



LANDESRECHNUNGSHOF  
STEIERMARK

# PRÜFBERICHT

Honorare gemeinnütziger  
Wohnbauträger – Folgeprüfung

---

## VORBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof übermittelt gemäß Art. 52 Abs. 2 Landes-Verfassungsgesetz 2010 (L-VG) idGF dem Landtag und der Landesregierung den nachstehenden Prüfbericht unter Einarbeitung der eingelangten Stellungnahmen einschließlich einer allfälligen Gegenäußerung.

Dieser Prüfbericht ist nach der Übermittlung über die Webseite <http://www.lrh.steiermark.at> verfügbar.

Der Landesrechnungshof ist dabei zur Wahrung berechtigter Geheimhaltungsinteressen, insbesondere im Hinblick auf den Datenschutz und auf Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse, verpflichtet.

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 und die eingelangten Stellungnahmen werden im Bericht in kursiver Schriftart dargestellt.



LANDTAG STEIERMARK - LANDESRECHNUNGSHOF  
Trauttmansdorffgasse 2 | A-8010 Graz

[lrh@stmk.gv.at](mailto:lrh@stmk.gv.at)

T +43 (0) 316 877 2250

F +43 (0) 316 877 2164

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

Berichtzahl: LRH 30 W 11/2014-23

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>KURZFASSUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1. PRÜFUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>4</b>
1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab .....	5
<b>2. FOLGEPRÜFUNG</b> .....	<b>7</b>
2.1 Seinerzeitige Feststellung und Empfehlung des LRH.....	7
2.2 Maßnahmenbericht.....	7
2.3 Ergebnis der Folgeprüfung.....	11
<b>3. PRÜFUNG AUSGEWÄHLTER BAUVORHABEN</b> .....	<b>18</b>
3.1 Prüfziel und Prüfumfang .....	18
3.2 Ausgewählte Bauvorhaben .....	19
3.3 Angeforderte Unterlagen.....	20
3.4 Rechtliche Voraussetzungen .....	21
<b>4. PRÜFERGEBNISSE BAUVORHABEN</b> .....	<b>30</b>
4.1 ENW, BV: 8292 Neudau .....	30
4.2 GGW, BV: 8504 Preding.....	37
4.3 GWS, BV: 8472 Vogau .....	45
4.4 OWG Knittelfeld, BV: 8756 St. Georgen ob Judenburg .....	51
4.5 ÖWGes, BV: 8334 Lödersdorf .....	58
4.6 ÖWGes, BV: 8243 Peggau .....	63
4.7 SG Ennstal, BV: 8951 Pürgg-Trautenfels.....	69
4.8 SG Kindberg, BV: 8644 Mürzhofen .....	75
4.9 SG Rottenmann, BV: 8911 Admont .....	82
4.10 SG Rottenmann, BV: 8274 Buch-St. Magdalena.....	89
<b>5. ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>96</b>
<b>6. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>102</b>

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A15	Abteilung 15 Wohnbauförderung des Amtes der Landesregierung (so benannt vor der Organisationsreform per 01.08.2012), danach: „Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik“
Arch+Ing ZT	Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Steiermark und Kärnten
BA *	Bauabschnitt
BV *	Bauvorhaben
DVO	Durchführungsverordnung zum Stmk. WFG
ERVO	Entgelttrichtlinienverordnung 1994
FAEW	Fachabteilung Energie und Wohnbau
GBK *	Gesamtbaukosten
HIA	Honorar Information Architekten
HOA	Honorarleitlinie für Architekten
HOB	Honorarordnung der Baumeister
HOB-S	Honorarleitlinie Bauwesen für statische und konstruktive Bearbeitung von Hoch-, Industrie-, Wasser- und Sonderbauten
idgF	in der geltenden Fassung
LGBl.	Landesgesetzblatt
LRH	Landesrechnungshof
L-VG	Landes-Verfassungsgesetz 2010
NF *	Nutzfläche
NK *	Nebenkosten
NL *	Nachlass
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
Öko	Ökologie
PKW	Personenkraftwagen
Stmk. BauG	Steiermärkisches Baugesetz 1995
Stmk. WFG	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
UU	Ungewöhnliche Umstände
vH	von Hundert [%]
WBF 1	Formular: Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG
WBF 2	Formular: Aufgliederung der Nutzflächen
WBF 3	Formular: Gutachten des Energiebeauftragten
WBF 4	Formular: Ermittlung der förderbaren Gesamtbaukosten
WBF 5	Formular: Aufgliederung der Gesamtbaukosten
WBF 9	Formular: Grundstücksbeurteilung
wbhf. GBK *	wohnbeihilfenfähige Gesamtbaukosten
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Anm. LRH: Die mit einem \* versehenen Abkürzungen finden nur in Tabellen Anwendung

## KURZFASSUNG

Der Landesrechnungshof führte eine Folgeprüfung betreffend die Honorare gemeinnütziger Wohnbauträger durch. Bei der seinerzeitigen Prüfung aus dem Jahr 2010 wurde die Honorargestaltung bei der Errichtung geförderter Geschoßbauvorhaben von gemeinnützigen Wohnbauträgern anhand von elf Bauvorhaben unterschiedlicher Wohnbauträger erhoben.

Aufgrund des damaligen Prüfungsergebnisses wurde in Folge ein Diskussionsprozess zwischen dem Land Steiermark (Abteilung 15), dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger sowie der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Steiermark und Kärnten in Gang gesetzt, welcher schlussendlich in einer „Richtlinie zur Ermittlung der Honorare im geförderten Geschoßwohnbau“ (kurz: Honorarrichtlinie) mündete.

In der nunmehrigen Folgeprüfung erhob der Landesrechnungshof den Umsetzungsstand der Empfehlungen aus dem Prüfbericht 2010 anhand ausgewählter aktueller Bauvorhaben gemeinnütziger Wohnbauträger.

Die vom Landesrechnungshof durchgeführte Beurteilung der Umsetzung von insgesamt zehn Empfehlungen, welche ausschließlich die Fachabteilung Energie und Wohnbau betreffen, ergab eine 70%ige Umsetzungsquote. Eine Empfehlung wurde nur zum Teil und zwei Empfehlungen wurden nicht umgesetzt.

Vom Landesrechnungshof wurden zehn Projekte von acht gemeinnützigen Wohnbauträgern geprüft. Die ausgewählten Bauvorhaben umfassen zwischen sechs und 18 Wohneinheiten und wurden im Zuge der Geschoßaufförderung entweder als Mietwohnung oder als Mietkaufwohnung gefördert.

Die Überprüfung der Bauvorhaben, auf die die Honorarrichtlinie bereits anzuwenden war, führte zu folgendem Ergebnis:

Von den zehn ausgewählten Bauvorhaben wurden acht als Direktauftrag an einen Architekten oder Baumeister vergeben. Bei sieben davon wurden die Planungsleistungen zwar fremd vergeben, diverse Leistungen jedoch von den Wohnbauträgern selbst durchgeführt.

Die Örtliche Bauaufsicht wurde bei neun von zehn Bauvorhaben von den Wohnbauträgern durchgeführt. In einem Fall wurde diese Aufgabe als Fremdleistung vergeben.

Fünf der zehn Bauvorhaben wurden hinsichtlich der Honorarrichtlinie fehlerlos abgewickelt. Bei fünf Bauvorhaben wurde der lt. Honorarrichtlinie maximale Eigenleistungsanteil überschritten. In einem Fall wurde der Nachlass für die Eigenleistung nicht abgezogen sowie in einem weiteren Fall die Honorarkostenobergrenze überschritten.

## 1. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Der Landesrechnungshof (LRH) überprüfte im Rahmen seiner Zuständigkeit die Honorare gemeinnütziger Wohnbauträger. Diese Querschnittsprüfung umfasste den Zeitraum vom 2004 bis 2009.

Der (Ergebnis-)Bericht wurde im Kontrollausschuss in seinen Sitzungen vom 7. Dezember 2010 und 11. Jänner 2011 beraten und vom Landtag Steiermark am 18. Jänner 2011 zur Kenntnis genommen.

Der Maßnahmenbericht wurde vom zuständigen Regierungsmitglied auf Basis des Beschlusses der Steiermärkischen Landesregierung vom 26. April 2012 am 18. Juni 2012 dem Landtag vorgelegt.

Der Kontrollausschuss hat in seinen Sitzungen vom 8. Mai 2012, 12. Juni 2012 und 26. Juni 2012 die Beratungen über den Maßnahmenbericht durchgeführt.

Der Maßnahmenbericht wurde vom Landtag am 3. Juli 2012 zur Kenntnis genommen.

Gemäß den Bestimmungen Art. 52 Abs. 4 Landesverfassungsgesetz 2010 (L-VG) hat „[...] die Landesregierung spätestens sechs Monate nach der Behandlung des Berichtes im Landtag dem Kontrollausschuss zu berichten, welche Maßnahmen getroffen wurden (Maßnahmenbericht), [...]“.

Der Maßnahmenbericht hätte somit spätestens am 18. Juli 2011 dem Kontrollausschuss vorgelegt werden müssen. Die Vorlage im Juni 2012 erfolgte somit nicht fristgerecht.

Der LRH hält jedoch fest, dass die im Maßnahmenbericht angeführten Änderungen und die hieraus für gemeinnützige Wohnbauträger resultierenden Regelungen bereits für alle ab 1. Jänner 2012 der Landesregierung vorgelegten Bauvorhaben gültig waren.

Der LRH führte nunmehr eine

### **Folgeprüfung – Honorare gemeinnütziger Wohnbauträger**

durch.

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

## 1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab

Die Prüfungszuständigkeit des LRH für die Gebarung des Landes ist gemäß Art. 50 Abs. 1 Z. 1 L-VG gegeben.

Gemäß Art. 50 Abs. 1 Z. 7 L-VG kontrolliert der LRH auch die Gebarung von Wohnbauträgern, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, sofern sich das Land eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

In den Förderungszusicherungen der geförderten Wohnbauten ist dieser Prüfvorbehalt als Auflage enthalten.

Die Prüfungszuständigkeit des LRH (für den Berichtsteil betreffend die gemeinnützigen Wohnbauträger) ist daher gemäß Art. 50 Abs. 1 Z. 7 L-VG gegeben.

Als Prüfungsmaßstäbe hat der LRH die ziffernmäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Rechtsvorschriften, die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit heranzuziehen (Art. 49 Abs. 1 L-VG).

Der LRH hat aus Anlass seiner Prüfungen Vorschläge für eine Beseitigung von Mängeln zu erstatten sowie Hinweise auf die Möglichkeit der Verminderung oder Vermeidung von Ausgaben und der Erhöhung oder Schaffung von Einnahmen zu geben (Art. 49 Abs. 3 L-VG).

Enthält der Bericht gemäß Art. 52 Abs. 4 L-VG Beanstandungen oder Verbesserungsvorschläge, so hat die Landesregierung spätestens sechs Monate nach der Behandlung des Berichtes im Landtag dem Kontrollausschuss zu berichten, welche Maßnahmen getroffen wurden (Maßnahmenbericht).

In der vorliegenden Folgeprüfung erhob der LRH den Umsetzungsstand der Empfehlungen des Berichtes aus 2010 und legte dazu folgende Parameter fest:



umgesetzt



teilweise umgesetzt



nicht umgesetzt

Für diese Folgeprüfung wurden der seinerzeitige Prüfbericht des LRH, der Maßnahmenbericht der Steiermärkischen Landesregierung an den Kontrollausschuss des Landtages Steiermark und die Erhebungen des LRH in der Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik; Fachabteilung Energie und Wohnbau (FAEW) herangezogen.

Anhand ausgewählter aktueller Bauvorhaben gemeinnütziger Wohnbauträger wurde die Umsetzung und Einhaltung der durch den LRH angeregten Empfehlungen überprüft.

Die Feststellungen und Empfehlungen aus dem Prüfbericht 2010 sowie die Mitteilungen der FAEW (Anm. LRH: vormals Abteilung 15 – Wohnbauförderung; A15) sind vollinhaltlich in den einzelnen Berichtsabschnitten angeführt.

Die angeführten Feststellungen und Empfehlungen betreffen ausschließlich die geprüfte Aufsichtsbehörde (FAEW).

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

Von **Frau Landtagspräsidentin Dr.<sup>in</sup> Bettina Vollath in ihrer Funktion als Landesfinanzreferentin (XVI. GP)** wurde der Bericht mit dem Hinweis darauf zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine sachliche Zuständigkeit der Landesfinanzreferentin gegeben ist.

## 2. FOLGEPRÜFUNG

Der LRH überprüfte im Jahr 2010 die Honorargestaltung bei der Errichtung geförderter Geschoßbauvorhaben von gemeinnützigen Wohnbauträgern. Hierbei wurde anhand von elf Bauvorhaben unterschiedlicher Wohnbauträger erhoben, inwieweit die gesetzlichen Grundlagen, die entsprechenden Gebührenordnungen sowie die damit zusammenhängenden förderungsrelevanten Vorgaben erfüllt wurden und in welcher Qualität die Aufsichtsbehörde ihre Verantwortung wahrgenommen hat. Diese Querschnittsprüfung umfasste den Zeitraum von 2004 bis 2009.

### 2.1 Seinerzeitige Feststellung und Empfehlung des LRH

Der Bericht aus 2010 beinhaltete elf Feststellungen und zehn Empfehlungen, welche sich durch die Überprüfung der ausgewählten Bauvorhaben für die Aufsichtsbehörde ergaben.

Feststellungen und Empfehlungen, welche ausschließlich Bauvorhaben oder einzelne gemeinnützige Wohnbauträger betrafen, wurden in dieser Folgeprüfung nicht behandelt. Im Zuge der Folgeprüfung wurden erneut Bauvorhaben ausgewählt und auf Basis der im Bericht 2010 ausgesprochenen Empfehlungen einer Überprüfung unterzogen.

### 2.2 Maßnahmenbericht

Nach Behandlung des Prüfberichtes 2010 im Kontrollausschuss sowie im Landtag (Landtagsbeschluss Nr. 447, Einl.Zahl 1229/3) wurde ein Diskussionsprozess zwischen der ehemaligen A15, dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger sowie der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Steiermark und Kärnten (Arch+Ing ZT) in Gang gesetzt.

Die Arch+Ing ZT forderte in einem offenen Brief vom 8. Februar 2011 eine Umsetzung der im seinerzeitigen Bericht des LRH geforderten Qualitätssicherung durch einheitliche Leistungsstandards und Honorarregelungen.

Explizit wurde eine „Richtlinie für eine einheitliche Vorgangsweise“ gefordert. Begründet wurde dies u.a. wie folgt: *„Der geförderte Wohnbau wird aus öffentlichen Mitteln finanziert, unterliegt jedoch in den meisten Fällen nicht dem öffentlichen Vergabegesetz. Um dennoch die erforderliche Transparenz bei der Abwicklung von geförderten Wohnbauvorhaben zu gewährleisten, ist es notwendig, im Wege von Gesetzen bzw. Verordnungen durch das Land einheitliche Richtlinien vorzugeben.“*

Im Beisein des zuständigen Landesrates gab es am 10. November 2011 mit Vertretern der Arch+Ing ZT sowie am 12. Dezember 2012 mit Vertretern des Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen abschließende Gespräche, welche zu einer ersten Fassung der Honorarrichtlinie für alle künftigen Bauvorhaben führten.

Diese wurde den gemeinnützigen Wohnbauträgern am 23. Dezember 2011 publik gemacht und war ab 1. Jänner 2012 gültig.

**Im weiteren Berichtsverlauf werden die von der A15 veröffentlichten Regelungen vom LRH als „Richtlinie zur Ermittlung der Honorare im geförderten Geschoßwohnbau“ bzw. gekürzt als „Honorarrichtlinie“ bezeichnet.**

Da das Schreiben der A15 zu Rückfragen von der Arch+Ing ZT sowie dem Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen – Landesgruppe Steiermark führte, wurde in einem Schreiben vom 29. Februar 2012 eine Klarstellung herbeigeführt und das Ersts Schreiben in einigen Punkten ergänzt bzw. abgeändert.

Die Anwendung der neuen Vorgaben gilt für alle Verträge, die ab dem 1. Jänner 2012 abgeschlossen worden sind. Mit Wirkung vom 1. April 2012 wurden alle Regierungsbeschlüsse mit Förderungszusicherungen im Geschoßbau auf Grund der neuen Vorgaben und Änderungen einer Erledigung zugeführt. Es war in diesem Zusammenhang auch eine Anpassung der Altverträge vorzunehmen. In bereits beschlossene Förderungszusicherungen des Landes, welche Anfang 2012 erledigt worden sind, wurde nicht mehr eingegriffen.

Der **Maßnahmenbericht aus 2012** hat zusammengefasst beide oben genannten Schreiben zum Inhalt. Konkret wurde von der Landesregierung dem Kontrollausschuss über die getroffenen Maßnahmen wie folgt berichtet:

*„Mit Landtagsbeschluss Nr. 132/4 vom 18.01.2011 wurde der Bericht des Landesrechnungshofes betreffend Honorare gemeinnütziger Wohnbauträger zur Kenntnis genommen. Gemäß Art. 52 Abs. 4 Landes-Verfassungsgesetz 2010 hat die Landesregierung spätestens 6 Monate nach Behandlung des Berichtes, für den Fall, dass der Bericht des Landesrechnungshofes Beanstandungen oder Verbesserungsvorschläge enthält, dem Kontrollausschuss im Landtag zu berichten.*

*Als Ergebnis eines Diskussionsprozesses der Abteilung für Wohnbauförderung mit dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger sowie der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Steiermark und Kärnten gilt als Regelung für alle Bauvorhaben, welche nach dem 1.1.2012 der Regierung vorgelegt werden:*

**1.) ÖKO-PUNKTE**

*Die ersten 6 Öko-Punkte eines Bauvorhabens sind nicht honorarwirksam, alle weiteren sind es.*

## 2.) HEIME

Bei Planungen von Studenten- oder Pflegeheimen im Rahmen der Wohnbauförderung wird lt. HOA die Klasse des Schwierigkeitsgrades 6 akzeptiert (bisher Klasse 5).

## 3.) INDEXANPASSUNG

Die Honorarbemessungsgrundlage für Planung, Bauleitung, Bauverwaltung, Bau- und Planungskoordination sowie für die statische Berechnung wird um 10 % erhöht.

Für die statische Berechnung kann die im Formblatt WBF-4 ausgewiesene Honorarbemessungsgrundlage für statische Berechnungen gemäß HOB-S (Honorarleitlinie Bauwesen für statische und konstruktive Bearbeitung von Hoch-, Industrie-, Wasser- und Sonderbauten) herangezogen werden. Ein Verhandeln über Nachlässe ist zulässig. Daneben wird auch die bisher geübte Praxis weiter anerkannt, nämlich das Honorar nutzflächenbezogen per m<sup>2</sup> zu errechnen und mit Zuschlägen für PKW-Plätze, Eisenabnahmen etc. zu ergänzen.

Für beide Varianten gilt jedoch, dass grundsätzlich keine Eigenleistungen der Bauträger vorgesehen sind. Dies ist insbesondere im Zusammenhang mit etwaigen Haftungsfragen zu sehen.

Die Vorgabe, dass Honorare und Bauverwaltungskosten max. 16 % der wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten betragen dürfen, bleibt weiterhin verbindlich; der Fördersatz wird nicht erhöht.

## 4.) ERVO

Gemäß Entgelttrichtlinienverordnung sind alle Leistungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen für Planung, Bauleitung sowie Bau- und Planungskoordination mit einem Nachlass zu versehen. Dieser Nachlass beträgt 10 %.

Eigenleistungen des Bauträgers bei Planungsaufträgen: Es wird definitiv klargestellt, dass bei einer Gesamtbeauftragung eines Architekten der eventuelle Eigenleistungsanteil des Bauträgers mit max. 20 % begrenzt ist.

- Vorentwurf, Entwurf und Einreichung max. 5 %
- Ausführungsplanung max. 3 %
- Kostenermittlungsgrundlagen max. 2 %
- Geschäftliche Oberleitung max. 5 %
- Technische bzw. baukünstlerische Oberleitung variabel max. 5 %

Für diese von den gemeinnützigen Bauvereinigungen erbrachten Leistungen gilt ebenfalls der Nachlass in der Höhe von 10 %.

*Im Vertrag sind die zu erbringenden Eigenleistungen des Bauträgers detailliert aufzulisten, wenn Teilleistungen erbracht werden (dient zur Abgrenzung in Haftungsfragen). Weiters sind sonstige Nachlässe ausschließlich dem Bauvorhaben gutschreiben. Vorgaben über volle Kostenverantwortlichkeit können nur bei einer Gesamtbeauftragung (bis max. minus 20 %) vertraglich zum Tragen kommen. Eine gesonderte Beauftragung für Bauphysik und Energieausweis wird von der Abteilung Wohnbauförderung nicht vorgeschrieben und gehört wie bisher zum Planungsauftrag. In Eigenverantwortung des Auftraggebers können auch andere Lösungen herangezogen werden, jedoch bleibt das Honorarpaket mit 16 % der geförderten Gesamtbaukosten begrenzt.*

*Die Abteilung Wohnbauförderung behält sich stichprobenweise künftig vor, bei der Zweiteinreichung alle Honorarunterlagen anzufordern.“*

Die Obergrenze von 16 % für das Honorarpaket bezieht sich auf die wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten und nicht auf die tatsächlichen Gesamtbaukosten.

## 2.3 Ergebnis der Folgeprüfung

Nachfolgend wird auf eine allfällige Umsetzung der seinerzeitigen LRH-Empfehlungen aus 2010 im Detail eingegangen:

- **Empfehlungen zu Feststellungen 1 und 2:**

Der LRH empfiehlt die Erarbeitung einer Richtlinie zur einheitlichen Vorgangsweise bei der Ermittlung bzw. Begrenzung von Honoraren und Bauverwaltungskosten im geförderten Geschoßwohnbau.

Im Sinne der Gemeinnützigkeit wird angeregt, künftig bei Eigenplanungen durch Wohnbauträger marktconforme Abschläge in obiger Richtlinie zu berücksichtigen.

**Der LRH stellt fest, dass die A15 mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 2012 eine Richtlinie für die einheitliche Vorgangsweise bei der Bemessung von Honoraren für Bauvorhaben von gemeinnützigen Wohnbauträgern erlassen hat.**



**Es wurden Nachlässe bei den durch gemeinnützige Wohnbauträger erbrachten Eigenleistungen in Höhe von 10 % vorgegeben. Zudem wurde festgelegt, dass bei einer Gesamtbeauftragung eines Architekten der eventuelle Eigenleistungsanteil des Wohnbauträgers mit maximal 20 % begrenzt ist.**



**Beide Empfehlungen aus 2010 wurden umgesetzt.**

- **Empfehlungen zu Feststellungen 3 und 4:**

Es wird zudem empfohlen, Grundsätze zur Vorgangsweise bei der Planungshonorierung von gleichartigen Bauwerken zu erarbeiten. Ungeachtet der HOA empfiehlt der LRH auch bei zeitlich unabhängig voneinander errichteten gleichartigen Bauwerken das Planungshonorar ab dem zweiten Bauwerk durch Abschläge zu reduzieren.

Weiters wird angeregt, ökologische Maßnahmen bei Wohnbauprojekten, die im Sinne der Vereinbarung über Klimaschutzmaßnahmen (Artikel 15a Bundesverfassungsgesetz) umgesetzt werden, explizit zu fördern und es wird daher empfohlen, künftig auch Öko-Punkte honorarwirksam einzusetzen.

**Der LRH stellt fest, dass seitens der A15 auf die Empfehlung zur Honorarreduzierung bei der Errichtung von gleichartigen Bauwerken nicht eingegangen wurde.**



**Der LRH stellt zudem fest, dass Öko-Punkte eines Bauvorhabens nunmehr ab dem siebten Punkt honorarwirksam sind.**



**Es wurde eine der beiden Empfehlungen aus 2010 umgesetzt.**

- **Empfehlung zu Feststellung 5:**

Der LRH empfiehlt, die gemeinnützigen Wohnbauträger auch bei den Honoraren für die ÖBA auf die Einhebung marktkonformer Honorare zu drängen. Allenfalls wäre eine Reduzierung der Honorare für die ÖBA nach den tatsächlichen Kosten durch Erhebung von Kenngrößen zu überlegen.

**Laut Honorarrichtlinie sind alle Leistungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen für Planung, Bauleitung sowie Bau- und Planungskoordination mit einem Nachlass zu versehen. Dieser Nachlass beträgt 10 %.**



**Der LRH stellt fest, dass seine Empfehlung aus 2010 umgesetzt wurde.**

- **Empfehlung zu Feststellung 6:**

Der LRH regt daher an, die vorgegebene Berechnungsgrundlage für Planungs- und Baustellenkoordination zu überdenken und stattdessen ein von der Wohnungsanzahl abhängiges Pauschalhonorar – ähnlich wie bei der Prüfung der Bauphysik – vorzugeben.

**Der LRH stellt fest, dass die Vorgabe zum 10%igen Nachlass auch auf die als Eigenleistung ausgeführte Planungs- und Baustellenkoordination anzuwenden ist. Auf die Anregung zur Einführung eines Pauschalhonorars wurde demnach nicht eingegangen.**

**Die Empfehlung aus 2010 zur Einführung eines Pauschalhonorars wurde nicht umgesetzt.**



- **Empfehlung zu Feststellung 7:**

Betreffend Aufwendungen für die Bauverwaltung lt. ERVO ist zu hinterfragen, inwieweit sich diese mit den Tätigkeiten der geschäftlichen Oberleitung gemäß HOA decken. Der LRH empfiehlt, bei Aufgabendeckungen künftig allenfalls Honorarabzüge anzudenken.

**Der LRH hält fest, dass auf die Bauverwaltungskosten lt. ERVO in der Honorarrichtlinie der A15 nicht eingegangen wurde. Es wird jedoch festgestellt, dass innerhalb der maximalen Begrenzung der Eigenleistungen des Bauträgers mit 20 % auch der Anteil für die geschäftliche Oberleitung mit maximal 5 % begrenzt wurde. Zudem sind in den Planungsverträgen die zu erbringenden Eigenleistungen des Bauträgers detailliert aufzulisten. Weiters wären sonstige Nachlässe ausschließlich dem Bauvorhaben gutzuschreiben.**

**Der LRH stellt fest, dass durch die detaillierte vertragliche Definition der Eigenleistungen eine Abgrenzung zu den Aufwendungen für die Bauverwaltung zumindest ansatzweise möglich ist.**

**Der 10%ige Nachlass bei Eigenleistungen ist auch bei der geschäftlichen Oberleitung anzuwenden, sodass die Empfehlung aus 2010 zumindest zum Teil umgesetzt wurde.**



- **Empfehlung zu Feststellung 8:**

Der LRH empfiehlt den Wohnbauträgern interne Aufzeichnungen (beispielsweise in Form von Kostenstellenrechnungen) zu führen, um die eindeutige Zuordnung von Kostenträgern zu einem Wohnbauprojekt festzustellen.

Die Umsetzung dieser Empfehlung wurde im Zuge dieser Folgeprüfung nicht überprüft. Es wurden lediglich die neu vorgelegten Bauvorhaben auf Einhaltung der neuen Honorarrichtlinie überprüft. Zugrundeliegende buchhalterische Systeme in den einzelnen gemeinnützigen Bauvereinigungen waren nicht Gegenstand dieser Folgeprüfung.

**Der LRH stellt fest, dass laut Maßnahmenbericht künftig bei Planungsaufträgen die zu erbringenden Eigenleistungen des Wohnbauträgers in den jeweiligen Verträgen detailliert aufzulisten sind, sofern diese Teilleistungen erbringen.**



**Die Empfehlung aus 2010 wurde umgesetzt.**

- **Empfehlung zu Feststellung 9:**

Der LRH empfiehlt für die Berechnung der Honorare eine einheitliche Vorgangsweise. Es wird angeregt, nicht nur im Technischen Gutachten, sondern auch in der Förderungszusicherung darauf hinzuweisen, dass die ursprünglich genehmigte Honorarberechnungsbasis nicht überschritten werden darf.

Als Honorarberechnungsbasis ist ausschließlich jener Betrag heranzuziehen, welcher von der FAEW im Zuge der Förderungsabwicklung ermittelt (WBF 4) und genehmigt wurde.

Die Vorgabe, dass Honorare und Bauverwaltungskosten maximal 16 % der wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten betragen dürfen, bleibt lt. Maßnahmenbericht weiterhin verbindlich; der Fördersatz wurde nicht erhöht.

**Der LRH stellt fest, dass in den aktuellen Förderungszusicherungen folgende Bedingung aufgenommen wurde: „Die zur Zweiteinreichung genehmigte Honorarberechnungsbasis darf nicht überschritten werden, solange sich die Anzahl der Wohnungen nicht ändert.“**

**Die Empfehlung aus 2010 wurde umgesetzt.**



- **Empfehlung zu Feststellungen 10 und 11:**

Der LRH regt an, künftig bei unstimmgigen Kostenangaben sowie bei auffälligen Abweichungen zu den erhobenen Standardhonorarkosten die vorgelegten Endabrechnungen unter Einholung aufklärender Unterlagen vertieft zu prüfen.

**Laut Maßnahmenbericht behält sich die FAEW künftig vor, bei der Zweiteinreichung stichprobenweise alle Honorarunterlagen anzufordern.**

**Die Empfehlung aus 2010 wurde somit umgesetzt.**



Auf Nachfrage des LRH, wie hoch der prozentuelle Anteil der geprüften Honorarunterlagen an allen seit 1. Jänner 2012 eingereichten Bauvorhaben sei, antwortete die FAEW wie folgt:

*„Man kann davon ausgehen, dass bei ca. 85 - 90 % der Zweiteinreichung eine stichprobenartige Prüfung der Honorare erfolgte, wobei festzuhalten ist, dass vorwiegend der Teil für Planung und Bauleitung, Baukoordination und Bauverwaltung detailliert geprüft wurde.“*

**Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Erstellung einer Honorarrichtlinie, die seinerzeitigen Empfehlungen des LRH von der A15 (nunmehr FAEW) zum großen Teil umgesetzt wurden.**

Die Honorarrichtlinie entstand im Einvernehmen zwischen FAEW und gemeinnützigen Wohnbauträgern. Aus Sicht des LRH besitzt sie jedoch keinen zwingend bindenden Charakter.

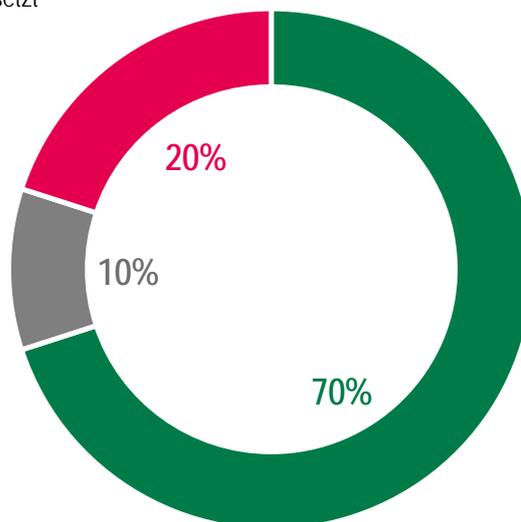
**Der LRH empfiehlt der FAEW, die oben genannten Schreiben sowie den Maßnahmenbericht inhaltlich zusammenzufassen und als nachvollziehbare Honorarrichtlinie in geeigneter Weise zu veröffentlichen bzw. in den Förderungszusicherungen als verbindlich zu erklären.**

Die vom LRH durchgeführte Beurteilung der Umsetzung von insgesamt zehn Empfehlungen ergab folgendes Bild:

- 70 % umgesetzt
- 10 % teilweise umgesetzt
- 20 % nicht umgesetzt

#### Umsetzungsgrad (%)

- umgesetzt
- teilweise umgesetzt
- nicht umgesetzt



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

*Das Prüfungsergebnis ist als sehr positiv zu sehen. Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Empfehlungen aus dem vorigen Prüfungsbericht in allen wesentlichen Punkten umgesetzt worden waren.*

*Die Empfehlung des Landesrechnungshofes auf Einführung eines Pauschalhonorars für die ausgeführte Planungs- und Baustellenkoordination wird in die Honorarregelungen für die „neue“ Geschoßbauförderung Eingang finden.*

*Die Empfehlung, wonach bei zeitlich unabhängig voneinander errichteten gleichartigen Bauwerken das Planungshonorar ab dem zweiten Bauwerk durch Abschläge zu reduzieren sei, wurde im Rahmen der Erstellung der Honorarrichtlinie*

*diskutiert, jedoch mangels Einigung auf nachvollziehbare Einzelkriterien vorerst nicht in den Regelungskontext miteinbezogen. Diese Fragestellung wird jedoch ebenfalls im Zusammenhang mit der „neuen“ Geschoßbauförderung aktuell in einer Arbeitsgruppe aus Beamten und Vertretern der gemeinnützigen Wohnbauträger diskutiert und einer Regelung zugeführt.*

*Der Landesrechnungshof hat in seinem vorliegenden Bericht zehn Projekte von insgesamt acht Bauträgern überprüft. Dazu wurden die jeweiligen Bauträger um Stellungnahmen zu den Kritikpunkten gebeten.*

*Nach Wertung des Landesrechnungshofes waren fünf der zehn Projekte fehlerlos abgewickelt. Nach ha. Wertung waren sogar sieben der zehn Projekte fehlerfrei in der Honorargestion.*

*Die unterschiedliche Bewertung ergibt sich aus dem Schreiben der A 15 vom 29.02.2012 an die Gemeinnützigen Bauträger. Darin wurde festgelegt, dass für Eigenleistungen des Bauträgers im Falle einer Gesamtbeauftragung eines Architekten der eventuelle Eigenleistungsanteil mit max. 20 % begrenzt zu sein hat. Bei Vorliegen dieser Rahmenbedingungen sind auch die Detailgrenzen der Positionen „Vorentwurf, Ausführungsplanung, Kostenermittlungsgrundlagen, etc.“ verbindlich. Dieser Sachverhalt stellt somit eine *lex specialis* gegenüber der sonstigen subsidiären Regelung dar, wonach für technische Eigenleistungen ein Abschlag von 10 % zu gewähren ist.*

*Der Landesrechnungshof ist bei den geprüften Projekten der ENW, der GGW und der beiden Bauvorhaben der SG Rottenmann davon ausgegangen, dass die Eigenleistungsbegrenzung auf 20 % auch jenseits einer Gesamtbeauftragung gilt. Gemäß den Vorgaben der Abteilung 15 ist in diesen Fällen (keine Gesamtbeauftragung) lediglich ein 10%iger Nachlass bezogen auf die HOA vorgegeben.*

### **Replik des Landesrechnungshofes:**

Im Zuge seiner langjährigen Prüftätigkeit von gemeinnützigen Wohnbauten konnte der Landesrechnungshof immer wieder feststellen, dass Architekten äußerst selten eine 100%ige Beauftragung aller HOA-Teilleistungen erhalten.

Die neu geschaffene Honorarrichtlinie der FAEW spricht von einer „Gesamtbeauftragung“ eines Architekten, auch wenn der Eigenleistungsanteil des Wohnbauträgers die zulässigen 20 % HOA erreicht. Der Begriff Gesamtbeauftragung wird im Schreiben der A15 nicht näher präzisiert.

Der LRH ist der Meinung, dass auch bei einer die 80 % Grenze unterschreitenden Beauftragung eine Gesamtbeauftragung im Sinne der Honorarrichtlinie vorliegen kann. Es ist dabei unerheblich, ob die Beauftragung als Gesamtbeauftragung bezeichnet wird.

Die ureigene Aufgabe eines Architekten ist der Entwurf sowie die darauf aufbauende weiterführende Planung eines Bauwerkes. Der LRH vertritt daher die Meinung, dass bei einer überwiegenden Vergabe der Summe aller Teilleistungen gem. HOA an einen Architekten von einer Gesamtbeauftragung auszugehen ist.

### **3. PRÜFUNG AUSGEWÄHLTER BAUVORHABEN**

#### **3.1 Prüfziel und Prüfumfang**

Durch den vorliegenden Maßnahmenbericht und die daraus resultierende Honorarrichtlinie wurde seitens der Aufsichtsbehörde FAEW für Bauvorhaben ab 2012 eine einheitliche Regelung bei der Ermittlung bzw. Begrenzung von Honoraren und Bauverwaltungs-kosten im geförderten Geschoßwohnbau vorgelegt.

Der geförderte Wohnbau unterliegt den Vorgaben einschlägiger rechtlicher Grundlagen wie beispielsweise dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 (Stmk. BauG), dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Stmk. WFG) und dessen Durchführungsverordnung (DVO).

Auch für die grundlegende Ermittlung von Honoraren gilt es eine Vielzahl an Gebührenordnungen und Regelungen zu beachten.

Die seinerzeitige Querschnittsprüfung führte zu dem Ergebnis, dass die Erbringung von honorarwürdigen Dienstleistungen von den jeweiligen gemeinnützigen Wohnbauträgern auf unterschiedlichste Weise erfolgte. Einige gemeinnützige Wohnbauträger beschäftigen eigene Planungsabteilungen, andere wiederum vergeben die Planungsleistungen anteilig oder auch zur Gänze fremd.

Fremdleistungen wurden oftmals preiswerter angeboten und abgerechnet als Eigenleistungen. Am „freien Markt“ waren günstigere Honorare zu erzielen. Dadurch lukrierte Einsparungen wurden jedoch nicht immer an den Mieter/Käufer weitergegeben, sondern die Differenz zu den maximal erlaubten Honoraren von den Wohnbauträgern als Eigenleistung deklariert. Von den Wohnbauträgern wurden jedoch selten Aufzeichnungen über die hierbei erbrachten Eigenleistungen geführt.

Die neue Honorarrichtlinie zur Ermittlung der Honorare im geförderten Geschoßwohnbau sollte diesbezüglich Abhilfe schaffen und eine einheitliche Basis zugrunde legen.

**In der nunmehrigen Folgeprüfung des LRH soll erhoben werden, inwieweit bei den errichteten, geförderten Geschoßbauvorhaben die neue Honorarrichtlinie, die gesetzlichen Grundlagen, sowie die damit zusammenhängenden förderungsrelevanten Vorgaben erfüllt wurden und inwieweit die Aufsichtsbehörde ihre dementsprechende Verantwortung wahrnimmt.**

Der Querschnitt erstreckte sich hierbei über einen repräsentativen Anteil aller gemeinnützigen steirischen Wohnbauträger und deren seit 1. Jänner 2012 genehmigten Bauvorhaben im Geschößbau.

Verglichen wurden insbesondere die jeweiligen Anteile an eigen- und fremdvergebenen Leistungen. Die Überprüfung beschränkte sich auf die Übereinstimmung mit bestehenden Rechtsvorschriften bzw. Honorarordnungen, die Einhaltung der Honorarrichtlinie der FAEW auf Angemessenheit und ziffernmäßige Richtigkeit folgender Honorare:

- Planungsleistungen
- Örtliche Bauaufsicht
- Planungs- und Baustellenkoordination
- Bauverwaltungskosten

Die Honorare für die Statische Berechnung wurden lediglich auf allfällige Kostenabweichungen zu den von der FAEW langjährig ermittelten steirischen Normkosten geprüft.

Die Prüfergebnisse sind im nachfolgenden Kapitel 4 jeweils getrennt nach Bauvorhaben (Unterkapitel) dargestellt.

**Der LRH überprüfte die Honorarermittlung der ausgewählten Bauvorhaben anhand der vorgelegten Unterlagen zum jeweils aktuellsten Stand. In Fällen, bei denen keine Schlussrechnung des jeweiligen Planers vorlag, wurden die Beträge zum Zeitpunkt der Zweiteinreichung herangezogen.**

### **3.2 Ausgewählte Bauvorhaben**

Dem LRH wurde von der FAEW eine Liste aller seit 1. Jänner 2012 der Landesregierung vorgelegten Bauvorhaben übermittelt. Diese umfasste insgesamt 162 geschoßbaugeförderte Wohnbauprojekte.

Jedes Bauvorhaben wurde mit einem internen elfstufigen Bearbeitungsstatus versehen.

Dem LRH blieben 26 Wohnbauprojekte zur Auswahl, bei denen zumindest das Bauende gemeldet wurde und somit aussagekräftige Daten vorliegen.

Diese 26 Wohnbauprojekte wurden von zwölf unterschiedlichen gemeinnützigen Wohnbauträgern errichtet, wobei von zwei Unternehmungen 16 Bauvorhaben realisiert

wurden. Die übrigen Unternehmungen hatten in diesem Bearbeitungsstatus jeweils nur ein Wohnbauprojekt zur Auswahl.

Hiervon wurden folgende zehn Bauvorhaben vom LRH anhand der nachstehenden Kriterien ausgewählt:

- Bauende im Jahr 2013
- Gesamtbaukosten im Bereich von rd. 1,0 bis 2,5 Mio. €
- zwischen 5 und 20 Miet- oder Mietkaufwohnungen je Bauvorhaben
- maximal 2 Bauvorhaben je Wohnbauträger

Wohnbauträger	Bauvorhaben	Unterlagen eingelangt am
ENW	8292 Neudau, Siedlungsstraße 35, 37, 39, 41, 43, 45; 1. BA	26.08.2014
GGW	8504 Preding, Nr. 316, 317; 2. BA	22.08.2014
GWS	8472 Vogau, Ahornweg 4; 2. BA	11.09.2014
OWG Knittelfeld	8756 St. Georgen ob Judenburg, Nr. 142, 143; 1. BA	21.08.2014
ÖWGES	8334 Lödersdorf, Nr. 183a, b; 1. BA	18.08.2014
ÖWGES	8243 Peggau, Ausiedlung Nr. 1,2; 5. BA; "Kerngründe"	18.08.2014
SG Ennstal	8951 Pürgg-Trautenfels, Nr. 77; 1. BA	25.08.2014
SG Kindberg	8644 Mürzhofen, Grünlandweg 1-17; "Weißenbachergründe"; 1. BA	19.09.2014
SG Rottenmann	8911 Admont, Mittlere Bachgasse 617a, b; 1. BA	22.08.2014
SG Rottenmann	8274 Buch-St. Magdalena, Weinberg 156; 2. BA	22.08.2014

Die Reihung der jeweiligen Wohnbauträger im Kapitel 4 (Prüfergebnisse) erfolgte nicht wertend, sondern in der alphabetischen Reihenfolge der Kurzbezeichnungen der Wohnbauträger.

### 3.3 Angeforderte Unterlagen

Von der FAEW wurden die jeweiligen Förderakten angefordert und bildeten die Prüfungsgrundlage.

Die Wohnbauträger wurden mit Schreiben vom 6. August 2014 aufgefordert, für die ausgewählten Bauvorhaben nachstehende Unterlagen vorzulegen:

Art der Ausschreibung sowie Vergabebegründung folgender Leistungen

- Planungsleistungen
- Örtliche Bauaufsicht
- Planungs- und Baustellenkoordination

Verträge, Wertermittlungen und Schlussrechnungen betreffend Honorare für

- Planungsleistungen
- Örtliche Bauaufsicht
- Planungs- und Baustellkoordination
- Statische Berechnungen
- Fachplaner Sanitär, Heizung, Elektro
- Sonderfachleute
- Bauverwaltung
- Bauphysik

Im Falle von erbrachter Eigenleistung waren zusätzlich allfällige Aufzeichnungen und Dokumentationen (Herleitung bzw. Berechnungsgrundlagen) über diese Tätigkeiten vorzulegen.

Dieser Aufforderung wurde **nur eingeschränkt nachgekommen**, da die geprüften Wohnbauträger **nur vereinzelt ihre Eigenleistungen dokumentieren**.

### **3.4 Rechtliche Voraussetzungen**

Die Agenden der Wohnbauförderung werden in der Steiermark durch die FAEW wahrgenommen. Die Aufgaben der FAEW bestehen u.a. in der gesetzeskonformen Abwicklung der Wohnbauförderung entsprechend den einzelnen Hauptstücken des geltenden Stmk. WFG.

Im Wesentlichen sind die Aufgaben der FAEW der Privatwirtschaftsverwaltung des Landes zuzurechnen.

Gemäß Leistungskatalog der Steirischen Landesverwaltung (Version 3.0) fällt die Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen in den Geschäftsbereich der FAEW.

Die gesamte Geschäftsführung gemeinnütziger Bauvereinigungen unterliegt demnach der Überwachung durch die Aufsichtsbehörde. Die Landesregierung ist berechtigt, in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen, die Geschäftsgebarung und die Rechnungsabschlüsse zu überprüfen, die Abstellung von Mängeln anzuordnen und zu einzelnen Geschäftsfällen Berichte einzuholen.

**Für die Folgeprüfung wurden die relevanten gesetzlichen Bestimmungen der Jahre 2012 bis 2014 herangezogen. Insbesondere war die neu erstellte Honorarrichtlinie Grundlage.**

### 3.4.1 Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993

Gemäß Stmk. WFG idgF LGBl. Nr. 59/2011 fördert das Land Steiermark u.a. die Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen.

Diese Wohnformen werden seitens der FAEW auch unter dem Begriff „Geförderter Geschoßbau“ subsumiert.

Förderungswürdig sind nur Maßnahmen, die mit den raumordnungsrechtlichen Bestimmungen einhergehen. Bei den zu fördernden Maßnahmen ist auf die Energieeinsparung, die effiziente Energienutzung, die Verwendung erneuerbarer Energieträger, die Baubiologie und die Ressourcenschonung Bedacht zu nehmen.

Die Gesamtbaukosten werden im § 6 Stmk. WFG definiert und umfassen folgende Kosten:

- die Kosten der Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen unter Einbeziehung von Hausbesorgerdienstwohnungen,
- die Kosten der Errichtung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Gebäudeteilen und Anlagen,
- die Kosten der Errichtung von Kinderspielplätzen,
- die Kosten der Errichtung von Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge,
- die Kosten der Errichtung dem Zivilschutz dienender Anlagen,
- die Kosten der Herstellung des Gehsteiges,
- die Anschlussgebühren,
- die Anschlußkosten innerhalb der Baugrundstücke sowie sonstige Erschließungskosten für die Ver- und Entsorgung,
- die Kosten für die Planungen, die Bauaufsicht, die Bauverwaltung und die Baubetreuung,
- die Kosten der Finanzierung,
- bei Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen durch Umbau bestehender Gebäude die dabei anfallenden besonderen Nebenkosten sowie
- die Bauabgabe.

Gemäß § 7 Stmk. WFG kommen als Förderungswerber für die Errichtung von Eigentumswohnungen in Bauvorhaben mit mindestens drei Wohnungen Gemeinden sowie gemeinnützige Wohnbauträger gemäß dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) in Frage. Für die Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen dürfen zusätzlich auch Gemeindeverbände als Förderungswerber auftreten.

### 3.4.2 Durchführungsverordnung

Die DVO, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 27/2014, ist eine Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung, mit der in Durchführung des Stmk. WFG nähere Bestimmungen zu diesem Gesetz erlassen wurden. § 7 der DVO regelt hierbei die Förderung der Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie Wohnheimen.

Je Quadratmeter Nutzfläche wird ein Fixbetrag von derzeit € 1.250,- (exkl. Umsatzsteuer) gefördert. Dieser Fixbetrag kann maximal um 22 % erhöht werden, wenn ein Bauvorhaben Gebäude mit geringer Geschoßanzahl umfasst. Ebenso werden Zuschläge für die Errichtung von Kinderspielplätzen sowie für Ein- und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge gewährt. Weiters können die Fixbeträge zur Vermeidung unzumutbarer Belastungen der Wohnungswerber erhöht werden, wenn wesentliche Mehrkosten infolge „ungewöhnlicher Umstände“ (UU) vorliegen. Seit Novellierung der DVO durch das LGBl. 68/2006 wird zudem die Umsetzung von ökologischen Maßnahmen gefördert.

Förderungsfixbeträge für	Einheit	bis 31.5.2013 in €	seit 1.6.2013 in €
Eigentums- und Mietwohnungen sowie Wohnheime	je m <sup>2</sup> NF	1.180,00	1.250,00
Mietwohnungen und Wohnheime ohne Grundkosten	je m <sup>2</sup> NF	1.180,00	1.250,00
Geschoßzuschlag	je m <sup>2</sup> NF	max. + 22 %	max. + 22 %
ökologische Maßnahmen (Bonuspunkte)	je m <sup>2</sup> NF	max. 250,00 * <sup>1</sup>	max. 250,00 * <sup>2</sup>
Öko-Zuschlag / Passivhausstandard	je m <sup>2</sup> NF	60,00 - 90,00 * <sup>3</sup>	50,00 * <sup>4</sup>
Kinderspielplatz	je Wohneinheit	350,00	350,00
Tiefgarage je Einstellplatz	je Einstellplatz	10.720,00	10.720,00
Garagen je Einstellplatz	je Einstellplatz	5.380,00	5.380,00
Einstellplätze in flugdachtartigen Garagen	je Einstellplatz	2.680,00	2.680,00
Abstellplätze	je Abstellplatz	1.340,00	1.340,00

\*<sup>1</sup> ... Für jedes Bauvorhaben werden Bonuspunkte ermittelt. Je Bonuspunkt (€ 10,-/m<sup>2</sup> bis max. € 250,-/m<sup>2</sup>) wird ein 15%iger Förderungsbeitrag zusätzlich zum verbleibenden rückzahlbaren Annuitätenzuschuss geleistet.

\*<sup>2</sup> ... Für die Umsetzung ökologischer und nachhaltiger Maßnahmen kann die Basisförderung um höchstens € 250,-/m<sup>2</sup> erhöht werden (Bonuspunkte), wobei davon maximal 50 % als Förderungsbeitrag vorgesehen sind.

\*<sup>3</sup> ... Der Öko-Zuschlag wurde bis 31. Mai 2013 als nicht rückzahlbarer Zuschuss abhängig von folgenden Mindestanforderungen gewährt:  
Niedrigenergiehaus: € 60,-/m<sup>2</sup>; Super-Niedrigenergiehaus: € 70,-/m<sup>2</sup>; Passivhaus: € 90,-/m<sup>2</sup>

\*<sup>4</sup> ... Bei Erfüllung des Passivhausstandards können seit 1. Juni 2013 die Beträge um € 50,-/m<sup>2</sup> erhöht werden. Weiters Erhöhung bei der Heranziehung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energieträger bzw. der Abwärmenutzung für die Beheizungs- oder Warmwasserbereitungsanlage sowie für den Anschluss an Biomassefernwärmeanlagen bis zum Ausmaß der Mehrkosten.

### 3.4.3 Formblätter der FAEW

Zur Ermittlung der Förderungshöhe, aber auch zur übersichtlicheren und kundenfreundlicheren Einreichung um Förderung wurden seitens der FAEW Formblätter geschaffen.

Die EDV-unterstützten Formulare sind als Excel-Sheets online abrufbar. Maßgeblich sind folgende Formblätter:

- WBF 1 – Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG
- WBF 2 – Aufgliederung der Nutzflächen
- WBF 3 – Gutachten des Energiebeauftragten
- **WBF 4 – Ermittlung der förderbaren Gesamtbaukosten**
- **WBF 5 – Aufgliederung der Gesamtbaukosten inkl. Honorarermittlung**
- WBF 9 – Grundstücksbeurteilung
- Bonuspunkte – Ermittlung der Bonuspunkte (seit Mai 2006)

Grundsätzlich erfolgt folgender chronologischer Förderungsablauf:

- Begutachtung durch den „Wohnbautisch“ inkl. Grundstücksbeurteilung (WBF 9),
- Gutachten des Energiebeauftragten des Landes Steiermark (WBF 3),
- Ansuchen um Förderung durch den Förderungswerber (Ersteinreichung),
- Technisches Gutachten zur Beiratsvorlage durch die FAEW,
- Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat,
- Vorlage an die Landesregierung (Zweiteinreichung),
- Technisches Gutachten zur Regierungssitzung durch die FAEW,
- Förderungszusicherung durch die Landesregierung,
- Vorlage der Endabrechnung,
- Endabrechnung und Genehmigung durch die FAEW.

Im Zuge der Ersteinreichung sind u.a. die Formblätter WBF 1, Projektinformationen sowie ein baugeologisches Gutachten und eine rechtskräftige Baubewilligung vorzulegen.

Erst mit Vorlage der **Zweiteinreichung** ist die Ermittlung sowie Aufgliederung der geplanten **Gesamtbaukosten inkl. Honorarermittlung** (WBF 4 und 5) erstmalig vorzuweisen. U.a. sind auch das Formblatt WBF 2, ein bauphysikalischer Eignungsnachweis, die Ermittlung allfälliger Bonuspunkte, die Darlehenszusicherung eines Geldinstitutes, Vergabebegründungen sowie Förderungsinformationen einzureichen.

Zur Endabrechnung müssen ein zweites Mal die Formblätter WBF 1, 2, 4 und 5 – jedoch mit den endgültig festgestellten Kosten – vorgelegt werden.

Im Formblatt WBF 5 erfolgt die Aufgliederung der Gesamtbaukosten. Diese setzen sich folgendermaßen zusammen:

- A Reine Baukosten (Bauwerk – Rohbau und Ausbau; abzüglich PKW-Pauschale)
- B Haustechnik (Bauwerkskosten – Technik)
- C Nebenkosten (z.B. Aufschließung u. dgl.)
- D Honorare und Bauverwaltungskosten**
- E Finanzierungskosten
- F Kosten für die noch erforderliche Oberflächenendausführung
- G Herstellungskosten für die PKW-Ein- und Abstellplätze
- H Herstellungskosten für den nicht förderbaren Anteil
- I (Tatsächliche) Umsatzsteuer (nur bei Eigentumswohnungen)

Die Honorarzusammenstellung auf der oben erwähnten Honorarberechnungsbasis erfolgt unter Punkt D „Honorare und Bauverwaltungskosten“ auf Seite 4 des WBF 5 und ist folgendermaßen gegliedert:

- A Planungsleistung
- B Örtliche Bauaufsicht
- C Planungs- und Baustellenkoordinator
- D Statische Berechnung
- E Sanitärprojekt
- F Heizungsprojekt
- G Elektroprojekt
- H Sonderfachleute
- I Bauverwaltungskosten

#### **ad A) Planungsleistung**

Als Planungsleistungen gelten sämtliche baulichen Planungsleistungen gemäß der Honorarleitlinie für Architekten (HOA), Stand 1. Dezember 2004.

Die Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten hat Ende 2006 alle Honorarleitlinien aufgehoben. Die seit 2008 zur Verfügung stehende Honorar Information Architektur (HIA) präferiert die zeitaufwandbezogene Honorarkalkulation unter Vermeidung der bisherigen Heranziehung der Herstellungskosten für die Honorarbemessung. Derzeit ist die HIA in der Fassung von 2010 gültig.

**Der LRH stellt fest, dass nach wie vor die letztgültige HOA aus 2004 die Basis für die Ermittlung der Honorarbemessungsgrundlage im geförderten steirischen Wohnbau bildet.**

Die Gesamtleistung des Architekten umfasst als einheitliches Ganzes die im § 3 HOA aufgezählten Teilleistungen.

Die Teilleistungen der Planung sind innerhalb der Gesamtleistung zu bewerten und beinhalten Vorentwurf (13 %), Entwurf (17 %), Einreichung (10 %), Ausführungsplanung (33 %), Kostenermittlungsgrundlagen (12 %) sowie künstlerische, technische und geschäftliche Oberleitung (je 5 %).

Gemäß Honorarrichtlinie der FAEW sind keine Teilleistungszuschläge zulässig. Die Nebenkosten sind mit 3 % des Gesamthonorars begrenzt. Die Ermittlung des Honorars hat im Normalfall mit dem Schwierigkeitsgrad 5 „Spezielle Hochbauten“ (§ 7 HOA) zu erfolgen.

Bei Planungen von Studenten- oder Pflegeheimen im Rahmen der Wohnbauförderung wird seit Einführung der neuen Honorarrichtlinie der FAEW die Klasse des Schwierigkeitsgrades 6 akzeptiert.

Bei einer Gesamtbeauftragung eines Architekten ist gemäß neuer Honorarrichtlinie der FAEW der eventuelle Eigenleistungsanteil des Wohnbauträgers mit maximal 20 % begrenzt:

- Vorentwurf, Entwurf und Einreichung max. 5 %
- Ausführungsplanung max. 3 %
- Kostenermittlungsgrundlagen max. 2 %
- Geschäftliche Oberleitung max. 5 %
- Technische bzw. baukünstlerische Oberleitung variabel max. 5 %

**Die Ermittlung der Honorarbemessungsgrundlage im geförderten Geschossbau erfolgt auf eine von der HOA abweichende Art, nämlich unter Berücksichtigung eines Faktors (0,924) und Abzug diverser Zuschläge (< 6 Bonuspunkten, UU).**

**Für die von gemeinnützigen Bauvereinigungen erbrachten Eigenleistungen gilt gemäß neuer Honorarrichtlinie der FAEW ein Nachlass in der Höhe von 10 %.**

Zudem sind im Planervertrag die zu erbringenden Eigenleistungen des Wohnbauträgers detailliert aufzulisten, wenn Teilleistungen erbracht wurden.

### **ad B) Örtliche Bauaufsicht**

Als Örtliche Bauaufsicht (ÖBA) wird die Erbringung der Leistungen gemäß § 4 HOA verstanden. Beispielsweise sind dies die örtliche Überwachung der Herstellung des Bauwerkes, die Überwachung auf Übereinstimmung mit den Plänen und Leistungsverzeichnissen, die Rechnungsprüfung, die Führung eines Baubuches sowie die Abnahme der Bauleistungen inkl. Feststellung allfälliger Mängel.

**Die Ermittlung der Honorarbemessungsgrundlage für die ÖBA laut Honorarrichtlinie der FAEW erfolgt analog wie bei der Planungsleistung.**

**Für die von gemeinnützigen Bauvereinigungen erbrachten Eigenleistungen betreffend ÖBA gilt gemäß neuer Honorarrichtlinie der FAEW ebenso ein Nachlass in der Höhe von 10 %.**

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

Der Leistungsumfang für die Planungs- und Baustellenkoordination wird im Bauarbeitenkoordinationsgesetz geregelt. U.a. werden die Aufgaben des Planungskoordinators während der Vorbereitung des Bauprojektes sowie die Aufgaben des Baustellenkoordinators für die Ausführung des Bauwerkes definiert. Zusätzlich regelt dieses Gesetz den Umfang des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes.

Seitens der A15 erfolgte mittels Rundschreiben an die gemeinnützigen Wohnbauträger folgende Vorgabe über die prozentuell maximal zulässigen Honorarsätze in Bezug zur Honorarbemessungsgrundlage:

Anzahl Wohneinheiten	Gesamt	Aufteilung	
		Planungscoordination 25 %	Baustellencoordination 75 %
bis 12 Wohneinheiten	1,00 %	0,25 %	0,75 %
ab 13 Wohneinheiten	0,75 %	0,19 %	0,56 %
ab 25 Wohneinheiten	0,50 %	0,13 %	0,37 %
ab 50 Wohneinheiten	0,40 %	0,10 %	0,30 %
ab 100 Wohneinheiten	0,25 %	0,06 %	0,19 %

Auf Nachfrage des LRH, ob diese seitens der damaligen A15 im Mai 2001 mittels Rundschreiben an die gemeinnützigen Wohnbauträger übermittelte Vorgabe noch Gültigkeit habe, antwortete die FAEW wie folgt:

*„Diese Aussage hat noch Gültigkeit und wird seitens der Bauträger auch so vollzogen bzgl. der Baukoordination. Die Kosten für Planungscoordination werden überwiegend mit der Planungsgesamtleistung abgedeckt.“*

**Für die von gemeinnützigen Bauvereinigungen erbrachten Eigenleistungen gilt gemäß neuer Honorarrichtlinie der FAEW ebenso ein Nachlass in der Höhe von 10 %.**

**ad D) Statische Berechnung**

Seitens der FAEW werden für die Endabrechnung maximal jene Honorare anerkannt, welche nach den einschlägigen Tabellen und Faktoren der Honorarleitlinie Bauwesen für statische und konstruktive Bearbeitung von Hoch-, Industrie-, Wasser- und Sonderbauten (HOB-S) ermittelt werden.

Zur Frage des LRH nach den derzeit erhobenen durchschnittlichen Kostenkennwerten für die statische und konstruktive Bearbeitung der Bauvorhaben antwortete die FAEW wie folgt:

*„Die Kosten der Statik müssen differenziert bewertet werden, da sie abhängig sind von der Gründungsart.*

- a) *Normale Flachgründung auf ebener Geländeform ohne Grundwassereinfluss 13 - 16 Euro/m<sup>2</sup>*
- b) *Leichte Hangeinbindung mit statischer Reaktion des Erddruckes, auch mit Grundwassereinflussnahme 16 - 18 Euro/m<sup>2</sup>*
- c) *Sondergründung mit duktilen Pfählen, samt Verbundplatte mit Schwellenrost 17 - 22 Euro/m<sup>2</sup>*

*Der normale Mittelwert bei einfacher Flachgründung (ohne Grundwassereinfluss) wird mit 15 Euro/m<sup>2</sup> ermittelt.“*

**ad E), F), G) Sanitär-, Heizungs- und Elektroprojekt**

Unter diesen Punkten sind die Honorare für die Technische Gebäudeausrüstung zu subsumieren, wobei in den Honorarsummen nicht nur die Planungen, sondern auch die Kosten für Angebotsprüfungen, Baustellenbesuche sowie Abnahmen integriert werden können. Grundlage für die Honorarermittlung bilden die „Honorarleitlinie für Industrielle Technik technische Gebäudeausrüstung“ bzw. das „Leistungsbild Technische Ausrüstung – Unverbindliche Kalkulationsempfehlung für Ingenieurleistungen“.

**Honorare betreffend Sanitär-, Heizungs- und Elektroprojekt wurden vom LRH nicht geprüft.**

**ad H) Sonderfachleute**

Unter diesen Punkt fallen sämtliche Honorare für Sonderfachleute.

**Diese wurden vom LRH nicht geprüft.**

**ad I) Bauverwaltungskosten**

Gemäß § 4 Abs. 2 Entgelttrichtlinienverordnung 1994 (ERVO) fallen unter die Kosten für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit auch die sog. Bauverwaltungskosten.

Die verrechenbare Höhe wird unter § 4 Abs. 3 folgendermaßen definiert:

*„Zur Deckung der Bauverwaltungskosten darf - anstelle einer Verrechnung eines angemessenen Betrages (§§ 13 und 23 WGG) gegen Nachweis - ein Pauschalbetrag verlangt werden.“*

Folgende Bauverwaltungskosten sind demnach maximal zulässig:

	Mietwohnungen	Mietkauf- und Eigentumswohnungen
bis 12 Wohneinheiten	3,50 %	3,75 %
ab 13 Wohneinheiten	3,25 %	3,50 %
ab 24 Wohneinheiten	3,00 %	3,25 %

**Eine klare Definition der unter dem Begriff „Bauverwaltungskosten“ aufzuwendenden (Eigen-)Leistungen der Wohnbauträger erfolgt weder in der ERVO noch im WGG.**

#### **3.4.4 Vergabevorschriften**

Gemeinnützige Wohnbauträger gelten **nicht als öffentliche Auftraggeber** und unterliegen demzufolge nicht den einschlägigen Vergabegesetzen.

Über die **Vergabe von honorarwirksamen Leistungen** wie beispielsweise Planung und ÖBA existieren für gemeinnützige Wohnbauträger **keine anzuwendenden rechtlichen Vorgaben**.

## 4. PRÜFERGEBNISSE BAUVORHABEN

### 4.1 ENW, BV: 8292 Neudau

**ENW – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.**

**BV: 8292 Neudau, Siedlungsstraße 35, 37, 39, 41, 43, 45; 1. BA**

#### 4.1.1 Honorarermittlung

Bei diesem Bauvorhaben handelt es sich um die Bebauung mehrerer Grundstücke südwestlich des Ortszentrums der oststeirischen Marktgemeinde Neudau (polit. Bezirk: Hartberg-Fürstenfeld).

Errichtet wurde eine Wohnhausanlage, bestehend aus zwei zweigeschoßigen Wohngebäuden mit insgesamt sechs Wohneinheiten. In unmittelbarer Nähe des geprüften Wohnbaues befindet sich ein betreutes Wohnprojekt, welches ebenfalls von der ENW errichtet wurde. Zu diesem Projekt ist eine Erweiterung geplant (2. Bauabschnitt). Teilweise wurden Planerleistungen des gegenständlichen Bauvorhabens gemeinsam mit dem 2. Bauabschnitt des betreuten Wohnprojektes vergeben.

Die Wohnungen wurden als Mietkaufwohnungen errichtet und gefördert.

Das Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG (Geschoßbau) war mit 5. September 2012 datiert und wurde unter Zugrundelegung folgender Eckdaten der FAEW vorgelegt:

Anzahl der Gebäude	2
Art und Anzahl der Wohnungen	6 Mietkaufwohnungen
Art und Anzahl der PKW-Plätze	6 flugdachtartige Garagen
Bauart	Neubau
Planungsart	Direktauftrag
Planverfasser	Architekt
Beauftragte Planungsleistung	83 % HOA
Örtliche Bauaufsicht	ENW

Quelle: WBF 1 vom 5. September 2012

Im Zuge der Zweiteinreichung wurden mittels der vorgegebenen Formblätter folgende Kostenkennwerte und Honorare bekannt gegeben:

Ermittlung der Gesamtbaukosten (GBK)	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	535,86 m <sup>2</sup>	€ 1.180,00	€ 632.314,80
Geschoßzuschlag	21,30 %		€ 134.683,05
Kinderspielplatz-Fixbetrag	6 WE	€ 350,00	€ 2.100,00
Öko-Zuschlag	535,86 m <sup>2</sup>	€ 70,00	€ 37.510,20
Zuschlag (Schutzraum, Kleinbauvorhaben)	3,00 %		€ 23.010,00
<b>Summe 1A: wbf. GBK der Wohnungen ohne Bonuspunkte und "UU" (gerundet)</b>			<b>€ 829.600,00</b>
Bonuspunkte	8 Punkte		€ 42.868,80
Zuschlag für "ungewöhnliche Umstände"	0,00 %		---
<b>Summe 1B: wbf. GBK der Wohnungen inkl. "UU" (gerundet)</b>			<b>€ 872.500,00</b>
PKW-Stellplätze (flugdachtartige Garagen)	6	€ 2.680,00	€ 16.080,00
<b>Summe 2: förderbarer Fixbetrag für PKW-Ein- und Abstellplätze (gerundet)</b>			<b>€ 16.100,00</b>
<b>Summe 1B + 2: wbf. GBK (gerundet)</b>			<b>€ 888.600,00</b>
<b>Honorarbemessungsgrundlage</b> (Summen 1A und 2 und Bonuspunkte >6 multipliziert mit 0,84*1,1)			<b>€ 791.300,00</b>

Quelle: WBF 4 vom 16. Jänner 2013

(Die Beträge können sich in der Endabrechnung noch verändern.)

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 786.400,00
A Planungsleistungen	7,220 %	€ 57.000,00
B Örtliche Bauaufsicht	3,864 %	€ 28.343,80
C Planungs- u. Baustellenkoordinator	0,90 %	€ 7.121,70
D Statische Berechnung	€/m <sup>2</sup> 17,32	€ 9.281,60
E Sanitärprojekt		€ 8.001,48
F Heizungsprojekt		oben enth.
G Elektroprojekt		€ 4.613,47
H Sonderfachleute		€ 4.500,00
I Bauverwaltungskosten	3,50 %	€ 27.500,00
<b>Zwischensumme</b>		<b>€ 146.300,00</b>
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 2.400,00
<b>Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)</b>		<b>€ 143.900,00</b>

Quelle: WBF 5 vom 16. Jänner 2013 mit handschriftlichen Änderungen der FAEW

(Die Beträge können sich in der Endabrechnung noch verändern.)

Nach Überprüfung durch die FAEW wurde im Technischen Gutachten zur Regierungssitzung vom 6. Februar 2013 ein Bonuspunkt für ökologische Maßnahmen in Abzug gebracht. Die sich dadurch neu ergebende Honorarbemessungsgrundlage wurde auf 16 % (maximale Honorarobergrenze) der wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten, somit von € 791.300,-- auf € 786.400,--, reduziert. Die obige Honorarzusammenstellung enthält die bereits korrigierten und gerundeten Beträge. Zudem wurde im **Technischen Gutachten das Gesamthonorar von € 259,--/m<sup>2</sup> als „extrem hoch“** beurteilt.

**Der LRH stellt fest, dass die FAEW die Honorarbemessungsgrundlage gemäß Honorarrichtlinie gekürzt hat.**

Die Förderungszusicherung wurde von der FAEW am 1. März 2013 auf Basis des nachfolgenden Finanzierungsplanes erteilt:

Darlehen mit Annuitätenzuschüssen		€ 808.200,00
Öko-Zuschlag Wärmedämmung		€ 37.500,00
Öko-Bonuspunkte (7)	Darlehen	€ 26.300,00
	30 % Förderungsbeitrag	€ 11.300,00
Restfinanzierung		€ 158.500,00
<b>Gesamtbaukosten</b>		<b>€ 1.041.800,00</b>

Quelle: Förderungszusicherung vom 1. März 2013

Die Übergabe der Wohnungen an die Bewohner erfolgte am 12. Dezember 2013. Die Benützungsbewilligung nach dem Stmk. BauG lag zeitgerecht vor.

**Laut Förderungszusicherung gelten die zur Zweiteinreichung anerkannten Honorare auch im Zuge der Endabrechnung.**

#### 4.1.2 Prüfung durch den LRH

##### ad A) Planungsleistung

Die Vergabe der Planungsleistungen erfolgte als Direktauftrag mit einer beauftragten Teilleistung von 75 % laut Architektenwerkvertrag. Bei den Teilleistungen Vorentwurf (8 % Architekt) und Entwurf (14 % Architekt) wurde seitens der ENW vertraglich eine Mitarbeit definiert.

Im Vertrag heißt es weiter: „Die Vergabe von Teilleistungen, die nicht geregelt ist, erfolgt, wenn diese Teilleistungen nicht vom AG erbracht werden, an den Architekten.“

Laut Honorarrichtlinie der FAEW sind bei Planungsaufträgen die zu erbringenden Eigenleistungen des Wohnbauträgers in den jeweiligen Verträgen detailliert aufzulisten, sofern diese Teilleistungen erbringen.

**Der LRH stellt fest, dass im vorliegenden Architektenwerkvertrag die Eigenleistungen der ENW nicht detailliert aufgelistet sind.**

Nachdem in der vorliegenden Honorarberechnung die ENW 25 % der Teilleistungen laut HOA einbehält, ist davon auszugehen, dass die Teilleistungen Kostenermittlungsgrundlagen (12 %) und geschäftliche Oberleitung (5 %) sowie Vorentwurf (5 %) und Entwurf (3 %) von der ENW erbracht wurden. Die ENW bestätigte dies im beiliegenden Schreiben zur LRH-Einreichung.

**Der LRH stellt fest, dass mit 25 % Eigenleistungsanteil sowohl die zulässige Obergrenze von 20 % laut Honorarrichtlinie der FAEW, sowie auch die Teilleistungen Kostenermittlungsgrundlagen (max. 2 %) und Vorentwurf, Entwurf und Einreichung (gesamt max. 5 %) überschritten wurden.**

In der von der ENW vorgelegten Honorarberechnung wird das Honorar für die Planungsleistungen wie folgt angegeben:

Honorarbemessungsgrundlage (Honorarsatz 7,22 %):	€ 791.300,00
Architekt 75 % HOA (zuzügl. 3 % NK)	€ 44.134,36
Architekt: Bauphysik (Pauschale)	€ 1.471,15
ENW 25 % HOA (zuzügl. 3 % NK, abzügl. 10 % NL)	€ 13.240,31
<b>Summe Planungsleistungen</b>	<b>€ 58.845,82</b>

Quelle: Einreichunterlagen ENW vom 21. August 2014

Das Gesamthonorar für die Planungsleistungen wurde auf Basis einer Honorarbemessungsgrundlage von € 791.300,-- ermittelt. Der Honorarsatz gemäß § 22 HOA

wurde mit 7,22 % laut Zweiteinreichung beibehalten sowie um die zulässigen 3 % Nebenkosten ergänzt.

Für die Planungsleistungen des Architekten (75 % Teilleistung) wurde laut Honorarberechnung der ENW ein Honorar von €44.134,36 ermittelt. Zudem wurde eine Pauschale für die Erstellung der Bauphysik berücksichtigt. Ein Nachlass wurde nicht vereinbart.

Im Zuge der Überprüfung durch den LRH wurde die Schlussrechnung des Architekten nachgereicht. In dieser wurde die von der FAEW reduzierte Honorarbemessungsgrundlage in Höhe von €784.400,-- zugrunde gelegt. Der tatsächliche Auszahlungsbetrag für den Architekten belief sich daher auf €43.897,52.

Die ENW verrechnete das Honorar für ihren Planungsanteil von 25 % laut HOA nach denselben Kriterien wie beim Architekten, also mit 3 % Nebenkosten, jedoch mit den vorgegebenen 10 % Nachlass. Das Honorar hierfür belief sich auf €13.240,31.

**Der LRH stellt fest, dass die Honorare für die Planungsleistungen der HOA entsprechen, jedoch laut vorliegender Unterlagen geringfügig die Honorarobergrenze überschreiten. Es wird empfohlen, bei der Überprüfung der Endabrechnung die laut Zweiteinreichung festgelegte Honorarbemessungsgrundlage auf ihre Einhaltung hin zu überprüfen, um die Honorarobergrenze von 16 % der wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten zu gewährleisten.**

**Stellungnahme des Herren Landesrates Johann Seitinger:**

*Es lag keine Gesamtbeauftragung des Architekten vor. Der Hinweis des Landesrechnungshofes ist daher nicht zutreffend.*

**Replik des Landesrechnungshofes:**

Der LRH verweist auf seine Replik auf Seite 16 und hält zudem fest, dass die beauftragten Architektenleistungen laut Förderansuchen ursprünglich sogar mit 83 % Teilleistungen gem. HOA geplant waren. Zudem wurden die Eigenleistungen der ENW nicht detailliert aufgelistet.

**Stellungnahme des Herren Landesrates Johann Seitinger:**

*Die Honorare und Bauverwaltungskosten wurden von uns versehentlich mit einem Prozentsatz von 16,9 % im Zuge der Zweiteinreichung eingereicht. Der höchstzulässige Honorarsatz wurde somit um 0,9 % geringfügig überschritten. Im 2. Technischen Gutachten wurde dies von der Fachabteilung Energie und Wohnbau korrigiert und wird diese Korrektur bei der Erstellung der Endabrechnung berücksichtigt.*

**ad B) Örtliche Bauaufsicht**

Die ÖBA wurde durch die ENW als Eigenleistung erbracht. Diese verrechnete hierfür ein Honorar in Höhe von €28.343,80, welches einem Honorarsatz von 3,864 % zuzüglich Nebenkosten und abzüglich 10 % Nachlass entspricht.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die ÖBA entsprechend der HOA berechnet wurde und der Honorarrichtlinie entspricht.**

Von der ENW wurde eine umfangreiche Baudokumentation vorgelegt, welche ihre Tätigkeiten als ÖBA mustergültig widerspiegelt.

**ad C) Planungs- und Baustellenkoordination**

Die Planungs- und Baustellenkoordination wurde von einem Mitarbeiter der Technischen Abteilung der ENW durchgeführt. Abgerechnet wurde hierfür 1 % der Honorarbemessungsgrundlage abzüglich eines Nachlasses von 10 %. Dies entspricht einem Honorar von €7.121,70.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination genau dem zulässigen Honorarsatz (1 % abzüglich 10 % aufgrund der Eigenleistung) für Bauvorhaben bis zwölf Wohneinheiten entspricht.**

**ad D) Statische Berechnung**

Mit der statischen und konstruktiven Bearbeitung wurde ein Zivilingenieur für Bauwesen beauftragt. Für die Ermittlung des Honorars wurde die HOB-S mit einem Teilleistungsfaktor von 0,7 herangezogen. Der Zivilingenieur gewährte unter Berücksichtigung von 0,425 % Nebenkosten und einer Fahrtkostenpauschale 30 % Nachlass. Abgerechnet wurde gemäß der vorliegenden Schlussrechnung ein Betrag von €8.453,--. In der von der ENW vorgelegten Honorarberechnung wurde ein geringfügig abweichender Betrag, nämlich €9.107,42, angeführt. Dies entspricht einem Kostenkennwert von ca. € 17,-- je m<sup>2</sup> Nutzfläche.

**Der LRH empfiehlt der FAEW, bei der Überprüfung der Endabrechnung auf die unterschiedlichen Endbeträge genauer einzugehen.**

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die statische Berechnung **im Bereich der** langjährig ermittelten **durchschnittlichen Kosten** im steirischen Wohnbau liegt. Über die Qualität der statischen Berechnung wird vom LRH keine Aussage getroffen, da diese nicht Prüfungsgegenstand war.

**ad I) Bauverwaltungskosten**

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurden von der ENW Bauverwaltungskosten in Höhe von €27.695,50 einbehalten. Dieser Betrag entspricht einem Honorarsatz von 3,5 %.

Der LRH stellt fest, dass es sich bei diesem Bauvorhaben um Mietkaufwohnungen handelt und diese gemäß § 4 Abs. 3 ERVO als Wohnungen mit Kaufanwartschaft bzw. als Wohnungen, auf die § 15b WGG Anwendung findet, zu behandeln sind. Demnach wären weitere 0,25 vH möglich. Der zulässige Satz für die Bauverwaltungskosten laut ERVO für Bauvorhaben bis zwölf Eigentums- bzw. Mietkaufwohnungen beträgt 3,75 %.

**Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die von der ENW vorgelegten Unterlagen überaus gut aufbereitet und durchgängig nachvollziehbar waren.**

**Für die fremd vergebene Planungsleistung konnte kein Nachlass erzielt werden. Die ENW verrechnete – mit Ausnahme der Bauverwaltungskosten – in allen geprüften Honorarleistungen die maximal zulässigen Beträge. Bei den Planungsleistungen wurde jedoch der zulässige Teilleistungsfaktor überschritten.**

**Das von der ENW in ihrer Honorarberechnung vorgelegte Gesamthonorar überschreitet laut vorliegender Unterlagen geringfügig die Honorarobergrenze von 16 % der wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten.**

## 4.2 GGW, BV: 8504 Preding

### **GGW – Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**BV: 8504 Preding, Nr. 316, 317; 2. BA**

#### 4.2.1 Honorarermittlung

Das Bauvorhaben befindet sich in der Marktgemeinde Preding (polit. Bezirk: Deutschlandsberg) und ist die Weiterführung eines durch Bebauungsplan festgelegten Bereiches, auf dem bereits ein Bauabschnitt mit 24 Wohnungen errichtet wurde. Das bebaute Grundstück befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Marktgemeinde in rd. 500 m Entfernung zum Ortskern. Die Bebauung des gegenständlichen 2. Bauabschnittes besteht aus zwei dreigeschoßigen Gebäuden, welche in Massivbauweise errichtet wurden.

Die insgesamt 18 Wohnungen wurden als Mietkaufwohnungen errichtet und gefördert.

Das Förderansuchen für die Geschößbauförderung wurde der FAEW am 2. Mai 2012 unter Zugrundelegung folgender Angaben vorgelegt:

Anzahl der Gebäude	2
Art und Anzahl der Wohnungen	18 Mietkaufwohnungen
Art und Anzahl der PKW-Plätze	18 flugdachtartige Garagen
Bauart	Neubau
Planungsart	Direktauftrag
Planverfasser	Architekt
Beauftragte Planungsleistung	78 % HOA
Örtliche Bauaufsicht	GGW

Quelle: WBF 1 vom 2. Mai 2012

Im Zuge der Zweiteinreichung wurden mittels der vorgegebenen Formblätter folgende Kostenkennwerte und Honorare bekannt gegeben:

Ermittlung der Gesamtbaukosten (GBK)	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	1.351,58 m <sup>2</sup>	€ 1.180,00	€ 1.594.864,40
Geschoßzuschlag	10,276 %		€ 163.889,22
Kinderspielplatz-Fixbetrag	18 WE	€ 350,00	€ 6.300,00
Öko-Zuschlag	1.351,58 m <sup>2</sup>	€ 70,00	€ 94.610,40
Zuschlag (Schutzraum, Kleinbauvorhaben)	0,00 %		---
<b>Summe 1A: wbf. GBK der Wohnungen ohne Bonuspunkte und "UU" (gerundet)</b>			<b>€ 1.859.700,00</b>
Bonuspunkte	10 Punkte		€ 135.200,00
Zuschlag für "ungewöhnliche Umstände"	0,00 %		---
<b>Summe 1B: wbf. GBK der Wohnungen inkl. "UU" (gerundet)</b>			<b>€ 1.994.900,00</b>
PKW-Stellplätze (flugdachtartige Garagen)	18	€ 2.680,00	€ 48.240,00
<b>Summe 2: förderbarer Fixbetrag für PKW-Ein- und Abstellplätze (gerundet)</b>			<b>€ 48.200,00</b>
<b>Summe 1B + 2: wbf. GBK (gerundet)</b>			<b>€ 2.043.100,00</b>
<b>Honorarbemessungsgrundlage</b> (Summen 1A und 2 und Bonuspunkte >6 multipliziert mit 0,84*1,1)			<b>€ 1.812.900,00</b>

Quelle: WBF 4 vom 27. August 2012

(Die Beträge können sich in der Endabrechnung noch verändern.)

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 1.812.900,00
A Planungsleistungen	6,67 %	€ 120.920,43
B Örtliche Bauaufsicht	3,3214 %	€ 58.266,80
C Planungs- u. Baustellenkoordinator	0,90 %	(€ 16.316,10)
D Statische Berechnung	€/m <sup>2</sup> 12,69	€ 17.515,67
E Sanitärprojekt		€ 10.400,00
F Heizungsprojekt		---
G Elektroprojekt		€ 6.100,00
H Sonderfachleute		€ 2.500,00
I Bauverwaltungskosten	3,25 %	€ 58.919,25
<b>Zwischensumme</b>		<b>max. € 290.938,05</b>
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 6.524,48
<b>Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)</b>		<b>€ 285.600,00</b>

Quelle: WBF 5 vom 27. August 2012 mit handschriftlichen Änderungen der FAEW

(Die Beträge können sich in der Endabrechnung noch verändern.)

Nach Überprüfung durch die FAEW wurde im Technischen Gutachten zur Regierungssitzung vom 11. September 2012 die Honorarbemessungsgrundlage bestätigt. Zudem wurde festgehalten, dass die zur Zweiteinreichung anerkannten Honorare auch im Zuge der Endabrechnung gelten.

Der LRH stellt fest, dass im WBF 5-Formular zur Zweiteinreichung vom zuständigen Referenten der FAEW handschriftliche Änderungen betreffend einzelner Honorare herbeigeführt wurden. In den von der GGW eingereichten Unterlagen finden sich diese Änderungen nicht wieder.

Laut Auskunft der FAEW erhalten die Wohnbauträger nach der Zweiteinreichung das Technische Gutachten zur Regierungssitzung. Aus diesem geht zwar eine allfällig geänderte Honorarbemessungsgrundlage hervor, über die Abänderung einzelner Honorare wird der Wohnbauträger aber in der Regel nicht in Kenntnis gesetzt.

**Der LRH empfiehlt der FAEW, abgeänderte Einzelhonorare den Wohnbauträgern in geeigneter Weise zeitgerecht zur Kenntnis zu bringen.**

Die Förderungszusicherung wurde von der FAEW am 1. Oktober 2012 auf Basis des nachfolgenden Finanzierungsplanes erteilt und von der GGW am 18. Oktober 2012 vorbehaltlos zur Kenntnis genommen.

Darlehen mit Annuitätenzuschüssen	€ 1.813.200,00
Öko-Zuschlag Wärmedämmung	€ 94.600,00
Öko-Bonuspunkte (10) Darlehen 30 % Förderungsbeitrag	€ 94.600,00
	€ 40.500,00
Restfinanzierung	€ 498.800,00
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>€ 2.541.700,00</b>

Quelle: Förderungszusicherung vom 1. Oktober 2012

Eine von der Baubehörde (Marktgemeinde Preding) am 13. Mai 2014 bestätigte Fertigstellungsanzeige gemäß § 38 Abs. 1 Stmk. BauG liegt vor. Die Übergabe der Wohnungen an die Bewohner ist bereits erfolgt.

## 4.2.2 Prüfung durch den LRH

### ad A) Planungsleistung

Die Vergabe der Planungsleistungen erfolgte als Direktauftrag mit einer beauftragten Teilleistung von 78 % mittels „Vereinbarung“ zwischen GGW und Architekten vom 1. Dezember 2011. Die Teilleistungen setzen sich wie folgt zusammen: Vorentwurf 13 %, Entwurf 17 %, Einreichung 10 %, Ausführungsplanung 33 % und künstlerische Oberleitung 5 %. In der Vereinbarung wurde unter dem Punkt „Leistungen“ zudem ausbedungen, dass die oben genannten Teilleistungen vom Architekten vollständig auszuführen sind.

Auf Seite 7 der Vereinbarung sowie in der Honorarberechnung der GGW ist dem widersprechend jedoch eine Aufteilung von 80:20 (Architekt/GGW) in den Teilleistungen Vorentwurf, Entwurf, Einreichung und Ausführungsplanung vorgesehen. Lediglich die künstlerische Oberleitung wird zu 100 % beim Architekten honoriert. Eine vertragliche Mitarbeit der GGW ist der Vereinbarung in den Teilleistungen Kostenermittlung (12 %), technische Oberleitung (5 %) und geschäftliche Oberleitung (5 %) zu entnehmen.

Die tatsächliche Aufteilung der Teilleistungen laut HOA sah demnach wie folgt aus:

Teilleistung	gesamt	Architekt	GGW
Vorentwurf	13,0 %	10,4 %	2,6 %
Entwurf	17,0 %	13,6 %	3,4 %
Einreichung	10,0 %	8,0 %	2,0 %
Ausführungsplanung	33,0 %	26,4 %	6,6 %
Kostenermittlungsgrundlagen	12,0 %	---	12,0 %
künstlerische Oberleitung	5,0 %	5,0 %	---
technische Oberleitung	5,0 %	---	5,0 %
geschäftliche Oberleitung	5,0 %	---	5,0 %
	100 %	63,4 %	36,6 %

Laut Honorarrichtlinie der FAEW sind bei Planungsaufträgen die zu erbringenden Eigenleistungen des Wohnbauträgers in den jeweiligen Verträgen detailliert aufzulisten, sofern diese Teilleistungen erbringen.

**Der LRH stellt fest, dass in der vorliegenden Vereinbarung die Eigenleistungen der GGW im Widerspruch zur faktischen Honorarberechnung stehen.**

Die tatsächlich abgerechneten Teilleistungen des Architekten lagen bei 63,4 %, jene der GGW bei 36,6 %.

**Der LRH stellt fest, dass mit einem abgerechneten Eigenleistungsanteil von 36,6 % sowohl die zulässige Obergrenze von 20 % laut Honorarrichtlinie der FAEW, sowie auch die Teilleistungen Ausführungsplanung und Kostenermittlungsgrundlagen überschritten wurden.**

Auf Basis der von der FAEW genehmigten Honorarbemessungsgrundlage von € 1.812.900,-- wurde von der GGW das Honorar für die Planungsleistungen wie folgt angegeben:

Honorarbemessungsgrundlage (Honorarsatz 6,61 %):	€ 1.812.900,00
Architekt 63,4 % HOA (zuzügl. 3 % NK, abzügl 3 % NL)	€ 75.884,84
GGW 36,6 % HOA (zuzügl. 3 % NK)	€ 45.162,20
Summe Planungsleistungen	€ 121.047,04

Quelle: Einreichunterlagen GGW vom 22. August 2014

Das Gesamthonorar für die Planungsleistungen in Höhe von € 121.047,04 wurde auf Basis eines Honorarsatzes von 6,61 % ermittelt sowie um die zulässigen 3 % Nebenkosten ergänzt.

Der Architekt bekam für seine Planungsleistungen (63,4 % Teilleistung) zuzüglich Nebenkosten ein Honorar von € 75.884,84 ausbezahlt. Ein Nachlass von 3 % wurde berücksichtigt.

Die GGW verrechnete das Honorar für ihren Planungsanteil von 36,6 % zuzüglich 3 % Nebenkosten. Das Honorar hierfür belief sich auf € 45.162,20. Der von der FAEW laut Honorarrichtlinie **geforderte Nachlass** von 10 % wurde **nicht** abgezogen.

**Der LRH stellt fest, dass die Honorare für die Planungsleistungen zwar der HOA, jedoch nicht der Honorarrichtlinie entsprechen. Der Eigenleistungsanteil lag um 16,6 Prozentpunkte über der zulässigen Obergrenze, zudem wurde der geforderte Nachlass für Eigenleistungen nicht berücksichtigt.**

**Unter Berücksichtigung der 20%igen Obergrenze und eines Nachlasses von 10 % hätte das Honorar der GGW für die als Eigenleistung abgerechneten Planungsleistungen maximal € 22.217,-- betragen dürfen.**

**Der LRH empfiehlt der FAEW, bei der Überprüfung der Endabrechnung des gegenständlichen Bauvorhabens diese auf Einhaltung der Honorarrichtlinien hin zu prüfen.**

**Stellungnahme des Herren Landesrates Johann Seitingner:**

*Es lag keine Gesamtbeauftragung des Architekten vor. Der Hinweis des Landesrechnungshofes ist daher nicht zutreffend.*

**Replik des Landesrechnungshofes:**

Der LRH verweist auf seine Replik auf Seite 16 und hält zudem fest, dass in der vorgelegten Vereinbarung mit dem Architekten betreffend die Eigenleistungen der GGW Widersprüche zur faktischen Honorarberechnung bestehen.

**ad B) Örtliche Bauaufsicht**

Die ÖBA wurde durch die Bauabteilung der GGW als Eigenleistung erbracht. Diese verrechnete hierfür ein Honorar in Höhe von €66.848,87, welches einem Honorarsatz von 3,58 % zuzüglich 3 % Nebenkosten entspricht. Der von der FAEW laut Honorarrichtlinie geforderte Nachlass von 10 % wurde nicht abgezogen.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die ÖBA entsprechend der HOA berechnet wurde, jedoch nicht der Honorarrichtlinie entspricht.**

**Unter Berücksichtigung eines Nachlasses von 10 % hätte das Honorar der GGW für die als Eigenleistung abgerechnete ÖBA maximal €60.164,-- betragen dürfen. Die Überschreitung betrug €6.684,87.**

**ad C) Planungs- und Baustellenkoordination**

Die Planungs- und Baustellenkoordination wurde als Direktauftrag an ein Zivilingenieurbüro für Bauwesen vergeben. Vereinbart wurde ein Pauschalbetrag zuzüglich Nebenkosten von gesamt €4.326,--. Dies entspricht einem Prozentsatz von gesamt rd. 0,24 %.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination weit unter dem zulässigen Honorarsatz von 0,75 % (0,19 % Planungs- und Baustellenkoordination, 0,56 % Baustellenkoordination) für Bauvorhaben von 13 bis 24 Wohneinheiten liegt.**

**ad D) Statische Berechnung**

Mit der statischen und konstruktiven Bearbeitung wurde dasselbe Zivilingenieurbüro wie für die Planungs- und Baustellenkoordination beauftragt. Die Beauftragung erfolgte als Direktauftrag anhand von pauschalen Kosten je Wohneinheit zuzüglich 3 % Nebenkosten.

Abgerechnet wurde gemäß der vorliegenden Schlussrechnung ein Betrag von € 17.515,67. Dies entspricht einem Kostenkennwert von ca. € 12,96 je m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die statische Berechnung **unter** den langfristig ermittelten **durchschnittlichen Kosten** im steirischen Wohnbau liegt. Über die Qualität der statischen Berechnung wird vom LRH keine Aussage getroffen, da diese nicht Prüfungsgegenstand war.

#### **ad I) Bauverwaltungskosten**

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurden von der GGW Bauverwaltungskosten in Höhe von € 63.451,50 einbehalten. Dieser Betrag entspricht einem Honorarsatz von 3,5 %, welcher gemäß ERVO für Bauvorhaben von 13 bis 23 Eigentums- bzw. Mietkaufwohnungen berechnet werden darf.

**Der LRH stellt fest, dass die Bauverwaltungskosten gemäß ERVO rechtskonform berechnet wurden.**

**Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die von der GGW vorgelegten Unterlagen gut aufbereitet und durchgängig nachvollziehbar waren.**

**Es wurden mit allen Planern vertragliche Vereinbarungen geschlossen.**

**Bei den fremd vergebenen Leistungen konnten Nachlässe erzielt werden. Die GGW verrechnete für ihre Eigenleistungen – mit Ausnahme der Bauverwaltungskosten – in allen geprüften Honorarleistungen höhere als die maximal zulässigen Beträge. Bei den Planungsleistungen wurde der zulässige Teilleistungsfaktor erheblich überschritten.**

**Der laut Honorarrichtlinie der FAEW geforderte 10%ige Nachlass bei Eigenleistungen wurde nicht berücksichtigt.**

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

*Die Leistungen werden großteils im Zuge der statischen Abnahme durchgeführt. Die Vernachlässigung des 10%igen Nachlasses lt. Honorarrichtlinie ist darauf zurückzuführen, dass sich im Zuge der Revision in den letzten Jahren eine Unwirtschaftlichkeit im Gebarungsbereich Bau ergeben hat, sodass sich bei Weitergabe dieses Nachlasses der Baubereich noch mehr zum Negativen gewandt hätte.*

*Trotz allem sind wir stets bemüht, kostenseitig für unsere Nutzer einen moderaten Mietzins zu erreichen und somit beläuft sich der mtl. Mietzins inkl. Betriebs- und Heizkosten auf rd. € 5,900 je m<sup>2</sup>.*

*Die voraussichtliche Endabrechnung ergibt wiederum eine Unterschreitung der Gesamtbaukosten.*

*Stellungnahme der Fachabteilung Energie und Wohnbau:*

*Die Berücksichtigung des Nachlasses ist verpflichtend und kann nicht aus Gründen der Wirtschaftlichkeit unterlassen werden.*

### 4.3 GWS, BV: 8472 Vogau

**GWS – Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.**

**BV: 8472 Vogau, Ahornweg 4; 2. BA**

#### 4.3.1 Honorarermittlung

Bei diesem Bauvorhaben handelt es sich um die Errichtung von zwei zweigeschoßigen Wohnhäusern mit jeweils ausgebautem Satteldach und insgesamt zehn Wohneinheiten. Das Projekt ist der zweite und gleichzeitig letzte Bauabschnitt einer Bebauung von Grundstücken im Siedlungsgebiet der Gemeinde Vogau (polit. Bezirk: Leibnitz).

Die Wohnhäuser liegen am Ahornweg, welcher eine direkte Einbindung in die Landesstraße B67 hat. Die Errichtung basiert auf einem Baurechtsvertrag, welcher mit der Gemeinde Vogau als Baurechtsbestellerin und Grundstückseigentümerin abgeschlossen wurde. Die Laufzeit des Baurechtes wurde bis 31. Dezember 2065 vereinbart. Für diesen Zeitraum fällt ein jährlicher symbolischer Baurechtszins in Höhe von €1,-- an. Nach Beendigung des Baurechtes fällt das Baurechtsgrundstück samt Gebäude in das Eigentum der Gemeinde Vogau zurück. Durch diese Konstellation entfallen für dieses Projekt die Grund- und Anschließungskosten.

Die Wohnungen wurden als Mietwohnungen errichtet und gefördert.

Das Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG (Geschoßbau) war mit 2. Mai 2012 datiert und wurde unter Zugrundelegung folgender Eckdaten der FAEW vorgelegt:

Anzahl der Gebäude	2
Art und Anzahl der Wohnungen	10 Mietwohnungen
Art und Anzahl der PKW-Plätze	10 flugdachtartige Garagen
Bauart	Neubau
Planungsart	Eigenplanung
Planverfasser	GWS
Beauftragte Planungsleistung	100 % HOA
Örtliche Bauaufsicht	GWS

Quelle: WBF 1 vom 2. Mai 2012

Im Zuge der Zweiteinreichung wurden mittels der vorgegebenen Formblätter folgende Kostenkennwerte und Honorare bekannt gegeben:

Ermittlung der Gesamtbaukosten (GBK)	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	759,60 m <sup>2</sup>	€ 1.180,00	€ 896.328,00
Geschoßzuschlag	15,95 %		€ 142.997,07
Kinderspielplatz-Fixbetrag	10 WE	€ 350,00	€ 3.500,00
Öko-Zuschlag	759,60 m <sup>2</sup>	€ 70,00	€ 53.172,00
Zuschlag (Schutzraum, Kleinbauvorhaben)	0,00 %		---
<b>Summe 1A: wbf. GBK der Wohnungen ohne Bonuspunkte und "UU" (gerundet)</b>			<b>€ 1.096.000,00</b>
Bonuspunkte	8 Punkte		€ 60.800,00
Zuschlag für "ungewöhnliche Umstände"	0,00 %		---
<b>Summe 1B: wbf. GBK der Wohnungen inkl. "UU" (gerundet)</b>			<b>€ 1.156.800,00</b>
PKW-Stellplätze (flugdachtartige Garagen)	10	€ 2.680,00	€ 26.800,00
<b>Summe 2: förderbarer Fixbetrag für PKW-Ein- und Abstellplätze (gerundet)</b>			<b>€ 26.800,00</b>
<b>Summe 1B + 2: wbf. GBK (gerundet)</b>			<b>€ 1.183.600,00</b>
<b>Honorarbemessungsgrundlage</b> (Summen 1A und 2 und Bonuspunkte >6 multipliziert mit 0,84*1,1)			<b>€ 1.051.500,00</b>

Quelle: WBF 4 vom 28. August 2012

(Die Beträge können sich in der Endabrechnung noch verändern.)

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 1.051.500,00
A Planungsleistungen	6,48 %	€ 68.175,79
B Örtliche Bauaufsicht	3,48 %	€ 36.632,26
C Planungs- u. Baustellenkoordinator	0,97 %	€ 10.242,80
D Statische Berechnung	€/m <sup>2</sup> 23,02	€ 17.484,27
E Sanitärprojekt		€ 5.300,00
F Heizungsprojekt		---
G Elektroprojekt		€ 3.000,00
H Sonderfachleute		€ 7.160,00
I Bauverwaltungskosten	3,50 %	€ 36.802,50
<b>Zwischensumme</b>		<b>€ 184.797,62</b>
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 3.956,41
<b>Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)</b>		<b>€ 180.800,00</b>

Quelle: WBF 5 vom 28. August 2012

(Die Beträge können sich in der Endabrechnung noch verändern.)

Nach Überprüfung durch die FAEW wurden im Technischen Gutachten zur Regierungssitzung vom 18. September 2012 die angeführten Honorarkosten bestätigt.

Die Förderungszusicherung wurde von der FAEW am 12. November 2012 auf Basis des nachfolgenden Finanzierungsplanes erteilt:

Darlehen mit Annuitätenzuschüssen		€ 1.069.600,00
Öko-Zuschlag Wärmedämmung		€ 53.200,00
Öko-Bonuspunkte (8)	Darlehen	€ 42.500,00
	30 % Förderungsbeitrag	€ 18.200,00
Restfinanzierung		€ 230.500,00
<b>Gesamtbaukosten</b>		<b>€ 1.414.000,00</b>

Quelle: Förderungszusicherung vom 12. November 2012

Die Übergabe der Wohnungen an die Bewohner erfolgte am 9. Oktober 2013. Die Benützungsbewilligung nach dem Stmk. BauG lag zeitgerecht vor.

**Für das gegenständliche Bauvorhaben lag bereits die Endabrechnung vor.**

### 4.3.2 Prüfung durch den LRH

#### ad A) Planungsleistung

Sämtliche Planungsleistungen wurden von der GWS als Eigenplanung erbracht. Die Ermittlung der Honorare erfolgte gemäß HOA.

Laut Honorarrichtlinie der FAEW sind bei Planungsaufträgen die zu erbringenden Eigenleistungen des Wohnbauträgers in den jeweiligen Verträgen detailliert aufzulisten, sofern diese Teilleistungen erbringen.

Der LRH stellt fest, dass in der vorliegenden Konstellation die Eigenleistungen der GWS nicht detailliert aufzulisten sind, da diese 100 % der Teilleistungen erbringt und somit die Haftungsfrage ohnehin eindeutig geklärt ist.

In der von der GWS vorgelegten Honorarberechnung wird das Honorar für die Planungsleistungen wie folgt angegeben:

Honorarbemessungsgrundlage (Honorarsatz 6,994 %):	€ 1.051.500,00
GWS 100 % HOA (abzügl. 10 % NL, zuzügl. 3 % NK)	€ 68.175,79
<b>Summe Planungsleistungen</b>	<b>€ 68.175,79</b>

Quelle: Einreichunterlagen GWS vom 28. August 2014

Das Gesamthonorar für die Planungsleistungen wurde auf Basis einer Honorarbemessungsgrundlage von € 1.051.500,-- ermittelt. Der Honorarsatz gemäß § 22 HOA wurde mit 6,994 % laut Zweiteinreichung beibehalten. Von dem ermittelten Honorar wurden 10 % Nachlass abgezogen sowie der Endbetrag um die zulässigen 3 % Nebenkosten ergänzt.

Das Honorar für die Planungsleistungen der GWS belief sich auf gesamt € 68.175,79.

**Der LRH stellt fest, dass die Honorare für die Planungsleistungen der HOA bzw. der Honorarrichtlinie entsprechen.**

#### ad B) Örtliche Bauaufsicht

Die ÖBA wurde durch die GWS als Eigenleistung erbracht. Diese verrechnete hierfür ein Honorar in Höhe von € 39.517,--, welches einem Honorarsatz von 3,758 % zuzüglich Nebenkosten und abzüglich 10 % Nachlass entspricht.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die ÖBA entsprechend der HOA berechnet wurde und der Honorarrichtlinie entspricht.**

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

Die Beauftragung der Planungs- und Baustellenkoordination erfolgte anhand eines Jahresvertrages mit einem Planungsbüro. Der Honoraranteil für gegenständliches Bauvorhaben betrug laut Werkvertrag €7.792,98. Verrechnet wurden laut Endabrechnung €10.242,80, was einem Honorarsatz von 0,97 % entspricht. Der Differenzbetrag von €2.449,82 resultiert laut GWS aus dem Mitarbeiteranteil der GWS, wobei davon ein 10%iger Nachlass berücksichtigt wurde.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination dem zulässigen Honorarsatz für Bauvorhaben bis zwölf Wohneinheiten entspricht. Der Eigenleistungsanteil der GWS wurde plausibel erläutert.**

### **ad D) Statische Berechnung**

Mit der statischen und konstruktiven Bearbeitung wurde ein Zivilingenieur für Bauwesen direkt beauftragt. Der Honoraranteil für gegenständliches Bauvorhaben beträgt laut Werkvertrag €11.776,97. Verrechnet wurden laut Endabrechnung €17.484,27, was einem Honorarsatz von 23,02 €/m<sup>2</sup> entspricht. Der Differenzbetrag von €5.707,30 resultiert laut GWS aus dem Mitarbeiteranteil der GWS, wobei davon ein 10%iger Nachlass beim Mitarbeiteranteil berücksichtigt wurde.

Die GWS begründete diese Vorgangsweise damit, dass der Vertragsabschluss bzw. die Erbringung von Teilleistungen bereits vor dem Stichtag 1. Jänner 2012 erfolgte und demnach eine Verrechnung der Mitarbeiteranteile zulässig wäre.

**Gemäß Honorarrichtlinie der FAEW sind grundsätzlich keine Eigenleistungen der Bauträger betreffend Statikerleistungen vorgesehen.** Dies ist insbesondere im Zusammenhang mit etwaigen Haftungsfragen zu sehen. Der LRH hält hierzu fest, dass die Honorarrichtlinie ausnahmslos für alle Bauvorhaben, welche nach dem 1. Jänner 2012 der Landesregierung vorgelegt wurden, gültig ist.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die statische Berechnung **über den** langjährig ermittelten **durchschnittlichen Kosten** im steirischen Wohnbau liegt. Über die Qualität der statischen Berechnung wird vom LRH keine Aussage getroffen, da diese nicht Prüfungsgegenstand war.

### **ad I) Bauverwaltungskosten**

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurden von der GWS Bauverwaltungskosten in Höhe von €36.802,50 einbehalten. Dieser Betrag entspricht einem Honorarsatz von 3,5 %.

Der LRH stellt fest, dass es sich bei diesem Bauvorhaben um Mietwohnungen handelt und richtigerweise der Einbehalt von Bauverwaltungskosten in Höhe von 3,5 % (bis 12 Wohnungen gemäß § 4 Abs. 3 ERVO) erfolgt ist.

**Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die von der GWS vorgelegten Unterlagen sehr gut aufbereitet und durchgängig nachvollziehbar waren.**

**Bei der als Eigenleistung durchgeführten Planung und ÖBA wurde gemäß Honorarrichtlinie der FAEW ein 10%iger Abzug zur HOA getätigt. Sämtliche weiteren geprüften Honorare – mit Ausnahme der statischen und konstruktiven Bearbeitung – lagen im oder unter dem Bereich der maximal zulässigen Beträge. Das Gesamthonorarpaket gemäß Endabrechnung lag mit 15,61 % der wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten knapp unter dem Limit von 16 %.**

## 4.4 OWG Knittelfeld, BV: 8756 St. Georgen ob Judenburg

### **OWG – Obersteirische Wohnstätten-Genossenschaft, gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**BV: 8756 St. Georgen ob Judenburg, Nr. 142, 143; 1. BA**

#### 4.4.1 Honorarermittlung

Das gegenständliche Bauvorhaben befindet sich im Ortszentrum des regionalen Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde St. Georgen ob Judenburg (polit. Bezirk: Murtal).

In unmittelbarer Nachbarschaft sind vorwiegend Einfamilienhäuser angesiedelt, sodass gemäß Bebauungsplan nur zwei Wohnhäuser mit jeweils drei Wohneinheiten (reihenhausartige Maisonetten) errichtet wurden. Beide Gebäude sind zweigeschoßig in Holzriegelbauweise ausgeführt, wobei eines der Gebäude zusätzlich unterkellert wurde. Zudem wurden ein Heizhaus, ein Fahrradraum und sechs überdachte Abstellplätze sowie weitere sechs Abstellplätze im Freien errichtet.

Die insgesamt sechs Wohnungen wurden als Mietkaufwohnungen errichtet und gefördert.

Das Förderansuchen für die Geschößbauförderung wurde der FAEW am 14. Mai 2012 unter Zugrundelegung folgender Angaben vorgelegt:

Anzahl der Gebäude	2
Art und Anzahl der Wohnungen	6 Mietkaufwohnungen
Art und Anzahl der PKW-Plätze	6 flugdachtartige Garagen
Bauart	Neubau, reihenhausartiger Bau
Planungsart	Direktauftrag
Planverfasser	Architekt
Beauftragte Planungsleistung	56 % HOA
Örtliche Bauaufsicht	OWG

Quelle: WBF 1 vom 14. Mai 2012

Im Zuge der Zweiteinreichung wurden mittels der vorgegebenen Formblätter folgende Kostenkennwerte und Honorare bekannt gegeben:

Ermittlung der Gesamtbaukosten (GBK)	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	453,04 m <sup>2</sup>	€ 1.180,00	€ 534.587,20
Geschoßzuschlag	20,791 %		€ 111.146,35
Kinderspielplatz-Fixbetrag	6 WE	€ 350,00	€ 2.100,00
Öko-Zuschlag	453,04 m <sup>2</sup>	€ 70,00	€ 31.712,80
Zuschlag (Schutzraum, Kleinbauvorhaben)	3,00 %		€ 19.371,00
<b>Summe 1A: wbf. GBK der Wohnungen ohne Bonuspunkte und "UU" (gerundet)</b>			<b>€ 698.900,00</b>
Bonuspunkte	14 Punkte		€ 63.400,00
Zuschlag für "ungewöhnliche Umstände"	3,00 %		€ 19.400,00
<b>Summe 1B: wbf. GBK der Wohnungen inkl. "UU" (gerundet)</b>			<b>€ 781.700,00</b>
PKW-Stellplätze (flugdachtartige Garagen)	6	€ 2.680,00	€ 16.080,00
<b>Summe 2: förderbarer Fixbetrag für PKW-Ein- und Abstellplätze (gerundet)</b>			<b>€ 16.080,00</b>
<b>Summe 1B + 2: wbf. GBK (gerundet)</b>			<b>€ 797.800,00</b>
<b>Honorarbemessungsgrundlage</b> (Summen 1A und 2 und Bonuspunkte >6 multipliziert mit 0,84*1,1)			<b>€ 698.300,00</b>

Quelle: WBF 4 vom 22. Oktober mit handschriftlichen Änderungen der FAEW  
(Die Beträge können sich in der Endabrechnung noch verändern.)

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 698.300,00
A Planungsleistungen	5,80 %	€ 40.500,00
B Örtliche Bauaufsicht	3,49 %	€ 24.400,00
C Planungs- u. Baustellenkoordinator	0,90 %	€ 6.300,00
D Statische Berechnung	€/m <sup>2</sup> ---	---
E Sanitärprojekt		---
F Heizungsprojekt		€ 6.600,00
G Elektroprojekt		€ 4.400,00
H Sonderfachleute		€ 1.800,00
I Bauverwaltungskosten	3,50 %	€ 24.450,00
<b>Zwischensumme</b>		<b>€ 108.450,00</b>
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 2.100,35
<b>Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)</b>		<b>€ 106.300,00</b>

Quelle: WBF 5 vom 22. Oktober 2012  
(Die Beträge können sich in der Endabrechnung noch verändern.)

Nach Überprüfung durch die FAEW wurden im Technischen Gutachten zur Regierungssitzung vom 12. November 2012 die Öko-Bonuspunkte um einen Punkt von 15 auf 14 Punkte reduziert. Dadurch verringerten sich die wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten auf € 797.800,--. **Die Honorarbemessungsgrundlage wurde von € 698.300,-- auf € 694.100,-- reduziert.** Zudem wurde im Technischen Gutachten angemerkt, dass das Technische Referat der FAEW ausdrücklich auf das „*Missverhältnis zwischen den Kosten für die gesamte Statikerleistung und den Bauverwaltungs-kosten*“ hinweist.

Die Förderungszusicherung wurde von der FAEW am 23. November 2012 auf Basis des nachfolgenden Finanzierungsplanes erteilt:

Darlehen mit Annuitätenzuschüssen		€ 702.700,00
Öko-Zuschlag Wärmedämmung		€ 31.700,00
Öko-Bonuspunkte (14)	Darlehen 30 % Förderungsbeitrag	€ 44.400,00 € 19.000,00
Restfinanzierung		€ 106.000,00
<b>Gesamtbaukosten</b>		<b>€ 903.800,00</b>

Quelle: Förderungszusicherung vom 23. November 2012

Am 3. Jänner 2013 wurde von der FAEW ein Änderungsgutachten zum Technischen Gutachten erstellt. Begründet wurde dies mit „*geänderte Honorarkosten*“. Diese erhöhten sich von ursprünglich € 106.300,-- auf nunmehr € 114.000,--.

Die bestehende Förderungszusicherung wurde von der FAEW am 15. Jänner 2013 durch eine neue ersetzt und von der OWG am 22. Jänner 2013 vorbehaltlos zur Kenntnis genommen. Der Finanzierungsplan wurde wie folgt geändert:

Darlehen mit Annuitätenzuschüssen		€ 702.700,00
Öko-Zuschlag Wärmedämmung		€ 31.700,00
Öko-Bonuspunkte (14)	Darlehen 30 % Förderungsbeitrag	€ 44.400,00 € 19.000,00
Restfinanzierung		€ 113.700,00
<b>Gesamtbaukosten</b>		<b>€ 911.500,00</b>

Quelle: Förderungszusicherung vom 15. Jänner 2013

Eine von der Baubehörde (Gemeinde St. Georgen ob Judenburg) am 19. November 2013 bestätigte Fertigstellungsanzeige gemäß § 38 Abs. 1 Stmk. BauG liegt vor. Die Übergabe der Wohnungen an die Bewohner ist bereits erfolgt.

#### 4.4.2 Prüfung durch den LRH

##### ad A) Planungsleistung

Die Vergabe der Planungsleistungen erfolgte als Direktauftrag an einen regional ansässigen Architekten. Beauftragt wurde eine Teilleistung von 56 % mittels Vertrag zwischen OWG und Architekten vom 28. November 2011.

Die Teilleistungen setzten sich wie folgt zusammen: Vorentwurf 13 %, Entwurf 17 %, Einreichung 10 %, Ausführungsplanung 11 % und künstlerische Oberleitung 5 %. Im Vertrag wurde zudem ein Nachlass von 20 % zur HOA vereinbart.

Im Vertrag sind die als Eigenleistung der OWG ausgeführten Teilleistungen nicht explizit angeführt. Der Form halber wird jedoch festgehalten, dass der Vertrag noch vor Gültigkeit der Honorarrichtlinie abgeschlossen wurde.

Die Vorlage dieses Bauvorhabens bei der Landesregierung erfolgte nach dem 1. Jänner 2012, somit war die Honorarrichtlinie anzuwenden.

Die dem LRH vorgelegte Schlussrechnung enthält zum Vertrag abweichende Teilleistungen. Die Ausführungsplanung wurde zur Gänze vom Architekten ausgeführt. Die fremd ausgeführten Teilleistungen erhöhten sich somit auf 78 %.

Über die als Eigenleistung der OWG ausgeführten Teilleistungen wurden keine Angaben gemacht. Lediglich in der Honorarzusammenstellung ist ein 22%iger Teilleistungsfaktor sowie ein 10%iger Nachlass bei der OWG angeführt.

Die tatsächliche Aufteilung der Teilleistungen laut HOA sah demnach wie folgt aus:

Teilleistung	gesamt	Architekt	OWG
Vorentwurf	13,0 %	13,0 %	---
Entwurf	17,0 %	17,0 %	---
Einreichung	10,0 %	10,0 %	---
Ausführungsplanung	33,0 %	33,0 %	---
Kostenermittlungsgrundlagen	12,0 %	---	12,0 %
künstlerische Oberleitung	5,0 %	5,0 %	---
technische Oberleitung	5,0 %	---	5,0 %
geschäftliche Oberleitung	5,0 %	---	5,0 %
	100 %	78,0 %	22,0 %

**Der LRH stellt fest, dass mit einem abgerechneten Eigenleistungsanteil von 22 % sowohl die zulässige Obergrenze von 20 % laut Honorarrichtlinie der FAEW sowie die Teilleistung Kostenermittlungsgrundlagen (max. 2 %) überschritten wurde.**

Vermutlich aufgrund eines Ziffernfehlers wurde als Honorarbemessungsgrundlage ein Betrag von € 697.100,-- (statt richtigerweise € 694.100,--) als Berechnungsbasis herangezogen.

Die Honorare für die Planungsleistungen setzten sich wie folgt zusammen:

Honorarbemessungsgrundlage (Honorarsatz 7,33 %):	€ 697.100,00
Architekt 78 % HOA (abzügl. 20 % NL)	€ 31.885,00
OWG 22 % HOA (abzügl. 10 % NL)	€ 10.117,00
Summe Planungsleistungen	€ 42.002,00

Quelle: Einreichunterlagen OWG vom 13. August 2014

Das Gesamthonorar für die Planungsleistungen in Höhe von € 42.002,-- wurde auf Basis eines Honorarsatzes von 7,33 % ermittelt. Nebenkosten wurden nicht verrechnet.

Der Architekt bekam für seine Planungsleistungen ein Honorar von € 31.885,-- ausbezahlt. Der Nachlass von 20 % wurde berücksichtigt.

Die OWG verrechnete als Honorar für ihren Planungsanteil ein Honorar von € 10.117,--. Der von der FAEW laut Honorarrichtlinie geforderte Nachlass von 10 % wurde abgezogen.

**Der LRH stellt fest, dass die Honorare für die Planungsleistungen zwar anhand einer geringfügig überhöhten Honorarbemessungsgrundlage ermittelt wurden, durch den Verzicht auf die Nebenkosten lag das Gesamthonorar jedoch unter den zulässigen Kosten.**

**Der Eigenleistungsanteil (max. 20 % gesamt bzw. max. 2 % für die Teilleistung Kostenermittlungsgrundlagen) entsprach nicht der Honorarrichtlinie der FAEW.**

**Der LRH empfiehlt der FAEW, bei der Überprüfung der Endabrechnung des gegenständlichen Bauvorhabens diese auf Einhaltung der Honorarrichtlinien hin zu prüfen.**

**Stellungnahme des Herren Landesrates Johann Seitinger:**

*Hier lag eine Gesamtbeauftragung des Architekten vor. Bei zukünftigen Projekten wird auf die Honorarbemessungsgrundlage noch genaueres Augenmerk gelegt. Der Teilungsfaktor der Planleistungen wird bei neuen Projekten eingehalten.*

**ad B) Örtliche Bauaufsicht**

Die ÖBA wurde durch die OWG als Eigenleistung erbracht. Diese verrechnete hierfür ein Honorar in Höhe von €24.531,--, welches einem Honorarsatz von 3,91 % entspricht. Der von der FAEW laut Honorarrichtlinie geforderte Nachlass von 10 % wurde abgezogen.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die ÖBA entsprechend der HOA berechnet wurde und der Honorarrichtlinie entspricht.**

**ad C) Planungs- und Baustellenkoordination**

Die Planungs- und Baustellenkoordination wurde als Eigenleistung von der OWG ausgeführt. Diese berechnete hierfür ein Honorar von €6.274,--. Dies entspricht einem Prozentsatz von gesamt 1 % abzüglich eines Nachlasses von 10 %.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination dem zulässigen Honorarsatz für Bauvorhaben bis zwölf Wohneinheiten entspricht.**

**Durch die falsche Honorarbemessungsgrundlage (+ €3.000,--) kam es zu einer geringfügigen Überschreitung.**

**ad D) Statische Berechnung**

Für das gegenständliche Bauvorhaben fielen keine gesonderten Honorarkosten für die statische und konstruktive Bearbeitung an.

**ad I) Bauverwaltungskosten**

Für das Bauvorhaben wurden von der OWG Bauverwaltungskosten in Höhe von €24.399,-- einbehalten. Dieser Betrag entspricht einem Honorarsatz von 3,5 %.

Der LRH stellt fest, dass es sich bei diesem Bauvorhaben um Mietkaufwohnungen handelt und diese gemäß § 4 Abs. 3 ERVO als Wohnungen mit Kaufanwartschaft bzw. als Wohnungen, auf die § 15b WGG Anwendung findet, zu behandeln sind. Demnach wären weitere 0,25 vH möglich. Der zulässige Satz für die Bauverwaltungskosten laut ERVO für Bauvorhaben bis zwölf Eigentums- bzw. Mietkaufwohnungen beträgt 3,75 %.

**Der LRH stellt fest, dass zwar eine falsche Honorarbemessungsgrundlage (+ €3.000,--) zugrunde gelegt wurde, durch den niedrigeren Honorarsatz aber die zulässigen Bauverwaltungskosten dennoch unterschritten wurden.**

**Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die von der OWG vorgelegten Unterlagen durchgängig nachvollziehbar waren.**

**Es wurden mit allen externen Planern vertragliche Vereinbarungen geschlossen.**

**Die Honorarbemessungsgrundlage wurde geringfügig überschritten.**

**Bei den fremd vergebenen Leistungen konnten Nachlässe erzielt werden.**

**Der laut Honorarrichtlinie der FAEW geforderte 10%ige Nachlass bei Eigenleistungen wurde in allen Fällen berücksichtigt. Bei den Planungsleistungen wurde der zulässige Teilleistungsfaktor überschritten.**

## 4.5 ÖWGeS, BV: 8334 Lödersdorf

### ÖWGeS – Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H

BV: 8334 Lödersdorf, Nr. 183a, b; 4. BA

#### 4.5.1 Honorarermittlung

Bei diesem Bauvorhaben handelt es sich um den vierten Bauabschnitt einer Bebauung im Ortszentrum der Gemeinde Lödersdorf (polit. Bezirk: Südoststeiermark).

Bisher wurden in umgebender Nachbarschaft drei Bauabschnitte mit insgesamt 23 Wohnungen in Eigenplanung der ÖWGeS zur Ausführung gebracht. Errichtet wurde die Wohnhausanlage in Ziegelmassivbauweise, bestehend aus zwei kompakten, zweigeschoßigen Wohngebäuden mit insgesamt sieben Wohneinheiten. Eines der Wohnhäuser ist teilunterkellert. Zudem wurden ein überdachter Fahrradabstellplatz und sieben überdachte Abstellplätze sowie weitere acht Abstellplätze im Freien errichtet.

Die Wohnungen wurden als Mietkaufwohnungen errichtet und gefördert.

Das Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG (Geschoßbau) war mit 16. Jänner 2012 datiert und wurde unter Zugrundelegung folgender Eckdaten der FAEW vorgelegt:

Anzahl der Gebäude	2
Art und Anzahl der Wohnungen	7 Mietkaufwohnungen
Art und Anzahl der PKW-Plätze	7 flugdachtartige Garagen
Bauart	Neubau
Planungsart	Eigenplanung
Planverfasser	ÖWGeS
Beauftragte Planungsleistung	---
Örtliche Bauaufsicht	ÖWGeS

Quelle: WBF 1 vom 16. Jänner 2012

Im Zuge der Zweiteinreichung wurden mittels der vorgegebenen Formblätter folgende Kostenkennwerte und Honorare bekannt gegeben:

Ermittlung der Gesamtbaukosten (GBK)	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	567,19 m <sup>2</sup>	€ 1.180,00	€ 669.284,20
Geschoßzuschlag	21,358 %		€ 142.944,21
Kinderspielplatz-Fixbetrag	7 WE	€ 350,00	€ 2.450,00
Öko-Zuschlag	567,19 m <sup>2</sup>	€ 70,00	€ 39.703,30
Zuschlag (Schutzraum, Kleinbauvorhaben)	3,00 %		€ 24.366,00
<b>Summe 1A: wbf. GBK der Wohnungen ohne Bonuspunkte und "UU" (gerundet)</b>			<b>€ 878.700,00</b>
Bonuspunkte	13 Punkte		€ 73.700,00
Zuschlag für "ungewöhnliche Umstände"	0,00 %		---
<b>Summe 1B: wbf. GBK der Wohnungen inkl. "UU" (gerundet)</b>			<b>€ 952.500,00</b>
PKW-Stellplätze (flugdachtartige Garagen)	7	€ 2.680,00	€ 18.760,00
<b>Summe 2: förderbarer Fixbetrag für PKW-Ein- und Abstellplätze (gerundet)</b>			<b>€ 18.800,00</b>
<b>Summe 1B + 2: wbf. GBK (gerundet)</b>			<b>€ 976.900,00</b>
<b>Honorarbemessungsgrundlage</b> (Summen 1A und 2 und Bonuspunkte >6 multipliziert mit 0,84*1,1)			<b>€ 871.200,00</b>

Quelle: WBF 4 vom 2. Mai 2012 mit handschriftlichen Änderungen der FAEW  
(Die Beträge können sich in der Endabrechnung noch verändern.)

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 871.200,00
A Planungsleistungen	6,62 %	€ 57.663,00
B Örtliche Bauaufsicht	3,35 %	€ 29.154,00
C Planungs- u. Baustellenkoordinator	0,90 %	€ 7.841,00
D Statische Berechnung	€/m <sup>2</sup> 13,46	€ 7.632,49
E Sanitärprojekt		€ 5.477,65
F Heizungsprojekt		€ 482,77
G Elektroprojekt		€ 2.077,01
H Sonderfachleute		€ 2.750,00
I Bauverwaltungskosten	3,15 %	€ 27.443,00
<b>Zwischensumme</b>		<b>€ 140.520,91</b>
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 2.547,18
<b>Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)</b>		<b>€ 138.000,00</b>

Quelle: WBF 5 vom 2. Mai 2012  
(Die Beträge können sich in der Endabrechnung noch verändern.)

Nach Überprüfung durch die FAEW wurden im Technischen Gutachten zur Regierungssitzung vom 14. Mai 2012 die Öko-Bonuspunkte um einen Punkt von 14 auf 13 Punkte reduziert. Dadurch verringerten sich die wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten auf € 971.200,--. **Die Honorarbemessungsgrundlage wurde von € 871.200,-- auf € 866.100,-- reduziert.**

Die Förderungszusicherung wurde von der FAEW am 25. Mai 2012 auf Basis des nachfolgenden Finanzierungsplanes erteilt und von der ÖWGES am 5. Juni 2012 vorbehaltlos zur Kenntnis genommen.

Darlehen mit Annuitätenzuschüssen		€ 857.900,00
Öko-Zuschlag Wärmedämmung		€ 39.700,00
Öko-Bonuspunkte (13)	Darlehen	€ 51.600,00
	30 % Förderungsbeitrag	€ 22.100,00
Restfinanzierung		€ 217.800,00
<b>Gesamtbaukosten</b>		<b>€ 1.189.100,00</b>

Quelle: Förderungszusicherung vom 25. Mai 2012

Eine von der Baubehörde (Gemeinde Lödersdorf) am 24. September 2013 erteilte Benützungsbewilligung gemäß § 38 Abs. 7 Stmk. BauG liegt vor. Die Übergabe der Wohnungen an die Bewohner ist bereits erfolgt.

#### 4.5.2 Prüfung durch den LRH

##### ad A) Planungsleistung

Die Planungsleistungen wurden zur Gänze als Eigenleistung durchgeführt.

In der von der ÖWGes vorgelegten Honorarberechnung wurde das Honorar für die Planungsleistungen wie folgt angegeben:

Honorarbemessungsgrundlage (Honorarsatz 7,14 %):	€ 866.100,00
ÖWGes 100 % HOA (zuzügl. 3 % NK, abzügl. 10 % NL)	€ 57.325,00
<b>Summe Planungsleistungen</b>	<b>€ 57.325,00</b>

Quelle: Einreichunterlagen ÖWGes vom 14. August 2014

Das Gesamthonorar für die Planungsleistungen wurde auf Basis der reduzierten Honorarbemessungsgrundlage von € 866.100,-- ermittelt. Der Honorarsatz wurde mit 7,14 % gemäß § 22 HOA ermittelt und um die zulässigen 3 % Nebenkosten ergänzt. Der laut Honorarrichtlinie vorgegebene Nachlass von 10 % für Eigenleistungen wurde berücksichtigt. Das Gesamthonorar belief sich auf € 57.325,--.

**Der LRH stellt fest, dass die Honorare für die Planungsleistungen der HOA bzw. der Honorarrichtlinie entsprechen.**

##### ad B) Örtliche Bauaufsicht

Die ÖBA wurde durch die ÖWGes als Eigenleistung erbracht. Diese verrechnete hierfür ein Honorar in Höhe von € 30.750,00, welches einem Honorarsatz von 3,83 % gemäß HOA zuzüglich 3 % Nebenkosten und abzüglich 10 % Nachlass entspricht.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die ÖBA entsprechend der HOA berechnet wurde und der Honorarrichtlinie entspricht.**

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

Die Planungs- und Baustellenkoordination wurde als Eigenleistung von der ÖWGes durchgeführt. Abgerechnet wurde hierfür 1 % der Honorarbemessungsgrundlage abzüglich eines Nachlasses von 10 %. Dies entspricht einem Honorar von € 7.795,--.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination genau dem zulässigen Honorarsatz (1 % abzüglich 10 % aufgrund der Eigenleistung) für Bauvorhaben bis zwölf Wohneinheiten entspricht.**

**ad D) Statische Berechnung**

Mit der statischen und konstruktiven Bearbeitung wurde ein Zivilingenieur für Bauwesen beauftragt. Die Ermittlung des Honorars wurde anhand eines Pauschalbetrages je m<sup>2</sup> Nutzfläche bzw. je PKW-Abstellplatz zuzüglich einer 3%igen Nebenkostenpauschale und Fahrtkosten ermittelt.

Abgerechnet wurde gemäß der vorliegenden Schlussrechnung ein Betrag von € 7.632,84. Dies entspricht einem Kostenkennwert von ca. € 13,46 je m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die statische Berechnung **im unteren Bereich der** langjährig ermittelten **durchschnittlichen Kosten** im steirischen Wohnbau liegt. Über die Qualität der statischen Berechnung wird vom LRH keine Aussage getroffen, da diese nicht Prüfungsgegenstand war.

**ad I) Bauverwaltungskosten**

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurden von der ÖWGES Bauverwaltungskosten in Höhe von € 27.282,-- einbehalten. Dieser Betrag entspricht einem Honorarsatz von 3,5 % abzüglich eines Nachlasses von 10 %.

Der LRH stellt fest, dass es sich bei diesem Bauvorhaben um Mietkaufwohnungen handelt und diese gemäß § 4 Abs. 3 ERVO als Wohnungen mit Kaufanwartschaft bzw. als Wohnungen, auf die § 15b WGG Anwendung findet, zu behandeln sind. Demnach wäre die Verrechnung von weiteren 0,25 vH möglich gewesen. Der zulässige Satz für die Bauverwaltungskosten laut ERVO für Bauvorhaben bis zwölf Eigentums- bzw. Mietkaufwohnungen beträgt 3,75 %.

**Der LRH stellt fest, dass die Bauverwaltungskosten unter den gemäß ERVO zulässigen Kosten liegen. Zudem wäre der 10%ige Nachlass laut Honorarrichtlinie nicht erforderlich gewesen.**

**Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die von der ÖWGES vorgelegten Unterlagen gut nachvollziehbar waren.**

**Die ÖWGES verrechnete bei den Eigenleistungen die zulässigen Beträge. Die Honorarrichtlinie der FAEW wurde in allen geprüften Honoraren eingehalten.**

## 4.6 ÖWGES, BV: 8243 Pinggau

### ÖWGES – Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H BV: 8243 Pinggau, Ausiedlung Nr. 1,2; 5. BA; "Kerngründe"

#### 4.6.1 Honorarermittlung

Bei diesem Bauvorhaben der ÖWGES handelt es sich um den fünften und letzten Bauabschnitt einer Bebauung in der Marktgemeinde Pinggau (polit. Bezirk: Hartberg-Fürstenfeld).

Die zwei in Ziegelmassivbauweise errichteten Wohnhäuser stellen die Fortführung einer bereits vorhandenen mehrgeschoßigen Siedlungsstruktur dar. Grundlage für die Bebauung bildet der Bebauungsplan „Kerngründe“. Die Gesamtbebauung umfasst sieben Häuser mit insgesamt 63 Wohneinheiten. Gemäß Baubewilligung wurden beim prüfungsgegenständlichen Bauvorhaben zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 15 Wohneinheiten samt Flugdächer für Fahrradabstellplätze, eine Abstellfläche für 16 PKW mit Schutzdach sowie 15 Abstellplätze im Freien errichtet.

Die Wohnungen wurden als Mietwohnungen errichtet und gefördert.

Das Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG (Geschoßbau) war mit 16. Februar 2012 datiert und wurde unter Zugrundelegung folgender Eckdaten der FAEW vorgelegt:

Anzahl der Gebäude	2
Art und Anzahl der Wohnungen	15 Mietwohnungen
Art und Anzahl der PKW-Plätze	15 flugdachtartige Garagen
Bauart	Neubau
Planungsart	Direktauftrag
Planverfasser	Architekt
Beauftragte Planungsleistung	65 % HOA
Örtliche Bauaufsicht	ÖWGES

Quelle: WBF 1 vom 16. Februar 2012

Im Zuge der Zweiteinreichung wurden mittels der vorgegebenen Formblätter folgende Kostenkennwerte und Honorare bekannt gegeben:

Ermittlung der Gesamtbaukosten (GBK)	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	1.077,46 m <sup>2</sup>	€ 1.180,00	€ 1.271.400,00
Geschoßzuschlag	15,68 %		€ 199.400,00
Kinderspielplatz-Fixbetrag	15 WE	€ 350,00	€ 5.300,00
Öko-Zuschlag	1.077,46 m <sup>2</sup>	€ 70,00	€ 75.400,00
Zuschlag (Schutzraum, Kleinbauvorhaben)	0,00 %		---
<b>Summe 1A: wbf. GBK der Wohnungen ohne Bonuspunkte und "UU" (gerundet)</b>			<b>€ 1.551.500,00</b>
Bonuspunkte	10 Punkte		€ 107.700,00
Zuschlag für "ungewöhnliche Umstände"	0,00 %		---
<b>Summe 1B: wbf. GBK der Wohnungen inkl. "UU" (gerundet)</b>			<b>€ 1.659.200,00</b>
PKW-Stellplätze (flugdachtartige Garagen)	15	€ 2.680,00	€ 40.200,00
<b>Summe 2: förderbarer Fixbetrag für PKW-Ein- und Abstellplätze (gerundet)</b>			<b>€ 40.200,00</b>
<b>Summe 1B + 2: wbf. GBK (gerundet)</b>			<b>€ 1.699.400,00</b>
<b>Honorarbemessungsgrundlage</b> (Summen 1A und 2 und Bonuspunkte >6 multipliziert mit 0,84*1,1)			<b>€ 1.510.600,00</b>

Quelle: WBF 4 vom 4. Juli 2012 mit handschriftlichen Änderungen der FAEW  
(Die Beträge können sich in der Endabrechnung noch verändern.)

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 1.510.600,00
A Planungsleistungen	6,9677 %	€ 102.622,72
B Örtliche Bauaufsicht	3,21 %	€ 51.147,25
C Planungs- u. Baustellenkoordinator	0,68 %	€ 10.209,60
D Statische Berechnung	€/m <sup>2</sup> 13,51	€ 14.583,53
E Sanitärprojekt		€ 6.884,39
F Heizungsprojekt		---
G Elektroprojekt		€ 3.889,92
H Sonderfachleute		€ 1.950,00
I Bauverwaltungskosten	3,25 %	€ 49.094,50
<b>Zwischensumme</b>		<b>€ 240.381,91</b>
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 5.360,51
<b>Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)</b>		<b>€ 235.000,00</b>

Quelle: WBF 5 vom 4. Juli 2012 mit handschriftlichen Änderungen der FAEW  
(Die Beträge können sich in der Endabrechnung noch verändern.)

Nach Überprüfung durch die FAEW wurden im Technischen Gutachten zur Regierungssitzung vom 23. August 2012 geringfügige Flächenkorrekturen vorgenommen. Dadurch ergaben sich zum Teil neue Förderbeträge. In Folge wurde auch die Honorarbemessungsgrundlage von € 1.512.500,-- auf € 1.510.600,-- geändert sowie die **Gesamthonorare auf € 235.000,-- reduziert.**

Die Förderungszusicherung wurde von der FAEW am 1. Oktober 2012 auf Basis des nachfolgenden Finanzierungsplanes erteilt und von der ÖWGES am 11. Oktober 2012 vorbehaltlos zur Kenntnis genommen.

Darlehen mit Annuitätenzuschüssen	€ 1.516.300,00
Öko-Zuschlag Wärmedämmung	€ 75.400,00
Öko-Bonuspunkte (10) Darlehen	€ 75.400,00
30 % Förderungsbeitrag	€ 32.300,00
Restfinanzierung	€ 315.900,00
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>€ 2.015.300,00</b>

Quelle: Förderungszusicherung vom 1. Oktober 2012

Eine von der Baubehörde (Marktgemeinde Pinggau) am 6. Dezember 2013 bestätigte Fertigstellungsanzeige gemäß Stmk. BauG liegt vor. Die Übergabe der Wohnungen an die Bewohner ist bereits erfolgt.

## 4.6.2 Prüfung durch den LRH

### ad A) Planungsleistung

Die Vergabe der Planungsleistungen erfolgte als Direktauftrag mit einer beauftragten Teilleistung von 80 %. Der ursprüngliche Teilleistungsfaktor von 68 % lt. Ersteinreichung wurde mittels eines angepassten Architektenwerkvertrages vom April 2014 auf die Honorarrichtlinie der FAEW geändert. Demnach wurden vom Architekten folgende Teilleistungen erbracht: Vorentwurf (10 %), Entwurf (15 %), Einreichung (10 %), Ausführungsplanung (30 %), Kostenermittlungsgrundlagen (10 %) sowie künstlerische und technische Oberleitung (je 2,5 %).

Die verbleibenden Teilleistungen (20 %) wurden von der ÖWGES als Eigenleistung erbracht.

Laut Honorarrichtlinie der FAEW sind bei Planungsaufträgen die zu erbringenden Eigenleistungen des Wohnbauträgers in den jeweiligen Verträgen detailliert aufzulisten, sofern diese Teilleistungen erbringen.

**Der LRH stellt fest, dass im vorliegenden Architektenwerkvertrag die Eigenleistungen der ÖWGES detailliert aufgelistet sind.**

In der von der ÖWGES vorgelegten Honorarberechnung wird das Honorar für die Planungsleistungen wie folgt angegeben:

Honorarbemessungsgrundlage (Honorarsatz 6,76 %):	€ 1.510.600,00
Architekt 80 % HOA (zuzügl. 3 % NK)	€ 84.140,42
ÖWGES 20 % HOA (zuzügl. 3 % NK, abzügl. 10 % NL)	€ 18.932,00
<b>Summe Planungsleistungen</b>	<b>€ 103.072,42</b>

Quelle: Einreichunterlagen ÖWGES vom 14. August 2014

Das Gesamthonorar für die Planungsleistungen wurde auf Basis einer Honorarbemessungsgrundlage von € 1.510.600,-- ermittelt. Der Honorarsatz gemäß § 22 HOA wurde mit 6,76 % ermittelt sowie um die zulässigen 3 % Nebenkosten ergänzt.

Für die Planungsleistungen des Architekten (80 % Teilleistung) wurde laut Honorarberechnung ein Honorar von € 84.140,42 ermittelt. Ein Nachlass wurde nicht vereinbart.

Die ÖWGES verrechnete das Honorar für ihren Planungsanteil von 20 % laut HOA nach denselben Kriterien wie beim Architekten, also mit 3 % Nebenkosten jedoch mit den vorgegebenen 10 % Nachlass. Das Honorar hierfür belief sich auf € 18.932,--.

**Der LRH stellt fest, dass die Honorare für die Planungsleistungen der HOA bzw. der Honorarrichtlinie entsprechen.**

**ad B) Örtliche Bauaufsicht**

Die ÖBA wurde durch die ÖWGES als Eigenleistung erbracht. Diese verrechnete hierfür ein Honorar in Höhe von € 51.112,--, welches einem Honorarsatz von 3,65 % gemäß HOA zuzüglich 3 % Nebenkosten und abzüglich 10 % Nachlass entspricht.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die ÖBA entsprechend der HOA berechnet wurde und der Honorarrichtlinie entspricht.**

**ad C) Planungs- und Baustellenkoordination**

Die Planungs- und Baustellenkoordination wurde als Eigenleistung von der ÖWGES durchgeführt. Abgerechnet wurden hierfür 0,75 % der Honorarbemessungsgrundlage abzüglich eines Nachlasses von 10 %. Dies entspricht einem Honorar von € 10.197,--.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination genau dem zulässigen Honorarsatz (0,75 % für Bauvorhaben von 13 bis 24 Wohneinheiten abzüglich 10 % aufgrund der Eigenleistung) entspricht.**

**ad D) Statische Berechnung**

Mit der statischen und konstruktiven Bearbeitung wurde ein Zivilingenieur für Bauwesen beauftragt. Die Ermittlung des Honorars wurde anhand eines Pauschalbetrages je m<sup>2</sup> Nutzfläche bzw. je PKW-Abstellplatz zuzüglich einer 3%igen Nebenkostenpauschale und Fahrtkosten ermittelt.

Abgerechnet wurde gemäß der vorliegenden Schlussrechnung ein Betrag von € 14.583,78. Dies entspricht einem Kostenkennwert von ca. € 13,54 je m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die statische Berechnung **im unteren Bereich der** langjährig ermittelten **durchschnittlichen Kosten** im steirischen Wohnbau liegt. Über die Qualität der statischen Berechnung wird vom LRH keine Aussage getroffen, da diese nicht Prüfungsgegenstand war.

**ad I) Bauverwaltungskosten**

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurden von der ÖWGES Bauverwaltungskosten in Höhe von € 49.095,-- einbehalten. Dieser Betrag entspricht einem Honorarsatz von 3,25 %.

Gemäß ERVO dürfen für Bauvorhaben von 13 bis 23 Mietwohnungen 3,25 % Bauverwaltungskosten einbehalten werden.

**Der LRH stellt fest, dass die Bauverwaltungskosten gemäß ERVO berechnet wurden.**

**Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die von der ÖWGES vorgelegten Unterlagen gut nachvollziehbar waren.**

**Die ÖWGES verrechnete bei den Eigenleistungen in allen geprüften Honorarleistungen die laut Honorarrichtlinie zulässigen Beträge.**

## 4.7 SG Ennstal, BV: 8951 Pürgg-Trautenfels

### SG Ennstal – Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung Liezen

BV: 8951 Pürgg-Trautenfels, Nr. 77; 1. BA

#### 4.7.1 Honorarermittlung

Das prüfungsgegenständliche Bauvorhaben besteht aus einem Wohngebäude mit sechs Wohneinheiten, welches in der Gemeinde Pürgg-Trautenfels (polit. Bezirk: Liezen) situiert ist.

Zum in Ziegelmassivbauweise errichteten zweigeschoßigen Wohnhaus gehören sechs überdachte PKW-Abstellplätze. In direkter Nachbarschaft befinden sich mehrere Einfamilienhäuser sowie ein Mehrfamilienwohnhaus. Aufgrund des bestehenden Ortsbildschutzes übernimmt das gegenständliche Gebäude in seiner Außenform die Merkmale der Bebauung in der umliegenden Umgebung (rechteckiger Grundriss, Satteldach).

Die Wohnungen wurden als Mietkaufwohnungen errichtet und gefördert.

Das Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG (Geschoßbau) war mit 12. November 2012 datiert und wurde unter Zugrundelegung folgender Eckdaten der FAEW vorgelegt:

Anzahl der Gebäude	1
Art und Anzahl der Wohnungen	6 Mietkaufwohnungen
Art und Anzahl der PKW-Plätze	6 flugdachtartige Garagen
Bauart	Neubau
Planungsart	Direktauftrag
Planverfasser	Architekt
Beauftragte Planungsleistung	85 % HOA
Örtliche Bauaufsicht	SG Ennstal

Quelle: WBF 1 vom 12. November 2012

Im Zuge der Zweiteinreichung wurden mittels der vorgegebenen Formblätter folgende Kostenkennwerte und Honorare bekannt gegeben:

Ermittlung der Gesamtbaukosten (GBK)	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	474,81 m <sup>2</sup>	€ 1.180,00	€ 560.275,80
Geschoßzuschlag	20,88 %		€ 116.985,59
Kinderspielplatz-Fixbetrag	6 WE	€ 350,00	€ 2.100,00
Öko-Zuschlag	474,81 m <sup>2</sup>	€ 70,00	€ 33.236,70
Zuschlag (Schutzraum, Kleinbauvorhaben)	3,00 %		€ 20.319,00
<b>Summe 1A: wbf. GBK der Wohnungen ohne Bonuspunkte und "UU" (gerundet)</b>			<b>€ 733.000,00</b>
Bonuspunkte	9 Punkte		€ 42.732,90
Zuschlag für "ungewöhnliche Umstände"	0,00 %		---
<b>Summe 1B: wbf. GBK der Wohnungen inkl. "UU" (gerundet)</b>			<b>€ 775.700,00</b>
PKW-Stellplätze (flugdachtartige Garagen)	6	€ 2.680,00	€ 16.080,00
<b>Summe 2: förderbarer Fixbetrag für PKW-Ein- und Abstellplätze (gerundet)</b>			<b>€ 16.100,00</b>
<b>Summe 1B + 2: wbf. GBK (gerundet)</b>			<b>€ 791.800,00</b>
<b>Honorarbemessungsgrundlage</b> (Summen 1A und 2 und Bonuspunkte >6 multipliziert mit 0,84*1,1)			<b>€ 705.300,00</b>

Quelle: WBF 4 vom 8. Mai 2013

(Die Beträge können sich in der Endabrechnung noch verändern.)

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 705.300,00
A Planungsleistungen	7,324 %	€ 52.274,75
B Örtliche Bauaufsicht	3,907 %	€ 25.544,48
C Planungs- u. Baustellenkoordinator	0,9 %	€ 6.347,70
D Statische Berechnung	€/m <sup>2</sup> 16,23	€ 7.706,34
E Sanitärprojekt		€ 7.867,44
F Heizungsprojekt		oben enth.
G Elektroprojekt		€ 2.199,06
H Sonderfachleute		€ 1.950,00
I Bauverwaltungskosten	3,50 %	€ 22.216,95
<b>Zwischensumme</b>		<b>€ 126.106,73</b>
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 2.402,15
<b>Honorare und Bauverwaltungskosten</b>		<b>€ 123.704,57</b>

Quelle: WBF 5 vom 8. Mai 2013

(Die Beträge können sich in der Endabrechnung noch verändern.)

Nach Überprüfung durch die FAEW wurde im Technischen Gutachten zur Regierungssitzung vom 21. Mai 2013 die angeführte Honorarbemessungsgrundlage rundungsbedingt auf € 705.100,-- reduziert.

Die Förderungszusicherung wurde von der FAEW am 17. Juni 2013 auf Basis des nachfolgenden Finanzierungsplanes erteilt. Diese wurde von der SG Ennstal am 3. Juli 2013 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Darlehen mit Annuitätenzuschüssen		€ 715.700,00
Öko-Zuschlag Wärmedämmung		€ 33.200,00
Öko-Bonuspunkte (9)	Darlehen	€ 29.900,00
	30 % Förderungsbeitrag	€ 12.800,00
Restfinanzierung		€ 188.100,00
<b>Gesamtbaukosten</b>		<b>€ 979.700,00</b>

Quelle: Förderungszusicherung vom 17. Juni 2013

Die Benützungsbewilligung nach dem Stmk.BauG wurde von der Gemeinde Pürgg-Trautenfels am 9. Jänner 2014 erteilt. Die Übergabe der Wohnungen ist bereits erfolgt.

## 4.7.2 Prüfung durch den LRH

### ad A) Planungsleistung

Die Vergabe der Planungsleistungen erfolgte als Direktauftrag mit einer beauftragten Teilleistung von 82,5 % laut Architektenwerkvertrag. Bei den Teilleistungen Vorentwurf (3 %), Entwurf (2 %), Ausführungsplanung (3 %), Kostenermittlungsgrundlagen (2 %) und technische Oberleitung (2,5 %) wurde seitens der SG Ennstal vertraglich eine Mitarbeit definiert. Die geschäftliche Oberleitung (5 %) wurde zur Gänze von der SG Ennstal ausgeführt.

Laut Honorarrichtlinie der FAEW sind bei Planungsaufträgen die zu erbringenden Eigenleistungen des Wohnbauträgers in den jeweiligen Verträgen detailliert aufzulisten, sofern diese Teilleistungen erbringen.

**Der LRH stellt fest, dass im vorliegenden Architektenwerkvertrag die Eigenleistungen der SG Ennstal detailliert aufgelistet sind.**

**Der 17,5%ige Eigenleistungsanteil sowie auch die ausgeführten Teilleistungen entsprechen der Honorarrichtlinie der FAEW.**

In der von der SG Ennstal vorgelegten Honorarberechnung wird das Honorar für die Planungsleistungen wie folgt angegeben:

Honorarbemessungsgrundlage (Honorarsatz 7,324 %):	€ 705.300,00
Architekt 82,5 % HOA (zuzügl. 3 % NK)	€ 43.894,83
davon Bauphysik (in HOA integriert)	(€ 4.291,00)
ENW 17,5 % HOA (zuzügl. 3 % NK, abzügl. 10 % NL)	€ 8.379,92
<b>Summe Planungsleistungen</b>	<b>€ 52.274,75</b>

Quelle: Einreichunterlagen SG Ennstal vom 12. August 2014

Das Gesamthonorar für die Planungsleistungen wurde auf Basis einer Honorarbemessungsgrundlage von € 705.300,- ermittelt. Der Honorarsatz gemäß § 22 HOA wurde mit 7,324 % laut Zweiteinreichung beibehalten sowie um die zulässigen 3 % Nebenkosten ergänzt.

Für die Planungsleistungen des Architekten (82,5 % Teilleistung) wurde laut Honorarberechnung der SG Ennstal ein Honorar von € 43.894,83 ermittelt. In diesem Honorar war eine Pauschale für die Erstellung der Bauphysik bereits enthalten. Ein zusätzlicher Nachlass wurde nicht vereinbart.

Die SG Ennstal verrechnete das Honorar für ihren Planungsanteil von 17,5 % laut HOA nach denselben Kriterien wie beim Architekten, also mit 3 % Nebenkosten, jedoch mit den vorgegebenen 10 % Nachlass. Das Honorar hierfür belief sich auf € 8.379,92.

Die SG Ennstal legte dem LRH eine nachvollziehbare Zusammenstellung aller durchgeführten Eigenleistungen inkl. Zeitaufwand in tabellarischer Form vor.

**Der LRH stellt fest, dass die Honorare für die Planungsleistungen der HOA bzw. der Honorarrichtlinie entsprechen.**

#### **ad B) Örtliche Bauaufsicht**

Die ÖBA wurde durch die SG Ennstal als Eigenleistung erbracht. Diese verrechnete hierfür ein Honorar in Höhe von € 25.544,48, welches einem Honorarsatz von 3,907 % zuzüglich Nebenkosten und abzüglich 10 % Nachlass entspricht.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die ÖBA entsprechend der HOA berechnet wurde und der Honorarrichtlinie entspricht.**

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

Die Planungs- und Baustellenkoordination wurde von einem Mitarbeiter der Technischen Abteilung der SG Ennstal durchgeführt. Abgerechnet wurde hierfür 1 % der Honorarbemessungsgrundlage abzüglich eines Nachlasses von 10 %. Dies entspricht einem Honorar von € 6.347,70.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination genau dem zulässigen Honorarsatz (1 % abzüglich 10 % aufgrund der Eigenleistung) für Bauvorhaben bis zwölf Wohneinheiten entspricht.**

#### **ad D) Statische Berechnung**

Mit der statischen und konstruktiven Bearbeitung wurde ein Zivilingenieur für Bauwesen beauftragt. Für die Ermittlung des Honorars wurde die HOB-S mit einem Teilleistungsfaktor von 0,7 herangezogen. Der Zivilingenieur gewährte unter Berücksichtigung von 0,425 % Nebenkosten und einer Fahrtkostenpauschale 30 % Nachlass.

Abgerechnet wurde gemäß der vorliegenden Schlussrechnung ein Betrag von € 9.146,92. In diesem Betrag sind ein Bodengutachten sowie mehrere Regiestunden für diverse Änderungen enthalten. Laut Honorarzusammenstellung der SG Ennstal wurden für das gegenständliche Bauvorhaben € 7.706,34 an Statikeraufwand berücksichtigt. Dies entspricht einem Kostenkennwert von ca. € 16,23 je m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die statische Berechnung **im Bereich der** langjährig ermittelten **durchschnittlichen Kosten** im steirischen Wohnbau liegt. Über

die Qualität der statischen Berechnung wird vom LRH keine Aussage getroffen, da diese nicht Prüfungsgegenstand war.

#### **ad I) Bauverwaltungskosten**

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurden von der SG Ennstal Bauverwaltungskosten in Höhe von €22.216,95 einbehalten. Dieser Betrag entspricht einem Honorarsatz von 3,5 % abzüglich eines Nachlasses von 10 %.

Der LRH stellt fest, dass es sich bei diesem Bauvorhaben um Mietkaufwohnungen handelt und diese gemäß § 4 Abs. 3 ERVO als Wohnungen mit Kaufanwartschaft bzw. als Wohnungen, auf die § 15b WGG Anwendung findet, zu behandeln sind. Demnach wäre die Verrechnung von weiteren 0,25 vH möglich gewesen. Der zulässige Satz für die Bauverwaltungskosten laut ERVO für Bauvorhaben bis zwölf Eigentums- bzw. Mietkaufwohnungen beträgt 3,75 %.

**Der LRH stellt fest, dass die Bauverwaltungskosten unter den gemäß ERVO zulässigen Kosten liegen. Zudem wäre der 10%ige Nachlass laut Honorarrichtlinie nicht erforderlich gewesen.**

**Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die von der SG Ennstal vorgelegten Unterlagen überaus gut aufbereitet und durchgängig nachvollziehbar waren.**

**Die Vertragsgestaltung mit den Planern erfolgte mustergültig.**

**Die SG Ennstal verrechnete in allen geprüften Honorarleistungen die maximal zulässigen Beträge. Die Bauverwaltungskosten lagen unter dem zulässigen Betrag.**

## 4.8 SG Kindberg, BV: 8644 Mürzhofen

**SG Kindberg – Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Kindberg reg. Gen.m.b.H.**

**BV: 8644 Mürzhofen, Grünlandweg 1-17; "Weißenbachergründe"; 1. BA**

### 4.8.1 Honorarermittlung

Bei diesem Bauvorhaben handelt es sich um eine Bebauung im Nahbereich des örtlichen Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Mürzhofen (polit. Bezirk: Bruck-Mürzzuschlag).

Die Bebauung besteht aus zwei Baukörpern mit vier bzw. fünf reihenhausartigen Maisonettwohnungen bestehend aus Keller,- Erd- und Obergeschoß. In konstruktiver Hinsicht erfolgte die Ausführung als Ziegelmassivbau mit Vollwärmeschutz. Der obere Abschluss erfolgte mittels Pultdachkonstruktion. Zusätzlich zur ausgeführten Wohnhausgruppe wurden gemäß Baubescheid freistehende Carports samt Fahrradraum und ein Heizraum errichtet. Weitere Abstellplätze für Besucher sind ohne Überdachung gebaut worden.

Die Wohnungen wurden als Mietkaufwohnungen errichtet und gefördert.

Das Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG (Geschoßbau) war mit 14. August 2012 datiert und wurde unter Zugrundelegung folgender Eckdaten der FAEW vorgelegt:

Anzahl der Gebäude	2
Art und Anzahl der Wohnungen	9 Mietkaufwohnungen
Art und Anzahl der PKW-Plätze	9 flugdachtartige Garagen, 13 Abstellplätze
Bauart	---
Planungsart	---
Planverfasser	Baumeister
Beauftragte Planungsleistung	9,5 %
Örtliche Bauaufsicht	Baumeister

Quelle: WBF 1 vom 14. August 2012

Im Zuge der Zweiteinreichung wurden mittels der vorgegebenen Formblätter folgende Kostenkennwerte und Honorare bekannt gegeben:

Ermittlung der Gesamtbaukosten (GBK)	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	806,94 m <sup>2</sup>	€ 1.180,00	€ 952.200,00
Geschoßzuschlag	21,94 %		€ 208.900,00
Kinderspielplatz-Fixbetrag	9 WE	€ 350,00	€ 3.200,00
Öko-Zuschlag	806,94 m <sup>2</sup>	€ 70,00	€ 56.500,00
Zuschlag (Schutzraum, Kleinbauvorhaben)	0,00 %		---
<b>Summe 1A: wbf. GBK der Wohnungen ohne Bonuspunkte und "UU" (gerundet)</b>			<b>€ 1.220.800,00</b>
Bonuspunkte	8 Punkte		€ 64.600,00
Zuschlag für "ungewöhnliche Umstände"	5,00 %		€ 58.100,00
<b>Summe 1B: wbf. GBK der Wohnungen inkl. "UU" (gerundet)</b>			<b>€ 1.343.500,00</b>
PKW-Stellplätze (Garagen)	9	€ 5.380,00	€ 48.400,00
<b>Summe 2: förderbarer Fixbetrag für PKW-Ein- und Abstellplätze (gerundet)</b>			<b>€ 48.400,00</b>
<b>Summe 1B + 2: wbf. GBK (gerundet)</b>			<b>€ 1.391.900,00</b>
<b>Honorarbemessungsgrundlage</b> (Summen 1A und 2 und Bonuspunkte >6 multipliziert mit 0,84*1,1)			<b>€ 1.187.700,00</b>

Quelle: WBF 4 vom 14. August 2012 mit handschriftlichen Änderungen der FAEW  
(Die Beträge können sich in der Endabrechnung noch verändern.)

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 1.159.900,00
A Planungsleistungen	5,27 %	€ 61.110,00
B Örtliche Bauaufsicht	3,08 %	€ 35.754,00
C Planungs- u. Baustellenkoordinator		---
D Statische Berechnung	€/m <sup>2</sup> 16,73	€ 13.500,00
E Sanitärprojekt		€ 4.200,00
F Heizungsprojekt		€ 3.400,00
G Elektroprojekt		€ 7.200,00
H Sonderfachleute		€ 4.200,00
I Bauverwaltungskosten	3,00 %	€ 34.125,00
<b>Zwischensumme</b>		<b>€ 163.489,00</b>
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 7.790,64
<b>Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)</b>		<b>€ 155.700,00</b>

Quelle: WBF 5 vom 14. August 2012  
(Die Beträge können sich in der Endabrechnung noch verändern.)

Nach Überprüfung durch die FAEW wurden im Technischen Gutachten zur Regierungssitzung vom 1. Oktober 2012 die Öko-Bonuspunkte um einen Punkt auf acht reduziert, die nicht förderfähigen zusätzlichen Abstellplätze wurden gestrichen sowie die Mehraufwendungen für „UU“ auf 5 % halbiert. Im Gegenzug wurde der im Ansuchen unberücksichtigt gebliebene Öko-Zuschlag gewährt. In Summe reduzierten sich dadurch die wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten, **die Honorar-bemessungsgrundlage wurde jedoch von €1.159.900,-- auf €1.187.700,-- erhöht.**

Im Technischen Gutachten wurde zudem vermerkt, dass die Honorare für Bauverwaltung, Planung und Bauleitung unter den möglichen Honoraren liegen.

Die Förderungszusicherung wurde von der FAEW am 19. November 2012 auf Basis des nachfolgenden Finanzierungsplanes erteilt und von der SG Kindberg am 27. November 2012 vorbehaltlos zur Kenntnis genommen.

Darlehen mit Annuitätenzuschüssen		€ 1.270.800,00
Öko-Zuschlag Wärmedämmung		€ 56.500,00
Öko-Bonuspunkte (8)	Darlehen	€ 45.200,00
	30 % Förderungsbeitrag	€ 19.400,00
Restfinanzierung		€ 257.900,00
<b>Gesamtbaukosten</b>		<b>€ 1.649.800,00</b>

Quelle: Förderungszusicherung vom 19. November 2012

In der Förderungszusicherung wurde festgelegt, dass die zur Zweiteinreichung genehmigte Honorarberechnungsbasis nicht überschritten werden darf, solange sich die Anzahl der Wohnungen nicht ändert.

Eine von der Baubehörde (Gemeinde Mürzhofen) am 30. September 2013 erteilte Benützungsbewilligung gemäß § 38 Stmk. BauG liegt vor.

#### **Für das gegenständliche Bauvorhaben lag bereits die Endabrechnung vor.**

Der LRH stellt fest, dass die von der SG Kindberg zur Endabrechnung eingereichten Formulare in weiten Teilen dieselben Beträge enthielten, wie sie zum Zeitpunkt der Zweiteinreichung vorgelegt wurden.

Zudem wird festgehalten, dass im WBF 5-Formular zur Zweiteinreichung vom zuständigen Referenten der FAEW handschriftliche Änderungen betreffend einzelner Honorare vermerkt wurden. In den von der SG Kindberg eingereichten Unterlagen finden sich diese Änderungen nicht wieder.

**Der LRH empfiehlt der FAEW, abgeänderte Einzelhonorare den Wohnbauträgern in geeigneter Weise zeitgerecht zur Kenntnis zu bringen.**

Der LRH stellt weiter fest, dass die FAEW zur Endabrechnung die Honorarbemessungsgrundlage abermals abänderte.

Zudem wurden die Förderbeiträge für die Abstellplätze als Garagenplätze bewertet, obwohl diese nur als Carports (Einstellplätze in flugdachartige Garagen) ausgeführt wurden. **Der Förderbetrag erhöhte sich dadurch um €24.300,--.**

## 4.8.2 Prüfung durch den LRH

### ad A) Planungsleistung

Die Vergabe der Planungsleistungen erfolgte zur Gänze an ein regionales Planungsbüro mit Baumeisterbefugnis. Dem LRH liegt lediglich das Angebot des Baumeisters für Planungsleistungen vor. Ein Werkvertrag sowie die Schlussrechnung wurden nicht vorgelegt.

Das Angebot erstreckt sich auf Teilleistungen in Höhe von 100 % der Büroleistung laut der Honorarordnung der Baumeister (HOB).

Der Form halber wird festgehalten, dass die HOB zur HOA zwar abweichende Teilleistungen sowie Teilleistungsfaktoren enthält, in Summe jedoch sind bei einer 100%igen Beauftragung die identen Büroleistungen wie in der HOA zu erbringen.

Das Gesamthonorar für die Planungsleistungen wurde laut Anbot auf Basis einer Honorarbemessungsgrundlage von € 1.448.540,-- anhand der Werthonorare für den Hochbau laut HOB ermittelt und mit einem Nachlass von 30 % versehen. Das entspricht einem Honorar für die Planungsleistung in Höhe von € 61.100,--.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungsleistungen nicht anhand der HOA und mit einer weitaus überhöhten Honorarbemessungsgrundlage ermittelt wurde. Durch den Abzug eines Nachlasses liegt das verrechnete Honorar dennoch weit unter dem zulässigen Honorar.**

### ad B) Örtliche Bauaufsicht

Die ÖBA wurde vom selben Baumeister erbracht, welcher bereits mit den Planungsleistungen beauftragt wurde. Auch hier wurde dem LRH keine Schlussrechnung vorgelegt.

Laut Angebot bzw. laut WBF 5-Formular zur Endabrechnung sind für die ÖBA € 35.754,-- berechnet worden. Ermittelt wurde das Honorar anhand der HOB abzüglich eines Nachlasses von 25 %. Dies entspricht einem vergleichbaren HOA-Honorarsatz von 3,01 %. Gemäß Honorarrichtlinie bzw. unter Berücksichtigung der HOA wären 3,71 % zulässig gewesen.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die ÖBA um rd. € 9.600,-- unter dem zulässigen Honorar laut HOA liegt.**

### ad C) Planungs- und Baustellenkoordination

Für Planungs- und Baustellenkoordination war laut Zweiteinreichung kein Honorar angeführt. Angeboten wurde diese Leistung ursprünglich vom planenden Baumeister.

Beauftragt und durchgeführt wurde diese jedoch von dem mit den Baumeisterarbeiten beauftragten Unternehmen, da diese Leistung als Position in der Baumeisterausschreibung anzubieten war. Das Baumeisterunternehmen vergab diese Leistung an den mit der Statikerleistung beauftragten Zivilingenieur als Subauftrag.

In der vorliegenden Endabrechnung ist kein Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination angeführt.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination bei den Baumeisterarbeiten inkludiert ist. In der Endabrechnung ist dieses jedoch nicht im Detail angeführt.**

#### **ad D) Statische Berechnung**

Mit der statischen und konstruktiven Bearbeitung wurde ein Zivilingenieur für Bauwesen beauftragt. Das Angebot wurde anhand eines Pauschalbetrages je m<sup>2</sup> Nutzfläche bzw. je überdachtem PKW-Abstellplatz zuzüglich einer 3%igen Nebenkostenpauschale und Fahrtkosten erstellt. Abgerechnet wurde schlussendlich eine Pauschalsumme von € 13.500,--. Dies entspricht einem Kostenkennwert von ca. € 16,73 je m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die statische Berechnung **im Bereich der** langjährig ermittelten **durchschnittlichen Kosten** im steirischen Wohnbau liegt. Über die Qualität der statischen Berechnung wird vom LRH keine Aussage getroffen, da diese nicht Prüfungsgegenstand war.

#### **ad I) Bauverwaltungskosten**

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurden von der SG Kindberg Bauverwaltungskosten in Höhe von € 40.596,50 einbehalten. Dieser Betrag entspricht einem Honorarsatz von 3,5 % von der ursprünglichen Honorarbemessungsgrundlage von € 1.159.900,00.

Der LRH stellt fest, dass es sich bei diesem Bauvorhaben um Mietkaufwohnungen handelt und diese gemäß § 4 Abs. 3 ERVO als Wohnungen mit Kaufanwartschaft bzw. als Wohnungen, auf die § 15b WGG Anwendung findet, zu behandeln sind. Demnach wäre die Verrechnung von weiteren 0,25 vH möglich gewesen. Der zulässige Satz für die Bauverwaltungskosten laut ERVO für Bauvorhaben bis zwölf Eigentums- bzw. Mietkaufwohnungen beträgt 3,75 %.

**Der LRH stellt fest, dass eine zu geringe Honorarbemessungsgrundlage (- €27.800,--) zugrunde gelegt sowie ein niedrigerer Honorarsatz angewendet wurde. Die SG Kindberg hätte Bauverwaltungskosten in Höhe von €44.538,75 einbehalten dürfen.**

**Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die von der SG Kindberg vorgelegten Unterlagen nur eingeschränkt nachvollziehbar waren.**

**Die Honorare wurden seitens der FAEW mehrfach angepasst, der Wohnbauträger wurde davon augenscheinlich nicht in Kenntnis gesetzt.**

**Bei den fremd vergebenen Leistungen konnten Nachlässe erzielt werden.**

**Alle vom LRH geprüften Honorare lagen unter den laut Honorarrichtlinie zulässigen Beträgen.**

## 4.9 SG Rottenmann, BV: 8911 Admont

**SG Rottenmann – Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**BV: 8911 Admont, Mittlere Bachgasse 617a, b; 1. BA**

### 4.9.1 Honorarermittlung

Das gegenständliche Bauvorhaben wurde auf einem Grundstück, welches rd. 250 m vom Ortszentrum der Marktgemeinde Admont (polit. Bezirk: Liezen) entfernt liegt, errichtet. Die Bebauung besteht aus einer Wohnhausanlage mit zwei in Ziegelmassivbauweise errichteten zweigeschoßige Wohnhäusern zu je vier Wohneinheiten. Zudem sind acht überdachte PKW-Abstellplätze, sechs Besucherparkplätze sowie zwei Fahrradräume und ein Müllplatz am Grundstück situiert.

Die Errichtung basiert auf einem Baurechtsvertrag, welcher mit der Marktgemeinde Admont als Baurechtsbestellerin und Grundstückseigentümerin abgeschlossen wurde. Das Baurecht wurde für einen Zeitraum von 50 Jahren, beginnend ab dem Tage des Einlangens des Gesuches um Eröffnung der Baurechtseinlage, vereinbart. Die Bestellung des Baurechtes wird seitens der Gemeinde unentgeltlich eingeräumt. Nach Beendigung des Baurechtes fällt das Bauwerk entschädigungslos und ohne weitere Ablöse in das Eigentum der Gemeinde.

Die Wohnungen wurden als Mietwohnungen errichtet und gefördert.

Das Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG (Geschoßbau) war mit 9. August 2012 datiert und wurde unter Zugrundelegung folgender Eckdaten der FAEW vorgelegt:

Anzahl der Gebäude	2
Art und Anzahl der Wohnungen	8 Mietkaufwohnungen [Anm. LRH: später geändert zu Mietwohnungen]
Art und Anzahl der PKW-Plätze	8 flugdachtartige Garagen
Bauart	Neubau
Planungsart	Direktauftrag
Planverfasser	Architekt
Beauftragte Planungsleistung	48 %
Örtliche Bauaufsicht	SG Rottenmann

Quelle: WBF 1 vom 9. August 2012

Im Zuge der Zweiteinreichung wurden mittels der vorgegebenen Formblätter folgende Kostenkennwerte und Honorare bekannt gegeben:

Ermittlung der Gesamtbaukosten (GBK)	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	604,34 m <sup>2</sup>	€ 1.180,00	€ 713.121,20
Geschoßzuschlag	22,00 %		€ 156.886,66
Kinderspielplatz-Fixbetrag	8 WE	€ 350,00	€ 2.800,00
Öko-Zuschlag	604,34 m <sup>2</sup>	€ 70,00	€ 42.300,00
Zuschlag (Schutzraum, Kleinbauvorhaben)	3,00 %		€ 26.100,00
<b>Summe 1A: wbf. GBK der Wohnungen ohne Bonuspunkte und "UU" (gerundet)</b>			<b>€ 941.200,00</b>
Bonuspunkte	7 Punkte		€ 42.300,00
Zuschlag für "ungewöhnliche Umstände"	0,00 %		---
<b>Summe 1B: wbf. GBK der Wohnungen inkl. "UU" (gerundet)</b>			<b>€ 983.500,00</b>
PKW-Stellplätze (flugdachtartige Garagen)	8	€ 2.680,00	€ 21.440,00
<b>Summe 2: förderbarer Fixbetrag für PKW-Ein- und Abstellplätze (gerundet)</b>			<b>€ 21.400,00</b>
<b>Summe 1B + 2: wbf. GBK (gerundet)</b>			<b>€ 1.004.900,00</b>
<b>Honorarbemessungsgrundlage</b> (Summen 1A und 2 und Bonuspunkte >6 multipliziert mit 0,84*1,1)			<b>€ 895.026,00</b>

Quelle: WBF 4 vom 18. Juni 2012

(Die Beträge können sich in der Endabrechnung noch verändern.)

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 892.900,00
A Planungsleistungen	6,94 %	€ 62.519,28
B Örtliche Bauaufsicht	3,53 %	€ 31.806,01
C Planungs- u. Baustellenkoordinator	0,17 %	€ 1.540,03
D Statische Berechnung	€/m <sup>2</sup> 21,55	€ 13.023,35
E Sanitärprojekt		€ 4.511,14
F Heizungsprojekt		---
G Elektroprojekt		€ 1.953,68
H Sonderfachleute		---
I Bauverwaltungskosten	3,75 %	€ 33.772,49
<b>Zwischensumme</b>		<b>€ 149.125,98</b>
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 2.976,56
<b>Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)</b>		<b>€ 146.100,00</b>

Quelle: WBF 5 vom 18. Juni 2012 mit handschriftlichen Änderungen der FAEW

(Die Beträge können sich in der Endabrechnung noch verändern.)

Nach Überprüfung durch die FAEW wurde im Technischen Gutachten zur Regierungssitzung vom 26. Juni 2012 die **Honorarbemessungsgrundlage von €895.026,-- auf €892.900,-- reduziert.**

**Für den LRH war diese Reduktion nicht nachvollziehbar.**

Der LRH stellt fest, dass durch das Vorliegen eines Baurechtsvertrages die ursprünglich eingereichte Förderform als Mietkaufwohnungen im Zuge der Förderabwicklung zu Mietwohnungen geändert wurde.

Die Förderungszusicherung wurde von der FAEW am 17. Juli 2012 auf Basis des nachfolgenden Finanzierungsplanes erteilt und von der SG Rottenmann am 1. August 2012 vorbehaltlos zur Kenntnis genommen.

Darlehen mit Annuitätenzuschüssen	€ 918.000,00
Öko-Zuschlag Wärmedämmung	€ 42.300,00
Öko-Bonuspunkte (13)	
Darlehen	€ 29.600,00
30 % Förderungsbeitrag	€ 12.700,00
Restfinanzierung	€ 137.100,00
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>€ 1.139.700,00</b>

Quelle: Förderungszusicherung vom 17. Juli 2012

Eine von der Baubehörde (Marktgemeinde Admont) am 18. September 2013 erteilte Benützungsbewilligung gemäß § 38 Stmk. BauG liegt vor. Die Übergabe der Wohnungen an die Bewohner ist bereits erfolgt.

## 4.9.2 Prüfung durch den LRH

### ad A) Planungsleistung

Die Vergabe der Planungsleistungen erfolgte als Direktauftrag an einen ortsansässigen Architekten mit einer beauftragten Teilleistung von 48 % laut Architektenvertrag. Beauftragt wurden die Teilleistungen Vorentwurf (13 %), Entwurf (17 %), Einreichung (10 %), künstlerische Oberleitung (5 %) und technische Oberleitung (3 %).

Die restlichen Planungsleistungen wurden laut Schreiben der SG Rottenmann vom 20. August 2014 als Eigenleistung erbracht.

Die Ermittlung der Honorare erfolgte gemäß HOA.

Laut Honorarrichtlinie der FAEW sind bei Planungsaufträgen die zu erbringenden Eigenleistungen des Wohnbauträgers in den jeweiligen Verträgen detailliert aufzulisten, sofern diese Teilleistungen erbringen.

**Der LRH stellt fest, dass im vorliegenden Architektenvertrag sämtliche laut HOA zu erbringenden Teilleistungen angeführt sind. Es geht jedoch nicht hervor, dass die nicht an den Architekten beauftragten Teilleistungen von der SG Rottenmann zu erbringen waren.**

Die tatsächliche Aufteilung der Teilleistungen laut HOA sah wie folgt aus:

Teilleistung	gesamt	Architekt	SG Rottenmann
Vorentwurf	13,0 %	13,0 %	---
Entwurf	17,0 %	17,0 %	---
Einreichung	10,0 %	10,0 %	---
Ausführungsplanung	33,0 %	---	33,0 %
Kostenermittlungsgrundlagen	12,0 %	---	12,0 %
künstlerische Oberleitung	5,0 %	5,0 %	---
technische Oberleitung	5,0 %	3,0 %	2,0 %
geschäftliche Oberleitung	5,0 %	---	5,0 %
	100 %	48,0 %	52,0 %

**Der LRH stellt fest, dass mit 52 % Eigenleistungsanteil sowohl die laut Honorarrichtlinie der FAEW zulässige Obergrenze von 20 % sowie auch die Teilleistungen Ausführungsplanung (max. 3 %) und Kostenermittlungsgrundlagen (max. 2 %) erheblich überschritten wurden.**

Auf Basis einer Honorarbemessungsgrundlage von € 895.600,-- wurde von der SG Rottenmann das Honorar für die Planungsleistungen wie folgt angegeben:

Honorarbemessungsgrundlage (Honorarsatz 7,11 %):	€ 895.026,00
Architekt 48 % HOA (zuzügl. 3 % NK)	€ 31.483,82
SG Rottenmann 52 % HOA (zuzügl. 3 % NK, abzügl 10 % NL)	€ 30.696,73
<b>Summe Planungsleistungen</b>	<b>€ 62.180,55</b>

Quelle: Einreichunterlagen SG Rottenmann vom 20. August 2014

Das Gesamthonorar für die Planungsleistungen in Höhe von € 62.180,55 wurde auf Basis eines Honorarsatzes von 7,11 % ermittelt und um die zulässigen 3 % Nebenkosten ergänzt.

Für die Planungsleistungen des Architekten wurde laut Honorarberechnung der SG Rottenmann ein Honorar von € 31.483,82 ermittelt. Eine Schlussrechnung lag nicht vor.

Die SG Rottenmann verrechnete das Honorar für ihren Planungsanteil nach denselben Kriterien, also mit 3 % Nebenkosten, jedoch mit den vorgegebenen 10 % Nachlass. Das Honorar hierfür belief sich auf € 30.696,73.

**Der LRH stellt fest, dass die Ermittlung der Honorare für die Planungsleistungen der HOA entspricht.**

**Der 10%ige Nachlass für die Eigenplanung wurde zwar berücksichtigt, der laut Honorarrichtlinie zulässige Teilleistungsfaktor für die Eigenleistungen jedoch erheblich überschritten.**

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Es lag keine Gesamtbeauftragung des Architekten vor. Der Hinweis des Landesrechnungshofes ist daher nicht zutreffend.*

**Replik des Landesrechnungshofes:**

Der LRH verweist auf seine Replik auf Seite 16 und hält zudem fest, dass aus der Vertragsgestaltung mit dem Architekten nicht hervorgeht, ob die nicht an den Architekten beauftragten Leistungen von der SG Rottenmann zu erbringen waren.

**ad B) Örtliche Bauaufsicht**

Die ÖBA wurde durch die SG Rottenmann als Eigenleistung erbracht. Diese verrechnete hierfür ein Honorar in Höhe von € 31.631,79, welches einem Honorarsatz von 3,81 % zuzüglich Nebenkosten und abzüglich 10 % Nachlass entspricht.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die ÖBA entsprechend der HOA berechnet wurde und der Honorarrichtlinie entspricht.**

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

Die Planungs- und Baustellenkoordination wurde durch die SG Rottenmann als Eigenleistung erbracht. Die Tätigkeiten des Baustellenkoordinators sind im Leistungsverzeichnis der Baumeisterarbeiten enthalten und wurden gemeinsam mit den Baumeisterarbeiten ausgeschrieben und vergeben.

Der Honoraranteil der SG Rottenmann für das gegenständliche Bauvorhaben beträgt €2.013,81, was einem Honorarsatz von 0,25 % entspricht. Ein 10%iger Nachlass wurde berücksichtigt.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination dem zulässigen Honorarsatz für Bauvorhaben bis zwölf Wohneinheiten entspricht.**

#### **ad D) Statische Berechnung**

Mit der statischen und konstruktiven Bearbeitung wurde ein Zivilingenieur für Bauwesen anhand eines Rahmenvertrages beauftragt. Das Honorar für gegenständliches Bauvorhaben beträgt laut Honorarzusammenstellung der SG Rottenmann €10.540,32. Dies entspricht einem Honorarsatz von 17,44 €/m<sup>2</sup> und liegt damit um rd. 20 % unter dem ursprünglich von der SG Rottenmann angeführten Kostenkennwert.

Der LRH stellt fest, dass das angeführte Honorar für die statische Berechnung **im oberen Bereich der** langjährig ermittelten **durchschnittlichen Kosten** im steirischen Wohnbau liegt. Über die Qualität der statischen Berechnung wird vom LRH keine Aussage getroffen, da diese nicht Prüfungsgegenstand war.

#### **ad I) Bauverwaltungskosten**

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurden von der SG Rottenmann Bauverwaltungskosten in Höhe von €31.325,91 einbehalten. Dieser Betrag entspricht einem Honorarsatz von 3,5 %.

Der LRH stellt fest, dass es sich bei diesem Bauvorhaben um Mietwohnungen handelt und der Einbehalt von Bauverwaltungskosten in Höhe von 3,5 % (bis 12 Wohnungen gemäß § 4 Abs. 3 ERVO) zulässig ist.

**Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die von der SG Rottenmann vorgelegten Unterlagen nachvollziehbar waren.**

**Die SG Rottenmann verrechnete in allen geprüften Honorarleistungen die maximal zulässigen Beträge. Bei der als Eigenleistung durchgeführten Planung wurde der zulässige Teilleistungsfaktor erheblich überschritten.**

**Bei ÖBA und Planungskoordination wurde gemäß Honorarrichtlinie der FAEW ein 10%iger Nachlass gewährt.**

## 4.10 SG Rottenmann, BV: 8274 Buch-St. Magdalena

**SG Rottenmann – Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**BV: 8274 Buch-St. Magdalena, Weinberg 156; 2. BA**

### 4.10.1 Honorarermittlung

Das Bauvorhaben befindet sich in der Gemeinde Buch-St. Magdalena (polit. Bezirk: Hartberg-Fürstenfeld) und ist die Weiterführung einer Bebauung mit insgesamt zwei Bauabschnitten. Der 1. Bauabschnitt mit elf Wohneinheiten wurde bereits 2009 fertiggestellt. Der gegenständliche 2. Bauabschnitt umfasst sechs Wohneinheiten.

Das bebaute Grundstück befindet sich in rd. 400 m Entfernung zum Ortskern des ehemaligen Gemeindeteiles St. Magdalena am Lemberg in teilweise mit Einfamilienhäusern bebautem Gebiet. Die Nutzung der freien Grundstücke entspricht dem Ziel der örtlichen Raumplanung, die Bebauung in diesem Bereich zu verdichten. Die sechs Wohneinheiten sind in einem zweigeschoßigen Gebäude, welches in Massivbauweise errichtet wurde, untergebracht.

Diese wurden als Mietkaufwohnungen errichtet und gefördert.

Das Förderansuchen für die Geschoßbauförderung wurde der FAEW am 20. März 2012 unter Zugrundelegung folgender Angaben vorgelegt:

Anzahl der Gebäude	1
Art und Anzahl der Wohnungen	6 Mietkaufwohnungen
Art und Anzahl der PKW-Plätze	6 flugdachtartige Garagen
Bauart	Neubau
Planungsart	Direktauftrag
Planverfasser	Architekt
Beauftragte Planungsleistung	78 % HOA
Örtliche Bauaufsicht	SG Rottenmann

Quelle: WBF 1 vom 20. März 2012

Im Zuge der Zweiteinreichung wurden mittels der vorgegebenen Formblätter folgende Kostenkennwerte und Honorare bekannt gegeben:

Ermittlung der Gesamtbaukosten (GBK)	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	475,68 m <sup>2</sup>	€ 1.180,00	€ 561.300,00
Geschoßzuschlag	22,00 %		€ 123.500,00
Kinderspielplatz-Fixbetrag	6 WE	€ 350,00	€ 2.100,00
Öko-Zuschlag	475,68 m <sup>2</sup>	€ 70,00	€ 33.200,00
Zuschlag (Schutzraum, Kleinbauvorhaben)	3,00 %		€ 20.500,00
<b>Summe 1A: wbf. GBK der Wohnungen ohne Bonuspunkte und "UU" (gerundet)</b>			<b>€ 740.700,00</b>
Bonuspunkte	7 Punkte		€ 33.300,00
Zuschlag für "ungewöhnliche Umstände"	0,00 %		---
<b>Summe 1B: wbf. GBK der Wohnungen inkl. "UU" (gerundet)</b>			<b>€ 774.000,00</b>
PKW-Stellplätze (flugdachtartige Garagen)	6	€ 2.680,00	€ 16.080,00
<b>Summe 2: förderbarer Fixbetrag für PKW-Ein- und Abstellplätze (gerundet)</b>			<b>€ 16.100,00</b>
<b>Summe 1B + 2: wbf. GBK (gerundet)</b>			<b>€ 790.100,00</b>
<b>Honorarbemessungsgrundlage</b> (Summen 1A und 2 und Bonuspunkte >6 multipliziert mit 0,84*1,1)			<b>€ 703.700,00</b>

Quelle: WBF 4 vom 25. Juni 2012 mit handschriftlichen Änderungen der FAEW  
(Die Beträge können sich in der Endabrechnung noch verändern.)

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 703.700,00
A Planungsleistungen	7,27 %	€ 51.619,77
B Örtliche Bauaufsicht	3,62 %	€ 25.703,11
C Planungs- u. Baustellenkoordinator	0,23 %	€ 1.597,61
D Statische Berechnung	€/m <sup>2</sup> 22,33	€ 10.652,11
E Sanitärprojekt		€ 3.160,50
F Heizungsprojekt		---
G Elektroprojekt		€ 2.541,54
H Sonderfachleute		---
I Bauverwaltungskosten	3,50 %	€ 24.851,67
<b>Zwischensumme</b>		<b>€ 120.126,31</b>
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 2.288,00
<b>Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)</b>		<b>€ 117.800,00</b>

Quelle: WBF 5 vom 25. Juni 2012 mit handschriftlichen Änderungen der FAEW  
(Die Beträge können sich in der Endabrechnung noch verändern.)

Nach Überprüfung durch die FAEW wurden im Technischen Gutachten zur Regierungssitzung vom 27. September 2012 die Öko-Bonuspunkte um einen Punkt von acht auf sieben reduziert sowie geringfügige Flächenreduzierungen vorgenommen. **Die Honorarbemessungsgrundlage verringerte sich dadurch von €710.048,- auf €703.700,-.**

Der LRH stellt fest, dass die von der SG Rottenmann vorgelegten Honorarberechnungen auf Basis der ursprünglichen Honorarbemessungsgrundlage erstellt wurden.

Zudem wird festgehalten, dass im WBF 5-Formular zur Zweiteinreichung vom zuständigen Referenten der FAEW handschriftliche Änderungen betreffend einzelner Honorare vermerkt wurden.

**Der LRH empfiehlt der FAEW, abgeänderte Einzelhonorare den Wohnbauträgern in geeigneter Weise zeitgerecht zur Kenntnis zu bringen.**

Die Förderungszusicherung wurde von der FAEW am 15. Oktober 2012 auf Basis des nachfolgenden Finanzierungsplanes erteilt und von der SG Rottenmann am 29. Oktober 2012 vorbehaltlos zur Kenntnis genommen.

Darlehen mit Annuitätenzuschüssen		€ 723.500,00
Öko-Zuschlag Wärmedämmung		€ 33.300,00
Öko-Bonuspunkte (7)	Darlehen	€ 23.300,00
	30 % Förderungsbeitrag	€ 10.000,00
Restfinanzierung		€ 121.700,00
<b>Gesamtbaukosten</b>		<b>€ 911.800,00</b>

Quelle: Förderungszusicherung vom 15. Oktober 2012

Eine von der Baubehörde (Gemeinde Buch-St. Magdalena) am 19. August 2013 erteilte Benützungsbewilligung gemäß Stmk. BauG liegt vor. Die Übergabe der Wohnungen an die Bewohner ist bereits erfolgt.

#### 4.10.2 Prüfung durch den LRH

##### ad A) Planungsleistung

Die Vergabe der Planungsleistungen erfolgte als Direktauftrag an einen Architekten. Im ursprünglichen Förderansuchen wurde laut WBF 1-Formular eine „beauftragte Planungsleistung“ von 78 % angegeben. Im vorliegenden Architektenvertrag ist der Fremdleistungsanteil mit einer beauftragten Teilleistung von 64,5 % vereinbart worden. Beauftragt wurden die Teilleistungen Vorentwurf (9,5 %), Entwurf (13,5 %), Einreichung (10 %), Ausführungsplanung (26,5 %) und künstlerische Oberleitung (5 %).

Die restlichen Planungsleistungen wurden laut Schreiben der SG Rottenmann an den LRH vom 20. August 2014 als Eigenleistung erbracht.

Die Ermittlung der Honorare erfolgte gemäß HOA.

Laut Honorarrichtlinie der FAEW sind bei Planungsaufträgen die zu erbringenden Eigenleistungen des Wohnbauträgers in den jeweiligen Verträgen detailliert aufzulisten, sofern diese Teilleistungen erbringen.

**Der LRH stellt fest, dass im vorliegenden Architektenvertrag sämtliche laut HOA zu erbringenden Teilleistungen angeführt sind. Es geht jedoch nicht hervor, dass die nicht an den Architekten beauftragten Teilleistungen von der SG Rottenmann zu erbringen waren.**

Die tatsächliche Aufteilung der Teilleistungen laut HOA sah wie folgt aus:

Teilleistung	gesamt	Architekt	SG Rottenmann
Vorentwurf	13,0 %	9,5 %	3,5 %
Entwurf	17,0 %	13,5 %	3,5 %
Einreichung	10,0 %	10,0 %	---
Ausführungsplanung	33,0 %	26,5 %	6,5 %
Kostenermittlungsgrundlagen	12,0 %	---	12,0 %
künstlerische Oberleitung	5,0 %	5,0 %	---
technische Oberleitung	5,0 %	---	5,0 %
geschäftliche Oberleitung	5,0 %	---	5,0 %
	100 %	64,5 %	35,5 %

**Der LRH stellt fest, dass mit 35,5 % Eigenleistungsanteil sowohl die laut Honorarrichtlinie der FAEW zulässige Obergrenze von 20 % sowie auch die Teilleistungen Vorentwurf/Entwurf/Einreichung (gesamt max. 5 %), Ausführungsplanung (max. 3 %) sowie Kostenermittlungsgrundlagen (max. 2 %) überschritten wurden.**

Auf Basis einer Honorarbemessungsgrundlage von € 710.047,80 wurde von der SG Rottenmann das Honorar für die Planungsleistungen wie folgt angegeben:

Honorarbemessungsgrundlage (Honorarsatz 7,32 %):	€ 710.047,80
Architekt 64,5 % HOA (zuzügl. 3 % NK)	€ 34.520,22
SG Rottenmann 35,5 % HOA (zuzügl. 3 % NK, abzügl. 10 % NL)	€ 17.099,55
Summe Planungsleistungen	€ 51.619,77

Quelle: Einreichunterlagen SG Rottenmann vom 20. August 2014

Das Gesamthonorar für die Planungsleistungen in Höhe von € 51.619,77 wurde auf Basis eines Honorarsatzes von 7,32 % ermittelt sowie um die zulässigen 3 % Nebenkosten ergänzt.

Für die Planungsleistungen des Architekten wurde laut Honorarberechnung der SG Rottenmann ein Honorar von € 34.520,22 ermittelt. Eine Schlussrechnung lag dem LRH nicht vor.

Die SG Rottenmann verrechnete das Honorar für ihren Planungsanteil nach denselben Kriterien, also mit 3 % Nebenkosten, jedoch mit den vorgegebenen 10 % Nachlass. Das Honorar hierfür belief sich auf € 17.099,55.

**Der LRH stellt fest, dass die Ermittlung der Honorare für die Planungsleistungen zwar der HOA entspricht, jedoch die geänderte Honorarbemessungsgrundlage nicht berücksichtigt wurde. Es kam dadurch zu einer geringfügigen Überschreitung des zulässigen Honorars.**

**Der 10%ige Nachlass für die Eigenplanung wurde zwar berücksichtigt, der Teilleistungsfaktor für die Eigenleistungen jedoch überschritten.**

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Es lag keine Gesamtbeauftragung des Architekten vor. Der Hinweis des Landesrechnungshofes ist daher nicht zutreffend.*

**Replik des Landesrechnungshofes:**

Der LRH verweist auf seine Replik auf Seite 16 und hält zudem fest, dass aus der Vertragsgestaltung mit dem Architekten nicht hervorgeht, ob die nicht an den Architekten beauftragten Leistungen von der SG Rottenmann zu erbringen waren.

**ad B) Örtliche Bauaufsicht**

Die ÖBA wurde durch die SG Rottenmann als Eigenleistung erbracht. Diese verrechnete hierfür ein Honorar in Höhe von €25.703,11, welches einem Honorarsatz von 3,9 % zuzüglich Nebenkosten und abzüglich 10 % Nachlass entspricht.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die ÖBA entsprechend der HOA berechnet wurde und der Honorarrichtlinie entspricht. Die geänderte Honorarbemessungsgrundlage wurde nicht berücksichtigt.**

**ad C) Planungs- und Baustellenkoordination**

Die Planungs- und Baustellenkoordination wurde durch die SG Rottenmann als Eigenleistung erbracht. Die Tätigkeiten des Baustellenkoordinators sind im Leistungsverzeichnis der Baumeisterarbeiten enthalten und wurden gemeinsam mit den Baumeisterarbeiten ausgeschrieben und vergeben.

Der Honoraranteil der SG Rottenmann für gegenständliches Bauvorhaben beläuft sich auf €1.597,61, was einem Honorarsatz von 0,25 % entspricht. Ein 10%iger Nachlass wurde berücksichtigt.

**Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination dem zulässigen Honorarsatz für Bauvorhaben bis zwölf Wohneinheiten entspricht.**

**ad D) Statische Berechnung**

Mit der statischen und konstruktiven Bearbeitung wurde ein Zivilingenieur für Bauwesen anhand eines Rahmenvertrages beauftragt. Das Honorar für gegenständliches Bauvorhaben beträgt laut Honorarzusammenstellung der SG Rottenmann €8.234,63. Dies entspricht einem Honorarsatz von 17,31 €/m<sup>2</sup> und liegt damit um rd. 22,5 % unter dem ursprünglich von der SG Rottenmann angeführten Kostenkennwert.

Der LRH stellt fest, dass das angeführte Honorar für die statische Berechnung **im oberen Bereich der** langfristig ermittelten **durchschnittlichen Kosten** im steirischen Wohnbau liegt. Über die Qualität der statischen Berechnung wird vom LRH keine Aussage getroffen, da diese nicht Prüfungsgegenstand war.

**ad I) Bauverwaltungskosten**

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurden von der SG Rottenmann Bauverwaltungskosten in Höhe von €24.851,67 einbehalten. Dieser Betrag entspricht einem Honorarsatz von 3,5 %.

Der LRH stellt fest, dass es sich bei diesem Bauvorhaben um Mietkaufwohnungen handelt und diese gemäß § 4 Abs. 3 ERVO als Wohnungen mit Kaufanwartschaft bzw. als Wohnungen, auf die § 15b WGG Anwendung findet, zu behandeln sind. Demnach wäre die Verrechnung von weiteren 0,25 vH möglich gewesen. Der zulässige Satz für die Bauverwaltungskosten laut ERVO für Bauvorhaben bis zwölf Eigentums- bzw. Mietkaufwohnungen beträgt 3,75 %.

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Beim Bauvorhaben Buch-St. Magdalena wurde bei Vorlage der Endabrechnung die geänderte Honorarbemessungsgrundlage berücksichtigt.*

**Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die von der SG Rottenmann vorgelegten Unterlagen nachvollziehbar waren.**

**Die SG Rottenmann verrechnete – mit Ausnahme der Bauverwaltungskosten – in allen geprüften Honorarleistungen die maximal zulässigen Beträge. Die von der FAEW geänderte Honorarbemessungsgrundlage blieb dabei jedoch unberücksichtigt.**

**Bei der als Eigenleistung durchgeführten Planung wurde der zulässige Teilleistungsfaktor erheblich überschritten.**

**Bei allen Eigenleistungen wurde gemäß Honorarrichtlinie der FAEW ein 10%iger Nachlass gewährt.**

**Der FAEW wird empfohlen, im Zuge der Vorlage der Endabrechnung auf die Einhaltung der geänderten Honorarbemessungsgrundlage bei diesem Bauvorhaben zu achten.**

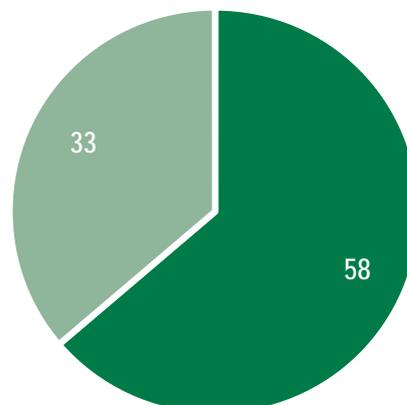
## 5. ZUSAMMENFASSUNG

Es wurden vom LRH zehn Projekte von acht gemeinnützigen Wohnbauträgern geprüft. Die ausgewählten Bauvorhaben umfassen zwischen sechs und 18 Wohneinheiten und wurden im Zuge der Geschoßbauförderung entweder als Mietwohnung oder als Mietkaufwohnung gefördert:

	Wohnbauträger	Bauvorhaben	Anzahl Gebäude	Anzahl WE	Förderung
1	ENW	8292 Neudau, Siedlungsstraße 35, 37, 39, 41, 43, 45; 1. BA	2	6	Mietkauf
2	GGW	8504 Preding, Nr. 316, 317; 2. BA	2	18	Mietkauf
3	GWS	8472 Vogau, Ahornweg 4; 2. BA	2	10	Miete
4	OWG Knittelfeld	8756 St. Georgen ob Judenburg, Nr. 142, 143; 1. BA	2	6	Mietkauf
5	ÖWGes	8334 Lödersdorf, Nr. 183a, b; 1. BA	2	7	Mietkauf
6	ÖWGes	8243 Pinggau, Ausiedlung Nr. 1,2; 5. BA; "Kerngründe"	2	15	Miete
7	SG Ennstal	8951 Pürgg-Trautenfels, Nr. 77; 1. BA	1	6	Mietkauf
8	SG Kindberg	8644 Mürzhofen, Grünlandweg 1-17; "Weißbachergründe"; 1. BA	2	9	Mietkauf
9	SG Rottenmann	8911 Admont, Mittlere Bachgasse 617a, b; 1. BA	2	8	Miete
10	SG Rottenmann	8274 Buch-St. Magdalena, Weinberg 156; 2. BA	1	6	Mietkauf

Von gesamt 91 geprüften Wohneinheiten waren ...

- Mietkaufwohnungen
- Mietwohnungen



Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Kosten der Bauvorhaben:

	Wohnbauträger	wbhf. GBK [€]	Gesamtbaukosten [€]	Honorarbasis (lt. FAEW) [€]	Honorare gesamt [€] *1)
1	ENW	888.600,00	1.041.800,00	786.400,00	149.951,75
2	GGW	2.043.100,00	2.451.900,00	1.812.900,00	292.141,67
3	GWS	1.183.600,00	*2) 1.414.000,00	1.051.500,00	184.797,62
4	OWG Knittelfeld	*2) 797.800,00	*2) 911.500,00	697.100,00	109.488,21
5	ÖWGes	971.300,00	*2) 1.189.100,00	866.100,00	*3) 139.918,68
6	ÖWGes	1.699.500,00	*2) 2.015.300,00	1.510.600,00	*3) 244.435,16
7	SG Ennstal	791.800,00	979.700,00	705.300,00	126.106,73
8	SG Kindberg	*4) 1.392.900,00	*4) 1.658.100,00	*4) 1.188.600,00	*4) 172.694,50
9	SG Rottenmann	1.004.900,00	*2) 1.139.700,00	895.026,00	146.640,23
10	SG Rottenmann	797.100,00	*2) 911.800,00	710.047,80	120.126,31

\*1) ... Honorare gesamt (inkl. PKW-Anteil) lt. Einreichunterlagen der Wohnbauträger

[Anm. LRH: Der Gesamtbetrag der einbehaltenen Honorare je Bauvorhaben wurde vom LRH nicht geprüft.]

\*2) ... Beträge lt. Förderungszusicherung

\*3) ... Summen lt. vorgelegter Einzelrechnungen (inkl. PKW-Anteil)

\*4) ... Beträge lt. geprüfter Endabrechnung durch FAEW

Die gebührenbefreiten Gesamtbaukosten der Bauvorhaben lagen jeweils zwischen rd. € 912.000,-- und € 2.015.000,--, wobei Honorare und Bauverwaltungskosten von rd. € 109.500,-- bis € 292.000,-- anfielen.

Daraus ergeben sich folgende flächenbezogene Kostenkennwerte:

	Wohnbauträger	förderbare NF [m <sup>2</sup> ]	Honorare in [%] der wbhf. GBK	Honorarkosten je m <sup>2</sup> NF [€]	Baukosten je m <sup>2</sup> NF [€]
1	ENW	535,86	16,88 %	279,83	1.944,16
2	GGW	1.351,58	14,30 %	216,15	1.814,10
3	GWS	759,60	15,61 %	243,28	1.861,51
4	OWG Knittelfeld	453,04	13,72 %	241,67	2.011,96
5	ÖWGes	567,19	14,41 %	246,69	2.096,48
6	ÖWGes	1.077,46	14,38 %	226,86	1.870,42
7	SG Ennstal	474,81	15,93 %	265,59	2.063,35
8	SG Kindberg	806,94	12,40 %	214,01	2.054,80
9	SG Rottenmann	604,34	14,59 %	242,65	1.885,86
10	SG Rottenmann	475,68	15,07 %	252,54	1.916,83
	Mittelwert	710,65	14,73 %	242,93	1.951,95

Die Baukosten (Gesamtbaukosten laut obiger Tabelle) der geprüften Objekte lagen im Bereich von rd. € 1.814,-- und € 2.096,-- je m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dies entspricht einem Mittelwert von rd. € 1.952,-- je m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Unter Zugrundelegung der von der Statistik Austria veröffentlichten Wohnbaukostenstatistik im gemeinnützigen Wohnbau ergeben sich bei einer Indexierung mit dem Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau für den Errichtungszeitraum der geprüften Objekte mittlere Baukosten von rd. € 1.975,-- je m<sup>2</sup> Nutzfläche.

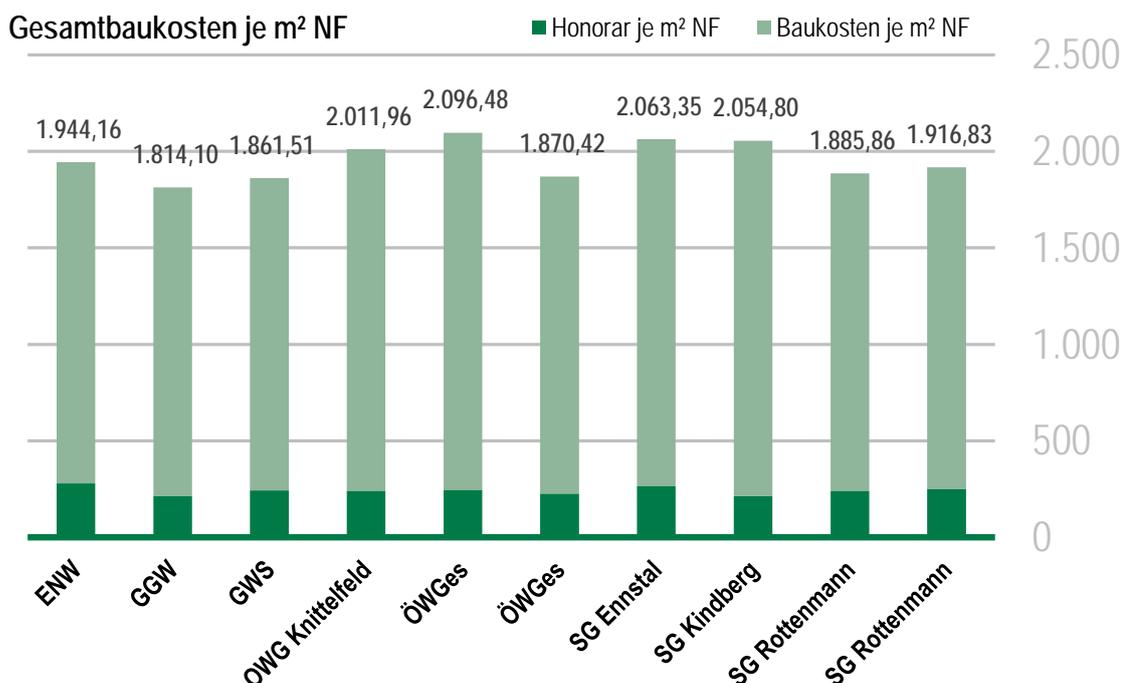
**Der flächenbezogene Kostenmittelwert der geprüften Bauvorhaben lag somit im Bereich der gängigen Kosten im gemeinnützigen Wohnbau.**

Die Honorare und Bauverwaltungskosten der geprüften Bauvorhaben betragen zwischen rd. € 214,-- und rd. € 280,-- je m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dies entspricht einem Mittelwert von rd. € 243,-- und einem Verhältnis von rd. 12,4 % bis 16,9 % im Vergleich zu den wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten.

Im Zuge der Prüfung aus 2010 wurden von der damaligen A15 mittlere Honorarkosten von € 186,-- bis € 204,-- für den Errichtungszeitraum 2007 bis 2009 bekannt gegeben. Dies entsprach einem durchschnittlichen Verhältnis Honorare zu wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten von 12,1 %.

Der Anteil für die Honorare und Bauverwaltungskosten in Höhe von durchschnittlich 14,73 % an den Gesamtbaukosten lag somit bei den gegenständlich geprüften Bauvorhaben höher.

**Generell ist festzustellen, dass sich die Honorarkosten im Vergleich zu den durchschnittlichen Baukosten verteuert haben.**



Die nachfolgende Tabelle stellt eine Übersicht der Vergaben von Planungsleistung, ÖBA und Planungs- und Baustellenkoordination für die einzelnen Bauvorhaben dar. Weiters ist ersichtlich, ob die Leistungen von den Wohnbauträgern selbst durchgeführt oder hierzu Externe beauftragt wurden. Bei einer Kombination aus Eigen- und Fremdleistungen ist der jeweilige Anteil\*<sup>1)</sup> angeführt.

	Wohnbauträger	Vergabe der Planung	Planungsleistung * <sup>1)</sup>	ÖBA	Planungs- und Baustellenkoordination
1	ENW	Direktauftrag	Fremd 75 % / Eigen 25 %	Eigen	Eigen
2	GGW	Direktauftrag	Fremd 63,4 % / Eigen 36,6 %	Eigen	Fremd
3	GWS	Eigenplanung	Eigen	Eigen	Fremd / Eigen
4	OWG Knittelfeld	Direktauftrag	Fremd 78 % / Eigen 22 %	Eigen	Eigen
5	ÖWGes	Eigenplanung	Eigen	Eigen	Eigen
6	ÖWGes	Direktauftrag	Fremd 80 % / Eigen 20 %	Eigen	Eigen
7	SG Ennstal	Direktauftrag	Fremd 82,5 % / Eigen 17,5 %	Eigen	Eigen
8	SG Kindberg	Direktauftrag	Fremd	Fremd	Fremd
9	SG Rottenmann	Direktauftrag	Fremd 48 % / Eigen 52 %	Eigen	Fremd / Eigen
10	SG Rottenmann	Direktauftrag	Fremd 64,5 % / Eigen 35,5 %	Eigen	Fremd / Eigen

Eigen .... Eigenleistung des Wohnbauträgers

Fremd ....Fremdvergebene Leistung

\*<sup>1)</sup> Die Werte entsprechen den tatsächlich verrechneten Anteilen an der Planungsleistung und können daher von den in den jeweiligen Kapiteln angegebenen beauftragten Planungsleistungen gemäß HOA (WBF 1) abweichen.

Von den zehn ausgewählten Bauvorhaben wurden acht als Direktauftrag an einen Architekten oder Baumeister vergeben. Bei sieben davon wurden die Planungsleistungen zwar fremd vergeben, diverse Leistungen jedoch von den Wohnbauträgern selbst durchgeführt. In den meisten Fällen waren dies die Teilleistungen technische und geschäftliche Oberleitung sowie die Mithilfe bei Massenermittlungen und der Erstellung von Leistungsverzeichnissen (Kostenermittlungsgrundlagen). In einem Fall erfolgte die gesamte Durchführung der Planungsleistungen von einem externen Planer. In zwei Fällen wurde die Planung als gänzliche Eigenleistung durchgeführt.

Die ÖBA wurde bei neun von zehn Bauvorhaben von den Wohnbauträgern durchgeführt. In einem Fall wurde diese Aufgabe als Fremdleistung vergeben.

Bei der Planungs- und Baustellenkoordination wurden in fünf Fällen die Wohnbauträger selbst tätig. Bei fünf Bauvorhaben erfolgte eine Vergabe an Externe. In einigen Fällen wurden dabei Teile als Eigenleistung erbracht. Teilweise wurde die Baustellenkoordination auch von den beauftragten Baumeisterunternehmen übernommen.

Abschließend ist das Ergebnis der Überprüfung aller zehn Bauvorhaben in tabellarischer Form zusammengefasst:

	Wohnbau-träger	Planungsleistung: HOA-konform?	Planungsleistung: 10 % NL bei Eigenleistung?	Planungsleistung: max. 20 % Eigenleistungsanteil?	ÖBA: HOA-konform?	ÖBA: 10 % NL bei Eigenleistung?	Planungs- und Baustellenkoordination: lt. FAEW-Vorgabe?	Planungs- und Baustellenkoordination: 10 % NL bei Eigenleistung?	Bauverwaltungskosten: lt. ERVO?	Honorarkosten gesamt: max. 16 % der wbfh. GBK?
1	ENW	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	GGW	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	GWS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	OWG Knittelfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	ÖWGes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	ÖWGes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7	SG Ennstal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8	SG Kindberg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9	SG Rottenmann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10	SG Rottenmann	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



umgesetzt



teilweise umgesetzt



nicht umgesetzt

• nicht relevant

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Das Prüfungsergebnis zeigt somit, dass die gemeinnützigen Bauträger nahezu vollständig die Regelungen der Honorarrichtlinien umgesetzt haben und durch die Beschränkung der Honorare ein weiterer Schritt zur Verwirklichung des Ziels „Leistbares Wohnen“ gesetzt wurde.*

Der LRH legte das Ergebnis seiner Überprüfung in der am 23. Jänner 2015 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dar.

Teilgenommen haben:

vom Büro des Herrn  
Landesrates Johann Seitinger:

Mag. Michael SEBANZ

von der Abteilung 15  
Energie, Wohnbau, Technik:

Dr. Johannes ANDRIEU

von der Fachabteilung  
Energie und Wohnbau:

Dipl.-Ing. Dr. Peter GSPALTL

Ing. Walter DIRNBÖCK

vom Landesrechnungshof:

LRH-Dir. Dr. Margit KRAKER

Dipl.-Ing. Jürgen KASPER

Dipl.-Ing. Patrick DZUBAN, BSc, MSc

## 6. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof führte eine **Folgeprüfung der Honorare gemeinnütziger Wohnbauträger** durch.

Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

- Durch die Erstellung einer Honorarrichtlinie wurden die seinerzeitigen Empfehlungen des Landesrechnungshofes von der Abteilung 15 (nunmehr Fachabteilung Energie und Wohnbau) großteils umgesetzt.
- Die Honorarrichtlinie entstand im Einvernehmen zwischen Fachabteilung Energie und Wohnbau, den gemeinnützigen Wohnbauträgern und der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Steiermark und Kärnten. Aus den Vereinbarungen gingen zwei Schreiben der damaligen Abteilung 15 an die gemeinnützigen Wohnbauträger sowie in Folge ein Maßnahmenbericht der Landesregierung hervor. Aus Sicht des Landesrechnungshofes besitzt die Honorarrichtlinie keinen zwingend bindenden Charakter.
  - **Die oben genannten Schreiben sowie der Maßnahmenbericht sind von der Fachabteilung Energie und Wohnbau inhaltlich zusammenzufassen und als nachvollziehbare Honorarrichtlinie in geeigneter Weise zu veröffentlichen bzw. in den Förderungszusicherungen als verbindlich zu erklären.**
- Die Wohnbauträger erhalten nach der Zweiteinreichung und Überprüfung durch die Fachabteilung Energie und Wohnbau das Technische Gutachten zur Regierungssitzung. Aus diesem geht zwar eine allfällig geänderte Honorarbemessungsgrundlage hervor, über die Abänderung einzelner Honorare wird der Wohnbauträger aber in der Regel nicht in Kenntnis gesetzt.
  - **Seitens der Fachabteilung Energie und Wohnbau vorgenommene Abänderungen bei Einzelhonoraren sind den Wohnbauträgern in geeigneter Weise zeitgerecht zur Kenntnis zu bringen.**

- In einem Schreiben der A15 vom 29. Februar 2012 an die gemeinnützigen Wohnbauträger wird der Begriff Gesamtbeauftragung verwendet, aber nicht näher präzisiert. Dies führte zu Unklarheiten ab wann eine Gesamtbeauftragung vorliegt.
  - **Der Begriff Gesamtbeauftragung ist seitens der Fachabteilung Energie und Wohnbau entsprechend zu präzisieren.**
  - **Regelwerke sind derart zu gestalten und anzuwenden, dass eine Umgehung verunmöglicht wird.**
- Die vom Bauträger zu erbringenden Eigenleistungen sind detailliert aufzulisten. Bei einigen Projekten ist dies nicht erfolgt.
  - **Die Eigenleistungen der Wohnbauträger sind entsprechend detailliert aufzulisten.**
- Der Landesrechnungshof hält fest, dass gemäß Stellungnahme des sachlich zuständigen Landesrates die Einführung eines Pauschalhonorars für die ausgeführte Planungs- und Baustellenkoordination in die Honorarregelungen für die „neue“ Geschoßbauförderung geplant ist.
  - **Abschläge für das Planungshonorar bei zeitlich unabhängig voneinander errichteten gleichartigen Bauwerken sollten Teil der neuen Honorarregelung werden.**

Graz, am 8. Juli 2015

Die Landesrechnungshofdirektorin:

Dr. Margit Kraker