

Landesrechnungshof Steiermark

Prüfbericht

Sanierung;
Graz, Brucknerstraße
5 und 7



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
www.landesrechnungshof.steiermark.at

Berichtszahl: LRH 30 W 13/2012-14

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	4
1. PRÜFUNGSGEGENSTAND	5
1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab	6
1.2 Stellungnahmen zum Prüfbericht	6
2. LANDESWOHNUNGEN	7
2.1 Errichtung und Betrieb von Landeswohnungen	7
2.2 Verwaltung und Zuweisung von Landeswohnungen	9
2.3 Verkauf von Landeswohnungen	10
3. SANIERUNG BRUCKNERSTRASSE 5 UND 7	13
3.1 Ausgangslage.....	13
3.2 Bedarfserhebung zur Sanierung und Genehmigung	15
4. PROJEKTGRUNDLAGEN	17
4.1 Einbindung der Mieter	17
5. PLANUNG	18
5.1 Projektmanagement und Dokumentation	18
5.2 Baubehördliche Verfahren.....	19
6. AUSFÜHRUNGSVORBEREITUNG	20
6.1 Kostenschätzung.....	20
6.2 Vergabeverfahren.....	20
7. AUSFÜHRUNG	23
7.1 Örtliche Bauaufsicht und Bauarbeitenkoordinationsgesetz	24
7.2 Mängel bei Bauende und deren Behebung.....	27
8. ABRECHNUNG, GEWÄHRLEISTUNG	28
8.1 Abrechnung	28
8.2 Benützungsbewilligung.....	30
8.3 Gewährleistung	30
9. FINANZIERUNG DES BAUVORHABENS	31
9.1 Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	32
9.2 Einsatz von Förderungsmitteln	32
10. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	34

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A	Abteilung
A2	Abteilung 2 Zentrale Dienste
AdLReg	Amt der Steiermärkischen Landesregierung
BauKG	Bauarbeitenkoordinationsgesetz
BG	Bundesgesetz
BVergG 2006	Bundesvergabegesetz 2006
DVO	Durchführungsverordnung
EA	Endabrechnung
EVb	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
EW	Eigentumswohnung
EZ	Einlagezahl
FA	Fachabteilung
GBV	Gebäudeverwaltung
GGW	Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 59685y)
GZ	Geschäftszeichen
HKLS	Heizung-Klima-Lüftung-Sanitär
HV _{kaufm}	„kaufmännische“ Hausverwaltung
HV _{techn}	„technische“ Hausverwaltung
iddgF	in der damals geltenden Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
Kap.	Kapitel
KW	Kalenderwoche
LIG	Landesimmobilien-Gesellschaft mbH (FN 210512b)
LRH	Landesrechnungshof
L-VG	Landes-Verfassungsgesetz 2010
MA	Magistratsabteilung der Stadt Graz
MW	Mietwohnung
MRG	Mietrechtsgesetz
NA	Nachtragsangebot
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
ÖPV	Öffentlicher Personenverkehr

SiGe-Plan	Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan
Stmk. BauG	Steiermärkisches Baugesetz
Stmk. WFG 1993	Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1993
SV	Sachverständige/r
VWS	Vollwärmeschutz
WBFG 1968	Wohnbauförderungsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Alle Fotos, sofern Quelle nicht ausdrücklich ausgewiesen: LRH

KURZFASSUNG

Das Land Steiermark betreibt seit Jahrzehnten so genannte „Landeswohnungen“ als Sozialleistung für eigene Mitarbeiter. Verschiedene (gemeinnützige) Wohnbauträger wurden mit der Errichtung derartiger Wohnungen in der Vergangenheit beauftragt und bekamen dazu temporäre Baurechte eingeräumt. Aufgrund des heute ausreichenden Wohnungsangebotes wird festgestellt, dass diese Sozialleistung nicht mehr zeitgemäß erscheint.

Der LRH empfiehlt daher, dass sich das Land Steiermark vermehrt von den so genannten Landeswohnungen trennen sollte. Dadurch könnte ein nicht unerheblicher Betrag lukriert und zusätzlich der bestehende Verwaltungsaufwand eingespart werden. Unabhängig davon sollten die Hausverwaltungsagenden jedenfalls privatwirtschaftlich ausgelagert werden.

Die Thermische Sanierung der Häuser Graz Brucknerstraße 5 und 7 wäre an sich nicht akut notwendig gewesen. Der Regierung gegenüber wurde der Sanierungsbedarf als dringlich dargestellt. Es sei jedoch angemerkt, dass eine thermische Sanierung eine Aufwertung der Gebäude darstellt. Zwei Hausverwaltungen waren mit der Sanierung befasst: eine mit dem technischen Ablauf, eine weitere mit den kaufmännischen und förderungsmäßigen Agenden.

Die Baustelle wurde zügig abgewickelt, die Kosten blieben unter den Schätzkosten. Vergaben, Örtliche Bauaufsicht sowie die Baukoordination zeigten keinerlei Mängel. Auch seitens der Wohnbauförderungsstelle wurde die Förderung rasch bearbeitet und vergeben.

1. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Der Landesrechnungshof (LRH) überprüfte

die Sanierung des Objektes Graz, Brucknerstraße 5 und 7.

Die Prüfung umfasste den Zeitraum vom 1. Jänner 2007 bis 28. Februar 2013. Das geprüfte Gebäude befindet sich derzeit im Baurechtseigentum der „Gemeinnützigen Grazer Wohnungsgenossenschaft“ (GGW) auf landeseigenem Grundstück und wird für Landeswohnungen genutzt.

Zuständige politische Referenten:

Für Wohnhaussanierungen war bis zur Neuwahl am 21. Oktober 2010

Herr Landesrat Johann Seitinger,

seit 5. November 2010 ist dafür

Herr Zweiter Landeshauptmannstellvertreter Siegfried Schrittwieser

zuständig.

Für die Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen war im gesamten Prüfzeitraum

Herr Landesrat Johann Seitinger zuständig.

Für die Landesimmobilien-Gesellschaft mbH (LIG) und für die Vergabe von Landeswohnungen/Garagen ist

Herr Landeshauptmann Mag. Franz Voves

seit 3. November 2005 zuständig.

1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab

Die Prüfungszuständigkeit des LRH ist gemäß Art. 50 Landes-Verfassungsgesetz 2010 (L-VG) gegeben.

Als Prüfungsmaßstäbe hat der LRH die ziffernmäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Rechtsvorschriften, die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit heranzuziehen (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 geprüften Stellen sowie eigene Recherchen und Wahrnehmungen des LRH.

1.2 Stellungnahmen zum Prüfbericht

Die Stellungnahme des **Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves** ist in kursiver Schrift direkt in den jeweiligen Berichtsabschnitten eingearbeitet.

Herr Landesrat Johann Seiting nahm den gegenständlichen Prüfbericht bezüglich der Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen zustimmend zur Kenntnis.

Frau Landesfinanzreferentin Landesrätin Dr. Bettina Vollath nahm den gegenständlichen Prüfbericht zur Kenntnis.

2. LANDESWOHNUNGEN

2.1 Errichtung und Betrieb von Landeswohnungen

Ein Großteil der Landeswohnungen wurde durch Neubauten nach dem Zweiten Weltkrieg geschaffen, ein geringer Teil befindet sich in noch älteren Objekten. Neubauten für diesen Zweck werden seit den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts nicht mehr ausgeführt.

Mit Einführung der LIG ist ein großer Teil dieser Liegenschaften des Landes Steiermark in diese Gesellschaft übertragen worden. Aus unterschiedlichen Gründen verblieb ein geringer Teil des Liegenschaftsbesitzes im Eigentum des Landes.

Neben den eigentlichen Landeswohnungen (Liegenschaftseigentümer und Errichter Land) hat das Land Steiermark auf insgesamt 67 Liegenschaften Baurechte für Wohngebäude eingeräumt.

Bei diesem Modell baute das Land nicht selbst, sondern stellte nur den Grund für Neubauten zur Verfügung. Diese Grundstücke verblieben im Landeseigentum.

Die Baurechtinhaber sind überwiegend Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften. Diese konnten Wohnbauförderungsmittel für die Errichtung der Gebäude beanspruchen, die der öffentlichen Hand bei Neubauten grundsätzlich verwehrt sind. Nach einer vertraglich ausbedungenen Zeitspanne fällt das Gebäude an den Grundeigentümer zurück. Es gibt derzeit unterschiedliche Laufzeiten bzw. Restlaufzeiten der Baurechte.

Unberührt von den allgemeinen Landeswohnungen und den Baurechts-Landeswohnungen bestehen Dienstwohnungen. Diese sind stets im örtlichen Nahebereich des Arbeitsortes gelegen, wie z.B. bei Schulen die Wohnung für den Schulwart. Sie sind nur für den jeweiligen Arbeitsplatzinhaber vorgesehen.

Derzeit bestehen rd. 1.000 Baurechts-Landeswohnungen in der Steiermark. Davon wurden bisher weniger als 100 Wohnungen von den Mietern als sog. Baurechts-Wohnungseigentum übernommen. Diese können, aufgrund eines Optionsvertrages mit dem Land, vom jeweiligen Baurechtswohnungseigentümer bei Ablauf des Baurechtes ins „echte“ Wohnungseigentum übertragen werden.

2.1.1 Der Bestand an Baurechts-Landeswohnungen

Der Bestand der Landeswohnungen, die mittels Baurecht errichtet wurden, stellt sich derzeit folgendermaßen (Stand 01. Jänner 2013) dar:

PLZ	Ort	Standort	Anzahl Whgen	Baurecht bis	Baurechts-eigentümer ¹
8020	Graz	Eckertstraße 117-117a	49	2052	ÖWG+andere
8010	Graz	Billrothgasse 32	24	2048	ÖWG+andere
8020	Graz	Eckertstraße 115-115a	45	2042	GGW+andere
8020	Graz	Eckertstraße 59-61	18	2041	100 % ÖWGES
8700	Leoben	Novopanstraße 18/20	18	2040	100 % Wohnbau Leoben
8600	Bruck/Mur	Raiffeisenstraße 9	16	2039	100 % Rottenmanner
8010	Graz	Brucknerstraße 59-61	36	2038	100 % GGW
8054	Graz	Ankerstraße 1-7	54	2038	ÖWG+andere
8054	Graz	Ankerstraße 9-15	64	2038	ÖWG+andere
8750	Judenburg	Marktgasse 7	24	2037	100 % ÖWGES
8600	Bruck/Mur	Raiffeisenstraße 7	16	2037	100 % Rottenmanner
8010	Graz	Stiftingtalstraße 87-87e	72	2033	ÖWG+andere
8020	Graz	Georgig.48/Rochelg.41-43	30	2032	ÖWG+andere
8010	Graz	Brucknerstraße 5-7	24	2031	100 % GGW
8042	Graz	Ambrosigasse 1-15	89	2029	GGW+andere
8020	Graz	Feldgasse 8	45	2028	ÖWG+andere
8020	Graz	Mariengasse 37-39	35	2027	GGW+andere
8720	Knittelfeld	Spitalgasse 7	25	2027	100 % Ennstaler
8045	Graz	Hans Auer-Gasse 6-10b	105	2027	ÖWG+andere
8010	Graz	Billrothgasse 22-24	15	2026	100 % ÖWG
8600	Bruck/Mur	Raiffeisenstraße 1	12	2024	100 % Ennstaler
8044	Graz	Teichhof 20	24	2024	100 % Neue Heimat
8600	Bruck/Mur	Raiffeisenstraße 5	12	2020	100 % Ennstaler
8010	Graz	Brucknerstraße 1-3	24	2019	100 % GGW
8010	Graz	Heinrichstraße 49-51	19	2018	100 % ÖWGES
8010	Graz	Waltend. Gürtel 5,5a,7d,7e	50	2015	GWS+andere
8010	Graz	Waltend. Gürtel 7,7a,7b,7c	50	2015	GWS+andere
8010	Graz	Neufeldweg 30	10	2013	100 % ÖWG

¹ „andere“ bedeutet, dass bereits Wohnungen an dort wohnhafte Mieter ins Baurechtswohnungseigentum verkauft wurden.

2.2 Verwaltung und Zuweisung von Landeswohnungen

Die **Hausverwaltungen** sind zum Teil geteilt in „technische“ und „kaufmännische“ Hausverwaltung und werden von verschiedenen Unternehmen ausgeführt. Bei vielen Häusern sind die Baurechtsinhaber für die finanzielle bzw. administrative Hausverwaltung, die LIG für den technischen Teil zuständig.

Bei weiteren Häusern ist die gesamte Hausverwaltung in einer Hand, in vielen Fällen bei der LIG, in anderen Fällen bei den Baurechtsinhabern. Eigene LIG-Häuser werden zwar überwiegend von der LIG selbst verwaltet – es gibt jedoch auch hier Ausnahmen, bei denen private Hausverwaltungen beauftragt sind.

Das System der Verwaltung und Zuweisung stellt sich insgesamt als unübersichtlich und komplex dar. Es konnten von keiner Stelle Richtlinien über diese Organisation der Hausverwaltungen beigebracht werden.

Die **Wohnungszuweisung** wird primär aufgrund von Meldungen der LIG an die zuständige Abteilung A2 – Zentrale Dienste (A2) von dieser durchgeführt; in vereinzelten Fällen jedoch von der LIG selbst.

Die Mietverträge hingegen werden im Großteil der Fälle von der LIG erstellt. Die Administration erfolgt sodann durch verschiedene administrative bzw. technische Hausverwaltungsdienste.

Der ursprünglich angedachte soziale Zweck, die errichteten Landeswohnungen an Landesbedienstete zu vergeben, steht (noch) im Vordergrund. Jedoch gibt es bereits Fälle, in denen von dieser Praxis mangels Interesse an einzelnen Wohnungen abgegangen wurde.

Kommt eine Leerstellungsmeldung über die Hausverwaltung und LIG an die A2, so werden die in Frage kommenden Interessenten erhoben und eine Reihung erstellt.

Nach der genehmigten Reihung durch das zuständige Regierungsmitglied erfolgt die Information der Interessenten und die Besichtigungstermine werden organisiert.

Im Durchschnitt der letzten 12 Jahre werden pro Jahr 89 Landeswohnungen neu vermietet. Das sind rd. 6 % des Bestandes.

Eintrittsberechtigte Personen (z.B. Kinder, Ehepartner) nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) bzw. dem Mietrechtsgesetz (MRG) können die Wohnung übernehmen, wenn der Mieter verstorben ist.

Da es sich im Regelfall um geförderte Wohnbauten handelt, die von gemeinnützigen Wohnbauorganisationen errichtet wurden, orientiert sich die Miete an der Höhe der

Rückzahlungsverpflichtung der Wohnbauförderungsdarlehen. Diese werden von der Hausverwaltung vorgeschrieben. Ist die Wohnung bereits abgezahlt, wird eine Miete nach WGG bzw. MRG eingehoben. Diese kann zusätzlich zum gesetzlichen Richtwert je nach Lage und Ausstattung Zu- und Abschläge aufweisen.

Häufig wurden in den Errichtungsjahren neben den üblichen Heizungsformen auch Elektroheizungen gebaut, welche heute noch bestehen. Energiesparende Bauweisen waren zum damaligen Zeitpunkt praktisch unbekannt.

2.3 Verkauf von Landeswohnungen

Mit Landtagsbeschluss vom 10. November 1992 wurde ein mit Ende der Legislaturperiode² befristeter „Abverkauf von Landeswohnungen“ genehmigt und die Landesregierung diesbezüglich ermächtigt die erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Mit diesem Beschluss wurden auch Grundsätze für den Verkauf festgelegt. So hatte der potentielle Käufer mit folgenden Belastungen zu rechnen (Wiedergabe verkürzt):

- a) *„sofortige Bezahlung der Eigenmittel des Landes*
- b) *Übernahme der aushaftenden Darlehen inkl. Landesdarlehen*
- c) *Zahlung des Differenzbetrages innerhalb von max. 15 Jahren bei einer Verzinsung von 8 % mit einer Bonusmöglichkeit bei Bezahlung des Preises innerhalb von 6 Monaten ab Vertragsabschluss*
- d) *Vorfinanzierung der Nutzwertfeststellung durch das Land mit wertgesicherter anteiliger Rückzahlung durch die Käufer*
- e) *Grunderwerbssteuer*
- f) *alle anfallenden Kosten bzgl. der Vertragserrichtung“*

Zum Zeitpunkt dieses Beschlusses kamen rund 1.540 Wohneinheiten, davon teilweise auch Baurechtsgemeinschaften, für einen Verkauf in Betracht.

Mit Landtagsbeschluss vom 1. März 1994 wurde der Verkauf prolongiert.

Aus dem Landtagsbeschluss vom 3. April 2001 geht hervor, dass zwischen 1992 und Dezember 2001 89 Landeswohnungen verkauft wurden. Weiters, dass das Land rd. € 3,57 Mio. (ATS 49,1 Mio.) durch diese Wohnungsverkäufe eingenommen hatte. Aufgrund der Ermächtigung der Landesregierung durch den Landtag wurden die Wohnungsverkäufe fortgesetzt.

² XII. Gesetzgebungsperiode vom 18. Jänner 1991 bis 12. Jänner 1996.

Die Landesregierung bevollmächtigte mit Beschluss vom 17. Dezember 2001 die LIG, die Wohnungsverkäufe entsprechend den vorzitierten Vorgaben des Landtages und der Landesregierung durchzuführen.

Bei der Übertragung des Immobilienbesitzes des Landes wurden ungefähr 400 eigentliche Landeswohnungen um rund 15 Mio. Euro von der LIG erworben. Zwischen 2001 und 2012 wurden davon acht Wohnungen und ein Einfamilienhaus verkauft.

An Baurechtswohnungen wurden zwischen 2001 und 2012 durchschnittlich 5,3 Wohnungen pro Jahr veräußert. Aus der Tabelle auf Seite 7 ist ersichtlich, dass bis zum Jahr 2052 durchschnittlich 25 Baurechts-Wohnungen pro Jahr an das Land Steiermark zurückfallen und verkauft werden könnten.

Geht man von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rd. 58 m² aus und legt den im Immobilienspiegel 2012 der Wirtschaftskammer ausgewiesenen „einfachen Wohnwert für Graz“ für gebrauchte Eigentumswohnungen von € 1.032,3/m² an, so ergäbe sich ein (nicht valorisiertes) grob geschätztes Potential von rd. € 60 Mio. für das Land Steiermark.

Derzeit liegt keine aktuelle Bewertung der eigentlichen Landeswohnungen bzw. der Baurechtswohnungen vor. Die o.a. Zahlen stellen daher nur eine Richtgröße dar. Eine Bewertung wäre u.a. abhängig vom Bauzustand, der Lage und der Entwicklungsfähigkeit und ließe sich lt. LIG bei einem objektweisen Verkauf, vor allem im Großraum Graz, ein höheres Verkaufsergebnis erzielen.

Ohne weitergehendere Maßnahmen seitens des Landes ist über die nächsten Jahre nur mit sporadischen Verkäufen, wie bisher, zu rechnen. Eventuell könnte ein vorzeitiger Ausstieg aus den Baurechtsverträgen und der Verkauf gesamter Liegenschaften an die Baurechtseinhaber zu Einnahmen des Landes führen.

Der bestehende Verwaltungsaufwand bei der A2 und der LIG könnte damit reduziert werden.

Die seinerzeitigen Beweggründe zur Errichtung von Landeswohnungen scheinen durch die bestehende Marktsituation nicht mehr Platz zu greifen. Die Verwaltung von Wohnhäusern zählt nicht zu den Kernaufgaben des Landes. Der LRH empfiehlt, im Zuge der Aufgabenkritik den forcierten Verkauf der Landeswohnungen auf Grundlage des WGG bzw. MRG zu prüfen.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Die Ausführungen des LRH sind in Bezug auf den Bestand an Landeswohnungen, die Darstellung der verschiedenen Rechtsgrundlagen derselben, die Modalitäten der Wohnungszuweisung sowie die bisherigen Verwertungsmaßnahmen zutreffend. Ebenso wird die im ggst. Bericht zum Ausdruck gebrachte Meinung, wonach es sich bei der Errichtung, Verwaltung und Vergabe von Wohnungen nicht (mehr) um Kernaufgaben des Landes handelt, seitens der Abteilungen 2 und 16 geteilt.

Aus diesem Grund wird im Zuge der Arbeiten zur Verwaltungsreform ein abteilungsübergreifendes Projekt „Konzepterstellung für den Verkauf der Landeswohnungen“ vorbereitet. Der vom LRH dargestellte geschätzte Verkaufserlös von rd. € 60 Mio. kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der diffizilen rechtlichen Rahmenbedingungen in dieser Höhe jedoch keinesfalls verifiziert werden.

Replik des Landesrechnungshofes:

Die vom Landesrechnungshof angeführte Summe von 60 Mio. Euro stellt keinesfalls einen geschätzten Verkaufserlös oder eine aktuelle Bewertung der betreffenden Wohnungen dar. Vielmehr sollte dieser durch allgemein durchschnittliche Schätzungen angenäherte Richtwert helfen, die Größenordnung des Wertes aller bestehenden Landes- und Baurechtswohnungen beurteilen zu können.

3. SANIERUNG BRUCKNERSTRASSE 5 UND 7



3.1 Ausgangslage

Die Gebäude liegen im 6. Grazer Stadtbezirk „Jakomini“. Sie sind als Doppelhaus ausgeführt, jeweils spiegelverkehrt in Grundriss- und Ansichtsgestaltung und haben separate Eingänge, Stiegenhäuser und Hausnummern. In weiterer Folge werden beide Häuser als gemeinsames „Objekt“ bezeichnet, da sämtliche Baumaßnahmen für das gesamte Ensemble gelten.

Das Grundstück steht seit 1943 im Eigentum des Landes Steiermark. Derzeitiger Eigentümer des Gebäudes ist, aufgrund eines bis 31. Dezember 2031 vertraglich festgelegten Baurechtes, die als „Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft“ registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (GGW). Diese wurde durch den Vertrag vom 5. Oktober 1981 vertraglich zur Errichtung von 24 Wohnungen in zwei Häusern berechtigt und verpflichtet. Die gesamte Planung sowie auch wesentliche Maßnahmen während der Laufzeit des Baurechtes, sollten in enger Abstimmung mit dem Baurechtsgeber erfolgen.

Das Land Steiermark hat ein vertragliches und grundbücherlich sichergestelltes Fruchtgenussrecht. Dementsprechend stehen die auf dem Baugelände hergestellten Gebäude nur dem Land Steiermark zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Daraus ergibt sich das Einweisungsrecht des Landes in die Mietwohnungen.

Der ausbedungene Pachtzins iHv ursprünglich ATS 500,-- (nunmehr € 36,34) für das Baurecht pro Jahr, ist nicht wertgesichert. Es fließen, mit Ausnahme der Gebäudever-

waltung, diese ist gesetzlich der Höhe nach geregelt, sowie Sonderentgelten, wie z.B. bei Sanierungsmaßnahmen, keinerlei Erträge dem Baurechtsnehmer zu.

Der Baurechtsnehmer hat aufgrund des Vertrages sämtliche anfallende, öffentliche und privatrechtliche Lasten, Steuern, Abgaben und Pflichten zu tragen. Nach Ende des Baurechtes durch Fristablauf fallen die Gebäude entschädigungslos in das Eigentum des Landes Steiermark zurück. Das Land hat sämtliche auf dem Baurechtsgrundstück grundbücherlich sichergestellten Lasten zu übernehmen.

Auf der Baurechtseinlage Grundbuch 63106 Jakomini EZ 2377 sind für die Errichtungsdarlehen derzeit zwei Pfandrechte iHv insgesamt ATS 16,390.000,-- (rd. € 1,191.108,--) eingetragen. Für das Wohnbauförderungsdarlehen mit einer Restlaufzeit bis 31. März 2015 sind noch € 102.464,28 per 31. März 2013, für das Eigenmitelersatzdarlehen mit einer Restlaufzeit von rd. 60 Jahren € 54.921,06 per 21. Dezember 2012 offen.

Die Rückzahlung der Baukosten erfolgt durch die Mieter. Dazu kommen nunmehr die Kosten der Sanierung. Diese werden nach einem festgelegten Schlüssel aufgeteilt und den einzelnen Mietern von der Hausverwaltung GW monatlich vorgeschrieben.

Der Abverkauf von Wohnungen in sog. Baurechtswohnungseigentum ist beim ggstl. Objekt mangels Mieterinteresse noch nicht begonnen worden.

Ab dem Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung übernahm die Baurechtsnehmerin GW die Hausverwaltung. Derzeit führt diese die „kaufmännische“ Hausverwaltung (HV_{kaufm}) durch; die „technische“ Hausverwaltung (HV_{techn}) wird von der LIG wahrgenommen.

Die Objektlage ist, abgesehen von der relativ hohen Lärmbelastung durch die angrenzenden Straßen, als gut anzusehen. Die nötige Infrastruktur ist in der näheren Umgebung vorhanden und die Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr (ÖPV) ist gegeben. Zusätzlich werden die Gebäude durch eine Tiefgarage aufgewertet.

3.2 Bedarfserhebung zur Sanierung und Genehmigung

Der Baurevisionsbericht der LIG vom 29. August 2005 stellt in umfangreicher Weise den Zustand des Gebäudes, dieses war damals ca. 23 Jahre alt, dar. Dabei wird auf einen zum Teil sofortigen Sanierungsbedarf hingewiesen. Mehrere Gebäudebereiche wurden mit dem Zustand „Gefahr im Verzug“ beschrieben (Bereiche der Betonattika, Stiegenhaus sowie im Außenbereich). Überwiegend werden die Hauptgebäudeteile Fassade, Fenster, Dach, Außenbereich, Tiefgarage und Keller mit den Zustandsklassen „mittel bis schlecht“ beschrieben. Alle 24 Wohnungen waren zum damaligen Zeitpunkt vermietet.

Auf Betreiben der LIG wurde das geprüfte Gebäude in das „Bauprogramm Landeswohngebäude 2007“ der A2 übernommen. In einem Gesamtkontext mit weiteren 5 Gebäuden wird das ggstdl. Projekt im Amtsvortrag zur Regierungssitzung als „in einem äußerst sanierungsbedürftigen Zustand befindlich“ bezeichnet. Dabei wird als Einzelmaßnahme die „Sanierung der Außenhülle“ mit Gesamtkosten von € 520.000,-- dargestellt. Das Sanierungsprojekt wurde in der Regierungssitzung vom 9. Juli 2007 beschlossen und seitens der A2 mit Schreiben vom 16. Juli 2007 der LIG zur Kenntnis gebracht.

Dazu stellt der LRH fest, dass für diese Sanierung trotz „Gefahr im Verzug“ drei Jahre bis zum Baubeginn (2008) zugewartet wurde. Eine Erklärung für diesen späten Sanierungsbeginn konnte von der LIG nicht beigebracht werden.

Seitens der LIG wurde mitgeteilt, dass für Sanierungen des gesamten Liegenschaftsbestandes kein ganzheitliches Konzept vorliegt. Es wurden zwar alle LIG-Objekte hinsichtlich der thermischen Verbesserungsmöglichkeiten geprüft, um die Machbarkeit zu erheben. Das Ergebnis wurde der fachlich zuständigen Abteilung am 20. April 2009 präsentiert. Bis Ende 2010 konnten von der A2 keine Ergebnisse vorgelegt werden, bzw. hat die LIG von keinen Aktivitäten Kenntnis erlangt. Seitens der LIG wurde mitgeteilt, dass von der Finanzabteilung ein finanzielles Engagement, mit dem Hinweis auf den Konsolidierungskurs des Landes, nicht vorgesehen sei.

Weiters wird angemerkt, dass im Amtsvortrag zur Regierungssitzung von „Sanierung der Außenhülle“ und „einem äußerst sanierungsbedürftigen Zustand“ gesprochen wurde. Der beabsichtigte Vollwärmeschutz stellt aber eine Verbesserungsmaßnahme dar und geht über eine bloße Sanierung weit hinaus. Trotz dieser Kritik am Amtsvortrag ist der LRH der Meinung, dass durch diese Investitionen (u.a. ein Vollwärmeschutz) die Häuser deutlich aufgewertet werden. Der Wohnwert wird gesteigert, die Energiebilanz sollte verbessert werden. Ein Verkauf des Hauses bzw. der Wohnungen sollte dadurch einen höheren Ertrag bringen und leichter möglich sein.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Die Anmerkung „Gefahr in Verzug“ im Baurevisionsbericht 2005 hat lose Betonteile an der Attika zum Zeitpunkt der Begehung betroffen. Diese Betonteile wurden natürlich sofort nach der Feststellung beseitigt, sodass keine unmittelbare Gefahr mehr bestand. Diese Maßnahmen haben aber keine generelle Sanierung der Attika oder gar der Fassade umfasst. Um eine weitere Verschlechterung zu vermeiden wurden die notwendigen Sanierungen dann drei Jahre später, nach Freigabe der notwendigen finanziellen Mittel, im Zuge des geprüften Projektes durchgeführt.

4. PROJEKTGRUNDLAGEN

4.1 Einbindung der Mieter

Die Bewohner wurden am 26. Juni 2008 zu einer Hausversammlung gebeten. 10 Nutzungsberechtigte von 24 waren bei der Hausversammlung anwesend.

Seitens des begleitenden Architekturbüros wurde ein Besprechungsbericht abgefasst. Das gestraffte Protokoll erging am 3. Juli 2008 an die Nutzungsberechtigten. Es enthält Informationen über die Finanzierung und die technische Beschreibung der geplanten Maßnahmen.

Bezüglich der Finanzierung wurde über den bestehenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) sowie dessen notwendige Anhebung auf € 1,46/m² pro Monat und über die sonstige Gebarung berichtet.

Bei den technischen Details wurde auch die Information über die sog. thermische Sanierung, das ist die Dämmung der Fassade sowie der obersten und untersten Geschosdecke, erteilt. Aus dem Protokoll geht auch hervor, dass Mieterwünsche berücksichtigt wurden.

Am 17. Juli 2008 erging an alle Bewohner die Information über den bevorstehenden Baubeginn am 28. Juli 2012. Die Mieter wurden ersucht, SAT-Spiegel, Markisen etc. von den Balkonen zu entfernen.

Die Bewohner wurden durch Hausaushang laufend über das Baugeschehen bzw. den Zeitablauf informiert. Dabei waren sämtliche ausführende Planer und Baufirmen sowie die Telefonnummern der jeweiligen Ansprechpersonen dargestellt.

Der LRH stellt fest, dass die LIG die Entscheidung zur Sanierung ohne Einbindung der kaufmännischen Hausverwaltung GGW getroffen hat. Während der Bauzeit war eine ausreichende Information der Mieter vorhanden.

5. PLANUNG

5.1 Projektmanagement und Dokumentation

In die Planung waren verschiedene Stellen involviert. Diese waren LIG, GGW, A2, der beauftragte Architekt und der beauftragte Bauphysiker. Sie wurden federführend von der LIG, diese führt die technische Hausverwaltung (HV_{techn}) durch, koordiniert.

Aus den Unterlagen geht hervor, dass eine erste Versammlung der Vertreter der obgenannten Institutionen am 3. März 2008 stattfand. Dabei wurde seitens des Architekten der Entwurf präsentiert, das Sanierungskonzept und die Grobkostenschätzung vorgestellt sowie organisatorische Details abgeklärt.

Angedacht war im Übrigen auch der Einbau eines neuen Heizungssystems (Ersatz der bestehenden Elektropeicherheizungen), wobei ein Contractingmodell als Finanzierung angedacht war. Dieses wurde jedoch nicht umgesetzt.

Ein Zeitplan wurde fixiert:

- Lieferung der Behördenplanung KW 14/2008
- Kostenermittlungsgrundlagen KW 19/2008
- Baubeginn Juni 2008
- Baufertigstellung Oktober 2008

Die Projektsitzungen wurden konsequent und regelmäßig über die gesamte Baudauer durchgeführt. Die Dokumentation wurde überwiegend in Form eines Projekthandbuches geführt.

Projekthandbuch

Dieses ist umfangreich und genau und dokumentiert insbesondere die nachfolgenden Punkte eindeutig und nachvollziehbar:

- Projektauftrag
- Projektstatus, Änderungsverzeichnis
- Kostenverfolgung aktuell
- Projekt(zeit)plan (Balkendiagramm)
- Liste der Projektbeteiligten
- Projektkommunikation

Archivierung der Unterlagen

Die Unterlagen sind in eindeutig beschriebenen Ordnern zusammengefasst und bei der LIG archiviert. Dazu existieren auch digitale Unterlagen auf CD's, die bei diesen Dokumenten ebenso abgelegt sind. Die elektronische Dokumentation war nach Gewerken geordnet.

Die „Unterlage für spätere Arbeiten“ liegt nur bei der LIG auf, nicht jedoch bei der GGW. Dazu genauere Ausführungen im Kap. 7.1.2.

Der LRH stellt dazu fest, dass das Projekthandbuch und die Projektplanung, das Ablagesystem und die Archivierung von Seiten des Bauorganisations LIG umfassend und genau erstellt und geführt wurden.

5.2 Baubehördliche Verfahren

Ein baubehördliches Verfahren war aufgrund der veränderten Fassadengestaltung (Vollwärmeschutz und Färbelung) zwingend durchzuführen.

Am 7. Mai 2008 wurde seitens der LIG das (vollständige) Ansuchen um Baubewilligung bei der zuständigen Stelle, Stadt Graz-Bau und Anlagenbehörde (MA17) eingereicht. Eine Bauverhandlung fand nicht statt. Bereits am 3. Juni 2008 wurde der Baubescheid seitens der MA17 erteilt.

Der Baubescheid wurde ohne Einsprüche rechtskräftig.

Das Bauverfahren wurde mit der Benützungsbewilligung (siehe dort) formell abgeschlossen.

6. AUSFÜHRUNGSVORBEREITUNG

6.1 Kostenschätzung

Für die Vorplanung sowie die Mieterinformation mussten Kostenschätzungen erstellt werden. Allen Kostenermittlungen wurde die ÖNORM B 1801-01 idgF zu Grunde gelegt³.

Grundlage dafür war der bereits erwähnte Zustands- bzw. Baurevisionsbericht aus dem Jahr 2005. In diesem wurden sämtliche Bauteile bzw. Schadensbilder seitens der LIG nicht nur erfasst, sondern auch qualifiziert und quantifiziert. Die Beurteilung erstreckte sich über eine 6-teilige Benotung zwischen „sehr gut“ und „Gefahr im Verzug“. Auf diesem Bericht aufbauend liegt eine detaillierte Kostenschätzung, ebenso aus 2005, vor. Diese betrug in Summe (inkl. Planungs-, Baubetreuungs- und Finanzierungskosten) netto € 519.986,--.

6.2 Vergabeverfahren

Für alle wesentlichen Gewerke wurden Ausschreibungen erstellt und Vergabeverfahren durchgeführt.

Diese waren:

Baumeister, Baumeister – Fassade, Bautischler, Elektro, Fenster und Türen, Fliesenleger, Gerüstung, Heizung-Klima-Lüftung-Sanitär (HKLS), Maler, Schlosser, Schlosser – Portale, Schwarzdecker, Sonnenschutz und Zimmermeister.

Nachdem das Gebäude im Baurechtseigentum der GGW, also einer gemeinnützigen Genossenschaft war bzw. nach wie vor ist, war eine Vergabe der Leistungen nach BVergG nicht zwingend erforderlich. Auch das Stmk. WFG 1993 idgF sah bei Sanierungsförderungen keinen Zwang zur Einhaltung des BVergG vor. Ebenso wenig gab es dazu eine Verpflichtung des Förderungswerbers in der seitens des Landes Steiermark geforderten Zustimmungserklärung.

Dennoch wurden, entsprechend der grundsätzlichen Maxime der LIG, die Leistungen ausgeschrieben.

³ Diese ÖNORM ist anzuwenden für die Ermittlung, Gliederung und Darstellung von Kosten für Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues in allen Phasen der Objekterrichtung, von der Grundlagenermittlung bis zur Inbetriebnahme.

Der LRH stellt dazu positiv fest, dass Vergabeverfahren angewendet wurden, obwohl sie nach dem BVergG nicht verpflichtend durchzuführen gewesen wären.

Die Ausschreibungen ergaben Baukosten einschließlich der Planungen von rund € 490.000,--. Aufgrund von Verhandlungen konnten diese Kosten weiter gesenkt werden.

Im Kap. 8.1 sind diese Kosten zusammen mit den abgerechneten Kosten dargestellt und verglichen.

Baumeister

Die Ausschreibung erfolgte aufgrund der geschätzten Bausumme von € 150.800,-- in einem sogenannten „nicht offenen Verfahren“. Dazu wurden acht Firmen von der LIG mit Schreiben vom 6. Juni 2008 eingeladen. Die Angebotseröffnung war für den 1. Juli 2008, 10:00 Uhr, in den Räumen der LIG vorgesehen.

Zu erwähnen ist, dass bei dieser Ausschreibung eigene Zuschlagskriterien für die Bewertung der Angebote zur Ermittlung eines Bestbieters festgelegt wurden. Dies war allen Bietern in den Vorbemerkungen zu den Ausschreibungen bekannt gemacht worden.

Die Zuschlagskriterien waren:

- 95 % Preis
- 5 % Gewährleistung

Die Angebotsleger hatten die Möglichkeit, die Gewährleistungsfrist gemäß Ausschreibung um weitere ein, zwei oder drei Jahre zusätzlich zu verlängern.

Die Angebotseröffnung erfolgte zum festgelegten Termin. Fünf der geladenen Firmen hatten Angebote abgegeben. Eine Niederschrift wurde erstellt und von qualifizierten Zeugen unterschrieben. Die schriftlichen Angebote wurden zur Vermeidung von Manipulationen gelocht. Danach erfolgten die Angebotsprüfung und ein Vergabebericht.

Die Vergabeprüfung erfolgte in 2 Teilen:

- a) Reihung nach rechnerisch überprüften Preisen
- b) Beurteilung nach Zuschlagskriterien

Es wurde die oberwähnte 2-stufige Angebotsprüfung aller Angebote durchgeführt. Durch die Gewichtung der Zuschlagskriterien in Stufe b) ergab sich jedoch insgesamt keine Veränderung gegenüber der Reihung der Erstprüfung.

Bieter Nr.	Reihung nach Prüfung a)	Angebotssumme	Geprüfte Summe	Reihung nach Prüfung b)
3	1	€ 121.629,99	€ 121.629,99	1
5	2	€ 125.280,09	€ 125.280,09	2
2	3	€ 129.719,60	€ 129.719,60	3
1	4	€ 137.057,37	€ 137.057,37	4
4	5	€ 137.354,30	€ 137.354,30	5

Die Verständigung der nicht zum Zuge gekommenen Bieter erfolgte ordnungsgemäß.

Die Auftragserteilung an den Bestbieter erfolgte nach Ablauf der gesetzlich vorgesehenen Stillhaltefrist. Auch bei den anderen Leistungen wurde nach diesem Schema verfahren und damit eine dem Vergabegesetz entsprechende Bestbieterermittlung durchgeführt.

Der LRH stellt fest, dass die Vergabeverfahren ordentlich abgewickelt wurden. Hinsichtlich der Gewährleistungsfrist bzw. Garantie empfiehlt der LRH generell zumindest eine 5-jährige Gewährleistungsfrist für sämtliche Leistungen bei Bauwerken vorzuschreiben. Eine derartige Vorgangsweise ist z.B. seit Jahren im Bereich der Landesbaudirektion üblich.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Die allermeisten Gewährleistungsmängel treten relativ bald nach der Fertigstellung auf. Danach nimmt das Auftreten neuer Mängel in der Regel stark ab. Der Nutzen einer längeren Gewährleistungsfrist ist daher für den Auftraggeber mit Ausnahme von hochtechnischen Anlagen sehr gering. Eine generelle Verlängerung der Gewährleistungsfrist schlägt sich in der Regel auch auf den Angebotspreis nieder. Daher vertritt die LIG die Ansicht, dass es wirtschaftlicher ist, nur bei den wenigen „wesentlichen“ Gewerken (technische Anlagen etc.) eine längere Gewährleistung durch eine höhere Gewichtung beim Zuschlag zu berücksichtigen.

7. AUSFÜHRUNG

Der Bauzeitplan wurde detailliert erstellt. Er erstreckte sich von der Kalenderwoche KW 30 (das war ab dem 21. Juli 2008) bis zum Fertigstellungstermin 15. November 2008. Sämtliche Arbeiten waren enthalten.

Auftragserteilung an Planer: 11. Februar 2008
Präsentation Entwurf: 3. März 2008
Freigabe Entwurf: KW 10/2008

Lieferung Einreichungsunterlagen: KW 14/2008
Lieferung Ausführungsplanung: KW 18/2008
Lieferung Kostenermittlungsunterlagen: KW 19/2008
Lieferung Vergabevorschlag: KW 23/2008

Baubeginn: 16. Juni 2008
Kellerdeckendämmung: KW 27 bis KW 28/2008
Fenster austausch: KW 34 bis KW 37/2008
Fassadenfertigstellung: KW 40/2008
Baufertigstellung: 24. Oktober 2008

Der Bauzeitplan wurde, abgesehen von geringfügigen Ausbesserungsarbeiten im Nachhinein, eingehalten.

Die Benützungsbewilligung durch die Baubehörde erfolgte am 24. Februar 2009.

Die Beauftragungen und Bauübergaben an die ausführenden Firmen erfolgten Zug um Zug entsprechend dem dargestellten Projektablaufplan.

7.1 Örtliche Bauaufsicht und Bauarbeitenkoordinationsgesetz

7.1.1 Örtliche Bauaufsicht

Die Örtliche Bauaufsicht (ÖBA) wurde im Rahmen des Architektenwerkvertrages gemeinsam mit den baulichen Planungsleistungen vergeben.

Der LRH empfiehlt zum wiederholten Male, die Örtliche Bauaufsicht personell getrennt von den anderen Planungsbereichen auszuschreiben und zu vergeben.

Dazu führte die LIG eine Ausschreibung durch und lud mehrere qualifizierte Planer ein. Im Verhandlungsverfahren wurde ein Bestbieter festgestellt, der den Auftrag in einer Pauschalsumme erhielt.

Der Werkvertrag umfasst bzgl. der Bauaufsicht einen umfangreichen Arbeitskatalog. Dieser beinhaltet u.a. auch die Überwachung auf Übereinstimmung mit den Plänen, Leistungsverzeichnissen, Verträgen und Angaben aus dem Bereich der künstlerischen und technischen Oberleitung.

Die Arbeit der Bauaufsicht wird anhand von umfangreichen Unterlagen nachgewiesen. Es wurden ausführliche Protokolle und Fotodokumentationen angefertigt.

Der LRH stellt zusammenfassend fest, dass die ÖBA sachverständig, genau und konsequent durchgeführt wurde.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Seitens der LIG wird diese Sichtweise grundsätzlich geteilt und bei größeren Projekten in der Regel auch so umgesetzt. Bei kleineren Projekten wie der ggst. Sanierung des Wohnhauses Brucknerstraße, wo nur ein geringer Planungsaufwand besteht, hat es sich aber als vorteilhaft und effizient erwiesen, diese Schnittstelle zu vermeiden und beide Leistungen an nur einen Auftragnehmer zu vergeben. Die LIG achtet in diesen Fällen besonders darauf, dass der Auftragnehmer für beide Leistungen sehr gut qualifiziert ist bzw. ausreichende Referenzen vorweisen kann. Dass hier ein sehr guter Partner für die Örtliche Bauaufsicht gefunden werden konnte, bestätigt der LRH in seiner Beurteilung.

7.1.2 Planungs- und Baukoordination

Rechtsquelle ist das Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG) in der jeweils gültigen Fassung, des Weiteren seit 1. Jänner 2007 die ÖNORMEN-Gruppe B 2107 Teil 1 bis 3 „Umsetzung des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes“.⁴

Diese hat folgende Teile:

Teil 1: Funktionen und Pflichten im Rahmen des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes

Teil 2: Verfahren zur Erstellung von Sicherheits- und Gesundheitsschutzplänen

Teil 3: Verfahren zur Erstellung von Unterlagen für spätere Arbeiten

Entsprechend § 3 Abs 4 BauKG hat die Bestellung des Planungskoordinators zu Beginn der Planungsarbeiten zu erfolgen, die des Baustellenkoordinators spätestens bei Auftragsvergabe.

Die Planungs- und Baukoordinationsarbeiten wurden extern und vor Beginn der Bauarbeiten einem Baumeister, der auch allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (SV) ist, vergeben. Aufgrund der relativ niedrigen Auftragssumme, diese basierte wiederum auf einem eingeholten Angebot, war eine freihändige Vergabe möglich. Die Preisangemessenheit des Angebotes wurde seitens der LIG festgestellt. Die Befugnis und Leistungsfähigkeit des Auftragnehmers wurde vorweg überprüft.

Bereits das Angebot hat die Aufgaben der Baustellenkoordination spezifiziert. Es waren dies:

- Erstellung des SiGe-Planes und der Baustellenordnung
- Koordinierung aller Beteiligten während des Bauablaufes
- Erstellen der Besichtigungs- und Koordinationsprotokolle
- Koordinationsbesprechung mit den Auftragnehmern und den Sicherheitsbeauftragten.

Planungscoordination

Eine unmittelbare Anwendung der obgenannten ÖNORM ist nicht erkennbar. Ein umfangreicher SiGe-Plan wurde seitens des betrauten SV noch vor Baubeginn an die ÖBA übergeben. Der Maßnahmenplan war mit dem Bauzeitplan abgestimmt.

Baukoordination

Gem. § 6 BauKG erging durch den Baukoordinator eine Vorankündigung von Bauarbeiten an das zuständige Arbeitsinspektorat. Dieses enthielt die notwendigen Informa-

⁴ Normen stellen Regeln der Technik dar, deren Einhaltung grundsätzlich empfohlen wird, jedoch nicht zwingend in diesem Fall erforderlich war.

tionen (u.a. Bauvorhabensadresse, Beginn und Ende der Arbeiten, voraussichtliche Anzahl der tätigen Unternehmen und Höchstanzahl an Mitarbeitern, die Liste der beauftragten Unternehmen usw.).

Eine Baustellenordnung wurde gleichzeitig mit dem SiGe-Plan erlassen und bekanntgemacht.

Die Baukoordination ist durch Protokolle ausführlich dokumentiert. Diese geben Aufschluss über die Besichtigungen des Baukoordinators sowie gemeinsame Besprechungen und deren Inhalte. Baubesprechungen wurden in der Regel wöchentlich abgehalten.

Unterlage für spätere Arbeiten entsprechend § 8 BauKG

Eine so bezeichnete Unterlage liegt nicht vor, hingegen eine „Sicherheitstechnische Beschreibung für spätere Arbeiten“. Diese trägt das Datum vom 19. November 2008 und liegt bei den Projektunterlagen auf. Diese Beschreibung bezieht sich (nur) auf die ggstdl. ausgeführten Arbeiten. Sie weist überwiegend auf die notwendigen laufenden Überwachungs-, Kontroll- und Prüfungsarbeiten, wie sie lt. den einschlägigen Richtlinien und Vorschriften zum Bauzeitpunkt gegeben waren, hin. Ebenso auf sicherheitsrelevante Aspekte bei Wartungsarbeiten.

Eine Bezugnahme auf die ÖNORM B 2107-3 „Verfahren zur Erstellung von Unterlagen für spätere Arbeiten“ ist nicht unmittelbar gegeben. Allerdings war die Anwendung der Norm durch den Auftraggeber nicht vorgeschrieben und es bestand auch keinerlei Verpflichtung zur Anwendung.

Aus Sicht des LRH ist zumindest die Bezeichnung der Unterlage unvollständig. Bei Zugrundelegung der einschlägigen ÖNORM wäre die Unterlage ausführlicher zu erstellen gewesen.

Die Leistungen des Planungs- und Baukoordinators entsprachen den spezifischen Anforderungen des Bauprojektes und dem BauKG. Zeitgerecht vor Baubeginn wurden die Baukoordinationsarbeiten vergeben bzw. begonnen.

Der LRH empfiehlt, die einschlägige ÖNORM B 2107 zukünftig zur Anwendung vorzuschreiben.

Weiters wird empfohlen, die „Unterlage für spätere Arbeiten“ (entsprechend § 8 BauKG) nicht nur dem Schlussrechnungsoperat beizulegen, sondern auch gesetzesentsprechend an Bauherrschaft und Hausverwaltung zu übermitteln bzw. auf Bestandsdauer des Gebäudes aufzubewahren.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Die ÖNORM B 2107 wurde bereits in den Standardwerkvertrag für die Leistung „Baustellenkoordination“ als Vertragsgrundlage aufgenommen und findet daher bei allen neuen Verträgen Anwendung.

7.2 Mängel bei Bauende und deren Behebung

In der letzten Novemberwoche 2008 wurden Mängelfeststellungen seitens der Bauaufsicht sowohl an den Allgemeinflächen als auch in den Wohnungen durchgeführt. Es liegen darüber ausführliche Protokolle vor. Im Regelfall, es handelte sich dabei um kleinere Nachbesserungen, wurde den Firmen eine Frist zur Verbesserung von einer Woche (bis 2. Dezember 2008) auferlegt. Am 4. Dezember erfolgten schriftliche Urzungen seitens der ÖBA für die noch nicht behobenen Mängel. Zumindest zwei weitere dringende Aufforderungen waren nötig, um alle Mängel zu beseitigen. Einige Arbeiten der Baufirma wurden aus technischen Gründen erst nach der Frostperiode durchgeführt.

Die Dokumentationen über den Verlauf der Mängelbeseitigung sind als vollständig anzusehen.

Der LRH stellt fest, dass die Mängel bei Baufertigstellung unverzüglich gerügt und deren Fertigstellung zügig seitens ÖBA und Hausverwaltung betrieben wurde. Die Genauigkeit der ÖBA ist dabei besonders positiv hervorzuheben.

8. ABRECHNUNG, GEWÄHRLEISTUNG

8.1 Abrechnung

Die Teil- bzw. Schlussrechnungen wurden sukzessive über die ÖBA (Vorprüfung) an die LIG (Nachprüfung, Kostenverfolgung, Kostenfreigabe) an die GGW (Bezahlung) vorgelegt. In der Regel wurden die Rechnungen mit einem Rechnungsprüfblatt versehen, auf welchem alle wesentlichen Rechnungsdaten dargestellt waren, insbesondere auch die Frist bis zu der ein allfälliger Skontoabzug möglich war.

Die Abrechnunggrundlagen wie Aufmaß- und Summenblätter liegen den Unterlagen bei.

Baukosten

Gewerk	Auftragssumme in €	Abrechnungssumme in €
Baumeister	48.005,17	48.690,40
Schwarzdecker u. Spengler	49.928,04	48.218,59
Fliesenleger	1.200,00	4.543,21
Gewichtsschlosser	15.360,00	15.537,00
Portalschlosser	12.680,00	12.911,25
Zimmerer	36.423,80	37.987,48
Zimmerer - Balkonbrüstungsroste		8.880,00
Maler	5.078,60	7.454,31
Parketttischler	4.800,00	3.600,00
Kunststofffenster	49.954,80	50.650,12
Sonnenschutz	19.102,00	20.008,00
Fassadenarbeiten	121.629,99	130.999,69
Gerüstung	15.784,40	17.510,36
HLS-Installationen	450,00	546,00
E-Arbeiten Türsprechanlage	3.355,94	3.355,00
E-Arbeiten Blitzschutz	4.417,57	4.500,00
	388.170,31	415.391,41
Baukostenerhöhung	27.221,10	

Die „Baukostenerhöhungen gegenüber Baubeginn“ resultieren aus der Differenz aus Mehr- und Minderleistungen bei insbesondere folgenden Positionen (Auszug):

Vereinfachung der Parkettenergänzungen bei Terrassentüren (- € 2.400,-), Einsparungen bei Zimmerer und Spengler (- € 2.450,-), Mehrkosten Gerüstung Feuerwehrezufahrt (€ 4.100,-), Mehraufwendung Gefälleherstellung Bestandsbalkone (€ 720,-), Mehrkosten vermorschter Dachstuhl und Kaminplatten (€ 1.550,-), Zusatzleistung Müllplatz (€ 1.800,-), Zusatzleistung Vorlegestufen bei Eingängen (€ 1.000,-), Mehraufwendung Bauphysikoptimierungen bei Fensterparapeten, Balkonen, usw.

(€ 3.120,--), Qualitätserhöhungen der Latexfugen bei sämtlichen Fenstern (€ 650,--), Zusatzleistung von Lärchenrosten bei Balkonen und Loggien (€ 8.880,--) usw.

Die Summe der Mehrkosten ergibt eine Erhöhung um 7,01 %. Die Leistungsveränderungen sind nachvollziehbar dargestellt und waren notwendig. Die Kostenerhöhung ist gerechtfertigt.

Sonstigen Kosten

An sonstigen Kosten kommen insbesondere die Honorare für Planer und Sonderplaner (z.B. Statik, Bauphysik, usw.), Bauaufsicht, Baukoordination, Nebenkosten (z.B. Gebühren für die Baubewilligung, Behördliche Gebühren, Telefongebühren, Kopiergebühren, Versicherungsgebühren, Zwischenfinanzierungszinsen, usw.) sowie die Baubetreuungskosten von LIG und GGW hinzu.

Diese sonstigen Kosten betragen insgesamt € 78.494,65 bzw. 19,84 % der reinen Baukosten und liegen damit im unteren Bereich der üblichen Nebenkosten.

Die Kosten der Bauverwaltung betragen 5 % der reinen Bauwerkskosten, wovon die GGW 1,5 % für die organisatorischen und administrativen Tätigkeiten in Zusammenhang mit der Vorbereitung der Generalsanierung, der Förderungsaufnahme und Förderungsabwicklung sowie der Darlehensabwicklung erhielt.

Gesamtkosten

Zusammenfassung	Abrechnungssumme
Baukosten	€ 415.391,41
Sonstige Kosten	€ 78.494,65
Abzüge für Skonto, Bauschäden, usw.	-€ 20.016,04
Gesamtkosten	€ 473.870,02

Damit wurden die in der Regierungssitzung vom 9. Juli 2007 bewilligten Kosten iHv € 520.000,-- deutlich unterschritten.

Die Stufen der Kostenermittlung (Kostenrahmen, Kostenschätzung, Kostenberechnung, Kostenanschlag, Kostenfeststellung) wurden seitens der LIG gemäß der einschlägigen ÖNORM konsequent festgestellt und verfolgt.

Der LRH stellt fest, dass die Kostenentwicklung bis hin zu den Abrechnungen übersichtlich, die Abrechnungsgrundlagen vorhanden und nachvollziehbar waren. Die seitens der Regierung bewilligten Gesamtkosten wurden um rd. 9 % unterschritten.

8.2 Benützungsbewilligung

Entsprechend § 38 Stmk. BauG ist nach Vollendung von – in diesem Fall – Um- bzw. Zubauten um eine Benützungsbewilligung anzusuchen. Dazu sind verschiedene Überprüfungsberichte vorzulegen; insbesondere die Bauführerbescheinigung hinsichtlich der ordnungsgemäßen Bauausführung sowie Atteste über weitere Ausführungsdetails (z.B. Rauchfangkehrermeister für die Abgasfänge der Heizung, befugter Elektrotechniker hinsichtlich Elektroinstallation und Blitzschutz, Atteste bzgl. des Einbaues von Sicherheitsgläsern usw.).

Dementsprechend wurde das Ansuchen um Benützungsbewilligung mit folgenden Unterlagen am 10. Dezember 2008 bei der Baubehörde eingereicht:

- bescheidkonforme Fassadenausführung durch die Baufirma
- Bestätigung der Fensterfirma über Fenster/Türen mit Sicherheitsglas
- Protokoll/Abnahmebefund der Blitzschutzanlage
- bescheidkonforme Ausführung von Bauarbeiten durch die Baufirma einschließlich eines umfangreichen Überprüfungsberichtes
- Übereinstimmungszeugnis bzgl. Brandschutz der Dachbodentreppe

Aufgrund des vollständigen Ansuchens der LIG um die Benützungsbewilligung wurde diese von der MA17 am 24. Februar 2009 erteilt. Die Bewilligung erwuchs unbeeinträchtigt in Rechtskraft. Damit war das Bauvorhaben behördlicherseits formell abgeschlossen.

Der LRH stellt fest, dass aufgrund plangemäßer Ausführung und vollständiger Unterlagen die Benützungsbewilligung seitens der Baubehörde erteilt wurde.

8.3 Gewährleistung

Von den 8 Hauptgewerken lagen Haftbriefe vor, deren Laufzeiten den vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen entsprachen. Die Gewährleistungszeiten betragen jeweils 3 Jahre und endeten spätestens im Dezember 2011.

Bei Fristablauf der Gewährleistungen wurde eine Begehung durchgeführt. Es gab keine nennenswerten Beanstandungen.

9. FINANZIERUNG DES BAUVORHABENS

Die Finanzierung eines derartigen Bauvorhabens kann über verschiedene Wege erfolgen. Zumeist stellt diese eine Kombination aus verschiedenen Möglichkeiten des Mitteleinsatzes dar. Diese sind:

- Einsatz eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages
- Eigenmitteleinsatz durch den Eigentümer
- Kreditaufnahme des Eigentümers bei einem Geldinstitut
- Kreditgewährung durch den Eigentümer
- Einsatz von Barmitteln der Mieter/Wohnungseigentümer
- Einsatz von Förderungen (z.B. Wohnbauförderungsmitteln)

Endgültig wird bzw. wurde der Finanzierungsbedarf nach vollständiger Abrechnung des Bauvorhabens festgelegt. Dieser ist von der HV_{techn} (LIG) übermittelt und im vorstehenden Kapitel dargestellt worden. Von der HV_{kaufm} (GGW) wird die Rückzahlung den Mietern/Wohnungseigentümern vorgeschrieben.

Mittelaufbringung	Betrag in €
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	114.086,87
Wohnbauförderung	180.000,00
Restfinanzierung	179.783,15
Finanzierungserfordernis	473.870,02

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten wird die Rückzahlung der Sanierung durch die Mieter finanziert. Die Vorschreibung der erhöhten Miete erfolgt durch die HV_{kaufm} individuell für jedes Bestandsobjekt bzw. jeden Mieter. Die Wohnbauförderungsmittel werden dabei in Abzug gebracht. Ebenso der angesparte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag.

9.1 Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

Es besteht die gesetzliche Möglichkeit der Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB).

Beim ggstl. Objekt wurde über mehrere Jahre ein EVB eingehoben und zwar in Höhe von € 0,51/m² pro Monat. Dadurch konnten jedes Jahr rund € 9.350,- angespart werden. Ein Betrag von € 114.086,87 stand vor Sanierungsbeginn (Juni 2008) aus diesem Titel zur Verfügung.

Der LRH stellt fest, dass durch die vorausschauende Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages die laufende finanzielle Belastung der Mieter ab dem Zeitpunkt der erhöhten Vorschreibung gemindert wurde.

9.2 Einsatz von Förderungsmitteln

9.2.1 Wohnbauförderung

Mit Datum vom 14. Mai 2010 wurde seitens der HV_{kaufm} GGW ein Ansuchen um Wohnbauförderung bei der A15 – Wohnbauförderung eingereicht. Als Förderungsform wurde eine „Umfassende Energetische Sanierung“ mittels 30%igem Annuitätenzuschuss beantragt. Die Rechtsgrundlage stellt das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Stmk. WFG 1993) iddgF dar. Es wurden überwiegend nur energiesparende Maßnahmen als förderbar anerkannt. Diese wurden wie folgt berechnet:

Bezeichnung/Art	Anzahl der betroffenen Wohnungen	max. förderbarer Betrag in €
E-Installation	24	10,00
Fenster, Außentüren	24	68.528,00
Wärmedämmung Fassade	24	142.814,00
Wärmedämmung Dach	24	20.200,00
Wärmedämmung Kellerdecke	24	8.080,00
Dachinstandsetzung	24	59.903,00
Gesamtsumme		299.535,00
davon Summe Verbesserungsarbeiten		239.632,00
davon Summe Erhaltungsarbeiten		59.903,00

Aufgrund der Prüfung des Antrages wurde ein förderbarer Betrag von maximal € 299.535,-- errechnet und seitens der Förderungsstelle mit Schreiben vom 11. August 2010 dem Förderungswerber angeboten. Dieser brachte die geforderte Kreditpromesse eines Bankinstitutes per 10. Dezember 2010 bei, und zwar in Höhe des tatsächlich erforderlichen Betrages, nämlich € 180.000,--. Die Verzinsung zum Beginn der Darlehensrückzahlung sowie die Bearbeitungsgebühr wurden seitens der A15 geprüft und entsprachen den gesetzlichen Vorgaben.

Der interne Ablauf beim AdLReg sieht vor, dass sämtliche Förderungsakten dem Wohnbauförderungsbeirat vorgelegt werden (Sammelliste mit 48 Stück „Umfassenden Energetischen Sanierungen“). Dieser ist aufgrund des Gesetzes vom 14. März 1979, mit dem ein Wohnbauförderungsbeirat eingerichtet wird, installiert. Er tritt etwa 10 Mal pro Jahr zusammen. Es obliegt dem Beirat u.a. die *„Begutachtung von Begehren auf Gewährung einer Förderung für die [...] Verbesserung von Wohnungen. Es obliegt dem Beirat überdies die Beratung der Landesregierung in grundlegenden Fragen der Wohnbauförderung in der Steiermark.“*

Der ggstdl. Akt wurde seitens der A15 unverzüglich fertiggestellt und dem Wohnbauförderungsbeirat (Sitzung am 13. Dezember 2010) vorgelegt und von diesem genehmigt. Daher konnte in der nächstmöglichen Regierungssitzung (16. Dezember 2010) am 20. Dezember 2010 die Förderungszusicherung iHv € 180.000,-- in Form eines 30%igen Annuitätenzuschusses mit einer Laufzeit von 14 Jahren ab dem 30. Juni 2011 bewilligt werden.

Danach wurden die Förderungszusicherung und die daran geknüpften Bedingungen dem Förderungswerber zugestellt. Diese sind dem Förderungswerber schon bei Antragstellung bekannt und vorweg bereits mit Unterschrift zur Kenntnis genommen worden.

Auffallend ist die Bedingung Nr. 4 (entsprechend den Vorgaben des WFG). Diese lautet: *„Bei Möglichwerden einer Versorgung durch in zumutbare Entfernung vorhandene Fernwärme ist die geförderte Beheizungsanlage an diese anzuschließen.“*

Es geht aus dem Akt nicht hervor, dass die Einhaltung dieser Bedingung seitens der Förderabteilung überprüft wurde.

Der LRH stellt fest, dass das gesamte Förderungsprozedere relativ lange (rd. 7 Monate) dauerte. Dies deshalb, da die Promesse erst 4 Monate nach Ausstellung von der Hausverwaltung retourniert wurde. Die eigentliche Aktenbearbeitung in der A15 erfolgte zügig.

10. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof überprüfte die Sanierung des Objektes Graz, Brucknerstraße 5 und 7.

Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

Zum Berichtsteil „Landeswohnungen“

- Der ursprünglich angedachte soziale Zweck, die errichteten Landeswohnungen an Landesbedienstete zu vergeben, steht (noch) im Vordergrund. Jedoch gibt es bereits Fälle, in denen von dieser Praxis mangels Interesse an einzelnen Wohnungen abgegangen wurde. Es existieren Landes-, Baurechts- und LIG-Wohnungen.
- An Baurechtswohnungen wurden zwischen 2001 und 2012 durchschnittlich 5,3 Wohnungen pro Jahr veräußert. Aus der Tabelle auf Seite 7 ist ersichtlich, dass bis zum Jahr 2052 durchschnittlich 25 Baurechts-Wohnungen pro Jahr an das Land Steiermark zurückfallen und verkauft werden könnten.
 - **Die seinerzeitigen Beweggründe zur Errichtung von Landeswohnungen scheinen durch die bestehende Marktsituation nicht mehr Platz zu greifen. Die Verwaltung von Wohnhäusern zählt nicht zu den Kernaufgaben des Landes. Der Landesrechnungshof empfiehlt, im Zuge der Aufgabenkritik den forcierten Verkauf der Landeswohnungen auf Grundlage des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bzw. des Mietrechtsgesetzes zu prüfen.**

Zum Berichtsteil „Thermische Sanierung Brucknerstraße 5 und 7“

- Der Baurevisionsbericht der Landesimmobilien-Gesellschaft mbH weist zum Teil auf einen sofortigen Sanierungsbedarf hin. Der beabsichtigte Vollwärmeschutz stellt eine Verbesserungsmaßnahme dar.
- Durch diese Investitionen (u.a. ein Vollwärmeschutz) werden die Häuser deutlich aufgewertet. Der Wohnwert wird gesteigert, die Energiebilanz sollte verbessert werden. Ein Verkauf des Hauses bzw. der Wohnungen sollte dadurch einen höheren Ertrag bringen und leichter möglich sein.

- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Landesimmobilien-Gesellschaft mbH die Entscheidung zur Sanierung ohne Einbindung der kaufmännischen Hausverwaltung der Gemeinnützigen Grazer Wohnungsgenossenschaft getroffen hat. Während der Bauzeit war eine ausreichende Information der Mieter vorhanden.
- Die Vergabeverfahren wurden ordentlich abgewickelt.
 - **Hinsichtlich der Gewährleistungsfrist bzw. Garantie empfiehlt der Landesrechnungshof generell zumindest eine 5-jährige Gewährleistungsfrist für sämtliche Leistungen bei Bauwerken vorzuschreiben. Eine derartige Vorgangsweise ist z.B. seit Jahren im Bereich der Landesbaudirektion üblich.**
- Die Örtliche Bauaufsicht wurde im Rahmen des Architektenwerkvertrages gemeinsam mit der Planungsleistung vergeben.
 - **Der Landesrechnungshof empfiehlt zum wiederholten Male, die Örtliche Bauaufsicht personell getrennt von den anderen Planungsbereichen auszuschreiben und zu vergeben.**
- Die Leistungen des Planungs- und Baukoordinators entsprachen den spezifischen Anforderungen des Bauprojektes und dem Bauarbeitenkoordinationsgesetz. Zeitgerecht vor Baubeginn wurden die Baukoordinationsarbeiten vergeben bzw. begonnen.
 - **Es wird empfohlen, die einschlägige ÖNORM B 2107 zukünftig zur Anwendung vorzuschreiben. Weiters wird empfohlen, die „Unterlage für spätere Arbeiten“ (entsprechend § 8 Bauarbeitenkoordinationsgesetz) nicht nur dem Schlussrechnungsoperat beizulegen, sondern auch gesetzesentsprechend an Bauherrschaft und Hausverwaltung zu übermitteln bzw. auf Bestandsdauer des Gebäudes aufzubewahren.**
 - Aus der Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves geht hervor, dass diese Empfehlung bei allen neuen Verträgen bereits umgesetzt wird.
- Mängel wurden bei Baufertigstellung unverzüglich gerügt und deren Fertigstellung zügig seitens der Örtlichen Bauaufsicht und Hausverwaltung betrieben. Die Genauigkeit der Örtlichen Bauaufsicht ist dabei besonders positiv hervorzuheben.

- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Kostenentwicklung bis hin zu den Abrechnungen übersichtlich, die Abrechnungsgrundlagen vorhanden und nachvollziehbar waren. Die seitens der Regierung bewilligten Gesamtkosten wurden um rd. 9 % unterschritten.
- Durch die vorausschauende Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages wurde die laufende finanzielle Belastung der Mieter ab dem Zeitpunkt der erhöhten Vorschreibung gemindert.
- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass das gesamte Förderungsprozedere relativ lange (rd. 7 Monate) dauerte, da die Promesse erst 4 Monate nach Ausstellung von der Hausverwaltung retourniert wurde. Die eigentliche Aktenbearbeitung in der Abteilung 15 erfolgte zügig.

Der Landesrechnungshof legte das Ergebnis seiner Überprüfung in der am 15. Mai 2013 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dar.

Teilgenommen haben:

vom Büro des Herrn Zweiten
Landeshauptmannstellvertreters
Siegfried Schrittwieser:

Dipl.-Ing.(FH) Harald BERGMANN

vom Büro des Herrn
Landesrates Johann Seitingner:

Dr. Siegfried KRISTAN in Vertretung

von der Abteilung 2 – Zentrale Dienste:

Mag. Christine KLUG

von der Fachabteilung – Energie und
Wohnbau:

Dr. Siegfried KRISTAN
Mag. Doris FABSCHITZ
Dipl.-Ing. Johann TATZL
Ing. Franz NEUBAUER
Rosa BERNAT-REISINGER

von der LIG – Landesimmobilien
Gesellschaft mbH:

Dr. Albrecht ERLACHER
Dipl.-Ing. Carl SKELA
Ing. Erwin DORFER

von der GGW – Gemeinnützige Grazer
Wohnungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.:

Mag. Gerald KUPFERSCHMIDT
Mag. Isabella SCHWAB

vom Landesrechnungshof:

LRH-Dir. Dr. Johannes ANDRIEU
Dipl.-Ing. Gerhard RUSSEIM
Dipl.-HTL-Ing. Meinhard PERKMANN

Graz, am 20. September 2013

Die Landesrechnungshofdirektorin:

Dr. Margit Kraker