

WOHNBAUHILFE

OBJEKT:

St. Marein bei Graz,

Markt 134 und 135

Hinweis zur Anonymisierung:

Gemäß § 28 Abs.2 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes sind jene Teile des Berichtes zu bezeichnen, die dem Grundrecht auf Datenschutz unterliegen.

Im Sinne dieser rechtlichen Verpflichtung mussten die entsprechenden personenbezogenen Daten sowie die Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse im Text gelöscht werden.

Es wird um Verständnis gebeten, dass dadurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.

GZ: LRH A15 W1 – 2004/9

INHALTSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND UND KONTROLLKOMPETENZ.....	4
II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DES BAUTRÄGERS	6
III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	10
1. PRÜFUNGSUMFANG, PRÜFUNGSUNTERLAGEN.....	10
2. BAUBESCHREIBUNG, TECHNISCHE DATEN.....	11
3. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN	14
4. FÖRDERUNG, FINANZIERUNG UND ABWICKLUNG	17
5. PLANUNG.....	31
5.1 Planung – Architektur	31
5.1.1 Entwurf / Einreichplanung / Ausführungsplanung	31
5.1.2 Kostenermittlungsgrundlagen	36
5.1.3 Vergabe von Leistungen.....	37
5.2 Planung – Haustechnik.....	44
6. ÖRTLICHE BAUAUFSICHT	47
6.1 ÖBA – Architektur.....	47
6.1.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung.....	48
6.1.2 Örtliche Kontrolltätigkeit.....	48
6.1.3 Einhaltung von Fristen.....	49
6.1.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung.....	50
6.1.5 Sonstige Leistungen	50
6.1.6 Honorare	54
6.2 ÖBA - Haustechnik.....	57
6.2.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung.....	57
6.2.2 Örtliche Kontrolltätigkeit.....	62
6.2.3 Einhaltung von Fristen.....	63
6.2.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung.....	63
6.2.5 Honorare	63
7. GEWÄHRLEISTUNG UND MÄNGELBEHEBUNG	64
IV. VERGABE UND VERWALTUNG DER WOHNUNGEN	70
1. VERGABE DER WOHNUNGEN	70
2. VERWALTUNG DER WOHNUNGEN.....	74
V. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN.....	79

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A15	Abteilung Wohnbauförderung
AdStmkLReg	Amt der Steiermärkischen Landesregierung
bzw.	beziehungsweise
dh	das heißt
DG	Dachgeschoß
DVO	Durchführungsverordnung
EG	Erdgeschoß
ehem.	ehemals, ehemalige
FD	Förderungsdarlehen
FZ	Förderungszusicherung
GBK	Gesamtbaukosten
Gemn. GmbH	Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung
ggstl.	gegenständlich, -e
GOA	Honorarordnung für Architekten
GOB	Honorarordnung Bauwesen
GU	Generalunternehmer
HL-BPH	Honorarrichtlinie Bauphysik
HKLS	Heizung-Klima-Lüftung-Sanitär
idaF	in der alten Fassung
Kap.	Kapitel
KD	Kapitalmarktdarlehen
KG	Kellergeschoß
LGBI	Landesgesetzblatt
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982
OG	Obergeschoß
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
rd.	rund
Stmk. WFG 1993	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
Stmk BauG	Steiermärkisches Baugesetz
TR	Technisches Referat
ua.	a) und andere, -s b) unter anderem
UG	Untergeschoß
WBF	Wohnbauförderung
WBF 2	Formblatt "Aufgliederung der Nutzflächen"
WBF 5	Formblatt „Aufgliederung der Gesamtbaukosten“
WBF 8b	Formblatt "Endabrechnung"
WBVE	Wohnbauvereinigung
WBT	Wohnbauträger
WE	Wohneinheit(en)
zT.	zum Teil

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND UND KONTROLL- KOMPETENZ

Der LRH hat eine stichprobenweise Prüfung der von der

WOHNBAUHILFE, Gemn. GmbH
Hasnerplatz 10
8010 Graz
in
St. Marein bei Graz, Markt 134 und 135

errichteten Wohnanlage durchgeführt.

Zuständiger politischer Referent ist Herr Landesrat Johann Seitinger.

Gemäß § 7 des LRH-VG unterliegen alle Wohnbauträger, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, der Gebarungskontrolle durch den LRH, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Gemäß Punkt 20 der Förderungszusicherung (FZ) vom 06. Juli 1999 hat der Förderungswerber den Vorbehalt des Landes Steiermark hinsichtlich der Gebarungskontrolle durch den LRH zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die **Prüfungszuständigkeit** des LRH ist daher gemäß § 7 LRH-VG gegeben.

Die Überprüfung durch den LRH hat sich gemäß § 9 des LRH-VG auf die ziffermäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften sowie auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu erstrecken.

Dem LRH obliegt es unter anderem auch, aus Anlass seiner Prüfungen Vorschläge für die Beseitigung von Mängeln zu erstatten sowie Hinweise auf die Möglichkeiten der Verminderung oder Vermeidung von Ausgaben zu geben.

Grundlage der Prüfung waren der Hausakt der A15 Wohnbauförderung und die vom Wohnbauträger zur Verfügung gestellten Unterlagen, ferner die erteilten Auskünfte sowie Wahrnehmungen vor Ort.

Diese Prüfung erfolgte unabhängig von den Verpflichtungen des Geprüften sowie unbeschadet der behördlichen Aufsichtsrechte und -pflichten des Förderungsgebers.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DES BAUTRÄGERS

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Gesellschaft wurde im Jahr 1962 gegründet und führt die **Firmenbezeichnung**

WOHNBAUHILFE

Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung

mit **Sitz** in

8010 Graz, Hasnerplatz 10.

Gegenstand und Zweck des Unternehmens¹ ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen, die Schaffung von Wohnungseigentum sowie Aufgaben im Rahmen der Assanierung und Stadterneuerung.

Ferner die Dienstleistung im Datenverkehr für andere gemeinnützige Bauvereinigungen.

Der Gegenstand des Unternehmens ist auf den Geschäftsbetrieb innerhalb Österreichs beschränkt.

Das Stammkapital der Gesellschaft² beträgt € 727.000,-- und verteilt sich wie folgt:

Gesellschafter	Anteil	Kapital in €
Neue Heimat, Gemn. Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft in Steiermark	99,70 %	€ 724.819,00
Bank für Arbeit und Wirtschaft	0,30 %	€ 2.181,00
Gesamtsummen:	100,00 %	€ 727.000,00

¹ Auszug aus dem neugefassten Gesellschaftsvertrag vom 4. Februar 2002.

² Lt. Einsichtnahme in das Firmenbuch vom 21. April 2004.

ORGANE

Die Organe der Gesellschaft sind:

- Geschäftsführung
- Aufsichtsrat
- Generalversammlung

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung (handelsrechtlich) besteht aus einem Geschäftsführer und zwar:

Dir. Werner STAGL

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht gem. § 8 des Gesellschaftsvertrages aus mindestens drei Personen.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit - lt. Firmenbuchauszug vom 03. August 2004 - wie folgt zusammen:

Mag. Dr. Franz HUBER	Vorsitzender
Adolf SCHACHNER	Vorsitzenderstellvertreter
Mag. Willibald FLUCH	Mitglied
Ing. Wolfram SACHERER	Mitglied

In den Jahren 1999 bis 2003 fanden folgende Aufsichtsratsitzungen statt:

Jahr	Anzahl
1999	4
2000	4
2001	4
2002	4
2003	4

Lt. § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages hat der Aufsichtsrat mindestens vier Sitzungen im Jahr abzuhalten.

Die **Mindestanzahl an Sitzungen** wurde in den vergangenen 5 Jahren **eingehalten**.

Generalversammlung

Die Generalversammlung ist gem. § 11 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages mindestens jährlich einmal einzuberufen. Über die Beschlüsse der Generalversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen.

Der Beschlussfassung der Generalversammlung unterliegen insbesondere:

- Lagebericht
- Jahresabschluss
- Bericht über die gesetzliche Prüfung
- Verfolgung der auf Grund der gesetzlichen Prüfung zu treffenden Maßnahmen

In den Geschäftsjahren (GJ) 1999 bis 2004 fanden die Generalversammlungen (GV) wie folgt statt:

Termin	Thema
24.11.1999	Ordentl. GV bzgl. GJ 1998
12.12.2000	Ordentl. GV bzgl. GJ 1999
2001	---
4.02.2002	Ordentl. GV bzgl. GJ 2000
4.08.2003	Ordentl. GV bzgl. GJ 2001
15.03.2004	Ordentl. GV bzgl. GJ 2002

Aus vorstehender Übersicht geht hervor, dass **im Jahr 2001 keine Generalversammlung** abgehalten wurde.

Prüfung der Gesellschaft - Revisionsverband

Die Gesellschaft unterliegt der laufenden Aufsicht gem. § 29 WGG und ist dementsprechend und satzungsgemäß Mitglied des „Österr. Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband“ in Wien.

Die Steiermärkische Landesregierung ist Aufsichtsbehörde. Diese Funktion wird von der A15 Wohnbauförderung wahrgenommen.

III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

1. PRÜFUNGSUMFANG, PRÜFUNGSUNTERLAGEN

Die **stichprobenweise** bautechnische **Prüfung** umfasste die Bereiche Finanzierung und Förderung, Planung, Bauphysik, Ausschreibung, Vergabe, Ausführung und Abrechnung.

Sie bezog sich im Wesentlichen auf folgende Punkte:

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 für Ausführung und Vorlage der Endabrechnung
- * 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.

Prüfungsunterlagen waren der Förderungsakt der A15 sowie die von der Wohnbauhilfe beigestellten Unterlagen.

2. BAUBESCHREIBUNG, TECHNISCHE DATEN

PROJEKTSIDEE - UMSETZUNG

Aufgrund eines Beschlusses des Aufsichtsrates der Wohnbauhilfe vom 26. September 1989 wurde der Ankauf der mit dem nunmehr geprüften Objekt bebauten Flächen genehmigt.

Das ggstdl. Grundstück wurde mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 1991 erworben. Es erfolgte eine Neuvermessung.

Mit Ausfertigung vom 3. Juli 1991 wurde der Teilungsplan von einem Geometer erstellt. Im Jahre 1997 ist derselbe Geometer mit der Erstellung eines genauen Bestandsplanes mit Schichtenlinien beauftragt worden.

Am 19. August 1997 wurde eine positive Grundstücksbeurteilung (WBF 9) von Seiten der Gemeinde St. Marein bei Graz und des zuständigen Ortsplaners beurkundet.

Am 27. September 1997 erfolgte erstmalig die Begutachtung am Wohnbautisch (Nr. 164): „Vorlage eines Bebauungskonzeptes erforderlich, Abweisung.“

Am 18. März 1998 fand die Zweitbegutachtung am Wohnbautisch statt (Nr. 182): „Mit Auflagen zurückgestellt, Neuvorlage erforderlich“.

Am 15. April 1998 wurde daher eine Drittbegutachtung am Wohnbautisch durchgeführt (Nr. 184): „Vorbehaltlich einer Auflage (Änderung bei den Balkonen) positiv“.

In weiterer Folge erging am 7. Mai 1998 der Planungsauftrag (Vorentwurf, Entwurf und Einreichung) an [REDACTED].

Der Wohnbauträger erteilte am 14. Oktober 1999 [REDACTED] [REDACTED] den Verkauftrag zur Vornahme der Ausschreibungsarbeiten und örtlichen Bauaufsicht.

BAUBESCHREIBUNG UND TECHNISCHE DATEN

Ostansicht:



West- u. Südansicht:



Die gegenständliche Prüfung betrifft 2 Häuser, je 3-geschoßig und mit je 5 WE.

Anzahl der Wohnungen:	10
Wohnnutzflächen (lt. WBF 2):	676,40 m ²
Förderbare Gesamtnutzfläche:	676,40 m ²
Bebaute Fläche:	399,54 m ²
Grundstücksfläche:	2354 m ²
Tragwerksystem:	
Unter- bzw. Kellergeschoß:	Stahlbeton
Sonstige Geschoße:	vorgefertigte Holzsystembauweise
Gründung:	Platte
Außenwände:	Holzriegel
Innenwände:	Holzriegel mit GKP verkleidet
Tragende Wände:	Holzriegel mit GKP verkleidet
Nichttragende Wände:	Holzriegel mit GKP verkleidet
Geschoßdecken:	Kellerdecke: Stahlbeton
	Sonstige Decken: Holztramdecken
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl, Pultdach
Dachdeckung:	Betondachziegel
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster

3. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN

Widmungsbewilligung:	17. Dezember 1991
Baubewilligung:	21. Juli 1998 (Rechtskraft mit 10. August 1998)
Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn:	21. Mai 1999
FZ:	6. Juli 1999 bzw. 30. Mai 2000
Baubeginn:	9. August 1999
Bauende:	März 2000
Wohnungsübergabe:	31. März 2000
Benützungsbewilligung:	23. März 2000 (Antrag v. 23. März 2000, ausgestellt am 8. Juli 2003 rückwirkend)
Bauzeit:	8 Monate
Vorlage der Endabrechnung bei der A15:	2. Mai 2003

Bezüglich der Erteilung der „**Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn**“ wird positiv festgehalten, dass diese von der A15 erst nachdem die Baubewilligung vorlag und rechtskräftig war, dem Wohnbauträger ausgestellt wurde.

Hinsichtlich der **nichtvorhandenen Benützungsbewilligung zum Bezugszeitpunkt** ergingen von Seiten des LRH Anfragen an alle Beteiligten. Diese antworteten wie folgt:

- Die Wohnbauhilfe Gemn. GesmbH:

„Es wurde zeitgerecht um die Benützungsbewilligung angesucht, alles Weitere lag bei der Baubehörde.“

- Die Baubehörde der Gemeinde St. Marein bei Graz:

(Auszug aus dem Schreiben v. 15. Juli 2004)

„Die Wohnbauhilfe hat laut Aktenlage (Eingangsstempel) am 23.03.2000 um die Benützungsbewilligung angesucht. Dem Ansuchen wurden die erforderlichen Unterlagen beigelegt (Bauführerbescheinigung, Attest für die Elektroinstallation, Rauchfangbefund, Attest für die Blitzschutzanlage).“

Die eingereichten Unterlagen wurden von einem Mitarbeiter irrtümlich zum Akt gegeben, ohne diesen einer Erledigung zuzuführen. Es wurde auch verabsäumt, den Akt auf Termin zu legen. Aufgrund einer Anfrage der Wohnbauhilfe, welche Unterlagen noch fehlen, merkte die Baubehörde, dass der Akt noch nicht erledigt wurde.

Es sind keine Verwaltungsstrafverfahren durchgeführt worden. Die Schuld lag eindeutig bei der Baubehörde.

Es wurde noch keine Feuerbeschau durchgeführt. Die nächste Feuerbeschau wird voraussichtlich im Jahre 2005 durchgeführt.“

- Die A15:

„Die Erteilung der Benützungsbewilligung ist Angelegenheit der Baubehörde.“

Der LRH stellt fest:

Beide Häuser wurden ohne Vorliegen einer Benützungsbewilligung übergeben und es fand auch keine Feuerbeschau durch die Baubehörde statt.

Der LRH ist der Meinung, dass

- die Gebäude ohne Benützungsbewilligung nicht hätten bezogen werden dürfen,
- der Bauträger die Erteilung der Benützungsbewilligung mehrfach, unter Umständen auch mit den zu Gebote stehenden rechtlichen Mitteln betreiben hätte müssen,
- es auch Aufgabe der A15 gewesen wäre, die Vorlage der Benützungsbewilligung beim Bauträger einzufordern bzw. hinsichtlich der Nichtausstellung der Bewilligung bei der Gemeinde Erkundungen einzuholen.
- Es wäre der A15 auch möglich gewesen, durch Nichtauszahlung der Förderung auf den Bauträger dementsprechend einzuwirken.

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Aus der Stellungnahme des Bauträgers:

„Es wurde zeitgerecht um Benützungsbewilligung angesucht (23.3.2000) und auch die erforderlichen Unterlagen beigelegt.

Seitens der Baubehörde wurde diese Einreichung irrtümlich abgelegt, ohne zu einer Erledigung zu führen.“

Sowohl der Bauträger als auch die Abteilung 15 stellen fest, dass die Erteilung der Benützungsbewilligung Angelegenheit der Baubehörde ist; dass die Gebäude ohne Benützungsbewilligung nicht hätten bezogen werden dürfen, wie der Landesrechnungshof meint, scheint nicht schlüssig, da aus der vorgelegten Bauführerbescheinigung hervorgeht, dass die Gebäude den Bauvorschriften entsprechend aufgeführt wurden und die Benützungsbewilligung nach der geltenden Gesetzeslage vom Schreibtisch aus erteilt wird.

4. FÖRDERUNG, FINANZIERUNG UND ABWICKLUNG

FÖRDERUNG

Die Förderung erfolgte nach dem Stmk. WFG 1993 und wurde als sogenannter „Mietkauf“ gefördert.

Die GBK wurden in den FZ vom 6. Juli 1999 (über S 12,095.000,-- bzw. € 878.977,93), ersetzt durch die FZ vom 30. Mai 2000 (über S 12,396.000,-- bzw. € 900.852,45) festgelegt.

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurde ein Abzug von 1% bei den wohnbeihilfenfähigen GBK wegen Nichterrichtung eines Schutzraumes vorgenommen.

FINANZIERUNG

Der **Finanzierungsplan** lautete:

Förderungsdarlehen (25 %)	S	3,099.000,--	(€ 225.213,11)
KD mit Annuitätenzuschüssen	S	9,297.000,--	(€ 675.639,34)
Restfinanzierung	S	-,--	(€ -,--)
GBK	S	12,396.000,--	(€ 900.852,45)

Für die allfällige Gewährung von Wohnbeihilfe wurden Baukosten in Höhe von S 12,221.000,-- (€ 888.134,71) berücksichtigt.

Die in der vorliegenden **Endabrechnung** vom Wohnbauträger ausgewiesenen GBK beliefen sich nach Abzug allfälliger Skontobeträge und Berücksichtigung der Preisberichtigungen auf S 12,344.000,-- (€ 897.073,47).

Dies bedeutet eine Unterschreitung der in der FZ zugesicherten GBK von rd. S 52.000,-- (€ 3.778,98).

Da die Endabrechnung von der A15 noch nicht geprüft wurde, kann über die tatsächliche Höhe der förderbaren Kosten noch keine Aussage getroffen werden. Der LRH stellt jedoch im Zuge dieser Prüfung eine Reihe von Positionen der Endabrechnung ua. hinsichtlich Kostenangemessenheit, Anerkennbarkeit oder auch Zweckmäßigkeit einzelner Leistungen in Frage. Festzuhalten ist auch, dass im Zuge der Prüfung eine weitere, korrigierte Endabrechnung vom Wohnbauträger an die A15 vorgelegt wurde.

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Der Bauträger begründet diese Verspätung mit einer Personalumstrukturierung und betont, dass den Wohnungsnutzern aus der daraus folgenden Aussetzung des Annuitätenzuschusses kein wirtschaftlicher Schaden erwächst.

Aufgrund der vorstehenden Umstände (erste Förderungszusicherung vor Baubeginn, zweite Förderungszusicherung nach Bezug aber vor Vorlage der Endabrechnung, Widerrufung der 1. FZ sowie zu erwartende Verminderung der 2. FZ im Zuge der Endabrechnung) **sieht es der LRH** unter dem Aspekt des erhöhten Verwaltungsaufwandes aber auch des sparsamen und zweckmäßigen Förderungsmiteinsatzes **als nicht zielführend an, wenn nach Fertigstellung eines geförderten Objektes eine (weitere) Förderungszusicherung bzw. Nachförderung vor Vorlage der Endabrechnung und deren Überprüfung ergeht.**

Stellungnahme des Herrn LR Seitinger:

Diese Infragestellung scheint der A15 verfrüht, da die Prüfung und das Ergebnis der Endabrechnung noch nicht vorliegt.

Die zweite Förderungszusicherung erging, da im Zuge der Bauabwicklung eine nicht vorhersehbare Hangrutschung auftrat. Dies führte, belegt durch das Gutachten eines geologischen SV zur Anerkennung „ungewöhnlicher Umstände“. Da

auch die Kosten genau definiert waren, wurde die Förderungszusicherung ergänzt. Der Kritik des Rechnungshofes ist entgegenzuhalten, dass eine Erhöhung der Förderungssumme zum Zeitpunkt der Endabrechnungsprüfung nicht mehr möglich ist.

ABWICKLUNG

Die Aufgaben der Wohnbauförderung werden in Steiermark durch die Wohnbauförderungsstelle des AdStmkLReg wahrgenommen. Zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung des geprüften Objektes war dies die sogen. RA 14 (Rechtsabteilung 14), die im Jahre 2002 aus organisatorischen Gründen in A15 umbenannt wurde. Die Aufgaben der A15 bestehen in der gesetzeskonformen Abwicklung der Wohnbauförderung entsprechend den einzelnen Hauptstücken des geltenden Stmk. WFG 1993 sowie der Vorgängergesetze. Im Wesentlichen sind die Aufgaben der A15 der Privatwirtschaftsverwaltung des Landes Steiermark zuzurechnen.

Als Aufsichtsbehörde ist diese Abteilung im Bereich der Prüfung der gemeinnützigen Wohnbauträger tätig.

Der Beginn des Prüfungsverfahrens für die Zusicherung einer Wohnbauförderung wird durch eine Begutachtung durch den sogen. Wohnbautisch gesetzt. Hierbei wird das geplante Projekt vom jeweiligen Förderungswerber bzw. Planer vorgestellt und daraufhin werden durch ein Expertengremium Leitlinien für jedes einzelne Projekt erstellt und vorgegeben. Erst nach dementsprechend „positiver Begutachtung“ durch den Wohnbautisch wird das Projekt in das Wohnbauprogramm aufgenommen und hat, sofern die Auflagen erfüllt werden, die Möglichkeit einer Wohnbauförderung.

Im ggstdl. Fall waren folgende Auflagen gegeben:

- Errichtung von Kinderwagenabstellmöglichkeiten in den Erdgeschoß-Eingangsbereichen - *wurde erfüllt*,
- Vergrößerung und andere Situierung der Balkone - *wurde erfüllt*,
- Überdachung der Balkone (Empfehlung) - *wurde teilweise nicht erfüllt*

- Gaupenreihen verkürzen - *wurde erfüllt,*
- Beruhigte Dachausführung (2 DG-Kleinwohnungen möglich) - *wurde erfüllt.*

Das **1. Technische Gutachten** des technischen Referates der A 15 enthält ua. folgende **Details hinsichtlich Planung und Ausstattung**: „Die UG-Wohnungen sind barrierefrei aufgeschlossen (je Haus 1 Wohnung).“

Der LRH stellt hierzu fest:

- Die **Wohnbautisch-Vorgaben** wurden **überwiegend erfüllt**. Es gibt jedoch keine Hinweise (zB. Aktenvermerke), warum von den empfohlenen Balkonüberdachungen abgegangen wurde und dies auch von der A15 akzeptiert wurde.
- Bzgl. der Schaffung von Kleinwohnungen wird auf die Anmerkung beim Kap. Ausführungsplanung verwiesen und die Sinnhaftigkeit der Schaffung von 1-Zimmer-Kleinwohnungen als wirtschaftlich nicht zeitgemäß in Frage gestellt.

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Wie der LRH feststellt, wurden die Wohnbautischvorgaben überwiegend erfüllt. Das kritisierte Abgehen von den empfohlenen Balkonüberdachungen wird begründet mit unvermeidbaren Verschneidungsproblemen an der Giebelseite der Häuser. Zu dem war dies eine Empfehlung und keine Auflage.

Der LRH bezweifelt die Sinnhaftigkeit von Einzimmer Kleinwohnungen; diese haben sich aus der Ablehnung der Gestaltung des Dachausbaues durch den Wohnbautisch ergeben.

Die **Förderungszusicherung** drückt nicht nur die Art und Höhe der Landesförderung aus. Vielmehr bilden **eine Reihe von Bedingungen** einen integrierten Bestandteil dieser Zusicherung (siehe nachfolgende Punkte).

Als wesentlich werden ua. **folgende Auflagen** bzw. Vorgaben der Bedingungen **der** vorliegenden **Förderungszusicherung** erachtet:

Zu Punkt 3.)

„Die Überweisung des Annuitätenzuschusses beginnt mit dem 31. März, 30. Juni, 30. September oder 31. Dezember, welcher – unter Berücksichtigung eines Zeitraumes von mindestens 6 Monaten – der Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei allfällig früherem Beziehen der Baulichkeit diesem Zeitpunkt nachfolgt.“

Im ggstdl. Fall wurde, nachdem die Benützungsbewilligung nicht zeitgerecht beigebracht wurde, von der Ausnahmeregelung im letzten Halbsatz durch die A15 Gebrauch gemacht.

Der LRH sieht diese Ausnahmeregelung als nicht zielführend an. Vielmehr eröffnet diese Klausel die **Möglichkeit**, nicht nur für den Wohnbauträger **das finanzielle Ende des Bauvorhabens zu verschleppen**, sondern auch dem Einfluss Dritter - wie in diesem Falle durch die Untätigkeit der Baubehörde gegeben - sich unfreiwillig zu unterwerfen.

Im Regelfall führt dies zu Kostenmehrungen, da das Baukonto - höherer Zinssatz als das Darlehenskonto - üblicherweise erst mit Genehmigung der Endabrechnung durch die A15 geschlossen wird.

Es wurden weiters keine Hinweise in den Unterlagen gefunden, dass von Seiten der A15 die zeitgerechte Vorlage der Endabrechnung betrieben worden wäre.

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Die zeitgerechte Vorlage der Endabrechnung zu betreiben ist nicht vorgesehen, da bei verspäteter Vorlage eine automatische EDV-technische Einstellung des Annuitätenzuschusses erfolgt.

Zu Punkt 8.)

„Der Förderungswerber hat den Erhalt dieser Zusicherung und seine Zustimmung zu den darin enthaltenen Bedingungen schriftlich bekannt zu geben. Die Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 und der Durchführungs-Verordnung zu diesem Gesetz sind einzuhalten. Der Baubeginn ist unverzüglich zu melden. Während der Bauzeit ist an gut sichtbarer Stelle eine Tafel (weißer Grund mit zirka 10 Zentimeter breitem grünen Rand, schwarze Schrift) von 1,50 Meter Höhe und 1,50 Meter Länge mit der deutlich lesbaren Aufschrift „Dieser Bau wird vom Land Steiermark unter Verwendung von Bundeszuschüssen gefördert“ anzubringen.“

Eine **schriftliche Erklärung des Förderungswerbers** hinsichtlich Zustimmung zu den Bedingungen der FZ **liegt nicht vor.**

Eine Baubeginnmeldung des Wohnbauträgers liegt im Hausakt der A15 nicht vor.

Ob die „Grüne Tafel“ des Landes Steiermark aufgestellt war, ließ sich im nachhinein nicht mehr eruieren. Die Firmentafel des bauausführenden GU war jedoch zum Prüfungszeitpunkt noch immer aufgestellt.

Die Förderungsstelle wird aufgefordert, auf das zeitgerechte Vorliegen der schriftlichen Zustimmung zu den Bedingungen der jeweiligen FZ hinkünftig besonderes Augenmerk zu legen.

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Dies wird zur Kenntnis genommen und zukünftig eingefordert. Die Stabstelle wurde angewiesen bei nicht vorliegen keine Auszahlung der Förderung vorzunehmen.

Zu Punkt 9.)

Zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung der geförderten Wohnungen hat der Förderungswerber von jedem Wohnungsbewerber bei Vertragsabschluss das Formular „Eidesstattliche Erklärung – Geschoßbau“ (am Wohnbauserver des Landes Steiermark, unter www.wohnbau.steiermark.at) ausfüllen und unterfertigen zu lassen. Diese „Eidesstattliche Erklärung“ ist vom Förderungswerber zu bestätigen und gesammelt sieben Jahre ab Abschluss des Vertrages aufzubewahren.

Hinsichtlich der **überwiegenden Nicht-Einhaltung** dieses Punktes **durch den Auftraggeber** wird auf die Ausführungen im Kap. „Vergabe der Wohnungen“ verwiesen.

An dieser Stelle sind jedoch die **Bemühungen der A15 um möglichst vollständige Information und Service auf ihrer Homepage besonders** hervorzuheben.

Zu Punkt 12.)

„Der Förderungswerber, bei Betreuungsbauten die betreuende Bauvereinigung, hat zu gewährleisten, dass zumindest die gemäß der Gebührenordnung für Architekten hinsichtlich der örtlichen Bauaufsicht vorgesehene Leistung im vollem Umfang erbracht wird. Eine Ausfertigung der Förderungszusicherung ist der örtlichen Bauaufsicht zur Verfügung zu stellen. Vor Baubeginn hat das Bauaufsichtsorgan die Kontrolle der Vollständigkeit und gegenseitigen Übereinstimmung der Ausführungsunterlagen, wie Pläne, Leistungsverzeichnisse, Auftragsschreiben, baubehördliche Vorschriften, bauphysikalische Vorgaben und sonstige erforderliche technische Unterlagen, vorzunehmen. Die Koordinierungs- und Überwachungstätigkeit (insbesondere Gütekontrolle) des Bauaufsichtsorganes hat sich auch auf Sonderausstattungen und Abänderungen der genehmigten Planung zu erstrecken, soweit dadurch die geforderte Qualität (Bauphysik und anderes) Dritten gegenüber beeinträchtigt werden kann. Die Kontrolle durch das Bauaufsichtsorgan bzw. seine Anwesenheit ist bei allen wichtigen, zumindest jedoch bei folgenden Bauphasen bzw. Tätigkeiten erforderlich:

- a) Fundierungsarbeiten*
- b) Stahlbetonarbeiten*
- c) Aufbringen des Feuchtigkeitsschutzes*
- d) Einbau von Wärme- und Schalldämmstoffen bzw. anderen Isolierungen (Außen-, Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände, Wohnungstrenn- und Dachgeschoßdecken, Böden, Rohinstallationen)*
- e) Rohbaubeschau*
- f) Verlegen von schwimmenden Estrichen und Bodenbelägen (insbesondere Fliesen und Klebparketten)*
- g) Koordinierung der Schallmessungen mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung Ia sowie Bestellung der technischen Unterlagen*
- h) Fertigstellungsarbeiten, Mängelerfassung und Veranlassung der Mängelbehebung sowie Übergabe der Wohnungen an die Benützer.*

Die Durchführung der Kontrolle bzw. Anwesenheit ist durch schriftliche Vermerke im Bautagebuch nachzuweisen. Vor Beendigung der 3-jährigen Gewährleistungsfrist muss die örtliche Bauaufsicht die Mängelerfassung und Behebung durchführen.“

Die diversen **vorgeschriebenen Kontrollen der kritischen Bauzustände durch das Bauaufsichtsorgan** in Form von schriftlichen Anmerkungen im Bautagebuch sind überwiegend **nicht nachgewiesen worden**.

Die **Mängelerfassung und Behebung** vor Ablauf der 3-jährigen Gewährleistungspflicht wurde **nicht durch die Bauaufsicht durchgeführt**. Die vorgelegten Mängelprüfprotokolle dokumentieren dies.

Nach Angabe des Wohnbauträgers hat ein bei diesem angestellter Techniker die Endbegehung bei Haftzeitende - das ist das Ende der 3jährigen Gewährleistungszeit - durchgeführt.

Aufgefallen ist auch, dass das im Zuge der Endabrechnung vorzulegende WBF5-S5 Blatt „Prüfbericht des örtlichen Bauaufsichtsorganes zur Endabrechnung“ in der Rubrik „Unterschrift der örtlichen Bauaufsicht“ nicht von der bauaufsichtführenden Firma sondern vom auftraggebenden Wohnbauträger unterzeichnet wurde. Dieser formelle Punkt mag zwar in jeder Weise irrelevant für die Endabrechnung sein, stellt dieser vorzitierte Prüfbericht höchstens eine Zusammenfassung schon längst bekannter das Bauvorhaben betreffender Fakten dar. Allerdings ist dies ein weiteres Indiz dafür, dass der Auftraggeber entgegen der Auflage in Punkt 12 der FZ die Bauaufsicht nicht bis zur Mängelbegehung bei Ende der 3-jährigen Gewährleistungsfrist beauftragt hatte.

Der LRH stellt zu vorangeführtem Punkt fest, dass

- **die Bauaufsicht ihrer Verpflichtung zur Kontrolle kritischer Bauphasen nicht nachweislich nachgekommen ist,**
- **dass es zumindest fraglich ist, ob die aufgetragenen Mängelfeststellungen und -behebungen tatsächlich in vollem Ausmaß erfasst und auch durchgeführt wurden,**
- **dass auch die dementsprechende Auflage der A15 hinsichtlich Mängelerfassung und -behebung durch die örtliche Bauaufsicht nicht eingehalten wurde.**

Der LRH regt an, diese Auflage hinsichtlich des letzten Satzes zu überdenken. Es kommt nämlich häufig im Wohnbau vor, dass die Bauaufsicht tatsächlich ihre vertraglichen Leistungen mit Übergabe der Wohnungen beendet und Techniker des Wohnbauträgers die weiteren Schritte übernehmen.

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Es ist richtig, dass die vorgeschriebenen Kontrollen durch das Bauaufsichtsorgan im Bautagebuch überwiegend nicht eingetragen wurde, es gibt jedoch Aktenvermerke und Baustellenprotokolle.

Im übrigen handelt es sich bei diesem Bauvorhaben um eines in Holzfertigteilbauweise errichteten. Mit der Herstellung der zertifizierten Fertigteilelemente erübrigt sich der Koordinationsaufwand einzelner Firmen auf der Baustelle. Daher scheint dem Bauträger das formale Festhalten an der Kontrolle der für den Massivbau aufgelisteten wichtigen Bauphasen nicht möglich bzw. nicht sinnvoll.

Diese Auflage der A15 ist durchaus sinnvoll, denn der mit der Bauaufsicht befasste Techniker kennt "seine" Projekte sicherlich besser als ein neuer Verwaltungs-Techniker.

Dass die Bauaufsicht häufig ihre Tätigkeit mit Wohnungsübergabe beendet, ist unrichtig; der Übergang von Bauleitung zu Verwaltung erfolgt fast immer nach Gewährleistungsende.

Replik des Landesrechnungshofes:

*Der LRH regte an, die Auflage nur „hinsichtlich des **letzten Satzes** zu überdenken“ und stellte den sonstigen Inhalt der Auflage nicht in Frage.*

Zu Punkt 17.)

„Die Endabrechnung ist spätestens 1 Jahr nach der Wohnungsübergabe unter Verwendung des amtlichen Formblattes vorzulegen. Skonti sind kostenmindernd einzusetzen. In begründeten Fällen kann um Fristerstreckung angesucht werden. Grundlage für die Genehmigung der Endabrechnung und Ermittlung der anrechenbaren Nutzfläche sind die Abrechnungspläne. Von der im Zuge der Endabrechnung stattfindenden Schlussbegehung sind alle Wohnungsinhaber nachweislich zu informieren. Die Zugänglichkeit aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten ist sicherzustellen.“

Die Wohnungsübergabe erfolgte am 31. März 2000. Die Vorlagefrist für die Endabrechnung wäre somit der 31. März 2001 gewesen. Die **Endabrechnung** wur-

de der A15 jedoch erst am 2. Mai 2003 - somit **mehr als zwei Jahre verspätet** - übermittelt. Hinsichtlich einer genehmigten Fristerstreckung gibt es weder einen Schriftverkehr noch Aktenvermerke der A15.

Festgestellt wird, dass die Anweisungsstelle der A15 den Annuitätenzuschuss nach Ablauf der 1-Jahres-Frist zur Endabrechnungsvorlage sperrte und diesen erst nach Vorlage der Endabrechnung wieder rückwirkend auszahlte.

Eine im Zuge der Endabrechnung lt. Vorgabe der FZ stattzufindende Schlussbegehung wurde nachgewiesen.

Der **Bauträger ist** somit seiner **Verpflichtung zur fristgemäßen Übermittlung der Schlussrechnung** an die Förderungsstelle **nicht nachgekommen**. Vielmehr wurde die 1-Jahres-Frist in einem **unangemessen hohen Ausmaß überschritten**.

Es ist **positiv** anzumerken, **dass die** Anweisungsstelle der **A15 von der Möglichkeit der Zuschusseinstellung Gebrauch machte**.

Aufgrund vorstehender Fakten wird darauf hingewiesen, dass sich die **aus Verschulden des Wohnbauträgers hervorgerufene Einstellung des Annuitätenzuschusses** und die damit verbundene **Verteuerung des Darlehens** jedenfalls **kostenneutral für die Mieter bzw. zukünftigen Wohnungseigentümer** auswirken muss.

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Der Bauträger begründet diese Verspätung mit einer Personalumstrukturierung und betont, dass den Wohnungsnutzern aus der daraus folgenden Aussetzung des Annuitätenzuschusses kein wirtschaftlicher Schaden erwächst.

Zu Punkt 20.)

„Der Förderungswerber nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass sich das Land Steiermark für dieses Bauvorhaben die Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof vorbehält (§ 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, LGBl.Nr. 59/1982).

Zur jederzeitigen Überprüfung durch den Landesrechnungshof bzw. das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Rechtsabteilung 14 sind sämtliche das Bauvorhaben betreffende Unterlagen aus Anlass einer Ausschreibung und Vergabe von Lieferungen

und Leistungen zumindest vier Jahre ab dem Ende des Kalenderjahres in welchem die Endabrechnung durch die Rechtsabteilung 14 genehmigt worden ist, aufzubewahren.“

Wie schon in der Einleitung sowie auch in dem Kommentar zu vorstehendem Punkt 8. erwähnt, ist **keine schriftliche Zustimmung zu den Bedingungen der Förderungszusicherung vorliegend.**

Die **Vorlage der Unterlagen durch den Bauträger** an den LRH erfolgte trotz mehrfacher Urgezen **nicht vollständig.**

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

„Die Liste der vom LRH angeforderten Unterlagen ist weitgehend mit der Liste der durch die Wohnbauhilfe vorgelegten und bestätigten Unterlagen ident.“

Zu Punkt 24.)

„Nach grundbücherlicher Sicherstellung der erforderlichen Darlehen und der rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse ist ein Grundbuchsauszug neuesten Standes vorzulegen.“

Der dementsprechende Grundbuchsauszug wurde vorgelegt.

Der Bauträger ist seiner Verpflichtung in diesem Falle nachgekommen.

Zu Punkt 28.)

„Vor Wohnungsübergabe ist eine Luftdichteprüfung bei den kritischen Räumen gemäß ON-EN-ISO 9972 (Normenentwurf) durchzuführen und das Ergebnisprotokoll der Rechtsabteilung 14 ehest vorzulegen!“

Das Ergebnisprotokoll wurde offensichtlich der A15 nicht vorgelegt. Es lag auch nicht den vom LRH angeforderten Unterlagen bei, sondern wurde erst auf spezielle Anforderung hin übermittelt.

Die vorgelegte Untersuchung umfasste nur die **Prüfung der Luftdichtigkeit** einer Wohnung.

Damit ist nach Ansicht des LRH **der vorliegenden Bedingung** nur **ungenügend entsprochen** worden. Die Minimalprüfung hätte zumindest je 1 Wohnung in jedem der beiden Häuser umfassen müssen.

Ebenso wäre es zweckmäßig gewesen, auch **einen qualitativen Nachweis von Wärmebrücken** an der Gebäudehülle entsprechend ÖNORM EN 13187 **durchzuführen** (siehe Kapitel 7. Gewährleistung und Mängelbehebung).

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Durch die industrielle Fertigung der Bauelemente konnte von einer gleichmäßigen Qualität ausgegangen werden und wurde von der A15 – auch aus Kostengründen – keine weitere Messung eingefordert.

Replik des Landesrechnungshofes:

Es gehört zu den Grundprinzipien im wirtschaftlichen Verkehr, dass Proben hinsichtlich der Erbringung der ausbedungenen bzw. beauftragten Leistung von Seiten des Auftragnehmers verlangt, beauftragt oder selbst durchgeführt werden. Der Argumentation der A15 (RA 14) hinsichtlich des „... Ausgehens von gleichmäßiger Qualität aufgrund industrieller Fertigung der Bauelemente...“ kann schon deshalb nicht gefolgt werden, da diese Feststellung keine Aussage über die eigentliche Qualitätshöhe des Werkes darstellt.

Aus Sicht des LRH ist daher nicht nachvollziehbar, dass die Förderungsstelle des AdStmkLReg die Meinung vertritt, „dass aus Kostengründen keine weiteren Messungen eingefordert wurden“. Diese Untersuchungen wären mit (diesfalls) rd. 0,5% der Gesamtbaukosten als gering anzusehen gewesen.

Anlässlich der Baufertigstellung erstellt die A15 ein sogen. **3. Technisches Gutachten**, sofern Änderungen hinsichtlich der Förderung vom Bauträger beantragt werden.

Beim ggstdl. Projekt wurde dieses am 14. April 2000 - also ca. 6 Wochen nach Bezug der Wohnungen - erstellt bzw. vom zuständigen Referatsleiter unterfertigt.

Die beantragten Änderungen bezogen sich auf Anerkennung der Mehrkosten aus dem Titel „Fundierung“ und „Zusätzliche Gartengestaltung“ von netto S 248.000,-- (€ 18.022,84) und führten zur Widerrufung der ursprünglichen FZ und Ausstellung einer neuen - erhöhten - FZ.

Die mit Schreiben vom **2. Mai 2003** vom Wohnbauträger **der A15 vorgelegte Endabrechnung** war bis zum Beginn der ggstdl. Prüfung im März 2004 **von dieser noch nicht erledigt** worden.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese Endabrechnung noch nicht von der A15 geprüft wurde. Dies im Hinblick darauf, dass offenkundige Fehler vorliegen und daher die vorgelegten Gesamtbaukosten nicht zur Gänze anerkennbar sein werden. Die Wohnbauförderung läuft jedoch bereits seit Wohnungsbezug - somit seit rund 4 Jahren - in unkorrigierter Höhe.

Festgestellt werden muss auch, dass es sich **bei der vorgelegten sogenannten Endabrechnung lediglich** um eine Reihe von **Formblättern** der A15 handelt, sowie durchwegs um **Kopien von Rechnungen**. **Für die ordnungsgemäße Überprüfung der Endabrechnung eines geförderten Objektes sind die vorgelegten Unterlagen keineswegs ausreichend.** Diesen kann lediglich informeller Charakter zugeordnet werden.

Es wäre vielmehr die Vorlage bzw. die Einsichtnahme in die saldierten Rechnungen samt den Einzahlungsnachweisen, die zumindest stichprobenweise Überprüfung der Ausführungs- und Abrechnungspläne sowie der sonstigen Abrechnungsnachweise, der Baukredit- und Eigenmitteleinsatznachweise samt Zinsstaffeln als Minimalerfordernis jedenfalls nötig.

Festgestellt wird auch, dass die aufliegenden Unterlagen bei Beginn der Prüfung in der A15 nur mehr fragmentarisch vorhanden waren. **Ein Großteil der Unterlagen ist bereits vor Vornahme der Endabrechnung an den Förderungswerber retourniert** worden. Es liegen zB. keinerlei Unterlagen hinsichtlich der Bauphysik auf, weiters weder Ausschreibungsunterlagen noch das Zuschlagsangebot sowie genehmigte Baupläne oder Ausführungspläne.

Es stellt sich die Frage, wie aufgrund dieser nicht vorhandenen Unterlagen eine ordnungsgemäße stichprobenartige Baukontrolle durchgeführt wurde sowie von einer „Überprüfung der Endabrechnung“ überhaupt gesprochen werden kann.

Der LRH regt an, dass künftig eine **Erhöhung der förderbaren Kosten** durch die A15 **erst auf Grund der Endabrechnung** vorgenommen wird. Dadurch wäre eine Verwaltungsvereinfachung gegeben und der Förderungswerber angehalten, die Endabrechnung möglichst rasch fertigzustellen und vorzulegen. Dies würde auch für die Wohnungsbesitzer zu möglichst rascher Kostenklarheit führen.

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Die Prüfung der Endabrechnung nach Verstreichen einer gewissen Frist ist deshalb sinnvoll, da sehr häufig nachträglich Rechnungen vorgelegt werden. Zur Prüfung der Endabrechnung ist das Vorliegen der Benützungsbewilligung ein wesentlicher Bestandteil, der in diesem Fall nicht gegeben war.

Zur Baufertigstellung werden die bauphysikalischen Unterlagen – und nicht ein Großteil der Unterlagen – retourniert, diese sind für die Endabrechnung nicht relevant und waren zur Zeit der Baukontrollen sehr wohl in der A15 vorhanden.

Replik des Landesrechnungshofes:

Das Vorlegen von zusätzlichen Rechnungen nach Einreichung der EA zeigt, dass in diesen Fällen nicht von ordnungsgemäßer EA gesprochen werden kann.

5. PLANUNG

5.1 Planung – Architektur

5.1.1 Entwurf / Einreichplanung / Ausführungsplanung

ENTWURF

Die aus zwei Wohnhäusern bestehende Wohnanlage ist auf einem nach Süd-Westen hin geneigten Grundstück situiert. Aufgrund der länglichen Grundstücksform wurden die Wohnhäuser mit den Gebäudelängsfronten in annähernd Nord-Süd Richtung parallel zu den Grundstücksgrenzen angeordnet.

Der Zugang zu den Häusern ist zentral an der jeweils ostseitigen Gebäudefront gelegen. Die Erschließung der WE erfolgt über innenliegende Stiegenhäuser. Aufgrund der Hanglage ergibt sich, dass das jeweilige Keller- bzw. Untergeschoß auch auf den südwestlich orientierten Seiten als Wohngeschoß genützt wird.

Neben den Kellerabteilen und einem Gemeinschaftsraum stehen den Bewohnern je Haus ein Fahrradabstellraum, ein Trockenraum sowie ein Kinderwagenabstellraum zur Verfügung. Die beiden ersteren sind im KG gelegen, während letzterer im Eingangsbereich jeweils situiert ist.

Die Heizzentrale für beide Häuser befindet sich im UG des nördlicher gelegenen Wohnhauses.

Die Grundrisse der EG- und OG-Wohnungen, die allesamt ausreichend große und - entsprechend der Wohnbautisch-Vorgabe - hinsichtlich Nutzung gut proportionierte Balkone aufweisen, wurden überwiegend funktionell konzipiert. Die vom Wohnbautisch empfohlene Überdachung der stirnseitigen Balkone fehlt jedoch. Nachteilig hinsichtlich natürlicher Belichtung und fehlender Querdurchlüftung wirkt sich die Situierung der UG-Wohnungen durch die Hangverbauung aus. In den DG wurden zum Teil Garconnieren (Ein-Raum-Wohnungen) eingebaut. Angemerkt wird, dass eine dieser Garconnieren schon seit über einem Jahr leer steht.

Im nördlichen Bereich der Wohnanlage wurde ein Kinderspielplatz angelegt.

Die Mülleinhausung wurde am Grundstücksrand im Bereich der Zufahrt platziert. Die den jeweiligen WE zugeordneten PKW-Abstellplätze (10 PKW plus 1 Behindertenparkplatz) liegen direkt vor dem Erschließungsbereich der Wohnhäuser. Aufgrund der Ortsrandlage ist der Zugang in das Ortszentrum und damit zur gesamten Infrastruktur des Ortes innerhalb weniger Minuten möglich.

Hiezu stellt der LRH fest:

Die **Lage** des Objektes **hinsichtlich Situierung und** in Bezug auf die unmittelbare Anbindung an die gesamte **Infrastruktur** des Ortsgebietes von St. Marein bei Graz ist als **sehr gut** zu bezeichnen.

Die **Lage** des Objektes **in Bezug auf die wirtschaftliche Verwertung** wird als **akzeptabel** angesehen.

Insgesamt ist die **Bebauungslösung** (Baukörpersituierung, Baukörpergestaltung, Parkplatzanordnung, Kinderspielplatz etc.) am Grundstück als **gut gelöst** anzusehen.

Der **barrierefreie Zugang** zu den jeweils zwei EG-Wohnungen ist **vorhanden**.

Die **Anzahl der Parkplätze** mit je einem Abstellplatz/WE wird gerade in dieser Gemeinde mit hohem Pendler- und daher auch dementsprechend hohem PKW-Anteil als **nicht ausreichend** und unzeitgemäß beurteilt.

Ebenso zu kritisieren ist das **Fehlen von Besucherparkplätzen**, sieht man von dem Behindertenparkplatz, der derzeit keiner Wohnung zugewiesen ist, ab.

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine kurze von der Ortsdurchfahrt St. Marein bei Graz abzweigende Sackstraße. Diese **Zufahrt** befindet sich derzeit **in schlechtem Zustand**, ist nicht asphaltiert und teilweise nur einspurig befahrbar. Die Parkplatzsituation der sonstigen an dieser Zufahrt liegenden Gebäude ist unzureichend. Deshalb ist die Zufahrt zu den ggstdl. Objekten vor allem in der Nacht oft nur erschwert möglich. Häufige Wendemanöver auf dem Privatparkplatz des geprüften Projektes sind die Folge.

Es läge an der Gemeinde, die ungünstige Zufahrts- und Parkplatzsituation am Zufahrtsweg zu bereinigen. Die Zufahrt für die Feuerwehr erscheint aufgrund der vorgeschilderten Situation nicht ständig gewährleistet.

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Der Bauträger stimmt dieser Kritik des LRH grundsätzlich zu, die Wohnbauhilfe wird mit der Gemeinde Kontakt aufnehmen, um zumindest die Qualität der vorhandenen Zufahrt und KFZ-Abstellflächen zu verbessern.

EINREICHPLANUNG

Die **Einreichplanung** erfolgte **konform dem Stmk BauG** und beinhaltete alle wesentlichen und hinsichtlich Beurteilung der baugesetzgemäßen Ausführung notwendigen Kriterien.

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Die für eine technische Überprüfung nicht unwesentlichen Polier- und Detailpläne lagen nur teilweise den dem LRH vorgelegten Unterlagen bei.

Die begrenzt vorhandenen Pläne und die Besichtigung vor Ort lassen jedoch grundsätzlich **zweckmäßige** und **bewährte Detaillösungen** unter Verwendung sinnvoller Baumaterialien erkennen. Durch die weitgehende Verwendung von Systemelementen - statisch-konstruktives Konzept mit wirtschaftlichen Deckenspannweiten und großflächig vorgefertigten tragenden Wand- und Deckenelementen - konnte die **vorgegebene Baudauer um rd. 10 Monate unterschritten** werden. Die schlicht gestalteten Baukörper mit in Relation zur Kubatur geringen Außenwandflächenanteilen sind heizkostensparend konzipiert.

Trotzdem erscheinen nachfolgende **Detaillösungen** unter dem Aspekt „Zweckmäßigkeit“ **kritikwürdig**:

- Die Balkonböden sowie die Balkongeländer wurden teilweise als witterungsungeschützte Holzkonstruktionen ausgeführt. Durch ein offensichtlich zu gering bemessenes Gefälle der Balkonbohlen sowie den eingenteten Blechen in den dazwischen liegenden Fugen kam es zu Wasseransammlungen im Fugenbereich. Dies hat bereits zu erheblichen Durchfeuchtungen der Holzbohlen geführt. Die aufgetragenen Lasierungen bzw. die Holzkonstruktionen weisen bereits nach drei Jahren zum Teil starke Abwitterungserscheinungen auf.



Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Die gewählte Konstruktion ist für den sozialen Wohnbau durchaus approbat und entspricht dem technischen Standard.

Weitere Feststellungen des LRH:

- Festzustellen ist auch, dass die vom 182. Wohnbautisch empfohlene Glasüberdachung der Balkone nicht errichtet wurde.
- Die in den Obergeschoßen im Bereich der Dachgauben angeordneten Fenster wurden mit einer Parapethöhe von rund **1,60 m** ausgeführt. Diese Detaillösung erscheint aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit der Fenster als wenig sinnvoll.

- In den Kinderwagenabstellräumen sowie zT. in den Stiegenhäusern sind Parkettböden verlegt. Diese Maßnahme wird als unzweckmäßig (Abnutzung, Pflegeintervalle, höhere Errichtungskosten) angesehen.
- Die Notkamine haben keine Anschlussöffnungen in den Wohnungen. Dies ist **bauordnungswidrig und daher - für die Mieter kostenneutral - zu beheben.**
- Die lt. Wohnbautisch geforderte Errichtung von zwei Kleinwohnungen in den Obergeschoßen führte zur Schaffung von Garconnieren. Diese beinhalten neben einem Sanitär- und einem Vorraum nur einen einzigen großen Wohnraum. Eine dieser Wohnungen steht seit über einem Jahr bereits leer und ist trotz Sanierung durch den Wohnbauträger und Einschaltung eines Maklers offensichtlich nicht vermietbar.

Der LRH ist der Meinung, dass der Bau von „Ein-Raum-Wohnungen“, sogenannten Garconnieren, aufgrund der bestehenden Marktsituation im Wohnbau nur in besonderen Lagen durchgeführt werden sollte. Im ggstdl. Fall waren noch dazu ausreichend verwertbare Nutzflächen vorhanden.

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Die in den Wohnungen befindlichen Notkamine sind als vollwertige Kamine ausgebildet. Im Falle des Anschlusses eines Ofens kann in Abstimmung mit dem örtlichen Rauchfangkehrermeister die Anschlusshöhe auf den jeweiligen Ofentyp richtig abgestimmt werden.

Eine vollständige Ausführung der Notkamine in den Wohnungen könnte zur zusätzlichen nicht gewollten Umweltbelastung führen.

Im Regelfall ist ein Notkamin inklusive Anschlussöffnung für das zentrale Heizungssystem vorhanden.

Replik des Landesrechnungshofes:

Die Meinung des LRH ist belegt durch die einschlägigen Bestimmungen in § 61 Abs 3 Stmk. BauG sowie in der „Notrauchfangregelung“.

5.1.2 Kostenermittlungsgrundlagen

Unter dem Begriff „Kostenermittlungsgrundlagen“ wird gemäß der GOA das Ermitteln der Mengen und Massen als Grundlage für das Aufstellen der Leistungsverzeichnisse, auch unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter verstanden.

- Aufstellen von ausschreibungsreifen Leistungsverzeichnissen mit Leistungsbeschreibungen, positionsweise nach Gewerken, gegebenenfalls unter Verwendung standardisierter Leistungsbeschreibungen.
- Abstimmen und Koordinieren der Leistungsverzeichnisse und Kostenvoranschläge der anderen an der Planung fachlich Beteiligten.
- Ermittlung der Herstellungskosten nach ortsüblichen Preisen auf Basis der Leistungsverzeichnisse und unter Verwendung der Kostenvoranschläge der sonstigen an der Planung fachlich Beteiligten.

Die **Aufbereitung** der **Ausschreibungsunterlagen** mit umfassenden, vertragsrechtlich eindeutigen Festlegungen und teilweise beigelegten Plänen sowie der erkennbaren Präferenz für die Errichtung von Holzbauten, ist grundsätzlich **akzeptabel**.

Der LRH erachtet jedoch als kritikwürdig, dass nachdem neben dem offenen Verfahren ein Verhandlungsverfahren mit Einzelgewerken durchgeführt wurde, bei den Bietergruppen die Tatsache des anderen parallellaufenden Verfahrens offensichtlich zum Ausschreibungszeitpunkt nicht bekannt war.

Die Qualität der **Ausschreibungsmassenermittlungen** und **Leistungserfassungen** der diversen Leistungsverzeichnisse konnte **aufgrund fehlender Unterlagen nicht beurteilt** werden.

5.1.3 Vergabe von Leistungen

Die beim gegenständlichen Prüfobjekt einzuhaltenden Vorgaben sind teilweise im § 1 der DVO zum Stmk. WFG 1993 „Vergabe von Leistungen von nicht öffentlichen Auftraggebern“ sowie in der ÖNORM A 2050 „Vergabe von Aufträgen über Leistungen – Ausschreibung, Angebot und Zuschlag“, geregelt. Im übrigen galt zum Zeitpunkt der ggstdl. Ausschreibungen das Steiermärkische Vergabegesetz. **Gemn. Gesellschaften** bzw. Genossenschaften sind nach Meinung des LRH nicht als öffentliche Auftraggeber anzusehen und **unterliegen** daher auch **nicht den Vergabegesetzen**.

Bei der Vergabe von Bauleistungen im Rahmen der Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen gem § 10 Stmk. WFG 1993 sind § 1 Abs 9 und 6 der DVO zum Stmk. WFG 1993 heranzuziehen. Darin wird u.a. normiert, dass die *„von der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung freigegebenen **standardisierten Leistungsbeschreibungen und Vorbemerkungen** sowie die für die Vergabe **vorgesehenen amtlichen Formblätter** zu verwenden sind“* und weiters, *„dass über die **Vergabe** eine **schriftliche Begründung** vorzulegen ist“*.

Daher wurde - neben der vorzitierten Verordnung - die auf die Vergabe von Leistungen bezugnehmende Verfahrensnorm ÖNORM A 2050 als Prüfungsmaßstab herangezogen.

Art und Wahl des Vergabeverfahrens

Der Auftraggeber hat sich - unabhängig von den geschätzten Schwellenwerten - generell an die ÖNORM A 2050 gebunden und damit auch der Forderung dieser Norm unterworfen, die grundsätzlich ein **offenes Verfahren** verlangt.

Der LRH stellt fest, dass den einschlägigen Vorgaben somit entsprochen wurde.

Festzuhalten ist jedoch, dass **neben dem offenen Verfahren** auch eine weitere Ausschreibung nach Einzelgewerken – **nicht offenes Verfahren – parallel durchgeführt** wurde.

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des offenen Verfahrens erfolgte am 15. Jänner 1999 in der Grazer Zeitung. Sie erfolgte in Form einer **Ausschreibung als Generalunternehmerleistung** (nach einzelnen Gewerken) und zusätzlich Ausschreibung der Zimmermannsarbeiten (Fertigteilhaussystem) sowie der Baumeisterarbeiten.

Eine **weitere Ausschreibung** nach Einzelgewerken erfolgte in einem **nicht offenen Verfahren**.

Nachweis der Befugnis, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

Hinsichtlich sämtlicher Nachweise, die die bezughabende ÖNORM anführt, liegt es im Ermessen des Auftraggebers diese Nachweise zu verlangen.

Darüber hinaus verlangt jedoch die DVO z. Stmk. WFG 1993 in § 1 Abs 6, dass „vor der Wahl des Angebotes für den Zuschlag der Förderungswerber folgende Angebote jedenfalls auszuschließen hat:...“:

3.: Angebote von Bietern, die keine eidesstattliche Erklärung vorlegen, dass sie in den letzten zwei Jahren nicht wegen wesentlicher Verletzungen des Ausländerbeschäftigungsgesetzes rechtskräftig bestraft wurden“.

Aus den vorgelegten Unterlagen ist zu entnehmen, dass derartige **Erklärungen bereits als integrierter Bestandteil des jeweiligen Angebotes** vom Auftraggeber **zwingend verlangt wurden**.

Der LRH erachtet diese **Vorgangsweise** als **besonders verfahrensökonomisch**.

Gesamt- und Teilvergabe

Vergeben wurde ein **Gesamtauftrag** anhand der **GU-Ausschreibung** mit Ausnahme der Außenanlagen.

Diese geringfügige Trennung **erscheint aus wirtschaftlichen und ablauftechnischen Gründen günstig**. Damit wurde auch die bestmögliche Grundlage für

eine einheitliche und rasche Ausführung sowie optimale Regelung allfälliger Gewährleistungsansprüche geschaffen (siehe Kap. 7 Gewährleistung und Mängelbehebung).

Erstellung der Preise, Preisarten

Es wurden die Angebote als **Festpreise** mit **15 Monaten Laufzeit** ausgeschrieben. Diese **Vertragsklausel** ist nach Ansicht des LRH für die geschätzte Bau-dauer **optimal**, zumal sich **keine Kostenänderungen** infolge Preisindexerhöhungen **während der Bauphase** ergaben.

Sicherstellungen

Die Höhe der Deckungs- (7 %) bzw. Haftrücklässe (3 %) erfolgte vorgabenge-mäß.

Angebotsfrist

Die Angebotsfrist hat entsprechend der ÖNORM A 2050 bei einem offenen Verfahren mindestens 4 Wochen zu betragen.

Diese **Mindestfrist** wurde **eingehalten**.

Entgegennahme und Verwahrung der Angebote

Bei Prüfung der Unterlagen fiel auf, dass nur ein Teil der Umschläge den Ange-boten beilag. Ob alle Angebote normgemäß eingereicht wurden, ist nicht mehr überprüfbar.

Die **Verwahrung** der Angebote erfolgte - lt. Aussage der ausschreibenden Firma bzw. des Wohnbauträgers – normgemäß und ist im Nachhinein nicht prüfbar.

Die auf den Umschlägen angebrachten **Eingangsstempel sind zum Teil schlecht oder gar nicht lesbar**. Die erforderliche Feststellung und Anbringung der **Uhrzeit** des Einganges ist **nicht in jedem Fall** durchgeführt worden.

Die erforderlichen **Eingangsverzeichnisse** wurden **nicht beigebracht**.

Öffnung der Angebote

Da **kein Eingangsverzeichnis** geführt wurde, ist auch die Nummerierung auf den beigebrachten „Niederschriften zur Angebotseröffnung“ nicht überprüfbar. Eine „laufende Nummerierung“ ist teilweise nicht erkennbar.

Aus den vorliegenden **Angeboten** inkl. Beilagen ist **nicht** feststellbar, dass diese entsprechend der Norm während der Angebotseröffnung **eindeutig gekennzeichnet**, zB. gelocht oder versiegelt wurden.

Die notwendige Niederschrift zur Angebotseröffnung ist in allen Fällen vorhanden. Die obzitierte „laufende Nummerierung“ ist in vielen Fällen nicht vorhanden.

Es wurde aufgrund der Verhandlungsniederschriften **auch festgestellt, dass** während der Eröffnung der Einzelgewerke - nicht offenes Verfahren - auch **Personen anwesend** waren, **die nicht zum jeweiligen Bieterkreis** oder der ausschreibenden Stelle **gehörten**. Insbesondere trifft dies auf den Vertreter des späteren Auftragnehmers zu, der nur als GU ein Angebot abgab.

Festgestellt wird, dass das Angebot des späteren Auftragnehmers nicht den „Angebot- und Vergabebestimmungen“ - lt. Ausschreibungstext - dahingehend **entsprach**, dass *„die Vordrucke in allen Teilen (Preisanteile Lohn und Sonstiges) vollständig auszufüllen sind“*. Vielmehr wurde ein völlig leeres Angebot abgegeben, welches nicht einmal firmenmäßig gefertigt hinsichtlich Anerkennung der Angebots- und Vertragsbestimmungen sowie des Leistungsverzeichnisses war. Es lag daher ein unbehebbarer Mangel vor.

Dieses Angebot wäre von vornherein auszuschneiden gewesen.

Prüfung der Angebote, Prüfungsniederschrift

Grundsätzlich ist feststellbar, dass eine **Prüfung der Angebote** durchgeführt wurde. Diese war jedoch, aufgrund der fehlenden Auspreisung zumindest eines Angebotes (des schließlich beauftragten Generalunternehmers), **nicht in jedem Fall korrekt möglich**.

Verhandlungen mit Bieter

Die ÖNORM A 2050 verbietet während eines offenen Verfahrens - wie diesfalls vorliegend - **das Verhandeln** hinsichtlich einer Angebotsänderung mit den Bietern.

Dennoch wurden **in beträchtlichem Ausmaß** (rd. 19 % vom Ursprungsangebot) sowohl **Massen reduziert** als auch **Preisverhandlungen getätigt**.

Hiebei bediente man sich durchaus gesetzeskonträrer Ausführungsänderungen. ZB. wurde vorgeschlagen und eingerechnet, die lt. Stmk. BauG notwendigen Notkamine entfallen zu lassen. Auch Einsparungen beim Konstruktionssystem zB. der Außenwand wurden vorgeschlagen. Diese sind aber in den an die A15 vorgelegten bauphysikalischen Unterlagen nicht dementsprechend korrigiert worden.

Die Gegenüberstellung der GU- und der Einzelgewerke ergibt, dass die massenreduzierten und ausverhandelten Preise des späteren Auftragnehmers nur annähernd an die Kostensumme der nicht verhandelten und nicht massenreduzierten Einzelgewerke herankam.

Abgesehen vom Verstoß gegen das Verhandlungsverbot wurde auch keine Gleichbehandlung zwischen den beiden Bietergruppen herbeigeführt (es wurde zwar mit den GU-Anbietern aber nicht mit den Angebotslegern der Einzelgewerke verhandelt).

Dementsprechend wurde das Vergabeverfahren nicht ordentlich abgeführt. Vielmehr erhielt eine Firma den Auftrag, deren Angebot so mangelhaft war, dass es von vornherein hätte ausgeschieden werden müssen.

Zuschlagsfrist

Die **Zuschlagsfrist wurde nicht eingehalten**, jedoch erfolgte von Seiten des Auftragnehmers keinerlei diesbezügliche Reaktion.

Bieterverständigung

Es liegen dem LRH keine Aufzeichnungen darüber vor, dass jene Bieter, denen kein Zuschlag erteilt wurde, nach Abschluss des Verfahrens schriftlich verständigt wurden.

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Dazu hat der Bauträger eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben, die einer Beilage zu entnehmen ist.

Stellungnahme des Bauträgers:

„Kostenermittlungsgrundlagen

Die Massenermittlungen für die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für die Ausschreibung der Einzelgewerke liegen nachvollziehbar vor und wurden dem Landesrechnungshof vorgelegt.

Beim Anbot des späteren Auftragnehmers handelt es sich, wie bereits erwähnt bzw. wie aus allen Unterlagen hervorgeht, um die Ausführung des Wohnbauprojektes in Holzfertigteilbauweise. Wie bei allen Holzfertigteilbauunternehmen gelangte auch hier ein geprüftes Komplettsystem zur Ausführung. Ein Auspreisen der Positionen der Massivbauweise wäre daher nicht nur widersinnig, sondern z.T. auch sogar unmöglich gewesen. Die Anbotserstellung bzw. spätere Auftragsvergabe erfolgte deshalb in Form eines GU-Pauschalauftrages mit definierter Leistungs- bzw. Qualitätsangabe.

Die Auswahl dieser Bauweise erfolgte nicht nur unter dem Aspekt des Vergleiches von Einheitspreisen, sondern wurden auch andere relevante Faktoren herangezogen; z.B. die im Vergleich zur Massivbauweise größere erzielbare Nettotonutzfläche

bei gleichen Außenabmessungen, die Ersparnis von Baukreditkosten wegen der deutlich kürzeren Bauzeit von 8 statt 18 Monaten, bzw. der bauphysikalische Status des Niedrigenergiehauses.

Beim Vergleich der Anbotssummen der Angebote auch der Einzelgewerke mit der späteren Auftragssumme wurde seitens des Landesrechnungshofes offensichtlich nicht berücksichtigt, dass bei den scheinbar billigeren Offerten teilweise ganze Leistungsgruppen, wie z.B. die Heizungs- und Sanitärinstallationen unberücksichtigt blieben bzw. nicht angeboten waren.

Als Bestätigung für die wirtschaftlich richtige Vorgangsweise mag die Unterschreitung des förderbaren Kostenlimits bei der Endabrechnung dienen.

Die Schlussfolgerung des Landesrechnungshofes, wonach das Angebot der bauausführenden Firma auszuschneiden gewesen wäre, mag zwar formaliter richtig sein, wurde jedoch nach intensiver Interessensabwägung im Sinne des gemeinnützigen Wohnbaus – nämlich leistbare Wohnungen zu schaffen – das für die späteren Nutzer günstigste Angebot genommen. Bestätigt werden wir hierbei durch die von den Nutzern mehrfach geäußerte Wohnzufriedenheit.

Der Ordnung halber wird festgehalten, dass das Angebot der [REDACTED] sehr wohl rechtsgültig firmenmäßig unterfertigt wurde und damit die Anbots- und Vertragsbestimmungen anerkannt wurden. Ausgepreist wurden, wie in der Zusammenstellung des Generalunternehmerangebotes ersichtlich, sämtliche Leistungsgruppen. Wie bereits erwähnt, wurden die einzelnen Positionen auf Grund der Unterschiedlichkeit der Systeme nicht ausgepreist.

Zu den Vorwürfen bezüglich des Abgehens von der strikten Einhaltung der Vergaberichtlinien sei erwähnt, dass bereits in der Sitzung der Landesgruppe des österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen am 29.3.1999 der damals zuständige politische Referent, Landesrat Schmid, die Absicht der Landesregierung mitteilte, diese Richtlinien für gemeinnützige Wohnbauvereinigungen aufzuheben. Die entsprechenden Änderungen wurden seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung darauffolgend verordnet. Außerdem sei erwähnt, dass die Steiermärkische Landesregierung am 15.3.1999 den Grundsatzbeschluss

*betreffend „Steirische Holzbauinitiative“ gefasst hat, den Einsatz von Holz im Wohnbau, im speziellen im geförderten Geschossbau, zu forcieren.
Dem wurde mit der Beauftragung an den GU am 24.6.1999 Rechnung getragen.“*

5.2 Planung – Haustechnik

Planung

Die **Ausschreibungstexte entsprechen** im wesentlichen **dem** im sozialen Wohnbau **üblichen Standard**. Kritisch angemerkt werden muss, dass seitens der Wohnbauvereinigung trotz mehrfacher Aufforderung **keinerlei Projektpläne** für die Heizung-, Sanitärinstallations- und Elektroinstallationsarbeiten **vorgelegt** wurden.

Kostenermittlungsgrundlagen

Sowohl für die Heizungs-, Sanitär- als auch Elektroinstallationsarbeiten war wahlweise die Vergabe nach Aufmass bzw. Pauschalpreis vorgesehen. In den Vorbedingungen heißt es: *„Die Entscheidung, ob Leistungen zu einem Pauschalpreis vergeben werden, wird nach Vorliegen der Angebotsergebnisse einvernehmlich getroffen. Bei Vergabe von Leistungen zu einem Pauschalpreis wird der Auftragnehmer aufgefordert, innerhalb von 14 Tagen an Hand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Pläne und Mengenberechnungen diese zu überprüfen, zu bestätigen und etwaige Differenzen aufzuzeigen. Die einvernehmlich festgelegten Mengen sind Grundlage für die Vergabe zu einem Pauschalpreis.“*

Insbesondere bei Vergaben zu Pauschalpreisen hält es der LRH für notwendig, dass nicht nur aussagefähige Pläne sondern auch dementsprechend aufbereitete, ohne Planermithilfe leicht nachvollziehbare Massenberechnungen und Unterlagen bei der ausschreibenden Stelle zur Einsichtnahme für die anbietenden Firmen aufliegen. Die in den Ausschreibungsbedingungen zitierten Projektpläne und Mengenberechnungen waren den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Im gegenständlichen Fall war daher dem LRH ein Nachvollziehen der Mas-senermittlung nicht möglich.

Abgesehen davon ist der LRH der Meinung, dass es im Sinne einer Gleichbe-handlung aller Bieter bei der wahlweise vorgesehenen Vergabe der Leistungen nötig gewesen wäre, zwei Angebotspreise jeweils nach Aufmass bzw. Pauschale getrennt vorzusehen.

Vergabe von Leistungen

Die Planungsleistungen wurden freihändig vergeben. Ob weitere Firmen einge-laden wurden, Angebote zu legen, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Die gesamte Planungsleistung „Haustechnik“ wurde an ein „Technisches Büro“ pau-schaliert vergeben. Kritisch angemerkt werden muss, dass weder dem Honorar-angebot noch dem Auftragschreiben eine Beschreibung der zu erbringenden Leistungen zu entnehmen ist.

Zu den Vergaben der Professionistenleistungen ist festzuhalten, dass die haus-technischen Arbeiten sowohl einzeln jeweils im nicht offenen Verfahren als auch bei der Generalunternehmerleistung im offenen Verfahren ausgeschrieben, nachverhandelt und pauschal an den Generalunternehmer vergeben wurden. Zum Generalunternehmerangebot ist festzuhalten, dass diesem **keine einzelnen haustechnischen Leistungsverzeichnisse sondern lediglich Pauschalend-summen** zu entnehmen sind. Dem Auftragschreiben für die Generalunterneh-merarbeit ist unter anderem eine Stellungnahme des „Technischen Büros“ mit genau aufgelisteten Einsparungen zu entnehmen. Es muss daher angenommen werden, dass die jeweils im Leistungsverzeichnis angeführten Materialien und Leistungen, abzüglich der taxaktiv aufgezählten Einsparungen, Vertragsbestand-teil sind.

Die übrigen Anmerkungen im Kapitel 5.1.3 über die formellen Erfordernisse, wie Angebotsfrist, Entgegennahme, Verwahrung, Eröffnung und Prüfung der Ange-bote, Verhandlung mit Bietern sowie Zuschlag und Vertragsabschluss treffen auch für den Haustechnikbereich zu.

Der LRH stellt zusammenfassend fest, dass

- **die Vergabe der Leistungen nicht önormgerecht zustande kam,**
- **die A15 keinerlei Kontrollen hinsichtlich der Einhaltung der Vergabemodalitäten vornahm** (zB. Einsicht in sämtliche Originalanbote, Angebotseröffnungs- und Prüfprotokolle, Vergabevorschläge, etc.).

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Die Kostenermittlungsgrundlage im Detail zu überprüfen bzw. die Angebotsöffnungen zu kontrollieren übersteigt die Kontrollkapazität der A15 (und ist auch nicht deren Aufgabe) und wird von dieser eine Begründung zur Vergabe verlangt.

6. ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

6.1 ÖBA – Architektur

Die Prüfung der Bauaufsichtstätigkeit erfolgte nach folgenden Kriterien:

Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung (6.1.1)

Einhaltung Regeln der Technik

Einhaltung Bauvorschriften

Einhaltung Vorgaben des Förderungsgebers

Örtliche Kontrolltätigkeit (6.1.2)

Qualität der Ausführung

Vorgehen bei Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen

Vorgehen bei Mängelbehebungen nach Baufertigstellung

Baudokumentation

Einhaltung von Fristen (6.1.3)

Ausführungsfristen

Zahlungsfristen

Vorlagefrist Endabrechnung

Massen- und Schlussrechnungsprüfung (6.1.4)

(Professionisten ausgenommen Haustechnik)

Genauigkeit hinsichtlich Massen und Preise

Erfordernis und Preisangemessenheit von Zusatz- und Regieleistungen

Honorare (6.1.6)

Vertragskonformität

Angemessenheit

Rechnerische Richtigkeit

6.1.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung

Aufgrund **nicht vollständig vorgelegter Unterlagen** und **teilweise fehlender Ausführungspläne** konnte **keine Beurteilung bezüglich Kongruenz der angeführten Leistungsbereiche** durchgeführt werden.

Es wird festgehalten, dass die Bauphysik **nur** für den holzbautechnischen Teil vorliegt und nicht für den Haustechnikbereich und das Untergeschoß.

6.1.2 Örtliche Kontrolltätigkeit

Die **sichtbare Ausführungsqualität** ist - abgesehen von den aufgezeigten Mängeln - **akzeptabel** (siehe **jedoch** Kapitel 7 Gewährleistung und Mängelbehebung).

Hinsichtlich der während der Bauphase entstandenen Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen sowie Mängelbehebungen von unsachgemäß ausgeführten Arbeiten kann aufgrund der unzureichenden Baudokumentation keine Aussage getroffen werden.

Laut der dem LRH übermittelten Unterlagen fand die Erstellung der **Bautagesberichte lediglich über einen Zeitraum von ca. 3 Monaten** - bei einer Gesamtbauzeit von 8 Monaten - statt; **ein Baubuch wurde nicht geführt**.

Die von der ÖBA absolvierten **Baustellenkontrollen** wurden vom Bautagebuchführenden **nur ein einziges Mal vermerkt**. Die alleinige Gegenzeichnung der Bautagesberichte durch die ÖBA ist unzureichend. Eine Beurteilung bezüglich Pkt. 12 der FZ (Anwesenheit der ÖBA bei allen wichtigen Bauphasen bzw. Tätigkeiten) kann daher **nicht** erfolgen.

Die von der Baufirma im Sinne der ÖNORM A 2060 geführten und von der ÖBA gegengezeichneten **Bautagesberichte** wurden insgesamt **wenig zufriedenstellend** erstellt und sind **erheblich verbesserungswürdig**.

Der LRH regt abschließend nachdrücklich an zu veranlassen, dass die aufgezeigten Mängel hinsichtlich der Baustellendokumentation zukünftig nicht mehr auftreten.

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Diese Anregung wurde von der A15 aufgenommen und wird das Vorliegen der Bautagebücher und die Eintragungen der Bauaufsichtsorgane verstärkt kontrolliert. Im letzten Quartal des Jahres 2004 ist die Überprüfung der Bautagebücher als Schwerpunktsaktion veranlasst worden.

6.1.3 Einhaltung von Fristen

Die vom Förderungswerber mit 18 Monaten angegebene und derart in der FZ ausgewiesene **Bauzeitdauer** wurde - wie lediglich aus der Endabrechnung des Generalunternehmers nachvollziehbar - um **10 Monate unterschritten**.

Der Wohnbauträger kam seiner **Verpflichtung hinsichtlich Skontoerzielung** durch zeitgerechte Schlussrechnungsprüfungen bzw. Einhaltung der Zahlungsfristen **im erforderlichen Ausmaß** nach.

Die für die **Vorlage der Endabrechnung** - Eingang A15: 6. Mai 2003 - laut FZ Pkt. 17 vorgegebene Frist von einem Jahr nach Wohnungsübergabe wurde um **mehr als 2 Jahre überschritten**.

Gemäß Pkt. 20 der FZ sind sämtliche das Bauvorhaben betreffenden Unterlagen zumindest 4 Jahre ab dem Ende des Kalenderjahres, in welchem die Endabrechnung durch die A15 genehmigt worden ist, aufzubewahren. Diese Frist hat noch nicht zu laufen begonnen, da die Endabrechnung zum Zeitpunkt der LRH-Prüfung noch nicht genehmigt war.

6.1.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung

Die Stichproben an den Abmessungen des Gebäudes ergaben eine sehr genaue Maßhaltigkeit (Fertigteilbau) und Übereinstimmung mit den Ausführungsplänen. Daher wurde - auch infolge des vorliegenden Pauschalauftrages - eine Massenprüfung nicht durchgeführt.

6.1.5 Sonstige Leistungen

BEPFLANZUNG

In der Förderungszusicherung vom 30. Mai 2000, welche die Förderungszusicherung vom 06. Juli 1999 ersetzt, wurden Mehrkosten für zusätzliche Gartengestaltungen in der Höhe von S 155.000,-- (€ 11.264,29) anerkannt.

Der Auftrag in einer Höhe von S 104.537,-- (€ 7.597,--) für die Gestaltung der Freiraumflächen sowie des Kinderspielplatzes wurde an [REDACTED] übergeben.

PARIFIZIERUNG

Aufgefallen ist, da den Prüfungsunterlagen auch ein sogen. **Parifizierungsgutachten** zur Begründung von Wohnungseigentum **vom 4. September 2000** beilag, dass die **Wohnungseigentumsbegründung** im Grundbuch jedoch bis zur ggstdl. LRH-Prüfung **nicht erfolgte**.

Es fiel weiters auf, dass zwei Honorarnoten³ hinsichtlich Erstellung bzw. Korrektur des Nutzwertgutachtens im Abstand von ca. 2 Jahren vorgelegt wurden. Offensichtlich musste das erste Nutzwertgutachten aufgrund der Bauausführung korrigiert werden.

³ Honorarnote vom 07.09.1998 für „Nutzwert-Gutachten“ über [REDACTED] sowie Honorarnote vom 11.12.2000 über [REDACTED] für „Nutzwert-Gutachten: gleichbleibende Bewertung aufgrund Komplettkorrektur und Neubewertung“.

Der LRH stellt fest, dass

- die **Erstellung eines Gutachtens nur aufgrund der Einreichpläne nicht empfehlenswert** ist, da erfahrungsgemäß fast immer Veränderungen bei den Nutzflächen bzw. nutzwertbestimmenden Parametern im Zuge einer Bauführung erfolgen. Ein **Parifizierungsgutachten sollte generell aufgrund der Ausführung** - dh nach Naturmaß **erstellt werden** - um einen rechtlich eindeutigen Zustand für die Erwerber einer Wohnung sowie deren Rechtsnachfolger sicherzustellen,
- die **Beauftragung der Erstellung des ggstdl. ersten Nutzwertgutachtens** (vor Baubeginn) ist als **unnötige Maßnahme** zu sehen. Eine **Übertragung der Kosten** auf das Projekt oder gar die Benutzer erscheint **unzulässig und wären diese vom Verursacher zu tragen**,
- die **Erstellung eines Gutachtens für eine in weiter Zukunft liegende Wohnungseigentumsbegründung nicht zielführend** erscheint. Bei den sog. „Mietkaufwohnungen“, um die es sich im ggstdl. Fall handelt, kann grundsätzlich die Übertragung ins Wohnungseigentum erst nach frühestens 10 Jahren erfolgen. Vielmehr ist nicht abschätzbar, ob dieses Gutachten zum Zeitpunkt einer allfälligen Wohnungseigentumsbegründung überhaupt noch den gesetzlichen Erfordernissen entspricht.

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitingner:

Dazu stellt der Bauträger fest, dass für eine realitätsnahe Kalkulation von Preisen und Mieten ein Parifizierungsgutachten die realistische Basis ist. Dies insbesondere deshalb, da bei den meisten modernen Wohnhausanlagen wegen der, den Wohnungen zugeordneten Freiflächen (Balkone, Terrassen, Hausgärten) ein Aufteilungsschlüssel nach reiner Wohnnutzfläche dem tatsächlichen Nutzwert der Wohnung drastisch widerspräche.

Replik des Landesrechnungshofes:

Der LRH stimmt mit dem Bauträger dahingehend überein, dass eine ordentliche Kalkulationsgrundlage für die Verwertung der Wohnungen frühzeitig vorhanden sein sollte.

Der LRH vertritt jedoch die Meinung, dass ein Parifizierungsgutachten, welches nicht nur die Basis für den Endpreis der Wohnungen, sondern vor allem die rechtliche Voraussetzung für die Wohnungseigentumsbegründung, die Grundbucheintragungen sowie die Betriebskostenaufteilung usw. auf Bestanddauer eines Hauses darstellt, nur ein solches Gutachten sein sollte, das auf Grund der Ausführung, dh. insbesondere nach Naturmaß erstellt wurde.

ENDVERMESSUNG

Festzustellen ist, dass für die ggstdl. Baumaßnahmen keine Endvermessung durchgeführt wurde und die Gebäude daher bis dato nicht im digitalen Kataster vermessungstechnisch erfasst wurden.

Es läge allerdings an der Gemeinde bzw., da es sich zumindest um ein bundeslandweites Problem der Vermessungsdatenaktualisierung handelt, auch am BauG oder an Vorgaben der Raumordnungsabteilung des AdStmkLReg, eine diesbezgl. Regelung für die Zukunft vorzugeben.

DIVERSE SONSTIGE LEISTUNGEN

Die mit [REDACTED] bzw. [REDACTED] ausgepreisten Anschlagtafeln in den Häusern erscheinen preislich unangemessen hoch.

Die Rechnung der [REDACTED] weist keinen Vermerk hinsichtlich des Grundes der Leistung auf.

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Das technische Referat der A15 beschäftigt sich mit preisbildenden und wesentlichen Gewerken und prüft nicht die Qualität und Kosten einer Anschlagtafel im Stiegenhaus.

6.1.6 Honorare

BAULEISTUNGEN

Die diesbzgl. im Geschößbau vorzunehmenden Abrechnungsmodalitäten (zB. Bemessungsgrundlagen / Ausbauverhältnis / Nebenkostenverrechnung / maximal zulässige Honorarobergrenzen) wurden von der A15 unter Bezugnahme auf die einschlägigen Gebührenordnungen eindeutig und zweckmäßig festgelegt.

Diese Regelung wurde allen Gemeinnützigen Bauvereinigungen mit Rundschreiben vom 8. Oktober 1998 bzw. 5. Mai 1999 mitgeteilt und gilt für sämtliche Bauvorhaben, deren FZ nach Inkrafttreten der Wohnbauförderungsgesetznovelle 1998 (17. Oktober 1998) erfolgte.

Da die Förderung für die prüfungsgegenständliche Wohnanlage nach diesem Zeitpunkt beschlossen wurde, waren die diversen Honorarverrechnungen vom LRH ua. gemäß dieser Festlegung zu prüfen.

Die in der Endabrechnung unter der Leistungsgruppe D (Honorare, Sonderfachleute, Bauverwaltung) ausgewiesenen Kosten betragen rund 13,83 % der wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten). Dieser Prozentsatz liegt im mittleren Bereich der im sozialen Wohnbau üblichen Honoraranteilwerte.

Die **Gesamtsumme** der in der Endabrechnung ausgewiesenen Honorare betrug einschließlich getrennt und richtig ermitteltem PKW-Anteil **S 1.440.700,-- (€104.700,--)**.

Dieser Betrag ergab sich aus der Summierung nachstehender (gerundeter) Einzelhonorare:

A	Planungsleistung	--	--
B)	Örtliche Bauaufsicht	--	--
C)	Haustechnik	--	--
D)	Sonderfachleute	--	--
E)	Bauverwaltung	--	--
HONORARGESAMTSUMME inkl. PKW-Anteil		S 1,440.700,--	€ 104.700,--

Honorargesamtsumme exkl. PKW-Anteil S 1,420.369,-- (€ 103.222,-)

zu A) Architekt, Baumeister, GU (GOA/Ausbauverhältnis: 60/100)

Im Architektenvertrag vom 07. Mai 1998 wurde eine Büroleistung von 35 % sowie ein Pauschale für eine Bebauungsstudie vereinbart. Das vom Architekten verrechnete Honorar war geringer als das zulässigerweise verrechenbare.

Für die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen (Einzelgewerke und GU) und die Prüfung der Angebote wurde ein Baumeister zu einem Pauschalbetrag von [REDACTED] betraut. Dieser lag unter dem zulässigerweise verrechenbaren Honorar laut GOA.

Der GU wurde u.a. zur Erstellung der Ausführungspläne beauftragt. Das hierzu verrechnete Honorar lag ebenfalls unter dem zulässigerweise Verrechenbaren.

Insgesamt lag das **verrechnete Honorar** für die Planungsleistung um **rd. 16 % unter dem maximal verrechenbaren Honorar** laut GOA.

zu B) Wohnbauträger, Baumeister (GOA/Ausbauverhältnis: 60/100)

Mit dem bereits mit der Ausschreibung beauftragten Baumeister wurde für die örtliche Bauaufsicht ein Pauschalhonorar von [REDACTED] vereinbart.

Der Wohnbauträger verrechnete für die Technische Oberleitung eine Honorar von [REDACTED].

Das gesamt für die Örtliche Bauaufsicht **verrechnete Honorar** war um **rd. 18 % geringer als das maximal zulässig Verrechenbare**.

zu C)

Siehe Feststellungen im Kapitel 6.2.5.

zu D)

Unter dem Begriff Sonderfachleute wurden vom Wohnbauträger in der Endabrechnung unter der Leistungsgruppe D Honorare für nachfolgende Leistungen verrechnet:

- Überprüfung der statischen Unterlagen
- Bestandsplan
- Nutzwertgutachten

Hierzu vermerkt der LRH, dass Honorare für die Erstellung von Bestandsplänen zum Punkt A der Honorarzusammenstellung des WBF 5 - Planungsleistung - hinzuzuzählen sind.

Die Kosten für Nutzwertgutachten sind nicht förderbare Honorarkosten und wären richtigerweise den Grundkosten zuzuordnen. Dass das erste Nutzwertgutachten durch ein zweites ersetzt wurde, wurde bereits erwähnt.

Warum für die Überprüfung der statischen Unterlagen für das in Beton ausgeführte Kellergeschoß ein Ziv.-Ing. beauftragt werden musste, ist nicht nachvollziehbar. Nach Aussage des Wohnbauträgers war diese Überprüfung auf Grund einer Hangrutschung erforderlich.

zu E)

Das vom Wohnbauträger für die Bauverwaltungstätigkeit verrechnete Honorar von [REDACTED] [3,77 %] war geringfügig höher als das den einschlägigen Vorgaben maximal verrechenbare [Honorarbemessungsbasis x 3,75 % (Prozentsatz für weniger als 12 Mietkaufwohnungen)].

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Honorare - mit Ausnahme Bauverwaltung und Zuordnung Sonderfachleute - sowohl vertragskonform und rechnerisch richtig als auch generell unter den im sozialen Wohnbau maximal zulässigen Kosten ermittelt wurden.

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Da es im Rahmen der Aushubarbeiten für die Fundamente zu nicht vorhersehbaren Hangrutschungen gekommen ist, war für die Inanspruchnahme der erhöhten Förderung (ungewöhnliche Umstände) und vor allem zur Gewährleistung der Standsicherheit die Hinzuziehung eines Statikers notwendig und sinnvoll.

6.2 ÖBA - Haustechnik**6.2.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung**

Hier sind etliche nennenswerte Beanstandungen festzustellen.

Nach mehreren Urgerenzen wurden von der Wohnbauvereinigung folgende Ausführungspläne zur Verfügung gestellt:

1 Plan „Schema Heizung/Sanitär“

2 Pläne „Haustechnik“ Haus A + B (jeweils getrennt)

2 Pläne „Blitzschutzanlage“ Haus A + B (jeweils getrennt).

- Zu den zwei Plänen „Haustechnik“ ist festzuhalten, dass atypisch sowohl die Heizung/Sanitär– als auch die Elektroinstallationsarbeiten in einem Grundriss eingezeichnet wurden. Insbesondere der elektrotechnische Teil ist unvollständig, da die Stromkreisbezeichnungen fehlen und die Fundamente nicht eingezeichnet sind. Weiters fehlen Verteilerpläne, die Pläne für die Anspeisung, Kabelverlegepläne der Außenbeleuchtung und das Schema für die Schwachstrominstallationen.
- Zu den Blitzschutzplänen ist festzuhalten, dass diese weder den tatsächlichen Gegebenheiten noch den Regeln der Technik und den Vorschriften entsprechen.

Eine Überprüfung, ob eine angemessen genaue Ausschreibungsmassenermittlung und Leistungserfassung sowie eine gute **Übereinstimmung zwischen der Ausführung und dem Leistungsverzeichnis** gegeben war, kann auf Grund der

fehlenden Projektpläne und der nur unvollständig bzw. fehlerhaft vorliegenden Ausführungspläne **nicht** erfolgen.

Eine stichprobenweise Prüfung der **Ausführung der Arbeiten** ergab folgende Mängel:

- Bei den **Heizungsinstallationsarbeiten** ist festzustellen, dass im Leistungsverzeichnis ein Heizkessel mit einer Nennwärmeleistung von **57,4 kW** ausgeschrieben war. Dem Ausführungsplan „Schema Heizung/Sanitär“ ist ein Ölkessel mit 50 kW zu entnehmen. Tatsächlich ausgeführt wurde jedoch ein Kessel - einfacherer Bauart als ausgeschrieben - mit einer Heizleistung von **lediglich 37 kW**.

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitingner:

Der Bauträger stellt dazu fest, dass in der Einzelgewerke-Ausschreibung eine Kesselleistung für die konventionelle Massivbauweise vorgesehen war. Bei der tatsächlich ausgeführten Holzfertigteilsystembauweise, mit der die Qualität des Niedrigenergiehauses erreicht wird, war ein Heizkessel mit einer Leistung von 37 kW ausreichend.

Replik des Landesrechnungshofes:

Der LRH stellt fest, dass der behauptete geringere Wärmebedarf durch eine (wie im Bericht geforderte) Nachrechnung des Wärmebedarfes nicht belegt wurde.

Im Heizraum sind im Bereich des Kondensatablaufes atypische Kondensatspuren festzustellen. Im Bereich der Explosionsklappe sind Verpuffungs- und Brandspuren sichtbar. Diese Mängel dürften bei einem ordnungsgemäßen Betrieb nicht auftreten.

Der Wohnbauvereinigung wird dringend empfohlen für eine Überprüfung und Mängelbehebung zu sorgen. Der LRH ist weiters der Ansicht, dass eine Nachrechnung der Wärmebedarfsermittlung angebracht ist und im Falle einer sehr wahrscheinlichen Unterdimensionierung des ausgeführten Heizkessels dieser gegen einen richtig dimensionierten getauscht werden muss.



Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Eine Überprüfung bzw. Behebung wurde vom Bauträger veranlasst.

- Des Weiteren sind im Bereich des Heizungsvor- und Rücklaufes die Leitungen nicht zur Gänze isoliert.
- Die Rohrverlegung der Heizungs- und Kaltwasserverteilung im Keller entspricht nicht dem Stand und den Regeln der Technik.



- Die Isolierung der Kaltwasserleitung ist mangelhaft, die thermische Trennung zwischen Kaltwasser und Warmwasser ungenügend und die Verbundrohre der Heizungsinstallation besitzen keine mechanische Abstützung zum Mauerwerk.
- Im Leistungsverzeichnis der **Heizungsinstallationsarbeiten** sind 58 Stück elektronische Heizkostenverteiler - ausgerüstet mit zwei Fühlern - ausgeschrieben. Ein Entfall dieser elektronischen Heizkostenverteiler war im Vertrag (Einsparungsliste) nicht vorgesehen. Tatsächlich wurden diese elektronischen Heizkostenverteiler nicht geliefert. Stattdessen wurde von der Wohnbauvereinigung direkt ein einschlägiges Fachunternehmen mit der Lieferung und Montage konventioneller Verdunstungsheizkostenverteiler beauftragt. Vom LRH wird festgehalten, dass die elektronischen Heizkostenverteiler rund das 10-fache von konventionellen Verdunstungszählern kosten.

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Dies wird vom Bauträger bestätigt und damit begründet, dass infolge der Ausführung des Bauvorhabens in der Qualität eines Niedrigenergiehauses die Heizkos-

teneinsparungen bei weitem höher anzusetzen sind als die Kostendifferenz bei den Heizkostenverteilern.

Replik des Landesrechnungshofes:

Auch hier wurde seitens der WBVE verabsäumt vor Vereinbarung einer geänderten (entfallenen) Leistung, einen neuen (geringeren) Pauschalpreis zu fixieren.

- Bei den **Elektroinstallationen** wurde eine FI-Schutzschaltung als Schutzmaßnahme ausgeführt. Gemäß den seit dem Jahr 1996 zwingend geltenden ÖVE Vorschriften ÖVE-EN1 ist für Schukosteckdosenkreise der sogenannte „Zusatzschutz“ anzuwenden. Dies bedeutet, dass beispielsweise bei der Wohnungsinstallation zwei Fehlerstromschutzschalter kaskadiert und abgestuft einzubauen sind. Dies war in der Ausschreibung auch richtigerweise so vorgesehen. Tatsächlich kam jedoch bei der Wohnungsinstallation im Tagstrombereich lediglich ein Schutzschalter zur Ausführung. Dies stellt sowohl einen **Sicherheits-** als auch **Qualitätsmangel** dar.

Ein weiterer sicherheitsrelevanter Mangel musste bei der Ausführung der Blitzschutzanlage festgestellt werden. Hier wurde zumindest bei einem Kamin die Fangstange nicht in der erforderlichen Länge montiert, bei einem weiteren Kamin wurde die Metalleinfassung sichtlich nicht in die Blitzschutzanlage miteingebunden.

Weitere Qualitätsmängel waren im Bereich der Allgemeininstallation festzustellen. Hier wurden Schaltuhren nicht wie ausgeschrieben in digitaler Form sondern in wesentlich einfacherer, für die ausführende Firma kostengünstigerer, mechanischer Form und der Überspannungsschutz ebenfalls nur in vereinfachter Form ohne Signalgebung ausgeführt.

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Die kritisierten Mängel wurden auch seitens des beauftragten technischen Büros erkannt und im Schlussprotokoll anlässlich der Abnahme zur Wohnungsübergabe aufgenommen und behoben.

Der im Bericht angeführte Mangel einer zu kurzen Blitzfangstange im Bereich eines Kamins wird behoben.

Auch wird der Empfehlung des LRH eine gänzliche Nachkontrolle der gesamten technischen Hausanlage durchzuführen, nachgekommen.

Zu **allen** in diesem Abschnitt angeführten **Qualitäts- und Sicherheitsmängeln** ist festzuhalten, dass diese **mit zumutbarem Aufwand behebbar** sind. Unter Berücksichtigung der im nachstehendem Abschnitt aufgezeigten ungenügenden örtlichen Kontrolltätigkeit **empfiehlt sich eine gänzliche Nachkontrolle der gesamten haustechnischen Anlage.**

Der zuständigen aufsichtshabenden Abteilung A15 wird dringend empfohlen, im Zuge der noch zu überprüfenden Endabrechnung vom Wohnbauträger eine für die Mieter **kostenneutrale Gesamtüberprüfung und Mängelbehebung** zu verlangen.

6.2.2 Örtliche Kontrolltätigkeit

Eine solche wurde zwar verrechnet, jedoch sind den Unterlagen keinerlei Hinweise auf eine dahingehend durchgeführte Tätigkeit zu finden. Es sind weder Bautagebucheintragungen, Kontrollberichte noch Abnahmeprotokolle zu entnehmen. **Auf Grund der im vorigen Abschnitt angeführten Mängel muss davon ausgegangen werden, dass eine solche Baukontrolle gar nicht oder nur in ungenügendem Ausmaß erfolgt ist.**

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Diese Annahme ist unrichtig, es liegen hierfür schriftliche Unterlagen über Endabnahmen und Aufforderung zur Mängelbehebung vor.

Replik des Landesrechnungshofes:

Der LRH stellt fest, dass die vorzitierten „schriftlichen Unterlagen“ den Akten nicht zu entnehmen sind.

6.2.3 Einhaltung von Fristen

Da die haustechnischen Arbeiten im Zuge der Generalunternehmerleistungen mitvergeben wurden, gelten die bereits unter Punkt 6.1.3 getroffenen Feststellungen.

6.2.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung

Hier gelten ebenfalls die bereits unter Punkt 6.1.4 getroffenen Feststellungen.

6.2.5 Honorare

Eine Überprüfung der Honorarberechnung war entbehrlich, da für die Planerleistungen ein Pauschalbetrag vereinbart worden war. Angemerkt wird, dass das vereinbarte Honorar beträchtlich unter dem im sozialen Wohnbau üblichen Honorarsätzen lag.

7. GEWÄHRLEISTUNG UND MÄNGELBEHEBUNG

Knapp vor Übergabe der beiden Gebäude, nämlich am 28. März 2000 wurden Mängellisten erstellt.

Entsprechend der vorgesehenen Gewährleistungszeit von drei Jahren wurden im März 2003 die sogen. Endbegehungen und Haftabnahmen durchgeführt. Hierüber liegen Protokolle vor.

Wie schon an anderer Stelle festgehalten, wurden die Gewährleistungsabnahmen entgegen der Vorgabe der A15 und soweit aus den Protokollen ersichtlich nicht von der mit der Bauaufsicht beauftragten Firma durchgeführt. Die Gewährleistungsabnahme führte der hauseigene Techniker des Bauträgers durch. Dieser sagte auf Befragen hin aus, **„dass nur diejenigen Mängel erfasst wurden, die von den Mietern als angebliche Mängel reklamiert wurden“**.

Ein Teil der Mängelbehebungen wurde durch die Wohnungseigentümer bestätigt, ein Teil jedoch nicht. Nicht durch Wohnungseigentümer bestätigte Mängelbehebungen weisen zwar schriftliche Erledigungsvermerke in der am Formular vorgesehenen Spalte des Bauträgers auf, Unterschriften oder Paraphen fehlen jedoch.

Bei den örtlichen Besichtigungen durch Prüfer des LRH fielen eine Reihe von augenscheinlichen Mängeln auf. Die nachfolgende Aufzählung erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

Haus A bzw. Nr. 134:

- 1) Sämtliche Balkone weisen an den hölzernen Unterseiten Wasserflecken auf und die Holzlasuren an den Geländern sind zT. stark abgewittert.
- 2) In der Wohnung Top 5 im DG hat sich offensichtlich eine teilweise Senkung des Fußbodens ergeben. Dieser Mangel scheint schon länger zu bestehen, da die Sesselleisten einerseits vom Fußboden abgehoben sind, andererseits diese entstandene Fuge mit farblich einigermaßen entsprechender älterer Silikonfüllung, die nunmehr jedoch schon an vielen Stellen gerissen ist, kaschiert wurde. Weiters fehlen Sesselleisten im Küchenbereich. Im Küchenbereich wurde auch eine schalltechnisch nicht vom Baukörper abgekoppelte

Sanitärleitung festgestellt. Der in der Küche vorgesehene UT-Boiler ist nicht montiert. Im Bad ist die Wand rechts von der Türe deutlich pombiert.



3) Der Stiegenanschluss im OG ist unsauber ausgeführt.



- 4) Das bei der Ölfeuerung aufliegende KehrBuch weist keine Objektbezeichnung oder sonstige Objektdaten auf. Die Kehr- bzw. Serviceintervalle scheinen zwar eingehalten zu werden, jedoch gibt es außer diversen unleserlichen Unterschriften kaum Hinweise darauf, welche Rauchfangkehrerfirma die Arbeiten vornahm.
- 5) An der Kondensatleitung im Heizkeller kam es offensichtlich zu einer Störung, die ein Überlaufen des Kondensates bewirkte.
- 6) Im Inneren des KG sind einige Fliesen im Sockelbereich abgelöst bzw. Fugen gerissen.
- 7) Die Vorlegestufe zum Garten ist vom Gebäude abgesessen und die Kittfugen gerissen.

- 8) Die Türe vom Keller zum Stiegenhaus schrammt an einer Stelle über den Boden.
- 9) Im Dachbereich liegt eine Beschädigung des Vogelschutzgitters an einer Stelle vor.

Haus B bzw. Nr. 135:

- 10) Im Fahrradraum befindet sich an einer Stelle ein nicht ausgebessertes Betonnest im Umfang von ca. 20 x 60 cm.
- 11) Ein ebensolcher Mangel geringeren Ausmaßes befindet sich im Trockenraum.
- 12) Im Parteienkeller sowie im Trockenraum stehen im Aufschließungsgang bzw. aus der Decke noch Schalungsnägel aus der Wand heraus.
- 13) Die Kamine im Allgemeinraum haben an der Unterseite Ausblühungen. Es gibt keine Abdeckungen am Dach bzw. keine Kondensatöffnungen.



- 14) Die Vorlegestufe zum Garten ist vom Gebäude abgesessen, die Kitt-Fugen gerissen.
- 15) Im EG ist erkennbar, dass die Fuge im Bereich des Stiegenauflagers zum OG beschädigt ist.
- 16) Im EG sind Fliesen im Sockelbereich locker bzw. Fugen gerissen.
- 17) Im OG befinden sich Möbel im Bereich des Stiegenhauses (Brandschutz!).
- 18) Im OG/links ist oberhalb des Türstockes eine deutliche Fuge zu sehen.
- 19) Die Türe zum Parteienkeller stößt am Boden an einer Stelle an und schrammt über diesen.
- 20) Im UG sind die Fliesen im Sockelbereich zum Teil nicht fertigverlegt worden.

Sonstige Mängel:

- 21) Für die ausgeführten Wohnungseingangstüren liegt kein Prüfattest vor.
- 22) Bei Haus Nr. 134 N-seitig fehlt am Kamin eine Blitzableiterfangstange. Hinsichtlich weiterer Mängel im Bereich des Blitzschutzes an beiden Häusern siehe die entsprechenden Ausführungen im Kap. „Haustechnik/Übereinstimmung Planung - Leistungsverzeichnis - Ausführung“.
- 23) Im Bereich der Wärmedämmungen der Dächer sind die eingebauten Klemmfildämmungen zum Teil aufgestanden, sodass die Hinterlüftungsebene eingeschränkt und zum Teil auch offensichtlich unsachgemäß eingebaut wurde.



- 24) Die Baustellentafel des ausführenden Generalunternehmers ist noch immer im Müllhäuschen deponiert.
- 25) Die Absicherung - Zaun - des Müllhäuschens auf der Hangseite, die ein Betreten des Daches - Absturzgefahr - verhindern soll, ist praktisch wirkungslos, da leicht umgehbar. Teile dieser Absicherung rosten bereits, die Dachrinne ist verbogen.
- 26) Der Querbalken bei der Schaukel am Kinderspielplatz ist wackelig und daher **„Gefahr im Verzug“**.
- 27) Die innenseitigen Türdrücker - Schnallen - beider Hauseingangstüren sind wackelig und die Türschilder lösen sich ab.
- 28) Ein neugesetzter Baum auf der Grünfläche ist absterbend.
- 29) Hinsichtlich der Mängel aus dem Bereich HKLS wird auf das dementsprechende Kapitel verwiesen.

Hinsichtlich der Gewährleistungsabnahme wird von Seiten des LRH festgehalten, dass

- diese - lt. Aktenlage - entgegen der Auflage der A15 nicht von der bauaufsichtführenden Firma durchgeführt wurde und
- offensichtlich nur von den Mietern reklamierte Mängel in den Wohnungen erhoben wurden.

Der LRH stellt somit fest, dass die Mängelfeststellung und -behebung nur in ungenügendem Ausmaß vom Wohnbauträger vorgenommen bzw. betrieben wurde.

Der **Bauträger hat sich** auf diese Weise **selbst die Möglichkeit der Behebung der Gewährleistungsmängel durch die ausführenden Firmen genommen**, da nunmehr die dementsprechende Frist zur Geltendmachung der Mängel abgelaufen ist.

Da die vorliegenden Mängel durchwegs behebbar sind, sollten diese - kostenneutral hinsichtlich der Mieter - vom Bauträger umgehend behoben werden.

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Sämtliche vom LRH aufgezeigte Mängel sind, wie von diesem bestätigt, behebbar und werden, soweit sie in den Rahmen der Garantieleistung der bauausführenden Firma fallen, von dieser kostenneutral behoben.

Replik des Landesrechnungshofes:

Diese Aussage ist insofern inhaltslos, als die Gewährleistungszeiten bereits abgelaufen sind.

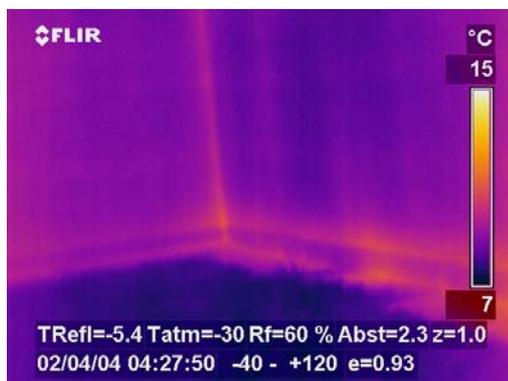
Hinsichtlich darüber hinausgehender Garantieleistungen lagen dem LRH keine Aufzeichnungen vor.

Der LRH wiederholt daher seine Feststellung, dass die festgestellten augenscheinlichen Mängel – kostenneutral hinsichtlich der Mieter – vom Bauträger umgehend behoben werden sollten.

Die **thermografische** stichprobenartige **Untersuchung** ist den nachfolgenden Bildern zu entnehmen. Grundsätzlich gilt zur Bildinterpretation: Je heller die Farbgebung im Vergleich zu den anderen Bildteilen, desto mehr Wärmeabstrahlung. Festzustellen ist, dass zumindest im Bereich zwischen UG und EG eine deutliche Wärmebrücke sichtbar ist.

Hiezu wird angemerkt, dass der zuständige Techniker der A15 auf die besonders sorgfältige Ausbildung dieses Details rechtzeitig hingewiesen hatte.

Wärmebrücken sind aber auch im Bereich der weiteren Deckenanschlüsse erkennbar.



Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Der Bauträger hat dazu eine Stellungnahme der TU Graz [REDACTED], beauftragt.

IV. VERGABE UND VERWALTUNG DER WOHNUNGEN

1. VERGABE DER WOHNUNGEN

Die Vermietung und Übertragung ins Wohnungseigentum von Wohnungen, die nach dem Stmk. WFG 1993 gefördert wurden, hat unter Einhaltung entsprechender, gesetzlich normierter Kriterien zu erfolgen. Diese sind u.a.:

1. Österr. Staatsbürgerschaft oder gleichgestellte Personen.
2. Eidesstattliche Erklärung (kurz „EE“) der zukünftigen Mieter.
3. Das Einkommen aller haushaltszugehörigen Personen darf gewisse festgelegte Höchstgrenzen nicht übersteigen.

Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist von der die Wohnungen vergebenden Stelle - dem Wohnbauträger - zu prüfen. Der Wohnbauträger hat auch die Unterlagen aufzubewahren. Hinsichtlich der Aufbewahrungszeit gelten spezielle Vorgaben⁴.

Vom LRH wurden die Einhaltung der Vergabekriterien und die Aufbewahrung der Unterlagen am 13. Juli 2004 beim Bauträger geprüft. Das Ergebnis ist nachstehend tabellarisch (anonymisiert) aufgelistet:

laufende Bezeichnung	Eidesstattliche Erklärung (EE)	Familieneinkommen	Österr. Staatsbürgerschaft oder gleichgestellt
A	"Familienstand" fehlt (verheiratet, aber in Scheidung befindlich)	Einkommensnachweis unvollständig (Einkommen des Gatten fehlte)	✓
B	✓	✓	✓
C	"Familienstand" fehlt (verheiratet, aber getrennt lebend)	Einkommensnachweis unvollständig (Einkommen des Gatten fehlte)	✓

⁴ Lt. Punkt 9 der ggstl. FZ beträgt die Aufbewahrungsfrist beim Förderungswerber für die EE 7 Jahre.

laufende Bezeichnung	Eidesstattliche Erklärung (EE)	Familieneinkommen	Österr. Staatsbürgerschaft oder gleichgestellt
D	✓	Einkommensnachweis unvollständig (Einkünfte nur teilweise nachgewiesen)	✓
E	✓	Einkommensnachweis unvollständig (nur Monatslohnzettel vorliegend)	✓
F	✓	✓	✓
G	EE liegt nicht vor (weitergeleitet mit Wohnbeihilfenantrag)	✓	✓
H	"Familienstand" des Lebensgefährten fehlt	Einkommensnachweis unvollständig (Einkünfte nur teilweise nachgewiesen)	✓
I	EE liegt nicht vor (weitergeleitet mit Wohnbeihilfenantrag)	✓	✓
J	✓	✓	✓

Aus vorstehender Tabelle folgt, dass

- 50 % der notwendigen Eidesstattlichen Erklärungen unvollständig ausgefüllt waren,
- 50 % der Einkommensnachweise aller Mieter unvollständig erbracht wurden und
- bei 20 % der Fälle die notwendige Mindestaufbewahrungsfrist der Unterlagen nicht eingehalten wurde.
- Lediglich die Frage der Vergabe an Österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte wurde zu 100 % ordnungsgemäß abgehandelt.

Dementsprechend wird festgehalten, dass nur in der Hälfte der Fälle aufgrund der vorliegenden Unterlagen der Nachweis der Vergabe der geförderten Wohnungen an Personen gelang, die den Bedingungen des WFG entsprachen.

Der LRH stellt fest, dass die Vorgaben des Gesetzgebers hinsichtlich ordnungsgemäßer Vergabe der Wohnungen vom Bauträger missachtet wurden.

Die A15 als aufsichtsführende Stelle wird angeregt,

- vermehrt dementsprechende **Kontrollen** bei den Wohnbauträgern bzgl. ordnungsgemäßer Vergabe der Wohnungen **durchzuführen**
- den offensichtlich bei den vergebenden Stellen vorliegenden **Informationsmangel** hinsichtlich der vorangeführten „Problematik der gesetzeskonformen Wohnungsvergabe“ **zu verbessern.**

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Dazu hat der Bauträger detailliert, wie in der der Beilage ersichtlich, Stellung genommen.

Stellungnahme des Bauträgers:

„Der Feststellung des Landesrechnungshofes, dass die Vorgaben des Gesetzgebers hinsichtlich ordnungsgemäßer Vergabe der Wohnungen vom Bauträger missachtet wurden, wird entschieden widersprochen.

Wohnung A

Zum Zeitpunkt der Mietvertragsunterfertigung war (wie auch vom Landesrechnungshof festgestellt) die Scheidung der Mieterin nachgewiesenermaßen bei Gericht beantragt. Das Scheidungsurteil wurde zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt. Der Exgatte war nie in der Wohnung gemeldet.

Wohnung C

Zum Zeitpunkt der Wohnungsübernahme war der Ehegatte der Mieterin „untergetaucht“ und unbekanntes Aufenthalts. Es war daher nicht möglich von diesem einen Einkommensnachweis vorzulegen.

Wohnung D

Zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe war die Mieterin dieser Wohnung Frau [REDACTED]. Sie hat alle Unterlagen korrekt vorgelegt. Der nunmehrige Mieter, Herr [REDACTED], bezog die Wohnung ursprünglich gemeinsam mit Frau [REDACTED], die zu diesem Zeitpunkt kein Einkommen hatte. Mittlerweile ist Frau [REDACTED] ausgezogen und Herr [REDACTED], dessen Unterlagen vollständig vorliegen, ist alleiniger Mieter.

Wohnung E

Der Mieter der Wohnung E, Herr [REDACTED], war nur teilweise bei einem Arbeitgeber angemeldet und entsprechend waren auch die vorgelegten Unterlagen. Wie andersorts bereits erwähnt, musste das Mietverhältnis mit diesem Mieter zwischenzeitig gerichtlich gelöst werden.

Wohnung G und I

Es ist richtig, dass die Eidesstattlichen Erklärungen dieser beiden Wohnungen dem Landesrechnungshof nicht vorgelegt werden konnten. Bei Mietvertragsabschluss lagen sie ordnungsgemäß vor, wurden aber irrtümlich gemeinsam mit den Wohnbeihilfenanträgen an die Rechtsabteilung 14 (A15) übermittelt. Dieser Umstand wurde dem Prüfer des Landesrechnungshofes anhand des entsprechenden Schriftverkehrs nachgewiesen.

Wohnung H

Es ist richtig, dass in der Eidesstattlichen Erklärung die Angaben des Familienstandes von Frau [REDACTED] fehlte. Dass sie zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses ledig war, ist jedoch eindeutig aus dem – auch dem Landesrechnungshof zur Kenntnis gebrachten – Staatsbürgerschaftsnachweis erkennbar. Der Einkommensnachweis für die Dauer von einem Monat konnte wegen Selbstkündigung der Mieterin nicht erbracht werden. Für die Zeit vom 01.01. – 31.05. bzw. 08.07.98 – 08.02.1999 wurde dieser Nachweis lückenlos erbracht und dem Prüfer des Landesrechnungshofes vorgelegt.

Aufgrund der geschilderten und durch entsprechende Unterlagen belegbaren Tatsachen, welche dem Prüfer des Landesrechnungshofes – wie auch aus dem Prüfbericht ersichtlich – lückenlos vorgelegt wurden, ist die Feststellung des Landesrechnungshofes, dass die Vorgaben des Gesetzes missachtet wurden gelinde gesagt unrichtig bzw. überzogen. Insbesondere deshalb als, dass den Intentionen des Gesetzgebers durch diese formalen Mängel in keiner Weise widersprochen wurde.“

Replik des Landesrechnungshofes:

Die Stellungnahme erklärt die Umstände der fehlenden Unterlagen. Dies ändert jedoch nichts daran, dass die notwendigen Nachweise zur gesetzeskonformen Wohnungsvergabe nicht im erforderlichen Ausmaß eingeholt wurden.

2. VERWALTUNG DER WOHNUNGEN

Die LRH-Prüfung erstreckte sich stichprobenweise auch auf die laufende Verwaltungstätigkeit des Wohnbauträgers.

Hinsichtlich der Hausverwaltung sind im Zuge der ggstdl. Prüfung folgende Fakten - ohne Wertung - aufgefallen:

- Die Betriebskosten werden lt. den vorgelegten Mietverträgen nicht nach der Nutzfläche sondern nach dem Nutzwert verrechnet.
- Die vorgeschriebene Überprüfung der Blitzschutzanlage im Jahre 2003 wurde nicht durchgeführt.
- In den Stiegenhäusern sind tw. nicht nur Schuhablagen, sondern sogar Kästen aufgestellt und liegen auch Teppiche (Brandschutz!).



- Die Bautafel des GU steht noch im Müllhäuschen.
- Das Kkehrbuch der Ölheizung wird nicht ordnungsgemäß geführt (siehe Kap. 7 Gewährleistung und Mängelbehebung).
- Die jeweils in den EG befindlichen Kinderwagenabstellräume werden auch als Fahrradabstellräume zweckentfremdend verwendet.
- Der Kinderspielplatz ist nicht gemäht, in der Sandkiste wächst Gras und befindet sich Katzenkot. Die Kinderspielgeräte wurden seit Errichtung nicht mehr überprüft. Die Querstange bei der Schaukel ist wackelig und daher „**Gefahr im Verzug**“.



- Die UG-Wohnungen haben die allgemeinen Flächen im Freien vor ihren Wohnungen gleichsam okkupiert. Aus den Mietverträgen ergibt sich keine Erlaubnis hiezu. Weder Mitvermietung noch Präkarium liegen jeweils vor.
- Die Wohnungstüren weisen keine Top-Nummern auf.
- Die Häuser haben keine Hausnummernschilder.

- Alle Parkplätze sind eindeutig auf der Parkfläche durch Ordnungszahlen zugewiesen. Ein Parkplatzinhaber hat seitliche Begrenzungen seines Parkplatzes eigenmächtig errichtet. Aufgrund der Enge der Parkplätze führt dies zu Einschränkungen der Nachbarparker beim Öffnen der Türen.
- Die Wiesen werden widmungswidrig zum Parken von Autos verwendet.
- Bemühungen der Hausverwaltung bei der Gemeinde zur Verbesserung der Zufahrtsmöglichkeit insbes. auch für die Feuerwehr sind nicht erkennbar.
- Hinsichtlich der vorhandenen baulichen Schäden wird auf das Kapitel 7 Gewährleistung und Mängelbehebung verwiesen. Daraus geht u.a. hervor, dass vorliegende Gewährleistungsmängel nicht rechtzeitig gerügt wurden und somit die Gefahr besteht, dass die Mängelbehebungen den Mietern kostenpflichtig zu einem späteren Zeitpunkt angelastet werden.

Der LRH stellt fest, dass die Verwaltung der Häuser – zumindest in Teilbereichen – nicht mit der vorausgesetzten und notwendigen Sorgfalt ausgeübt wird.

Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:

Diese Feststellung ist für den Bauträger nicht nachvollziehbar, zumal es dem Bauträger in den vom LRH gerügten Bereichen nachweisbar möglich war, nicht nur die Ordnungsgemäßheit der Verwaltung, sondern die vorsorgliche Wahrung der Interessen der Benutzer nachhaltig zu belegen.

Die auf dem Photo des Berichtes ersichtlichen Kinderspielgeräte wurden privat von Mietern angeschafft und aufgestellt. Ungeachtet dessen wurden sie zwischenzeitig von einem SV überprüft und die Reparatur veranlasst.

Abschließend wird angemerkt, dass bei der letzten Prüfung eines Bauprojektes des Wohnbauträgers (GZ.: LRH 24 W 6 – 1994/4 vom 13. Juni 1995) im wesentlichen gleichartige Beanstandungen wie beim nunmehr geprüften Objekt festzustellen waren.

Stellungnahme der Frau Landesfinanzreferentin Landesrätin Mag. Kristina Edlinger-Ploder:

Der gegenständliche Prüfbericht wird seitens des Landesfinanzreferates zur Kenntnis genommen.

Das Ergebnis der vom Landesrechnungshof durchgeführten Prüfung wurde in der am 18. August 2004 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dargelegt.

Teilgenommen haben:

von der Wohnbauhilfe:

Dir. Werner STAGL

Ing. Wolfram SACHERER

von der A15 Wohnbauförderung:

Dr. Dietlinde FORSTER

Dipl.-Ing. Johann TATZL

vom LRH:

LRH-Dir.-Stv. Dr. Hans LEIKAUF

Dipl.-Ing. Horst SPARER

Dipl.-Ing. Gernot FRÖHLICH

Ing. Reinhard JUST

Ing. Meinhard PERKMANN

V. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergaben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

Feststellungen:

Die ggstdl. Prüfung betrifft das Bauvorhaben St. Marein bei Graz, Markt 134 und 135. Es wurden 2 Wohnhäuser mit insgesamt 10 Wohneinheiten und 11 PKW-Abstellplätzen errichtet. Die Gesamtbaukosten betragen rund S 12.396.000,-- (€ 900.852,45). Die Übergabe der Wohnungen erfolgte Ende März 2000.

- Die Wohnbautisch-Vorgaben wurden vom Bauträger überwiegend erfüllt.
- Insgesamt ist das Bebauungskonzept als gut gelöst und die Lage des Objektes in Bezug auf die wirtschaftliche Verwertung als akzeptabel anzusehen.
- Grundsätzlich zweckmäßige und bewährte Detaillösungen unter Verwendung von Fertigteilelementen verkürzten die Bauzeit wesentlich.
- Die Honorare – mit Ausnahme der Bauverwaltung und Zuordnung Sonderfachleute – sind sowohl vertragskonform und rechnerisch richtig als auch generell unter den im sozialen Wohnbau maximal zulässigen Kosten gehalten worden.
- Die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn wurde von der A15 erst nach vorliegender rechtskräftiger Baubewilligung erteilt.
- Die Bemühungen der A15 um möglichst vollständige Information und Service auf ihrer Homepage für Bauträger, Hausverwaltungen und Wohnungsbenützer sind besonders hervorzuheben.
- Es ist positiv anzumerken, dass die Anweisungsstelle der A15 von der Möglichkeit der Zuschusseinstellung - als einzig realistischer Zwangsmaßnahme zur Vorlage der Endabrechnung - auf den Wohnbauträger Gebrauch machte.

- Die Vorgabe des Wohnbautisches hinsichtlich Ablehnung der Gestaltung des Dachausbaues führte zur Schaffung von wirtschaftlich nur schwierig verwertbaren 1-Zimmer-Wohnungen.
- Die Vorlage der Unterlagen durch den Bauträger an den LRH erfolgte zum Teil schleppend und auch nicht vollständig.
- Eine Überprüfung, ob eine angemessen genaue Ausschreibungsmassenermittlung und Leistungserfassung sowie eine gute Übereinstimmung zwischen der Ausführung und dem Leistungsverzeichnis gegeben war, konnte auf Grund der fehlenden Projektpläne und der nur unvollständig bzw. fehlerhaft vorliegenden Ausführungspläne sowie der nur teilweise vorhandenen Bauphysik nicht erfolgen.
- Das Vergabeverfahren wurde nicht ordentlich durchgeführt.
- Die Anzahl der Parkplätze mit je einem Abstellplatz/Wohneinheit wird, gerade in dieser Gemeinde mit hohem Pendler- und daher auch dementsprechend hohem PKW-Anteil, als nicht ausreichend und unzeitgemäß angesehen.
- In keiner Wohnung wurde der lt. Stmk BauG vorgeschriebene Anschluss an den Notkamin hergestellt.
- Eine schriftliche Erklärung des Förderungswerbers hinsichtlich Zustimmung zu den Bedingungen der Förderungszusicherung liegt nicht vor.
- Die Bauaufsicht ist ihrer Verpflichtung zur Kontrolle kritischer Bauphasen nicht nachweislich nachgekommen. Dies gilt auch hinsichtlich der Haus-technikarbeiten.
- Die Baustellendokumentation erfolgte wenig zufriedenstellend.
- Die vorgelegte bauphysikalische Untersuchung umfasste nur die Prüfung der Luftdichtigkeit einer einzigen Wohnung. Eine Überprüfung hinsichtlich Wärmebrücken erfolgte nicht.
- Beide Häuser wurden ohne Vorliegen einer Benützungsbewilligung übergeben und es fand auch keine Feuerbeschau durch die Baubehörde statt.
- Die Mängelerfassung und -behebung vor Ablauf der 3-jährigen Gewährleistungsfrist wurde nur in unvollkommener Art und Weise vom Wohnbauträger und nicht durch die Bauaufsicht vorgenommen.

- Die Vorlage der Endabrechnung an die Förderungsstelle erfolgte mit mehr als 2 Jahren Verspätung.
- Bei der vom Bauträger an die Förderungsstelle vorgelegten sogenannten Endabrechnung handelt es sich lediglich um eine Reihe von Formblättern der A15, sowie durchwegs um Kopien von Rechnungen. Diesen kann lediglich informeller Charakter, keineswegs jedoch Prüffähigkeit zugeordnet werden.
- Das Parifizierungsgutachten wurde vor Baubeginn erstellt und musste aufgrund diverser Änderungen im Bauablauf später kostenmehrend verändert werden.
- Hinsichtlich ordnungsgemäßer Vergabe der Wohnungen wurden vom Bauträger als vergebender Stelle, die Vorgaben des Gesetzgebers in hohem Ausmaß missachtet.
- Die Verwaltung der Häuser wird zumindest in Teilbereichen nicht mit der vorausgesetzten und notwendigen Sorgfalt ausgeübt.
- Die mit Schreiben vom 02. Mai 2003 vom Wohnbauträger der A15 vorgelegte Endabrechnung war bis zum Beginn der ggstdl. Prüfung im März 2004 von der A15 noch nicht erledigt worden.

Empfehlungen:

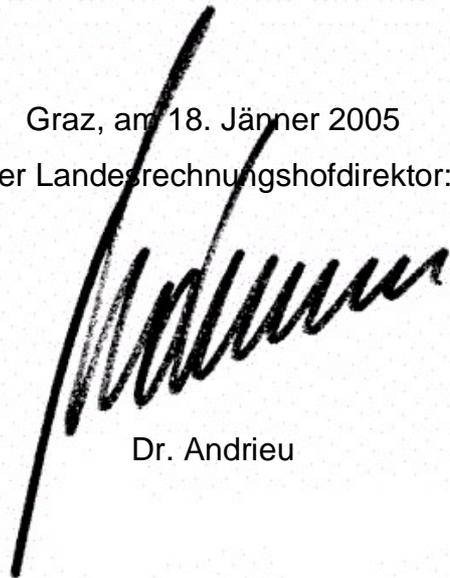
- Der LRH empfiehlt, dass der Prüfung hinsichtlich Zweckmäßigkeit der Gestaltung und des Gebrauches von Wohnungen vom Wohnbautisch (bzw. der Wohnbauförderungsabteilung) wesentlich mehr Wert zugemessen werden sollte. Optische Ausführungsdetails sind Angelegenheit von Zivilingenieuren sowie den zuständigen Behörden.
- Der LRH regt an, dass die Förderungsstelle A15 künftig das Kriterium der Nachhaltigkeit von Wohnungen iSv Langlebigkeit, kostengünstiger Erhaltung sowie niedriger Betriebs- u. Energiekosten als Kriterium für die Vergabe von Wohnbauförderungen stärker beachten sollte.

- Die vorliegenden Mängel an den Gebäuden sind durchwegs behebbar und sollten vom Bauträger für die Mieter kostenneutral umgehend behoben werden.
- Ebenso ist die durch Verschulden des Wohnbauträgers hervorgerufene Einstellung des Annuitätenzuschusses und die damit verbundene Verteuerung des Darlehens zu Gunsten der Mieter zu berichtigen.
- Die Förderungsstelle sollte künftig (wiederum) die ordnungsgemäße Abwicklung des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens überprüfen.
- Die Förderungsstelle wird aufgefordert, auf das zeitgerechte Vorliegen der schriftlichen Zustimmung zu den Bedingungen der jeweiligen Förderungszusicherung hinkünftig besonderes Augenmerk zu legen.
- Nachförderungen eines Objektes sollten erst aufgrund der vorgelegten und geprüften Endabrechnung vorgenommen werden.
- Etliche Bedingungen der Förderungszusicherung der Förderungsstelle erscheinen zum Teil als nicht (mehr) praktikabel und sollten angepasst werden.
- Die Einhaltung der eigenen Auflagen sollte von der Förderungsstelle häufiger überprüft werden.
- Der LRH empfiehlt weiters, dass an Qualitätsprüfungen bei sämtlichen geförderten Geschossbauten zukünftig von der Förderungsstelle A15 *schalltechnische Untersuchung, Blower-Door-Test und Thermografie* ausdrücklich (zusätzlich) verlangt werden.
- Die Prüfung der Endabrechnung eines Projektes durch die A15 sollte sich nicht nur auf die Kenntnisnahme der Kosten und Kenndaten beschränken, sondern sollte auch durchgreifend anhand sämtlicher notwendiger Originalunterlagen durchgeführt werden.
- Die Förderungsstelle sollte veranlassen, dass Parifizierungsgutachten erst bei Baufertigstellung, somit nach Naturmaß erstellt werden, um einen rechtlich eindeutigen Zustand für die Erwerber einer Wohnung sowie deren Rechtsnachfolger sicherzustellen.
- Die Endvermessung von Gebäuden und die Eintragung in den digitalen Kataster sollte im Zuge der Fertigstellung eines Gebäudes durchgeführt werden. Es läge allerdings an der Gemeinde bzw., da es sich zumindest um ein

bundeslandweites Problem der Vermessungsdatenaktualisierung handelt, auch am BauG oder an Vorgaben der Raumordnungsabteilung des AdStmkLReg, eine diesbezgl. Regelung für die Zukunft vorzugeben.

Graz, am 18. Jänner 2005

Der Landesrechnungshofdirektor:

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrieu', is written over the text 'Der Landesrechnungshofdirektor:'.

Dr. Andrieu