

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF



BERICHT

LRH 24 B 7 - 2000/7

**betreffend die stichprobenweise Prüfung der von der
„BUWOG – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für
Bundesbedienstete“, Ges.m.b.H.
1130 Wien, Hietzingerkai 131
errichteten Wohnanlage
Graz, Algersdorfer Str. 69, 70 und
Blümelstraße 10, 10 a, 12, 14, 16, 18, 18 a
(„Peter Tunnergasse Süd III“)**

INHALTSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND.....	1
II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER BAUVEREINIGUNG	3
1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2. ORGANE	4
III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	5
1. PRÜFUNGSUMFANG, PRÜFUNTERLAGEN	5
2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT	7
3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN	9
4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN	12
5. FÖRDERUNG, FINANZIERUNG, ENDABRECHNUNG	14
6. PLANUNG	19
6.1 Allgemeines	19
6.2 Entwurf	19
6.3 Einreichplanung	23
6.4 Ausführungsplanung	24
7. HONORARE	26
8. VERGABE VON LEISTUNGEN	34
9. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG	39
10. BAUDURCHFÜHRUNG	42
10.1 Übereinstimmung; Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnisse - Ausführung	42
10.2 Qualität der Ausführung	42
10.3 Einhaltung von Fristen, Skontoerträge	42
10.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht	43

Graz, im Jänner 2001

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, LGBl. Nr. 59/82 i.d.g.F. unterliegen alle Wohnbauträger, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Aufgrund dieser Kontrollkompetenz hat der Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung der von der

**„BUWOG - Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für Bundesbedienstete, Ges.m.b.H.“
1130 Wien, Hietzingerkai 131
in
Graz, Algersdorfer Str. 69, 70 und
Blümelstraße 10, 10 a, 12, 14, 16, 18, 18 a
(„Peter Tunnergasse Süd III“)**

errichteten - aus 9. Objekten und einer Tiefgarage bestehenden - Wohnanlage mit insgesamt 92 Mietwohneinheiten und ebenso vielen (75 + 17) PKW Einstellplätzen durchgeführt.

Prüfungsmaßstäbe hierfür waren das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. Nr. 25/93, die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. Nr. 26/93 i.d.g.F. und andere in Frage kommende Rechtsvorschriften, wie z. B. die Bauvorschriften für das Land Steiermark sowie die ÖNORMEN.

Weiters wurde - gemäß § 9 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982 - überprüft, ob die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit eingehalten worden sind.

Die vorliegende Prüfung erfolgte unbeschadet der dem Förderungsgeber (Landesregierung) nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 i.d.g.F. zustehenden Prüfungsrechte.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER BAUVEREINIGUNG

1. Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1950 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

„BUWOG - Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für
Bundesbedienstete, Gesellschaft m.b.H.“

und hat ihren Sitz in 1130 Wien, Hietzingerkai 131.

Die Zuerkennung der Gemeinnützigkeit erfolgte aufgrund eines Bescheides des Magistrates Wien am 11. Jänner 1951 mit Wirkung vom 7. Dezember 1950.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 260 000 000,-- und steht zur Gänze im Eigentum der alleinigen Gesellschafterin Republik Österreich (Bundesministerium für Finanzen).

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und im fremden Namen, die Schaffung von Wohnungseigentum sowie die Dienstleistungen im Datenverkehr für andere gemeinnützige Bauvereinigungen. Vornehmliche Aufgabe der Gesellschaft ist die Versorgung der Bundesbediensteten mit familiengerechten Wohnungen, insbesondere die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen für diesen Personenkreis.

Das Unternehmen darf nur die im § 7 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bezeichneten Geschäfte betreiben. Es darf ferner Darlehen an gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Gebietskörperschaften und physische Personen zwecks Förderung des Baues von Klein- und Mittelwohnungen gewähren.

Zur Erfüllung des Gesellschaftszweckes dürfen personenbezogene Daten automationsunterstützt ermittelt und verarbeitet werden.

Örtlicher Geschäftsbereich ist das gesamte Bundesgebiet.

2. Organe

Organe der Gesellschaft sind:

- a) der Geschäftsführer (Dr. Gerhard Schuster)
- b) der Aufsichtsrat (mindestens 8 Mitglieder / Stand 30. Juni 1999: 27)
- c) die Generalversammlung

III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

1. PRÜFUNGSUMFANG, PRÜFUNTERLAGEN

Die stichprobenweise Überprüfung umfasste die Bereiche Förderung, Planung, Ausschreibung, Vergabe, Ausführung und Abrechnung. **Die Haustechnik wurde nicht geprüft.**

Prüfunterlagen waren der Hausakt der Rechtsabteilung 14 sowie die vom Wohnbauträger auf Ersuchen des Landesrechnungshofes beigestellten Unterlagen. Diese waren - vorweg festgestellt - vollständig **aussagekräftig und gut nachvollziehbar.**

Die Prüfung umfasste sowohl Qualitäts- als auch Quantitätskontrollen und bezog sich im wesentlichen auf folgende Bereiche:

a) Qualitätskontrolle

- * Überprüfung der Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf Übereinstimmung mit den Förderungsvorgaben, den ÖNORMEN, den Bauvorschriften für das Land Steiermark sowie den baubehördlichen Auflagen
- * Überprüfung des Planungs-, Ausschreibungs- und Vergabevorganges
- * Überprüfung auf Übereinstimmung von Planungen, Leistungsverzeichnissen und Ausführungen
- * Überprüfung der Sinnhaftigkeit von Planungen, Konstruktionen und verwendeten Baumaterialien
- * Überprüfung der Ausführung
- * Überprüfung der Einhaltung von vorgegebenen Fristen (Ausführungsfristen, Endabrechnungsvorlagefristen)

- * Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht und der Führung der

Bautagebücher

b) Quantitätskontrolle

- * Überprüfung von Honorarnoten
- * Überprüfung der bei den Baumeister- und Professionistenarbeiten verrechneten Leistungen, Massen und Einheitspreise auf Übereinstimmung mit den tatsächlichen Leistungen, Massen und angebotenen Einheitspreisen
- * Überprüfung des Anfalles, der Notwendigkeit und der Preisangemessenheit von Zusatzleistungen und Regiearbeiten
- * Überprüfung von Preiserhöhungen
- * Skontoerzielung

2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT

Büroleistung (Architektur):

- Architekt Dipl.-Ing. Schiffko; Architekt Univ. Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. Tschom / Graz
- BUWOG / Wien
- Büro Ing. Fleissner & Partner / Graz

LEGENDE:

A = Gesamtgebühr

B = Schiffko/Tschom

C = BUWOG

D = Fleissner

Teilleistung laut GOA (§ 36)	A	B	C	D
a) Vorentwurf	10 %	9 %	1 %	
b) Entwurf	15 %	13,5 %	1,5 %	
c) Einreichung	10 %	9 %	1 %	
d) Kostenberechnungsgrundlage	15 %	0 %	15 %	(teilweise)
e) Ausführungs- und Detailzeichnungen	35 %	30 %	5 %	
f) künstlerische Oberleistung	5 %	5 %	0 %	
g) technische u. geschäftliche Oberleistung	10 %	0 %	10 %	
	100 %	66,5 %	33,5 %	

Örtliche Bauaufsicht:

BUWOG (55 % GOA-Leistung)

Büro Ing. Fleissner & Partner (45 % GOA-Leistung)

Vermessung:

Dipl.-Ing. Breinl / Graz

Bodentechnisches Gutachten:

Dipl.-Ing. Schleich / Graz

Statik:

Ingenieurgemeinschaft Dipl.-Ing. Bilek +
Dipl.-Ing. Krischner / Graz

Heizung, Lüftung, Sanitär:

Dipl.-Ing. Wagner / Graz

Elektro: Firma Elektro-Weiland / Graz

Bauphysik: Dr. Pfeiler / Graz

Bauverwaltung: BUWOG

3. BAUBESCHREIBUNG, TECHNISCHE DATEN

(im Detail siehe Punkt 6 „Planung“)

Die prüfungsgegenständliche, im NW von Graz gelegene Wohnanlage [9 Häuser / 92 Miet-Wohneinheiten / 92 Tiefgarageneinstellplätze (75 + 17), 10 Besucher PKW-Abstellplätze / Kinderspielplatz] stellt den letzten Bauabschnitt des insgesamt 413 Wohneinheiten umfassenden Projekts „Peter Tunnergasse Nord und Süd“ dar.

Die Gesamtplanung des Projekts geht auf einen vom Stadtplanungsamt Graz im Jahre 1982 durchgeführten Bebauungswettbewerb zurück.

Die planerische Realisierung erfolgte abschnittsweise – in Abhängigkeit von der Freigabe von Wohnbaumittel an die BUWOG – durch die Grazer Architektengemeinschaft Dipl.-Ing. Schifko (federführend) und Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. Tschom.

Die 9, allesamt mit Pultdächern geplanten, nahezu vollständig unterkellerten Häuser, die – mit einer Ausnahme (Stiege Nr. 25) – 5 Wohngeschoße (EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, DG) und generell keine Liftanlage aufweisen, wurden zu 2 Gebäudekomplexen gruppiert. Diese rund 120 m Luftlinie voneinander entfernten Komplexe bestehen aus 2 bzw. 7 Häusern.

* 2 Häuser-Komplex

Diese 4- bzw. 5 Wohngeschoße aufweisenden und von der Algersdorfer Straße zu erschließenden Häuser (Stiegen 25 und 26 = Algersdorfer Straße Nr. 69 und 70), wurden an einen – im Zuge eines früheren Bauabschnitts errichteten – bereits bestehenden Gebäudekomplex (Stiegen 23 und 24) angekuppelt. Die Stiegen 25 und 26 weisen insgesamt 17 Wohneinheiten (8 + 9) auf. Das Dachgeschoß (= 5. Wohngeschoß) des Hauses 26 ist die oberste Geschoßebene von 2 Maisonettenwohnungen.

Die den o. a. Stiegen zugeordneten Tiefgaragenstellplätze befinden sich in der Tiefgarage eines bereits früher fertiggestellten Bauabschnittes (Süd I).

* 7 Häuser-Komplex

Diese durchwegs 5 Wohngeschoße aufweisenden Häuser (Stiegen 35 – 41 = Blümelstraße Nr. 10, 10 a, 12, 14, 16, 18, 18 a) sind von der Blümelstraße aus erschließbar und wurden in geschlossener, annähernd U-förmiger Bebauungsweise geplant.

Durch diese Häuseranordnung wurde eine – im konkreten Fall von der Straße abgewandte – Hofbildung erreicht.

Unterhalb dieses, als Grünfläche gestalteten Hofes befinden sich die den o. a. Häusern zugeordneten 75 Tiefgarageneinstellplätze.

Die 7 Häuser weisen jeweils 9 Wohneinheiten (Stiegen 35, 37, 38, 41) bzw. 13 Wohneinheiten (Stiegen 36, 39, 40) auf; 15 der insgesamt 75 Wohnungen sind Maisonetten, deren obere Geschoße auf der Ebene des 5. Wohngeschoßes liegen.

Die beiden Häuser-Komplexe weisen 1 bis 4 Zimmerwohnungen, deren Wohnnutzflächen zwischen rund 32 m² und 100 m² liegen, auf.

- Förderbare Gesamtnutzfläche: rund 6 700 m²
- Bebaute Flächen: rund 2 100 m²
- Nicht bebaute Flächen: rund 5 700 m²
- Grundstücksflächen: rund 7 800 m²
- Umbauter Raum (Wohnungen): rund 33 200 m³
- Umbauter Raum (Tiefgarage): rund 7 600 m³
- Baulandkategorie: Allgemeines Wohngebiet
- Raumhöhen: 2,60 m
- Geschoßhöhen: 2,93 m
- Traufenhöhen: 12,50 m
- Firsthöhen: 18,40

Konstruktion

- * Tragwerkssystem: Mauermassenbau
- * Gründung: Flachgründung

- * Außenwände:
 - KG: Stampfbeton

- EG bis DG: Mantelbeton + Vollwärmeschutz
- * Innenwände:
 - Tragende Wände: Mantelbeton
 - Nichttragende Wände: Hochlochziegel, Gipsdielen
- * Geschoßdecken: Stahlbetonplatten
- * Dachschräge: Stahlbetonplatten
- * Dachform: Pultdach 30° Neigung
- * Dachkonstruktion: Pfettendachstuhl
- * Dachdeckung: Eternitdoppeldeckung
- * Fenster: Kunststoff-2 Scheiben-Isolierverglasung

Ver- und Entsorgung

- * Wasserversorgung: Grazer Stadtwerke AG
- * Elektroversorgung: Grazer Stadtwerke AG
- * Heizung: Dezentrale, gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung
- * Abwasserbeseitigung: Öffentlicher Kanal
- * Niederschlagswasserbeseitigung: Versickerung bzw. öffentliche Kanal (Hof- und Parkflächen)
- * Müll- und Abfallbeseitigung: Städtische Müllabfuhr

4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN

- * Grundstücksbeurteilung Stadtplanungsamt: 24. Mai 1996
- * Bodentechnisches Gutachten: 11. Oktober 1994
- * Widmungsbewilligung: 7. Dezember 1983; 28. Oktober 1993 (Änderung)
- * Baubewilligung: 6. September 1989 (ursprüngliche Baubewilligung)
23. November 1993 (ursprüngliche Baubewilligung)
16. Oktober 1996 (Änderung Stiegen 25, 26)
12. November 1996 (Änderung Stiegen 35 – 41)
12. November 1996 (Änderung Tiefgarage)
- * Ortsplanerisches Gutachten FA I b: 5. Dezember 1994
- * Gutachten Energiebeauftragter: 20. Mai 1996
- * Förderungsansuchen: 22. Mai 1996
- * 1. Techn. Gutachten Rechtsabteilung 14: 31. Mai 1996
- * 2. Techn. Gutachten Rechtsabteilung 14: 6. November 1996
- * 3. Techn. Gutachten Rechtsabteilung 14: 6. Dezember 1999
- * Positive Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat: 12. Juni 1996
- * Förderungszusicherung: 20. November 1996; 13. November 1998
(Gesamtbaukosten ■■ bzw. ■■)
- * Baubeginn (laut Bautagebuch): 18. November 1996
- * Baubeginn (laut Meldung bzw. Endabrechnung): 18. November 1996
- * Ansuchen um Rohbaubeschau: 13. März 1997, 5. Juni 1997, 21. Juli 1997,
10. Oktober 1997
- * Bauende: 16. November 1998
- * Wohnungsübergabe: 16. September 1998
- * Benützungsbewilligung: 16., 24. November 1998
- * Bauzeit laut Vorgabe (Förderungszusicherung): 22 Monate
- * Tatsächliche Bauzeit: rund 22 Monate
- * Vorlage der Endabrechnung (Datum Eingang Rechtsabteilung 14):
28. September 1999

- * **Anmerkung** betrifft Baubeginn

Dem vorzeitigen Baubeginn war von der Aufsichtsbehörde – nach diesbezüglichem Antrag des Wohnbauträgers gemäß WBFG 1993, § 49 Abs. 2 – mit Schreiben vom 31. Oktober 1996 zugestimmt worden.

5. FÖRDERUNG, FINANZIERUNG, ENDABRECHNUNG

Die Förderung erfolgte nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F.

In der (ersten), auf das 2. technische Gutachten der Aufsichtsbehörde bezugnehmenden **Förderungszusicherung** vom **20. November 1996** wurden die **Gesamtbaukosten** – unter Zugrundelegung einer Gesamt-Nettofläche (förderbare, angemessene Nutzflächen laut Formblatt WBF 2) von 6 741,52 m² - mit [REDACTED] - und die Bauzeit mit maximal 22 Monaten festgelegt.

Die für die Gewährung der Wohnbauhilfe maßgeblichen Baukosten wurden hierbei mit [REDACTED] und der Finanzierungsplan wie nachstehend angeführt festgelegt:

Förderungsdarlehen ([REDACTED])	[REDACTED]
Darlehen [REDACTED].	[REDACTED]
Restfinanzierung	[REDACTED] [REDACTED]

Im Zuge der Ausführungsplanung ergab sich unter anderem eine Verringerung der förderbaren Nutzfläche auf 6 669,94 m².

Diese betreffend die Höhe der Förderungssumme relevante Änderung wurde der Aufsichtsbehörde vom Wohnbauträger zur Kenntnis gebracht, worauf eine zweite, mit 13. November 1998 datierte Förderungszusicherung erstellt wurde.

Hierbei wurden die Gesamtbaukosten mit [REDACTED] und die wohnbeihilfefähigen Baukosten mit [REDACTED] festgelegt. Die Ermittlung dieser Kosten erfolgte unter der Annahme, dass Grundschutzräume errichtet werden würden.

Aufgrund einer Änderung der einschlägigen Bauvorschriften, die unter anderem auch die Schutzräume betraf (Entfall der Schutzraum-Errichtungspflicht) wurden letztendlich keine Schutzräume ausgeführt.

Dadurch ergab sich eine – von der Aufsichtsbehörde bei der Endabrechnungsprüfung berücksichtigte – Verringerung der wohnbauhilfefähigen Gesamtbaukosten um [REDACTED] auf [REDACTED].

Die vom Wohnbauträger in der **fristgerecht** vorgelegten und gut nachvollziehbar aufbereiteten **Endabrechnung** ausgewiesenen **Gesamtbau-**

kosten beliefen sich – bei einer tatsächlichen Gesamt-Nettofläche von 669,94 m² und **nach Abzug der Skontoerträge** – auf **rund 6**.

Vorweg wird festgestellt, dass dieser **Betrag** sowohl von der Aufsichtsbehörde als auch vom Landesrechnungshof als **richtig ermittelt** anerkannt wurde bzw. wird und eine **Unterschreitung der präliminierten Kosten** darstellt.

Aus der folgenden Gegenüberstellung der Kostenaufgliederungen von Einreichung (Bezugszahlen: 1. Förderungszusicherung bzw. 2. technisches Gutachten) und Abrechnung ist die im gegenständlichem Fall gegebene Kostenunterschreitung im wesentlichen ersichtlich.

LEGENDE:

GBK = Gesamtbaukosten

* Σ = wohnbeihilfefähige GKB = Kosten unter Berücksichtigung der gegenüber der Einreichung reduzierten Flächen und des Entfalls der Grundschutzräume

Kostenbereich	Einreichung (S)	Abrechnung (S)
A) Reine Baukosten		
B) Haustechnik		
C) Nebenkosten nicht förderbare Herstellungskosten Abzug PKW-Abstellplätze		
Σ A-C ohne Abstellplätze		
D) Honorare, Bauverwaltung		
E) Finanzierung		
F) Oberflächen Endausführung		
Σ GKB ohne Abstellplätze		
Σ wohnbeihilfefähiger GKB		
* Σ wohnbeihilfefähiger GKB		
G) Abstellplätze inkl.		
Gesamtsumme		

Zur Ermittlung der vom Wohnbauträger im gegenständlichen Fall tatsächlich erzielten Kostenunterschreitung sind – weil direkt vergleichbar – jene der 2. Förderungszusicherung (A) und die der Endabrechnung (B) heranzuziehen.

LEGENDE: A = 100 %

	A (S)	B (S)	Differenz %
* Σ wohnbeihilfefähige GBK	—	—	—
Gesamtbaukosten	—	—	—

Als **Hauptgrund** für die **Kostenunterschreitung** ist das **gute Bemühen** des Wohnbauträgers, der Planer und der örtlichen Bauaufsicht **um kostenbewusstes Bauen** zu sehen.

Diese Gesamtbeurteilung ist auch unter Berücksichtigung des Umstandes zu treffen, dass die erzielten **Skontoerträge** (rund —) im Verhältnis zu den skontoabzugsfähigen Baukosten (rund —) **sehr gering** waren.

Der **Grund** hierfür war eine monetär relevante **Fehlleistung des Wohnbauträgers** bei der **Textierung der Angebotsbestimmungen** für die **Baumeisterarbeiten**.

Im Gegensatz zu allen anderen Arbeiten, wurde bei diesen Arbeiten, deren Abrechnungssumme rund — betrug, **kein Skonto ausbedungen**.

Nach Angabe des Wohnbauträgers handelte es sich hierbei um ein – vom Landesrechnungshof nicht angezweifelt – **Versehen**; der dadurch **entgangene Skontogewinn** (Annahme: 2 %) beträgt mehr als der effektiv erzielte, nämlich **rund —**

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Laut Stellungnahme des Bauträgers wurden aufgrund eines Übertragungsfehlers die Zahlungsbedingungen im Leistungsverzeichnis für Abschlags- und Schlussrechnungen zwar angesprochen, aber nicht fix vorgegeben. Die dafür vorgesehenen Leerzeilen für Skonto und Zahlungsziel waren von den anbietenden Baufirmen auszufüllen. Trotz der knappen Anbotsergebnisse war die Baufirma AST nicht bereit, einen Skonto zu gewähren. Sie verwies darauf, dass die von ihr selbst gewählten Zahlungsbedingungen in der Anbotspreiskalkulation auch entsprechend berücksichtigt wurden.

Daher vertritt der Bauträger die Auffassung, dass eine konkrete Skontovorgabe bereits in der Preiskalkulation berücksichtigt worden wäre und zu keiner Preisminderung geführt hätte.

Replik des Landesrechnungshofes:

Bezüglich dieser Stellungnahme wird auf die Feststellungen des Landesrechnungshofes auf Seite 40 des Prüfberichtes hingewiesen.

Die vorangeführte Kostenunterschreitung die bei Erzielung eines Baumeisterarbeiten-Skontos noch höher gewesen wäre, ist im wesentlichen auf nachstehende Faktoren zurückzuführen:

- * Skontoerträge
- * Nachlassgewährungen (Preisverhandlungen)
- * Ausführung von kostengünstigeren Alternativpositionen
- * Teilweise Massenreduzierungen
- * Einsparungen bei den Finanzierungskosten
- * Einsparungen im Haustechnikbereich (aus Kostengründen wurden die Ausschreibungen „Sanitär-“ und „Heizungsinstallation“ in kostengünstigerer Ausführung neu ausgeschrieben)
- * Teilweise zu hohe Kostenschätzungen bei der Einreichung (Kanal-, Stromanschluss)

Eine Kostenerhöhung gegenüber der Einreichung ergab sich – trotz niedrigerer Gesamtbaukosten – bei den Honorar- und Bauverwaltungskosten (Punkt D) deswegen, weil

- * die Kosten für das Statikerhonorar – laut Angabe des Wohnbauträgers irrtümlicherweise – nicht ausgewiesen wurden,
- * diverse, nicht von den Planern zu verantwortende, sondern vom Wohnbauträger unter anderem durch Änderungen der Bauvorschriften (z. B., Entfall: Schutzräume, Notkamine) veranlasste Umplanungen von den Planern verrechnet und – nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes zu Recht – vom Wohnbauträger anerkannt wurden

Der Prozentsatz der **Grund- und Anschließungskosten**, der bei der Einreichung mit 24,31 % noch unterhalb der 25 % - Grenze gewesen war, erhöhte sich – bei gleichgebliebenen o. a. Kosten – auf **26,13 %**.

Dieser hohe Prozentsatz ergab sich im konkreten Fall als (nur zahlenmäßig negative) Folge der ausschließlich positiv zu bewertenden Kostenunterschreitung.

Aufgrund dieser Kostenunterschreitungen wurde von der Aufsichtsbehörde nachstehender, gegenüber den Förderungszusicherungen geänderter Finanzierungsplan erstellt.

Förderungsdarlehen



Darlehen  

Restfinanzierung



Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Endabrechnungsunterlagen vom Wohnbauträger nicht nur genau, sondern auch mit anerkennenswertem Aufwand, transparent und gut nachvollziehbar erstellt wurden.

6. PLANUNG (siehe auch Punkt 3 „Baubeschreibung“)

6.1 Allgemeines

Die prüfungsgegenständliche, aus 9 Häusern, 92 Mietwohneinheiten und einer Tiefgarage bestehende Wohnanlage („Peter Tunner Gasse Süd III“) ist der letzte Bauabschnitt einer 413 Wohneinheiten umfassenden Gesamtwohnanlage („Peter Tunner Gasse Nord und Süd“), deren Planung auf einen im Jahre 1982 durchgeführten Bebauungswettbewerb zurückreicht.

Das in 3 Bauabschnitten errichtete „Projekt Süd“ besteht aus 29 Häusern sowie 7 Tiefgaragen und wurde auf einem rund 23 300 m² großen, zwischen Alte Poststraße, Blümelstraße, Algersdorferstraße und Peter Tunner Gasse gelegenen Grundstück errichtet.

Die Verkehrserschließung der beiden, rund 120 m Luftlinie voneinander entfernten und aus 2 bzw. 7 Häusern bestehenden Wohnanlage „Süd III“, deren Planung vom Grazer Architektenteam Schifko und Tschom durchgeführt wurde, erfolgte von der Algersdorferstraße bzw. der Blümelstrasse.

Das Prüfobjekt ist im erweiterten Sinn als – durch den o. a. Bebauungswettbewerb vorgegeben gewesene – „Lückenverbauung“ zu sehen.

6.2 Entwurf

Die Lösung der Aufgabenstellung erfolgte durch die Gruppierung von 2 Häusern mit 17 Wohneinheiten (Stiegen 25 und 26) bzw. von 7 Häusern mit 75 Wohneinheiten zu je einem Baukörper.

Der kleinere Baukörper, der an die Bestandsbauten „Stiege 23 und 24“ (Peter Tunner Gasse) angeschlossen wurde, stellt eine Verlängerung der vorhandenen Häuserzeile dar.

Der größere, annähernd u-förmige Baukörper steht „frei“. Durch die u-förmige Anordnung der Häuserzeilen ergab sich ein von der Straße abgewandter und zu den Bestandsbauten hin nordorientierter Hof, der als Grünfläche ausgebildet wurde. Unterhalb dieses Hofes befindet sich die, diesem Baukörper zugeordnete und von der Blümelstraße aus erschließbare Tiefgarage.

Die an der Blümelstraße gelegene, West-Ost gerichtete, rund 70 m lange Häuserzeile (Stiegen 37, 38, 39) bildet den südseitigen Hofabschluss.

Diese Gebäudefront ist – abgesehen von einer rund 3,60 breiten und mit 3-Geschoßhöhen **höhenmäßig überdimensionierten Feuerwehrezufahrt** – geschlossen.

Alle 9 Häuser weisen jeweils ein Stiegenhaus und – mit einer Ausnahme (Stiege 25 = Algersdorferstraße / 4 Wohngeschoße) – trotz 5 Wohngeschoßen (EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, DG) keine Lifтанlagen auf.

Die fünften, als Dachgeschoße ausgewiesenen Wohngeschoße bilden die oberen Wohnebenen der auf 8 Häuser verteilten 15 Maisonettenwohnungen.

Alle Stiegenhäuser führen bis ins Dachgeschoß; dadurch ist die Erschließung der Maisonetten – wie zum Zeitpunkt der Einreichung bei der Baupolizei erforderlich gewesen – über beide Wohnebenen gegeben.

Die Erdgeschoßwohnungen sind zum Teil behindertengerecht aufgeschlossen; dies gilt grundsätzlich auch für die alten- und behindertengerechte Adaptierbarkeit der Wohnungen.

Zur Entwurfsplanung wird festgestellt:

- Die Situierung der beiden Baukörper innerhalb des Bauabschnittes „Peter Tunner Gasse Süd“ war durch ein Bebauungskonzept vorgegeben und bereits vor Errichtung der Bauabschnitte „Süd I und II“, die nicht Gegenstand dieser Prüfung sind, vorbestimmt.

Daher ist die Zweckmäßigkeit der Grundstücksbebauung hinsichtlich der prüfungsgegenständlichen Wohnanlage „Süd III“ nicht gesondert beurteilbar.

Hingegen kann festgestellt werden, dass das Gesamtbaukonzept des Abschnitts „Süd I, II, III“ zweckmäßig und unter rationeller Ausnutzung der rund 23 300 m² großen Grundstücksfläche erfolgte.

- Die unter guter Anpassung an die Bestandsbauten vorgenommenen schlichten Baukörpergestaltungen bzw. Baukörpergliederungen sowie die Fassadengestaltungen sind – speziell angesichts des grundsätzlich massigen, aus 7 Häusern bestehenden Gebäudekomplexes (Stiegen 35 – 41) und der für dessen optische Verkleinerung verwendeten insgesamt sowohl konstruktiv als monetär unaufwendigen formalen Hilfsmitteln

(Gebäuderück- bzw. -vorsprünge / Loggien, Balkone / Farbgebung) – anerkennenswert gut.

- Die Planung der Wohnanlage, die (mit Ausnahme eines von 9 Häusern) 5 Wohngeschoße, keinen Lift und – bei insgesamt 92 Wohneinheiten – 15 Maisonetten aufweist, erfolgte „behindertenfeindlich“.

Hiezu ist allerdings anzumerken, dass die baupolizeiliche Einreichung für diese Wohnanlage bereits 1989 bzw. 1993 und das Förderungsansuchen an die Aufsichtsbehörde erst 1996 vorgenommen wurde. Zwischenzeitlich und zwar 1995 wurden seitens der Aufsichtsbehörde „behindertenfreundliche“ Auflagen (Merkblatt Juni 1995) erstellt.

Dass die Einhaltung der im Jahre 1995 erstellten Auflagen – trotz des erst im Jahre 1996 (und somit später) erfolgten Förderungsansuchens – seitens der Aufsichtsbehörde im gegenständlichen Fall nicht als Förderungsvoraussetzung ausbedungen wurde, stellt eine anerkennenswerte Leistung hinsichtlich Maß und Ziel dar.

Dies deswegen, weil die im o. a. Merkblatt vorgegebenen Auflagen unter den gegeben gewesenen Umständen (Einreichplanung 1993) nicht mit vertretbarem Aufwand erfüllbar gewesen wären.

- Der Konstruktionsentwurf, beider Häuser ist – abgesehen von einem Bereich – wirtschaftlich.

Dieser Bereich betrifft die Häuserzeile Blümelstraße (Stiegen 37 – 39), bei der ein rund 70 m langer und 1,10 m tiefer Rücksprung des Dachgeschoßes gegenüber dem darunterliegenden 3.Obergeschoß nicht nur geplant, sondern auch ausgeführt wurde.

Diese, für die Baukörpergliederung vorteilhafte planerische Maßnahme brachte nachstehend angeführte Vorteile (+) bzw. Nachteile (–) mit sich:

(–) Tragende Außenwände liegen über eine Länge von rund 70 m nicht übereinander, sondern rund 1,40 m horizontal versetzt.

(+) Dadurch wurden Maisonetten-Dachterrassen geschaffen.

- (–) Diese Dachterrassen weisen teilweise „kegelbahnähnliche“, schlecht nutzbare Proportionen auf [z. B. Wohnung Nr. 9: Gesamtterrassenfläche rund 35 m²; davon ein Teil rund 13 m lang und (nur) 1,10 m tief].
- (–) Die insgesamt rund 70 m lange, gerade verlaufende Terrassenbrüstung, deren Höhe 1,20 m beträgt (Rohbaumaß OK Decke 3. OG – OK Brüstung: 1,50 m) wurde massiv, mit 15 cm Mantelbeton plus beidseitig je 6 cm Vollwärmeschutz geplant.
- Diese quasi Ummantelung des Mantelbetons war – bedingt durch die gewählte „Geländerausbildung“ – aus wärmeschutztechnischen Gründen (Vermeidung von Wärmebrücken) erforderlich.
- Die o. a. Brüstungsausbildung, bei der rund 210 m² Vollwärmeschutz (70 m mal 2 x 1,5 m) aufgebracht wurden, stellt nicht nur eine aufwendige Ausführung einer Absturzsicherung dar, sondern ist auch entwässerungstechnisch sowie hinsichtlich Abdichtung gegen Feuchtigkeit nicht problemfrei [“punktgenaue“ Entwässerung (Gefälleausbildung) / Abdichtung einer Wanne]. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes wäre eine unaufwendigere Geländerausbildung (z. B. Stahlkonstruktion mit Glasfüllungen oder ähnliches) formal nicht weniger vorteilhaft und zudem – betreffend mögliche Ausführungsmängel – sicherer gewesen.
- Sämtliche Wohnungsgrundrisse sind grundsätzlich funktionell und weisen eine sinnvolle An- bzw. Zuordnung der diversen Funktionsbereiche auf. Zudem wurden planerseite gute Voraussetzungen für zweckentsprechende Möblierungen geschaffen.
- Dass bei einer insgesamt 92 Wohneinheiten aufweisenden und aus (nur) 2 Baukörpern bestehenden Wohnanlage nicht alle Wohnungsgrundrisse gleich gut gestaltbar sind, ist für den Landesrechnungshof verständlich [z. B. Stiege 35, EG-Wohnung Nr. 1: Wohnfläche 62,10 m² / Vorraum 9,26 bzw. 15 % der Wohnfläche / WC 2,15 m² (großer Verkehrsflächenanteil / überdimensioniertes WC) → Stiege 35, EG-Wohnung Nr. 2: Wohnfläche 77,65 m² /

Vorräume 8,24 m² bzw. 11 % / WC 1,60 m² (deutlich flächenökonomischer als Wohnung Nr. 1)].

- Abgesehen von den bereits angeführten Dachterrassen, weisen alle anderen Wohnungen generell gut proportionierte, gut nutzbare Balkon – bzw. Loggien auf.

Die Größen der Balkon – bzw. Loggienflächen stehen teilweise im Missverhältnis zu den Wohnungsgrößen (z. B. Stiege 35 / Wohnung Nr. 1 / 2 Zimmer / Wohnfläche: 62, 10 m² / Balkon 9,27 m² → Stiege 36 / Wohnung Nr. 3 / 4 Zimmer / Wohnfläche 87,97 m² / Balkon 5,95 m²).

6.3 Einreichplanung

Die im Maßstab 1 : 100 erstellte **Einreichplanung** erfolgte – mit einer Ausnahme – **bauordnungskonform** und deklariert mit der die Pläne ausreichend genau ergänzenden Baubeschreibung, alle wesentlichen, für die Baubehörde zwecks Beurteilung der bauordnungsgemäßen Ausführung relevanten Kriterien.

Hiebei ist positiv anzumerken, dass planerseite sogar die Glasflächen von Fenstern und Türen (Usus: irrelevante Angaben von Stock- bzw. Mauerlichtern) ausgewiesen wurden. Diese Angaben sind insofern wesentlich, als nur damit die Lichteinfallflächen von Aufenthaltsräumen (laut Bauordnung mindestens 10 % der Fußbodenfläche) präzise beurteilbar sind.

Die o. a., nach Ansicht des Landesrechnungshofes zu kritisierende Ausnahme betrifft die Tatsache, dass 8 der 9 Häuser 5 Wohngeschoße aufweisen und keine Liftanlagen eingeplant bzw. von der Baubehörde offensichtlich nicht vorgeschrieben wurden.

Diese Ansicht des Landesrechnungshofes wird wie folgt begründet:

- Zum Einreichzeitpunkt war die Steiermärkische Bauordnung 1968 einzuhalten; darin ist unter § 46 „Aufzüge und Rolltreppen“ unter anderem festgelegt:

„Bei Wohngebäuden mit mehr als vier Geschoßen sind Personenaufzüge in solcher Zahl, Ausführung und Betriebsart vorzusehen, dass den Verkehrsbedürfnissen entsprochen wird“.

- Die Ausführungsplanung erfolgte unter teilweiser, zulässiger Bezugnahme auf das Steiermärkische Baugesetz 1995, in dem diverse Erleichterungen (z. B. Entfall Schutzraum, Notkamine) gegenüber der o. a. Steiermärkischen Bauordnung aufscheinen.

Darin ist unter § 54 „Aufzüge und Rolltreppen“ unter anderem vorgegeben:

„Bei Wohngebäuden mit mehr als vier oberirdischen Geschoßen sind Personenaufzüge in solcher Zahl, Ausführung und Betriebsart vorzusehen, dass den Verkehrsbedürfnissen entsprochen wird. Zumindest ein Personenaufzug muss behindertengerecht ausgeführt sein und einen stufenlosen Zugang zu allen Geschoßen ermöglichen“.

Die prüfungsgegenständliche Wohnanlage weist mit Ausnahme eines Hauses nachweislich 5 Wohngeschoße auf.

Weder die Steiermärkische Bauordnung 1968 noch das Steiermärkische Baugesetz 1995 sieht Ausnahmeregelungen hinsichtlich Befreiung von Aufzugsanlagen vor, wenn – wie im konkreten Fall – das 5. Wohngeschoß als Dachgeschoß deklariert wird, oder die obere Ebene von Maisonettenwohnungen darstellt.

Demnach wären planerseys Aufzugsanlagen vorzusehen bzw. von der Baubehörde zu verlangen gewesen.

6.4 Ausführungsplanung

Die Änderungen gegenüber der Einreichplanung ergaben sich auf Veranlassung des Auftraggebers und betrafen im wesentlichen Fassadenkorrekturen sowie den (durch das Steiermärkische Baugesetz 1995 ermöglichten) Entfall von Notkaminen und Schutzräumen.

Diese Änderungen wurden korrekterweise durch Ausführungspläne belegt und baubehördlich genehmigt.

Die **Polier- und Detailplanung** erfolgte **umfassend, fachkundig, professionell** und ohne Überbetonung gestalterischer und künstlerischer Komponenten.

So wurden (insgesamt gesehen) keine aufwendigen, ausgefallenen Konstruktionen, sondern – unter Verwendung zweckmäßiger Materialien – **wirtschaftliche und hochbautechnisch bewährte Details** geplant.

Zusammenfassend ist die **Gesamtplanungsleistung**, die eine gute Ausgewogenheit der Kriterien Form – Funktion – Konstruktion aufweist und unter Einhaltung der Grundsätze „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit“ erfolgte, als **anerkennenswert gut** zu sehen.

7. HONORARE

Vorweg wird darauf hingewiesen, dass (abgesehen von der Reglementierung der Bauverwaltungskosten in der Entgeltrichtlinienverordnung) weder im – für die gegenständliche Prüfung relevanten – Wohnbauförderungsgesetz 1993, noch in den hiezu erlassenen Durchführungsverordnungen eindeutige Vorgaben betreffend Honorarverrechnungen bzw. vorzunehmende Abrechnungsmodalitäten (z. B. maximal zulässige Honorarobergrenzen) vorhanden sind.

Die Überprüfung der vom Wohnbauträger in der Endabrechnung (siehe Punkt 5) mit einer Gesamtsumme von verrechneten Honorare bezog sich daher auf die Üblichkeit und Angemessenheit (z. B. Gebührenordnungen), die Vertragskonformität und die rechnerische Richtigkeit.

Die o. a., unter ordnungsgemäßer Berücksichtigung der nicht förderbaren Wohnungs- bzw. Garagenanteilskosten sowie unter korrekter Aufgliederung der Kostenbereiche Wohnungen (D) und Abstellplätze (G) ermittelte Honorar-Gesamtsumme ergibt sich aus der Summierung nachstehender Honoraranteile.

a) Honoraranteil Wohnungen

b) Honoraranteil PKW-Abstellplätze

zu a)

Die in der Endabrechnung unter dem Kostenbereich D (Honorare und Bauverwaltung) ausgewiesenen Kosten betragen rund **12,80 %** der förderbaren Summe A+B+C (Reine Baukosten + Haustechnik + Nebenkosten).

Dieser **Prozentsatz** ist zwar höher als bei der Einreichung (11,68 % / Grund: nicht miteingerechnetes Statikerhonorar), liegt jedoch immer noch **im unteren Bereich** der im sozialen Wohnbau **üblichen Honoraranteilwerte** (12 % - 15 %).

zu b)

Diese in den Beilagen zur Endabrechnung aufgeschlüsselten und richtig ermittelten Honoraranteilkosten sind – in Entsprechung der einschlägigen Vorgaben – in dem unter dem Kostenbereich G (A+B+C+Finanzierung) angeführten Betrag enthalten.

Die prüfungsgegenständliche Wohnanlage mit 92 Wohneinheiten bildet den Abschluss der insgesamt 413 Wohneinheiten umfassenden Gesamtwohnanlage („Peter Tunnergasse Nord und Süd“), deren Planungsbeginn bereits 1982 erfolgt war.

Durch die zeitversetzte Errichtung von (hinsichtlich Planung nicht immer klar abgrenzbaren) Einzelbauabschnitten und diverse teilweise bereits für vorherige Bauabschnitte erbrachte Planungsvorleistungen, ergaben sich zwangsläufig – betreffend Leistungsabgrenzungen – aufwendige Abrechnungsmodalitäten.

Festgestellt wird, dass die diesbezügliche **Aufbereitung der Prüfunterlagen bzw. die darauf basierenden Honorarzuordnungen** – trotz der dargelegten Problematik – überaus **genau bzw. schlüssig** und die diversen **Honorarermittlungen vertragskonform und rechnerisch richtig** erfolgten.

Die für die diversen Planungsleistungen bzw. die Bauverwaltung (Aufgabenverteilung siehe Punkt 2) **verrechneten Honorare** liegen in keinem Fall über, sondern mehrheitlich sogar unter den einschlägigen Gebührenordnungen und sind daher – trotz einer im sozialen Wohnbau der Steiermark unüblichen, die örtliche Bauaufsicht betreffenden vertragsrechtlichen Vereinbarung – als durchaus **angemessen** zu sehen.

Die örtliche Bauaufsicht wurde von der BUWOG (55 % GOA-Leistung) und vom Büro Fleissner & Partner (45 %) ausgeübt.

Im Auftragschreiben an das o. a. Büro vom 5. Dezember 1995 wurde zusätzlich zu dem nach GOA abzurechnenden Grundhonorar eine **Erfolgsprämie** vereinbart.

„Zusätzlich zum oben angeführten Grundhonorar erhält der Auftragnehmer für Kosteneinsparungen durch Nachlässe, Alternativen und Ausführungsänderungen ab Ausschreibungsergebnis eine Erfolgsprämie in der Höhe von 10 % der erzielten Einsparung. Die Erfolgsprämien werden jedoch nur soweit berücksichtigt, solange Honorar plus Prämien 2,5 % von den tatsächlichen Herstellungskosten nicht übersteigen.“

Im gegenständlichen Fall betrug das gemäß GOA ermittelte **Grundhonorar** für die vom Büro Fleissner zu 45 % ausgeübte (vertraglich nicht definierte) Mitwirkung an der örtlichen Bauaufsicht rund [REDACTED] und die – aufgrund der zwischen Ausschreibung und Abrechnung errechnete Kostendifferenz von rund [REDACTED] - vom Wohnbauträger anerkannte **Erfolgspremie** rund [REDACTED].

Die **Erfolgspremie** beträgt somit **29,3 % des Grundhonorars**.

Trotz der (sowohl von der BUWOG als auch vom Büro Fleissner) sehr gut ausgeübten Bauaufsichtstätigkeit (siehe Punkt 10) erscheint die Höhe der (nur) dem Büro Fleissner ausbezahlten und im wesentlichen vertragskonform ermittelten **Erfolgspremie im Verhältnis zum Grundhonorar hoch**.

Die zwischen den diversen Ausschreibungsergebnissen und den Schlussrechnungen (korrekterweise ohne Skontoabzüge) ermittelte Differenz von rund [REDACTED] welche die Bemessungsgrundlage für die Erfolgspremie darstellte, ergab sich nicht nur aufgrund von nachträglichen Preisverhandlungen, Alternativausführungen und Ausführungsänderungen, sondern auch als Folge von Massenänderungen.

Im gegenständlichen Fall sind diese **Massenänderungen** (Differenz zwischen jeweiligen Ausschreibungs- und Abrechnungsmassen) auf – in den Ausschreibungsmassen enthaltene – Sicherheitsreserven zurückzuführen.

Die Höhe dieser Reserven wurden vom Ersteller der Ausschreibungsunterlagen (BUWOG und Büro Fleissner / Tätigkeitsbereich laut GOA: Büroleistung) festgelegt.

Durch die Festlegung der Höhe der eingerechneten Sicherheitsreserven ist grundsätzlich eine „individuelle Gestaltung“ der kostenrelevanten Differenzen Ausschreibungsmassen – Abrechnungsmassen möglich.

Dass heißt, je höher die Sicherheitsreserven der Ausschreibungsmassen veranschlagt werden, umso größer ist die hinsichtlich Erfolgspremie relevante Differenz (= Bemessungsgrundlage) zu den Schlussrechnungsmassen.

So betrug beispielsweise die o. a. Differenz bei den Baumeisterarbeiten rund [REDACTED]; im Prüfbericht des örtlichen Bauaufsichtsorgans wurden hierfür als Begründung „Massenänderungen (Schwerpunkt: Bewehrung)“ angeführt.

Für diese – ohne jedwedes Zutun der örtlichen Bauaufsicht erzielte – „Einsparung“ wurde vom Wohnbauträger eine Erfolgsprämie von rund — anerkannt und ausbezahlt.

Nach diesem vom Landesrechnungshof als hinterfragungswürdig erachteten Einsparungsprinzip wurden auch bei anderen Gewerken – wenngleich betragsmäßig weit geringer – Erfolgsprämien er- bzw. verrechnet.

Gleichfalls hinterfragungswürdig erscheint die im gegenständlichen Fall gegebene vertragsrechtliche Festlegung, dass Einsparungen, die durch die Beauftragung von ausgeschriebenen (und erwartungsgemäß kostengünstiger angebotenen) **Alternativausführungen** zustande kamen, als Grundlage für die Errechnung von Erfolgsprämien herangezogen wurden; dies deswegen, weil die (unaufwendig und kurzfristig treffbare) Entscheidung über die Beauftragung unterschiedlich teuer angebotenen, unterschiedlichen Ausführungen in keinem angemessenen Verhältnis zu dem – bei Beauftragung der kostengünstigeren Alternativen – lukrierten Erfolg (Kosteneinsparung = Erfolgshonorar) stehen.

Auch die Vereinbarung, wonach der örtlichen Bauaufsicht Erfolgsprämien durch Einsparungen, die durch **Ausführungsänderungen** erzielt werden, zukommen sollen, ist nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes und unter Bezugnahme auf die ursächliche Aufgabenstellung der örtlichen Bauaufsicht (GOA § 34, Punkt h), die wie nachstehend angeführt definiert ist, *„Örtliche Bauaufsicht, das heißt die örtliche Überwachung der Herstellung des Werkes, die örtliche Koordinierung aller Lieferungen und Leistungen, die Überwachung auf Übereinstimmung mit den Plänen, Angaben und Anweisungen des Architekten, auf Einhaltung der technischen Regeln, der behördlichen Vorschriften und des Zeitplanes, die direkte Verhandlungstätigkeit mit den ausführenden Unternehmen, die Abnahme von Teilleistungen, Kontrolle der für die Abrechnung erforderlichen Aufmessungen, Führung des Baubuches, Prüfung aller Rechnungen auf Richtigkeit und Vertragsmäßigkeit, Schlussabnahme des Bauwerkes unmittelbar nach dessen Fertigstellung im Einvernehmen mit der Oberleitung sowie überhaupt die örtliche Vertretung der Interessen des Bauherrn einschließlich der Ausübung des Hausrechtes auf der Baustelle. Die örtliche Bauaufsicht umfasst nicht die Obliegenheiten der Bauführung...“* mehrheitlich eher kontraproduktiv als sinnvoll.

Dies deswegen, weil grundsätzlich davon auszugehen ist, dass Planungen von Planern unter Berücksichtigung der Kriterien „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit

und Zweckmäßigkeit“ erstellt werden und der Aufgabenbereich der örtlichen Bauaufsicht nicht die Optimierung der Planung hinsichtlich der o. a. Kriterien umfasst.

Ausführungsänderungen, die in aller Regel als negative Begleiterscheinungen Planungsänderungen, Zusatz- bzw. Nachtragsangebote sowie (unter Umständen) Bauverzögerungen mit sich bringen, sind von der örtlichen Bauaufsicht nur dann zu veranlassen (Warnpflicht), wenn planerseite baubehördliche Vorschriften oder technische Regeln nicht eingehalten wurden.

Im gegenständlichen Fall der Vertragstextierung (Erfolgsprämie unter anderem bei kosteneinsparenden Ausführungsänderungen) wurden – vom Landesrechnungshof davon ausgehend, dass Auftraggeber durchaus an einer Erfolgsprämienauszahlung interessiert sind – einerseits unangebracht gute Voraussetzungen für „Übermotivationen“ hinsichtlich Ausführungsänderungsaktivitäten und andererseits nicht unbedingt optimale Grundlagen für eine gedeihliche Zusammenarbeit zwischen Planer und örtlicher Bauaufsicht (von örtlicher Bauaufsicht veranlasste Ausführungsänderungen = Korrektur der Planung) geschaffen.

Zusammenfassend wird zu der im gegenständlichen Fall für die örtliche Bauaufsicht ausgelobten Erfolgsprämie festgestellt:

- Die Auszahlung von Erfolgsprämien ist im sozialen Wohnbau der Steiermark zwar unüblich, jedoch nicht ausdrücklich untersagt.
- Die Auszahlung dieser Prämie hatte keine Verteuerung der GOA-konform ermittelten Gesamthonorarkosten zur Folge, sondern ging ausschließlich zu Lasten des BUWOG-Honorars (verrechnetes BUWOG-Honorar = Gesamthonorar minus Fleissner-Honorar minus 20 % Nachlass).
- Die vertragsrechtlich festgelegten Kriterien für die Errechnung von Erfolgsprämien sollten generell unter Bedachtnahme auf die vom Landesrechnungshof hierzu dagegen vorgebrachten Argumentationen überdacht werden.

- Die Höhe der vereinbarten Erfolgsprämie (10 % der erzielten Einsparung) bezog sich auf die Gesamteinsparung und ist eingedenk des Umstandes, dass der - zumindest vertraglich so vereinbarte (und nicht näher definierte) – Tätigkeitsanteil des Büro Ing. Fleissner an der örtlichen Bauaufsicht nur 45 % (BUWOG-Anteil 55 %) betrug, mit 29,3 % überaus hoch.

Anhand der umfangreichen und gut aufbereiteten Prüfunterlagen kann vom Landesrechnungshof nicht davon ausgegangen werden, dass der vom Büro Fleissner tatsächlich geleistete Anteil höher und jener der BUWOG geringer als der vertraglich festgelegte war .

- Abgesehen von den Vorgaben des Auftraggebers, wird die Höhe der Baukosten primär durch die Planung bestimmt.

Ein Einfluss der örtlichen Bauaufsicht auf die Kostengestaltung ist – selbst bei, wie im konkreten Fall zugetroffener, ordentlicher Aufgabenerfüllung – aufgrund des in der GOA definierten Tätigkeitsbereiches im wesentlichen nur im Bereich „nachträgliche Preisverhandlungen“ möglich.

Da die durch die Planung erzielbaren Einsparungen ungleich höher als die durch die örtliche Bauaufsicht erreichbaren sind, erscheint es inkonsequent, dass die Erfolgsprämie nur der örtlichen Bauaufsicht und nicht (auch) den Planern in Aussicht gestellt wurde.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschann:

Der Landesrechnungshof betont selbst, dass es für das geprüfte Bauvorhaben in den Wohnbauförderungsgesetzen oder Richtlinien keine eindeutigen Vorgaben betreffend Honorarverrechnung gab. Seit Oktober 1998 gibt es eine von der Rechtsabteilung 14 im Einvernehmen mit der Landesgruppe Steiermark des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen festgelegte Vorgangsweise für die Honorarabrechnung.

*„Sämtliche Honorare, unabhängig davon, ob die Leistung vom Bauträger selbst oder durch Dritte erbracht wird, werden nach den einschlägigen Richtlinien (GOA, WGG bzw. Entgelt Richtlinienverordnung etc.) berechnet. Berechnungsgrundlage für die Honorarermittlung sind die **förderbaren Gesamtbaukosten** mit evt. Ab- und Zuschlägen.“*

Seit dieser Regelung fällt jede Berücksichtigung von Kosteneinsparungen oder Überziehungen weg.

Die von der **BUWOG** für ihren Anteil an der **Bauaufsichtstätigkeit** vorgenommene **Abrechnungsmodalität** war überaus **moderat**.

So wurden – obwohl zulässig – nicht nur **keine Nebenkosten** (zulässige Obergrenze = 3 % des Honorars) **verrechnet**, sondern auch ein **Nachlass** von **20 %** gewährt.

Auch bei dem von der **BUWOG** für den Bereich „**Büroleistung**“ (Planungseigenleistung; 33,5 % GOA) verrechneten Honorar wurde aner kennenswerterweise ein **Nachlass von 20 %** zugestanden.

Zudem erfolgte ein – nach Ansicht des Landesrechnungshofes im gegenständlichen Fall nicht zwangsläufig erforderlich gewesener – **Abschlag** von **5 %** für gleiche Bauteile.

Dieser Prozentsatz wurde auch beim Honorar der „Büro-Fremdleistung“ (Architekt Schifko), das ansonsten GOA-konform ermittelt wurde, abgezogen. Die dem o. a. Planer vom Wohnbauträger für diverse – vom Auftraggeber veranlasste und im wesentlichen durch die Änderung der einschlägigen Bauvorschriften ermöglichte – Umplanungen (z. B. Entfall: Schutzraum, Notkammine) anerkannten Pauschalhonorare von **—** bzw. **—** erscheinen aufgrund der hierfür erbrachten Leistungen angemessen.

* **Statik**

Die **Honorarermittlung** hierfür erfolgte **vertragskonform gemäß GOB-S abzüglich 25 % Nachlass**.

* **Bauphysik**

Für die Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen wurden insgesamt rund **—** verrechnet.

Eine gesonderte Verrechnung dieser Leistung ist im sozialen Wohnbau der Steiermark zwar unüblich, jedoch nicht ausdrücklich untersagt und daher nicht zu beanstanden.

*** Bauverwaltung**

Die hierfür verrechneten Kosten waren – aufgrund einer geringer als maximal zulässig angenommenen Bemessungsgrundlage – niedriger als die zulässigerweise verrechenbaren.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die diversen Honorarverrechnungen korrekt und mieterfreundlich vorgenommen wurden.

8. VERGABE VON LEISTUNGEN (im Detail siehe Punkt 9)

Die beim gegenständlichen Prüfobjekt einzuhaltenden Vorgaben sind im § 1 (Vergabe von Leistungen) der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 vom 1. März 1993, LGBl. 26/93 i.d.g.F., geregelt.

Darin ist u. a. festgelegt, dass die technischen und rechtlichen Vorschriften und Bedingungen möglichst einheitlich und - soweit zweckmäßig - den jeweils geltenden ÖNORMEN entsprechend festgelegt werden sollen, wobei jedenfalls die jeweils geltenden Bestimmungen der ÖNORM betreffend Haft- und Deckungsrücklässe anzuwenden sind; zudem wird ausdrücklich die Nachvollziehbarkeit des Ausschreibungs- und Vergabevorganges ausbedungen.

Abgesehen von den technischen Vorschriften und Bedingungen sind die o. a., die ÖNORMEN betreffenden Vorgaben in der Verfahrensnorm ÖNORM A 2050 („Vergabe von Aufträgen über Leistungen - Ausschreibung, Angebot und Zuschlag“) geregelt.

Daher wurde diese, ausschließlich auf die Vergabe von Leistungen bezugnehmende Verfahrensnorm - soweit nicht im Widerspruch zu Auflagen der o. a. Durchführungsverordnung - als Prüfungsmaßstab herangezogen.

* **Art der Vergabe**

Gemäß der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz sind Leistungen dann im offenen Verfahren (öffentliche Ausschreibung) auszuschreiben, wenn der Gesamtwert der Leistung S 2,0 Mio. ohne Umsatzsteuer übersteigt. Unter dieser Wertgrenze ist ein nicht offenes Verfahren (beschränkte Ausschreibung) bzw. ein Verhandlungsverfahren (freihändige Vergabe) zulässig.

Obwohl von der Wertgrenze her mehrheitlich nicht erforderlich, wurden sämtliche Arbeiten im wettbewerbsfördernden offenen Verfahren ausgeschrieben. Damit wurden die diesbezüglichen **Vergaben** (über)erfüllt.

* **Gesamt- und Teilvergabe**

Zusammengehörende **Leistungen** wurden - **in Entsprechung der einschlägigen Vorgaben** - **ungeteilt vergeben**. Damit wurden die anzustrebenden Grundlagen für eine einheitliche Ausführung und eine eindeutige Gewährleistungsregelung geschaffen.

* **Erstellung der Preise; Preisarten**

Die vom Wohnbauträger in den Angebotsunterlagen festgelegte Art der Preiserstellung erfolgte - wie mehrheitlich üblich - nach dem **Preisangebotsverfahren**.

Im konkreten Fall wurden vom Wohnbauträger vertragsrechtlich **Festpreise** ausbedungen.

* **Sicherstellungen**

Die Höhe der Deckungs- bzw. Hafnrückklasse wurde **verordnungs-** bzw. **önormkonform** mit 7 % bzw. 3 % festgelegt.

* **Angebotsfrist**

Gemäß ÖNORM A 2050 Punkt 2.6.1 hat die **Angebotsfrist** bei offenen Verfahren **mindestens 4 Wochen** zu betragen. Im konkreten Fall erfolgte die öffentliche Ausschreibung der anzubietenden Leistungen in der „Grazer Zeitung“ vom 31. Mai 1996 und wurden an der Angebotslegung interessierte Firmen mit entsprechender Leistungsfähigkeit um schriftliche Bewerbung bis 26. Juni 1996 ersucht. Die Zusendung der Unterlagen samt Terminangaben wurde nach Ablauf dieser Frist zugesagt.

In den Angebotseröffnungsprotokollen wurde die Aussendung der Unterlagen mit 19. Juli 1996 ausgewiesen; die Angebotsfrist endete mit 13. August 1996 (= Angebotseröffnung).

Die Zeitdifferenz beträgt - ohne Einrechnung des Postlaufes - 26 Tage.

Die erforderliche **Mindest-Angebotsfrist** von 28 Tagen wurde somit (geringfügig) **unterschritten**.

* **Ausschreibungsunterlagen**

Die **Aufbereitung** der **Ausschreibungsunterlagen**, mit umfassenden, vertragsrechtlich eindeutigen Festlegungen und beigelegten Plänen war **gut**. Die diversen **Ausschreibungsmassenermittlungen** und **Leistungserfassungen** waren **angemessen genau**.

* **Entgegennahme und Verwahrung der Angebote**

Die einschlägigen **Vorgaben** wurden - soweit retrospektiv beurteilbar - **eingehalten**.

* **Öffnung der Angebote**

Die diesbezüglichen Auflagen (ÖNORM A 2050, Punkt 4.2) sind grundsätzlich nur zum Teil dokumentierbar; die dokumentierbaren **Auflagen** wurden - abgesehen von der unter Punkt 4.2.5 der oben angeführten Norm geforderten Nummerierung der Angebote - **erfüllt**.

* **Prüfung der Angebote, Prüfungsniederschrift**

Die **Prüfungen** erfolgten - unter Erstellung von Preisspiegeln und Angebotsprüfprotokollen - **kurzfristig, fachkundig, genau** und **objektiv**.

* **Verhandlungen mit Bietern**

In Abweichung von der ÖNORM A 2050 (Punkt 4.4), wonach nachträgliche Preisverhandlungen nicht vorgenommen werden dürfen, sind derartige Verhandlungen nach der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz mit den 3 erstgereihten Bietern zulässig. Die abschließenden Verhandlungen sind hiebei – so die Vorgabe - mit dem nach Angebotsprüfung erstgereihten Bieter zu führen.

Unter zulässiger Inanspruchnahme dieser Regelung wurden vom Wohnbauträger vielfach nachträgliche Preisverhandlungen durchgeführt. In den darüber erstellten Protokollen ist zwar der Tag, jedoch nicht der Zeitpunkt der jeweiligen Verhandlungen ausgewiesen.

Daher kann nicht nachvollzogen werden, ob die abschließenden Preisverhandlungen tatsächlich mit dem erstgereihten Bieter vorgenommen wurden.

* **Zuschlag, Vertragsabschluss**

Die **Zuschlagserteilungen** ergingen önormkonform und schriftlich an die jeweiligen **Billigstbieter**.

Bedingt durch die Angebotsbereinigungen bzw. nachträglichen Preisverhandlungen, waren die Auftragnehmer nicht immer Angebotsbilligstbieter und ergaben sich teilweise Bieterreihungsänderungen.

Die definitiven Beauftragungen (Auftragsschreiben) der diversen Billigstbieter erfolgten generell erst nach Ablauf der in den Angebotsschreiben mit 3 Monaten vorgegebenen Zuschlagsfristen. Dass dieser grundsätzlich kritikwürdige Umstand im gegenständlichen Fall nicht auf eine Fehlleistung des Wohnbauträgers (Übersehen der Frist), sondern auf die im sozialen Wohnbau gegebenen, langen „Vorlaufzeiten“ zurückzuführen ist, zeigt sich darin, dass sämtliche Billigstbieter - **vor** Ablauf der jeweiligen Zuschlagsfrist - vom Wohnbauträger betreffend Auftragserteilung angeschrieben wurden.

In diesem Schreiben wurden die Firmen dahingehend informiert, dass mit einer Auftragserteilung für die angebotenen Arbeiten gerechnet werden könne, „sofern die Wohnbauförderung dem Vergabevorschlag zustimmt.“ Zudem erging das Ersuchen, dass man bis dahin verbindlich im Wort bleiben und die Bestätigung hiefür rücksenden möge.

Durch diese (unter den gegebenen Umständen einzig richtige) Vorgangsweise wurden die einschlägigen **Vorgaben** betreffend Zuschlag und Leistungsvertrag (ÖNORM A 2050, Punkt 4.7.1) sinngemäß **eingehalten** und damit gravierende Probleme, die aus verspäteten Zuschlagserteilungen entstehen können (Auftragsannahmeverweigerungen, Neuausschreibungen, Mehrkosten, Terminverzögerungen), vermieden.

Den Vorgaben des Förderungsgebers hinsichtlich „Vergabe von Leistungen“ wurde insgesamt gut nachgekommen.

9. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

Die Ausschreibung sämtlicher Arbeiten erfolgte – obwohl von der Wertgrenze her nicht in allen Fällen erforderlich gewesen – im wettbewerbsfördernden offenen Verfahren sowie zu Festpreisen.

Daher fielen auch keine Kostenerhöhungen durch Preisänderungen an.

Alle Leistungen wurden jeweils in Pauschale vergeben; die Option für diese Art der Vergabe war korrekterweise bereits in den Ausschreibungsunterlagen angeführt.

Die Voraussetzungen für Pauschalvergaben – genaue Ausschreibungsmassenermittlungen sowie diesbezügliche Bestätigungen durch die Auftragnehmer – waren gegeben.

Die Auftragssummen wurden – sofern Änderungen (Ausführungsänderungen, Nachtragsleistungen, Regiearbeiten) hinsichtlich der ursprünglich beauftragten Leistungen auftraten – korrigiert.

Durch diese übersichtliche und mit Aufwand verbundene Vorgangsweise wurde erreicht, dass die letzte Auftragssumme der Schlussrechnungssumme entsprach.

Vor Auftragserteilung wurden grundsätzlich Preisverhandlungen durchgeführt. Diese zulässigen Preisverhandlungen hatten teilweise Bieterreichungsänderungen zur Folge.

Die diversen Zuschlagserteilungen ergingen letztendlich in allen Fällen an die Angebotsbilligstbieter.

Vom Landesrechnungshof wurden die Schlussrechnungen nachstehender Gewerke stichprobenweise geprüft:

- Baumeister
- Estrich
- Schwarzdecker
- Dachdecker
- Bauspengler
- Fliesenleger
- Terrazzo, Steinmetz, Kunststein
- Schlosser

- Zimmermann
- Tischler (Türen)
- Glaser
- Maler-Anstreicher
- Parkettleger
- Tischler (Fenster)
- Jalousien

Diese Überprüfung ergab **keine Korrekturen**, da die verrechneten Leistungen den anzuerkennenden entsprachen.

Daher erscheint – mit einer Ausnahme – eine detaillierte Darlegung der von der örtlichen Bauaufsicht (BUWOG / Büro Fleissner) **sachkundig, genau und objektiv** vorgenommenen **Massen- und Schlussrechnungsprüfungen** entbehrlich.

Die o. a. Ausnahme betrifft die Baumeisterarbeiten bei denen – wie bereits aufgezeigt – im Gegensatz zu allen anderen Gewerken in den Ausschreibungsunterlagen irrtümlicherweise kein Skonto ausbedungen war.

Das nachträgliche Bemühen des Wohnbauträgers dennoch ein Skonto zu erlangen, kam durch die hierzu – aus verständlichen Gründen – fehlende Bereitschaft der Bieter nicht zustande.

Der dadurch entgangene Skontogewinn betrug rund —

Nach Angabe des Wohnbauträgers wurde bieterseitig – unter Hinweis auf „Kalkulation“ – argumentiert, dass die Angebotsbeträge bei einer allfälligen Skontogewährung entsprechend höher ausgefallen wären.

Ohne die Seriosität von Bieterkalkulationen in Frage stellen zu wollen, wird diese – aus der Sicht der Bieter durchaus verständliche „Argumentation“ – vom Landesrechnungshof nicht geteilt. Vielmehr wird die Meinung vertreten, dass ein vom Wohnbauträger in den Ausschreibungsunterlagen ausbedungener Skonto keinen Einfluss auf die Höhe der Angebotsbeträge gehabt hätte.

Diese Skonto-Fehlleistung ist allerdings nicht der von der ÖBA unter anderem vorgenommenen Massen- und Schlussrechnungsprüfungstätigkeit, sondern vielmehr dem Aufgabenbereich „Planung“ [Büroleistung / Kostenberechnungsgrundlage (BUWOG / Büro Fleissner)] zuzuordnen.

Die Massen- und Schlussrechnungsprüfungen sowie die Prüfungen hinsichtlich Preisangemessenheit von Zusatzangeboten und Anerkennung von Regiearbeiten wurden überaus korrekt vorgenommen.

10. BAUDURCHFÜHRUNG

10.1 Übereinstimmung: Ausführungsplanung – Leistungsverzeichnis – Ausführung

Die Voraussetzung für die – wie im gegenständlichen Fall gegebene – **gute Übereinstimmung** der o. a. Kriterien wurde durch umfassende Ausführungs- und Detailplanungen geschaffen.

Darauf basierend erfolgten insgesamt angemessen genaue Ausschreibungsmassenermittlungen und Leistungserfassungen. Folgedessen war auch insgesamt eine gute Übereinstimmung zwischen den Ausführungen und den Leistungsverzeichnissen gegeben.

10.2 Qualität der Ausführung

Die **sichtbare Ausführungsqualität** ist **gut**; jene der verbauten, nicht mehr sichtbaren Bauteile, kann bei der Prüfung eines bereits fertiggestellten Objekts naturgemäß nicht beurteilt werden.

10.3 Einhaltung von Fristen; Skontoerträge

Die vom Förderungsgeber mit maximal 22 Monaten festgelegte **Bauzeit** wurde um 2 Tage unterschritten und somit **eingehalten**.

Die **Vorlage** der **Endabrechnung** bei der Aufsichtsbehörde erfolgte **fristgerecht**.

Die Summe der im Zuge der Bauabwicklung erzielten **Skontoerträge** belief sich auf rund **—**.

Dieser in Relation zu den skontoabzugsfähigen Baukosten (rund **—**) **geringe Ertrag**, ist darauf zurückzuführen, dass in den Angebotsbestimmungen der **Baumeisterarbeiten** (Abrechnungssumme rund **—**) **kein Skonto ausbedungen** war (siehe Punkt 9.2).

Der Grund hierfür war – nach (vom Landesrechnungshof nicht angezweifelter) Angabe des Wohnbauträgers – ein Versehen.

Der durch diese Fehlleistung **entgangene Skontogewinn** beträgt rund **— —**
Ansonsten wurde vom Wohnbauträger der **Verpflichtung hinsichtlich bestmöglicher Skontoertrageserzielung** durch zeitgerechte Schlussrechnungsprüfungen bzw. Einhaltung der mit den diversen Auftragnehmern vereinbarten Zahlungsfristen **nachgekommen**.

10.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Die Bauaufsichtstätigkeit wurde nach folgenden Kriterien geprüft:

1. Einhaltung der Bauvorschriften für das Land Steiermark, Überprüfung der Ausführungspläne und Planunterlagen auf Übereinstimmung mit diesen Vorschriften, Verfolgung der Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben sowie der einschlägigen Vorgaben des Förderungsgebers
2. Qualität der Ausführung
3. Ausschreibungs- bzw. plangemäße Ausführung
4. Einhaltung der Baufristen
5. Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfungen sowie der Prüfungen auf Erfordernis und Preisangemessenheit von Zusatzleistungen
6. Notwendigkeit und Ausmaß der anerkannten Regiearbeiten
7. Vorgehen bei Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen
8. Mängelbehebungen nach Baufertigstellung
9. Bautagesberichtsführung – Baukontrolltätigkeit

zu 1 (Vorschriften, Auflagen)

Auf die Einhaltung der einschlägigen Vorgaben wurde geachtet.

zu 2 (Ausführungsqualität)

Die **Ausführungsqualität** der sichtbaren Bauteile ist **gut**.

zu 3 (Planung – Ausschreibung – Ausführung)

Auf die plan- und ausschreibungsgemäße Ausführung der diversen Arbeiten wurde **geachtet**.

zu 4 (Baufrist)

Dass die vorgegebene **Bauzeit eingehalten** wurde, ist primär auf das diesbezüglich gute Engagement der örtlichen Bauaufsicht zurückzuführen.

zu 5, 6 (Schlussrechnungsprüfungen, Zusatzleistungen, Regiearbeiten)

Die **Schlussrechnungsprüfungen** erfolgten durchwegs **fachkundig, objektiv, genau** und – unter Bedachtnahme auf mögliche Skontoerzielungen – **fristgerecht**.

Die preisangemessenen Zusatzleistungen wurden – wie vom Wohnbauträger vertraglich ausbedungen – grundsätzlich schriftlich gelegt und auch derart bestellt.

Die nur in geringem Ausmaß angefallenen Regiearbeiten betrafen ausschließlich solche Leistungen, die sinnvoller- und üblicherweise in Regie auszuführen sind bzw. ausgeführt werden.

zu 7 (Haftung)

Während der Bauphase entstandene **Schäden** an bereits fertiggestellten Bauteilen sowie Mängelbehebungen von unsachgemäß ausgeführten Arbeiten wurden kostenmäßig – unter folgerichtiger Beachtung des Verursacherprinzips – den jeweiligen **Verursachern zugeordnet**.

zu 8 (Mängelbehebungen)

Die **Behebung der Mängel**, die nach Wohnungsübergabe von den Mietern festgestellt wurden bzw. erst danach auftraten, wurden von der örtlichen

Bauaufsicht – wie aus der diesbezüglichen Korrespondenz hervorgeht – mit **Nachdruck** betrieben.

zu 9 (Bautagesberichte)

Die von der Baufirma geführten, „sparsam“ textierten und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichneten **Bautagesberichte** wurden – unter anderem unter Angabe von Eisenabnahmen, Baustellenkontrollen, Baubesprechungen und Professionisteneinsätzen – insgesamt **ordnungsgemäß** und ausreichend **aussagekräftig** erstellt.

Da – wie aus den Prüfunterlagen hervorgeht – die örtliche Bauaufsicht (Büro Ing. Fleissner) – nicht nur Baubesuche absolvierte, sondern ständig vor Ort war, scheinen (verständlicherweise) hierüber auch keine gesonderten Eintragungen in den Bautagesberichten auf.

Kritikwürdig ist hingegen, dass die diversen **Rohbaubeschauen** in den Bautagesberichten **nicht vermerkt** wurden.

Die Eintragung derart **wesentlicher** Ereignisse ist erforderlich.

Hingegen wäre das Anführen der **Anzahl** der diversen Professionisten – Arbeiter – da für allfällige Haftungsfälle ohne Relevanz - entbehrlich gewesen.

Die im gegenständlichen Fall verwendeten Bautagesbericht-Vordrucke waren gut. Dass vielfach Eintragungen nicht in die hierfür vorgesehenen Vordruckzeilen, sondern – eher dem Zufallsprinzip folgend – anderswo platziert wurden, stellt eine unnötige Erschwernis der Lesbarkeit dar.

Hervorzuheben ist, dass das Baugeschehen nicht nur in den Bautagesberichten, sondern – hiezu ergänzend - auch in gut nachvollziehbar erstellten Baustellenprotokollen dokumentiert wurde.

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht ist zusammenfassend als bemüht, gut und überaus professionell zu sehen.

Stellungnahme des damaligen Landesfinanzreferenten LR Ing. Hans-Joachim***Ressel:***

Der gegenständliche Prüfbericht wird seitens des Landesfinanzreferenten zur Kenntnis genommen.

Von Frau Landeshauptmann Waltraud Klasnic langte keine Stellungnahme ein.

Graz, 2. Jänner 2001

Der Landesrechnungshofdirektorstellvertreter

(Dr. Leikauf)