

**ÖWGes**

Am Quellenhof 18-21  
8301 Laßnitzhöhe

## **HINWEIS ZUR ANONYMISIERUNG**

Gemäß § 7 Abs. 2 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 2009 – LRH-VG sind jene Teile des Berichtes zu bezeichnen, die der Wahrung berechtigter Geheimhaltungsinteressen, insbesondere im Hinblick auf den Datenschutz und auf Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse, unterliegen.

Im Sinne der Bestimmung des § 18 Abs. 4 Landes-Verfassungsgesetz 1960 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.

## DARSTELLUNG DER PRÜFUNGSERGEBNISSE

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

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

Zitierte Textstellen werden im Bericht in kursiver Schriftart dargestellt.

Landesrechnungshof Steiermark  
8010 Graz, Trauttmansdorffgasse 2  
T: 0316/877-2250  
E: [lrh@stmk.gv.at](mailto:lrh@stmk.gv.at)  
[www.landesrechnungshof.steiermark.at](http://www.landesrechnungshof.steiermark.at)

Berichtzahl: LRH 30 Ö1/2008-28

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. PRÜFUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>4</b>
1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab .....	4
1.2 Bisherige Prüfungen durch den LRH.....	5
<b>2. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG .....</b>	<b>6</b>
2.1 Allgemeines, Prüfungsumfang - Unterlagen.....	6
2.2 Wohnbauförderung, Finanzierung.....	10
2.3 Planung .....	19
2.4 Vergabe von Leistungen .....	27
2.5 Örtliche Bauaufsicht.....	31
2.6 Örtliche Kontrolltätigkeit.....	33
2.7 Massen- und Rechnungsprüfung .....	40
2.8 Honorare.....	42
<b>3. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN.....</b>	<b>46</b>

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A15	Abteilung Wohnbauförderung
AdStmkLReg	Amt der Steiermärkischen Landesregierung
BA	Bauabschnitt
DVO	Durchführungsverordnung
FZ	Förderungszusicherung
GBK	Gesamtbaukosten
HOA	Honorarordnung für Architekten
HLS	Heizung Lüftung Sanitär
LB-H	standardisierte Leistungsbeschreibung für den Hochbau
LGBl.	Landesgesetzblatt
lfm	Laufmeter
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz
NA	Nachtragsangebot
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
ÖNORM	Österreichische Norm
ÖVE	Österreichischer Verband für Elektrotechnik
OG	Obergeschoß
ÖWGes	ÖWGes – Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
SiGe-Plan	Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan
Stmk. BauG	Steiermärkisches Baugesetz
Stmk. WFG 1993	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
TG	Tiefgarage
TGA	Technische Gebäudeausrüstung
WBF 1	Formblatt „Förderungsansuchen“
WBF 2	Formblatt „Aufgliederung der Nutzflächen“
WBF 4	Formblatt „Ermittlung der wohnbeihilfefähigen Gesamtbaukosten“
WBF 5	Formblatt „Aufgliederung der Gesamtbaukosten“
WBVE	Wohnbauvereinigung

# 1. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Der Landesrechnungshof (LRH) hat eine stichprobenweise bautechnische Prüfung der von der

## **ÖWGes**

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

in

**8301 Laßnitzhöhe, Am Quellenhof 18-21**

errichteten Wohnanlage durchgeführt.

Zuständiger politischer Referent ist Herr Landesrat Johann Seitinger.

## 1.1 PRÜFUNGSKOMPETENZ UND PRÜFUNGSMAßSTAB

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 7 des Landesrechnungshofverfassungsgesetzes 2009 (LRH-VG) unterliegen Wohnbauträger, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, der Gebärungskontrolle durch den LRH, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Gemäß Förderungszusicherung (FZ) vom 13.10.2004 und 25.7.2006 hat der Förderungswerber den Vorbehalt des Landes Steiermark hinsichtlich der Gebärungskontrolle durch den LRH zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Prüfungszuständigkeit des Landesrechnungshofes ist gemäß § 5 LRH-VG gegeben.

Als Prüfungsmaßstäbe hat der LRH die ziffernmäßige Richtigkeit sowie die Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften, wie dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Stmk. WFG 1993), der Durchführungsverordnung (DVO) zum Stmk. WFG 1993, dem Steiermärkischen Baugesetz (Stmk. BauG) und andere einschlägige Vorgaben, heranzuziehen. Weitere Prüfkriterien waren die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Der LRH hat aus Anlass seiner Prüfungen Vorschläge für eine Beseitigung von Mängeln zu erstatten sowie Hinweise auf die Möglichkeit der Verminderung oder Vermeidung von Ausgaben und der Erhöhung oder Schaffung von Einnahmen zu geben (§ 4 Abs. 3 LRH-VG).

Grundlage der Prüfung waren die Auskünfte und vorgelegten Unterlagen der Abteilung Wohnbauförderung (A15) des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung (AdStmkLReg), der ÖWGes Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. sowie eigene Recherchen und Wahrnehmungen des LRH.

Zum gegenständlichen Prüfbericht haben Herr Landesrat Johann Seitinger und Herr Landesfinanzreferent Landesrat Dr. Christian Buchmann Stellungnahmen abgegeben.

Die **Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger** ist vollinhaltlich in den jeweiligen Berichtabschnitten eingearbeitet.

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

## 1.2 BISHERIGE PRÜFUNGEN DURCH DEN LRH

Im Jahr 1983 erfolgte eine Überprüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen sowie 1994 eine stichprobenweise Prüfung des Rechnungswesens.

Im Jahr 2004 wurde vom LRH eine Gebarungsprüfung der ÖWGes gemeinsam mit der ÖWG - Österreichische Wohnbaugenossenschaft gmn. reg. Gen.m.b.H. durchgeführt.

Bautechnische Überprüfungen des LRH erfolgten 1987 in Form einer stichprobenartigen Prüfung von Bauvorhaben der ÖWGes.

Überprüfungen von konkreten Einzelbauvorhaben fanden zuletzt 1996 (BV.: 8605 Kapfenberg, Dr.-Alfons-Gorbach-Hof Nr. 6, 8, 10) sowie 1997 („Dr. Brodmannsiedlung“, 8345 Straden, Kronnesdorf 107-123) statt.

## 2. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

### 2.1 ALLGEMEINES, PRÜFUNGSUMFANG - UNTERLAGEN

Die stichprobenweise Prüfung umfasst die Bereiche Förderung, Planung, Ausschreibung, Vergabe, Ausführung sowie Abrechnung und bezog sich im Wesentlichen auf die Bereiche

Qualitäts- und Quantitätskontrolle.

Die Abrechnungen wurden stichprobenartig überprüft.

#### 2.1.1 BETEILIGTE

**Bauherr, Förderungswerber:**

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

**Planung:** Eigenplanung ÖWGes

**Statische Bearbeitung:** \_\_\_\_\_

**Bodenmechanische Beurteilung:** \_\_\_\_\_

Der Bodenmechaniker war bei den vorlaufenden Bauabschnitten 1 und 2 mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt und war auch in die Beurteilung des prüfungsgegenständlichen Bauabschnittes 9 eingebunden.

**Bauaufsicht / Bauleitung:** \_\_\_\_\_ ÖWGes

**SiGe-Plan:** ÖWGes

**Planung, Koordination:** ÖWGes

Die beigegebenen umfangreichen Unterlagen waren insgesamt für den Hochbau in den prüfungsrelevanten Bereichen vollständig und aussagekräftig. Eine Nachvollziehbarkeit war gegeben.

## 2.1.2 BAUBESCHREIBUNG



Südansicht



Westansicht

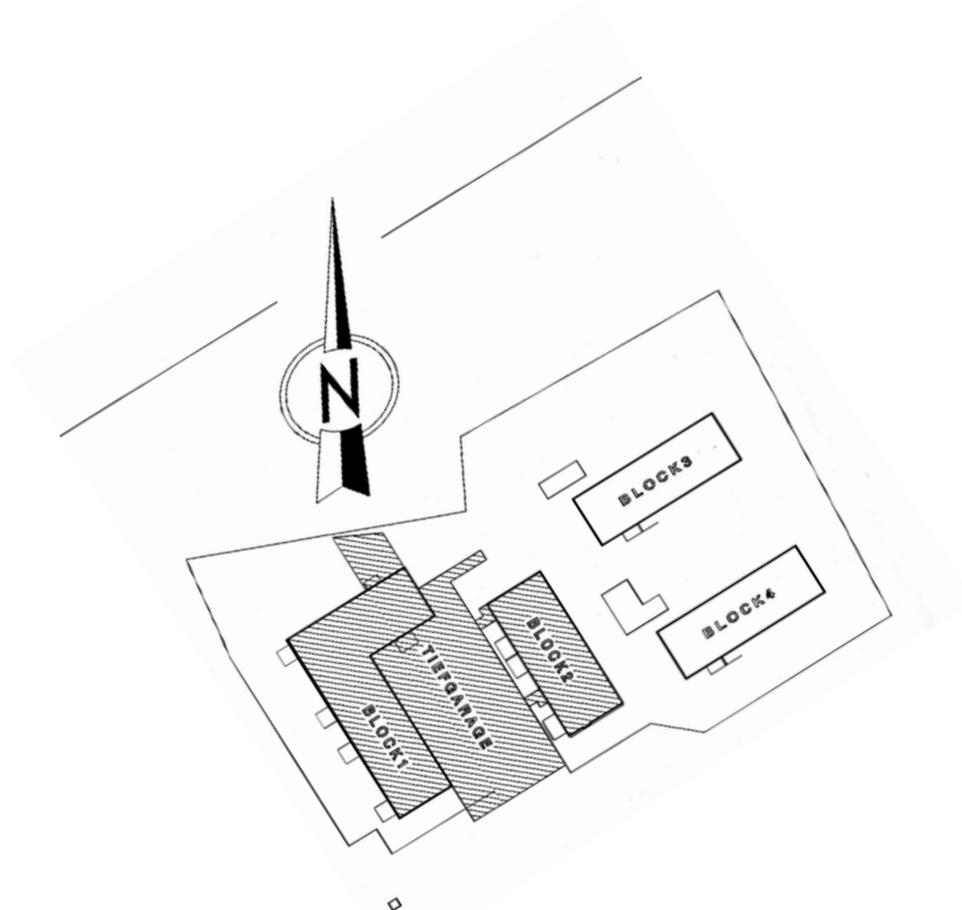
### Technische Daten:

Die gegenständliche Prüfung betrifft den 9. Bauabschnitt (BA) der an der Hönigalstraße im Ort Laßnitzhöhe gelegenen Wohnsiedlung der ÖWGes.

Die Wohnsiedlung verläuft nord-östlich der Hauptstraße und besteht aus insgesamt 9 Bauabschnitten. Im geprüften gegenständlichen BA 9 wurden 4 Wohnhäuser, Block 1 bis Block 4, errichtet.

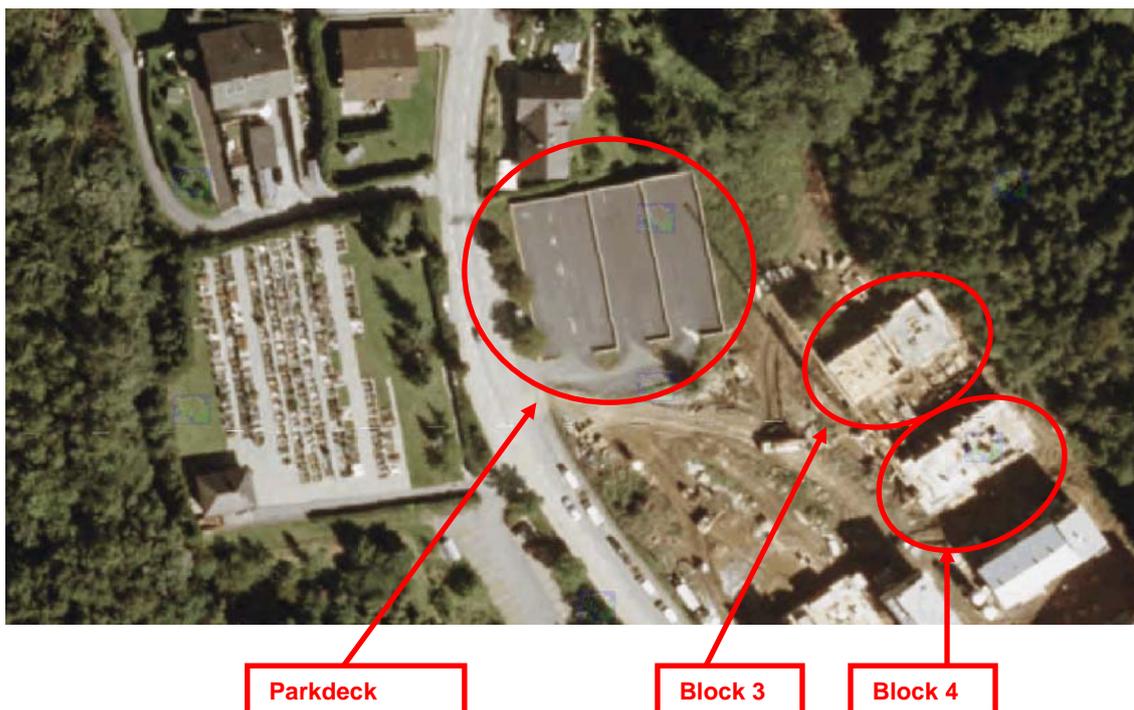
Unterhalb bzw. zwischen den Blöcken 1 und 2 des BA 9 ist die Tiefgarage situiert, deren Abrechnung beim – nicht durch den LRH geprüften – Block 8 erfolgte. Der anteilige Betrag für den BA 9 wurde mit € 428.610,49 errechnet und mit dieser Summe bei der Abrechnung für den BA 9 berücksichtigt.

Nördlich der Zufahrt zur Tiefgarage und Aufschließungsstraße zwischen den einzelnen Wohnblöcken wurde ein Parkdeck mit teilweise überdachten PKW-Abstellplätzen im Zuge der Vorprojekte des geprüften Abschnittes errichtet.



Eine Luftbildaufnahme vom 14.9.2004 zeigt die Baustelle des BA 9. Die Blöcke 3 und 4 mussten aufgrund deren Lage und der damit verbundenen aufwändigen Gründung vor Errichtung der Tiefgarage gebaut werden.

Quelle: GIS Land Steiermark



Anzahl der Häuser:	4
Gesamtanzahl der Wohnungen:	26
Anzahl Tiefgaragenplätze:	26
Gesamtnutzfläche:	2.053,66 m <sup>2</sup> (lt. WBF 2)
Förderbare Gesamtnutzfläche lt. technischem Gutachten:	2.053,1 m <sup>2</sup>
Tragwerkssystem:	Massivbauweise
Gründung:	Plattengründung, im Bereich Block 3 und 4 teilweise Rammpfähle
Geschoßdecken:	Stahlbeton
Wohnungstrennwände:	Mantelbeton

Es wurden 17 Geschoß- und 9 Maisonettenwohnungen errichtet.

Die Baukörper sind voll unterkellert, jeder Wohnung ist ein eigener Keller- bzw. Abstellraum zugeordnet.

## **2.2 WOHNBAUFÖRDERUNG, FINANZIERUNG**

### **2.2.1 ABWICKLUNG**

Die Agenden 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 zuzurechnen.

Diese Abteilung ist im Bereich der Prüfung der gemeinnützigen Wohnbauträger als Aufsichtsbehörde tätig.

Das Prüfungsverfahren für die Zusicherung einer Wohnbauförderung beginnt mit einer Begutachtung durch den „Wohnbautisch“. Hierbei wird das geplante Projekt vom jeweiligen Förderungswerber bzw. Planer vorgestellt. Daraufhin werden durch den Wohnbautisch Leitlinien für jedes einzelne Projekt erstellt.

Der „Wohnbautisch“ beurteilt in erster Linie das vorgelegte Bauvorhaben auf Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Förderung bzw. den Fördervoraussetzungen gemäß Stmk. WFG 1993 als auch der zulässigen Lärmbelastung und die städtebauliche und baukünstlerische Qualität gemäß DVO zum Stmk. WFG1993.

Erst nach „positiver Begutachtung“ durch den Wohnbautisch wird das Projekt in das Wohnbauprogramm und damit in eine mögliche Wohnbauförderung aufgenommen.

Grundsätzlich erfolgt im Weiteren folgender Verfahrensablauf:

- Ansuchen um Förderung durch den Förderungswerber,
- Technisches Gutachten zur Beiratsvorlage durch die A15,
- Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat,
- Technisches Gutachten für die Regierungssitzung durch die A15,
- Förderungszusicherung durch die Landesregierung
- Endabrechnung und Genehmigung durch die A15.

## 2.2.2 CHRONOLOGIE

- Grundstücksbeurteilung	4.8.1993
- Gutachten des Energiebeauftragten	23.2.2004
- Beurteilung durch den Wohnbautisch	17.3.2004
- Baubewilligung	13.5.2004
- Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG 1993	14.5.2004
- Ersteinreichung	14.5.2004
- Technisches Gutachten zur Beiratsvorlage	17.5.2004
- Rechtskraft der Baubewilligung	28.5.2004
- Beurteilung des Wohnbauförderungsbeirates	2.6.2004
- Zweiteinreichung	6.8.2004
- Ansuchen um Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn	6.8.2004
- Neuvorlage Zweiteinreichung	8.9.2004
- Technisches Gutachten zur Regierungssitzung	13.9.2004
- Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn	20.9.2004
- Baubeginn	20.9.2004
- 1. Förderungszusicherung	13.10.2004
- Fertigstellung	21.6.2006
- Wohnungsübergaben	21. u. 22.6.2006
- Ergänzendes Förderansuchen	20.7.2006
- Technisches Gutachten (Änderungsgutachten)	25.7.2006
- 2. Förderungszusicherung	25.7.2006
- Zustimmung zur Förderungszusicherung	8.8.2006
- Bauzeit (lt. FZ 18 Monate)	21 Monate
- Benützungsbewilligung	8.10.2007
- Vorlage der Endabrechnung bei der A15	16.10.2007
- Technisches Gutachten (Endabrechnung)	26.2.2008
- Genehmigung der Endabrechnung durch die A15	17.4.2008

## **Wohnbautisch**

Die Begutachtung durch den Wohnbautisch erfolgte in dessen 377. Sitzung am 17.3.2004. Das Bauvorhaben wurde in Erfüllung folgender Auflage „städtebaulich und baukünstlerisch positiv“ beurteilt:

- *Errichtung von behindertengerechten Parkplätzen im Zugangsbereich der Tiefgarage*

Der LRH stellt fest, dass die diesbezügliche Auflage im Zuge der Einreichung für das „Technische Gutachten zur Beiratsvorlage“ planlich umgesetzt wurde.

Aufgrund der vorliegenden Grundstücksbeurteilung aus dem Jahre 1993, in dem die Vermeidung von Lärmbelastung durch ein Gutachten belegt wurde, dürfte sich der Wohnbautisch mit der Angabe, dass aufgrund einer Geschwindigkeitsbeschränkung die Lärmwerte eingehalten werden, zufrieden gegeben haben.

Dies geht aus den dem LRH vorgelegten Unterlagen jedoch nicht genau hervor.

Der LRH stellt fest, dass der durchschnittliche Tagesverkehr in diesem Bereich<sup>1</sup> im Zeitraum 1996 bis 2006 um rd. 65 % auf ca. 3.800 Verkehrsbewegungen (beide Fahrtrichtungen) angestiegen ist.

Aus Sicht des LRH wäre eine erneute Messung in Form eines Lärmgutachtens durch den Wohnbautisch zweckmäßig gewesen.

## **Technisches Gutachten zur Beiratsvorlage**

Im Technischen Gutachten vom 17.5.2004 wurde das vom Förderungswerber (ÖWGes) ersteingereichte Ansuchen vom 14.5.2004 gemäß dem Stmk. WFG 1993 behandelt.

Ein rechtskräftiger Baubescheid lag zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor. Dieser wurde am 1.6.2004 nachgereicht.

U.a. waren nachfolgende Auflagen dem Gutachten zu entnehmen:

- *Die Auflagen des baugelologischen Gutachtens sind nachweislich einzuhalten (fachgerechte Drainagen, Frostschrützen, Fundamentplatte, duktile Pfähle, Feuchtigkeitsisolierung des Kellers, baubegleitende Kontrolle des Bodens).*
- *Die anteiligen Kosten der zusätzlichen PKW-Abstellplätze (Parkdeck) sind gesondert auszuweisen.*

---

<sup>1</sup> Landesstraße L326 – Hönigtalstraße, Abschnitt Hönigtal – Nestelbach; Quelle: Amt der Steiermärkischen Landesregierung Fachabteilung 18 A

- *Ein Mehrkostennachweis für die Tiefgarage und deren aufwändige Fundierung und Begrünung sowie für die Tiefenkeller und für die zusätzlichen Fundierungsmaßnahmen ist vorzulegen.*

Der LRH stellt fest, dass die Umsetzung bzw. Einhaltung der Auflagen aus dem Technischen Gutachten im Zuge der Zweiteinreichung von der ÖWGes nachgewiesen wurde.

### **Wohnbauförderungsbeirat**

In der Sitzung des Wohnbauförderungsbeirates des Landes Steiermark vom 2.6.2004 wurde das Bauvorhaben positiv begutachtet.

### **Zweiteinreichung**

Am 6.8.2004 erfolgte durch die ÖWGes die Zweiteinreichung. Der ursprünglich geplante Bauumfang von vier geplanten Wohnhäusern mit insgesamt 26 Mietkaufwohnungen wurde beibehalten.

Aufgrund von Kostenüberschreitungen, welche sich auf Basis der Ausschreibungsergebnisse ergeben haben, suchte die ÖWGes um einen Zuschlag für „Ungewöhnliche Umstände“ in der Höhe von 10 % der Gesamtbaukosten an.

Zeitgleich mit der Zweiteinreichung erbat die ÖWGes Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn. Diese wurde von der A15 mit Schreiben vom 20.9.2004 erteilt.

### **Technisches Gutachten zur Regierungssitzung**

Im Technischen Gutachten vom 13.9.2004 wurde seitens der A15 die Vollständigkeit der erforderlichen Unterlagen als auch die Vorlage der Vergabebegründung bestätigt. Ein Zuschlag für Ungewöhnliche Umstände wurde in Höhe von 10 % gewährt. Der verbleibende Teil der Mehrkosten wurde den Grundkosten zugeordnet, welche somit 28,2 % der Gesamtbaukosten betragen und eine Restfinanzierung in Form eines nicht geförderten Darlehens notwendig machte.

Dazu wird vom LRH angemerkt, dass Projekte gemäß § 5 Abs 1 Z 10 des Stmk. WFG 1993 mit Grund- und Aufschließungskosten zwischen 10 % und 25 % der Gesamtbaukosten nur in begründeten Ausnahmefällen förderbar sind. **Darüber hinaus sind Projekte nicht förderbar.**

**Der LRH stellt somit fest**, dass unter den gegebenen Bedingungen eine **Förderwürdigkeit für das vorliegende Projekt** zum Zeitpunkt der Zweiteinreichung **nicht gegeben war**. Die A15 wäre zumindest angehalten gewesen, die WBVE aufzufordern, die Kosten zu optimieren bzw. Einsparpotentiale zu finden um die Förderwürdigkeit zu gewährleisten.

Dies vor allem im Hinblick auf die Hinweise im Technischen Gutachten, in dem bereits eine wesentliche Abweichung der Kosten von den Normkosten festgestellt wurde. Beispielsweise wurde bei den reinen Baukosten eine Abweichung von +275 €/m<sup>2</sup> festgestellt, die in Summe einer Erhöhung um rd. € 560.000,- gleichkommt.

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

*„Die Zweiteinreichung am 02.06.2004 erfolgte mit Grund- und Aufschließungskosten in Höhe von € 927.400,- (28,2 %). Bereits bei Erstellung der Mietenkalkulation für die Wohnungsinteressenten wurde auf die Verrechnung der Aufwertung verzichtet (€ 124.867,-). Die dadurch gesenkten Grundstückskosten lagen damit schon vor Baubeginn unter 20 % und ist dieser reduzierte Wert dann auch im 3. Technischen Gutachten eingeflossen.“*

#### **Förderungszusicherung**

Die Förderungszusicherung (FZ) drückt nicht nur die Art und Höhe der Landesförderung aus. Vielmehr bildet eine Reihe von Bedingungen einen integrierten Bestandteil dieser Zusicherung, welche vom Fördernehmer schriftlich bestätigt werden muss.

Die FZ der A15 erging am 13.10.2004. Mit Schreiben vom 20.7.2006 suchte die ÖWGes aufgrund von weiteren Mehrkosten um nachträgliche Erhöhung der Restfinanzierung bei Wohnungsübergabe an und begehrte die Ausstellung einer neuen FZ.

Mittels Technischem Gutachten (Änderungsgutachten) vom 25.7.2006 wurde daraufhin eine neue FZ erteilt.

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

### **Baubewilligung**

Die Baubewilligung für das Bauprojekt wurde am 13.5.2004 (Rechtskraft 28.5.2004) erteilt. Die zuständige Baubehörde bewilligte die Errichtung von vier Mehrfamilienwohnhäusern mit 26 Wohnungen, einer Tiefgarage für 26 PKW und 2 Hütten für Fahrräder, Kinderwagen und Müll.

### **Wohnungsübergabe / Benützungsbewilligung**

Die Wohnungsübergaben an die Mietkäufer erfolgten am 21. bzw. 22.6.2006.

Mit Eingabe vom 8.6.2006 wurde seitens der ÖWGes bei der Baubehörde um Benützungsbewilligung angesucht.

Nachdem alle Unterlagen vollständig vorlagen, hat die Baubehörde mit Bescheid vom 8.10.2007 die Benützungsbewilligung erteilt.

Das Benützen einer Wohnung ohne Benützungsbewilligung ist gemäß § 39 Abs 2 Stmk. BauG untersagt. Die Benützung einer baulichen Anlage ohne Benützungsbewilligung stellt eine Verwaltungsübertretung dar, die mit einer Geldstrafe zu ahnden ist. So kann es z.B. vorkommen, dass Mieter, die gar nicht wissen, dass die WBVE als Eigentümer keine Benützungsbewilligung erwirkt hat, Strafe zu zahlen haben.

Nach Ansicht des LRH sollte der Mieter einer gemeinnützig errichteten Wohnung jedoch darauf vertrauen können, dass bereits die Benützungsbewilligung vorliegt.

#### **Der LRH stellt daher fest:**

- **Zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe lag keine Benützungsbewilligung vor.**
- **Die Wohnungen wurden ohne Vorliegen einer Benützungsbewilligung von der WBVE übergeben und konsenslos mehr als 15 Monate bewohnt.**

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

*„Um Benützungsbewilligung wurde am 08.06.2006 vor Bezug der Wohnanlage angesucht. Richtig ist, dass bei diesem Objekt die Benützungsbewilligung vor Bezug, das ist der 22.06.2006 noch nicht von der Baubehörde erteilt wurde, da das Kaminattest und der Nachweis der Öldichtheit der Tiefgaragen-Bodenplatte erst nach langwierigen Bemühungen beigebracht werden konnten. Künftig wird besonderes Augenmerk darauf gelegt werden, auch Einzelfälle von fehlenden Benützungsbewilligungen zu vermeiden.“*

**Die Wohnungen hätten ohne Vorliegen der Benützungsbewilligung nicht übergeben und bezogen werden dürfen.**

Der LRH stellte in der Vergangenheit wiederholt fest, dass Bauträger die Übergabe des Objektes an die Wohnungswerber vor Vorliegen einer Benützungsbewilligung vornehmen.

Der Landtag Steiermark griff diese Problematik auf und erwirkte mit LGBl. Nr. 88/2008 vom 29.8.2008 eine diesbezügliche Änderung des Stmk. BauG.

§ 39 Abs 2 Stmk. BauG lautet nunmehr:

*„(2) Der Eigentümer hat eine bewilligungswidrige Nutzung zu unterlassen. Er trägt die Verantwortung, dass auch andere Verfügungsberechtigte keine bewilligungswidrige Nutzung ausüben.“*

§ 118 Abs 1 Z 6 Stmk. BauG lautet nunmehr:

*„(1) Eine Verwaltungsübertretung, die mit Geldstrafe von EUR 363,-- bis EUR 14.535,-- zu bestrafen ist, begeht, wer [...] als Eigentümer bauliche Anlagen ohne Benützungsbewilligung benützt oder durch Verfügungsberechtigte benützen lässt (§ 38 Abs. 8);“*

Der LRH begrüßt auch das Vorgehen der A15, welche seit Frühjahr 2008 die Auszahlung der Förderung an das Vorliegen der Benützungsbewilligung geknüpft hat.

**Endabrechnung**

Gemäß FZ ist die Endabrechnung spätestens ein Jahr nach der Wohnungsübergabe (21. und 22.6.2006) unter Verwendung des amtlichen Formblattes vorzulegen.

Die Vorlage der Endabrechnung bei der A15 erfolgte am 16.10.2007 und wurde von der A15 am 17.4.2008 anhand eines Technischen Gutachtens (Endabrechnung) geprüft. Die schriftliche Verständigung über den endgültigen Finanzierungsplan erfolgte am 17.4.2008.

**Der LRH stellt fest**, dass die Vorlage der Endabrechnung ca. 16 Monate nach Wohnungsübergabe erfolgte. **Die WBVE ist somit ihrer Verpflichtung zur fristgemäßen Übermittlung der Schlussrechnung an die Förderungsstelle nicht nachgekommen.**

Die FZ sieht in begründeten Fällen die Möglichkeit einer Fristerstreckung vor. Ein diesbezügliches Ansuchen des Förderwerbers ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*„Die in diesem Falle verspätet vorgelegte Endabrechnung steht in direktem Zusammenhang mit der damals noch ausstehenden Benützungsbewilligung. Zusätzlich wurden zahlreiche Wünsche der Mieter nach Wohnungsübergabe erfüllt (z.B. Spielplatzausgestaltung, Müllhaus, zusätzliche Stiegen im Gelände etc.). Festgehalten wird, dass die Vorlagefrist üblicherweise bis auf wenige, begründete Ausnahmefälle strikt eingehalten wird.“*

**2.2.3 FÖRDERUNG UND FINANZIERUNG**

Die Förderung erfolgte nach dem Stmk. WFG 1993 für die Errichtung von „Mietkaufwohnungen“ und besteht darin, dass für einen genehmigten Darlehensbetrag Annuitätzuschüsse geleistet werden.

In der letztgültigen FZ vom 25.7.2006 wurden die Gesamtbaukosten – basierend auf einer förderbaren Nutzfläche von 2.053,10 m<sup>2</sup> – mit € 3,445.900,-- festgelegt.

Für die Gewährung von Wohnbeihilfe wurden Gesamtbaukosten in Höhe von € 3,288.000,-- berücksichtigt.

Der Finanzierungsplan gemäß FZ lautete:

Kapitalmarktdarlehen (mit Annuitätzuschüssen)	€ 3,288.000,--
Restfinanzierung	€ 157.900,--
<hr/>	
Gesamtbaukosten	€ 3,445.900,--

Die in der Endabrechnung von der WBVE ausgewiesenen Gesamtbaukosten beliefen sich nach Abzug der Skontobeträge und Berücksichtigung der Preisberichtigungen auf € 3,574.000,--.

Die geprüfte und genehmigte Endabrechnung ergab folgenden Finanzierungsplan:

Kapitalmarktdarlehen (mit Annuitätzuschüssen)	€ 3,288.000,--
Restfinanzierung	€ 286.000,--
<hr/>	
Gesamtbaukosten	€ 3,574.000,--

Die Gesamtbaukosten wurden somit trotz Gewährung eines Zuschlages für Ungeöhnliche Umstände in Höhe von 10 % (€276.700,--) im Vergleich zur ursprünglich vorgelegten Ersteinreichung um rd. €128.000,-- überschritten.

Der LRH stellt fest, dass im Zuge der Endabrechnung die zusätzlichen Mehrkosten zu einer Erhöhung der Baukosten geführt haben und dadurch der Grundkostenanteil prozentuell im Verhältnis zu den Gesamtkosten gesenkt werden konnte. Nunmehr liegt der Grundkostenanteil bei 24,36 % der Gesamtbaukosten. Somit wurde nachträglich die Förderwürdigkeit hergestellt.

## 2.3 PLANUNG

### 2.3.1 ARCHITEKTUR

#### Einreichplanung

Die Einreichplanung wurde durch die ÖWGes durchgeführt.

Die von der ÖWGes erstellten Einreichpläne im Maßstab 1:100 vom April 2004 sind bei der Bauverhandlung am 12.5.2004 vorgelegen.

Die Einreichplanung erfolgte bauordnungskonform und weist in Verbindung mit der Baubeschreibung wesentliche für die Beurteilung der Baubehörde aussagekräftige Unterlagen auf.

Die Grundrisse der einzelnen Häuser wurden unterschiedlich gelöst.

#### **Block 1:**

Im Block 1, der sich neben der Hauptstraße befindet, wurden z.B. die Schlafräume teilweise talseitig, der Straße abgewandt, situiert.

Die Wohnräume im Block 1 sind straßenseitig situiert, hier befinden sich auch Balkone und Terrassen. Dadurch mindert sich die Wohnraumqualität.

#### **Block 2:**

Block 2 befindet sich talseitig, nord-östlich des Blocks 1. Die Situierung der Wohnungen ist ähnlich wie beim Block 1, die Lage ist durch den fast abgeschlossenen Innenhof wesentlich ruhiger.

#### **Block 3, 4:**

Die beiden talabwärts gelegenen Blöcke sind annähernd ost-west-orientiert. Die Südfassaden haben – eingeschränkt durch den Waldbewuchs und durch die darüberstehenden Blöcke 1 und 2 – eine eingeschränkte Sonneneinstrahlung. Die Besonnung der in den Obergeschoßen befindlichen Wohnungen ist jedoch wesentlich besser als jene in den unteren Geschoßen.

Die Qualität der Lage der Wohnungen in Block 3 und 4 ist aufgrund der Situierung, der Nähe zum Wald und der Steilheit des Hanges nicht optimal. Dies betrifft vor allem das Defizit an natürlicher Belichtung.

### **Ausführungsplanung**

Die Ausführungsplanung (Polier- und Detailplanungen) wurde fachkundig und vollständig erstellt. Es wurden keine aufwändigen Konstruktionen geplant. Die Detaillösungen zeigen eine zweckmäßige und bewährte Planung.

Die Grundrisslösungen der Wohnungstypen sind funktionell konzipiert.

Die Polier- und Detailplanungen wurden fachkundig erstellt. Hierbei wurde auf hochbautechnisch bewährte Detaillösungen zurückgegriffen.

Mängel zeigten sich in der Planung der Befestigung der Glaskonstruktionen bei den Stiegenhäusern.

### **Kostenermittlungsgrundlagen, Ermittlung von Preisen**

Grundsätzlich wurden die Kostenermittlungsgrundlagen – mit Ausnahme des Sonnenschutzes und des Kinderspielplatzes – für den vorlaufenden Bauabschnitt BA 8 erstellt. Auf Basis dieser Leistungsverzeichnisse wurden von der ÖWGes die Massen für den BA 9 ermittelt.

Mit den Massen des BA 9 wurden, auf Basis der Preise des BA 8, Leistungsverzeichnisse erstellt.

#### **Baumeisterarbeiten:**

Die Preise wurden im Anhängerverfahren an den BA 8 ermittelt.

Bei den Baumeisterarbeiten wurden zusätzliche Kosten

<i>LG 98 „Aufzahlung für Stahlpreiserhöhung“</i>	€ 33.382,80 und
<i>LG 99 „Zusatzaufträge von Bau 8“</i>	€ 46.277,57

in Rechnung gestellt.

Im Schreiben vom 22.6.2004 der bauausführenden Firma wurden die Mehrkosten für die außerordentlichen Preiserhöhungen am Stahlmarkt und für die beim BA 8 erforderlichen Zusatzarbeiten angegeben.

Die Aufpreise für die Stahlpreiserhöhungen sind als marktkonform anzusehen.

Die Zusatzaufträge für den BA 8 betreffen im Wesentlichen die Spezialgründungen und im Nachtragsangebot Nr. 7 Aufzahlungen auf Positionen beim Mauerwerk.

Festzustellen ist, dass in der Beauftragung der Baumeisterarbeiten für den BA 9 auch Zusatzaufträge für den BA 8 in der Höhe von € 46.277,57 (Betrag vor Nachlässen und Skonti) erteilt wurden.

Die einzelnen Nachtragsangebote (NA 1 bis NA 7 vom BA 8) wurden nicht vorgelegt.

Es wurden mehrere Nachtragsangebote für den BA 9 (NA 1 bis NA 6) vorgelegt, die von der ÖWGes geprüft und beauftragt wurden.

Diese Nachtragsangebote betreffen die Ausführung von Rammpfählen, Liefern und Montieren von Dämmung, Streichen von Außenwänden und Stützen sowie Herstellung eines Kinderspielplatzes.

Die Nachtragsangebote sind der Höhe und dem Grunde nach als angemessen zu bezeichnen.

#### **Trockenbauarbeiten:**

Die Preise wurden im Anhängerverfahren an den BA 8 ermittelt, die Nachlässe aus dem BA 8 wurden übernommen. Es wurden zwei Nachtragsangebote beauftragt. Die Schlussrechnung der ausführenden Firma war im Abrechnungskonvolut nicht enthalten, die Höhe der Schlussrechnung wurde aus den Zusammenstellungen entnommen.

#### **Zimmermannsarbeiten:**

Die Leistungen wurden im Anhängerverfahren angeboten und vergeben, zusätzlich wurde ein Nachtragsangebot für Liefern und Montieren von Verblendungen bei Stiegenaustritten beauftragt.

#### **Spenglerarbeiten:**

Die Preise wurde im Anhängerverfahren erstellt, ein Nachtragsangebot für Holzstaffeln wurde gelegt und beauftragt.

#### **Dachdeckerarbeiten:**

Die Leistungen wurden im Anhängerverfahren vergeben, angebotene Nachlässe wurden bei der Vergabe berücksichtigt.

#### **Kunststofffenster:**

Die Leistungen wurden im Anhängerverfahren vergeben, es wurden Nachlässe von 6,5 % und 2 % verhandelt.

**Tischlerarbeiten:**

Die Aufträge wurden im Anhängerverfahren vergeben.

**Schlosserarbeiten:**

Der Auftrag wurde im Anhängerverfahren vergeben. Es wurde ein Nachlass von 10 % und 20 % gewährt.

Es wurden zusätzliche Arbeiten für eine Schrankenanlage und Glasvordächer beauftragt. Die Schrankenanlage, welche für BA 5 bis BA 9 erforderlich ist, wurde beim BA 9 mit beauftragt.

**Maler- und Anstreicherarbeiten:**

Hier wurde ein zusätzlicher Nachlass von 1 % auf die Preise des BA 8 gewährt.

Es wurde ein Zusatzauftrag für das Streichen von Balkonuntersichten bei der Tiefgarageneinfahrt innen, beim Tiefgarageneingang sowie beim Parkdeck erteilt.

Durch die Erteilung der Zusatzaufträge ist eine Überschreitung der ursprünglichen Leistungssumme um mehr als das doppelte gegeben.

Die Erfordernisse der Leistungen des Zusatzauftrages hätten schon bei Vergabe der Hauptleistungen bekannt sein müssen.

**Fliesenlegerarbeiten:**

Es wurden von der ausführenden Firma zwei Alternativangebote mit geändertem Fliesenmaterial gelegt. Diese Zusatzangebote wurden bei der Vergabe ausgeschieden, es wurden die ursprünglich vorgesehenen Fliesen beauftragt.

Ein Zusatzangebot für das Verfliesen von Kellerböden wurde beauftragt.

**Estrichlegearbeiten:**

Die Leistungen wurden im Anhängerverfahren vergeben. Sie waren vollständig ausgeschrieben und es wurden keine Nachtragsleistungen begehrt.

**Bodenbelagsarbeiten:**

Die Leistungen wurden nach dem beschriebenen Verfahren vergeben, ein zusätzlicher Preisnachlass von 3 % wurde gewährt.

Es wurden keine Nachtragsleistungen begehrt.

**Straßenherstellung:**

Die Leistungen wurden im Anhängerverfahren vergeben, es wurde ein Preisnachlass von 2 % für die Position „Straßenherstellung“ gewährt.

Es wurde ein Nachtragsangebot über verschiedene Leistungen in der Höhe von € 12.993,50 gestellt.

**Gartengestaltung, Spielgeräte:**

Zusatzaufträge für die Spielplatzerweiterung und für die Erd- und Baumeisterarbeiten wurden vergeben.

Oberhalb des Spielplatzes wurde eine Steinschichtung errichtet.

**2.3.2 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG (TGA)**

Die Planungsleistungen wurden freihändig (im Verhandlungsverfahren), jeweils nach Gewerken getrennt, vergeben. Die WBVE 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 die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten wurden an eine planende (nicht ausführende) Firma, die Elektroplanungsarbeiten an ein einschlägiges Technisches Büro vergeben. Die Arbeiten wurden jeweils pauschal beauftragt, die Kosten liegen beträchtlich unter den jeweiligen Honorarrichtlinien (minus 70 %).

Die Ausschreibungstexte entsprechen dem im Sozialen Wohnbau üblichen Standard (LB-H). Die freie Auswahl der Fabrikate war für die Anbieter bis auf eine Ausnahme gegeben. Die Ausnahme betrifft die Erweiterung der bestehenden Tiefgaragenlüftungsanlage. Hier war das Vorschreiben eines bestimmten Fabrikates zulässig.

Bei der Prüfung der Planung stellte der LRH fest:

- Einige Projektpläne des Elektroprojektes (Pläne für die Blitzschutzanlage, Übersichts- und Steigleitungsschemata für Starkstromanlagen, Allgemeinverteilerpläne, Pläne für Zuleitungen und Außenanlagen) waren den Prüfunterlagen nicht zu entnehmen.  
Den Projektplänen des Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärprojektes waren die Pläne der Zu- und Versorgungsleitungen nicht zu entnehmen.

Lediglich die Wartung für die Schleusenentlüftungsanlagen wurde mit ausgeschrieben.

- Der LRH empfiehlt, die vorgenannten Pläne künftig den Unterlagen anzuschließen und wartungspflichtige Leistungen (z.B. Sicherheitsbeleuchtung, Heizungskessel-Wartungen, etc.) bereits mit dem Leistungsverzeichnis mit auszuschreiben.

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

*„Der als sinnvoll empfundenen Empfehlung des LRH wird gerne nachgekommen.“*

### **Kostenermittlungsgrundlage**

Sowohl für die Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs- als auch Elektroinstallationsarbeiten war wahlweise eine Vergabe zu Pauschalpreisen bzw. nach Aufmaß vorgesehen. Massenermittlungsblätter bzw. Zusammenstellungen waren den Unterlagen nicht zu entnehmen. Nach Angabe der Fachplaner wurden die Massen mittels Handzetteln und -skizzen ermittelt. Diese Unterlagen seien nicht mehr vorhanden. Ein Nachvollziehen der Massenermittlung durch den LRH war aus diesem Grund nur eingeschränkt möglich.

Besonders bei Pauschalausschreibungen hält es der LRH für notwendig, dass nicht nur aussagekräftige Pläne, sondern auch dementsprechend aufbereitete, nachvollziehbare Massenberechnungen und Unterlagen bereits bei der Ausschreibung bzw. Angebotslegung aufliegen.

### **2.3.3 STATISCHE BEARBEITUNG**

Die statische Bearbeitung wurde im Auftrag der ÖWGes durchgeführt.

Das statische Konzept der Blöcke 3 und 4 des BA 9 sieht in den talseitigen Bereichen ein „Leergeschoß“ vor. Aufgrund der Bodenverhältnisse des dort vorhandenen Hanges war es auch erforderlich, Pfähle auszuführen, um eine tragfähige Gründungszone zu erreichen.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass generell ein bodenmechanisches Gutachten für die vorlaufenden Bauabschnitte erstellt wurde und der Bodengutachter auch in die Beurteilung der Bodenverhältnisse des BA 9 eingebunden war.

Die Gründungs- und Bodenverhältnisse (insbesondere die Geländeneigungen) waren von Anbeginn der Planung klar erkenntlich. Erschwernisse im Bereich der Gründung und Ausführung im Gegensatz zu den vorlaufenden Bauabschnitten waren daher bei der Planung vorhersehbar.

Der Mehraufwand im Bereich der Gründungen hätte also von Anbeginn der Planungen in diesen Bereichen bekannt sein müssen.

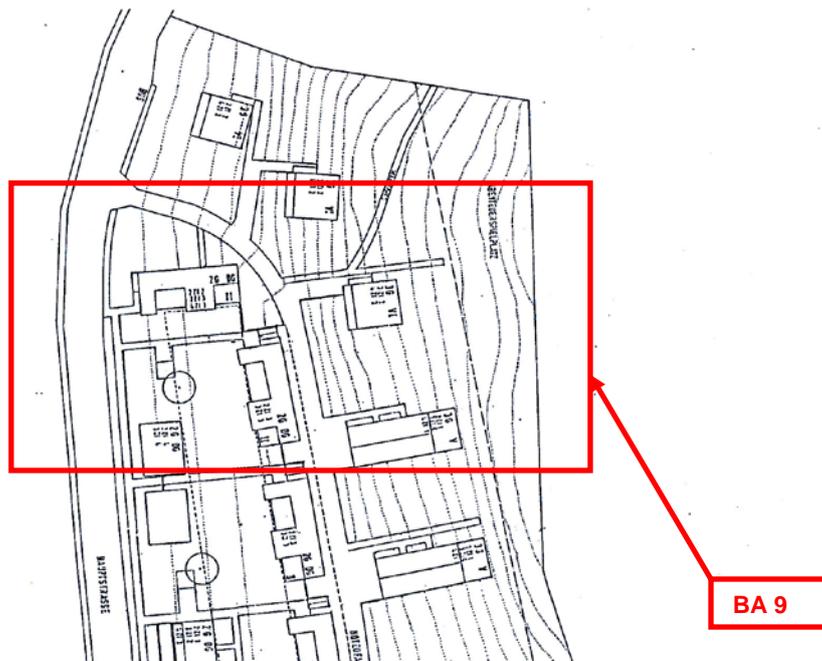
### 2.3.4 ZUR LAGE DES BA 9 UND DER VORLAUFENDEN BA 7 UND 8 AUS BAUTECHNISCHER SICHT

Die Wohnanlage „Am Quellenhof“ besteht aus mehreren Bauabschnitten.

Die vorlaufenden Bauabschnitte zum geprüften Bauabschnitt wurden geologisch weniger aufwändig gegründet.

Der BA 9 als Einzelabschnitt betrachtet, vor allem im Bereich der Häuser 3 und 4, ist statisch-konstruktiv als sehr aufwändig zu bezeichnen.

Die Blöcke 1 und 2, die sich ober- und unterhalb der Tiefgarage neben der Straße befinden, weisen keine wesentlichen kostenmäßig relevanten Erschwernisse auf.



Quelle: Gutachterverfahren Bebauungsplan

Der Bebauungsplan war das Ergebnis eines Gutachterverfahrens.

Im Gutachterverfahren ist u.a. Folgendes angeführt:

„Siedlungsabschnitt Hanghäuser:

*öffnet sich zum Grünraum – Waldrand – betont wird das auch durch das teilweise Lösen der Baukörper vom Boden – Stützen – Hang läuft durch. Erschließung auf Plattform. Dachraum öffnet sich zur Sonne.“*

Für den LRH erhebt sich die Frage nach der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der im Bebauungsplan angeführten Lösungen.

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*„Für die Bebauung des Grundstückes wurde vor 15 Jahren ein Gutachterverfahren durchgeführt, dessen Bebauungsüberlegungen in einem Bebauungsplan übernommen und verordnet wurden. Die Realisierung erfolgte in mehreren Bauabschnitten, wobei der Grundstücksteil des gegenständlichen letzten Bauabschnittes den steilsten und schwierigsten Bereich darstellt und sicherlich nur mit großem Aufwand realisierbar war. Beim gegenständlichen Bauareal handelt es sich grundsätzlich um ein schwieriges Hanggrundstück, das aber in einer Gemeinde mit sehr geringem Grundstücksangebot, jedoch sehr großer Wohnungsnachfrage liegt und aus diesem Grund angekauft wurde.“*

### **2.3.5 PFAHLGRÜNDUNG**

Die Pfahlgründungen wurden von der ausführenden Firma mit „Mesi-Pfählen“ durchgeführt.

## **2.4 VERGABE VON LEISTUNGEN**

### **2.4.1 HOCHBAU**

Die Leistungen – ausgenommen die Leistungsgruppe „Außenjalousien“ – wurden auf Basis der Kostenermittlungsgrundlagen im Anhängerverfahren, vergeben.

Die Leistungsgruppe „Außenjalousien“ wurden nach Durchführung einer beschränkten Ausschreibung an eine Raumausstattungsfirma vergeben. Die Preisspiegel zur Begründung der Vergabe wurden von der ÖWGes vorgelegt.

Im Zuge der stichprobenartigen Überprüfung der Leistungsverzeichnisse und der Vergaben sind keine wesentlichen Mängel aufgefallen.

Die Kostenermittlungsgrundlagen wurden auf Basis der Leistungsverzeichnisse des BA 8 und eigener Massenermittlungen der ÖWGes erstellt.

Vor Versenden der Leistungsverzeichnisse zur Angebotslegung wurden von der ÖW-Ges die einzelnen Firmen befragt, ob sie im Anhängerverfahren zu den gleichen Bedingungen Angebote erstellen.

Nach Abgabe der ausgepreisten Leistungsverzeichnisse wurden diese auf ihre Formrichtigkeit, Vollständigkeit und inhaltliche Richtigkeit und Gewährung aller Bedingungen, wie Nachlässe und sonstige Vereinbarungen überprüft.

Da der vorlaufende BA 8 technisch im Wesentlichen gleich ausgeführt wurde, gab es keine nennenswerten Änderungen der Leistungen.

Die Qualität der Massenermittlung, die der Vergabe zugrunde lag, kann nach einer stichprobenweisen Kontrolle als gut bezeichnet werden. Im Bereich der Baumeisterarbeiten bei der Position 091870A (Kamin) wurde aufgrund eines Schreibfehlers in der Ausschreibung 155 lfm, nicht wie vorgesehen 15,5 lfm ausgeschrieben. Die tatsächliche Abrechnungsmasse betrug 14,94 lfm. Dieser Massenfehler wurde in der Abrechnung berücksichtigt.

Ansonsten ergab eine stichprobenartige Auswertung der Abrechnung auch bei den übrigen Gewerken keine Auffälligkeiten.

**Zum Anhängerverfahren:**

Da BA 8 und BA 9 gemeinsam eine Zufahrt zur Tiefgarage benützen, war es aus Zeitgründen sinnvoll, die Arbeiten für den Teil der Tiefgarage BA 9 schnell abzuwickeln.

Es war also ein „nahtloser“ Übergang zwischen Errichtung des BA 8 und des BA 9 technisch sinnvoll und anzustreben. Aus diesem Grund war eine rasche Umsetzung notwendig. Hier hat sich das Anhängerverfahren angeboten.

Im übrigen ist in diesem Zusammenhang auch festzustellen, dass die Firmen, die die Aufträge für den BA 9 im Anhängerverfahren zum BA 8 erhalten hatten, keine Indexanpassungen begehrt haben und dass im Zuge von Nachverhandlungen weitere Nachlässe gewährt wurden. Die Nachlässe der wesentlichen Gewerke bewegen sich durchschnittlich im Bereich zwischen 1 % und 2 %.

Die Bauarbeiten haben sich auf einen Zeitraum von etwa 3 – 4 Jahren zwischen Kalkulation für BA 8 und Abrechnung, bzw. Ausführung BA 9 erstreckt. Üblich sind Indexanpassungen bei Bauzeiten über 3 Jahre, die jedoch von den Firmen nicht begehrt wurden.

Bei einer völligen Neuausschreibung der Leistungen mit anschließendem Vergabeprozess wäre zweifelsohne eine Zeitverzögerung von etwa 6 Monaten bis zur Beauftragung der ausführenden Firmen gegeben gewesen. Erfahrungsgemäß wäre mit höheren Vergabesummen zu rechnen gewesen.

Eine Begründung, ein Vermerk bzw. eine Genehmigung der A15 für diese Anhängerverfahren sind den Akten jedoch nicht zu entnehmen.

Der LRH ist der Auffassung, dass Leistungen, die im Anhängerverfahren vergeben werden (= freihändige Vergabe) nur unter klar definierten Voraussetzungen und einem dementsprechenden Nachweis des Vorteils für das Bauvorhaben ausnahmsweise zulässig sind. Wenn auch die Vergabevorschriften im geförderten Geschößbau weitgehend gelockert wurden, so ist der LRH der Meinung, dass ein freier Wettbewerb im Sinne der einschlägigen ÖNORM A 2050 auf jeden Fall gewährleistet sein muss.

Eine Anfrage an die aufsichthabende A15, ob und in welcher Form Aufträge im Anhängerverfahren zulässig sind und wann dies den WBVE mitgeteilt wurde, teilte die A15 mit:

- 1) *Anhängerverfahren werden akzeptiert,*
  - a) *wenn der fertig gestellte Bauabschnitt und der neu zu beginnende Bauabschnitt von der Größe und Gestaltung vergleichbar sind.*

- b) wenn die im fertig gestellten Bauabschnitt erzielten Preise den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit entsprechen.
- c) wenn der Auftragnehmer zu den gleichen Einheitspreisen (zuzüglich einer eventuellen lt. Erlass geregelten Preissteigerung) den folgenden Bauabschnitt ausführt.
- d) wenn vom Bauträger glaubhaft mitgeteilt wird, dass bei einer Neuausschreibung keine günstigeren Preise zu erwarten sind.
- e) wenn aufgrund diverser Vorgaben der Bau des Vorhabens dringend begonnen werden muss (Jahreszeit, Übergabetermin).
- f) wenn die Ausführungsqualität und der Ablauf des vorangegangenen Bauabschnitts zur Zufriedenheit funktionierte.
- g) wenn zwischen Fertigstellung des einen und Beginn des nächsten Bauabschnittes keine allzu große Zeitspanne dazwischen liegt (Diese Zeitspanne wurde in einem Schreiben an die Bauträger am 3.7.2006 mit 3 Monate präzisiert.).

Die Gewährung von Anhängerverfahren wird im Technischen Referat restriktiv gehandhabt.

2) Richtlinien betreffend „Vergabe und Anhängerverfahren“ wurden nicht erlassen. OBR Kuschel hat im Zuge seiner Vorträge im Lehrbauhof Süd, zu der immer alle Bauträger geladen wurden, über die Vorgaben im Anhängerverfahren gesprochen und ist dieses Wissen so an die Bauträger weitergegeben worden bzw. werden auf Anfragen konkrete Auskünfte erteilt.

3) Nachdem keine Richtlinien bestehen, wird diesbezüglich im Einzelfall im Zuge der Vergabebegründung durch den Bauträger angesucht und durch den Referatsleiter im Sinne der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit entschieden.

Der LRH merkt hierzu an, dass dem Punkt 1) a) bis g) vollinhaltlich zugestimmt wird. Zu Pkt. 2) wird festgestellt, dass mündliche „Wissensweitergaben“ im Zuge von Vorträgen an „eingeladene Bauträger“, keine geeignete Form zur Vermittlung von Definitionen darstellen. Schriftlich wurde seitens der A15 mit Schreiben an die WBVE vom 3.7.2006 lediglich die Zeitspanne definiert.

Eine klare schriftliche Information seitens der A15 an die WBVE ist aus Sicht des LRH dringend nötig.

Zu Pkt. 3) wird angemerkt, dass den vorliegenden Unterlagen keine Vergabebegründung der WBVE zu entnehmen ist. Im Technischen Gutachten zur Regierungssitzung ist lediglich zu entnehmen: „Vergabebegründung wurde vorgelegt. Die Vergabe erfolgte an den Billigstbieter einer beschränkten Ausschreibung zu Festpreisen bis Juni 2006.“

Der LRH weist darauf hin, dass dem Technischen Gutachten über das Vorliegen von Anhängerverfahren keinerlei Angaben zu entnehmen sind.

#### **2.4.2 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG (TGA)**

Zu den Vergaben der Professionistenleistungen der Technischen Gebäudeausrüstung ist festzuhalten, dass auch die Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroinstallationsarbeiten im so genannten „Anhängerverfahren“ vergeben wurden.

Die Leistungsverzeichnisse wurden für das gegenständliche Bauvorhaben von den Fachplanern neu erstellt und von den Firmen ausgepreist. Eine Angebotsbewertung, ob dieselben Preise wie beim vorherigen Bauvorhaben eingesetzt wurden bzw. ob und in welcher Form Teuerungszuschläge angewendet wurden, sind den Unterlagen nicht zu entnehmen. Die HLS-Arbeiten wurden nach Aufmaß, die Elektroarbeiten pauschal beauftragt. Dies erfolgte in Übereinstimmung mit dem vorhergehenden Bauabschnitt.

Eine stichprobenweise Prüfung der Preise ergab, dass bei den Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten bis auf eine Ausnahme („Heizkörperlaufmeterpreise“) dieselben Preise und Nachlässe wie beim vorherigen Bauvorhaben eingesetzt wurden. Die Ausnahme der geänderten Laufmeterpreise ist durch geänderte Heizkörperstückzahlen begründet und wurde nachträglich ausreichend hergeleitet.

Bei den Elektroinstallationsarbeiten musste festgestellt werden, dass bei etlichen Materialien höhere Preise (Erhöhungen von durchschnittlich 2 bis 4 %) eingesetzt wurden. Außerdem differieren die gewährten Nachlässe gegenüber dem vorherigen Bauabschnitt geringfügig (dies zum Nachteil des Auftragnehmers). Es kann jedoch festgehalten werden, dass die vorgenannten Erhöhungen zum Großteil den Richtsätzen der genehmigten Preiserhöhungen entsprechen.

Zur Vergabe zu Pauschalpreisen hält der LRH weiters prinzipiell fest, dass sowohl für die Heizungs-, Sanitär- als auch Elektroinstallationsarbeiten im jeweiligen Leistungsverzeichnis 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. Der LRH empfiehlt, die Leistungsverzeichnisse künftig dahingehend zu ergänzen.

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

*„Die Anregung des LRH wird begrüßt, weshalb künftig nach Möglichkeit die Position ´Nachlass´ bei Pauschalvergabe im Leistungsverzeichnis vorgesehen werden wird.“*

## **2.5 ÖRTLICHE BAUAUFSICHT**

### **2.5.1 HOCHBAU**

Die Prüfung der Bauaufsichtstätigkeit erfolgte nach den Kriterien

- Übereinstimmung Planung, Leistungsverzeichnis, Ausführung und
- Kontrolltätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Die von der Baufirma geführten Bautagesberichte, Blatt 1 – 121, wurden ordnungsgemäß und aussagekräftig geführt.

Aufgrund der routinierten Ausführungs- und Detailplanung durch die ÖWGes wurde eine gute Übereinstimmung mit den Regeln der Technik, den gegenständlichen Bauvorschriften und den Vorgaben des Förderungsgebers erzielt.

Die Ausschreibungsmassen, die die Grundlage für die Vergaben im Anhängerverfahren waren, wurden im Großen und Ganzen hinreichend genau ermittelt. Die stichprobenartige Überprüfung ergab keine nennenswerten Abweichungen zwischen Ausführung und den Leistungsverzeichnissen.

Eine Überprüfung der Schlussrechnungen wurde stichprobenartig durchgeführt und ergab keine Auffälligkeiten.

### **2.5.2 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG (TGA)**

Bautagesberichte, Druckproben, Abnahme- und Übergabeprotokolle etc. waren den Unterlagen ursprünglich nicht zu entnehmen, konnten aber nachträglich großteils von der WBVE beigebracht werden. Nach Angabe der ÖBA wird seit rund drei Jahren vermehrt auf die Einholung dieser Unterlagen geachtet. Auch müssen von den Fachplanern bei Baukontrollen Aktenvermerke bzw. Prüfprotokolle angefertigt werden.

Aufgrund der im Kapitel 2.3.2 angeführten fehlenden Massenermittlungsblätter kann ein Vergleich von Planung und Ausführung nur eingeschränkt nachvollzogen werden. Der LRH hält jedoch fest, dass die Massen, die mit einem vertretbaren Zeitaufwand geprüft werden konnten, keinen Anlass zu einer nennenswerten Beanstandung ergaben.

Bei der stichprobenweisen qualitativen Überprüfung der Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroinstallationsarbeiten konnten bis auf nachstehende Ausnahmen keine wesentlichen Mängel festgestellt werden.

Ein Mangel betrifft den Zusatzauftrag der nachträglichen Installation der Feuerlöschhydranten in der Tiefgarage. Hier wurde vergessen, die elektrische Rohrbegleitheizung zu komplettieren und anzuschließen. Dies wurde noch während der Prüfung behoben.

Weitere Mängel betreffen die Wartungsarbeiten in der Tiefgarage. Diese wurden bereits bei der „sicherheitstechnischen Querschnittsprüfung von Tiefgaragen“ im Herbst 2008 vom LRH aufgezeigt und bis auf drei Ausnahmen bereinigt:

- Die gesetzlich vorgeschriebene Funktionskontrolle der Sicherheitsbeleuchtung wird statt wöchentlich lediglich monatlich durchgeführt.
- Die vierteljährlich vorgeschriebene Funktionskontrolle für die CO-Warnanlage bzw. Lüftungsanlage wird nicht durchgeführt.
- Die Prüfbücher für die zwei Einfahrtsrolltore fehlen.

Auch wird festgehalten, dass die Brandschutzberichte des Brandschutzbeauftragten verbesserungswürdig sind.

So wird z.B. die Funktionsprüfung der Brandschutztüren folgend definiert: *„Mehrere schließen nicht vorschriftsmäßig.“* Nach Ansicht des LRH sind diese nicht schließenden Brandschutztüren klar zu definieren.

Dem Bericht ist weiters zu entnehmen: *„Die Überprüfung der Betriebslüftung in der Tiefgarage ist fällig.“*

Dazu wird vom LRH festgehalten, dass die Überprüfung zum Zeitpunkt der Brandschutzbegehung bereits 1,5 Monate überfällig war. Auch sind die fehlenden Prüfbücher für die Tiefgarageneinfahrtstore in diesem Bericht nicht erwähnt.

Die WBVE hat daher auf die seinerzeitigen Empfehlungen des LRH trotz eindeutiger Hinweise und Beschreibungen nicht ausreichend reagiert.

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

*„In diesem Punkt sichert der Bauträger eine zukünftig verbesserte Abwicklung zu.“*

## 2.6 ÖRTLICHE KONTROLLTÄTIGKEIT

Die sichtbare Ausführungsqualität der Hochbaugewerke ist insgesamt als gut zu bezeichnen. Nicht mehr sichtbare Bauteile können naturgemäß bei einem fertiggestellten Objekt nicht mehr beurteilt werden, da die hierzu vorliegenden Fotografien, die während der Bauzeit aufgenommen wurden, keine ausreichenden Rückschlüsse auf wesentliche Mängel zulassen.

### 2.6.1 PLANUNGSMÄNGEL

Es ist festzustellen, dass aus bodenmechanisch-statischen Gründen, die bereits zur Zeit der Planung erkennbar waren, Leergeschoße mit einem nicht unerheblichen Kubaturanteil ausgeführt wurden. Diese Leergeschoße waren unter anderem in Verbindung mit den ausgeführten Pfählen erforderlich, um eine ausreichend tragfähige Gründungszone der talabwärts gelegenen Häuser zu erreichen.

Es wurden hier Kubaturen und Räume geschaffen, deren Nutzung nicht definiert ist. Dies stellt eine ausgesprochen aufwändige Art dar, Gründungszone zu erreichen und belastet die Herstellungskosten des gegenständlichen Bauabschnittes erheblich. In diesem Zusammenhang sind dem LRH keine kostenvergleichende Variantenuntersuchungen bekannt.

Siehe hierzu auch die Anmerkungen in den Kapiteln 2.3.3 sowie 2.3.4.

Aus energietechnischer Sicht ist die Situierung von Heizungsradiatoren vor raumhohen Fenstern und die damit verlorene Wärmeabstrahlung zu bemängeln.

### 2.6.2 AUSFÜHRUNGS- UND WARTUNGSMÄNGEL

#### **Asphaltarbeiten:**

Im Zuge dieser haustechnischen Umrüstungen wurden auch Bauarbeiten im Bereich der Außenanlagen durchgeführt. U.a. wurden hierfür Künetten gegraben, wieder verfüllt und asphaltiert.

Der Asphalt hat sich in diesen Bereichen teilweise gesetzt, klaffende Fugen sind vorhanden, ein Eindringen von Oberflächenwässern ist nicht auszuschließen. Es kann somit zu Frostschäden im Bereich des Unterbaues kommen.



Tiefgaragenzufahrt,  
Fernwärmekünette



Schlechte Asphaltoberflächen-  
qualität



Zugangsweg zu den  
Wohnhäusern



Anschlussbereich Fernwärme

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*„Die Asphaltflächen im Bereich des Parkdecks und der Tiefgarage werden im heurigen Jahr einer optischen Sanierung unterzogen.“*

**Parkdecks:**

Parkdecks wurden im Rahmen des BA 7 vor etwa 7 Jahren, also etwa 5 Jahre vor Bezug des BA 9 errichtet.

Die Asphaltflächen wiesen an mehreren Stellen Beschädigungen auf.



Oberes Parkdeck



Unteres Parkdeck

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass Eigentümer des BA 9 einen 5 bis 7 Jahre alten Parkplatz auf dem Parkdeck erwerben.

**Kinderspielplatz:**

Hangseitig des Kinderspielplatzes ist eine ca. 1,30 m hohe Steinschichtung situiert. Eine Absturzsicherung durch ein Geländer oder ähnliches ist nicht vorhanden.

Es wird aus Sicherheitsgründen dringend empfohlen, eine Absturzsicherung anzubringen.



Steinschichtung Kinderspielplatz

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*„Die Absturzsicherung wurde bereits ausgeführt.“*

**Haus 3:**

Nordansicht Haus 3

Auf dem obigen Bild erkennt man die aus statischen Gründen erforderlichen Leerschöße und Stützen, sowie den aufgeständerten Müllraum.



Verschlag zum Leergeschoß

Eine Nutzung des Leergeschoßes war zum Zeitpunkt der Prüfung nicht erkennbar.

### **Stahl-Glas-Konstruktion im Eingangsbereich:**

Die Stahl-Glas-Konstruktion wurde mit Betondübeln an die bestehende Podestplatte angeschlossen.



Befestigung auf Podestplatte

Die Randabstände der Befestigung der Stahlkonstruktion auf der Beton-Podestplatte erscheinen aus statisch-konstruktiver Sicht deutlich zu gering.

Aus Sicht des LRH ist ein Standsicherheitsnachweis über die Befestigung der Stahl-Glas-Konstruktion, insbesondere unter Beachtung der Versetz- und Verlegevorschriften von Dübel/Betonankern vorzulegen.

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

*„Der Standsicherheitsnachweis der Konstruktion wurde seitens der \_\_\_\_\_ erbracht und liegt schriftlich vor.“*

**Besichtigung einer Wohnung im Block 3:**

Bei der Wohnungsbesichtigung im 1. OG des Blocks 3 wurden keine Mängel festgestellt, die Wohnung weist einen sehr guten Ausführungsstandard auf.

**Räume der ehemaligen Pelletsheizanlage:**

Die Räumlichkeiten für die Pelletsheizanlage waren ca. 1 Jahr in Betrieb. Die Pelletsheizung war für den gesamten BA 9 vorgesehen.

Über Wunsch der Eigentümer wurde die Pelletsheizung ausgebaut und die Heizanlage an die lokale Fernwärmeversorgung der Marktgemeinde Laßnitzhöhe angeschlossen. Zur Zeit stehen die Räume leer, eine Nutzungsänderung wurde noch nicht durchgeführt.

**Tiefgarage:**

Die Tiefgarage wurde mit der Fertigstellung des BA 8 abgerechnet.

Der Tiefgaragenboden weist im Bereich des BA 9 starke Risse auf, eine Dichtheit scheint in diesem Zustand nicht mehr gegeben. Die Oberfläche des Tiefgaragenbodens weist unterschiedliche Färbungen und Nachbesserungen auf.



Nachbesserungen

In der Benützungsbewilligung der Marktgemeinde Laßnitzhöhe vom 8.10.2007 ist angeführt:

„... Bestätigung des BM   vom 14.12.2006 über die ölbeständige und öldichte Ausführung des Garagenfußbodens ...“

Trotz vorgelegter Bestätigung bestehen von Seiten des LRH Zweifel an der öldichten Ausführung.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren übliche Betriebshinweise im Bereich der Tiefgarageneinfahrt nicht angebracht („Einfahrt mit gasbetriebenen Fahrzeugen verboten“ ...). Eine entsprechende Mängelbehebung wird empfohlen.

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*„Im Zuge der Gewährleistungsabnahme wurden von der [REDACTED] vorhandene Risse in der Tiefgaragen-Bodenplatte saniert.  
Die empfohlene Beschilderung im Tiefgaragen-Einfahrtsbereich wurde bereits hergestellt.“*

## 2.7 MASSEN- UND RECHNUNGSPRÜFUNG

Die folgenden Abrechnungen der Gewerke und ihre Massen wurden stichprobenartig überprüft. Daraus ergibt sich folgende Gegenüberstellung:

Auftragssumme / Abrechnungssumme brutto

	<b>Gewerk</b>	<b>Auftragssumme brutto</b>	<b>Abrechnungssumme brutto</b>
1	Baumeister	€ 1.719.453,75	€ 1.743.083,29
	* nachträglich korrigiert auf		€ 1.725.652,46
2	Trockenbau	€ 28.816,20	€ 29.024,64
3	Zimmermannarbeiten	€ 147.408,80	€ 130.559,89
4	Müllüberdachung	€ 5.088,00	€ 5.088,00
5	Spenglerarbeiten	€ 32.581,38	€ 29.181,25
6	Dachdeckerarbeiten	€ 35.345,43	€ 38.571,72
7	Kunststofffenster	€ 102.606,54	€ 82.627,54
8	Türen	€ 72.680,40	€ 70.360,80
9	Schlosserarbeiten	€ 165.414,79	€ 190.861,78
10	Malerarbeiten	€ 47.215,75	€ 48.649,01
11	Fliesenlegerarbeiten	€ 68.142,44	€ 67.458,48
12	Estricharbeiten	€ 71.969,52	€ 70.670,70
13	Bodenlegerarbeiten	€ 58.812,07	€ 60.840,46
14	Außenjalousien	€ 23.093,58	€ 23.093,58
15	Straßenherstellung	€ 57.835,77	€ 46.883,41
16	Gartengestaltung	€ 20.370,84	€ 20.370,84
17	Kinderspielgeräte	€ 2.490,00	€ 3.183,60
18	Spielgeräte	€ 6.012,96	€ 6.012,96
19	Spielplatzherstellung	€ 43.226,70	€ 43.887,08
		<b>€ 2.708.564,92</b>	<b>€ 2.692.978,20</b>

### Differenz

Auftragssummen brutto gegenüber Abrechnungssummen brutto: - € 15.586,72

Die Gesamtheit der Auftragssummen wurde in der Abrechnung um etwa 0,6 % unterschritten.

Die Endabrechnung zeigt eine sehr gute Übereinstimmung mit den Auftragssummen.

Bei der Überprüfung der Endabrechnung der Baumeisterarbeiten wurde vom LRH eine Unstimmigkeit in der Abrechnung vermutet. Nach dem Aufklärungsgespräch mit der ÖWGes zu diesem Punkt wurde von dieser der Abrechnungsfehler unverzüglich bereinigt und eine Rückzahlung bzw. Gutschrift in der Höhe von € 16.907,90 veranlasst. Eine Korrektur der Gesamtbaukosten ist daher erforderlich.

### **2.7.1 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG (TGA)**

Auf die stichprobenweise Kontrolle der Qualität der eingebauten Materialien wurde bereits in Kapitel 2.5.2 Örtliche Bauaufsicht, Technische Gebäudeausrüstung eingegangen.

Die Elektroinstallationsarbeiten wurden pauschal vergeben, eine Kontrolle hinsichtlich des Aufmaßes des Hauptauftrages war daher entbehrlich.

Der LRH beschränkte sich auf die stichprobenweise Prüfung der ausgeführten Zusatzarbeiten. Diese gab keinen Anlass zur Beanstandung. Zusatzleistungen, die den BA 8 betroffen haben (Fluchtwegorientierungsbeleuchtung der Tiefgaragenschleusen) wurden diesem Bau korrekt zugeordnet. Die ursprünglich nur unvollständig vorhandene Ausführungsdokumentation (Anlagenbuch gemäß ÖVE/ÖNORM E 8001-6-61) wurde über Veranlassung des LRH (in guter Qualität) nachgeliefert.

Die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten wurden nach Aufmaß abgerechnet. Der Abrechnung sind umfangreiche Aufmassblätter zu entnehmen. Aufmaßlageskizzen oder axonometrische Darstellungen (Z-Aufmaß) waren den Unterlagen nicht zu entnehmen. Dem LRH war daher eine Aufmaßnachprüfung nur eingeschränkt möglich. Die Massen (Stückzahlen), die mit einem vertretbaren Zeitaufwand geprüft werden konnten, gaben jedoch keinen nennenswerten Anlass zur Beanstandung.

Die Heizzentrale mit der Pelletsheizanlage konnte nicht geprüft werden, da diese zwischenzeitlich ausgebaut und durch einen Fernwärmeanschluss ersetzt wurde.

Den Aufmaßunterlagen waren die Kontrollen der ÖBA (wer, wann und in welchem Umfang das Aufmaß geprüft hat) nicht zu entnehmen.

Der LRH empfiehlt, künftig die Aufmaßunterlagen durch die ÖBA in geeigneter Form abzeichnen zu lassen.

Insgesamt kann vom LRH festgehalten werden, dass die sichtbare Ausführungsqualität der TGA als gut bezeichnet werden kann.

## 2.8 HONORARE

Die Gesamtsumme der in der Endabrechnung ausgewiesenen Honorarzusammenstellung beträgt einschließlich des getrennt und richtig ermittelten PKW-Anteil € 401.848,49 (Honorarberechnungsbasis: € 2.529.900,--).

Honorarzusammenstellung laut WBF 5:

a) Planungsleistung ÖWGes	€ 166.467,--
b) örtliche Bauaufsicht	€ 92.341,--
c) Planungs- und Baukoordinator	€ 12.650,--
d) statische Berechnung	€ 19.462,--
e) Sanitärprojekt	€ 5.163,22
f) Heizungsprojekt	€ 4.101,59
g) Elektroprojekt	€ 4.496,34
h) Sonderfachleute Bauphysik	€ 2.500,--
<u>i) Bauverwaltung</u>	<u>€ 82.222,--</u>
Honorargesamtsumme inkl. PKW-Anteil	€ 401.848,59

Von der ÖWGes wurden die Leistungen a), b), c) und i) mit einer Gesamtsumme von € 353.680,-- erbracht.

Die extern vergebenen Leistungen „statische Berechnung“, „Sanitärprojekt“, „Heizungsprojekt“, „Elektroprojekt“, „Sonderfachleute“, „Bauphysik“ betragen gesamt € 48.168,06

Dies entspricht etwa 12 % des ermittelten Gesamthonorars.

Die Honorare wurden rechnerisch richtig ermittelt.

### Planungsleistung:

Im einzelnen wurden die Honorarsätze gemäß HOA 1.1.2002 für die Planung gemäß Schwierigkeitsklasse 5 linear interpoliert und mit 6,39 % angesetzt, die Nebenkosten mit dem Maximalwert von 3 %.

Es ergibt sich somit ein rechnerisch richtiger Ansatz von 6,58 % Honoraranteil für die Büroleistung. Es wurde die volle Planungsleistung gemäß § 3 HOA 2002 mit 100 % angesetzt, weitere Teilleistungszuschläge wurden keine verrechnet.

### Örtliche Bauaufsicht, von der ÖWGes als „Bauleitung“ bezeichnet:

Hier wurde der Gebührensatz gemäß HOA 2002 für die Schwierigkeitsklasse 2 in der Höhe von 3,54 % angesetzt, zusätzlich 3 % Nebenkosten.

**Zu den Nebenkosten:**

In den Erläuterungen zur Honorarzusammenstellung zu den Formblättern WBF 1, 2, 4, 5 werden die Nebenkosten mit maximal 3 % für Planungsleistungen angegeben. Für die Örtliche Bauaufsicht wurden von der ÖWGes ebenso 3 % Nebenkosten verzeichnet.

**Bauverwaltungskosten:**

Die Bauverwaltungskosten wurden mit 3,25 % angesetzt, dies entspricht den Sätzen des WBF für Eigentumswohnungen ab 24 Wohneinheiten.

Die angesetzten Bauverwaltungskosten sind als „maximal zulässige“ angegeben.

**Bau- und Planungscoordination:**

Die Kosten für die Bau- und Planungscoordination wurden mit gesamt 0,50 % angesetzt. Der Anteil der Planungscoordination gemäß WBF beträgt 0,13 %, der der Baustellencoordination 0,37 %.

Es wurden also von der ÖWGes für den Anteil der Baustellencoordination

€ 12.650,00 / 0,5 x 0,37 = rund € 9.360,--

dem Bauvorhaben angerechnet.

Generell werden die Leistungen für Baustellencoordination zu monatlichen Pauschalbeträgen von der ÖWGes zugekauft.

Aus Gründen der Transparenz ist es jedoch aus Sicht des LRH erforderlich, eine klare projektbezogene Abrechnung dieser Leistungen vorzunehmen.

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*„Es werden von uns Leistungen zu monatlichen Pauschalbeträgen zugekauft. Der vom LRH vertretenen Sicht einer projektbezogenen Abrechnung dieser Leistungen wird nachgekommen werden und die Abrechnung dahingehend umgestellt werden.“*

Auffallend ist auch, dass die verzeichneten Honorare der ÖWGes bei weitem nicht jene Abschläge erreichen, die bei den Honoraren der externen Planer auf die einschlägigen Gebührenordnungen angewandt wurden. Der Honoraranteil der ÖWGes bewegt sich an der für geförderte Bauten maximal zulässigen Grenze.

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*„Als Basis für die Honorarberechnung gelten 84 % der förderungsfähigen Kosten. Ungewöhnliche Umstände, Kleinwohnungszuschläge, ÖKO-Bonuspunkte sowie Überschreitungen der förderfähigen Baukosten sind nicht honorarwirksam. Aus diesen nicht honorarwirksamen Teilen der Projektkosten ergeben sich in der Praxis erhebliche Nachlässe der eigenen Honorare.*

*Aus Sicht der A15 ist angedacht, das Honorar für Eigenleistungen des Bauträgers zu überdenken.“*

Das Ergebnis der vom Landesrechnungshof durchgeführten Überprüfung wurde in der am 23. April 2009 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dargelegt.

Teilgenommen haben daran:

von der Abteilung 15 – Wohnbau-  
förderung: DI Gerhard BRÄUER  
Mag. Doris FABSCHITZ  
Ing. Andreas FREIBERGER

von der ÖWGes. – Gemeinn.  
Wohnbaugesellschaft m.b.H.: Ing. Markus DAX  
Gerhard KÖNIGSBERGER (Geschäftsführer)  
Ing. Heinz ZISCHKA

vom Landesrechnungshof: LRH-Dir. Dr. Johannes ANDRIEU  
DI Gerhard RUSSHEIM  
DI Gernot FRÖHLICH, MBA

### 3. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof führte eine stichprobenweise **bautechnische Prüfung** der Wohnanlage in **8301 Laßnitzhöhe, Am Quellenhof 18-21** durch. Diese wurde von der **ÖWGes** Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., 8010 Graz, Schillerplatz 4 errichtet.

Die gegenständliche Prüfung betrifft den 9. und letzten Bauabschnitt der an der Hönigstalstraße im Ort Laßnitzhöhe gelegenen Wohnsiedlung der ÖWGes.

Im prüfungsgegenständlichen Bauabschnitt wurden vier Wohnhäuser (Block 1 bis Block 4) bestehend aus 17 Geschoß- und 9 Maisonettenwohnungen errichtet.

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

Der Landesrechnungshof hebt die hohe Kooperationsbereitschaft der Wohnbauvereinigung hervor.

#### **Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:**

- Die für den Wohnbautisch relevante Grundstücksbeurteilung und damit auch die Ermittlung der Lärmbelastung wurde bereits im Jahre 1993 erstellt.  
Der durchschnittliche Tagesverkehr in diesem Bereich ist im Mess-Zeitraum 1996 bis 2006 um rd. 65 % angestiegen. Aus Sicht des Landesrechnungshofes wäre daher ein erneutes Lärmgutachten zweckmäßig gewesen.
  - Der Landesrechnungshof empfiehlt, dass zukünftig nur aktuelle Lärmgutachten die Basis für die Beurteilung durch den Wohnbautisch bilden sollten.
  
- Aufgrund sich abzeichnender Mehrkosten wurden von der Wohnbauvereinigung zum Zeitpunkt der Zweiteinreichung die Gewährung von „Ungewöhnlichen Umständen“ in Höhe von 10 % begehrt und diese in Folge von der Abteilung 15 gewährt. Der verbleibende Teil der Mehrkosten wurde den Grundkosten zugeordnet, welche somit 28,2 % der Gesamtbaukosten betragen haben.  
Gemäß § 5 Abs 1 Z 10 des Stmk. WFG 1993 sind Projekte mit Grund- und Aufschließungskosten über 25 % nicht förderbar. Unter den gegebenen Bedingungen war eine Förderwürdigkeit für das vorliegende Projekt zum Zeitpunkt der Zweiteinreichung nicht gegeben.

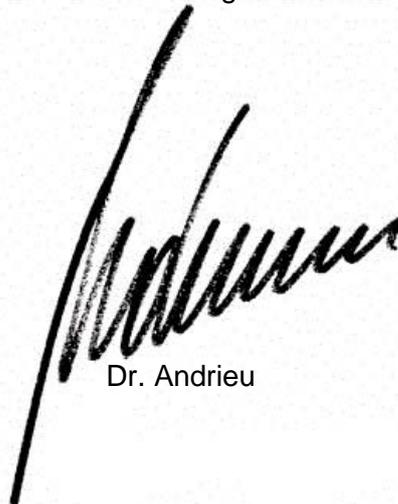
- Die Abteilung 15 sollte hinkünftig die Einhaltung dieser gesetzmäßigen Vorschriften beachten.
- Die Wohnungsübergaben an die Mietkäufer erfolgten am 21. bzw. 22.6.2006. Mit Eingabe vom 8.6.2006 wurde seitens der ÖWGes bei der Baubehörde um Benützungsbewilligung angesucht und diese von der Baubehörde am 8.10.2007 erteilt. Zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe lag keine Benützungsbewilligung vor. Die Wohnungen wurden ohne Vorliegen einer Benützungsbewilligung übergeben und konsenslos mehr als 15 Monate bewohnt.
- Der Landesrechnungshof empfiehlt der Abteilung 15 weiterhin die Auszahlung der Förderung an das Vorliegen der Benützungsbewilligung zu knüpfen.
- Gemäß Förderungszusicherung ist die Endabrechnung spätestens ein Jahr nach der Wohnungsübergabe der Abteilung 15 vorzulegen. Beim geprüften Objekt erfolgte die Vorlage der Endabrechnung ca. 16 Monate nach Wohnungsübergabe. Die Wohnbauvereinigung ist somit ihrer Verpflichtung zur fristgemäßen Übermittlung der Schlussrechnung an die Förderungsstelle nicht nachgekommen.
- Die Abteilung 15 sollte zukünftig verstärkt die Wohnbauvereinigungen auf die Einhaltung der in der Förderungszusicherung festgelegten Fristen drängen.
- Diverse Pläne des Elektroprojektes waren den Prüfunterlagen nicht zu entnehmen. Bei den Plänen des Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärprojektes fehlten die Pläne der Zu- und Versorgungsleitungen.
- Die Wartung war lediglich für die Schleusenentlüftungsanlagen mit ausgeschrieben.
- Der Landesrechnungshof empfiehlt der Wohnbauvereinigung, die vorgenannten Pläne künftig den Unterlagen anzuschließen und wartungspflichtige Leistungen (z.B. Sicherheitsbeleuchtung, Heizungskessel-Wartungen etc.) bereits mit dem Leistungsverzeichnis auszuschreiben.
- Die Gründungs- und Bodenverhältnisse (insbesondere die Geländeneigungen) waren von Anbeginn der Planung klar erkenntlich. Erschwernisse im Bereich der Gründung und Ausführung im Gegensatz zu den vorlaufenden Bauabschnitten waren daher bei der Planung vorhersehbar.  
Der Wohnbauvereinigung wurde aufgrund von Mehrkosten für die erschwerte Gründung ein Zuschlag für „Ungewöhnliche Umstände“ in Höhe von 10 % gewährt.

- Der Landesrechnungshof empfiehlt der Abteilung 15 künftig auf solche problematischen Projekte bereits bei Vorlage beim Wohnbautisch bzw. bei der Einreichung zur Förderung frühzeitig kostenmindernd einzuwirken.
- Bei den Vergaben im Bereich „Hochbau“ wurden die Leistungen – ausgenommen die Leistungsgruppe „Außenjalousien“ – im Anhängerverfahren vergeben. Die Kostenermittlungsgrundlagen wurden auf Basis der Leistungsverzeichnisse des vorlaufenden Bauabschnittes 8 und eigener Massenermittlungen der ÖWGES erstellt. Der Landesrechnungshof ist der Auffassung, dass Leistungen, die im Anhängerverfahren vergeben werden (= freihändige Vergabe) nur unter klar definierten Voraussetzungen und einem dementsprechenden Nachweis des Vorteils für das Bauvorhaben ausnahmsweise zulässig sind.
  - Der Landesrechnungshof empfiehlt der Abteilung 15, die Gewährung von Anhängerverfahren weiterhin restriktiv unter Anwendung ihrer eigenen „Richtlinien“ zu handhaben und die diesbezüglichen Begründungen nachvollziehbar zu dokumentieren.
- Im Bereich der „Technischen Gebäudeausrüstung“ sahen die jeweiligen Leistungsverzeichnisse wahlweise die Vergabe nach Einheitspreisen bzw. Pauschalpreisen vor.
  - Im Sinne einer Gleichbehandlung aller Bieter ist es nötig, zusätzlich im Angebot eine Position vorzusehen, bei welcher ein eventueller Nachlass für eine pauschalierte Vergabe anzubieten ist. Der Landesrechnungshof empfiehlt, die Leistungsverzeichnisse künftig dahingehend zu ergänzen.
- Bereits im Herbst 2008 wurden bei einer „sicherheitstechnischen Querschnittsprüfung von Tiefgaragen“ beim gegenständlichen Objekt Wartungs- und Funktionsmängel aufgezeigt. Trotz ausdrücklicher Zusicherung der Wohnbauvereinigung diese zu beheben, wurden drei Mängel nicht behoben.
  - Der LRH empfiehlt der A15 im Zuge des gem. § 7 LRH-VG von ihr zu erstellenden Maßnahmenberichtes die Mängelbehebungen vor Ort zu kontrollieren und dokumentieren.
- Bei der Begehung durch den Landesrechnungshof wurden Ausführungs- und Wartungsmängel vorgefunden. Der zuständige Landesrat hat in seiner Stellungnahme ausgeführt, dass ein Teil der Mängel bereits beseitigt wurde bzw. im laufenden Jahr noch behoben wird.

- Der Landesrechnungshof empfiehlt, die Behebung der aufgezeigten Mängel noch im Zuge der Gewährleistungsabnahme vorzunehmen.
- Die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten wurden nach Aufmaß abgerechnet. Die Elektroinstallationsarbeiten wurden pauschal vergeben.
- Den Aufmaßunterlagen waren die Kontrollen der Örtlichen Bauaufsicht (wer, wann und in welchem Umfang das Aufmaß geprüft hat) nicht zu entnehmen.
- Der Landesrechnungshof empfiehlt, künftig die Aufmaßunterlagen durch die Örtliche Bauaufsicht in geeigneter Form abzeichnen zu lassen.
- Die Gesamtsumme der in der Endabrechnung ausgewiesenen Honorarzusammenstellung beträgt € 401.848,49. Von der ÖWGes wurden hiervon Leistungen mit einer Gesamtsumme von € 353.680,-- erbracht. Die Honorare wurden nach den einschlägigen Honorarrichtlinien rechnerisch richtig ermittelt.  
Die verzeichneten Honorare der ÖWGes erreichen allerdings bei weitem nicht jene Abschläge, die bei den Honoraren der externen Planer auf die Gebührenordnungen angewandt wurden. Der Honoraranteil der ÖWGes bewegt sich an der für geförderte Bauten maximal zulässigen Grenze. Am freien Markt wären hier deutlich geringere Honorarkosten zu erzielen.
- Der Landesrechnungshof empfiehlt der Wohnbauvereinigung, im Sinne der Gemeinnützigkeit marktübliche Honorare zu verrechnen.

Graz, am 14.8.2009

Der Landesrechnungshofdirektor:



Dr. Andrieu