

**STEIERMÄRKISCHER LANDTAG**

**LANDESRECHNUNGSHOF**

**GZ: LRH 24 O 10 - 1997/5**



# **BERICHT**

**betreffend die stichprobenweise Prüfung**

**eines von der**

**ÖWGES, Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.,**

**8010 Graz, Schillerplatz 4**

**errichteten Bauvorhabens**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Prüfungsauftrag</b> .....	3
<b>2. Bau- und kostenmäßige Prüfung der Wohnanlage</b>	
<b>„Dr. Brodmannsiedlung“ in Straden</b> .....	6
2.1 Prüfungsumfang .....	6
2.2 Planung .....	6
2.3 Förderung .....	9
2.4 Kostenvergleich und Endabrechnung .....	16
2.5 Finanzielle Abwicklung .....	20
2.6 Kalkulation der monatlichen Vorschreibungen ..	21
<b>3. Zusammenfassung</b> .....	22

## 1. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Gemäß § 26 Abs. 2 Z. 2 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz, LGBl. Nr. 59/1982 i.d.g.F. haben die SPÖ-Abgeordneten Günther PRUTSCH, Otto HEIBL, Dipl.-Ing. Heinz GRABNER, Dr. Waltraud BACHMAIER-GELTEWA, Mag. Wolfgang ERLITZ, Dr. Kurt FLECKER, Kurt GENNARO, Dipl.-Ing. Günter GETZINGER, Barbara GROSS, Siegfried Robert HERRMANN, Ernst HUBER, Monika KAUFMANN, Ernst KORP, Walter KRÖPFL, Dr. Ilse REINPRECHT, Franz SCHLEICH, Siegfried SCHRITTWIESER, Karl SCHUSTER, Dr. Dieter STRENITZ, Siegfried USSAR und Karlheinz VOLLMANN den Antrag auf Überprüfung des geförderten ÖWGES-Wohnbauvorhabens „Dr. Brodmannsiedlung“ in der Marktgemeinde Straden gestellt und den Landesrechnungshof aufgefordert, dieses Bauvorhaben im Sinne folgender Begründung einer Gebarungskontrolle zu unterziehen:

„Die EigentümerInnen der Wohnungen „Dr. Brodmannsiedlung“ in der Marktgemeinde Straden, gefördert aus Wohnbaumitteln des Landes unter der GZ 14-44-0 haben ärgste Bedenken, daß bei diesem Bauvorhaben die ursprünglichen Förderungszusagen zu Lasten der EigentümerInnen, unter anderem durch unrechtmäßiges Zusammenführen von zwei an sich getrennten Bauvorhaben, nicht eingehalten worden sind. Da diese Bedenken trotz erheblicher Bemühungen des regionalen Landtagsabgeordneten nicht endgültig geklärt werden konnten, sollte nunmehr der Landesrechnungshof dieses Bauvorhaben bezüglich der korrekten Verwendung von Wohnbauförderungsmitteln untersuchen.“

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

Aufgrund dieser Kontrollkompetenz und dem Auftrag von mehr als einem Drittel der Mitglieder des Landtages entsprechend hat der Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung der von der

**„ÖWGES, Gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft m. b. H.,  
8010 Graz, Schillerplatz 4“**

errichteten

**„Dr. Brodmannsiedlung“**

durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung, die im Feber 1997 begonnen wurde, war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes unter dem Gruppenleiter **Hofrat Dipl.-Ing. Horst Sparer** beauftragt.

Die Einzelprüfungen haben im bautechnischen Bereich und hinsichtlich der Einhaltung des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes **Hofrat Dipl.-Ing. Horst Sparer** sowie bezüglich der finanziellen Abwicklung **OAR Othmar Rottenschlager** durchgeführt.

**Prüfungsmaßstäbe** sind das für dieses Förderungsobjekt geltende Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGBl. 77/89, die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGBl. 80/89, sowie andere in Frage kommenden Rechtsvorschriften, wie z.B. die Steiermärkischen Baugesetze etc. und die einschlägigen ÖNORMEN.

Weiters ist nach § 9 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982 zu prüfen, ob die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit eingehalten worden sind.

Die vorliegende Prüfung erfolgt unbeschadet der Prüfungsrechte des Förderungsgebers (Landesregierung) nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1989 und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 in der zum Förderungszeitpunkt jeweils gültigen Fassung.

# 1. BAU- UND KOSTENMÄSSIGE PRÜFUNG DER WOHNANLAGE

## 2.1 PRÜFUNGSUMFANG

Der Landesrechnungshof überprüfte stichprobenweise die Planung, den Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungs-, sowie Förderungsvorgang, die finanzielle Abwicklung und Kalkulation der monatlichen Vorschreibungen (Parteienabrechnung).

**Prüfunterlagen** waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14 und die von der Wohnbauvereinigung, sowie der Marktgemeinde Straden zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Die Prüfung umfaßte sowohl Qualitäts- als auch Quantitätskontrollen und spezielle Vorwürfe der Betroffenen. Zu diesem Zweck wurde der Kontakt mit einem Sprecher der EigentümerInnen hergestellt und alle Beschwerden entgegengenommen und überprüft.

## 2.2 PLANUNG

Aufbauend auf einen vom Architekten Dipl.-Ing. Dr. techn. Heiner Hierzegger erstellten Bebauungsplan (rechtswirksam am 23. Juni 1990) plante das Atelier Ing. Alois Puchleitner, Feldbach die gegenständliche Wohnanlage, wobei insbesondere die Auflagen des Landschafts- und Ortsbildschutzes zu berücksichtigen waren.

Die Bebauung des gesamten Areals mit 17 Reihenhäusern wurde in zwei Bauabschnitte (Bau 4 und Bau 6) unterteilt.

Die erste Bauetappe sah die Errichtung von 9 aneinander gereihten Einfamilienhäusern in zwei Zeilen vor und die zweite von 8 Häusern in einer Zeile.

Die baubehördlich bewilligten Einreichpläne weisen folgende Daten für die Planherstellung auf:

Erster Bauabschnitt (Bau 4): 15. Juni 1990

Zweiter Bauabschnitt (Bau 6): 14. Jänner 1992

Hiezu wird vom Landesrechnungshof ausgeführt:

Die Planungsgesellschaft „Atelier Ing. Alois Puchleitner“ wurde am 9. November 1989 in das seinerzeitige Handelsregister beim Landesgericht Graz eingetragen und am 5. Dezember 1989 Ing. Alois Pfeifer als Einzelprokurist vermerkt.

Mit Ansuchen vom 9. Jänner 1990 ist an die Rechtsabteilung 4 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung der Antrag auf Erteilung einer Gewerbeberechtigung für die Durchführung und Erstellung von Hochbauplänen aller Art, sowie zur Übernahme von Bauleitungen gestellt worden. Als gewerberechtlicher Geschäftsführer wurde Ing. Alois Pfeifer namhaft gemacht.

Die Gewerbeberechtigung wurde mit Rechtskraft vom 4. Feber 1991 erteilt (Bescheid der Rechtsabteilung 4 vom 7. Dezember 1990).

Somit ist festzustellen, daß die Planungsgesellschaft „Atelier Ing. Alois Puchleitner“ zum Zeitpunkt der Planung des ersten Bauabschnittes **keine Gewerbeberechtigung** besessen hat.

Im folgenden wird der **zeitliche Ablauf der Verfahren** beider Bauabschnitte aufgelistet:

<b>BEWILLIGUNGEN/BAUETAPPEN</b>	<b>ERSTER BAUABSCHNITT (BAU 4)</b>	<b>ZWEITER BAUABSCHNITT (BAU 6)</b>
Baubewilligung	23. Mai 1990	17. Feber 1992
Förderungsansuchen	19. Juni 1990	25. Feber 1992
Förderungs zusicherung	30. Oktober 1990	15. September 1992
Baubeginn	15. November 1990	5. Oktober 1992
Bauende	23. April 1992	19. April 1994
Endabrechnungsprüfung/RA 14	27. Juni 1996	5. März 1996

Zur **Qualität der Hochbauplanung** ist zu bemerken, daß die Grundrisse funktionell und gut möblierbar sind. Durch individuelle Wünsche der Bewohner kam es bei einigen Häusern zu Abänderungen, die in weiterer Folge zu statischen Problemen bei der Dachstuhlkonstruktion führten.

Die **Durchsicht der Baupläne** ergab folgende Mängel:

- \* Heizraum extrem verwinkelt, ungeschickt angeschlagene Heizraumtüren und nicht T30 Ausführung
- \* Schutzraumeingangsbereiche nicht richtlinienkonform
- \* Fallrohre im KG, die im EG keine Fortsetzung finden
- \* Fehlende Bemaßung einiger Türbreiten

- \* Minimale Belichtung von 10 % der Fußbodenfläche im OG nicht überall eingehalten
- \* Teilweise kostenintensive Detaillösungen

Trotz dieser Unzulänglichkeiten ist die Gesamtplanungsleistung hinsichtlich Grundrißlösungen und formaler Qualität als gut anzusehen.

### 2.3 FÖRDERUNG

Ursprünglich bestand seitens des Planers und der Gemeinde die Absicht die gegenständliche Wohnanlage als „**Eigenheim in Gruppen**“ zu errichten.

Diese Art der Förderung bedingt einige spezielle Voraussetzungen:

- \* **Eigenheim:** Ein Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen, von denen eine zur Benützung durch den Eigentümer bestimmt ist.
- \* **Förderungswerber:** Natürlichen Personen zur eigenen Wohnversorgung.

Bei Vorliegen dieser Voraussetzungen ist das Förderungsdarlehen in einem **Pauschalbetrag** zu gewähren. Zuschläge zu diesem Pauschalbetrag können für die Errichtung von Eigenheimen in Gruppen vorgesehen werden.

Die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 enthält weitere Bestimmungen für die Errichtung von Eigenheimen in Gruppen.

Diese sind unter anderen:

- \* Mindestens 10, in begründeten Ausnahmefällen mindestens 5 Häuser
- \* Bauplatz je Haus unter 1000 m<sup>2</sup>
- \* Planung von hierzu befugten Personen für alle Häuser gemeinsam
- \* Gemeinsame Einreichung des Förderungsansuchens
- \* Der Pauschalbetrag beträgt S 350 000,-- + S 250 000,-- = S 600 000,-- (ab 1. März 1991 = S 620 000,--). Dieser Betrag erhöht sich für Kinder, für höchstens zwei Elternteile, die im gemeinsamen Haushalt des Förderungswerbers leben und für die Heranziehung neuer Formen der Energienutzung sowie bei Planung durch Architekten usw.

Ein wesentlicher Unterschied zwischen der Förderung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen besteht darin, daß bei der **Förderung von Eigenheimen** gemäß § 17 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 **keine Wohnbeihilfe** gewährt wird.

Dies dürfte der Hauptgrund dafür gewesen sein, von der beabsichtigten Förderungsart abzugehen (14 von insgesamt 17 Eigentumswerbenden sind zur Zeit Wohnbeihilfenempfänger).

Die Marktgemeinde Straden trat daher an die ÖWGES heran, diese Wohnanlage im Rahmen der Errichtung von Eigentumswohnungen (Geschoßbau) zu errichten (16. März 1990). Die ÖWGES hat sodann am 19. Juni 1990 (erster Bauabschnitt) bzw. 25. Feber 1992 (zweiter Bauabschnitt) um Gewährung der Förderung (Geschoßbau) nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz angesucht.

In einer Stellungnahme des Technischen Referates der Rechtsabteilung 14 vom 26. Juni 1990 heißt es zum Förderungsansuchen des ersten Bauabschnittes:

**„Die Verbindung der Reihenhäuser (Einfamilienhäuser) ist nur über eine Holzkonstruktion (Durchgang) gegeben. Es liegt somit keine geschlossene, massive Bauweise von mindestens 3 Wohneinheiten vor. Nach Ansicht des Technisches Referates ist die vorgelegte Reihenhaussiedlung nicht vorlagereif für den Beirat.“**

Diese Bedenken wurden im 1. Technischen Gutachten wiederholt und noch folgendermaßen präzisiert:

**„Um die Förderungsvoraussetzungen für den geförderten Geschoßbau erfüllen zu können (wobei ein „Reihenhaus“ ab 3 Wohneinheiten und insgesamt mehr als 5 Wohneinheiten ein Bauvorhaben für Eigentum dies erfüllt) müßte eine massive, baulich, räumlich sinnvolle Verbindung der Einzelhäuser geschaffen werden. Die dargestellten Holzbauten sind nach ha. Auffassung nicht geeignet.“**

In der Sitzung des Wohnbauförderungsbeirates des Landes Steiermark am 4. Juli 1990 wurde die erste Bauetappe unter der Auflage, daß die Planung im Sinne der Förderungsbestimmungen für den Geschoßbau geändert wird, positiv begutachtet.

Dieser Auflage wurde nach Ansicht des Leiters des Technischen Referates (Schreiben RA 14 vom 4. September 1990) durch Zusammenschluß der Häuser mit einer Massivdecke und Wand zwischen den jeweiligen Wohneinheiten und der Garage - der dadurch entstandene Raum wird als Abstellraum genutzt - entsprochen.

Hiezu führt der Landesrechnungshof aus:

In den Jahren 1990 - 1992 wurden vermehrt Umgehungsversuche beim Geschößbau mit Reihenhauscharakter unternommen. Diese Problematik wurde auch im Wohnbauförderungsbeirat am 11. September 1991 behandelt und veranlaßte die RA 14 zu folgender Regelung, die mit Rundschreiben vom 26. September 1991 allen Wohnbauträgern zur Kenntnis gebracht worden ist:

- a) Es hat sich analog dem Geschößbau um Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen zu handeln, die sich in diesem Objekt befinden. Drei zusammengebaute Reihenhäuser erfüllen diese Voraussetzungen. Eine Versetzung von Gebäuden darf höchstens bis zur Hälfte der Gebäude vorgenommen werden.
- b) Eine künstliche Verbindung von Wohnungen durch Garagen oder sonstige neugeschaffene Nutzräume wird bei der Ersteinreichung in der RA 14 nicht mehr akzeptiert
- c) Separierte Wohnungseingänge für die Wohnungen sind möglich.
- d) Mehrkosten, die durch den Reihenhauscharakter solcher Gebäude üblicherweise entstehen, können nicht als ungewöhnliche Umstände berücksichtigt werden.
- e) Bei Errichtung von Wohnungseigentum muß eine Förderung von mindestens 5 Wohneinheiten gegeben sein.

Das Ansuchen für die zweite Bauetappe wurde rd. 5 Monate nach diesem Rundschreiben eingebracht.

Im 1. Technischen Gutachten war das Technische Referat der RA 14 der Meinung, daß die Häuser - wie bei der ersten Bauetappe - **nur** durch Garage und Abstellraum massiv verbunden sind. Aus diesem Grund hätte laut Pkt. b) des Rundschreiben die Ersteinreichung **nicht** akzeptiert werden dürfen.

Aus Gründen, die dem Landesrechnungshof nicht bekannt sind, wurde der 2. Bauabschnitt in der Sitzung des Wohnbauförderungsbeirates des Landes Steiermark am 11. März 1992 positiv begutachtet und die **Förderungszusicherung ohne diesbezügliche Auflagen erteilt.**

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes war eine Förderung beider Bauabschnitte im Rahmen des Geschoßbaues nur bei **großzügiger Auslegung** des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 möglich.

Die Förderungszusicherung wurde sowohl für den ersten als auch zweiten Bauabschnitt nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 und der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 erteilt.

Das Gesamtprojekt (17 Reihenhäuser) wurde in zwei Bauetappen geteilt. Dies wird vom Förderungswerber wie folgt begründet:

Im Wohnbauprogramm 1989/1990/1991 waren ursprünglich für die Marktgemeinde Straden nur im Rahmen des M 1000 Programmes (Mietwohnungen) Wohneinheiten vorgesehen.

Nachträglich wurden 9 Wohneinheiten als Eigentumswohnungen in dieses Programm aufgenommen. Die Aufnahme aller 17 Wohneinheiten war vorallem aus finanziellen Gründen nicht möglich.

Die restlichen 8 Wohneinheiten fanden sodann im Wohnbauprogramm 1992/1993 Platz.

Der Wohnbauträger teilte hierzu weiters mit, daß zum Zeitpunkt des Förderungsansuchens der 1. Bauetappe nicht genügend Interessenten für das gesamte Bauobjekt vorhanden waren.

Die Festlegung der **Gesamtbaukosten** in der jeweiligen Förderungszusicherung erfolgte folgendermaßen:

Erster Bauabschnitt: S 19 554 000,--  
Zweiter Bauabschnitt: S 19 720 000,--

Die **Finanzierungspläne** lauteten:

FINANZIERUNGSPLAN	ERSTER BAUABSCHNITT	ZWEITER BAUABSCHNITT
Eigenmittel	S 844 000,--	S ---
Darlehen der Raiffeisenbank Graz	S 6 183 000,--	S 7 241 000,--
Darlehen des Landes	S 12 527 000,--	S 12 479 000,--
<b>GESAMTBAUKOSTEN</b>	<b>S 19 554 000,--</b>	<b>S 19 720 000,--</b>

Aufgrund der Charakteristik der Planung (Reihenhäuser) hat sich ein extrem hoher Mauerwerksanteil und Geschosßfaktor ergeben, d.h. es liegt ein **versteckter Zuschlag** gegenüber Normhäusern und ein damit verbundener **hoher wohnbeihilfenfähiger Quadratmetersatz** vor. Trotz dieser optimalen Förderung mußten **noch Eigenmittel bzw. Eigenleistungen** (Türen, Maler, Fliesenleger etc.) **erbracht werden, um die Wohnanlage bezugsfähig zu machen.**

Desweiteren hat die Marktgemeinde Straden - ohne diesbezügliche Verpflichtung - für beide Bauetappen gemeinsame Anschließungskosten übernommen. Dies sind:

* Gehsteigerrichtung:	S	386 000,--
* Kanalanlage:	S	920 000,--
* Wasserversorgung:	S	294 000,--
* Straßenbeleuchtung:	S	118 000,--
* Bebauungsplan:	S	57 000,--
* <u>Vermessungskosten:</u>	S	<u>42 000,--</u>
<b>GESAMTKOSTEN:</b>	<b>S</b>	<b>1 817 000,--</b>

Zu diesen Gesamtkosten in Höhe von rd. S 1,8 Mio. hat die Marktgemeinde Straden noch für den ersten Bauabschnitt die Kosten von 2 Anschließungsstraßen in Höhe von S 344 485,-- bezahlt und für den zweiten Bauabschnitt einen Zuschuß von S 100 000,-- ebenfalls für eine Anschließungsstraße gewährt.

**Aufgrund der vorliegenden Förderungsmaßnahmen des Landes Steiermark und der Marktgemeinde Straden kommt der Landesrechnungshof zur Ansicht, daß die Eigentümer der Wohnanlage großzügigst gefördert wurden und sich diese mit relativ geringem finanziellen Eigenmittelaufwand ein Eigenheim schafften.**

## 2.4 KOSTENVERGLEICH UND ENDABRECHNUNG

Hinsichtlich der Gesamtbaukosten des zweiten Bauabschnittes wurde der Vorwurf erhoben, daß die Eigentumswerber diesbezüglich zu wenig bzw. falsch informiert worden sind und daß der zweite Bauabschnitt wesentlich höhere Kosten verursacht hat als der erste.

Hiezu stellt der Landesrechnungshof fest:

Es fanden laut Aufzeichnungen der ÖWGES drei Interessentenbesprechungen und zwar am 12. September 1991, 7. August 1992 und 13. November 1992 statt.

Den Interessenten wurden folgende Auskünfte erteilt:

### 1. Interessentenbesprechung am 12. September 1991

**Kosten:**

Grund- und Aufschließungskosten	ca. S 115 000,--
Grunderwerbssteuer	ca. S 40 000,--
Eigenmittel für Garage	ca. S 50 000,--
zusätzliche Eigenmittel oder Eigenleistung	ca. S 200 000,--
Rückzahlung aufgrund des hohen Wandanteiles	ca. S 80,--/m <sup>2</sup>

### 2. Interessentenbesprechung am 7. August 1992

**Baukosten:**

Förderung Wohnungen	S 18 382 000,--
Garagen	S 560 000,--
	S 18 942 000,--
zuzüglich Baukostenüberschreitungen ca.	S 1 930 000,--

Diese Überschreitung ist aus Eigenleistungen (Fliesen, Türen, Maler, Böden, Jalousien und Grünanlagen) im Betrag von S 1 130 000,-- und einer Mehrleistung von S 100 000,-- pro Haus = S 800 000,-- abzudecken.

**Gesamtkostenbelastung:**

Grund- und Aufschließungskosten	ca. S	115 000,--
Grunderwerbssteuer	ca. S	40 000,--
Garagen	ca. S	50 000,--
Eigenmittel oder Eigenleistung	ca. S	240 000,--

**3. Interessentenbesprechung am 13. November 1992**

Bei dieser Besprechung wurde der **Anwertschaftsvertrag** präsentiert und enthielt dieser unter anderem folgende Angaben:

<b>Voraussichtliche Gesamtbaukosten</b>	<b>S 2 367 000,--</b>
Garage	S 70 000,--
<u>Aufschließungskosten</u>	<u>S 115 000,--</u>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>S 2 552 000,--</b>

**Finanzierung:**

Anteil an den Grund- und Aufschließungskosten	S 115.000,--
Darlehen Land Steiermark:	
- für die Wohnung	S 1 524 000,--
- für die Garage	S 18 000,--
Darlehen der Steierm. Raiffeisenbank:	
- für die Wohnung	S 762 000,--
- für die Garage	S 52 000,--
Darlehen der Steierm. Raiffeisenbank	
- für nicht geförderte Baukosten	<u>S 81 000,--</u>
<b>GESAMTBAUKOSTEN</b>	<b>S 2 552 000,--</b>

Zu diesen Gesamtbaukosten kommt nach § 11 Abs. 2 der Entgelttrichtlinienverordnung eine Rücklage in der Höhe von 2 % zur Anrechnung, d.h. daß laut **Anwertschaftsvertrag Gesamtbaukosten um S 2 603 040,-- zu erwarten waren.**

Desweiteren enthielt der Anwertschaftsvertrag im Pkt. 19 die Bestimmung, daß die Kosten für die Fliesen, Türen, Jalousien,

Bodenbeläge, Gartengestaltung sowie Malerarbeiten durch die Vornahme von Eigenleistungen abgedeckt werden müssen.

Laut Parteienabrechnung liegen die Gesamtbaukosten je nach Ausstattung des Hauses - ohne die Eigenleistungen - zwischen rd. S 2,3 - 2,5 Mio., d.h. daß die gemäß Anwartschaftsvertrag vereinbarten Kosten eingehalten wurden.

Im folgenden wird ein detaillierter Kostenvergleich zwischen den beiden Bauabschnitten erstellt:

GEWERKE	BAU 4 (1. Bauabschnitt)		BAU 6 (2. Bauabschnitt)		Differenz in %	Erhöhung -gen RA 14 in %
	Bruttokosten S	Bruttokosten/m <sup>2</sup> Nutzfläche	Bruttokosten S	Bruttokosten/m <sup>2</sup> Nutzfläche		
Baumeister	9 848 719,25	10 960,--	9 773 707,50	12 220,--	+15	8,1
Estrich	im BM enthalten	im BM enthalten	290 429,56	360,--	+15	8,1
Bodenbeläge	317 054,11	350,--	Eigenleistung	Eigenleistung	-	-
Zimmermann	1 498 921,56	1 670,--	1 419 637,57	1 770,--	+6	3,2
Spengler	193 921,80	220,--	209 629,81	260,--	+18	2,0
Dachdecker	512 751,82	570,--	654 868,56	820,--	+44	8,8
Tischler	1 268 008,80	1 410,--	974 940,96	1 220,--	-14	8,8
Schlosser	97 712,48	110,--	86 836,09	110,--	-	6,7
Glaser	139 606,37	160,--	104 575,80	130,--	-19	-
Sonstiges	11 620,80	10,--	10 329,60	10,--	-	-
Außenanlagen	56 970,73	60,--	501 346,79	630,--	+105	-
Zivilschutz	-86 400, --	110,--	93 927,60	100,--	-9	-
Wasserinstallation	531 090,56	590,--	561 839,14	700,--	+19	7,2
Elektroinstallation	571 032,60	640,--	668 470,44	840,--	+31	8,0
Heizung	-888 198, --	990,--	878 209,20	1 100,--	+11	3,0
Kanalanschluß	334 131,09	370,--	326 241,30	410,--	+11	-
Wasseranschluß	224 999,90	250,--	-220 722, --	280,--	+12	-
Elektroanschluß	303 398,14	340,--	315 876,17	390,--	+15	-
Kommissionsgeb.	57 861,30	60,--	38 564, --	50,--	-17	-
Honorare	1 826 064,81	2 030,--	1 907 022,24	2 380,--	+17	-
Bauverwaltung	503 667, --	560,--	639 158, --	800,--	+43	-
Diverse Kosten	23 085, --	30,--	39 728, --	50,--	+67	-
Baukreditkosten	74 167,86	90,--	-268 696,79	-340,--	-478	-
Skonto	-384 788,93	-430,--	-482 819,02	-610,--	-42	-

Dieser Tabelle ist zu entnehmen, daß es bei einigen Gewerken zu beachtlichen Differenzen trotz Berücksichtigung der von der Rechtsabteilung 14 anerkannten Kostenerhöhung gekommen ist.

Im einzelnen sind dies:

* Spengler	+ 16 %
* Dachdecker	+ 35 %
* Tischler	- 23 %
* Wasserinstalltion	+ 12 %
* Elektroinstallation	+ 23 %
* Glaser	- 19 %

Die kostenrelevanten Abweichungen wurden vom Wohnbauträger wie folgt begründet:

Bei den Spengler- und Dachdeckerarbeiten ergaben sich durch die komplette Überdachung der Garagen Mehrleistungen gegenüber dem ersten Bauabschnitt. Der Leistungsumfang bei den Tischler- und Glaserarbeiten verringert sich durch den Wegfall der Innentüren (Eigenleistung).

Die Erhöhung der Wasser- und Elektroinstallationen sind mit den großen unterschiedlichen Angebotsergebnissen zu erklären.

Der Anstieg im Bereich der Bauverwaltungskosten ist durch die Änderung der Entgeltrichtlinienverordnung - Erhöhung des Prozentsatzes von 3 % auf 3,75 % - verursacht worden.

Abschließend ist zu bemerken, daß sich alle diesbezüglich vorliegenden Beschwerden plausibel aufklären ließen und seitens der ÖWGES den Eigentumswerbern zu jedem Zeitpunkt realistische Gesamtbaukosten bekanntgegeben worden sind. Laut Parteien-

endabrechnung wurden die prognostizierten Gesamtbaukosten sogar **unterschritten**.

## 2.5 FINANZIELLE ABWICKLUNG

Von der Bauvereinigung wurde bei der Steiermärkischen Sparkasse ein eigenes Baukonto eingerichtet, über das die gesamte finanzielle Abwicklung des Bauvorhabens erfolgte.

Durch die rechtzeitige Abberufung des Landesdarlehens und durch den Einsatz von Eigenmitteln der Bauvereinigung konnte ein Zinsertrag in Höhe von S 220 600,05 erwirtschaftet werden.

Dieser Betrag wurde bei der Endabrechnung kostenmindernd berücksichtigt.

Im Zuge der Parteienendabrechnung ergaben sich für die Eigentümer des zweiten Bauabschnittes Guthaben in Höhe zwischen S 21 000,-- bis S 31 000,--, die in der Zwischenzeit auch schon zur Auszahlung gelangt sind.

Zur finanziellen Abwicklung ist daher festzustellen, daß diese gesetzeskonform durch die Einrichtung des gesonderten Bankkontos und wirtschaftlich erfolgreich durch den baukostenmindernden Zinsertrag durchgeführt wurde.

## 2.6 KALKULATION DER MONATLICHEN VORSCHREIBUNG

Zur monatlichen Vorschreibung ist festzuhalten, daß diese die Rückzahlungen der Darlehen und die Betriebskosten beinhaltet.

Die monatlichen Vorschreibungen belaufen sich für die einzelnen Eigentümer zwischen rund S 7 500,-- bis S 8 500,--.

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, daß von 8 Eigentümern 7 Wohnbeihilfe beziehen.

Der Zinssatz der aufgenommenen Kapitalmarktdarlehen beträgt derzeit 6,25 % und kann dieser als sehr günstig eingestuft werden.

### **3. ZUSAMMENFASSUNG**

#### **Geprüfter Bauträger:**

ÖWGES, Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.,  
8010 Graz, Schillerplatz 4

#### **Prüfungsgrundlage:**

Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982

#### **Prüfungsauftrag:**

Gemäß § 26 Abs. 2 Z. 2 haben mehr als ein Drittel der Mitglieder des Steiermärkischen Landtages den Landesrechnungshof zu dieser Prüfung aufgefordert.

#### **Prüfungsmaßstäbe:**

Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1989 sowie die diesbezügliche Durchführungsverordnung.

#### **Prüfungsobjekt:**

„Dr. Brodmannsiedlung in der Marktgemeinde Straden  
(1. und 2. Bauabschnitt)

#### **Planung:**

Aufbauend auf einen von Architekten Dipl.-Ing. Dr. techn. Heiner Hierzegger erstellten Bebauungsplan plante das Atelier Ing. Alois Puchleitner, Feldbach die gegenständliche Wohnanlage, die insgesamt aus 17 Reihenhäuser besteht.

Die erste Bauetappe sah die Errichtung von 9 aneinander gereihten Einfamilienhäusern in zwei Zeilen vor und die zweite von 8 Häusern in einer Zeile.

Es wird festgehalten, daß zum Zeitpunkt der Planung des ersten Bauabschnittes das Atelier Ing. Alois Puchleitner **keine** Gewerbeberechtigung hatte. Zur Qualität der Hochbauplanung ist zu bemerken, daß die Grundrisse funktionell und gut möblierbar sind, jedoch einige Planungsmängel vorliegen (siehe Pkt. 2.2). Trotz dieser Unzulänglichkeiten ist die Gesamtplanungsleistung als gut anzusehen.

#### **Förderung:**

Die ursprünglich vom Förderungswerber geplante Förderungsart „Eigenheim in Gruppen“ wurde von diesem in eine „Geschoßbau“ Förderung abgeändert. Ein wesentlicher Unterschied zwischen beiden Förderungsformen ist, daß bei der Förderung von Eigenheimen **keine Wohnbeihilfe** gewährt wird. Dies dürfte der Hauptgrund für den Abgang von der ursprünglich vorgesehenen Förderungsart gewesen sein - 14 von insgesamt 17 Eigentumswerbenden sind zur Zeit Wohnbeihilfenempfänger.

Die Marktgemeinde Straden trat daher an die ÖWGES heran, diese Wohnanlage im Rahmen der Errichtung von Eigentumswohnungen (Geschoßbau) zu errichten.

Die Förderung dieser als Eigenheim konzipierten Wohnanlage im Rahmen des Geschoßbaues gestaltete sich äußerst schwierig. (siehe Pkt. 2.3). Nach Änderung der Planung im Sinne der Förderungsbestimmungen für den Geschoßbau wurden beide Bauetappen vom Wohnbauförderungsbeirat positiv begutachtet und die Zusicherung erteilt.

Der Landesrechnungshof stellt hierzu folgendes fest:

In den Jahren 1990 - 1992 wurden von den Förderungswerbern vermehrt Umgehungsversuche beim Geschoßbau mit Reihenhauscharakter unternommen. Diese Probelematik wurde auch im Wohnbauförderungsbeirat behandelt und führte schließlich zu einer Regelung.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes war eine Förderung beider Bauabschnitte im Rahmen des Geschoßbaues nur bei **großzügiger** Auslegung des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 möglich.

Wie schon ausgeführt wurde das Gesamtprojekt (17 Reihenhäuser) in zwei Bauetappen geteilt. Dies wird wie folgt begründet:

Im Wohnbauprogramm 1989/1990/1991 waren ursprünglich für die Marktgemeinde Straden nur im Rahmen des M 1000 Programmes (Mietwohnungen) Wohneinheiten vorgesehen. Nachträglich hat der Förderungsgeber 9 Wohneinheiten als Eigentumswohnungen in dieses Programm aufgenommen. Die Aufnahme der gesamten Wohneinheiten war vor allem aus finanziellen Gründen nicht möglich. Die restlichen 8 Wohneinheiten fanden im Wohnbauprogramm 1992/1993 Platz.

Die Festlegung der **Gesamtbaukosten** erfolgte in der jeweiligen Förderungszusicherung folgendermaßen:

Erster Bauabschnitt: S 19 554 000,--

Zweiter Bauabschnitt: S 19 720 000,--

Aufgrund der Charakteristik der Planung (Reihenhäuser) hat sich ein extrem hoher Mauerwerksanteil und Geschoßfaktor ergeben, d.h. es liegt ein **versteckter Zuschlag** gegenüber Normhäusern und ein damit verbundener

**hoher wohnbeihilfenfähiger Quadratmetersatz** vor. Trotz dieser optimalen Förderung mußten noch **Eigenmittel** bzw. **Eigenleistungen** (Türen, Maler, Fliesenleger etc.) **erbracht werden, um die Wohnhäuser bezugsfähig zu machen.**

Desweiteren hat die Marktgemeinde Straden **ohne diesbezüglicher Verpflichtung** für beide Bauetappen Aufschließungskosten in Höhe von rd. S 1,8 Mio. übernommen.

**Aufgrund der vorliegenden Förderungsmaßnahmen des Landes Steiermark und der Marktgemeinde Straden kommt der Landesrechnungshof zur Ansicht, daß die Eigentümer der Wohnanlage großzügig gefördert wurden und sich diese mit relativ geringem finanziellen Eigenmittelaufwand ein Eigenheim schafften.**

#### **Kostenvergleich und Endabrechnung**

Hinsichtlich der Gesamtbaukosten des zweiten Bauabschnittes wurde der Vorwurf erhoben, daß die Eigentumswerber zu wenig bzw. falsch informiert worden sind und daß der zweite Bauabschnitt wesentlich höhere Kosten verursacht hat als der erste.

Die Prüfung ergab hierzu folgendes:

Es fanden laut Aufzeichnung der ÖWGES drei Interessentenbesprechungen statt, bei denen die zum jeweiligen Zeitpunkt zu erwartenden Gesamtbaukosten wahrheitsgetreu bekanntgegeben wurden.

Gemäß **Anwartschaftsvertrag** waren für den zweiten Bauabschnitt **Gesamtbaukosten von rd. S 2,6 Mio. zu erwarten.** Zusätzlich enthielt dieser Vertrag im Punkt 19 die Bestimmung, daß die Kosten für die Fliesen,

Türen, Jalousien, Bodenbeläge, Gartengestaltung sowie Malerarbeiten durch die Vornahme von Eigenleistungen abgedeckt werden müssen.

Die endgültige **Parteienabrechnung** ergab je nach Ausstattung des Hauses - ohne die Eigenleistungen - Gesamtbaukosten zwischen S 2,3 - 2,5 Mio.

Die Kostenerhöhungen bei einzelnen Gewerken (siehe Pkt. 2.4) sind durch Mehrleistungen bzw. unterschiedliche Angebotsergebnisse zu erklären. Der Anstieg im Bereich der Bauverwaltungskosten ist durch eine Änderung der Entgeltsrichtlinienverordnung - Erhöhung des Prozentsatzes von 3 % auf 3,75 % - verursacht worden.

Abschließend ist zu bemerken, daß sich alle diesbezüglich vorliegenden Beschwerden plausibel aufklären ließen und seitens der ÖWGES den Eigentumswerbenden zu jedem Zeitpunkt realistische Gesamtbaukosten bekanntgegeben worden sind. Laut Parteienendabrechnung wurden die prognostizierten Gesamtbaukosten sogar **unterschritten**.

### **Finanzielle Abwicklung**

Die finanzielle Abwicklung erfolgte über ein eigenes Baukonto bei der Steiermärkischen Sparkasse. Durch die rechtzeitige Abberufung der Landesdarlehen und den Einsatz von Eigenmitteln der Bauvereinigung konnte ein Zinsertrag von rund S 220 000,-- erwirtschaftet werden, der kostenmindernd berücksichtigt wurde.

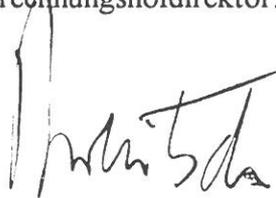
Im Zuge der Parteienendabrechnung ergaben sich für die Eigentümer des zweiten Bauabschnittes Guthaben zwischen S 21 000,-- und S 31 000,--, die bereits ausbezahlt wurden.

### Kalkulation der monatlichen Vorschreibung

Diese beinhaltet die Rückzahlungen der Darlehen und die Betriebskosten. Die monatlichen Vorschreibungen belaufen sich für die einzelnen Eigentümer zwischen rund S 7 500,-- bis S 8 500,--. Der Zinssatz der aufgenommenen Kapitalmarktdarlehen beträgt 6,25 % und kann dieser als sehr günstig eingestuft werden.

Graz, am 26. Mai 1997

Der Landesrechnungshofdirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Grollitsch', written over a vertical line.

(Dr. Grollitsch)