

Marktgemeinde

Unterpremstätten

Objekt Hauptstrasse

136 A und 138

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 24 U1-2002/14

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| I. KONTROLLKOMPETENZ..... | 3 |
| II. PRÜFUNGSGEGENSTAND..... | 5 |
| 1. BAUBESCHREIBUNG, TECHNISCHE DATEN..... | 5 |
| 2. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN..... | 8 |
| III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG..... | 9 |
| 1. PRÜFUNGSauftrag, PRÜFUNGSunterlagen..... | 9 |
| 2. FÖRDERUNG, ENDABRECHNUNG..... | 10 |
| 3. PLANUNG..... | 15 |
| 3.1 Planung – Architektur..... | 15 |
| 3.1.1 Entwurf / Einreichplanung / Ausführungsplanung..... | 17 |
| 3.1.2 Kostenermittlungsgrundlagen..... | 24 |
| 3.1.3 Vergabe von Leistungen..... | 26 |
| 3.2 Planung – Haustechnik..... | 27 |
| 3.2.1 Planung..... | 27 |
| 3.2.2 Kostenermittlungsgrundlage..... | 28 |
| 3.2.3 Vergabe von Leistungen..... | 29 |
| 4. ÖRTLICHE BAUAUFSICHT (ÖBA)..... | 31 |
| 4.1 ÖBA - Architektur..... | 31 |
| 4.1.1 Übereinstimmung Planung - Leistungsverzeichnis – Ausführung..... | 31 |
| 4.1.2 Örtliche Kontrolltätigkeit..... | 31 |
| 4.1.3 Einhaltung von Fristen..... | 33 |
| 4.1.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung..... | 34 |
| 4.1.5 Honorare..... | 35 |
| 4.2 ÖBA – Haustechnik..... | 37 |
| 4.2.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung..... | 37 |
| 4.2.2 Örtliche Kontrolltätigkeit..... | 39 |
| 4.2.3 Einhaltung von Fristen..... | 40 |
| 4.2.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfungen..... | 40 |
| 4.2.5 Honorare..... | 41 |
| IV. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN..... | 43 |

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

| | |
|-------|--|
| DG | Dachgeschoß |
| EDV | Elektronische Datenverarbeitung |
| EG | Erdgeschoß |
| exkl. | exklusive |
| GOA | Honorarverordnung für Architekten |
| GZ | Geschäftszahl |
| HOB-S | Honorarordnung statische und konstruktive Bearbeitung von Hoch-, Industrie-, Wasser- und Sonderbauten |
| KG | Kellergeschoß |
| kW | Kilowatt |
| LRH | Landesrechnungshof |
| OG | Obergeschoß |
| Pkt. | Punkt |
| uU | ungewöhnliche Umstände |

I. KONTROLLKOMPETENZ

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes 1982 unterliegen alle Wohnbauträger, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Gemäß Punkt 19 der Förderungszusicherung vom 13. Juni 2001, GZ.: 14-32 230 16 hat der Förderungswerber die Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof **zustimmend** zur Kenntnis genommen.

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

Marktgemeinde Unterpremstätten

8141 Unterpremstätten, Hauptstraße 151

errichteten Wohnanlage

Unterpremstätten, Hauptstraße 136 A und 138

durchgeführt.

Die Überprüfung durch den Landesrechnungshof hat sich gemäß § 9 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes 1982 auf die ziffernmäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften (Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993, Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 und andere einschlägige Vorgaben), sowie auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu erstrecken.

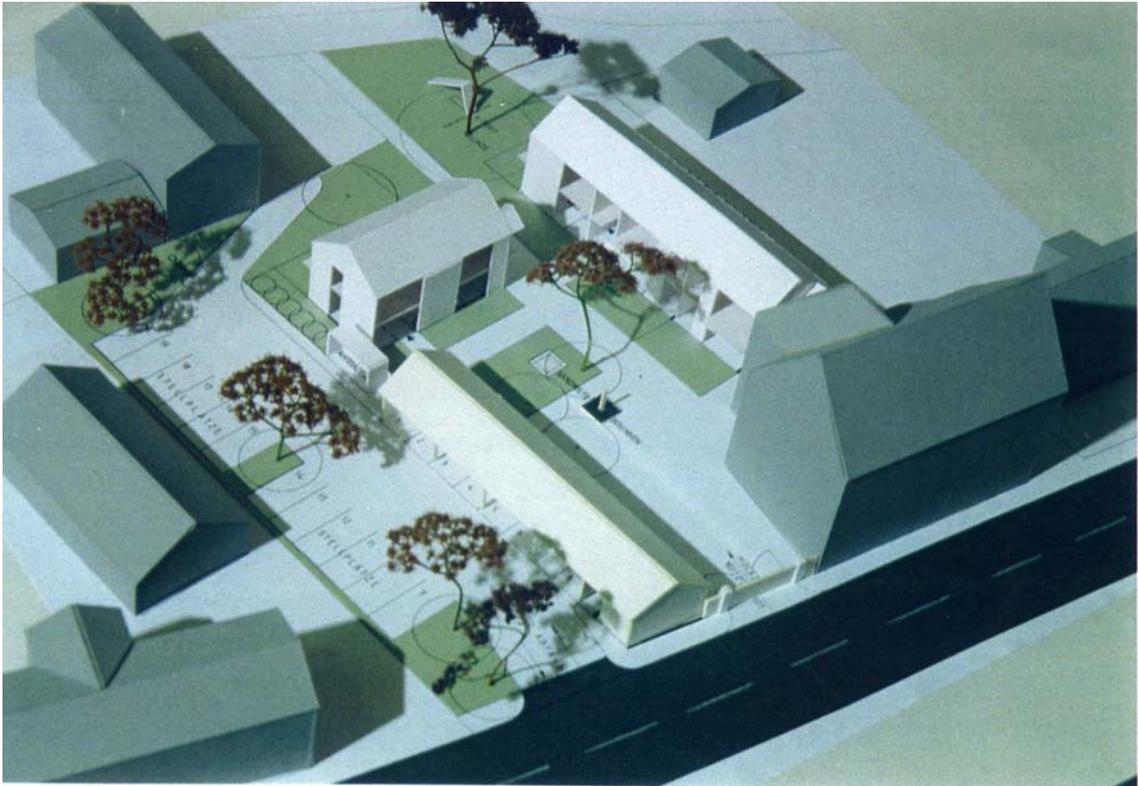
Dem Landesrechnungshof obliegt es unter anderem auch, aus Anlass seiner Prüfungen Vorschläge für die Beseitigung von Mängeln zu erstatten sowie Hin-

weise auf die Möglichkeit der Verminderung oder Vermeidung von Ausgaben zu geben.

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

II. PRÜFUNGSgegenstand

1. BAUBESCHREIBUNG, TECHNISCHE DATEN



Baubeschreibung

Der Bauplatz befindet sich in der Ortsmitte von Unterpremstätten, direkt an der Hauptstraße. Darauf befanden sich das alte Gemeindehaus, das zu Wohnungen umgebaut wurde, und zwei weitere Gebäude, die abgebrochen wurden.

An deren Stelle wurden anschließend an den Bestand im rechten Winkel zueinander drei Baukörper (Haus „A“, Haus „B“ und ein Carport mit Müllraum) errichtet. Diese bilden einen Wohnhof, in dessen Mitte sich der bestehende Brunnen und der Kinderspielplatz befinden.



Haus „A“



Haus „B“



Carport mit Müllraum

Technische Daten

- Förderbare Gesamtnutzfläche: 561,91 m²
- Bebaute Fläche: 379,94 m²
- Bebauungsgrad: 0,24
- Bebauungsdichte: 0,59
- Grundstücksfläche: 2 650 m²
- Tragwerkssystem: Mauermassenbau (Ziegel und Beton)
- Gründung: Plattenfundament
- Außenwände: Hochlochziegel 38 cm /Beton
- Innenwände:
 - * Tragende Wände: Beton
 - * Nichttragende Wände: Gipskarton
- Geschosdecken: Ortbeton / Hohldielen
- Dachform: Satteldach 40° / 35°
- Dachkonstruktion: Kehlbalkendachstuhl
- Dachdeckung: Ziegel (Wiener Tasche)
- Fenster: Holz

2. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN

- Baubewilligung: 16. Dezember 1999
- Förderungszusicherung: 21. Juni 2000
- Baubeginn: 28. März 2000
- Bauende: 5. März 2001
- Wohnungsübergabe: 12. Februar – 14. März 2001
- Benützungsbewilligung: 29. März 2002
- Bauzeit: 12 Monate
- Vorlage der Endabrechnung bei der Abteilung Wohnbauförderung:
28. März 2002

Die Bewilligung zum **vorzeitigen Baubeginn** – vor Förderungszusicherung – wurde seitens der Abteilung Wohnbauförderung gemäß § 49 Abs. 2 des steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 am 28. März 2000 erteilt.

Wie aus der Aufstellung ersichtlich, hat die Marktgemeinde die **Benützungsbewilligung** (Bescheid) **erst ein Jahr nach dem Bezug der Wohnungen erteilt**, obwohl das Ansuchen am 22. Jänner 2001 gestellt wurde und die diesbezügliche Verhandlung am 31. Jänner 2001 statt fand. Alle laut Verhandlungsschrift geforderten Bescheinigungen (Rauchfangkehrer, Elektroinstallation usw.) lagen Anfang Februar 2001 vor.

Die Marktgemeinde wurde um eine diesbezügliche Stellungnahme gebeten. Der Bürgermeister hat wie folgt Stellung bezogen:

■

III. 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 (Ausführungsfristen, Endabrechnungsvorlagefrist)
- * 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 der Hausakt der Abteilung Wohnbauförderung sowie die von der Gemeinde bzw. dem Architekten beigestellten Unterlagen.

2. FÖRDERUNG, ENDABRECHNUNG

Die Förderung erfolgte nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993.

Die Gesamtbaukosten wurden in der 2. Förderungszusicherung vom 13. Juni 2001 mit S 13 240 000,-- (€ 962 209,30) festgelegt. In diesem Betrag sind Zuschläge für ungewöhnliche Umstände von 15 % - laut 1. Förderungszusicherung – und von weiteren 1,2 % gemäß 2. Förderungszusicherung berücksichtigt.

Der § 7 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993¹ regelt die Förderung der Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie Wohnheimen. Demnach werden für diese Objekte je Quadratmeternutzfläche genau bestimmte Förderungen als Fixbeträge gewährt. Gemäß § 7 Abs. 4 der Durchführungsverordnung können zur Vermeidung unzumutbarer Belastungen der Wohnungswerber bzw. Wohnungsinhaber oder Heimplatzzinhaber die Förderungsbeträge erhöht werden, wenn wesentliche Mehrkosten in Folge ungewöhnlicher Umstände vorliegen.

Von der Abteilung Wohnbauförderung wurde dabei ein „Spielraum bis maximal 25 % für Seniorenwohnhäuser“ als zulässig genannt und aufgelistet, für welche Bauten eine derart erhöhte Förderung (amtsintern „Geschoss-Zuschlag für ungewöhnliche Umstände in %“), besteht. Betont wurde, dass derart erhöhte Förderungen nur in diesen begrenzten Fällen nach genauester Prüfung gewährt würden.

¹ Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 1. März 1993, mit der in Durchführung des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 nähere Bestimmungen zu diesem Gesetz erlassen werden.

Bemerkenswert ist, dass diese Regelung nicht ausreichend normiert ist und die Steiermärkischen Landesregierung auch keine diesbezügliche Richtlinie erlassen hat.

Weder sind die genannten „ungewöhnlichen Umstände“ zumindest demonstrativ geregelt noch ist die Höhe der zusätzlichen Förderung begrenzt.

Bei der Anwendung eines derartigen „Spielraumes“ könnte eine sachlich un gerechtfertigte und damit verfassungsrechtlich bedenkliche Ungleichbehandlung bestehen bzw. vorgeworfen werden.

Daher empfiehlt der Landesrechnungshof **die Regelung der Voraussetzungen für eine erhöhte Förderung** (gemäß § 7 Abs. 4 der Durchführungsverordnung zum Wohnbauförderungsgesetz 1993), **sowohl dem Inhalt als auch der Höhe nach, um dem verfassungsrechtlichen Legalitätsgebot entsprechen und Rechtssicherheit gewährleisten zu können.**

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Gemäß § 7 Abs. 4 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 können zur Vermeidung unzumutbarer Belastungen von Wohnungswerbern bzw. Wohnungsinhabern oder Heimplatzinhabern die Förderungsbeträge erhöht werden, wenn wesentliche Mehrkosten infolge ungewöhnlicher Umstände vorliegen.

Auf Grund der langjährigen Erfahrung der Wohnbauförderungsabteilung muss festgestellt werden, dass „ungewöhnliche Umstände“ – der Begriff soll dies auch ausdrücken – für das jeweilige Bauvorhaben spezifisch und einzigartig sind. Es ist nicht möglich, einen Maßnahmenkatalog für uU zu erstellen, da jede Förderungseinreichung, die mit dem Antrag auf erhöhte Förderung unter Geltendmachung von uU versehen ist, einzigartig und individuell zu prüfen ist.

*Daher ist auch die Vermutung der möglichen **Ungleichbehandlung** unzutreffend, da es keine objektiv vergleichbaren Förderungsfälle uU geben kann.*

Es muss der sachverständigen und erfahrungserprobten Begutachtung des für die Prüfung zuständigen technischen Referates der Wohnbauförderungsabteilung überlassen bleiben, nach eingehender Begutachtung jedes Einzelfalles festzustel-

len, ob ein Bauvorhaben die Qualifikation uU erhält. Beispielhaft wurden anlässlich der Prüfung bisher anerkannte Kriterien vorgelegt.

Sollte die individuelle Behandlung von Projekten, die ohne die Prüfung und Anerkennung von uU für Bewohner und Inhaber nicht leistbar wären, nicht mehr gewünscht sein, schlägt die Wohnbauförderungsabteilung vor, dieses Förderungskriterium ersatzlos zu streichen.

Der **Finanzierungsplan** lautet:

| | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Förderungsdarlehen | S 3 017 000,-- (€ 219 258,72) |
| Darlehen ■■■ | S 9 170 000,-- (€ 666 424,42) |
| <u>Restfinanzierung</u> | <u>S 1 053 000,-- (€ 76 526,16)</u> |
| Gesamtbaukosten | S 13 240 000,-- (€ 962 209,30) |

Für die Gewährung von Wohnbauhilfe werden Baukosten in Höhe von S 12 187 000,-- (€ 885 683,14) berücksichtigt.

Die in der **Endabrechnung angegebenen Gesamtbaukosten** – von der Abteilung Wohnbauförderung noch **nicht** geprüft – betragen S 13 379 528,57 (€ 972 349,46) inkl. Skontoabzug (S 348 133,09; € 25 300,37). Die Gesamtbaukosten sind trotz Erhöhung in der 2. Förderungszusicherung (+ 1,2 %) um rund S140 000,-- (€ 10 140,12), das sind ca.1 % der erhöhten Förderungssumme, **überschritten** worden.

Gemäß Pkt. 22 der Förderungszusicherung sind im Zuge der Endabrechnung die förderbaren und nicht förderbaren Kosten detailliert nachzuweisen und die Mehraufwendungen für „ungewöhnliche Umstände“ getrennt zu belegen.

Diese Nachweise lagen in der Endabrechnung **nicht** vor und wurden daher vom Landesrechnungshof angefordert und der Abteilung Wohnbauförderung zur Kenntnis gebracht.

Die Aufgabe der Abteilung Wohnbauförderung ist es nunmehr, diese zu prüfen und gegebenenfalls zu korrigieren.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Die geforderten Kostenaufstellungen bzw. Nachweise liegen der Abteilung 15 nunmehr vor und werden wie vom Landesrechnungshof gefordert und üblich anlässlich der Prüfung der Endabrechnung kontrolliert und gegebenenfalls korrigiert.

Weiters wird bemerkt, dass eine Förderung des gegenständlichen Prüfobjektes nur durch die Übernahme von **nicht förderbaren** Baukosten seitens der Marktgemeinde in Höhe von rund S (€) **das sind ca. % der Gesamtbaukosten**, möglich war.

Eine Trennung des Bauvorhabens in förderbare und nicht förderbare Baukosten wäre vor der Einreichung bei der A 15 Wohnbauförderung zweckmäßig gewesen.

In diesem Zusammenhang regt der Landesrechnungshof an, den Grundsatz „Wirtschaftlichkeit“ gemäß § 3 Abs.2 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 als Förderungsvoraussetzung eindeutig zu regeln.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Die zitierte Gesetzesstelle lautet: „ein Bauvorhaben darf grundsätzlich nur gefördert werden, wenn seine Wirtschaftlichkeit gegeben ist“.

Auch hier ist die vom Landesrechnungshof geforderte eindeutige Regelung des Grundsatzes „Wirtschaftlichkeit“ generell nicht möglich, da auch dieser Begriff nur objektbezogen angewendet werden kann und immer von Rahmenbedingungen wie Ortsbild, Altbestand, Ergebnis des Gutachterverfahrens, raumplanerischer Qualität udgl. abhängig ist.

Der Prüfer bestätigt auf Seite 17 des Berichtes, dass der Konstruktionsentwurf der beiden Wohnhäuser grundsätzlich wirtschaftlich und zweckmäßig ist und hebt besonders das gute Eingehen auf die ortsübliche Bebauungsstruktur hervor.

Auch die für den öffentlichen Bauträger zu beachtenden Vergabevorschriften, zu denen der Prüfer auf Seite 27 feststellt, „dass die Bestimmungen des Stmk. Ver-

gabegesetzes eingehalten worden sind“, sollten für die Wirtschaftlichkeit garantieren.

Zur **finanziellen Abwicklung** des Bauvorhabens ist zu berichten, dass es die Marktgemeinde Unterpremstätten **verabsäumt** hat, ein **eigenes Baugirokonto** zu eröffnen. Sämtliche finanzielle Transaktionen, das Bauvorhaben betreffend, wurden über das Gemeindekonto durchgeführt.

Da dies bei Gemeinden der Regelfall ist, wird empfohlen vor Auszahlung der bewilligten Förderungsmittel die Eröffnung eines eigenen Baugirokontos zu prüfen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Bereits im Antragsformular wird der Antragsteller aufgefordert ein Baukonto zu benennen.

Um Klarheit zu schaffen, wird das Antragsformular dahingehend ergänzt werden, dass dieses Konto ein eigenes Baugirokonto zu sein hat und wird der Anregung des Landesrechnungshofes folgend, vor Auszahlung der bewilligten Förderungsmittel die Eröffnung dieses Kontos kontrolliert werden.

Die angefallenen Vorsteuerbeträge wurden ebenso über das Gemeindekonto abgerechnet.

Zum ■ aufgenommenen Kapitalmarktdarlehen ist auszuführen, dass die Marktgemeinde Unterpremstätten Angebote von mehreren Bankinstituten einholte und ■ als Bestbieter hervorgegangen ist.

Laut Schuldschein war ein Zinssatz von ■% gebunden an den 6 Monats-Euribor plus einem Zuschlag von ■ vereinbart. Als Höchstobergrenze wurde der Zinssatz gemäß dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz festgelegt.

In der Endabrechnung wurden **keine** Finanzierungskosten in Rechnung gestellt.

Zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung von geförderten Wohnungen hat der Förderungswerber von jedem Wohnungswerber bei Vertragsabschluss eine „**Eidesstattliche Erklärung**“ auszufüllen und unterfertigen zu lassen. Der Landesrechnungshof hat diese Erklärungen überprüft und kann feststellen, dass in jedem Fall sowohl die „Eidesstattliche Erklärung“ als auch der Einkommensnachweis vorliegen.

Der in der Förderungszusicherung eingegangenen Verpflichtung, die nicht förderbaren Mehrkosten des Bauvorhabens **keinesfalls** auf die Mieter zu übertragen, ist die Marktgemeinde Unterpremstätten nachgekommen.

Zusammenfassend kann zur finanziellen Abwicklung des Bauvorhabens vom Landesrechnungshof festgestellt werden, dass die Marktgemeinde Unterpremstätten der zwingenden Bestimmung, ein eigenes Konto für das Bauvorhaben zu eröffnen, nicht nachgekommen ist.

Zur Darlehensaufnahme kann gesagt werden, dass die Marktgemeinde Unterpremstätten durch die gewählte Vorgangsweise überaus bemüht war, günstigste Darlehensbedingungen zu erreichen.

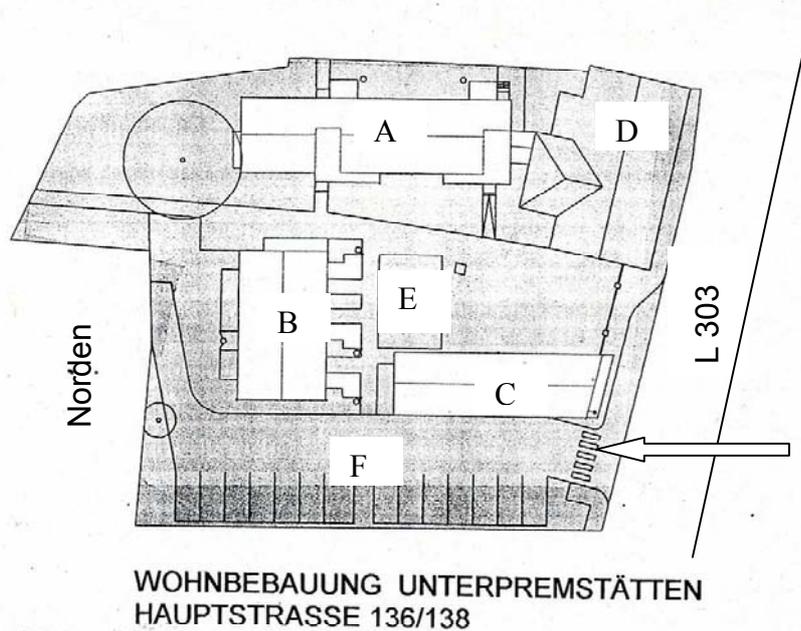
3. PLANUNG

3.1 Planung – Architektur

Die prüfgegenständliche Wohnanlage ist das erstgereichte Projekt eines von der Marktgemeinde Unterpremstätten im Jahre 1999 ausgelobten einstufigen, nicht offenen Gutachterverfahrens zur „Erlangung von Bebauungsvorschlägen für eine Wohnbebauung in Unterpremstätten, Hauptstraße 136 A und 138“.

Die aus 2 Häusern (Haus A und B), einem Carport (C) mit angebautem Müllraum, 14 PKW-Abstellplätzen (F) und einem Kinderspielplatz bestehende Wohnanlage weist insgesamt 12 Wohneinheiten (WE) auf.

LEGENDE: A = Haus A D = Altbestand
 B = Haus B E = Spielplatz
 C = Carport F = Parkplätze



Haus A [vollunterkellert / 3 Wohngeschosse (EG, 1. OG, DG)]

- Anzahl Wohnungen: 9 (2-Zimmer)
- Wohnungsgrößen: rund 41 – 43 m²

Haus B [teilunterkellert / 2 Wohngeschosse (EG, 1. OG)]

- Anzahl Wohnungen: 3 (3-Zimmer / Maisonetten)
- Wohnungsgrößen: rund 68 m²

-

Carport / Müllraum (nicht unterkellert)

- Anzahl PKW – Abstellplätze: 6

Da das Grundstück im östlichen Bereich direkt an die stark befahrene und lärm-emissionsintensive L 303 Predingerstraße grenzt, waren hinsichtlich Bebauung bzw. Grundrisslösungen diesbezügliche Planungsmaßnahmen erforderlich; dadurch war die Planungsfreiheit nicht unwesentlich eingeschränkt.

3.1.1 Entwurf / Einreichplanung / Ausführungsplanung

* Entwurf

Die Lösung der vom Wettbewerbs-Auslober getätigten Vorgaben erfolgte – unter guter Einbeziehung des Gebäudealtbestandes – mittels 3 einzelner, U-förmig angeordneter und jeweils mit Satteldächern geplanten Baukörpern (Haus A, Haus B, Carport).

Durch diese Baukörperanordnung wurde eine **ökonomische Grundstücksbebauung** sowie eine **weitgehende Abschirmung** der Wohnanlage vom durchziehenden und ruhenden **Verkehr** erreicht sowie ein geschützter Wohnhof geschaffen.

Auch das gute **Eingehen auf die ortsübliche Bauungsstruktur** ist **hervorhebenswert**.

Der **Konstruktionsentwurf** der beiden **Wohnhäuser** ist – im Gegensatz zu dem des Carports – grundsätzlich **wirtschaftlich** und **zweckmäßig**.

Der **Carport** wurde als eine technisch und **monetär unnütz aufwendige** Holz-Betonfertigteile-**Mischkonstruktion** geplant. Dabei haben die Wand-Sichtbeton-Fertigteile primär – eine der formalen Bereicherung der Wohnanlage wenig dienliche – „Füll-Funktion“.

Die Konstruktion des Carports samt Müllraum wäre – durch Einbau von wenigen (Holz-)Windaussteifungs-Scheiben, ohne jedwede Verwendung von Beton – konsequenter, einfacher, kostengünstiger und der Wohnanlage formal besser angepasst ausführbar gewesen.

Die Erschließung der 9 Wohnungen des Hauses A (Gebäuelänge rund 27 m) erfolgt via 2, jeweils über 4 Geschosse (KG, EG, 1. OG, DG) führende Stiegenhäuser.

Das östliche der beiden Stiegenhäuser liegt an der Außenwand und dient nur der Erschließung von je einer Wohnung pro Geschoss; vom 2. Stiegenhaus aus werden hingegen jeweils 2 Wohnungen pro Geschoss erschlossen.

Die Erschließung von nur einer Wohnung pro Geschoss ist bei Mehrfamilienhäusern grundsätzlich als unwirtschaftlich zu sehen. Im gegenständlichen Fall ist dies allerdings nicht kritikwürdig, weil die Einplanung nur eines, als Dreispänner (Erschließung von 3 Wohnungen pro Geschoss) konzipierten Stie-

genhauses aufgrund der geringen Gebäudetiefe (rund 7,50 m) nicht machbar und bei einer größeren Tiefe des Hauses A das dargelegte Bebauungskonzept nicht möglich gewesen wäre.

Die **Grundrisse aller Wohnungstypen** wurden unter guter Bedachtnahme auf zweckmäßige Möblierungsmöglichkeiten **funktionell** und – abgesehen von den 3 Maisonettenwohnungen des Hauses B – im Sinne einer behinderten – und altengerechten Adaptierbarkeit geplant.

Mit Ausnahme der 3 Dachgeschosswohnungen des Hauses A weisen sämtliche Wohnungen (ausreichend große) Terrassen bzw. Balkone auf, die zudem hinsichtlich Nutzbarkeit gut proportioniert sind.

* **Einreichplanung**

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

* **Ausführungsplanung**

- **Polierplanung**

Die **Polierplanung** wurde **umfassend** und **fachkundig** vorgenommen.

Die Abweichungen der Polierplanung von der bereits gut durchdachten Einreichplanung sind nur geringfügig.

- **Detailplanung**

Die umfangreiche **Detailplanung umfasst alle wesentlichen Konstruktionspunkte** und weist **keinerlei aufwendige, ausgefallene Konstruktionen**, sondern – trotz nachstehender Kritikpunkte – grundsätzlich zweckmäßige, wirtschaftliche und hochbautechnisch bewährte Lösungen auf.

Kritikpunkte:

- Eingangsbereiche Haus B (Überdachungen der 3 Wohnungseingänge)



Die horizontalen und vertikalen Abdichtungen im Anschlussbereich Blechdachhochzug–Außenputz wurden – ohne Überhangbleche – nur mittels dauerelastischer Kittfugen geplant bzw. ausgeführt.

Eine derartige Ausführung an witterungsexponierten Stellen ist unsachgemäß, da die erforderliche dauerhafte Dichtheit des Anschlusses nicht gewährleistet ist.

- Außenfensterbänke (Abstellboxen Haus B)



Die Ausbildung von Außenfensterbänken in Holz an witterungsexponierten Stellen mit stumpfen Anschlüssen an die Fensterstöcke und zudem sägerauen Querschnittsflächen ist unsachgemäß. Dadurch wird das frühzeitige Vermorschen des Holzes ermöglicht. Ferner ist keine dauerhafte Abdichtung gegeben.

- Situierung von Dachrinnen (Carport / Kellerabgang Haus B)





Die Wasserableitung in die Dachrinnen ist bei stärkerem Regen aufgrund deren unrichtiger Lage (Carport: zu großer Dachüberstand in die Dachrinne / Kellerabgang: Dachrinne zu tief unter Dachflächenende) nur bedingt (Überschwappen) gegeben.

- Stiegenhausfenster Haus A (Metallkonstruktion)



Die nach innen und nur manuell öffenbaren Lüftungsflügel der Stiegenhausverglasungen wurden hochbautechnisch unrichtig ohne Wetterschenkel ausgeführt, wodurch deren Dichtheit (Fotoaufnahme: Wasserein-

tritt Sommer 2002) nicht gegeben ist. Durch das Eintreten von Wasser kann es im Winter zum Anfrieren der Gummidichtungen kommen. Dies könnte zu einer Einschränkung der Fensterfunktion bzw. zu einer Beschädigung der Dichtungen führen.

Zudem ist hinterfragungswürdig, warum bei zwar verglasten, jedoch bewusst „kalt“ konzipierten Stiegenhäusern [im gegenständlichen Fall: über 3 Geschosse reichende, rund 5 cm breite vertikale Spalten im Anschlussbereich Mauerwerk-Stiegenhausverglasung bzw. Stiegenbauverglasung-Stiegenhausverglasung (Haupteingangsbereiche)] überhaupt Fenster geplant wurden.

Die Einplanung von (öffnbaren) Fenstern innerhalb der ansonsten - abgesehen von den Eingangstüren – gegebenen Fixverglasungen ist im konkreten Fall als verlorener Aufwand zu sehen.

Dies deswegen und unabhängig von fehlenden Wetterschenkeln, weil die Stiegenhausbelüftung bzw. -entlüftung aufgrund der bereits erwähnten Spalten ohnehin gegeben ist.

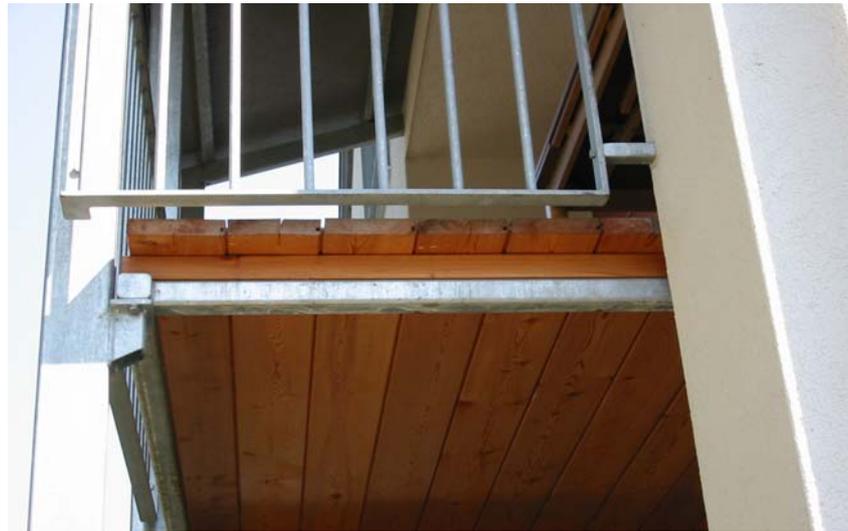
- Türbereich Stiegenhaus – Fahrradabstellraum (Haus A)



Die an das Wohnhaus angedockte Holzkonstruktion des Fahrradabstellraumes ist im Bereich der Türoberlichte bzw. durch den Spalt Mauerwerk-Stahlkonstruktionssteher sichtbar.

Die Verwendung von durchsichtigem Glas in diesem Bereich ist un- zweckmäßig.

- Balkon-Böden (Haus A / EG, 1.OG)



Die Böden der (überdachten) Balkone bestehen aus 3 cm starken gespundeten Brettern, die in **Balkonlängsrichtung** gefällelos verlegt sind. Diese Verlegerichtung ist unsachgemäß, weil Meteorwässer trotz Überdachung auf die Balkonoberfläche gelangen und keine – wie vor allem bei Holzoberflächen erforderlich – gezielte und rasche Wasserableitung gegeben ist. Ein beschleunigtes Vermorschen des Holzes durch stehendes Wasser im Fugenbereich sowie verstärktes Werfen der Bretter wird dadurch gefördert.

Technisch richtig wäre die Verlegung der Bretter in Richtung Balkontiefe mit Gefälleausbildung.

- Ausführung von Dachrinnen vor den Dachgaupenfenstern des Hauses A (siehe Foto Seite 6)
Eine derartige Situierung von Dachrinnen [knapp vor den Fenstern und in deren Höhenmitte (= Augenhöhe bezogen auf Fußbodenniveau DG)] ist als unzweckmäßig anzusehen.
- Unterer Abschluss der Vollwärmeschutzfassade zum Traufenpflaster (Haus B)
Dieser Abschluss wurde in Teilbereichen unsachgemäß, ohne Putzabschlussprofil ausgeführt (fehlende Abtropfkante). Abgesehen von der daraus resultierenden nachteiligen Optik, können sich dadurch auch technische Probleme ergeben (Wasseraufnahme der Polystyrolplatten).

Trotz guter Entwurfs-, Einreich- und Polierplanung sowie grafisch aufwendiger Planausarbeitung ist die **Gesamtplanungsleistung** aufgrund diverser Schwächen bei der Detailplanung, mit den dargestellten „vorprogrammierten“ Folgeschäden als nur **durchschnittlich** zu sehen.

3.1.2 Kostenermittlungsgrundlagen

Unter den Begriff „Kostenermittlungsgrundlagen“ wird gemäß der Honorarordnung für Architektur (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

Aufgrund der Vergabe der Generalunternehmerleistung in Pauschale sollten die Massen des Leistungsverzeichnisses gleich die Abrechnungsmassen sein.

Der Landesrechnungshof ersuchte das Architekturbüro im Rahmen der stichprobenweisen Prüfung für 20 Positionen des über 700 Positionen (ohne Haustechnik) umfassenden Leistungsverzeichnisses Massenberechnungen vorzulegen.

In folgender Tabelle wird das Ergebnis dargestellt:

| Leistungsposition | Angebotsmassen | Massen - Neu | Differenz in % | Positionspreis in S | Positionspreis in € |
|-------------------|--------------------|-----------------------|----------------|---------------------|---------------------|
| 01071205 D | 87 m ³ | 83,95 m ³ | - 3,5 | - 3 877,95 | - 281,82 |
| 01071505 B | 110 m ³ | 106,74 m ³ | - 3,0 | - 3 894,49 | - 283,02 |
| 01091108 C | 515 m ² | 491,45 m ² | - 4,6 | - 18 442,-- | - 1 340,23 |
| 01091218 P | 155 m ² | 153,38 m ² | - 1,1 | - 1 281,44 | - 93,13 |
| 01112403 E | 700 m ² | 665,96 m ² | - 4,9 | - 5 922,96 | - 430,44 |
| 01161331 A | 270 m ² | 271,92 m ² | + 0,7 | + 768,-- | + 55,81 |
| 02220401 B | 630 m ² | 613,60 m ² | - 2,6 | - 4 145,92 | - 301,30 |
| 02220430 E | 64 m | 62,93 m | - 1,7 | - 259,80 | - 18,88 |
| 02220805 B | 235 m ² | 197,56 m ² | - 16,0 | - 31 505,76 | - 2 289,61 |
| 06241201 A | 378 m ² | 376,50 m ² | - 0,4 | - 540,-- | - 39,24 |
| 06241302 C | 200 m ² | 174,93 m ² | - 12,5 | - 9 526,60 | - 692,32 |
| 06241901 O | 15 m ² | 9,72 m ² | - 35,2 | - 4 752,-- | - 345,34 |
| 07260402 B | 660 m ² | 418,5 m ² | - 36,6 | - 28 980,-- | - 2 106,10 |
| 08311516 X | 52 m | 50,50 m | - 2,9 | - 2 925,-- | - 212,57 |
| 08315001 A | 171 m ² | 168,40 m ² | - 1,5 | - 2 548,-- | - 185,17 |
| 08315001 H | 22 m | 21,40 m | - 2,7 | - 2 016,-- | - 146,51 |
| 09361220 | 250 m ² | 224,00 m ² | - 10,4 | - 7 800,-- | - 566,85 |
| 09361222 | 177 m ² | 164,00 m ² | - 7,3 | - 5 850,-- | - 425,14 |
| 09361502 A | 120 m ² | 102,68 m ² | - 14,4 | - 10 045,60 | - 730,04 |
| 09362112 E | 8 Stk. | 8 Stk. | 0 | -- | -- |
| 15511408 B | 7 Stk. | 7 Stk. | 0 | -- | -- |
| 15511408 L | 3 Stk. | 3 Stk. | 0 | -- | -- |
| 15514002 C | 50 m | 50,92 m | + 1,8 | + 368,-- | + 26,74 |

Das Ergebnis der Prüfung zeigt, dass **beachtliche** prozentuelle Massendifferenzen bestehen und zwar Mindermengen.

Des Weiteren ist zu bemerken, dass laut Schlussrechnung Regieleistungen in Höhe von S ■■ (€ ■■) und unter anderem 3 Nachtragsangebote (S ■■; € ■■) anfielen, obwohl bereits während der Angebotsfrist Ergänzungen zur Generalunternehmerausschreibung vorgenommen worden sind. Die Nachtragsangebote lassen sich auf Fehler in der Leistungserfassung – vor Auftragsvergabe durch Bieterhinweise bekannt – zurückführen.

Seitens des Architekten wurde die Aussage getroffen, dass es aber bei etlichen anderen Positionen zu Mehrmengen gekommen sei.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass bei einer Pauschalbeauftragung die Leistungen und Massen **genau** erfasst sein müssen. Im gegenständlichen Fall waren diese Voraussetzungen jedoch **nicht** gegeben.

Es wurde daher angeregt, eine dem Ist-Zustand entsprechende Leistungserfassung und Massenberechnung zu erstellen.

Die Wohnbauförderungsabteilung hat mit Schreiben vom 9. Juli 2002 die Marktgemeinde ersucht, eine nachvollziehbare Massenermittlung vorzulegen.

Das Ergebnis ist folgendes:

Neue Angebotssumme (ohne Haustechnik): S ■■ (€ ■■).

Diese liegt um S ■■ (€ ■■) über der ersten Angebotssumme. Die zahlreichen Plus- und Minuspositionen des Angebotes haben sich zufallsbedingt nahezu aufgehoben. Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass die Voraussetzungen für eine Pauschalvergabe nicht gegeben waren.

3.1.3 Vergabe von Leistungen

Mit Verordnung vom 28. Juni 1999 hat die Steiermärkische Landesregierung die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 geändert. Für Gemeinden gelten ab diesem Zeitpunkt bei Vergaben von Leistungen die Vorgaben der Durchführungsverordnung nicht mehr, da Gemein-

den, Gemeindeverbände und andere öffentliche Auftraggeber das Steiermärkische Vergabegesetz anzuwenden haben.

Prüfungsmaßstab ist daher das Steiermärkische Vergabegesetz.

Das gegenständliche Bauvorhaben wurde in einem **offenen** Verfahren, als Generalunternehmer–Ausschreibung mit **pauschalieren Festpreisen** ausgeschrieben.

Von den ursprünglich an der Offertlegung interessierten 17 Firmen gaben 10 ein Angebot ab. Die Angebote wurden auf Grund der abgegebenen Disketten mittels EDV-Fehlerprotokoll auf ihre Richtigkeit überprüft.

Auf Basis der Ausschreibungsbedingungen und des geprüften Ausschreibungsergebnisses hat sich die weitere Prüfung auf die drei erstgereihten Bieter beschränkt.

Der Zuschlag wurde dem technisch und wirtschaftlich günstigsten Angebot gemäß dem Bestbieterprinzip erteilt. Im gegenständlichen Fall war der Bestbieter gleichzeitig der Billigstbieter.

Der Landesrechnungshof kann abschließend feststellen, dass die Bestimmungen des Steiermärkischen Vergabegesetzes eingehalten worden sind.

3.2 Planung – Haustechnik

3.2.1 Planung

Die Ausschreibungstexte und planlichen Darstellungen entsprechen im Wesentlichen den Regeln der Technik. Die diversen Planungen sind bis auf nachstehende Punkte gut:

- * Folgende Projektpläne für nachstehende elektrotechnische Bereiche waren den Akten nicht zu entnehmen: Fundamentender, Blitzschutzanlage, Übersichts- und Steigleitungsschemata für die Fernsehempfangsanlage.
- * Die Ausschreibungstexte entsprechen grundsätzlich den standardisierten Leistungsverzeichnissen. Im elektrotechnischen Bereich wurde eine im

Wohnbau unübliche, industriemäßige Textierung gewählt. Bei dieser Art der Textierung werden Rohre, Drähte sowie Leitungen einzeln und nicht als pauschale Durchschnittslängen beschrieben. Eine derart detaillierte Ausschreibung ist zwar technisch korrekt, wirkt sich aber auf die Angebote durchwegs verteuern aus.

3.2.2 Kostenermittlungsgrundlage

Die Massenermittlungen sind nach Ansicht des Landesrechnungshofes in einigen Punkten verbesserungswürdig:

- * Die Massenermittlungsblätter für die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen sind – großteils nur skizzenhaft und handschriftlich verfasst – vorhanden. Der gesamte Bereich für die Elektroinstallation ist, so die Aussage ■■■, nicht mehr auffindbar. Insbesondere bei Pauschalausschreibungen hält es der Landesrechnungshof für notwendig, dass nicht nur aussagefähige Pläne (solche sind vorhanden) sondern auch dementsprechend aufbereitete, leicht nachvollziehbare Massenberechnungen bei der ausschreibenden Stelle zur Einsichtnahme für die anbietenden Firmen aufliegen.
- * Die stichprobenweise Prüfung der (elektrotechnischen) Massenermittlung ergab, dass - bedingt durch fehlende Massenermittlungsblätter - diese nur sehr aufwändig und eingeschränkt möglich war. Tolerierbare Abweichungen ergaben sich im Stückzahlbereich. Im Längenbereich waren größere Abweichungen bei Fundamentanker, Kabeltassen, Erdungsleiter sowie einige Kabellängen - Gesamtwert dieser Materialien rund S ■■■ (€ ■■■) - festzustellen. ■■■ begründete dies wie folgt: *„Für die Einbindung des Altgebäudes wurden gewisse Massenreserven für vorangeführte Materialien miteingeplant. Erst nach Abgabe seines Projektes sei ihm bekannt gegeben worden, dass der Auftrag in Pauschale vergeben werde. Eine Umarbeitung seines Projektes sei nicht mehr möglich gewesen“.*

3.2.3 Vergabe von Leistungen

Die **Planungsleistungen** wurden entsprechend dem Steiermärkischen Vergabegesetz im Verhandlungsverfahren vergeben. Am 7. Juli 1999 wurde von einem „Technischen Büro für Installationstechnik“ (Fachgebiet Heizung-, Sanitär-, Lüftungsanlagen) ein Kostenvoranschlag über die Planung und Objektüberwachung inklusive der **Elektroanlagen** gelegt. Dieser Kostenvoranschlag ■■■, um weitere Planer zur Angebotlegung einzuladen (vier Technische Büros und eine planende, aber nicht ausführende Firma). Die Vorlagen wurden fachspezifisch den Firmen übermittelt. Eines dieser „Technischen Büros“ ■■■ wurde eingeladen, **auch** die **Elektrotechnik** anzubieten. Dies deshalb, da laut Aussage der Marktgemeinde von den anbietenden Firmen telefonische Erkundigungen eingeholt wurden, ob und welche Planungsarbeiten angeboten werden können.

Auf eine Prüfung der Befugnis wurde ■■■ verzichtet.

Der Landesrechnungshof ist der Meinung, dass die gewählte Form der Planungs- und Bauüberwachungsleistungen im Haustechnikbereich als **weder** zielführend **noch** besonders wirtschaftlich zu betrachten ist.

Einerseits wurde die Bewertung der sogenannten „Grundleistungen“ vorgegeben, andererseits konnten sie von den Firmen selbst angegeben und angeboten werden. Dies führte dazu, dass das Angebot ■■■ wegen der unterschiedlichen Bewertung der Grundleistung nach oben korrigiert wurde. Das Billigstbieterangebot sah geringere Präliminarkosten bei sonstiger Anerkennung der Vertragsgrundlagen vor, wurde aber (auch wegen Nichtausfüllens weiterer vertragsrelevanter Punkte) ausgeschieden.

Der Landesrechnungshof hält fest, dass die Gemeinde sichtlich bemüht war **korrekt** zu handeln. Für die Lenkung zugunsten eines bestimmten Anbieters gibt es **keine** Anhaltspunkte.

Der mögliche Vorteil einer Gesamtvergabe der „Heizung-, Lüftung-, Sanitär- und Elektrotechnik“ wurde insofern unterlaufen, als ein Bieter ■■■ ■■■, der eingeladen war, beide Gewerke – Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro - anzubieten, Unterlagen erhielt, welche fachspezifisch zwei getrennte Angebotlegungen ohne den Vorteil eines kostengünstigeren Honorarsatzes (höhere Auftragssumme = günstigerer Honorarsatz) vorsahen. Der vorzitierte mögliche Honorarvorteil bei einer

Gesamtvergabe beträgt unter der Voraussetzung gleicher Nachlässe im gegenständlichen Fall rund S 34 000,-- (€ 2 471,--).

Bemängelt wird die Tatsache, dass zwei Planer eingeladen wurden sowohl die Heizung-, Lüftung-, Sanitär- als auch die Elektrotechnik anzubieten, obwohl sie **keine** Gewerbeberechtigung für Elektrotechnik hatten.

Die zum Zeitpunkt der Angebotslegung gültige Gewerbeordnung 1994 (§§ 36 in Verbindung mit § 33 Z 3) legt fest, dass *„Dienstleistungsgewerbetreibende berechtigt sind, Gesamtaufträge zu übernehmen, **sofern ein wichtiger Teil der Arbeiten** ihrem Gewerbe zukommt, jedoch unter der Voraussetzung, dass sie die ihnen nicht zustehenden Arbeiten durch befugte Gewerbetreibende ausführen lassen“*.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes war es zulässig, dass Technische Büros der Befugnisgruppe „Heizung-, Lüftung-, Sanitärinstallationstechnik“ regeltechnische Anlagen (sofern sie diese Arbeiten durch Befugte ausführen lassen), jedoch keinesfalls die gesamten Elektroinstallationsarbeiten **planen** dürften, da diese als komplett eigenständig zu betrachten sind. Eine sogenannte „Generalunternehmerbefugnis“ lässt sich unter Umständen erst seit der „Gewerberechtsnovelle 2002“ ableiten. Laut telefonischer Auskunft (18. Oktober 2002) ■ der Wirtschaftskammer Steiermark werde diese Rechtsfrage derzeit geprüft.

Mit der gesamten Planungsleistung „Haustechnik“ wurde das ■ beauftragt. Für das Fachgebiet „Elektrotechnik“, so die Aussage des Technischen Büros hat man sich einer ausführenden Elektroinstallationsfirma aus der näheren Umgebung der Marktgemeinde Unterpremstätten bedient. Die Frage der Marktgemeinde, ob die Elektroplanung ebenfalls mit angeboten werden könne, wurde unter Hinweis darauf, dass andere Technische Büros dies ebenso handhaben würden und man am Auftrag sehr interessiert wäre, bejaht.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass eine sogenannte „Generalunternehmerbefugnis“ für den „Haustechnischen Planungsbereich“ im gegenständlichen Fall schon deshalb als **nicht** zweckmäßig angesehen werden kann, da der Auftraggeber **keinen** Einfluss auf die erforderlichen Auswahlkriterien („befugt, leistungsfähig, zuverlässig“) der subanbietenden Firmen hat.

Zu den Vergaben der Professionistenleistungen ist festzuhalten, dass bei der Erteilung des Pauschalauftrages die im Leistungsverzeichnis der Elektroinstallationsarbeiten angebotenen Regiearbeiten S ■■■ (€ ■■■), im Gegensatz zu den Heizungs-, Lüftungs-, Sanitärarbeiten unrichtigerweise mitvergeben wurden.

4. ÖRTLICHE BAUAUFSICHT (ÖBA)

4.1 ÖBA - Architektur

4.1.1 Übereinstimmung Planung - Leistungsverzeichnis – Ausführung

Unabdingbares Erfordernis für eine gute Übereinstimmung der oben angeführten Leistungsbereiche (= reibungslose Baudurchführung / Einhaltung der präliminierten Kosten) ist eine umfassende Ausführungsplanung als Grundlage für die Erstellung genauer Leistungsverzeichnisse.

Diese Grundlage war im gegenständlichen Fall einschließlich einer guten Übereinstimmung von Planung und Ausführung gegeben. Trotz dieser guten Voraussetzungen wurden die Leistungsverzeichnisse – speziell angesichts der Beauftragung in Pauschale – nicht mit angemessener Sorgfalt hinsichtlich Genauigkeit der Massenermittlungen bzw. Leistungserfassungen erstellt.

Hiezu wird auf die Prüfpunkte 3.1.2 „Kostenermittlungsgrundlagen“ (Massenübererhöhungen von rund 6 % bei 20 stichprobenweise geprüften Positionen) und 4.1.4 „Massen- und Schlussrechnungsprüfung“ (Summe der Regie- und Nachtragsleistungen rund S ■■■ bzw. rund € ■■■) verwiesen.

4.1.2 Örtliche Kontrolltätigkeit

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wurde nach folgenden Kriterien beurteilt:

- * Baudokumentation
- * Qualität der Ausführung
- * Einhaltung der Baufristen
- * Einhaltung der präliminierten Baukosten
- * Bautagebuchführung und Baukontrolltätigkeit
- * Mängelbehebungen – Bauschäden

Es liegt zwar eine Bilddokumentation über das Bauvorhaben vor, jedoch wurden zahlreiche, wesentliche Phasen des Baugeschehens nicht im Bild festgehalten.

Die Qualität der Ausführung ist insgesamt gut ; die Baufristen wurden nur teilweise eingehalten.

Die präliminierten Baukosten wurden überschritten. Die Gründe hierfür liegen sowohl ■ als auch ■.

Gemäß Pkt. 11 der Förderungszusicherung hat der Förderungswerber zu gewährleisten, dass zumindest die gemäß Gebührenordnung für Architekten hinsichtlich der örtlichen Bauaufsicht vorgesehene Leistung **in vollem** Umfang erbracht wird.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Dieser Hinweis in der Förderungszusicherung gilt als Hinweis für den Bauträger für seine Auftragsvergabe und seine Einhaltung sollte die rechtszeitige Vermeidung schwerer Baumängel sichern.

Die Kontrolle durch das Bauaufsichtsorgan bzw. seine Anwesenheit ist bei allen wichtigen, zumindest bei folgenden Bauphasen bzw. Tätigkeiten erforderlich:

- * Fundierungsarbeiten
- * Stahlbetonarbeiten
- * Aufbringen des Feuchtigkeitsschutzes
- * Einbau von Wärme- und Schalldämmstoffen bzw. anderer Isolierungen
- * Rohbaubeschau
- * Verlegung von schwimmenden Estrichen und Bodenbelägen
- * Fertigstellungsarbeiten, Mängelerfassung und Veranlassung der Mängelbehebung sowie Übergabe der Wohnungen an die Benützer

Die Durchführung der Kontrolle bzw. Anwesenheit ist durch schriftliche Vermerke im Bautagebuch nachzuweisen.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die schriftlichen Vermerke des Bauaufsichtsorgans nur vom 5. April 2000 bis 23. Mai 2000 vorliegen (Baubeginn 28. März 2000; Bauende 5. März 2001).

Ab 24. Mai 2000 bis zur Baufertigstellung wurden die Bautagesberichte **nicht einmal** gegengezeichnet.

Hinsichtlich der festgestellten Baumängel und deren Behebung kann aufgrund der mangelhaften Bautagebuchführung **keine** Aussage getroffen werden.

Zusammenfassend muss bemerkt werden, dass das Bauaufsichtsorgan seinen Aufgaben **nicht** in vollem Umfang nachgekommen ist.

4.1.3 Einhaltung von Fristen

Die in der Förderungszusicherung vorgegebene Bauzeit von 18 Monaten wurde, teilweise durch die Verwendung von Betonfertigteilen bedingt, bei weitem unterschritten. Diese Unterschreitung ist trotz des geringen Arbeitereinsatzes (■ Personen) der Baufirma erreicht worden. Dies zeigt wiederum einmal, dass die in den Förderungszusicherungen vorgegebenen Bauzeiten **zu großzügig** bemessen sind.

Eine rigorosere Handhabung der Bauzeitfristen ist empfehlenswert, da kürzere Bauzeiten bekanntlich Kosten sparen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Die Bemessung der Bauzeit in der Förderungszusicherung ist als maximaler „Rahmen“ im Sinne einer qualitätsvollen Ausführung zu verstehen und sind den Vergabebestimmungen (z.B. Angebotsschreiben) angepasst. Überschreitungen sind begründet zu beantragen.

Im Generalunternehmerangebot sind folgende Fertigstellungsfristen angeführt:

Haus „A“: 13. Dezember 2000

Gesamtfertigstellung: Ende März 2001 (exkl. Außenanlagen)

Nach den Bautagesberichten erfolgte die Übergabe des Hauses „A“ am 12. Februar 2001 und die des Hauses „B“ am 5. März 2001 an die Marktgemeinde, d. h., dass der Termin für das Haus „A“ **nicht** eingehalten worden ist, jedoch der Gesamtfertigstellungszeitpunkt.

Der Grund für die Nichteinhaltung des Fertigstellungstermines beim Haus „A“ sind Verzögerungen bei der Förderungsbewilligung (Zweiteinreichung), die auf den Förderungswerber zurückzuführen sind.

Die für die **Vorlage der Endabrechnung** (28. März 2002) gemäß der Förderungszusicherung vorgegebene Frist von einem Jahr nach der Wohnungsübergabe (12. Februar 2001 bzw. 5. März 2001) wurde überschritten.

Die für die Skontoerzielung vorgegebenen Termine wurden eingehalten und ein angemessen hoher Skontoertrag in Höhe von S ■■ (€ ■■) erzielt; das sind rund 2,9 % der skontofähigen Gesamtbaukosten.

4.1.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung

Wie bereits in Punkt 3.1.2 Kostenermittlungsgrundlagen festgestellt, wurde die Generalunternehmerleistung in **Pauschale** vergeben.

In diesem Zusammenhang wird auf Kapitel 3.1.2 Kostenermittlungsgrundlagen hingewiesen.

Eine Überprüfung der Preisangemessenheit der 10 Nachtragsangebote - Auftragsvolumen rund S ■■ (€ ■■) – konnte **nicht** vorgenommen werden, da keine Kalkulationsblätter vorliegen.

Die in der Schlussrechnung verrechnete Regieleistungen in Höhe von rund S ■■ (€ ■■) wurden von der örtlichen Bauaufsicht laut den Regie-berichten anerkannt. Diese beziehen sich größtenteils auf Arbeiten im sanierten Gemeindehaus und sind daher **nicht** förderbar.

4.1.5 Honorare

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

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

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

Die darin angeführten Regelungen, die von der Aufsichtsbehörde in diversen Formblättern samt dazugehörigen Erläuterungen gut nachvollziehbar aufbereitet wurden, folgen im Wesentlichen dem Bonus-Malus-Prinzip (eindeutig definierte Honorarbemessungsbasis für Architekturplanungsleistung, örtliche Bauaufsicht und Bauverwaltung - unabhängig von Kostenunter- bzw. -überschreitungen).

Die Förderungszusicherung für die prüfungsgegenständliche Wohnanlage erfolgte im Juni 2000 und somit nach Inkrafttreten der Wohnbauförderungsgesetznovelle 1998.

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

Das in der Endabrechnung ausgewiesene **Gesamthonorar** beträgt – einschließlich PKW-Anteil und ungeförderter Honorarkostenanteile [S ■■■(€■■■)] - S 1 684 616,83 (€ 122 425,88).

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

| | | | |
|--|---|--------------------------------------|---|
| A) Planungsleistung | } | S | € |
| B) Örtliche Bauaufsicht | | | |
| C) Planungs- und Baukoordination | | | |
| D) Statische Berechnung | } | S | € |
| E) Sanitärprojekt (siehe Punkt 4.2.5) | | | |
| F) Heizungsprojekt (siehe Punkt 4.2.5) | | | |
| G) Elektroprojekt (siehe Punkt 4.2.5) | } | S | € |
| H) Sonderfachleute – Bauüberwachung (siehe Punkt 4.2.5) | | | |
| I) Bauverwaltung bzw. Förderungs- abwicklung | | S | € |
| | | S 1 684 617,-- (€ 122 425,88) | |

zu A,B,C

Die Herleitung des für die oben angeführten Leistungen verrechneten Betrages war anhand der beigegebenen Prüfunterlagen **nicht** nachvollziehbar.

Daher wurde vom Landesrechnungshof eine „Rekonstruktion“ der ausgewiesenen Kosten hinsichtlich allfälliger Überschreitung der zulässig verrechenbaren Kosten vorgenommen.

Ausgangsbasis hierfür waren:

- Wohnbauhilfefähige Gesamtbaukosten laut 2. Förderungszusicherung:
rund S 12 187 000,-- (€ 885 683,--)
- zulässige Honorarbemessungsgrundlage: rund S 10 237 085,-- (€ 743 958,--)
- Honorarsätze gemäß GOA 1999
- Ausbauverhältnis 60 : 100
- 3 % Nebenkosten
- 5 % Nachlass laut Werkvertrag vom 14. Juli 1999.

Hiebei wurde festgestellt, dass das verrechnete Honorar – bis auf eine marginale Differenz – dem zu verrechnenden entsprach.

Die maximal zulässigen Honorarkosten wurden um nahezu 5 % unterschritten.

zu D

Die Verrechnung erfolgte grundsätzlich gemäß GOB-S unter Gewährung eines 10 %igen Nachlasses und Zugrundelegung einer niedrigeren als zulässigen Bemessungsgrundlage.

zu I

Bauverwaltungskosten wurden nicht verrechnet. Das für die Förderungsabwicklung korrekt ermittelte Honorar basiert auf einer zwischen der Marktgemeinde Unterpremstätten und der Siedlungsgenossenschaft „Rottenmanner“ getroffenen Vereinbarung (Honorar = 1 % der wohnbauhilfefähigen Kosten mal 0,84).

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

4.2 ÖBA – Haustechnik**4.2.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung**

Im Bereich der **Heizung-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten** sind - bis auf eine Ausnahme - keine nennenswerten Beanstandungen festzustellen.

Die Beanstandung betrifft den „Einkauf“ der Gasanschlussleistung. Das Angebot enthält auch einen Baukostenbeitrag für das vorgelagerte Netz mit einer geschätzten Leistung von 70 kW à S██(€██). Der Anschluss wurde mit diesem geschätzten Anschlusswert von 70 kW beauftragt; die installierte Leistung des Kessels beträgt jedoch **lediglich** 40 kW.

Dies bedeutet, dass S██(€██) zu viel beauftragt und bezahlt wurden. Der Ordnung halber ist festzuhalten, dass diese Angaben an den Gaslieferanten vom Architekturbüro und **nicht** vom Fachplaner stammen.

Eine Überprüfung des Angebotes und Auftrages durch den Fachplaner ist **nicht** erfolgt.

Im Bereich der **Elektroinstallationsarbeiten** sind einige, teilweise sicherheitsrelevante Mängel festzustellen:

- * Über Wunsch der Gemeinde wurde auf eine getrennte Installation der Fernseh- und Satellitenempfangsanlage für jedes Haus verzichtet und eine kostengünstigere Gemeinschaftsanlage errichtet. Ein diesbezüglicher Abzug erfolgte nicht.

Des Weiteren wurden nach einer Bemusterung für die Außenbeleuchtung „Kugelaufsatzleuchten“ (Mastmontage) mit geringerem Durchmesser als ausgeschrieben und statt der vorgesehenen 5 Kugelwandleuchten nur 4 Nurglasleuchten ausgeführt. Die gemäss den Vorbemerkungen (Punkt C.3, Hauptangebot Seite 35) vorgesehene Bestimmung wonach Minderleistungen, welche auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers erfolgen, auf Basis des Hauptangebotes von der Pauschale abzuziehen sind, wurde **nicht** angewendet.

Der Landesrechnungshof hält fest, dass der Preisabzug aus dem Titel „Abänderung der Fernsehempfangsanlage und Außenbeleuchtung“ rund S██(€██) beträgt.

- * Der Ausführungsplan der Blitzschutzanlage ist **nicht** der Norm entsprechend und der Carport mit angeschlossenem Müllraum in der Skizze nicht dargestellt. Die Pläne über die Verlegung der Erdleiter (Fundamenterde und Erdung der Außenleuchten) sind überhaupt **nicht** vorhanden.
- * Die Ausführungspläne sind nahezu ident mit den Projektplänen; es fehlen jedoch einige Änderungen wie z. B. die Situierung der Allgemeinverteiler, die Abänderungen der Kabeltassen und der Außenleuchten.
- * Ein Strang-Verteilschema für die TV-Satellitenempfangsanlage existiert **nicht**.
- * Die Schwachstromleitungen wurden im Verteilerraum vorschriftswidrig gemeinsam mit den Starkstromleitungen in einer Kabeltasse verlegt, obwohl im Projekt eine getrennte Kabeltassenführung vorgesehen war.
Ebenso vorschriftswidrig erfolgte die Installation der für den Fernsehempfang notwendigen Multischalter, Verstärker und Verteiler im Allgemeinstarkstromverteiler. Eine räumliche Trennung und Abschottung (z. B. Einbau eines Isolierstoffkastens) erfolgte nicht.
- * Die kaskadierte Anordnung zweier Fehlerstromschutzschalter („Zusatzschutz“) je Wohnung wurde entgegen dem Auftrag **nicht** ausgeführt. Es wurde lediglich **ein** Fehlerstromschutzschalter installiert.

Der Landesrechnungshof hält fest, dass der Entfall dieser Schalter kein Sicherheitsmangel jedoch eine Qualitätsminderung ist. Der Wert dieser entfallenen Schalter beträgt rund S ■■■(€■■■).

- * Die erforderliche Einbindung der Metallmaste der Kandelaberaußenleuchten in die Blitzschutz- und Fundamenterderanlage (Potentialausgleich) wurde **nicht** ausgeführt.

Eine Einbindung der Blechdächer der drei Vorbauten (Haus B) in die Blitzschutzanlage konnte ebenfalls **nicht** festgestellt werden.

- * Die projektgemäß vorgesehene Hausnummernbeschriftung der Eingangsleuchten fehlt. Die im Außenbereich montierten Nurglas- und Hausnummernleuchten besitzen **nicht** die erforderliche Schutzart.

4.2.2 Örtliche Kontrolltätigkeit

Die Führung des Bautagebuches für den haustechnischen Bereich erfolgte ebenfalls nur lückenhaft bis gar nicht. Es sind lediglich Eintragungen über die ordnungsgemäße Verlegung der Fußbodenleitungen, die Freigabe der Estrichherstellung und das Schließen der Gipskartonwände vorhanden. Ein Vermerk über die gemäß den Vorbedingungen Punkt 3.23 und Punkt 3.24 vorgesehenen Druckproben bzw. das Auffüllen der Heizanlage ist dem Bautagebuch **nicht** ersichtlich.

Den Protokollen der wöchentlich durchgeführten Baubesprechungen sind fallweise auch Eintragungen die Haustechnik betreffend zu entnehmen. Des Weiteren ergab die Befragung des Fachplaners, dass detaillierte Kenntnisse des Bauablaufes vorhanden sind, so dass angenommen werden kann, dass zumindest eine eingeschränkte örtliche Kontrolltätigkeit durchgeführt wurde.

Auf Grund dieser und der im Kapitel 4.2.1 angeführten Mängel erachtet der Landesrechnungshof die Kontrolltätigkeit im elektrotechnischen Bereich als **nicht** befriedigend.

Der Landesrechnungshof vermerkt abschließend, dass vom Fachplaner eine Behebung der im Kapitel 4.2.1 aufgezeigten Mängel zugesagt und eingeleitet wurde.

4.2.3 Einhaltung von Fristen

Die vorgegebenen Fristen wurden eingehalten.

4.2.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfungen

Diesbezügliche Prüfungen wurden vom Fachplaner **nicht** durchgeführt, da dieser keine Schlussrechnungen erhalten hat.

Die stichprobenweise Prüfung von zwei relevanten Nachtragsangeboten ergab folgendes :

Nachtragsangebot 1: Einbau von Duschen anstatt Badewannen

Eine Überprüfung dieses Nachtragsangebotes auf Basis Hauptangebot wurde **nicht** durchgeführt. Die Frage, warum höhere Einheitspreise als beim Hauptangebot akzeptiert wurden, beantwortete der Fachplaner folgendermaßen:

■

Nachtragsangebot 8: Elektrotechnische Zusatzarbeiten im Neubau und Adaptierungsarbeiten im Altbau

Die Summe des Nachtragsangebotes beträgt S ■ (€ ■). Der überwiegende Anteil sind Montagepauschalen.

Eine Überprüfung dieser Pauschalen auf Basis Hauptangebot geht aus den Unterlagen **nicht** hervor. Unter dem Aspekt, dass die Regiearbeiten der Elektrotechnik mit rund S ■ (€ ■) im Pauschalauftrag enthalten waren, erscheint dem Landesrechnungshof eine Anerkennung dieses Nachtragsangebotes nicht erforderlich. Eine Gegenverrechnung wäre angebracht gewesen.

4.2.5 Honorare

Bei der Honorarberechnung wurde der im Angebot gewährte ■%ige Nachlass **nur teilweise** berücksichtigt. Die diesbezügliche Überzahlung beträgt rund S ■(€■).

Des Weiteren muss festgestellt werden, dass die Vergabe der Arbeiten in Pauschale **keinen** Einfluss auf die Honorarberechnung hatte.

Bei einer Vergabe in Pauschale sind die Leistungsphasen „Abnahme und Rechnungsprüfung“ bei der Objektüberwachung (Bewertung der Grundleistungen mit 15 % bzw. 10 %) wesentlich geringer anzusetzen, da aufwändige Aufmasskontrollen sowie notwendige Rechnungskorrekturen entfallen.

Abschließend wird zum Kapitel „Haustechnik“ angemerkt, dass bei **konsequenter** Beachtung der Kriterien „Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit“ folgende Beträge mit einer Gesamtsumme von S ■ (€ ■) zu vermeiden gewesen wären:

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| * Planungsgesamtvergabe | S ■ (€■) |
| * Regie / Pauschalabgeltung | S ■ (€■) |
| * Gasanschlussleistungseinkauf | S ■ (€■) |
| * Ausführungsabänderung | S ■ (€■) |
| * Entfallene Schalter | S ■ (€■) |
| * Honorare | S ■ (€■) |
| Gesamtsumme: | S ■(€ ■) |

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

Der gegenständliche Prüfbericht wird seitens des Landesfinanzreferenten zur Kenntnis genommen.

Das Ergebnis der vom Landesrechnungshof durchgeführten Überprüfung wurde in der am 13. November 2002 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dargelegt.

Teilgenommen haben:

von der Marktgemeinde Unterpremstätten:

- Bgm. Josef EISNER
- Ing. Gerhard WONISCH

von der A 15 Wohnbauförderung:

- HR Dr. Siegfried KRISTAN
- ORR Dr. Dietlinde FORSTER
- OBR Dipl.-Ing. Walter KUSCHEL
- AS Ing. Walter DIRNBÖCK

vom Landesrechnungshof:

- Landesrechnungshofdirektor HR Dr. Johannes ANDRIEU
- HR Dipl.-Ing. Horst SPARER
- OBR Dipl.-Ing. Herbert UNGER
- OAR Othmar ROTTENSCHLAGER
- OAR Ing. Reinhard JUST

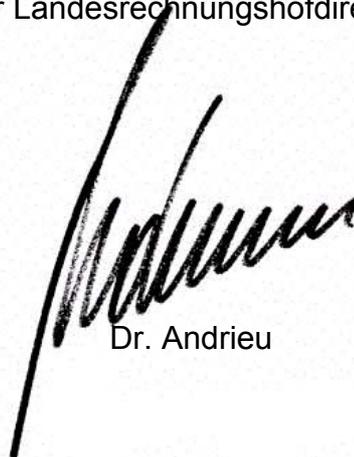
IV. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

- Sowohl die „Eidesstattliche Erklärung“ als auch der Einkommensnachweis liegen in jedem Fall vor.
 - Die Marktgemeinde war überaus bemüht, günstige Darlehensbedingungen zu erreichen.
 - Die Bestimmungen des Steiermärkischen Vergabegesetzes wurden eingehalten.
 - Die Planungsleistung (Entwurf, Einreich- und Polierplanung) ist insgesamt gut.
 - Die Honorarverrechnungen erfolgten korrekt.
 - Die Qualität der Ausführung ist, bis auf die festgestellten Mängel, insgesamt durchschnittlich.
 - Die Termine für die Skontoerzielung wurden eingehalten und ein angemessener hoher Skontoertrag (rd. 2,9 %) erzielt.
-
- Die Benützungsbewilligung (Bescheid) wurde erst ein Jahr nach dem Bezug der Wohnungen erteilt.
 - Die „ungewöhnlichen Umstände“ gemäß § 7 Abs. 4 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 sind nicht ausreichend normiert und die Steiermärkische Landesregierung hat auch keine diesbezügliche Richtlinie erlassen.
 - Die Gesamtbaukosten wurden trotz Erhöhung für ungewöhnliche Umstände (15 % und 1,2 %) um ca. 1 % überschritten.
 - Die nicht förderbaren Baukosten, die durch die Marktgemeinde getragen werden, betragen ca. 28 % der Gesamtbaukosten.
 - Die Marktgemeinde hat es verabsäumt, ein eigenes Baugirokonto zu eröffnen.
 - Die Voraussetzungen – genaue Leistungs- und Massenerfassung – für eine Pauschalbeauftragung waren nicht gegeben.
 - Die Detailplanung weist teilweise Mängel auf.

- Die Baufristen wurden nur teilweise eingehalten.
 - Das Bauaufsichtsorgan ist seinen Aufgaben nicht in vollem Umfang nachgekommen.
 - Eine Überprüfung der Preisangemessenheit der zehn Nachtragsangebote konnte nicht vorgenommen werden, da keine Kalkulationsblätter vorliegen.
 - Die gewählte Vergabeform bei den Planungs- und Bauüberwachungsleistungen im Haustechnikbereich ist weder zielführend noch besonders wirtschaftlich.
 - Bei der Erteilung des Pauschalauftrages über die Elektroinstallationsarbeiten sind die im Leistungsverzeichnis angebotenen Regiearbeiten unrichtigerweise mitvergeben worden.
-
- Eine Regelung der Voraussetzungen für eine erhöhte Förderung (gemäß § 7 Abs. 4 der Durchführungsverordnung zum Wohnbauförderungsgesetz 1993), sowohl dem Inhalt als auch der Höhe nach, wird empfohlen, um dem verfassungsrechtlichen Legalitätsgebot entsprechen und Rechtssicherheit gewährleisten zu können.
 - Es wird angeregt, den Grundsatz „Wirtschaftlichkeit“ gemäß § 3 Abs. 2 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes als Förderungsvoraussetzung eindeutig zu regeln.

Graz, am 25. Februar 2003

Der Landesrechnungshofdirektor:



Dr. Andrieu