

# Landesrechnungshof Steiermark

## Prüfbericht

SG LEYKAM  
Kalvariengürtel 27, 29



## **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 L11/2012-16

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>KURZFASSUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1. PRÜFUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>5</b>
1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab .....	5
1.2 Bisherige Prüfungen der SG Leykam durch den LRH .....	6
1.3 Stellungnahmen zum Prüfbericht .....	6
<b>2. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG</b> .....	<b>7</b>
2.1 Allgemeines – Prüfungsumfang – Unterlagen .....	7
2.2 Wohnbauförderung, Finanzierung .....	11
2.3 Grundstück .....	21
2.4 Planung .....	24
2.5 Bauphysik .....	26
2.6 Vergabe von Leistungen .....	29
2.7 Massen- und Schlussrechnungsprüfung .....	33
2.8 Örtliche Bauaufsicht.....	39
2.9 Honorare und Bauverwaltungskosten .....	41
<b>3. VERGABE UND VERWALTUNG DER WOHNUNGEN</b> .....	<b>42</b>
<b>4. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>46</b>

**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

A15	Abteilung 15 – Energie, Wohnbau Technik
A16	Vormals: Abteilung 16 – Landes- und Gemeindeentwicklung
Stmk. BauG	Steiermärkisches Baugesetz
BauKG	Bauarbeitenkoordinationsgesetz
dB	Dezibel
DG	Dachgeschoß
DVO	Durchführungsverordnung
EE	Eidesstattliche Erklärung
EG	Ergeschoß
FA	Fachabteilung
EN ISO 6946	Bauteile – Wärmedurchlasswiderstand und Wärmedurchgangskoeffizient – Berechnungsverfahren
FAEW	Fachabteilung Energie und Wohnbau (vormals: Abteilung 15 – Wohnbauförderung)
FZ	Förderungszusicherung
GOA	Gebührenordnung für Architekten
GPV	Generalplanervertrag
GZ	Geschäftszeichen
HLS	Heizung, Lüftung, Sanitär
LA, eq	energieäquivalenter Dauerschallpegel
LG	Landesgesetz
LGBI.	Landesgesetzblatt
LRH	Landesrechnungshof
LV	Leistungsverzeichnis
L-VG	Landes-Verfassungsgesetz 2010
NA	Nachtragsarbeiten
OG	Obergeschoß
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
ÖNORM B 1600	Österreichische Norm betreffend „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen“

---

ÖNORM A 2050	Österreichische Norm betreffend „Vergabe von Aufträgen über Leistungen – Ausschreibung, Angebot, Zuschlag“
ÖNORM A 2060	Österreichische Norm betreffend „Allgemeine Vertragsbestimmungen für Leistungen – Vertragsnorm“
ÖNORM B 2110	Österreichische Norm betreffend „Allgemeine Vertragsbestimmungen für Bauleistungen – Werkvertragsnorm“
ÖNORM B 3415	Österreichische Norm betreffend „Gipsplatten und Gipsplattensysteme – Regeln für die Planung und Verarbeitung“
ÖNORM B 8110	Österreichische Norm betreffend „Wärmeschutz im Hochbau“
ÖNORM B 8115	Österreichische Norm betreffend „Wärmeschutz im Hochbau“
Rw-Wert	Wert für die Luftschalldämmung
SG Leykam	Leykam Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Stmk. WFG 1993	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
UU	ungewöhnliche Umstände
USt.	Umsatzsteuer
U-Wert	Wärmedurchgangskoeffizient
WBF 1	Formblatt für das „Ansuchen auf Förderung gemäß dem Steiermärkischen Wohnbaugesetz 1993 (Geschoßbau)“
WBF 2	Formblatt für die „Aufgliederung der Nutzflächen“
WBF 4	Formblatt für die „Ermittlung der förderbaren Gesamtbaukosten“
wbhf.	wohnbeihilfenfähig
WBT	Wohnbauträger
ZRS	Zivilrechtssachen

## KURZFASSUNG

Die LEYKAM – Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. hat in Graz, Kalvariengürtel 27 und 29 ein Projekt mit 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 22 Stellplätzen realisiert.

Das Bauvorhaben besteht aus einem drei- bis viergeschoßigen Baukörper, der an die benachbarten Gebäude des Kalvariengürtels fugendicht anschließt.

In der Ausführungsplanung gelangten zweckmäßige, wirtschaftliche und hochbautechnisch bewährte Detaillösungen zur Anwendung.

Es musste festgestellt werden, dass der Generalplaner auch als Örtliche Bauaufsicht beauftragt wurde. Diese Vorgangsweise wird vom LRH kritisiert und auf die Notwendigkeit der Trennung zwischen Planung und Bauaufsicht hingewiesen.

Gefördert wurde das Bauvorhaben nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz, wobei nicht alle Vorgaben der A15 – Wohnbauförderung eingehalten wurden.

Die Bauleistungen wurden im „Offenen Verfahren“ für 14 Gewerke ausgeschrieben. Die Massenermittlung für die Ausschreibung erfolgte ungenau.

Bei der Vergabe der Wohnungen wurden die Vorgaben des Gesetzgebers nicht ausreichend beachtet.

Der Landesrechnungshof weist im Zuge der gegenständlichen Prüfung auf die hohe Kooperationsbereitschaft der zuständigen Stellen hin.

# 1. PRÜFUNGSGEGENSTAND

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

**LEYKAM**  
**Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**  
**Bruckerstraße 17, 8101 Gratkorn**

in

**8020 Graz, Kalvariengürtel 27, 29**

errichteten Wohnanlage durchgeführt.

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, 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 28. November 2008 hat der Förderungswerber den Vorbehalt des Landes Steiermark hinsichtlich der Gebarungskontrolle durch den LRH zur Kenntnis genommen und mittels Zustimmung zur FZ am 3. Dezember 2008 anerkannt.

**Die Prüfungszuständigkeit des LRH 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 andere einschlägige 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 – Energie, Wohnbau, Technik (A15) des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, der Leykam Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (SG Leykam) sowie eigene Recherchen und Wahrnehmungen des LRH.

## 1.2 Bisherige Prüfungen der SG Leykam durch den LRH

Die SG Leykam wurde im Zuge von Querschnittprüfungen in Teilbereichen überprüft, u. a. bei den Prüfungen:

„Wohnungsvergaben“	(GZ: LRH 30 W3-2004/23)
„Querschnittsprüfung Wohnbauträger“	(GZ: LRH 24 Q13-2001/8)

## 1.3 Stellungnahmen zum Prüfbericht

Die Stellungnahme des **Herrn Landesrates Johann Seitinger** ist in kursiver Schrift direkt in den jeweiligen Berichtsabschnitten eingearbeitet.

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

## **2. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG**

### **2.1 Allgemeines – Prüfungsumfang – Unterlagen**

Die stichprobenweise Prüfung umfasste die Bereiche

- Wohnbauförderung und Finanzierung
- Grundstück
- Planung
- Bauphysik
- Vergabe von Leistungen
- Massen- und Schlussrechnungsprüfung
- Örtliche Bauaufsicht
- Honorare

sowie

- Vergabe und Verwaltung der Wohnungen

und bezog sich im Wesentlichen auf die Bereiche „Qualitäts- und Quantitätskontrolle“.

#### **Beteiligte**

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

LEYKAM

Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Bruckerstraße 17,  
8101 Gratkorn

##### **Planung und Örtliche Bauaufsicht:**

████████████████████

Zivilingenieur für Bauwesen

##### **Bauphysik und Schallschutz:**

████████████████████

Ingenieurbüro für Immissionsschutz und Bauphysik

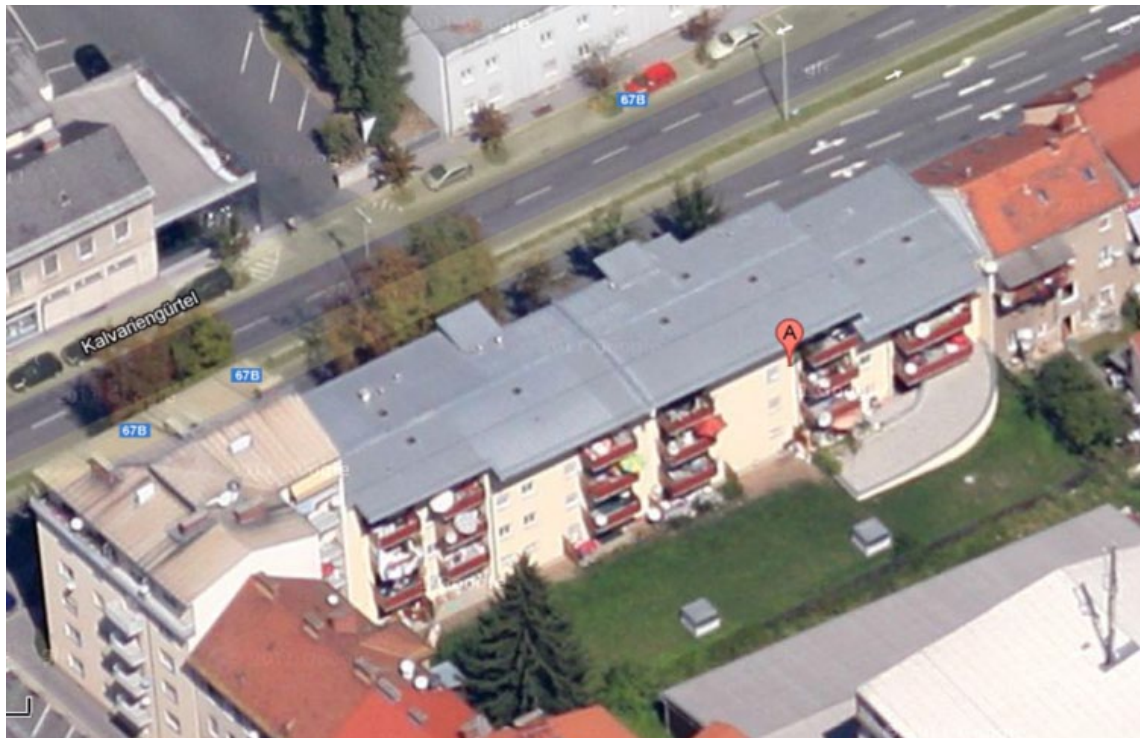
## Baubeschreibung

Das gegenständliche Areal liegt im Ortsgebiet von Graz südlich des Kalvariengürtels, zwischen der Austeingasse und der Kalvarienbergstraße. Das Bauvorhaben besteht aus einem drei- bis viergeschoßigen Baukörper, der an die benachbarten Gebäude des Kalvariengürtels fugendicht anschließt.

Der Neubau umfasst 22 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 22 Stellplätzen. Die Zufahrt zur Tiefgaragenrampe erfolgt über den Kalvariengürtel.

Die Gebäude wurden mit zwei Aufzügen (behindertengerecht) ausgestattet.

Die 22 Wohnungen wurden als Mietwohnungen verwertet.



Quelle: Google-Map



Quelle: GIS Steiermark

Anzahl der Wohnungen:	22
Wohnnutzfläche der Anlage (lt. WBF 2):	1.268,02 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche der Wohneinheiten:	zwischen 53,37 m <sup>2</sup> und 77,90 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche:	504,10 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1.533 m <sup>2</sup>

### Konstruktion

Art der Gründung:	Massivbau (Ziegelbau)
Dachform:	Plattenfundament
Dachdeckung:	Tonnendach
Kellermauerwerk:	Blechdeckung, Farbe: grau
Außenwände:	tragend Stahlbeton
Innenwände:	tragend, Brandwiderstandsklasse F90
Innentüren:	tragend, Brandwiderstandsklasse F90
Bodenbeläge/Fußböden:	Holz
Fenster:	Fliesen, Parkett
Verglasung:	Kunststoff, weiß
Heizung:	Verglasungen bis 1,10 m in Sicherheitsglas
	Fernwärme

## **Prüfunterlagen**

Zur Beurteilung des gegenständlichen Projektes wurden dem LRH mit Einreichdatum 29. November 2012 vom Wohnbauträger (WBT) Pläne, Ausschreibungs- und Abrechnungsunterlagen sowie Schriftverkehr zur Verfügung gestellt.

Der Förderungsakt wurde von der A15 am 21. November 2012 übermittelt.

Weitere Unterlagen wurden auf Anforderung des LRH nachgereicht. Auf E-Mail-Anfragen des LRH wurde umgehend geantwortet.

Der LRH hebt die hohe Kooperationsbereitschaft der zuständigen Stellen hervor.

## 2.2 Wohnbauförderung, Finanzierung

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

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

Das Prüfungsverfahren für die Zusicherung einer Wohnbauförderung erfolgte am 7. Dezember 2005 durch eine Begutachtung beim Wohnbautisch. Hierbei wird das geplante Projekt vom jeweiligen Förderungswerber bzw. Planer vorgestellt und daraufhin werden vom Wohnbautisch Leitlinien für jedes einzelne Projekt erstellt.

Der Wohnbautisch soll in erster Linie das vorgelegte Bauvorhaben auf Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Förderung bzw. mit den Fördervoraussetzungen gemäß Stmk. WFG 1993 beurteilen. 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 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

- Ankauf Grundstück durch SG Leykam 30.05.2005
- Abbruchbewilligung Stadt Graz 30.08.2005
- Wohnbautisch 07.12.2005
- Baubewilligungsbescheid 01.06.2006
- 1. Ansuchen auf Förderung 27.02.2007
- Gutachten des Energiebeauftragten des Landes Stmk. 27.02.2007
- 1. Technisches Gutachten zur Beiratsvorlage 05.03.2007
- Sitzung des Wohnbauförderungsbeirates 14.03.2007
- 2. Ansuchen auf Förderung (Zweiteinreichung) 22.06.2007
- 2. Technisches Gutachten zur Regierungssitzung 27.06.2007
- Regierungssitzung (Sammelliste der Förderungswerber) 04.07.2007
- Beschluss der Stmk. Landesregierung (Sammelliste) 09.07.2007
- Zustimmung der FZ und Baubeginnmeldung 31.07.2007
- Wohnungsübergabe 01.11.2008
- Baufertigstellungsmeldung 01.11.2008
- 3. Technisches Gutachten Baufertigstellung 17.11.2008
- Förderungszusicherung 28.11.2008
- Zustimmungserklärung FZ 03.12.2008
- Benützungsbewilligung Aufzugsanlage 21.01.2009
- Baubewilligung inkl. Abweichungen 11.02.2009
- Benützungsbewilligung 09.03.2009
- 4. Technisches Gutachten – Endabrechnung 19.01.2010
- Bauzeit (07/2007 bis 11/2008) 16 Monate
- Endabrechnung 09.02.2010

**Ansuchen auf Förderung**

Das **Förderungsansuchen** für die Geschößbauförderung wurde bei der A15 am **27. Februar 2007** unter Zugrundelegung folgender Angaben eingereicht:

Anzahl der Häuser	1	Bauart	Neubau
Art und Anzahl der Wohnungen	22 Mietwohnungen	Gesamtbebauung	Bebauungsgrad 0,33
Art und Anzahl der PKW-Plätze	22 Tiefgaragenplätze		Bebauungsdichte 1,21
Planungsart	Direktauftrag		
Planverfasser	[REDACTED] Graz		
Beauftragte Planungsleistung	100 % GOA		
Örtliche Bauaufsicht	[REDACTED] Graz		

Quelle: WBF 1 vom 27. Februar 2007

**Wohnbautisch**

Die Begutachtung durch den **Wohnbautisch** erfolgte in dessen **417. Sitzung** am **7. Dezember 2005**. Das Bauvorhaben wurde bei Erfüllung nachstehender Auflagen „positiv“ beurteilt.

**„Projektsbeurteilung:**

*Vorbehaltlich der Auflage(n) (nachweislich an Abteilung 15) städtebaulich und baukünstlerisch positiv.*

- *Laut Auskunft Büro LR Seitinger ist derzeit kein Kontingent an Wohneinheiten für dieses Bauvorhaben zur Verfügung.*
- *Zu Haus 1 Top 2 und die darüber liegenden Wohnungen: Umsituierung des Badezimmers.*
- *Die Wohnungen im Haus 2 Top 2 und 3 entsprechen nicht und sind inklusive der darüber liegenden Wohnungen umzuplanen und neu vorzulegen.*
- *Für die Wohnungen Top 3 und 6 im Haus 1 ist natürlich zu belichten.*
- *Es wird auf die Möglichkeit des Tauschens von den Bereichen Wohnen – Kochen Essen hingewiesen.*
- *Die geänderten Pläne wurden der A16 vorgelegt, die Auflagen wurden erfüllt.*

**Auflagen und Bemerkungen:**

*Vorbehaltlich der Auflage(n) (nachweislich an Abteilung 15) städtebaulich und baukünstlerisch positiv.“*

Der LRH stellt fest, dass die diesbezüglichen Auflagen im Zuge der Einreichung für das Technische Gutachten zur Beiratsvorlage umgesetzt wurden.



## Baubewilligung

Die **Baubewilligung** für das Projekt wurde am **1. Juni 2006** (Rechtskraft 22. Juni 2006) erteilt.

Das **Änderungsansuchen** für das mit Bescheid vom 1. Juni 2006 „bewilligte 4-geschossige Wohngebäude für 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage für 22 PKW“ umfasste folgende Abweichungen:

- Änderung des Daches beim Aufzug sowie
- Änderung der Fenstergrößen von 60 x 115 cm auf 60 x 80 cm straßenseitig

und wurde mit Bescheid vom 11. Februar 2009 genehmigt.

Die zuständige Baubehörde bewilligte am 11. Februar 2009 die Errichtung eines Neubaus für ein viergeschoßiges Wohngebäude mit 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage für 22 PKW-Abstellplätze samt nachträglicher Änderungen.

## Technisches Gutachten zur Beiratsvorlage

Im **Technischen Gutachten zur Beiratsvorlage** vom **5. März 2007** wurde das vom Förderwerber erstingereichte Ansuchen vom 27. Februar 2007 gemäß dem Stmk. WFG 1993 behandelt. Zu diesem Zeitpunkt lag bereits eine **rechtskräftige Baubewilligung** (22. Juni 2006) vor. Nachfolgende Auflagen und Hinweise waren dem Gutachten zu entnehmen:

*„Auflagen des Wohnbautisches wurden erfüllt.“*

- *Planung und Ausstattung:*

*Die Erdgeschoßwohnungen sind barrierefrei aufgeschlossen.*

*Die Wohnungen sind alten- und behindertengerecht adaptierbar.*

*Die Wohnungen sind mittels Lift barrierefrei erreichbar und entsprechen den Voraussetzungen der ÖNORM B 1600.*

KG / EG / 3 OG / DG      Raumhöhe 2,60 m

*Auflagen (>), Hinweise (\*):*

- *(>) Die Auflagen des baueologischen Gutachtens sind nachweislich einzuhalten (Spundwand zur Straße etc.)*
- *(>) Die Kosten des Lifteinbaues sind gesondert nachzuweisen.*
- *(>) Die schallschutztechnischen Anforderungen sind im Zuge der Zweiteinreichung (Bauphysik) nachzuweisen und einzuhalten.*
- *(\*). Auf die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen der Baubehörde wird aus Kostengründen hingewiesen.*
- *(\*). Abbrucharbeiten sind Grund- und Aufschließungskosten.“*

**Wohnbauförderungsbeirat**

In der Sitzung des **Wohnbauförderungsbeirates** des Landes Steiermark vom **14. März 2007** wurde das Bauvorhaben positiv begutachtet.

**Zweiteinreichung**

Am **22. Juni 2007** erfolgte die **Zweiteinreichung** durch den WBT. Der ursprünglich geplante Bauumfang von 22 Mietwohnungen mit 22 Tiefgaragenplätzen wurde beibehalten.

Im Zuge der Zweiteinreichung wurden in den vorgegebenen Formblättern folgende wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten ermittelt:

Ermittlung der Gesamtbaukosten	Einheit / Prozentwert	Fixbetrag in Euro	Förderbetrag in Euro
Nutzflächenfixbetrag	1311,78	1.180,00	1.547.900,40
Geschoßzuschlag	3,9 %		59.662,38
Kinderspielplatz-Fixbetrag	22	350,00	7.700,00
<b>Summe 1A: wbf. Gesamtbaukosten der Wohnungen ohne Zuschläge (gerundet)</b>			<b>1.615.300,00</b>
Öko-Punkte (10 €/Punkt und m <sup>2</sup> Nutzfläche)	7		91.800,00
Zuschläge zufolge „UU“	5		80.400,00
<b>Summe 1B: wbf. Gesamtbaukosten der Wohnungen inkl. Zuschläge (gerundet)</b>			<b>1.787.500,00</b>
PKW-Einstellplätze	22	10.720,00	235.840,00
<b>Summe 2: wbf. Fixbetrag für PKW (gerundet)</b>			<b>235.800,00</b>
<b>Summe 1B + 2: wbf. Gesamtbaukosten (gerundet)</b>			<b>2.023.300,00</b>
<i>Honorarbemessungsgrundlage (84 % der Summen 1A und 2)</i>			<b>1.554.900,00</b>
Grundkosten	12,59 %		254.634,80

Quelle: WBF 4 vom 22. Juni 2007

## Technisches Gutachten zur Regierungssitzung

Im **Technischen Gutachten zur Regierungssitzung** vom **27. Juni 2007** wurde seitens der A15 die Vollständigkeit der erforderlichen Unterlagen und die Vorlage der Vergabebegründung bestätigt.

Es wurden insgesamt sieben Öko-Bonuspunkte – u. a. Heizungsanlagen und Verteilungsoptimierung, dezentrale Wärmeübergabestation und raumplanerische Aspekte – bestätigt.

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

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

„Auflagen (>), Hinweise (\*):

- (>) *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.*
  
- (\*) *Auf die Auflagen des baugeologischen Gutachtens wird besonders hingewiesen (Spundwand zur Straße etc.).*
- (\*) *Bei den Trockenausbauarbeiten wird insbesondere auf die aktuelle ÖNORM B 3415 hingewiesen.*
- (\*) *Es wird ein Außenwand-Wärmedämmverbundsystem errichtet. Die Verarbeitungsrichtlinien der Hersteller sind einzuhalten.*
- (\*) *Auf die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen der Baubehörde wird aus Kostengründen hingewiesen.*
- (\*) *Die zur Zweiteinreichung anerkannten Honorare gelten auch im Zuge der Endabrechnung.“*

## Technisches Gutachten zur Baufertigstellung

Im **Technischen Gutachten zur Baufertigstellung vom 17. November 2008** wurde eine Änderung gegenüber dem Technischen Gutachten zur Regierungssitzung vom 27. Juni 2007 bestätigt.

Die **förderbare Wohnnutzfläche änderte sich von 1.311,78 m<sup>2</sup> auf 1.268,02 m<sup>2</sup>**. Das ergibt eine Reduktion der förderbaren Wohnnutzfläche von 43,76 m<sup>2</sup>.

Mit Schreiben vom 13. November 2008 teilte der WBT der A15 dazu Folgendes mit:

*„... Leider ist unserem Planer bei der ursprünglichen Einreichung bei der Nutzflächenberechnung ein erheblicher Fehler unterlaufen und weiters wurden die Flächen durch ursprünglich vom Planer nicht berücksichtigte Schächte und Vorsatzschalen bei den einzelnen Wohnungen negativ beeinflusst, so dass sich nun eine Flächendifferenz zwischen Zweiteinreichung und tatsächlichen Nutzflächen (lt. Planungsbüro) von 43,76 m<sup>2</sup> insgesamt ergibt.*

*In der Anlage erhalten Sie nun das neue aktuelle WBF 2 sowie das neue aktuelle WBF 4 mit dem Ersuchen, diesen Irrtum unseres Planers zu entschuldigen und die Förderzusicherung entsprechend anzupassen. Nachdem sich die Baukosten durch diesen Rechenfehler bei den Nutzflächen leider nicht reduziert haben, ersuchen wir Sie die Gesamtbaukosten – wie laut Förderzusicherung – zu belassen und die Differenz als Restfinanzierung anzuerkennen, da der Schuldschein auch in dieser Gesamthöhe schon im Grundbuch eingetragen ist...“*

## Förderungszusicherung

Die **Förderungszusicherung** 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 zuletzt am 28. November 2008 und wurde seitens des WBT schriftlich mit 3. Dezember 2008 zugestimmt.

Der **Finanzierungsplan** gemäß FZ lautet:

	FZ vom 28. November 2008 in Euro
Darlehen (mit Annuitätenzuschüssen)	1.895.800,00
Ökopunkte:	
7 (Darlehen)	75.500,00
15%iger Förderungsbeitrag	13.300,00
Restfinanzierung	196.300,00
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>2.180.900,00</b>

Quelle: FZ vom 28. November 2008

### **Wohnungsübergabe/Benützungsbewilligung**

Die Baubehörde hat die **Benützungsbewilligung** mit Bescheid vom **9. März 2009** erteilt. Die **Benützungsbewilligung für die Aufzugsanlage** erfolgte am **21. Jänner 2009**.

Die **Wohnungsübergabe** an die Mieter erfolgte bereits am **1. November 2008**.

Das Benützen einer Wohnung ohne Benützungsbewilligung ist gemäß § 39 Abs. 2 Stmk. BauG untersagt. Die Benützung einer baulichen Anlage ohne Benützungsbewilligung stellt eine Verwaltungsübertretung dar, die mit einer Geldstrafe zu ahnden ist.

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

Die Wohnungen wurden **ohne Vorliegen einer Benützungsbewilligung** vom WBT übergeben und konsenslos bewohnt.

**Der LRH stellt fest, dass zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe keine Benützungsbewilligung vorlag.**

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Leider hat die Bauleitung es in diesem Fall verabsäumt, rechtzeitig um die Benützungsbewilligung anzusuchen. Die Bestandsverträge mit den zukünftigen Mietern waren bereits abgeschlossen, sodass diese unbedingt wohnversorgt werden mussten.*

**Endabrechnung**

Gemäß der FZ ist die **Endabrechnung spätestens ein Jahr nach Fertigstellung** unter Verwendung des amtlichen Formblattes vorzulegen.

Die **Fertigstellung** wurde mit **1. November 2008** gemeldet und die **Endabrechnung** am **22. Dezember 2009** vorgelegt.

Laut FZ vom 28. November 2008 wird Folgendes festgehalten:

*„Die Endabrechnung ist spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung unter Verwendung des amtlichen Formblattes vorzulegen.“*

**Der LRH stellt fest, dass die vereinbarte Frist geringfügig überschritten wurde.**

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Stellungnahme der FAEW: Die lediglich geringfügige Überschreitung der Frist hatte keinerlei finanzielle Auswirkungen auf das Fördergeschehen gegenüber den Bewohnern.*

**Förderung und Finanzierung**

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

In der FZ vom 28. November 2008 wurden die Gesamtbaukosten – basierend auf einer förderbaren Nutzfläche von 1.268,02 m<sup>2</sup> – mit € 2.180.900,- festgelegt.

Durch die bei der Endabrechnung ausgewiesenen Gesamtbaukosten änderte sich der **Finanzierungsplan** wie folgt:

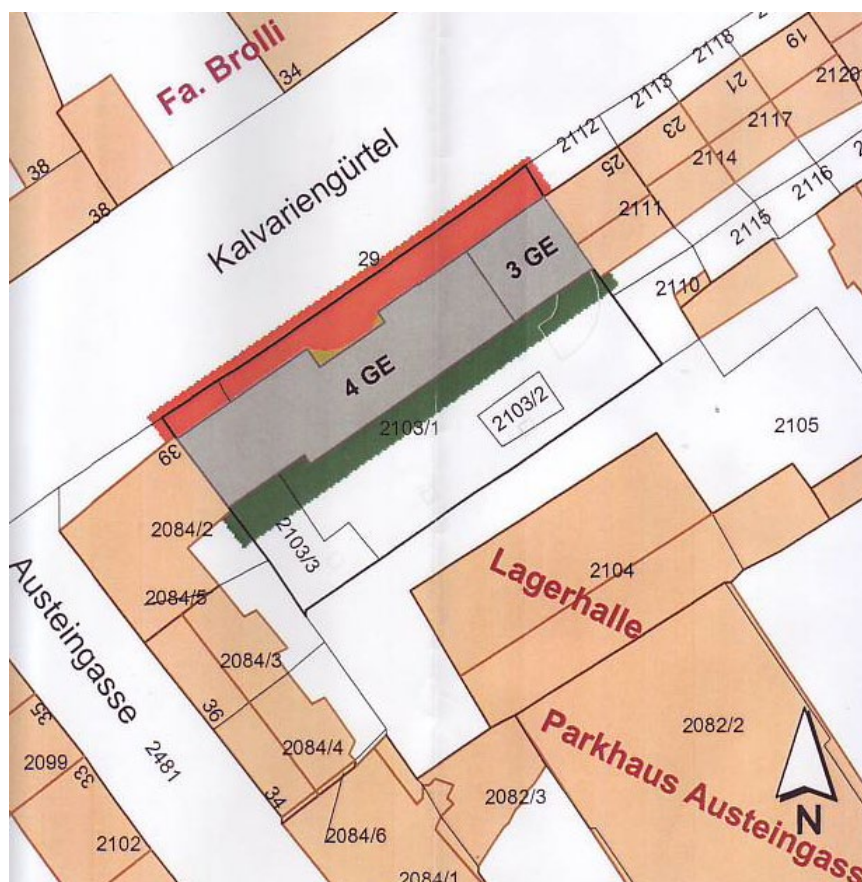
	Endabrechnung vom 18.02.2010 in Euro
Darlehen (mit Annuitätenzuschüssen)	1.895.800,00
Ökopunkte:	
7 (Darlehen)	75.500,00
15%iger Förderungsbeitrag	13.300,00
Restfinanzierung	167.100,00
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>2.151.700,00</b>

Quelle: Endabrechnung vom 18. Februar 2010

## 2.3 Grundstück

Das gegenständliche Areal liegt im Ortsgebiet von Graz südlich des Kalvariengürtels zwischen der Austeingasse und der Kalvarienbergstraße und umfasst das Grundstück Nr. 2103/3 der KG Lend.

Südlich befindet sich eine Betriebslagerhalle und dahinter das Parkhaus Austeingasse.



Quelle: Schallschutztechnisches Gutachten vom 23. Jänner 2007



## Grundstückseignung

Das Grundstück wurde auf seine Eignung für die vorgesehene Bebauung durch die Stadt Graz begutachtet. Bei den rechtlichen Festlegungen wird angeführt, dass das Grundstück unter „Allgemeines Wohngebiet“ fällt und eine „Bebauungsdichte von mindestens 0,2 bis maximal 1,2“ aufweisen darf. Im Förderansuchen vom 22. Juni 2007 wird eine Bebauungsdichte von 1,2 angezeigt.

Zusammenfassend wurde von der Stadt Graz Folgendes festgestellt:

*„Entsprechend der internen Richtlinien Sachbereichskonzept Lenkung des geförderten Wohnbaues ist dieser Standort innerhalb der Zone 2 gelegen und daher aus der Sicht der Stadtplanung für einen geförderten Mehrgeschoß-Wohnbau geeignet.*

*Auf die Lärmbelastung im Bereich des Kalvariengürtels ist mittels architektonisch-funktioneller Maßnahmen zu reagieren. Es ist nachzuweisen, dass trotz der Lärmbelastung einer förderbaren Wohnqualität entsprochen werden kann.*

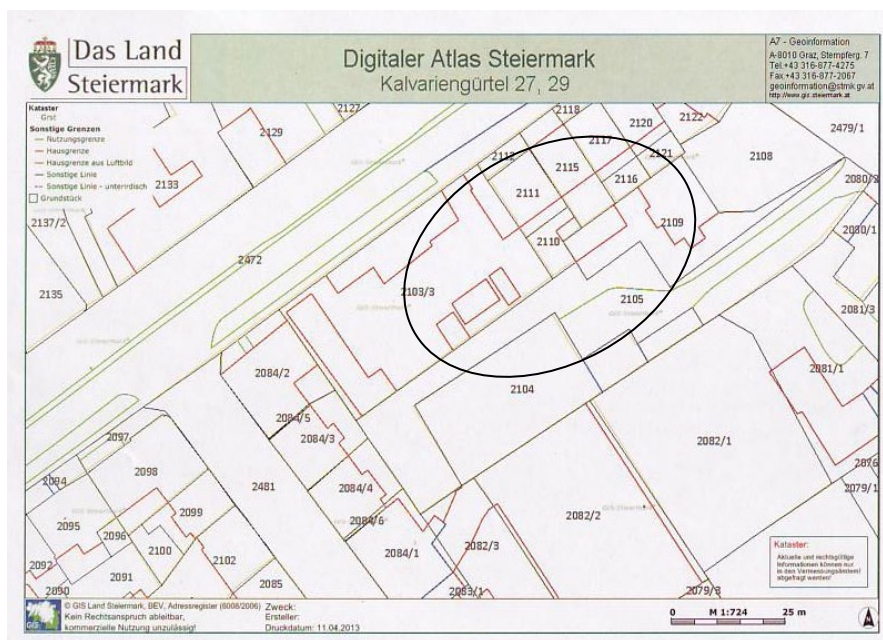
*Stark belastete Zonen sind vorzugsweise anderen Nutzungen entsprechend dem 'Allgemeinen Wohngebiet' zuzuführen.*

*Auf den Gebietscharakter und die städtebauliche Struktur ist mit der Planung zu reagieren. Offene Laubengänge zur Straße hin sind nicht zulässig!*

*Die Parkierung ist in einer Tiefgarage unterzubringen.*

*Die Baulücke ist über die gesamte Länge der Liegenschaft zu schließen!*  
(=geschlossene Bebauung)

*Eine Durchfahrt ist mit einem Tor zu schließen. (= Lärmschutz für den Innenhof)“*



Quelle: GIS Steiermark

## Grundstückskosten

Mit Kaufvertrag vom 30. Mai 2005 wurde die Liegenschaft, bestehend aus den Grundstücken Nr. 2103/1 und Nr. 2103/2, durch den WBT angekauft. Für die insgesamt 1.533 m<sup>2</sup> wurden [REDACTED] bezahlt.

Die Grundstücke Nr. 2103/1 und Nr. 2103/2 wurden mit Antrag vom 19. Jänner 2006 zu Grundstück Nr. 2103/3 vereinigt.

Mit Ansuchen vom 9. August 2005 hat der WBT bei der Stadt Graz um Genehmigung zum Abbruch von „5 erdgeschoßigen (teilweise Steildach) Lagerräumen aus Ziegelmauerwerk und Holzkonstruktion sowie ein Flugdach und Kalkgruben“ angesucht. Mit Abbruchbewilligung vom 30. August 2005 wurde der Abbruch durch die Stadt Graz genehmigt.

Der **Abbruch** der auf dem Grundstück befindlichen Ziegel- und Holzgebäude (573,13 m<sup>2</sup>) samt Abtragen der Einfriedungen sowie die Verfuhr und Entsorgung sämtlicher Abbruchmaterialien wurde mit einer Pauschalsumme von € 16.800,-- inkl. USt. beauftragt.



Quelle: Unterlagen WBT

Die auf der Liegenschaft befindlichen Werbetafeln wurden entfernt.

Die gesamten Grundkosten beliefen sich lt. Technischem Gutachten zur Endabrechnung auf einen Gesamtbetrag von [REDACTED]

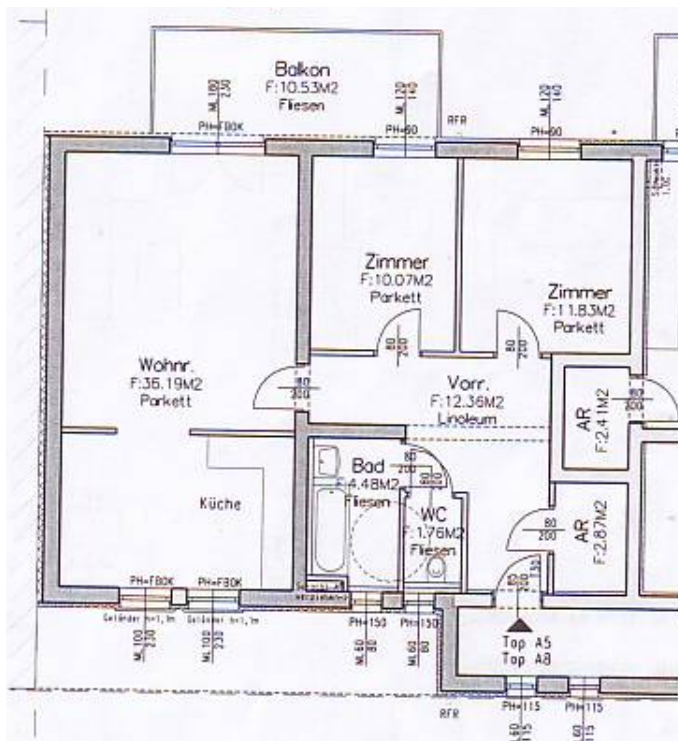
## 2.4 Planung

### Planung – Architektur

#### Entwurfsplanung

Die mit einem Tonnendach (Blechdeckung) versehenen und in Massivbauweise errichteten Wohnhäuser sind unterkellert.

Die Größe der Wohneinheiten variiert zwischen 53,37 m<sup>2</sup> und 77,90 m<sup>2</sup>. Die Anlage enthält 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen.



Quelle: Unterlagen WBT (Bsp.: 3-Zimmer-Wohnung, 77,90 m<sup>2</sup>)

Die Erschließung der einzelnen Wohneinheiten erfolgt über Treppen und Gänge. Die Gebäude wurden mit zwei Aufzügen ausgestattet. Jeder Wohneinheit ist nordseitig (Straßenseite) ein französischer Balkon und südseitig ein Balkon bzw. im Erdgeschoß (EG) eine Terrasse zugeordnet.



Quelle: Unterlagen WBT

### **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 Detailplanung** wurde grundsätzlich **umfassend** und **fachkundig** erstellt. Hierbei wurden keine aufwändigen, ausgefallenen Konstruktionen, sondern **zweckmäßige, wirtschaftliche** und hochbautechnisch **bewährte Detaillösungen** geplant.

## 2.5 Bauphysik

Für das Bauvorhaben wurde von einem Ingenieurbüro für Immissionsschutz und Bauphysik eine **Bauphysikalische Eignungsprüfung** durchgeführt.

Der Auftrag bestand laut bauphysikalischem Nachweis vom 23. Jänner 2007 aus:

1. Festlegung Regelbauteile nach wärme-, feuchte- und schalltechnischen Eigenschaften  
*Die aufgehenden Mauern bestehen aus Hochlochziegelmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem.*
2. Berechnung wärme- und feuchtetechnischer Eigenschaften  
*Diese erfolgte entsprechend den einschlägigen ÖNORMEN 8110 Teil 1 und Teil 2 und EN ISO 6946.*
3. Berechnung der schalltechnischen Eigenschaften  
*Die schalltechnischen Eigenschaften wurden gemäß ÖNORM B 8115 Teil 4 ermittelt.*
4. Nachweis der Wärmespeicherung und der Sonneneinflüsse
5. Vereinfachte Berechnung Heizwärmebedarf (Verfahren – A15)  
*Es wurde der Heizwärmebedarf nach dem Verfahren FA1a und A15 ermittelt. Ebenso wurde gemäß Steiermärkischer Wärmedämmverordnung der mittlere U-Wert ermittelt.*

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 die Anforderungen des Baugesetzes sowie der anzuwendenden ÖNORMEN bei Ausführung der in diesem Gutachten angeführten Bauteile und sorgfältiger Durchbildung der Anschlusspunkte erfüllt wurden.

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde ein **Schallschutztechnisches Gutachten** erstellt.

Dieses ergab, dass die Schallimmissionen an der straßenseitigen, nördlichen Fassade des Bauvorhabens tagsüber und nachts hauptsächlich durch den Kfz-Verkehr entstehen.

Die Schallimmissionen an der hofseitigen, südlichen Fassade des Bauvorhabens werden tagsüber hauptsächlich vom umliegenden Kfz-Verkehr und nachts zusätzlich vom Stadtrauschen gebildet.

Die **straßenseitige Nordfassade** des Bauvorhabens liegt in allen Geschößhöhen **über dem Immissionsgrenzwert**.

Der Schallimmissionspegel an der **südlichen (hofseitigen) Fassade** des Bauvorhabens liegt nachts in allen Geschößhöhen **unter** diesem.

Im Schallschutztechnischen Gutachten vom 23. Jänner 2007 werden folgende Bedingungen angeführt:

„Bedingungen zur Durchführungsverordnung zum WBF-Gesetz.

- \*... Bedingungen:
- 1) Fenster von Wohnräumen, die einem Außenlärmpegel  $LA, eq$  von mehr als 60 dB tags oder 50 dB nachts ausgesetzt sind, müssen einen erhöhten Schallschutz nach ÖNORM B 8115, Teil 2 aufweisen.
  - 2) Vor Fenstern von Schlafräumen darf ein Nachtgrenzwert  $LA, eq$  von 50 dB nicht überschritten werden, außer es handelt sich um Wohnungen mit mehr als 2 Schlafräumen. In solchen Fällen ist die Überschreitung des Grenzwertes für einen Schlafraum zulässig.
  - 3) Grundrisslösungen: z. B. Schlafräume an der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen: z. B. Einbau schallgedämpfter Lüftungsfenster bei Schlafzimmernfenstern an der Straßenseite.“

Laut Bauphysikalischem Nachweis ist für Außenfenster ein  $R_w$ -Wert von 38 dB erforderlich. **In der Ausschreibung waren jedoch nur 34 dB gefordert. Eine Erklärung für den geringeren Schallschutzwert wurde dem LRH nicht vorgelegt.**

Mit Schreiben vom 3. April 2013 wurde der WBT nachträglich ersucht, zu den verbauten Fenstern Prüfzeugnisse für die U-Werte (insbes. auch der Gangfenster gem. Bauphysikalischem Nachweis, Seite 10) sowie Prüfzeugnisse über die  $R_w$ -Werte ( $R_w=38$  dB für die Außenfenster bzw. 55 dB für die Gangfenster gem. Bauteilblätter im Anhang des Bauphysikalischen Nachweises) zu erbringen.

Dazu teilte der WBT Folgendes mit:

„In der Anlage übersenden wir Ihnen die von der [REDACTED] zur Verfügung gestellten Prüfzeugnisse für die Fenster. Für die 8 Stk. Fenster R 30, von [REDACTED] geliefert und eingebaut, sind leider keine Zeugnisse zu bekommen, da diese Firma, wie auch das Architekturbüro [REDACTED], in Konkurs ist.“

Als Prüfzeugnis wurde eine „Gutachtliche Stellungnahme“ vom 3. Mai 2006 übermittelt. Darin sind alle Modelle der Type Passion mit Rw-Werte aufgelistet. Die in der Schlussrechnung genannten und verbauten Fenster der Type Passion 4/16g/b4 sind in dieser Stellungnahme mit einem Rw-Wert von 34 dB ausgewiesen.

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Die zertifizierte Fensterprüfstelle [REDACTED] wird in der 28 KW mit einem Gutachten über die Außenfenster beauftragt werden. Bei Nichtübereinstimmung mit den bauphysikalischen Anforderungen werden die Fenster getauscht werden.*

## 2.6 Vergabe von Leistungen

### Allgemeines

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“.

Mit Schreiben vom 20. Juni 2007 führt der WBT betreffend Vergabebegründung Folgendes aus:

- a) Die Ausschreibung aller Baumeister- und Professionistenarbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung, die Angebotsöffnung hat somit auch öffentlich stattgefunden.
- b) Die Findung der Billigstbieter erfolgte im Rahmen von Preisverhandlungen, wobei dem ursprünglichen Best- und Billigstbieter vor Abschluss der Verträge jeweils noch die Einstiegsmöglichkeit geboten wurde.
- c) Die Preise wurden sowohl bereits bei der Ausschreibung als auch in den Aufträgen als Festpreise bis zur Baufertigstellung Ende 2008 vergeben.

Im Akt der A15 wird im Technischen Gutachten zur Regierungssitzung vom 27. Juni 2007 zur Vergabebegründung angeführt:

„öffentliche Ausschreibung, preisverhandelt und zu Festpreisen bis Bauende (Ende 2008) vergeben; Baufirma: [REDACTED]; Bauende: Dezember 2008“



Auf den einzelnen Angeboten ist auf der ersten Seite der Vermerk „**OFFENES VERFAHREN**“ ersichtlich. Diese Bezeichnung ist ein genormter Begriff laut ÖNORM A 2050 und umfasst das gesamte Vergabeverfahren von der Ausschreibung bis zum Zuschlag.

Damit ist auch ein **Verhandlungsverbot** lt. ÖNORM A 2050 4.2.1 eingeschlossen:  
*„4.2.1 Während eines offenen oder eines nicht offenen Verfahrens darf mit den Bietern über eine Angebotsänderung nicht verhandelt werden.“*

STARK UMRANDETE FELDER SIND VOM BIETER AUSZUFÜLLEN Firmenname(n) und Anschrift(en):  Fax. Nr.:	ENDE DER ANGEBOTSFRIST: Datum, Uhrzeit: <b>19.2.2007 10:00 Uhr</b>
	ANGEBOTSERÖFFNUNG: Datum, Uhrzeit: <b>19.2.2007 10:15 Uhr</b>
	ZUSCHLAGSFRIST: 3 MONATE <b>OFFENES VERFAHREN</b>
An: Leykam Gemeinn.Wohn-,Bau-u.Siedlungsges.m.b.H. 8101 Gratkorn, Bruckerstraße 17	
<b>Angebotschreiben</b>	
Auftraggeber: Leykam Gemeinn.Wohn-,Bau-u.Siedlungsges.m.b.H.	
Ort/Bauvorhaben/Bauteil: Neubau Wohnhaus mit 22 Wohneinheiten und 22 Tiefgaragenplätze Graz, Kalvariengürtel 27 + 29	

Quelle: Angebotsunterlagen WBT

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

**Sämtliche Verhandlungen, insbesondere über den Inhalt der ausgeschriebenen Leistung oder das vom Bieter angebotene Entgelt, sind im „Offenen Verfahren“ grundsätzlich unzulässig.**

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Stellungnahme der FAEW:*

*Zur Verwendung des Begriffes „Offenes Verfahren“: Dieser Begriff wurde nicht durch ein Formblatt der ehem. Abteilung 15 – Wohnbauförderung vorgegeben, sondern vom gemeinnützigen Bauträger offensichtlich eingefügt. Aus der Sicht der FAEW ist es von Relevanz, dass im Sinne des für Förderungen der umfassenden Sanierung geltenden § 1 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 die Vergabe im Sinne der ÖNORM A 2050 betreffend einen freien und lauterer Wettbewerb und der Gleichbehandlung aller Bewerber und Bieter erfolgt. Diese Vorgabe der zitierten Bestimmung widerspricht nicht der Durchführung eines abschließenden Verhandlungsverfahrens.*

**Replik des Landesrechnungshofes:**

Im gegenständlichen Fall konnte die Gleichbehandlung aller Bieter nicht gewährleistet werden. Jeder Bieter hat sich bei der Erstellung seines Angebotes an die Ausschreibungsunterlagen zu halten. Wird ein Angebot vom Auftraggeber mit dem Begriff „Offenes Verfahren“ bezeichnet, sollte der Bieter auch darauf vertrauen können, dass die Leistungen zu den angeführten Bestimmungen vergeben werden. Diese Bestimmungen enthalten laut ÖNORM A 2050 4.2.1 jedenfalls ein Verhandlungsverbot.

**Arten und Wahl des Vergabeverfahrens**

Die Bauleistungen wurden in 14 Gewerken ausgeschrieben. Die Einladung zur Angebotslegung erfolgte öffentlich. Das Ende der Angebotsfrist wurde mit dem 19. Februar 2007 festgelegt. Die Angebotseröffnung fand für sämtliche Gewerke am 19. Februar 2007 statt.

Gewerk	abgegebene Angebote
Baumeister	10
Elektroinstallation	9
Heizung, Sanitär	11
Zimmermann	10
Dachdecker und Spengler	8
Trockenbau	15
Kunststein	8
Schlosser	6
Fliesenleger	9
Bodenleger	11
Bautischler	7
Kunststofffenster und Sonnenschutz	9
Maler und Anstreicher	9
Aufzüge	6
<b>Gesamt</b>	<b>128</b>

Übersicht der Angebote für die Einzelgewerke

Die Angebote wurden kommissionell geöffnet. Für jedes Gewerk liegt eine Niederschrift vor. Die Angebotskuverts enthalten einen Eingangsstempel und sind mit einer fortlaufenden Nummerierung versehen.

Eine Kennzeichnung der Angebote durch Lochung wurde nicht durchgeführt. Diese soll verhindern, dass nachträglich einzelne Bestandteile der Angebote ausgetauscht oder entfernt werden. Sie dient damit der Gewährleistung der Authentizität der Angebote.

**Der LRH empfiehlt, alle abgegebenen Angebote durch Lochung zu kennzeichnen, damit ein ordnungsgemäßer und fairer Wettbewerb sichergestellt wird.**

## 2.7 Massen- und Schlussrechnungsprüfung

Die Massen- und Schlussrechnungen nachstehender Arbeiten wurden vom LRH stichprobenweise geprüft:

- Baumeister
- Elektro
- Kunststofffenster
- Schlosser
- Maler
- Heizung, Lüftung, Sanitär
- Zimmermann
- Kunststein
- Dachdecker und Bauspengler

### Baumeister

Angebotssumme netto (in Euro)	Auftragssumme netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
1.060.165,04	983.800,00	990.200,03

Die Beauftragung der **Baumeisterarbeiten** wurde als Pauschalauftrag durchgeführt. Die Auftragssumme wurde nach **Verhandlung und Gewährung eines Nachlasses** mit €983.800,- festgelegt. Nachtrags- und Regieleistungen wurden in der Höhe von €9.844,03 zusätzlich beauftragt. Damit ergab sich nach Abzug von Skonti, Qualitätsminderung und Schäden eine Schlussrechnungssumme von €990.200,03.

### Elektro

Angebotssumme netto (in Euro)	Auftragssumme netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
94.884,97	75.944,27	73.446,69

Die Beauftragung der **Elektroarbeiten** erfolgte nach **Preisverhandlung** an den zweitplatzierten Bieter. Die Auftragssumme wurde nach zusätzlicher Gewährung eines 5%igen Nachlasses mit €75.944,27 festgelegt.

Für Ausbesserungsarbeiten von Schäden bei E-Anschlüssen und zusätzliche Nachreinigung wurde ein Betrag von € 439,20 in Abzug gebracht.

Die Abrechnung erfolgte nach tatsächlichem Aufmaß.

### Kunststofffenster

Angebotssumme netto (in Euro)	Auftragssumme netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
65.486,80	60.156,80	59.053,69

Die Beauftragung der **Kunststofffensterarbeiten** erfolgte nach **Preisverhandlung** an den Billigstbieter. Die Auftragssumme wurde mit € 60.156,80 festgelegt.

Es wurde ein Nachtrag für 2 Stk. Rolladen-Umbau link/rechts, 2 Stk. Brandrauchentlüftung komplett und 2 Stk. Montage der Verriegelung von € 7.054,-- sowie für beschädigte Fensterbänke von € 344,96 gestellt.

Die Abrechnung erfolgte nach tatsächlichem Aufmaß.

### Schlosser

Angebotssumme netto (in Euro)	Auftragssumme netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
60.925,00	59.925,00	60.914,39

Die Beauftragung der **Schlosserarbeiten** erfolgte nach **Preisverhandlung** an den Billigstbieter. Die Auftragssumme wurde nach Verhandlung mit € 59.925,-- festgelegt.

Bei der Schlussrechnung wurde eine **Überzahlung von € 7.676,05** festgestellt. Davon wurden € 5.483,13 im Februar 2009 an den WBT zurückbezahlt und der Restbetrag mit dem Haftrücklass in der Höhe von € 2.192,92 verrechnet.

Die Abrechnung erfolgte nach tatsächlichem Aufmaß.

**Maler**

Angebotssumme netto (in Euro)	Auftragssumme netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
12.175,00	11.079,25	20.596,88

Die Beauftragung der **Malerarbeiten** erfolgte nach **Preisverhandlung** an den zweitplatzierten Bieter. Die Auftragssumme wurde nach Gewährung eines 9%igen Nachlasses mit € 11.079,25 festgelegt.

Bei einer **stichprobenweisen Prüfung der drei erstgereihten Bieter** ergab sich bei den **Malerarbeiten** ein Bieterreihungssturz, der durch eine ungenaue Massenermittlung begünstigt wurde.

LGPosNr	Positionsstichwort	LV-Massen	abgerechnete Massen
46.24.01.A	I-Dispersion nasswischbest. Standard	4.620,00	5.111,06
46.24.01.B	I-Dispersion nasswischbest. Stiegenhaus	410,00	1.361,51
46.24.08.B	Az I-Dispersion Höhe bis 5,6 m Stiegenh.	20,00	1052,63

Quelle: Auszug aus den Ausschreibungs- und Abrechnungsunterlagen

Das bedeutet, dass der ursprünglich erstgereichte Bieter die tatsächlich ausgeführten Arbeiten (ohne NA) um 13 % billiger durchgeführt hätte.

Die Abrechnung erfolgte nach tatsächlichem Aufmaß.

**Heizung, Lüftung, Sanitär**

Angebotssumme netto (in Euro)	Auftragssumme netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
162.514,11	146.895,81	142.663,77

Die Beauftragung der **Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärarbeiten** erfolgte nach **Preisverhandlung** an den Billigstbieter. Die Auftragssumme wurde nach Veränderung des LV (Abzug von 21 Positionen) mit € 146.895,81 festgelegt.

Ein Nachtrag für Wetterschutzgitter mit Rahmen und Lamellen aus verzinktem Stahlblech von € 742,50 wurde zusätzlich verrechnet.

Die Abrechnung erfolgte nach tatsächlichem Aufmaß.

**Zimmermann**

Angebotssumme netto (in Euro)	Auftragssumme netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
84.132,00	77.401,44	78.778,35

Die Beauftragung der **Zimmermannsarbeiten** erfolgte nach **Preisverhandlung** an den drittplatzierten Bieter. Die Auftragssumme wurde nach Gewährung eines 8%igen Nachlasses mit € 77.401,44 festgelegt.

Bei einer **stichprobenweisen Prüfung der drei erstgereihten Bieter** ergab sich bei den **Zimmermannsarbeiten** ein Bieterreihungssturz, der durch eine ungenaue Massenermittlung begünstigt wurde.

LGPosNr	Positionsstichwort	LV-Massen	abgerechnete Massen
36.1213A	Zuluftöff. M. Gitter abdeck. B. 15	105,00	222,10
36.1601A	Dachschalung rau 2,4 cm	1130,00	1.417,76
36.1708A	Mineralwolleplatten	420,00	498,83

Quelle: Auszug aus den Ausschreibungs- und Abrechnungsunterlagen

Das bedeutet, dass der ursprünglich zweitgereichte Bieter die ausgeführten Arbeiten (ohne NA) um 9 % billiger durchgeführt hätte.

Die Abrechnung erfolgte nach tatsächlichem Aufmaß.

**Kunststein**

Angebotssumme netto (in Euro)	Auftragssumme netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
28.309,00	26.893,55	21.134,48

Die Beauftragung der **Kunststeinarbeiten** erfolgte nach **Preisverhandlung** an den Billigstbieter. Die Auftragssumme wurde nach Gewährung eines 5%igen Nachlasses mit € 26.893,55 festgelegt.

Die Massen wurden ungenau ermittelt.

LGPosNr	Positionsstichwort	LV-Massen	abgerechnete Massen
29.1201AZ	Boden	220,00	152,9
29.1701A	Silikonf.	110,00	332,14
29.1709F	Rutschl.	230,00	142,00

Quelle: Auszug aus den Ausschreibungs- und Abrechnungsunterlagen

Weiters wurde ein Betrag für Bauschäden (Austausch von 3 Stk. Tritt- und Setzplatten) von € 980,-- unter „Sonstiger Abzug Qualitätsabzug“ abgezogen.

Die Abrechnung erfolgte nach tatsächlichem Aufmaß.

### Dachdecker und Bauspengler

Angebotssumme netto (in Euro)	Auftragssumme netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
78.154,90	69.060,16	44.008,37

Die Beauftragung der **Dachdecker- und Bauspenglerarbeiten** erfolgte nach **Preisverhandlung** an den zweitplatzierten Bieter.

Die Auftragssumme wurde nach Gewährung eines 5%igen Nachlasses mit € 69.060,16 festgelegt.

Die Massenermittlung erfolgte ungenau. Dies geht auch aus dem Schreiben der ausführenden Firma vom 11. Dezember 2007 an den WBT hervor:

*„Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass in der Ausschreibung mengenmäßig zu wenig Dichtungsbänder ausgeschrieben sind. In der Ausschreibung sind nur 910 lfm, benötigt werden aber 2500 lfm ...“*

LGPosNr	Positionsstichwort	LV-Massen	abgerechnete Massen
23.1004D	AZ Saumstreifen verz. gekrümmt	210,00	25,00
23.1101A	Dachdeckung vz. B. 20Gr.50 cm	910,00	754,00
23.1106A	AZ vz. Falzverbindung	320,00	108,00
23.1106D	AZ vz. Falzverbindung gekrümmt	910,00	2.000,00
23.1106E	AZ vz. Dichtbandeinlage	910,00	2.018,00
23.1601A	Traufenzuluftgitter verz. b 15 cm	120,00	345,50

Quelle: Auszug aus den Ausschreibungs- und Abrechnungsunterlagen

Die Abrechnung erfolgte nach tatsächlichem Aufmaß.



**Der LRH stellt fest, dass sich aufgrund von Massenveränderungen bei einigen Gewerken ein geringfügiger „Bieterreihungssturz“ ergab.**

**Der LRH empfiehlt, das Leistungsverzeichnis mit höchstmöglicher Genauigkeit und Vollständigkeit zu erarbeiten. Die Massen sind vor Ausschreibung exakt und sorgfältig zu erfassen und die Leistungen vor der Ausführung der Baumaßnahmen bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen klar abzugrenzen.**

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Den Empfehlungen des Landesrechnungshofes wird künftig verstärkt Rechnung getragen.*

**Es wurden keine Unterlagen über die Befugnis, Leistungsfähig- und Zuverlässigkeit der Professionisten verlangt.**

**Der LRH hält nochmals fest, dass sämtliche Verhandlungen, insbesondere über den Inhalt der ausgeschriebenen Leistungen oder das vom Bieter angebotene Entgelt, im „Offenen Verfahren“ grundsätzlich unzulässig sind.**

## 2.8 Örtliche Bauaufsicht

Als Planer und gleichzeitig auch Örtliche Bauaufsicht (ÖBA) wurde ein Zivilingenieurbüro für Bauwesen als Generalplaner (GP) beauftragt.

Ein Generalplanervertrag (GPV) liegt den vorgelegten Unterlagen für das gegenständliche Projekt „Kalvariengürtel 27, 29“ nicht bei. Ein GPV eines anderen Projektes wurde der Schlussrechnung in Kopie angeschlossen.

Mit Beschluss vom 26. November 2007, GZ 26 S 105/07 x, des Landesgerichtes für ZRS Graz wurde über das Vermögen des GP das Konkursverfahren eröffnet und ein Masseverwalter bestellt.

Aus dem Schriftverkehr des WBT geht hervor, dass es mit der ÖBA zu Problemen gekommen ist.

Mit Schreiben vom 31. Juli 2008 des WBT wurden dem GP bzw. der ÖBA u. a. folgende Punkte vorgeworfen:

- Zweifel an der Befähigung des Bauleiters
  - Termine mit Wohnungsinteressenten wurden vom Bauleiter nicht eingehalten
  - Feuchtigkeitsschaden an Fassade blieb dem Bauleiter unbemerkt (beim Gerüstaufbau für den Vollwärmeschutz wurde die Ableitung des Dachwassers entfernt; Regen konnte ungehindert ins Mauerwerk einfließen)
  - nicht gesicherte französische Balkontüren konnten geöffnet werden
- Gefahr durch unaufgeräumte Baustelle etc.

**Der LRH empfiehlt eine Trennung von Planung und Örtlicher Bauaufsicht, um eine zusätzliche Kontrolle der Leistungserbringung zu gewährleisten.**

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Diese Empfehlung soll in Zukunft entsprechend berücksichtigt werden.*

### 2.8.1 Dokumentation des Baugeschehens

Zuständig für die Führung der Bautagesberichte ist der Auftragnehmer. In den Bautagesberichten sind sämtliche wichtige Vorkommnisse im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens zu dokumentieren. Pro begonnenem Arbeitstag ist ein Bautagesbericht auszufüllen. Der Auftraggeber ist seinerseits berechtigt, Einträge in Bautagesberichte vorzunehmen.

Im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens wurden insgesamt **50 Bautagesberichte** sowie **26 Baubesprechungsprotokolle** erstellt.

In den Bautagesberichten sind die Wetterverhältnisse einzutragen. Diese Informationen sind insofern von Bedeutung, als bei nachträglich auftretenden Schäden die Witterung (Wetter, Temperatur) am Tag der Errichtung des entsprechenden Bauteils schadenskausal sein kann. In sämtlichen Bautagesberichten **fehlen** diese Eintragungen.

Die Berichte 001 bis 050 wurden auftragnehmerseitig unterfertigt. Der Bericht 002 wurde zusätzlich von einem Vertreter des Auftraggebers paraphiert.

## **2.8.2 Einhaltung von Fristen**

Die vom Förderwerber mit 18 Monaten angegebene Bauzeit und die in der FZ ausgewiesene Bauzeitdauer wurde eingehalten (Baubeginn 31. Juli 2007/Baufertigstellung 1. November 2008, 16 Monate).

Der WBT kam seiner Verpflichtung hinsichtlich zeitgerechter Prüfung und Freigabe der Teil- und Schlussrechnungen nach. Durch die Einhaltung der Zahlungsziele konnten Skonti im erforderlichen Ausmaß lukriert werden.

Als Zahlungsziele waren in den Verträgen 21 Tage mit 3 % Skonto oder 45 Tage ohne Abzug festgelegt worden. Bei Teilrechnungen wurde ein Deckungsrücklass von 7 % einbehalten.

## 2.9 Honorare und Bauverwaltungskosten

In der Endabrechnung des Bauvorhabens wurden der A15 folgende Honorare und Bauverwaltungskosten vorgelegt:

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage	€ 1.554.800,00
A Generalplanung	14,00 %	€ 217.700,00
B Örtliche Bauaufsicht		-
C Planungs- u. Baukoordinator		-
D Statische Berechnung		-
E Sanitärprojekt		-
F Heizungsprojekt		-
G Elektroprojekt		-
H Sonderfachleute		-
I Bauverwaltungskosten	3,25 %	€ 50.500,00
<b>Zwischensumme</b>		<b>€ 268.200,00</b>
Abzüglich PKW-Anteil und nicht förderbarer Anteil		- € 35.367,04
<b>Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)</b>		<b>€ 232.800,00</b>

Quelle: Endabrechnung WBF 5 vom 22. Oktober 2009

Im Zuge der Endabrechnungsprüfung durch die A15 wurden die vorgelegten Planungshonorare und Bauverwaltungskosten auf Basis des Technischen Gutachtens zur Regierungsvorlage (Zweiteinreichung) – somit in Höhe von € 232.800,-- – anerkannt.

### 3. VERGABE UND VERWALTUNG DER WOHNUNGEN

Die Vermietung von Wohnungen, die nach dem Stmk. WFG 1993 gefördert wurden, hat stets unter Einhaltung entsprechender gesetzlich normierter Kriterien zu erfolgen.

Die Wohnungen sind in erster Linie an volljährige Personen zu vermieten, die zum Zeitpunkt der Zuweisung der Wohnung bzw. des Abschlusses des Mietvertrages ein geringes Familieneinkommen aufweisen und somit in den Genuss einer Wohnbeihilfe kommen.

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

#### Kalvariengürtel 27 und 29:


Lfd. Nr.	Eidesstattliche Erklärung	Volljährigkeit	Familieneinkommen
1	✓	✓	☒
2	✓	✓	✓
3	✓	✓	☒
4	✓	✓	☒
5	✓	✓	✓
6	✓	✓	☒
7	✓	✓	☒
8	✓	✓	✓
9	✓	✓	☒
10	✓	✓	✓
11	✓	✓	☒
12	✓	✓	☒
13	✓	✓	✓
14	✓	✓	☒
15	✓	✓	☒
16	✓	✓	☒
17	✓	✓	✓
18	✓	✓	✓
19	✓	✓	☒
20	✓	✓	✓
21	✓	✓	✓
22	✓	✓	✓

Quelle: Unterlagen WBT

✓ erfüllt  
☒ nicht erfüllt

## Eidesstattliche Erklärung

Die Eidesstattlichen Erklärungen (EE) wurden von allen Mietern unterfertigt und vom WBT durch Firmenstempel, Unterschrift und Datum wie folgt bestätigt.

Bestätigung des Bauträgers (bei Verkauf bzw. Vermietung der Wohnung durch den Bauträger):	
1. Bei Eigentumswohnungen wird das Vorliegen der österreichischen Staatsbürgerschaft (oder Gleichstellung) und einer begünstigten Person nach Prüfung bestätigt. 2. Bei Mietwohnungen wird das Vorliegen einer begünstigten Person nach Prüfung bestätigt. 3. Die Nachweise über das Familieneinkommen werden von uns sieben Jahre zur jederzeitigen Überprüfung durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung aufbewahrt.	
Ort Gratkorn	Datum 6.10.08
 <b>Gemeinnützige LEYKAM</b> <b>Wohn-, Bau- und</b> <b>Siedlungsgesellschaft m.b.H.</b> <b>8101 Gratkorn, Bruckerstrasse 17</b> Unterschrift des Bauträgers	

Quelle: Ausschnitt EE; Bestätigung WBT

Mit der Fertigung bestätigt der WBT die Erfüllung aller Auflagen und die Beibringung der geforderten Unterlagen durch den Wohnungswerber.

Die Einkommensnachweise wurden teilweise erst Monate später ausgestellt oder wurden nicht von allen Bewohnern (Familieneinkommen) erbracht. Ob eine begünstigte Person gemäß § 8 Abs. 3 Stmk. WFG 1993 vorliegt, kann erst **nach Vorliegen aller Unterlagen** bestätigt werden.

**Der LRH empfiehlt dem Wohnbauträger, erst nach Vorlage aller geforderten Unterlagen, die Eidesstattliche Erklärung durch Unterfertigung zu bestätigen.**

## Einkommen

Grundsätzlich ist das Einkommen aller erwerbsfähigen Bewohner von geförderten Wohnungen bei der Überprüfung der Einhaltung der Einkommensgrenzen zu berücksichtigen (Familieneinkommen).

Als Familieneinkommen gilt die **Summe der Einkommen des Förderungswerbers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen.**

Die Überprüfung hat ergeben, dass bei der Vergabe die **Einkommensnachweise unvollständig** erbracht wurden. Das **Jahreseinkommen** ist **lückenlos zu berücksichtigen.**

**Der LRH stellt fest, dass hinsichtlich ordnungsgemäßer Vergabe der Wohnungen vom Bauträger als vergebender Stelle, die Vorgaben des Gesetzgebers nicht ausreichend beachtet wurden.**

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Im Rahmen einer Wohnungsvergabeüberprüfung betreffend den ggst. Wohnbauträger hat es sich am 26.3.2013 herausgestellt, dass die Vergabe bezogen auf andere Projekte nicht in allen Fällen korrekt geschehen ist. Von den beiden Prüfern wurden die Vertreter der SG Leykam nicht nur auf die mangelhafte Vorgangsweise aufmerksam gemacht. Bei dieser Gelegenheit wurden Vertreter des Wohnbauträgers auch einer Einschulung an Ort und Stelle unterzogen.*

Der Landesrechnungshof legte das Ergebnis seiner Überprüfung in der am 14. Juni 2013 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dar.

Teilgenommen haben:

vom Büro des Herrn

Landesrates Johann Seitinger:

Mag. Gerhard UHLMANN

von der Abteilung 15 – Wohnbau,  
Energie, Technik:

Dipl.-Ing. Gerhard BRÄUER

Mag. Doris FABSCHITZ

Ing. Gerhard HAIDER

von der LEYKAM – Gemeinnützige Wohn-,  
Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.:

Reinhard TIPPL

vom Landesrechnungshof:

LRH-Dir. Dr. Johannes ANDRIEU

Dipl.-Ing. Gerhard RUSSHEIM

Astrid BREZNIK



## 4. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof überprüfte die Wohnanlage der LEYKAM – Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. in Graz, Kalvariengürtel 27 und 29.

Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

- Die Fertigstellung wurde mit 1. November 2008 gemeldet und die Endabrechnung am 22. Dezember 2009 vorgelegt. Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die vereinbarte Frist geringfügig überschritten wurde.
- Laut Bauphysikalischem Nachweis ist für Außenfenster ein  $R_w$ -Wert von 38 dB erforderlich. In der Ausschreibung waren jedoch nur 34 dB gefordert. Eine Erklärung für den geringeren Schallschutzwert wurde dem Landesrechnungshof nicht vorgelegt.
- Sämtliche Verhandlungen, insbesondere über den Inhalt der ausgeschriebenen Leistung oder das vom Bieter angebotene Entgelt, sind im „Offenen Verfahren“ grundsätzlich unzulässig.
- Eine Kennzeichnung der Angebote durch Lochung wurde nicht durchgeführt. Diese soll verhindern, dass nachträglich einzelne Bestandteile der Angebote ausgetauscht oder entfernt werden. Sie dient damit der Gewährleistung der Authentizität der Angebote.
  - **Der Landesrechnungshof empfiehlt, alle abgegebenen Angebote durch Lochung zu kennzeichnen, damit ein ordnungsgemäßer und fairer Wettbewerb sichergestellt wird.**
- Es wurden vom Auftraggeber keine Unterlagen über die Befugnis, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Professionisten verlangt.
- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass sich aufgrund von Massenveränderungen bei einigen Gewerken ein geringfügiger „Bieterreihungssturz“ ergab.
  - **Der Landesrechnungshof empfiehlt, das Leistungsverzeichnis mit höchstmöglicher Genauigkeit und Vollständigkeit zu erarbeiten. Die Massen sind vor Ausschreibung exakt und sorgfältig zu erfassen und die Leistungen vor der Ausführung der Baumaßnahmen bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen klar abzugrenzen.**

- Ein Zivilingenieurbüro wurde sowohl als Generalplaner als auch als Örtliche Bauaufsicht beauftragt.
  - **Der Landesrechnungshof empfiehlt eine Trennung von Planung und Örtlicher Bauaufsicht, um eine zusätzliche Kontrolle der Leistungserbringung zu gewährleisten.**
  
- Die Überprüfung hat ergeben, dass bei der Vergabe die Einkommensnachweise der zukünftigen Mieter unvollständig erbracht wurden. Das Jahreseinkommen ist lückenlos zu berücksichtigen, um eine ordnungsgemäße Vergabe der Wohnungen zu gewährleisten. Die gesetzlichen Vorgaben für die Wohnungsvergabe sind einzuhalten.
  - **Der Landesrechnungshof empfiehlt dem Wohnbauträger, erst nach Vorlage aller geforderten Unterlagen, die Eidesstattliche Erklärung durch Unterfertigung zu bestätigen.**

Graz, am 19. August 2013

Die Landesrechnungshofdirektorin:

Dr. Margit Kraker