



LANDESRECHNUNGSHOF  
STEIERMARK

# PRÜFBERICHT

## Sanierungen im Wohnbau

---

## VORBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof übermittelt gemäß Art. 52 Abs. 2 Landes-Verfassungsgesetz 2010 (L-VG) idgF dem Landtag und der Landesregierung den nachstehenden Prüfbericht unter Einarbeitung der eingelangten Stellungnahmen einschließlich einer allfälligen Gegenäußerung.

Dieser Prüfbericht ist nach der Übermittlung über die Webseite <http://www.lrh.steiermark.at> verfügbar.

Der Landesrechnungshof ist dabei zur Wahrung berechtigter Geheimhaltungsinteressen, insbesondere im Hinblick auf den Datenschutz und auf Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse, verpflichtet.

Alle personenbezogenen Bezeichnungen werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und einfachen Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform gewählt und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

In Tabellen und Anlagen des Prüfberichtes können bei den Summen von Beträgen und Prozentangaben durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Zitierte Textstellen und die eingelangten Stellungnahmen werden im Prüfbericht in kursiver Schriftart dargestellt.



LANDTAG STEIERMARK - LANDESRECHNUNGSHOF  
Trauttmansdorffgasse 2 | A-8010 Graz

[lrh@lrh-stmk.gv.at](mailto:lrh@lrh-stmk.gv.at)

T +43 (0) 316 877 2250

F +43 (0) 316 877 2164

<http://www.lrh.steiermark.at>



Berichtszahl: LRH-133646/2019-22

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>KURZFASSUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1. ÜBERSICHT</b> .....	<b>5</b>
<b>2. FÖRDERUNG – UMFASSENDE SANIERUNG</b> .....	<b>6</b>
2.1 Allgemeines .....	6
2.2 Bedeutung von Sanierungen in der Steiermark.....	6
2.2.1 Landesbudget .....	7
2.2.2 Klima- und Energiestrategie Steiermark 2030.....	10
2.3 Grundlagen und Rahmenbedingungen .....	12
2.4 Prozess der umfassenden Sanierung .....	14
<b>3. PROJEKTE</b> .....	<b>19</b>
3.1 Auswahl der Projekte .....	19
3.2 Übersicht zu den Projekten .....	19
3.3 Einhaltung der Förderungsabwicklung .....	20
<b>4. PRÜFSCHWERPUNKTE</b> .....	<b>26</b>
4.1 Öko-Bonuspunkte und Auflagen Sanierungswohnbautisch .....	26
4.2 Energieeinsparung Wärmeschutz .....	39
4.3 Ökologische Baustoffe .....	44
4.4 Technische Gutachten .....	46
4.4.1 Technisches Gutachten in der Phase 2 – Förderungsansuchen .....	46
4.4.2 Technisches Gutachten in der Phase 5 – Endabrechnung .....	63
4.5 Mietverträge.....	71
4.6 Vergabe von Leistungen .....	74
4.6.1 Allgemein .....	74
4.6.2 Projekte.....	76
4.6.3 Zusammenfassung .....	88
<b>5. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>91</b>

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A15	Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik
BVergG	Bundesvergabegesetz
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
DV	Direktvergabe
DVO	Durchführungsverordnung
FAEW	Fachabteilung Energie und Wohnbau
FIS-EW	Fachinformationssystem – Energie und Wohnbau
HWB	Heizwärmebedarf
KESS 2030	Klima- und Energiestrategie Steiermark 2030
LRH	Landesrechnungshof Steiermark
L-VG	Landes-Verfassungsgesetz 2010
NAWARO	nachwachsende Rohstoffe
noV	nicht offenes Verfahren
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
oV	offenes Verfahren
VV	Verhandlungsverfahren
WBF Blatt	Formblatt Wohnbauförderung
WFG 1993	Wohnbauförderungsgesetz 1993
WS [...]	Formblatt Wohnhaussanierung
ZMR	Zentrales Melderegister

## KURZFASSUNG

Der Landesrechnungshof überprüfte aus dem Schwerpunkt Wohnhaussanierung die Förderungsart „umfassende Sanierung“. Die „umfassende Sanierung“ leistet einen Beitrag zur Erreichung der Wirkungsziele aus dem Landesbudget sowie der Klima- und Energiestrategie des Landes.

Der Prozess der Förderungsabwicklung erfordert eine Vielzahl von Unterlagen. Eine Vereinfachung und Verschlankung des Prozesses würde Ressourcen bei allen Beteiligten einsparen.

Insgesamt wurden elf Projekte, die im Zeitraum zwischen 2013 und 2018 umgesetzt wurden, überprüft. Die Abwicklung der Förderung erfolgte im Wesentlichen in Übereinstimmung mit den Förderungsbestimmungen. Die für die Förderungsabwicklung erforderlichen Unterlagen waren überwiegend vorhanden.

Es besteht die Möglichkeit durch die Umsetzung spezieller Maßnahmen aus den Bereichen Energie, Ökologie, Innovation und sozialer Aspekte zusätzlich Öko-Bonuspunkte und damit eine höhere Förderung zu erhalten. Eine Analyse hat ergeben, dass nur eine geringe Anzahl der möglichen Themenbereiche in Anspruch genommen wird. Eine Evaluierung des Systems könnte zu einer höheren Akzeptanz führen und einen zusätzlichen Beitrag zum Erreichen der Klimaziele des Landes leisten.

Das Ziel einer nachhaltigen Einsparung von Energie konnte durch die Sanierungen erreicht werden. Die Verbesserung des Heizwärmebedarfs lag im Mittel bei 70 %.

Verwendet wurden vorwiegend fossile Dämmstoffe. Durch eine Evaluierung der Förderungsmöglichkeiten könnte ein Schwerpunkt im Hinblick der Verwendung ökologischer Baustoffe gesetzt werden.

Verbesserungspotential gibt es im Bereich Kostengliederung.

Mängel gab es bei der Umsetzung der Bestimmungen zur Vergabe von Leistungen. Die Einhaltung der diesbezüglichen Bestimmungen wurde seitens der A15 nicht entsprechend überprüft.

## 1. ÜBERSICHT

<b>Prüfungsgegenstand</b>	Der Landesrechnungshof (LRH) überprüfte die Sanierungen im Wohnbau (Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik (A15)).
<b>Politische Zuständigkeit</b>	Gemäß der zum Zeitpunkt der Berichtsveröffentlichung geltenden Geschäftsverteilung der Mitglieder der Steiermärkischen Landesregierung liegt die politische Zuständigkeit bei Herrn Landesrat Johann Seitinger.
<b>Rechtliche Grundlage</b>	Die Prüfungszuständigkeit des LRH ist gemäß Art. 50 Abs. 1 Z. 1 Landes-Verfassungsgesetz 2010 (L-VG) gegeben.  Als Prüfungsmaßstäbe hat der LRH die ziffermäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Rechtsvorschriften, die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit heranzuziehen (Art. 49 Abs. 1 L-VG).  Der LRH hat aus Anlass seiner Prüfungen Vorschläge für eine Beseitigung von Mängeln zu erstatten sowie Hinweise auf die Möglichkeit der Verminderung oder Vermeidung von Ausgaben und der Erhöhung oder Schaffung von Einnahmen zu geben (Art. 49 Abs. 3 L-VG).
<b>Vorgangsweise</b>	Grundlage der Prüfung waren die Auskünfte und vorgelegten Unterlagen der A15 sowie eigene Recherchen und Wahrnehmungen des LRH.
<b>Prüfzeitraum</b>	Die Prüfung umfasste überwiegend den Zeitraum von 2013 bis 2020.
<b>Stellungnahmen zum Prüfbericht</b>	Die Stellungnahme von Landesrat Johann Seitinger ist in kursiver Schrift direkt in den jeweiligen Berichtsabschnitten eingearbeitet.

## 2. FÖRDERUNG – UMFASSENDE SANIERUNG

### 2.1 Allgemeines

Das Land Steiermark agiert im Bereich der Wohnraumschaffung mithilfe unterschiedlicher Angebote als Förderungsgeber. Die Schwerpunkte dabei liegen in den Bereichen Eigenheimförderung, Geschoßbauförderung, Hausstandsgründung von Jungfamilien, Ökoförderung, **Wohnhaussanierung**, Wohnbauschek und Revitalisierung. Das Förderungsangebot umfasst neben Neubauten auch die Sanierung bestehender Gebäude.

Der Schwerpunkt Wohnhaussanierung beinhaltet aktuell folgende Arten:

- kleine Sanierung
- umfassende energetische Sanierung
- **umfassende Sanierung**
- Assanierung
- Radonsanierung
- Sanierungsoffensive zur Belebung von Ortskernen
- Maßnahmen zur Barrierefreiheit

Die gegenständliche Prüfung behandelt die umfassende Sanierung.

### 2.2 Bedeutung von Sanierungen in der Steiermark

Die Bedeutung, bereits bestehende Objekte zu erhalten und zu verbessern, bildet sich nicht nur in Form unterschiedlicher Förderungsmöglichkeiten ab, sondern ist auch essenzieller Bestandteil des aktuellen Landesbudgets 2019/2020 sowie der Klima- und Energiestrategie Steiermark 2030 (KESS 2030).

## 2.2.1 Landesbudget

Im Globalbudget Wohnbau sind insgesamt drei Wirkungsziele festgeschrieben, wobei das zweite **Wirkungsziel** „*Durch nachhaltige Sanierungen des Gebäudestandes findet die steirische Bevölkerung leistbare Wohnungen vor*“ das Thema der Gebäudesanierung betrifft.

„Kurze Begründung:

*Die Wohnbauförderung ist ein zentrales Steuerungsinstrument zur Sicherstellung des Wohnungsbedarfs unter Berücksichtigung der demografischen Verhältnisse in der Steiermark*

Maßnahmen zur Umsetzung des Wirkungsziels:

*Klare Organisationsstruktur und klare Zuständigkeiten für die Entwicklung und Abwicklung von Förderungsprogrammen; solide Aus- und Weiterbildung; effiziente Kommunikation in Verbindung mit optimiertem Prozess- und Projektmanagement auf Basis validierter Daten und Informationen*

Strategische Grundlage:

*Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz*

Begründung für die Umbenennung des Wirkungsziels und Anpassung von Indikatoren:<sup>1</sup>

Für dieses Wirkungsziel werden zur Erreichung **drei Indikatoren** festgelegt:

**Indikator 1:** Anzahl der geförderten Sanierungsvorhaben

„Kurze Begründung:

*Die Wohnbauförderung ist ein zentrales Steuerungsinstrument zur Sicherstellung des Wohnungsbedarfs unter Berücksichtigung der demografischen Verhältnisse in der Steiermark.*

*Die Sanierung von bestehenden Wohnbauten hinsichtlich Energieverbrauch, Grundrissoptimierung, Barrierefreiheit, Wohnstruktur etc. ist im Hinblick auf effiziente Flächennutzung, die Schaffung und Erhaltung von zeitgemäßem Wohnraum sowie die damit verbundenen Klimaschutzziele erforderlich. Die Leistbarkeit hat dabei oberste Priorität. Die Kennzahl ist eine Einzahlangabe bezogen auf Wohneinheiten und wird aus folgenden Förderprogrammen für die Sanierung generiert: Umfassende Sanierung und umfassende energetische Sanierung sowie kleine Sanierung.*

Quelle: Wohnbaustatistik

Einheit: Sanierungsvorhaben<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Auszug Landesbudget Steiermark 2019 und 2020, Globalbudget Wohnbau, Seite 292

<sup>2</sup> ebda.

Die Messung des Indikators erfolgt anhand der Anzahl der Sanierungsvorhaben, die speziell für die umfassende Sanierung (inkl. der Maßnahmen für die umfassende energetische Sanierung) einen Wert von 3.000 erreichen soll.

		SOLL	IST
2015	AUSGANGSWERT		umfassende Sanierung 3.000 + kleine Sanierung 4.500
2015	kleine Sanierung		5.095
2016	kleine Sanierung	4.500	4.954
2017	kleine Sanierung	4.500	4.705
2018	kleine Sanierung	4.500	
2019	kleine Sanierung	4.500	
2020	kleine Sanierung	4.500	
2015	umfassende Sanierung		3.528
2016	umfassende Sanierung	3.000	2.852
2017	umfassende Sanierung	3.000	3.001
2018	umfassende Sanierung	3.000	3.293*
2019	umfassende Sanierung	3.000	3.209*
2020	umfassende Sanierung	3.000	
2021	SOLL mittelfristig	umfassende Sanierung 3.000 + kleine Sanierung 4.500	

\* Die Zahlen wurden im Zuge der Prüfung von der A15 an den LRH übermittelt

Tab.: Indikator 1: Anzahl der geförderten Sanierungsvorhaben; Quelle: Landesbudget Steiermark 2019 und 2020 – aufbereitet durch den LRH

## **Indikator 2:** Förderbare Kosten der umfassenden Sanierung je Quadratmeter Nutzfläche

### **„Kurze Begründung:**

*Der Indikator "Maximaler Quadratmeterpreis Nutzfläche" ist ein Kriterium bei umfassenden Sanierungen und dient zur Steuerung der "Leistung".*

*Die Baukostensteigerungen werden durch Indexanpassungen berücksichtigt.*

*Dieser Betrag erhöht sich auf höchstens € 1.300,--*

- 1. wenn neuer Wohnraum geschaffen wird,*
- 2. bei der Beseitigung von Substandard,*
- 3. bei nachweislichen Mehrkosten infolge von Auflagen auf Grund des Denkmalschutzes, des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 2008 bzw. des Ortsbildgesetzes 1977.*

**Quelle:** Durchführungsverordnung zum Wohnbaugesetz

**Einheit:** €<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Auszug Landesbudget Steiermark 2019 und 2020, Globalbudget Wohnbau, Seite 293

Die Förderungshöhe ist über die letzten Jahre mit € 950,-- je Quadratmeter Nutzfläche gleichbleibend.

	SOLL	IST
2015	AUSGANGSWERT	950
2015		950
2016	950	950
2017	950	950
2018	950	
2019	950	
2020	950	
2021	SOLL mittelfristig	950

Tab.: Indikator 2: Förderbare Kosten der umfassenden Sanierung je Quadratmeter Nutzfläche; Quelle: Landesbudget Steiermark 2019 und 2020 – aufbereitet durch den LRH

### **Indikator 3: Energieeffizienz**

#### „Kurze Begründung:

*Da der Gebäudesektor maßgebliche Größe bei der Energie- und Treibhausgasbilanz über alle Sektoren einnimmt, wird die Energieeffizienz der geförderten Wohneinheiten als Indikator gewählt. Die Energieeffizienz sanierter Wohnungen stellt einen wichtigen Indikator für die Qualität der Sanierung dar. Das Einhalten der Zielformulierungen des nationalen Plans berücksichtigt implizit eine Steigerung der Anforderungen bzw. der Energieeffizienz. Wenn die Anforderungen mit den Anforderungen des nationalen Plans übereinstimmen, ergibt sich der Wert 1.*

Quelle: Nationaler Plan, Vereinbarung gem. Art. 15a B-VG zwischen Bund und Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor.

Einheit:<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Auszug Landesbudget Steiermark 2019 und 2020, Globalbudget Wohnbau, Seite 293

Im aktuellen Landesbudget ist dargestellt, dass die Ziele dieses Indikators erreicht werden.

	SOLL	IST
2015	AUSGANGSWERT	1
2015		1
2016	1	1
2017	1	1
2018	1	
2019	1	
2020	1	
2021	SOLL mittelfristig	1

Tab.: Indikator 3: Energieeffizienz; Quelle: Landesbudget Steiermark 2019 und 2020 – aufbereitet durch den LRH

### 2.2.2 Klima- und Energiestrategie Steiermark 2030

Seit November 2017 liegt die KESS 2030 vor, die im August 2019 durch einen Aktionsplan 2019-2021 ergänzt wurde.

Die KESS 2030<sup>5</sup> definiert acht Bereiche:

- Abfall- und Ressourcenwirtschaft
- Bildung und Lebensstil
- Energieaufbringung und -verteilung
- **Gebäude und Siedlungsstrukturen**
- Land- und Forstwirtschaft
- Mobilität
- Vorbildfunktion öffentlicher Bereich
- Wirtschaft und Innovation

Hervorzuheben ist dabei der Bereich **Gebäude- und Siedlungsstrukturen**, da die umfassende Sanierung einen Beitrag zur Erreichung der Ziele leistet. Im Wesentlichen liegt der Fokus gemäß **KESS 2030** in diesem Bereich bei der Optimierung der Gebäudehülle, dem Einsatz energieeffizienter Gebäudetechnik sowie der Steigerung der Sanierungsrate.

---

<sup>5</sup> vgl. Klima- und Energiestrategie Steiermark 2030, Amt der Steiermärkischen Landesregierung, November 2017

Für den zuvor angeführten Bereich werden zusätzlich Schwerpunkte sowie die dazugehörigen Ziele definiert:

Schwerpunkte	Ziele
Energieoptimierte Siedlungsstrukturen	Verdichtung von bestehenden Siedlungsstrukturen sowie die Stärkung von Ortskernen forcieren und die Energieraumplanung entwickeln
Effiziente Gebäudetechnik	Umstieg von fossilen Energieformen auf erneuerbare Energieträger bei der Energieversorgung von Gebäuden forcieren
Klimagerechte Gebäudehülle	Ressourcenschonende Neubauten sowie eine wesentliche Steigerung der Sanierungsrate und die vermehrte Nutzung von ökologischen Baustoffen erreichen

Tab.: Schwerpunkte und Ziele im Bereich Gebäude und Siedlungsstrukturen, Quelle: KESS 2030 – aufbereitet durch den LRH

Im **Aktionsplan 2019-2021** werden zur Zielerreichung insgesamt 22 konkrete Maßnahmen ergänzt. In der Folge wird ein Auszug dieser dargestellt:<sup>6</sup>

- Förderungen in Abhängigkeit von Besiedlungsdichte, Nachverdichtungspotenzial und zentraler Lage gestalten
- Systeme zur Bereitstellung von erneuerbarer Wärme und Heizungsoptimierungen im Rahmen der Energie- und Wohnbauförderung verstärkt forcieren
- Anwendung von Lebenszyklusbetrachtungen in Bezug auf die Gebäudehülle im Wohnbau forcieren
- Qualität der Bauausführung bei erhöhter Energieeffizienzanforderung und die Zerlegbarkeit von Bausystemen sicherstellen
- gebäudeindividuellen Sanierungsfahrplan für größere Sanierungen vorbereiten
- Verbesserung des Anreizsystems für energetisch und qualitativ hochwertige, größere Renovierungen
- Energie- und Wohnbauförderung an Beurteilungskriterien für ressourcenschonende und klimaverträgliche Infrastruktur anpassen

**Der LRH stellt fest, dass die umfassende Sanierung einen Beitrag zur Zielerreichung von Wirkungszielen im aktuellen Landesbudget sowie der KESS 2030 leistet.**

<sup>6</sup> vgl. Klima- und Energiestrategie Steiermark 2030 – Aktionsplan 2019-2021, Amt der Steiermärkischen Landesregierung, August 2019

## 2.3 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Die umfassende Sanierung kann für Wohnungen sowie Wohnheime angewendet werden. Grundvoraussetzung für die Inanspruchnahme dieser Förderung sind unter anderem folgende Punkte:

- „Gleichzeitige Sanierung von mindestens 3 Wohnungen
- Baubewilligung muss mindestens 30 Jahre zurückliegen
- Sanierungsaufwand je Wohnung mehr als € 30.000,--
- Zumindest die Hälfte des Sanierungsaufwandes muss auf Verbesserungen entfallen
- Kein Baubeginn vor Erhalt der Förderungszusicherung
- Ständige Bewohnung der geförderten Wohnungen mit Hauptwohnsitz“<sup>7</sup>

Weiters sind im Bereich der thermischen Qualität Mindestanforderungen zu erfüllen.

Das Steiermärkische **Wohnbauförderungsgesetz 1993** (WFG 1993) sowie die **Durchführungsverordnung (DVO) zum WFG 1993** stellen die gesetzlichen Grundlagen für die Förderung dar.

Im § 24 des WFG 1993 findet sich eine Definition des Begriffes der umfassenden Sanierung wie folgt (Auszug):

*„Als umfassende Sanierung gilt eine in beträchtlichem Umfang über die notwendige Erhaltung hinausgehende Sanierung von Gebäuden und Gebäudeteilen mit mindestens drei Wohnungen sowie von Wohnheimen, wobei die Errichtung von Wohnraum durch Ein- und Umbauten sowie in untergeordnetem Ausmaß auch Erweiterungen der Gebäude zulässig sind. [...]“<sup>8</sup>*

In der DVO zum WFG 1993 sind insbesondere für die umfassende Sanierung § 13 „Voraussetzungen für das Vorliegen einer umfassenden Sanierung“ sowie § 14 „Förderung von umfassenden Sanierungen“ relevant. Hervorzuheben dabei sind die förderungsfähigen Kosten<sup>9</sup> der umfassenden Sanierung, die sich im Wesentlichen wie folgt festlegen:

- Die **förderungsfähigen Kosten** betragen **€ 950,--** pro m<sup>2</sup> förderungsfähige Nutzfläche.
- Dieser Betrag erhöht sich auf **maximal € 1.300,--** pro m<sup>2</sup> förderungsfähige Nutzfläche
  - bei der Schaffung neuen Wohnraums,
  - bei der Beseitigung von Substandard und

---

<sup>7</sup> Wohnbau Steiermark, Förderungen, Wohnhaussanierung, umfassende Sanierung: <http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/12118354/117877239/> [Stand: 17.01.2020]

<sup>8</sup> vgl. WFG 1993, § 24 Sanierungsmaßnahmen, Absatz 2

<sup>9</sup> vgl. DVO zum WFG 1993, § 14 Förderung von umfassenden Sanierungen, Absatz 2

- bei nachweislichen Mehrkosten infolge von Auflagen aufgrund des Denkmalschutzes, des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 2008 bzw. des Ortsbildgesetzes 1977.
- Sofern durch die Errichtung eines **Personenaufzuges** die Kosten im Förderungsbetrag keine Deckung finden, können sich die förderungsfähigen Kosten um maximal **€ 145,-** pro m<sup>2</sup> förderungsfähige Nutzfläche erhöhen.
- Bei Umsetzung von ökologischen, nachhaltigen und baukulturellen Maßnahmen (**Öko-Bonuspunkte**) kann zusätzlich ein Förderungsbeitrag von höchstens **€ 200,-** pro m<sup>2</sup> förderungsfähige Nutzfläche gewährt werden.

Die Förderung selbst besteht in der Gewährung von **nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen** oder eines **Förderungsbeitrages**. Zusätzlich können für Gemeinden, Gemeindeverbände und Gesellschaften (die mehrheitlich im Eigentum von Gemeinden stehen) sowie gemeinnützige Bauvereinigungen **Förderungsdarlehen** des Landes Steiermark gewährt werden. Ebenso werden bei der Umsetzung von ökologischen, nachhaltigen und baukulturellen Maßnahmen Förderungsbeiträge bewilligt.

Die folgende Tabelle fasst die Förderungsmöglichkeiten für die Förderungswerber zusammen:

Förderungswerber	Förderungsart
Privatpersonen, Gesellschaften, Vereine	<u>Variante 1:</u> Nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschuss in der Höhe von 45 % zu Bankdarlehen mit einer Laufzeit von 15 Jahren.  <u>Variante 2:</u> (gültig seit 1. Jänner 2019) Nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag im Ausmaß von 30 % zu den förderbaren Kosten. Die Auszahlung erfolgt in 30 Halbjahresraten.
Gemeinden, Gemeindeverbände, Gesellschaften (mehrheitlich im Eigentum von Gemeinden), gemeinnützige Bauvereinigungen	Das Land Steiermark gewährt ein Förderungsdarlehen, das mit 0,5 % p. a. dekursiv verzinst wird und eine Laufzeit von 28 Jahren hat. Die halbjährlichen Rückzahlungsraten betragen 1,915 % des Darlehensbeitrages.
Gemeinnützige Bauvereinigungen	In Kombination mit Eigenmitteln (50 %) kann vom Land Steiermark ein Förderungsdarlehen (50 %) mit 0,5 % p. a. dekursiver Verzinsung und einer Laufzeit von 25 Jahren gewährt werden. In den ersten 15 Jahren sind die Eigenmittel und die Zinsen des Förderungsdarlehens zurückzuzahlen, danach erfolgt die Tilgung des Förderungsdarlehens.
Alle Förderungswerber	Gewährung von nicht rückzahlbaren Förderungsbeiträgen für ökologische, nachhaltige und baukulturelle Maßnahmen („Öko-Bonuspunkte“ >> je Punkt € 7,00 pro m <sup>2</sup> geförderter Wohnnutzfläche). Die Förderungshöhe je m <sup>2</sup> geförderter Wohnnutzfläche ist mit € 200,- begrenzt.

Tab.: Förderungsarten der umfassenden Sanierung

## 2.4 Prozess der umfassenden Sanierung

Die Inanspruchnahme sowie Abwicklung der Förderung unterliegt mehreren Prozessschritten. In Folge soll der Ablauf klar und übersichtlich abgebildet werden, wobei zur Vereinfachung seitens des LRH Phasen als Strukturgeber verwendet wurden:

- Phase 0 – Voranfrage
- Phase 1 – Vormerkung um Förderung
- Phase 2 – Förderungsansuchen
- Phase 3 – Unterlagen nach Förderungszusicherung
- Phase 4 – Baufertigstellung
- Phase 5 – Endabrechnung

Der dargestellte Prozess baut auf die vom LRH definierten Phasen auf, wobei die Grundlagen dafür vorhandene Dokumente sowie Förderungsakten waren. Ziel der Darstellung ist es, den Gesamtprozess inklusive Kurzbeschreibung und der wesentlichen Unterlagen dazu abzubilden.

### **Phase 0 – Voranfrage**

In der Geschäftsordnung Sanierungswohnbautisch<sup>10</sup> ist das Instrument der Voranfrage niedergeschrieben. Diese erlaubt es, bereits vor Prüfung der Förderungsfähigkeit die grundsätzliche Eignung der geplanten Maßnahmen abzuklären. Um eine Voranfrage behandeln zu können, sind für die umfassende Sanierung folgende Unterlagen als Grundlage vorzulegen:

- ausgefülltes und unterfertigtes Formblatt „Projektbeschreibung“
- Ausschnitt aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan M 1:2500/5000
- Fotodokumentation des zu sanierenden Objektes
- Übersichtsplan Zentralität/Erreichbarkeit M 1:2500/5000

Anzumerken ist, dass die Voranfrage ein Service der Wohnbauförderung darstellt, eine Verpflichtung dafür besteht für potenzielle Förderungswerber nicht.

---

<sup>10</sup> vgl. Sanierungswohnbautisch Geschäftsordnung, Stand: 15. Juli 2019

### **Phase 1 – Vormerkung um Förderung**

Informationen über die Förderung der umfassenden Sanierung finden sich auf der Homepage der Wohnbauförderung in einem eigenen Informationsdokument<sup>11</sup>. Neben den Anforderungen, Voraussetzungen und Bedingungen für eine mögliche Förderung ist unter anderem auch der Ablauf betreffend die Vormerkung um Förderung beschrieben. Wesentlich dabei ist das Ansuchen um Vormerkung mit den entsprechenden Unterlagen, die vom Förderungswerber vorzulegen sind:

- Projektbeschreibung
- Grundstücks- und Bestandsbeurteilung (WBF9S-Blatt)
- Flächenwidmungsplan 1:2500/5000
- Lageplan mit Darstellung der Umgebungssituation
- Übersichtsplan Versorgungseinrichtungen inkl. Entfernungen
- Fotodokumentation
- Luftbild
- Bestandspläne
- Vorentwurf M 1:100
- Nutzflächenaufstellung
- Gutachten der Altstadt-Sachverständigen-Kommission oder Ortsbildsachverständigen
- Plan Gestaltung Außenanlagen
- Firmenbuch/Vereinsregisterauszug

Nach der Vorprüfung auf Vollständigkeit erfolgt eine **Begutachtung durch den Sanierungswohnbautisch**. Dieser kann im Zuge der Projektbegutachtung auf Grundlage der eingereichten Unterlagen das Projekt als **geeignet**, als **mit Auflagen geeignet** oder als **nicht geeignet** beurteilen.

Als Ergebnis wird ein Protokoll zum Sanierungswohnbautisch erstellt. Im Anschluss erfolgt ein Schreiben der Wohnbauförderungsstelle an den Förderungswerber, dass das Projekt – sofern geeignet oder mit Auflagen geeignet – zur Förderung vorgesehen ist. Dabei wird auch eine Frist zur Einreichung des Förderungsansuchens angegeben.

---

<sup>11</sup> vgl. Information über die Förderung im Rahmen der „UMFASSENDEN SANIERUNG“, Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993, Stand: 10. Dezember 2019

## **Phase 2 – Förderungsansuchen**

Nach erfolgreicher Vormerkung zur Förderung erfolgt das eigentliche Ansuchen um Förderung. Ein entsprechendes Formular<sup>12</sup> dafür befindet sich auf der Homepage der Wohnbauförderung. Neben dem ausgefüllten Formular sind vom Förderungswerber auch weitere Unterlagen dem Ansuchen beizulegen:

- Förderungsansuchen
- Grundbuchauszug
- Gesellschaftsvertrag
- Firmenbuch/Vereinsregistrauszug
- Nachweis Mietzinsreserve
- WS-Datenblatt (Formblatt Wohnhaussanierung)
- Nettoflächenberechnung
- baurechtliche Nachweise (Baubewilligungsbescheid, Baufreistellung, schriftliche Mitteilung an die Baubehörde)
- Gutachten Energiebereitstellung (WBF3-Blatt)
- positive Stellungnahme Energieberatungsstelle bei Contracting
- Architektenvertrag
- Verträge Sonderfachleute
- Nachweis Anschlusskosten
- Aufgliederung Gesamtbaukosten (WS5-Blatt)
- Formblatt der Öko-Bonuspunkte
- Nachweis Energiekennzahl
- Energieausweis vor und nach der Sanierung
- vom Bauphysiker geprüfte Bauphysik
- Vergabenachweis
- Bestätigung Einhaltung der Auflagen des Sanierungswohnbautisches
- Bestätigung Einsatz Eigenmittel

Zusätzlich zur Überprüfung der Vollständigkeit wird auf Basis der eingereichten Unterlagen ein **Technisches Gutachten** erstellt. Dies dient im Wesentlichen zur Überprüfung der tatsächlichen Förderungshöhe.

Anschließend erhält der Förderungswerber ein Informationsschreiben über die Höhe der avisierten Förderung inkl. Aufforderung zur Übermittlung der ausgefüllten Vorpromesse (sofern ein Bankdarlehen in Anspruch genommen wird). Wenn die Vorpromesse dem Förderungsgeber vorliegt, erfolgt durch die Wohnbauförderungsstelle die **Förderungszusicherung**, getrennt für das Sanierungsprojekt und die Öko-Bonuspunkte.

---

<sup>12</sup> vgl. Ansuchen um Förderung nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 „UMFASSENDE SANIERUNG“, Stand: 10. Dezember 2019

### **Phase 3 – Unterlagen nach Förderungszusicherung**

Mit dem Schreiben der Förderungszusicherung wird der Förderungswerber aufgefordert, mit den Sanierungsarbeiten längstens sechs Monate nach Ausstellung der Förderungszusicherung zu beginnen. Dem Förderungsgeber sind dabei zwei Dokumente zu übermitteln:

- Baubeginnsmeldung (beinhaltet zugleich die Zustimmungserklärung zur Förderungszusicherung)
- Vorlage der Auftragsschreiben sämtlicher Gewerke vor Baubeginn

### **Phase 4 – Baufertigstellung**

Ebenso in der Förderungszusicherung angeführt ist die Frist von längstens zwei Jahren ab Ausstellungsdatum der Förderungszusicherung, in der das Sanierungsvorhaben abgeschlossen sein soll. Als Bestätigung dafür sowie als Nachweis für die Vermietung als Hauptwohnsitz sind vom Förderungswerber folgende Unterlagen einzureichen:

- Fertigstellungsmeldung
- Fotodokumentation der Außenansichten des Gebäudes
- EDV-WS1-Blatt
- EDV-WS2-Blatt
- Fertigstellungsanzeige bzw. behördliche Benützungsbewilligung
- Hauptmietverträge
- eidesstattliche Erklärung der Mieter
- Meldezettel der Mieter

### **Phase 5 – Endabrechnung**

Eine weitere Information im Schreiben der Förderungszusicherung bezieht sich auf die Abwicklung der Endabrechnung. Diese muss spätestens sechs Monate nach Fertigstellung erfolgen und hat eine Aufstellung der tatsächlichen Kosten der Sanierungsmaßnahmen zum Inhalt. Konkret sind vom Förderungswerber folgende Unterlagen vorzulegen:

- Aufgliederung der Gesamtbaukosten (WS5-Blatt)
- Schlussrechnungen inkl. Zahlungsnachweise

Wie in der Phase 2 – Förderungsansuchen wird auch für die Endabrechnung ein **Technisches Gutachten** inkl. Gegenüberstellung der eingereichten Daten erstellt. Durch diesen Schritt werden die tatsächlichen förderungsfähigen Kosten ermittelt, wobei diese Information darüber in Form eines Schreibens (**Genehmigung der Endabrechnung**) an den Förderungswerber ergeht (getrennt für das Sanierungsprojekt und die Öko-Bonuspunkte).

**Der LRH stellt fest, dass der Prozess der Förderungsabwicklung eine Vielzahl von Unterlagen und Formularen erfordert.**

Auf die Frage des LRH, ob Überlegungen bzw. konkrete Planungen vorliegen, den Ablauf der Förderung in Bezug auf E-Government zu adaptieren bzw. weiterzuentwickeln, wurde seitens der A15 folgende Beantwortung übermittelt:

*„Für die umfassende Sanierung sind in Bezug auf E-Government folgende Neuerungen geplant:*

- 1) Der Förderungswerber kann zukünftig sein Ansuchen online einbringen.*
- 2) Der Förderungswerber kann den Förderungsstatus online abfragen.*
- 3) Falls der Förderungswerber ein Landesdarlehen bekommt, kann er den Kontoauszug zu seinem Darlehen online abfragen.“*

**Der LRH empfiehlt, den bestehenden Förderungsprozess mit dem Ziel einer Vereinfachung zu evaluieren.****Stellungnahme Landesrat Johann Seitinger:**

*Die Abteilung 15 hat gemeinsam mit der Abteilung 1 ein Projekt zur Neuentwicklung der Wohnbauförderungssoftware gestartet. Im Zuge dieses Projektes werden alle bestehenden Prozesse zur Förderungsabwicklung analysiert, optimiert und so weit als möglich digitalisiert:*

- Förderungsanträge können zukünftig für alle Wohnbauförderungsprogramme online eingebracht werden (derzeit nur Jungfamilien- und Eigenheimförderungen).*
- Förderungsakten werden digital im ELAK geführt (bisher Papierakten).*
- Urkunden für Rechtsgeschäfte können online eingebracht werden.*
- Mittelfristig wird von der Abteilung 1 ein Bürgerportal umgesetzt, welches zusätzliche Vorteile durch Digitalisierung bietet:*
  - Online-Abfrage des Förderungsstatus*
  - Digitaler Kontoauszug zu einem Darlehen*
  - Digitale Bereitstellung von Unterlagen*
- Die internen Prozesse der Förderungsabwicklung werden durch digitale Workflows unterstützt, vereinfacht und teilweise automatisiert.*
- Die Anzahl der vom Förderungswerber vorzulegenden Unterlagen soll reduziert werden, indem die Daten soweit wie möglich durch elektronische Registerabfragen geprüft und qualitätsgesichert werden.*

### 3. PROJEKTE

Im Zuge der Unterlagenanforderung wurde unter anderem eine Übersichtstabelle von Projekten der umfassenden Sanierung für den Zeitraum 2013 bis 2018 (Jahre der Endabrechnung) übermittelt. Die Tabelle beinhaltet über 300 Einzelprojekte, die eine große Bandbreite in der Förderungshöhe sowie eine breite Streuung in der Örtlichkeit aufweisen.

#### 3.1 Auswahl der Projekte

Auf Basis der übermittelten Projekte wurden einige davon ausgewählt. Die Parameter für die Stichproben waren die Berücksichtigung unterschiedlicher Förderungshöhen und Örtlichkeiten sowie das Jahr der Endabrechnung. Für die Prüfung wurden elf Projekte herangezogen.

#### 3.2 Übersicht zu den Projekten

Die folgende Übersicht zeigt die ausgewählten Projekte, sortiert nach dem Datum der Endabrechnung.

Projekt	Datum Endabrechnung	Lage (PLZ)	Förderungsart		Öko- Bonuspunkte
			45 % Annuitäten- zuschuss auf Bankdarlehen	Landesdarlehen	
[€]					
Projekt 01	17.08.2015	8020		610.329,00	23.486,00
Projekt 02	13.05.2016	8854		176.970,00	9.210,00
Projekt 03	06.06.2016	8160		343.928,00	11.112,00
Projekt 04	22.09.2016	8452	278.122,00		7.488,00
Projekt 05	29.05.2017	8010	1.497.616,00		57.964,00
Projekt 06	09.08.2017	8130		1.232.608,00	39.823,00
Projekt 07	04.09.2017	8832		661.480,00	35.618,00
Projekt 08	10.01.2018	8101	2.016.776,00		33.212,00
Projekt 09	29.01.2018	8020	10.262.651,00		409.934,00
Projekt 10	20.04.2018	8551	2.368.080,00		114.761,00
Projekt 11	09.10.2018	8430	1.015.857,00		10.183,00

Tab.: Übersicht ausgewählter Projekte

Wie in der Tabelle ersichtlich, wurde bei allen ausgewählten Projekten die Möglichkeit von Öko-Bonuspunkten ergriffen. Die Bandbreite der Förderungsart Annuitätenzuschuss bewegt sich bei den Bankdarlehen zwischen € 0,28 Mio. und € 10,26 Mio. Landesdarlehen wurden in der Stichprobe im Ausmaß von € 0,34 Mio. bis € 1,23 Mio. je Projekt vergeben.

### 3.3 Einhaltung der Förderungsabwicklung

Auf Grundlage der in Kapitel 2.4 Prozess der umfassenden Sanierung dargestellten Schritte bzw. Unterlagen werden die Projekte je Prozessphase auf Vollständigkeit überprüft. Teilweise waren nicht alle Unterlagen im jeweiligen Förderungsakt abgelegt, wodurch seitens des LRH Unterlagen im Zuge eines Frage- und Nachforderungskataloges urgiert wurden. Die Phase 0 – Voranfrage wurde nicht überprüft, da es sich hierbei um eine Serviceleistung der A15 handelt und diese für die Förderungsabwicklung nicht zwingend erforderlich ist.

#### Phase 1 – Vormerkung um Förderung

Phase 1	Projekt 01	Projekt 02	Projekt 03	Projekt 04	Projekt 05	Projekt 06	Projekt 07	Projekt 08	Projekt 09	Projekt 10	Projekt 11
Projektbeschreibung	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Grundstücks- und Bestandsbeurteilung*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flächenwidmungsplan M 1:5000/2500	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Lageplan mit Darstellung der Umgebungssituation*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Übersichtsplan Versorgungseinrichtungen inkl. Entfernungen*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fotodokumentation	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Luftbild	☒	☒	☒	☑	☑	☒	☒	☒	☑	☒	☒
Bestandspläne	☒	☒	☑	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☑	☑
Vorentwurf M 1:100	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Nutzflächenaufstellung	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Gutachten der Altstadt-Sachverständigen-Kommission oder Ortsbildsachverständigen	-	-	-	-	☑	-	☑	-	☑	-	-
Plan Gestaltung Außenanlagen	-	-	-	☑	☑	-	-	☑	☑	☑	☑
Firmenbuch/Vereinsregisterauszug	-	-	☑	-	-	-	-	☑	☑	-	☑

☑ vorhanden

☑ teilweise vorhanden

☒ nicht vorhanden

- nicht erforderlich

\*erst seit Oktober 2017 erforderlich

Tab.: Überprüfung der Projekte: Phase 1 – Vormerkung um Förderung

**Luftbilder** waren bei drei von elf Projekten ersichtlich. Bei den **Bestandsplänen** weisen ebenfalls nur drei Projekte diese geforderten Pläne auf, wobei anzumerken ist, dass die Grundlage der Vorentwürfe überwiegend auf Bestandsplänen basiert.

## Phase 2 – Förderungsansuchen

Phase 2	Projekt 01	Projekt 02	Projekt 03	Projekt 04	Projekt 05	Projekt 06	Projekt 07	Projekt 08	Projekt 09	Projekt 10	Projekt 11
Förderungsansuchen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Grundbuchauszug	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Gesellschaftsvertrag	-	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	✓
Firmenbuch/Vereinsregisterauszug	-	-	✓	-	-	-	-	✓	✓	-	✓
Nachweis Mietzinsreserve	✓	✓	✓	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓
WS-Datenblatt	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Nettoflächenberechnung	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
baurechtliche Nachweise (Baubewilligungsbescheid, Baufreistellung, schriftliche Mitteilung an die Baubehörde)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Gutachten Energiebereitstellung (WBF3-Blatt)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
positive Stellungnahme Energieberatungsstelle bei Contracting	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Architektenvertrag	✓	✗	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✓
Verträge Sonderfachleute	✓	-	-	-	✗	✓	✗	✗	✗	-	-
Nachweis Anschlusskosten	✓	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Aufgliederung Gesamtbaukosten (WS5-Blatt)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Formblatt der Öko-Bonuspunkte	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Nachweis Energiekennzahl	✓	-	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓
Energieausweis vor und nach der Sanierung	✓	-	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓
vom Bauphysiker geprüfte Bauphysik	✓	-	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓
Vergabenachweis	siehe dazu Kapitel 4.6.3 Zusammenfassung										
Bestätigung Einhaltung der Auflagen des Sanierungswohnbautisches	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Bestätigung Einsatz Eigenmittel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

✓ vorhanden

✗ teilweise vorhanden

✗ nicht vorhanden

- nicht erforderlich

Tab.: Überprüfung der Projekte: Phase 2 – Förderungsansuchen

Zum **WS-Datenblatt** zu Projekt 01 wird von der A15 erläutert, dass vom Förderungswerber anstatt dieses Formblattes das Formblatt Wohnungsdatenblatt vorgelegt wurde. Infolge der ausreichend inhaltlichen Angaben wurde seitens der A15 auf eine Nachforderung des WS-Datenblatt verzichtet.

Der erforderliche **Architektenvertrag** ist bei den Projekten 02, 05 und 10 nur in Form von Angeboten vorhanden. Entsprechende Verträge liegen nicht vor. Beim Projekt 09 sind lediglich für den Neubau Verträge (Architekt sowie Sonderfachleute) in den Unterlagen abgelegt, für den Altbau nicht.

**Verträge der Sonderfachleute** fehlen bei den Projekten 07 und 08, beim Projekt 05 sind diese teilweise im Förderungsakt ersichtlich.

Bei den Projekten 02 und 04 waren keine **Nachweise der Anschlusskosten** erforderlich, da die Anschlüsse bereits vorhanden waren.

Der **Nachweis der Energiekennzahl**, der **Energieausweis vor und nach der Sanierung** sowie die **vom Bauphysiker geprüfte Bauphysik** waren für das Projekt 02 nicht erforderlich, da hier nur Sanierungen im Innenbereich durchgeführt wurden. Das Projekt 06 weist keine Änderungen der thermischen Gebäudehülle auf, jedoch liegt ein bauphysikalischer technischer Bericht vor (siehe Kapitel 4.2 Energieeinsparung Wärmeschutz). Das Projekt 10 wurde überwiegend neu gebaut, sodass ein Energieausweis vor der Sanierung nicht vorliegt.

Zur **Bestätigung Einsatz Eigenmittel** erläutert die A15, dass dieser Nachweis nur dann erforderlich ist, wenn bei gemeinnützigen Bauvereinigungen Eigenmittel bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden. Dies kam bei den ausgewählten Projekten nicht vor.

**Phase 3 – Unterlagen nach Förderungszusicherung**

Phase 3	Projekt 01	Projekt 02	Projekt 03	Projekt 04	Projekt 05	Projekt 06	Projekt 07	Projekt 08	Projekt 09	Projekt 10	Projekt 11
Baubeginnmeldung (beinhaltet zugleich die Zustimmungserklärung zur Förderungszusicherung)	<input checked="" type="checkbox"/>										
Vorlage der Auftragschreiben sämtlicher Gewerke vor Baubeginn	<input checked="" type="checkbox"/>										

 vorhanden teilweise vorhanden nicht vorhanden

- nicht erforderlich

Tab.: Überprüfung der Projekte: Phase 3 – Unterlagen nach Förderungszusicherung

Bei der **Vorlage der Auftragschreiben sämtlicher Gewerke vor Baubeginn** wurde im Zuge der Prüfung festgestellt, dass teilweise Auftragschreiben nach dem Baubeginn datiert sind. In einer Stellungnahme erläutert die A15 dazu:

*„Die Auftragschreiben liegen im Regelfall zum Zeitpunkt der Förderungs-Einreichung vor oder werden von der FAEW [Anmerkung LRH: Fachabteilung Energie und Wohnbau] eingefordert. Sollten kleinere Leistungen, die gegen Ende der Bauzeit anfallen (wie z. B. Spielgeräte, Asphaltierungsarbeiten, Gartengestaltung etc.) fehlen oder kann der Bauträger glaubhaft eine Nicht-Vorlage zu diesem Zeitpunkt begründen, so wird der Akt trotzdem bearbeitet und sind diese Nachweise nachzuliefern.“*

**Phase 4 – Baufertigstellung**

Phase 4	Projekt 01	Projekt 02	Projekt 03	Projekt 04	Projekt 05	Projekt 06	Projekt 07	Projekt 08	Projekt 09	Projekt 10	Projekt 11
Fertigstellungsmeldung	<input checked="" type="checkbox"/>										
Fotodokumentation der Außenansichten des Gebäudes	<input checked="" type="checkbox"/>										
EDV-WS1-Blatt	<input checked="" type="checkbox"/>										
EDV-WS2-Blatt	<input checked="" type="checkbox"/>										
Fertigstellungsanzeige bzw. behördliche Benützungsbewilligung	<input checked="" type="checkbox"/>										
Hauptmietverträge	<input checked="" type="checkbox"/>										
eidesstattliche Erklärung der Mieter	<input checked="" type="checkbox"/>										
Meldezettel der Mieter	<input checked="" type="checkbox"/>										

 vorhanden teilweise vorhanden nicht vorhanden

- nicht erforderlich

Tab.: Überprüfung der Projekte: Phase 4 – Baufertigstellung

Zum Projekt 09 ist anzuführen, dass alle im Projekt befindlichen Heimplätze gesammelt an einen gemeinnützigen Verein vermietet wurden (siehe Kapitel 4.5 Mietverträge). Der **Mietvertrag** zwischen dem Eigentümer und dem gemeinnützigen Verein war im Akt vorhanden – jene des gemeinnützigen Vereins und der Wohnheim-Mieter jedoch nicht. **Eidesstattliche Erklärungen der Mieter** sowie **Meldezettel der Mieter** waren im Förderungsakt nicht vorhanden.

### Phase 5 – Endabrechnung

Phase 5	Projekt 01	Projekt 02	Projekt 03	Projekt 04	Projekt 05	Projekt 06	Projekt 07	Projekt 08	Projekt 09	Projekt 10	Projekt 11
Aufgliederung der Gesamtbaukosten (WS5-Blatt)	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Schlussrechnungen inkl. Zahlungsnachweise	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒

vorhanden     
 teilweise vorhanden     
 nicht vorhanden     
- nicht erforderlich

Tab.: Überprüfung der Projekte: Phase 5 – Endabrechnung

Generell sind **Schlussrechnungen inkl. der Zahlungsnachweise** in den Förderungsakten nicht vorhanden. Da es sich hierbei zum Teil um umfangreiche Abrechnungskongolute handelt, wurden diese Unterlagen seitens der A15 dem Förderungswerber wieder zurückgesandt. Aus diesem Grund war eine Überprüfung der Endabrechnung durch den LRH nicht möglich.

**Der LRH empfiehlt, zumindest eine Kopie des zusammenfassenden Schlussrechnungsblattes der einzelnen Gewerke im Förderungsakt abzulegen. Selbiges gilt für die erforderlichen Zahlungsnachweise.**

#### **Stellungnahme Landesrat Johann Seitinger:**

*Geplant ist eine stichprobenartige Prüfung der Schlussrechnungen: Je Projekt werden zumindest zwei kostenintensive Gewerke auf Plausibilität und Übereinstimmung mit dem WS5-Blatt geprüft und diese Schlussrechnungen werden digital abgelegt und zusätzlich in Kopie dem Förderakt angeschlossen. Eine lückenlose Prüfung der Schlussrechnungen bzw. das Kopieren oder Einscannen ist einerseits aufgrund des Umfangs (pro Projekt umfassen die Schlussrechnungen etwa einen Ordner) nicht möglich, andererseits müsste dazu eine sehr intensive Begleitung des Baus (im Umfang einer Örtlichen Bauaufsicht) erfolgen.*

*Hinzugefügt wird, dass die im LRH Bericht angeführten 60 % Nichtübereinstimmung in der Regel auf ca. 1 % Abweichung beruht. Diese Abweichungen ergeben sich z. B. durch Pönalen, Schadensaufteilungen (während der Bauphase entstanden) sowie Deckungs- bzw. Haftrücklassen. Dies ist in der Praxis allerdings kaum von Relevanz,*

*weil in den allermeisten Fällen die Gesamtbaukosten deutlich über den förderbaren Kosten liegen.*

Für die gegenständliche Prüfung wurden vom LRH stichprobenartig Schlussrechnungen angefordert (siehe Kapitel 4.4.2 Technisches Gutachten in der Phase 5 „Endabrechnung“).

**Der LRH stellt fest, dass die erforderlichen Unterlagen je Phase überwiegend im Förderungsakt vorhanden sind. Teilweise wurden Unterlagen auf Anfrage nachgereicht.**

**Der LRH empfiehlt, die gemäß Förderungsprozess erforderlichen Unterlagen vollständig einzuheben. Etwaige Abweichungen sind entsprechend zu dokumentieren.**

**Stellungnahme Landesrat Johann Seitinger:**

*Bei den Bewohnern eines Studentenheimes handelt es sich nicht um Mieter, sondern um Nutzungsberechtigte. Im Benützungsvertrag ist anzugeben, welche Leistungen vom Benützungsentgelt umfasst sind. In gemeinnützigen Studentenheimen ist das Benützungsentgelt durch den Studentenheimbetreiber nach Anhörung der Heimvertretung unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Kostendeckung festzulegen. Das Benützungsentgelt enthält neben der Benützungsgebühr auch die Betriebskosten und diverse Servicekosten (Putzdienst, Möblierung, Kosten für Hygieneartikel, Heimleitung, usw.).*

## 4. PRÜFSCHWERPUNKTE

Wie in Kapitel 2.4 Prozess der Umfassenden Sanierung abgebildet, ist der Prozess der Förderungsabwicklung umfangreich und bedarf unterschiedlichster Unterlagen zur korrekten Inanspruchnahme.

Für die gegenständliche Prüfung wurden folgende Schwerpunkte herangezogen, die für die einzelnen Projekte im Detail betrachtet wurden:

- Öko-Bonuspunkte und Auflagen Sanierungswohnbautisch
- Energieeinsparung Wärmeschutz
- ökologische Baustoffe
- Technische Gutachten
- Mietverträge
- Vergabe von Leistungen

### 4.1 Öko-Bonuspunkte und Auflagen Sanierungswohnbautisch

Zu den Öko-Bonuspunkten existiert eine Richtlinie für die ökologische Wohnbauförderung<sup>13</sup>, die speziell für die umfassende Sanierung die Themenbereiche Energie, Ökologie, Innovation und soziale Aspekte definiert. In der Richtlinie sind die einzelnen Öko-Bonuspunkte beschrieben.

Für die gegenständlichen Projekte sind den Unterlagen ausgefüllte Blätter für die „Ermittlung der Öko-Bonuspunkte“ beigelegt, die vom Förderungswerber vorzulegen sind.

Generell ist anzumerken, dass bereits im Zuge der Vorbegutachtung durch den Sanierungswohnbautisch in Form von Auflagen Öko-Bonuspunkte angeführt werden können. Zusätzlich sind teilweise auch Auflagen definiert, die zwar keine Öko-Bonuspunkte mit sich bringen, jedoch für das Förderungsprojekt selbst umzusetzen sind.

---

<sup>13</sup> vgl. Richtlinien für die ökologische Wohnbauförderung, Stand: 1. April 2018

Alle überprüften Projekte nahmen Öko-Bonuspunkte in Anspruch:

Themenbereiche der Öko-Bonuspunkte	Projekt 01	Projekt 02	Projekt 03	Projekt 04	Projekt 05	Projekt 06	Projekt 07	Projekt 08	Projekt 09 Altbau	Projekt 09 Neubau	Projekt 10	Projekt 11	GESAMT
Heizung mit NAWARO <sup>14</sup>		x	x										2
Wärmepumpenheizung						x							1
Anschluss an Fernwärme	x			x	x		x		x	x	x		7
Heizungsanlagen + Verteilungsoptimierung		x	x			x		x					4
Dezentrale Wärmeübergabestation									x	x	x		3
Fenster aus Holz oder Holz-Alu		x	x	x	x		x	x		x	x	x	9
Raumplanerische Aspekte				x									1
Sicherheitsvorkehrungen			x										1
Besondere Maßnahmen im Bereich E-Mobilität, Öffentlicher Verkehr, Radverkehr					x						x		2
Soziale Aspekte					x		x				x		3
Nachhaltige und baukulturelle Maßnahmen	x					x	x		x				4
<b>GESAMT</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	

Tab.: Öko-Bonuspunkte je Projekt – Themenbereiche

**Der LRH stellt fest, dass nur eine geringe Anzahl an möglichen Themenbereichen für Öko-Bonuspunkte in Anspruch genommen wurde.** Bei den elf überprüften Projekten wurden im Mittel drei Themenbereiche genutzt.

**Weiters stellt der LRH fest, dass die Inanspruchnahme von „Fenster aus Holz oder Holz-Alu“ überwiegt.** Dies resultiert daraus, dass bei sämtlichen Gutachten des Sanierungswohnbautisches dieser Punkt als Auflage angeführt wird. Teilweise ist diese Auflage im Themenbereich „Nachhaltige und baukulturelle Maßnahmen“ bereits integriert und mit Punkten bewertet und scheint daher nicht mehr separat bei „Fenster aus Holz oder Holz-Alu“ auf.

**Der LRH empfiehlt, eine Evaluierung der möglichen Öko-Bonuspunkte durchzuführen, um etwaige Anreize für die Inanspruchnahme auch im Sinne des**

<sup>14</sup> NAWARO = nachwachsende Rohstoffe

**Landesbudgets und der KESS 2030 (siehe Kapitel 2.2 Bedeutung von Sanierungen in der Steiermark) identifizieren zu können.**

**Stellungnahme Landesrat Johann Seitinger:**

*Eine diesbezügliche interne Evaluierung wird noch im Jahr 2020 durchgeführt werden.*

Die einzelnen Themenbereiche sind bei entsprechender Umsetzung mit unterschiedlichen Punkten hinterlegt. Wie bereits in Kapitel 2.3 Grundlagen und Rahmenbedingungen dargestellt, ist die Begrenzung der Punkte (je Öko-Bonuspunkt können € 7,-- pro m<sup>2</sup> geförderter Wohnnutzfläche gefördert werden) mit € 200,-- je m<sup>2</sup> geförderter Wohnnutzfläche festgelegt.

Für die überprüften Projekte wurde die **Höhe der Öko-Bonuspunkte** gemäß folgender Tabelle gemäß Endabrechnung gewährt:

Themenbereiche der Öko-Bonuspunkte	Projekt 01	Projekt 02	Projekt 03	Projekt 04	Projekt 05	Projekt 06	Projekt 07	Projekt 08	Projekt 09 Altbau	Projekt 09 Neubau	Projekt 10	Projekt 11	GESAMT
Heizung mit NAWARO		3	3										6
Wärmepumpenheizung						1							1
Anschluss an Fernwärme	1			2	2		2		2	2	2		13
Heizungsanlagen + Verteilungsoptimierung		1	1			1		1					4
Dezentrale Wärmeübergabestation									1	1	1		3
Fenster aus Holz oder Holz-Alu		2	1	2	2		1	2		2	2	2	16
Raumplanerische Aspekte				1									1
Sicherheitsvorkehrungen			1										1
Besondere Maßnahmen im Bereich E-Mobilität, Öffentlicher Verkehr, Radverkehr					1						2		3
Soziale Aspekte					3		2				2		7
Nachhaltige und baukulturelle Maßnahmen	5					4	5		6				20
<b>GESAMT</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	

Tab.: Öko-Bonuspunkte je Projekt – Anzahl

**Der LRH stellt fest, dass im Mittel etwa sechs Öko-Bonuspunkte – bei einer Bandbreite von zwei bis zehn – in Anspruch genommen wurden sind.**

**Zudem stellt der LRH fest, dass die meisten Öko-Bonuspunkte im Bereich „Nachhaltige und baukulturelle Maßnahmen“ vergeben werden.**

Dies resultiert aus den bereits im Gutachten des Sanierungswohnbautisches definierten Öko-Bonuspunkten. Ebenso spiegeln sich die Auflagen der „Fenster aus Holz oder Holz-Alu“ bei der absoluten Anzahl der vergebenen Öko-Bonuspunkte wider.

In der Folge werden bei den ausgewählten Projekten die **Einhaltung der Auflagen sowie die Öko-Bonuspunkte** stichprobenartig überprüft.

### **Projekt 01**

Für den Bereich „Nachhaltige und baukulturelle Maßnahmen“ gab es insgesamt fünf Punkte, wobei diese durch den Sanierungswohnbautisch definiert wurden. Diese teilen sich auf die Erhaltung der historischen Fassade (zwei Punkte) sowie Holz-Kastenstockfenster bei Neuerrichtung (drei Punkte) auf.



Abb.: Projekt 01

Durch den „Anschluss an Fernwärme“ wurde ein Punkt vergeben, wobei im Gutachten des Energiebeauftragten des Landes Steiermark auch dieser Energieträger für die Heizung angeführt ist.

**Projekt 02**

Eine Auflage im Gutachten des Sanierungswohnbautisches war, die neuen Fenster und Balkontüren in Holz oder Holz-Alu auszuführen. Dafür wurden zwei Öko-Bonuspunkte erreicht. Zudem war eine barrierefreie Erschließung des Windfanges sowie die äußere Windfangtüre zum Kindergarten in Fluchtrichtung umzusetzen.



Abb.: Projekt 02

Zusätzlich gab es für das Projekt noch drei Öko-Bonuspunkte für die „Heizung mit NAWARO“. Im Gutachten des Energiebeauftragten des Landes Steiermark ist dabei angeführt, dass die Heizung sowie die Warmwasserbereitung mittels Biomasse (Pellets) erfolgt. Ein weiterer Punkt wurde infolge „Heizungsanlagen + Verteilungsoptimierung“ erreicht.

**Projekt 03**

Infolge der Auflage, neue Fenster und Balkontüren aus Holz oder Holz-Alu auszuführen, wurde für das Projekt dafür ein Öko-Bonuspunkt anerkannt.



Abb.: Projekt 03

Weitere drei Öko-Bonuspunkte gab es für „Heizung mit NAWARO“ und einen für „Heizungsanlagen + Verteilungsoptimierung“. Gemäß dem Gutachten des Energiebeauftragten kam für die Heizung Biomasse (Pellets) zum Einsatz.

Beim gegenständlichen Projekt wurde auch ein Punkt für den Bereich „Sicherheitsvorkehrungen“ erreicht. Diese umfassen einbruchhemmende Wohnungseingangstüren sowie weitere einbruchhemmende Türen und Fenster im Erdgeschoß, Rauchmelder sowie Kindersicherheitsboxen. Vom Förderungswerber wurde zu diesem Punkt eine Erläuterung im Zuge der Förderungsabwicklung vorgelegt. Die Inhalte zum Erreichen dieses Punktes spiegeln sich in der Richtlinie für die ökologische Wohnbauförderung wider.

#### **Projekt 04**

Das Gutachten des Sanierungswohnbautes umfasst die Auflage, dass Fenster und Terrassentüren in Holz oder Holz-Alu auszuführen sind. Tatsächlich kamen Holz-Alu-Fenster zum Einsatz, für die zwei Öko-Bonuspunkte erreicht wurden.



Abb.: Projekt 04

Ein weiterer Punkt wurde für den Bereich „Raumplanerische Aspekte“ erreicht, da gemäß Sanierungswohnbautes durch das Projekt eine Wohnumfeldverbesserung stattfindet. Durch den „Anschluss an Fernwärme“ wurden zwei Punkte vergeben, wobei im Gutachten des Energiebeauftragten des Landes Steiermark auch dieser Energieträger für die Heizung und Warmwasserbereitung angeführt ist.

**Projekt 05**

Das gegenständliche Projekt erhielt insgesamt acht Öko-Bonuspunkte. Zwei Punkte davon sind für die Umsetzung von Fenstern und Terrassentüren aus Holz-Alu, die im Gutachten des Sanierungswohnbautisches als Auflage festgelegt waren. Ebenso war als Auflage angeführt, dass die großen Fenster zweiflügelig auszuführen sind.



Abb.: Projekt 05

Durch den „Anschluss an Fernwärme“ wurde ein Punkt vergeben, wobei im Gutachten des Energiebeauftragten des Landes Steiermark auch dieser Energieträger für die Heizung angeführt ist.

Die restlichen Öko-Bonuspunkte verteilen sich auf „Besondere Maßnahmen im Bereich E-Mobilität, Öffentlicher Verkehr, Radverkehr“ (ein Punkt) und „Soziale Aspekte“ (drei Punkte). Der Förderungswerber legte im Zuge der Einreichung eine Erläuterung der Öko-Bonuspunkte bei, wobei als besondere Maßnahme ein Fahrradraum mit einem Fahrradserviceschrank im Kellergeschoß vorgesehen ist. Für den Erhalt der drei Punkte aus dem Bereich „Soziale Aspekte“ wird angeführt, dass die Anforderungen des anpassbaren Wohnbaus vollständig erfüllt werden.

**Projekt 06**

Infolge der Sanierung wurde für den Bereich „Wärmepumpenheizung“ sowie „Heizungsanlagen + Verteilungsoptimierung“ je ein Öko-Bonuspunkt für das Projekt gewährt. In den übermittelten Unterlagen finden sich zwei Gutachten des Energiebeauftragten des Landes Steiermark, wobei eines davon weder den Energieträger noch eine Unterschrift des Landesenergiebeauftragten aufweist. Das zweite Gutachten ist unterschrieben und weist als Energieträger für die Heizung Gas aus. Im Gegensatz dazu wird im beigelegten technischen bauphysikalischen Bericht eine Luft-Wasser-Wärmepumpe erwähnt.

**Der LRH stellt fest, dass sich der Öko-Bonuspunkt für die Wärmepumpenheizung nur bedingt nachvollziehen lässt.**

**Der LRH empfiehlt, darauf zu achten, dass die Ausführung sowie die Inanspruchnahme von Öko-Bonuspunkten mit den Gutachten des Energiebeauftragten übereinstimmen.**

**Stellungnahme Landesrat Johann Seitinger:**

*Der Fachbereich Wohnbautechnik hat in den letzten Monaten ein einheitliches Modell bzw. Formblätter zur Baudokumentation der Umfassenden Sanierung entwickelt. Damit werden die Umsetzung bzw. Prüfung der Maßnahmen, für welche Ökopunkte in Anspruch genommen werden, nachgewiesen, dokumentiert und kontrolliert. Auch Änderungen werden mit dem diesem Formblatt dokumentiert.*

Weitere vier Öko-Bonuspunkte wurden für „Nachhaltige und baukulturelle Maßnahmen“ erreicht, wobei bereits der Sanierungswohnbautisch in seinem Gutachten auf diese verwiesen hat.



Abb.: Projekt 06

**Projekt 07**

In den Auflagen des Sanierungswohnbautisches war unter anderem angeführt, dass die Fenster und Terrassentüren aus Holz (ein Öko-Bonuspunkt) und die Fenster zweiflügelig auszuführen sind.



Abb.: Projekt 07

Weitere zwei Öko-Bonuspunkte wurden für den „Anschluss an Fernwärme“ erreicht, was sich auch im Gutachten des Energiebeauftragten bestätigt. Für den Bereich „Nachhaltige und baukulturelle Maßnahmen“ gab es insgesamt fünf Punkte, wobei bereits im Sanierungswohnbautisch auf diese Möglichkeit hingewiesen wurde. Die dafür notwendigen Nachweise wurden vom Förderungsgeber nachgefragt, die sich in den Unterlagen in Form von Ausschreibungsauszügen finden.

Zusätzlich weist das gegenständliche Projekt zwei weitere Öko-Bonuspunkte für „Soziale Aspekte“ auf. Welche konkreten Maßnahmen dafür umgesetzt wurden, geht aus den übermittelten Unterlagen nicht hervor.

**Der LRH stellt fest, dass in den übermittelten Unterlagen keine Erläuterungen für den Erhalt der Öko-Bonuspunkte „Soziale Aspekte“ vorhanden sind.**

**Der LRH empfiehlt, sämtliche eingereichte und endabgerechnete Öko-Bonuspunkte mittels geeigneten Unterlagen nachzuweisen. Die Nachvollziehbarkeit muss für die Inanspruchnahme von Zusatzförderungen gegeben sein.**

**Stellungnahme Landesrat Johann Seitinger:**

*Der Fachbereich Wohnbautechnik hat in den letzten Monaten ein einheitliches Modell bzw. Formblätter zur Baudokumentation der Umfassenden Sanierung entwickelt. Damit werden die Umsetzung bzw. Prüfung der Maßnahmen, für welche Ökopunkte in Anspruch genommen werden, nachgewiesen, dokumentiert und kontrolliert. Auch Änderungen werden mit dem diesem Formblatt dokumentiert.*

**Projekt 08**

Auflagen aus dem Gutachten des Sanierungswohnbautisches waren unter anderem die Umsetzung von Fenstern und Terrassentüren aus Holz oder Holz-Alu (zwei Öko-Bonuspunkte) sowie die Ausführung von Schleppgauben.



Abb.: Projekt 08

Ein zusätzlicher Öko-Bonuspunkt umfasst den Bereich „Heizungsanlagen + Verteilungsoptimierung“.

**Projekt 09**

Für die Sanierung des Altbestandes wurden neun, für den Neubauanteil fünf Öko-Bonuspunkte erreicht. Jeweils zwei Punkte gab es für den „Anschluss an Fernwärme“ und je einen Punkt für „Dezentrale Wärmeübergabestation“. Im Gutachten des Energiebeauftragten des Landes Steiermark ist der Energieträger Fernwärme angeführt.

Insgesamt sechs weitere Punkte gab es für den Altbestand. Diese resultieren aus den Auflagen im Gutachten des Sanierungswohnbautisches und sind dem Bereich „Nachhaltige und baukulturelle Maßnahmen“ zugeordnet. Darin enthalten sind die Erhaltung der bestehenden Holz-Kastenstockfenster (drei Punkte), die Sanierung der Fassaden nach den Vorgaben des Bundesdenkmalamtes (zwei Punkte) sowie die Sanierung des Gewölbes (ein Punkt).



Abb.: Projekt 09

Im Gutachten des Sanierungswohnbautes ist angeführt, dass für den Neubauteil die neuen Fenster in Holz auszuführen sind. Entgegen dieser Auflage ist jedoch bei der Ermittlung der Öko-Bonuspunkte Holz-Alufenster angeführt und so auch in der Endabrechnung berücksichtigt. Gemäß den Öko-Bonuspunkten erhalten Fenster aus Holz einen Punkt, Fenster aus Holz-Alu jedoch zwei.

**Der LRH stellt fest, dass die Änderung zum Öko-Bonuspunkt für die Fenster im Bereich des Neubaus nicht nachvollziehbar ist.**

**Der LRH empfiehlt, bei etwaigen Änderungen der Auflagen des Sanierungswohnbautes im Zuge der Projektabwicklung nachvollziehbar zu dokumentieren.**

**Stellungnahme Landesrat Johann Seitinger:**

*Der Fachbereich Wohnbautechnik hat in den letzten Monaten ein einheitliches Modell bzw. Formblätter zur Baudokumentation der Umfassenden Sanierung entwickelt. Damit werden die Umsetzung bzw. Prüfung der Maßnahmen, für welche Ökopunkte in Anspruch genommen werden, nachgewiesen, dokumentiert und kontrolliert. Auch Änderungen werden mit dem diesem Formblatt dokumentiert.*

### Projekt 10

Im Gutachten des Sanierungswohnbautisches ist unter anderem angeführt, dass Fenster und Terrassentüren in Holz oder Holz-Alu auszuführen sind. Bei der Ermittlung der Öko-Bonuspunkte wurde die Variante Holz-Alu (zwei Punkte) ausgewählt.



Abb.: Projekt 10

Weitere zwei Punkte wurden für „Anschluss an Fernwärme“ erreicht, wobei auch im Gutachten zur Energiebereitstellung dieser Energieträger angeführt ist. Zudem wurde ein Öko-Bonuspunkt für die „Dezentrale Wärmeübergabestation“ gewährt.

Für den Bereich „Soziale Aspekte“ gab es zwei Punkte, wobei in der Erläuterung des Förderungswerbers auf die barrierefreien Wohnungen im Erdgeschoß hingewiesen wird.

Ebenso zwei Öko-Bonuspunkte wurden für „Besondere Maßnahmen im Bereich E-Mobilität, Öffentlicher Verkehr, Radverkehr“ erreicht, wobei in der Erläuterung des Förderungswerbers die Absicht für die Errichtung einer E-Tankstelle angeführt ist. **Im Zuge der Besichtigung wurde keine E-Tankstelle vorgefunden.** Auf Nachfrage durch den LRH erläuterte die A15 zum gegenständlichen Projekt [Hervorhebungen durch den LRH]:

*„Für den Punkt 8.18. der Richtlinien für die ökologische Wohnbauförderung wurden maximal 2 Punkte für die Ausführung der E-Tankstelle für PKW zugesichert. **Der Förderungswerber hat in der Fertigstellungsmeldung auch bestätigt, dass sämtliche Maßnahmen durchgeführt wurden.** Der zuständige Amtstechniker hat im Rahmen einer **Baukontrolle** auf die fehlende Umsetzung dieser Maßnahme hingewiesen. Wie sich später herausstellte, war bei den Mietern der Bedarf für einen E-Ladeplatz nicht gegeben.*

*Als Ersatz wurden jedoch die **Vorbereitungen für eine spätere Errichtung einer E-Tankstelle** (siehe auch Richtlinien für die ökologische Wohnbauförderung 8.18.1.: E-Tankstellen → Vorarbeiten für die spätere Errichtung einer E-Tankstelle: 1 ÖKO-3-Punkt) getroffen und ein **Stellplatz als Car-Sharing Standort** bereitgestellt (siehe auch Richtlinien für die ökologische Wohnbauförderung 8.18.2.: Sonstige Maßnahmen → Bereitstellen eines Stellplatzes als Car-Sharing Standort: 1 ÖKO-3-Punkt).“*

Der LRH stellt fest, dass zur oben angeführten Stellungnahme keine Hinweise oder Dokumentationen im Förderungsakt ersichtlich sind. Über die in der Stellungnahme angeführte „Baukontrolle“ liegen dem LRH keine entsprechenden Dokumente (Besichtigungsprotokoll, Fotodokumentation etc.) vor.

Der LRH stellt weiter fest, dass für die Vorbereitungen für eine spätere Errichtung einer E-Tankstelle keine Nachweise im Förderungsakt ersichtlich sind. Zudem war im Zuge der Besichtigung kein Stellplatz für einen als Car-Sharing erkenntlichen Standort ersichtlich.

Der LRH empfiehlt, Änderungen der geplanten Öko-Bonuspunkte nachvollziehbar zu dokumentieren und deren Umsetzung zu kontrollieren.

#### **Stellungnahme Landesrat Johann Seitinger:**

*Der Fachbereich Wohnbautechnik hat in den letzten Monaten ein einheitliches Modell bzw. Formblätter zur Baudokumentation der Umfassenden Sanierung entwickelt. Damit werden die Umsetzung bzw. Prüfung der Maßnahmen, für welche Ökopunkte in Anspruch genommen werden, nachgewiesen, dokumentiert und kontrolliert. Auch Änderungen werden mit dem diesem Formblatt dokumentiert.*

#### **Projekt 11**

Das gegenständliche Projekt hatte unter anderem die Auflagen, die neuen Fenster und Balkontüren aus Holz oder Holz-Alu sowie die größeren Fenster zweiflügelig auszuführen.



Abb.: Projekt 11

Als Material wurde Holz-Alu verwendet, was sich auch in der Inanspruchnahme von zwei Öko-Bonuspunkten widerspiegelt. Weitere Öko-Bonuspunkte gab es nicht.

## 4.2 Energieeinsparung Wärmeschutz

Als eine wesentliche Förderungsbedingung gelten die wärmetechnischen Mindestanforderungen, die im Informationsschreiben über die Förderung festgelegt sind. Grundsätzlich sind darin drei Anforderungen an den Heizwärmebedarf (HWB) für

- Sanierung von Bestandsgeschoßen,
- Neuschaffung von Wohnraum sowie
- Gebäude oder Gebäudeteile mit baukulturell wertvoller Bausubstanz

definiert.

### Sanierung von Bestandsgeschoßen

Bei Sanierungen von Bestandsgeschoßen wird im Informationsschreiben auf der Homepage der Wohnbauförderung auf die Richtlinie des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB-Richtlinie) Nr. 6 – Energieeinsparung und Wärmeschutz – verwiesen. Anzumerken ist, dass der Nachweis der Anforderung an Energiekennzahlen (wie der HWB) wahlweise über den Endenergiebedarf oder über den Gesamtenergieeffizienzfaktor geführt werden kann. Im Informationsschreiben werden zudem diese Nachweise tabellarisch dargestellt und zeigen die aktuell einzuhaltenden Mindestanforderungen.

### Neuschaffung von Wohnraum

In Anlehnung an die Sanierungen von Bestandsgeschoßen definiert die OIB-Richtlinie 6 auch für den Neubau Mindestanforderungen an den HWB. Diese sind im Informationsschreiben abgebildet.

### Gebäude oder Gebäudeteile mit baukulturell wertvoller Bausubstanz

Im Informationsschreiben über die Förderung der umfassenden Sanierung wird ebenso für Gebäude (bzw. Gebäudeteile) mit baukulturell wertvoller Bausubstanz das Thema Verbesserung des HWB festgelegt. Dabei ist ein um zumindest 30 % verbesserter HWB gegenüber dem Ausgangswert anzustreben.

Neben den drei vorhin dargestellten Nachweismöglichkeiten für die Einhaltung des HWB gibt es auch Projekte, bei denen **kein HWB-Nachweis** erforderlich ist. Dies tritt dann auf, wenn beispielsweise die umfassende Sanierung nur Arbeiten im Innenbereich betreffen und keine bauphysikalisch relevanten Maßnahmen umgesetzt werden.

Im Zuge der gegenständlichen Prüfung wurde speziell das Thema Wärmeenergieeinsparung bei den elf Projekten näher betrachtet. Zusammengefasst galten folgende wärmetechnische Mindestanforderungen, wobei teilweise auch mehrere Anforderungen (infolge einer Sanierung sowie Neuraumschaffung) möglich waren:

	Sanierung von Bestands-geschoßen [OIB-Richtlinie 6]	Neuschaffung von Wohnraum [OIB-Richtlinie 6]	Gebäude oder Gebäudeteile mit baukulturell wertvoller Bausubstanz [30 % Verbesserung]	kein HWB-Nachweis
Projekt 01			x	
Projekt 02				x
Projekt 03	x			
Projekt 04	x			
Projekt 05		x	x	
Projekt 06			x	
Projekt 07			x	
Projekt 08	x			
Projekt 09		x	x	
Projekt 10		x		
Projekt 11	x	x		
<b>Gesamt</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>1</b>

Tab.: Anwendung wärmetechnischer Mindestanforderung bei den ausgewählten Projekten

Bei allen Projekten liegen bauphysikalische Eignungsprüfungen vor, die die jeweiligen Mindestanforderungen an den HWB bestätigen.

Die HWB-Verbesserungen für die einzelnen Projekte sind in der Folge dargestellt und beziehen sich überwiegend auf die Angaben der vorhin erwähnten Eignungsprüfungen.

### **Projekt 01**

Bei diesem Projekt handelt es sich um elf Wohnungen, die in einem denkmalgeschützten Gebäude umfassend saniert wurden. Die Bestandswohnungen wiesen einen HWB von 197,1 kWh/m<sup>2</sup>a auf. Infolge der Sanierung konnte der HWB gemäß Energieausweis auf 99,4 kWh/m<sup>2</sup>a reduziert werden, was einer Verbesserung von knapp 50 % entspricht. Die erforderliche Einsparung von mindestens 30 % ist somit erreicht.

**Projekt 02**

Das Projekt umfasst drei Wohnungen, wobei eine Wohnung saniert und zwei weitere neu geschaffen wurden. Da die geförderten Sanierungsmaßnahmen nur den Innenbereich betrafen und keine Änderung der bauphysikalisch relevanten Gebäudeteile umgesetzt wurde, war kein bauphysikalischer Nachweis erforderlich. Dieser Punkt wurde bereits in der Vorbegutachtung des Sanierungswohnbautes festgehalten.

**Projekt 03**

In einem bestehenden Altbau, der einen HWB von 446,1 kWh/m<sup>2</sup>a aufwies, wurden vier Wohnungen errichtet. Nach der umfassenden Sanierung wies der HWB gemäß Energieausweis einen Wert von 37,3 kWh/m<sup>2</sup>a auf.

**Projekt 04**

Im bestehenden Gebäude wurden vier Wohnungen im Zuge der umfassenden Sanierung errichtet. Durch die baulichen Maßnahmen konnte der HWB von 353,63 kWh/m<sup>2</sup>a auf 53,30 kWh/m<sup>2</sup>a reduziert werden.

**Projekt 05**

Insgesamt wurden beim gegenständlichen Projekt 16 Wohnungen für die Inanspruchnahme der Förderung herangezogen. Diese teilen sich auf neun bereits bestehende und sieben neu zu schaffende Wohnungen auf.

Der Gebäudebestand wies einen HWB von 116,3 kWh/m<sup>2</sup>a auf. Infolge der Bestandssanierung konnte dieser Wert auf 24,3 kWh/m<sup>2</sup>a verbessert werden. Im Bereich der neu geschaffenen Wohnungen beträgt der HWB 35,04 kWh/m<sup>2</sup>a.

**Projekt 06**

In einem unter Denkmalschutz stehenden historischen Gebäude wurden zwölf Wohnungen im Zuge der umfassenden Sanierung errichtet. Auf Nachfrage des LRH, warum gemäß Gutachten des Sanierungswohnbautes keine Prüfbauphysik erforderlich war, wurde erläutert, dass an der thermischen Gebäudehülle keine Änderungen vorgenommen wurden.

Ebenso findet sich im selbigen Gutachten folgende Passage:

*„Nachweis der Energiekennzahl vor und nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen; nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen soll eine Energieeinsparung von zumindest 30 % gegenüber dem unsanierten Objekt erreicht werden; auf die Vorlage einer genehmigten Bauphysik kann verzichtet werden.“*

Ein Energieausweis war den übermittelten Unterlagen nicht beigelegt, es findet sich jedoch eine Aufschlüsselung der Heizenergieverbräuche im Zeitraum von drei Jahren, auf Basis dessen der tatsächliche HWB ermittelt wurde. Zusätzlich sind im bauphysikalischen technischen Bericht diverse Maßnahmen erläutert (z. B. zusätzliche Dämmung der obersten Geschoßdecke), die insgesamt die erforderliche Verbesserung von 30 % mit sich bringen. Auf Grundlage dessen wird angegeben, dass der vorhandene HWB von 180 kWh/m<sup>2</sup>a auf 125 kWh/m<sup>2</sup>a verbessert wird.

### **Projekt 07**

Die umfassende Sanierung beinhaltete bei diesem Projekt acht Wohnungen. Gemäß Angabe im Gutachten des Sanierungswohnbautes sollte eine Energieeinsparung von zumindest 30 % erreicht werden. Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde der bestehende HWB von 323,5 kWh/m<sup>2</sup>a auf 51 kWh/m<sup>2</sup>a reduziert, was einer Verbesserung von 84 % entspricht.

### **Projekt 08**

Bei diesem Projekt wurden insgesamt 28 Wohnungen in zwei Bestandsgebäuden errichtet. Infolge der Sanierungsmaßnahmen konnte bei einem Gebäude der HWB von 179,8 kWh/m<sup>2</sup>a auf 43,3 kWh/m<sup>2</sup>a reduziert werden. Im zweiten Gebäude wurde infolge der umfassenden Sanierung eine Einsparung des HWB von ursprünglich 184 kWh/m<sup>2</sup>a auf 48,8 kWh/m<sup>2</sup>a erreicht.

### **Projekt 09**

Das Projekt umfasst insgesamt 271 Heimplätze für ein Studentenwohnheim, wobei 198 auf den Altbestand und 73 im Neubauanteil entfallen, der im Zuge einer Nachförderung eingereicht wurde. Das bestehende Gebäude steht unter Denkmalschutz und wies vor den Sanierungsmaßnahmen einen HWB von 173 kWh/m<sup>2</sup>a auf. Dieser wurde infolge der Maßnahmen auf 69,68 kWh/m<sup>2</sup>a reduziert. Eine Verbesserung um mindestens 30 % wurde somit erreicht. Der Neubau hat einen HWB von 24,15 kWh/m<sup>2</sup>a. Energieausweise vom Altbestand sowie im sanierten Zustand wurden nicht übermittelt.

### **Projekt 10**

Beim gegenständlichen Projekt handelt es sich um die Errichtung von 27 Wohnungen, aufgeteilt auf drei Häuser. Die Liegenschaft wurde ehemals gewerblich genutzt. Infolge der ursprünglichen Gebäudenutzung sowie der Umgestaltung liegen lediglich die HWB-Werte der sanierten Objekte vor. Der nach m<sup>2</sup> gewichtete HWB für alle drei Häuser beträgt 41,3 kWh/m<sup>2</sup>a.

**Projekt 11**

In einem bestehenden Gebäude wurden im Zuge der umfassenden Sanierung zwölf Wohnungen errichtet. In den Projektunterlagen sind die Prüfvermerke der Bauphysik vorhanden, es gibt jedoch keine Angabe über den Bestands-HWB. Der sanierte Bereich weist einen HWB von 37,28 kWh/m<sup>2</sup>a auf, im Bereich des neugebauten Dachausbaues beträgt der HWB 38,46 kWh/m<sup>2</sup>a.

Zusammengefasst zeigt die folgende Tabelle den HWB der ausgewählten Projekte:

Projekt	HWB			
	Bestand	nach Sanierung bzw. Neubau	Verbesserung um	
	[kWh/m <sup>2</sup> a]			[%]
Projekt 01	197	99	98	50
Projekt 02	kein bauphysikalischer Nachweis erforderlich			
Projekt 03	446	37	409	92
Projekt 04	354	53	301	85
Projekt 05 – Bestand	116	24	92	79
Projekt 05 – Neubau	-	35	-	-
Projekt 06	180	125	55	31
Projekt 07	324	51	273	84
Projekt 08 – Bestand 1	180	43	137	76
Projekt 08 – Bestand 2	184	49	135	73
Projekt 09 – Bestand	173	70	103	60
Projekt 09 – Neubau	-	24	-	-
Projekt 10 – Neubau 1	-	41	-	-
Projekt 10 – Neubau 2	-	41	-	-
Projekt 10 – Neubau 3	-	45	-	-
Projekt 11 – Bestand	keine Angabe	37	-	-
Projekt 11 – Neubau	-	38	-	-

Tab.: Übersicht HWB Verbesserungen

**Der LRH stellt fest, dass die Verbesserung des HWB bei den sanierten Bestandsgebäuden im Mittel bei 70 % liegt.** Der durchschnittliche HWB bei den Bestandsobjekten konnte somit von etwa 240 kWh/m<sup>2</sup>a auf durchschnittlich 60 kWh/m<sup>2</sup>a reduziert werden.

**Weiters stellt der LRH fest, dass die neugebauten Gebäude(teile) einen HWB in der Bandbreite von 24 bis 45 kWh/m<sup>2</sup>a aufweisen.**

### 4.3 Ökologische Baustoffe

Für die Erreichung des erforderlichen HWB (siehe Kapitel 4.2 Energieeinsparung Wärmeschutz) ist vor allem das nachträgliche Dämmen der Bestandsfassade ein wesentlicher Faktor. Bei den betrachteten Projekten wurden für die Fassadendämmung im Bestand, aber auch im Bereich von Neubauten beinahe ausschließlich Bauprodukte aus fossilen Dämmstoffen verwendet. Mineralische Baustoffe wurden kaum eingesetzt.

In der Richtlinie für die ökologische Wohnbauförderung<sup>15</sup> ist unter anderem der Themenbereich „Ökologische Baustoffe“ definiert, der mit insgesamt vier Öko-Bonuspunkten begrenzt ist und folgende Voraussetzungen zur Erreichung von Punkten mit sich bringt:

- a. wenn **80 % der Wärmedämmung** mit dem „Österreichischen Umweltzeichen“, „Natureplus“ oder gleichwertig ausgezeichnet sind  
>> 1 Öko-Bonuspunkt
- b. wenn mehr als **50 % der verwendeten Bauprodukte** für Wand- und Deckenbauteile das „Österreichische Umweltzeichen“, „Natureplus“ oder gleichwertig führen  
>> 1 Öko-Bonuspunkt
- c. wenn **Fenster und Türen/Tore sowie Bodenbeläge, Abdichtungsbahnen und Rohre** in Gebäuden (ausgenommen Elektroverrohrungen) **PVC-frei** ausgeführt werden  
>> 2 Öko-Bonuspunkte
- d. wenn die **gesamte Elektroinstallation PVC-frei** ausgeführt wird  
>> 1 Öko-Bonuspunkt

Vor allem unter Punkt a. zeigt sich, dass Voraussetzungen an die Wärmedämmung definiert sind. Keines der überprüften Projekte erreichte im Bereich der „Ökologischen Baustoffe“ Öko-Bonuspunkte.

**Der LRH stellt fest, dass zur Erreichung des erforderlichen HWB überwiegend fossile Dämmstoffe zum Einsatz kamen. Dies spiegelt sich auch in der nicht vorhandenen Inanspruchnahme des möglichen Öko-Bonuspunktes „Ökologische Baustoffe“ wider.**

---

<sup>15</sup> vgl. Richtlinien für die ökologische Wohnbauförderung, Stand: 1. April 2018

**Der LRH empfiehlt, eine Evaluierung der aktuellen Förderungsmöglichkeiten vor allem in Hinblick auf den Einsatz von ökologischen Baustoffen durchzuführen.**

Wie bereits in Kapitel 2.2.2 Klima- und Energiestrategie Steiermark 2030 angeführt, beinhalten die Ziele bei der klimagerechten Gebäudehülle neben ressourcenschonenden Neubauten und der Steigerung der Sanierungsrate auch die vermehrte Nutzung von ökologischen Baustoffen.

**Stellungnahme Landesrat Johann Seitinger:**

*Nach den seit 01.04.2019 geltenden Richtlinien zur ökologischen Wohnbauförderung können bis zu vier Öko-Bonuspunkte für den Einsatz ökologischer Baustoffe in Anspruch genommen werden. Hierzu wird im Jahr 2020 noch eine interne Evaluierung stattfinden um gegebenenfalls das Anreizsystem zu verbessern, um einen vermehrten Einsatz ökologischer Baustoffe zu erreichen und die Dokumentation allfälliger nachfolgender Änderungen eindeutig festzuschreiben.*

## 4.4 Technische Gutachten

Zur Abwicklung des Förderungsprozesses werden, wie in Kapitel 2.4 Prozess der umfassenden Sanierung erläutert, zwei Technische Gutachten erstellt. Diese betreffen

- die Phase 2 – Förderungsansuchen sowie
- die Phase 5 – Endabrechnung.

### 4.4.1 Technisches Gutachten in der Phase 2 – Förderungsansuchen

In dieser Phase wird unter anderem beurteilt, ob

- die **Sanierungskosten je Wohnung mehr als € 30.000,-** betragen und
- **mehr als die Hälfte der Sanierungskosten auf Verbesserungen** entfallen.

Wesentliche Grundlage hierfür stellt das durch den Förderungswerber zu erstellende WS5-Blatt<sup>16</sup> dar. Nicht förderbare Kosten werden von den Gesamtbaukosten abgezogen. Etwaige vorhandene Mietzinsreserven, die für die Ermittlung der Förderungshöhe relevant sind, sind im WS5-Blatt nicht dokumentierbar.

Die folgende Tabelle zeigt die Unterschiede der Kostengliederung zwischen dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten:

WS5-Blatt		Technisches Gutachten	
(A)	Reine Baukosten	(A)	Reine Baukosten
(B)	Haustechnikkosten	(B)	HLS Kosten
		(B)	Elektroinstallationskosten
(C)	Nebenkosten	(C)	Anschlusskosten
(D)	Planungskosten	(D)	Honorare
(E)	Finanzierungskosten		

Tab.: Kostengliederung im Vergleich zwischen dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten

**Die Kostengliederung im Technischen Gutachten weicht von jener im WS5-Blatt ab.**

Gemäß den Förderungsvoraussetzungen setzen sich die „**Sanierungskosten**“ aus der **Summe der „(A) Reinen Baukosten“ und der „(B) Haustechnikkosten“** zusammen.

<sup>16</sup> Aufgliederung der Gesamtbaukosten WS5-Blatt:  
<https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/12118354/117877239/>; Stand 2. März 2020

Zur Kostengliederung wurde von der A15 folgende Stellungnahme abgegeben [Hervorhebungen durch den LRH]:

*„[...] Im Geschößbau, wo die Kostengliederung ähnlich wie in der Umfassenden Sanierung in A Reine Baukosten, B Haustechnikkosten, C Nebenkosten, Anschlussgebühren etc. gegliedert war, wurde mit 1.1.2020 eine neue Kostengliederung nach ÖNORM B 1801-1<sup>17</sup> eingeführt. Dies wird auch für die Umfassende Sanierung angestrebt und sollte spätestens im Zuge des FIS-EW<sup>18</sup> durchgeführt werden.“*

**Der LRH stellt fest, dass sich die Kostengliederung sowie die Begrifflichkeiten des WS5-Blattes von jenen im Technischen Gutachten unterscheiden. Gemäß zuvor angeführter Stellungnahme soll die neue Kostengliederung spätestens im Zuge des FIS-EW eingeführt werden.**

**Der LRH empfiehlt, unabhängig von der geplanten FIS-EW Einführung, einheitliche Kostengliederungen und Begrifflichkeiten sicherzustellen.**

**Weiters stellt der LRH fest, dass im WS5-Blatt im Vergleich zum Technischen Gutachten keine Möglichkeit besteht, die Mietzinsreserve zu berücksichtigen. Zudem ist für die Summe der Sanierungskosten keine separate Ausfüllmöglichkeit vorgesehen.**

**Der LRH empfiehlt, das WS5-Blatt weiterzuentwickeln und sämtliche relevante Parameter, wie z. B. die Sanierungskosten, explizit zu berücksichtigen und auszuweisen.**

#### **Stellungnahme Landesrat Johann Seitinger:**

*Wie im Geschossbau soll nun auch in der Umfassenden Sanierung das WS5-Blatt so umgestaltet werden, dass die Kosten gemäß ÖNORM B 1801-1 darstellbar und somit auch besser vergleichbar sind. Die historisch gewachsene Differenzierung zwischen Verbesserungs- und Erhaltungskosten soll entfallen, sodass nur mehr die „Sanierungskosten“ erfasst werden. Die unterschiedlichen Begrifflichkeiten in den beiden Formularen werden aneinander angepasst (bereits in Umsetzung).*

---

<sup>17</sup> ÖNORM B 1801-1, Bauprojekt- und Objektmanagement – Teil 1: Objektterrichtung

<sup>18</sup> Fachinformationssystem – Energie und Wohnbau

**Sanierungskosten je Wohnung**

Zur Überprüfung der Förderungsvoraussetzung – „Sanierungskosten je Wohnung mehr als € 30.000,--“ – wurden die Sanierungskosten je Förderungsvorhaben durch die Anzahl der Wohnungen dividiert.

	Sanierungs-kosten gem. WS5-Blatt	Anzahl Wohnungen	Sanierungs-kosten je Wohnung	Einhaltung Förderungs- voraussetzung
	[€]		[€]	
Projekt 01	693.508,00	11	63.046,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Projekt 02	170.852,00	3	56.951,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Projekt 03	391.519,00	4	97.880,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Projekt 04	311.600,00	4	77.900,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Projekt 05	1.584.141,00	16	99.009,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Projekt 06	1.083.500,00	12	90.292,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Projekt 07	944.055,00	8	118.007,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Projekt 08	2.148.000,00	28	76.714,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Projekt 09*				
Projekt 10	2.567.900,00	27	95.107,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Projekt 11	1.139.000,00	12	94.917,00	<input checked="" type="checkbox"/>

eingehalten

nicht eingehalten

\* Im Projekt 09 wurden anstelle von Wohnungen Heimplätze umgesetzt. Eine Aussage zur Wohnungsanzahl war den Förderungsunterlagen des Projektes nicht klar zu entnehmen.

Tab.: Übersicht Sanierungskosten/Sanierungskosten je Wohnung gem. Technischem Gutachten

**Der LRH stellt fest, dass die Förderungsvoraussetzung „Sanierungskosten je Wohnung mehr als € 30.000,--“ für die o. a. Projekte eingehalten wurde. Bei Projekt 09 war eine Überprüfung nicht möglich, da es sich im ggstl. Projekt um ein Wohnheim mit Heimplätzen handelt.**

**Der LRH empfiehlt, auch für Wohnheimprojekte geeignete Kriterien zur Überprüfung der Förderungsvoraussetzung zu definieren und diese zu prüfen.**

**Stellungnahme Landesrat Johann Seitinger:**

*Wohnheime werden nicht in „Wohneinheiten“ gefördert, sondern in Fläche je Heimplatz, wobei z.B. für Studentenheime eine andere Maximalfläche je Heimplatz herangezogen wird als bei Pflegeheimen. Als grober Richtwert kann eine Umrechnung 2:1 erfolgen – zwei Heimplätze entsprechen einer Wohneinheit.*

### **Verbesserungskosten**

Hinsichtlich der Verbesserungskosten findet sich im WS5-Blatt der Hinweis, dass unter Verbesserungsmaßnahmen Leistungen verstanden werden, die keine Erhaltungsmaßnahmen (Instandsetzungsarbeiten) beinhalten. **Mehr als die Hälfte der Sanierungskosten hat auf Verbesserungen zu entfallen.**

In der Vorlage des **WS5-Blattes** sind zur Berechnung des Anteils an Verbesserungsmaßnahmen **beispielhaft Sanierungscodes** angeführt.

Betreffend die Sanierungscodes und dem WS5-Blatt allgemein führt die A15 auf Nachfrage des LRH aus [Auszug, Hervorhebungen durch den LRH]:

*„Im Prinzip sind die **Codes ein historisch bedingtes Überbleibsel aus einer Zeit, in der es unterschiedliche Förderungen für Erhaltungsmaßnahmen und Verbesserungsmaßnahmen gegeben hat.** Diese Codes wurden damals von der Kleinen Sanierung übernommen und in die „umfassende Sanierung“ impliziert. Während die Energie-Codes durch neue Anforderungen bzw. Definitionen ständig ergänzt wurden, sind die Codes 32 – 36 und 52 belassen worden und **wurde hausintern festgelegt, dass die diesen Codes zugeordneten Kosten, gemeinsam mit den Haustechnik-Kosten prinzipiell die Verbesserungskosten darstellen.***

*Während bei Einführung der Sanierungsförderung viele Gebäude in sehr schlechtem baulichen Zustand waren und große Summen in die Erhaltung des Gebäudes investiert werden mussten, so sind in den letzten Jahren die größten Kostenteile in die Verbesserungsmaßnahmen geflossen.*

*Alle Bauvorhaben, welche im Zuge der „Umfassenden Sanierung“ gefördert werden, müssen am sogenannten „Sanierungs-Wohnbautisch“ einem Expertengremium zur Begutachtung vorgelegt werden. Dieses Gremium ist den Vorgaben der FAEW verpflichtet und entscheidet entsprechend dieser Vorgaben; die Geschäftsordnung des Sanierungswohnbautes regelt den Ablauf und den fachlichen Inhalt.*

*Eine positive Stellungnahme der Experten des Sanierungswohnbautes impliziert folglich auch eine der im § 13 Abs. 1 der DVO festgehaltenen Bedingungen. **Zusätzlich finden bei praktisch allen „Umfassenden Sanierungen“ auch Grundrissumgestaltungen statt, welche natürlich auch eine Verbesserung darstellen.***

*Diese beiden Punkte und das Faktum, dass die tatsächlichen Kosten in fast allen Fällen wesentlich höher als die geförderten Kosten sind, lässt erahnen, **dass die den Verbesserungsmaßnahmen zuzuordnenden Kosten im Durchschnitt die 70%-Marke überschreiten.** Aus diesem Grund wird auf die Zuteilung der Kosten nicht so großes Augenmerk gelegt. Sollten aber dennoch Unstimmigkeiten vorhanden sein, so prüft und korrigiert der jeweilige Techniker diese Kosten auf Grund der Planvorlage und der Professionisten-Kosten in Verbindung mit der Projektbeschreibung des Bauträgers und den vorgelegten Plänen sowie den geprüften Bauphysik-Unterlagen.*

***Die Codes könnten vom Förderungswerber ergänzt werden** (z. B. für ökologische Maßnahmen), dies kommt praktisch nie vor; wenn doch, dann werden diese Angaben überprüft.*

*Die den Verbesserungsmaßnahmen zugeordneten Kosten werden EDV-mäßig ins Technische Gutachten transferiert. [...]“*

**Der LRH stellt fest, dass keine klar definierte Aufteilungsregelung der Verbesserungskosten vorhanden ist, wodurch eine korrekte Aufteilung durch den Förderungswerber erschwert wird.**

**Der LRH ist der Meinung, dass eine wesentliche Förderungsvoraussetzung mittels einer nachvollziehbaren Herleitung zu definieren ist.**

**Der LRH empfiehlt im Hinblick auf die geplante Einführung des FIS-EW die Klarstellung der Aufteilungsregeln für die Berechnung der Verbesserungskosten. Dadurch kann die Förderungsbedingung, dass mehr als die Hälfte der Sanierungskosten auf Verbesserungen fallen, überprüft werden.**

**Stellungnahme Landesrat Johann Seitinger:**

*Wie im Geschossbau soll nun auch in der Umfassenden Sanierung das WS5-Blatt so umgestaltet werden, dass die Kosten gemäß ÖNORM B 1801-1 darstellbar und somit auch besser vergleichbar sind. Die historisch gewachsene Differenzierung zwischen Verbesserungs- und Erhaltungskosten soll entfallen, sodass nur mehr die „Sanierungskosten“ erfasst werden. Die unterschiedlichen Begrifflichkeiten in den beiden Formularen werden aneinander angepasst (bereits in Umsetzung).*

**Darüber hinaus stellt der LRH fest, dass das WS5-Blatt keine Möglichkeit zur Datierung aufweist, wodurch eine zeitliche Zuordnung nicht möglich ist.**

**Der LRH empfiehlt, das Dokument um die Datierungsmöglichkeit zu ergänzen.**

**Stellungnahme Landesrat Johann Seitinger:**

*Eine diesbezügliche Adaptierung befindet sich bereits in Umsetzung.*

Im Zuge der Prüfung wurde die Einhaltung des Anteils an Verbesserungskosten gegenüber den Sanierungskosten geprüft. Hierbei wurden in einem ersten Schritt die angeführten **Anteile des WS5-Blattes mit jenen des Technischen Gutachtens tabellarisch verglichen**. In dieser Tabelle wurden der Vollständigkeit halber die Nebenkosten und Mietzinsreserven inkl. einer Zwischensumme für die förderbaren Gesamtbaukosten angeführt. In Klammer befindliche Werte stellen die im WS5-Blatt augenscheinlich handschriftlich durch die A15 korrigierten Werte dar.

In einem zweiten Schritt wurden die **Sanierungskosten<sup>19</sup> sowie die Verbesserungskosten im Verhältnis zueinander** in einer Tabelle dargestellt. Diese Gegenüberstellung wurde für die korrigierten Daten aus dem WS5-Blatt und für jene des Technischen Gutachtens durchgeführt. Darüber hinaus wurde auch die Differenz der Werte gebildet.

In der Folge sind die geprüften Projekte diesbezüglich im Detail dargestellt:

---

<sup>19</sup> Die Sanierungskosten wurden mangels fehlender Darstellung im WS5-Blatt sowie im Technischen Gutachten aus den vorliegenden Daten durch den LRH summiert.

**Projekt 01**

Im ggstl. Förderungsprojekt wurden elf Wohnungen saniert. Die u. a. Tabelle stellt die Verbesserungs- und Erhaltungskosten inkl. deren angeführten Prozentanteil gemäß dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten dar.

Kostenaufteilung	WS5-Blatt		Technisches Gutachten	
	[€]	[%]	[€]	[%]
Verbesserungskosten	693.508,00 (593.508,00)	~93 (~80)	548.578,00	~79
Erhaltungskosten	53.363,00 (153.363,00)	~7 (~20)	91.622,00	~13
Nebenkosten	-		53.300,00	~8
<b>Zwischensumme förderbare Gesamtbaukosten</b>	<b>746.871,00</b>		<b>693.500,00</b>	<b>100</b>
Mietzinsreserve	-		53.400,00	
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>746.871,00</b>	<b>100</b>	<b>746.900,00</b>	

Tab.: Gegenüberstellung Verbesserungs- & Erhaltungskosten lt. WS5-Blatt <> Technisches Gutachten  
Werte in Klammer stellen die durch die A15 korrigierten Werte dar.

Die Überprüfung zeigt, dass sich die angeführten Prozentanteile des WS5-Blattes auf die Gesamtbaukosten und jene des Technischen Gutachtens auf die förderbaren Gesamtbaukosten beziehen.

Die Sanierungskosten wurden anhand der Angaben aus dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten errechnet. Ebenso wird der Anteil der Verbesserungskosten angeführt.

Projekt 01	Sanierungskosten	Verbesserungskosten	
	[€]	[€]	[%]
WS5-Blatt (korrigiert)	693.508,00	593.508,00	~86
Technisches Gutachten	640.200,00	548.578,00	~86
Differenz	53.308,00	44.930,00	-

Tab.: Anteil Verbesserungskosten an Sanierungskosten lt. WS5-Blatt und Technischem Gutachten

Die Tabelle zeigt, dass sich im ggstl. Projekt die ausgewiesenen Sanierungskosten im WS5-Blatt von jenen im Technischen Gutachten iHv € 53.308,-- unterscheiden. Das Delta entspricht dabei den im Technischen Gutachten angeführten Nebenkosten.

Ebenso unterscheiden sich auch die Verbesserungskosten gemäß WS5-Blatt von jenen im Technischen Gutachten. Die Differenz zwischen den beiden Werten iHv € 44.930,-- konnte nicht nachvollzogen werden.

**Projekt 02**

Das vorliegende Projekt umfasst die Sanierung von drei Wohnungen, wobei diese aus einer Bestandswohnung und zwei neuen Wohnungen besteht. Die u. a. Tabelle stellt die Verbesserungs- und Erhaltungskosten inkl. deren angeführten Prozentanteil gemäß dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten dar.

Kostenaufteilung	WS5-Blatt		Technisches Gutachten	
	[€]	[%]	[€]	[%]
Verbesserungskosten	112.255,00	~56	105.956,00	~53
Erhaltungskosten	88.598,00	~44	64.896,00	~32
Nebenkosten	-		30.000,00	~15
<b>Zwischensumme förderbare Gesamtbaukosten</b>	<b>200.852,00</b>		<b>200.852,00</b>	<b>100</b>
Mietzinsreserve	-		-	
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>200.852,00</b>	<b>100</b>	<b>200.852,00</b>	

Tab.: Gegenüberstellung Verbesserungs- & Erhaltungskosten lt. WS5-Blatt <> Technisches Gutachten

Die Überprüfung zeigt, dass sich die angeführten Prozentanteile des WS5-Blattes auf die Gesamtbaukosten und jene des Technischen Gutachtens auf die förderbaren Gesamtbaukosten beziehen.

Die Sanierungskosten wurden anhand der Angaben aus dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten errechnet. Ebenso wird der Anteil der Verbesserungskosten angeführt.

Projekt 02	Sanierungskosten	Verbesserungskosten	
	[€]	[€]	[%]
WS5-Blatt	170.852,00	112.255,00	~66
Technisches Gutachten	170.852,00	105.956,00	~62
Differenz	-	6.299,00	-

Tab.: Anteil Verbesserungskosten an Sanierungskosten lt. WS5-Blatt und Technischem Gutachten

Die Tabelle zeigt, dass die ausgewiesenen Sanierungskosten im WS5-Blatt mit jenen im Technischen Gutachten ident sind.

Demgegenüber unterscheiden sich jedoch die Verbesserungskosten gemäß WS5-Blatt von jenen im Technischen Gutachten. Das Delta zwischen den beiden Werten konnte nicht nachvollzogen werden.

**Projekt 03**

In diesem Projekt wurde die umfassende Sanierung für vier Wohnungen gefördert. Die u. a. Tabelle stellt die Verbesserungs- und Erhaltungskosten inkl. deren angeführten Prozentanteil gemäß dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten dar.

Kostenaufteilung	WS5-Blatt		Technisches Gutachten	
	[€]	[%]	[€]	[%]
Verbesserungskosten	391.519,00	~90	352.453,00	~81
Erhaltungskosten	43.370,00	~10	39.036,00	~9
Nebenkosten	-		43.400,00	~10
<b>Zwischensumme förderbare Gesamtbaukosten</b>	<b>434.889,00</b>		<b>434.889,00</b>	<b>100</b>
Mietzinsreserve	-		-	
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>434.889,00</b>	<b>100</b>	<b>434.889,00</b>	

Tab.: Gegenüberstellung Verbesserungs- & Erhaltungskosten lt. WS5-Blatt <> Technisches Gutachten

Die Überprüfung zeigt, dass sich die angeführten Prozentanteile des WS5-Blattes auf die Gesamtbaukosten und jene des Technischen Gutachtens auf die förderbaren Gesamtbaukosten beziehen.

Die Sanierungskosten wurden anhand der Angaben aus dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten errechnet. Ebenso wird der Anteil der Verbesserungskosten angeführt.

Projekt 03	Sanierungskosten	Verbesserungskosten	
	[€]	[€]	[%]
WS5-Blatt (korrigiert)	391.519,00	391.519,00	100
Technisches Gutachten	391.489,00	352.453,00	~81
Differenz	30,00	39.066,00	-

Tab.: Anteil Verbesserungskosten an Sanierungskosten lt. WS5-Blatt und Technischem Gutachten

Die Tabelle zeigt, dass sich im ggstl. Projekt die ausgewiesenen Sanierungskosten im WS5-Blatt von jenen im Technischen Gutachten iHv € 30,- unterscheiden. Das Delta resultiert aus einer gerundeten Darstellung im Technischen Gutachten.

Darüber hinaus unterscheiden sich auch die Verbesserungskosten gemäß WS5-Blatt von jenen im Technischen Gutachten. Die Differenz iHv € 39.066,- zwischen den beiden Werten konnte nicht nachvollzogen werden.

**Projekt 04**

Das Sanierungsprojekt umfasst vier Wohnungen. Die u. a. Tabelle stellt die Verbesserungs- und Erhaltungskosten inkl. deren angeführten Prozentanteil gemäß dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten dar.

Kostenaufteilung	WS5-Blatt		Technisches Gutachten	
	[€]	[%]	[€]	[%]
Verbesserungskosten	340.140,00 (240.140,00)	100 (~71)	222.961,00	~66
Erhaltungskosten	0,00 (100.000,00)	0 (~29)	88.039,00	~26
Nebenkosten	-		29.000,00	~8
<b>Zwischensumme förderbare Gesamtbaukosten</b>	<b>340.140,00</b>		<b>340.000,00</b>	<b>100</b>
Mietzinsreserve	-		-	
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>340.140,00</b>	<b>100</b>	<b>340.000,00</b>	

Tab.: Gegenüberstellung Verbesserungs- & Erhaltungskosten lt. WS5-Blatt <> Technisches Gutachten  
Werte in Klammer stellen die durch die A15 korrigierten Werte dar.

Die Überprüfung zeigt, dass sich die angeführten Prozentanteile des WS5-Blattes auf die Gesamtbaukosten und jene des Technischen Gutachtens auf die förderbaren Gesamtbaukosten beziehen.

Die Sanierungskosten wurden anhand der Angaben aus dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten errechnet. Ebenso wird der Anteil der Verbesserungskosten angeführt.

Projekt 04	Sanierungskosten	Verbesserungskosten	
	[€]	[€]	[%]
WS5-Blatt	311.600,00	240.140,00	~77
Technisches Gutachten	311.000,00	222.961,00	~72
Differenz	600,00	17.179,00	-

Tab.: Anteil Verbesserungskosten an Sanierungskosten lt. WS5-Blatt und Technischem Gutachten

Die Tabelle zeigt, dass sich im ggstl. Projekt die ausgewiesenen Sanierungskosten im WS5-Blatt von jenen im Technischen Gutachten iHv € 600,- unterscheiden. Das Delta resultiert aus einer gerundeten Darstellung im Technischen Gutachten.

Darüber hinaus unterscheiden sich auch die Verbesserungskosten gemäß WS5-Blatt von jenen im Technischen Gutachten. Die Differenz iHv € 17.179,- zwischen den beiden Werten konnte nicht nachvollzogen werden.

**Projekt 05**

Im Rahmen dieses Förderungsprojektes wurden 16 Wohnungen saniert. Die u. a. Tabelle stellt die Verbesserungs- und Erhaltungskosten inkl. deren angeführten Prozentanteil gemäß dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten dar.

Kostenaufteilung	WS5-Blatt		Technisches Gutachten	
	[€]	[%]	[€]	[%]
Verbesserungskosten	1.664.437,00 (1.064.437,00)	~97 (~62)	1.006.911,00	~59
Erhaltungskosten	45.073,00 (645.073,00)	~3 (~38)	577.189,00	~34
Nebenkosten	-		125.400,00	~7
<b>Zwischensumme förderbare Gesamtbaukosten</b>	<b>1.709.510,00</b>		<b>1.709.500,00</b>	<b>100</b>
Mietzinsreserve	-		-	
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>1.709.510,00</b>	<b>100</b>	<b>1.709.500,00</b>	

Tab.: Gegenüberstellung Verbesserungs- & Erhaltungskosten lt. WS5-Blatt <> Technisches Gutachten  
Werte in Klammer stellen die durch die A15 korrigierten Werte dar.

Die Überprüfung zeigt, dass sich die angeführten Prozentanteile des WS5-Blattes auf die Gesamtbaukosten und jene des Technischen Gutachtens auf die förderbaren Gesamtbaukosten beziehen.

Die Sanierungskosten wurden anhand der Angaben aus dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten errechnet. Ebenso wird der Anteil der Verbesserungskosten angeführt.

Projekt 05	Sanierungskosten	Verbesserungskosten	
	[€]	[€]	[%]
WS5-Blatt (korrigiert)	1.584.141,00	1.064.437,00	~67
Technisches Gutachten	1.584.141,00	1.006.911,00	~64
Differenz	-	57.526,00	-

Tab.: Anteil Verbesserungskosten an Sanierungskosten lt. WS5-Blatt und Technischem Gutachten

Die Tabelle zeigt, dass sich im ggstl. Projekt die ausgewiesenen Sanierungskosten im WS5-Blatt ident zu jenen im Technischen Gutachten sind.

Demgegenüber unterscheiden sich die Verbesserungskosten gemäß WS5-Blatt von jenen im Technischen Gutachten. Die Differenz iHv € 57.526,-- zwischen den beiden Werten konnte nicht nachvollzogen werden.

**Projekt 06**

Im vorliegenden Projekt wurden 12 Wohnungen gefördert. Die u. a. Tabelle stellt die Verbesserungs- und Erhaltungskosten inkl. deren angeführten Prozentanteil gemäß dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten dar.

Kostenaufteilung	WS5-Blatt		Technisches Gutachten	
	[€]	[%]	[€]	[%]
Verbesserungskosten	770.000,00	~57	704.122,00	~52
Erhaltungskosten	592.030,00	~43	406.148,00	~30
Nebenkosten	-		251.730,00	~18
<b>Zwischensumme förderbare Gesamtbaukosten</b>	<b>1.362.030,00</b>		<b>1.362.000,00</b>	<b>100</b>
Mietzinsreserve	-		-	
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>1.362.030,00</b>	<b>100</b>	<b>1.362.000,00</b>	

Tab.: Gegenüberstellung Verbesserungs- & Erhaltungskosten lt. WS5-Blatt <> Technisches Gutachten

Die Überprüfung zeigt, dass sich die angeführten Prozentanteile des WS5-Blattes auf die Gesamtbaukosten und jene des Technischen Gutachtens auf die förderbaren Gesamtbaukosten beziehen.

Die Sanierungskosten wurden anhand der Angaben aus dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten errechnet. Ebenso wird der Anteil der Verbesserungskosten angeführt.

Projekt 06	Sanierungskosten	Verbesserungskosten	
	[€]	[€]	[%]
WS5-Blatt	1.083.500,00	770.000,00	~71
Technisches Gutachten	1.110.270,00	704.122,00	~63
Differenz	26.770,00	65.878,00	-

Tab.: Anteil Verbesserungskosten an Sanierungskosten lt. WS5-Blatt und Technischem Gutachten

Die Tabelle zeigt, dass sich im ggstl. Projekt die ausgewiesenen Sanierungskosten im WS5-Blatt von jenen im Technischen Gutachten iHv € 26.770,- unterscheiden. Festzuhalten ist hierbei, dass die Sanierungskosten gem. Technischem Gutachten eine höhere Summe aufweist als jene im WS5-Blatt, zumal sich das Gutachten auf die Werte des WS5-Blattes bezieht. Das Delta ist nicht nachvollziehbar.

Darüber hinaus unterscheiden sich auch die Verbesserungskosten gemäß WS5-Blatt von jenen im Technischen Gutachten. Die Differenz iHv € 65.878,- zwischen den beiden Werten konnte nicht nachvollzogen werden.

**Projekt 07**

Das ggstl. Förderungsprojekt umfasst acht Wohnungen. Die u. a. Tabelle stellt die Verbesserungs- und Erhaltungskosten inkl. deren angeführten Prozentanteil gemäß dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten dar.

Kostenaufteilung	WS5-Blatt		Technisches Gutachten	
	[€]	[%]	[€]	[%]
Verbesserungskosten	591.831,00	~54	555.514,00	~51
Erhaltungskosten	507.252,00	~46	389.286,00	~35
Nebenkosten	-		155.200,00	~14
<b>Zwischensumme förderbare Gesamtbaukosten</b>	<b>1.099.083,00</b>		<b>1.100.000,00</b>	<b>100</b>
Mietzinsreserve	-		-	
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>1.099.083,00</b>	<b>100</b>	<b>1.100.000,00</b>	

Tab.: Gegenüberstellung Verbesserungs- & Erhaltungskosten lt. WS5-Blatt <-> Technisches Gutachten

Die Überprüfung zeigt, dass sich die angeführten Prozentanteile des WS5-Blattes auf die Gesamtbaukosten und jene des Technischen Gutachtens auf die förderbaren Gesamtbaukosten beziehen.

Die Sanierungskosten wurden anhand der Angaben aus dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten errechnet. Ebenso wird der Anteil der Verbesserungskosten angeführt.

Projekt 07	Sanierungskosten	Verbesserungskosten	
	[€]	[€]	[%]
WS5-Blatt	944.055,00	591.831,00	~63
Technisches Gutachten	944.800,00	555.514,00	~59
Differenz	745,00	36.317,00	-

Tab.: Anteil Verbesserungskosten an Sanierungskosten lt. WS5-Blatt und Technischem Gutachten

Die Tabelle zeigt, dass sich im ggstl. Projekt die ausgewiesenen Sanierungskosten im WS5-Blatt von jenen im Technischen Gutachten iHv € 745,- unterscheiden. Das Delta resultiert aus einer gerundeten Darstellung im Technischen Gutachten.

Darüber hinaus unterscheiden sich auch die Verbesserungskosten gemäß WS5-Blatt von jenen im Technischen Gutachten. Die Differenz iHv € 36.317,- zwischen den beiden Werten konnte nicht nachvollzogen werden.

**Projekt 08**

Das vorliegende Projekt umfasst in der finalen Umsetzung 28 Wohnungen, wobei diese über den Projektverlauf adaptiert wurden. Die u. a. Tabelle stellt die Verbesserungs- und Erhaltungskosten inkl. deren angeführten Prozentanteil gemäß dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten dar.

Kostenaufteilung	WS5-Blatt		Technisches Gutachten	
	€	%	€	%
Verbesserungskosten	1.753.700,00	~62	1.556.044,00	~57
Erhaltungskosten	1.090.697,00	~38	734.856,00	~27
Nebenkosten	-		435.100,00	~16
<b>Zwischensumme förderbare Gesamtbaukosten</b>	<b>2.844.397,00</b> <b>(2.726.000,00)</b>		<b>2.726.000,00</b>	<b>100</b>
Mietzinsreserve	-		-	
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>2.844.397,00</b> <b>(2.726.000,00)</b>	<b>100</b>	<b>2.726.000,00</b>	

Tab.: Gegenüberstellung Verbesserungs- & Erhaltungskosten lt. WS5-Blatt <-> Technisches Gutachten  
Werte in Klammer stellen die durch die A15 korrigierten Werte dar.

Die Überprüfung zeigt, dass sich die angeführten Prozentanteile des WS5-Blattes auf die Gesamtbaukosten und jene des Technischen Gutachtens auf die förderbaren Gesamtbaukosten beziehen.

Die Sanierungskosten wurden anhand der Angaben aus dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten errechnet. Ebenso wird der Anteil der Verbesserungskosten angeführt.

Projekt 08	Sanierungskosten	Verbesserungskosten	
	€	€	%
WS5-Blatt	2.291.200,00	1.753.700,00	~77
Technisches Gutachten	2.290.900,00	1.556.044,00	~68
Differenz	300,00	197.656,00	-

Tab.: Anteil Verbesserungskosten an Sanierungskosten lt. WS5-Blatt und Technischem Gutachten

Die Tabelle zeigt, dass sich im ggstl. Projekt die ausgewiesenen Sanierungskosten im WS5-Blatt von jenen im Technischen Gutachten iHv € 300,- unterscheiden. Das Delta resultiert aus einer gerundeten Darstellung im Technischen Gutachten.

Darüber hinaus unterscheiden sich auch die Verbesserungskosten gemäß WS5-Blatt von jenen im Technischen Gutachten. Die Differenz iHv € 197.656,- zwischen den beiden Werten konnte nicht nachvollzogen werden.

**Projekt 09**

Im ggstl. Projekt wurden 271 Heimplätze eines Studentenwohnheims gefördert – 198 Heimplätze aus dem Altbestand und 73 im Neubau. Der Neubauanteil wurde im Zuge einer Nachreichung in Abstimmung mit der Fachabteilung eingereicht. Die folgende Überprüfung erfolgte ohne den nachgereichten Teil.

Die u. a. Tabelle stellt die Verbesserungs- und Erhaltungskosten inkl. deren angeführten Prozentanteil gemäß dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten dar.

Kostenaufteilung	WS5-Blatt		Technisches Gutachten	
	[€]	[%]	[€]	[%]
Verbesserungskosten	4.964.481,00	~57	4.199.543,00	~52
Erhaltungskosten	3.721.139,00	~43	2.380.077,00	~29
Nebenkosten	-		1.504.950,00	~19
<b>Zwischensumme förderbare Gesamtbaukosten</b>	<b>8.685.620,00</b>		<b>8.084.570,00</b>	<b>100</b>
Mietzinsreserve	-		-	
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>8.685.620,00</b>	<b>100</b>	<b>8.084.570,00</b>	

Tab.: Gegenüberstellung Verbesserungs- & Erhaltungskosten lt. WS5-Blatt <> Technisches Gutachten

Die Überprüfung zeigt, dass sich die angeführten Prozentanteile des WS5-Blattes auf die Gesamtbaukosten und jene des Technischen Gutachtens auf die förderbaren Gesamtbaukosten beziehen.

Die Sanierungskosten wurden anhand der Angaben aus dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten errechnet. Ebenso wird der Anteil der Verbesserungskosten angeführt.

Projekt 09	Sanierungskosten	Verbesserungskosten	
	[€]	[€]	[%]
WS5-Blatt	7.103.620,00	4.964.481,00	~70
Technisches Gutachten	6.579.620,00	4.199.543,00	~64
Differenz	524.000,00	764.938,00	-

Tab.: Anteil Verbesserungskosten an Sanierungskosten lt. WS5-Blatt und Technischem Gutachten

Die Tabelle zeigt, dass sich im ggstl. Projekt die ausgewiesenen Sanierungskosten im WS5-Blatt von jenen im Technischen Gutachten iHv € 524.000,-- unterscheiden. Das Delta ist nicht nachvollziehbar.

Darüber hinaus unterscheiden sich auch die Verbesserungskosten gemäß WS5-Blatt von jenen im Technischen Gutachten. Die Differenz iHv € 764.938,-- zwischen den beiden Werten konnte nicht nachvollzogen werden.

**Projekt 10**

Das vorliegende Förderungsprojekt umfasst 27 Wohnungen. Die u. a. Tabelle stellt die Verbesserungs- und Erhaltungskosten inkl. deren angeführten Prozentanteil gemäß dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten dar.

Kostenaufteilung	WS5-Blatt		Technisches Gutachten	
	[€]	[%]	[€]	[%]
Verbesserungskosten	1.594.903,00	~57	1.530.773,00	~55
Erhaltungskosten	1.198.841,00	~43	1.037.327,00	~37
Nebenkosten	-		225.900,00	~8
<b>Zwischensumme förderbare Gesamtbaukosten</b>	<b>2.793.744,00</b>		<b>2.794.000,00</b>	<b>100</b>
Mietzinsreserve	-		-	
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>2.793.744,00</b>	<b>100</b>	<b>2.794.000,00</b>	

Tab.: Gegenüberstellung Verbesserungs- & Erhaltungskosten lt. WS5-Blatt <> Technisches Gutachten

Die Überprüfung zeigt, dass sich die angeführten Prozentanteile des WS5-Blattes auf die Gesamtbaukosten und jene des Technischen Gutachtens auf die förderbaren Gesamtbaukosten beziehen.

Die Sanierungskosten wurden anhand der Angaben aus dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten errechnet. Ebenso wird der Anteil der Verbesserungskosten angeführt.

Projekt 10	Sanierungskosten	Verbesserungskosten	
	[€]	[€]	[%]
WS5-Blatt	2.567.900,00	1.594.903,00	~62
Technisches Gutachten	2.568.100,00	1.530.773,00	~60
Differenz	200,00	64.130,00	-

Tab.: Anteil Verbesserungskosten an Sanierungskosten lt. WS5-Blatt und Technischem Gutachten

Die Tabelle zeigt, dass sich im ggstl. Projekt die ausgewiesenen Sanierungskosten im WS5-Blatt von jenen im Technischen Gutachten iHv € 200,-- unterscheiden. Das Delta resultiert aus einer gerundeten Darstellung im Technischen Gutachten.

Darüber hinaus unterscheiden sich auch die Verbesserungskosten gemäß WS5-Blatt von jenen im Technischen Gutachten. Die Differenz iHv € 64.130,-- zwischen den beiden Werten konnte nicht nachvollzogen werden.

**Projekt 11**

Im ggstl. Projekt wurden 12 Wohnungen saniert. Die u. a. Tabelle stellt die Verbesserungs- und Erhaltungskosten inkl. deren angeführten Prozentanteil gemäß dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten dar.

Kostenaufteilung	WS5-Blatt		Technisches Gutachten	
	[€]	[%]	[€]	[%]
Verbesserungskosten	1.092.000,00	~81	950.148,00	~70
Erhaltungskosten	259.800,00	~19	218.552,00	~16
Nebenkosten	-		183.100,00	~14
<b>Zwischensumme förderbare Gesamtbaukosten</b>	<b>1.351.800,00</b>		<b>1.351.800,00</b>	<b>100</b>
Mietzinsreserve	-		-	
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>1.351.800,00</b>	<b>100</b>	<b>1.351.800,00</b>	

Tab.: Gegenüberstellung Verbesserungs- & Erhaltungskosten lt. WS5-Blatt <-> Technisches Gutachten

Die Überprüfung zeigt, dass sich die angeführten Prozentanteile des WS5-Blattes auf die Gesamtbaukosten und jene des Technischen Gutachtens auf die förderbaren Gesamtbaukosten beziehen.

Die Sanierungskosten wurden anhand der Angaben aus dem WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten errechnet. Ebenso wird der Anteil der Verbesserungskosten angeführt.

Projekt 11	Sanierungskosten	Verbesserungskosten	
	[€]	[€]	[%]
WS5-Blatt	1.139.000,00	1.092.000,00	~96
Technisches Gutachten	1.168.700,00	950.148,00	~81
Differenz	29.700,00	141.852,00	-

Tab.: Anteil Verbesserungskosten an Sanierungskosten lt. WS5-Blatt und Technischem Gutachten

Die Tabelle zeigt, dass sich im ggstl. Projekt die ausgewiesenen Sanierungskosten im WS5-Blatt von jenen im Technischen Gutachten iHv € 29.700,- unterscheiden. Das Delta ist nicht nachvollziehbar.

Darüber hinaus unterscheiden sich auch die Verbesserungskosten gemäß WS5-Blatt von jenen im Technischen Gutachten. Die Differenz iHv € 141.852,- zwischen den beiden Werten konnte nicht nachvollzogen werden.

**Der LRH stellt fest, dass eine Überprüfung der Einhaltung der Förderungsvoraussetzungen auf Basis der im WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten angeführten prozentuellen Aufteilung der Verbesserungskosten nicht möglich ist, da der Bezug zu den Sanierungskosten fehlt.**

**Der LRH empfiehlt, die Sanierungskosten im Technischen Gutachten auszuweisen.**

**Stellungnahme Landesrat Johann Seitinger:**

*Eine diesbezügliche Adaptierung befindet sich bereits in Umsetzung.*

Der Anteil an Verbesserungskosten in allen Projekten entspricht jedoch der Anforderung aus der Förderungsvoraussetzung. Dies konnte jedoch erst auf Grundlage von eigenen Berechnungen durch den LRH überprüft werden.

Die im Technischen Gutachten angegebenen Verbesserungskosten unterscheiden sich in beinahe allen Fällen von jenen aus dem WS5-Blatt.

#### 4.4.2 Technisches Gutachten in der Phase 5 – Endabrechnung

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens und Übergabe sämtlicher erforderlicher Dokumente beginnt die Phase 5 – Endabrechnung, dessen Ergebnis unter anderem das Technische Gutachten der A15 ist.

Im Zuge dieser Phase wird die **tatsächliche Förderungshöhe** auf Basis des WS5-Blattes der Endabrechnung und den zugehörigen Schlussrechnungen festgestellt.

Zur Überprüfung wurden daher

- die **Gegenüberstellung der Gesamtbaukosten zu den förderbaren Kosten der Endabrechnung** sowie
- die **Übereinstimmung der Schlussrechnungssummen** (stichprobenartig) **mit den Angaben im WS5-Blatt**

geprüft.

#### Gesamtbaukosten <> förderbare Kosten der Endabrechnung

Die folgende Tabelle zeigt die der Förderungshöhe zugrundeliegenden Gesamtbaukosten gemäß WS5-Blatt, die darauf aufbauenden anerkannten Gesamtbaukosten und die förderbaren Kosten der Endabrechnung gemäß dem Technischen Gutachten. Unterschreiten die Gesamtbaukosten die förderbaren Kosten ( $m^2 \times$  Förderungssatz), so sind lediglich die Gesamtbaukosten zur Berechnung der Förderungshöhe heranzuziehen.

Projekt	Gesamtbaukosten gem. WS5-Blatt Endabrechnung	Gesamtbaukosten gem. Technischem Gutachten	Förderbare Kosten der Endabrechnung	Einhaltung Förderungs- kosten
	[€]			
Projekt 01	687.443,00	610.329,00	610.329,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Projekt 02	200.852,00	180.512,00	176.970,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Projekt 03	452.512,00	448.489,00	343.928,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Projekt 04	318.100,00	311.800,00	278.122,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Projekt 05	1.569.659,00	1.565.600,00	1.497.616,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Projekt 06	1.215.438,00	1.215.438,00	1.232.608,00	<input type="checkbox"/>
Projekt 07	1.066.659,00	1.039.253,00	661.480,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Projekt 08	2.971.526,00	2.016.776,00	2.016.776,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Projekt 09	8.873.249,00	7.751.709,00	7.738.511,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Projekt 10	2.652.692,00	2.368.080,00	2.368.080,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Projekt 11	1.253.500,00	1.015.857,00	1.015.857,00	<input checked="" type="checkbox"/>

eingehalten

nicht eingehalten

Tab.: Gegenüberstellung Gesamtbaukosten <> förderbare Kosten der Endabrechnung

Bei Projekt 06 wurden förderbare Kosten iHv € 1.232.608,-- angeführt. Nur beim gegenständlichen Projekt übersteigt dieser Wert die Gesamtbaukosten gemäß WS5-Blatt sowie auch jener des Technischen Gutachtens. Der erhöhte Wert wurde auch für die Genehmigung der Endabrechnung herangezogen. Darüber hinaus erfolgte auch die Zusicherung und Auszahlung der halbjährlichen Annuität auf Basis des erhöhten Wertes.

**Der LRH stellt fest, dass zur Berechnung der Förderungshöhe die förderbaren Kosten, die die Gesamtbaukosten übersteigen, anstelle der Gesamtbaukosten herangezogen wurden.**

**Der LRH empfiehlt, geeignete Maßnahmen zur Fehlervermeidung zu setzen. Diese sind als Kontrollfunktionen auch im künftigen digitalen Prozess zu berücksichtigen.**

#### **Stellungnahme Landesrat Johann Seitinger:**

*Die Korrektur des Fehlers im Zuge der Endabrechnung von Projekt 06 wird zeitnah umgesetzt. Die Wohnbausoftware wurde vor etwa eineinhalb Jahren so umprogrammiert, dass in jenen Fällen, wo die tatsächlichen Gesamtkosten niedriger sind, als der Betrag, der sich aus Fläche multipliziert mit dem Fördersatz ergibt, dieser förderbare Betrag auf die tatsächlichen Kosten reduziert wird.*

#### **Schlussrechnungssumme <> WS5-Blatt**

Im Zuge dieser Überprüfung wurden stichprobenartig die **Schlussrechnungssummen** einzelner Gewerke mit den Angaben im **WS5-Blatt** verglichen.

In der Folge sind die geprüften Projekte mit den Detailprüfungsergebnissen dargestellt. Von den ausgewählten Projekten wurden insgesamt 33 Gewerke überprüft.

#### **Projekt 01**

Im Detail ergibt sich für das vorliegende Projekt folgendes Bild:

Gewerk	Schlussrechnungs- summe gem. WS5-Blatt Endabrechnung	Schlussrechnung	Übereinstimmung
	[€]		
Baumeister + Trockenbau	311.352,00	311.352,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Holzfenster	65.215,00	65.215,00	<input checked="" type="checkbox"/>

gegeben

nicht gegeben

Tab.: Gegenüberstellung Schlussrechnungssummen gem. WS5-Blatt <> Schlussrechnung je Gewerk

Der Kostenvergleich des ggstl. Förderungsprojektes zeigt, dass die Schlussrechnungen mit den im WS5-Blatt angegebenen Summen der ausgewählten Gewerke übereinstimmen.

### **Projekt 02**

Im Detail ergibt sich für das vorliegende Projekt folgendes Bild:

Gewerk	Schlussrechnungs- summe gem. WS5-Blatt Endabrechnung	Schlussrechnung	Übereinstimmung
	[€]		
Baumeister	90.284,00	90.284,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Tischlerarbeiten	36.937,00	67.232,00	<input type="checkbox"/>

gegeben

nicht gegeben

Tab.: Gegenüberstellung Schlussrechnungssummen gem. WS5-Blatt <> Schlussrechnung je Gewerk

Der Kostenvergleich zwischen den Schlussrechnungen und den im WS5-Blatt angegebenen Summen ist für das Gewerk Baumeister nachvollziehbar, das Gewerk Tischlerarbeiten unterscheidet sich.

### **Projekt 03**

Im Detail ergibt sich für das vorliegende Projekt folgendes Bild:

Gewerk	Schlussrechnungs- summe gem. WS5-Blatt Endabrechnung	Schlussrechnung	Übereinstimmung
	[€]		
Baumeister	184.912,00	189.833,00	<input type="checkbox"/>
Trockenbau	22.032,00	22.984,00	<input type="checkbox"/>

gegeben

nicht gegeben

Tab.: Gegenüberstellung Schlussrechnungssummen gem. WS5-Blatt <> Schlussrechnung je Gewerk

Die angegebenen Summen weichen bei beiden ausgewählten Gewerken in nicht nachvollziehbarer Art ab.

**Projekt 04**

Im Detail ergab sich für das vorliegende Projekt folgendes Bild:

Gewerk	Schlussrechnungs- summe gem. WS5-Blatt Endabrechnung	Schlussrechnung	Übereinstimmung
	[€]		
Zimmermeister	30.600,00	30.644,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Maler	5.200,00	5.194,00	<input checked="" type="checkbox"/>

gegeben

nicht gegeben

Tab.: Gegenüberstellung Schlussrechnungssummen gem. WS5-Blatt <> Schlussrechnung je Gewerk

Der Kostenvergleich des ggstl. Förderungsprojektes zeigt, dass die Schlussrechnungen mit den im WS5-Blatt angegebenen Summen der ausgewählten Gewerke übereinstimmen.

Eine Überprüfung des Gewerkes Baumeister konnte durch den LRH nicht durchgeführt werden, da trotz Nachforderung keine Schlussrechnung für das gegenständliche Gewerk übermittelt wurde.

**Projekt 05**

Im Detail ergibt sich für das vorliegende Projekt folgendes Bild:

Gewerk	Schlussrechnungs- summe gem. WS5-Blatt Endabrechnung	Schlussrechnung	Übereinstimmung
	[€]		
Baumeister	358.022,00	377.360,00	<input type="checkbox"/>
Aufzug	28.402,00	29.428,00	<input type="checkbox"/>

gegeben

nicht gegeben

Tab.: Gegenüberstellung Schlussrechnungssummen gem. WS5-Blatt <> Schlussrechnung je Gewerk

Die Angaben der Schlussrechnungssummen bei den Gewerken Baumeister und Aufzug weichen zwischen dem WS5-Blatt und den Schlussrechnungen ab.

**Projekt 06**

Im Detail ergibt sich für das vorliegende Projekt folgendes Bild:

Gewerk	Schlussrechnungs- summe gem. WS5-Blatt Endabrechnung	Schlussrechnung	Übereinstimmung
	[€]		
Baumeister	290.473,00	294.785,00	<input type="checkbox"/>
Heizung, Lüftung, Sanitär	295.097,00	313.594,00	<input type="checkbox"/>
Dachdecker und Spengler	18.863,00	19.299,00	<input type="checkbox"/>

gegeben       nicht gegeben

Tab.: Gegenüberstellung Schlussrechnungssummen gem. WS5-Blatt <> Schlussrechnung je Gewerk

Die drei überprüften Gewerke weisen Differenzen bei den Angaben der Schlussrechnungssummen auf.

**Projekt 07**

Im Detail ergibt sich für das vorliegende Projekt folgendes Bild:

Gewerk	Schlussrechnungs- summe gem. WS5-Blatt Endabrechnung	Schlussrechnung	Übereinstimmung
	[€]		
Baumeister	336.568,00	294.785,00	<input type="checkbox"/>
Heizung, Lüftung, Sanitär	127.070,00	127.070,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Zimmermeister	99.126,00	99.126,00	<input checked="" type="checkbox"/>

gegeben       nicht gegeben

Tab.: Gegenüberstellung Schlussrechnungssummen gem. WS5-Blatt <> Schlussrechnung je Gewerk

Zwischen dem WS5-Blatt und der Schlussrechnung stimmen die Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär sowie Zimmermeister exakt überein. Die angegebene Summe im WS5-Blatt bei den Baumeisterarbeiten spiegelt sich in der eigentlichen Schlussrechnung nicht wider.

**Projekt 08**

Im Detail ergibt sich für das vorliegende Projekt folgendes Bild:

Gewerk	Schlussrechnungs- summe gem. WS5-Blatt Endabrechnung	Schlussrechnung	Übereinstimmung
	[€]		
Baumeister Haus 1+2	833.005,00	864.911,00	<input type="checkbox"/>
Heizung, Lüftung, Sanitär	220.101,00	213.514,00	<input type="checkbox"/>

gegeben  nicht gegeben

Tab.: Gegenüberstellung Schlussrechnungssummen gem. WS5-Blatt <> Schlussrechnung je Gewerk

Eine Übereinstimmung der Schlussrechnungssummen war bei keinem der ausgewählten Gewerke gegeben. Die Nachvollziehbarkeit der Differenzen geht aus den übermittelten Unterlagen nicht hervor.

**Projekt 09**

Im Detail ergibt sich für das vorliegende Projekt (Altbestand) folgendes Bild:

Gewerk	Schlussrechnungs- summe gem. WS5-Blatt Endabrechnung	Schlussrechnung	Übereinstimmung
	[€]		
Baumeister Süd	384.784,00	376.588,00	<input type="checkbox"/>
Baumeister West	554.425,00	561.259,00	<input type="checkbox"/>
Elektro Süd	291.251,00	289.793,00	<input type="checkbox"/>
Elektro West	424.901,00	453.062,00	<input type="checkbox"/>
Holzfenster	653.931,00	681.816,00	<input type="checkbox"/>
Maler	210.420,00	218.785,00	<input type="checkbox"/>
Dachdecker/Spengler	78.837,00	82.096,00	<input type="checkbox"/>

gegeben  nicht gegeben

Tab.: Gegenüberstellung Schlussrechnungssummen gem. WS5-Blatt <> Schlussrechnung je Gewerk

Der Kostenvergleich zwischen den Schlussrechnungen und den im WS5-Blatt angegebenen Summen weicht bei allen ausgewählten Gewerken ab. Dasselbe Ergebnis zeigt sich auch unter Berücksichtigung eines Skontos bei den jeweiligen Schlussrechnungen.

**Projekt 10**

Im Detail ergibt sich für das vorliegende Projekt folgendes Bild:

Gewerk	Schlussrechnungs- summe gem. WS5-Blatt Endabrechnung	Schlussrechnung	Übereinstimmung
	[€]		
Baumeister	600.249,00	600.249,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Schlosser	65.085,00	65.085,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Heizung, Lüftung, Sanitär	265.586,00	265.586,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Fenster	191.525,00	191.525,00	<input checked="" type="checkbox"/>

gegeben       nicht gegeben

Tab.: Gegenüberstellung Schlussrechnungssummen gem. WS5-Blatt <> Schlussrechnung je Gewerk

Sämtliche überprüfte Gewerke stimmen mit den übermittelten Schlussrechnungen und den Angaben im WS5-Blatt exakt überein.

**Projekt 11**

Im Detail ergibt sich für das vorliegende Projekt folgendes Bild:

Gewerk	Schlussrechnungs- summe gem. WS5-Blatt Endabrechnung	Schlussrechnung	Übereinstimmung
	[€]		
Baumeister	568.100,00	580.223,00	<input type="checkbox"/>
Fenster	96.500,00	96.535,00	<input checked="" type="checkbox"/>
Schlosser	28.200,00	28.155,00	<input checked="" type="checkbox"/>

gegeben       nicht gegeben

Tab.: Gegenüberstellung Schlussrechnungssummen gem. WS5-Blatt <> Schlussrechnung je Gewerk

Von den drei überprüften Gewerken weisen zwei keine Differenzen bei den Angaben der Schlussrechnungssummen auf.

**Der LRH stellt fest, dass bei 20 Gewerken keine Übereinstimmung der Schlussrechnungssummen und der Summen im WS5-Blatt vorhanden ist. Das entspricht etwa 60 % der überprüften Gewerke. Auf Basis des Ergebnisses der Stichprobe sind aus der Sicht des LRH die Gesamtsummen der tatsächlichen Baukosten somit nur bedingt valide. Die Nachvollziehbarkeit der tatsächlichen Baukosten ist nicht gegeben.**

**Der LRH empfiehlt, eine nachvollziehbare Überprüfung der im WS5-Blatt angegebenen Summen mit den übermittelten Schlussrechnungen durchzuführen. Dies stellt die wesentliche Grundlage für die Endabrechnung und somit für die tatsächliche Höhe der Förderungssumme dar.**

**Stellungnahme Landesrat Johann Seitinger:**

*Geplant ist eine stichprobenartige Prüfung der Schlussrechnungen: Je Projekt werden zumindest zwei kostenintensive Gewerke auf Plausibilität und Übereinstimmung mit dem WS5-Blatt geprüft und diese Schlussrechnungen werden digital abgelegt und zusätzlich in Kopie dem Förderakt angeschlossen. Eine lückenlose Prüfung der Schlussrechnungen bzw. das Kopieren oder Einscannen ist einerseits aufgrund des Umfangs (pro Projekt umfassen die Schlussrechnungen etwa einen Ordner) nicht möglich, andererseits müsste dazu eine sehr intensive Begleitung des Baus (im Umfang einer Örtlichen Bauaufsicht) erfolgen.*

*Hinzugefügt wird, dass die im LRH Bericht angeführten 60 % Nichtübereinstimmung in der Regel auf ca. 1 % Abweichung beruht. Diese Abweichungen ergeben sich z. B. durch Pönalen, Schadensaufteilungen (während der Bauphase entstanden) sowie Deckungs- bzw. Haftrücklassen. Dies ist in der Praxis allerdings kaum von Relevanz, weil in den allermeisten Fällen die Gesamtbaukosten deutlich über den förderbaren Kosten liegen.*

## 4.5 Mietverträge

Unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Vorgaben gemäß Förderungszusicherung ist die Vermietung als Hauptwohnsitz nachzuweisen. Hierfür sind

- die Hauptmietverträge,
- die eidesstattlichen Erklärungen der Mieter sowie
- die Meldezettel

an die Förderungsstelle zu übermitteln.

Die Überprüfung zeigte, dass die **Hauptmietverträge aller Projekte vorhanden sind**. Einzig beim Projekt 09 wurden alle im Projekt befindlichen Heimplätze gesammelt an einen gemeinnützigen Verein vermietet. Der Mietvertrag zwischen dem Eigentümer und dem gemeinnützigen Verein war im Akt vorhanden – jene des gemeinnützigen Vereins und der Wohnheim-Mieter waren im Akt nicht ersichtlich.

Die A15 führt in diesem Zusammenhang auf Nachfrage des LRH aus [Hervorhebungen durch den LRH]:

*„Beim Objekt [...] handelt es sich um ein Studentenheim, welches von [...] Gemeinnütziger Betreiber nach BAO [Anmerkung LRH: Bundesabgabenordnung] und Studentenheimgesetz betrieben wird.*

*Die Vergabe der Heimplätze durch den Heimbetreiber erfolgt nach den Vorgaben des Studentenheimgesetzes. **Die StudentInnen entrichten im Rahmen der Überlassung ein Nutzungsentgelt.** Weiters müssen die StudentInnen entsprechend den Vorgaben im Studentenheimgesetz für alle Semester einen Studienerfolgsnachweis erbringen, womit der Bedarf eines Heimplatzes am Studienort nachgewiesen wird.*

*Gemäß § 2 Abs.5 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 ist „als Wohnheim ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmtes Heim in normaler Ausstattung, das neben den Wohn- und Schlafräumen auch die dem Verwendungszweck entsprechenden sonstigen Räume enthält“. Die Studierenden bewohnen (zumindest) während des Studienjahres das Wohnheim, somit dient das Gebäude der „Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner“.*

***Eine Prüfung der Höhe des Benützungsentgelts seitens der Förderungsstelle erfolgt nicht, da der Betreiber das Wohnheim – entsprechend den Bedingungen der Förderungszusicherung - nach den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit zu führen hat.***

Auf die Neuschaffung von Heimplätzen und deren Betrieb wurde auch im Protokoll vom Sanierungswohnbautisch Bezug genommen [Hervorhebungen durch den LRH]:

*„[...] die Neuschaffung von Heimplätzen in gegenständlichen Objekt kann nur dann gefördert werden, wenn das **Heim auf Dauer gemeinnützigen Zwecken geführt und nach den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit betrieben wird.** [...]“*

Der LRH stellt fest, dass die Einhaltung des maximalen Mietzinssatzes für Projekte, die von gemeinnützigen Einrichtungen betrieben werden, nicht geprüft wird. Die Einhaltung der definierten Förderungsvoraussetzung (Mietzinssatz) kann somit nicht sichergestellt werden.

Der LRH empfiehlt, die gemeinnützigen Betreiber auf die Einhaltung des Hauptmietzinssatzes hinzuweisen. Dies ist durch den Betreiber in geeigneter Form nachzuweisen.

**Stellungnahme Landesrat Johann Seitinger:**

*Bei den Bewohnern eines Studentenheimes handelt es sich nicht um Mieter, sondern um Nutzungsberechtigte. Im Benützungsvertrag ist anzugeben, welche Leistungen vom Benützungsentgelt umfasst sind. In gemeinnützigen Studentenheimen ist das Benützungsentgelt durch den Studentenheimbetreiber nach Anhörung der Heimvertretung unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Kostendeckung festzulegen. Das Benützungsentgelt enthält neben der Benützungsgebühr auch die Betriebskosten und diverse Servicekosten (Putzdienst, Möblierung, Kosten für Hygieneartikel, Heimleitung, usw.).*

Die **eidesstattlichen Erklärungen** nahezu aller Wohnungen waren in den Prüffakten vorhanden. Einzig beim Projekt 09 waren diese Dokumente aufgrund der Vermietung an einen gemeinnützigen Betreiber nicht im Akt vorhanden.

Nach Rückfrage bei der A15 führte diese sinngemäß aus, dass zum Nachweis der Nutzung seitens des Wohnheim-Betreibers jährlich eine Dokumentation der Auslastung des Wohnheimes übermittelt wird.

Die **Meldezettel** wurden überwiegend durch den Förderungswerber übermittelt. Fehlende Meldenachweise wurden durch Abfragen der A15 beim zentralen Melderegister (ZMR) ergänzt. Lediglich beim Projekt 09 waren aus o. a. Gründen keine Meldezettel oder ZMR-Auszüge im Akt vorhanden.

Auf Anfrage des LRH zur Hauptwohnsitzmeldung von Studentenheim-Bewohnern führte die Fachabteilung aus [Hervorhebungen durch den LRH]:

*„Die Studierenden bewohnen (zumindest) während des Studienjahres das Wohnheim, **somit dient das Gebäude der „Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses“** seiner Bewohner.“*

**Der LRH empfiehlt, auch bei Vermietungen an gemeinnützige Einrichtungen zum Zwecke der Weitervermietung an begünstigte Personen (z. B. Wohnheime) den Meldenachweis bzw. die eidesstattliche Erklärung zur Wohnsitzmeldung gemäß Förderungsbedingungen einzufordern und zu prüfen.**

**Stellungnahme Landesrat Johann Seitinger:**

*Eine vom Mieter unterschriebene „Eidesstattliche Erklärung“ ist laut den Bedingungen zur Förderungszusicherung nur bei „Vermietung einer Wohnung“ erforderlich, nicht aber bei Überlassung eines Heimplatzes.*

*Die Prüfung der Meldenachweise der Heimbewohner von der Förderungsstelle erfolgt aus dem Grund nicht, weil die Wohnsitznahme in einem Studentenheim jedenfalls mit der Absolvierung der an diesem Ort angebotenen Hochschulbildung verknüpft ist und somit der Mittelpunkt der Lebensinteressen eben dort gelegen ist. Überdies normiert § 2 Z 5 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993, dass eine Förderung für ein Wohnheim ohnehin nur dann gewährt werden kann, wenn „das Wohnheim zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner dient“.*

*Der Heimbetreiber ist auf Grund der Bedingungen zur Förderungszusicherung verpflichtet, jährlich den Grad der Auslastung des geförderten Heimes der Förderungsstelle bekannt zu geben.*

## 4.6 Vergabe von Leistungen

### 4.6.1 Allgemein

Die Einhaltung der Bestimmungen zur Vergabe von Leistungen ist Teil der Förderungsbedingungen. Die Regelungen dazu sind in § 1 der DVO zum WFG 1993 angeführt. Grundsätzlich gibt es in diesem Bereich **unterschiedliche Regelungen für private und nicht private Förderungsnehmer**.

**Nicht private Förderungswerber**, wie Gemeinden, Gemeindeverbände und andere öffentliche Auftraggeber, müssen das **Bundesvergabegesetz (BVerG)** anwenden.

Vorgaben für **private Förderungswerber** sind in der DVO angeführt. Die darin enthaltenen Bestimmungen (§ 1, Abs. 2 bis Abs. 8) gelten für Bauleistungen im Rahmen der umfassenden Sanierung gemäß § 24 Abs. 2 des WFG 1993.

Die Bestimmungen des Abs. 9 der DVO sind **für sämtliche Förderungsnehmer** anzuwenden. Diese umfassen die Anwendung der von der A15 freigegebenen **standardisierten Leistungsbeschreibungen und Vorbemerkungen** sowie die für die Vergabe vorgesehenen **amtlichen Formblätter**.

Im Prozess der Förderungsabwicklung ist in Phase 2 – Förderungsansuchen ein **Vergabenachweis** gefordert. Dieser ist ein Formblatt der A15.

Im Rahmen dieses **Förderungsansuchens** gibt der Förderungswerber auch eine **Zustimmungserklärung** ab, dass die Planung und Ausschreibung entsprechend den Bestimmungen der „*zutreffenden Vergabegesetze*“ vorgenommen wurden. Auf die DVO wird im Förderungsansuchen zum Thema Vergabe nicht Bezug genommen.

Im Rahmen der Prüfung wurden für jedes Prüfprojekt Vergabeverfahren **stichprobenartig** ausgewählt. Der Schwerpunkt der Prüfung lag dabei auf der formalen Umsetzung der Vorgaben zur Vergabe von Leistungen laut DVO. **Eine vergaberechtliche Überprüfung der einzelnen Verfahren war nicht Gegenstand der Überprüfung.**

Die Vergabeunterlagen zu den ausgewählten Verfahren wurden durch die A15 von den Förderungsnehmern angefordert und dem LRH übermittelt.

**Es zeigte sich, dass die Unterlagen zu einem überwiegenden Teil nicht dazu geeignet waren, die korrekte Abwicklung der Verfahren gemäß den Vorgaben (BVerG, DVO) zu überprüfen.**

**Der LRH ist der Meinung, dass der A15 in der Abwicklung der Förderung nicht die Rolle einer Vergabekontrollinstanz zukommt. Vorgaben laut den Förderungsbedingungen sind dennoch zu kontrollieren. Der LRH setzte bei seiner Prüfung den Schwerpunkt auf Teile der Vergabeprozesse, die jedenfalls Thema einer Kontrolle der Förderungsprozesse seitens der A15 sein sollte.**

**Stellungnahme Landesrat Johann Seitinger:**

*Das Formular zum Vergabenachweis wird überarbeitet. Weiters wird in die Förderungszusicherung als Bedingung aufgenommen werden, dass die Vergabeunterlagen vom Förderwerber bereit zu halten sind und die Förderstelle sich eine stichprobenartige und auf Plausibilität ausgerichtete Prüfung vorbehält.*

Folgende allgemeine Prüfschwerpunkte wurden gesetzt:

- Wahl des Vergaberegimes
- Wahl des Vergabeverfahrens
- Dokumentation im Rahmen der Förderungsabwicklung
- Nachvollziehbarkeit der Billigstbieterermittlung

**Wahl des Vergaberegimes**

Es wurde überprüft, ob bezogen auf den Status des Förderungswerbers (privat oder nicht privat) die entsprechenden Vergabevorgaben gemäß BVergG oder DVO herangezogen wurden.

**Wahl des Vergabeverfahrens**

Auf Basis der Auftragswertermittlung wurde kontrolliert, ob das jeweils entsprechende Vergabeverfahren zur Anwendung gelangte.

Für **private Förderungswerber** gelten die **Grenzwerte** gemäß **DVO**. Diese liegen bei € 35.000,-- für ein Verhandlungsverfahren (VV). Die Vergabe in einem nicht offenen Verfahren (noV) ist bis zu einem Auftragswert von € 500.000,-- zulässig. Ab einem geschätzten Auftragswert über € 500.000,-- ist die Vergabe in einem offenen Verfahren (oV) erforderlich.

Für **nicht private Förderungswerber** gelten die **Grenzwerte** gemäß **BVergG**. Der Grenzwert, bis zu dem eine Direktvergabe (DV) zulässig ist, liegt bei € 100.000,--.

**Dokumentation im Rahmen der Förderungsabwicklung**

Im Wesentlichen war in den Förderungsakten zum Thema Vergabe lediglich ein Formblatt mit dem Titel **Vergabenachweis** vorhanden. Für jede Art des Vergabeverfahrens ist ein solcher Vergabenachweis gesondert auszufüllen. Gemäß DVO ist für die Vergabe der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung eine **schriftliche Begründung** vorzulegen.

### **Nachvollziehbarkeit der Billigstbieterermittlung**

Auf Basis von Protokollen zu Verhandlungen sowie Preisspiegeln und ähnlichen Unterlagen wurde der Hergang der Billigstbieterermittlung überprüft. Da es wiederholt zu Leistungsänderungen während der Verhandlungen kam, kann dazu nur eine Grundaussage getroffen werden.

Grundsätzlich sollte der Leistungsgegenstand vor der Ausschreibung fixiert sein. Änderungen nach der Ausschreibung bergen das Risiko, dass Unklarheiten betreffend Ermittlung des Billigstbieters auftreten und dies zu einer Ungleichbehandlung der Bieter führt. **Die Gleichbehandlung der Bieter ist eine Prämisse jedes Vergabeverfahrens.**

#### **4.6.2 Projekte**

In der Folge werden Projekte anhand stichprobenartig ausgewählter Vergaben auf die zuvor genannten Schwerpunkte hin überprüft.

#### **Projekt 01**

Bei diesem Projekt war der Förderungsnehmer nicht privat. Für die Vergabe von Leistungen sind daher die Bestimmungen des **BVergG** anzuwenden.

Gewerk	Vergabeverfahren	Angebots-	Vergabe-	korrektes	Anzahl	Billigst-
		summe	summe gem.			
		[€]	WS5-Blatt	verfahren	Bieter	ermittlung
						nachvoll-
						ziehbar
Baumeister & Trockenbau	noV	332.274,00	332.274,00	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>
Holzfenster	DV	68.981,00	56.144,00	<input checked="" type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>

gegeben

teilweise gegeben

nicht gegeben

x nicht nachvollziehbar

Tab.: Vergabeüberprüfung – Projekt 01

Das Gewerk **Baumeister und Trockenbau** wurde gemäß den Vorgaben abgewickelt. Im Rahmen dieses Gewerks wurden auch Leistungen zu Zimmermannsarbeiten und Rauchfang vergeben.

Unterlagen zum Gewerk **Holzfenster** wurden nicht vorgelegt.

Für beide Gewerke sind die Vergabenachweise vorhanden. Die erforderlichen schriftlichen Begründungen sind den Förderungsakten nicht zu entnehmen.

**Projekt 02**

Bei diesem Projekt war der Förderungsnehmer eine Gemeinde und somit nicht privat. Für die Vergabe von Leistungen sind daher die Bestimmungen des **BVergG** anzuwenden.

Gewerk	Vergabeverfahren	Angebotssumme	Vergabesumme gem. WS5-Blatt	korrektes Vergabeverfahren	Anzahl Bieter	Billigstbieterermittlung nachvollziehbar
		[€]				
Baumeister Wohnungen	DV	72.000,00	72.000,00	<input type="checkbox"/> *	1	<input type="checkbox"/>
Tischlerarbeiten Fenster	DV	34.000,00	38.340,00	<input checked="" type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>

gegeben

teilweise gegeben

nicht gegeben

x nicht nachvollziehbar

\* Bei Addition der Vergabesummen der getrennt durchgeführten Vergaben

Tab.: Vergabeüberprüfung – Projekt 02

Bei diesem Projekt wurden **zeitgleich** Umbauarbeiten am Kindergarten und in drei Wohnungen (nur diese sind Gegenstand dieser Prüfung) vorgenommen. In den Vergabenachweisen wurden diese als getrennte Bauvorhaben geführt. Laut den Vergabenachweisen weisen diese exakt dieselben Fristen auf. Die Beauftragung erfolgte jeweils in Form von DV an jeweils dasselbe Unternehmen. **Vergleichsangebote waren im Vergabeakt nicht enthalten.**

Die **Baumeisterarbeiten** für den Kindergarten und die drei Wohnungen wurden von ein und derselben Firma am selben Tag angeboten und in weiterer Folge beauftragt. Die Auftragssumme Kindergarten betrug € 71.700,- und für die Wohnungen € 72.000,-. Bei Addition dieser beiden Aufträge ergibt sich eine Gesamtvergabesumme, die den **Schwellenwert für die Zulässigkeit einer DV laut BVergG übersteigt.**

Bei der Vergabe der **Tischlerarbeiten Holzfenster** ist die Abgrenzung der Arbeiten zwischen Kindergarten und Wohnungen nicht durchgängig. Der Auftragswert für beide Bereiche gemeinsam liegt jedoch unter der Grenze von € 100.000,-.

Vergabenachweise sind vorhanden. Die erforderlichen schriftlichen Begründungen sind den Förderungsakten nicht zu entnehmen.

**Projekt 03**

Bei diesem Projekt war der Förderungsnehmer nicht privat. Für die Vergabe von Leistungen sind daher die Bestimmungen des **BVergG** anzuwenden.

Gewerk	Vergabe- verfahren	Angebots- summe	Vergabe- summe gem. WS5-Blatt	korrektes Vergabe- verfahren	Anzahl Bieter	Billigst- bieter- ermittlung nachvoll- ziehbar
		[€]				
Baumeister	noV	154.263,00	154.263,00	<input checked="" type="checkbox"/>	4	<input checked="" type="checkbox"/>
Trockenbau	noV	24.945,00	29.945,00	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>

gegeben

teilweise gegeben

nicht gegeben

x nicht nachvollziehbar

Tab.: Vergabeüberprüfung – Projekt 03

Die Auftragssumme beim **Gewerk Baumeister** betrug, nach einer Massenkorrektur € 187.346,-. Ein Vergleich der vier vorliegenden Angebote auf Basis der geänderten Massen liegt vor und ergibt keinen Bietersturz.

Im Vergabenachweis für beide Gewerke ist unter „Rechtliche Grundlage des Vergabeverfahrens“ die DVO angeführt. Für öffentliche Auftraggeber ist jedoch das BVergG anzuwenden. Diesem Nachweis ist auch zu entnehmen, dass **Preisverhandlungen mit den drei erstgereihten Bietern durchgeführt** wurden. Unterlagen zu den Verhandlungen waren in den Vergabeunterlagen nicht enthalten. **Preisverhandlungen** sind auch aufgrund der Bestimmungen des BVergG **nicht zulässig**.

Die erforderlichen schriftlichen Begründungen sind den Förderungsakten nicht zu entnehmen.

**Projekt 04**

Bei diesem Projekt war der Förderungsnehmer privat. Für die Vergabe von Leistungen sind daher die Bestimmungen der **DVO** anzuwenden.

Gewerk	Vergabeverfahren	Angebotssumme	Vergabesumme gem. WS5-Blatt	korrektes Vergabeverfahren	Anzahl Bieter	Billigstbieterermittlung nachvollziehbar
		[€]				
Baumeister	noV	114.138,00	99.800,00	<input checked="" type="checkbox"/>	8	<input type="checkbox"/>
Zimmermeister	noV	44.419,00	34.700,00	<input checked="" type="checkbox"/>	2	<input type="checkbox"/>
Malararbeiten/ Anstreicher	noV	7.195,00	6.000,00	<input checked="" type="checkbox"/>	4	<input type="checkbox"/>

gegeben

teilweise gegeben

nicht gegeben

x nicht nachvollziehbar

Tab.: Vergabeüberprüfung – Projekt 04

Die Auftragssummen sämtlicher geprüfter Gewerke unterschieden sich von den Angebotssummen.

Der Ablauf des Verfahrens bzw. der Hergang der Billigstbieterermittlung kann bei keinem der angeführten Gewerke nachvollzogen werden, da die **vorgelegten Vergabeunterlagen mangelhaft und unvollständig** waren.

Vergabenachweise sind vorhanden. Die erforderlichen schriftlichen Begründungen sind den Förderungsakten nicht zu entnehmen.

**Projekt 05**

Bei diesem Projekt war der Förderungsnehmer privat. Für die Vergabe von Leistungen sind daher die Bestimmungen der **DVO** anzuwenden.

Gewerk	Vergabeverfahren	Angebotssumme	Vergabesumme gem. WS5-Blatt	korrektes Vergabeverfahren	Anzahl Bieter	Billigstbieterermittlung nachvollziehbar
		[€]				
Baumeisterarbeiten	noV	437.092,00	437.092,00	<input checked="" type="checkbox"/>	7	<input checked="" type="checkbox"/>
Personenaufzug	noV	60.311,00	30.670,00	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>

 gegeben teilweise gegeben nicht gegeben

x nicht nachvollziehbar

Tab.: Vergabeüberprüfung – Projekt 05

Der Leistungsgegenstand im **Gewerk Personenaufzug** wurde bezogen auf den Ausschreibungsgegenstand verändert.

Vergabenachweise sind vorhanden. Die erforderlichen schriftlichen Begründungen sind den Förderungsakten nicht zu entnehmen.

**Projekt 06**

Bei diesem Projekt war der Förderungsnehmer privat. Für die Vergabe von Leistungen sind daher die Bestimmungen der **DVO** anzuwenden.

Gewerk	Vergabeverfahren	Angebotssumme	Vergabesumme gem. WS5-Blatt	korrektes Vergabeverfahren	Anzahl Bieter	Billigstbieterermittlung nachvollziehbar
		[€]				
Baumeister	noV	372.119,00	373.000,00	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Gas/Wasser/Heizung	noV	347.229,00	348.000,00	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>
Dachdecker und Spengler	VV	38.183,00	39.000,00	<input type="checkbox"/>	3	<input checked="" type="checkbox"/>

 gegeben teilweise gegeben nicht gegeben

x nicht nachvollziehbar

Tab.: Vergabeüberprüfung – Projekt 06

Die Auftragssummen sämtlicher geprüfter Gewerke unterscheiden sich von den Angebotssummen.

Im Förderungsakt zum gegenständlichen Projekt ist **ein Vergabenachweis für alle Vergabeverfahren** enthalten. Bei verschiedenen Vergabeverfahren ist der Vergabenachweis entsprechend oft vorzulegen. Bei diesem Projekt wurden unterschiedliche Arten von Vergabeverfahren in einem Dokument zusammengefasst.

Die Vergabe des **Gewerkes Dachdecker und Spengler** mit einer Auftragssumme von € 39.000,-- übersteigt den Grenzwert für die Zulässigkeit (€ 35.000,--) eines VV.

Die erforderlichen schriftlichen Begründungen sind den Förderungsakten nicht zu entnehmen.

### **Projekt 07**

Bei diesem Projekt war der Förderungsnehmer nicht privat. Für die Vergabe von Leistungen sind daher die Bestimmungen des **BVergG** anzuwenden.

Gewerk	Vergabeverfahren	Angebotssumme	Vergabesumme gem. WS5-Blatt	korrektes Vergabeverfahren	Anzahl Bieter	Billigstbieterermittlung nachvollziehbar
		[€]				
Baumeister	noV	412.092,00	360.012,00	<input checked="" type="checkbox"/>	4	<input type="checkbox"/>
Zimmermeister	noV	113.643,00	113.643,00	<input checked="" type="checkbox"/>	4	<input checked="" type="checkbox"/>
Gas/Wasser/Heizung	noV	147.204,00	131.976,00	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>

gegeben

teilweise gegeben

nicht gegeben

x nicht nachvollziehbar

Tab.: Vergabeüberprüfung – Projekt 07

Im Rahmen des **Gewerks Baumeister** wurden auch Leistungen zu Asphaltierungsarbeiten und Außenwand-Wärmedämmverbundsystemarbeiten vergeben.

Die Vergabesumme im Gewerk Baumeister betrug lt. WS5-Blatt bei der Einreichung € 360.012,-- und reduzierte sich aufgrund von Einsparungen gegenüber der Angebotssumme bei der Angebotsöffnung. Ob es durch diese Einsparungen zu einer Änderung des Ausschreibungsergebnisses (Bietersturz) gekommen wäre bzw. ob das Gegenstand der Angebotsprüfung war, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Im **Gewerk Gas/Wasser/Heizung** wurden im Prüfbericht zur Vergabebegründung nach der Angebotsöffnung ebenso Einsparungen vorgenommen. Die im Vergabeakt des Förderungsnehmers enthaltene Angebotsbewertung bezog sich auf die ursprüngliche Ausschreibung ohne Änderungen. Inwiefern diese Änderungen Auswirkungen auf die Bieterreihung gehabt hätten, wird im Prüfbericht nicht behandelt.

**Der Hergang zur Billigstbieterermittlung ist aufgrund der Änderungen im Leistungsgegenstand für die Gewerke Baumeister und Gas/Wasser/Heizung nicht nachvollziehbar.**

**Grundsätzlich sollte der Leistungsgegenstand vor der Ausschreibung fixiert sein. Die Gleichbehandlung der Bieter ist eine Prämisse jedes Vergabeverfahrens. Aufgrund der Änderungen am Leistungsgegenstand kann diese nicht bestätigt werden.**

Im Förderungsakt ist **ein Vergabenachweis ohne Angabe zu den Gewerken** enthalten. Dieser wurde nicht entsprechend ausgefüllt. Eine Zuordnung der Gewerke zu den jeweiligen Vergabeverfahren ist nicht möglich. Darüber hinaus wurde ein weiterer Vergabenachweis mit identem Datum durch den Förderungsnehmer übermittelt. **Dieser deckt sich inhaltlich nicht mit dem im Förderungsakt der A15 enthaltenen Vergabenachweis.**

Die erforderlichen schriftlichen Begründungen sind den Förderungsakten nicht zu entnehmen.

**Projekt 08**

Bei diesem Projekt war der Förderungsnehmer privat. Für die Vergabe von Leistungen sind daher die Bestimmungen der **DVO** anzuwenden.

Gewerk	Vergabeverfahren	Angebotssumme	Vergabesumme gem. WS5-Blatt	korrektes Vergabeverfahren	Anzahl Bieter	Billigstbieterermittlung nachvollziehbar
		[€]				
Baumeister Haus 1	noV	144.282,00	144.300,00	<input type="checkbox"/> *	5	<input checked="" type="checkbox"/>
Baumeister Haus 2	noV	373.141,00	373.100,00	<input type="checkbox"/> *	5	<input checked="" type="checkbox"/>
Heizung/Wasser/Lüftung	noV	238.773,00	218.700,00	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>

gegeben

teilweise gegeben

nicht gegeben

x nicht nachvollziehbar

\* Bei Addition der Vergabesummen der getrennt durchgeführten Vergaben

Tab.: Vergabeüberprüfung – Projekt 08

Die **Gewerke Baumeisterarbeiten Haus 1 und Haus 2** wurden getrennt ausgeschrieben und vergeben. Zusätzlich wurden die Abbrucharbeiten an dieselbe Firma im Wege von drei noV vergeben. Bereits die Addition der beiden Baumeisterausschreibungen (Haus 1 + 2) liegt mit € 517.422,-- über dem Grenzwert von € 500.000,--; mit Überschreitung dessen ist ein oV erforderlich. Die Abrechnungssumme liegt mit € 864.911,-- wesentlich darüber.

**Zusammenhängende Leistungen sind im Rahmen einer Ausschreibung zu vergeben. Durch die Aufteilung der Leistungsvergabe in Teilvergaben, die einzeln betrachtet den Grenzwert unterschreiten, besteht die Gefahr, dass die Bestimmungen der DVO nicht eingehalten werden. Dies ist jedenfalls zu vermeiden.**

Dazu enthielt der Förderungsakt der A15 einen Vergabenachweis. In diesem Vergabenachweis ist unter „Preisverhandlungen mit den drei erstgereihten Bietern“ die Zeile „nicht durchgeführt“ angekreuzt. In weiterer Folge wurden jedoch zulässigerweise Preisverhandlungen mit den drei erstgereihten Bietern geführt.

Die erforderlichen schriftlichen Begründungen sind den Förderungsakten nicht zu entnehmen.

**Projekt 09**

Bei diesem Projekt war der Förderungsnehmer privat. Für die Vergabe von Leistungen sind daher die Bestimmungen der **DVO** anzuwenden.

Gewerk	Vergabeverfahren	Angebotssumme	Vergabesumme gem. WS5-Blatt	korrektes Vergabeverfahren	Anzahl Bieter	Billigstbieterermittlung nachvollziehbar
		[€]				
Baumeister Südflügel	noV	354.821,00	323.312,00	<input type="checkbox"/> *	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Baumeister Westflügel	noV	453.836,00	414.221,00	<input type="checkbox"/> *	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Bauspenglerarbeiten	noV	70.838,00	64.000,00	<input checked="" type="checkbox"/>	4	<input checked="" type="checkbox"/>
Holzfenster	noV	536.797,00	433.762,00	<input type="checkbox"/> **	5	<input checked="" type="checkbox"/>

gegeben

teilweise gegeben

nicht gegeben

x nicht nachvollziehbar

\* Bei Addition der Vergabesummen der getrennt durchgeführten Vergaben

\*\* bezogen auf die Angebots- und Abrechnungssumme

Tab.: Vergabeüberprüfung – Projekt 09

Die Gewerke **Baumeister Westflügel** und **Baumeister Südflügel** wurden getrennt ausgeschrieben und vergeben. Bei beiden Gewerken wurden laut der „Angebotsniederschrift“ jeweils dieselben 19 Firmen eingeladen. Den Vergabenachweisen (Süd- und Westflügel) ist nicht zu entnehmen, um welche Vergabeverfahren es sich handelte. Unter dem Punkt **„Preisverhandlungen mit den drei erstgereihten Bietern“** wird „nicht durchgeführt“ angegeben.

Drei Bieter gaben ein Angebot ab. Auf dieser Angebotsniederschrift ist vermerkt, dass es sich bei dieser Ausschreibung um ein **noV** handelte. In den Vergabeunterlagen sind Preisverhandlungsprotokolle enthalten. Nach zwei Preisnachlässen wurde der Billigstbieter ermittelt. Beauftragt wurde bei beiden Ausschreibungen derselbe Bieter.

Die Baumeisterarbeiten (Süd- und Westflügel) wurden gleichzeitig ausgeschrieben und vergeben. Grundsätzlich sind zusammenhängende, gleichartige Leistungen gemeinsam auszuschreiben. Die Auftragssumme war aufgrund der getrennt durchgeführten Vergaben jeweils unter dem Grenzwert für die Zulässigkeit eines noV. Bei gemeinsamer Vergabe wäre der Grenzwert laut DVO von € 500.000,-- klar überschritten und eine Vergabe in einem oV notwendig gewesen.

Beim Gewerk **Bauspenglerarbeiten** wird bei der Art des Verfahrens das oV angegeben. Laut der „Angebotsniederschrift“ wurde dieses Gewerk jedoch im Rahmen eines noV

vergeben. Im Vergabenachweis wird unter dem Punkt **Preisverhandlungen mit den drei erstgereihten Bietern „nicht durchgeführt“** angegeben. Eine Liste mit Bietern enthält 28 Firmen, von denen vier ein Angebot legten. Den Vergabeunterlagen des Förderungsnehmers ist jedoch zu entnehmen, dass **Preisverhandlungen durchgeführt** wurden. Nachdem Preisnachlässe gewährt wurden, wurde letztlich der Billigstbieter ermittelt.

Beim Gewerk **Holzfenster** wird im Vergabenachweis unter dem Punkt **Preisverhandlungen** mit den drei erstgereihten Bietern „nicht durchgeführt“ angegeben. Von 20 eingeladenen Firmen gaben fünf ein Angebot ab. Die Angebote der beiden anfangs erstgereihten Bieter entsprachen nicht der Ausschreibung und wurden ausgeschieden. Mit den drei im Verfahren verbliebenen Bietern wurden Preisverhandlungen geführt. Der zu Beginn Drittgereichte wurde, nachdem er Nachlässe gewährte, als Billigstbieter ermittelt und beauftragt.

Die Vergabesumme des Gewerkes lag unter der Grenze von € 500.000,--, die die Vergabe in einem oV bedingt. Die Abrechnungssummen beim Gewerk Holzfenster überschritten den Grenzwert erheblich.

Im Förderungsakt sind **Vergabenachweise enthalten**, die jedoch Mängel aufweisen. Bei sämtlichen Vergabenachweisen fehlen die am Formular vorgesehenen Datumsangaben sowie Angaben zur rechtlichen Grundlage des Vergabeverfahrens.

Die erforderlichen schriftlichen Begründungen sind den Förderungsakten nicht zu entnehmen.

**Projekt 10**

Bei diesem Projekt war der Förderungsnehmer privat. Für die Vergabe von Leistungen sind daher die Bestimmungen der **DVO** anzuwenden.

Gewerk	Vergabeverfahren	Angebotssumme	Vergabesumme gem. WS5-Blatt	korrektes Vergabeverfahren	Anzahl Bieter	Billigstbieterermittlung nachvollziehbar
		[€]				
Baumeister Haus	oV	841.506,00	722.000,00	<input checked="" type="checkbox"/>	11	<input checked="" type="checkbox"/>
Fenster aus Alu	noV	279.693,00	235.000,00	<input checked="" type="checkbox"/>	4	<input checked="" type="checkbox"/>
Sanitär/Gas/Wasser/Lüftung	noV	385.533,00	351.000,00	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Schlosser	noV	140.644,00	136.000,00	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>

gegeben

teilweise gegeben

nicht gegeben

x nicht nachvollziehbar

Tab.: Vergabeüberprüfung – Projekt 10

Die Auftragssummen sämtlicher geprüfter Gewerke unterschieden sich von den Angebotssummen.

Im Gewerk **Baumeister** wurden mit den drei erstgereihten Bieter Preisverhandlungen durchgeführt. Im Zuge dessen wurde der ursprünglich nach Angebotsabgabe drittgereichte Bieter als Billigstbieter ermittelt. Im WS5-Blatt wird jedoch die Angebotssumme des ursprünglichen Billigstbieters angeführt.

Vergabenachweise sind vorhanden. Die erforderlichen schriftlichen Begründungen sind den Förderungsakten nicht zu entnehmen.

**Projekt 11**

Bei diesem Projekt war der Förderungsnehmer privat. Für die Vergabe von Leistungen sind daher die Bestimmungen der **DVO** anzuwenden.

Gewerk	Vergabeverfahren	Angebots-	Vergabe-	korrektes	Anzahl	Billigst-
		summe	summe gem.			
		[€]		verfahren		ermittlung
			WS5-Blatt			nachvoll-
						ziehbar
Baumeister	x	449.206,00	393.300,00	x	4	<input type="checkbox"/>
Schlosser	x	x	97.000,00	x	x	<input type="checkbox"/>
Fenster und Türen	x	93.257,00	80.700,00	x	x	<input type="checkbox"/>

gegeben

teilweise gegeben

nicht gegeben

x nicht nachvollziehbar

Tab.: Vergabeüberprüfung – Projekt 11

In einem Erläuterungsschreiben zu den Vergabeunterlagen des Förderungsnehmers wird angeführt, dass aus Kostengründen von einer Generalunternehmer-Vergabe Abstand genommen wurde und eine Teil-Generalunternehmer-Vergabe erfolgte. Der Förderungsnehmer führt weiters aus, dass die Beauftragung auf Basis der Ausschreibungsergebnisse an einen Teilnehmer der **Baumeisterausschreibung** vergeben wurde. Dieser war laut der Angebotsniederschrift der Drittgereihte.

Verhandlungsprotokolle oder Unterlagen, aus denen der Hergang des Verfahrens nachvollzogen werden kann, waren im Vergabeakt nicht enthalten. Ein schlüssiger Zusammenhang zwischen der Ausschreibung und der Vergabe kann auf Basis der vorgelegten Vergabeunterlagen nicht hergestellt werden.

Über das Vermögen des Auftragnehmers wurde in der Ausführungsphase ein Konkursverfahren eröffnet. Die Arbeiten wurden von einem anderen Unternehmen zu Ende geführt.

Den Ausführungen des Förderungsnehmers zu den **Schlosserarbeiten** und **Gewerk Fenster und Türen** ist zu entnehmen:

*„Die Schlosserarbeiten wurden, da auf Anfrage ein günstiges Angebot vorgelegt wurde (Billigstbieter) an eine Firma, die auch aus demselben Grund den Auftrag für die Holz-Alu-Fenster erhalten hat, vergeben.“*

Diese Firma ist nicht auf den Angebotsniederschriften zu den beiden Gewerken angeführt. Die Vergabe dieser Leistungen ist bezogen auf die Bestimmungen betreffend Vergaben **nicht nachvollziehbar**.

Im Förderungsakt ist dazu ein **Vergabenachweis** enthalten. Dieser Vergabenachweis wurde nicht entsprechend ausgefüllt. Eine Zuordnung der Gewerke zu den jeweiligen Vergabeverfahren ist auf Basis dieses Nachweises nicht möglich.

Im Vergabeakt des Förderungsnehmers sind zwei Vergabenachweise enthalten, die sich inhaltlich nicht mit den im Förderungsakt der A15 enthaltenen **Vergabenachweisen** decken. Zusätzlich besteht ein Widerspruch zwischen diesen Vergabenachweisen und den im Vergabeakt des Förderungsnehmers enthaltenen „Anbotsniederschriften“ betreffend den gewählten Vergabeverfahren. Laut dieser Niederschrift wurden die Gewerke Fenster und Türen sowie Schlosser im **oV** vergeben, dem Vergabenachweis nach jedoch in einem **VV**.

Die erforderlichen schriftlichen Begründungen sind den Förderungsakten nicht zu entnehmen.

### 4.6.3 Zusammenfassung

Prüfergebnis	Projekt 01	Projekt 02	Projekt 03	Projekt 04	Projekt 05	Projekt 06	Projekt 07	Projekt 08	Projekt 09	Projekt 10	Projekt 11
Vergaberegime	BVergG	BVergG	BVergG	DVO	DVO	DVO	BVergG	DVO	DVO	DVO	DVO
Korrekte Vergabeverfahren	<input checked="" type="checkbox"/>	x									
Korrekte Vergabenachweise	<input checked="" type="checkbox"/>										
Schriftliche Begründung	<input checked="" type="checkbox"/>										
Nachvollziehbarkeit der Billigstbieterermittlung	<input checked="" type="checkbox"/>										

gegeben

teilweise gegeben

nicht gegeben

x nicht nachvollziehbar

Tab.: Prüfergebnis Vergaben

Die Vergabenachweise der A15 waren bei sechs der elf überprüften Projekte nicht entsprechend ausgefüllt. Ein Prüfvermerk der A15 war auf keinem der Vergabenachweise vorhanden.

**Der LRH stellt fest, dass die Sinnhaftigkeit des Vergabenachweises in der vorliegenden Form nicht gegeben ist.**

**Der LRH empfiehlt, den Vergabenachweis derart zu gestalten, dass er in eindeutiger Form Aufschluss über die Sachverhalte gibt.**

Eine schriftliche Begründung zur Vergabe gemäß der DVO war für keines der geprüften Projekte im Akt enthalten.

Die Billigstbieterermittlung war nicht in allen Fällen nachzuvollziehen.

Auf Nachfrage des LRH, wie die Prüfung der Einhaltung der Vorgaben betreffend die Vergabe von Leistungen durch die A15 erfolgt und welche dahingehenden Vorgaben betreffend Prüfumfang, Stichproben etc. es dazu in der A15 gibt, wurde folgende Stellungnahme übermittelt:

*„Zum Zeitpunkt der Einreichung eines Bauvorhabens in der FAEW sollten die Vergabemodalitäten abgeschlossen sein und ist der FAEW die Vergabeart mit dem Blatt „Vergabenachweis“ mitzuteilen. Die Prüfung der Vergabe erfolgt stichprobenartig oder bei begründeten Verdachtsmomenten, bei Beschwerden oder bei Nichtübereinstimmung des WS5-Blattes mit dem Auftragsschreiben; Prüftiefe und Prüfumfang ergeben sich aus dem jeweiligen Anlass. Detaillierte Vergabeprüfungen sind nicht die Regel.“*

Bei drei der geprüften Projekte wurden zusammengehörige Leistungen getrennt ausgeschrieben und vergeben. Auf Basis gesplitteter Ausschreibungen wurde jeweils ein für die kumulierte Auftragshöhe nicht entsprechendes Vergabeverfahren angewandt.

**Eine durchgehende Überprüfung des gesamten Vergabeprozesses ist mit erheblichem Aufwand für die A15 verbunden.**

**Der LRH empfiehlt, den Prüfprozess zu evaluieren und effizienter zu gestalten. Geforderte Unterlagen müssen zumindest stichprobenartig kontrolliert werden.**

**Stellungnahme Landesrat Johann Seitinger:**

*Das Formular zum Vergabenachweis wird überarbeitet. Weiters wird in die Förderungszusicherung als Bedingung aufgenommen werden, dass die Vergabeunterlagen vom Förderwerber bereit zu halten sind und die Förderstelle sich eine stichprobenartige und auf Plausibilität ausgerichtete Prüfung vorbehält.*

Der LRH legte das Ergebnis seiner Überprüfung in der am 9. Juni 2020 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dar.

vom Büro des  
Landesrates Johann Seitinger:

Mag. Stefan Hofbauer

von der Abteilung 15 Energie, Wohnbau,  
Technik:

Dr. Gerhard Semmelrock

von der Fachabteilung Energie und  
Wohnbau:

Mag. Michael Sebanz

Rosa Bernat-Reisinger

Dipl.-Ing. Robert Jansche

Dipl.-Ing. Friedrich Kainz

Dipl.-Ing. Julia Karimi-Auer

Dipl.-Ing. Johann Tatzl

vom Landesrechnungshof:

LRH-Dir. Mag. Heinz Drobesh

Dipl.-Ing. Jürgen Kasper

Dipl.-Ing. Patrick Dzuban

Dipl.-Ing. Mark Zötsch

## 5. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof überprüfte die Sanierungen im Wohnbau in der Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik. Die Prüfung betraf den Bereich der umfassenden Sanierung und bezog sich überwiegend auf den Zeitraum zwischen 2013 und 2020.

Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

- Der Prozess der Förderungsabwicklung erfordert eine Vielzahl an Unterlagen und Formularen.
  - **Empfehlung 1:**  
**Der bestehende Förderungsprozess ist mit dem Ziel einer Vereinfachung zu evaluieren.**
  
- Schlussrechnungen inkl. Zahlungsnachweise sind in den Förderungsakten nicht vorhanden. Da es sich hierbei zum Teil um umfangreiche Abrechnungskonvolute handelt, werden diese Unterlagen dem Förderungswerber wieder zurückgesandt.
  - **Empfehlung 2:**  
**Es sind zumindest Kopien der zusammenfassenden Schlussrechnungsblätter der einzelnen Gewerke im Förderungsakt abzulegen. Selbiges gilt für die erforderlichen Zahlungsnachweise.**
  
- Die erforderlichen Unterlagen je Phase des Förderungsprozesses sind überwiegend im Förderungsakt vorhanden. Teilweise wurden Unterlagen auf Anfrage nachgereicht.
  - **Empfehlung 3:**  
**Die gemäß Förderungsprozess erforderlichen Unterlagen sind vollständig einzufordern. Etwaige Abweichungen sind entsprechend zu dokumentieren.**
  
- Bei den Öko-Bonuspunkten wurde nur eine geringe Anzahl an möglichen Themenbereichen in Anspruch genommen.
  - **Empfehlung 4:**  
**Eine Evaluierung der möglichen Öko-Bonuspunkte ist durchzuführen, um etwaige Anreize für die Inanspruchnahme identifizieren zu können.**

- Bei einem Projekt ist der Öko-Bonuspunkt für die Wärmepumpenheizung nur bedingt nachvollziehbar.
  - **Empfehlung 5:**  
**Die Ausführung sowie die Inanspruchnahme von Öko-Bonuspunkten muss mit den Gutachten des Energiebeauftragten übereinstimmen.**
  
- Bei einem Projekt waren keine Erläuterungen für den Erhalt der Öko-Bonuspunkte „Soziale Aspekte“ vorhanden.
  - **Empfehlung 6:**  
**Sämtliche eingereichte und endabgerechnete Öko-Bonuspunkte sind mittels geeigneten Unterlagen nachzuweisen. Die Nachvollziehbarkeit muss für die Inanspruchnahme von Zusatzförderungen gegeben sein.**
  
- Bei einem Projekt wurde entgegen der Auflage des Sanierungswohnbautes anstatt Fenster aus Holz (1 Punkt) bei den endabgerechneten Öko-Bonuspunkten Fenster aus Holz-Alu (2 Punkte) angeführt.
  - **Empfehlung 7:**  
**Etwaige Änderungen von Auflagen des Sanierungswohnbautes im Zuge der Projektabwicklung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.**
  
- Bei einem Projekt wurden Öko-Bonuspunkte für die Errichtung einer E-Tankstelle endabgerechnet, die jedoch nicht umgesetzt wurde. Hinweise oder Dokumentationen für eine spätere Errichtung dazu liegen nicht vor.
  - **Empfehlung 8:**  
**Änderungen von geplanten Öko-Bonuspunkten sind nachvollziehbar zu dokumentieren und deren Umsetzung zu kontrollieren.**
  
- Die Verbesserung des Heizwärmebedarfes bei den sanierten Bestandsgebäuden liegt im Mittel bei 70 %. Zur Erreichung des erforderlichen Heizwärmebedarfes kamen überwiegend fossile Dämmstoffe zum Einsatz.
  - **Empfehlung 9:**  
**Eine Evaluierung der aktuellen Förderungsmöglichkeiten vor allem im Hinblick auf den Einsatz von ökologischen Baustoffen ist durchzuführen.**
  
- Die Kostengliederung sowie die Begrifflichkeiten des WS5-Blattes unterscheiden sich von jenen im Technischen Gutachten.
  - **Empfehlung 10:**  
**Einheitliche Kostengliederungen und Begrifflichkeiten sind sicherzustellen.**

- Im WS5-Blatt fehlt unter anderem die Möglichkeit, die Summe der Sanierungskosten separat darzustellen.
  - **Empfehlung 11:**  
**Das WS5-Blatt ist weiterzuentwickeln, um sämtliche relevante Parameter explizit berücksichtigen und ausweisen zu können.**
  
- Es fehlt eine klar definierte Aufteilungsregelung der Erhaltungs- und Verbesserungskosten. Diese stellt eine Förderungsvoraussetzung dar.
  - **Empfehlung 12:**  
**Für die Berechnung der Verbesserungskosten sind klare Aufteilungsregeln einzuführen. Dadurch kann die Förderungsbedingung, dass mehr als die Hälfte der Sanierungskosten auf Verbesserungen fallen, überprüft werden.**
  
- Das WS5-Blatt weist keine Möglichkeit zur Datierung auf, wodurch eine zeitliche Zuordnung nicht möglich ist.
  - **Empfehlung 13:**  
**Das WS5-Blatt ist um die Datierungsmöglichkeit zu ergänzen.**
  
- Eine Überprüfung der Einhaltung der Förderungsvoraussetzungen auf Basis der im WS5-Blatt und dem Technischen Gutachten angeführten prozentuellen Aufteilung der Verbesserungskosten ist nicht möglich, da der Bezug zu den Sanierungskosten fehlt.
  - **Empfehlung 14:**  
**Die Sanierungskosten sind im Technischen Gutachten auszuweisen.**
  
- Bei einem Projekt wurden anstelle der Gesamtbaukosten die förderbaren Kosten zur Berechnung der Förderungshöhe herangezogen, obwohl diese die Gesamtbaukosten übersteigen.
  - **Empfehlung 15:**  
**Es sind geeignete Maßnahmen zur Fehlervermeidung zu setzen. Diese sind als Kontrollfunktionen auch im künftigen digitalen Prozess zu berücksichtigen.**

- Bei etwa 60 % der überprüften Gewerke war keine Übereinstimmung der Schlussrechnungssummen und der Summen im WS5-Blatt vorhanden.
  - **Empfehlung 16:**  
**Eine nachvollziehbare Überprüfung der im WS5-Blatt angegebenen Summen mit den übermittelten Schlussrechnungen ist durchzuführen. Dies stellt die wesentliche Grundlage für die Endabrechnung und somit für die tatsächliche Höhe der Förderungssumme dar.**
  
- Die Sinnhaftigkeit des Vergabenachweises in der vorliegenden Form ist nicht gegeben.
  - **Empfehlung 17:**  
**Der Vergabenachweis ist derart zu gestalten, dass er in eindeutiger Form Aufschluss über die Sachverhalte gibt.**
  
- Eine durchgehende Überprüfung des gesamten Vergabeprozesses ist mit erheblichem Aufwand für die A15 verbunden.
  - **Empfehlung 18:**  
**Der Prüfprozess ist zu evaluieren und effizienter zu gestalten. Geforderte Unterlagen müssen zumindest stichprobenartig kontrolliert werden.**

Graz, am 18. August 2020

Der Landesrechnungshofdirektor:

Mag. Heinz Drobesh