

# Landesrechnungshof Steiermark

## Prüfbericht



GWS

Bauvorhaben:

Am alten Sportplatz 500 – 503  
8462 Gamlitz



## **HINWEIS ZUR ANONYMISIERUNG**

Gemäß Art. 52 Abs. 2 Landes-Verfassungsgesetz 2010 (L-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 § 32b Abs. 3 der Geschäftsordnung des Landtages Steiermark 2005, LGBl. Nr. 82/2005, zuletzt in der Fassung LGBl. Nr. 77/2010, 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 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 G 5/2012-16

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>KURZFASSUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1. PRÜFUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>5</b>
1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab .....	6
1.2 Stellungnahmen zum Prüfbericht .....	6
1.3 Bisherige Prüfungen der GWS durch den LRH .....	7
<b>2. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG</b> .....	<b>8</b>
2.1 Allgemeines, Prüfungsumfang – Baubeschreibung .....	8
2.2 Wohnbauförderung, Finanzierung .....	11
2.3 Grundstück .....	19
2.4 Planung – Bauphysik .....	23
2.5 Vergabe von Leistungen .....	25
2.6 Örtliche Bauaufsicht – Qualität der Ausführung.....	32
2.7 Hochwasser .....	34
2.8 Honorare.....	36
<b>3. NACHHALTIGKEIT IM GEFÖRDERTEN GESCHOSSWOHNBAU</b> .....	<b>42</b>
3.1 MUSS – Kriterien .....	43
3.2 Öko-Punkte.....	48
3.3 Umstellung der Heizung.....	51
<b>4. VERGABE DER WOHNUNGEN</b> .....	<b>55</b>
<b>5. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>57</b>

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A15	Abteilung 15 – Wohnbauförderung
AdStmkLReg	Amt der Steiermärkischen Landesregierung
AG	Auftraggeber
AN	Auftragnehmer
BauKG	Bauarbeitenkoordinationsgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BTB	Bautagesbericht/e
BV	Bauvorhaben
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
DVO	Durchführungsverordnung
EE	Eidesstattliche Erklärung
EG	Erdgeschoß
EMC	Energie Monitoring & Controlling
ERV 1994	Entgeltrichtlinienverordnung 1994
FAEW	Fachabteilung Energie und Wohnbau
FZ	Förderungszusicherung
GKP	Gipskartonplatten
GU	Generalunternehmer
GWS	Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.
GZ	Geschäftszeichen
HLS	Heizung, Lüftung, Sanitär
HOA	Honorarordnung für Architekten
KG	Kellergeschoß
LGBl.	Landesgesetzblatt
lit.	litera
LRH	Landesrechnungshof
L-VG 2010	Landesverfassungsgesetz 2010
OG	Obergeschoß
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
ÖNORM	Österreichische Norm
ÖVE	Österreichischer Verband für Elektrotechnik

SiGe-Plan	Sicherheits- und Gesundheitsplan
Stmk. BauG 1995	Steiermärkisches Baugesetz 1995 i.d.g.F.
Stmk. WFG 1993	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
SV	Sachverständige/r
TG	Technisches Gutachten
TGA	Technische Gebäudeausrüstung
WGG 1979	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 i.d.g.F.
WBF 4	Formblatt: „Ermittlung der wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten“
WBF 6	Formblatt für bauphysikalische Nachweise
wbhf. GBK	wohnbeihilfenfähige Gesamtbaukosten
WBT	Wohnbauträger
WE	Wohneinheit

## KURZFASSUNG

Die GWS – Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. hat in Gamlitz ein Projekt mit 24 Wohneinheiten, aufgeteilt auf vier zweigeschoßige Häuser, realisiert.

Die wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten wurden mit ca. € 2,5 Mio. festgestellt. Dies entspricht einer Unterschreitung zu den ursprünglich eingereichten Kosten von rd. 2,5 %.

Das Projekt wurde an einen Generalunternehmer übergeben. Der Vergabevorgang war dabei intransparent und nicht nachvollziehbar.

Die Technische Prüfung ergab, dass die Dokumentation des Baugeschehens, insbesondere die Führung der Bautagesberichte, mangelhaft war.

Bei den Honoraren wurden Eigenleistungen der GWS dem Projekt angelastet, die entweder Bauherrenaufgaben darstellen oder durch die Bauverwaltungskosten abgedeckt sind.

Das Projekt wurde zusätzlich mit einer ökologischen Wohnbauförderung finanziert. Bei einem der Förderkriterien, der Energiebuchhaltung online, waren die verfügbaren Daten unzureichend und nicht aussagekräftig.

Die Wohnanlage wurde anfangs mit Pellets beheizt. Dieses System wurde nach drei Jahren stillgelegt, nachdem ein Anschluss an das örtliche Fernwärmenetz hergestellt wurde. Die ursprünglich geförderte Heizanlage war somit nur drei Jahre in Betrieb. Dies liegt weit unter der Nutzungsdauer derartiger Anlagen.

# 1. PRÜFUNGSGEGENSTAND

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

**GWS – Gemeinnützige Alpenländische  
Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.  
Plüddemanngasse 107, 8042 Graz**

in

**8462 Gamlitz, Am alten Sportplatz 500 – 503**

errichteten Wohnanlage durchgeführt.



Quelle: LRH

Zuständiger politischer Referent ist **Herr Landesrat Johann Seitinger**.



## 1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab

Gemäß Art. 50 Abs. 1 Z 7 des Landes-Verfassungsgesetzes 2010 (L-VG) unterliegen Wohnbauträger (WBT), die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, der Gebarungskontrolle durch den LRH, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Gemäß Förderungszusicherung (FZ) vom 16. Mai 2007 hat der Förderungswerber den Vorbehalt des Landes Steiermark hinsichtlich der Gebarungskontrolle durch den LRH zur Kenntnis genommen und mittels Zustimmung zur Förderungszusicherung am 20. Oktober 2010 anerkannt.

**Die Prüfungszuständigkeit des Landesrechnungshofes ist gemäß Art. 50 Abs. 1 L-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 anderen einschlägigen Vorgaben, heranzuziehen. Weitere Prüfkriterien waren die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit (Art. 49 Abs. 1 L-VG).

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 (Art. 49 Abs. 3 L-VG).

Grundlage der Prüfung waren die Auskünfte und vorgelegten Unterlagen der Abteilung 15 – Wohnbauförderung (A15) des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung (AdStmkLReg), der Gemeinnützige Alpenländischen Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. (GWS) sowie eigene Recherchen und Wahrnehmungen des LRH.

## 1.2 Stellungnahmen zum Prüfbericht

Die Stellungnahme des **Herrn Landesrates Johann Seitingner** ist in kursiver Schrift direkt in den jeweiligen Berichtabschnitten eingearbeitet. Allfällige Repliken des Landesrechnungshofes erfolgen nach der jeweils korrespondierenden Textstelle.

### **1.3 Bisherige Prüfungen der GWS durch den LRH**

Stichprobenweise Prüfungen von Bauvorhaben der GWS wurden im Jahr 1983 (GZ: LRH 24 Q 1-1983) sowie 1993 (GZ: LRH 24 G 12-1993) durchgeführt.

1986 wurde das Bauvorhaben Graz, Ulrichsweg 51-59 (GZ: LRH 24 G 5-1986) durch den LRH geprüft.

Im Jahr 1989 (GZ: LRH 24 G 8-1989) wurde vom LRH eine Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen der GWS durchgeführt. Eine weitere diesbezügliche Gebarungsprüfung erfolgte im Jahr 1997 (GZ: LRH 24 G 14-1997). Als letzte Prüfung eines GWS-Bauprojektes wurde das Objekt Hart bei Graz, Angermayrstraße 2, 2a, 2b im Jahr 2005 durchgeführt (GZ: LRH A 15 G 1-2004).

Die GWS wurde auch im Zuge von Querschnittprüfungen in Teilbereichen überprüft. Darunter fällt die Prüfung „Vergabe von Wohnungen“ im Jahr 2004 (GZ: LRH 30 W3-2004), „Nachprüfung Wohnbauvereinigungen“ (GZ: LRH 30 N 1-2007) im Jahre 2007 sowie die Querschnittprüfung „Honorare gemeinnütziger Wohnbauträger“ im Jahr 2010 (GZ: LRH 30 W 11-2010).

## 2. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

### 2.1 Allgemeines, Prüfungsumfang – Baubeschreibung

Die stichprobenweise Prüfung umfasste die Bereiche Wohnbauförderung und Finanzierung, Einhaltung der Richtlinie **zur ökologischen Wohnbauförderung**, Planung, Ausschreibung und Vergabe von Leistungen, Örtliche Bauaufsicht (ÖBA) und Kontrolltätigkeit, sowie Honorare und bezog sich im Wesentlichen auf die Bereiche „Qualitäts- und Quantitätskontrolle“.

#### Beteiligte

##### **Bauherr, Förderungswerber, Bauverwaltung:**

GWS – Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H., Plüddemangasse 107, 8042 Graz

##### **Planung:**

██████████ Graz sowie Eigenplanung GWS

##### **Statische Berechnung:**

██████████ Knittelfeld sowie Eigenleistung GWS

**Bauaufsicht / Bauleitung:** GWS, ██████████

##### **Planungs- und Baustellenkoordination:**

██████████ Graz sowie Eigenleistung GWS

##### **Elektroplanung:**

██████████ Feldbach

##### **HLS-Planung:**

██████████ Graz

##### **Bauphysik:**

██████████ Zettling

##### **Schallschutzgutachten:**

██████████ Graz

## Baubeschreibung

Das prüfungsgegenständliche Bauvorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ortskern der Marktgemeinde Gamlitz an einer parallel zur Landesstraße B 69 (Südsteirische Grenzstraße) verlaufenden Gemeindestraße.

Die Wohnanlage besteht aus 24 Wohneinheiten (WE). Diese wurden auf vier zweigeschoßige, nicht unterkellerte Wohngebäude aufgeteilt. Die Nebenräume (Abstell-, Kinderwagen / Fahrrad-, Trockenräume) wurden im Erdgeschoß situiert. Jede WE verfügt über einen überdachten Stellplatz.

Für Besucher stehen 27 nicht gedeckte Stellplätze zur Verfügung. Zu den ursprünglich vorgesehenen 12 Besucherparkplätzen kamen auf Wunsch der Mieter nachträglich weitere 15 hinzu.

Die 24 Wohnungen wurden als Miet- / Mietkaufwohnungen verwertet.

Der bebaute Bereich ist nordseitig von einem Gerinne und südseitig vom Steinbachbach flankiert, wobei nach Vorgabe aus dem regionalen Entwicklungsprogramm für die Region Leibnitz (LGBI. Nr. 27/2001) ein 10 m breiter Uferstreifen freigehalten wurde.

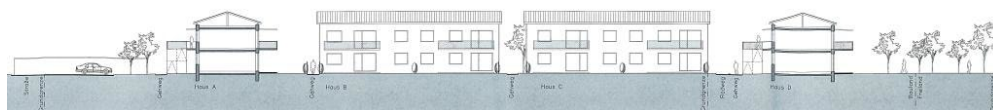


Quelle: Planunterlagen der GWS

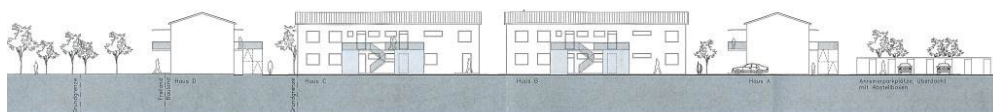
Anzahl der Wohnungen:	24
Wohnnutzfläche der Anlage (lt. WBF 2):	1703,71m <sup>2</sup>
Wohnnutzflächen der WE:	zwischen 52,88 und 89,09 m <sup>2</sup> .
Bebaute Fläche:	1378m <sup>2</sup>

## Konstruktion

Gründung:	Flachgründung mit Plattenfundament
Außenwände:	Hohllochziegel
Außenwärmedämmung:	Wärmedämmverbundsystem
Fassade:	Putz
Innenwände tragend:	Hohllochziegel
Innenwände nicht tragend:	Gipskarton
Geschoßdecken:	Stahlbeton
Dach:	Satteldach
Dachdeckung:	Tondachsteine
Fenster:	Kunststoff
Nebenräume im EG:	Wände in Holzriegelkonstruktion mit Stulpschalung außenseitig



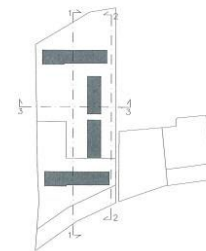
SCHNITT-ANSICHT 1-1



SCHNITT-ANSICHT 2-2



SCHNITT-ANSICHT 3-3



Quelle: Planunterlagen der GWS

## 2.2 Wohnbauförderung, Finanzierung

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

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

Das Prüfungsverfahren für die Zusicherung einer Wohnbauförderung beginnt durch eine Begutachtung beim Wohnbautisch. Hierbei wird das geplante Projekt vom jeweiligen Förderungswerber bzw. Planer vorgestellt. Daraufhin werden vom Wohnbautisch Leitlinien für jedes einzelne Projekt vergeben.

Der Wohnbautisch beurteilt in erster Linie das vorgelegte Bauvorhaben auf Übereinstimmung mit den Fördervoraussetzungen gemäß Stmk. WFG 1993. Hierbei werden auch die zulässige Lärmbelastung und die städtebauliche und baukünstlerische Qualität gemäß DVO zum Stmk. WFG 1993 berücksichtigt.

Erst nach „positiver Begutachtung“ durch den Wohnbautisch wird das Projekt in das Wohnbauprogramm aufgenommen und hat der Projektwerber bei Erfüllung eventueller Auflagen die Möglichkeit, eine Wohnbauförderung zu erhalten.

Grundsätzlich erfolgt im Weiteren folgender Verfahrensablauf:

- Ansuchen auf Förderung durch den Förderungswerber
- Technisches Gutachten (TG) zur Beiratsvorlage durch die A15
- Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat
- Technisches Gutachten zur Regierungssitzung durch die A15
- Förderungszusicherung durch die Landesregierung
- Endabrechnung und Genehmigung durch die A15

### Chronologie

- |  |                    |
|--|--------------------|
| • Grundstücksbeurteilung ( [REDACTED] )            | 23. Mai 2005       |
| • Ankauf Grundstück durch GWS                      | 9. Dezember 2005   |
| • Beurteilung Wohnbautisch (positiv mit Auflagen)  | 12. September 2006 |
| • Schalltechnische Stellungnahme (Auflage aus WBT) | 26. September 2006 |
| • Baubewilligung Bescheid                          | 3. November 2006   |
| • Gutachten des Energiebeauftragten                | 24. November 2006  |

- Baubewilligung Rechtskraft 5. Dezember 2006
- Ansuchen auf Förderung (Geschoßbau) 19. Dezember 2006
- Technisches Gutachten zur Beiratsvorlage 29. Dezember 2006
- Sitzung des Wohnbauförderungsbeirates 7. Februar 2007
- Zweiteinreichung 11. April 2007
- Ansuchen um Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn 11. April 2007
- Technisches Gutachten zur Regierungssitzung 23. April 2007
- Förderungszusicherung 16. Mai 2007
- Baubeginn 29. Mai 2007
- Ansuchen um Benützungsbewilligung 22. September 2008
- Benützungsbewilligung 1. Oktober 2008
- Übergabe der Wohnungen 1. und 2. Oktober 2008
- Ansuchen um Fristverlängerung Endabrechnung 17. September 2009
- Genehmigung der Fristverlängerung 29. September 2009
- Vorlage Endabrechnung 25. Februar 2010
- Technisches Gutachten zur Endabrechnung 30. September 2010
- Endabrechnung A15 – Finanzierungsvorschlag 14. Dezember 2010
- Endabrechnung A15 10. Jänner 2011

### Ansuchen auf Förderung

Das Förderansuchen für die Geschoßbauförderung wurde bei der A15 am 19. Dezember 2006 unter Zugrundelegung folgender Angaben eingereicht:

Anzahl der Häuser	4	Bauart	Neubau
Art und Anzahl der Wohnungen	24 Mietkaufwohnungen	Bauabschnitt	1
Art und Anzahl der PKW-Plätze	24 flugdachtartige Garagen	Gesamtbebauung	1 Bauabschnitt
Planungsart	Direktauftrag		
Planverfasser	Architekt DI [REDACTED] Graz		
Beauftragte Planungsleistung	45 % GOA		
Örtliche Bauaufsicht	GWS		

Quelle: WBF 1 vom 19. Dezember 2006

## **Wohnbautisch**

Die Begutachtung durch den Wohnbautisch erfolgte in dessen 435. Sitzung am 12. September 2006. Das Bauvorhaben wurde bei Erfüllung nachstehender Auflagen „positiv“ beurteilt:

- Für das Grundstück – insbesondere für den Nordwestbereich in Nahelage zur Landesstraße B 69 – ist eine projektbezogene gutachterliche schalltechnische Stellungnahme vorzulegen.
- Die WCs der Maisonettenwohnungen sind behindertengerecht auszuführen.
- Bei den außenliegenden Maisonetten sind im nordseitigen Kinderzimmer die Fenster nach Westen anzuordnen.

Der LRH stellt fest, dass diese Auflagen im Zuge der Einreichung für das „*Technische Gutachten zur Beiratsvorlage*“ umgesetzt wurden.

## **Baubewilligung**

Die Baubewilligung für das Projekt wurde am 3. November 2006 (Rechtskraft 5. Dezember 2006) erteilt. Die zuständige Baubehörde bewilligte die Errichtung eines Neubaus für vier zweigeschoßige, nicht unterkellerte Wohngebäude mit insgesamt 24 Wohneinheiten, Nebengebäuden, 24 gedeckten PKW-Stellplätzen, 12 nicht gedeckten Besucherparkplätzen sowie die Errichtung einer Aufschließungsstraße. Die 15 zusätzlichen Besucherparkplätze wurden erst später bewilligt.

## **Technisches Gutachten zur Beiratsvorlage**

Im Technischen Gutachten vom 29. Dezember 2006 wurde das vom Förderwerber ersteingereichte Ansuchen vom 19. Dezember 2006 gemäß dem Stmk. WFG 1993 behandelt. Zu diesem Zeitpunkt lag bereits eine rechtskräftige Baubewilligung vor. Nachfolgende Auflagen und Hinweise waren dem Gutachten zu entnehmen:

### *„Auflagen*

- *Der Zugang zu den Erdgeschoß-Wohnungen ist barrierefrei auszuführen (max. 6 % Rampenneigung).*
- *Ein sinnvoller Witterungsschutz ist im Bereich der Stiegenhäuser planlich nachzuweisen bzw. vorzusehen.*
- *Die Auflagen des Baugeologischen Gutachtens sind nachweislich einzuhalten (Fundamentplatte, tw. Bodenaustausch).*
- *Die schallschutztechnischen Anforderungen sind im Zuge der Zweiteinreichung (Bauphysik) nachzuweisen und einzuhalten.*
- *Der Bauträger möge die Grundrisse mit dem zuständigen Planer auf Funktionalität und Zweckmäßigkeit nochmal überprüfen und das Ergebnis vorlegen; ins-*



*besondere die zu geringe Größe der Bäder und die Situierung der Badewannen vor dem Fenster [...]*

- *Sämtliche WCs sind behindertengerecht lt. VO Barrierefreies Bauen zu planen und zu errichten.*

#### *Hinweise*

- *Kinderwagen- und Fahrradräume sowie Kellerersatzräume sind Nebenräume, und können nicht der Fläche 'B' zugeordnet werden.*
- *Auf die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen der Baubehörde und der Wasserrechtsbehörde wird aus Kostengründen hingewiesen.“*

Der LRH stellt fest, dass der Nachweis betreffend die Auflage aus dem Baugeologischen Gutachten im Akt der A15 nicht enthalten ist.

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

*Das baugeologische Gutachten ist während der Bauphase Bestandteil des Aktes in der FAEW [Anmerkung LRH: Fachabteilung Energie und Wohnbau] und wird nach Bauende dem Förderungswerber retourniert.*

Die im TG bemängelte zu geringe Größe der Bäder (durchschnittlich ca. 5 m<sup>2</sup>) ist nach wie vor gegeben. Im Akt der A15 sind keine Unterlagen betreffend die geforderte Überprüfung der Grundrisse enthalten.

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

*Die Empfehlung zur Vergrößerung der Bäder im Technischen Gutachten wurde von der GWS überdacht, auf Grund des fortgeschrittenen Planungs- und Ausschreibungsstandes aber nicht mehr umgesetzt. Es wird auch auf die positive Planungsbegutachtung des Wohnbautisches verwiesen.*

#### **Wohnbauförderungsbeirat**

In der Sitzung des Wohnbauförderungsbeirates des Landes Steiermark vom 7. Februar 2007 wurde das Bauvorhaben positiv begutachtet.

## Zweiteinreichung

Am 11. April 2007 erfolgte die Zweiteinreichung durch die GWS. Der ursprünglich geplante Bauumfang von vier Häusern mit insgesamt 24 Mietkaufwohnungen wurde beibehalten.

Im Zuge der Zweiteinreichung wurden in den vorgegebenen Formblättern folgende wohnbeihilfenfähige Gesamtbaukosten (wbhf. GBK) ermittelt:

Ermittlung der Gesamtbaukosten	Einheit / Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	1.703,71 m <sup>2</sup>	€ 1.180,00	€ 2.010.377,80
Geschoßzuschlag	21,54 %		€ 432.949,90
Kinderspielplatz-Fixbetrag	24 WE	€ 350,00	€ 8.400,00
<b>Summe 1A: wbhf. Gesamtbaukosten der Wohnungen ohne Zuschläge (gerundet)</b>			<b>€ 2.451.700,00</b>
Öko-Punkte (10 €/Punkt und m <sup>2</sup> Nutzfläche)	9		€ 153.333,90
<b>Summe 1B: wbhf. Gesamtbaukosten der Wohnungen inkl. Zuschläge (gerundet)</b>			<b>€ 2.605.000,00</b>
PKW-Einstellplätze (flugdachart. Garage)	24	€ 2.680,00	€ 64.320,00
<b>Summe 2: wohnbeihilfenfähiger Fixbetrag für PKW (gerundet)</b>			<b>€ 64.300,00</b>
<b>Summe 1B + 2: wbhf. Gesamtbaukosten (gerundet)</b>			<b>€ 2.669.300,00</b>
<i>Honorarbemessungsgrundlage (84 % der Summen 1A und 2)</i>			<b>€ 2.113.400,00</b>
Grundkosten	11,14 %		€ 297.400,00

Quelle: WBF 4 vom 11. April 2007

## Technisches Gutachten zur Regierungssitzung

Im Technischen Gutachten zur Regierungssitzung vom 23. April 2007 wurden seitens der A15 die Vollständigkeit der erforderlichen Unterlagen und die Vorlage der Vergabebeurteilung bestätigt.

Die Grund- und Aufschließungskosten wurden mit 11,14 % bestätigt.

Die Sicherheitsreserve von 2,5 % der wbhf. GBK wurde nicht anerkannt, da im Generalunternehmerangebot bereits eine 3%ige Massenreserve berücksichtigt wurde. Die wbhf. GBK wurden daher von der A15 auf € 2.601.100,-- korrigiert.

Es wurden insgesamt 9 Öko-Punkte – u.a. für eine Heizung mit nachwachsenden Rohstoffen, eine solare Warmwasseraufbereitung sowie eine dezentrale Wärmeübergabestation – anerkannt.

Die Einhaltung der Auflagen aus dem Technischen Gutachten zur Beiratsvorlage wurde als „erfüllt“ bestätigt.

Das Technische Gutachten zur Regierungssitzung enthält zudem folgende weitere Auflagen und Hinweise:

#### „Auflagen

- Eine lückenlose Baudokumentation ist zu führen und bei Bedarf dem Technischen Referat der Abteilung 15 vorzulegen.
- Die zur Zweiteinreichung anerkannten Bonuspunkte sind mit Baufertigstellung dem Technischen Referat der Abteilung 15 nachzuweisen.  
Die Nichteinhaltung der Vorgaben bewirkt grundsätzlich den Verlust aller Bonuspunkte.

#### Hinweise

- Auf die Auflagen des Baugeologischen Gutachtens wird besonders hingewiesen (Event. Bodenauswechslung).
- Es wird ein Außenwand-Wärmedämmverbundsystem errichtet. Die Verarbeitungsrichtlinien der Hersteller sind einzuhalten.
- Auf die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen der Baubehörde des Naturschutzes, der Wildbach- und Lawinenverbauung wird aus Kostengründen hingewiesen.“

### Förderungszusicherung (FZ)

Die 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 16. Mai 2007 und wurde seitens der GWS schriftlich mit 20. Oktober 2008 zugestimmt.

Die Gesamtbaukosten wurden mit € 2.601,100,-- begrenzt.

Der Finanzierungsplan gemäß FZ lautete:

Darlehen (mit Annuitätenzuschüssen)	€ 2.447.800,00
Öko-Punkte:	
9 (Darlehen)	€ 130.300,00
15%iger Förderungsbeitrag	€ 23.000,00
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>€ 2.601.100,00</b>

Quelle: FZ vom 16. Mai 2007

### Wohnungsübergabe / Benützungsbewilligung

Mit Eingabe vom 22. September 2008 wurde seitens der GWS bei der Baubehörde um Benützungsbewilligung angesucht. Nachdem alle Unterlagen vollständig vorlagen, hat die Baubehörde mit Bescheid vom 1. Oktober 2008 die Benützungsbewilligung erteilt.

Die Wohnungsübergabe an die Käufer erfolgte am 1. und 2. Oktober 2008.

Der LRH stellt fest, dass in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen, die Wohnungen nach Vorliegen der Benützungsbewilligung übergeben wurden.

In der Benützungsbewilligung wurden von der Baubehörde u.a. folgende Abweichungen zur ursprünglichen Baubewilligung genehmigt:

- *„zusätzliche Zugänge an den Rückseiten der Kellerersatzräume*
- *Stahlsäulen unter den Balkonen*
- *geplante Balkonverkleidung in Holz wurde in Blech ausgeführt*
- *geplanter Laubengang und das Stiegenhaus in Trespa wurde in Glas ausgeführt*
- *zusätzlicher Witterungsschutz an den Laubengängen und im Erdgeschoß“*

## **Endabrechnung**

Gemäß der FZ ist die Endabrechnung spätestens ein Jahr nach der Wohnungsübergabe unter Verwendung des amtlichen Formblattes vorzulegen. In begründeten Fällen kann um Fristerstreckung angesucht werden.

Im Schreiben der GWS vom 17. September 2009 ersuchte diese um Fristverlängerung für die Einreichung der Endabrechnung bis längstens 28. Februar 2010.

Begründet wurde dies mit zu erwartenden Baumaßnahmen (Schutzmaßnahmen für Risikobereiche) als Folge eines Hochwassers im August 2009.

Die A15 gewährte diese Fristerstreckung.

Vorgelegt wurde die Endabrechnung schlussendlich am 25. Februar 2010.

Die A15 überprüfte am 30. September 2010 unter Zugrundelegung eines Technischen Gutachtens die Endabrechnung.

Die wbf. GBK wurden mit € 2.537.500,-- festgestellt. Dies entspricht einer Unterschreitung zu den ursprünglich eingereichten Kosten von rd. 2,5 %.

Weiters wurde Folgendes im Gutachten der A15 festgehalten:

- Die Honorarbemessungsgrundlage wurde trotz geänderter Gesamtbaukosten auf Basis des ursprünglichen Technischen Gutachtens anerkannt.
- Am 5. Oktober 2010 fand im Beisein des zuständigen Bauleiters der GWS eine Baukontrolle statt.
- Die 9 Öko-Punkte wurden abschließend bestätigt.
- Das Bauakustische Gutachten vom 1. Oktober 2008 erfüllt die Anforderungen gemäß Stmk. WFG 1993.
- Es wurden keine augenscheinlichen Baumängel festgestellt.
- Allfällige Skonti wurden dem Bauvorhaben gutgeschrieben.

## Förderung und Finanzierung

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

In der FZ vom 16. Mai 2007 wurden die GBK – basierend auf einer förderbaren Nutzfläche von 1.703,71 m<sup>2</sup> – mit € 2.601.100,-- festgelegt.

Durch die bei der Endabrechnung festgestellten Minderkosten änderte sich der Finanzierungsplan wie folgt:

Darlehen (mit Annuitätzuschüssen)	€ 2.384.200,00
Öko-Punkte:	
9 (Darlehen)	€ 130.300,00
15%iger Förderungsbeitrag	€ 23.000,00
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>€ 2.537.500,00</b>

Quelle: Schreiben der A15 betreffend Endabrechnung vom 10. Jänner 2011

## 2.3 Grundstück

### Grundstückseignung

Im Rahmen des WBF 9 Blattes „Grundstücksbeurteilung durch den Ortsplaner“ vom 23. Mai 2005 wurde das Grundstück auf seine Eignung für die vorgesehene Bebauung hin beurteilt. Zu diesem Zeitpunkt war die Flächenwidmungsplanänderung 3.06 im Gange. Ein Teil dieser Änderung war die Umwidmung des Grundstückes von Freiland in Bauland (Kategorie L (WA)) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 04. Bei den rechtlichen Festlegungen wird angeführt, dass zum Zeitpunkt der Formularerstellung das Verfahren zur Flächenwidmungsplanänderung noch nicht abgeschlossen war.

### Lärm

Das Grundstück befindet sich ca. 20 m südlich der Landesstraße B 69. Durchschnittlich befahren täglich 2.200 Kraftfahrzeuge diesen Abschnitt. Der Schwerverkehrsanteil beträgt derzeit ca. 5 %, mit rückläufiger Tendenz. Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses brachte das Ergebnis, dass sich das Grundstück zwar innerhalb der 45 dB Lärmbelastungsgrenze (äquivalenter Dauerschallpegel bei Nacht) befindet, es sich aber nur um einen geringfügigen Bereich an der Nord-Ost Ecke des Areals handelt. Diesem Umstand Rechnung tragend, wurden die Grundrisslösungen im Bereich der höher belasteten Nord-West-Fassade des nördlichen Gebäudes angepasst.

### Oberflächenwasser

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Steinbach. Deshalb wurde im WBF 9 Blatt zum Thema Schutzzone festgehalten, dass laut REPRO-Leibnitz (Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Leibnitz) ein Uferstreifen von mindestens 10 m frei zu halten ist. Eine Hochwasserschutzzone bzw. eine Gefahrenzone war für das Grundstück nicht ausgewiesen.

In einem dem WBF 9 Blatt beiliegenden „*Wortlaut zur Änderung des FLÄWI 3.06, Entwurf*“ wird im § 4 auf einen Mangel der Oberflächenwasserentsorgung hingewiesen.

Der LRH stellt fest, dass das Grundstück **zur Nutzung für den Wohnbau grundsätzlich geeignet** war.

## Grundstückskosten

Mit Kaufvertrag vom 9. Dezember 2005 wurden die Grundstücke Nr. 130/6 und 130/17 der KG Gamlitz durch die GWS angekauft. Für die insgesamt 6.306 m<sup>2</sup> wurden € 26,--/m<sup>2</sup> bezahlt.

Am 30. Dezember 2005 hat die GWS die Grundstücke 130/38, 130/39, 130/40 und 130/41 im Flächenausmaß von 2.214 m<sup>2</sup> zum Preis von € 38,--/m<sup>2</sup> erworben. Abschließend wurde vom selben Eigentümer das Wegegrundstück 130/5 im Flächenausmaß von 757 m<sup>2</sup> um einen symbolischen Euro angekauft.

Der Gesamtpreis aller Grundstücke betrug € 248.088,--.

Für die Deckung der Aufwendungen aus den Grundstücksankäufen sowie der dafür bereitgestellten Eigenmittel der GWS wurde eine Verzinsung der Eigenmittel in Höhe von € 19.352,51 ermittelt. Dieser Betrag berechnet sich folgendermaßen:

Betrag	von	bis	Zinssatz	Zinsen
€ 163.956,00	01.06.2006	20.12.2006	3,50 %	€ 3.175,81
€ 248.088,00	21.12.2006	31.10.2008	3,50 %	€ 16.176,70

Für den Ankauf sind zusätzlich Nebenkosten in der Höhe von € 29.885,27 (u.a. Errichtung Kaufverträge, Vermessung, Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühren) angefallen.

**Die Grunderwerbskosten beliefen sich somit auf einen Gesamtbetrag von € 297.325,78.**

Die GWS ist als gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungsbau an die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) gebunden. Im § 13 WGG ist die Überlassung von Räumlichkeiten und Liegenschaften geregelt:

*„1) Gemeinnützige Bauvereinigungen haben für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages, für die (nachträgliche) Übertragung des Eigentums (Miteigentum) an einer Baulichkeit oder für die (nachträgliche) Einräumung des Wohnungseigentums an einer Wohnung, einen Geschäftsraum oder an Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen ein angemessenes Entgelt (Preis) zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist.“*

*„2.) [...]*

*Die Grundkosten sind ausgehend vom Verkehrswert im Zeitpunkt des Grunderwerbs entweder unter Bedachtnahme auf die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes (§ 17 Abs. 4 zweiter Satz) oder mit einer angemessenen Verzinsung, und*

*zwar bei Fremdfinanzierung unter Anwendung von § 14 Abs. 1 Z 2 und bei Finanzierung aus Eigenmittel unter Anwendung von § 14 Abs. 1 Z 3, zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen, höchstens jedoch mit dem Verkehrswert zu dem nachfolgend als maßgebend bestimmten Zeitpunkt zu berücksichtigen. Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der ersten Überlassung des Gebrauchs, der Übertragung des Eigentums (Miteigentum) oder Einräumung des Wohnungseigentums.“*

Eine Kaufpreisaufwertung des Grundstückes wurde **nicht** durchgeführt.

Lt. der geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist entweder die Bedachtnahme auf die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes (Indexierung) oder eine angemessene Verzinsung zulässig. Bei diesem Projekt wurde eine Eigenmittelverzinsung vorgenommen.

Der LRH stellt fest, dass die Verrechnung der Verzinsung der verwendeten Eigenmittel der GWS **rechtlich zulässig** war.

Im Formblatt zur Ermittlung der wohnbeihilfenfähigen Gesamtkosten sind die Grundkosten und außerhalb des Baugrundstückes anfallende Anschließungskosten mit 11,14 % der wbf. GBK angegeben.

Projekte mit Grund- und Anschließungskosten zwischen 10 % und 25 % der GBK sind nur in begründeten Ausnahmefällen förderbar.

Der LRH merkt an, dass eine entsprechende Begründung den eingereichten Unterlagen sowie dem Förderakt nicht zu entnehmen war.

Es sollte von der A15 bei Überschreiten der Grenzwerte immer eine Begründung eingefordert werden. Welche Arten von Begründungen akzeptiert werden, sind vorab festzulegen.

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

*Es war dies der letzte von mehreren Bauabschnitten. Die Begründung für den ersten Bauabschnitt wurde auch für diesen Bauabschnitt zur Kenntnis genommen, weshalb keine weitere eingefordert wurde.*

*Die § 7 Abs 4 der DurchführungsVO zum WFG zugrundeliegende gesetzliche Bestimmung ist § 10 Abs 3 Z 2 WFG. Der Gesetzgeber wollte – wie sich aus der Textierung ergibt – ein flexible Lösung und keine Einschränkung der Verwaltung durch Überdeterminierung und taxative Aufzählung. Es könnte ein ungewöhnlicher Umstand eintreten, der nicht determiniert ist, was zu einem Förderentfall führen müsste. Der Förderungszuschlag wird restriktiv gehandhabt und genau begründet, wobei*



*seit Herbst 2010 die Prüfung mit Zustimmung des Fachabteilungsleiters der FAEW durchgeführt wird.*

**Replik des Landesrechnungshofes:**

Der LRH empfiehlt, aufbauend auf der langjährigen Erfahrung der Wohnbauabteilung, die interne Erstellung eines möglichst abschließenden Kataloges über mögliche außergewöhnliche Umstände.

Die Entscheidung über die Gewährung der zusätzlichen Förderung bei Vorliegen solcher außergewöhnlicher Umstände sollte durch das Vier-Augen-Prinzip geregelt sein.

## 2.4 Planung – Bauphysik

### Planung – Architektur

#### Entwurfsplanung

Insgesamt ist die Bebauungslösung (Baukörpersituierung, Baukörpergestaltung, Verkehrserschließung, etc.) als **gut gelöst** und **ökonomisch** zu sehen.

Die mit Satteldächern versehenen und in Massivbauweise errichteten Wohnhäuser sind nicht unterkellert. Die Größe der Wohneinheiten variiert zwischen 52,88 m<sup>2</sup> und 89,09 m<sup>2</sup>. Die Anlage enthält 9 2-Zimmerwohnungen, 7 3-Zimmerwohnungen und 8 4-Zimmerwohnungen.

Die Erschließung der einzelnen WE erfolgt über vorgelagerte Laubengänge und Treppen. Jeder WE ist ein Balkon bzw. Gartenanteil zugeordnet.

Die Nebenräume wie Fahrrad-, Kinderwagenabstellraum bzw. Müllräume wurden in einer Holzriegelkonstruktion ausgeführt.

Die Anlage wurde mit einer Pelletsheizung in einem ca. 25 m<sup>2</sup> großen Heizhaus beheizt.

Die Grundrisse aller Wohnungstypen und die Anordnung der Allgemeinräumlichkeiten sind grundsätzlich **funktionell** und **zweckmäßig** konzipiert.

#### Einreichplanung

Die im Maßstab 1:100 verfasste **Einreichplanung** erfolgte **bauordnungskonform** und beinhaltet alle wesentlichen, für die Baubehörde zwecks Beurteilung der bauordnungsgemäßen Ausführung, relevanten Kriterien.

#### Ausführungsplanung

Die Polier- und Detailplanungen wurden grundsätzlich **umfassend** und **fachkundig** erstellt. Hierbei wurden keine aufwändigen, ausgefallenen Konstruktionen, sondern **zweckmäßige, wirtschaftliche** und hochbautechnisch **bewährte Detaillösungen** geplant.

## Bauphysik

Für das Bauvorhaben in Gamlitz wurde eine bauphysikalische Eignungsprüfung durchgeführt. Diese bestand aus:

1. einer Baustoffliste, anhand derer die tatsächlich zum Einbau vorgesehenen Baustoffe spezifiziert und überprüft wurden.
2. einer Überprüfung des sommerlichen Wärmeschutzes gem. ÖNORM B 8110 Teil 3. Aufgrund der Baustoffauswahl war der sommerliche Wärmeschutz gem. dieser ÖNORM erfüllt.
3. einer Bestätigung, dass sämtliche Zugstangen in den Ausführungsplänen eingetragen wurden.
4. den diversen sonstigen erforderlichen Nachweisen.

Sämtliche wärme- und schallschutztechnischen Nachweise wurden entsprechend erbracht. Darüber hinaus befindet sich auch die Berechnung des Heizwärmebedarfs in den Unterlagen. Diese wurden ordnungsgemäß berechnet bzw. die einschlägigen Nachweise erbracht.

Die Vollständigkeit der bauphysikalischen Unterlagen zur Eignungsprüfung wurde von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Bauphysik bestätigt. Eine Überprüfung durch diesen Sachverständigen ergab, dass sämtliche bauphysikalischen Erfordernisse, die wesentlichen Berechnungen und Hochbaukonstruktionen den einschlägigen Regeln der Technik und dem Stmk. WFG 1993 in der geltenden Fassung entsprechen.

Der LRH stellt fest, dass sämtliche bauphysikalischen Erfordernisse erfüllt wurden.

## Qualität der Ausführung

Die **sichtbare Ausführungsqualität** ist insgesamt als **gut** zu bezeichnen. Nicht sichtbare Bauteile können naturgemäß bei einem fertiggestellten Objekt nicht mehr beurteilt werden.

## 2.5 Vergabe von Leistungen

### Vergabeverfahren

#### Einleitung

Grundlage für die Ausschreibung und das Vergabeverfahren bilden die einschlägigen Gesetze und ÖNORMEN (insbesondere die ÖNORM A 2050 und B 2110), sowie die „Allgemeinen Bestimmungen für den geförderten Wohnbau“, welche in einem Übereinkommen zwischen Bauträgern und der Wirtschaftskammer Steiermark erstellt wurden. Die beim gegenständlichen Prüfobjekt einzuhaltenden Vorgaben seitens der Landesgesetzgebung sind u.a. im § 1 der DVO zum Stmk. WFG 1993 „Vergabe von Leistungen von nicht öffentlichen Auftraggebern“ geregelt.

Bei der Vergabe von Bauleistungen im Rahmen der Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen gemäß § 10 Stmk. WFG 1993 ist § 1 Abs. 6 und 9 der DVO zum Stmk. WFG 1993 heranzuziehen.

Demgemäß wird bestimmt, dass *„die von der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung freigegebenen standardisierten Leistungsbeschreibungen und Vorbemerkungen sowie die für die Vergabe vorgesehenen amtlichen Formblätter zu verwenden“ sind. Weiters: „Über die Vergabe ist der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung eine schriftliche Begründung vorzulegen“.*

Im Akt der A15 wird im TG zur Regierungssitzung vom 23. April 2007 zur Vergabebeurteilung angeführt.

*„Einzelgewerke-Ausschreibung im nicht offenen Verfahren. Vergabe an Alternativangebot – GU. Begründung der SG [Anmerkung: Siedlungsgenossenschaft] wird zur Kenntnis genommen .....“*

Die o.a. angeführte Begründung der GWS ist im Akt der A15 **nicht** enthalten.

Der LRH ist der Meinung, dass derartige Unterlagen im Akt vorhanden sein müssen. Nur so kann die **Nachvollziehbarkeit der Sachlage** sichergestellt werden.

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

*Nach Abrechnung des Bauvorhabens wurde der technische Akt aufgelöst, sodass das Original der Begründung nunmehr bei der Genossenschaft aufliegt. Für die Beurteilung durch den Fachbereich Wohnbau – Technik wesentliche, vom Bauträger vorgelegte Unterlagen werden künftig als Kopie im Akt abgelegt.*

## Ausschreibung

Die Bauleistungen wurden zeitgleich in 12 Gewerken ausgeschrieben. Für jedes einzelne Gewerk wurde ein nicht offenes Verfahren eingeleitet. Für die Ausschreibung der Leistungen kam das Positionspreisverfahren zur Anwendung. Eine beschränkte Zahl potentieller Bieter wurde zur Angebotslegung eingeladen.

Zur Frage des LRH, wie die zur Teilnahme eingeladenen Unternehmen ausgewählt wurden, führte die GWS aus:

*„Für Ausschreibungen im nicht offenen Verfahren hat die GWS eine so genannte „Firmenliste“. Gegenständliche Firmen werden von der GWS laufend auf ihre Eignung und Befugnis überprüft und sind der GWS aufgrund jahrelanger Zusammenarbeit bekannt. Die Firmenliste wird laufend überarbeitet. Neue Firmen, die sich bewerben, werden auf ihre Befugnis und Eignung überprüft und auf die Firmenliste aufgenommen. Des Weiteren wurde Marktgemeinde Gamlitz ersucht, heimische Unternehmen bzw. Unternehmen aus der Region der GWS vorzuschlagen, welche ebenfalls nach Prüfung der Eignung auf die Firmenliste für ggst. Bauvorhaben aufgenommen wurden. Bei allen ausgewählten Firmen wurde telefonisch angefragt, ob ein Interesse auf Angebotslegung bei gegenständlichem Bauvorhaben besteht. Allen Firmen, welche ihr Interesse bekundet haben, wurde ein Angebot übermittelt.“*

Die Einladung zur Angebotslegung erfolgte im Februar 2007. Das Ende der Angebotsfrist wurde mit dem 8. März 2007 festgelegt. Die Angebotseröffnung fand für sämtliche Gewerke am 9. März 2007 statt. Die Teilnahme der Bieter an der Angebotseröffnung war zulässig. Für die 12 ausgeschriebenen Gewerke wurden insgesamt 62 Angebote abgegeben.

Gewerk	abgegebene Angebote
Baumeister inkl. Außenanlagen	7
Bauspengler / Schwarzdecker	7
Zimmermeister	6
Fliesenleger	5
Schlosser	3
Tischler	4
Maler	4
Bodenbeläge	4
Fenster aus Kunststoff	7
Jalousien	5
Elektroinstallationen	5
Heizungs-, Lüftungs- Sanitärinstallationen	5
<b>Gesamt</b>	<b>62</b>

Übersicht der Angebote für die Einzelgewerke

Die Angebote wurden kommissionell geöffnet und gekennzeichnet. Für jedes Gewerk liegt eine Niederschrift, die sämtliche erforderliche Informationen enthält, vor. Die Angebotskuverts enthalten einen Eingangsstempel und sind mit allen erforderlichen Informationen inklusive einer fortlaufenden Nummerierung versehen.

Der LRH ist der Meinung, dass die **Vergabeverfahren entsprechend** den Vorgaben **abgewickelt** worden sind.

In den Allgemeinen Bestimmungen der Ausschreibung wurde festgelegt, dass sich der Ausschreiber entgegen der ÖNORM A 2050 in allen Fällen die freie Auswahl unter den Angeboten vorbehält.

Der LRH stellt fest, dass diese Bestimmung zwar rechtlich zulässig ist, jedoch dem **Sinn** und **Zweck** von **Vergabeverfahren widerspricht**. Vergabeverfahren sollen einen **fairen, transparenten Wettbewerb unter Gleichbehandlung** aller Bieter sicherstellen.

Die Leistungen waren zu Festpreisen bis Bauende (Oktober 2008) anzubieten. Zu den Zahlungsmodalitäten wurde festgelegt, dass bei Bezahlung von Akontozahlungen / Abschlagsrechnungen / Teilrechnungen innerhalb von **14 Tagen 3 % Skonto** bzw. innerhalb von **28 Tagen 2 % Skonto** zu gewähren ist. Bei der Schlussrechnung wurde ein Skontoabzug von 2 % innerhalb eines Monats festgesetzt.

### **Gewerk Baumeisterarbeiten**

Beim Gewerk Baumeisterarbeiten inklusive Außenanlagen wurde vom Bieter C ein Alternativangebot, datiert mit 7. März 2007, gelegt. Darin wurde die Errichtung der Anlage als Generalunternehmer (GU) angeboten. Der Inhalt des Alternativangebotes umfasste sämtliche Gewerke mit einer Pauschalangebotssumme von € 2.165.000,--.

Das Hauptangebot mit dem Angebotsdatum 8. März 2007 war mit € 953.431,60 ausgepreist.

Eingeladene Firmen	Angebotssumme in €	geprüfte Angebots-summe in €	geprüfte Angebotssumme inkl. Einsparung in €
Bieter A	943.675,88	946.157,38	918.163,09
Bieter B	945.490,93	947.872,23	912.156,14
Bieter C	953.431,60	1.043.456,60	1.009.520,60
Bieter D	1.081.712,70	1.084.619,90	1.051.921,70
Bieter E	1.087.911,90	1.091.134,70	1.058.931,72
Bieter F	1.095.033,22	1.096.421,51	1.053.057,06
Bieter G	1.103.239,33	1.106.358,93	1.073.058,66
Bieter C (Alternativangebot)	2.165.000,00	2.165.000,00	2.165.000,00

Nach der Angebotsöffnung kam es zu diversen Leistungsänderungen bzw. Einsparungen. Diese hatten die Reduktion des Angebotspreises zur Folge. Bei Bieter C, dessen Alternativangebot letzten Endes als GU beauftragt wurde, erhöhte sich die Angebotssumme.

Bieter C hat am 4. Mai 2007 eine Massengarantie für die gesamten Generalunternehmerleistungen gegeben.

Einer von der GWS geführten Liste sämtlicher zur Angebotslegung geladener Unternehmen ist zu entnehmen, dass Bieter C nur zur Angebotslegung für das Gewerk Baumeisterarbeiten eingeladen wurde. Daher wurden ihm nur Ausschreibungsunterlagen für das Gewerk Baumeister übermittelt.

Auf Anfrage des LRH, wie es dem Bieter C möglich war, ohne die Ausschreibungsunterlagen der übrigen Gewerke ein Generalunternehmerangebot zu legen, führte die GWS aus:

*„Die Fa. [REDACTED] ist der GWS als erfahrener Generalunternehmer für den geförderten Wohnbau bekannt und hat auch für die GWS schon mehrere Objekte als Generalunternehmer errichtet. Schon alleine aus diesem Grund ist der Fa. [REDACTED] der Leistungsumfang im geförderten Wohnbau bekannt.*

*Weiters verweisen wir auf das Alternativangebot vom 07.03.2007 (siehe Ordner J – Baumeister / Generalunternehmer) und möchten folgendes zitieren:*

*"Ausführungsgrundlage für dieses Generalunternehmerangebot sind die Objekte Tillmitsch und Ratsch, welche wir für Sie als Generalunternehmer ausführten. In diesem Generalunternehmerpreis sind nachstehende Gesamtleistungen, basierend auf den erteilten Plänen und der Ausstattungsbeschreibung enthalten."*

*Von der Fa. [REDACTED] wurden für die Legung des Alternativangebotes die Ausführungspläne und die Ausstattungsbeschreibung angefordert. In der Anlage übermitteln wir Ihnen gegenständliche Ausstattungsbeschreibung, welche Grundlage für sämtliche Ausschreibungen und am Projekt beteiligten Planer, Projektanten etc. war."*

Der LRH hat bei der GWS weiters angefragt, ob auch mit den **übrigen Bietern über eine Beauftragung in Form eines GU-Auftrages verhandelt** worden ist. Dies wurde von der GWS wie folgt beantwortet:

„Wie in der Niederschrift – Baumeister inkl. Außenanlagen vom 09.03.2009 (siehe Ordner J) ersichtlich, wurde nur von der Firma [REDACTED] ein Generalunternehmerangebot als Alternativangebot gelegt. Von den übrigen Baufirmen wurde nach telefonischer Anfrage von der Möglichkeit der Legung eines Generalunternehmerangebotes kein Gebrauch gemacht.

Daher wurde für die Preisverhandlung / Vergabe des Generalunternehmerangebotes als Vergleich die Gesamt – Angebotssumme der Einzelgewerke herangezogen. (siehe Ordner J Prüfbericht – Vergabebegründung Baucontrolling vom 29.03.2007).

Auf die Vergabebegründung Baucontrolling vom 29.03.2007 wird in diesem Zusammenhang nochmals hingewiesen.“

Der LRH stellt fest, dass keine Unterlagen über Gespräche mit anderen Bietern, wie beispielsweise Telefonprotokolle, vorliegen. Die gewählte Vorgehensweise ist **nicht transparent**.

Dem Prüfbericht – Vergabebegründung Baucontrolling vom 29.März 2007 ist zu entnehmen:

„Berücksichtigt man nun die erforderlichen Finanzierungskosten, die Honorare und Sicherheitsreserven so wird der wohnbeihilfenfähige Kostenrahmen eingehalten. Aus diesem Grund wurde auf eine Einzelgewerk-Preisverhandlung verzichtet.“

Der LRH stellt fest, dass das GU-Angebot anfänglich wesentlich teurer war. Erst im Vergabeprozess hat sich ein „Minderpreis“ ergeben. Im Prüfbericht ist eine Zusammenstellung der Kosten enthalten in dem die „Kosteneinsparung“ durch die Vergabe als GU mit € 38.772,21 angegeben wird.

Summe der geprüften Angebotssummen aller Einzelgewerke	2.011.502,00
Summe der geprüften Angebotssummen aller Einzelgewerke inkl. Einsparungen	1.906.910,42
Gesamtsumme der Einzelgewerke inkl. Einsparungen und 2% Skonto	1.868.772,21
GU-Angebot Bieter C bei der Angebotsöffnung	2.165.000,00
Pauschalnachlass Bieter C aufgrund der Einsparungen Nachlass und 2% Skonto	335.000,00
GU-Angebot Bieter C (verhandelt, inkl. Einsparungen und 2% Skonto)	1.830.000,00
Minderpreis durch Generalunternehmerbeauftragung	38.772,21

Übersicht über die Kostenentwicklung im Vergabeverfahren

Der LRH stellt fest, dass mit den 61 Bietern für die Einzelgewerke **keine Preisverhandlungen** geführt worden sind. Daher ist die Vergleichbarkeit mit einer GU-Beauftragung nicht gegeben. Die durch die Vergabe als GU begründete Kostenreduktion kann **nicht** bestätigt werden. Eine direkte Vergleichbarkeit wäre erst **nach Abschluss der Preisverhandlungen** mit den Bietern der Einzelgewerke gegeben gewesen.

**Vergabeverfahren** stellen sowohl für die ausschreibende Stelle als auch für die Teilnehmer am Verfahren einen mitunter **erheblichen Aufwand** dar. Durch die hier gewählte Vorgehensweise war der Aufwand für diese 61 an den Verfahrenen teilneh-



menden Bietern verlorener Aufwand. Alleine die Gesamtkosten für den Kauf der Ausschreibungsunterlagen aller Gewerke betragen € 5.247,--. Der Zeitaufwand der Bieter dürfte erheblich höher sein als der Aufwand für den Kauf der Ausschreibungsunterlagen.

Der Bieter C ging lt. Prüfbericht der GWS als Billigstbieter hervor und es wurde vorgeschlagen ihn mit der Leistungserbringung zu beauftragen.

Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass der Vergabevorgang „Generalunternehmer“ im Sinne der Grundsätze des freien und lauten Wettbewerbes und der Gleichbehandlung aller Bewerber und Bieter nicht nachvollziehbar ist.

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

*In der nachfolgenden Vergabebegründung wird die Korrektheit der Vergabe bestätigt.*

#### *Stellungnahme des Bauträgers:*

*Aufgrund des äußerst niedrigen Preisniveaus der Angebote (die wbf. Gesamtbaukosten konnten beträchtlich unterschritten werden) und des Termindruckes hat die GWS entschieden, bei gegenständlichem Bauvorhaben vorrangig Verhandlungen mit dem Generalunternehmer, der ein Alternativangebot im Zuge der Angebotsabgabe gelegt hatte, durchzuführen. Da keine weiteren Generalunternehmerangebote gelegt wurden, wurde als Vergleich für die Preisverhandlung / Vergabe des Generalunternehmerangebotes die Gesamt – Angebotssumme der Einzelgewerke herangezogen. Gemäß Prüfbericht – Vergabebegründung ist das Alternativangebot gegenüber den Einzelgewerk-Ausschreibungen um netto € 38.772,21 (entspricht ca. 2,10 Prozent) günstiger. Der GWS ist aus ihrer langjährigen Erfahrung bekannt, dass bei Preisverhandlungen bei Einzelgewerken eine Kostenreduktion von ca. 1,5 bis 2,0 Prozent zu erwarten ist. Daher konnte davon ausgegangen werden, dass mit dem Alternativangebot – Generalunternehmerleistungen der Billigstbieter beauftragt wurde.*

*Losgelöst davon handelt es sich dabei überdies zugleich auch um den Bestbieter (Gewährleistungs- und Haftungsfragen in einer Hand, Claim- und Riskmanagement, Ausführungsqualität, etc). Dies zeigt ebenfalls das Endergebnis dieses Wohnbauprojektes und wird aus Sicht der GWS auch vom LRH bestätigt. Auf Empfehlung des LRH wird die GWS in Zukunft bei Preisverhandlungen auch geführte Telefonate protokollieren.*

**Vertragsgestaltung**

Mit Schreiben vom 23. Mai 2007 wurde der Bieter mit dem GU-Arbeiten mit einer Auftragssumme von netto € 1.830.000,-- beauftragt. Gemäß dem Vertrag erfolgt die Bezahlung der Rechnung innerhalb von 21 Tagen ohne Skontoabzug. Ein Deckungsrücklass in der Höhe von € 155.000,-- wurde vereinbart.

Zur Preisgestaltung wird angemerkt, dass im Bezugsjahr 2007 die durchschnittlichen wohnbauhilfefähigen Gesamtkosten ohne PKW-Abstellplatz € 1.568,--/m<sup>2</sup> betragen. Beim gegenständlichen Projekt Gamlitz beliefen sich die wohnbauhilfefähigen Gesamtbaukosten auf € 1.452,--/m<sup>2</sup>.

Der LRH stellt fest, dass die Preise bei diesem Projekt unter den Durchschnittspreisen lagen.

## 2.6 Örtliche Bauaufsicht – Qualität der Ausführung

Die Prüfung der Bauaufsichtstätigkeit erfolgte nach den Kriterien:

1. Übereinstimmung, Planung, Leistungsverzeichnis, Ausführung
2. Kontrolltätigkeit der Örtlichen Bauaufsicht (ÖBA)

Eine stichprobenweise Überprüfung der Abmessungen des Gebäudes durch den LRH ergab eine **genaue Maßhaltigkeit und Übereinstimmung mit den Ausführungsplänen**.

Da es sich um einen **Pauschalvertrag** handelt, wurde eine **Massenüberprüfung nicht durchgeführt**.

### Dokumentation des Baugeschehens

Im Generalunternehmerauftrag wurde die Führung von Bautagesberichten (BTB) vereinbart. Zuständig für die Führung dieser BTB war der Auftragnehmer. In BTB sind sämtliche wichtige Vorkommnisse im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens gem. der ÖNORM B 2110 zu dokumentieren. Dies sind die vertraglichen Leistungen betreffende Tatsachen wie Wetterverhältnisse, Arbeiter- und Gerätestand, Materiallieferungen, Leistungsfortschritt, Güte- und Funktionsprüfungen, Regieleistungen sowie alle sonstigen Umstände.

Ein **Stammdatensblatt**, in dem die bevollmächtigten Vertreter von AN und AG namhaft gemacht wurden, **ist vorhanden**.

Im Rahmen der Realisierung dieses Bauvorhabens wurden insgesamt 296 BTB erstellt. **Sämtliche BTB** wurden auftragnehmer- und auftraggeberseitig **unterfertigt**.

In den BTB sind, wie oben erwähnt, auch die Wetterverhältnisse einzutragen. Diese Informationen sind insofern von Bedeutung, als bei nachträglich auftretenden Schäden die Witterung am Tag der Errichtung des entsprechenden Bauteiles schadenskausal sein kann. In zahlreichen BTB fehlen **Eintragungen zur Wetterlage bzw. zu den Temperaturen**.

Weiters fehlen bei sämtlichen BTB Angaben über den Beschäftigungs- bzw. den Gerätestand.

Subunternehmer wurden zwar namentlich erwähnt, nähere Ausführungen über die Arbeiten sind nicht enthalten. Baustellenbesuche durch den AG wurden nur zweimal eingetragen.

Dem LRH wurden jedoch **42 Baustellenprotokolle über Baustellenbesuche** durch die GWS vorgelegt. Diese enthalten Angaben über den Baustand, der auch mit Fotos dokumentiert wurde.

Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die **BTB teilweise mangelhaft** geführt worden sind. Die Baustellenbesuche seitens der GWS wurden nur in zwei Fällen eingetragen. Ebenso fehlt die **Eintragung der Wetterverhältnisse** bei zahlreichen BTB.

Der LRH ist der Meinung, dass BTB wesentliche Dokumente sind. Bei möglichen Streitfällen kommt ihnen große Bedeutung zu. Der LRH empfiehlt, zukünftig auf eine entsprechende Führung der BTB zu achten.

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

*Die FAEW verlangt eine nachvollziehbare Baustellendokumentation, welche durch die vorgelegten 42 Baustellenprotokolle im Wesentlichen gegeben ist.*

*Stellungnahme des Bauträgers:*

*Richtigerweise kommt den BTB regelmäßig große Bedeutung zu. Daher wurde gemäß Förderungsauflagen eine lückenlose Baudokumentation geführt. Von Baubeginn bis Wohnungsübergabe wurde für jeden Werktag ein Bautagesbericht von der ausführenden Firma verfasst. Weiters wurden die Baustellenbesuche der ÖBA mit 42 Baustellenprotokollen inkl. Fotos dokumentiert.*

*Der Polier wurde bei diesem Bauvorhaben von der ÖBA mehrmals angehalten, die Bautagesberichte noch genauer zu erstellen. Da es von der ausführenden Firma teilweise trotzdem verabsäumt wurde, die Wetterverhältnisse, den Beschäftigungs- bzw. den Gerätestand im Bautagesbericht einzutragen, wird seitens der GWS darauf verwiesen, dass sämtliche, in Zusammenhang mit allenfalls auftretenden Schäden möglicherweise wesentliche Witterungsbedingungen bzw. sämtliche erforderlichen Messdaten von der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik im Nachhinein angefordert werden können.*

*Die GWS wird gemäß Empfehlung des LRH in Zukunft verstärktes Augenmerk auf eine noch ordnungsgemäße Bautagebuchführung legen.*

## 2.7 Hochwasser

Bereits **vor Fertigstellung** der Wohnanlage (Oktober 2008) wurde beobachtet, dass bei Starkregen die **Sickerschächte vollliefen**. Daraufhin wurden die Retentions- und Sickerflächen vergrößert.

Am 22. August 2009 kam es in Folge eines starken Regens zu einer linksufrigen Überströmung des Steinbaches. Aufgrund der topografischen Verhältnisse konnten die Hochwässer nicht mehr ins Bachbett zurückfließen. Die Wohnanlage bildete eine Abflussbarriere, was zu einem Aufstau der abfließenden Wässer führte. Insbesondere die im Hofbereich anfallenden Oberflächenwässer konnten nicht mehr abfließen. Es kam zu Wassereintritten über die Terrassentüren der ebenerdig gelegenen Wohnungen.

Anlässlich dieses Schadensereignisses wurde ein Ingenieurbüro für Kulturtechnik- und Wasserwirtschaft mit der Erarbeitung von Sanierungsvorschlägen beauftragt. Die im ursprünglichen Projekt errichteten **Sickerschächte** konnten aufgrund von Grundwasserzutritt und unzureichender Sickerfähigkeit des Untergrundes **ihre Funktion nicht erfüllen**.

Auf Grundlage der Planung des Ingenieurbüros wurde eine Reihe von Maßnahmen gesetzt. Es wurden Regenwassersammel- und Sickerleitungen errichtet. Weiters wurde eine Geländemulde mit Ausleitung in den Steinbach errichtet. Dadurch konnte das bereits **vorhandene Retentionsvolumen wesentlich erhöht** werden.

Für den Katastrophenfall und bei Behinderung des Freispiegelabflusses durch die Schließ- und Rückschlagklappe wurde zusätzlich eine Hebeanlage errichtet. Die Hebeanlage ist mit einer Pumpe und einer entsprechenden Pumpensteuerung ausgestattet.

Zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme war die Inanspruchnahme von öffentlichem Wassergut erforderlich. Auf Ansuchen der GWS bei der Baubezirksleitung (BBL) Leibnitz erfolgte die Zustimmungserklärung zur Inanspruchnahme von öffentlichem Wassergut am 30. März 2010.

Die wasserrechtliche Bewilligung der Maßnahmen erfolgte durch die Bezirkshauptmannschaft (BH) Leibnitz mittels Bescheid vom 11. Jänner 2010.

Die Baumaßnahmen wurden von jener Firma ausgeführt, die bereits die Wohngebäude errichtet hatte.

Seitens dieser Firma erging die Empfehlung, die **eingebaute Rückstauklappe** mindestens zweimal jährlich, je nach Nutzung, auf offensichtliche Mängel und Beschädigungen zu **kontrollieren**. Ebenso soll die **Funktionsstüchtigkeit der Klappe** überprüft werden.

Ein diesbezüglicher **Nachweis wurde dem LRH vorgelegt**.

Am 13. Jänner 2011 erfolgte die wasserrechtliche Überprüfung durch dieselbe Behörde, bei der festgestellt wurde, dass die Anlage projektgemäß errichtet wurde und den Auflagen des Bewilligungsbescheides voll inhaltlich entsprochen wurde.



Quelle: LRH

Neben den vom Ingenieurbüro angeregten Maßnahmen am Grundstück, die allesamt umgesetzt worden sind, wurden auch weitere Vorschläge, deren Umsetzung nicht im Verantwortungsbereich der GWS lag, unterbreitet.

Diese Vorschläge umfassten die Ableitung der bachauf übertretenden Hochwässer durch Vorlandgräben und die Räumung des Strauchbewuchses und der Anlandung am Gamlitz- und Steinbach.

Der LRH stellt fest, dass **diese Vorschläge** an die **zuständigen Stellen weitergeleitet** wurden.

### **Vergabe und Kosten für die Hochwasserschutzmaßnahmen**

Die bereits mit der Errichtung der Anlage beauftragte Unternehmung wurde auf Grundlage eines Angebotes vom 3. Februar 2010 mit der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen beauftragt. Die Auftragssumme betrug Pauschal € 30.200,--.

Darin enthalten ist auch die Behebung von Flurschäden, die durch das Hochwasser vom 22. August 2009 entstanden sind. Die Kosten wurden dem Projekt angelastet.

Der LRH ist der Meinung, dass nach Auftreten des Hochwassers die **entsprechenden Maßnahmen durch die GWS** ergriffen wurden.

## 2.8 Honorare

Der LRH weist vorweg darauf hin, dass aufgrund seines Berichtes „Honorare gemeinnütziger Wohnbauträger“ (GZ: LRH 30 W 11/2009) eine Änderung in der Ermittlung der Honorarbemessungsgrundlage als auch in der Honorarermittlung selbst stattgefunden hat. Die A15 hat mit Schreiben vom 23. November 2011 sowie vom 29. Februar 2012 alle gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen auf die geänderten Bedingungen und Richtlinien hingewiesen.

Die bisher mit 84 % der wbf. GBK ermittelte Honorarbemessungsgrundlage wird um 10 % erhöht sowie ökologische Maßnahmen ab dem 7. Öko-Punkt honorarwirksam. Im Gegenzug müssen Eigenleistungen der WBT dokumentiert und Nachlässe gewährt werden.

Im gegenständlichen Bauvorhaben war die Honorarbemessungsgrundlage noch mit 84 % begrenzt. Öko-Punkte waren generell nicht honorarwirksam.

In der Endabrechnung des Bauvorhabens wurden der A15 folgende Honorarkosten vorgelegt:

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 2.113.400,00
A Planungsleistungen	6,58 %	€ 138.978,75
B Örtliche Bauaufsicht	3,53 %	€ 74.579,42
C Planungs- u. Baukoordinator	0,75 %	€ 15.850,50
D Statische Berechnung	18,91 €/m <sup>2</sup>	€ 32.210,80
E Sanitärprojekt		€ 12.983,58
F Heizungsprojekt		€ 0,00
G Elektroprojekt		€ 6.568,32
H Sonderfachleute		€ 4.838,10
I Bauverwaltungskosten	3,25 %	€ 68.685,50
<b>Zwischensumme</b>		<b>€ 354.694,97</b>
Abzüglich PKW-Anteil und nicht förderbarer Anteil		-€ 9.064,91
<b>Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)</b>		<b>€ 345.600,00</b>

Quelle: Endabrechnung WBF 5 vom 24. Februar 2010

Im Zuge der Endabrechnungsprüfung durch die A15 wurden die vorgelegten Honorare auf Basis des Technischen Gutachtens zur Regierungsvorlage (Zweiteinreichung) – somit in Höhe von € 345.600,-- – anerkannt.

## ad A) Planungsleistung

Die Planungsleistungen **Vorentwurf, Entwurf, Einreichplanung und künstlerische Oberleitung** wurden an ein Architekturbüro vergeben. Diese Teilleistungen entsprechen 45 % der Planungsleistungen gemäß der Gebührenordnung.

Die **Ausführungsplanung, die Kostenermittlungsgrundlage sowie die technische und geschäftliche Oberleitung** verblieben beim WBT und wurden als Eigenleistungen erbracht.

Mit dem Werkvertrag für Architektenleistungen vom 3. August 2006 wurde ein Architekturbüro mit den o.a. Teilleistungen (Vorentwurf, Entwurf, Einreichplanung und künstlerische Oberleitung) beauftragt. Die Auftragssumme betrug ursprünglich € 30.594,66. Nach der Beauftragung kam es zu umfangreichen Projektänderungen – die Anzahl der WE wurde auf 24 erhöht – worauf auch eine Honoraranpassung vorgenommen wurde.

Auf Basis der neuen Nettoherstellungskosten ergab sich gemäß der Honorarordnung für Architekten (Stand 22. Juni 1999) ein Honorar von **€ 61.737,54**. Diesem Honorar wurde eine Nebenkostenpauschale von 3 % (€ 1.852,12) hinzugerechnet. Das Gesamthonorar betrug sohin € 63.589,67.

Dieses Honorar wurde zwischen Architekten und GWS im Verhältnis 73 % zu 27 % aufgeteilt. In Auftrag selbst war keine konkrete Aufgabenteilung zwischen Architekten und WBT vorhanden. Nähere Ausführungen zum Aufteilungsschlüssel waren in den Unterlagen nicht enthalten.

	Architekt (73 %)	GWS (27 %)
beauftragte Leistung	45.068,40	16.669,14
Nebenkostenpauschale	1.352,05	500,07
Planungskosten gesamt	46.420,46	17.169,21

Übersicht Aufteilungsschlüssel

Auf Anfrage des LRH zum Aufteilungsschlüssel führt die GWS aus:

*„Von der GWS wurde bei den beauftragten Fremdleistungen des Architekten (Vorentwurf, Entwurf, Einreichung und künstlerische Oberleitung) ein Mitarbeiteranteil für folgende von der GWS erbrachten Leistungen verrechnet:*

- *Für die Erstellung der Bauphysikunterlagen.*
- *Für die zur Verfügungstellung des Standarddetailkataloges (abgestimmt mit Bauphysiker und Wohnbauförderung).*
- *Für die Lieferung der Bauherrnvorgabe (das ist die zur Verfügungstellung von Angaben aufgrund technischer und rechtlicher Erfordernisse, Erfahrungswerte*



*und Empfehlungen für die Planung im geförderten Wohnbau) sowie das Nutzerhandbuch.*

- *Für zusätzliche Koordinierungsleistungen mit am Projekt beteiligten Leitungsträgern, Fachplanern und Projektanten etc.*
- *Für zusätzliche Koordinierungsleistungen mit Behörden.*

*Der Aufteilungsschlüssel wurde einvernehmlich mit Herrn Architekt [REDACTED] bewertet.“*

Der LRH ist der Meinung; dass die von der GWS angeführten Leistungen größtenteils, entweder **Bauherrnleistungen** oder **Leistungen die durch die Bauverwaltungskosten** abgedeckt werden, darstellen.

Eine zusätzliche Honorierung dieser Leistungen im Rahmen eines Honorars für Planungsleistungen (Vorentwurf, Entwurf, Einreichplanung und künstlerische Oberleitung) kann **nicht** nachvollzogen werden.

Die Leistungen **Ausführungsplanung**, die **Kostenermittlungsgrundlage** sowie die **technische und geschäftliche Oberleitung** wurden durch die GWS als Eigenleistungen erbracht, wofür ein Entgelt von €75.389,08 in Rechnung gestellt wurde. Diese wurde nach der Honorarordnung für Architekten berechnet. Darin enthalten ist eine 3%ige Nebenkostenpauschale und ein Nachlass in derselben Höhe.

#### **ad B) Örtliche Bauaufsicht**

Die Örtliche Bauaufsicht (ÖBA) wurde als Eigenleistung der GWS erbracht. Das Honorar wurde auf Basis der Honorarordnung für Architekten (Stand 22. Juni 1999) auf Basis der Nettoherstellungskosten berechnet und betrug €74.579,42,--.

Zudem waren Nebenkosten in Form einer 3%igen Nebenkostenpauschale inkludiert und ein Nachlass von 3 % berücksichtigt.

#### **ad C) Planungs- und Baustellenkoordination**

Die Leistungen für die Planungs- und Baustellenkoordination wurden extern vergeben. Die Beauftragung erfolgte in Form eines Werkvertrages, in dem neben dem Projekt Gamlitz noch 19 weitere Bauvorhaben enthalten waren.

Insgesamt wurden für die Leistungen der Planungs- und Baustellenkoordination €15.850,50 aufgewendet. Der Anteil, der von der GWS als Eigenleistung gebucht wurde, beträgt €6.090,79.

	Gesamt 100 %		Anteil Fremdplaner		Anteil GWS	
Planungskoordination	0,19 %	€ 3.962,63	87 %	€ 3.446,05	13 %	€ 516,57
Baukoordination	0,56 %	€ 11.887,88	53 %	€ 6.3313,66	47 %	€ 5.574,21

Eine Konkretisierung bzw. Erläuterungen des Aufteilungsschlüssels zwischen Fremdplaner und GWS waren in den Unterlagen nicht enthalten. Auf Anfrage des LRH führt die GWS aus:

*„Der Mitarbeiteranteil der GWS umfasst die Eigenleistung der GWS für die Planungs- und Baukoordination und zwar für Weiterleitung der gesamten Unterlagen und Projektdaten, Teilnahme bei Abnahme bzw. Baubeginn, Rohbau- und Baufertigstellung, diverse Telefonate samt Weiterleitung der Baustellenprotokolle an alle beteiligten Firmen.“*

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination dem zulässigen Honorarhöchstsatz von 0,75 % (ab 13 WE) entspricht. Die als **Eigenleistungen** angeführten Tätigkeiten sind **größtenteils Bauherrenleistungen** oder Leistungen, die durch die Bauverwaltungskosten abgedeckt werden.

#### ad D) Statische Berechnung

Das Honorar wurde nach der Gebührenordnung Bauwesen 1991 (Stand 14. Jänner 2002) berechnet. Die Leistung umfasste den konstruktiven Vorentwurf, die statische Berechnung, die konstruktive Planung, die Koordinierung und das Leistungsverzeichnis. Die Gebühr für die Statik betrug € 32.210,80 – worin eine Nebenkostenpauschale von 3 % enthalten ist. Ein Nachlass wurde nicht gewährt. Ähnlich wie bei der Leistung Architektur wurde die Gebühr zwischen einem Ziviltechnikerbüro und der GWS, diesmal im Verhältnis 65 % zu 35 % aufgeteilt. Auch hier sind in den Unterlagen keine **näheren Angaben zum Aufteilungsschlüssel** enthalten.

Auf Anfrage des LRH, auf welcher Grundlage diese Aufteilung beruhe, führt die GWS aus:

*„Bei den Statikleistungen wurde von der GWS ein Mitarbeiteranteil für folgende Leistungen verrechnet:*

- *Für die Digitalisierung von Planunterlagen (Grundlage für die Schalungspläne) und Lieferung der Detailplanungsrichtlinien.*
- *Für die 3-fache Vervielfältigung aller Statikunterlagen und Weiterleitung an das ausführende Unternehmen.*
- *Für die Lieferung der Bauherrnvorgabe (das ist die zur Verfügungstellung von Angaben aufgrund technischer und rechtlicher Erfordernisse, Erfahrungswerte und Empfehlungen für die konstruktive Planung im geförderten Wohnbau).*
- *Für die auf Basis der Angaben des Statikers erstellte Massenermittlung.*
- *Für die Überprüfung auf der Baustelle auf Übereinstimmung der Bewehrung und der Betongüte mit den Statikplänen bei Zwischenbauteilen (das Tragsystem wesentlicher Bauteile wurden unmittelbar vom Statiker überprüft).*

- *Für die Projektabwicklung mit den Planern und Projektanten und die gesamte Koordinierung.*
- *Für die Erstellung von Kostenanalysen und Projektoptimierungen.*
- *Einarbeitung der Bauphysik in die Statikunterlagen.*

Der Aufteilungsschlüssel wurde einvernehmlich mit [REDACTED] bewertet.“

Der LRH ist der Meinung, dass die von der GWS angeführten Leistungen **teilweise Bauherrnleistungen** bzw. Leistungen, die durch die **Bauverwaltungskosten** abgedeckt werden, darstellen.

Die **zusätzliche Honorierung** dieser Leistungen im Rahmen eines Honorars für statische Berechnung kann **nicht nachvollzogen** werden.

Derartige Leistungsaufteilungen können in weiterer Folge zu Schwierigkeiten bei der Haftung führen.

#### **ad E und F) Sanitärprojekt**

Mit der Planung und der Bauaufsicht im Bereich Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen (HLS) wurde ein Technisches Büro beauftragt. Die Pauschalgebühr für HLS betrug € 430,-- je WE plus € 90,-- für die Solaranlage. Unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Pauschalhonorares betragen die Kosten in diesem Bereich € 12.983,58.

#### **ad G) Elektroinstallation**

Für Planung und Bauaufsicht wurde einem Technischen Büro ein Pauschalsatz von € 260,-- je WE bezahlt. Daraus ergibt sich ein Honorarsatz von € 6.568,32 (ein zusätzliches Pauschalhonorar in der Höhe von 328,32 ist darin bereits inkludiert).

#### **ad H) Sonderfachleute**

Unter dem Punkt H des WBF 5 betreffend die Endabrechnung wurden Honorare für ein Schallschutzgutachten (€ 864,-- ) sowie ein Bodengutachten (€ 1.700,-- ) angegeben. Die bauphysikalische Eignungsprüfung wurde mit einem Honorar in Höhe von € 3.300,-- abgegolten.

Für eine Ergänzung zum WBF 9 Blatt wurde an einen Architekten ein Pauschalhonorar in der Höhe von € 240,-- bezahlt.

**ad I) Bauverwaltungskosten**

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurde vom WBT ein Honorar für Bauverwaltungskosten in Höhe von €68.685,50 einbehalten. Dies entspricht den maximal zulässigen 3,25 % für Miet- und Eigentumswohnungen.

**Zusammenfassend stellt der LRH zu den Honoraren fest, dass die Planungsleistungen frei vergeben worden sind. Es wurden keine Vergleichsangebote eingeholt.**

**Für mehrere Teilbereiche wurden Teile der Leistungen zwischen AN und der GWS aufgeteilt. Der Aufteilungsschlüssel kann dabei nicht nachvollzogen werden.**

**Bei den Architektenleistungen, bei der statischen Berechnung und bei der Planungs- und Baustellenkoordination wurden von der GWS Leistungen als Eigenleistungen abgerechnet, die entweder Bauherrenaufgaben darstellen oder Teil der durch die Bauverwaltungskosten abgedeckten Leistungen sind.**

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Im Schreiben vom 17.10.2012 [Anmerkung LRH: Seite 39 letzter Absatz] wurde vom Bauträger bereits ausführlich Stellung genommen. Die dargestellten Aufwendungen für die Bereiche Architektenleistungen, Statikleistungen und Planungs- und Baustellenkoordination stellen aus Sicht des Bauträgers keine Bauherrenaufgabe dar und können auch nicht als Bauverwaltungskosten bewertet werden. Für die Zukunft wird auf die neuen Honorarregelungen, welche in der Beilage dargestellt sind und für alle Bauvorhaben, welche nach dem 01.01.2012 der Regierung vorgelegt werden, verwiesen (Beilage).*

**Replik des Landesrechnungshofes:**

Leistungen, wie z.B. Vorgabenerstellung und Koordinierung sind Bauherrenaufgaben bzw. den Bauverwaltungskosten zuzuordnen.

### 3. NACHHALTIGKEIT IM GEFÖRDERTEN GESCHOSS- WOHNBAU

Aufgrund der großen Stoff- und Energieströme kann der Baubereich einen wesentlichen Beitrag für eine nachhaltige globale Entwicklung leisten. Diesem Umstand Rechnung tragend wurden in den letzten Jahren Bemühungen, sowohl auf EU- als auch auf nationaler Ebene, in Richtung Ökologisierung und gesamtheitliche Betrachtung im Gebäudesektor verstärkt.

Diese Bemühungen erstrecken sich auch auf den geförderten Wohnbau.

Die Grundlage bildet die Vereinbarung nach Art. 15a Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) zwischen Bund und Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen (KYOTO II-Vereinbarung). In Umsetzung dieser Vereinbarung wurde die DVO zum Stmk. WFG 1993 novelliert und Richtlinien zu einer ökologischen Wohnbauförderung adaptiert.

Die Methode zur Ermittlung der Förderhöhe wurde grundsätzlich beibehalten, jedoch im Bereich Geschoßbau zusätzlich ein Anreizsystem in Form von Öko-Punkten eingeführt.

Das Fördersystem besteht aus Grundvoraussetzungen für eine Förderung (**MUSS – Kriterien**) und einem Anreizsystem in Form von **Öko-Punkten**.

Die Ausführungen in diesem Kapitel beziehen sich auf die Richtlinie „Die ökologische Wohnbauförderung“ der A15 (Stand 15.Mai 2006).

### 3.1 MUSS – Kriterien

Diese umfassen:

1. Mindestanforderungen gemäß Art 15a B-VG Art 3
2. Solare Warmwasseraufbereitung
3. Energiebuchhaltung online
4. Brennwertechnik für Gas- und Ölfeuerungsanlagen
5. Keine klimaschädlichen Baumaterialien
6. Thermographische Prüfung des Gebäudes im Anlassfall
7. Luftdichtheitsmessung bei Leichtbauweise und die Lüftungsanlage

#### ad 1 Mindestanforderungen gemäß Art 15a B-VG Art 3

Zur Erfüllung dieser Mindestanforderung ist ein zulässiger Heizwärmebedarf zu unterschreiten.

Der Nachweis über die Erfüllung dieses Kriterium wurde vom Bauphysiker im Rahmen des Bauphysikalischen **Nachweises erbracht**.

#### ad 2 Solare Warmwasseraufbereitung

Bei diesem Bauvorhaben wurde eine Solaranlage errichtet. Auf den Dächern der Heizzentrale samt Technikraum und dem südöstlich situierten überdachten Parkplatz wurden 6 Kollektoren mit einer Gesamtbruttofläche von 81,2 m<sup>2</sup> montiert.



Quelle: LRH

Die Vorgaben über die Solarnutzung wurden größtenteils erfüllt und die entsprechenden Nachweise liegen vor:

- Mindestkollektorertrag
- Messeinrichtung für den Wärmeertrag
- Maximale Rücklauftemperatur aus dem Wärmeverteilernetz
- Mindestdeckungsgrad durch Solarenergie
- Betriebsweise „LOW FLOW“
- Logarithmische Temperaturdifferenz des externen Wärmetauschers

Die Energiespeicherdämmung, die laut den Vorgaben zumindest 20 cm zu betragen hat, beträgt lediglich 10 cm. Dieser Umstand wurde auch in einem Mängelprotokoll vom 22. September 2008 aufgezeigt.

Darin wird aufgeführt:

*„Pufferspeicherung derzeit 10 cm – laut Öko 3 Vorgaben = 20 cm erforderlich und herzustellen.“*

Als Frist für die Behebung dieses Mangels wurde der 26. September 2008 fixiert.

Der LRH stellt fest, dass dieser Mangel bis dato nicht behoben wurde. Diese Vorgabe im Bereich der Energiespeicherdämmung wurde **nicht** erfüllt.

### **ad 3 Energiebuchhaltung online**

Laut Förderzusicherung vom 16. Mai 2007 ist während der gesamten Laufzeit der Förderung eine Energiebuchhaltung zu führen, aus der der tatsächliche Energieverbrauch hervorgeht.

In der Richtlinie *„Die Ökologische Wohnbauförderung“* wird die Energiebuchhaltung online behandelt. Ziel der Buchhaltung online ist es ein aussagekräftiges Energieverbrauchsmonitoring in Kooperation mit den WBT zu ermöglichen.

Die Daten der einzelnen Objekte sollen in eine Internet Energiebuchhaltung – Geschloßwohnbausträger (EMC Energie Monitoring & Controlling) zusammengeführt werden. Durch die Zusammenführung sämtlicher steirischer Wohnbausträger wird ein umfassendes Monitoring ermöglicht.

Beim Projekt in Gamlitz wurden die technischen Voraussetzungen für die Energiebuchhaltung online implementiert.

Am 25. Oktober 2012 wurde durch den LRH Einsicht in die EMC für dieses Projekt genommen.

Dabei wurde festgestellt, dass lediglich Daten über die **gelieferten Brennstoffe** und den **Solarertrag** im System vorhanden waren.

Die Daten über die gelieferten Brennstoffe bezogen sich auf die Jahre 2009, 2010 und 2011, wobei die Werte für die Jahre 2009 und 2010 dem LRH nicht plausibel erschienen.

Die GWS nimmt dazu wie folgt Stellung:

*„Die gelieferten Brennstoffmengen variieren zwischen den Jahren 2009/2010 und 2011 signifikant:*

*Die gelieferten Brennstoffmengen variieren deshalb so stark, da von unserer EDV-Abteilung die jährlichen Tonnagen von der Jahresabrechnung bezogen wurden und in das EMC (Energiebuchhaltung) eingegeben wurden.*

*Eine exakte, jährliche Abgrenzung des tatsächlichen Verbrauches ist nur bedingt möglich, da laut Angabe unserer Hausverwaltung nach Bedarf (leeres Lager oder günstiger Einkaufspreis) eingekauft und eingelagert wurde. Das heißt mit Jahreswechsel kann das Brennstofflager einmal fast leer sein, und im Jahr darauf voll sein.*

*Das möchten wir an einem Beispiel weiter erläutern:*

*Am 21.12.2010 erfolgte eine Einlagerung von 12.320 kg. Diese Kosten wurden von der Buchhaltung in der Jahresabrechnung 2010 gebucht und sind somit im EMC für das Jahr 2010 berücksichtigt.*

*Die gesamte eingelagerte Brennstoffmenge und vielleicht noch mehr (es ist nicht bekannt wie viel Pellets vor der Befüllung noch auf Lager waren) wurden aber im darauffolgenden Jahr 2011 verheizt.*

*Ebenfalls möchten wir hinweisen, dass im Jahr 2011 das Pelletslager komplett entleert bzw. verbraucht wurde, da mit Jahresbeginn – Jänner 2012 die gegenständliche Wohnhausanlage auf Biofernwärme umgestellt wurde.*

*Da mit Jahresbeginn 2011 das Lager ganz voll war und mit Jahresende 2011 ganz leer, ist der Verbrauch für 2011 deutlich niedriger. Damit lassen sich aus unserer Sicht die Schwankungen der gelieferten Brennstoffmengen jahresbezogen erklären.*

*Anmerken möchten wir weiters, dass auch erfahrungsgemäß der Brennstoffbedarf aufgrund der Winterperioden / Temperaturen (milde und kalte Winter) entsprechenden Schwankungen unterliegt.“*

Die im System enthaltenen Daten über den **Solarertrag** bezogen sich auf den Zeitraum 5. Oktober 2012 bis 23. Oktober 2012. Aufgrund der auffällig hohen Schwankungen wurde die GWS auch um eine diesbezügliche Stellungnahme ersucht.

Die GWS führt dazu aus:

*„Der Solarertrag schwankt stark:*

*Im Zuge der Feinjustierung der Konfigurations- und Zählerdaten ins EMC (Energiebuchhaltung) wurde festgestellt, dass der Solarzähler defekt ist. Aus diesem Grunde wurde Anfang Oktober 2012 von der Firma [REDACTED] der Solarzähler überprüft und ausgetauscht. Aufgrund dieser Wartungsarbeiten erfolgte keine automatische Übertragung der täglichen Solarerträge zwischen 05.10.2012 – 09.10.2012. Somit sind die Werte 352 kWh am 05.10.2012 und 633 kWh am 09.10.2012 keine Tageserträge, sondern sind lediglich Zählerablesungen (Erträge über mehrere Tage). Ab 10.10.2012*



*konnte die automatische, tägliche Zählerstandsübertragung wieder hergestellt werden und ergeben sich allfällige Schwankungen ab 10.10.2012 aufgrund der Witterung (Sonnentage, Regentage, Nebeltage).“*

Der LRH stellt fest, dass die im EMC verfügbaren Daten wenig umfangreich, unzureichend und nicht aussagekräftig sind.

Der LRH empfiehlt entsprechende Maßnahmen zu ergreifen um eine rasche Verbesserung der Datenqualität zu erreichen. Die Energiebuchhaltung ist ein wichtiges Monitoringinstrument. Eine entsprechend fundierte und umfassende Datenlage kann einen wesentlichen Beitrag in Richtung nachhaltiger Entwicklung im steirischen Wohnbau leisten.

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

*Diese Bemänglung des LRH wird von der FAEW voll inhaltlich bestätigt. Der Bau-träger wurde aufgefordert, entsprechende Maßnahmen zu setzen.*

*Stellungnahme des Bauträgers:*

*Im Zuge der Bauarbeiten wurden die technischen Voraussetzungen für die Erfassung der für das EMC erforderlichen Messdaten ordnungsgemäß umgesetzt.*

*Die Schnittstellen zum EMC für „Nicht-Siemens-Datenmess- bzw. – Erfassungssysteme“ wurden allerdings erst Anfang 2012 bekanntgegeben. Somit war es erst im Laufe 2012 möglich, automatisiert Daten ins EMC zu übertragen, da dafür eigens noch Anpassungsarbeiten, in Form von Programmierleistungen, die die GWS mit ihren Zulieferern vereinbaren, beauftragen und umsetzen musste, zu erfolgen hatten.*

*Die GWS ist jedoch bemüht, ehestmöglich gegenständliche Arbeiten abzuschließen, damit eine einwandfreie Datenqualität auch im EMC verfügbar ist.*

#### **ad 4 Brennwerttechnik für Gas- und Ölfeuerungsanlagen**

Dieses Kriterium gelangt bei diesem Projekt nicht zur Anwendung, da eine Heizungsanlage mit nachwachsenden Rohstoffen errichtet wurde.

#### **ad 5 Keine klimaschädlichen Baumaterialien**

Laut den vorliegenden Unterlagen wurden keine klimaschädlichen Baumaterialien im Sinne der der Vorgaben in Art 6 Abs1 der Art 15a B-VG verwendet.

**ad 6 Thermographische Prüfung des Gebäudes im Anlassfall**

Eine Thermographische Prüfung des Gebäudes wurde nicht durchgeführt.

**ad 7 Luftdichtheitsmessung bei Leichtbauweise und die Lüftungsanlage**

Das BV wurde in Massivbauweise ausgeführt, weshalb dieses Kriterium nicht zur Anwendung gelangt.

## 3.2 Öko-Punkte

Die Öko-Punkte werden in drei Gruppen (Öko-1 bis Öko-3) vergeben.

### **Öko-1: Stofffluss, Demontierbarkeit, Recyclierbarkeit**

Darunter sind Maßnahmen betreffend Ressourcenverfügbarkeit, Trennbarkeit / Demontierbarkeit, Recyclingbaustoffe, Recyclierbarkeit zu verstehen. Insgesamt können unter diesem Titel drei Öko-Punkte erreicht werden.

### **Öko-2: OI3-Index**

Dieser Index enthält Nachweise betreffend Primärenergiegehalt, Treibhauspotential und Versäuerung.

Gleich den Öko-1-Punkten sind auch hier maximal drei Bonuspunkte erreichbar.

### **Öko-3: Energie und Nachhaltigkeit**

Bei den Öko-3-Punkten werden in 18 verschiedenen Kategorien insgesamt maximal 24 Punkte für Nachhaltigkeit bzw. energetische und ökologische Aspekte vergeben.

Bei Erfüllung sämtlicher angeführter Ökokriterien kann der Projektwerber eine Maximalzahl von 30 Öko-Punkten erreichen. Die erreichte Punkteanzahl – multipliziert mit 10 – ergibt den jeweiligen Ökobonus je Quadratmeter Nutzfläche. Dieser wird in einen rückzahlbaren und einen nicht rückzahlbaren Teil aufgeteilt.

Der nicht rückzahlbare Förderungsbeitrag beträgt € 1,50 je Punkt und m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die restlichen € 8,50 werden mit Bankdarlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen gefördert.

Die Punkteanzahl wird durch den Förderwerber ermittelt und mittels Formblatt zum zweiten Technischen Gutachten bekanntgegeben.

### **Prüfung der Vergabe der Öko-Punkte**

Für die Kontrolle der tatsächlichen Einhaltung der Vorgaben ist die A15 zuständig. Im Technischen Gutachten zur Regierungssitzung für das Projekt vom 23. April 2007 wird dazu angeführt:

*„Die zur Zweiteinreichung anerkannten Bonuspunkte sind mit Baufertigstellung dem Technischen Referat der Abteilung 15 nachzuweisen. Die Nichteinhaltung der Vorgaben bewirkt grundsätzlich den Verlust aller Bonuspunkte.“*

Für das Projekt wurden seitens des WBT neun Bonuspunkte ermittelt. Betreffend die Kontrolle der Richtigkeit wurde seitens der der A15 einem Aktenvermerk, datiert mit dem 14. Oktober 2008, mit dem Gegenstand „Zuschuss Öko-Maßnahmen“ erstellt. Diesem ist zu entnehmen:

*„Soweit mit dem Ressourcen des Technischen Referates möglich und zum derzeitigen Zeitpunkt feststellbar, wird festgehalten, dass die im Technischen Gutachten zur Regierungssitzung anerkannten Öko-Maßnahmen ausgeführt wurden.  
Der 15%ige, nicht rückzahlbare Zuschuss kann somit ausbezahlt werden.“*

Der LRH ist der Meinung die **Kontrolle umfassend** dazu erfolgen hat. Eine derartige qualitative Einschränkung des Kontrollvermerkes ist nicht sinnvoll.

### **Erreichte Öko-Punkte**

#### **ad. Öko-1-Punkte**

Die Punkte wurden entsprechend dem vorgegebenen Bewertungsmodell berechnet. Insgesamt wurden 37 gewichtete Punkte erreicht. Daraus ergab sich auf Grundlage der Umrechnungsvorgaben **ein Öko-Punkt**.

#### **ad. Öko-2-Punkte**

Die Öko-2-Punkte wurden im Rahmen der bauphysikalischen Eignungsprüfung mittels Prüfvermerk vom 20. März 2007 durch einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen bestätigt. Bei diesem Bauvorhaben wurde **ein Öko-Punkt** erreicht.

#### **ad. Öko-3-Punkte**

Eine Heizungsanlage, die mit einem **Energieträger** aus nachwachsenden Rohstoffen (**Nawaro**) betrieben wird, ist mit drei Punkten die am stärksten bewertete Einzelmaßnahme.

Ein in diesem Zusammenhang erforderliches Gutachten des Landesenergiebeauftragten vom 24. November 2006 liegt vor. Darin nimmt der Landesenergiebeauftragte zur Heizungsform und zum Energieträger Stellung. Als Heizungsform wird eine Warmwasserzentralheizung mit dem Energieträger Biomasse angeführt.

Die errichtete Heizungsanlage erfüllt mit einem feuertechnischen Wirkungsgrades von 85 % die einschlägigen Vorgaben.

Trotz des Umstandes, dass die **solare Warmwasseraufbereitung** ein MUSS-Kriterium ist, wird diese Maßnahme zusätzlich mit einem Bonuspunkt gefördert.

Dieses Objekt ist mit solarer Warmwasseraufbereitung ausgestattet. Daher wurde ein Öko-Punkt vergeben.

Beim Kriterium Heizungsanlagen plus Verteilungsoptimierungen wurde ein Bonuspunkt erreicht. Die in diesem Zusammenhang **erforderlichen Nachweise** liegen vor. Es existiert, wie vorgegeben, ein Inbetriebnahme- und Einregelungsprotokoll. Bei diesem **fehlt die Datumsangabe** bzw. wurde es **vom Kunden nicht** unterschrieben.

Jede Wohnung ist mit einer dezentralen Wärmeübergabestation ausgestattet. Unter diesem Titel wurden zwei Öko-Punkte erreicht.

Im Bereich Energie und Nachhaltigkeit wurden sieben Öko-Punkte erreicht. Die insgesamt erreichten **neun Öko-Punkte** wurden der Berechnung der Förderung zugrunde gelegt.

Daraus ergibt sich eine Fördersumme von € 153.300,--. Diese gliedert sich in einen 85%igen Ökobonus für das Kapitalmarktdarlehen von € 130.300,-- und einen 15%igen Förderungsbeitrag von € 23.000,--.

Der LRH ist der Meinung, dass ein derartiges auf **Kriterien der Nachhaltigkeit beruhendes Fördersystem** einen **wesentlichen Beitrag in Richtung Ökologisierung des Wohnbaues leisten** kann. **Die Wirksamkeit des Systems muss laufend hinterfragt und gegebenenfalls Anpassungen vorgenommen werden.**

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

*Auch die FAEW vertritt diese Meinung und ist bestrebt, allfällige notwendige Anpassungen möglichst zeitnah durchzuführen.*

### 3.3 Umstellung der Heizung

Bei diesem Projekt wurde eine „EnergyCabin“ ausgeführt. Die „EnergyCabin“ ist eine Energiezentrale, mit der Raumwärme und Warmwasser bereit gestellt werden. Sie ist in einem Nebengebäude situiert und enthält eine Pelletsheizung sowie eine Solaranlage.

Aufgrund der unplausiblen Daten betreffend die gelieferten Brennstoffmengen für die Pelletsheizung hat der LRH um Stellungnahme dazu ersucht. Neben diesbezüglichen Erläuterungen war dem Antwortschreiben vom 9. November 2012 Folgendes zu entnehmen:

*„Ebenfalls möchten wir hinweisen, dass im Jahr 2011 das Pelletslager komplett entleert bzw. verbraucht wurde, da mit Jahresbeginn – Jänner 2012 die gegenständliche Wohnhausanlage auf Biofernwärme umgestellt wurde.*

*Da mit Jahresbeginn 2011 das Lager ganz voll war und mit Jahresende 2011 ganz leer, ist der Verbrauch für 2011 deutlich niedriger. Damit lassen sich aus unserer Sicht die Schwankungen der gelieferten Brennstoffmengen jahresbezogen erklären.“*

In diesem Schreiben wurde die Umstellung von einer Pelletsheizung auf Biofernwärme wie folgt begründet:

*„Zum Zeitpunkt der Planung und Errichtung gegenständlicher Wohnhausanlage gab es noch keine Biomassefernwärmeanlage in der Region. Daher war eine eigene Biomasseheizanlage für gegenständliche Wohnhausanlage erforderlich (siehe auch gutachterliche Stellungnahme des Amtes der Stmk, Landesregierung, WBF 3). Die Inbetriebnahme der Heizanlage erfolgte im Zuge der Wohnungsübergabe am 01. und 02.10.2008.*

*Die ausführende Liefer- und Montagefirma der Biomasseheizanlage [REDACTED] ist bereits kurz nach Wohnungsübergabe in Konkurs gegangen und wurde mit Beschluss des Konkursgerichtes LGZ Graz vom 18.12.2008, GZ: 40 S 69/08 g das Unternehmen geschlossen. Von unserem Objektmanagement wurde für die Wartung die örtliche [REDACTED], die auch die Wohnungsinstallationen bei gegenständlichem Bauvorhaben durchgeführt hat, beauftragt. **Bei gegenständlicher Heizanlage sind in weiterer Folge mehrmals technische Störungen aufgetreten, wobei die verantwortliche Fachfirma aufgrund des Konkurses für deren Behebungen nicht mehr zur Verfügung stand.** [Anmerkung: Hervorhebung durch LRH] Da gegenständliche Anlage auch ganzjährige Warmwasserversorgung liefert und diese Versorgung gegenüber den Wohnungsmietern vertraglich sicherzustellen ist, wurde auch dieses Problem mit der Umstellung auf Biofernwärme gelöst.*

*Seit dem Jahr 2009 bietet die [REDACTED] für die Region Gamlitz ganzjährig Fernwärme an. Diesbezüglich wurde der GWS von der [REDACTED] auch für gegenständliche Wohnhausanlage ein Biomassewärmeliefervertrag (ganzjährig Lieferung und ohne Anschlusskosten) angeboten. Aufgrund der o.a. schwierigen Situation, betriebswirtschaftlichen Überlegungen und im Interesse der Bewohner hat sich die GWS entschieden die Wohnhausanlage auf Fernwärme umzustellen. Im Sinne der Mieter konnten weiters günstige Konditionen vertraglich fixiert werden. Die gelieferte Wärmeenergie (Arbeitspreis) ist an den Pelletspreis gebunden und konnte in weiterer Folge ein äußerst preisgünstiger Wartungsvertrag mit einer*

Laufzeit von 15 Jahren mit der [REDACTED] abgeschlossen werden.

*Festgehalten wird, dass gegenständliche Biomassenanlage gemäß den Richtlinien der ÖKO Förderung ausgeführt wurde und ordnungsgemäß vom 01.10.2008 bis 31.12.2011 in Betrieb war. Aus o.a. Gründen erfolgte mit Jänner 2012 eine vorzeitige Umstellung auf Biomassefernwärme.*

*Falls diese Umstellung nicht erfolgt wäre, hätte die GWS – aufgrund der permanent auftretenden Störungen im Heizungsbetrieb sowie ganzjährige Sicherstellung des Warmwassers – Probleme mit den Mietern hinsichtlich Ansprüche auf Mietzinsminderung, etc. gehabt.“*

Der LRH stellt fest, dass die **Pelletsheizung**, die **Teil des geförderten Projektes** war, **nicht mehr in Betrieb** ist. Nach einer Nutzung von ca. 3 Jahren wurde die Anlage stillgelegt und das Pelletslager vollständig entleert.

Die übliche Nutzungsdauer derartiger Anlagen beträgt 20 Jahre.

Im Rahmen der Ökoförderung wurden für diese Pelletsheizung **3-Öko-Punkte gewährt**.

Der LRH ist der Meinung, dass bei Vergabe von Förderungen zumindest die **übliche Betriebsdauer für die Nutzung der Anlage Förderbedingung sein sollte**. Eine derartige **Bestimmung war in den Förderrichtlinien nicht** enthalten. Der Ist-Zustand des Förderobjektes entspricht nicht dem Zustand für den die Förderung gewährt wurde.

Die Errichtungskosten für die „EnergyCabin“ wurden vom LRH mit € 100.000,-- abgeschätzt. Dieser Betrag ist ein Richtwert aus den Ausschreibungsunterlagen der Einzelgewerkeausschreibung für das Gewerk „Heizung / Lüftung / Sanitär“.

Auf Anfrage des LRH, ob aus Sicht der GWS Teile der Errichtungskosten der Heizanlage durch deren Stilllegung als verlorener Aufwand zu betrachten sind bzw. wie hoch der dadurch entstandene finanzielle Schaden ist, führt die GWS aus:

*„Es befindet sich die gesamte EnergyCabin, mit Ausnahme des Kessels und der Förderschnecke nach wie vor in Betrieb (insbesondere Solaranlage, Pumpe, Pufferspeicher und Regelungssystem etc.). Auch diese derzeit nicht in Betrieb stehenden Teile sind jedoch noch in der Anlage vorhanden. Ein finanzieller Schaden ist daher nicht entstanden. Vielmehr wird die EnergyCabin weiterhin als Notheizung in der Anlage belassen.“*

Der LRH stellt dazu fest, dass – wie auch von der GWS als Entscheidungsgrundlage für die Umstellung auf Fernwärme angeführt – die **Versorgungssicherheit von Fernwärmenetzen in der Regel entsprechend gut** ist. Bei einer Anlage, die als Notheizung betrachtet wird, sind **sämtliche Wartungsarbeiten auch in Zukunft durchzuführen**. Dies erhöht die **Betriebskosten**. Der Umstand, dass das **Pelletslager leer** ist, führt zu einer entsprechend **langen Ansprechdauer** der „Notheizanlage“ bei Ausfall der Fernwärmeversorgung.

Der LRH ist der Meinung, dass die Investitionssumme für die Pelletsheizung nach einer Nutzungsdauer von nur 3 Jahren als großteils **verlorene Investition** zu betrachten ist.

Im o.a. Schreiben vom 9. November 2012 weist die GWS darauf hin, dass bei der Heizanlage **mehrmals technische Störungen** aufgetreten sind und die **verantwortliche Fachfirma aufgrund des Konkurses für die Behebung nicht mehr zur Verfügung** stand.

Das Projekt wurde an einen GU vergeben (siehe Kapitel Vergabe). Bei einer derartigen Vertragsgestaltung ist der GU bei technischen Störungen verantwortlich. Im Schreiben vom 28. November 2012 hat der LRH angefragt, ob der GU für die Schwierigkeiten im Betrieb zur Verantwortung gezogen wurde.

Im Schreiben von 7. Dezember 2012 antwortet die GWS dazu wie folgt:

*„Die Bauunternehmung [REDACTED] hat sich im Auftrag vom 23. Mai / 6. Juni 2007 aufgrund des Angebotes vom 7. März 2007 als Generalunternehmer u.a. zur Lieferungen einer funktionstüchtigen Heizungsanlage, im Konkreten ein Fertigheizhaussystem, verpflichtet. Dieser Verpflichtung ist die Bauunternehmen [REDACTED] nachgekommen. **Die angesprochenen Schwierigkeiten haben sich vielmehr daraus ergeben, dass die Wartung bzw. Betreuung der Heizanlage in weiterer Folge nicht mehr gewährleistet werden konnte.** [Anmerkung: Hervorhebung durch LRH] Eine solche Wartungs- und Betreuungsleistung war jedoch im Vertragsverhältnis mit der Bauunternehmung [REDACTED] nicht vorgesehen. Vielmehr sollte diese Leistung durch die in weiterer Folge insolvente [REDACTED] erfolgen, was aufgrund der Insolvenz letzteren Unternehmens nicht weiter möglich war. Ansprüche gegen die Bauunternehmung [REDACTED] bestanden jedoch dem Grunde nach nicht und konnten daher auch nicht verfolgt werden.“*

Der LRH ist der Meinung, dass die beiden Darstellungen (9. November 2012 bzw. 7. Dezember 2012) widersprüchlich sind.

Im Schreiben vom 9. November 2012 war von **wiederholten technischen Störungen** der Anlage die Rede, wobei die **verantwortliche Fachfirma aufgrund des Konkurses für deren Behebung nicht mehr zur Verfügung** stand.

Nach Meinung des LRH sind technische Störungen im Rahmen der Gewährleistung – in diesem Fall durch den Generalunternehmer – zu beheben. Ergänzend sei dazu angemerkt, dass nach Behebung von Schäden innerhalb der Gewährleistungsfrist sich diese entsprechend verlängert.

Laut den Ausführungen vom 7. Dezember 2012, gab es **Schwierigkeiten nur aufgrund der Wartung und des Betriebes** der Heizung. Mit der Wartung der Anlage war eine Fachfirma beauftragt. Technische Störungen gehen bei entsprechend gewarteten Anlagen innerhalb der Gewährleistungsfrist immer zu Lasten der ausführenden Firma. **Die Argumentation, dass die Schwierigkeiten bei der Anlage nur aufgrund der**



**Wartung und des Betriebes entstanden sind, kann nicht nachvollzogen werden.** Eine **überdurchschnittliche Störanfälligkeit** ist der Indikator für die **mangelhafte Qualität** der Anlage.

Auf die Frage des LRH, ob der GU zur Abdeckung des Schadens herangezogen wurde führt die GWS aus:

*„Zumal kein Schaden entstanden ist, wurden auch keine schadenersatzrechtlichen Ansprüche geltend gemacht. Überdies wurde seitens des Generalunternehmers eine mängelfreie Heizanlage geliefert, Schwierigkeiten ergaben sich erst im Zusammenhang mit der Wartung. Beim Generalunternehmer liegt somit weder eine Verursachung eines Schadens noch ein Verschulden vor.“*

Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die Argumente für die Umstellung des Heizsystems grundsätzlich nachvollziehbar sind. Positiv festgehalten wird, dass keine Anschlusskosten für die Fernwärme entstanden sind. Die Anlage wurde jedoch zur Gänze über das Projekt bezahlt und verursacht auch nach Stilllegung laufend Kosten. Die Ausführungen der GWS zu den näheren Umständen der Umstellung sind widersprüchlich. Der LRH regt an, Maßnahmen zu ergreifen, damit die Umstellung der Heizanlage für die Mieter **kostenneutral** ist.

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

*Stellungnahme des Bauträgers:*

*Richtig ist, dass die Errichtungskosten für die gesamte „EnergyCabin“ ca. € 100.000,- betragen, davon entfällt jedoch nur ein geringer Anteil von unter 20 % auf den nicht mehr in Betrieb befindlichen Heizkessel samt Raumaustragung und Förderschnecke. Der Großteil der „EnergyCabin“ ist nach wie vor in Betrieb und findet auch im Rahmen der Fernwärmebeheizung Verwendung.*

*Da das Schreiben vom 09.11.2012 etwas missverständlich formuliert wurde, wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Anlage nach ihrer „Stilllegung“ keine Kosten mehr verursacht hat.*

*Der Vorschlag des LRH wird jedoch aufgenommen und seitens der GWS derzeit geprüft, ob eine sonstige Verwertung (insbesondere Verkauf) der nicht genutzten Anlagenteile sowie Zuführung des Erlöses an die Wohnhausanlage, möglich ist. Entsprechende Schritte wurden bereits in die Wege geleitet.*

## 4. VERGABE DER WOHNUNGEN

Die Vermietung (oder Übertragung ins Wohnungseigentum) von Wohnungen, die nach dem Stmk. WFG 1993 gefördert wurden, hat stets unter Einhaltung entsprechender gesetzlich normierter Kriterien zu erfolgen. Diese sind u. a.:

1. Abgabe einer „Eidesstattlichen Erklärung“ (kurz „EE“) der zukünftigen Mieter / Wohnungseigentümer.
2. Das Einkommen aller haushaltszugehörigen Personen darf gewisse festgelegte Höchstgrenzen nicht übersteigen.
3. Österreichische Staatsbürgerschaft oder Gleichstellung mit dieser hinsichtlich des/r Mieter bzw. Anwartschaftsberechtigten / Wohnungseigentümer.

Diese gesetzlichen Vorgaben sind von der vergebenden Stelle zu prüfen. Die Unterlagen sind 7 Jahre ab Abschluss des Vertrages aufzubewahren. Es wurden die Einhaltung der Vergabekriterien und die Aufbewahrung der Unterlagen entsprechend oben genannter Vorgaben geprüft.

Der LRH stellt fest, dass **bei Erstvergabe** der Wohnungen **die Vorgaben des Gesetzgebers** von der GWS als vergebende Stelle **eingehalten wurden**.

Der Landesrechnungshof legte das Ergebnis seiner Überprüfung in der am 17. Dezember 2012 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dar.

Teilgenommen haben:

von der Abteilung 15 – Energie, Wohnbau  
und Technik:

Dipl.-Ing. Dr. Peter GSPALTL  
Ing. Ludwig HÖHN

von der Fachabteilung – Energie und  
Wohnbau:

DI Johann TATZL  
Mag. Doris FABSCHITZ

von der GWS – Gemeinnützige Alpenländi-  
sche Gesellschaft für Wohnungsbau und  
Siedlungswesen m.b.H.:

Dir. Ing. Johannes GEIGER  
Prok. Ing. Josef HOFFMANN  
Dipl.-Ing. (FH) Georg WELSER

vom Landesrechnungshof:

LRH-Dir. Dr. Johannes ANDRIEU  
Dipl.-Ing. Gerhard RUSSEIM  
Dipl.-Ing. Jürgen KASPER  
Ing. Helmut FÜRNSCHUSS

## 5. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof überprüfte die Wohnanlage der GWS – Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H., Plüddemanngasse 107, 8042 Graz in 8462 Gamlitz, Am alten Sportplatz 500 – 503.

Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

- Der Nachweis betreffend die Auflage aus dem Baugeologischen Gutachten ist im Akt der A15 nicht enthalten.
- Die im Technischen Gutachten bemängelte zu geringe Größe der Bäder (durchschnittlich ca. 5 m<sup>2</sup>) ist nach wie vor gegeben. Im Akt der Abteilung 15 sind keine Unterlagen über die geforderte Überprüfung der Grundrisse enthalten.
- Projekte mit Grund- und Aufschließungskosten zwischen 10 % und 25 % der Gesamtbaukosten sind nur in begründeten Ausnahmefällen förderbar. Eine entsprechende Begründung war den eingereichten Unterlagen sowie dem Förderakt nicht zu entnehmen.
  - **Es sollte von der Abteilung 15 bei Überschreiten der Grenzwerte immer eine Begründung eingefordert werden.**  
**Der LRH empfiehlt, aufbauend auf der langjährigen Erfahrung der Wohnbauabteilung, die interne Erstellung eines möglichst abschließenden Kataloges über mögliche außergewöhnliche Umstände.**  
**Die Entscheidung über die Gewährung der zusätzlichen Förderung bei Vorliegen solcher außergewöhnlicher Umstände sollte durch das Vier-Augen-Prinzip geregelt sein.**
- Die lt. den Vorgaben der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 erforderliche schriftliche Begründung der GWS über die Vergabe ist im Akt der Abteilung 15 nicht enthalten.
  - **Sämtliche erforderlichen Unterlagen müssen im Akt vorhanden sein. Nur so kann die Nachvollziehbarkeit der Fördergrundlage sichergestellt werden.**
- Die Grundrisse aller Wohnungstypen und die Anordnung der Räumlichkeiten sind mit Ausnahme der Badgrößen grundsätzlich funktionell und zweckmäßig konzipiert.

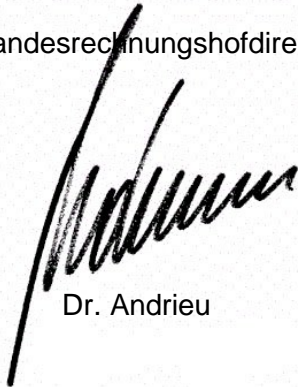
- Die Polier- und Detailplanungen wurden umfassend und fachkundig erstellt. Es wurden zweckmäßige, wirtschaftliche und hochbautechnisch bewährte Detaillösungen angestrebt.
- Die sichtbare Ausführungsqualität ist insgesamt als gut zu bezeichnen.
- Die Planungsleistungen sind frei vergeben worden. Es wurden keine Vergleichsangebote eingeholt.
- Für mehrere Teilbereiche wurden Teile der Leistungen zwischen Auftragnehmer und der GWS aufgeteilt. Der Aufteilungsschlüssel kann dabei nicht nachvollzogen werden.
- Bei den Architektenleistungen, bei der statischen Berechnung und bei der Planungs- und Baustellenkoordination wurden von der GWS Leistungen als Eigenleistungen abgerechnet, die entweder Bauherrenaufgaben darstellen oder Teil der durch die Bauverwaltungskosten abgedeckten Leistungen sind.
- Der Vorbehalt, frei unter den Angeboten wählen zu können, ist zwar rechtlich zulässig, widerspricht jedoch dem Sinn und Zweck von Vergabeverfahren.
- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass der Vergabevorgang „Generalunternehmer“ im Sinne der Grundsätze des freien und lautereren Wettbewerbes und der Gleichbehandlung aller Bewerber und Bieter nicht nachvollziehbar ist.
  - **Vergabeverfahren sollen einen fairen, transparenten Wettbewerb unter Gleichbehandlung aller Bieter sicherstellen.**
- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Bautagesberichte teilweise mangelhaft geführt worden sind. Die Baustellenbesuche seitens der GWS wurden nur in zwei Fällen eingetragen. Ebenso fehlt die Eintragung der Wetterverhältnisse bei zahlreichen Bautagesberichten.
  - **Bautagesberichte sind wesentliche Dokumente. Bei möglichen Streitfällen kommt ihnen große Bedeutung zu. Auf eine entsprechende Führung der Bautagesberichte ist zu achten.**
- Nach Auftreten des Hochwassers wurden entsprechende Maßnahmen durch die GWS ergriffen.

- Die Energiespeicherdämmung entspricht nicht den einschlägigen technischen Vorgaben.
- Die im EMC (Energie Monitoring & Controlling) verfügbaren Daten sind unzureichend und nicht aussagekräftig.
  - **Es sollten entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, um eine rasche Verbesserung der Datenqualität zu erreichen. Die Energiebuchhaltung ist ein wichtiges Monitoringinstrument. Eine entsprechend fundierte und umfassende Datenlage kann einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung leisten.**
- Die Kontrolle der ÖKO-Punkte durch die Abteilung 15 war mangelhaft.
  - **Ein derartiges auf Kriterien der Nachhaltigkeit beruhendes Fördersystem kann einen wesentlichen Beitrag in Richtung Ökologisierung des Wohnbaues leisten. Die Wirksamkeit des Systems muss laufend hinterfragt und gegebenenfalls Anpassungen vorgenommen werden.**
- Die Pelletsheizung, die Teil des geförderten Projektes war, ist nicht mehr in Betrieb. Nach einer Nutzung von ca. 3 Jahren wurde die Anlage stillgelegt und das Pellets-lager vollständig entleert. Die übliche Nutzungsdauer derartiger Anlagen beträgt 20 Jahre. Im Rahmen der Ökoförderung wurden für diese Pelletsheizung 3-Öko-Punkte gewährt. Der Ist-Zustand des Förderobjektes entspricht nicht dem Zustand, für den die Förderung gewährt wurde.
  - **In der Fördervereinbarung für solche Anlagen sollte eine Mindestdauer für die Nutzung verankert werden.**
- Die Versorgungssicherheit von Fernwärmenetzen ist in der Regel entsprechend gut. Die Argumente für die Umstellung des Heizsystems sind grundsätzlich nachvollziehbar. Positiv festgehalten wird, dass keine Anschlusskosten für die Fernwärme entstanden sind.
- Bei der Pelletsanlage, die dzt. als Notheizung betrachtet wird, sind sämtliche Wartungsarbeiten auch in Zukunft durchzuführen. Dies erhöht die Betriebskosten.
  - **Es sollten Maßnahmen ergriffen werden, damit die Umstellung der Heizanlage für die Mieter kostenneutral ist.**

- Bei der Erstvergabe der Wohnungen wurden die Vorgaben des Gesetzgebers von der GWS als vergebende Stelle eingehalten.
  
- Die Wohnungen wurden in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen nach Vorliegen der Benützungsbewilligung übergeben.

Graz, am 25. Jänner 2013

Der Landesrechnungshofdirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrieu', is written over a light grey rectangular background.

Dr. Andrieu