

**STEIERMÄRKISCHER LANDTAG**  
**LANDESRECHNUNGSHOF**



**BERICHT**

**LRH 24 B 8 - 2001/7**

**betreffend die stichprobenweise Prüfung der von der  
„Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung, registrierte  
gemeinnützige Genossenschaft mit beschränkter Haftung“**

**8600 Bruck / Mur, Mozartgasse 1**

errichteten Wohnanlage

**Bruck / Mur, Frauenedergasse 6 a**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. PRÜFUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>1</b>
<b>II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT .....</b>	<b>4</b>
1. Rechtliche Grundlagen .....	4
2. Organe der Genossenschaft .....	5
<b>III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG .....</b>	<b>7</b>
1. PRÜFUNGSUMFANG, PRÜFUNTERLAGEN .....	7
2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT .....	9
3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN .....	11
4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN .....	13
5. FÖRDERUNG - ENDABRECHNUNG .....	14
6. PLANUNG .....	15
7. HONORARE .....	19
8. VERGABE VON LEISTUNGEN .....	22
9. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG .....	27
10. BAUDURCHFÜHRUNG .....	28
10.1 Übereinstimmung; Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnisse - Ausführung .....	28
10.2 Qualität der Ausführung .....	28
10.3 Einhaltung von Fristen, Skontoerträge .....	28
10.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht .....	29
<b>IV. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>32</b>

Graz, im Juli 2002

# 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

**„Brucker Wohnbau- und Siedlungsver-  
einigung, registrierte gemeinnützige Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung“**

**8600 Bruck / Mur, Mozartgasse 1**

in

**8600 Bruck / Mur, Frauengasse 6 a**

errichteten Wohnanlage mit insgesamt 19 Wohneinheiten (Mietkaufwohnun-  
gen) und ebenso vielen PKW-Tiefgaragen-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 GENOSSENSCHAFT

### 1. Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde 1951 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

**„Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung,  
registrierte gemeinnützige Genossen-  
schaft mit beschränkter Haftung“**

und hat ihren Sitz in **8600 Bruck / Mur, Mozartgasse 1.**

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und im fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum.

Gemäß § 2 der Satzung erstreckt sich der **Geschäftsbereich** auf das Bundesland **Steiermark.**

Gemäß § 3 Abs. 1 der Satzung können Mitglieder werden:

- \* Einzelpersonen
- \* Juristische Personen
- \* Offene Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften

## 2. Organe der Genossenschaft

- a) Vorstand
- b) Aufsichtsrat
- c) Generalversammlung

### zu a)

Dieser besteht gemäß § 20 der Satzung aus dem Obmann, dem Obmannstellvertreter und weiteren Mitgliedern mit einer dreijährigen Amtsdauer.

Der **Vorstand** setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Helmut Krammer	Obmann
Dr. Michael Zsizsik	Obmannstellvertreter
Wilhelm Leitner	Geschäftsführer
Vzbgm. Johann Straßegger	Mitglied
VS-Dir. Horst Tesak	Mitglied
Vzbgm. Manfred Tscherny	Mitglied

### zu b)

Dieser besteht gemäß § 22 der Satzung aus mindestens drei Mitgliedern und drei Ersatzmännern, die persönlich der Genossenschaft als Mitglieder angehören müssen. Die Amtsdauer beträgt drei Jahre.

Der **Aufsichtsrat** setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Max Muhr	Vorsitzender
Alfred Gößl	Vorsitzenderstellvertreter
Herbert Tramposch	Schriftführer
Baudir. Dipl.-Ing. Werner Hilber	Mitglied
Bgm. Friedrich Wieland	Mitglied
Ing. Gerhard Grill	Mitglied

**zu c)**

Gemäß § 28 Abs. 1 der Satzung muss die ordentliche Generalversammlung bis 30. Juni jeden Jahres stattfinden.

Die **Generalversammlungen** der letzten Jahre fanden am 16. Juni 1998, 30. Juni 1999, 28. Juni 2000 und 29. August 2001 statt.

Festgestellt wird, dass die letzte Generalversammlung verspätet abgehalten wurde.

### 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 Abteilung 15 sowie die von der Siedlungsgenossenschaft auf Ersuchen des Landesrechnungshofes beigestellten Unterlagen.

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

##### a) Qualitätskontrolle

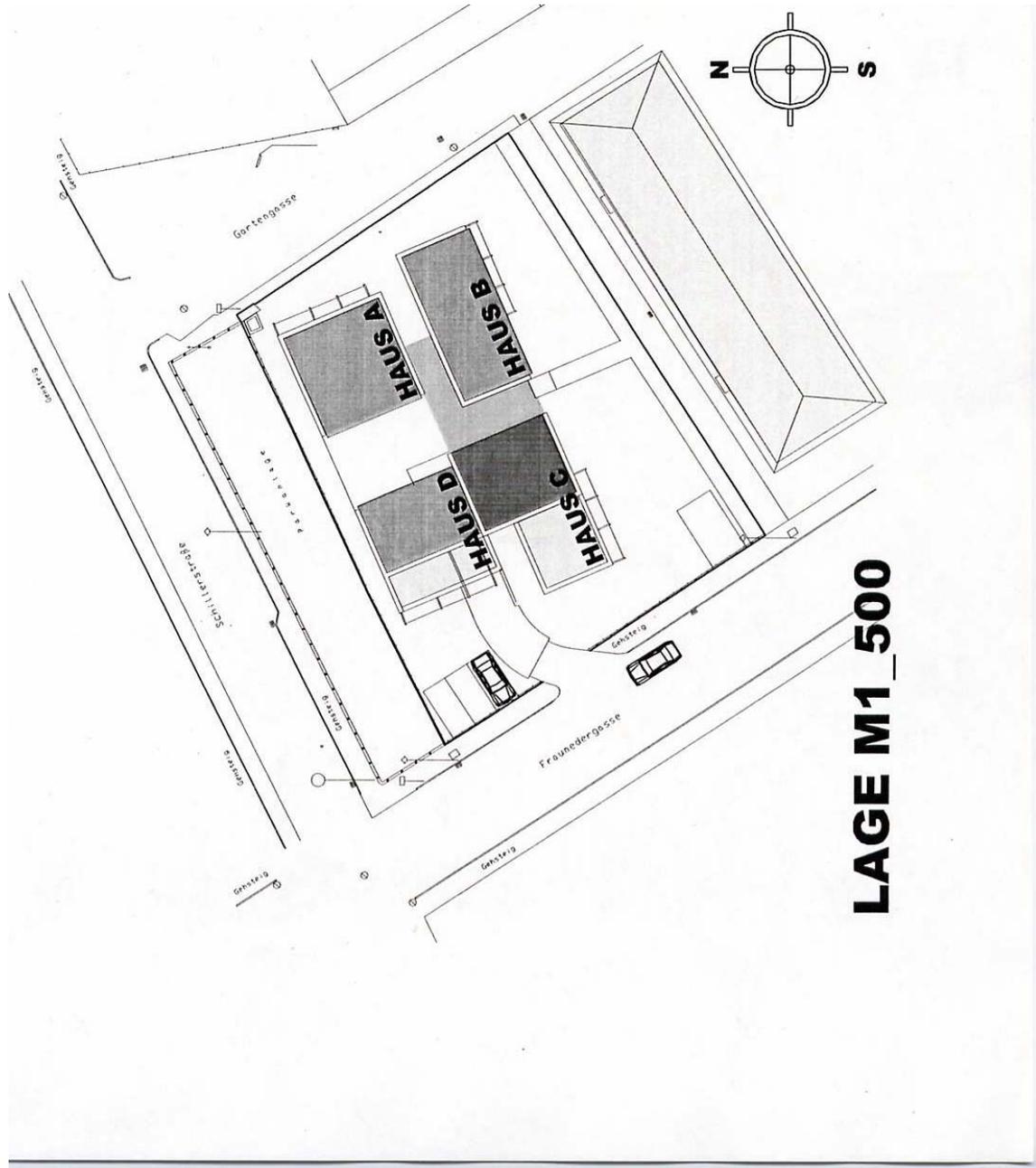
- \* Überprüfung der Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf Übereinstimmung mit den Förderungsvorgaben, den ÖNORMEN, den Bauvorschriften für das Land Steiermark sowie den baubehördlichen Auflagen
- \* Überprüfung des Planungs-, Ausschreibungs- und Vergabevorganges
- \* Überprüfung auf Übereinstimmung 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

- \* Planungsleistung (Architektur):
  - Architekt Dipl.-Ing Wallner / Kapfenberg (100 % GOA)
  
- \* Örtliche Bauaufsicht:
  - Architekt Dipl.-Ing. Wallner (100 % GOA)
  
- \* Vermessung: Dipl.-Ing. Sommer / Bruck
  
- \* Bodentechnisches Gutachten: Dipl.-Ing. Schindler / Graz
- \* Statik: Dipl.-Ing. Schindler / Graz
- \* Bauphysik: Architekt Dipl.-Ing. Wallner
- \* Bauverwaltung: Brucker Wohnbau- und Siedlungs-  
vereinigung
- \* Heizung – Lüftung - Sanitär: Techn. Büro Lauer – Pelzl - Stadlhofer /  
Kindberg
- \* Elektro: Techn. Büro Essler / Graz



### **3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN**

(im Detail siehe Punkt 6 „Planung“)

Die prüfungsgegenständliche Wohnanlage befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums inmitten eines ruhigen Wohngebietes in fußläufiger Entfernung zum Stadtkern.

Das vollunterkellerte Objekt besteht aus vier turmartigen 4- bis 6-geschoßigen, mit flachgeneigten Pultdächern versehenen Baukörpern, die durch das Stiegenhaus und eingehauste Laubengänge miteinander verbunden sind.

Die Wohngeschoße (EG bis 5. OG) weisen insgesamt 19 Wohneinheiten auf; im Kellergeschoß, das im Wesentlichen eine Tiefgarage (19 PKW-Abstellplätze) darstellt, befinden sich 19 Kellerabteile, der Heizraum sowie der Liftmaschinenraum.

Die Verkehrserschließung der Tiefgarage erfolgt über die im SW-Bereich des Objektes gelegene Frauenedergasse.

Die fußläufige Erschließung der Wohnungen bzw. der zentralen Stiegenhausanlage mit Lift ist sowohl über die oben angeführte Gasse als auch über die hiezu im NO-Bereich parallel verlaufende Gartengasse möglich.

Beide Gassen befinden sich – ebenso wie die die Wohnanlage nordwestlich abgrenzende Schillerstraße – innerhalb eines ruhigen Wohngebietes (30 km/h Geschwindigkeitsbeschränkung). Das Erscheinungsbild der unmittelbaren Umgebungsbauten ist uneinheitlich und zeigt sowohl Gründerzeitvillen mit differenzierten Dächern als auch moderne Wohnblöcke.

Das Prüfobjekt stellt innerhalb dieser Neubauten ein architektonisches „Highlight“ dar.

- Förderbare Nutzfläche: rund 1 490 m<sup>2</sup>
- Bebaute Fläche: rund 440 m<sup>2</sup>
- $\Sigma$  Geschoßflächen: rund 2 180 m<sup>2</sup>
- Umbauter Raum: rund 6 110 m<sup>3</sup>
- Grundstücksfläche: rund 1 360 m<sup>2</sup>
- Baulandkategorie: Kerngebiet
- Bebauungsgrad: 0,32
- Bebauungsdichte: 1,61
- Bauwerkshöhe: rund 15 m – 18 m

### **Konstruktion**

- \* Tragwerksystem: Mauermassenbau, Stahlbetonskelett
- \* Gründung: Flachgründung (Fundamentplatte)
- \* Außenwände:
  - KG: Beton
  - EG bis 5. OG: Hochlochziegel bzw. Beton, jeweils mit Vollwärmeschutz
- \* Tragende Innenwände: Hochlochziegel
- \* Nichttragende Innenwände: Gipskarton
- \* Geschoßdecken: Stahlbetonplatten
- \* Dachkonstruktion: Holzbinder
- \* Dachform: Pultdach
- \* Dachdeckung: Blech
- \* Fenster: Kunststoff, 2 Scheiben-Isolierverglasung

### **Ver- und Entsorgung**

Wasserversorgung: Stadtwerke Bruck

Abwasserbeseitigung: Öffentlicher Kanal

Niederschlagswasserbeseitigung: Öffentlicher Kanal

Müll- und Abfallbeseitigung: Städtische Müllabfuhr

Energieversorgung: Stadtwerke Bruck

Heizung: Gaszentralheizung

#### 4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN

- \* Grundstücksbeurteilung: 23. Februar 1994
- \* Widmungsbewilligung: 17. Mai 1996
- \* Ortsbildgesetzgutachten: 6. Februar 1996
- \* Baubewilligung: 17. Mai 1996
- \* Ortsplanerisches Gutachten FA I b: 29. September 1995
- \* Gutachten Energiebeauftragter: 3. März 1994
- \* Förderungsansuchen: 29. Mai 1996
- \* 1. Techn. Gutachten Rechtsabteilung 14: 30. Mai 1996
- \* 2. Techn. Gutachten Rechtsabteilung 14: 7. April 1997
- \* Positive Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat: 12. Juni 1996
- \* Förderungszusicherung: 6. Mai 1997; 4. Februar 1998  
(Gesamtbaukosten S 27 565 000,--)
- \* Baubeginn (laut Bautagebuch): 2. September 1996
- \* Baubeginn \*(laut Meldung bzw. Endabrechnung): 2. September 1996
- \* Rohbaubeschau: 8. April 1997; 12. Mai 1997
- \* Bauende: 18. Dezember 1997
- \* Wohnungsübergabe: 19. Dezember 1997
- \* Benützungsbewilligung: 30. Jänner 1998
- \* Bauzeit laut Vorgabe (Förderungszusicherung): 20 Monate
- \* Tatsächliche Bauzeit: rund 15 ½ Monate
- \* Vorlage der Endabrechnung (Datum Eingang Rechtsabteilung 14):  
30. August 2000 (**Fristüberschreitung rund 20 Monate**)

**\*Anmerkung** betreffend „Baubeginn vor Förderungszusicherung“

Dem vorzeitigen Baubeginn war von der Aufsichtsbehörde – nach diesbezüglichem Antrag des Wohnbauträgers gemäß WBFVG 1993, § 49 Abs. 2 – mit Schreiben vom 24. Juni 1996 zugestimmt worden.

## 5. FÖRDERUNG – ENDABRECHNUNG

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

In der **Förderungszusicherung** vom 5. Mai 1997 wurden die **Gesamtbaukosten** – basierend auf einer förderbaren Nutzfläche von 1 489,92 m<sup>2</sup> - mit ■■ (rund ■■) festgelegt.

Die vom Wohnbauträger in der **Endabrechnung** ausgewiesenen **Gesamtbaukosten** beliefen sich – unter Abzug der in größtmöglicher Höhe erzielten Skontoerträge ( $\Sigma$  rund ■■ / rund ■■) – auf **rund ■■** (rund ■■); die stichprobenweise Überprüfung durch den Landesrechnungshof ergab keine Korrektur des oben angeführten Betrages.

Die **präliminierten Kosten** wurden somit **unterschritten**.

Die **Vorlage** der **Endabrechnung** bei der Aufsichtsbehörde erfolgte rund **20 Monate nach Fristablauf**; laut glaubhafter Angabe des Wohnbauträgers war dies auf „zu dieser Zeit personelle Probleme im Haus“ zurückzuführen und werden die Abrechnungen in Zukunft termingerecht vorgelegt werden.

### ***Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:***

*Da auch die Gesamtbaukosten lt. vorgelegter Endabrechnung unter den in der Förderungszusicherung festgelegten Kosten lagen und dem Bau vom Prüfer das Prädikat „architektonisches Highlight“ zugemessen wurde, liegt mit diesem Objekt ein allen Vorstellungen der Förderungsbehörde entsprechendes Bauvorhaben vor.*

## 6. PLANUNG

Die prüfungsgegenständliche Wohnanlage mit

- 17 Drei-Zimmer-Wohnungen (rund 80 m<sup>2</sup>)
- 1 Zwei-Zimmer-Wohnung (rund 50 m<sup>2</sup>)
- 1 Vier-Zimmer-Wohnung (rund 110 m<sup>2</sup>,  
Maisonette, 4. – 5. OG)

war das Siegerprojekt eines vereinfachten städtebaulichen und baukünstlerischen Gutachterverfahrens.

Die Notwendigkeit dafür erschien den hierfür Verantwortlichen aufgrund der als „städtebaulich sensibel“ empfundenen Lage gegeben.

### \* Entwurf

Die Lösung der vom Wettbewerbs-Auslober getätigten Vorgaben erfolgte mittels 4 einzelner, teilweise höhendifferenzierter Baukörper (Häuser A, B, C, D), die durch das Stiegenhaus und die Laubengänge zu einem Gebäudekomplex verbunden wurden.

Die Erschließung der diversen Geschoßebenen erfolgt über das zentrale Stiegenhaus bzw. den bis ins 4. OG führenden Lift; die Erschließung der Wohnungen ist über vollverglaste Laubengänge gegeben.

Die Geschoßebene jedes einzelnen Baukörpers bildet eine Wohneinheit.

Diese **funktionelle** und **formal ansprechende Planung** hat allerdings zwangsläufige **Nachteile (große Außenwandflächen im Verhältnis zum Volumen / höhere Herstellungskosten / höhere Heizkosten)** zur Folge.

- \* Die **Grundstücksbebauung** ist **überaus ökonomisch**.
- \* Der **Konstruktionsentwurf** der de facto aus 4 Einzelhäusern bestehenden Wohnanlage ist **wirtschaftlich** und **zweckmäßig**.

\* Die **Erschließung** der Wohnungen **über Laubengänge via ein zentrales Treppenhaus** war unter den gegebenen Umständen die **bestmögliche Lösung**.

\* Die **Grundrisse** aller **Wohnungstypen** wurden unter guter Bedachtnahme auf zweckmäßige Möblierungsmöglichkeiten **funktionell** und – abgesehen von der Maisonettenwohnung – im Sinne einer behinderten – und altengerechten Adaptierbarkeit konzipiert.

Sämtliche Wohnungen weisen Terrassen bzw. Balkone auf.

Diese mehrheitlich L-förmig geplanten Freiflächen sind hinsichtlich Nutzbarkeit nicht zweckmäßig proportioniert (Schenkelflächen: **rund 5,30 x 1,10 m** + rund 3,50 m x 2,10 m).

Für künftige Planungen wird angeregt, die Sinnhaftigkeit von Holzbohlen als Balkonboden (ohne Federverbindung mit Abstand verlegt / Nachteile: Torsion; Schmutz fällt vom obersten bis zum untersten Balkon durch) kritisch zu überdenken.

Die **Grundrissplanung des Kellergeschoßes** erscheint in **2 Bereichen nicht optimal**.

Dies betrifft die Erschließung der im Rampennahbereich gelegenen Parkplätze Nr. 1, 18 und 19 (schwieriges Ein- bzw. Ausparken) sowie die Situierung der Kellerabteile Nr. 12 bis 17, die nur durch Querung der Fahrgasse erreichbar sind.

\* **Einreichplanung**

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

\* **Ausführungsplanung**

Die **Polier-** und **Detailplanungen** wurden **umfassend** und **fachkundig** vorgenommen. Hierbei wurden keine aufwendigen, ausgefallenen Konstruktion, sondern **zweckmäßige, wirtschaftliche** und **hochbautech-**

nisch bewährte **Detaillösungen** unter Verwendung sinnvoller Baumaterialien geplant.

Die **Änderungen** gegenüber der Einreichplanung waren zwar geringfügig, **führten** aber in 2 Fällen zu **Bauordnungswidrigkeiten**.

- **Fahrgassenbreite Tiefgarage**

Gemäß § 74 (2) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 hat die Breite von Fahrgassen bei Senkrechtaufstellung mindestens 6,50 m zu betragen. Die im Einreichplan Nr. 101 C ausgewiesene **Fahrgassenbreite** betrug 6,895 m; die im Polierplan Nr. 200 J deklarierte Breite von 6,325 m bzw. 6,395 m ist **nicht bauordnungskonform**.

- **Tiefgaragen-Rampenneigung**

Gemäß § 73 (1) des oben angeführten Gesetzes darf die maximale Neigung von überdeckten Rampen 13 % nicht überschreiten; die Rampenneigung war im Einreichplan mit dieser zulässigen Maximalneigung ausgewiesen.

Aus den Prüfunterlagen (Arch. Wallner Av. Nr.: 97/164) geht hervor, dass die tatsächliche **Maximalrampenneigung 17 %** und somit **4 % mehr als zulässig** beträgt.

Auf eine (technisch mögliche) Reduzierung der Rampenneigung auf ca. 15 % (Absenken Gehsteig / Minderung der Durchfahrtshöhe von 2,10 m auf 2,00 m) wurde nach Rücksprache mit dem Brucker Baudirektor verzichtet.

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

***Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:***

*Die Ausführungsplanung wird besonders gelobt als umfassend, fachkundig unter Bedachtnahme auf zweckmäßige, wirtschaftliche und hochbautechnisch bewährte Detaillösungen; die Gesamtplanungsleistung wird als anerkennenswert gut beschrieben.*

## 7. HONORARE

Hiezu ist grundsätzlich festzustellen, dass die im Geschößbau bei Honorarverrechnungen vorzunehmenden Abrechnungsmodalitäten (z. B. Bemessungsgrundlagen / maximal zulässige Honorarobergrenzen) – abgesehen von der Ermittlung der Bauverwaltungskosten, die in der Entgelttrichtlinienverordnung geregelt ist – bis 1998 weder im Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz, noch in den hiezu erlassenen Durchführungsverordnungen eindeutig reglementiert waren.

Die deswegen bei den Wohnbauträgern jahrelang bestandene Unklarheit, als deren Folge sich individuelle Auslegungen und unterschiedliche Berechnungen ergeben hatten, wurde von der Aufsichtsbehörde mit einem im Oktober 1998 „an alle gemeinnützigen Bauvereinigungen“ gerichteten Schreiben behoben.

Die darin festgelegte Vorgangsweise für die Honorarberechnungen erfolgte im Einvernehmen mit der Landesgruppe Steiermark des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen und gilt für alle Bauvorhaben, deren Förderung von der Steiermärkischen Landesregierung nach Inkrafttreten der Wohnbauförderungsgesetznovelle 1998 (17. Oktober 1998) beschlossen wurde.

Die darin angeführten Regelungen, die von der Aufsichtsbehörde in diversen Formblättern samt dazugehörigen Erläuterungen gut nachvollziehbar aufbereitet wurden, folgen im Wesentlichen dem Bonus-Malus-Prinzip (eindeutig definierte Honorarbemessungsbasis für Architekturplanungsleistung, örtliche Bauaufsicht und Bauverwaltung - unabhängig von Kostenunter- bzw. -überschreitungen) - und werden vom Landesrechnungshof nicht nur als längst erforderlich gewesen, sondern zudem als gut durchdacht erachtet.

Die Förderungszusicherung für die prüfungsgegenständliche Wohnanlage erfolgte im Mai 1997 und somit vor Inkrafttreten der Wohnbauförderungsgesetznesnovelle 1998.

Die Einhaltung dieser primär die vorangeführten kostenintensiven Honorarbereiche betreffenden Regelungen war im gegenständlichen Fall somit nicht verbindlich.

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

Die oben angeführte unter korrekter Aufgliederung der Kostenbereiche Wohnungen und Abstellplätze ermittelte Honorargesamtsumme ergibt sich aus der Summierung nachstehender Anteile:

a) Wohnungen	■■ (rund ■■)
b) PKW-Abstellplätze	■■ (rund ■■)
	Σ ■■ (rund ■■)

Dieses **Gesamthonorar** ergibt sich aus folgenden Teilleistungen:

A) Planungsleistung	■■ (rund ■■)
B) Örtliche Bauaufsicht	■■ (rund ■■)
C) Statische Berechnung	■■ (rund ■■)
D) Bauverwaltung	■■ (rund ■■)
E) Sonderfachleute	■■ (rund ■■)
	Σ ■■ (rund ■■)

#### zu A, B)

Das Architektenhonorar (100 % GOA) wurde gemäß GOA bzw. vertragskonform mit 3 % Nebenkostenanteil verrechnet.

Die Ermittlung der Honorarbemessungsgrundlage erfolgte ohne Skontoabzug.

Für die Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen wurden keine Kosten in Rechnung gestellt.

#### zu C)

Verrechnung gemäß GOB-S minus ■■ Nachlass.

**zu D)**

Die Verrechnung der Bauverwaltungskosten mit 3 % der Bemessungsgrundlage (kein Skontoabzug) war geringer als zulässig.

**zu E)**

Diese Planungsleistungen waren **nicht** Gegenstand der Prüfung.

**Zusammenfassend wird festgestellt, dass die diversen Honorare sowohl sachlich als auch rechnerisch richtig ermittelt und verrechnet wurden.**

## 8. VERGABE VON LEISTUNGEN

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 zum Förderungszeitpunkt aktuellen Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz wären Leistungen dann im offenen Verfahren (öffentliche Ausschreibung) auszuschreiben, wenn der Gesamtwert der Leistung S 2,0 Mio. ohne Umsatzsteuer (rund € 145 349,--) übersteigt. Unter dieser Wertgrenze wäre ein nicht offenes Verfahren (beschränkte Ausschreibung) bzw. eine Verhandlungsverfahren (freihändige Vergabe) zulässig.

Obwohl von der Wertgrenze – mit Ausnahme der Baumeister- und Heizungs-Sanitärarbeiten - nicht erforderlich, wurden grundsätzlich alle Arbeiten im wettbewerbsfördernden offenen Verfahren ausgeschrieben. Damit wurden

die diesbezüglichen **Vorgaben** hervorhebenswerterweise sogar „**übererfüllt**“.

\* **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** (15 Monate ab Ablauf der Zuschlagsfrist) ausbedungen.

\* **Sicherstellungen**

Die Höhe der Deckungs- bzw. Haftrücklässe 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.

Diese **Mindestangebotsfrist** wurde **eingehalten**.

\* **Ausschreibungsunterlagen**

Die **Aufbereitung** der **Ausschreibungsunterlagen** mit umfassenden sowie vertragsrechtlich eindeutigen Festlegungen und teilweise 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 einschließlich 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**. Aus gegebenen Anlass wird nahegelegt, die geprüften Angebote künftighin mit Prüfvermerken (Datum der Prüfung / Name des Prüfers) zu versehen.

\* **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 hierbei – so die Vorgabe - mit dem nach Angebotsprüfung erstgereihten Bieter zu führen.

Unter zulässiger Inanspruchnahme dieser Regelung wurden vom Wohnbauträger mehrfach nachträgliche Preisverhandlungen durchgeführt, bei denen ■ Preisnachlässe erzielt wurden (z. B.: ■ / ■ / ■ / ■ / ■ / ■). Aus den darüber gut nachvollziehbar erstellten Protokollen geht hervor, dass die einschlägigen **Vorgaben eingehalten** wurden.

Der Landesrechnungshof vertritt grundsätzlich die Meinung, dass nachträgliche Preisverhandlungen keine effektiven Einsparungen bringen, da begründet davon auszugehen ist, dass bieterseits – im Wissen um nachträgliche Preisverhandlungen – „Preisnachlassaufschläge“ im

Angebotspreis einkalkuliert werden. Daher wird eine diesbezügliche **Änderung** der oben angeführten **Durchführungsverordnung angeregt**.

\* **Zuschlag, Vertragsabschluss**

Durch Angebotsbereinigungen bzw. nachträgliche Preisverhandlungen waren die Auftragnehmer nicht immer Angebotsbilligstbieter und ergaben sich teilweise Bieterreihungsänderungen.

Die **Zuschlagserteilungen** ergingen generell önormkonform und schriftlich **an** die jeweiligen **Billigstbieter**, wobei mehrheitlich eingeschränkte **Pauschalvergaben** [Abrechnung „unsicherer“ Positionen (sinnvollerweise) nach Aufwand] erfolgten.

Festgestellt wird, dass die hierfür unabdingbaren Voraussetzungen (genaue Ausschreibungsmassenermittlungen / umfassende Leistungserfassungen / Prüfung durch die Auftragnehmer) gegeben waren.

Die definitiven Beauftragungen (**Auftragsschreiben**) der diversen Billigstbieter erfolgten **vielfach erst nach Ablauf** (2 ½ bis 10 Monate) **der** in den einzelnen Angebotsschreiben mit 3 Monaten vorgegebenen **Zuschlagsfristen**.

Zwecks Hintanhaltung gravierender Probleme, die aufgrund verspäteter Zuschlagserteilungen entstehen können (Auftragsannahmeverweigerungen, Neuausschreibungen, Terminverzögerungen, Mehrkosten) wird die Einhaltung der – vom Auftraggeber selbst und zwangfrei festgelegten - Zuschlagsfristen nachdringlich nahegelegt.

Aufzeigenswert ist, dass Nachtragsleistungen grundsätzlich schriftlich gelegt und – nach sorgsamer Prüfung auf Preisangemessenheit – ebenso beauftragt wurden.

**Den Vorgaben des Förderungsgebers hinsichtlich „Vergabe von Leistungen“ wurde insgesamt überaus gut entsprochen.**

***Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:***

*Besonders erfreulich ist das Ergebnis der Prüfung der Leistungsvergabe: Den Vorgaben des Förderungsgebers wurde insgesamt überaus gut entsprochen. Auch die immer wieder vom Landesrechnungshof beanstandete Bautagebuchführung wurde in diesem Bericht als ordnungsgemäß und aussagekräftig beurteilt.*

## 9. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

Die Massen- und Schlussrechnungen nachstehender Arbeiten wurden vom Landesrechnungshof stichprobenweise geprüft:

- ❖ Baumeister
- ❖ Schwarzdecker
- ❖ Spengler
- ❖ Zimmermann I (Dach)
- ❖ Zimmermann II
- ❖ Trockenbau
- ❖ Schlosser
- ❖ Glaser
- ❖ Kunststofffenster
- ❖ Tischler
- ❖ Fliesenleger
- ❖ Bodenleger
- ❖ Maler + Anstreicher

Hiebei wurden keine aufzeigenswerten Differenzen zwischen den verrechneten und anzuerkennenden Leistungen festgestellt.

**Die Massen- und Schlussrechnungsprüfungen sowie die Prüfungen hinsichtlich Preisangemessenheit von Zusatzangeboten und Anerkennung von Regiearbeiten wurden vom Wohnbauträger korrekt und überaus objektiv (z. B. Bodenleger, Fliesenleger: Rechnungsberichtigung nach „oben“) vorgenommen.**

## 10. BAUDURCHFÜHRUNG

### 10.1 Übereinstimmung: Ausführungsplanung – Leistungsverzeichnis – Ausführung

Die unabdingbare Prämisse für eine gute Übereinstimmung der oben angeführten Kriterien ist eine umfassende Polier- und Detailplanung; diese war im gegenständlichen Fall gegeben.

Darauf basierend erfolgten insgesamt angemessen genaue Ausschreibungsmassenermittlungen und Leistungserfassungen.

Da die Ausführung im Wesentlichen gemäß den Ausführungsplanungen und Leistungsverzeichnissen vorgenommen wurde, war zwangsläufig auch eine **gute Übereinstimmung** aller 3 Kriterien 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 20 Monaten festgelegte **Bauzeit** wurde um **4 ½ Monate unterschritten**.

Die **Vorlage** der **Endabrechnung** bei der Aufsichtsbehörde erfolgte **nicht fristgerecht** (siehe Punkt 5).

Die Summe der im Zuge der Bauabwicklung erzielten bzw. in der Endabrechnung ausgewiesenen **Skontoerträge** belief sich auf rund **■**.

Dieser in Relation zu den skontoabzugsfähigen Baukosten angemessen hohe Betrag zeigt, dass der Wohnbauträger seiner **Verpflichtung hinsichtlich bestmöglicher Skontoerzielung** durch zeitgerechte Schlussrechnungsprüfungen bzw. Einhaltung der Zahlungsfristen **gut nachgekommen** ist.

## 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)

Die einschlägigen **Vorgaben** wurden – abgesehen von 2 Bauordnungswidrigkeiten (siehe Punkt 6) - **eingehalten**.

### 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)

Die nicht unwesentliche **Unterschreitung** (rund 4 ½ Monate) der von der Förderstelle mit maximal 20 Monaten vorgegebenen Bauzeit ist in hohem Maße dem (nicht nur) diesbezüglich guten Engagement der örtlichen Bauaufsicht zuzuordnen.

**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 im Wesentlichen solche Leistungen, die sinnvoller- und üblicherweise in Regie auszuführen sind bzw. ausgeführt werden.

**zu 7** (Haftung)

Während der Bauphase entstandene **Schäden** an Bauteilen sowie Mängelbehebungen von unsachgemäß ausgeführten Arbeiten wurden kostenmäßig – unter konsequenter und 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, Kontrollen)

Die von der Baufirma im Sinne der ÖNORM A 2060 geführten und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichneten **Bautagesberichte** wurden – abgesehen von fehlenden Eintragungen über Professionisteneinsätze – insgesamt **ordnungsgemäß** und ausreichend **aussagekräftig** erstellt.

Aufzeichnungen über Professionisteneinsätze ermöglichen nicht nur ein lückenloseres Nachvollziehen des Baugeschehens, sondern sind auch für die Klärung von allfälligen Haftungsfragen (z. B. Kostenzuordnungen bzw. –aufteilungen) bei Beschädigungen von wesentlicher Bedeutung.

Daher wird nachdrücklich angeregt, künftighin zu veranlassen, dass die Anwesenheit von Professionisten in den Bautagesberichten vermerkt wird.

Der hierfür zu tätige Zeitaufwand ist bei entsprechend rationeller Vorgangsweise überaus gering (z. B. Legende auf erster Bautagesberichtseite:

Ⓐ = Zimmermann, Ⓑ = Spengler und so fort / in weiterer Folge nur mehr Anführen von Buchstaben als Symbol für Professionisten).

Hervorhebenswert ist, dass das **Baugeschehen** – außer durch die Bautagesberichterstattung – auch durch umfangreiche Baubesprechungsprotokolle sowie eine Vielzahl von Fotos **gut nachvollziehbar dokumentiert** wurde.

Die von der örtlichen Bauaufsicht durchgeführten Baustellenkontrollen wurden – wie erforderlich – in den Bautagesberichten vermerkt.

Dadurch kann retrospektiv festgestellt werden, dass nicht nur eine **hohe Kontroll-Frequenz**, sondern auch die **Anwesenheit bei allen wesentlichen Bauphasen** gegeben war.

**Die von der örtlichen Bauaufsicht sowohl hinsichtlich Prüf- als auch Koordinierungs- bzw. Überwachungstätigkeit erbrachte Leistung ist als gut und engagiert zu sehen.**

Das Ergebnis der vom Landesrechnungshof durchgeführten Überprüfung wurde dem Geschäftsführer des Wohnbauträgers, Dir. Wilhelm Leitner, ausführlich dargelegt.

Aufgrund des positiven Prüfergebnisses wurde seitens der Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung auf die angebotene Schlussbesprechung im Landesrechnungshof verzichtet.

***Stellungnahme des Landesfinanzreferenten LR Dipl.-Ing. Herbert Paierl:***

*Der gegenständliche Prüfbericht wird seitens des Landesfinanzreferenten zur Kenntnis genommen.*

## IV. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

- Unterschreitung der präliminierten Baukosten
  - Genaue und objektive Schlussrechnungsprüfungen (Korrekturen auch nach „oben“)
  - Hohe Skontoerträge
  - Erhebliche Preisnachlässe durch nachträgliche Preisverhandlungen
  - Korrekte Honorarverrechnungen
  - Gute Planung
  - Professionelle und engagierte Bauaufsicht
  - Gute Baudokumentation
  - Erhebliche Unterschreitung der vorgegebenen Bauzeit
  - Gute Bau-Ausführungsqualität
  - Konsequente Verfolgung des Verursacherprinzips bei Bauschäden
  - Insgesamt gute Einhaltung der Vergabevorschriften
  - Angemessen genaue Ausschreibungsmassenermittlungen und Leistungserfassungen
- 
- Schriftliche Auftragserteilungen mehrheitlich nach Ablauf der diversen Zuschlagsfristen
  - Verspätete Vorlage der Endabrechnung bei der Aufsichtsbehörde
  - Bauordnungswidrige Ausführung (Rampenneigung / Breite Tiefgaragen-Fahrbahn)

- Verbesserungswürdige Bautagebuchführung (Empfehlung: Anführen von Professionisten)
  
- Änderung der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 hinsichtlich nachträglicher Preisverhandlungen (Anpassung an die ÖNORM A 2050, Pkt. 4.4; Verhandlungen mit den Bietern)

Graz, 17. Juli 2002

Der Landesrechnungshofdirektor:

Dr. Andrieu