

SG MÜRZTAL

Objekt: Krieglach

Postmühlweg 2 - 28

Hinweis zur Anonymisierung:

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

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

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

GZ: LRH A15 M1/2003-12

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. KONTROLLKOMPETENZ.....</b>	<b>3</b>
<b>II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE .....</b>	<b>4</b>
<b>III. PRÜFUNGSGEGENSTAND.....</b>	<b>7</b>
1. BAUBESCHREIBUNG, TECHNISCHE DATEN .....	7
2. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN .....	9
<b>IV. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG.....</b>	<b>10</b>
1. PRÜFUNGSauftrag, PRÜFUNGSunterlagen .....	10
2. FÖRDERUNG, ENDABRECHNUNG .....	11
3. PLANUNG.....	13
3.1 Planung – Architektur .....	13
3.1.1 Entwurf / Einreichplanung / Ausführungsplanung.....	13
3.1.2 Kostenermittlungsgrundlagen .....	21
3.1.3 Vergabe von Leistungen .....	22
3.2 Planung - Haustechnik .....	26
3.2.1 Planung .....	26
3.2.2 Kostenermittlungsgrundlage .....	31
3.2.3 Vergabe von Leistungen .....	32
4. ÖRTLICHE BAUAUFSICHT (ÖBA) .....	34
4.1 ÖBA – Architektur.....	34
4.1.1 Übereinstimmung Planung - Leistungsverzeichnis - Ausführung.....	35
4.1.2 Örtliche Kontrolltätigkeit.....	35
4.1.3 Einhaltung von Fristen .....	37
4.1.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung .....	38
4.1.5 Honorare .....	44
4.2 ÖBA – Haustechnik .....	47
4.2.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung .....	47
4.2.2 Örtliche Kontrolltätigkeit.....	48
4.2.3 Einhaltung von Fristen .....	49
4.2.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung .....	49
4.2.5 Honorare .....	49
<b>V. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>51</b>

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A15	Abteilung Wohnbauförderung
DG	Dachgeschoß
DVO	Durchführungsverordnung
EG	Erdgeschoß
FD	Förderungsdarlehen
FZ	Förderungszusicherung
GBK	Gesamtbaukosten
GOA	Honorarverordnung für Architekten
GOB	Honorarordnung Bauwesen
HL-BPH	Honorarrichtlinie Bauphysik
KD	Kreditdarlehen
KG	Kellergeschoß
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982
OG	Obergeschoß
Stmk.WFG	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
TG	Technisches Gutachten
TR	Technisches Referat
u.a.	unter anderen
WBF	Wohnbauförderung
WBF 2	Formblatt "Aufgliederung der Nutzflächen"
WBF 5	Formblatt „Aufgliederung der Gesamtbaukosten“
WBF 8b	Formblatt "Endabrechnung"
WBT	Wohnbauträger
WE	Wohneinheiten

## I. KONTROLLKOMPETENZ

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

Eine derartige Kontrolle wurde generell mit allen Gemeinnützigen WBT vereinbart.

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

**Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
„MÜRZTAL“, reg. Gen.m.b.H.  
8670 Krieglach, Westsiedlung 5**

in

**8760 Krieglach, Postmühlweg 2 - 28**

errichteten Wohnanlage durchgeführt.

Die Überprüfung durch den LRH hat sich gemäß § 9 des LRH-VG auf die ziffermäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften (Stmk.WFG, DVO zum Stmk.WFG und andere einschlägige Vorgaben) sowie auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu erstrecken.

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

**Diese Prüfung erfolgte unbeschadet der behördlichen Aufsichtsrechte und –pflichten des Förderungsgebers.**

## II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

### 1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Genossenschaft wurde im Jahr 1955 gegründet und führt die **Firmenbezeichnung**

**Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
„MÜRZTAL“  
reg. Gen.m.b.H.**

mit Sitz in 8670 Krieglach, Westsiedlung 5.

**Gegenstand und Zweck** der SG „MÜRZTAL“ ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum. Der örtliche Geschäftsbereich beschränkt sich auf das Bundesland Steiermark.

### 2. ORGANE

Die Organe der Genossenschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Generalversammlung.

\* **Vorstand**

Der Vorstand besteht gemäß § 20 der Satzung aus dem Obmann, dem Obmannstellvertreter und aus weiteren 4 Mitgliedern.

Zum Prüfungszeitpunkt setzt sich dieser wie folgt zusammen:

Ing. Erich <b>GRUBER</b>	Obmann
Dir. Robert <b>HIPPACHER</b>	Obmannstellvertreter
Dir. Ernst <b>GESSELBAUER</b>	Mitglied

Helmut <b>HÄMMERLE</b>	Mitglied
Josef <b>WIEDERKUMM</b>	Mitglied
Robert <b>ROMAN</b>	Mitglied

In den Jahren 1998 bis 2002 fanden folgende Vorstandssitzungen statt:

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>
1998	2
1999	-
2000	3
2001	-
2002	-

Lt. § 5 der Geschäftsanweisung hat der Vorstand regelmäßig die erforderlichen Sitzungen abzuhalten.

\* **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 22 der Satzung **mindestens 4** Mitglieder und 3 Ersatzmitglieder zu umfassen.

**Derzeit** besteht der Aufsichtsrat aus **6** Mitgliedern.

Mag. Horst <b>HEGENBART</b>	Vorsitzender
Andreas <b>KNÖBELREITER</b>	Vorsitzenderstellvertreter
Franz <b>SEITINGER</b>	Schriftführer
Vzbgm. Johann <b>FELLNHOFER</b>	Mitglied
Manfred <b>SCHWAIGHOFER</b>	Mitglied
Rudolf <b>KLAMPFL</b>	Mitglied

In den Jahren 1998 bis 2002 fanden folgende Aufsichtsratsitzungen statt:

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>
1998	-
1999	1
2000	2
2001	1
2002	1

Lt. § 4 der Geschäftsanweisung für den Aufsichtsrat hat dieser regelmäßig Sitzungen, **gemeinsam** mit dem Vorstand mindestens vierteljährlich abzuhalten (siehe folgende Tabelle).

In den Jahren 1998 bis 2002 fanden folgende gemeinsame Vorstands- und Aufsichtsratsitzungen statt:

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>
1998	4
1999	4
2000	4
2001	4
2002	4

Lt. § 26 der Satzung sollen gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und Aufsichtsrates regelmäßig mindestens vierteljährlich abgehalten werden.

Die Bestimmung des § 26 der Satzung wurde **erfüllt**.

\* **Generalversammlung**

Laut § 28 der Satzung muss die Generalversammlung bis 31. August jeden Jahres stattfinden.

**Generalversammlungen seit 1998:**

ordentliche Generalversammlung	30. Juni 1998
ordentliche Generalversammlung	17. September 1999
ordentliche Generalversammlung	21. Juli 2000
ordentliche Generalversammlung	21. September 2001
ordentliche Generalversammlung	28. Juni 2002

Die **Bestimmung** des § 28 der Satzung wurde somit **nicht** immer **erfüllt**.

### III. PRÜFUNGSGEGENSTAND

#### 1. BAUBESCHREIBUNG, TECHNISCHE DATEN



**BAUBESCHREIBUNG**

(siehe auch Punkt IV./3)

Die gegenständliche Prüfung betrifft den 1. Bauabschnitt eines 14 Häuser/65 WE umfassenden Gesamtprojektes, welches in einem Gutachterverfahren ermittelt worden ist. Nach planerischen Verbesserungen sollten 6 Häuser – 5 Häuser mit 22 WE im Geschoßbau und 1 Haus mit 5 WE mit Wohnbauscheck – in der 1. Baustufe errichtet werden.

Nach einer Projektänderung wurden schließlich 28 WE als sogenannte „Mietkaufwohnungen“ mit erhöhter Förderung vom Förderungsgeber zugesichert.

- Anzahl der Wohnungen: 28
- Wohnnutzflächen (lt. WBF 2): 55 bis 120 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Zimmer: 2 bis 5

**TECHNISCHE DATEN**

- Förderbare Gesamtnutzfläche: 2 151,4 m<sup>2</sup>
- Bebaute Fläche: 1 344,78 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 17 932 m<sup>2</sup>
- Tragwerkssystem: Holzbauweise
- Gründung: Streifenfundamente bzw. Stahlbetonplatte
- Außenwände: Holzriegel
- Innenwände:
  - \* Tragende Wände: Holzriegel bzw. Stahlbeton
  - \* Nichttragende Wände: Gipskarton
- Geschoßdecken: Brettstapeldecke bzw. Stahlbeton
- Dachkonstruktion: Sattel- bzw. Pultdach
- Dachdeckung: Faserzement Dachplatten
- Fenster: Holz

## **2. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN**

- Baubewilligung: 29. April 1998
- FZ: 16. September 1999 und 14. Dezember 2000
- Baubeginn: 13. September 1999
- Bauende: 22. September 2000
- Wohnungsübergabe: 1. Oktober 2000
- Benützungsbewilligung: 21. November 2000
- Bauzeit (lt. FZ 18 Monate): 12 Monate
- Vorlage der Endabrechnung bei der A15: 12. Februar 2002

## **IV. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG**

### **1. PRÜFUNGS-AUFTRAG, PRÜFUNGS-UNTERLAGEN**

Die stichprobenweise Prüfung umfasste die Bereiche Förderung, Planung, Ausschreibung, Vergabe, Ausführung und Abrechnung.

Sie bezog sich im Wesentlichen auf folgende Bereiche:

#### **a) Qualitätskontrolle**

- \* Überprüfung der Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf Übereinstimmung mit den Förderungsvorgaben, den ÖNORMEN, den Bauvorschriften für das Land Steiermark sowie den baubehördlichen Auflagen
- \* Überprüfung des Planungs-, Ausschreibungs- und Vergabevorganges
- \* Überprüfung auf Übereinstimmung von Planungen, Leistungsverzeichnissen und Ausführungen
- \* Überprüfung der Sinnhaftigkeit von Planungen, Konstruktionen und verwendeten Baumaterialien
- \* Überprüfung der Ausführung
- \* Überprüfung der Einhaltung von vorgegebenen Fristen für Ausführung und Vorlage der Endabrechnung
- \* Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht und der Führung der Bautagebücher

#### **b) Quantitätskontrolle**

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

**Prüfunterlagen** waren die Förderungsakte der A15 sowie die von der SG „Mürztal“ beigestellten Unterlagen.

## 2. FÖRDERUNG, ENDABRECHNUNG

Die Förderung erfolgte nach dem Stmk.WFG 1993.

Die GBK wurden in der 1. FZ vom 16. September 1999 mit S 41 717 000,-- (€ 3 031 692,62) und in der 2. FZ vom 14. Dezember 2000 mit S 42 200 000,-- (€ 3 066 793,60) festgelegt.

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurde ein Geschoßzuschlag von 18,19 % und für ungewöhnliche Umstände 2,36 % (lt. Endabrechnung 2,0 %) gewährt. Für die Nichterrichtung eines Schutzraumes wurde 1 % in Abzug gebracht.

Der **1. Finanzierungsplan** lautet:

FD (25 %)	S	9 689 000,00	€	704 127,09
KD 	S	29 067 000,00	€	2 112 381,27
Restfinanzierung	S	2 961 000,00	€	215 184,26
<b>GBK</b>	<b>S</b>	<b>41 717 000,00</b>	<b>€</b>	<b>3 031 692,62</b>

Der **2. Finanzierungsplan** lautet:

FD (25 %)	S	10 213 000,00	€	742 207,65
KD 	S	30 637 000,00	€	2 226 477,62
Restfinanzierung	S	1 350 000,00	€	98 108,33
<b>GBK</b>	<b>S</b>	<b>42 200 000,00</b>	<b>€</b>	<b>3 066 793,60</b>

Für die Gewährung von Wohnbeihilfe wurden Baukosten in Höhe von S 40 850 000,-- (€ 2 968 685,28) berücksichtigt.

Die **Vorlage der Endabrechnung** bei der A15 erfolgte um rd. 4 Monate nach Fristablauf. Die in dieser **Endabrechnung** vom WBT ausgewiesenen **GBK** beliefen sich nach Abzug der Skontoerträge [rd. S 203 400,-- (€ 14 782,--)] auf S 42 231 089,11 (€ 3 069 052,94) ,d.i. eine Überschreitung von 0,08%.

Die Endabrechnung wurde vom technischen Referat der A15 geprüft und u.a. folgende Feststellungen getroffen:

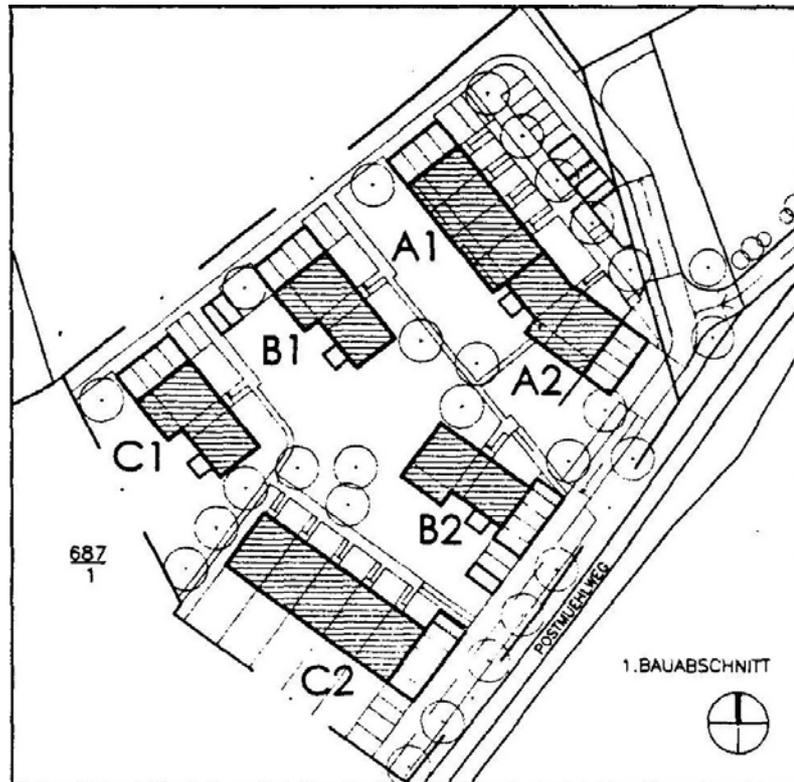
- *Wesentliche Baumängel konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden, geringfügige Mängel werden im Zuge der Haftabnahme saniert.*
- *Im Zuge der Endbegehung konnte in die Abnahmeprotokolle Einsicht genommen werden, die lt. FZ geforderten Nachweise wurden vorgelegt.*
- *Im bauakustischen Gutachten vom 4.8.2000 erfüllen sämtliche Prüfergebnisse die Anforderungen gemäß WFG 93.*
- *Die Luftdichtheit der Hüllfläche entspricht lt. Prüfgutachten vom 29.8.2000 den Anforderungen gemäß ÖNORM EN ISO 9972/Entwurf 97.*
- *Baukosten wurden vom TR stichprobenweise in vereinfachter Form geprüft. Die GBK belaufen sich auf € 3 069 100,-- (gebührenbefr. GBK € 2 958 200,--).*
- *Die Herstellungskosten wurden um den Kostenanteil (3,27 %) der nicht förderbaren Fläche reduziert.*
- *Die vorgelegten WBF 5a und 8 a-Blätter wurden lt. Vorprüfung geändert und entsprechen!*
- *Die Planungshonorare wurden auf Basis der wbf. GBK gerechnet.*
- *Flächen haben sich gegenüber dem 2. TG (Baufertigstellung) nicht geändert.*
- *Ein Schutzraum wurde nicht errichtet, Abzug von 1 %.*
- *Ungewöhnliche Umstände in Höhe von 2,0 % (Solaranlage, 39 % von HS) wurden anerkannt (2. TG 2,36 %).*
- *Die Skonti in Höhe von € 14 782,-- wurden in Summe A und B eingerechnet.*

Bezüglich der Abwicklung des Bauvorhabens stellt der LRH fest, dass sowohl das Architekturbüro als auch der selten mit Neubautätigkeiten befasste WBT trotz Bemühen bei der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen im „Sozialen Wohnbau“ nicht sehr effizient waren.

### 3. PLANUNG

#### 3.1 Planung – Architektur

(siehe auch Pkt. III.1.)



##### 3.1.1 Entwurf / Einreichplanung / Ausführungsplanung

Die Wohnanlage besteht aus 6 teilunterkellerten Häusern, die 2 bis 3 Wohnge-  
schoße und insgesamt 28 WE aufweisen.

Die mit asymmetrischen Sattel- bzw. Pultdächern versehenen Häuser wurden –  
abgesehen von den Kellergeschoßen und den Stiegenhäusern – in vorgefertig-  
ter Holzsystembauweise errichtet.

Inmitten der Wohnanlage befindet sich der Kinderspielplatz; die (teilweise über-  
dachten) PKW-Abstellflächen, Fahrradabstellmöglichkeiten sowie die Müllhäu-  
ser wurden sinnvollerweise am Siedlungsrand platziert.

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine vom Postmühlweg abzweigende  
und an den Grundstücksgrenzen verlaufende Zubringerstraße. Der Zugang zu

den einzelnen Häusern ist über im Grünflächenbereich geführte Gehwege gegeben.

Die aus dem Lageplan und der o.a. Sachverhaltsdarstellung ersichtliche **Bebauungslösung** (Baukörpersituierung, Baukörpergestaltung, Verkehrserschließung, Wegeführung etc.) ist als **gut** gelungen zu erachten.

\* **Entwurf**

Haus A 1

– Gesamtnutzfläche:	381,60 m <sup>2</sup>
– Wohngeschoße:	2 (EG, 1. OG)
– Wohneinheiten:	4 (Maisonetten)
– WE-Nutzfläche:	95,40 m <sup>2</sup>
– WE-Zimmer:	4 + Essküche

Zweckmäßigerweise wurden sowohl im EG als auch im 1. OG „vollwertige“ Sanitärräume geplant (EG: WC, Waschbecken, Dusche; 1. OG: WC, Waschbecken, Badewanne).

Allen Wohnungen sind rd. 26 m<sup>2</sup> große und über die jeweiligen Maisonettentreppen wohnungsintern erschließbare Kellerräume zugeordnet.

Diese direkte Zugangsmöglichkeit zum wohnungseigenen Keller stellt eine **erhebliche Nutzwerthöhung** dar.

Haus A 2

– Gesamtnutzfläche:	391,38 m <sup>2</sup>
– Wohngeschoße:	3 (EG, 1. OG, 2. OG)
– Wohneinheiten:	6
– WE-Nutzfläche:	54,89 m <sup>2</sup> bzw. 75,57 m <sup>2</sup>
– WE-Zimmer:	2 bzw. 3 + Essküche

Im Kellergeschoß dieses als 2-Spanner geplanten 6-Familienwohnhauses befinden sich 6 Abstellräume sowie die Heizzentrale für die Häuser A1, A2 und B2.

Häuser B 1, B 2, C 1 (grundrissgleich)

- Gesamtnutzfläche je Haus: rd. 285 m<sup>2</sup>
- Wohngeschoße: jeweils 3 (EG, 1. OG, DG)
- Wohneinheiten: jeweils 4 (davon 2 Maisonetten)
- WE-Nutzfläche: 55,1 m<sup>2</sup> bzw. 75,5 m<sup>2</sup> (EG)/rd. 77 m<sup>2</sup>  
(Maisonetten; 1. OG, DG)
- WE-Zimmer: 2 bzw. 3 + Essküche (EG)/  
3 (Maisonetten)

Das Kellergeschoß dieser 2-Spanner weist 4 (sowohl direkt über das jeweilige Stiegenhaus als auch indirekt über den Grünflächenbereich erreichbare) hinsichtlich Größe und Proportion gut nutzbare Kellerräume auf.

Haus C 2

- Gesamtnutzfläche: 596,60 m<sup>2</sup>
- Wohngeschoße: 2 (EG, 1. OG)
- Wohneinheiten: 6 (5 Maisonetten, 1 Reihenhaus)
- WE-Nutzfläche: 95,40 m<sup>2</sup> bzw. 119,60 m<sup>2</sup>
- WE-Zimmer: 4 + Essküche

Die Wohnungsgrundrisse und die hiezu vom LRH getroffenen positiven Feststellungen entsprechen jenen des Hauses A1.

Der Unterschied zwischen den Begriffen „Maisonette“ und „Reihenhaus“ besteht im gegenständlichen Fall nur in unterschiedlich großen Flächen (Förderungsdefinition).

***Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:***

*Aus förderungstechnischer Sicht sind Reihenhäuser definiert mit eigenständigen Wohnungsabschlusswänden, wobei baugesetzlich höhere Vorgaben an den Brandschutz und Schallschutz gestellt werden.*

*Maisonettentypen haben grundsätzlich keine zwei Abschlusswände wie vor beschrieben, sondern jeweils nur eine Wohnungstrennwand mit geringerer Anforderung an den Schallschutz zwischen den Maisonetten.*

*Beim ggst. Bauvorhaben wurden konstruktiv alle Hausabschlusswände doppelschalig wie ein Reihenhaus ausgeführt, jedoch vom Bauträger als Maisonetten wegen der geringen Nutzfläche bezeichnet.*

*Beim „Haus C2“ (ursprünglich RHS, dann Umplanung auf 5 kleinere RHS und ein großes RHS) wurde eine Hausabschlusswohnung mit ca. 122 m<sup>2</sup> als Reihenhaus bezeichnet und frei finanziert verkauft.*

Hiezu ist zu vermerken, dass das Haus C2 ursprünglich mit 5 Reihenhäusern geplant und auch derart bei der Baubehörde sowie der A15 eingereicht wurde.

Aus förderungstechnischen Gründen erfolgte eine Umplanung auf 5 Maisonetten und ein Reihenhaus. Durch diese während der Ausführungsplanung vorgenommene Änderung ergab sich eine „Vergrößerung“ der Wohnanlage von 27 auf 28 WE.

Die Heizzentrale für die Häuser B1, C1 und C2 befindet sich in dem an der Südostseite des Hauses C2 erweiterten und vom Freien zugänglichen Kellergeschoß.

### **Feststellungen**

- Das **statisch-konstruktive Konzept** mit wirtschaftlichen Deckenspannweiten und großflächig vorgefertigten – hinsichtlich Typenvielfalt so weit wie möglich reduzierten – tragenden Wand- und Deckenelementen (Holzriegelkonstruktion bzw. Brettstapel-Deckenelemente) ist **ökonomisch**.
- Durch die weitgehende Verwendung von Systemelementen konnte die in der FZ mit max. 18 Monaten **vorgegebene Baudauer um rd. 6 Monate unterschritten** werden.

- Die **Grundrisse** sämtlicher Wohnungstypen, die allesamt einen Balkon oder eine Terrasse aufweisen, wurden **sehr funktionell** (Raumanordnung, Raumzuordnung, Raumflächen) und – ohne jedwede „Nutzflächenverschwendung“ – **überaus kompakt** konzipiert.
- Die Größe, Proportion und Situierung der **Balkone** bzw. **Loggien** sind derart, dass diese Freiflächen auch **gut nutzbar** sind.
- Den einschlägigen Vorgaben entsprechend wurden alle **Wohnungen behindertengerecht adaptierbar** geplant.
- Die den Wohnungswerbern planerseite offerierten Grundrisslösungen boten gute Voraussetzungen hinsichtlich Realisierung allfälliger individueller Wohnvorstellungen (offener bzw. geschlossener Wohnungsverband) sowie sinnvolle Optionen für erweiterte Flächennutzungen bei den Maisonette-Wohnungstypen bzw. beim Reihnhaus (Luftraum, Dachraum).
- Die schlicht gestalteten **Baukörper** – mit in Relation zur Kubatur geringen Außenwandflächenanteilen – sind **heizkostensparend konzipiert**.

\* **Einreichplanung**

Die bei der Baubehörde eingereichten **Unterlagen** waren **vollständig** und **bauordnungskonform**. Dass auch Kanalpläne verfasst wurden, ist über dem üblichen Standard und daher hervorhebenswert.

\* **Ausführungsplanung**

Die **Änderungen gegenüber der Einreichplanung** waren **insgesamt geringfügig** und betrafen im Wesentlichen die Häuser A1 und C2.

Bei dem Haus A1 wurden die – hinsichtlich Ver- und Entsorgung – ursprünglich getrennten Sanitäreinheiten der Wohnungen Nr. 1 und 2 zweckmäßig und kostenmindernd an der gemeinsamen Wohnungstrennwand zu einem gemeinsamen Block zusammengefasst.

Die Änderung beim Haus C2 ergab sich auf Veranlassung des WBT und betraf die Umplanung von 5 Reihenhäusern zu 5 Maisonetten und einem Reihnhaus.

Die **Polier-** und **Detailplanungen**, die unter engagierter konstruktiver Entwicklungsbegleitung des Bauphysikers erfolgten, waren **umfassend, gut**

**durchdacht** und **fachkundig**. Zu bemerken ist jedoch, dass etliche Details erst während der Bauphase geplant wurden. Dies hatte sowohl auf die Ausschreibungsqualität als auch auf den Bauablauf negative Auswirkungen.

Hiebei wurden – gesamt gesehen – keine aufwändigen, ausgefallenen Konstruktionen, sondern **hochbautechnisch bewährte** sowie grundsätzlich **zweckmäßige** und **wirtschaftliche Detaillösungen** unter Verwendung zweckentsprechender Baumaterialien projektiert.

**Trotzdem** erscheinen **einige Detailausbildungen** unter den Aspekten „Zweckmäßigkeit“ bzw. „Sparsamkeit“ **kritikwürdig**.

Die nachstehenden Fotos sind beispielhaft und dokumentieren nicht nur den bildbelegten Einzelfall.



- Die Balkone bzw. Terrassen weisen teilweise als Witterungsschutz in der Dachneigung geknickte, **verglaste Pultdächer** auf, die – in Anlehnung an die Dachform einiger Häuser - bis zum Dachfirst hochgezogen wurden.

**Durch** diesen **Hochzug** ergaben sich gegenüber einer flachgeneigten Überdachung folgende **Nachteile**:

- Größerer Materialaufwand (Stahlkonstruktion, Glas)
  - Konstruktive Erschwernis („Pulldach-Knickung“)
  - Verminderter seitlicher Witterungsschutz (größere offene Seitenflächen)
  - „Getrübte“ Aussicht aus den Fenstern des 1. OG (unmittelbar in Dachverglasung)
- Als Oberflächenbelag für die **EG-Terrassen** wurde **Holz** (Lärchenbohlen) mit annähernd EG-fußbodenniveaugleicher Höhenlage geplant. Die Höhendifferenz Terrasse - Terrain beträgt rd. 15 cm (Hohlraum). Diese **Planung** wird aus nachstehenden Gründen als **unzweckmäßig** erachtet:
    - Witterungsungeschützte horizontale Holzflächen (auch bei Lärche geringe Lebensdauer)
    - Aufwändige Unterkonstruktion (Gebäudeanschlussbereich bzw. frostsicher gegründete Betonschürze an der Terrassenvorderseite als Tramaufleger)
    - Hohlraum unter Terrassen
    - Allfällig nachträgliche Terrassenvergrößerung nicht mit vertretbarem Aufwand machbar

Nach Dafürhalten des LRH wäre im gegenständlichen Fall die Ausführung eines terrainniveaugleichen Plattenbelages im Sandbett zweckmäßig gewesen (lange Lebensdauer / geringere Herstellungskosten / un-aufwändige Flächenvergrößerung).

Hiezu wird angemerkt, dass einige Terrassen bewohnerseits nachträglich auch derart ausgeführt wurden.



- Diese **Vordachplanung** ist wegen des bei den Türen fehlenden seitlichen Überstandes **nur bedingt funktionsgerecht** (der beste Schutz vor Meteorwässern ist im nicht schützenswerten Bereich zwischen den beiden Türen gegeben).



- Die mit leicht geneigten Flachdächern konzipierten **Überdachungen** der PKW-Abstellplätze weisen generell **keine Regenrinnen** auf (Nachteil: Bei Regen Durchquerung eines dachschmutzwasserangereicherten „Regenvorhanges“).

Eine **Nachbesserung** dieses sowohl monetär als auch technisch unaufwändig behebbaren Planungsmankos wird vom LRH als **zweckmäßig** erachtet und daher empfohlen.

Zusammenfassend ist die **Gesamtplanungsleistung**, die insgesamt eine gute Ausgewogenheit der Kriterien „Form – Funktion – Konstruktion“ aufweist und sowohl unter Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben als auch der Grundsätze „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit“ erfolgte, trotz einiger Kritikpunkte als **überaus gut** zu werten.

Im Sinne des Sozialen Wohnbaues wurden **beste Voraussetzungen für gediegene Wohnqualität** – sogar mit Optionen für die nachträgliche Realisierung individueller Wohnvorstellungen – **geschaffen**.

### 3.1.2 Kostenermittlungsgrundlagen

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

Des Weiteren beinhaltet diese Teilleistung der GOA noch folgende Tätigkeiten:

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

Die **Aufbereitung der Ausschreibungsunterlagen** mit umfassenden, vertragsrechtlich eindeutigen Festlegungen war **gut**.

Die **Ausschreibungsmassenermittlung** und **Leistungserfassung** der diversen Leistungsverzeichnisse waren insgesamt **wenig zufriedenstellend**.

***Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:***

*Lt. Stellungnahme des Bauträgers war dieser weder bei der Massenermittlung und Leistungserfassung, noch bei der Vergabe so eingebunden, dass er auf diese Vorgänge hätte Einfluss nehmen können. Dafür war ausschließlich der planende und ausführende Architekt zuständig.*

*Auch die Wohnbauförderungsabteilung hat weder bei der Massenermittlung noch bei der Vergabe ein Aufsichtsrecht, da die beauftragten Architekten im Regelfall diplomierte und gut ausgebildete Fachleute sind. Die Abteilung 15 wird aber weiterhin die Bauträger sehr nachdrücklich auf die notwendige Qualität der Ausschreibungsunterlagen bzw. Leistungserfassung und auf die Einhaltung der Ö-NORM und Vergaberichtlinien hinweisen.*

### **3.1.3 Vergabe von Leistungen**

Die beim gegenständlichen Prüfobjekt einzuhaltenden Vorgaben sind im § 1 (Vergabe von Leistungen) der DVO zum Stmk.WFG 1993 geregelt.

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

Abgesehen von den technischen Vorschriften und Bedingungen sind die o.a., die ÖNORMEN betreffenden Vorgaben in der Verfahrensnorm ÖNORM A 2050

(„Vergabe von Aufträgen über Leistungen – Ausschreibung, Angebot und Zuschlag“) geregelt.

Daher wurde diese ausschließlich auf die Vergabe von Leistungen bezugnehmende Verfahrensnorm – so weit nicht im Widerspruch zu den Auflagen der DVO zum Stmk.WFG 1993 – als Prüfungsmaßstab herangezogen.

\* **Art der Vergabe**

Gemäß der zum Förderungszeitpunkt geltenden DVO zum Stmk.WFG 1993 waren Leistungen dann im offenen Verfahren auszuschreiben, wenn der Gesamtwert der Leistung S 7,0 Mio. (rd. € 508 700,--) ohne USt. übersteigt. Unter dieser Wertgrenze war ein nicht offenes Verfahren bzw. ein Verhandlungsverfahren zulässig.

Den einschlägigen **Vorgaben** wurde – Ausnahme „Schlosserarbeiten“ - **entsprochen**.

\* **Gesamt- und Teilvergabe**

Zusammengehörende **Leistungen** wurden in Entsprechung der einschlägigen Vorgaben mit Ausnahme der Schlosserarbeiten **ungeteilt vergeben**. Damit wurde die bestmögliche Grundlage für eine einheitliche Ausführung und eine eindeutige Gewährleistungsregelung geschaffen.

Bei den Schlosserarbeiten erfolgten Teilvergaben, da das Architekturbüro mit der Planung in Verzug war.

\* **Erstellung der Preise; Preisarten**

Die vom WBT in den Angebotsunterlagen festgelegte Art der Preisermittlung erfolgte – wie mehrheitlich üblich – nach dem **Preisangebotsverfahren**.

Im konkreten Fall wurden zudem vertraglich **Festpreise** (15 Monate) ausbedungen.

Durch diese Regelung ergaben sich somit keine Kostenänderungen infolge „Preisindexerhöhungen während der Bauphase“.

\* **Sicherstellungen**

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

\* **Angebotsfrist**

Gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 2.6.1 hat die Angebotsfrist bei offenen Verfahren mindestens 4 und bei nicht offenen Verfahren mindestens 3 Wochen zu betragen.

Die **Mindestfristen** wurden durch eine Terminaufhebung und Neufestlegung in der „Grazer Zeitung“ **eingehalten**.

Diese seltene Aufhebung der Ausschreibungstermine wurde durch die **nicht** termingerechte Bereitstellung der Ausschreibungsunterlagen durch das Architekturbüro notwendig.

\* **Entgegennahme und Verwahrung der Angebote**

Die einschlägigen **Vorgaben** wurden – so weit retrospektiv feststellbar – nicht immer **befolgt**. So fehlen z.B. etliche Originalangebote der Bestbieter und alle Angebote der nicht beauftragten Bieter.

\* **Öffnung der Angebote**

Die Erfüllung der diesbezüglichen Auflagen (ÖNORM A 2050, Pkt. 4.2) ist grundsätzlich nur zum Teil dokumentierbar; die dokumentierbaren **Auflagen** wurden bis auf folgende Punkte **erfüllt**:

- Die geöffneten Angebote wurden nicht in der Reihenfolge, in der sie in das Eingangsverzeichnis eingetragen wurden, mit fortlaufenden Nummern versehen.
- In den Niederschriften fehlen die Uhrzeit des Endes der Öffnung und der Hinweis auf die Art (offen oder nicht offen) des Verfahrens.
- Mehrheitlich wurden die Angebote **nicht** gekennzeichnet.

\* **Prüfung der Angebote, Prüfungsniederschrift**

Die **Prüfungen** erfolgten unter Erstellung von Preisspiegeln und Angebotsprüfprotokollen **fachkundig** und **objektiv**.

\* **Verhandlungen mit Bietern**

In Abweichung von der ÖNORM A 2050 Pkt. 4.4 sowie dem StVergG, wonach nachträgliche Preisverhandlungen nicht vorgenommen werden dürfen, sind derartige Verhandlungen für Gemeinnützige WBT nach der DVO zum Stmk. WFG 1993 mit den 3 erstgereihten WBT zulässig. Die abschließenden Verhandlungen sind hierbei mit den nach Angebotsprüfung erstgereihten Bietern zu führen.

Der WBT hat Preisverhandlungen zur Erlangung von Pauschalen und in einigen Fällen im Sinne der DVO zum Stmk. WFG 1993 durchgeführt. Die diesbezüglichen Vorgaben wurden jedoch **nicht** eingehalten.

***Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:***

*Derartige Verhandlungen waren, wie im LRH-Bericht festgestellt, nach der DVO zum Stmk. WFG 1993 mit den drei erstgereihten Bietern zulässig.*

*Seit Verlautbarung der Novelle 1999 LGBl Nr. 70 vom 28.7.1999 sind gem. § 9 DVO hinsichtlich des Verhandeln keine Vorgaben mehr zu beachten.*

*Es werden zurzeit Überlegungen zur Neuordnung der Vergabebestimmungen von der Abteilung 15 angestellt. Zum Prüfungszeitraum waren zur Vergabe zu Pauschalpreisen folgende Vorgaben zu beachten „Entscheidung, ob Leistungen zu einem Pauschalpreis vergeben werden, wird nach Vorliegen der Angebotsergebnisse einvernehmlich getroffen. Bei Vergabe von Leistungen zu einem Pauschalpreis wird der Auftragnehmer aufgefordert, innerhalb von 14 Tagen anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Pläne und Mengenermittlung diese zu überprüfen, zu bestätigen und etwaige Mengendifferenzen aufzuzeigen. Die einvernehmlich festgelegten Mengen sind Grundlage für die Vergabe zu einem Pauschalpreis.“*

*Im ggst. Fall wurden Pauschalvereinbarungen getroffen als noch nicht bekannt war, dass Nachtragsleistungen und Änderungen während der Ausführungszeit notwendig sein werden.*

\* **Zuschlag, Vertragsabschluss**

Die **Zuschlagserteilungen** ergingen schriftlich an die jeweiligen **Billigstbieter**, jedoch nach Ablauf der 3-monatigen Zuschlagsfrist. Ferner liegen diese nur in Ablichtung und ohne Unterfertigung durch Auftragnehmer und –geber vor.

Vor Zuschlagserteilung wurden bei einigen Gewerken Verhandlungen zwecks einer Pauschalbeauftragung geführt, obwohl die Ausschreibung nicht zu einem Pauschalpreis erfolgte, da Art, Güte und Umfang der Leistungen zum Zeitpunkt der Ausschreibung unzureichend genau bekannt waren.

Trotz Überarbeitung der Leistungen und Massen durch den Architekten und des jeweiligen Billigstbieters, war nach Ansicht des LRH eine Pauschalbeauftragung aufgrund der zahlreichen Nachtragsangebote bzw. Regieleistungen **nicht** gerechtfertigt.

Gründe für diese Nachtragsleistungen waren u.a. Änderungen während der Ausführung und verspätete Detailplanungen.

**Zusammenfassend ist festzustellen, dass den Vorgaben des Förderungsgebers hinsichtlich „Vergabe von Leistungen“ mangelhaft nachgekommen wurde.**

## **3.2 Planung - Haustechnik**

### **3.2.1 Planung**

Die **Ausschreibungstexte und planlichen Darstellungen entsprechen** bis auf nachstehende Ausnahmen im Wesentlichen dem im sozialen Wohnbau **üblichen Standard**:

- Der Ausschreibungstext und die Qualität der Planung der **elektrotechnischen Anlagen** kann vom LRH **nicht** beurteilt werden, da trotz mehrmaliger Aufforderungen weder das Originalangebot der beauftragten Firma noch die Gegenofferte der Mitanbieter bzw. ein Leerexemplar zur Verfügung gestellt wurden.

- Beim Gewerk **Heizungs-, Lüftungs-, Sanitärinstallationsarbeiten** wurde in den Räumen - die Badezimmer ausgenommen - statt der üblichen, kostengünstigen Plattenheizkörper eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung und für die Warmwasserbereitung eine Solaranlage (auf dem Dach montierte Sonnenkollektoren) vorgesehen. Die so gewonnene Wärmeenergie kann auch im eingeschränkten Maß zur Gebäudebeheizung genutzt werden.

Vorweg wird vom LRH festgehalten werden, dass sich die nachstehenden Anmerkungen hinsichtlich der Heizungs-, Lüftungs-, Sanitäranlagen nicht gegen die technische Auslegung richten. Das **Projekt** mit seiner bereits beim Wettbewerb berücksichtigten Anordnung und Ausrichtung der Sonnenkollektoren kann - **technisch** betrachtet - als **gut** qualifiziert werden.

Über Betreiben der Wohnbauvereinigung wurde auch eine „Vorstudie über die Möglichkeiten der solaren Warmwasserbereitung im Bauvorhaben Krieglach I“ in Auftrag gegeben. Diese wurde sehr ausführlich und umfangreich im Sommer 1997 seitens des Energiebeauftragten des Landes Steiermark in Zusammenarbeit mit der „ARGE Erneuerbare Energie – Gleisdorf“ erstellt. Die **Wirtschaftlichkeit des Projektes** wird in der **Vorstudie** mit:

- 14,6 Jahren (Förderung nur durch das Land Steiermark)
- 11 Jahren (Förderungen durch Gemeinde und Land Steiermark)

angegeben.

Mit der Wirtschaftlichkeit des Projektes kann, da zu diesem Zeitpunkt (2 Jahre vor der Ausschreibung) weder die genauen Mehrkosten noch die tatsächlich zugesagten Direktförderungen bekannt waren, nach Ansicht des LRH lediglich eine **Schätzung** der („statischen“) Amortisationsdauer gemeint sein. Diese Studie ist daher nur als eine gute, technische Machbarkeitsstudie zu betrachten.

Obwohl dies in der Vorstudie angeregt wurde, erfolgte keine **Berechnung** der tatsächlichen Amortisationszeit unter Berücksichtigung des Angebotsergebnisses sowie der tatsächlichen Direktförderungen.

Eine vom LRH selbst angestellte Amortisationsberechnung ergibt unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Mehraufwendungen der Solaranlage [Kosten

laut Angebot/Auftrag in der Höhe von S [REDACTED] (€ [REDACTED]) netto zuzüglich USt.] und der Kosten der in der Vorstudie angeführten eingesparten Brennstoffmengen eine Amortisationsdauer von rund

- 25 Jahren (ohne Berücksichtigung von Direktförderungsmiteln)
- 12 Jahren [mit Direktförderungen in der Höhe von S 58 950,-- (€ 4 284,--) durch die Marktgemeinde und von S 294 750,-- (€ 21 420,--) seitens des Landes Steiermark].

Der LRH hält ausdrücklich fest, dass es sich dabei um eine „**statische**“ und keine „dynamische“ **Amortisationsberechnung** handelt. Außerdem sind die Energiekosten der Kollektorkreisumpen, die Mehraufwendungen für die Fußbodenheizung anstelle einer herkömmlichen Konvektorheizung, die das Berechnungsergebnis weiter verschlechtern, unberücksichtigt geblieben.

Üblicherweise, rein wirtschaftlich betrachtet, werden Amortisationszeiten jedoch nicht „statisch“ sondern „dynamisch“ berechnet ( siehe Recknagel – Sprenger – Schramek, „Taschenbuch für Heizung und Klimatechnik“, 63. Auflage aus 2000).

Eine „statische“ Amortisationsdauer (unter Berücksichtigung der Direktförderungen) von rund 12 Jahren ergibt, bei unterschiedlichen Annahmen von Energiepreissteigerungen sowie Zinssätzen des eingesetzten Kapitals, eine „dynamische“ Amortisationszeit von rund 18 bis 26 Jahren. Die Nutzungsdauer (Lebensdauer) der einzelnen Komponenten von Solaranlagen beträgt zwischen 15 und 20 Jahren.

Beim gegenständlichen Bauvorhaben ist, trotz sehr günstiger Anschaffungskosten und unter Berücksichtigung der Direktförderung, die Rentabilität der Warmwasserbereitung mittels Sonnenkollektoren – **dynamisch berechnet** und rein wirtschaftlich betrachtet – **fraglich**. Dies deshalb, da die Lebensdauer der Anlagekomponenten günstigsterweise knapp unter, ansonsten über der Amortisationszeit liegt.

Diese Aussage deckt sich mit der einschlägigen Literatur, wie das vorzitierte Taschenbuch für Heizung und Klimatechnik.

Diesem ist zu entnehmen:

*„Bei Investitionskosten von...für die Solaranlage und einer Lebensdauer von 20 Jahren lässt sich in unseren Breiten keine Solaranlage zur Warmwassererwärmung wirtschaftlich betreiben.“*

In letzter Konsequenz bedeutet dies, dass sich eine **Solaranlage zur Warmwasserbereitung ohne zusätzliche Förderungsmaßnahmen (Direktförderung), außer im „Selbstbau“, nicht „rechnet“**.

### **Förderung der Solaranlagekosten:**

Im Entwicklungsprogramm für Rohstoff- und Energieversorgung, LGBl. Nr. 29/1984 (Landesenergieplan), dessen Einhaltung gemäß Stmk. WFG § 5 (1) Punkt 5 verbindlich ist, heißt es im § 4 Abs. 1.3:

*„Als Randbedingungen für eine zukunftsorientierte Energieplanung sind jeweils die **Umweltverträglichkeit**, die **Sozialverträglichkeit** und die **volkswirtschaftliche Effizienz** zu berücksichtigen.“*

Im Stmk. WFG heißt es im § 2 Abs. 6:

*„Im Sinne dieses Gesetzes gilt als normale Ausstattung eine Ausstattung, die bei **größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes** unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere..., den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht; ...“*

Der LRH vertritt daher die Meinung, dass vor allem unter dem Aspekt der Umweltverträglichkeit und der Tatsache, dass nicht zuletzt die Verringerung des Energieaufwandes auch eine sozialverträgliche Komponente aufweist, bei Bauvorhaben im „sozialen Wohnbau“ anstatt „dynamischer“ auch **„statische“ Wirtschaftlichkeitsberechnungen zulässig sind**.

Die vorangeführten Punkte und Fakten (optimale Auslegung der Anordnung der Solarkollektoren, sowie zusätzliche nicht rückzahlbare Direktförderungen) sprechen daher für die Ausführung der gegenständlichen Solaranlage.

Zusammenfassend empfiehlt der LRH **„Alternative Energieformen“ künftig nur dann zu fördern, wenn die im WFG geforderte „größte Wirtschaftlichkeit“ durch „Amortisationsberechnungen“** und nicht durch „Vorstudien“ al-

lein **nachgewiesen wird**. Dies kann dann als gesichert angesehen werden, wenn vor Auftragserteilung eine nachvollziehbare, durch reelle Ausschreibungsergebnisse belegte Amortisationsberechnung (inklusive Finanzierungs- und Kostenaufteilungsplan) vorliegt und im Regelfall **zumindest die statische Amortisationszeit über der Anlagenlebensdauer liegt**.

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Aus der Stellungnahme des Energiebeauftragten des Landes Steiermark:  
„Dynamische Amortisationsrechnungen wurden vonseiten der Arbeitsgemeinschaft Erneuerbare Energie im fraglichen Zeitraum noch nicht angeboten bzw. durchgeführt. Bei der Auftragssumme für die Solaranlage in Höhe von ATS 670.000,-- und dem in der Vorstudie errechneten Nettoertrag von 44.440 kWh jährlich, errechnet sich eine Investitionssumme von rund ATS 15,08 pro jährlich erbrachter kWh; dem gegenüber steht – unter Annahme eines außerhalb der Heizperiode bestmöglich, mit einem Nutzungsgrad von 91 Prozent – arbeitenden Gas-Wärmebereitstellungssystems – mit dem derzeitigen Gaspreis von 0,45 € je m<sup>3</sup> eine Einsparung von ATS 32.000,--, was eine statische Amortisationsdauer von rund 21 Jahren ergibt. Die zuvor getroffene Annahme eines für die Warmwasserbereitung im Sommer optimal geeigneten Wärmebereitstellungssystems wurde im Übrigen nur deshalb getroffen, um eine Mehrbelastung der zukünftigen Wohnungseigentümer zuverlässig ausschließen zu können. Für eine genauere Berechnung müsste auch das Fabrikat des Heizkessels, seine Teillastfähigkeit, die auf dem Prüfstand ermittelten Wirkungsgrade bei Voll- und Teillast und die Strahlungsverluste von Kessel, Verteilleitungen und Armaturen entsprechend dem einschlägigen technischen Regelwerken (DIN 4701, Teil 10 vom August 2003 bzw. ÖNORM H 5056-Entwurf von November 2003) durchgeführt werden, wobei diese Normen zum ggst. Zeitpunkt noch nicht verfügbar waren.  
Aus den Empfehlungen des Landesrechnungshofes sollte abgeleitet werden, dass bei ähnlichen Vorstudien die Berechnung der Vergleichsvarian-*

*ten entsprechend den vorgenannten technischen Regelwerken durchgeführt und somit die Vergleiche realistischer gestaltet werden können. Auch gegen eine statische Amortisationsbetrachtung nach Vorliegen konkreter Ausschreibungsergebnisse und Förderungsmöglichkeiten besteht von unserer Seite kein Einwand.“*

### **3.2.2 Kostenermittlungsgrundlage**

Sowohl für die Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs- als auch Elektroinstallationsarbeiten war eine Vergabe lt. Angabe des WBT zu Pauschalpreisen **nicht** vorgesehen. Tatsächlich wurden jedoch diese Arbeiten entgegen den Ausschreibungsbedingungen im Zuge von Preisverhandlungen pauschal vergeben.

**Den Prüfunterlagen waren lediglich Installationspläne und Installations-schemata, jedoch keinerlei Massenermittlungsblätter zu entnehmen. Zu den Plänen selbst ist festzuhalten, dass diese den Regeln der Technik entsprechen und auch ausreichend aussagekräftig waren.**

Aufgrund der Tatsache, dass die Arbeiten pauschal vergeben wurden und keine Massenermittlungsblätter den Prüfunterlagen zu entnehmen waren, wurde auf eine stichprobenweise Prüfung der Massenermittlung verzichtet. Eine solche Prüfung wäre nur sehr aufwändig und eingeschränkt möglich gewesen.

Vom LRH wird generell vermerkt, dass insbesondere bei Pauschalausschreibungen nicht nur aussagefähige Pläne (solche sind vorhanden), sondern auch dementsprechend aufbereitete, leicht nachvollziehbare Massenberechnungen und Unterlagen bei der ausschreibenden Stelle zur Einsichtnahme für die anbietenden Firmen aufliegen sollten.

***Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:***

*Siehe obige Stellungnahme zu Seite 25.*

### 3.2.3 Vergabe von Leistungen

Die gesamten **Planungsleistungen** wurden nach Einholen mehrerer Offerte im Sommer 1997 an ein in der Nähe befindliches „Technisches Büro für Installationstechnik“ (Fachgebiet Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsanlagen) inklusive der Planung der Elektroanlagen vergeben. Dem Angebot des Fachplaners ist zu entnehmen, dass die Grundlagen zur Ermittlung des Honorars fachspezifisch getrennt waren. Weiters war vermerkt, dass

*„... bei Gesamtbeauftragung der Planung für die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik die Planungsarbeiten für die Elektroinstallation an ein elektrotechnisches Büro vergeben werden, die Koordination der Gewerke jedoch durch das Büro durchgeführt werde“.*

Eine schriftliche Auftragserteilung der Planungsleistungen konnte von der Wohnbauvereinigung trotz mehrmaliger Urgenzen nicht vorgelegt werden. Der Abrechnung der Planungsleistungen ist jedoch zu entnehmen, dass diese gemäß Angebot abgerechnet wurden. Somit kann angenommen werden, dass die Bedingungen des Angebotes unverändert übernommen wurden. Ob der WBT den möglichen Kostenvorteil einer Gesamtvergabe der „Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektrotechnik“ (Vorteil des kostengünstigeren Honorarsatzes; höhere Auftragssumme = günstigerer Honorarsatz) wahrgenommen hat, ist mangels eines schriftlichen Auftrages nicht nachvollziehbar.

Zu den Vergaben der **Professionistenleistungen** ist festzuhalten, dass die Arbeiten im offenen Verfahren ausgeschrieben, nachverhandelt und **pauschal** vergeben wurden. Vom LRH wird angemerkt, dass Pauschalvergaben gemäß Leistungsverzeichnisse **nicht** vorgesehen waren. Dies stellt eine ungleiche Behandlung der übrigen Anbieter dar, insbesondere auch deshalb, da den Akten nicht zu entnehmen ist, ob bzw. in welcher Form mit den übrigen Anbietern verhandelt wurde.

Zu vermerken ist weiters, dass der Auftragnehmer der Elektroinstallationsarbeiten vor Abschluss des Pauschalauftrages sehr zeitaufwändig, anhand der bereitgestellten Pläne **und zusätzlicher Angaben der Bauleitung**, die tatsächlich erforderlichen Massen, den in der Ausschreibung enthaltenen gegenübergestellt hat und vor Abschluss des Pauschalauftrages eine Erhöhung der Kosten

um 11 % errechnete. Diese Beauftragung erfolgte jedoch erst 2 Monate **vor** Bauende und stellt eigentlich eine pauschalierte Beauftragung nachträglicher bzw. vergessener Leistungen dar.

Die übrigen Anmerkungen im Abschnitt 3.1.3 über die formellen Erfordernisse, wie Angebotsfrist, Entgegennahme, Verwahrung, Eröffnung und Prüfung der Angebote, Verhandlung mit Bietern sowie Zuschlag und Vertragsabschluss treffen auch für den Haustechnikbereich zu.

## 4. ÖRTLICHE BAUAUFSICHT (ÖBA)

### 4.1 ÖBA – Architektur

Die Prüfung der Bauaufsichtstätigkeit erfolgte nach folgenden Kriterien:

\* **Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung**

(4.1.1)

- Einhaltung Regeln der Technik
- Einhaltung Bauvorschriften
- Einhaltung Vorgaben des Förderungsgebers

\* **Örtliche Kontrolltätigkeit (4.1.2)**

- Qualität der Ausführung
- Vorgehen bei Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen
- Vorgehen bei Mängelbehebungen nach Baufertigstellung
- Baudokumentation

\* **Einhaltung von Fristen (4.1.3)**

- Ausführungsfristen
- Zahlungsfristen
- Vorlagefrist Endabrechnung

\* **Massen- und Schlussrechnungsprüfung (4.1.4)**

(Professionisten ausgenommen Haustechnik)

- Genauigkeit hinsichtlich Massen und Preise
- Erfordernis und Preisangemessenheit von Zusatz- und Regieleistungen

\* **Honorare (4.1.5)**

- Vertragskonformität
- Angemessenheit
- Rechnerische Richtigkeit

#### 4.1.1 Übereinstimmung Planung - Leistungsverzeichnis - Ausführung

Die Voraussetzungen für eine gute Kongruenz der oben angeführten Leistungsbereiche waren **nicht** vorhanden.

Ein Großteil der Detailplanungen erfolgte erst während der Bauphase und es wurden auch zahlreiche Änderungen auf Wunsch des Förderungswerbers vorgenommen, sodass eine angemessen genaue Ausschreibungsmassenermittlung und Leistungserfassung sowie eine gute Übereinstimmung zwischen der Ausführung und den Leistungsverzeichnissen **nicht** gegeben war.

#### 4.1.2 Örtliche Kontrolltätigkeit

Die **sichtbare Ausführungsqualität** ist insgesamt **gut**.

Bemängelt wird die Absturzgefahr bei den im Bild gezeigten Hauseingängen. Eine Aufschüttung oder die Errichtung eines Geländers wird empfohlen.



Des Weiteren ist eine Auffüllung der Traufenpflasterschotterung auf das Niveau der Lichtschächte zweckmäßig.



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

Die **Behebung** der **Mängel**, die nach Wohnungsübergabe von den Mietern festgestellt wurden bzw. erst danach auftraten, wurde von der örtlichen Bauaufsicht – wie aus der diesbezüglichen, sehr umfangreichen Korrespondenz hervorgeht – **mit Nachdruck** betrieben.

Die von der Bau- und Zimmermannfirma im Sinne der ÖNORM A 2060 geführten und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichneten **Bautagesberichte** wurden – abgesehen von generell fehlenden Eintragungen über Professionis-

teneinsätze sowie Temperatureintragungen (speziell in den Wintermonaten) und ÖBA-Kontrollen – insgesamt **noch durchschnittlich, jedoch nicht unerheblich verbesserungswürdig** erstellt.

Aufzeichnungen über Professionisteneinsätze ermöglichen nicht nur ein lückenloses Nachvollziehen des Baugeschehens, sondern sind auch für die Aufklärung von allfälligen Haftungsfragen bei Beschädigungen von wesentlicher Bedeutung.

Auch die **Temperaturangaben** in den Wintermonaten sind bei Betonarbeiten von großer Aussagekraft.

Die von der ÖBA absolvierten Baustellenkontrollen wurden von den Bautagebuchführenden nicht generell vermerkt.

Aufgrund der zahlreichen ÖBA-Anmerkungen in den Bautagesberichten und der – wie bereits erwähnt – umfangreichen Korrespondenz und der Bilddokumentation kann vom LRH jedoch auch retrospektiv festgestellt werden, dass nicht nur eine **hohe Kontroll-Frequenz**, sondern auch **die Anwesenheit** bei allen wesentlichen Bauphasen gegeben war.

Hervorhebenswert ist, dass das **Baugeschehen** durch zahlreiche Baubesprechungsprotokolle insgesamt **gut nachvollziehbar dokumentiert** wurde.

**Abschließend wird nachdrücklich angeregt, künftighin zu veranlassen, dass die Anwesenheit der Professionisten, die Temperaturangaben sowie die Kontrollen der ÖBA in den Bautagesberichten vermerkt werden.**

#### 4.1.3 Einhaltung von Fristen

Die vom Förderungswerber gegenüber dem Förderungsgeber mit 18 Monaten **angegebene** und derart in der FZ ausgewiesene **Bauzeitdauer** wurde um 6 Monate unterschritten (siehe Kapitel 3.1.1).

Die Summe der im Zuge der Bauabwicklung erzielten **Skontoerträge** belief sich auf rd. S   (€  ).

Dieser – in Relation zu den Baukosten – **geringe** Betrag zeigt, dass der Wohnbauträger seiner **Verpflichtung hinsichtlich bestmöglicher Skontoerzielung** durch zeitgerechte Schlussrechnungsprüfungen bzw. Einhaltung der Zahlungsfristen **nicht im erforderlichen Ausmaß** nachgekommen ist.

Die für die **Vorlage der Endabrechnung** laut FZ (Pkt. 17) vorgebene Frist von einem Jahr nach Wohnungsübergabe wurde um 4 Monate **überschritten**.

#### 4.1.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung

Die Massen- und Schlussrechnungen folgender Gewerke – Baumeister, Zimmermann, Dachdecker, Schwarzdecker, Schlosser, Fliesenleger und Bodenleger – wurden vom LRH stichprobenweise geprüft.

##### \* **Baumeister**

- Angebotssumme: S  (€ )
- Auftragssumme: S  (€ )
- Schlussrechnungssumme: S  (€ )

Mit dem Billigstbieter wurden Verhandlungen über die Erteilung eines **Pauschalauftrages** geführt. Sowohl das Architekturbüro als auch die Baufirma haben die im Angebot enthaltenen Leistungen und Massen überarbeitet. Die Baufirma erhielt sodann den Auftrag zu einer Pauschalsumme von S  (€ ).

Wie anhand der Schlussrechnung ersichtlich, waren zusätzliche Leistungen im Ausmaß von S  (€ ), d.s.  % der Auftragssumme, erforderlich.

Die Gründe hierfür sind vielfältig. Die Verursacher sind sowohl das Architekturbüro als auch der Wohnbauträger.

Der LRH stellt hiezu fest, dass die Voraussetzungen für einen Pauschalauftrag **nicht** gegeben waren. Es erhebt sich die Frage, ob die beauftragte Baufirma bei den zahlreichen Abänderungen des Angebotes und der Zusatzaufträge überhaupt Billigstbieter war.

Aufgrund des Pauschalauftrages war eine Prüfung der Schlussrechnung **nicht** möglich, zumal die Massenberechnung des Angebotes bzw. die Abänderungen, die zum Auftrag führten, **nicht** vorlagen.

\* **Zimmermann**

- Angebotssumme: S \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_)
- Auftragssumme: S \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_)
- Schlussrechnungssumme: S \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_)

Mit dem Billigstbieter wurden Verhandlungen über die Erteilung eines **Pauschalauftrages** geführt, nachdem dieser bereits zuvor einen Nachlass von 4 % auf sein Angebot gewährt hatte.

Das von der Firma überarbeitete Angebot wurde vom Architekturbüro überprüft und bildete die Grundlage des Pauschalauftrages zum Betrag von S \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_).

Laut Schlussrechnung betrug die Abrechnungssumme S \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_), d.h. es kam zu einer Überschreitung des Pauschalauftrages um S \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_), d.s. \_\_\_\_\_ % der Auftragssumme.

Die Gründe hierfür sind:

- Umplanung von 5 Reihenhäusern zu 5 Maisonetten und einem Reihenhäuser
- Nachtragsleistungen
- Regieleistungen

Auch bei diesem Gewerk stellt sich die Frage, ob die beauftragte Firma durch die Abänderung des Angebotes und der Zusatzaufträge überhaupt Billigstbieter war.

Eine Prüfung der Schlussrechnung ist aufgrund des Pauschalauftrages und des Fehlens der Angebotsmassenberechnung **nicht** möglich.

\* **Dachdecker**

- Angebotssumme: S \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_)
- Auftragssumme: S \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_)
- Schlussrechnungssumme: S \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_)

Auffallend bei diesem Professionisten ist der große Unterschied zwischen Angebots- und Auftragssumme von S [REDACTED] (€ [REDACTED]), d.s. [REDACTED] % es Angebotsergebnisses.

Der Hauptgrund war die Nichtbeauftragung der ausgeschriebenen Fassadenverkleidungen mit Faserzement.

Diese Vorgangsweise rechtfertigt der Ausschreibende mit dem Punkt A-13 der Angebotsbestimmungen, der lautet:

**„Teilung der Leistung**

*Folgende Teile des Leistungsverzeichnisses können auch getrennt vergeben werden: **ALLE**“*

Die ÖNORM A 2050 sagt hierzu in den Punkten 1.9.4 und 1.9.5 Folgendes aus:

*„Ein Zuschlag in Teilen einer ausgeschriebenen Gesamtleistung ist grundsätzlich unzulässig.*

*Soll die Möglichkeit für eine Vergabe in Teilen gewahrt bleiben, sind sowohl die Gesamtleistung als auch die allenfalls getrennt zur Vergabe gelangenden Teile der Leistung auszuschreiben, wobei in diesem Fall dem Bieter auch die Möglichkeit einzuräumen ist, nur einzelne dieser Teile der Leistung anzubieten. Ein bloßer Vorbehalt allfälliger **Teilleistungsvergabe ist unzulässig.**“*

Mit Schreiben vom 2. Februar 2000 erteilte das Architekturbüro (!) eine Vorbeauftragung, da die ausführende Firma sich im Unklaren war, welcher Art die Beauftragung ist. Der Leistungszeitraum der Firma begann bereits am 29. November 1999 und endete am 19. Dezember 2000.

Das endgültige Auftragsschreiben des WBT wurde der Firma erst mit Schreiben vom 27. November 2000 übermittelt, d.h. kurz vor Ende der Arbeiten.

Die Überprüfung der verrechneten Leistungen und Massen ergab **keine** aufzeigenswerten Differenzen.

\* **Schwarzdecker**

- Angebotssumme: S [REDACTED] (€ [REDACTED])
- Auftragssumme: S [REDACTED] (€ [REDACTED])
- Schlussrechnungssumme: S [REDACTED] (€ [REDACTED])

Auch bei diesem Gewerk besteht eine nennenswerte Differenz zwischen der Angebots- und Auftragssumme von S \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_), d.s. \_\_\_\_\_ % des Angebotsergebnisses.

Mit dem Billigstbieter wurden Verhandlungen über die Erteilung eines **Pauschalauftrages** geführt. Nachdem die Firma 2 Nachtragsangebote gelegt hatte und eine Vergabeverhandlung geführt worden ist, erhielt diese mit Auftragschreiben vom 14. Dezember 1999 zu einem Pauschalpreis in Höhe S \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_) den Zuschlag.

Auch bei diesem Professionisten erteilte das Architekturbüro (!) eine Vorbeauftragung, da das Baugeschehen bereits so weit fortgeschritten war, dass diese Arbeiten notwendig waren, um keine Bauverzögerung zu erreichen.

Auch bei den Schwarzdeckerarbeiten stellt sich wiederum die Frage, ob die beauftragte Firma durch diese beachtliche Abänderung des Angebotes überhaupt Billigstbieter war.

Eine Prüfung der Schlussrechnung ist aufgrund des Pauschalauftrages und des Fehlens der Angebotsmassenberechnung **nicht** möglich.

\* **Schlosser**

– Angebotssumme:		---	---
– Auftragssummen:	Fa. „A“	S _____	(€ _____)
	Fa. „B“	S _____	(€ _____)
– Abrechnungssummen:	Fa. „A“	S _____	(€ _____)
	Fa. „B“	S _____	(€ _____)

Aus den Prüfunterlagen geht hervor, dass bei den Schlosserarbeiten **keine** Ausschreibung stattfand.

Vorgefunden wurden lediglich ein Offert der Fa. „A“ vom 20. März 2000 über die Anfertigung und Lieferung der Vordachkonstruktionen und ein Offert sowie 5 Nachtragsangebote der Fa. „B“ datiert mit 9. Juni 2000, 14. August 2000, 16. August 2000 (2 NA) und 21. August 2000.

Der schriftliche Auftrag vom 16. Juni 2000 an die Fa. „B“ beinhaltet lediglich die Balkonkonstruktionen, die Rahmen für eine Glasbausteinwand und diverse Stahlkonsolen in Höhe von S [REDACTED] (€ [REDACTED]).

In welcher Art und von wem die weiteren 5 Nachtragsangebote [Gesamtsumme S [REDACTED] (€ [REDACTED])] beauftragt wurden, ist den Prüfunterlagen **nicht** zu entnehmen.

Der LRH stellt zu dieser Vorgangsweise fest, dass **kein** Ausschreibungs- und Zuschlagverfahren gemäß WBFG 1993 durchgeführt wurde.

Eine Prüfung der Schlussrechnungen auf Basis der Offerte bzw. Nachtragsangebote ist aufgrund fehlender Kalkulationsgrundlagen **nicht** möglich.

\* **Fliesenleger**

- Angebotssumme: S [REDACTED] (€ [REDACTED])
- Auftragssumme: S [REDACTED] (€ [REDACTED])
- Schlussrechnungssumme: S [REDACTED] (€ [REDACTED])

Die mit der Ausführung der Arbeiten beauftragte Firma lag nach der Angebotsöffnung (19. März 1999) bei 3 Anbietern an dritter Stelle. Mit Schreiben vom 19. April 1999 (korrigiert vom Architekturbüro auf 26. April 1999) gewährte diese einen Nachlass von [REDACTED] % und wurde somit Billigstbieter.

Ob mit den beiden erstgereihten Firmen Nachlassverhandlungen geführt worden sind, ist den Prüfunterlagen **nicht** zu entnehmen.

Am 16. März 2000 erhielt die Firma den Auftrag mit einer vorläufigen (!) Auftragssumme von S [REDACTED] (€ [REDACTED]).

Die vorläufige Auftragssumme wird damit begründet, dass das Angebot umfangmäßig noch zu überarbeiten ist.

Der LRH stellt hiezu fest, dass spätestens bei Zuschlagserteilung der Leistungsumfang hinreichend bekannt sein sollte und das Vergabeverfahren **nicht** nachvollziehbar ist.

Gemäß Schlussrechnung betrug die Abrechnungssumme S [REDACTED] (€ [REDACTED]), d.h. die Auftragssumme wurde um [REDACTED] % überschritten. Die Hauptursachen hierfür waren eine ungenaue Massenermittlung und Zusatzleistungen.

Die von der ÖBA gewissenhaft korrigierte Schlussrechnung ergab **keinen** Anlass zu Beanstandungen.

\* **Bodenleger**

– Angebotssumme:	S [REDACTED]	(€ [REDACTED])
– Auftragssumme:	S [REDACTED]	(€ [REDACTED])
– Schlussrechnungssumme:	S [REDACTED]	(€ [REDACTED])

Nach der Angebotseröffnung (19. März 1999) hat der Billigstbieter mit Schreiben vom 22. April 1999 einen [REDACTED]-%igen Nachlass gewährt. Diesen Nachlass hat die Firma am 7. Mai 1999 auf [REDACTED]% erhöht.

Ob mit dem 2. und 3. Bieter Preisverhandlungen geführt wurden, ist aus den Prüfunterlagen nicht ersichtlich.

Der Auftrag wurde schließlich am 16. März 2000 zu einer vorläufigen (!) Auftragssumme von S [REDACTED] (€ [REDACTED]) erteilt.

Auch bei diesem Gewerke wird die vorläufige Auftragssumme mit dem umfangmäßig noch zu überarbeitenden Angebot begründet.

Das Architekturbüro konnte auch bei diesem Professionisten ungefähr ein Jahr nach Angebotseröffnung den Leistungsumfang **nicht** annähernd genau definieren.

Die Abrechnungssumme war schließlich trotz Regieleistungen in Höhe von rd. S [REDACTED] (€ [REDACTED]) um ca. [REDACTED] % geringer als die vorläufige Auftragssumme.

Die Schlussrechnungsprüfung ergab, dass bei der Regierechnungsnummer 51017 vom 7. November 2000 der [REDACTED]-%ige Nachlass – S [REDACTED] (€ [REDACTED]) – nicht abgezogen wurde, obwohl gemäß Pkt. A-05 der Angebotsbestimmungen der Preisnachlass auch auf Regieleistungen zu gewähren war.

#### 4.1.5 Honorare

Die diesbezüglich im Geschossbau vorzunehmenden **Abrechnungsmodalitäten** (z.B. Bemessungsgrundlagen / Ausbauverhältnis / Nebenkostenverrechnung / maximal zulässige Honorarobergrenzen) wurden **von der A15** unter Bezugnahme auf die einschlägigen Gebührenordnungen **eindeutig und zweckmäßig festgelegt**.

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

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

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

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

A)	Planungsleistung (Architekt)	S	_____	€	_____
B)	Örtliche Bauaufsicht (Baumeister)	S	_____	€	_____
C)	Statische Berechnung (Ziviltechniker)	S	_____	€	_____
D)	Haustechnik (Techn. Büro)	S	_____	€	_____
E)	Bauphysik (Ingenieurbüro)	S	_____	€	_____
F)	Bauverwaltung (Wohnbauträger)	S	_____	€	_____
<b>HONORARGESAMTSUMME inkl. PKW-Anteil</b>		<b>S</b>	_____	<b>€</b>	_____

[Honorargesamtsumme exkl. PKW-Anteil (WBF 8b, Pkt. D) S \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_)]

**zu A)** (Leistung 100 % GOA/Ausbauverhältnis: 60/100)

Der **Werkvertrag** war GOA-konform, jedoch in den Bereichen „Nebenkosten“ und „Bauphysik“ **nicht den A15-Vorgaben entsprechend** textiert (Nebenkostenverrechnung nach Aufwand – zulässig max. 3 % / Bauphysik gesondert verrechnet – Bestandteil der Planungsleistung).

Dem WBT wird empfohlen, bei zukünftigen Werkverträgen nachstehende über die von der GOA hinausgehende Klauseln anzuführen:

- keine Teilleistungszuschläge
- maximal 3 % Nebenkosten
- Bauphysik als Bestandteil der Planungsleistung

Das **verrechnete Honorar** war – inkl. angemessener Planungsänderungskosten – **geringer als das** (ohne Änderungskostenanteil) zulässigerweise **verrechenbare** [S  (€ ) einschl. 3 % Nebenkosten].

**zu B)** (Leistung 100 % GOA/Ausbauverhältnis 60/100)

Hiefür wurden Vergleichsangebote eingeholt; der Bestbieter wurde in Pauschale beauftragt.

Das **verrechnete Honorar** war **um rd. 25,5 % geringer als das maximal zulässig verrechenbare** [S  (€ ) einschl. 3 % Nebenkosten].

**zu C)**

Auch hiefür wurden Vergleichsangebote eingeholt und der Bestbieter zu einem Pauschalbetrag beauftragt.

Das **verrechnete Honorar** war **geringer als das** gemäß GOB **zulässigerweise verrechenbare**.

**zu D)**

Siehe Feststellungen Pkt. 4.2.5.

**zu E)**

Das für die bauphysikalische Bearbeitung und konstruktive Entwicklungsbegleitung **verrechnete Honorar wurde grundsätzlich richtig** und überdies mit einem **Nachlass** von 16 % auf die HL-BPH **ermittelt**.

Hiezu ist allerdings festzustellen (siehe auch „zu A“), dass die zusätzliche Verrechnung von **Kosten** für die **Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen** grundsätzlich **nicht förderbar** ist, weil diese Leistung – abweichend von der GOA – im sozialen Wohnbau als nicht gesondert zu honorierender Bestandteil der Planungsleistung (A) festgelegt wurde. Diese Regelung wurde allen gemeinnützigen WBT von der A15 mittels Rundschreiben zur Kenntnis gebracht.

Da die für die Planungsleistung maximal anzuerkennenden Kosten um rd. S [REDACTED] (€ [REDACTED]) unterschritten wurden, erachtet der LRH **im speziellen Fall** die **Anerkennung des** mit rd. S [REDACTED] (€ [REDACTED]) verrechneten **Bauphysik-Honorars** unter dem Titel „Kostenfehlzuordnung“ als **vertretbar und gerechtfertigt**, zumal beim prüfungsgegenständlichen Objekt keine „Standard-Bauphysik“, sondern vergleichsweise aufwändige Bauphysik (Holzbau) erstellt wurde.

**zu F)**

Das vom WBT für die Bauverwaltungstätigkeit **verrechnete Honorar** [Honorarberechnungsbasis x 3 % (Prozentsatz für mehr als 24 Mietwohnungen)] war **um rd. S [REDACTED] (€ [REDACTED]) geringer als das** gemäß den einschlägigen Vorgaben **maximal verrechenbare**.

Da es sich im gegenständlichen Fall um **Mietkaufwohnungen** handelt, wäre die Honorarermittlung mit einem **Prozentsatz** von **3,25 zulässig** gewesen.

**Zusammenfassend wird festgestellt, dass sämtliche Honorare sowohl vertragskonform und rechnerisch richtig als auch generell unter den im sozialen Wohnbau maximal zulässigen Kosten verrechnet wurden.**

Auf teilweise – im konkreten Fall hinsichtlich Überschreitung der zulässigen Honorarobergrenzen nicht kostenrelevant gewesenen – Differenzen zwischen den vertragsrechtlichen Vorgaben der A15 und jenen des WBT (Werkvertrag) wurde bereits hingewiesen.

**Abschließend stellt der LRH zur Örtlichen Bauaufsicht fest, dass diese ihren Aufgaben gewissenhaft und mit großem Engagement nachgekommen ist und dadurch schließlich den Wohnungswerbern ein Produkt übergeben werden konnte, mit dem diese sehr zufrieden sind.**

## 4.2 ÖBA – Haustechnik

### 4.2.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung

Hier sind – bis auf nachstehende Ausnahmen – keine nennenswerten Beanstandungen festzustellen:

- Die Beauftragung der **Elektroinstallationsarbeiten** erfolgte rd. 2 Monate vor Bauende:

Angebot	16. März 1999
Baubeginn	13. September 1999
Pauschalsumme-Ermittlung	13. April 2000
Pauschalermittlungs-Korrektur	19. Juli 2000
Bauende	22. September 2000
Wohnungsübergabe	1. Oktober 2000

Wer (Bauherr, Auftragnehmer, Architekt, ÖBA oder Fachplaner) letztendlich für die überaus verspätete Beauftragung verantwortlich zeichnet, lässt sich aus der Aktenlage nicht eindeutig eruieren.

Wie schon im Abschnitt 3.2.3 festhalten, wurde vor Abschluss des Pauschalauftrages, jedoch schon im letzten Drittel der Bauphase, eine Erhöhung der Kosten um 11 % errechnet. Auch hier ist den Akten nicht zu ent-

nehmen, ob diese Ausweitung (Änderungen) vor Baubeginn absehbar war oder nicht. Eine Überprüfung, ob eine angemessen genaue Ausschreibungsmassenermittlung und Leistungserfassung sowie eine gute Übereinstimmung zwischen der Ausführung und dem Leistungsverzeichnis gegeben war, kann somit nicht erfolgen.

Insbesondere auch deshalb nicht, da weder das Originalanbot der beauftragten Firma noch eine Kopie davon bzw. die Gegenofferte oder ein Leerexemplar auffindbar waren. Dem verspäteten Pauschalauftrag waren jedoch Mehrleistungen zumindest für die Antennenanlage und die Fußbodenheizungsregelanlage in der Höhe von rd. 8 % zu entnehmen.

- Zu den **Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten** ist festzuhalten, dass ein Großteil der Detailplanungen erst während der Bauphase erfolgte und auch zahlreiche Änderungen auf Wunsch des Förderungswerbbers vorgenommen wurden. Auch hier ist eine Aussage, ob eine gute Übereinstimmung zwischen Ausführung und den Leistungsverzeichnissen gegeben war, nicht möglich.

#### 4.2.2 Örtliche Kontrolltätigkeit

Die sichtbare Ausführungsqualität ist bis auf eine Ausnahme insgesamt gut bis durchschnittlich.

- In den Elektrowohnungsverteilern ist entgegen der ÖNORM E 2793 so gut wie kein Reserveplatz für weitere Einbauten vorhanden. Es ist lt. vorangeführter ÖNORM eine Reserve von mindestens 30 % des Platzbedarfes der Erstausrüstung zusätzlich vorzusehen.

Die Behebung der Mängel, die während des Baues und nach der Wohnungsübergabe von den Mietern festgestellt wurden bzw. erst danach auftraten, wurden von der ÖBA – wie aus der diesbezüglichen, sehr umfangreichen Korrespondenz hervorgeht – mit Nachdruck betrieben.

Die von der ÖBA absolvierten Baustellenkontrollen wurden vor allem in Besprechungs-/Mängelprotokollen festgehalten. Die schon im Kapitel 4.1.2

ausgesprochene Empfehlung des LRH, der Bautagebuchführung künftighin verstärkte Beachtung zukommen zu lassen, gilt auch für den haustechnischen Bereich.

#### **4.2.3 Einhaltung von Fristen**

Die vorgegebenen Fristen wurden mit geringfügigen Ausnahmen eingehalten.

#### **4.2.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung**

Eine Massenprüfung war aufgrund der Pauschalaufträge nicht erforderlich. Die stichprobenweise Prüfung der Schlussrechnungen ergibt jedenfalls keinen nennenswerten Anlass zur Beanstandung.

Diverse Minder- und Mehrleistungen aufgrund von Änderungen sind auf Preisbasis Hauptangebot ausgeworfen und die Regieleistungen plausibel erklärt. Bei einigen wenigen Zusatzarbeiten wurde nicht nach dem Verursacherprinzip vorgegangen.

#### **4.2.5 Honorare**

Wie schon unter Pkt. 3.2.3 festgehalten, konnte von dem WBT trotz mehrmaliger Urgenzen eine schriftliche Auftragserteilung der Planerleistungen nicht vorgelegt werden. Der Abrechnung der Planerleistungen ist jedoch zu entnehmen, dass diese gemäß dem Angebot abgerechnet wurde. Somit kann angenommen werden, dass die Bedingungen des Angebotes unverändert übernommen wurden. Der Entfall der Aufmaßeleistungen, bedingt durch die Pauschalierung der Professionistenleistungen, wurde bei der Abrechnung berücksichtigt.

***Stellungnahme des Herrn Landesfinanzreferenten Landesrat Dipl.-Ing. Herbert Paierl:***

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

Das Ergebnis der vom LRH durchgeführten Prüfung wurde in der am 16. Juli 2003 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dargelegt.

Teilgenommen haben:

von der Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Mürztal“, reg.Gen.m.b.H. :

- Ing. Erich GRUBER
- Dir. Robert HIPPACHER
- Mag. Horst HEGENBART
- Bmst. Dipl.HTL-Ing. Bernhard REICHENBÄCK

von der A 15 Wohnbauförderung :

- HR Dr. Siegfried KRISTAN
- ORR Dr. Dietlinde FORSTER
- OBR Dipl.-Ing. Walter KUSCHL

vom LRH :

- LRH-Dir. HR Dr. Johannes ANDRIEU
- LRH-Dir.-Stv. WHR Dr. Hans LEIKAUF
- HR Dipl.-Ing. Horst SPARER
- OAR Ing. Reinhard JUST

## V. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

### **Feststellungen:**

- Die gegenständliche Prüfung betrifft den 1. Bauabschnitt – 6 Häuser mit 28 WE – eines 14 Häuser/65 WE umfassenden Gesamtprojektes.  
Die WE wurden als sogenannte „Mietkaufwohnungen“ mit erhöhter Förderung vom Förderungsgeber zugesichert.  
Die GBK betragen laut Endabrechnung nach Abzug der Skontoerträge S 42 231 089,11 (€ 3 069 052,94), das ist eine Überschreitung von 0,08 %.
- Die vorgegebene Baudauer wurde um rd. 6 Monate unterschritten.
- Das statisch-konstruktive Konzept ist ökonomisch.
- Die Grundrisse sind sehr funktionell und überaus kompakt konzipiert.
- Die Einreichplanung war vollständig und bauordnungskonform.
- Die Polier- und Detailplanungen waren umfassend, gut durchdacht und fachkundig.
- Es wurden hochbautechnisch bewährte sowie zweckmäßige und wirtschaftliche Detaillösungen projektiert.
- Die Aufbereitung der Ausschreibungsunterlagen war ausreichend.
- Die sichtbare Ausführungsqualität ist insgesamt gut.
- Das Baugeschehen wurde gut nachvollziehbar dokumentiert.
- Sämtliche Honorare sind vertragskonform und rechnerisch richtig als auch generell unter den im „Sozialen Wohnbau“ maximal zulässigen Kosten.

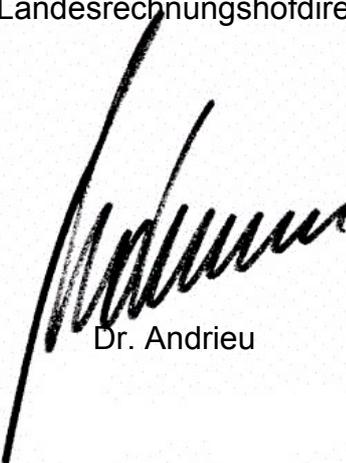
- Die örtliche Bauaufsicht erfüllte ihre Aufgaben gewissenhaft und mit großem Engagement. Dadurch konnte schließlich den Wohnungswerbern ein Produkt übergeben werden, mit dem sie sehr zufrieden sind.
- Die Bestimmung des § 28 der Satzung hinsichtlich der Abhaltung der Generalversammlung (bis 31. August jeden Jahres) wurde nicht immer erfüllt.
- Die Bauabwicklung durch den WBT und Planer erfolgte aufgrund der geringen Erfahrungen im „Sozialen Wohnbau“ nicht effizient.
- Die gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen im „Sozialen Wohnbau“ wurden trotz Bemühens nicht immer eingehalten.
- Einige Detailausbildungen erscheinen kritikwürdig und erfolgten diese größtenteils erst während der Bauphase.
- Die Ausschreibungsmassenermittlung und Leistungserfassung waren wenig zufriedenstellend.
- Den Vorgaben des Förderungsgebers hinsichtlich „Vergabe von Leistungen“ wurde nur mangelhaft nachgekommen.
- Eine gute Kongruenz zwischen Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung war nicht vorhanden.
- Die Bautagesberichte sind verbesserungswürdig.
- Die erzielten Skontoerträge sind als gering zu bezeichnen.
- Die Frist für die Vorlage der Endabrechnung wurde um 4 Monate überschritten.
- Die schriftliche Vergabe der Elektroinstallationsarbeiten erfolgte erst 2 Monate vor Bauende.

**Empfehlungen:**

- Dem Förderungsgeber wird zum wiederholten Mal empfohlen, nachträgliche Preisverhandlungen, wie auch im Steiermärkischen Vergabegesetz und in der ÖNORM A 2050 geregelt, künftighin auszuschließen.
- Es wird angeregt, die Ausschreibungsmassenermittlungen und Leistungserfassungen zu verbessern.
- „Alternative Energieformen“ sollen künftig nur dann gefördert werden, wenn die im WFG geforderte „größte Wirtschaftlichkeit“ durch „Amortisationsberechnungen“ nachgewiesen wird.

Graz, am 16. Dezember 2003

Der Landesrechnungshofdirektor:



Dr. Andrieu