



LANDESRECHNUNGSHOF
STEIERMARK

PRÜFBERICHT

ENW

Rohrbach Steinberg

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 dieser rechtlichen Verpflichtung wurden die entsprechenden personenbezogenen Daten sowie die Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse im Text grau hinterlegt.

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 runderungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Zitierte Textstellen werden im Bericht in kursiver Schriftart dargestellt.



LANDTAG STEIERMARK - LANDESRECHNUNGSHOF
Trauttmansdorffgasse 2 | A-8010 Graz

lrh@stmk.gv.at

T +43 (0) 316 877 2250

F +43 (0) 316 877 2164

<http://www.lrh.steiermark.at>

Berichtzahl: LRH 30 E6/2013-14

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG.....	3
1. PRÜFUNGSGEGENSTAND.....	4
1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab	5
1.2 Unternehmen.....	6
1.3 Stellungnahmen zum Prüfbericht	6
2. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	7
2.1 Allgemeines – Prüfungsumfang – Unterlagen.....	7
2.2 Wohnbauförderung, Finanzierung.....	11
2.3 Grundstück	20
2.4 Planung	24
2.5 Vergabe von Leistungen	25
2.6 Örtliche Bauaufsicht	38
2.7 Honorare und Bauverwaltungskosten	39
3. VERGABE UND VERWALTUNG DER WOHNUNGEN	40
4. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN.....	42

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A15	Abteilung 15 – Energie, Wohnbau Technik
Stmk. BauG	Steiermärkisches Baugesetz
dB	Dezibel
DTV	durchschnittlicher täglicher Verkehr
DVO	Durchführungsverordnung
EE	Eidesstattliche Erklärung
ENW	Ennstal – Neue Heimat – Wohnbauhilfe
EZ	Einlagezahl
FA	Fachabteilung
FAEW	Fachabteilung Energie und Wohnbau (vormals: Abteilung 15 – Wohnbauförderung)
FZ	Förderungszusicherung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GOA	Gebührenordnung für Architekten
GZ	Geschäftszeichen
HLS	Heizung, Lüftung, Sanitär
KG	Katastralgemeinde
LG	Landesgesetz
LGBI.	Landesgesetzblatt
LRH	Landesrechnungshof
L-VG	Landes-Verfassungsgesetz 2010
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
ÖNORM	Österreichische Norm
	Energieversorgungsunternehmen
Stmk. WFG 1993	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
WBT	Wohnbauträger
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
WE	Wohneinheiten

KURZFASSUNG

Die ENW – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., Graz, hat in Rohrbach-Steinberg, Rohrbach 250 – 253, ein Projekt mit 13 reihenhausartigen Maisonettewohnungen und sechs Geschößwohnungen errichtet.

Die Förderung erfolgte nach dem Stmk. WFG 1993 für die Errichtung von Mietkaufwohnungen und bestand in Annuitätenzuschüssen für einen genehmigten Darlehensbetrag. Zusätzlich erfolgte eine ökologische Wohnbauförderung.

Die Gesamtbaukosten, basierend auf einer förderbaren Nutzfläche von 1.599,29 m², wurden mit €2.974.200,-- festgelegt und mit €2.927.100,-- endabgerechnet. Damit ergibt sich gegenüber der Finanzierungszusicherung eine Unterschreitung der Gesamtbaukosten um €47.100,--.

Die ÖBA wurde vom Auftraggeber selbst ordnungsgemäß durchgeführt.

Die notwendigen Qualitäts- und Quantitätskontrollen wurden durchgeführt und entsprechend dokumentiert.

Die Planung erfolgte bei der Massenermittlung einiger Gewerke ungenau und oberflächlich. Das führte bereits während des Vergabeverfahrens zu notwendigen Massenkorrekturen und Nachtragspositionen.

Die vereinbarte Frist für die Vorlage der Endabrechnung wurde überschritten.

Der Landesrechnungshof weist im Zuge der gegenständlichen Überprüfung auf die hohe Kooperationsbereitschaft der ENW hin.

1. PRÜFUNGSGEGENSTAND

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

ENW – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.
Theodor-Körner-Straße 120, 8010 Graz

in

8151 Rohrbach Steinberg
Rohrbach 250 – 253

errichteten Wohnanlage durchgeführt.



Quelle: LRH



Zuständiger politischer Referent ist **Landesrat Johann Seitingner**.

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 25. November 2009 hat der Förderungswerber den Vorbehalt des Landes Steiermark hinsichtlich der Gebarungskontrolle durch den LRH zur Kenntnis genommen und mittels Zustimmung zur FZ am 11. Dezember 2009 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 ENW – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. (ENW) sowie eigene Recherchen und Wahrnehmungen des LRH.

1.2 Unternehmen

In der Gem. Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen sind mittlerweile fünf Bauträger zur „Wohnbaugruppe ennstal“ zusammengefasst.

Die **Ennstal – Neue Heimat – Wohnbauhilfe (ENW)** ist ein **gemeinnütziges Unternehmen** und **Mitglied der „Wohnbaugruppe ennstal“**.



ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H

Theodor-Körner-Straße 120

8010 Graz

1.3 Stellungnahmen zum Prüfbericht

Die Stellungnahme des **Herrn Landesrates Johann Seitingner** 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
- 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:

[REDACTED]

Örtliche Bauaufsicht und -koordination:

[REDACTED]

Planung:

[REDACTED]

Bauphysik:

[REDACTED]

Geotechnisches Gutachten:

[REDACTED]

Bodengutachten:

[REDACTED]

Zivilingenieur für Bauwesen

Baubeschreibung

Die ENW errichtete in Rohrbach-Steinberg eine geförderte Wohnanlage mit 13 reihenhausartigen Maisonettewohnungen und sechs Geschloßwohnungen.

Die geförderten Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. eine Terrasse und teilweise über einen eigenen Gartenanteil.



Als PKW-Einstellplätze wurden 19 flugdachartige Garagen errichtet.

Die Warmwasseraufbereitung sowie ein Teil der Heizung erfolgt mittels Solarenergie.



Quelle: LRH

Anzahl der Wohnungen: 19
(Wohnhaus: 6, Reihenhäuser: 13)

Wohnnutzfläche der Wohneinheiten:

Wohnhaus	Wohnung
Wohnung 1	62,53 m ²
Wohnung 2	79,56 m ²
Wohnung 3	63,95 m ²
Wohnung 4	79,75 m ²
Wohnung 5	63,95 m ²
Wohnung 6	79,55 m ²
Summe	429,29 m²

Reihenhäuser		
4 x Typ A	90,00 m ²	360,00 m ²
3 x Typ A1	90,00 m ²	270,00 m ²
6 x Typ B	90,00 m ²	540,00 m ²
Summe		1.170,00 m²

Förderbare Flächen: 1.599,29 m²

Nicht förderbare Flächen: 14,73 m²

Bebauungsgrad: 0,22

Bebauungsdichte: 0,44

Konstruktion

Gesamtkonstruktion: Massivbau (Ziegelmauerwerk)
 Art der Gründung: Flachgründung mit Streifenfundament
 Dach: Flachdach STB-Platte, Pultdach Sparren-
dachstuhl
 Kellermauerwerk: tragend Stahlbeton
 Außenwände: tragend, Brandwiderstandsklasse F90
 Innenwände: tragend, Brandwiderstandsklasse F90
 Innentüren: Holz
 Bodenbeläge/Fußböden: Fliesen, Parkett
 Fenster: Kunststoff
 Verglasung: Sicherheitsglas
 Heizung: Zentralheizung mit festen Brennstoffen
(Hackschnitzel)
 Energieversorgung: Solaranlage



Quelle: Unterlagen ENW

Prüfunterlagen

Zur Beurteilung des gegenständlichen Projektes wurden dem LRH mit Einreichdatum 9. August 2013 vom Wohnbauträger (WBT) Pläne, Ausschreibungs- und Abrechnungsunterlagen sowie Schriftverkehr zur Verfügung gestellt.

Der Förderungsakt wurde von der A15 am 24. Juli 2013 übermittelt.

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

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 26. Februar 2008 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

- Wohnbautisch 26.02.2008
- Kaufvertrag Grundstück 10.06.2009
- Grundstücksbeurteilung Datum fehlt
- Vertrag Baubezirksleitung Graz-Umgebung, Sondernutzung 18.06.2009
- Baubewilligung 26.06.2009
- 1. Ansuchen auf Förderung 25.08.2009
- Gutachten des Energiebeauftragten des Landes Stmk. 31.08.2009
- 1. Technisches Gutachten zur Beiratsvorlage 14.09.2009
- Sitzung des Wohnbauförderungsbeirates 23.09.2009
- 2. Ansuchen auf Förderung (Zweiteinreichung) 19.10.2009
- Technisches Gutachten zur Regierungssitzung 06.11.2009
- Vorzeitiger Baubeginn 06.11.2009
- Regierungssitzung (Sammelliste der Förderungswerber) 19.11.2009
- Beschluss der Stmk. Landesregierung 23.11.2009
- Förderungszusicherung 25.11.2009
- Zustimmung FZ 11.12.2009
- Beschluss Bezirksgericht Graz-Ost, Grundbuch 28.06.2010
- Wohnungsübergabe 07.12.2010
- Baufertigstellungsmeldung 07.12.2010
- Benützungsbewilligung 07.12.2010
- Bauzeit (06.11.2009 bis 07.12.2010) 13 Monate
- Vorlage Endabrechnung 16.05.2012
- Technisches Gutachten – Endabrechnung 26.06.2012
- Endabrechnung 07.08.2012

Ansuchen auf Förderung

Das **Förderungsansuchen** für die Geschößbauförderung wurde bei der A15 am **25. August 2009** unter Zugrundelegung folgender Angaben eingereicht:

Anzahl der Häuser	4	Bauart	Neubau
Art und Anzahl der Wohnungen	19 Mietkaufwohnungen		
Art und Anzahl der PKW-Plätze	13 flugdachtartige Garagen 6 Garagen		
Planungsart	Direktauftrag		
Planverfasser			
Beauftragte Planungsleistung	75 % GOA		
Örtliche Bauaufsicht	ENW		

Quelle: WBF 1 vom 25. August 2009

Wohnbautisch

Die Begutachtung durch den **Wohnbautisch** erfolgte in dessen **472. Sitzung** am **26. Februar 2008**. Das Bauvorhaben wurde bei Erfüllung nachstehender Auflagen „positiv“ beurteilt.

„Auflagen / Bemerkungen:

Beim heutigen WBT werden 3 Varianten (Bebauungsplan) vorgelegt, wobei seitens der Vertreter des WBT die Variante 2 als geeignet angesehen wird. Im Bereich des südlich gelegenen Mehrfamilienwohnhauses ist jedoch städtebaulich noch eine Überarbeitung zweckmäßig (Frage der Belichtung / EG-Grundrisse). Die Freiflächengestaltung und Parkierungslösung soll dahingehend optimiert werden, dass die nunmehrigen Restgrünflächen entfallen, die Zufahrtsstraßen verschmälert werden und die Anordnung der Parkplätze auf 4 Parkplätze im Süden sowie die Notwendigkeit des südlichen Wendehammers nochmals überdacht werden. Sinnvollerweise sollte der Planer des Direktauftrages bereits in die Konzeption einbezogen werden. Die innere Wegeführung erscheint nicht notwendig.

Projektsbeurteilung:

Vorliegendes Projekt wird städtebaulich und baukünstlerisch positiv beurteilt.

Die Beurteilung erfolgt für das Gesamtprojekt bestehend aus 4 Häusern mit insgesamt 19 WE. Dzt. ist der 1. Bauabschnitt mit 2 Häusern und 10 WE zur Errichtung vorgesehen.

Auflagen nachzuweisen an die A15:

- *Im Bereich des Geschoßwohnbaues ist ein Behindertenparkplatz nachzuweisen.*
- *Das Eingangspodest vor dem Hauseingang hat eine Tiefe von mind. 1,50 m aufzuweisen.“*

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 **26. Juni 2009** (Rechtskraft 20. August 2009) erteilt.

Die zuständige Baubehörde bewilligte am 26. Juni 2009 die Errichtung

1. eines Wohnhauses mit sechs Wohnungen und angebauter offener Garage
2. von drei Reihenanlagen mit 13 Reihenhäusern
3. von sieben Abstellräumen für 13 Reihenhäusern
4. eines Flugdaches für 13 Kraftfahrzeuge und für zwei Müllplätze
5. von Abstellflächen für 19 Kraftfahrzeuge
6. von Geländeänderungen
7. einer Stützmauer

auf der Grundstücksfläche Nr. 605/2, EZ 54, KG Rohrbach.

Technisches Gutachten zur Beiratsvorlage

Im **Technischen Gutachten zur Beiratsvorlage** vom **14. September 2009** wurde das vom Förderwerber erstingereichte Ansuchen vom 25. August 2009 gemäß dem Stmk. WFG 1993 behandelt. Zu diesem Zeitpunkt lag bereits eine **rechtskräftige Baubewilligung** vor. Nachfolgende Auflagen und Hinweise waren dem Gutachten zu entnehmen:

„Auflagen des Wohnbautisches wurden erfüllt.

- *Planung und Ausstattung:*
Die Erdgeschoßwohnungen sind barrierefrei aufgeschlossen. (Rampen max. 6 %)
Die Wohnungen sind alten- und behindertengerecht adaptierbar.

KG teil/EG/2-3 OG/

Raumhöhe: 2,60 m

Auflagen (>), Hinweise (*):

- (>) Die Auflagen des baueologischen Gutachtens sind nachweislich einzuhalten (Bodenauswechslung, fachgerechte Drainage etc.).
- (>) 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.
- (*) Kinderwagen- und Fahrradräume sind Nebenräume und können nicht der Fläche `B` zugeordnet werden.“

Wohnbauförderungsbeirat

In der Sitzung des **Wohnbauförderungsbeirates** des Landes Steiermark vom **23. September 2009** wurde das Bauvorhaben positiv begutachtet.

Zweiteinreichung

Am **19. Oktober 2009** erfolgte die **Zweiteinreichung** durch den WBT. Der ursprünglich geplante Bauumfang von 19 Mietkaufwohnungen mit 19 flugdachtartigen Garagen 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	1.599,29	1.180,00	1.887.162,20
Geschoßzuschlag	18,94 %		357.428,52
Kinderspielplatz-Fixbetrag	19	350,00	6.650,00
Summe 1A: wbf. Gesamtbaukosten der Wohnungen ohne Zuschläge (gerundet)			2.251.300,00
Öko-Punkte (10 €/Punkt und m² Nutzfläche)	12		191.914,80
Erreichen der Vorgaben für 2010	60		95.957,40
Summe 1B: wbf. Gesamtbaukosten der Wohnungen inkl. Zuschlägen (gerundet)			2.539.200,00
Einstellplätze in flugdachtartigen Garagen	19	2.680,00	50.920,00
Summe 2: wbf. Fixbetrag für PKW (gerundet)			50.900,00
Summe 1B + 2: wbf. Gesamtbaukosten (gerundet)			2.590.100,00
<i>Honorarbemessungsgrundlage (84 % der Summen 1A und 2)</i>			<i>2.031.800,00</i>
Grundkosten	15,41 %		399.224,00

Quelle: WBF 4 vom 19. Oktober 2009

Bei Grundkosten über 10 % bis maximal 25 % ist eine Begründung erforderlich, darüber hinaus ist das Projekt nicht förderbar. Mit Schreiben vom 19. Oktober 2009 gab die ENW folgende Stellungnahme ab:

„Die Grund- und außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Aufschließungskosten betragen € 399.224,--, das sind 15,41 % der maximal wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten. Die Überschreitung der 10%igen Toleranzgrenze resultiert aus den ortsüblichen Grundpreisen sowie dem relativ hohen Grundanteil, wodurch die Möglichkeit einer direkten Grünflächenzuordnung für sämtliche Wohnungen der reihenhausartigen Bebauung gegeben ist.“

Technisches Gutachten zur Regierungssitzung

Im **Technischen Gutachten zur Regierungssitzung vom 6. November 2009** wurden seitens der A15 die Vollständigkeit der erforderlichen Unterlagen und die Vorlage der Vergabebegründung bestätigt.

Es wurden insgesamt 12 Öko-Bonuspunkte bestätigt.

Die Honorare wurden von € 364.900,-- auf € 334.000,-- gekürzt (Berechnungsbasis: € 2.014.500,--).

Einem vorzeitigen Baubeginn wurde am 6. November 2009 zugestimmt.

Änderungen gegenüber dem Beirat: Es werden 19 flugdachartige Abstellplätze errichtet.

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

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

„Auflagen (>), Hinweise ():*

- *(>) Die tatsächlichen Grund- und Aufschließungskosten sind zur Endabrechnung bekannt zu geben.*
- *(>) 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 baugelogischen Gutachtens wird besonders hingewiesen (Bodenauswechslung, fachgerechte Drainage, 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.“

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 wurde am **25. November 2009** erteilt. Der WBT stimmte am 11. Dezember 2009 den Bedingungen der FZ zu.

Der **Finanzierungsplan** gemäß FZ lautet:

	FZ vom 25. November 2009 in Euro
Darlehen (mit Annuitätenzuschüssen)	2.302.200,00
Öko-Zuschlag – Wärmedämmung	96.000,00
Ökopunkte: 12	
Darlehen: Stmk. Bank u. Spk AG (mit Annuitätenzuschüssen)	134.300,00
30%iger Förderungsbeitrag	57.600,00
Restfinanzierung	384.100,00
Gesamtbaukosten	2.974.200,00

Quelle: FZ vom 25. November 2009

Wohnungsübergabe / Benützungsbewilligung

Die Baubehörde hat die **Benützungsbewilligung** mit Bescheid vom **7. Dezember 2010** erteilt.

Die **Wohnungsübergabe** an die Mieter erfolgte am **7. Dezember 2010**.

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

Endabrechnung

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

Die **Fertigstellung** wurde mit **7. Dezember 2010** gemeldet und die **Endabrechnung** am **16. Mai 2012** vorgelegt.

Laut FZ vom 25. November 2009 wird Folgendes festgehalten:

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

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die vereinbarte Frist um fünf Monate überschritten wurde. Der Wohnbauträger ist seiner Verpflichtung zur fristgerechten Übermittlung der Endabrechnung an die Förderstelle nicht nachgekommen.

Zur Fristüberschreitung teilte die ENW Folgendes mit:

„Aufgrund der Projektdichte im Zeitraum 2010 konnte dieses Projekt nicht in der 12-Monatsfrist abgerechnet werden.“

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Auf Wunsch der Gemeinde und der Bewohner erfolgte die Übergabe der Wohnungen am 7. Dezember 2010 nach einer 12monatigen Bauzeit. Ein Teil der Außenanlagen, sowie die Errichtung des Kinderspielplatzes und diverse Restarbeiten konnten witterungsbedingt erst im Frühjahr bzw. Frühsommer 2011 ausgeführt werden. Die Rechnungslegungen für diese Leistungen der ausführenden Firmen erfolgten daher erst zu einem späteren Zeitpunkt. Die Endabrechnung konnte erst nach Vorliegen aller geprüften Verbindlichkeiten erstellt werden.

Die verspätete Endabrechnung hatte keinerlei Auswirkung auf die regelmäßige Anweisung des Annuitätzuschusses.

Förderung und Finanzierung

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

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

	Endabrechnung vom 7. August 2012 in Euro
Darlehen (mit Annuitätzuschüssen)	2.302.200,00
ÖKO-Zuschlag – Wärmedämmung	96.000,00
12 ÖKO-Bonuspunkte	
Darlehen (mit Annuitätzuschüssen)	134.300,0
30%iger Förderungsbeitrag	57.600,00
Restfinanzierung	337.000,00
Gesamtbaukosten	2.927.100,00

Quelle: Endabrechnung vom 7. August 2012

2.3 Grundstück

Das Grundstück wurde auf seine Eignung für die vorgesehene Bebauung durch die Gemeinde Rohrbach-Steinberg bzw. dem Ortsplaner begutachtet.



Quelle: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan Nr. 4.0

Zusammenfassend wurde von der Gemeinde Rohrbach-Steinberg bzw. dem Ortsplaner festgestellt:

„Die Grundstücke Nr. 605 und 606/4 schließen unmittelbar an das bebaute Bauland an und beinhalten somit den Raumordnungsgrundsatz § 3 Abs. 2 'Die Entwicklung der Siedlungsstruktur hat von innen nach außen zu erfolgen'.

Die oben genannten Grundstücke befinden sich in fußläufiger Entfernung zu den beiden benachbarten Dorfgebieten Neudorf und Aich. In den beiden Dorfgebieten sind ein Lebensmittelhändler, eine Tankstelle, ein Getränkehandel und eine Frischmilchverkaufsstelle vorhanden. In Aich befindet sich an der Kreuzung der beiden Landesstraßen L 336 und L 382 eine Haltestelle und somit sind sämtliche im Zentrum der Gemeinde, aber auch in der benachbarten Marktgemeinde Hitzendorf angebotenen Dienste mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr einfach zu erreichen. Nach dem Regionalen Entwicklungsprogramm von Graz und Graz-Umgebung wird die Marktgemeinde Hitzendorf als Teilregionales Versorgungszentrum bestimmt. Natürlich ist in weiterer Folge auch eine Anbindung an die Landeshauptstadt Graz gegeben.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 4.0 wurde im Sinne einer dezentralen Konzentration der gegenständliche Bereich als Nebenzentrum festgelegt. Das geplante Bauverfahren könnte dazu beitragen, dass das schon vorhandene Nebenzentrum der Gemeinde weiter gestärkt wird.

Die DTV-Werte der L 336 vom 22.6.2005 angegeben von der Fachabteilung 18 B, Amt der Steiermärkischen Landesregierung zwischen Rohrbach und Gemeindegrenze von St. Bartholomä haben nach der Berechnung mit Hilfe der Rechenmethode RVS 3.02 einen Tagwert von 50,7 dB und einen Nachtwert von 41 dB ergeben. Somit liegen diese Werte deutlich unter den Planungsrichtwerten Energieäquivalenter Dauerschallpegel La:eq nach der ÖNORM S5021, die einen Tagwert von 55 dB und einen Nachtwert von 45 dB für Allgemeine Wohngebiete vorsehen. Dadurch werden auch die Bestimmungen der Durchführungsverordnung zum Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993 § 2 i.d.g.F. eingehalten.

Das/Die Grundstück(e) ist/sind für die vorgesehene Bebauung

- geeignet
- nicht geeignet
- unter folgenden Auflagen geeignet“

Zur Feststellung der Untergrundverhältnisse wurde ein **Bodengutachten vom 9. Juni 2008** im Bereich des geplanten Bauvorhabens erstellt. Dazu wurden vier Schürfgruben im Bereich des geplanten Bauvorhabens hergestellt.

Zusammenfassend wird Folgendes festgestellt:

„...Aufgrund des bergseitig weiter ansteigenden Hanges muss im Fall eines Starkregens ein verstärkter oberflächiger Wasserabfluss erwartet werden. Zur Abwehr des direkten Anströmens sind oberflächengestalterische Maßnahmen (z. Bsp. hangseitige Mulde) einzuplanen.

Zusätzlich ist um das Gebäude eine Ringdrainage vorzusehen. Gegenüber dem anstehenden Boden sind der Rollschotter und das Drainagerohr durch ein Bauvlies zu schützen um ein Verschlämmen der Drainage zu verhindern. Die Drainage ist im Arbeitsraum von der Sohle der Bodenplatte bis ca. 50 cm über der Fuge Bodenplatte-Kellerwände dauerwirksam herzustellen. Für eine sichere Entwässerung der Drainage ist zu sorgen, es darf zu keinem Rückstau in der Drainage kommen. Die Oberflächen und Traufenwässer dürfen nicht in die Drainage eingeleitet werden...“

Für die Grundlage der Baumaßnahmen der Pufferung und Versickerung der Niederschlagswässer wurde ein **Geotechnisches Gutachten vom 3. Juni 2009** erstellt.

In diesem wurde festgestellt:

„Unter Einhaltung obiger Angaben ist die Pufferung der Niederschlagswässer auf befestigten Flächen vorzusehen und einzuplanen. Die Versickerung der Wässer erfolgt im talseitigen Geländeabschnitt in sandigen Kiesen mit ausreichender Durchlässigkeit über Sickerschächte, Schotterauffüllungen und Rieselmulden.

Mit Nachdruck wird darauf hingewiesen, dass während der Bauausführung Abweichungen zu den beschriebenen Bodenverhältnissen die Hinzuziehung eines Fachkundigen erfordern sowie Baumaßnahmen an die geänderten Randbedingungen anzupassen sind.“

Bei der Begehung am 18. Juli 2013 wurde straßenseitig beim Stiegenabgang (auf der Rückseite der Carports) nicht versickertes Niederschlagswasser festgestellt.



Quelle: LRH

Die ENW führte dazu Folgendes aus:

„Im Bereich des Carports wurde parallel zur Landesstraße eine Stützmauer errichtet. Diese Stützmauer ist zur Abstützung des Hanges erforderlich. Im Bereich der Stützmauer kann es auf Grund von hohen Niederschlägen zu Staunässe kommen. Damit diese Staunässe nicht die Stützmauer unterspülen kann, wurden vom Statiker in bestimmten Abständen Durchführungen angeordnet. Nachdem es bei einer dieser Entlastungsöffnungen der Stützmauer bei langen Niederschlägen zu Wasseraustritt gekommen ist, war das Erdreich um diese Stelle dauerhaft feucht und weich.“

Der angeführte Mangel wurde folgendermaßen behoben:

Im Bereich der Austrittsstelle wurde das Erdreich auf einer Fläche von 300 x 400 cm und einer Tiefe von 40 - 60 cm ausgehoben und mit einem Drainagenschotter gefüllt. Dadurch wurde diese Stelle dauerhaft entwässert und trocken gelegt. Der Mangel ist behoben.“

2.4 Planung

Das Architekturbüro [REDACTED] wurde von der ENW mit der Planung der Wohnanlage beauftragt. Gegenstand des „Architektenwerkvertrages“ war die Übertragung von Architektenleistungen und die Regelung gegenseitiger Rechte und Pflichten zwischen ENW und dem Architekturbüro.

Im Vertrag vom 8. April 2009 wurde eine Büroleistung von 80,5 % vereinbart.

Vorentwurf	13,00 %
Entwurf	17,00 %
Einreichung	10,00 %
Ausführungs- und Detailzeichnungen	33,00 %
Künstlerische Oberleitung der Bauausführung	5,00 %
Techn. Oberleitung 50 % v. 5 %	<u>2,50 %</u>
	80,50 %

Vertragsbestandteil bildete die Honorarordnung für Architekten (HOA) mit Stand 1. Dezember 2004, das Stmk. WBFG 1993 sowie die DVO zum Stmk. WBFG 1993.

Zur Frage, nach welchen Kriterien das Architekturbüro [REDACTED] ausgewählt wurde, teilte die ENW mit:

„Entsprechend dem steirischen Wohnbauförderungsgesetz wurde unter Abklärung mit der FA 13B das Büro [REDACTED] direkt von der ENW beauftragt.“

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

Die **Polier- und Detailplanung** wurde grundsätzlich **fachkundig** erstellt. Die Massenermittlung war jedoch so ungenau, dass bereits während des Vergabeverfahrens Massenkorrekturen und Nachtragspositionen notwendig wurden.

Weiters wurde von einem Ingenieurbüro für Immissionsschutz und Bauphysik eine **Bauphysikalische Eignungsprüfung** durchgeführt.

2.5 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“*.

Im Akt der A15 wird im Technischen Gutachten zur Regierungssitzung vom 6. November 2009 zur Vergabebegründung angeführt:

„beschränkte Ausschreibung, preisverhandelt und zu Festpreisen bis Bauende vergeben“

Der LRH stellt fest, dass Unterlagen über Verhandlungen mit anderen Bietern vorliegen.

Arten und Wahl des Vergabeverfahrens

Die Einladung zur Angebotslegung erfolgte beschränkt. Das Ende der Angebotsfrist wurde mit dem 22. September 2009 festgelegt. Die Angebotseröffnung fand für sämtliche Gewerke am 22. September 2009 statt.

Gewerk	eingeladene Firmen	abgegebene Angebote
Baumeisterarbeiten	12	8
Schwarzdecker/Spengler	9	4
Fliesen	6	5
Schlosser	8	3
Zimmermann	10	6
Türen	10	6
Holzfußböden	6	4
Trockenbau	5	3
Maler- und Anstreicher	7	4
Kunststofffenster	9	4
Jalousien	8	3
Elektro	9	5
Heizung	14	5
Gesamt	113	60

Übersicht der Angebote für die Einzelgewerke

Für die 13 ausgeschriebenen Gewerke wurden insgesamt 60 Angebote abgegeben.

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 wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

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

1. Baumeister
2. Schwarzdecker
3. Fliesenleger
4. Schlosser
5. Zimmermann
6. Tischler
7. Fußboden
8. Trockenbau
9. Maler und Anstreicher
10. Fenster
11. Jalousien
12. Elektro
13. Heizung

Baumeister

Angebotssumme Bieter 1-3 netto (in Euro)	Summe nach Verhandlung netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
1.232.754,78	1.238.700,53	1.351.077,23
1.296.446,15	1.286.317,17	
1.306.636,48	1.283.417,83	

Es wurden zwölf Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert, wovon acht Firmen ein Angebot abgegeben haben.

Alle eingegangenen Angebote wurden überprüft und eine Stellungnahme abgegeben.

Mit den drei erstgereihten Firmen erfolgten Preisverhandlungen.

Die ursprüngliche Auftragssumme von € 1.238.700,53 wurde nachträglich um Zusatzpositionen von insgesamt € 81.667,12 auf € 1.314.421,90 erhöht.

Die Vorgangsweise, dass bei den Preisverhandlungen Nachtragspositionen eingefügt werden, wird vom Landesrechnungshof kritisiert. Dadurch verliert das Angebotsverfahren seinen Sinn und wird der gesamte Vergabevorgang intransparent.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Auf Grund des Nichterreichens der vorgegebenen Kostenlimits der Wohnbauförderung waren Umplanungen und Ausführungsreduktionen erforderlich. Die ursprüngliche Massenermittlung musste somit überarbeitet werden, weshalb es notwendig war, für diese Änderungen neue Einheitspreise einzuholen. Festgehalten wird, dass großer Wert darauf gelegt wird, die Massen ordnungsgemäß und gewissenhaft zu ermitteln.

Die Abrechnungssumme erhöhte sich aufgrund von Massenmehrungen um ca. 3 % auf € 1.351.077,23.

Schwarzdecker/Spengler

Angebotssumme Bieter 1 – 3 netto (in Euro)	Summe nach Verhandlung netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
117.053,88	115.883,35	126.063,45
120.059,24	137.790,09	
131.790,09	120.059,24	

Es wurden neun Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert, wovon vier Firmen ein Angebot abgegeben haben.

Alle eingegangenen Angebote wurden überprüft. Der Viertgereichte wurde ausgeschieden (Pos. 12 nicht angeboten).

Die Beauftragung der **Schwarzdecker- / Spenglerarbeiten** erfolgte nach **Preisverhandlung** mit den drei erstgereihten Firmen an den Billigstbieter.

Die Auftragssumme wurde nach einem 1%igen Nachlass mit € 115.883,35 festgelegt.

Weiters wurden Zusatzleistungen (AZ auf Pos. 21.70.00.H Attikadämmung PUR 100 mm) von € 1.505,68 und „Abdichtung über Tiefgarage“ von € 8.200,80 verrechnet. Ein Nachtrag für „Abdeckung Holztrennwand“ von € 473,62 wurde zusätzlich verrechnet.

Dadurch erhöhte sich die Abrechnungssumme um ca. 9 %.

Fliesenlegerarbeiten

Angebotssumme Bieter 1 - 3 netto (in Euro)	Summe nach Verhandlung netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
44.589,24	47.002,96	50.985,76
45.181,89	48.582,69	
47.195,83	47.692,15	

Es wurden sechs Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert, wovon fünf Firmen ein Angebot abgegeben haben.

Alle eingegangenen Angebote wurden überprüft und eine Stellungnahme abgegeben.

Die Beauftragung der **Fliesenlegerarbeiten** erfolgte nach **Preisverhandlung** mit den drei erstgereihten Firmen an den Billigstbieter.

Vor dem Verhandlungsverfahren wurden die Massen aufgrund geänderter Verfließungshöhen geändert. Dies wird vom LRH, gleich wie bei den Baumeisterarbeiten, kritisiert.

Zur Frage, warum sich die Verfließungshöhen während des Vergabeverfahrens geändert haben, teilte die ENW Folgendes mit:

*„Standardmäßig wurde eine Verfließungshöhe von 210 cm angenommen und ausgeschrieben. Nachdem die Fliesengrößen sich laufend ändern, entsprach die Höhe von 210 cm nur mehr 8 Ganzen und einer halben Reihe.
Im Zuge der Bauausführung der Verfließungen wurde ergänzend fixiert, dass die Verfließungshöhe zur besseren Vermarktung der Wohnungen auf ganze Fliesen geändert wird.“*

		Massen neu	Massen lt. Ausschr.	Massen Differenz	Beschreibung	EP	PP neu	PP lt. Ausschr.	PP Differenz
Pos.	24 12 02 B	410,00	341,01	68,99	Wand.modDünnb.Fli.Mar.Vertical Bad-WC	34,10	13981,00	11628,44	2352,56
Pos.	24 18 01 B	1223,80	937,32	286,48	Fuge Silikon 5-10 mm	3,10	3793,78	2905,69	888,09
Pos.	24 19 17 A	107,04	96,02	11,02	Abschlussch.-12,5 mm Alunatur	5,20	556,60	499,30	57,30
Pos.	24 19 19 F	146,87	97,44	49,43	Abschlussch.rund b 10 mmfär- PVC	4,10	602,16	399,50	202,66
							18933,55	15432,94	3500,61

Der ursprüngliche Billigstbieter gewährte neben seinem Nachlass von 2,26 % einen zusätzlichen Nachlass von 14 %, der zweitgereichte Bieter 3,5 % und der drittgereichte 6 %.

Somit ergab sich nach der Massenkorrektur und dem zusätzlichen Sondernachlass eine Auftragssumme von € 47.002,96 für den Billigstbieter.

Die Abrechnungssumme erhöhte sich durch Massenerhöhungen um ca. 9 %.

Schlosser

Angebotssumme Bieter 1 – 2 netto (in Euro)	Summe nach Verhandlung netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
106.886,21	91.626,12	92.533,31
108.808,83	103.895,72	

Es wurden acht Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert, wovon zwei Firmen ein Angebot abgegeben haben.

Alle eingegangenen Angebote wurden überprüft und eine Stellungnahme abgegeben.

Die Beauftragung der **Schlosserarbeiten** erfolgte nach **Preisverhandlung** mit den zwei erstgereichten Firmen an den Billigstbieter. Das dritte Angebot wurde wegen fehlender Positionen ausgeschieden.

Die Auftragssumme wurde nach einem 6%igen Sondernachlass mit € 91.626,12 festgelegt.

Zimmermann

Angebotssumme Bieter 1 – 3 netto (in Euro)	Summe nach Verhandlung netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
142.785,33	144.124,82	
152.600,95	143.806,27	138.808,94
153.642,35	149.486,37	

Es wurden zehn Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert, wovon sechs Firmen ein Angebot abgegeben haben.

Alle eingegangenen Angebote wurden überprüft und eine Stellungnahme abgegeben.

Die Beauftragung der **Zimmermannsarbeiten** erfolgte nach **Preisverhandlung** mit den drei erstgereihten Firmen an den Billigstbieter.

Die Auftragssumme wurde nach einem 1,35%igen Sondernachlass mit € 143.806,27 festgelegt.

Die Massen wurden während des Vergabeverfahrens geändert.

Türen

Angebotssumme Bieter 1 – 3 netto (in Euro)	Summe nach Verhandlung netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
100.385,90	95.366,61	96.579,38
106.053,48	95.448,13	
106.631,70	100.233,80	

Es wurden zehn Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert, wovon sechs Firmen ein Angebot abgegeben haben.

Alle eingegangenen Angebote wurden überprüft und eine Stellungnahme abgegeben.

Die Beauftragung der **Tischlerarbeiten** erfolgte nach **Preisverhandlung** mit den drei erstgereihten Firmen an den Billigstbieter.

Die Auftragssumme wurde nach einer zusätzlichen Position und einem 5%igen Nachlass mit € 95.366,61 festgelegt.

Holzfußboden

Angebotssumme Bieter 1 - 4 netto (in Euro)	Summe nach Verhandlung netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
38.105,90	38.105,90	
40.156,40	37.144,67	
40.169,90	40.169,90	
41.376,80	35.584,05	34.601,73

Es wurden sechs Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert, wovon vier Firmen ein Angebot abgegeben haben.

Alle eingegangenen Angebote wurden überprüft und eine Stellungnahme abgegeben.

Die Beauftragung der **Holzfußbodenarbeiten** erfolgte nach **Preisverhandlung** mit den vier erstgereihten Bietern an den ursprünglich teuersten.

Auch hier wurden die Massen während des Vergabeverfahrens geändert.

Die Auftragssumme wurde nach einem 14%igen Nachlass mit € 35.584,05 festgelegt.

Trockenbau

Angebotssumme Bieter 1 – 3 netto (in Euro)	Summe nach Verhandlung netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
33.258,82	34.361,45	35.663,00
35.533,13	34.441,45	
37.217,32	38.841,80	

Es wurden fünf Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert, wovon drei Firmen ein Angebot abgegeben haben.

Alle eingegangenen Angebote wurden überprüft und eine Stellungnahme abgegeben.

Die Beauftragung der **Trockenbauarbeiten** erfolgte nach **Preisverhandlung** mit den drei Firmen an den Billigstbieter.

Die Auftragssumme wurde nach korrigiertem Angebot und einem 1,5%igen Nachlass mit € 34.361,45 festgelegt.

Die Abrechnungssumme erhöhte sich geringfügig durch Massenmehrungen.

Maler- und Anstreicher

Angebotssumme Bieter 2 – 4 netto (in Euro)	Summe nach Verhandlung netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
19.046,20	19.046,20	
19.118,14	18.544,60	20.156,23
19.419,14	19.419,14	

Es wurden sieben Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert, wovon vier Firmen ein Angebot abgegeben haben.

Alle eingegangenen Angebote wurden überprüft und eine Stellungnahme abgegeben.

Die Beauftragung der **Maler- und Anstreicherarbeiten** erfolgte nach **Preisverhandlung** mit den vier erstgereihten Firmen an den Billigstbieter.

Der ursprünglich Erstgereichte hat nach Überprüfung der Unterlagen einen Fehler bei der Berechnung festgestellt. Er war nicht bereit zum angebotenen Preis die Leistung zu erbringen und wurde daher ausgeschieden.

Der Auftrag wurde nach einem 3%igen Sondernachlass mit € 18.544,60 an den zweitgereihten Bieter vergeben.

Die Abrechnung erhöhte sich um ca. 9 % durch Erhöhung der Massen.

Kunststofffenster

Angebotssumme Bieter 1 - 3 netto (in Euro)	Summe nach Verhandlung netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
92.800,87	91.872,00	89.601,75
94.016,92	92.136,58	
99.869,96	99.869,96	

Es wurden neun Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert, wovon vier Firmen ein Angebot abgegeben haben.

Alle eingegangenen Angebote wurden überprüft und eine Stellungnahme abgegeben.

Die Beauftragung der **Kunststofffensterarbeiten** erfolgte nach **Preisverhandlung** mit den drei erstgereihten Firmen an den Billigstbieter.

Die Auftragssumme wurde nach einem 1%igen Sondernachlass mit € 91.872,86 festgelegt.

Jalousien

Angebotssumme Bieter 1 – 2 netto (in Euro)	Summe nach Verhandlung netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
32.829,71	32.829,71	
38.724,11	31.947,39	32.785,23

Es wurden acht Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert, wovon drei Firmen ein Angebot abgegeben haben.

Alle eingegangenen Angebote wurden überprüft und eine Stellungnahme abgegeben.

Es wurde mit den zwei erstgereihten Firmen Preisverhandlungen geführt. Die dritte Firma wurde ausgeschieden, da nicht alle Positionen angeboten wurden.

Die Beauftragung der **Jalousienarbeiten** erfolgte nach **Preisverhandlung** mit den zwei erstgereihten Firmen an den Billigstbieter.

Die Auftragssumme wurde nach einem 17,5%igen Sondernachlass mit € 31.947,39 festgelegt.

Die Abrechnung erhöhte sich geringfügig.

Elektroinstallation

Angebotssumme Bieter 1 – 3 netto (in Euro)	Summe nach Verhandlung netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
97.525,80	97.525,80	93.488,76
111.737,80	111.737,80	
130.581,11	130.581,11	

Es wurden neun Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert, wovon fünf Firmen ein Angebot abgegeben haben.

Alle eingegangenen Angebote wurden überprüft und eine Stellungnahme abgegeben. Die Beauftragung der **Elektroinstallationsarbeiten** erfolgte lt. Angebot mit € 97.525,80.

Heizungsinstallation

Angebotssumme Bieter 1 - 3 netto (in Euro)	Summe nach Verhandlung netto (in Euro)	Abrechnungssumme netto (in Euro)
299.143,81	299.143,81	323.978,43
322.235,53	309.346,11	
335.422,05	335.422,05	

Es wurden 14 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert, wovon fünf Firmen ein Angebot abgegeben haben.

Alle eingegangenen Angebote wurden überprüft und eine Stellungnahme abgegeben.

Die Beauftragung der **Heizungsinstallationsarbeiten** erfolgte lt. Angebot mit € 299.143,81.

Die 8%ige Erhöhung der Abrechnung ergab sich durch Massenmehrungen.

Bei einigen Gewerken wurden bereits während des Vergabeverfahrens Massenkorrekturen durchgeführt bzw. nachträglich Positionen eingearbeitet. Dazu teilte die ENW Folgendes mit:

„Die Massen zur Ausschreibung wurden mit Polierplänen (Vorabzug) und Einreichplänen erstellt. Nach der Angebotseröffnung am 22.09.2009 mussten wir feststellen, dass die förderbaren Kosten mit der vorliegenden Planung überschritten wurden. Gemeinsam mit dem Büro [REDACTED] und der ENW wurden Vereinfachungen der Polierplanung gesucht und auch gefunden.

Die Änderungen in der Planung wurden in die Ausschreibungsunterlagen und Massen eingearbeitet. Dadurch ist es vor der Vergabe zur Veränderung der Massen gekommen.“

Der Landesrechnungshof empfiehlt, die Leistungsverzeichnisse 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:

Diese Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass beim gegenständlichen Projekt der vorgegebene Kostenrahmen und die Bauzeit eingehalten bzw. unterschritten wurden. Die Qualität der Bauausführung und die Tätigkeit der Örtlichen Bauaufsicht wurden im gegenständlichen Bericht positiv hervorgehoben.

2.6 Örtliche Bauaufsicht

Die Örtliche Bauaufsicht (ÖBA) wurde von der ENW (Auftraggeber) selbst durchgeführt.

Im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens wurden insgesamt 180 Bautagesberichte erstellt.

Zusätzlich fanden Baubesprechungen statt, zu denen von der ENW Protokolle bzw. Aktenvermerke erstellt wurden.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die notwendigen Qualitäts- und Quantitätskontrollen durchgeführt und ausreichend dokumentiert wurden.

2.6.1 Einhaltung von Fristen

Die vom Förderwerber mit 14 Monaten angegebene Bauzeit und die in der FZ ausgewiesene Bauzeitdauer wurde eingehalten (Baubeginn 12/2009, Baufertigstellung 12/2010 = 12 Monate).

Der WBT kam seiner Verpflichtung hinsichtlich zeitgerechter Prüfung und Freigabe der Teil- und Schlussrechnungen nach. Skonti wurden im erforderlichen Ausmaß lukriert und dem Baukonto gutgeschrieben.

Als Zahlungsziele waren in den Verträgen 3 % Skonto bei Zahlung der Teilrechnung innerhalb von 14 Tagen und 3 % Skonto bei Zahlung der Schlussrechnung innerhalb von 45 Tagen festgelegt worden.

2.7 Honorare und Bauverwaltungskosten

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

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage	2.031.800,00
A Planung	Eigenplanung 19,50 %	26.574,63
	Fremdplanung 80,50 %	109.623,37
B Örtliche Bauaufsicht	3,540 %	74.083,49
C Planungs- u. Baukoordinator	0,750 %	15.238,50
D Statische Berechnung	8,03 €/m ²	12.967,40
E Sanitärprojekt		16.455,05
F Heizungsprojekt	oben enth.	oben enth.
G Elektroprojekt		6.132,10
H Sonderfachleute		7.207,33
I Bauverwaltungskosten	3,500 %	71.113,00
Zwischensumme inkl. PKW-Anteil	100,00 %	339.394,87
Abzüglich PKW-Anteil		7.149,38
Honorare und Bauverwaltungskosten		332.245,49

Quelle: Endabrechnung WBF 5 vom 7. Mai 2012

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 € 332.245,49 – anerkannt.

3. VERGABE UND VERWALTUNG DER WOHNUNGEN

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

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

Diese gesetzlichen Vorgaben sind von der vergebenden Stelle, in diesem Fall der ENW, bei jeder Wohnungsvergabe zu prüfen. Die Unterlagen sind sieben Jahre ab Abschluss des Vertrages aufzubewahren. Es wurden die Einhaltung der Vergabekriterien und die Aufbewahrung der Unterlagen entsprechend oben genannter Vorgaben geprüft.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass hinsichtlich ordnungsgemäßer Vergabe der Wohnungen vom Bauträger als vergebende Stelle, die Vorgaben des Gesetzgebers ausreichend beachtet wurden.

Der Landesrechnungshof legte das Ergebnis seiner Überprüfung in der am 11. Dezember 2013 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dar.

Teilgenommen haben:

von der ENW – Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft m.b.H.:

Ing. Edmund KLAMMINGER
Ing. Ronald THIERSCHÄDL

vom Landesrechnungshof:

Dr. Margit KRAKER
Dipl.-Ing. Gerhard RUSSEIM
Astrid BREZNIK

4. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof überprüfte stichprobenweise die Wohnanlage Rohrbach 250 – 253 in Rohrbach-Steinberg der ENW – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., Theodor-Körner-Straße 120, 8010 Graz.

Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

- Der LRH stellt fest, dass die Frist für die Vorlage der Endabrechnung an die Förderstelle um fünf Monate überschritten wurde.
- Es muss kritisiert werden, dass bei einigen Gewerken während des Vergabeverfahrens Massenkorrekturen vorgenommen und Nachtragspositionen eingefügt wurden. Dadurch verliert das Angebotsverfahren seinen Sinn und wird der gesamte Vergabevorgang intransparent.
 - **Der LRH empfiehlt, die Leistungsverzeichnisse 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.**

Graz, am 13. Februar 2014

Die Landesrechnungshofdirektorin:

Dr. Margit Kraker