

SZS

Objekt:
Graz, Liebenauer
Hauptstr. 167, 167a-g

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 30 S 3/2006 - 13

INHALTSVERZEICHNIS

1. PRÜFUNGSGEGENSTAND	5
1.1 PRÜFKOMPETENZ	6
1.2 PRÜFUNGEN DURCH DEN LANDESRECHNUNGSHOF IN DER VERGANGENHEIT	7
2. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	8
2.1 ALLGEMEINES	8
2.1.1 Prüfungsumfang, Prüfungsunterlagen	8
2.1.2 Baubeschreibung	8
2.2 WOHNBAUFÖRDERUNG, FINANZIERUNG	10
2.2.1 Abwicklung	10
2.2.2 Chronologie	11
2.2.3 Förderung und Finanzierung	18
2.3 PLANUNG	21
2.3.1 Architektur	21
2.3.2 Technische Gebäudeausrüstung (TGA)	23
2.4 VERGABE VON LEISTUNGEN	26
2.4.1 Allgemeines	26
2.4.2 Die Ausschreibung	30
2.4.3 Das Zuschlagsverfahren	32
2.4.4 Zusätzliche Anmerkungen zur TGA	34
2.5 ÖRTLICHE BAUAUFSICHT (ÖBA)	36
2.5.1 Baumeisterarbeiten	36
2.5.2 Technische Gebäudeausrüstung (TGA)	41
2.6 MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG	48
2.6.1 Baumeister	48
2.6.2 Zimmermeisterarbeiten	49
2.6.3 Bauspenglerarbeiten	50
2.6.4 Fliesen-, Platten- und Mosaiklegearbeiten	50
2.6.5 Trockenbauarbeiten	51
2.6.6 Technische Gebäudeausrüstung (TGA)	52
2.6.7 Honorare	53
3. SONSTIGES	58
3.1 VERGABE DER WOHNUNGEN	58
3.2 THERMOGRAFISCHE UNTERSUCHUNG	61
3.3 LÄRMSCHUTZ	64
4. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	67

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A15	Abteilung Wohnbauförderung des AdStmkLReg
AdStmkLReg	Amt der Steiermärkischen Landesregierung
AG	Auftraggeber
A-WDVS	Außenwand-Wärmedämmverbundsystem
BA	Bauabschnitt
BauKG	Bauarbeitenkoordinationsgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
DVO	Durchführungsverordnung
EE	Eidesstattliche Erklärung
EG	Erdgeschoß
FZ	Förderungszusicherung
GBK	Gesamtbaukosten
GOA/HOA	Honorarordnung für Architekten
HLZ	Hochlochziegel
HOB	Honorarordnung Bauwesen
KD	Kapitalmarktdarlehen
KG	Kellergeschoß
LED	Leuchtdiode
LGBl.	Landesgesetzblatt
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz
OG	Obergeschoß
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
ÖVE	Österreichischer Verband für Elektrotechnik
Pkt.	Punkt
Stmk. WFG 1993	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
Stmk. BauG	Steiermärkisches Baugesetz
SZS	Schönere Zukunft Steiermark Ges.m.b.H.
TGA	Technische Gebäudeausrüstung
TRVB	Technische Richtlinien Vorbeugender Brandschutz
u.a.	unter anderem

VWS	Vollwärmeschutz
WBF 4	Formblatt „Ermittlung der wohnbeihilfefähigen Gesamtbaukosten“
WBF 5	Formblatt „Aufgliederung der Gesamtbaukosten“
WBT	Wohnbauträger
WE	Wohneinheit
WK	Wirtschaftskammer
WNF	Wohnnutzfläche
ZT	Ziviltechniker

In Tabellen und Anlagen des Berichtes können bei den Summen von Beträgen und Prozentangaben u.a. durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundenbedingte Rechendifferenzen auftreten.

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

1. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung der von der

SZS

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft

Schönere Zukunft Steiermark Ges.m.b.H.

8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 289

in

8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 167, 167 a-g

errichteten Wohnanlage durchgeführt.

Mit 24. Jänner 2007 wechselten die Eigentümerverhältnisse der Gesellschaft. Mehrheitseigentümer ist nunmehr die

Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und

Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.,

Die SZS wird jedoch weiterhin unter obiger Bezeichnung und als eigenständige Gesellschaft geführt.

Zuständiger politischer Referent ist Herr Landesrat Johann Seitinger.

Zum gegenständlichen Prüfbericht hat Herr Landesrat Johann Seitinger eine **Stellungnahme** abgegeben. Diese wurde direkt in den jeweiligen Berichtsabschnitten eingearbeitet.

Von Herrn Landesfinanzreferenten Landesrat Dr. Christian Buchmann wurde der gegenständliche Prüfbericht zur Kenntnis genommen.

1.1 Prüfkompetenz

Gemäß § 7 des LRH-VG 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 Förderungszusicherungen vom 17. Juni 2003 und 5. Februar 2004 hat der Förderungswerber den Vorbehalt des Landes Steiermark hinsichtlich der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Die Überprüfung durch den Landesrechnungshof erstreckte sich entsprechend § 9 LRH-VG auf die ziffernmäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften (Stmk. WFG 1993, DVO zum Stmk. WFG 1993 und andere einschlägige Vorgaben) sowie auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Dem Landesrechnungshof obliegt es u.a. auch, aus Anlass seiner Prüfungen Vorschläge für die Beseitigung von Mängeln zu erstatten sowie Hinweise auf die Möglichkeit der Verminderung oder Vermeidung von Ausgaben zu geben.

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

1.2 Prüfungen durch den Landesrechnungshof in der Vergangenheit

Im Jahr 2000 wurde eine stichprobenweise bautechnische Prüfung der von der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft Steiermark Ges.m.b.H. in Graz, Gaswerkstraße 51 und 53 errichteten Wohnanlage durchgeführt und kam der Landesrechnungshof zu einem durchwegs positiven Ergebnis.

Im Jahr 2004 fand eine Querschnittsprüfung über die Vergabe von Wohnungen durch in der Steiermark tätige (gemeinnützige) Bauträger und Hausverwaltungen im Geschoßbau statt. Die Überprüfung mit einer Stichprobenrelevanz von rund 34 % der im Zeitraum 1999 bis 2004 durch die SZS übergebenen 174 Miet(kauf)wohnungen hat ergeben, dass bei der Vergabe rund 3 % der „eidesstattlichen Erklärungen“ unvollständig vorlagen und rund 8 % der Einkommensnachweise der Mieter unvollständig erbracht wurden. Die Wohneinheiten des gegenständlichen Prüfobjektes waren in dieser Untersuchung enthalten. Siehe hierzu auch Pkt. 3.1 „Vergabe der Wohnungen“.

2. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

2.1 Allgemeines

2.1.1 Prüfungsumfang, Prüfungsunterlagen

Die stichprobenweise Prüfung umfasste die Bereiche Förderung, Planung, Ausschreibung, Vergabe, Ausführung, Bauaufsicht und Abrechnung und bezog sich im Wesentlichen auf die Bereiche Qualitäts- und Quantitätskontrolle.

Grundlage für die Prüfung waren die Hausakte der Abteilung Wohnbauförderung (A15) und die vom Wohnbauträger zur Verfügung gestellten Unterlagen. Diese waren – mit Ausnahme der im Bericht ausdrücklich erwähnten fehlenden Unterlagen – **vollständig, aussagekräftig** und **gut nachvollziehbar**.

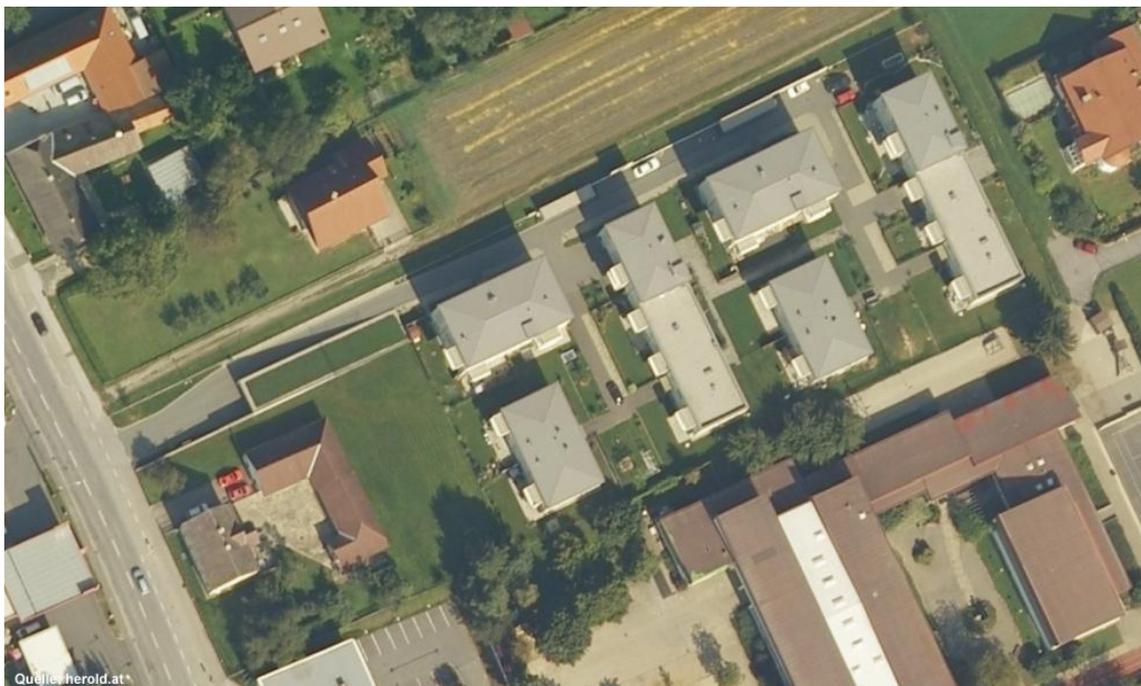
2.1.2 Baubeschreibung

Die gegenständliche Prüfung betrifft die im Bereich Graz, Liebenauer Hauptstraße errichtete Wohnbebauung, bestehend aus sechs zwei- bis dreigeschoßigen Wohnhäusern mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE), einer Tiefgarage mit 55 PKW-Abstellplätzen sowie zwei oberirdischen PKW-Abstellplätzen.

2.1.2.1 Technische Daten

Anzahl der Häuser:	6
Anzahl der Wohnungen:	34
Wohnnutzflächen:	51,04 bis 98,96 m ²
WNF 1. Bauabschnitt:	1.366,95 m ² (davon förderfähig: 1.337,33 m ²)
WNF 2. Bauabschnitt:	1.334,36 m ² (davon förderfähig: 1.309,42 m ²)

Bruttogrundfläche:	3.809,15 m ²
Bebaute Fläche:	1.654,82 m ²
Grundstücksfläche:	6.350 m ²
Bebauungsdichte:	0,6
Bebauungsgrad:	0,26
Tragwerkssystem:	Massivbauweise
Gründung:	Fundamentplatten
Außenwände/Fassade:	HLZ 25 cm mit A-WDVS; verputzt
Tragende Innenwände:	HLZ 25 cm
Nichttragende Innenwände:	Trockenbau: Gipskarton 10,5 cm
Geschoßdecken:	Stahlbeton 20 cm
Dachkonstruktionen:	Walmdach; konventionelles Flachdach
Dachdeckung:	Doppelstehfalzdeckung Aluminium
Fenster:	Kunststoff
Wohnungseingangstüren:	Holz
Innentüren:	Holz



Luftbild

2.2 Wohnbauförderung, Finanzierung

2.2.1 Abwicklung

Die Aufgaben der Wohnbauförderung werden in der Steiermark durch die Abteilung 15 – Wohnbauförderung wahrgenommen. Die Aufgaben der A15 bestehen u.a. in der gesetzeskonformen Abwicklung der Wohnbauförderung entsprechend den einzelnen Hauptstücken des geltenden Stmk. WFG 1993 sowie der Vorgängergesetze. Im Wesentlichen sind die Aufgaben der A15 der Privatwirtschaftsverwaltung des Landes Steiermark zuzurechnen.

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

Der Beginn des Prüfungsverfahrens für die Zusicherung einer Wohnbauförderung wird durch eine Begutachtung durch den Wohnbautisch gesetzt. Hierbei wird das geplante Projekt vom jeweiligen Förderungswerber bzw. Planer vorgestellt und daraufhin werden durch den Wohnbautisch Leitlinien für jedes einzelne Projekt erstellt und vorgegeben. Erst nach allfälliger „positiver Begutachtung“ durch den Wohnbautisch wird das Projekt in das Wohnbauprogramm aufgenommen und hat bei Erfüllung eventueller Auflagen die Möglichkeit eine Wohnbauförderung zu erhalten.

Grundsätzlich erfolgt im Weiteren folgender Verfahrensablauf:

- Technisches Gutachten zur Beiratsvorlage durch die A15,
- Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat,
- Technisches Gutachten zur Regierungssitzung durch die A15,
- Förderungszusicherung durch die Landesregierung
- sowie nach Abschluss der Arbeiten die Endabrechnung bei der A15 und Genehmigung derselben.

2.2.2 Chronologie

- Beurteilung durch den Wohnbautisch	19. Dezember 2001
- Baubewilligung (Gesamtprojekt)	7. Oktober 2002
- Rechtskraft der Baubewilligung	31. Oktober 2002
- Förderansuchen (Gesamtprojekt)	14. November 2002
- Ersteinreichung (Gesamtprojekt: 33 WE + 1 Ordination)	15. November 2002
- Technische Gutachten der A15 (Gesamtprojekt)	25. November 2002
- Beurteilung des Wohnbauförderungsbeirates	11. Dezember 2002
- Zweiteinreichung (1. Bauabschnitt: 16 WE + 1 Ordination)	13. Mai 2003
- Ansuchen um Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn (1. BA)	13. Mai 2003
- Zweiteinreichung (2. Bauabschnitt: 17 WE)	13. Mai 2003
- Ansuchen um Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn (2. BA)	13. Mai 2003
- Technische Gutachten zur Regierungssitzung (1. BA)	26. Mai 2003
- Technische Gutachten zur Regierungssitzung (2. BA)	27. Mai 2003
- 1. Förderungszusicherung (1. BA)	17. Juni 2003
- Förderungszusicherung (2. BA)	17. Juni 2003
- Baubeginn (Gesamtprojekt)	31. Juli 2003
- Ergänzendes Förderansuchen (1. BA: Änderung auf 17 WE)	15. Jänner 2004
- Technische Gutachten (Änderungsgutachten 1. BA)	27. Jänner 2004
- 2. Förderungszusicherung (1. BA)	5. Februar 2004
- Wohnungsübergabe (1. BA)	21. Oktober 2004
- Wohnungsübergabe (2. BA)	17. Februar 2005
- Bauzeit (1. BA: lt. FZ 18 Monate)	14 Monate
- Bauzeit (2. BA: lt. FZ 24 Monate)	18 Monate
- Baubewilligung (Änderung 1. BA)	1. März 2005
- Benützungsbewilligung (Gesamtprojekt)	12. Mai 2006
- Vorlage der Endabrechnung bei der A15 (1. und 2. BA)	29. Juni 2006
- Genehmigung der Endabrechnung durch die A15 (1. BA)	14. Dezember 2006
- Genehmigung der Endabrechnung durch die A15 (2. BA)	25. Jänner 2007

2.2.2.1 Wohnbautisch

Für die Begutachtung durch den Wohnbautisch wurde das Projekt vom WBT als Gesamtprojekt, bestehend aus 33 Wohneinheiten und einer Ordination, vorgelegt.

Die Beurteilung des 313. Wohnbautisches vom 19. Dezember 2001 ergab ein **„städtebaulich und baukünstlerisch positives Ergebnis“**. Folgende Auflagen waren zu erfüllen:

- Liftanbaumöglichkeiten bis Tiefgarage nachweisen.
- Bei 60 m²-Wohnungen ist die alten- und behindertengerechte Adaptierbarkeit der Nasseinheiten entsprechend dem Merkblatt in zeichnerischer Darstellung nachzuweisen.

Der LRH stellt fest, dass die diesbezüglichen **Auflagen** im Zuge der Einreichung für das „1. Technische Gutachten“ der A15 **erfüllt** wurden.

2.2.2.2 1. Technisches Gutachten

Im „Technischen Gutachten zur Beiratsvorlage“ vom 25. November 2002 wurde ebenfalls das Gesamtprojekt behandelt. U.a. waren nachfolgende Auflagen dem Gutachten zu entnehmen:

- Die Auflagen des baueologischen Gutachtens sind nachweislich einzuhalten (30 cm Bodenplatte).
- Die Kosten der Außenanlagen, Balkonelemente, der Lärmschutzwand, des Lifteinbaues sind getrennt nachzuweisen.
- Aus förderungstechnischer Sicht können max. 33 PKW-Einstellplätze in der Tiefgarage gefördert werden.

2.2.2.3 Wohnbauförderungsbeirat

In der Sitzung des Wohnbauförderungsbeirates des Landes Steiermark vom 11. Dezember 2002 wurde das **Gesamtbauvorhaben positiv begutachtet**.

2.2.2.4 Zweiteinreichung

Am 13. Mai 2003 erfolgte seitens der SZS die Zweiteinreichung, in der nunmehr eine Trennung des Projektes in zwei Bauabschnitte erfolgte. Demgemäß umfasst der 1. Bauabschnitt 16 WE und eine Ordination sowie der 2. Bauabschnitt 17 WE. Gleichzeitig mit diesem Schreiben erfolgte das Ersuchen um Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn.

Die Zweiteinreichung wurde jeweils getrennt für den 1. BA sowie den 2. BA vorgenommen.

Die SZS teilte auf Anfrage des LRH mit:

„Das Projekt wurde als Einheit geplant. Im Zuge des Förderungsverfahrens bzw. Förderungseinreichung wurde das Projekt aufgrund der der SZS zur Verfügung stehenden Förderungsmittel und der limitierten Annuitätenzuschüsse des Landes Stmk. je Kalenderjahr zeitversetzt begonnen und auch abgeschlossen, daher die Aufteilung in 1.BA und 2.BA.“

Weiters teilte die SZS mit, dass die Kosten für das Gesamtbauvorhaben ermittelt und in Abhängigkeit der Nutzflächen auf die einzelnen Bauabschnitte aufgeteilt sowie anschließend um die nicht förderbaren Nutzflächenanteile abgemindert werden.

2.2.2.5 2. Technisches Gutachten

In den „Technischen Gutachten zur Regierungssitzung“ vom 26. Mai 2003 (1. BA) bzw. 27. Mai 2003 (2. BA) wurde nunmehr die Trennung der Bauabschnitte in zwei eigenständige Förderakte vorgenommen. Als Grund wurde der unterschiedliche Auszahlungsbeginn der Annuitätenzuschüsse angeführt.

In beiden technischen Gutachten wurde vom zuständigen Referenten darauf hingewiesen, dass die Kosten im Bereich der Haustechnik zum Teil von den steirischen Normkosten abweichen (+ 22,-- €/m²).

Dazu wird vom LRH angemerkt, dass diese Abweichung durch die aufwändige Tiefgarageninstallation sowie durch vermehrte Steigstränge und Zuleitungen begründet ist.

2.2.2.6 Förderungszusicherung

Die Förderungszusicherung drückt nicht nur die Art und Höhe der Landesförderung aus. Vielmehr bildet eine Reihe von Bedingungen einen integrierten Bestandteil dieser Zusicherung.

1. Bauabschnitt

Die Förderungszusicherung durch die A15 erfolgte mit 17. Juni 2003. Mit Schreiben vom 15. Jänner 2004 übermittelte die SZS ein ergänzendes Förderansuchen, in dem sie auf die Änderung der Nutzung hinwies. Statt der bisher geplanten Ordinationsräumlichkeiten im Haus B1 wurden nunmehr zwei WE errichtet, sowie im Haus C1 nachfragebedingt zwei Wohnungen zusammengelegt. Durch den Entfall der Ordination und die Änderung auf schlussendlich 17 WE im 1. BA war zudem ein weiterer Tiefgaragenplatz in die Förderung miteinzubeziehen. Mit dem „Technischen Gutachten“ (Änderungsgutachten) vom 27. Jänner 2004 wurde obige **Änderung positiv geprüft**.

Die schlussendlich gültige Förderungszusicherung durch die A15 erfolgte mit 5. Februar 2004. Die Bauzeit wurde mit 18 Monaten angegeben.

2. Bauabschnitt

Ebenfalls am 17. Juni 2003 wurde die Förderungszusicherung für den 2. Bauabschnitt erteilt, diese ist zugleich auch die letztgültige. Als Bauzeit wurden 24 Monate angeführt.

Der LRH merkt an, dass eine schriftliche Erklärung des Förderungswerbers hinsichtlich Zustimmung zu den Bedingungen der Förderungszusicherungen vorgelegt wurde.

Weiters wurde festgestellt, dass in beiden gültigen Förderungszusicherungen jeweils die Errichtung von fälschlicherweise vier anstatt richtigerweise drei Wohnhäusern gewährt wurde.

2.2.2.7 Baubewilligung

Die Baubewilligung für das Gesamtprojekt wurde am 7. Oktober 2002 (Rechtskraft 31. Oktober 2002) erteilt. Die zuständige Baubehörde bewilligte die Errichtung der eingereichten sechs Wohnhäuser samt Tiefgarage für 58 PKWs sowie vier PKW-Abstellplätze und einer Lärmschutzwand.

Das Änderungsansuchen betreffend Umplanung des 1. BA (siehe Pkt. 2.2.2.6) wurde mit Bescheid vom 1. März 2005 genehmigt.

2.2.2.8 Wohnungsübergabe/Benützungsbewilligung

Die Wohnungsübergabe an die Mietkäufer für die Häuser A1, B1 und C1 (1. BA) erfolgte im Oktober 2004. Die Wohnungen der Häuser A2, B2 und C2 (2. BA) wurden im Februar 2005 übergeben.

Die Benützungsbewilligung für das Gesamtprojekt wurde am 12. Mai 2006 erteilt. Die Begehung bzw. Überprüfung durch die Behörde erfolgte hierzu laut Bescheid am 3. November 2005.

Die Wohnungen wurden daher **ohne Vorliegen einer Benützungsbewilligung** vom WBT **übergeben** und konsenslos bis zu 19 Monate bewohnt.

Die SZS teilt auf Anfrage des LRH mit:

„Um die Benutzung der Wohnungen wurde nach Erhalt aller erforderlichen Atteste im Mai 2005 für beide Bauabschnitte beim Magistrat Graz angesucht. Die Begehung fand am 28.11.2005! statt. Im Zuge der Begehung war noch der Nachweis des Grenzabstandes zu erbringen, welcher am 2.03.2006 nachgereicht wurde.“

Und weiters:

„Im Herbst 2005 hat sich herausgestellt, dass der Zaun zum Grundstück falsch versetzt war. Diese Berichtigung hat sich bis März 2006 hingezogen, erst danach konnte die Benützungsbewilligung ausgestellt werden und die Einreichungsunterlagen fertig gestellt werden.“

Der LRH stellt daher fest:

- Zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe lag keine Benützungsbewilligung vor.
- Die Einreichung zur Benützungsbewilligung erfolgte erst drei bzw. sieben Monate nach Wohnungsübergabe.
- Zwischen Wohnungsübergabe und der Erteilung der Benützungsbewilligung lagen teilweise mehr als 1 ½ Jahre.
- Die Häuser hätten ohne Vorliegen der Benützungsbewilligung nicht übergeben und bezogen werden dürfen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Das Projekt Liebenauer Hauptstraße 167 und 167 a-g war als ein Gesamtprojekt geplant, die Förderungszusicherung erfolgte jedoch nicht gleichzeitig, sodass die Errichtung in zwei Bauabschnitten erfolgte. Um die Erteilung der Benützungsbewilligung für die Wohnhausanlage konnte erst nach Vorliegen sämtlicher Atteste und Bescheide im Mai 2005 für beide Bauabschnitte, welche auch als gesonderte wirtschaftliche Wohnhausanlagen bei der Schöneren Zukunft Steiermark geführt werden, angesucht werden. Darauf erfolgte durch die Baubehörde eine Begehung am 28.11.2005, bei welcher ein Nachweis über den erforderlichen Abstand zur Nachbarliegenschaft verlangt wurde. Nachdem sich dabei herausstellte, dass die Baufirma eine geringfügige Überbauung der Nachbarliegenschaft getätigt hatte, musste von dieser Liegenschaft ein Teil zugekauft werden, sodass der von der Behörde verlangte Nachweis erst am 2.3.2006 nachgereicht werden konnte.

Über Anregung des LRH, wonach die A15 in der Förderungszusicherung das Vorliegen der Benützungsbewilligung vor der Wohnungsübergabe als Grundlage für eine Förderung voraussetzen sollte, wird festgehalten, dass künftig in der Förderungszusicherung die Bedingung enthalten sein wird, wonach der Bezug und das Vorliegen der Benützungsbewilligung unter einem zu melden sind, wobei ansonsten keine Auszahlung des Annuitätzuschusses erfolgen kann.

Das Benützen einer Wohnung ohne Benützungsbewilligung ist gemäß § 118 Abs. 1 Z. 6 Stmk. BauG untersagt.

Nach Ansicht des LRH sollte der Mieter einer gemeinnützig errichteten Wohnung jedoch darauf vertrauen können, dass bereits die Benützungsbewilligung vorliegt. Daher ist der LRH der Meinung, dass der WBT so zeitgerecht um die Benützungsbewilligung anzusuchen hat, dass das Vorliegen der Benützungsbewilligung zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe sichergestellt ist.

Der LRH stellt ferner aufgrund seiner Prüfungstätigkeit fest, dass der gegenständliche Fall kein Einzelfall, sondern es gängige Praxis von Bauträgern ist, die Übergabe des Objektes an die Wohnungswerber vor Vorliegen einer Benützungsbewilligung vorzunehmen.

Es wird diesbezüglich angeregt, dass die A15 in der Förderungszusicherung das Vorliegen der Benützungsbewilligung vor der Wohnungsübergabe als Grundlage für eine Förderung voraussetzt.

2.2.2.9 Endabrechnung

Gemäß Förderungszusicherung ist die Endabrechnung spätestens ein Jahr nach der Wohnungsübergabe unter Verwendung des amtlichen Formblattes vorzulegen.

1. Bauabschnitt:

Die Vorlage der Endabrechnung bei der A15 erfolgte am 29. Juni 2006 und wurde diese von der A15 am 25. September 2006 unter Aberkennung geringfügiger, nicht förderbarer Kosten geprüft. Die schriftliche Verständigung über die Prüfung erfolgte am 14. Dezember 2006.

2. Bauabschnitt:

Die Vorlage der Endabrechnung für den 2. BA erfolgte ebenfalls am 29. Juni 2006. Diese wurde von der A15 am 10. November 2006 geprüft und die SZS mit Schreiben vom 25. Jänner 2007 verständigt.

Der LRH stellt fest, dass die Vorlage der Endabrechnung für den 1. Bauabschnitt 20 Monate, sowie für den 2. Bauabschnitt 16 Monate nach Fertigstellung erfolgte.

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

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die verspätete Vorlage der Endabrechnung gegenüber der Abteilung für Wohnbauförderung ist darauf zurückzuführen, dass einzelne Schlussrechnungen von Fachkonsulentenleistungen erst nach Vorlage sämtlicher Atteste und Bescheide durchgeführt werden.

Infolge der verspäteten Übermittlung der Endabrechnung wurde seitens der A15 der Annuitätenzuschuss bis zur tatsächlichen Einreichung eingestellt.

2.2.3 Förderung und Finanzierung

Die Förderung erfolgte nach dem Stmk. WFG 1993 und wurde als „Mietkauf“ gefördert. Die Förderung des Landes Steiermark besteht darin, dass für vorgeannten Darlehensbetrag Annuitätenzuschüsse geleistet werden.

1. Bauabschnitt

In der letztgültigen FZ vom 5. Februar 2004 wurden die GBK – basierend auf einer förderbaren Nutzfläche von 1.337,33 m² – mit € 2.097.100,-- festgelegt.

Für die Gewährung von Wohnbeihilfe wurden Baukosten in Höhe von € 1.936.300,-- berücksichtigt.

Der **Finanzierungsplan** gemäß FZ lautete:

KD mit Annuitätenzuschüssen	€ 1.936.300,--
<u>Restfinanzierung</u>	<u>€ 160.800,--</u>
Gesamtbaukosten	€ 2.097.100,--

Die in der Endabrechnung vom WBT ausgewiesenen **Gesamtbaukosten** belaufen sich nach Abzug der Skontobeträge und Berücksichtigung der Preisberichtigungen auf **€ 2.022.906,42**.

Die **geprüfte und genehmigte Endabrechnung** ergab folgenden **Finanzierungsvorschlag**:

KD mit Annuitätenzuschüssen	€ 1.853.200,--
<u>Restfinanzierung</u>	<u>€ 161.300,--</u>
Gesamtbaukosten	€ 2.014.500,--

Die wohnbeihilfenfähigen **Gesamtbaukosten des 1. BA** wurden somit im Vergleich zur letztgültigen FZ **um € 82.600,-- unterschritten**, was einer **Einsparung von rund 3,94 %** entspricht.

2. Bauabschnitt

In der FZ vom 17. Juni 2003 wurden die GBK – basierend auf einer förderbaren Nutzfläche von 1.309,42 m² – mit € 2.058.800,-- festgelegt. Für die Gewährung von Wohnbeihilfe wurden Baukosten in Höhe von € 1.908.200,-- berücksichtigt.

Der **Finanzierungsplan** gemäß FZ lautete:

KD mit Annuitätenzuschüssen	€ 1,908.200,--
<u>Restfinanzierung</u>	<u>€ 150.600,--</u>
Gesamtbaukosten	€ 2,058.800,--

Die in der Endabrechnung vom WBT ausgewiesenen **Gesamtbaukosten** belie-
fen sich nach Abzug der Skontobeträge unter Berücksichtigung der Preisberich-
tigungen auf **€2,015.976,57**.

Die **geprüfte und genehmigte Endabrechnung** ergab folgenden **Finanzie-
rungsvorschlag**:

KD mit Annuitätenzuschüssen	€ 1,853.600,--
<u>Restfinanzierung</u>	<u>€ 154.100,--</u>
Gesamtbaukosten	€ 2,007.700,--

Die wohnbeihilfenfähigen **Gesamtbaukosten des 2. BA** wurden somit im Ver-
gleich zur letztgültigen FZ **um €51.100,-- unterschritten**, was einer **Einspa-
rung von rund 2,48 %** entspricht.

Die genehmigten Gesamtbaukosten für beide Bauabschnitte betragen demnach insgesamt €4,022.200,--.

2.3 Planung

2.3.1 Architektur

Die Planungsleistungen wurden in Form einer freihändigen Vergabe an ein Grazer Architekturbüro vergeben. Der WBT begründete die Vergabe damit, dass der Planer Erfahrung im sozialen Wohnbau habe und sein Honorar den Förderungsrichtlinien entspreche.



Lageplan

Die prüfungsgegenständlichen Bauabschnitte umfassen sechs zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser, wobei die Ausführung von jeweils zwei Wohnhäusern ident ist.

Die Tiefgarage verläuft entlang der vier nordseitigen Wohnhäuser. Die um 90 Grad zur Tiefgarage gedrehten Häuser C1 und C2 sind zusätzlich unterkellert. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt an der nordwestlichen Seite. In diesem Bereich ist ebenso die Einfahrt zur Tiefgarage situiert.

Die Erschließung der Geschosse erfolgt über innen liegende, zentral angeordnete Stiegenhäuser. Die Wohnhäuser B1, B2, C1 sowie C2 haben aufgrund deren Situierung direkten Zugang zur Tiefgarage und sind in den verbleibenden Teilbereichen unterkellert. Personenaufzüge wurden nicht errichtet, jedoch Aufzugsschächte gemäß Fördervorgaben in den oberirdischen dreigeschoßigen Bauteilen für eine zukünftige Adaptierung vorgesehen.

Die 34 Wohnungen mit Wohnnutzflächen zwischen rund 51 und 99 m² sind jeweils eingeschößig ausgeführt und mit einer Terrasse bzw. in den Obergeschossen mit einem 3-seitig geschlossenen Balkon ausgestattet. Den Erdgeschoßwohnungen ist ein Gartenanteil zugeordnet.

Jeder WE ist ein Kellerabteil zugewiesen, zusätzlich verfügt ein Großteil der Wohnungen über einen Abstellraum in den Stiegenhäusern.

Die verbleibenden Freiflächen sind allgemein zugänglich.

Der LRH stellt weiters fest, dass die **Lage des Objektes** hinsichtlich Situierung und in Bezug auf die unmittelbare Anbindung an die gesamte Infrastruktur als **sehr gut** zu bezeichnen ist.

Die **Grundrisse aller Wohnungstypen** sind grundsätzlich **funktionell und zweckmäßig konzipiert**.

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

Das Verhältnis von 34 Wohnungen zu insgesamt 57 Parkplätzen (das sind 1,67 je WE) wird als durchaus **zeitgemäß und vorausschauend** erachtet. Lediglich die geringe Anzahl an Besucherparkplätzen ist zu bemängeln.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Aufgrund der Erfahrung aus der Bewirtschaftung der Wohnhausanlage und der Mieterreaktionen kann mitgeteilt werden, dass durch die bemängelte geringe Anzahl der Besucherparkplätze die Wohnqualität nicht eingeschränkt wird.

Einreichplanung

Die im Maßstab 1:100 verfasste Einreichplanung erfolgte – bis auf die in Pkt. 2.5.3 angeführten Einwände betreffend Tiefgarage – bauordnungskonform und beinhaltet alle wesentlichen und hinsichtlich der Beurteilung der baugesetzgemäßen Ausführung notwendigen Kriterien.

Ausführungsplanung

Die Polier- und Detailplanungen wurden grundsätzlich umfassend und fachkundig erstellt.

Die Pläne und die Besichtigung vor Ort lassen sinnvolle und bewährte Detaillösungen unter Verwendung zweckmäßiger Baumaterialien erkennen. Die schlicht gestalteten Baukörper – mit in Relation zur Kubatur geringen Außenwandflächenanteilen – sind heizkostensparend konzipiert.

2.3.2 Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Die Planungsleistungen wurden freihändig (im Verhandlungsverfahren), jeweils nach Gewerken getrennt, vergeben. Der WBT begründet die freie Vergabe damit, dass die Planer Erfahrung im sozialen Wohnbau haben und die Honorare der Förderungsrichtlinie entsprechen. Gegenofferte waren den Akten nicht zu entnehmen. Die Planungs- und Bauüberwachungsarbeiten für Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten wurden an einen Zivilingenieur für Maschinenbau, die Elektroplanungsarbeiten an ein einschlägiges Technisches Büro vergeben. Die Arbeiten wurden jeweils pauschal vergeben und liegen rund 70 % unter den jeweiligen Honorarrichtlinien.

Die Ausschreibungstexte entsprechen dem im sozialen Wohnbau üblichen Standard. Bei der Prüfung der Planung stellte der LRH fest:

- Wesentliche Projektpläne des Elektroprojektes (Pläne für die Blitzschutzanlage, die Übersichts- und Steigleitungsschemata für Stark- und Schwach-

- stromanlagen, die Allgemeinverteilerpläne, die Pläne für die Zuleitungen und Außenanlagen) waren den Prüfunterlagen nicht zu entnehmen.
- Den Projektplänen des Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärprojektes waren Strangschemata nicht zu entnehmen.
 - Bei den Elektroinstallationsarbeiten stimmt die Anzahl der Fehlerstromschutzschalter mit dem vorliegenden Wohnungsverteilerplan nicht überein.
 - Für den Boiler wurden unnötigerweise zusätzliche Fehlerstromschutzschalter mit 30 mA ausgeschrieben.
 - Planlegenden sind unvollständig bzw. fehlen teilweise zur Gänze.

Der LRH empfiehlt außerdem bei Leistungen, die wartungspflichtig sind (z.B. Sicherheitsbeleuchtung, Tiefgaragenlüftungen, Heizungskesselwartungen etc.) diese Wartungsarbeiten bereits mit dem Leistungsverzeichnis mit auszuscheiden.

Kostenermittlungsgrundlagen

Sowohl für die Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs- als auch Elektroinstallationsarbeiten war wahlweise eine Vergabe zu Pauschalpreisen bzw. nach Aufmaß vorgesehen. In den Planerverträgen heißt es, „die Massenermittlungen sind übersichtlich, nachvollziehbar und prüfbar herzustellen“. Diese Massenermittlungen waren den Unterlagen nicht zu entnehmen. Aus diesem Grund und wegen des Fehlens wesentlicher Projektpläne, war ein Nachvollziehen der Massenermittlung nur eingeschränkt möglich.

Insbesondere bei Pauschalausschreibungen hält es der LRH für notwendig, dass nicht nur aussagefähige Pläne (solche sind nur teilweise vorhanden), sondern auch dementsprechend aufbereitete, nachvollziehbare Massenberechnungen und Unterlagen aufliegen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

In Kooperation mit den verantwortlichen beauftragten Fachkonsulenten für die Bereiche Örtliche Bauleitung Hochbau, Elektro und HLS+K wurden die ua. Punkte erarbeitet.

2.4 Vergabe von Leistungen

2.4.1 Allgemeines

Grundlage für die Ausschreibung und das Vergabeverfahren bilden die einschlägigen Gesetze und ÖNORMEN, sowie die „Allgemeinen Bestimmungen für den geförderten Wohnbau“, welche in einem Übereinkommen zwischen Bauträgern und der Wirtschaftskammer Steiermark erstellt wurden.

Die beim gegenständlichen Prüfobjekt einzuhaltenden Vorgaben sind teilweise im § 1 der DVO zum Stmk. WFG 1993 „Vergabe von Leistungen von nicht öffentlichen Auftraggebern“¹ sowie in der Verfahrensnorm ÖNORM A 2050 „Vergabe von Aufträgen über Leistungen – Ausschreibung, Angebot und Zuschlag“ geregelt.

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

Der LRH merkt an, dass Vergabebegründungen seitens des WBT vorgelegt wurden.

¹ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaften sind nach der derzeit gültigen Rechtslage nicht als öffentliche Auftraggeber anzusehen und unterliegen daher auch nicht den Vergabegesetzen.

2.4.1.1 Arten und Wahl der Vergabeverfahren

Die Baumeister- sowie sämtliche Professionistenleistungen wurden in beschränkten Verfahren ausgeschrieben. Die vom WBT hierzu ausgesuchten Unternehmen wurden per Fax zur Abgabe eines Angebotes eingeladen.

Nach Sicht des LRH handelt es sich daher um ein „Nicht offenes Verfahren ohne öffentliche Bekanntmachung“ gemäß Pkt. 4.3.3 ÖNORM A 2050, demzufolge eine Einladung von grundsätzlich mindestens fünf befugten, leistungsfähigen und zuverlässigen Unternehmen zu erfolgen hat.

Der LRH stellt fest, dass den eingereichten Unterlagen nur vereinzelt Übermittlungsbestätigungen beiliegen. Es kann daher über die tatsächliche Anzahl der Einladungen keine Aussage getroffen werden. Die Anzahl der angeforderten Ausschreibungsunterlagen lässt jedoch auf eine **ausreichende und überaus hohe Einladungsquote** rückschließen.

Gewerke	Angeforderte Ausschreibungsunterlagen	Abgegebene Angebote
Baumeisterarbeiten	8	7
Zimmermeisterarbeiten	7	6
Bauspenglerarbeiten	10	9
Schwarzdeckerarbeiten	9	8
Trockenbauarbeiten	6	7
Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff	6	5
Schlosserarbeiten	5	2
Tischlerarbeiten Türen	5	3
Kunststeinarbeiten	3	3
Fliesen-, Platten- und Mosaiklegearbeiten	7	6
Malerarbeiten	5	5
Linol- und Holzböden	7	6
Elektro	4	4
Heizung, Lüftung, Sanitär	8	7

2.4.1.2 Bekanntmachung

Aufgrund des gewählten Vergabeverfahrens „Nicht offenes Verfahren ohne öffentliche Bekanntmachung“ erübrigt sich eine Bekanntmachung. Der Auftraggeber hat lediglich eine ausreichende Anzahl von Unternehmen entsprechend der Leistungsart und der Höhe des geschätzten Auftragswertes einzuladen.

2.4.1.3 Nachweis der Befugnis, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

Gemäß Pkt. 4.3.3.1 ÖNORM A 2050 hat die Einladung zur Angebotsabgabe nur an befugte, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmer zu erfolgen. Diese Voraussetzungen sind **vor** der Einladung zu prüfen und in einer Niederschrift festzuhalten.

In den der Ausschreibung zugrunde gelegten „Allgemeinen Bestimmungen für den geförderten Wohnbau“ wird dieser Passus zu einer „Kann-Bestimmung“ aufgeweicht und müsste der Nachweis der Befugnis erst im Zuge der Angebotsprüfung verlangt werden.

Der LRH regt an, die „Allgemeinen Bestimmungen für den geförderten Wohnbau“ zu überdenken. Auf die Besonderheiten von Verfahren ohne öffentliche Bekanntmachung sollte eingegangen werden und die Prüfung der Befugnis, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit sinngemäß nach ÖNORM A 2050 vorab erfolgen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die standardisierten Leistungsbeschreibungen erklären Abschnitt 4.6 der ÖNORM A 2050 zwar für anwendbar; darin findet sich zum Nachweis der Befugnis, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit die Textierung „Der Ausschreibungsgeber kann den Unternehmer auffordern, diverse Nachweise vorzulegen“. Die Nachweise wer-

den daher nur bei Vorliegen von Zweifeln über die genannten Eigenschaften bei Bietern gefordert werden. Da davon auszugehen ist, dass es sich um Unternehmen handelte, mit denen der gemeinnützige Bauträger in ständiger Geschäftsbeziehung steht, wurde keine Vorabprüfung der genannten Eigenschaften vorgenommen.

2.4.1.4 Gesamt- oder getrennte Ausschreibung, Teilvergabe

Die Massenermittlungen in den Leistungsverzeichnissen umfassen die Leistungserbringungen für beide Bauabschnitte, wobei jeweils im Anhang der Leistungsverzeichnisse eine Aufteilung der Massen in die jeweiligen Bauabschnitte angeschlossen ist.

Zusammengehörende Leistungen wurden demnach ungeteilt ausgeschrieben und vergeben. Damit wurde die **bestmögliche Grundlage für eine einheitliche Ausführung** und eine eindeutige Gewährleistungsregelung geschaffen.

2.4.1.5 Erstellung der Preise, Preisarten

Die vom WBT in den Angebotsunterlagen festgelegte Art der Preiserstellung erfolgte – wie branchenüblich – nach dem Preisangebotsverfahren. In diesem Fall wurden vom WBT vertragsrechtlich Festpreise ausbedungen. Die ursprünglich in den Ausschreibungsunterlagen vereinbarten Festpreise bis August 2004 (14 Monate) wurden in den Vergabeverhandlungen auf März 2005 erweitert.

Der LRH bemängelt, dass die Festpreise nur bis August 2004 vereinbart wurden, obwohl zum Zeitpunkt der Ausschreibung schon geplant war, dass die Wohnungsübergaben des 2. Bauabschnittes voraussichtlich im 1. Quartal 2005 erfolgen sollten. Da die beauftragten Angebote Vertragsbestandteil sind, hätten die Bieter diesbezüglich nicht ihre Zustimmung erteilen müssen.

Es wird jedoch positiv festgehalten, dass bei den Vergabeverhandlungen mit den Bietern längere Festpreise vereinbart wurden, damit das gesamte Bauvor-

haben trotz zeitversetzter Ausführung kostengünstig abgerechnet werden konnte.

2.4.1.6 Sicherstellungen

Die Höhe und Einbehaltung der Deckungs- bzw. Haftrücklässe wurde verordnungs- bzw. önormkonform mit 7 % bzw. 3 % festgelegt.

2.4.2 Die Ausschreibung

2.4.2.1 Beschreibung der Leistung

Grundlage für die Leistungsbeschreibung war die standardisierte Leistungsbeschreibung für den Hochbau (LB-H). Diese wurde in einem Übereinkommen zwischen den Bauträgern und der Bauinnung (WK Steiermark) um für den steirischen Wohnbau geeignete bzw. geänderte Leistungspositionen und Vorbedingungen ergänzt.

2.4.2.2 Ausschreibungsunterlagen, Beistellung u. Kostenersatz

Die Angebotsunterlagen wurden seitens des WBT gegen einen Kostenersatz von € 33,- bis € 66,- zuzüglich Portospesen den Bietern zur Verfügung gestellt. Sämtliche Verfahren wurden im nicht offenen Verfahren ausgeschrieben.

Gemäß Pkt. 5.4.3 ÖNORM A 2050 kann bei offenen Verfahren für die Ausschreibungsunterlagen ein die Herstellungskosten (Papier-, Druck- oder Vervielfältigungskosten, Kosten für den Datenträger) deckendes Entgelt verlangt werden. Bei den übrigen Vergabeverfahren sollte kein Entgelt gefordert werden.

Die SZS teilte auf Anfrage des LRH mit:

„Der Kostenersatz für die Ausschreibungsunterlagen wurde nicht dem Bau gutgebracht, da auch die Kosten dafür (Kopien, Versandkosten etc), die Schönerer Zukunft Steiermark getragen hat. Auch wurden diese Kosten bzw. Kostenersätze nicht eingereicht.“

Der LRH ist der Meinung, dass Aufwendungen für Erstellung und Versand von Ausschreibungsunterlagen den zusätzlich eingehobenen und pauschal abgerechneten Bauverwaltungskosten (siehe Pkt. 2.6.1 Honorare) zuzurechnen und die lukrierten Kostenersätze daher dem Baukonto gutzuschreiben sind.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Bei den durchgeführten Einnahmen für die Erstellung und Versendung der Kopien der einzelnen Leistungsverzeichnisse ist der Ersatz der Aufwendungen für die Druckereikosten abzurechnen. Der Restbetrag wird der jeweiligen wirtschaftlichen Anlage gutgeschrieben.

2.4.2.3 Angebotsfrist

Die Angebotsfrist hat entsprechend der ÖNORM A 2050 Pkt. 5.5.1 bei offenen und nicht offenen Verfahren mindestens 22 Tage zu betragen. Sie beginnt bei nicht offenen Verfahren mit dem Tag der Absendung der Einladung zur Abgabe von Angeboten.

Diese **Mindestfrist** wurde **in allen durchgeführten Vergabeverfahren eingehalten.**

2.4.2.4 Zuschlagsfrist

Gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 5.8.1 sollte die Zuschlagsfrist maximal drei Monate betragen.

Als Zuschlagsfrist wurde bei allen durchgeführten Vergabeverfahren vier Monate vereinbart. Im Zuge der Vergabeverhandlung mit den erstgereihten Bietern (siehe auch Pkt. 2.4.3.4) wurde die Zuschlagsfrist noch verlängert und erstreckte sich de facto auf sechs Monate.

Den **Empfehlungen der ÖNORM A 2050** wurde daher **nicht Folge geleistet**.

2.4.3 Das Zuschlagsverfahren

2.4.3.1 Entgegennahme und Verwahrung der Angebote

Dem LRH wurden alle Vergabeangebote sowie die ausgeschiedenen Angebote vorgelegt. Eingangsverzeichnisse wurden zu sämtlichen Vergabeverfahren geführt. Lediglich die Umschläge, auf denen Datum und Uhrzeit des Eingangs zu vermerken wären, konnten vom WBT nicht vorgelegt werden.

2.4.3.2 Öffnung der Angebote

Aus den vorliegenden Angeboten ist feststellbar, dass diese entsprechend der ÖNORM A 2050 Pkt. 7.2, während der Angebotseröffnung eindeutig gekennzeichnet (gelocht) wurden.

Die **erforderlichen Niederschriften** zu den Angebotseröffnungen sowie die laufende Nummerierung sind **in allen Fällen vorhanden**.

2.4.3.3 Prüfung der Angebote, Prüfungsniederschrift

Die Prüfung der Angebote nach der Angebotseröffnung bezieht sich auf rechtliche, formelle, technische und wirtschaftliche Aspekte.

Die Angebotsprüfung erfolgte unter Erstellung von Preisspiegeln und Prüfprotokollen **durchwegs kurzfristig, fachkundig und objektiv.**

2.4.3.4 Verhandlungen mit den Bietern

Ungeachtet der ÖNORM A 2050 Pkt. 7.4, wonach nachträgliche Preisverhandlungen nicht vorgenommen werden dürfen, sehen die „Allgemeinen Bestimmungen für den geförderten steirischen Wohnbau“ (Ausgabe 04 vom 1. Mai 2002) in diesem Punkt ein ausdrücklich gebotenes Abweichen von der ÖNORM A 2050 vor.

Der WBT nutzte diese Bestimmung und verhandelte in der Regel mit den drei erstgereihten Bietern. Die Verhandlungen wurden teilweise telefonisch geführt und schriftlich von den Bietern bestätigt.

Zu den Verhandlungen hält der LRH fest, dass in einzelnen Fällen Zeiteinträge fehlen, die Reihenfolge nicht nachvollziehbar ist und dass die Verhandlungen nicht kommissionell geführt wurden. Aus vorangeführten Gründen kann die Lenkung zugunsten einzelner Anbieter nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Nichteinhaltung vorgenannter Kriterien ist eine Gleichbehandlung aller Bieter nicht gewährleistet.

2.4.3.5 Bieterverständigung

Die Bestimmungen des Pkt. 7.9.2 der ÖNORM A 2050 betreffend Bieterverständigung gelten in den „Allgemeinen Bestimmungen für den geförderten steirischen Wohnbau“ als nicht vereinbart. Demnach ist die Verständigung jener Bieter, denen kein Zuschlag erteilt wurde, freigestellt.

Der LRH stellte fest, dass nur jene Bieter verständigt wurden welche an der Vergabeverhandlung teilgenommen haben.

2.4.3.6 Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Entgegen der ÖNORM A 2050 Abschnitt 7.6 wird in den „Allgemeinen Bestimmungen für den geförderten steirischen Wohnbau“ geregelt, dass der Ausschreiber sich in allen Fällen die freie Auswahl unter den Angeboten vorbehalten.

Der LRH ist der Meinung, dass durch den Vorbehalt des AG, frei unter den Angeboten auswählen zu können, auch die **Grundsätze von Vergabeverfahren für unverbindlich erklärt** werden. Solche wesentlichen Grundsätze sind u.a. der freie und lautere Wettbewerb und die Gleichbehandlung aller Bieter.

2.4.3.7 Zuschlag und Leistungsvertrag

Der Zuschlag ist grundsätzlich schriftlich durch Auftragschreiben, Bestellschein oder Schlussbrief zu erteilen.

Obwohl ursprünglich die getrennte Beauftragung beider Bauabschnitte vertraglich ausbedungen wurde, erfolgte schlussendlich in allen Gewerken die Beauftragung für beide Bauabschnitte gemeinsam.

2.4.4 Zusätzliche Anmerkungen zur TGA

Zu den Vergaben der Professionistenleistungen der Technischen Gebäudeausrüstung ist festzuhalten, dass die Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs- und die Elektroinstallationsarbeiten jeweils getrennt ausgeschrieben und nachverhandelt wurden. Zu den Nachverhandlungen ist festzuhalten, dass es auch zu Leistungsreduzierungen gekommen ist, die ausreichend dokumentiert wurden. Zur Angebotsbewertung ist festzuhalten, dass die von den Fachplanern vorgelegten Preisspiegel umfassend interpretiert wurden.

Beide Arbeiten wurden jeweils pauschal beauftragt.

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

Der LRH ist der Meinung, dass es im Sinne einer Gleichbehandlung aller Bieter bei einer wahlweise vorgesehenen Vergabe der Leistung nötig ist, zusätzlich im Angebot eine Position vorzusehen, bei welcher ein eventueller Nachlass für eine pauschalierte Vergabe anzubieten ist.

2.5 Örtliche Bauaufsicht (ÖBA)

2.5.1 Baumeisterarbeiten

Die Prüfung der Bauaufsichtstätigkeit erfolgte nach folgenden Kriterien:

Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung

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

Örtliche Kontrolltätigkeit

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

2.5.1.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung

Durch umfassende Ausführungs- und Detailplanungen wurde die Grundlage für die im gegenständlichen Fall gegebene gute Übereinstimmung der oben angeführten Kriterien geschaffen. Darauf basierend erfolgten insgesamt angemessen genaue Ausschreibungsmassenermittlungen und Leistungserfassungen. Daher war auch eine **gute Übereinstimmung** zwischen den Ausführungen und den Leistungsverzeichnissen gegeben.

Auf die Einhaltung der einschlägigen Vorgaben wurde – soweit für den LRH nachvollziehbar – geachtet.

Eine Überprüfung der Massen- und Schlussrechnungen wurde im Rahmen dieser Prüfung stichprobenweise durchgeführt (siehe Pkt. 2.6).

2.5.1.2 Örtliche Kontrolltätigkeit

Die **sichtbare Ausführungsqualität** ist insgesamt überaus **gut**, jene der verbauten, nicht mehr sichtbaren Bauteile kann bei der Prüfung eines bereits fertiggestellten Objekts naturgemäß nicht beurteilt werden.

Bei der Begehung des LRH vor Ort wurde im Bereich der Dachterrasse des Hauses C1 westseitig an mittiger Stelle stehendes Wasser in einem Ausmaß von rund 1 m² vorgefunden. Bei Flachdächern bis zu 3 Grad Dachneigung (5 %) ist zwar zu berücksichtigen, dass bedingt durch zulässige Toleranzen in der Ebenheit der Unterlage, der Dicke der Werkstoffe, durch Überlappung und Verstärkung, mit behindertem Wasserablauf, mit Pfützenbildung und stehendem Wasser gerechnet werden muss. Dies stellt bei einem guten Abdichtungsmaterial in der Regel auch keinen Mangel dar.

Der LRH empfiehlt dem WBT dennoch, eine Überprüfung vor Ort vorzunehmen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die bemängelte Pfützenbildung beim Flachdach des Hauses C1 wird innerhalb der Gewährleistungsfrist nochmalig überprüft. Die Begehungen erfolgen in den nächsten Monaten.

Gemäß § 82 Abs. 1 Stmk. BauG ist in Mittel- und Großgaragen neben den Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten ein mindestens 1 m breiter erhöhter Gehsteig erforderlich. Weiter wird in § 82 Abs. 6 definiert, dass mindestens zwei Fluchtwege je Geschoß vorhanden sein müssen und die Fluchtweglänge innerhalb eines Brandabschnittes 40 m nicht überschreiten darf.



Tiefgaragenrampe



Tiefgaragentor

Der LRH stellt hierzu fest, dass **entgegen den** obigen **Vorgaben kein Gehsteig** im Bereich der Zu- und Abfahrt **errichtet** wurde. Zudem ist für die Benutzer der Besucherparkplätze praktisch **nur ein Fluchtweg gegeben**, da das innen liegende Garagentor im Regelfall verschlossen ist und die Benutzer der Besucherparkplätze daher nur die Möglichkeit haben, die Tiefgarage über die **Zufahrtsrampe** zu verlassen. Dieser Fluchtweg beträgt 52,8 m und liegt daher deutlich über der vorgenannten „**40 m-Regel**“.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Bei der Abfahrt zur Tiefgarage war im Polierplan kein Gehsteig vorgesehen. Ursprünglich waren zwei Tiefgaragentore geplant. Das 1. Tor bei der Einfahrt in die Tiefgarage, das 2. Tor in der Mitte der Tiefgarage. Durch die Änderung der Nutzung – keine Ärztin im Haus 167 – wurde nur mehr ein Tor ausgeführt. Damit die Wohnanlage und der Zugang in die Wohnanlage über die Tiefgarage besser geschützt ist, wurde das Einfahrtstor unter Berücksichtigung der Errichtung von Besucherparkplätzen vor dem ersten Zugang zum Haus 167 errichtet.

Die Errichtung des erhöhten Gehweges und einer Fluchtwegsbeleuchtung entlang der Rampe wird durchgeführt in Kombination mit der Umänderung der Situierung des derzeitigen Garagentores.

Da sämtliche Einreichungen und Durchführungen durch die Baupolizei besichtigt und abgenommen wurden, sind die Änderungen vorab nochmalig den einzelnen Behörden vorzulegen.

Im Zuge der Begehung wurde weiters die Einhaltung der Auflagen aus dem Baubewilligungsbescheid betreffend brandschutzbildender Maßnahmen stichprobenweise überprüft.

Hier wurden folgende Mängel festgestellt:

- Die Kennzeichnung eines Wandhydranten in der Tiefgarage war nicht (mehr) vorhanden.
- Der Zugang zum Gashauptahn befindet sich im Trockenraum des Hauses C1, welcher in der Regel versperrt ist. Die jederzeitige und ungehinderte Zugänglichkeit ist somit nicht gewährleistet.
- Türen zwischen Schleusen und Stiegenhäusern sind mittels einem leicht zu bedienenden Drehknopf versperrbar und die Schleusen dadurch als Fluchtwege möglicherweise nicht mehr geeignet.



Fehlende Kennzeichnung Wandhydrant



Versperrbare Schleusentüre

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Nach Rücksprache mit dem Lieferanten des Erdgases – [REDACTED] – muss der Gashaupthahn im Haus 167b nur für die Bewohner dieser Stiege zugänglich sein. Eine Absperrung der Gaszufuhr durch die [REDACTED] ist beim Hauptverteiler möglich. Als zusätzliche Sicherheitseinrichtung wird ein Schlüssel, welcher beim Hauptverteiler deponiert wird, hinterlegt.

Die Versperrbarkeit der Türen im Schleusenbereich wird von einer Schlosserfirma begutachtet und entsprechend umgerüstet. Die eingebauten Knaufzylinder sind prinzipiell von allen Personen ohne Schlüssel zum Öffnen.

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

Der LRH weist hier auf die Pflicht der örtlichen Bauaufsicht hin, welche vor Beendigung der (noch laufenden) dreijährigen Gewährleistungsfrist die Mängelerfassung und Behebung durchzuführen hat.

Die vom Baumeister geführten und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichneten **Bau-Tagesberichte** wurden insgesamt **wenig zufriedenstellend** und nur bedingt aussagekräftig erstellt.

Es fehlen:

- Eintragungen über Professionisteneinsätze (generell)
- Temperatureintragungen (erfolgte an insgesamt nur vier Tagen)

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.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Bei den durchgeführten regelmäßigen Baubesprechungen wurden die Probleme, Beachtung der Temperaturen – Betonierarbeiten, Mauerungsarbeiten – besprochen. Da die Baufirma die Leistungen nicht als Generalunternehmer erbrachte, war die Anwesenheit bei den Ausbauarbeiten (Fliesenleger, Malerei, etc.) nicht mehr gegeben.

Der Wohnbauträger wird nachdrücklich auf jene Bestimmung in der Förderungszusicherung hingewiesen, wonach die Durchführung der Kontrolle bzw. Anwesenheit durch schriftliche Vermerke im Bautagebuch oder in geeigneten und nachvollziehbaren Dokumentationen des Bauaufsichtsorganes nachzuweisen ist, was letztlich in der Verantwortung des Bauträgers gelegen ist.

Zu dem wird auf das ha. Rundschreiben vom 30.08.2004 hingewiesen, worin alle Gemeinnützigen Bauträger auf die Einhaltung der Vorgaben hinsichtlich der Tätigkeit und Anwesenheit des Bauaufsichtsorganes nachdrücklich hingewiesen wurden. Seit diesem Zeitpunkt wird bei Baustellenkontrollen durch die ha. Abteilung besonderes Augenmerk darauf gelegt; das geprüfte Bauvorhaben wurde jedoch vor dem genannten Rundschreiben bereits fertiggestellt, sodass diese Maßnahme noch nicht greifen konnte.

2.5.2 Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Als wesentliche Mängel sind fehlende Bautagesberichte, Druckproben, Abnahme- und Übergabeprotokolle etc. anzusehen. Diese waren den **Unterlagen** nicht zu entnehmen und konnten auch nachträglich vom WBT **nicht beigebracht** werden.

Außerdem kann aufgrund der im Kapitel 2.3.2 angeführten fehlenden Massenermittlungsblätter sowie fehlender wichtiger Planunterlagen (Strangschemata etc.) der Vergleich von Planung und Ausführung nur eingeschränkt nachvollzogen werden.

Bei der stichprobenweisen Überprüfung der **Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten** sind folgende, teilweise sicherheitsrelevante Mängel festgestellt worden:

- **Tiefgaragenentlüftung**

Im § 82 Abs. 8 des Stmk. BauG ist für Lüftungsanlagen in geschlossenen Tiefgaragen Folgendes festgelegt: „Mechanische Abluftanlagen müssen in jedem Lüftungssystem mindestens zwei gleich große Ventilatoren haben, die bei gleichzeitigem Betrieb die erforderliche Gesamtleistung erbringen. Jeder Ventilator muss aus einem eigenen Stromkreis gespeist werden, an den die anderen elektrischen Anlagen nicht angeschlossen werden dürfen.“ Die Anspeisung des Tiefgaragenventilatorsteuerschranks (mit eingebauter Steuerung der Ventilatoren) erfolgt über den Tiefgaragenverteiler mittels eines kaskadierten Fehlerstromschutzschalters, an den zusätzlich auch das Einfahrtstor und die zwei Lichtstromkreise angeschlossen sind.

Die **Garagenablftventilatoren** besitzen somit **keine**, wie in der Bauordnung gefordert, **eigenen (zwei voneinander unabhängige) Stromkreise**. Außerdem erfolgt die Anspeisung über lediglich einen Fehlerstromschutzschalter.

Die Erfahrung zeigt, dass Fehler, welche ein Abschalten des Fehlerstromschutzschalters bewirken, in der Praxis wesentlich öfter auftreten als Fehler, die zum Ansprechen der Überstromschutzeinrichtungen führen. Dies gilt insbesondere – wie im gegenständlichen Fall – bei fest angeschlossenen Verbrauchsmitteln, wie z.B. dem Garagenrolltor.

Der LRH ist daher der Ansicht, dass für die Einspeisung von redundanten Antrieben von Sicherheitsanlagen und generell bei der Anspeisung redundanter Betriebsmittel von Sicherheitsanlagen unter getrennten Stromkreisen nicht nur eine eigene Überstromschutzeinrichtung, sondern auch (bei An-

wendung der „Fehlerstromschutzschaltung“) jeweils ein **eigener** Fehlerstromschutzschalter anzuordnen ist.

- Zur **Schleusenentlüftung** ist festzuhalten, dass in der TRVB N106 unter 6.6.6 normiert ist: „Die Stromversorgungsleitungen für Schleusenbe- und -entlüftungsventilatoren dürfen nicht durch die Garage oder ihre nicht brandabschnittsmäßig abgetrennten Nebenräume geführt werden.“

Die Versorgung der Steuerschaltschränke der Schleusenventilatoren erfolgt aus Stromkreisen der Kellerverteilung. Ob die Versorgung der Ventilatoren selbst auch aus der allgemeinen Kellerverteilung erfolgt, war mangels vorhandener Allgemeinverteilerpläne nicht nachvollziehbar. Eine händische Auslösung der Schleusenbelüftung, die eine eindeutige Zuordnung der Anspeisung dieser Ventilatoren ermöglicht hätte, war dem LRH mangels fehlendem Spezialschlüssel für den Handtaster, nicht möglich. Im Tiefgaragenventilatorsteuerschrank sind jedoch außer der Steuerung der Abluftventilatoren auch Motorschutzschalter für drei Schleusenventilatoren eingebaut. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass die Zuleitung (Stromversorgungsleitungen) für die Ventilatoren der Schleusenbelüftung bauordnungswidrig durch die Garage geführt werden.

- **Prüfbücher** über die regelmäßig durchzuführenden **Überprüfungen** der Tiefgaragenentlüftung und Schleusenbelüftung **fehlen**.
- Weiters musste festgestellt werden, dass im Steuerschaltschrank eines Schleusenventilators die **Prüfplakette abgelaufen** ist.
- Das Kkehrbuch beim Heizkessel fehlt.
- Auf den Mangel der nicht freien Zugänglichkeit des Gashauptabsperrhahns wurde bereits unter Pkt. 2.5.3 hingewiesen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die Lüftungssteuerung der Tiefgaragenentlüftung ist nicht für die Versorgung mit zwei getrennten Stromkreisen ausgelegt, da der Steuerschrank nur über einen Anschlussklemmenbock verfügt. Der Umbau des Steuerschranks und der Lüftungssteuerung wird durchgeführt.

Alle vier Schleusenbelüftungsanlagen werden vom jeweiligen Allgemeinverteiler versorgt (in den Häusern 167 und 167d befinden sich die Verteiler in den Schleusen, in den Häusern 167b und 167f in den Kellergängen). Die Zuleitungen befinden sich in den vorhandenen Kabeltassen, ohne durch die Tiefgarage geführt zu werden. Die Leitungsschutzschalter der Schleusenbelüftungen werden durch die Fa. Elektro Max entsprechend beschriftet.

Mit der Wartung und regelmäßigen Prüfung der gesamten Anlage wurde die Fa. [REDACTED] beauftragt. Die Fa. [REDACTED] führt über diese Arbeiten entsprechende Aufzeichnungen. Die letzte Prüfung der Schleusenbelüftungen wurde in der KW 27/2007 durchgeführt, es sind alle vier Prüfplaketten vorhanden.

Relevant ist die ÖNORM M 9419, welche zweimal jährlich die Wartung sowie zweimal jährlich die Kontrolle vorsieht.

Bei der stichprobenweisen Überprüfung der **Elektroinstallationsarbeiten** wurden folgende, teilweise sicherheitsrelevante Mängel festgestellt:

- Das gesetzlich vorgeschriebene **Blitzschutzattest** samt **Blitzschutzplänen** war den Unterlagen nicht zu entnehmen und konnte auch nachträglich vom WBT nicht beigebracht werden. Es musste festgestellt werden, dass auf dem bekiesten Flachdach (ursprünglicher Terrassenbereich) Blechverhaubungen von Kanalstrangentlüftungen vorschriftswidrig nicht in die Blitzschutzanlage eingebunden sind.
- Bei der **Wohnungsinstallation** wurden **Licht- und Schukostromkreise** nicht, wie ausgeschrieben getrennt, sondern gemeinsam verlegt. Abgesehen davon, dass sich die ausführende Firma bei dieser Installationsart rund 20 % bis 30 % Leitungslängen erspart, ist die vom Planer offensichtlich vorgesehene kaskadierte **selektive Anordnung** der zwei Fehlerstromschutzschalter („Zusatzschutz“ für die Schukosteckdosen alleine) **nicht mehr möglich**. Dies stellt eine (mit angemessenem Aufwand nicht behebbare) **Qualitätsminderung** und einen Sicherheitsmangel dar.

- Die **Fluchtwegorientierungsbeleuchtung** nach TRVB E 102 ist **teilweise über** der dort angeführten **höchstzulässigen Montagehöhe** („max. 2 m“) angebracht. Der **Fluchtweg** über die **Tiefgaragenrampe** besitzt unzulässigerweise **keine Fluchtwegorientierungsbeleuchtung**.
- Die Fluchtwegorientierungs- und die Sicherheitsbeleuchtung werden zentral überwacht. Das Überwachungsgerät ist in einem separaten Kleinverteiler in einem Kellergang montiert, die Störungsanzeige ist nur nach Öffnen des Verteilers sichtbar und wird nach außen hin nicht (weder sicht- noch hörbar) signalisiert. Eine Kontrolle am 16. Mai 2007 („Handauslösung“) durch den LRH ergab, dass der letzte registrierte Funktionstest am 17. April 2005 erfolgt ist. Als **Störungen sind** Akku- sowie Kommunikationsfehler **registriert**. Außerdem zeigen etliche Kontroll-LED's Störungen bei einzelnen Sicherheitseinsätzen an. Ein **Prüfbuch** sowie der (im Aufmaß angeführte) Protokolldrucker sind **nicht vorhanden**.
- Das nach ÖVE/ÖNORM E 8001-6-63 vorgeschriebene Anlagenbuch, welches die wesentliche Dokumentation der Anlage mit Hinweis auf die entsprechend vorgeschriebenen periodischen Überprüfungen darstellt, fehlt.

Sämtliche Mängel wurden dem **WBT** bereits während der Prüfung zur Kenntnis gebracht. Dieser hat eine ausführliche Überprüfung der Anlage hinsichtlich vorangeführter Beanstandungen sowie die **Behebung** der **sicherheitsrelevanten Mängel zugesichert**.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die Blitzschutzatteste und der Blitzschutzplan wurden im Zuge der Übergabe der Anlagendokumentation an die Schönere Zukunft übermittelt und liegen nach Durchsicht der Unterlagen vor. Die Anschlüsse der Lüftungsabdeckungen auf den bekiesten Flachdächern an die Blitzschutzanlage werden von der Fa. [REDACTED] umgehend hergestellt.

Die getrennte Verlegung von Licht- und Schukostromkreisen wurde nicht dezidiert ausgeschrieben, in der Ausschreibung wurden Stromkreisanspeisungen für Licht/Schuko vorgesehen.

Die angesprochenen Ersparnisse an Leitungslängen in der Höhe von 20 – 30 % können vom Fachkonsulenten nicht nachvollzogen werden, da die Anzahl der Stromkreisanspeisungen im Bezug auf die Ausschreibung nicht reduziert wurde und die so genannten „eigenen Stromkreise“ auch als solche ausgeführt wurden.

Da der laut ÖVE/ÖNORM E 8001-1 § 3.8 geforderte Basisschutz in Form der Nulung vom EVU beim Übergabezeitpunkt nicht gewährleistet wurde, wurde ein selektiver FI-Schutzschalter in Serie geschaltet und der Basisschutz damit hergestellt (siehe ÖVE/ÖNORM E 8001-1 6.1.1). Der Zusatzschutz wird dadurch nicht beeinträchtigt, da der zweite FI auslöseverzögert (G) ist und einen Auslösestrom vom 30 mA aufweist. Dies wurde auch in der Ausschreibung vom Fachkonsulenten berücksichtigt.

Da die Durchgangslichte von Türen in der Regel 2,00 m beträgt, ist die Anordnung mit einer Leuchtenoberkante von max. 2,00 m laut TRVB E 1202/83 nicht möglich. Die seitliche Anordnung beeinträchtigt die Erkennbarkeit der Leuchte. Daher entspricht die Montage der Fluchtwegleuchten unmittelbar über den Fluchtwegtüren den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Laut neuer TRVB E 102/2005 können Fluchtwegleuchten zwischen 1,80 m und 2,60 m über dem Fußboden angeordnet werden .

Der Bauträger wird auf die Notwendigkeit der Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung im Bereich der Tiefgaragenrampe hingewiesen.

Sämtliche Planunterlagen liegen beim Fachplaner in digitaler Form auf und können nach Aufforderung neu geplottet werden.

Replik des Landesrechnungshofes:

Eine getrennte Verlegung von Licht- und Schukostromkreisen geht eindeutig aus dem Projektplan des Wohnungsverteilers hervor.

Der fehlende Zusatzschutz für den Schukostromkreis allein ist insofern qualitätsmindernd relevant, da nur bei getrennter Licht- und Schukostromkreisverlegung bei Ausfall des Schukostromkreises gewährleistet ist, dass der Lichtstromkreis erhalten bleibt und somit ein beleuchteter Zugang zum Wohnungsverteiler möglich ist.

Zur Fluchtwegbeleuchtung der Tiefgarage wird festgehalten, dass eine seitliche Anordnung der Fluchtwegsbeleuchtung die Erkennbarkeit der Leuchte nicht beeinträchtigt. Vielmehr sind bei tiefer gelegter Anordnung die Leuchten bei Verrauchung besser erkennbar.

Auf die Kritikpunkte der Störungsanzeige des Überwachungsgerätes der Sicherheitsbeleuchtung bzw. des nicht vorhandenen Prüfbuches wurde in der Stellungnahme nicht eingegangen.

2.6 Massen- und Schlussrechnungsprüfung

Die Massen- und Schlussrechnungen der Gewerke Baumeister-, Zimmermeister-, Bauspengler-, Fliesenleger- und Trockenbauarbeiten wurden vom LRH stichprobenweise geprüft. Die angeführten Summen umfassen jeweils das Gesamtprojekt.

Die Summe der im Zuge der Bauabwicklung erzielten Skontoerträge belief sich auf € 81.720,43.

Dieser – in Relation zu den Baukosten – beispielhafte Betrag (2,9 % der skonto-fähigen Kosten) zeigt, dass der WBT seiner **Verpflichtung hinsichtlich best-möglicher Skontoerzielung** durch zeitgerechte Schlussrechnungsprüfungen bzw. Einhaltung der Zahlungsfristen **im erforderlichen Ausmaß nachgekommen** ist.

2.6.1 Baumeister

- Angebotssumme	€ 2,218.498,84
- Vergabesumme	€ 1,955.083,74
- Auftragssumme	€ 1,843.000,00
- Schlussrechnungssumme (ohne Skonto und Bauschäden)	€ 1,853.842,03

Die Baumeisterarbeiten wurden in einem nicht offenen Verfahren ausgeschrieben. Neun Unternehmen wurden zur Angebotslegung eingeladen, sieben gaben ein Offert ab.

Den Prüfunterlagen ist zu entnehmen, dass mit den drei Erstgereihten auf Basis der zwischenzeitlich neu ermittelten Vergabesumme Preisverhandlungen geführt worden sind. Es kam dadurch zu einer Änderung der Bieterreihung. Nachdem der ursprüngliche Billigstbieter keinen Nachlass, der Zweitbieter jedoch rund 4,5 % gewährte, wurde dieser zum Billigstbieter.

Laut Auftragsschreiben vom 7. Juli 2003 wurden die Baumeisterarbeiten mit einer Pauschalsumme von € 1,843.000,-- vergeben.

Die Preisdifferenz zwischen dem ursprünglichen und dem beauftragten Angebot ist größtenteils auf Massenreduktionen bei der Leistungsgruppe „Fertigteile“ sowie bei den Außenanlagen zurückzuführen.

Zwischen der Auftrags- und der Abrechnungssumme besteht trotz mehrerer Nachtragsangebote nur eine Differenz von plus € 10.842,03, das sind rund 0,6 % der Auftragssumme.

Die stichprobenweise Überprüfung der verrechneten Leistungen und Massen ergab **keinen Anlass zu Beanstandungen**.

2.6.2 Zimmermeisterarbeiten

- Angebotssumme	€ 116.049,85
- Vergabesumme	€ 100.723,99
- Auftragssumme	€ 90.910,00
- Schlussrechnungssumme (ohne Skonto und Bauschäden)	€ 89.465,70

Zu dem nicht offenen Verfahren wurden von sieben eingeladenen Unternehmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert. Sechs Bieter gaben ein Angebot ab. Mit den drei Erstgereihten wurden Preisverhandlungen geführt.

Der Billigstbieter war dieselbe Firma wie bei den Baumeisterarbeiten. Diese gewährte einen Preisnachlass von 5 % sowie einen weiteren Preisnachlass von 5 % im Falle einer Beauftragung der Baumeisterarbeiten. Durch diesen Vorgang kam es zu keiner Änderung der Bieterreihung, da das Angebot auch ohne 5 % Preisnachlass das günstigste gewesen wäre.

Die Schlussrechnungssumme liegt geringfügig unter der Auftragssumme.

Die Schlussrechnungsmassen- und Schlussrechnungsprüfung erfolgten mit gebotener Sorgfalt.

2.6.3 Bauspenglerarbeiten

- Angebotssumme	€	91.364,08
- Vergabesumme	€	60.987,63
- Auftragssumme	€	58.550,00
- Schlussrechnungssumme (ohne Skonto und Bauschäden)	€	67.627,37

Zu dem nicht offenen Verfahren wurden zehn Unternehmen eingeladen. Neun Bieter gaben ein Angebot ab.

Vor Auftragserteilung wurden Leistungen im Ausmaß von rund € 30.400,-- aus dem Angebot herausgenommen, das sind rund 33 % der Angebotssumme. Der Großteil ist auf den Verzicht der Position „Verblechung Aluminiumvordach“ zurückzuführen.

Den vorgelegten Unterlagen zufolge wurden mit den beiden Erstgereihten Preisverhandlungen geführt. Der Billigstbieter gewährte einen Preisnachlass von 4 %. Auch ohne diesen Nachlass wäre der Angebotsbilligstbieter Erstgereihter geblieben.

Laut Auftragschreiben vom 15. Juli 2003 wurden die Spenglerarbeiten zu einer Summe von € 58.550,-- vergeben.

Die Schlussrechnungssumme lag aufgrund mehrerer Nachtragsangebote um € 9.077,37 über der Auftragssumme, d.s. rund 15,5 % des Auftrages.

2.6.4 Fliesen-, Platten- und Mosaiklegearbeiten

- Angebotssumme	€	54.951,60
- Vergabesumme	€	52.214,89
- Auftragssumme	€	44.550,00
- Schlussrechnungssumme (ohne Skonto und Bauschäden)	€	37.442,87

Die Fliesenlegerarbeiten wurden im nicht offenen Verfahren ausgeschrieben.

Sieben Unternehmen wurden zur Angebotslegung eingeladen, sechs gaben ein Offert ab.

Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass nur mehr mit den zwei Erstgereihten Verhandlungen geführt worden sind. Es kam dadurch zu einer Änderung der Bieterreihung. Nachdem der ursprüngliche Billigstbieter keinen Nachlass, der Zweitbieter jedoch 7 % gewährte, wurde dieser Billigstbieter. In weiterer Folge wurde die Position „Fuge Silikon 5-10 mm“ vom Auftrag herausgenommen und an ein hierfür spezialisiertes Fachunternehmen vergeben.

Laut Auftragsschreiben vom 15. Juli 2003 ist die Ausführung der überbleibenden Positionen an die Fa. Preglau mit einer Auftragssumme von € 44.550,- vergeben worden.

Die Schlussrechnungssumme liegt um rund € 7.100,- unter der Auftragssumme, das sind rund 16 % des Auftragswertes.

2.6.5 Trockenbauarbeiten

- Angebotssumme	€ 132.643,71
- Vergabesumme	€ 126.284,42
- Auftragssumme	€ 116.850,00
- Schlussrechnungssumme (ohne Skonto und Bauschäden)	€ 115.790,45

Zu dem nicht offenen Verfahren wurden von sechs eingeladenen Unternehmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert. Alle Bieter gaben ein Angebot ab. Mit den drei Erstgereihten wurden Preisverhandlungen geführt. Es kam dadurch zu einer Änderung in der Bieterreihung.

Nachdem der ursprüngliche Billigstbieter nur 4 % Nachlass, der Drittbietler jedoch 7,5 % gewährte, wurde dieser Billigstbieter.

Mit Auftragsschreiben vom 8. Juli 2007 wurden die Trockenbauarbeiten mit einer Auftragssumme von € 116.850,- vergeben.

Die Schlussrechnungssumme liegt geringfügig unter der Auftragssumme.

2.6.6 Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten:

- Angebotssumme	€ 351.654,40
- Vergabesumme	€ 306.373,15
- Auftragssumme	€ 295.000,00
- Schlussrechnungssumme (ohne Skonto und Bauschäden, inklusive kleiner Zusatzarbeiten)	€ 300.576,48

Elektroinstallationsarbeiten:

- Angebotssumme	€ 218.350,79
- Vergabesumme	€ 199.760,09
- Auftragssumme	€ 189.772,00
- Schlussrechnungssumme (ohne Skonto und Bauschäden)	€ 168.720,89

Die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten wurden pauschal vergeben. Die stichprobenweise Kontrolle beschränkte sich daher auf die Qualität der eingebauten Materialien.

Die Elektroinstallationsarbeiten wurden zwar pauschal (€ 189.772,--) beauftragt, trotzdem wurde nach Aufmaß (€ 168.720,89) abgerechnet. Die Abrechnungsmassen sind lediglich durch Summenblätter dokumentiert, eine raumweise Detaillierung und Aufgliederung nach Geschoßen fehlt. Die Abrechnungspläne sind faktisch ident mit den Projektplänen. Ausführungsänderungen, wie z.B. bei der Sicherheitsbeleuchtung, wurden nicht berücksichtigt.

Die Leitungslängen der Kabel konnten aufgrund der schon mehrfach kritisierten fehlenden Strangschemata, Allgemeinverteilerpläne etc. nur eingeschränkt nachvollzogen werden.

2.6.7 Honorare

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

Gemäß den von der Förderungsstelle veröffentlichten „Erläuterungen für die Formblätter WBF 1, 2, 4, 5“ sind im Zuge der Endabrechnung im Formblatt WBF 5 sämtliche förderfähige Honorare nach den Herstellungskosten zu ermitteln und in der Honorarzusammenstellung zu erfassen.

Sämtliche Honorare wurden nach einem nutzflächenabhängigen Aufteilungsschlüssel den förderungsrelevanten Bauabschnitten zugeordnet. Demnach entfallen auf den 1. Bauabschnitt rund 50,6 % und auf den 2. Bauabschnitt rund 49,4 % der jeweiligen Honorarkosten.

1. Bauabschnitt

Die in der Endabrechnung im WBF 5 unter der Leistungsgruppe D (Honorare und Bauverwaltungskosten) ausgewiesenen Kosten von rund € 256.200,-- (Gesamthonorarkosten inkl. Pkw-Anteil) betragen rund 12,72 % der Gesamtbaukosten. Dieser Prozentsatz liegt im üblichen Bereich der im sozialen Wohnbau aktuellen Honoraranteilwerte.

1. BA: Honorarzusammenstellung lt. WBF 5 (korrigiert)			
A	Planungsleistungen	6,42 %	€ 104.400,00
B	Örtliche Bauaufsicht	3,65 %	€ 59.312,74
C	Planungs- und Baukoordinator	0,50%	€ 8.133,50
D	Statische Berechnung	14,22 €/m ²	€ 19.440,52
E-G	Technische Gebäudeausrüstung	5,87 €/m ²	€ 8.020,10
H	Sonderfachleute	---	---
I	Bauverwaltungskosten	3,50 %	€ 56.934,50
Honorare und Bauverwaltungskosten			€ 256.241,36*

* Honorarberechnungsbasis: € 1,626.700,--

2. Bauabschnitt

Die in der Endabrechnung im WBF 5 unter der Leistungsgruppe D (Honorare und Bauverwaltungskosten) ausgewiesenen Kosten von rund € 252.300,-- (Gesamthonorarkosten inkl. PKW-Anteil) betragen rund 12,57 % der Gesamtbaukosten. Auch dieser Prozentsatz liegt im üblichen Bereich der im sozialen Wohnbau aktuellen Honoraranteilwerte.

2. BA: Honorarzusammenstellung lt. WBF 5 (korrigiert)			
A	Planungsleistungen	6,42 %	€ 102.900,00
B	Örtliche Bauaufsicht	3,65 %	€ 58.452,23
C	Planungs- und Baustellenkoordinator	0,50%	€ 8.015,50
D	Statische Berechnung	14,22 €/m ²	€ 18.979,48
E-G	Technische Gebäudeausrüstung	5,87 €/m ²	€ 7.829,90
H	Sonderfachleute	---	---
I	Bauverwaltungskosten	3,50 %	€ 56.108,50
Honorare und Bauverwaltungskosten			€ 252.285,61*

* Honorarberechnungsbasis: € 1,603.100,--

Zu A) Architekt 80 % / WBT 20 % (GOA, Schwierigkeitsgrad Klasse 5)

In den ursprünglich eingereichten Unterlagen wurde eine Planerleistung von 78 % der GOA für den Architekten, _____, vereinbart. Laut Architektenvertrag wurde eine Aufteilung von 80:20 vereinbart, wobei die verbleibenden 20 % des WBT auch die Honorare für Außenanlagenplanung und Erstellung der Bauphysik beinhalten sollten.

Auf Anfrage des LRH, inwieweit die Planungsleistungen der SZS dokumentiert sind, teilte diese mit:

„...der seinerzeitige Geschäftsführer der SZS, ist seit Juni 2004 nicht mehr in unserem Unternehmen. Er hat bei jedem Bauvorhaben mitgearbeitet, es sind jedoch keine Aufzeichnungen darüber vorhanden.“

In der Endabrechnung wurden vom WBT im Formblatt WBF 5 demgemäß 100 % der GOA als Planungshonorar angeführt. Weiters hat der WBT unter diesem Titel auch die Honorare für Bauphysik und Außenanlagenplanung hin-

zugerechnet, was von der Förderungsstelle im Zuge der Endabrechnung richtigerweise korrigiert und in Abzug gebracht wurde.

Der LRH merkt hierzu an, dass obige Honorare prinzipiell förderungsfähig wären und nur bei Überschreitung des möglichen Planungskostenrahmens (100 % GOA + 3 % Nebenkosten) diese nicht berücksichtigt werden.

Zum Architektenvertrag hält der LRH fest, dass dieser mit 22. Mai 1998 datiert ist, es sich hier aber um einen Schreibfehler handeln dürfte und vielmehr der 22. Mai 2002 gemeint sein dürfte.

Zu B) ZT 85 % / WBT 15 % (HOA, Schwierigkeitsgrad Klasse 5)

Die Örtliche Bauaufsicht wurde mit einer Leistung von 85 % gemäß HOA 2002 an die Ingenos Ziviltechniker GmbH übergeben. Die restlichen 15 % wurden von der SZS erbracht.

Das verrechnete Honorar entspricht den zulässigen Bestimmungen der Honorarordnung für Architekten.

Zu C) ZT (Planungskoordination: 25 %, Baustellenkoordination: 75 %)

Die Planungs- und Baukoordination gemäß BauKG wurde dem auch mit der Örtlichen Bauaufsicht befassten Ziviltechniker übertragen. Das Honorar hierfür wurde mit 0,5 % der Honorarberechnungsbasis lt. WBF 4 berechnet.

Es wurden für das Gesamtprojekt € 16.149,- verrechnet. Dies entspricht somit dem erlaubten Wert, welcher bei Bauvorhaben zwischen 25 und 49 Wohneinheiten 0,5 % beträgt.

Zu D) ZT (Pauschale)

Mit der statischen Berechnung wurde ein Grazer Ziviltechnikerbüro in Pauschale beauftragt. Das Gesamthonorar betrug gemäß Formblatt WBF 5 für beide BA € 38.420,-.

Der ermittelte Quadratmeterpreis von € 14,22 entspricht den im sozialen Wohnbau üblichen Kosten.

Das verrechnete Honorar war zudem weitaus geringer, als gemäß HOB möglich gewesen wäre.

Zu E-G) Technische Gebäudeausrüstung

Die Planungs- und Bauüberwachungsarbeiten für Heizung-, Lüftung-, Sanitärinstallationsarbeiten wurden an einen Zivilingenieur für Maschinenbau, die Elektroplanungsarbeiten an ein einschlägiges Technisches Büro vergeben. Die Arbeiten wurden jeweils pauschal vergeben und liegen rund 70 % unter den jeweiligen Honorarrichtlinien. Die Schlussrechnungsüberprüfung der Planungshonorare ist entbehrlich, da diese pauschal vergeben wurden.

Zu H)

Im prüfungsgegenständlichen Projekt wurden gemäß Formblatt WBF 5 keine Honorare für Sonderfachleute verrechnet.

Zu I) WBT 100 %

Das vom Wohnbauträger für die Bauverwaltungstätigkeit verrechnete Honorar für den 1. BA von € 56.934,50 bzw. € 56.108,50 für den 2. BA [Honorarbemessungsbasis x 3,50 % (Prozentsatz für 13 bis 23 Mietkauf- bzw. Eigentumswohnungen)] entspricht grundsätzlich dem § 4 Abs. 3 der Entgeltrichtlinienverordnung 1994.

Der LRH stellt jedoch fest, dass die Verrechnung des 3,5%igen Satzes zwar den einschlägigen Vorgaben entspricht, weist aber daraufhin, dass bei einer Gesamtbetrachtung beider Bauabschnitte nur ein Satz von 3,25 % (Prozentsatz für 24 und mehr Mietkauf- bzw. Eigentumswohnungen) verrechnet hätte werden dürfen.

Nach Meinung des LRH lassen insbesondere die ursprüngliche Gesamteinreichung, Gesamtausschreibung, Baubewilligung und Benützungsbewilligung für das Gesamtprojekt und Bauverlauf gemäß Bautagesberichte auf ein Gesamtprojekt schließen.

Der LRH ist daher der Ansicht, dass der Aufwand für die Bauverwaltungskosten durch die förderungsbedingte Trennung zwar einen Mehraufwand für den WBT darstellt, die Bauverwaltungskosten aber vom Gesamtprojekt zu sehen wären und die **Verrechnung des höheren Satzes** daher **nicht gerechtfertigt** ist.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Aufgrund der Führung von zwei wirtschaftlichen Einheiten bei diesem Projekt (ua. getrennte Durchführung der Wohnungsübergaben) entstand für den WBT ein Mehraufwand, der die Höhe des verrechneten Prozentsatzes für die Bauverwaltung rechtfertigt.

Replik des Landesrechnungshofes:

Der LRH ist der Meinung, dass es sich aufgrund folgender Fakten um ein Gesamtprojekt handelt:

1. Das Projekt wurde als eine Einheit geplant.
2. Die Ausschreibung sämtlicher Gewerke wurde für das Gesamtprojekt erstellt.
3. Die behördlichen Einreichungen bzw. Bewilligungen wurden ebenso für das Gesamtprojekt erstellt.

Somit wäre der 3,25%ige Verrechnungssatz anzuwenden gewesen.

3. SONSTIGES

3.1 Vergabe der Wohnungen

Die Vermietung von Wohnungen, die nach dem Stmk. WFG 1993 gefördert wurden, hat unter Einhaltung entsprechender gesetzlich normierter Kriterien („Vergabekriterien“) zu erfolgen. Diese sind u.a.:

1. Vorliegen einer „begünstigten Person“, das heißt das Einkommen aller haushaltszugehörigen Personen (Familieneinkommen) darf gewisse gesetzlich festgelegte Höchstgrenzen nicht übersteigen (Stand 2004: für die erste Person maximal € 30.000,--; für die zweite Person Erhöhung um 50 % und für jede weitere Person plus € 4.000,--).
2. Das Vorliegen der österreichischen Staatsbürgerschaft (oder gleichgestellte Personen).
3. Der/die zukünftigen Besitzer haben eine Verpflichtungserklärung zur Aufgabe des bisherigen Wohnsitzes sowie der Hauptwohnsitznahme in der geförderten Wohnung abzugeben.
4. Der WBT hat hinsichtlich seiner Prüfung des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen beim Wohnungswerber und der Verpflichtung zur Aufbewahrung der Unterlagen für sieben Jahre einen dementsprechenden Prüfvermerk auszustellen. Diese vorstehenden Verpflichtungen sind auf dem von der A15 herausgegebenen Formblatt „Eidesstattliche Erklärung“ (kurz EE) von den Verpflichteten durch ihre Unterschriften abzugeben.

Im Jahr 2004 fand durch den LRH eine Querschnittsprüfung über die Vergabe von Wohnungen durch in der Steiermark tätige (gemeinnützige) Bauträger und Hausverwaltungen im Geschoßbau statt.

Es wurde hierbei auch die Vergabe der 34 Wohnungen aus dem prüfungsgegenständlichen Projekt kontrolliert.

Im vorliegenden Bericht wurden die zwischenzeitlich vorgenommenen „Zweitvergaben“ von zwei Wohnungen überprüft.

Die Überprüfung erbrachte folgendes Ergebnis:

Ad 1) Einkommensnachweis

In drei von 36 Fällen wurden die Einkommensnachweise nur unvollständig vom Wohnungswerber erbracht.

Ad 2) Österreichische Staatsbürgerschaft oder Gleichstellung

Lediglich bei der Zweitvergabe einer Wohnung fehlte der Nachweis der Staatsbürgerschaft.

Ad 3) Verpflichtungserklärung

In zwei Fällen fehlte auf der EE die Anschrift der bisherigen Wohnung. Es war daher vom WBT die Aufgabe der bisherigen Wohnung nicht prüfbar.

Ad 4) Eidesstattliche Erklärung

In zwei weiteren Fällen fehlte auf der EE die Unterschrift des Bauträgers. Diese wäre zugleich die Bestätigung durch den WBT über dessen Prüfung der vorangeführten Punkte.

Die Überprüfung der 34 Miet(kauf)wohnungen und der Zweitvergabe von zwei Wohnungen hat ergeben, dass bei der Vergabe **rund 11 % der „eidesstattlichen Erklärungen“ unvollständig** vorlagen und **rund 8 % der Einkommensnachweise der Mieter unvollständig** erbracht wurden.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die vom LRH aufgezeigten Unvollständigkeiten bei der Vergabepfung werden bei den laufenden Vergaben von Wohnungen nicht mehr auftreten.

Infolge des Prüfungsergebnisses des LRH wurde die Geschäftsführung des nunmehrigen Mehrheitseigentümers Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. m.b.H. angewiesen, die konkret beanstandeten

Vergabefälle durch Beibringung ergänzender Unterlagen zu vervollständigen und die Unterlagen zu überprüfen. Hinsichtlich des bemängelten Nichtvorliegens des Staatsbürgerschaftsnachweises wird darauf hingewiesen, dass das Kriterium der Staatsbürgerschaft im Zusammenhang mit Miet(kauf)wohnungen rechtlich in keiner Weise von Relevanz ist. Erst im Rahmen einer eventuellen Eigentumsübertragung wäre das Vorliegen der Österreichischen Staatsbürgerschaft oder einer Gleichstellung gemäß § 7 Stmk. WFG 1993 zu überprüfen.

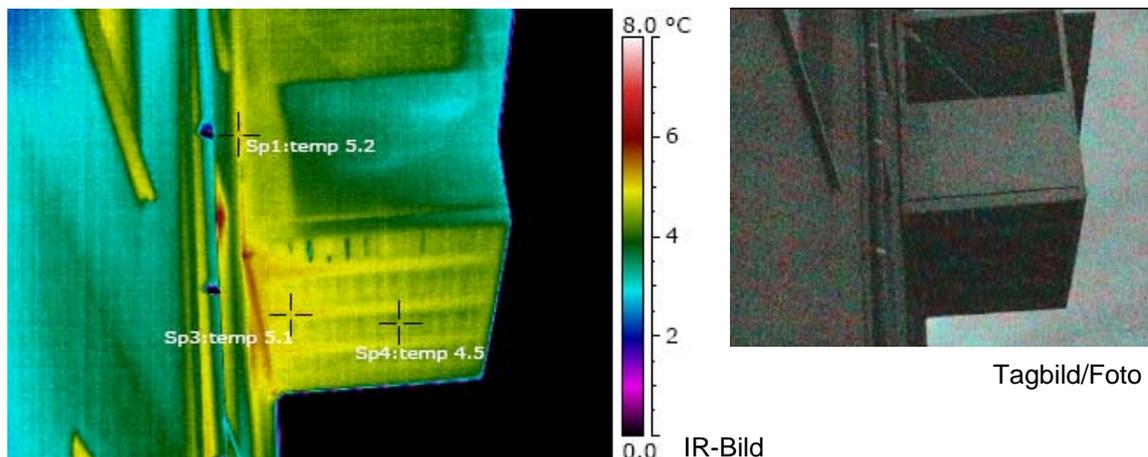
3.2 Thermografische Untersuchung

Der LRH führte eine thermografische Untersuchung (zerstörungsfreier Nachweis von Wärmebrücken nach ÖNORM EN 13187) der Objekte am 16. Februar 2007 durch. Die Untersuchung wurde nur äußerlich durchgeführt. Aufgrund des Ortsaugenscheines wurde auf eine weitere und aufwandintensive Innenthermografie verzichtet.

Festgestellt wird, dass im Zuge der Untersuchung **keine konstruktive Wärmebrücke** auffiel. Dies ist ein Indiz für eine **gute Verarbeitungsqualität**.

Einige ausgewählte Thermografieaufnahmen sind nachstehend dargestellt. (Grundsätzlich gilt zur Bildinterpretation: Je heller die Farbgebung im Vergleich zu den anderen Bildteilen, desto mehr Wärmeabstrahlung – beachten Sie jedoch die bei jedem Foto seitlich angeführte Temperaturdarstellung und -skala. Hellere Farbtöne stellen nicht in jedem Falle eine Wärmebrücke oder einen Mangel dar, dazu bedarf es der Interpretation durch Fachleute!)

Anschlussdetail Balkon

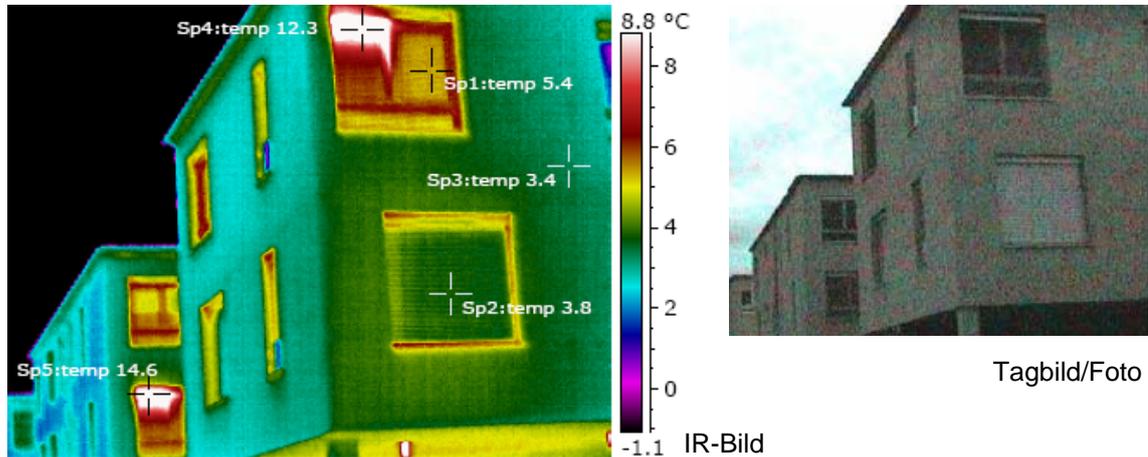


Kommentar:

- Unter vorspringenden Bauteilen, wie hier dem Balkon, Temperaturerhöhung durch Luftstau. Durch die spezielle Konstruktion im Anbindungsbe-

reich der Balkone an das aufgehende Mauerwerk, wurde eine Wärmebrücke weitestgehend vermieden.

Fassade



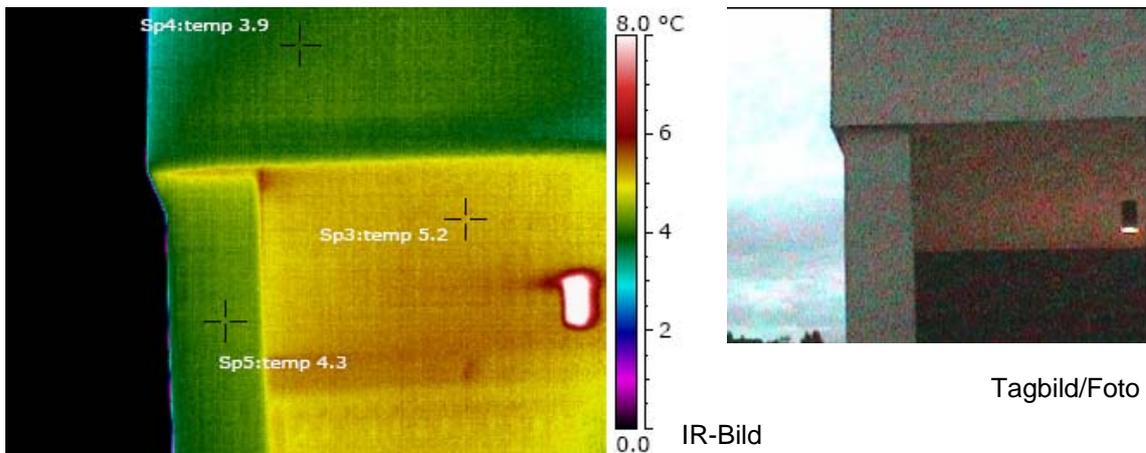
Kommentar:

- Die vollflächig aufgebrachte VWS-Fassade ist dadurch erkennbar, dass die Fassadenoberflächentemperatur nur geringfügig über der Außentemperatur (+2°C) liegt.
- Auf der Fassade sind keine Dübel feststellbar.
- Es sind mehrere gekippte Fenster erkennbar (Sp4+5).
- Die thermische (Schutz)Wirkung von herabgelassenen Rollos wird verdeutlicht. Vergleichen sie dazu Sp2 (Rollo herunter) mit Sp1 (Rollo oben). Die Abstrahlung am Rollo (Sp2) liegt im Bereich der Fassadenoberflächentemperatur (Sp3), am ungeschützten Fenster (Sp1) jedoch deutlich darüber.

Dazu hält der LRH fest, dass in der ursprünglichen Baumeister-Ausschreibung die Position „A-WDVS zusätzlich verdübeln“ kalkuliert war. Aufgrund der Oberflächenbeschaffenheit des Mauerwerkes gemäß ÖNORM B 6400 konnte bei großen Teilen der Fassade auf eine zusätzliche Verdübelung der Wärmedämmung verzichtet werden.

Die Einsparung aus diesem Titel betrug rund € 6.700,--.

Anschlussdetail Stütze



Kommentar:

- Die grundsätzliche thermische Problemstelle der Einbindung des Pfeilers in den Baukörper wurde hier durch eine Ummantelung des Pfeilers mit VWS-Platten praktisch völlig unterbunden. Die Temperaturerhöhung unter der Durchgangsdecke erfolgt aufgrund von Luftstrom.

3.3 Lärmschutz

Gemäß § 43 Abs. 2 Z. 5 Stmk. BauG werden die allgemeinen bautechnischen Anforderungen für den Schallschutz eines Bauwerkes wie folgt definiert:

„Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass der von den Benützern oder von Nachbarn wahrgenommene Schall auf einem Pegel gehalten wird, der nicht gesundheitsgefährdend ist und bei dem zufriedenstellende Wohn- und Arbeitsbedingungen sichergestellt sind.“

§ 5 Abs. 1 Z. 1 Stmk. WFG 1993 schränkt zudem die Förderung der Errichtung von Wohnungen durch folgende Förderungsvoraussetzungen ein:

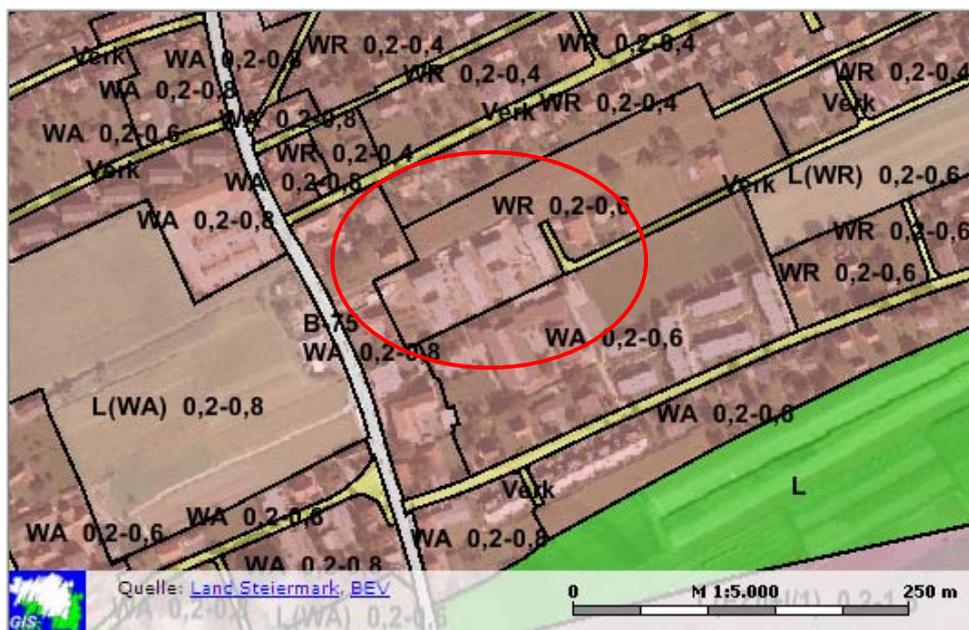
„Die Förderung der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen darf nur erfolgen, wenn das für die Bebauung vorgesehene Grundstück keine ein zumutbares Ausmaß überschreitende Belastung durch Lärm sowie Schadstoffe und Beeinträchtigungen aufweist.“

Die DVO zum Stmk. WFG 1993 präzisiert obige Vorgaben und führt aus:

„§ 2. Zulässige Lärmbelastung

(2) Die Lärmbelastung im Freien vor dem Fenster des vom Lärm am stärksten betroffenen Aufenthaltsraumes darf in der Regel folgende Immissionsgrenzwerte – ermittelt als A-bewerteter Schallpegel in dB – nicht überschreiten:“

	während des Tages	Nachtstunden
im Kur- und Erholungsgebiet, reinen Wohngebiet, allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet, Ferienwohngebiet	55	45
im Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet	60	50
im Industrie- und Gewerbegebiet I und II	65	55



Das gegenständliche Grundstück ist laut Flächenwidmungsplan als „reines Wohngebiet“ ausgewiesen und demgemäß darf die Lärmbelastung vor dem Fenster des vom Lärm am stärksten betroffenen Aufenthaltsraumes 45 dB in den Nachtstunden und 55 dB während des Tages nicht überschreiten.

Beurteilung der Lärmsituation

Die Wohnbebauung liegt in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße B73 „Kirchbacher Straße“. Die Entfernung zum Autobahnzubringer A2 Graz-Ost beträgt rund 650 Meter.

Der von der Verkehrsabteilung des Landes Steiermark gegenwärtig erhobene durchschnittliche Tagesverkehr für die Landesstraße B70 beträgt rund 21.500 Verkehrsbewegungen mit einem Schwerverkehrsanteil von rund 6 %.

Der WBT kam den gesetzlichen Bestimmungen nach und beauftragte vor Baubeginn ein Ingenieurbüro für Immissionsschutz mit der Erstellung eines lärmtechnischen Gutachtens.

In diesem Gutachten wurde anhand von 13 Immissionspunkten die IST-Schallsituation ermittelt. Zudem wurde auch die zu erwartende Schallemission durch die zukünftige Tiefgarage rechnerisch beurteilt.

Der ZT kam in seinem positiven Gutachten u.a. zu folgender Beurteilung:

...„dass durch den Betrieb der im Bereich der geplanten Wohnanlage Liebenauer Hauptstrasse vorgesehenen Tiefgarage mit 58 Stellplätzen und Parkplatz mit 4 Stellplätzen die entsprechenden Grenzwerte nicht überschritten werden.“

Der LRH begrüßt die frühzeitige Annahme des Themas „Lärmproblematik“ durch den WBT, empfiehlt jedoch eine neuerliche Beurteilung des betreffenden Grundstückes durch Ermittlung der nunmehrigen IST-Schallsituation.

Das Ergebnis der vom Landesrechnungshof durchgeführten Überprüfung wurde in der am 22. Juni 2007 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dargelegt.

Teilgenommen haben daran:

vom Büro des Herrn
Landesrates Johann Seitinger:

Mag. Gerhard UHLMANN

von der A15 – Wohnbauförderung:

Dr. Siegfried KRISTAN
Ing. Andreas FREIBERGER-TANNENBERG
Ingrid SCHREINER

von der Schöneren Zukunft Steiermark
Ges.m.b.H.:

Mag. Andreas HAMERLE
Ing. Ronald HÖLLER
Ferdinand BADER
Heinz RAB

vom Landesrechnungshof:

LRH-Dir. Dr. Johannes ANDRIEU
Dipl.-Ing. Gerhard RUSSEIM
Dipl.-Ing. Gernot FRÖHLICH
Ing. Reinhard JUST

4. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung der von der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft Steiermark Ges.m.b.H. in der Liebenauer Hauptstraße 167, 167 a-g, errichteten Wohnanlage durchgeführt. Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

- Das Wohnbauprojekt wurde ursprünglich als Einheit geplant. Im Zuge des Förderungsverfahrens erfolgte wegen der limitierten Annuitätenzuschüsse des Landes Steiermark eine Teilung in zwei Bauabschnitte.
- Die erforderliche Einreichung zur Benützungsbewilligung erfolgte erst drei bzw. sieben Monate nach Wohnungsübergabe. Die Wohnungen wurden daher ohne Vorliegen einer Benützungsbewilligung vom Wohnbauträger übergeben und konsenslos bis zu 19 Monate bewohnt.
 - Es wird empfohlen in der Förderungszusicherung der Abteilung 15 das Vorliegen der Benützungsbewilligung vor der Wohnungsübergabe als Grundlage für eine Förderung vorauszusetzen. Das zuständige Regierungsmitglied sichert in seiner vorgelegten Stellungnahme die Umsetzung dieser Empfehlung zu.
- Die Vorlage der Endabrechnung für den 1. Bauabschnitt erfolgte 20 Monate, die für den 2. Bauabschnitt 16 Monate nach Fertigstellung. Der Wohnbauträger ist somit seiner Verpflichtung zur fristgemäßen Übermittlung der Schlussrechnung an die Förderungsstelle (gemäß Förderungszusicherung: 1 Jahr) nicht nachgekommen.

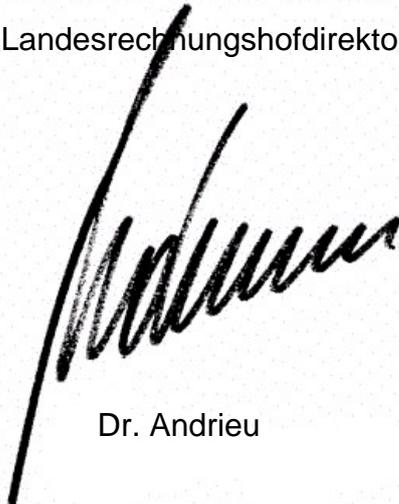
- Die wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten des 1. Bauabschnittes wurden im Vergleich zur letztgültigen Förderungszusicherung um € 82.600,-- unterschritten (Einsparung rd. 3,94 %), die des 2. Bauabschnittes um € 51.100,-- unterschritten (Einsparung rd. 2,48 %).
- Die Lage des Objektes auch in Bezug auf die unmittelbare Anbindung an die gesamte Infrastruktur ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Grundrisse aller Wohnungstypen sind funktionell und zweckmäßig konzipiert. Die Bebauungslösung am Grundstück ist als gut gelöst anzusehen.
- Das Verhältnis von 34 Wohnungen zu insgesamt 57 Parkplätzen (das sind 1,67 je Wohneinheit) wird als durchaus zeitgemäß und vorausschauend erachtet.
- Die Baumeister- sowie sämtliche Professionistenleistungen wurden in beschränkten Verfahren ausgeschrieben. Die Einladungsquote und die Anzahl der eingelangten Angebote waren überaus hoch.
- Die Angebotsunterlagen wurden seitens des Wohnbauträgers gegen einen Kostenersatz den Bietern zur Verfügung gestellt. Gemäß Pkt. 5.4.3 der ÖNORM A 2050 soll – mit Ausnahme des „Offenen Verfahrens“ – kein Entgelt für Ausschreibungsunterlagen gefordert werden.
- Die Umschläge, auf denen Datum und Uhrzeit des Angebots-Eingangs zu vermerken wären, konnten vom Wohnbauträger nicht vorgelegt werden.
- Der Wohnbauträger verhandelte in der Regel mit den drei erstgereihten Bietern. Die Verhandlungen wurden teilweise telefonisch geführt und schriftlich von den Bietern bestätigt. In einzelnen Fällen fehlten Zeiteinträge und war die Reihenfolge des Verhandeln nicht nachvollziehbar. Die Verhandlungen wurden nicht kommissionell geführt.

- Bei der Durchführung von nachträglichen Preisverhandlungen im Vergabeverfahren (gemäß der „Allgemeinen Bestimmungen für den geförderten steirischen Wohnbau“) wird empfohlen, diese künftig kommissionell zu führen und nachvollziehbar zu dokumentieren.
- Die Übereinstimmung zwischen den Ausführungen und den Leistungsverzeichnissen war gegeben. Die Ausschreibungsmassenermittlungen und Leistungserfassungen erfolgten angemessen genau. Die sichtbare Ausführungsqualität ist überaus gut.
- Entgegen den Vorgaben des Stmk. BauG betreffend „Mittel- und Großgaragen“ wurde kein Gehsteig im Bereich der Zu- und Abfahrt errichtet. Zudem ist für die Benutzer der Besucherparkplätze praktisch nur ein Fluchtweg gegeben. Dieser Fluchtweg liegt deutlich über der gemäß Stmk. BauG zulässigen Fluchtweglänge von 40 m.
- Im Zuge der Begehung wurde weiters die Einhaltung brandschutzbildender Maßnahmen stichprobenweise geprüft und hierbei diverse Mängel festgestellt.
 - Die Erfassung und Behebung der aufgezeigten Mängel sollten noch vor Beendigung der (noch laufenden) dreijährigen Gewährleistungsfrist durchgeführt bzw. veranlasst werden.
- Die vom Baumeister geführten Bau-Tagesberichte wurden insgesamt nur bedingt aussagekräftig erstellt.
- Der Wohnbauträger ist seiner Verpflichtung hinsichtlich bestmöglicher Skontoerzielung durch zeitgerechte Schlussrechnungsprüfungen bzw. Einhaltung der Zahlungsfristen im erforderlichen Ausmaß nachgekommen.

- Der Aufwand für die Bauverwaltungskosten durch die Trennung im Zuge des Förderungsverfahrens in zwei Bauabschnitte stellt zwar einen Mehraufwand für den Wohnbauträger dar, die Bauverwaltungskosten sind nach Ansicht des Landesrechnungshofes aber vom Gesamtprojekt zu sehen und ist somit die Verrechnung des höheren Satzes nicht gerechtfertigt.
 - Die Planunterlagen für die Technische Gebäudeausrüstungsplanung waren unvollständig.
 - Wartungspflichtige Leistungen im Technischen Gebäudeausrüstungsbereich wurden nicht mitausgeschrieben.
 - Im Bereich der Tiefgaragenentlüftung und der Sicherheitsbeleuchtung sind teilweise sicherheitsrelevante Ausführungsmängel festzustellen; Prüfbücher fehlen.
- Der LRH legt der Wohnbauvereinigung nahe die Behebung der festgestellten Mängel im Technischen Gebäudeausrüstungsbereich durch geeignete Fachkundige oder Sachverständige prüfen zu lassen.

Graz, am 3. Dezember 2007

Der Landesrechnungshofdirektor:



Dr. Andrieu