

Nachprüfung
Wohnbauver-
einigungen

GZ: LRH 30 N 1/2007-12

INHALTSVERZEICHNIS

1. KONTROLLKOMPETENZ.....	4
2. PRÜFUNGSGEGENSTAND.....	6
3. SEINERZEITIGE FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN DER PRÜFBERICHTE	7
4. STELLUNGNAHME DER ABTEILUNG 15	8
5. ERGEBNIS DER NACHSCHAU DES LANDESRECHNUNGSHOFES	10
6. ZUSAMMENFASSUNG	30
7. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN.....	33

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A.d.Stmk.LReg.	Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A15	Abteilung 15 - Wohnbauförderung
CO	Kohlenmonoxid
ENW	Ennstal - Neue Heimat - Wohnbauhilfe
EP/PP	Einheitspreis/Pauschalpreis
E-Plg	Elektro-Planung
FA13B	Fachabteilung 13 B – Bau- und Raumordnung
FI	Fehlerstromschutzschalter
FZ	Förderungszusicherung
GGW	Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.
GRVO	Gebarungsrichtlinienverordnung
GWS	Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Woh- nungsbau und Siedlungswesen m.b.H.
HLS	Heizung/Lüftung/Sanitär
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz
SG	Siedlungsgenossenschaft
TG	Tiefgarage
TGA	Technische Gebäudeausrüstung
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
ÖVE	Österreichischer Verband für Elektrotechnik (Herausgeber elektrotechnischer Normen und Vorschriften)
OWG	OWG - Obersteirische Wohnstättengenossenschaft
u.U.	unter Umständen
WBVE	Wohnbauvereinigungen

1. KONTROLLKOMPETENZ

Der Landesrechnungshof hat eine

„Nachprüfung im Bereich gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen“

durchgeführt.

Die Prüfungsnachschau umfasst acht bautechnische Prüfungen gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen der Jahre 2003 bis 2006.

Diese Berichte wurden vom Kontrollausschuss und vom Landtag zur Kenntnis genommen.

Enthält ein Bericht des LRH Beanstandungen oder Verbesserungsvorschläge, so **hat** gemäß § 28 (4) LRH-VG **die Landesregierung spätestens sechs Monate nach der Behandlung des Berichtes im Landtag dem Kontrollausschuss zu berichten**, welche Maßnahmen getroffen wurden, sofern nicht der Kontrollausschuss mit einer Mehrheit von zwei Drittel seiner Mitglieder beschließt, von einem derartigen Bericht der Landesregierung abzusehen. Diese zitierte Bestimmung ist am 3. Juli 2001 in Kraft getreten.

Derartige Berichte der Landesregierung an den Kontrollausschuss liegen in keinem Fall der acht bautechnischen Prüfberichte des LRH vor.

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

Die Errichter von geförderten Wohnbauten sind, durch jeweilige Auflagen in der Förderungszusicherung, der Kontrolle durch den LRH unterworfen.

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

Zuständiger politischer Referent ist Herr Landesrat Johann Seitinger.

Dem LRH obliegt es unter anderem 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.

Grundlage der Prüfung waren die von der Abteilung 15 - Wohnbauförderung und von den geprüften Wohnbauträgern zur Verfügung gestellten Unterlagen, ferner die erteilten Auskünfte sowie Wahrnehmungen vor Ort.

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

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

Die **Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitingner** ist vollinhaltlich in den jeweiligen Berichtsabschnitten eingearbeitet.

2. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Der Prüfungsgegenstand umfasst die Nachschau hinsichtlich der Behebung festgestellter Mängel und Umsetzung der vom LRH angesprochenen Empfehlungen bei nachstehenden bautechnischen Prüfungen gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen:

Ber. Nr.:	Geschäftszahl	Wohnbauträger	Bauvorhaben
1	LRH 30 G1/2004-10	GGW - Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H., Graz	8054 Seiersberg Heidenreichstraße 20, 22
2	LRH A15 G1-2004/14	GWS - Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H., Graz	8075 Hart bei Graz , Angermayrstrasse 2, 2a, 2b
3	LRH A15 O1-2004/9	OWG - Obersteirische Wohnstätten-Genossenschaft gemeinn. reg.Gen.m.b.H., Knittelfeld	8724 Spielberg Pausendorferstraße 12d
4	LRH A15 W1-2004/9	„ Wohnbauhilfe “ Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H., Graz	8323 St. Marein bei Graz Markt 134 und 135
5	LRH A15 P1-2003/10	Gemeinnütziges Steirisches Wohnungsunternehmen Gesellschaft m.b.H., Frohnleiten	8120 Peggau Karl-Thomann-Strasse 12
6	LRH A15 J1-2003/8	Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Judenburg reg.Gen.m.b.H., Judenburg	8740 Zeltweg Erzstraße 6 und 8
7	LRH A15 M1-2003/12	Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Mürztal“ reg.Gen. m.b.H., Krieglach	8760 Krieglach Postmühlweg 2 - 28
8	LRH 24 M6/2002-8	GEMYSAG - Gemeinnützige Mürz-Ybbs Siedlungsanlagen GmbH, Kapfenberg	8641 St. Marein im Mürztal Schubertstraße 1, 3, 5, 7

3. SEINERZEITIGE FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN DER PRÜFBERICHTE

Gemäß § 29 Abs. 1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993 unterliegt die gesamte Geschäftsführung gemeinnütziger Bauvereinigungen der behördlichen Überwachung.

Laut Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, i.d.F. Grazer Zeitung, Stück 28/2007, fällt die Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen in den Geschäftsbereich der Abteilung 15 – Wohnbauförderung.

Da die Prüfberichte neben den jeweiligen WBVE vor allem die aufsichthabende Förderstelle betreffen, wurde folgendes Ersuchen an die Abteilung 15 - Wohnbauförderung gerichtet:

„...Es wird um Mitteilung ersucht, ob die in den 8 objektbezogenen Listen (Beilagen) angeführten ´aktuellen Mängel´ behoben und ob die empfohlenen ´langfristigen Änderungen´ bei späteren Bauvorhaben umgesetzt wurden....“

Für eine bessere Übersichtlichkeit hat der LRH die Feststellungen in komprimierter Tabellenform für jedes einzelne Bauvorhaben dargestellt und der A15 übermittelt.

Die zuvor zitierten „8 objektbezogenen Listen“ (in Tabellenform) sind im Kapitel 5 „Ergebnis der Nachschau des LRH“ den einzelnen Objekten zugeordnet und eingearbeitet.

Es wird festgehalten, dass die Gewährleistungsfrist von drei Jahren bei allen Objekten bereits abgelaufen ist.

4. STELLUNGNAHME DER ABTEILUNG 15

Folgende Stellungnahme wurde von der A15 übermittelt:

„Im Rahmen der Nachprüfung im Bereich gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen wurden die betroffenen Wohnbauträger von der ha. Abteilung mit Schreiben vom 3.8.2007 aufgefordert, zu berichten, ob die in den objektbezogenen Listen angeführten 'aktuellen Mängel' behoben und die empfohlenen 'langfristigen Änderungen' bei späteren Bauvorhaben – soweit sie die gemeinnützigen Wohnbauträger betreffen – umgesetzt wurden.

Die einzelnen Bauträger haben die in der Beilage übermittelten Stellungnahmen abgegeben. In Ergänzung dazu wird festgehalten:

- Bei GGW, SG Judenburg und Gemysag findet sich unter 'langfristige Änderungen' der Punkt 'Herausgabe Erläuterungen seitens des Amtes der Stmk. Landesregierung'. Dies betrifft § 82 Abs 8 des Steiermärkischen Baugesetzes, dessen Interpretation im Erlasswege durch die Fachabteilung 13B vorzunehmen wäre. Die ha. Abteilung hat den genannten Problembereich der Fachabteilung 13B zur Kenntnis gebracht und angeregt, eine Interpretation im Erlasswege vorzunehmen.
- Bei GWS, OWG und Wohnbauhilfe (nunmehr fusioniert Ennstal-Neue-Heimat-Wohnbauhilfe) findet sich unter 'langfristige Änderungen' der Punkt 'Wohnungsvergabevoraussetzungen besser prüfen'. Die Abteilung für Wohnbauförderung hat im Sinne der Empfehlung des Landesrechnungshofes einen Informationsschwerpunkt gesetzt und hat bereits zwei Schulungen von Bearbeitern bei gemeinnützigen Bauträgern und kommunalen Hausverwaltungen durchgeführt. Am 16.12.2005 wurde eine Informationsveranstaltung für die einschlägigen Mitarbeiter gemeinnütziger Bauvereinigungen durchgeführt. Am 23.01.2007 wurde wiederum eine Informationsveranstaltung zum Thema 'Wohnungsvergaben' durchgeführt. Zielgruppe der Veranstaltung im Jänner d.J. waren Bedienstete von Gemeinden, die mit der Verwaltung von geförderten Geschosßbauwohnungen betraut sind. Bei beiden Veranstaltungen wurden die anwesenden Schulungsteilnehmer auf die Ergebnisse des einschlägigen Landesrechnungshofberichtes hingewiesen. Seit Oktober 2006 wurden insgesamt 590 Wohnungen hinsichtlich der Vergabemodalitäten von Beamten des Referates für 'Kontrolle und Allgemeine Rechtsangelegenheiten' überprüft.
- Bei OWG und Wohnbauhilfe findet sich unter 'langfristige Änderungen' der Punkt 'Parifizierung aufgrund von Ausführungsplänen'. Die vom Landesrechnungshof abgegebene Empfehlung wird vom Großteil der Bauträger vollzogen; dieses Thema wird auch Gegenstand der Erörterung mit dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger sein.
- Bei der Wohnbauhilfe findet sich unter 'langfristige Änderungen' der Punkt 'keine Auszahlung seitens der A15 bei Nichtvorlage der Zustimmung zur Förderungszusicherung'. Mit Schreiben vom 18.10.2004 wurden die befassten Referate der Abteilung für Wohnbauförderung (Stabsstelle, Technisches Referat, Kontrollreferat) angewiesen, die Kontrolle in der Vollziehung umzusetzen. Mit Erledigung vom 27.12.2004 wurde dieser Umstand gegenüber den Bauträgern publik gemacht.

- Bei der OWG Knittelfeld findet sich unter `langfristige Änderungen` der Punkt `Abnahme-, Qualitätsüberprüfungen rechtzeitig veranlassen`. Inhaltlich sind hier die Schall- und Luftdichtigkeitsüberprüfungen zu nennen. Zur schalltechnischen Güteprüfung ist aus Sicht der ha. Abteilung auszuführen, dass grundsätzlich das Ersuchen um Vornahme derselben von der A15 an die FA17C gestellt wird, wobei bei Nichtdurchführung durch die FA17C ein privates Schallgutachten auf Kosten des Bauträgers beizubringen ist.
- Beim geprüften Objekt der Wohnbauhilfe wurde eine örtliche Begehung von Vertretern des Landesrechnungshofes gemeinsam mit Vertretern der A15 und des Bauträgers (nunmehr Ennstal-Neue Heimat-Wohnbauhilfe) vorgenommen, anlässlich derer sich zeigte, dass ein Teil der Mängel noch nicht behoben worden war. Dazu hat der Bauträger zwischenzeitig mitgeteilt, dass einerseits Gewährleistungsansprüche hinsichtlich ausführender Firmen erhoben wurden und andererseits die Beauftragung von Firmen zur Behebung anderer Mängel nachweislich erfolgte. Die Bereinigung sämtlicher Mängel sollte bis Mitte Oktober erfolgt sein."

Der LRH hält zu den Stellungnahmen der WBVE und zur Ergänzung der A15 prinzipiell fest:

Es wird positiv angemerkt, dass die Empfehlungen für „langfristige Änderungen“ seitens der A15 bzw. der WBVE großteils umgesetzt wurden bzw. werden, insbesondere auch die Weiterleitung des Problems der „Interpretation des § 82 Abs. 8 des Stmk. Baugesetzes“ an die FA13B.

Bis auf die Ergänzungen, die überwiegend auf die „langfristigen Änderungen“ eingehen, wurden die Stellungnahmen der WBVE seitens der A15 hinsichtlich der Behebung der aktuellen Mängel jedoch kaum kommentiert.

Eine Nachschau der A15 vor Ort hat, bis auf eine Ausnahme (Wohnbauhilfe, St. Marein bei Graz) nicht stattgefunden.

Einige Äußerungen (OWG, GGW) beinhalten lediglich Kopien der 2005 und 2006 erfolgten Stellungnahmen der WBVE im Rahmen der seinerzeitigen Anhörungsverfahren anlässlich der LRH Berichte.

Im Detail wird auf die Behebung aktueller Mängel sowie die Realisierung der langfristigen Änderungen im nachfolgenden Kapitel eingegangen.

5. ERGEBNIS DER NACHSCHAU DES LANDESRECHNUNGSHOFES

Die Nachschau beinhaltet die Kontrolle der Behebung aktueller Mängel sowie der Umsetzung der Empfehlungen für langfristige Änderungen. Vom LRH wurde jedes einzelne Bauvorhaben vor Ort besichtigt um festzustellen, ob die aktuellen Mängel beseitigt wurden. Bei diesen Begehungen waren mit zwei Ausnahmen jeweils Angestellte der WBVE, anwesend.

Seitens der A15 wurde lediglich ein Bauvorhaben besichtigt.

In nachfolgenden (objektbezogenen) Aufstellungen werden jeweils zuerst die vom LRH seinerzeit in den Berichten festgestellten Mängel aufgelistet und danach das Ergebnis der Nachschau dargestellt. Diese vorgenannten Listen wurden bei Prüfungsbeginn der A15 übermittelt.

Lfd. Nr. 1 GGW Objekt Seiersberg

	Bericht Nummer	WBT	OBJEKT
	1	GGW GZ.: LRH 30 G1/2004-10 vom 04.04.2006	Seiersberg
Lfd.Nr.:	Bericht Seite	aktuelle Mängel	langfristige Änderungen
1	21, 22		Wartungen von TGA-Geräten mitausschreiben
2	23		Massenermittlungen und Projektpläne rechtzeitig und vollständig einfordern
3	27		Normgerechte Angebotsfristen festlegen
4	30		Information des Zuschlags an die Mitbieter
5	33	Setzungen, Putzrisse	
6	35, 36	Mängel bei Lüftung, Stromversorgung, Abluftführung	Herausgabe von Erläuterungen seitens A.d.Stmk.LReg.
7	38	E-Installation div. Mängel	
8	39	Div. Mängel bei Elektroarbeiten; Atteste, Ausführungspläne und Prüfbücher fehlen	Baustellenkontrollen dokumentieren
9	40	Rechnungskorrektur von - € 9.800,-- bei Malerarbeiten	
10			

Lfd. Nr. 1 GGW Objekt Seiersberg**Aktuelle Mängel:**

- Nr. 5: Setzungsrisse im Putz sind nach wie vor vorhanden.
- Nr. 6: Ein zweiter FI wurde nicht nachgerüstet. Vom vorgelagerten (nicht selektiv ausgelegten) FI werden unzulässigerweise auch andere Verbraucher wie das Rolltor und die Sicherheitsbeleuchtung versorgt (kein getrennter Stromkreis für die Tiefgaragenventilatoren). Die Ablufführung der Tiefgaragenentlüftung wurde zwar verlängert, jedoch entspricht diese nicht dem Stand und den Regeln der Technik, da ein geeignetes Übergangspassstück vom Blech in den Schacht fehlt. Ein Teil der Abluft wird somit wiederum regelwidrig in die Tiefgarage zurückgeführt. Eine vom politischen Referenten in der Stellungnahme zum seinerzeitigen LRH-Bericht zugesagte Kontrolle der Nachrüstung wurde seitens der A15 nicht durchgeführt.
- Nr. 7,8: Die Prüfbücher für die Tiefgaragenentlüftung (CO-Warnanlage) und die Sicherheitsbeleuchtung sind vor Ort nicht vorhanden. Bei der Begehung durch den LRH musste außerdem festgestellt werden, dass eine Sicherheitsleuchte in der Tiefgarage defekt und ein Wassereintritt im Bereich der Rampe der Tiefgarage festzustellen ist. Dies wurde dem anwesenden Vertreter der Wohnbauvereinigung mitgeteilt.
- Nr. 9: Eine Rechnungskorrektur ist nicht erfolgt.

Langfristige Änderungen:

Diese wurden bzw. werden umgesetzt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

„Das gegenständliche Bauvorhaben wurde von einem Techniker der Abteilung 15 vor Ort zusammen mit einem informierten Vertreter des Unternehmens besichtigt. Die Angaben des Unternehmens in dem Schreiben vom 23.01.2008 entsprechen den Gegebenheiten in der Natur. Zu Punkt 8 der vom LRH aufgezeigten Mängel wird angemerkt, dass das Prüfbuch bei jener Firma aufliegt, mit welcher der Wartungsvertrag abgeschlossen wurde; die Überlegung dazu war, dass bei einer Aufbewahrung vor Ort das Wartungsbuch möglicherweise in Verstoß gerät. Die derzeit in Behebung befindlichen Putzrisse (Punkt 5) werden hinsichtlich der tatsächlichen Behebung von einem Techniker der Abteilung 15 kontrolliert werden.“

Replik des Landesrechnungshofes:

Da das vorzitierte Schreiben vom 23.1.2008 dem Landesrechnungshof nicht vorliegt, kann nicht verifiziert werden, ob und in welchem Umfang die Mängel behoben wurden.

Zur Aufbewahrung des Prüf-/Wartungsbuches hält der Landesrechnungshof fest, dass dieses lt. TRVB N106 beim Garagenbetreiber (Verwaltung) und nicht bei der Wartungsfirma aufzuliegen hat.

Lfd. Nr. 2 GWS Objekt Hart bei Graz

	Bericht Nummer	WBT	OBJEKT
	2	GWS GZ.: LRH A15 G1-2004/14 vom 17.01.2006	Hart bei Graz
Lfd.Nr.:	Bericht Seite	aktuelle Mängel	langfristige Änderungen
1	23 - 27	Lärmschutzmaßnahmen mangelhaft	
2	36		Um Benützungsbewilligung rechtzeitig ansuchen und u.U. urgieren
3	40	Ausschreibungsentgelt einbehalten	Entgelte den Bauvorhaben zurechnen
4	56		Bei wahlweiser Vergabe zu EP/PP, 2 Angebotspreise
5	74	Geringfügige Ausführungsmängel, TGA	
6	78		Bei Zweit- u. weiteren Vergaben von Whg. Unterlagen einfordern
7			
8			
9			
10			

Lfd. Nr. 2 GWS Objekt Hart bei Graz**Aktuelle Mängel:**

- Nr. 1: Es wurde sowohl eine Lärmschutzwand errichtet, als auch eine Schallschutzverglasung bei den entsprechenden Fenstern durchgeführt. Die Kosten der ursprünglichen Standardverglasung sowie die De- und Neumontage wurde seitens der GWS übernommen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen wurden nicht ausgeführt. Diese sind jedoch gemäß ÖNORM B 8115-4, Seite 17, nur in bestimmten Ausnahmefällen erforderlich.
- Nr. 3: Die GWS führt aus, dass sie für Ausschreibungsunterlagen nur einen Kostenersatz für ihre Aufwendungen, wie Porto, Kopierkosten und dergleichen verrechnet und dies nach Rücksprache mit dem Revisionsverband nicht im Bauverwaltungsentgelt enthalten sei. Nach Meinung des LRH ist jedoch der Aufwand für beschränkte Ausschreibungen bereits durch die Baubetreuungs- bzw. Bauverwaltungskosten abgedeckt.
- Nr. 5: Alle sicherheitsrelevanten Mängel wurden behoben. Die Schutzrohre bei der Außenbeleuchtung fehlen jedoch nach wie vor. Der LRH hält fest, dass dadurch keine ÖVE-Vorschriften verletzt wurden, da die erforderliche Schutzart gegeben ist. Das fehlende Schutzrohr bewirkt allerdings bei tiefen Außentemperaturen eine zu geringe Lichtausbeute.

Langfristige Änderungen:

Die Empfehlungen des LRH für längerfristige Änderungen wurden größtenteils umgesetzt. Zur Kritik des LRH, dass Entgelte für beschränkte Ausschreibungen eingehoben wurden, ist seitens der A15 keine schriftliche Stellungnahme erfolgt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

„Das gegenständliche Bauvorhaben wurde von einem Techniker der Abteilung 15 am 01.02.2008 vor Ort zusammen mit einem informierten Vertreter des Unternehmens besichtigt. Der vom LRH als noch offen aufgezeigte Punkt 5 ist, wie durch den ha. Techniker festgestellt wurde, zwischenzeitig erledigt.

Gemäß § 1 Abs 9 der DurchführungsVO sind bei der Vergabe von Bauleistungen im Rahmen der Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie von Wohnheimen gemäß § 10 WFG 1993 die von der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung freigegeben standardisierten Leistungsbeschreibungen und Vorbemerkungen sowie die für die Vergabe vorgesehenen amtlichen Formblätter zu verwenden. Überdies sind die Bestimmungen des Abs. 6 anzuwenden. In den freigegeben standardisierten Leistungsbeschreibungen und Formblättern wird z.T. auf die ÖNORM 2050 Bezug genommen; dies bedeutet, dass die ÖNORM 2050 eben nur teilweise und nur in den Punkten, auf die in den Leistungsbeschreibungen verwiesen wird, anzuwenden ist.

In der standardisierten Leistungsbeschreibung für den Hochbau wurden in einem Übereinkommen zwischen Bauträgern und der Sektion Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung der Wirtschaftskammer unter Mitwirkung der Abteilung 15 allgemeine Bestimmungen für die Ausschreibung von Professionistenleistungen im geförderten Wohnbau erarbeitet. Die aktuelle Version basiert auf der Fassung vom 1.1.2008. Unter Punkt A-01 ist geregelt, dass der Bieter eine etwaige Gebühr für die Ausschreibungsunterlagen vor der Angebotseröffnung zu bezahlen hat. Auch in der standardisierten Leistungsbeschreibung, die zum Zeitpunkt des Bauverfahrens der GWS gegolten hat, wurde nicht auf die ÖNORM A 2050 diesbezüglich verwiesen.

Die ÖNORM A 2050 regelt unter Punkt 5.4.3 das bei offenen Verfahren für die Ausschreibungsunterlagen ein die Herstellungskosten deckendes Entgelt verlangt werden kann. Bei den übrigen Vergabeverfahren sollte kein Entgelt gefordert werden. Für beschränkte Ausschreibungen, wie sie die GWS durchführt, stellt die ÖNORM den Kostenersatz zur Disposition.

Es war daher für den Bauträger möglich, bei beschränkten Ausschreibungen ein Entgelt für die Ausschreibungsunterlagen einzuheben, was auch nach der aktuellen Rechtslage weiterhin möglich ist.“

Replik des Landesrechnungshofes:

Nach Meinung des Landesrechnungshofes ist der Aufwand für Ausschreibungen bereits durch die Baubetreuungs- bzw. Bauverwaltungskosten abgedeckt. Dieser sogenannte Aufwandsatz (über der Kostendeckung liegend) ist daher ähnlich der Skonti (§ 6 GRVO) dem Bauvorhaben gutzuschreiben.

Lfd. Nr. 3 OWG Knittelfeld Objekt Spielberg

	Bericht Nummer	WBT	OBJEKT
	3	OWG Knittelfeld GZ.: LRH A15 O1-2004/9 vom 17.01.2006	Spielberg
Lfd.Nr.:	Bericht Seite	aktuelle Mängel	langfristige Änderungen
1	17		HLS Planungskosten prüfen, Preisnachlässe aushandeln
2	22		Bei wahlweiser Vergabe zu EP/PP, 2 Angebotspreise
3	24, 25	Luftdichtheitsprüfung fehlt	Abnahme-, Qualitätsüberprüfungen rechtzeitig veranlassen
4	30, 31	Div. Ausführungsmängel bei TGA	Fachkundige ÖBA einsetzen
5	34, 35	Kostendifferenzen bei Honorar- u. Bauverwaltungsabrechnungen (- € 24.000,--)	
6	39	Das Einsparpotential der Planerkosten bei HLS beträgt € 7.400,--	Bei Fachplanern Skonti vereinbaren
7	40		Parifizierung aufgrund von Ausführungsplänen
8	41 - 43	Wohnungsvergabe fehlende Einkommensnachweise	Wohnungsvergabevoraussetzungen besser prüfen
9	47		Um Benützungsbewilligung rechtzeitig ansuchen und u.U. urgieren
10			

Lfd. Nr. 3 OWG Knittelfeld Objekt Spielberg**Aktuelle Mängel:**

Nr. 4: Hier hat der im Freien situierte Verteiler für die Überspannungsableiter nach wie vor nicht die erforderliche Schutzart, die übrigen Mängel wurden behoben.

Nr.3,5,6,8: Diese aktuellen Mängel wurden behoben.

Langfristige Änderungen:

Diese wurden umgesetzt bzw. zugesagt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

„Das gegenständliche Bauvorhaben wurde von einem Techniker der Abteilung 15 am 07.02.2008 vor Ort zusammen mit einem informierten Vertreter des Unternehmens besichtigt. Die Angaben des Unternehmens in dem Schreiben vom 17.01.2008 entsprechen den Gegebenheiten in der Natur. Der einzige Mangel wurde behoben.“

Lfd. Nr. 4 Wohnbauhilfe (jetzt ENW) Objekt St. Marein bei Graz

	Bericht Nummer	WBT	OBJEKT
	4	WOHNBAUHILFE GZ.: LRH A15 W1-2004/9 vom 19.04.2005	St. Marein/Graz
Lfd.Nr.:	Bericht Seite	aktuelle Mängel	langfristige Änderungen
1	14	Keine Feuerbeschau durchgeführt	Um Benützungsbewilligung rechtzeitig ansuchen und u.U. urgieren
2	22		Keine Auszahlung seitens A15 bei Nichtvorlage d. Zustimmung zur FZ
3	35	Keine Anschlüsse an Notkamine vorhanden	
4	44		Rechtzeitiges Einfordern der Projektpläne und Mas-senermittlungen
5	49		Bautagebücher und Baustellendokumentationen recht-zeitig einfordern
6	51		Parifizierung aufgrund von Ausführungsplänen
7	57	Wesentliche Pläne bei E-Plg. fehlen	Ausführungspläne einfordern
8	58-62	Div. Ausführungsmängel bei TGA	Ausreichende Baukontrollen
9	64-68	29 Ausführungsmängel allgemeiner Art	
10	71		Wohnungsvergabevoraussetzungen besser prüfen

Lfd. Nr. 4 Wohnbauhilfe (jetzt ENW) Objekt St. Marein bei Graz

Vorweg wird vom LRH festgehalten, dass die Stellungnahme der ENW an die A15 wie folgt lautet:

„Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 03.08.2007 wird mitgeteilt, dass die in der beiliegenden Liste angeführten Mängel behoben wurden.“

Bei der örtlichen Begehung durch den LRH waren Vertreter der Wohnbauvereinigung (sowohl Bauleitung als auch Hausverwaltung) und der zuständige Geschößbaureferent der A15 anwesend.

Aktuelle Mängel:

- Nr. 1: Zur Feuerbeschau wurden keine Angaben gemacht.
- Nr. 3: Die Anschlüsse der Notkamine wurden nicht ausgeführt.
- Nr. 7: Ausführungs- und Verteilerpläne fehlen nach wie vor.
- Nr. 8: Eine Wärmebedarfsberechnung wurde nicht nachgereicht. Im Kesselraum sind nach wie vor Kondensatspuren sichtbar. Das Abgasrohr ist nicht isoliert und zeigt bereits starke Korrosionsspuren. Eine mechanische Abstützung der Heizungs- und Kaltwasserrohre im Keller wurde nicht ausgeführt. Die Blitzschutz-Kaminfangstange wurde zwar verlängert, jedoch wurde die Verblechung des Kamins nicht in den Blitzschutz miteingebunden. Eine vom politischen Referenten in der Stellungnahme zum seinerzeitigen LRH-Bericht zugesicherte „gänzliche Nachkontrolle der gesamten technischen Hausanlage“ wurde sichtlich nicht durchgeführt. Insgesamt wurden 5 Mängel nicht behoben.
- Nr. 9: Von 29 Ausführungsmängel wurden 13 nicht behoben. Nach Angabe der Vertreter der Hausverwaltung wurde das Holz der Balkone im Frühjahr 2007 nachgestrichen, dies jedoch zu Lasten der Mieter (Rücklage) und nicht im Rahmen der Gewährleistung.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

„Das gegenständliche Bauvorhaben wurde von einem Techniker der Abteilung 15 am 04.02.2008 vor Ort zusammen mit einem informierten Vertreter des Unternehmens besichtigt. Die Angaben des Unternehmens in dem Schreiben vom 17.10.2007 sowie vom 23.01.2008 entsprechen den Gegebenheiten in der Natur bzw. wurden die einzelnen aktuellen Mängel ausführlich behandelt; d.h. einzelne Mängel wurde im Sinne der Anregungen des LRH behoben, insoweit das Unternehmen inhaltlich divergierende Standpunkte zu technischen Ausführungen vertritt, wurden diese vom Unternehmen ausführlich erläutert. Ergänzend dazu wird festgehalten, dass der Termin für die Entfernung der Gegenstände im Stiegenhaus mit 11.02.2008 festgesetzt wurde.“

Replik des Landesrechnungshofes:

Da die vorzitierten Schreiben vom 17.10.2007 sowie vom 23.1.2008 dem Landesrechnungshof nicht vorliegen, kann nicht verifiziert werden, ob und in welchem Umfang die Mängel behoben wurden.

Die Aussage, bei welchen einzelnen Mängel es divergierende Standpunkte gibt, wurde seitens der A15 – Wohnbauförderung nicht kommentiert.

Lfd. Nr. 5 Frohnleitner Objekt Peggau

	Bericht Nummer	WBT	OBJEKT
	5	Frohnleitner GZ.: LRH A15 P1/2003-10 vom 18.01.2005	Peggau
Lfd.Nr.:	Bericht Seite	aktuelle Mängel	langfristige Änderungen
1	13	Eine Verletzungsgefahr ist im Stiegenhaus gegeben	
2	18		Rechtzeitiges Einfordern der Projektpläne und Mas-senermittlungen
3	21	Putzrisse sind an der Außenfassade festzustellen	
4	21, 22		Bautagebücher und Baustellendokumentationen recht-zeitig einfordern
5			
6			
7			
8			
9			
10			

Lfd. Nr. 5 Frohnleitner Objekt Peggau**Aktuelle Mängel:**

Alle behoben.

Langfristige Änderungen:

Wurden umgesetzt bzw. zugesagt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

„Bereits anlässlich der Prüfung durch den LRH gab es keine Mängel.“

Lfd. Nr. 6 SG Judenburg Objekt Zeltweg

	Bericht Nummer	WBT	OBJEKT
	6	SG Judenburg GZ.: LRH A15 J1/2003-8 vom 21.09.2004	Zeltweg
Lfd.Nr.:	Bericht Seite	aktuelle Mängel	langfristige Änderungen
1	11		Um Benützungsbewilligung rechtzeitig ansuchen und u.U. urgieren
2	24		Bautagebücher und Baustellendokumentationen rechtzeitig einfordern
3	34	Ein 2. FI für TG-Ventilatoren fehlt	Herausgabe von Erläuterungen seitens A.d.Stmk.LReg.
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

Lfd. Nr. 6 SG Judenburg Objekt Zeltweg**Aktuelle Mängel:**

Nr. 3: Der zweite FI für die Tiefgaragenventilatoren wurde nachgerüstet, jedoch wurde auf die erforderliche Selektivität des vorgelagerten FI nicht geachtet. Bei der Überprüfung musste außerdem festgestellt werden, dass ein FI ausgelöst war, ohne dass diese Störung bei der Tiefgaragenentlüftung signalisiert wurde.

Langfristige Änderungen:

Diese wurden zugesagt. In der Zwischenzeit gab es keine geförderten Bauvorhaben.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

„Aus der Bestätigung bzw. Rechnung des befugten Unternehmens ist die Behebung des einzigen Mangels zu ersehen.“

Lfd. Nr. 7 SG Müritztal Objekt Krieglach

	Bericht Nummer	WBT	OBJEKT
	7	SG Müritztal GZ.: LRH A15 M1/2003-12 vom 23.03.2004	Krieglach
Lfd.Nr.:	Bericht Seite	aktuelle Mängel	langfristige Änderungen
1	9		Um Benützungsbewilligung rechtzeitig ansuchen und u.U. urgieren
2	27		Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind bei Anwendung von Alternativenergien durchzuführen
3	35	Absturzgefahr bei den hinteren Hauseingängen ist gegeben	
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

Lfd. Nr. 7 SG Mürztal Objekt Krieglach**Aktuelle Mängel:**

Nr. 3: Die Absturzsicherung wurde nicht ausgeführt.

Langfristige Änderungen:

Wurden umgesetzt bzw. zugesagt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

„Das gegenständliche Bauvorhaben wurde von einem Techniker der Abteilung 15 am 06.02.2008 vor Ort zusammen mit einem informierten Vertreter des Unternehmens besichtigt. Die Angaben des Unternehmens in dem Schreiben vom 28.01.2008 entsprechen den Gegebenheiten in der Natur. Der einzige vom LRH angeführte Mangel wurde behoben.“

Lfd. Nr. 8 Gemysag Objekt St. Marein im Mürztal

	8	GEMYSAG GZ.: LRH 24 M6/2002-8 vom 30.09.2003	St. Marein/Mürztal
Lfd.Nr.:	Bericht Seite	aktuelle Mängel	langfristige Änderungen
1	12		Um Benützungsbewilligung rechtzeitig ansuchen und u.U. urgieren
2	24	TG: Eine CO-Warnanlage wurde überflüssigerweise ausgeführt; die Sicherheitsbeleuchtung fehlt	
3	37	Ein 2. FI für TG-Ventilatoren fehlt	Herausgabe von Erläuterungen seitens A.d.Stmk.LReg.
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

Lfd. Nr. 8 Gemysag Objekt St. Marein im Mürztal**Aktuelle Mängel:**

- Nr. 2: Die Sicherheitsbeleuchtung wurde nachgerüstet, jedoch konnte das Prüfbuch nicht vorgelegt werden. Eine Sicherheitsleuchte ist defekt und wird diese Störung auch am Prüftableau angezeigt, jedoch seitens der Hausbewohner bzw. der Hausverwaltung nicht beachtet. Bei der Besichtigung wurde weiters festgestellt, dass vier Leuchtstoffröhren bei der Allgemeinbeleuchtung der Tiefgarage defekt waren.
- Nr. 3: Die Verteiler für die Tiefgaragenentlüftung wurden zwar „bedienerfreundlich“ ummontiert, der zweite FI wurde allerdings nicht nachgerüstet. Die Signallampen „betriebsbereit“ für die Schleusenbelüftungen leuchten nicht.

Langfristige Änderungen:

Diese wurden umgesetzt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

„Aus dem Attest bzw. Überprüfungsbefund des E-Werks Kindberg ergibt sich die vollständige Beseitigung des aufgezeigten Mangels.“

Replik des Landesrechnungshofes:

Da die vorzitierten Befunde dem Landesrechnungshof nicht vorliegen, kann nicht verifiziert werden, ob und in welchem Umfang die Mängel behoben wurden.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Der LRH hält fest, dass er keine Bewertung der aufgezählten Mängel hinsichtlich einer Klassifizierung (von leicht, schwer bis sicherheitsrelevant) durchgeführt hat. Allerdings lässt die Anzahl der aufgezeigten Mängel und deren erfolgte bzw. nicht erfolgte Behebung Rückschlüsse auf die Sorgfältigkeit der Bauaufsicht der jeweiligen WBVE zu.

Aktuelle Mängel:

Bericht Nr.	behooben	nicht behoben
1	2	5
2	2	1
3	4	1
4	15	23
5	2	-
6	-	1
7	-	1
8	1	1
Gesamt	26	33

Der LRH hält fest, dass mehr als die Hälfte der festgestellten aktuellen Mängel (darunter auch sicherheitsrelevante) nicht behoben wurden. Lediglich eine WBVE hat alle beanstandeten Mängel beseitigt.

Die Empfehlungen für „langfristige Änderungen“ wurden seitens der WBVE bzw. der A15 großteils bereits umgesetzt, für den restlichen Teil gibt es teilweise Zusagen, diesen in der Zukunft nachzukommen.

Der LRH legt den WBVE nahe, die Behebung festgestellter Mängel durch geeignete Fachkundige oder Sachverständige prüfen zu lassen.

Aufgrund des Prüfungsergebnisses wird der A15 empfohlen:

- Um als Aufsichtsbehörde den Bestimmungen des § 28 Abs. (4) LRH-VG entsprechen zu können, die WBVE in den Förderrichtlinien zur fristgerechten Informationserstattung über die Umsetzung der vom LRH empfohlenen Maßnahmen anzuhalten.
- Diese Informationen der WBVE (samt allfälliger Gutachten bzw. fotografischer Dokumentationen) im Falle der nicht rechtzeitigen Vorlage zu urgieren.
- Sofern diese Berichte der WBVE nicht oder nicht aussagekräftig erstattet werden, als Aufsichtsbehörde selbst bautechnische Kontrollen vor Ort durchzuführen.
- Bei wiederholter Nichtentsprechung dieser Berichtspflicht in den Förderrichtlinien gegebenenfalls auch geeignete Sanktionen zu verankern.

Das Ergebnis der vom Landesrechnungshof durchgeführten Überprüfung wurde in der am 23. Oktober 2007 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dargestellt.

Teilgenommen haben:

vom Büro des Herrn
Landesrates Johann Seitinger:

Mag. Gerhard UHLMANN

von der A15 – Wohnbauförderung:

Mag. Dr. Siegfried KRISTAN

Mag. Doris FABSCHITZ

Dr. Heinrich PAMMER

DI. Johann TATZL

vom Landesrechnungshof:

LRH-Dir. Dr. Johannes ANDRIEU

Dipl.-Ing. Gerhard RUSSEIM

Ing. Reinhard JUST

7. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof hat eine Nachschau hinsichtlich der Behebung festgestellter Mängel und Umsetzung der vom Landesrechnungshof angesprochenen Empfehlungen bei 8 bautechnischen Prüfungen gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen durchgeführt.

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

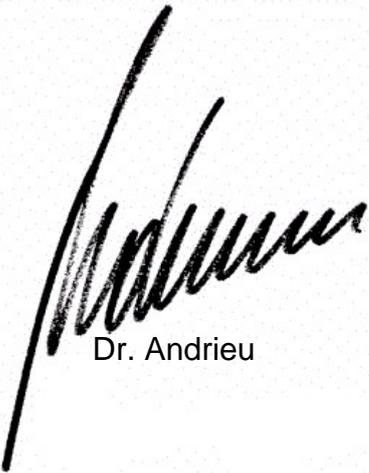
- Von 59 festgestellten Mängeln bei 8 Bauvorhaben wurden 26 behoben und 33 nicht behoben.
- Der Landesrechnungshof hält fest, dass mehr als die Hälfte der festgestellten aktuellen Mängel (darunter auch sicherheitsrelevante) nicht behoben wurden. Lediglich eine Wohnbauvereinigung hat alle beanstandeten Mängel beseitigt.
 - **Der Landesrechnungshof legt den Wohnbauvereinigungen nahe, die Behebung festgestellter Mängel durch geeignete Fachkundige oder Sachverständige prüfen zu lassen.**
- Die Empfehlungen für „langfristige“ Änderungen wurden seitens der Wohnbauvereinigungen bzw. der A15 – Wohnbauförderung großteils bereits umgesetzt. Für den restlichen Teil gibt es teilweise Zusagen, diesen in der Zukunft nachzukommen.
 - **Der A15 – Wohnbauförderung wird empfohlen:**
 - **Um als Aufsichtsbehörde den Bestimmungen des § 28 Abs. (4) LRH-VG entsprechen zu können, die Wohnbauvereinigungen in**

den Förderrichtlinien zur fristgerechten Informationserstattung über die Umsetzung der vom Landesrechnungshof empfohlenen Maßnahmen anzuhalten.

- Diese Informationen der Wohnbauvereinigungen (samt allfälliger Gutachten bzw. fotografischer Dokumentationen) im Falle der nicht rechtzeitigen Vorlage zu urgieren.
- Soferne diese Berichte der Wohnbauvereinigungen nicht oder nicht aussagekräftig erstattet werden, als Aufsichtsbehörde selbst bautechnische Kontrollen vor Ort durchzuführen.
- Bei wiederholter Nichtentsprechung dieser Berichtspflicht in den Förderrichtlinien gegebenenfalls auch geeignete Sanktionen zu verankern.

Graz, am 26. März 2008

Der Landesrechnungshofdirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Andrieu', is written over a light gray dotted background.

Dr. Andrieu