



LANDESRECHNUNGSHOF
STEIERMARK

PRÜFBERICHT

**SGK – Gemeinnützige
Siedlungsgenossenschaft Köflach
Bauvorhaben: Panoramiasiedlung 1-2,
8582 Rosental/Kainach**

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

T +43 (0) 316 877 2250

F +43 (0) 316 877 2164

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

Berichtszahl: LRH 30 S 10/2014-12

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	4
1. PRÜFUNGSGEGENSTAND	5
1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab	5
1.2 Bisherige Prüfungen der Bauvereinigung durch den LRH	6
1.3 Stellungnahmen zum Prüfbericht	6
2. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	7
2.1 Prüfungsumfang, Unterlagen	7
2.2 Projektbeschreibung	8
2.3 Entscheidungsgrundlagen des Bauträgers.....	13
2.4 Planung	16
2.5 Wohnbauförderung	20
2.6 Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen	28
2.7 Abrechnung	38
2.8 Örtliche Bauaufsicht – Qualität der Ausführung.....	50
2.9 Formeller Abschluss der Bauarbeiten	56
3. WOHNUNGSABNAHMEN, -ÜBERGABEN UND GEWÄHRLEISTUNGSABWICKLUNG	57
3.1 Übergabe der Wohnungen.....	57
3.2 Gewährleistungsabwicklung.....	58
4. VERGABE DER WOHNUNGEN	61
4.1 Rechtsgrundlagen.....	61
4.2 Bisherige Prüfungen	61
4.3 Vergabe der Wohnungen.....	62
5. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	64

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A15	Abteilung 15 Wohnbauförderung des AdLReg (so benannt vor der Organisationsreform per 01.08.2012), danach: „Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik“
AdLReg	Amt der Steiermärkischen Landesregierung
AZ	Annuitätenzuschuss
BauKG	Bundesgesetz über die Koordination bei Bauarbeiten (Bauarbeitenkoordinationsgesetz)
DV	Durchführungsverordnung
EA	Endabrechnung
E-	Elektro-... (Attest, Installation, etc.)
EE	Eidesstattliche Erklärung
EG	Erdgeschoß
FA	Fachabteilung
FA13B	Fachabteilung 13B Bau- und Raumordnung
FAEW	Fachabteilung Energie und Wohnbau (ab der Organisationsreform per 01.08.2012, vorher siehe unter „A15“)
FZ	Förderungszusicherung
GBK	Gesamtbaukosten
ggstdl.	gegenständlich/e
GP	Gesetzgebungsperiode
GZ	Geschäftszeichen, -zahl
HOA	Honorarrichtlinie für Architekten
HOB	Honorarordnung der Baumeister
iHv.	in Höhe von
LRH	Landesrechnungshof
L-VG	Landes-Verfassungsgesetz 2010
NFI	Nutzfläche
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
OG	Obergeschoß/e
SiGe-Plan	Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan
Stmk. BauG	Steiermärkisches Baugesetz
Stmk. WFG 1993	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
TG	Technisches Gutachten

USt.	Umsatzsteuer
WBF	Wohnbauförderung
WBF1	Formular: Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG 1993 (Geschossbau)
WBF2	Formular: Aufgliederung der Nutzflächen
WBF3	Formular: Gutachten des Energiebeauftragten
WBF4	Formular: Ermittlung der förderbaren Gesamtbaukosten
WBF5	Formular: Aufgliederung der Gesamtbaukosten
WBF9	Formular: Grundstücksbeurteilung

KURZFASSUNG

Das Wohnobjekt Rosental, Panoramiasiedlung 1-2, wurde in den Jahren 2009 bis 2010 durch die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Köflach (SGK) erbaut. Es umfasst 16 Maisonetten und vier eingeschossige Wohnungen mit Größen zwischen 45,04 m² und 94,02 m².

Die Gesamtprojektkosten betragen rd. €2.808.000,- und haben sich, verglichen mit der Kostenschätzung vor Projektbeginn, um 8,61 % erhöht.

Die Erhöhung der reinen Baukosten ist im Wesentlichen auf Leistungsveränderungen zurückzuführen. Diese sind nachvollziehbar dargestellt.

Die Planung erfolgte bauordnungskonform. Die Grundrisse, Wohnungsgrößen und Ausstattungen sind zweckmäßig.

Dem Erfordernis der Barrierefreiheit wurde mit dem Einbau von zwei Aufzügen nur teilweise entsprochen. Künftig sollte die barrierefreie Erschließung von Maisonetten durch Aufzüge im Wohnbau-Genehmigungsverfahren, auch hinsichtlich Sinnhaftigkeit, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit, genau geprüft werden.

Die Abwicklung der Wohnbauförderung erfolgte nach einem vorgegebenen Prozedere. Bei Nichteinhaltung von Fristen durch die SGK erfolgten keine Maßnahmen durch die Fachabteilung Energie und Wohnbau.

Prüftätigkeiten der Fachabteilung Energie und Wohnbau wurden teilweise nur stichprobenweise in vereinfachter Form durchgeführt, was als zu wenig konkret anzusehen ist.

Bauleistungen wurden in Gewerke gegliedert, größtenteils öffentlich ausgeschrieben, preisverhandelt und vergeben. Der geplante Hergang der Preisverhandlungen wurde in den Ausschreibungen nicht angeführt, was die Kalkulierbarkeit auf Seiten der Bieter einschränkte. Die Überprüfung der Angebote erfolgte durch den Planer. Protokolle zum Ergebnis der Angebotsprüfung und dem Hergang der Preisverhandlungen liegen nicht vor.

Dokumentationen der Wohnungsübergaben, der Gewährleistungsabnahmen sowie der Mängelbehebungen wurden seitens der SGK nicht entsprechend genau vorgenommen.

Die Erstellung des Sicherheits- und Gesundheitsplanes und die Bauphysik waren in der Pauschalbeauftragung enthalten. Die Leistungen wurden trotzdem nochmals bezahlt.

Zusätzlich wurden bei den Planungsleistungen seitens der A15 €21.000,- zu viel anerkannt.

Die durch den Landesrechnungshof festgestellten Wärmeverluste im Haustechnikraum wurden noch während der Prüfung behoben, indem fehlende Dämmungen der Leitungen und des Wärmetauschers nachgerüstet wurden.

Die SGK kam ihrer gesetzlichen Prüfverpflichtung bzgl. der Vergabe von geförderten Wohnungen an begünstigte Personen überwiegend nach.

1. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Der Landesrechnungshof (LRH) überprüfte die von der

**SGK – Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft
der Arbeiter und Angestellten Köflach reg. Genossenschaft m.b.H.,
8580 Köflach, Grazer Straße 2
in
8582 Rosental an der Kainach, Panoramiasiedlung 1-2**

errichtete Wohnanlage.

Die Prüfung umfasste den Zeitraum von 2006 bis 2013.

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

1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab

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

Gemäß Förderungszusicherung (FZ) vom 24.03.2009 hat der Förderungswerber den Vorbehalt des Landes Steiermark hinsichtlich der Gebarungskontrolle durch den LRH zur Kenntnis zu nehmen und dies mittels Zustimmungserklärung am 11.12.2009 als verbindlich anerkannt.

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

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

Grundlage der Prüfung waren die Auskünfte und vorgelegten Unterlagen der Fachabteilung Energie und Wohnbau (FAEW) des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung (AdLReg), der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach (SGK) als geprüfte Stelle sowie eigene Recherchen und Wahrnehmungen des LRH.

Aufgrund eines Hochwasserereignisses, das am 05.07.2012 zu einer Überschwemmung im Archiv der SGK geführt hat, war ein Teil der projektbezogenen Unterlagen vernichtet worden. Die ggstdl. Prüfung war daher in einigen Bereichen, insbesondere bei den Vergaben der Bauleistungen, nur eingeschränkt möglich.

1.2 Bisherige Prüfungen der Bauvereinigung durch den LRH

In den letzten 20 Jahren fanden folgende Prüfungen der SGK durch den LRH statt:

- Stichprobenweise Prüfung des Rechnungswesens und eines Bauvorhabens (6-Familienhaus in Rosental) (GZ: LRH 24 K4-1994), 1995
- Prüfung des in 8580 Köflach, Schulweg 11 errichteten Seniorenwohnhauses (GZ: LRH 24 K5-2001), 2001

Darüber hinaus wurde die SGK im Rahmen von Querschnittsprüfungen durch den LRH überprüft.

1.3 Stellungnahmen zum Prüfbericht

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

Von **Frau Landtagspräsidentin Dr. 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. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

2.1 Prüfungsumfang, Unterlagen

Die stichprobenweise Überprüfung umfasste die Bereiche:

- Wohnungsbedarf, Grundstückseignung und -beschaffung
- Planung
- Wohnbauförderung (WBF) und Finanzierung
- Vergabe von Leistungen
- Massen- und Schlussrechnungsprüfung
- Örtliche Bauaufsicht (ÖBA)

sowie

- Wohnungsübergaben, -abnahmen einschließlich Gewährleistungsabwicklung
- Vergabe der Wohnungen nach Wohnbauförderungsvorgaben

2.2 Projektbeschreibung

2.2.1 Lage

Das Objekt liegt am westlichen Rand des Ortsgebietes von Rosental an der Kainach. Es ist vom Ortskern ca. 700 m entfernt und durch einen bewaldeten Hügel getrennt. Die Siedlung liegt mit Blick auf das Köflacher Becken am Rande des ehemaligen Bergbaubegebietes Karlschacht. In rd. 300 m Entfernung ist der Anschluss an die Landesstraße B 70 Packer Straße gegeben.



Abb.: Übersichtsfoto der Gemeinde Rosental – Quelle: GIS-Steiermark



Abb.: Übersichtsfoto des Prüfobjektes – Quelle: GIS-Steiermark

2.2.2 Fotos der Hauptansichten des Objektes



Abb.: Nordwestansicht gesamt



Abb.: Nordwestseite von Nord



Abb.: von Süd



Abb.: Südostseite von Nord



Abb.: von Süd

2.2.3 Baubeschreibung – Technische Daten

Das Objekt wurde in Form von zwei leicht versetzten und gekoppelten Baukörpern unter Ausnützung der Hanglage errichtet. Nordwestseitig sind drei Geschoße erkennbar, südostseitig nur zwei. 16 der insgesamt 20 Mietkaufwohnungen wurden als 2-geschoßige Maisonetten ausgebildet. Die Eingänge zu den Maisonetten sind im 1. Obergeschoß (OG) nordwestseitig. Die Erschließung erfolgt über Laubengänge. Diese sind im Bereich der Eingangstüren und der darüber liegenden Balkone mit Fassadenelementen vor der Witterung teilweise geschützt. Die Wohnanlage verfügt über zwei Aufzüge.

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 45,04 m² und 94,02 m². Jede Wohnung hat einen kleinen Garten zur Verfügung. Einige Mieter haben die wohnungszugehörige Terrasse bzw. Loggia noch im Stadium der Errichtung des Bauwerkes als Wintergarten bzw. als Wohnraumerweiterung ausgebaut.

Unter Ausnutzung der Hanglage konnten 20 überdachte Garagenplätze im Erdgeschoßbereich des nördlichen Wohnblocks situiert werden. Unmittelbar hinter den Garagen liegen die zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume. Im südlichen Bauteil befinden sich im Erdgeschoß (EG) vier Wohnungen, drei davon sind barrierefrei zugänglich. Bei diesen Wohnungen ist festzustellen, dass die Nebenräume bzw. Aufschließungsbereiche (Gang) aufgrund der Hanglage des Baues kein natürliches Licht haben. Die Wohnräume sind nach Nordwesten orientiert.

Insgesamt wurden 20 Zweit- bzw. Besucherparkplätze errichtet. Dies ergab sich aufgrund der Auflage aus dem Grundkauf, wonach die einst dort bestehenden Garagen für den Grundverkäufer wieder zu errichten waren. Das Garagendach wurde befahrbar ausgestaltet und ermöglichte die Schaffung der Zusatzparkplätze. Weiters ist noch ein überbreiter gekennzeichneteter PKW-Abstellplatz in diesem Bereich vorhanden (Behindertenparkplatz).

Im EG des Wohnobjektes befinden sich ein Technikraum mit Wasser- und Fernwärmeübergabestation sowie ein Kinderwagen- und ein Fahrradabstellraum. Der Müllraum wurde im Garagengebäude situiert.

Allgemeine Angaben:

- Bebauungsrichtlinie: Allgemeines Wohngebiet, Dichte 0,2 bis 0,6
- Gesamtanzahl an Wohnungen: 20 (davon 16 Maisonetten)
- Gesamtwohnungsnutzfläche: 1.568,41 m²
- Wohnungsgrößen: 45,04 m², 74,78 m², 15 x 78,17 m², 89,99 m², 92,03 m²
94,02 m²
- Überdachte Garagenplätze: 20, je einer pro Wohnung zugeordnet
- PKW-Abstellplätze im Freien („Besucherabstellplätze“): 20 + 1
(behindertengerecht)
- Gesamtbruttogeschosßfläche: 3.013,27 m²
- Bebaute Fläche: 1.571,49 m²
- Bebauungsgrad: 0,30
- Bebauungsdichte: 0,57
- Grundstücksfläche: 5.298,46 m²

Konstruktion:

- Gesamtkonstruktion: Ziegelmassivbau
- Gründung: flach mit Fundamentplatte
- Außenwände: 25 cm Ziegel F90 bzw. 25 cm Stahlbetonwände F90,
mit Vollwärmeschutz
- Innenwände:
- Tragende Wände: 25 cm Ziegel
- Nichttragende Wände: 12 cm Ziegel
- Geschoßdecken: Stahlbetondecken F90
- Dachkonstruktion: Holzfettendachstuhl
(das Dachgeschoß ist nicht nutzbar)
- Dachform: Satteldach 30°
- Dachdeckung: Strangfalzziegel „anthrazit“
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasungen
- Blitzschutz: vorhanden
- Kinderspielplatz: ca. 235 m²

Ver- und Entsorgung:

- Wasserversorgung: öffentliches Wasserleitungsnetz
- Abwasserbeseitigung: öffentlicher Kanal
- Müllbeseitigung: öffentliche Müllabfuhr
- Elektrische Energieversorgung: Elektroversorgungsunternehmen
- Heizung: Fernwärme, Notkamin mit Anschlussmöglichkeit
für einen zentralen Brennstoffheizkessel
- Warmwasserversorgung: Fernwärme

2.2.4 Beteiligte und Chronologie

Beteiligte:

- Bauherr, Förderungswerber, Projektabwicklung, ÖBA: SGK
- Grundstücksbeurteilung: Zivilingenieur
- Planung, Bauphysik: konzessioniertes Planungsbüro
- Bodenmechanisches Gutachten, Statik, Baustellenkoordination: Planungsbüro
- Haustechnik: Ingenieurbüro für Haustechnik
- E-Technik: Ingenieurbüro für E-Technik

Chronologie des Gesamtprojektes:

- Beauftragung von Projektstudie/Bebauungskonzept: Winter 2006
- Grundstücksbeurteilung (WBF9-Formular): 01.06.2007
- Wohnbautisch und ortsplanerische Stellungnahme der Fachabteilung 13B Bau- und Raumordnung (FA13B): 15.01.2008
- Baubewilligung: 06.06.2008
- Bodenmechanisches Gutachten: 30.06.2008
- Stellungnahme des Landesenergiebeauftragten: 14.07.2008
- Ansuchen bei der Abteilung 15 Wohnbauförderung (A15) um WBF: 14.07.2008
- Positive Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat: 15.10.2008
- Regierungssitzung: 23.03.2009
- Baubeginn: 23.03.2009
- FZ: 24.03.2009
- Benützungsbewilligung: Bescheid der Gemeinde Rosental vom 03.09.2010
- Wohnungsübergabe: ab 30.09.2010
- WBF mittels Annuitätenzuschuss (AZ): ab 31.03.2011
- Vorlage der Endabrechnung (EA) bei der A15: 05.01.2012
- EA durch die Förderstelle A15: 05.06.2012

2.3 Entscheidungsgrundlagen des Bauträgers

Vor der Entscheidung zum Kauf und späterer Bebauung eines Grundstücks sind für wohnbaugeforderte Objekte zumindest folgende Randbedingungen zu berücksichtigen:

- Bedarfserhebung
- Grundstückseignung/-beurteilung
- Projektstudie/Bebauungskonzept
- Grundstückskosten in Bezug auf die Projektkosten
- Ortsplanerische Stellungnahme und Wohnbautisch

Die wesentlichen Vorerhebungen seitens des Bauträgers **wurden in zeitlich logischer Abfolge vor dem Grundstückskauf eingeleitet bzw. getätigt.**

Nachstehend werden einige dieser Voraussetzungen näher behandelt.

2.3.1 Bedarfserhebung

Aus der Wohnungsbedarfsanalyse 2006¹ geht hervor, dass im Bezirk Voitsberg in einzelnen Gemeinden ein sehr unterschiedlicher Bedarf an Wohnungen vorlag. Im gesamten Bezirk Voitsberg war lt. dieser Studie ein „offener Neubaubedarf“ von 1.129 Wohnungen ausgewiesen, dem ein Angebot von 753 Wohnungen gegenüber stand. Somit lag ein echter Bedarf von 376 Wohnungen vor.

Der LRH stellt fest, dass der Wohnungsbedarf im Bezirk Voitsberg gegeben war.

2.3.2 Grundstückseignung/-beurteilung

Die Grundstücksbeurteilung ist eine wesentliche Voraussetzung der Wohnbauförderung.

Für das ggstdl. Objekt wurde diese Untersuchung von einem Zivilingenieur bzw. Sachverständigen für Raumordnung, Bau- und Ortsbild durchgeführt. Das Gutachten enthält eine positive Stellungnahme zum Bau des Projektes.

Der LRH stellt fest, dass die Grundstückseignung für die vorgesehene Bebauung gegeben war.

¹ „Wohnungsbedarf der steirischen Gemeinden. Ein Modell zur Abschätzung der zukünftigen Entwicklung“ veröffentlicht auf der Homepage der A15-FAEW unter <www.raumplanung.steiermark.at/cms/beitrag/10066710/621968/> (14.08.2014).

2.3.3 Projektstudie/Bebauungskonzept

2006 wurde ein Planungsbüro mit der Erstellung einer Projektstudie bzw. eines Bebauungskonzeptes beauftragt. Ursprünglich angedacht war ein Wohnbau mit Wohnbauschekföderung in Form von Reihenhäusern mit 20 Wohneinheiten, offener Garage und behindertengerechter Aufschlieöung. Daraus entstand ein Vorentwurf des später realisierten Projektes.

2.3.4 Grundstückskosten

In § 5 Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Stmk. WFG 1993) sind die Förderungsvoraussetzungen festgelegt. Unter anderem wird bestimmt, dass die Förderung der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen nur erfolgen darf, wenn die Grundkosten und die außerhalb des Baugrundstücks anfallenden Aufschlieöungskosten zusammen **höchstens 10 % der Gesamtbaukosten** (GBK) einschließlich allfälliger Zuschläge und zuzüglich der Umsatzsteuer (USt.) betragen.

Das Grundstück wurde durch die SGK von der Gemeinde Rosental am 09.12.2008 erworben. Die Vertragsparteien vereinbarten einen Kaufpreis iHv. € 160.000,--. Die SGK verpflichtete sich, anstelle einer Bezahlung dieses Preises in Geld, diese Summe durch die Errichtung von 16 PKW-Garagen als Gegenleistung zu erbringen. Die Garagen sollten danach ins Eigentum der Gemeinde Rosental übertragen werden. Zur genannten Summe kamen noch Nebenkosten wie Aufschlieöungs-, Vermessungs-, Vertragserrichtungs- und Beglaubigungskosten sowie Kosten für die Grundverkehrs-kommission, die Grundbucheintragungsgebühr und die Finanzierungskosten.

Die vorerst geschätzten Grundstückskosten beliefen sich somit auf rd. € 183.000,-- bzw. 7,61 % der sogenannten „Wohnbeihilfenfähigen Gesamtkosten“ (WBF4 vom 15.10.2008).

Der Vertrag wurde am 07.05.2009 dahingehend abgeändert, dass nur 15 Garagen, diese jedoch mit Tor und Stromanschluss sowie ein im Garagengebäude situierter Müllraum gebaut werden sollten.

Die tatsächlich abgerechneten und von der A15 anerkannten Kosten für das Grundstück (Garagenbau plus Nebenleistungen) betragen € 205.800,-- bzw. 8,5 % der förderbaren GBK (WBF4 vom 29.12.2011).

Die gesetzliche Vorgabe, wonach die Grundkosten und die außerhalb des Baugrundstücks anfallenden Aufschlieöungskosten zusammen höchstens 10 % der GBK betragen dürfen, wurde eingehalten.

2.3.5 Ortsplanerische Stellungnahme und Wohnbautisch

Die ortsplanerische Stellungnahme und der Wohnbautisch sind wesentliche Voraussetzungen für die WBF.

Die Beurteilung des Wohnbautisches lautete: „positiv mit Auflagen“.

Der LRH stellt fest, dass die wesentlichen Vorerhebungen für eine wohnbauförderte Bebauung vor dem Grundstückskauf getätigt wurden. Erst nach positiver Prüfung aller notwendigen Kriterien wurde das Grundstück erworben.

2.4 Planung

Die Planungsarbeiten umfassten neben der Bauplanung und der Statik auch die Bauphysik und weitere Sonderplaner (Haustechnik etc.).

2.4.1 Bauplanung

Die Bereiche Bauplanung, Bauphysik, Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan (SiGe-Plan) wurden an ein konzessioniertes Planungsbüro (Baumeistergewerbe) vergeben. Das Honorar wurde auf Basis der Honorarordnung der Baumeister (HOB) ermittelt. Die Beauftragung erfolgte direkt. Es wurden **keine Vergleichsangebote** eingeholt. Der dem LRH vorliegende Vertrag ist nicht datiert. Die Auftragssumme betrug € 89.945,--.

Die Leistung umfasste die Bauplanung, zusätzlich die Bauphysik sowie den SiGe-Plan.

Bauplanung	%	Betrag (€)
Vorentwurf	13	9.353,--
Entwurf	17	12.231,--
Einreichung	10	7.195,--
Ausführungsplanung	33	23.742,--
Kostenermittlungsgrundlagen	12	8.633,--
künstlerische Oberleitung	5	3.597,--
technische Oberleitung	5	3.597,--
geschäftliche Oberleitung	5	3.597,--
Zwischensumme:	100	71.945,--
Planung Abstellplätze u. Außenanlagen		7.000,--
Planung Gemeindegaragen		6.000,--
Aufzüge etc.		5.000,--
Gesamtsumme:		89.945,--

Tab.: Aufstellung der vertraglich festgelegten Teilleistungen

Bauphysik bzw. bauphysikalische Überprüfung

Die Erstellung der Bauphysikunterlagen erfolgte durch das Planungsbüro. Das Honorar für die Bauphysik ist im Auftrag des Planungsbüros enthalten. Die Auftragssumme für diese Leistung ist jedoch nicht explizit ausgewiesen.

Entsprechend den Vorgaben der A15, wonach die Bauphysik aller geförderten Geschosßbauten durch nichtamtliche Sachverständige einer externen Prüfung zu unterziehen ist, erfolgte eine **Prüfung der Bauphysikunterlagen**. Als Ergebnis der Prüfung wurde **deren Mängelfreiheit festgestellt**.

Statische Berechnung

Dem Auftrag ging eine beschränkte **Ausschreibung**, zu der drei Bieter eingeladen wurden, voraus. Mit der Erstellung der statischen Berechnung wurde ein Planungsbüro mit einer Summe von € 14.462,85 beauftragt.

Bieter	Angebotssumme (€)	Geprüfte Summe (€)	Rang
A	14.462,85	14.462,85	1
B	25.000,--	25.000,--	2
C	48.200,--	48.200,--	3

Tab.: Übersicht Angebote statische Berechnung

Haustechnik

Die Planungen der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen sowie der elektrischen Anlage wurden an einschlägige Technische Büros direkt vergeben. Mit dem E-Technik-Planer bestand seitens der SGK ein Rahmenvertrag. Vergleichspreise wurden nicht eingeholt.

Die Auftragssumme für den Bereich Sanitär und Heizung betrug € 14.300,-- und das Elektroprojekt wurde mit einer Auftragssumme von € 7.700,-- vergeben.

2.4.2 Beweissicherungen

Das zu bebauende Grundstück ist in einer Hanglage. Oberhalb des zu bebauenden Grundstücks bestanden bereits weitere Wohnbauten. An den benachbarten Objekten wurden keine Beweissicherungen vorgenommen.

Im Zuge des Baugrubenaushubes ergaben sich bergseitig Risse bzw. Rutschungen. Dies machte Hangsicherungen als Sofortmaßnahmen nötig. Es gab Schäden an den bestehenden Zufahrtsstraßen bzw. Wegen, die instandgesetzt werden mussten.

Der LRH empfiehlt, bei unmittelbaren Nachbarobjekten insbesondere in exponierten Lagen, die Vornahme von Beweissicherungen vor Baubeginn durchzuführen.

2.4.3 Barrierefreiheit

Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 8 Stmk. WFG 1993 ist auf die Bedürfnisse behinderter und alter Menschen Bedacht zu nehmen. Dementsprechend sind u.a. folgende Kriterien zu erfüllen:

- Bei Einbau eines Personenaufzuges muss dieser stufenlos erreichbar sein, einen stufenlosen Zugang zu allen Geschoßen ermöglichen und eine für einen Rollstuhl ausreichende Kabinengröße aufweisen.
- Ab vier oberirdischen Geschoßen ist ein Aufzug zwingend einzubauen. Bei bis zu drei Geschoßen ist der planliche Nachweis der Möglichkeit des Einbaues zu erbringen.
- In besonders begründeten Fällen, insbesondere bei Gebäuden in Hanglage, kann sich die stufenlose Erreichbarkeit auf Teile des Gebäudes beschränken.

Das Gebäude ist in einer Hanglage situiert. Von den vier Wohnungen im EG sind drei stufenlos erreichbar.

Die Maisonetten erstrecken sich über zwei Geschosse. Die Wohnungseingangstüren befinden sich im ersten OG des Objektes und sind über Laubengänge erschlossen.

Die OG der Maisonetten sind nicht barrierefrei erreichbar.

Beide Aufzüge waren von Beginn an Projektbestandteil, in den Wohnbau-tischunterlagen dargestellt und somit **Teil der Begutachtung**.

Die Barrierefreiheit ist daher trotz Einbaues der Aufzüge nur teilweise gegeben.

Auf die Hanglage und die Möglichkeit einer Ausnahme von der gänzlich stufenlosen Erreichbarkeit der Wohnungen wurde nicht eingegangen. Die ausgeführten Aufzüge entsprechen der ÖNORM B 1600.

Die Errichtung von Aufzügen verursacht erfahrungsgemäß neben den Errichtungskosten erhöhte Betriebskosten über die gesamte Nutzungsdauer.

Zusammenfassend stellt der LRH zur Planung fest:

Die Planung erfolgte bauordnungskonform und beinhaltet alle relevanten Kriterien.

Das Gesamtobjekt mit vier Wohnungen im EG und 16 zweigeschoßigen Maisonetten stellt einen guten Kompromiss zwischen Wohnbauförderungsanforderung und (derzeitigen) Mieterinteressen dar. Die Grundrisse, Wohnungsgrößen und Ausstattungen der Maisonetten sind als zweckmäßig zu beurteilen.

Der LRH empfiehlt, die barrierefreie Erschließung eines Objektes mit Maisonetten durch Aufzüge im Wohnbau-Genehmigungsverfahren hinsichtlich deren Sinnhaftigkeit, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit genau zu prüfen. Bei gesetzlich zulässigen Ausnahmen wird empfohlen, auf die zugrundeliegenden Voraussetzungen explizit einzugehen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Es wird zur Kenntnis gebracht, dass zurzeit auf Landesebene diskutiert wird, im Sinne des „Leistbaren Wohnens“ gewisse bautechnische Anforderungen (auch im Rahmen des Baugesetzes im Zusammenhang mit Personenaufzügen) zu reduzieren.

2.5 Wohnbauförderung

Die Aufgaben der WBF wurden bis zum 01.08.2012 durch die **A15** und danach durch die **FAEW** wahrgenommen. Die Aufgaben der FAEW bestehen u.a. in der gesetzeskonformen Abwicklung der WBF nach dem Stmk. WFG 1993. Im Wesentlichen sind die Aufgaben der FAEW der Privatwirtschaftsverwaltung zuzurechnen.

Die FAEW ist im Bereich der Prüfung der Gemeinnützigen Bauvereinigungen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz auch als Aufsichtsbehörde tätig.

Zur Ermittlung der Förderungshöhe wurden seitens der FAEW Formblätter geschaffen.

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

- WBF1 – Ansuchen auf Förderung gemäß dem Stmk. WFG 1993 (Geschoßbau)
- WBF2 – Aufgliederung der Nutzflächen (NFI)
- WBF3 – Gutachten des Energiebeauftragten
- WBF4 – Ermittlung der förderbaren GBK
- WBF5 – Aufgliederung der GBK inkl. Honorarermittlung
- WBF9 – Grundstücksbeurteilung
- Bonuspunkte – Ermittlung der Bonuspunkte (seit Mai 2006)

Grundvoraussetzung jeglicher Geschoßbau-Wohnbauförderung ist die Aufnahme des Projektes in das Wohnbauprogramm der Landesregierung. Dies ist notwendig, um die Förderungsfähigkeit der Wohnbauprojekte zu sichern.

Das ggstdl. Projekt mit insgesamt 20 Wohnungen wurde in die Wohnbauprogramme 2007/2008 (12 Wohnungen) bzw. 2009/2010 (8 Wohnungen) aufgenommen.

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

Grundsätzlich erfolgt im Weiteren folgender Verfahrensablauf:

- Gutachten des Energiebeauftragten des Landes Steiermark (WBF3)
- 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
- FZ durch die Landesregierung
- Vorlage der EA
- EA und Genehmigung durch die FAEW

2.5.1 Chronologie Wohnbauförderung

- Wohnbautisch und ortsplanerische Stellungnahme der FA13B: 15.01.2008
- Stellungnahme des Energiebeauftragten: 14.07.2008
- Ansuchen bei der A15 um WBF: 14.07.2008
- Positive Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat: 15.10.2008
- Technisches Gutachten zur Regierungssitzung: 11.11.2008
- Regierungssitzung: 23.03.2009
- Baubeginn: 23.03.2009
- FZ: 24.03.2009
- Benützungsbewilligung: 03.09.2010
- Wohnungsübergabe: ab 30.09.2010
- Baufertigstellungsmeldung an die A15: 12.10.2010
- WBF mittels AZ: ab 31.03.2011
- Vorlage der EA bei der A15: 05.01.2012
- EA durch die Förderstelle A15: 05.06.2012

2.5.2 Prüf- und Genehmigungsverfahren

Wohnbautisch

Das Bauvorhaben wurde auf Übereinstimmung mit den Förderungsvoraussetzungen gemäß Stmk. WFG 1993 beurteilt. Hierbei werden auch die zulässige Lärmbelastung und die städtebauliche und baukünstlerische Qualität gemäß Durchführungsverordnung (DV) zum Stmk. WFG 1993 berücksichtigt.

Neben der architektonischen Beurteilung ist auch die Grundrisslösung, mit besonderem Augenmerk auf

- Bewohnerfreundlichkeit und
- gesetzliche Vorgaben für barrierefreies Bauen (behinderten- und altengerechte Ausführung der Gebäude)

zu beurteilen.

Die beiden Aufzüge waren von Beginn an Projektbestandteil. Sie sind in den Wohnbautischunterlagen dargestellt und in die Beurteilung einbezogen.

Die Beurteilung des 469. Wohnbautisches lautete: „**positiv mit Auflagen**“.
Die Auflagen bezogen sich auf kleine Ausführungsdetails.

Zur Planung und Ausstattung wurde u.a. festgestellt, dass die Wohnungen alten- und behindertengerecht adaptierbar und **diese mittels Lift barrierefrei erreichbar** sind und den Voraussetzungen der **ÖNORM B 1600** entsprechen.

Ansuchen um Förderung

Einem Aktenvermerk der A15 zum Förderungsansuchen ist zu entnehmen, dass noch eine Reihe von Unterlagen fehlte.

Die fehlenden Unterlagen wurden samt einer Bestätigung des Planers, dass die **Wohnbautischauflagen** bei der Ein- und Ausführungsplanung berücksichtigt und entsprechend eingearbeitet wurden und somit **erfüllt** sind, nachgereicht.

Einreichunterlagen zur Regierungssitzung

Die SGK hat die notwendigen **Einreichunterlagen zur Regierungssitzung** vorgelegt und um Erteilung der „Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn“ angesucht.

Im Zuge der Einreichung wurden im WBF4 folgende wohnbeihilfenfähige GBK ermittelt:

Ermittlung der Gesamtbaukosten	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag (€)	Förderbetrag (€)
Nutzflächenfixbetrag	1.562,29	1.180,--	1.843.502,20
Geschoßzuschlag			400.224,33
Kinderspielplatz-Fixbetrag	20	350,--	7.000,--
Summe 1A: wbf. GBK der Wohnungen ohne Zuschläge (gerundet)			2.250.700,--
Öko-Punkte (10 €/Punkt und m ² NFI)	3		46.900,--
Summe 1B: wbf. GBK der Wohnungen inkl. Zuschlägen (gerundet)			2.303.100,--*
Einstellplätze im EG oder Kellergeschoß des Gebäudes oder in einem eigenen Gebäude:	20	5.380,--	107.600,--
Summe 2: wbf. Fixbetrag für PKW (gerundet)			107.600,--
Summe 1B + 2: wbf. GBK (gerundet)			2.410.700,--
<i>Honorarbemessungsgrundlage (84 % der Summen 1A und 2)</i>			<i>1.981.000,--</i>
Grundkosten	7,61 %		183.000,--

* durch die A15 korrigierte Summe

Tab.: wohnbeihilfenfähige GBK – Quelle: WBF4 15.10.2008

Wohnbauförderungsbeirat

Der Wohnbauförderungsbeirat genehmigte das Projekt.

Technisches Gutachten zur Regierungssitzung

Dieses wurde seitens der A15 erstellt. Dabei wurden auch die so genannten **Ökopunkte** – diese werden seitens der FAEW synonym als „ÖKO-Bonuspunkte“ oder nur als „Bonuspunkte“ bezeichnet – ermittelt. Sie stellen förderungserhöhende Zuschläge dar.

Es wurden folgende drei Ökopunkte zugeteilt:

- ÖKO 1: Stofffluss, Demontierbarkeit und Recyclierbarkeit: 1 Punkt
- ÖKO 2: Ökoindex 3, Nachweis betreffend Treibhauspotential, Primärenergiehaushalt etc.: 1 Punkt
- ÖKO 3: Energie und Nachhaltigkeit – Lifteinbau unter 4 OG: 1 Punkt

Das Projekt wurde von der Steiermärkischen Landesregierung am 23.03.2009 einstimmig beschlossen.

Förderungszusicherung

Die FZ drückt nicht nur die Art und Höhe der Landesförderung aus, sondern beinhaltet vielmehr eine Reihe von Bedingungen als integrierten Bestandteil dieser Zusicherung, welche vom Fördernehmer schriftlich bestätigt werden muss.

Darlehen mit Annuitätenzuschuss:	€ 2.363.800,--
Ökopunkte: 3	
Darlehen mit AZ:	€ 39.900,--
15 % Förderungsbeitrag:	€ 7.000,--
Restfinanzierung:	€ 182.600,--
Gesamtbaukosten:	€ 2.593.300,--

Tab.: Finanzierungsplan lt. FZ

Die **Zustimmungserklärung** zu den Bedingungen der FZ ging am **14.12.2009** bei der A15 ein.

Laut einer der Bedingungen der FZ ist eine Zustimmungserklärung innerhalb von acht Wochen unterfertigt rückzuübermitteln, widrigenfalls die FZ ersatzlos erlischt.

Im ggstdl. Fall war die 8-Wochen-Frist am **18.05.2009** abgelaufen. **Die Frist war um mehr als sechs Monate überzogen worden.**

Der LRH stellt dazu fest, dass weder Betreibungen noch der vorgesehene Widerruf der FZ seitens der Förderungsstelle aus dem Akt ersichtlich sind.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die A15 wird auf die Einhaltung von Terminen besonderes Augenmerk legen. Bei nicht fristgerechter Vorlage der Endabrechnung wird seitens der FAEW ohnehin die Auszahlung des Annuitätenzuschusses gestoppt. Im konkreten Fall wurde die Endabrechnung zwar verspätet, aber noch insofern rechtzeitig vorgelegt, als die Auszahlung des Annuitätenzuschusses fristgerecht erfolgen konnte und somit kein Nachteil für die Bewohner des Objektes entstand.

Benützungsbewilligung

Die **Benützungsbewilligung** wurde von der Baubehörde unter Auflagen erteilt.

Baufertigstellungsmeldung an die A15

In der Baufertigstellungsmeldung vom 12.10.2010 der SGK wurde mitgeteilt, dass die Wohnungen am 01.11.2010 übergeben werden und eine Benützungsbewilligung vorliegt.

Weiters wird u.a. bestätigt:

„Die Bauausführung erfolgte aufgrund der genehmigten Planung und der geprüften und genehmigten bauphysikalischen Unterlagen.

Änderungen wurden nicht durchgeführt. Die Auflagen und Hinweise des Technischen Gutachtens wurden eingehalten. Die Auflagen der Benützungsbewilligung wurden erfüllt.

Es wird bestätigt, dass alle Maßnahmen für die gewährten drei Ökopunkte durchgeführt wurden.“

Das Übergabedatum 01.11.2010 auf der oben dargestellten Mitteilung stimmt nicht mit dem tatsächlichen Übergabedatum überein. Auf Anfrage zu den divergierenden Bezugsdaten erklärte die SGK, dass alle Wohnungen ab 30.09.2010 beziehbar waren. Zum damaligen Zeitpunkt waren jedoch nur wenige Wohnungen vermietet (unter 50 %). Im Laufe der nächsten Wochen erhöhte sich die Mieterzahl.

Bei der Objektbesichtigung des LRH fielen einige wesentliche bauliche Veränderungen am Objekt gegenüber den bewilligten Bauplänen auf. **Die Bestätigung der SGK, dass Änderungen nicht durchgeführt worden seien, kann nicht nachvollzogen werden.**

Der LRH empfiehlt, bei Unklarheiten hinsichtlich Veränderungen zwischen Einreichplanung und Ausführung die Baubehörde zur Klarstellung der gesetzlichen Vorschriften einzubinden.

Seitens der SGK wurden der A15 EDV-Blätter übermittelt. Darin wird der **Zeitpunkt der Übergabe an die Bewohner mit 30.09.2010** mitgeteilt.

Davon ist auch die **12-Monatsfrist** zur Vorlage der EA abzuleiten.

Das **EDV-Blatt 1 (Finanzierungsplan)** und das **EDV-Blatt 2 (Aufschlüsselung der Wohnungen)** wurden an die A15 übermittelt.

Beide EDV-Datenblätter sind maßgebliche Grundlagen für die Information an die Behörden durch den Bauträger über den Ist-Zustand des Gebäudes bzgl. der Wohnungen, der PKW-Abstellplätze und der Gesamtfinanzierung. Davon abgeleitet wird die tatsächliche Förderung des Gebäudes sowie in weiterer Folge die etwaige Wohnbeihilfe für Bewohner.

Endabrechnung

Aufgrund der Bedingungen der FZ wäre spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Projektes, somit am **30.09.2011**, der A15 die EA zur Prüfung vorzulegen gewesen. Die EA langte rd. **3 Monate zu spät** ein.

Aus den Akten sind keine Betreibungen seitens der A15 erkennbar.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die A15 wird auf die Einhaltung von Terminen besonderes Augenmerk legen. Bei nicht fristgerechter Vorlage der Endabrechnung wird seitens der FAEW ohnehin die Auszahlung des Annuitätzuschusses gestoppt. Im konkreten Fall wurde die Endabrechnung zwar verspätet, aber noch insofern rechtzeitig vorgelegt, als die Auszahlung des Annuitätzuschusses fristgerecht erfolgen konnte und somit kein Nachteil für die Bewohner des Objektes entstand.

Das **Technische Gutachten Endabrechnung** (TG-EA) wurde vom Technischen Referat der A15 erstellt. Darin enthalten sind neben einer Gegenüberstellung der Kosten zwischen Einreichung und Abrechnung auch diverse Anmerkungen wie z.B. eine durchgeführte Baukontrolle durch einen Mitarbeiter der A15 am 28.02.2012 sowie die Feststellung, dass die EA erst 15 Monate nach Baufertigstellung vorgelegt wurde.

Lediglich eine weitere Baukontrolle durch einen Mitarbeiter der A15 ist im Bautagebuch verzeichnet. Weitere Aufzeichnungen über Baukontrollen fehlen im Akt.

Eine Anfrage des LRH zu den Baukontrollen ergab, dass insgesamt neun Baustellenbesuche stattfanden. Zusätzlich ist ein weiterer Baustellenbesuch aufgrund einer Stützmauer als Hangsicherung angeführt.

Im TG-EA ist weiters angeführt, dass die GBK vom technischen Referat **stichprobenweise in vereinfachter Form** geprüft wurden.

Der LRH empfiehlt, sämtliche Prüftätigkeiten zukünftig konkret zu dokumentieren und eine ausgewogene Prüftiefe zwischen Voll- und Stichprobenprüfungen vorzunehmen.

Seitens der A15 wurde der SGK ein **Finanzierungsvorschlag für die EA** übermittelt, der von der SGK akzeptiert wurde. Daraufhin wurde von der A15 die **EA mit der endgültigen Feststellung der geförderten Baukosten** erstellt. Auf Basis dieser EA erging der **endgültige Finanzierungsplan**.

2.5.3 Förderung und Finanzierung

Förderung und Finanzierung

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

Aufgrund der **genehmigten EA** erging folgender **endgültiger Finanzierungsplan** durch die A15:

Darlehen mit Annuitätenzuschuss:	€ 2.363.800,--
Ökopunkte: 3	
Darlehen mit AZ:	€ 39.900,--
15 % Förderungsbeitrag:	€ 7.000,--
Restfinanzierung:	€ 397.000,--
Gesamtbaukosten:	€ 2.807.700,--

Tab.: Endgültiger Finanzierungsplan

Zusammenfassend stellt der LRH zur WBF fest, dass die WBF im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen abgewickelt wurde.

Der Akt der A15 ist übersichtlich und chronologisch geführt, jedoch fehlen die Aufzeichnungen über Baukontrollen.

Bei Terminüberschreitungen des Förderungswerbers erfolgten keine Urgenzen der A15.

Der LRH empfiehlt, die Baukontrollen der A15 entsprechend zu dokumentieren und auf die Einhaltung von Terminen besonderes Augenmerk zu legen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Auf Grund der Übersiedlung im Jahre 2014 in die Landhausgasse sind gegebene Unterlagen bedauerlicherweise nicht mehr auffindbar.

Im Rahmen des Projektes „Qualitätsstandards und Dokumentation für technische Vor-Ort-Kontrolle im geförderten Wohnbau“ wurden im Vorjahr wesentliche Verbesserungen bei der Dokumentation entwickelt. Damit werden beispielsweise nach Zurverfügungstellung der nötigen Software die durchgeführten Baukontrollen in elektronischen Formblättern dokumentiert werden.

Replik des Landesrechnungshofes:

Seitens der A15 wurde am 23.2.2015 eine Vollständigkeitserklärung vorgelegt. Der LRH ist daher davon ausgegangen, dass sämtliche Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden.

2.6 Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen**2.6.1 Allgemeines**

Grundlage für die Ausschreibung und das Vergabeverfahren bilden die einschlägigen Gesetze und Normen (insbesondere die ÖNORMEN A 2050 und B 2110) sowie die „Allgemeinen Bestimmungen für den geförderten Wohnbau“, welche in einem Übereinkommen zwischen Bauträgern und der Wirtschaftskammer Steiermark erstellt wurden.

Gemeinnützige Bauträger sind nicht als öffentliche Auftraggeber anzusehen und unterliegen daher nicht dem Vergabegesetz.

Die beim ggstdl. Prüfobjekt einzuhaltenden Vorgaben sind u.a. im § 1 der DV zum Stmk. WFG 1993 „Vergabe von Leistungen von nicht öffentlichen Auftraggebern“ geregelt.

Bei der Vergabe von Bauleistungen im Rahmen der Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen gemäß § 10 Stmk. WFG 1993 ist § 1 Abs. 6 und 9 der DV zum Stmk. WFG 1993 heranzuziehen. Dementsprechend wird bestimmt, „dass die von der Abteilung des AdLReg (zuständig für die WBF) freigegebenen standardisierten Leistungsbeschreibungen und Vorbemerkungen sowie die für die Vergabe vorgesehenen amtlichen Formblätter zu verwenden sind“. Weiters: „Über die Vergabe ist der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung eine schriftliche Begründung vorzulegen.“

Im TG zur Regierungssitzung der A15 ist die **geforderte Vergabebegründung enthalten**. Darin wird ausgeführt, dass öffentlich ausgeschrieben, preisverhandelt und zu Festpreisen bis Bauende vergeben wurde.

2.6.2 Vergabeverfahren

Arten und Wahl des Vergabeverfahrens

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Gewerke 1 bis 16 wurden mittels Kundmachung in der Grazer Zeitung Stück 27 vom 04.07.2008 unter Hinweis auf die Vergabe nach dem Stmk. WFG 1993 öffentlich ausgeschrieben.

Die Gewerke Heizung/Lüftung/Sanitär (17) und Elektroinstallationen (18) wurden nicht öffentlich ausgeschrieben. Bei diesen Gewerken wurden potenzielle Anbieter direkt zur Angebotslegung eingeladen.

Nr.	Gewerk	abgegebene Angebote
1	Abbrucharbeiten	7
2	Baumeisterarbeiten	9
3	Zimmermeisterarbeiten	4
4	Flachdach- und Spenglerarbeiten	6
5	Dachdeckerarbeiten	6
6	Schlosser und Stahlbauarbeiten	7
7	Lieferung und Montage Kunststofffenster	5
8	Lieferung und Montage Sektionaltore	6
9	Lieferung und Montage Innentüren	5
10	Lieferung und Montage Stiegenbelag	3
11	Sonnenschutzarbeiten	4
12	Bodenlegerarbeiten	8
13	Fliesenlegerarbeiten	8
14	Maler u. Anstreicherarbeiten	7
15	Außenanlagen	9
16	Lieferung und Montage Aufzug	2
17	Heizung/Lüftung/Sanitär	6
18	E-Installationen	8

Tab.: Übersicht über die ausgeschriebenen Gewerke

Ein Vergabeverfahren endet grundsätzlich mit dem Abschluss des Leistungsvertrages. Davor sind folgende Verfahrensschritte einzuhalten:

- Entgegennahme und Verwahrung der Angebote
- Öffnung der Angebote
- Prüfung der Bieter und deren Angebote
- Ausscheiden von Angeboten
- Wahl des Angebotes für den Zuschlag
- Zuschlag und Leistungsvertrag

Durch die bereits erwähnte **Überschwemmung des Archivs** der SGK während eines außerordentlichen Hochwasserereignisses am 05.07.2012 wurden insbesondere Vergabeunterlagen vernichtet.

Auf Befragen hin gab die SGK folgende schriftliche Stellungnahme zur Vergabe ab:

„Da durch ein Hochwasserereignis sämtliche Originalangebote und Angebotskuverts laut Aufstellung der Angebotsprotokolle vernichtet wurden, möchte ich Ihnen die Vorgangsweise bei den Ausschreibungen der Professionistenleistungen bei uns im Hause erläutern:

Wir schreiben grundsätzlich sämtliche Leistungen veröffentlicht in der Grazer Zeitung aus.

Sämtliche Angebotskuverts erhalten einen Eingangsstempel vermerkt mit dem Zeitpunkt des Einlangens und eine Nummer, die ident ist mit der Nummer geführt im Angebotsbuch.

Die Angebotseröffnung ist öffentlich und zeitlich gestaffelt, um vorweg fehlende Unterlagen festzustellen und eventuelle Varianten im Protokoll zu vermerken.

Sämtliche Angebote werden gelocht beziehungsweise versiegelt und werden dann dem Planer zur Überprüfung und Erstellung der Preisspiegel übergeben.

Preisverhandlungen werden auf Anweisung der SG Köflach schriftlich vom Planer durchgeführt, wobei Augenmerk auf die Gleichbehandlung der Bieter gelegt wird. Eine zweite oder dritte Runde für alle war im konkreten Fall nicht notwendig, da sich nach den Einsparungen und Verhandlungen akzeptable Gesamtbaukosten darboten.“

Sachverhalte wie die Feststellung der Eingangsdaten auf den Kuverts, die ordnungsgemäße Kennzeichnung (Lochung) oder die firmenmäßige Fertigung der Angebote waren für den LRH **nicht mehr beurteilbar**.

Die **Überprüfung der Angebote** wurde seitens des Planers durchgeführt. Ein Prüfprotokoll, welches das Ergebnis der Angebotsprüfung und den Hergang der Preisverhandlungen enthält, liegt für kein Gewerk vor.

Der LRH empfiehlt, die Ergebnisse der Angebotsprüfung inkl. des Herganges der Preisverhandlungen für jedes Gewerk in Form eines Prüfprotokolls zu dokumentieren.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Eine genaue Dokumentation wird künftig angestrebt.

Verhandlungen

Wie in der Stellungnahme der SGK erwähnt, wurden Preisverhandlungen schriftlich geführt. In der Regel wurde eine unterschiedliche Anzahl von Bietern unter Bekanntgabe einer anonymisierten Form des vorliegenden Angebotsergebnisses eingeladen, weitere Nachlässe zu gewähren.

Der geplante Hergang der Preisverhandlungen war in der Ausschreibung nicht angeführt. Den Bietern war nicht bekannt, ob und in welcher Form verhandelt werden wird, was die Kalkulierbarkeit auf Seiten der Bieter einschränkt.

Der LRH empfiehlt, den vorgesehenen Ablauf der Preisverhandlungen vorab bekanntzugeben.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Es wird der Ablauf der Preisverhandlungen vorab bekanntgegeben werden.

Der LRH hat 13 Vergabeverfahren nachstehender Gewerke geprüft:

- Abbrucharbeiten
- Baumeisterarbeiten
- Zimmermeisterarbeiten
- Flachdach- und Spenglerarbeiten
- Dachdeckerarbeiten
- Schlosser- und Stahlbauarbeiten
- Lieferung und Montage Kunststofffenster
- Lieferung und Montage Sektionaltore
- Lieferung und Montage Innentüren
- Außenanlagenarbeiten
- Lieferung und Montage Aufzug
- Heizung/Lüftung/Sanitär
- Elektroinstallationen

Näher ausgeführt werden nachfolgend jene sechs Gewerke, bei denen im Rahmen der Prüfung Auffälligkeiten aufgetreten sind:

Zimmermeisterarbeiten

Alle Angebote waren zeitgerecht abgegeben worden. Ein Angebotsöffnungsprotokoll mit den nötigen Unterschriften liegt vor.

Bieter	Angebotssumme (€)	Summe geprüft (mit Nachlass – Variante) (€)	Rang	Summe verhandelt (€)
A	314.835,--	195.320,--	1	186.972,35
B	346.038,14	195.940,68	2	
C	356.551,48	206.219,--	3	
D	359.749,--	209.198,46	4	

Tab.: Ergebnis der Angebotsöffnung bzw. -prüfung: Zimmermeisterarbeiten

Es wurde hinsichtlich einer Ausführungsvariante, die bereits im ausgeschriebenen Leistungsverzeichnis enthalten war, verhandelt. Sämtlichen Bietern wurde die anonyme Reihung mit der Aufforderung zur Bekanntgabe von Nachlässen des Angebotspreises für die Ausführungsvariante bekanntgegeben. Dem kamen alle Bieter nach. **Es geht aus den Unterlagen nicht hervor, ob und mit welchen Bietern die Verhandlungen fortgesetzt worden sind.**

Den Zuschlag bekam Bieter A. Der Auftrag wurde iHv. € 186.972,35 zu Festpreisen erteilt.

Schlosser und Stahlbauarbeiten

Ein Angebotsöffnungsprotokoll mit den nötigen Unterschriften liegt vor. Ergebnis der Angebotsöffnung bzw. -prüfung:

Bieter	Angebotssumme (€)	Summe geprüft (mit Nachlass) (€)	Rang	Summe verhandelt (€)
A	421.907,01	421.907,05	5	
B	426.100,--	426.090,--	6	
C	283.585,93	283.585,93	2	
D	438.461,21	438.461,21	7	
E	255.178,--	255.178,--	1	154.738,28
F	329.497,--	329.407,--	3	
G	306.776,66	342.832,64	4	

Tab.: Ergebnis der Angebotsöffnung bzw. -prüfung: Schlosser und Stahlbauarbeiten

Die Leistungsposition „Balkone“ wurde aus dem Auftrag herausgenommen. Danach wurden die vier erstgereihten Bieter (E, C, F, G) zu Preisverhandlungen eingeladen. Den Zuschlag bekam Bieter E. Eine zusammenfassende Darstellung der Preisverhandlungen fehlt. Der Auftrag wurde iHv. € 154.738,28 erteilt.

Es kam zu einer erheblichen Änderung im Leistungsverzeichnis. **In Anbetracht der Gleichbehandlung aller Bieter wäre es zweckmäßig gewesen, allen Bietern die Gelegenheit zu geben, das Angebot anzupassen.**

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Es wird der Ablauf so gestaltet werden, dass es bei gravierenden Änderungen des Leistungsverzeichnisses zur erneuten Verständigung aller Bieter kommen wird.

Lieferung und Montage Kunststofffenster

Ein Angebotsöffnungsprotokoll mit den nötigen Unterschriften liegt vor. Ergebnis der Angebotsöffnung bzw. -prüfung:

Bieter	Angebotssumme (€)	Summe geprüft (mit Nachlass) (€)	Rang	Summe verhandelt (€)
A	120.359,50	120.359,50	3	108.000,--
B	147.992,07	147.992,70	5	
C	130.429,--	130.429,--	4	
D	111.935,--	111.935,--	1	
E	118.921,40	118.921,40	2	

Tab.: Ergebnis der Angebotsöffnung bzw. -prüfung: Lieferung und Montage Kunststofffenster

Es wurde mit den vier erstgereihten Bieter schriftlich preisverhandelt. Der ursprünglich erstgereichte Bieter bekam keine Information über seinen Rang vor der ersten Verhandlungsrunde, die übrigen Bieter jedoch schon. Durch die Verhandlungen änderte sich die Bieterreihung. Ein Protokoll über den genauen Ablauf der Verhandlungen ist nicht vorhanden.

Bieter A bot schriftlich ein Pauschale iHv. € 108.000,-- und erhielt den Zuschlag.

Bei diesem Gewerk kam es durch den Entfall der Eckelemente zu einer Änderung im Leistungsumfang.

Die SGK erklärte auf Befragen hin, dass im konkreten Fall bei den Fenstern von den zwei Mitbietern der Minderpreis „Eckelement“ nicht eingeholt, jedoch nachgerechnet worden sei. Der Zweitbieter hätte demnach einen Nachlass auf die Hauptposition von 73 % und der Drittbietler 94 % geben müssen, um einen Gleichstand mit dem Billigstbieter zu erreichen. Dies sei lt. Meinung der SGK unrealistisch, da nur ca. 30 % der Fensterfläche durch den Entfall der „Eckelemente“ tatsächlich entfielen.

Der LRH stellt dazu fest, dass **mit der unterschiedlichen Information der Bieter** über deren Rang vor der ersten Preisverhandlung sowie der Nichtinformation einzelner Bieter über die beabsichtigten Leistungsänderungen **die Gleichbehandlung aller Bieter nicht gegeben** war.

Lieferung und Montage Innentüren

Ein Angebotsöffnungsprotokoll mit den nötigen Unterschriften liegt vor. Ergebnis der Angebotsöffnung bzw. -prüfung:

Bieter	Angebotssumme (€)	Summe geprüft mit Nachlass (€)	Rang (Rang nach Variante)	Summe geprüft – Variante (€)	Summe verhandelt (€)
A	72.518,75	72.518,75	2 (4)	38.725,97	
B	66.330,85	66.330,85	1 (2)	35.846,43	
C	79.571,37	82.840,17	Korrigiert da Rechenfehler; 3 (3)	37.110,02	33.399,02
D	51.644,--	51.644,--	Schwerer Angebotsmangel, ausgeschieden!		
E	82.080,40	82.080,40	4 (1)	34.542,30	

Tab.: Ergebnis der Angebotsöffnung bzw. -prüfung: Lieferung und Montage Innentüren

Es wurde hinsichtlich einer Variante, welche im Leistungsverzeichnis enthalten war, nachverhandelt. Dadurch kam es zu einer Veränderung der Bieterreihung. Sämtlichen Bietern wurde dieser Umstand bekanntgegeben und sie wurden schriftlich aufgefordert, Nachlässe anzubieten. **Zusammenfassende Unterlagen** über den Ablauf der Preisverhandlungen **liegen nicht vor**. Den Auftrag bekam Bieter C zu Festpreisen mit einer Summe iHv. € 33.399,02.

Lieferung und Montage Aufzug

Alle Angebote waren zeitgerecht abgegeben worden. Ergebnis der Angebotsöffnung bzw. -prüfung:

Bieter	Angebotssumme (€)	Summe geprüft (mit Nachlass) (€)	Rang	Summe verhandelt (€)
A	68.061,90	68.061,90	2	
B	61.720,--	61.720,--	1	55.181,--
C	68.332,--	68.332,--	3	

Tab.: Ergebnis der Angebotsöffnung bzw. -prüfung: Lieferung und Montage Aufzug

Bieter B ist zwar in der Liste der die Ausschreibung abholenden Firmen gelistet, jedoch ist **kein Eingang des Angebotes** zur Angebotsöffnung **vermerkt**. Das Angebot dieses Bieters wurde dennoch in die Angebotsbewertung miteinbezogen.

Lt. SGK handelte es sich dabei um einen Fehler in der hausinternen Administration und das Angebot sei zeitgerecht abgegeben worden.

Es wurde mit allen drei Bietern schriftlich nachverhandelt. **Zusammenfassende Unterlagen** über die Preisverhandlungen **liegen nicht vor**. Den Auftrag bekam Bieter A zu einem Festpreis iHv. €55.181,--.

Heizung/Lüftung/Sanitär

Alle Angebote waren zeitgerecht abgegeben worden. Ergebnis der Angebotsöffnung bzw. -prüfung:

Bieter	Angebotssumme (€)	Summe geprüft (mit Nachlass) (€)	Anmerkung/Rang	Summe verhandelt (€)	Summe endgültig (€)
A	207.068,75	215.674,82	Summe korrigiert / 1	211.361,32	217.897,15
B	263.957,38	263.957,38	6		
C	228.152,37	228.152,37	4	abgesagt!	
D	225.563,50	225.563,50	3	218.796,59	
E	224.195,72	224.195,72	2	215.227,89	
F	237.379,78	237.379,78	5		

Tab.: Ergebnis der Angebotsöffnung bzw. -prüfung: Heizung/Lüftung/Sanitär

Nach Prüfung der Angebote wurde mit den drei erstgereihten Bietern A, E und D preisverhandelt. Der ebenso eingeladene Bieter C hatte abgesagt. Im Ergebnis änderte sich nichts an der ursprünglichen Bieterreihung.

Die verhandelte Angebotssumme von Bieter A betrug €211.361,32. Aufgrund von Änderungen im Bereich der Warmwasserbereitung erhöhte sich die Auftragssumme auf €217.897,15. Lt. Auskunft der SGK wurde über diese Änderung mit den anderen Bietern nicht kommuniziert.

Es wäre im Sinne der **Gleichbehandlung** aller Bieter zweckmäßig gewesen, auch die **übrigen Bieter von der Leistungsänderung zu informieren** und ihnen die Gelegenheit zur Anpassung des Angebotes einzuräumen.

2.7 Abrechnung

2.7.1 Gesamtkostenübersicht

Die Aufgliederung der **GBK des Wohnbaues** durch die Wohnbauvereinigung SGK im WBF5 zur EA stellt sich wie folgt dar:

Position	Kosten (gerundet) (€)	Summen (€)
Baumeisterarbeiten	1.220.200,--	
Außenanlagen	100.500,--	
Baureinigung	2.900,--	
Dachdeckerarbeiten	27.000,--	
Bauspenglerarbeiten	39.100,--	
Fliesenlegerarbeiten	24.800,--	
Schlosserarbeiten	173.700,--	
Zimmermeisterarbeiten	195.000,--	
Tischlerarbeiten (Innentüren)	36.900,--	
Fußböden	57.600,--	
Malerarbeiten	21.700,--	
Fenster aus Kunststoff	100.400,--	
Jalousien (Rollladen)	15.800,--	
Feuerlöscher	1.400,--	
Kinderspielplatz	4.200,--	
Gartengestaltung	15.700,--	
Skontoertrag	- 67.000,--	
Diverses	500,--	
Summe reine Baukosten:		1.970.400,--
Haustechnik (Heizung/Lüftung/Sanitär)	221.500,--	
E-Installation mit Blitzschutz	118.700,--	
Personenaufzug	55.300,--	
Skontoertrag	- 10.000,--	
Summe Haustechnik:		385.500,--

Kanalanschlussgebühr	29.000,--	
Wasseranschlussgebühr	13.000,--	
Stromanschlusskosten	39.000,--	
Fernwärmeanschlusskosten	9.300,--	
Kommissionsgebühren	700,--	
Bodenuntersuchung	1.400,--	
Bauabgabe	15.500,--	
div. sonstige Anschließungskosten	7.200,--	
Summe Nebenkosten:		115.100,--
Summe Herstellungskosten		2.471.000,--
Honorare und Bauverwaltungskosten		307.600,--
Finanzierungskosten (1,95 %)		44.000,--
Summe:		2.822.600,--
Durch die FAEW korrigierte Gesamtbaukosten:		2.807.600,--

Tab.: GBK des Wohnbaues

2.7.2 Abrechnungsprüfung

Bauleistungen

In der Übersicht werden die beauftragten und die abgerechneten Summen gegenübergestellt. In dieser Darstellung sind auch jene Kosten enthalten, die nicht gefördert sind. Darunter fallen beispielsweise die Kosten für die Garagen der Gemeinde und die Aufschließungswege.

Gewerk	gerundete Auftragssummen (€)	abgerechnete Summe (gerundet) (€)	Veränderung bei der Abrechnung in %
Baumeister	1.308.500,--	1.357.942,--	3,8%
Abbrucharbeiten (Garagen)	15.850,--	16.155,--	1,9%
Außenanlagen	84.297,--	110.237,--	30,8%
Sektionaltore	13.447,--	14.661,--	9,0%
Baureinigung	2.899,--	2.899,--	0,0%
Dachdeckerarbeiten	30.667,--	27.016,--	-11,9%
Bauspenglerarbeiten	30.605,--	35.738,--	16,8%
Fliesenlegerarbeiten	27.926,--	24.765,--	-11,3%
Schlosser	154.738,--	167.467,--	8,2%
Zimmerer	186.972,--	192.663,--	3,0%
Tischler (Innentüren)	33.399,--	26.807,--	-19,7%
Fußböden	35.615,--	34.766,--	-2,4%
Stufen	19.043,--	17.253,--	-9,4%
Maler	16.559,--	21.717,--	31,2%
Fenster	108.000,--	100.410,--	-7,0%
Rolladen/Jalousien	13.805,--	13.195,--	-4,4%
Feuerlöscher	1.390,--	1.390,--	0,0%
Kinderspielplatz	4.193,--	4.193,--	0,0%
Gartengestaltung	15.708,--	15.708,--	0,0%
Skontoertrag		- 77.000,--	
Diverses	217.897,--		-100,0%
Summe reine Baukosten:	2.321.511,--	2.107.984,--	-9,2%

Haustechnik (Heizung/Lüftung/Sanitär)	217.897,--	221.469,--	1,6%
E-Installation mit Blitzschutz	110.000,--	118.610,--	7,8%
Aufzüge	55.181,--	54.096,--	-2,0%
Skontoertrag		- 10.000,--	

Tab.: Abrechnung Bauleistungen gesamt

Baumeisterarbeiten

Die Kosten erhöhten sich bei der beauftragten Firma um 3,8 %. Es gab 11 Nachtragsangebote mit insgesamt 28 Positionen. Alle tragen entsprechende Prüf- bzw. Korrekturvermerke des Auftraggebers. Die abgerechneten Mengen sind durch Aufmaß- und Summenblätter dokumentiert und von Auftraggeber und -nehmer anerkannt.

Die Gründe für die Nachträge waren: Hangrutschungen, welche zusätzliche Sicherungsmaßnahmen am Hang sowie Drainagen und Materialauswechslungen bedingten, Verlegung eines Regenwasserkanals, Sanierung von Beschädigungen an der bestehenden Zufahrt durch die Hangrutschung, Herstellen von Garagendachabdichtungen und Sockeln auf den neuen Garagen, Unterstellung der Garagendecke während des Asphaltierens des Daches, Verlegung von OSB-Platten in den Spitzböden, Herstellung von Briefkastenfundamenten und Zusatzbewehrungen.

Die insgesamt abgerechnete Gesamtsumme der Baumeisterarbeiten betrug € 1.357.942,--.

Enthalten sind in dieser Summe auch die anteiligen Herstellungskosten der Garagen für die Gemeinde aus dem Gewerk Baumeister iHv. € 137.742,--. Dieser Betrag ist den Grundkosten zuzurechnen.

Die für den eigentlichen Wohnbau abgerechnete Summe betrug € 1.220.200,--.

Außenanlagen

Die Kosten erhöhten sich bei der beauftragten Firma um 30,8 %. Alle Mehrkostenforderungen tragen entsprechende Prüf- bzw. Korrekturvermerke des Auftraggebers. Die abgerechneten Mengen sind durch Aufmaß- und Summenblätter dokumentiert und von Auftraggeber und -nehmer anerkannt.

Die Gründe für die Nachträge waren: div. Pflasterarbeiten, Herstellung von Einlaufschächten, Böschungssicherungen mit Rasengittersteinen, Herstellung von Entwässerungsrinnen.

Lieferung und Montage Sektionaltore

Die Kostenerhöhung betrug rd. 9 %. Es wurde ein Aufpreis iHv. € 1.213,65 für die seitens des Auftraggebers bestellte Farbe der Tore gefordert und genehmigt.

Diese Tore gehören zu den für die Gemeinde gebauten Garagen und sind den Kosten des Grundkaufes zuzurechnen. Sie sind nicht Teil der Förderung.

Dachdeckerarbeiten

Die Kosten des Auftrages verminderten sich um 11,9 %. Der Grund dafür liegt in geringeren verbauten Mengen als im Leistungsverzeichnis angegeben. Aufmaßblätter und Massenermittlungen sind vorhanden.

Bauspenglerarbeiten

Die Kosten bei der beauftragten Firma erhöhten sich um rd. 16,8 %. Alle Mehrkostenforderungen tragen entsprechende Prüf- bzw. Korrekturvermerke des Auftraggebers. Es gab einige Zusatzaufträge, teilweise auch an Fremdfirmen, wie das Herstellen und Montieren von Auffangrinnen, Montage von Folienwinkeln und Giebelleisten sowie die Herstellung einer Brüstungsmauerabdeckung auf der Garage.

Fliesenlegerarbeiten

Die beauftragten Kosten verminderten sich um rd. 11,3 %. Der Grund dafür liegt in geringeren verbauten Mengen als im Leistungsverzeichnis angegeben. Aufmaß- bzw. Summenblätter sind vorhanden.

Malerarbeiten

Es kam zu einer Kostenerhöhung um rd. 31,2 %. Der Grund dafür liegt in Mehrkostenforderungen aufgrund von Zusatzaufträgen für z.B. Parkplatzmarkierungen, Innenbeschichtungen in Kellern sowie Veränderung der Qualität des Fassadenanstriches. Aufmaß- bzw. Summenblätter sind vorhanden.

Lieferung und Montage Kunststofffenster

Die Kosten des Auftrages verminderten sich um rd. 7 %. Der Grund dafür liegt in geringeren verbauten Mengen als im Leistungsverzeichnis angegeben (Entfall von Fenster/Türelementen, wo zusätzlich Wintergärten auf Mieterwunsch eingebaut wurden). Aufmaß- bzw. Summenblätter sind vorhanden.

Elektroinstallation und Blitzschutz

Eine Erhöhung der Kosten um rd. 8 % liegt vor. Der Grund dafür liegt insbesondere in Mehrkostenforderungen aufgrund von Zusatzaufträgen für die Bereitstellung von TV-Auslässen und der TV-Verkabelung. Weiters kamen die E-Versorgung des Garagengebäudes bzw. Müllraumes sowie elektrische Zusatzmaßnahmen im Aufzugsbereich dazu. Alle diese Aufträge waren nicht im Pauschalvertrag enthalten. Die notwendigen Massenermittlungen liegen vor.

Der LRH stellt zusammenfassend fest, dass die ursprünglich geschätzten Baukosten in Teilbereichen zu gering angesetzt waren.

Die Erhöhung der reinen Baukosten ist insbesondere auf Leistungsänderungen zurückzuführen. Diese sind nachvollziehbar dargestellt.

Honorare und Bauverwaltungskosten gesamt

	lt. WBF4 vom 15.10.2008 – Beträge (€) (tatsächlich anerkannt)		lt. Endabrechnung SGK – Beträge (€) (wurde von der A15 nicht anerkannt)	
	Honorarbemessungs- grundlage:		Honorarbemessungs- grundlage:	
Honorarzusammenstellung		1.981.000,--		1.985.600,--
A Planungsleistungen	6,01 %	119.000,--	4,94 %	98.000,--
B Örtliche Bauaufsicht	3,70 %	73.300,--	5,74 %	114.000,--
C Planungs- u. Baustellenkoordinator	0,25 %	5.000,--		
D Statische Berechnung	€/m ² 9,25	14.500,--	€/m ² 12,31	19.300,--
E Sanitärprojekt		8.400,--		13.800,--
F Heizungsprojekt		5.900,--		
G Elektroprojekt		7.700,--		12.800,--
H Sonderfachleute				
I Bauverwaltungskosten	3,25 %	64.400,--	3,24 %	64.400,--
Zwischensumme		298.200,--		322.300,--
Abzüglich PKW-Anteil		- 13.605,51		- 14.671,01
Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)		284.600,--		307.600,--

Tab.: Gegenüberstellung der Honorare und Bauverwaltungskosten

Im Rahmen der Überprüfung der EA wurden von der A15 die Honorarsätze lt. WBF4 vom 15.10.2008 anerkannt.

Planungsleistungen

Der überwiegende Teil der Planungsleistungen wurde von einem Planungsbüro erbracht. Im Auftrag an das Planungsbüro war auch die Erstellung des **SiGe-Planes** enthalten. Diese Leistung wurde von dem mit der Statischen Berechnung beauftragten Büro erbracht. Eine Honorarkürzung wurde nicht vorgenommen.

Die Leistungen für die **Bauphysik** sind in der Pauschalbeauftragung des Planungsbüros enthalten. Trotzdem wurde ein Zusatz unter dem Titel Energieausweis/Bauphysik für WBF iHv. von € 5.000,-- anerkannt und bezahlt. Das Gesamthonorar erhöhte sich dadurch auf € 94.945,--.

Die SGK teilt dazu auf Anfrage des LRH mit:

„Im Honoraranbot vom 15.01.2008 des Planungsbüros wurden die Leistungen nach dem BauKG und Leistungen zur Ausarbeitung der Bauphysik für die Wohnbauförderung nicht angeboten.*

Laut dem Planungsvertrag SGK/Planungsbüro wurde die Bauphysik für die Baueinreichung (Ausarbeitung K-Wert-Blätter und Wärmebedarfsberechnung lt. Anforderung Stmk. Baugesetz in der damals gültigen Fassung) beauftragt und vom Planungsbüro* auch so ausgeführt.*

Die Ausarbeitung der Bauphysikunterlagen für die Wohnbauförderung (ÖKO-Index-Berechnungen, nachvollziehbare Nutzflächenberechnungen, Bauphysik-detailausarbeitungen, Schallschutzberechnungen bzw. Sammlung Schallschutz- und Wärmeschutzdatenblätter für alle Bauteile etc.) und die Energieausweis-erstellung wurde als Zusatzleistung mündlich an ein Planungsbüro beauftragt und auch in der Schlussrechnung mit € 5.000,-- netto verrechnet.“*

Im Auftrag ist die Leistung Bauphysik enthalten. Beim sozialen Wohnbau sind definierte Leistungen im Bereich Bauphysik gefordert.

Eine Einschränkung der Beauftragung auf Teile der Gesamtleistung geht aus dem Vertrag nicht hervor.

Der LRH empfiehlt, die beauftragten Leistungen klar zu definieren, damit mögliche Doppelverrechnungen vermieden werden können.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Als Ausfluss der Prüfung werden bereits ab dem nächsten Projekt neue Architektenvereinbarungen bzw. Verträge vorliegen, welche die Leistungen für Bauphysik, SiGe-Planung, Baukoordination etc. genau spezifizieren.

* Anonymisiert durch den LRH.

Tatsächlich abgerechnet wurde eine Gesamtsumme von **€98.000,--**, die sich aus der Abrechnung des Planungsbüros in Höhe von €94.945,-- und weiteren Aufwendungen kleineren Umfangs ergaben. Das von der A15 anerkannte Honorar betrug jedoch **€119.000,--**.

Örtliche Bauaufsicht

Die von der SGK im Rahmen des WBF4 angegebenen Kosten von €73.300,-- sind im Wesentlichen jene Kosten, die auf Basis der Honorarrichtlinie für Architekten (HOA) für die Berechnung des Honorares der ÖBA heranzuziehen sind.

Die in der EA der SGK angeführten Kosten in der Höhe von €114.000,-- übersteigen die ursprünglich angegebenen Kosten um €40.700,--. Die Leistungen der ÖBA wurden von der SGK als Eigenleistung erbracht und verrechnet.

Das Honorar iHv. €73.300,-- ist, wie im WBF4 vom 15.10.2008 angegeben, für die Leistung ÖBA lt. HOA gerechtfertigt.

Statische Berechnung

Das beauftragte Büro hat zusätzlich die Leistungen Planungs- u. Baustellenkoordinator erbracht. Die Gesamtabrechnungssumme dieses Büros erhöhte sich um €4.800,--.

Darin enthalten waren €1.800,-- für die Erstellung des SiGe-Planes.

Die Abrechnungssumme des Planungsbüros, welches bereits mit der Erstellung des SiGe-Planes beauftragt war, hat sich nicht verringert.

Auf Anfrage des LRH führt die SGK dazu aus:

„Die Grundlagenerarbeitung für die SiGe-Planerstellung (Definition Sicherungsmaßnahmen und Einarbeitung zugehöriger Positionen in die einzelnen Leistungsverzeichnissen der einzelnen Gewerke, Grobbauzeitplanerstellung) war mit dem Planungsvertrag beauftragt wurde im Zuge der LV-Erstellung im Sommer 2008 auch so ausgeführt. Die Leistungen nach dem Bau-KG, also SiGe-Plan und Baustellenkoordination wurden seitens der SGK an ein Ziviltechnikerbüro vergeben.“*

In der Beauftragung an das Planungsbüro ist keine Leistungseinschränkung im Bereich SiGe-Plan enthalten. Für den Fall, dass nur Teile einer Gesamtleistung beauftragt werden sollen, ist das im Vertrag entsprechend darzulegen.

* Anonymisiert durch den LRH.

Haustechnik (Heizung/Lüftung/Sanitär und Elektroprojekt)

	lt. Ausschreibung (€)	lt. Abrechnung (€)	Veränderung in %
Sanitär- und Heizungsprojekt	14.300,--	13.848,--	- 3,2
Elektroprojekt	7.700,--	12.750,--	65,6

Tab.: Ausschreibung – Abrechnung Haustechnik

Im Vergleich der ausgeschriebenen zu den abgerechneten Baukosten stellen sich die Honorare wie folgt dar:

Das Honorar für die Elektroplanung erhöhte sich um 65,6 %. Die Leistungsgrundlage blieb annähernd gleich.

Die SGK nahm dazu wie folgt Stellung:

“...Das technische Büro [...] hatte zu diesem Planungs- und Ausschreibungszeitpunkt einen Rahmenauftrag mit diesem Prozentsatz, der die Höhe der Abrechnung des Planungshonorares für dieses Bauvorhaben widerspiegelt. Im August 2008 wurde in einem Schreiben der SG Köflach an das Planungsbüro, auch auf Kritik beziehungsweise Anregung der Abteilung A15, der Prozentsatz auf maximal 7 bis 8 % reduziert.

Aus diesem Grund wurde bei der Förderstelle im WBF5 auch mit netto € 7.700,--, das entspricht etwa 7,25 % eingereicht; abgerechnet wurde jedoch mit dem an sich beauftragten Prozentsatz.

Nach Rücksprache [...] werden wir versuchen, den Differenzbetrag [...] zurückfordern und dem Bauvorhaben gutschreiben.“

Das Ausmaß der Erhöhung des Elektroplanerhonorares kann nicht nachvollzogen werden.

Bauverwaltungskosten

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

Der maximal, auch in Form einer Pauschalgebühr, zulässige verrechenbare Betrag ist für das ggstdl. Bauvorhaben 3,25 % der Summe der nachweislich aufgewendeten Baukosten und Kosten der Außenanlagen. Bei Wohnungen mit Kaufanwartschaft, um die es sich hier handelt, ist ein weiterer Zuschlag iHv. 0,25 %, somit insgesamt 3,5 %, erlaubt.

Für das ggstdl. Bauvorhaben wurde ein Honorar iHv. € 64.400,-- für die Bauverwaltung von der SGK einbehalten. **Dieser Betrag liegt unter der zulässigen Obergrenze von € 69.496,--.**

Zusammenfassend stellt der LRH fest:

Die A15 hat im Zuge der Prüfung der EA die von der SGK vorgelegten Honorare und Bauverwaltungskosten von €307.600,-- nicht anerkannt. Genehmigt wurden die im WBF4 vom 15.10.2008 enthaltenen Kosten iHv. €284.600,--. In der Kostenaufstellung vom 15.10.2008 sind Planungsleistungen in einem Umfang von €119.000,-- enthalten. Die tatsächlich abgerechneten Planungsleistungen betragen €98.000,--.

Für die Bereiche Planungs- und Baustellenkoordination, Statische Berechnung, Sanitärprojekt sowie Heizungs- und Elektroprojekt wurden von der SGK in der EA Mehrkosten in der Höhe von €4.400,-- angegeben.

Die Differenz aus den mit €98.000,-- von der SGK angegebenen Kosten für Planungsleistungen und den mit €119.000,-- anerkannten Kosten beträgt €21.000,--. Im Bereich Planungsleistungen wurden somit seitens der A15 €21.000,-- zu viel anerkannt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Vorab wird festgehalten, dass sich die angesprochene Differenz zwischen Zweiteinreichung und Endabrechnung ergibt.

Außerdem wird festgehalten, dass das Planungshonorar seitens der SG Köflach als Pauschale ausverhandelt worden war. Die zur Endabrechnung vorgelegten Mehrkosten beruhen auf erhöhten Herstellungskosten (Berechnungsbasis für Bauverwaltung und Bauaufsicht).

Die Position D) Honorar- und Bauverwaltungskosten ist als Summe diverser Einzelpositionen im Sinne einer Pauschale anzusehen.

Grundsätzlich können Honorare im Rahmen der anerkannten Honorarbasis lt. Formblatt WBF4 berücksichtigt werden. Im konkreten Fall wurde bereits mit Förderungszusicherung festgehalten, dass Honorarkosten zur Endabrechnung in maximaler Höhe des 2. Technischen Gutachtens anerkannt werden können. Dies wurde seitens des Referates Technik und Strategie laut Technischem Gutachten zur Endabrechnung vollzogen; d.h. dass es zu keiner Anhebung der Honorarkosten gekommen ist.

Replik des Landesrechnungshofes:

Aus dem WBF4-Blatt geht nicht hervor, dass es sich bei den Honorar- und Bauverwaltungskosten um die Summe diverser Einzelpositionen im Sinne einer Pauschale handelt.

Sollten Teile des WBF4-Blattes durch die A15 als Pauschale angesehen werden, so ist dies auch entsprechend zu kennzeichnen bzw. das Formular dahingehend anzupassen.

Statt der für Planungsleistung tatsächlich aufgewendeten € 98.000,-- wurden € 119.000,-- anerkannt.

In der Honorarzusammenstellung kam es zwischen Zweiteinreichung und Endabrechnung zur Änderung der Summe. Die Erhöhung des Honorares für die Örtliche Bauaufsicht ist dabei im Besonderen nicht nachvollziehbar.

Die von der A15 anerkannten reduzierten **Honorare und Bauverwaltungskosten** ergeben **durchschnittliche Honorarkosten von €190,13 je m² Nettofläche**. Der Mittelwert lag, wie im LRH-Prüfbericht „Honorare Gemeinnütziger Wohnbauträger“ (LRH 30 W 11/2009-38, Landtagsbeschluss vom 18.01.2011) angeführt, **bei €178,- je m² Nettofläche**.

Gesamtbaukosten

Die Prüfung der GBK (WBF5) durch die A15 vor Projektbeginn bzw. nach Schlussrechnung ergab:

Nr.	Position	Kosten vor Projektbeginn (€)	Kosten nach Schlussrechnung (€)
1	Summe reine Baukosten ohne PKW-Abstellplätze (Bauwerkskosten – Rohbau + Ausbau)	1.687.500,--	1.872.700,--
2	Summe Haustechnik (Bauwerkskosten – Technik)	370.847,27	384.012,97
3	Nebenkosten	66.900,--	114.700,--
4	Sicherheitsreserve/Skonti/Preisberichtigung (bei Schlussrechnung eingerechnet in (1), (2), (3))	0,--	
5	Honorare und Bauverwaltung	284.600,--	284.600,--
6	Finanzierungskosten	67.500,--	44.000,--
7	Sonstige Kosten	0,--	
8	Summe GBK ohne PKW-Abstellplätze und nicht förderbare Herstellungskosten (1+2+3+4+5+6+7):	2.477.347,27	2.700.012,97
9	Herstellungskosten PKW Ein- und Abstellplätze	107.600,--	107.600,--
10	Herstellungskosten nicht förderbare Anteile	8.400,--	0,--
11	tatsächliche USt.	0,--	0,--
12	Summe förderbare und gebührenbefreite GBK:	2.593.347,27	2.807.612,97
13	Gebührenbefreite, seitens der A15 berechnete bzw. anerkannte GBK:	<u>2.584.947,27</u>	<u>2.807.600,--</u>
	Erhöhung in %		<u>8,61</u>

Tab.: GBK

Zu Nr. 4 Sicherheitsreserve/Skonti/Preisberichtigungen wird angemerkt, dass die tatsächlichen Skontoerlöse bei der Abrechnung iHv. rd. € 77.000,-- bereits in die Baukosten (Nr. 1) bzw. die Haustechnikkosten (Nr. 2) eingerechnet sind.

Die Erhöhung der GBK beträgt 8,61 %. Wie bereits erwähnt, ist die Kostenerhöhung auf Leistungsveränderungen zurückzuführen.

2.8 Örtliche Bauaufsicht – Qualität der Ausführung

Die ÖBA wurde mit Ausnahme der Bereiche Heizung/Sanitär und Elektro von der SGK durchgeführt.

Die Prüfung der ÖBA bezog sich auf den Bau und erfolgte nach den Kriterien:

- Übereinstimmung von Planung, Leistungsverzeichnis, Ausführung
- Kontrolltätigkeit der ÖBA

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

2.8.1 Dokumentation des Baugeschehens

Gemäß ÖNORM B 2110, diese war Vertragsgrundlage, sind Vorkommnisse (Tatsachen, Anordnungen und getroffene Maßnahmen), welche die Ausführung der Leistung oder deren Abrechnung wesentlich beeinflussen sowie Feststellungen, die zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr getroffen werden können, nachweislich festzuhalten.

Bei sämtlichen ausgeschriebenen Gewerken war die Führung von Bautagesberichten durch den Auftragnehmer vertraglich vereinbart.

Bautagesberichte wurden beim Gewerk Baumeisterarbeiten von der ausführenden Baufirma geführt. Diese liegen lückenlos vor (von 23.03.2009 bis 16.07.2010) und sind auch von Auftraggeberseite gegengezeichnet.

Aufzeichnungen über die Tagestemperaturen liegen nicht vor. Diese Dokumentation ist von Bedeutung, da bei auftretenden Mängeln die Frage des Verschuldens und damit auch von Gewährleistung oder Schadenersatz durch den Nachweis der Temperaturen bei der Herstellung des Bauteiles entschieden werden könnte. Der LRH wertet dies als wesentlichen Dokumentationsmangel.

Weitere Dokumentationen im Sinne von Bautagesberichten waren bei den anderen Gewerken kaum vorhanden.

Eine **Beteiligtenliste**, in der die bevollmächtigten Vertreter von Auftraggeber und Auftragnehmer namhaft gemacht worden sind, ist vorhanden.

Weiters liegen 17 Besprechungsprotokolle vor. Sie enthalten Angaben in Bezug auf Baufortschritte, Abänderungen, zusätzlich erforderliche Maßnahmen wie z.B. aus Sicherheitsgründen (Hangrutschung), aber auch Fotodokumentationen.

Der LRH empfiehlt, zukünftig die Baudokumentation bei allen Gewerken einzufordern und eine lückenlose Erfassung der notwendigen Daten und Dokumentationen sicherzustellen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Hierauf wird künftig besonderes Augenmerk gelegt werden.

2.8.2 Objektausführung – Bau

Beim Vergleich der baubehördlich genehmigten Einreich- bzw. Ausführungspläne und dem Ist-Zustand ist eine Reihe von Änderungen erkennbar. Die wesentlichsten äußeren Abänderungen sind als Vergleich zwischen dem Ausführungsplan und den Fotos vom Ist-Zustand nachstehend dargestellt:

Nordost-Ansicht



Abb.: Plan – Quelle: Unterlagen SGK



Abb.: Fotos vom Bestand

Erkennbar sind folgende Veränderungen:

- zwei größere Fenster an der Giebelwand bei Block A
- alle Balkone sind entfallen
- Veränderungen bei der Gestaltung der Giebelwände
- veränderte Loggiabereiche
- zusätzlich ein außenseitiger Kamin

Südost-Ansicht



Abb.: Plan – Quelle: Unterlagen SGK



Abb.: Foto vom Bestand

Auch hier ist erkennbar, dass die Balkone im OG entfallen sind. Stattdessen wurden Fenster eingebaut. Ebenso entfiel jeweils im EG die „Ausbildung der Fenster über Eck“. Der Verbau der loggiaähnlichen Terrassenbereiche erfolgte auf Wunsch der Mieter und wurde einzeln zusätzlich baubewilligt.



Abb.: Nordwest-Ansicht It. Plan – Quelle: Unterlagen SGK



Abb.: Nordwest-Ansicht It. Foto

Änderungen gab es bei der Laubengangausbildung. Im obersten Geschoß wurde vor jeder Wohnung ein überdachter Balkon ausgebildet. Die Ausbildung der Fassadentafeln vor den Wohnungseingangstüren bzw. den Balkonen wurde nicht in Lärchenholz, sondern aus anderem Material und in anderer Farbgebung als geplant ausgeführt.

Diese Änderungen waren mit der Wohnbauförderungsabteilung abgesprochen, zum Teil sogar von dieser angeregt worden.

Der LRH stellt fest, dass eine Reihe von Änderungen an der Außengestaltung des Objektes während der Bauzeit vorgenommen wurde.

Die Änderungen sind als zweckmäßig anzusehen, waren mit der Wohnbauförderungsabteilung abgesprochen, zum Teil von dieser auch angeregt worden und standen im Einklang mit den Mieterwünschen.

2.8.3 Objektausführung – Haustechnik

Die Haustechnik wurde stichprobenweise vom LRH geprüft.

Heizung/Sanitär

Heizung und Warmwasserbereitung erfolgen ganzjährig mittels Fernwärme.

Bei einer Begehung durch den LRH gemeinsam mit dem Haustechnikplaner fiel im Technikraum die relativ hohe Raumtemperatur von rd. 35° C auf – trotz geöffnetem Fenster und Regen. Die augenscheinliche Prüfung ergab, dass eine Reihe von Anlagenteilen wie Leitungen, Schieber, Regler zum Teil nicht gedämmt waren. Auf den Heizungsleitungen wurden Temperaturen bis über 70° C gemessen. Auch der Pufferspeicher wies eine höhere Oberflächentemperatur auf.

Fehlende bzw. ungenügend ausgeführte Dämmungen können sowohl Energieverluste als auch Schallprobleme verursachen.



Abb.: Bereich der Fernwärmeübergabestation



Abb.: Pufferspeicher

Noch während der Prüfung des LRH wurde der Haustechnikraum evaluiert. Dazu erging während der laufenden Prüfung folgende Stellungnahme seitens der SGK an den LRH:

„...Bei einer weiteren Begehung mit Ihnen und unserem Haustechnikplaner wurde von Ihnen eine Raumtemperatur von ca. 35 Grad Celsius gemessen. Auf Grund dieser Tatsache wurde von der SGK eine Besprechung mit einem Vertreter der Energie Steiermark, der ausführenden Installationsfirma und dem Haustechniker durchgeführt, wo sich herausstellte, dass die Energie Steiermark die Isolierung der Fernwärmeübergangsstation nicht durchgeführt hat.

Dieser Umstand wurde am 12.11.2014 von einer von der Energie Steiermark beauftragten Isolierfirma beseitigt und die Station ordnungsgemäß ohne Kosten für die SG Köflach isoliert.

Des Weiteren wurden die Armaturen im Heizraum auf Grund ihrer Anregung nachisoliert, die sich mit Kosten von netto € 476,-- zu Buche schlagen und von der SG Köflach übernommen werden.“

Mit Schreiben vom 17.11.2014 übersandte die SGK eine Mitteilung von der Fertigstellung der nachträglichen Dämmungen.

Der LRH stellt zusammenfassend fest, dass es aufgrund ungenügender bzw. fehlender Dämmungen im Haustechnikraum zu Wärmeverlusten kam.

Der Empfehlung des LRH, die Dämmungen der Anlagenteile zu überprüfen, wurde umgehend von Seiten des Fernwärmebetreibers und der Hausverwaltung nachgekommen.

Die fehlenden Dämmungen/Isolierungen wurden noch während der LRH-Prüfung nachgerüstet.

2.8.4 Energiekostenabrechnung und Energiebuchhaltung

Energiekostenabrechnung

Das Haus wird zentral mit Fernwärme beheizt. Diese liefert auch das Warmwasser. Somit ist ein 24-Stunden-Tages- sowie ein Ganz-Jahres-Betrieb der Fernwärme-lieferung nötig.

Die Abrechnung erfolgt lt. Mitteilung der SGK „[...] laut Vertrag aufgrund der verbrauchten Einheiten [...]. Die entsprechenden Verträge sind mit den Mietern in dieser Form zwischen den Mietern und der Energie Steiermark abgeschlossen.“

Energiebuchhaltung

Für das ggstdl. Projekt wurden im Zuge der Prüfung des LRH aus dem Jahre 2013 „Energiebuchhaltung im geförderten Wohnbau“ (GZ: LRH 30 E 5/2013-13) seitens der SGK u.a. folgende Auskünfte erteilt:

„Energieausweis liegt vor, ausgestellt am 28.06.2013.

Eine Energiebuchhaltung wird seit 01.01.2011 geführt. Die Energiebuchhaltung wird in Eigenleistung geführt. Die Zählerablesungen erfolgen durch die SGK und den Fernwärmelieferanten. Jährliche Evaluierungen wurden keine durchgeführt.“

Die Abrechnung der Heizenergie erfolgt direkt zwischen Fernwärmelieferant und Mietern aufgrund individueller Messungen für jede Wohnung.

Der LRH stellt fest, dass nach wie vor keine jährlichen Evaluierungen aufgrund der Ergebnisse der Energiebuchhaltung durchgeführt werden.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die Landesgruppe der gemeinnützigen Wohnbauträger wollte gemeinsam mit der A15 die Energiebuchhaltung mit einem Unternehmen konzipieren. Diese Zusammenarbeit mit dem Unternehmen* ist jedoch nie zustande gekommen. Aus diesem Grund musste man sich mit händischen Aufzeichnungen behelfen.*

Ab 1.1.2015 wurde ein Vertrag mit einem anderen Anbieter abgeschlossen und auch an die A15 übermittelt. Die Energiebuchhaltung wird daher elektronisch durchgeführt.*

Stellungnahme der A15:

Die Neuentwicklung einer verpflichtenden Energiebuchhaltung mit klaren Spezifikationen und einem entsprechenden Controlling wurde im Vorjahr in der FAEW im Rahmen des kontinuierlichen Verbesserungsprozesses unter Anwendung der vorhandenen Projektmanagementinstrumente des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung durchgeführt (vgl. Maßnahmenbericht zum LRH-Bericht betreffend „Energiebuchhaltung im geförderten Wohnbau“, der vom Landtag am 21.10.2014 einstimmig zur Kenntnis genommen wurde).

* Anonymisiert durch den LRH.

2.9 Formeller Abschluss der Bauarbeiten

Den formellen Abschluss eines Bauvorhabens stellt die **Benützungsbewilligung** dar. Dem Antrag der SGK angeschlossen waren:

- Bauführerbestätigung
- Rauchfangkehrerbefund
- Bestätigung der Fensterfirma hinsichtlich der verbauten Glasqualitäten
- E-Atteste bzgl. E-Installationen und Blitzschutz

Die Bauführerbestätigung enthält die Passage:

„Die Baumeisterarbeiten wurden plangemäß mit geringfügigen Änderungen ausgeführt und entsprechen den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes.“

Weitere (bauliche) Maßnahmen

Nachträglich gab es bauliche Ergänzungen, welche baubewilligungspflichtig waren. So u.a. der Zubau eines Wintergartens bei Wohnung Top 2 mit einer Fläche von 4,99 m². Die notwendige Bauverhandlung wurde am 09.07.2010 durchgeführt.

Der LRH stellt fest, dass die rechtskräftige Benützungsbewilligung vor Bezug der Wohnungen vorlag.

3. WOHNUNGSABNAHMEN, -ÜBERGABEN UND GEWÄHRLEISTUNGSABWICKLUNG

3.1 Übergabe der Wohnungen

Im Rahmen der Übergaben der Wohnungen an die Mieter werden Übergabeprotokolle abgefasst. Die Mieter haben dabei die Gelegenheit, auf die ihnen zu diesem Zeitpunkt bekannten Mängel hinzuweisen.

Ab 30.09.2010 fanden die Wohnungsübergaben statt. Die ersten Mietverträge begannen am 01.10.2010. Etwa die Hälfte der Wohnungen war zu diesem Termin noch nicht vermietet.

Der rechtlich relevante Übergabezeitpunkt, an welchem die Bauabnahmen (Mängelaufnahmen) stattfinden sollten, wurde mit 11.11.2010, also rd. 6 Wochen nach Beginn der Wohnungsübergaben festgelegt. Alle beteiligten Firmen sowie die Mieter wurden von der SGK geladen.

Seitens der SGK wurde der späte Übergabezeitpunkt damit erklärt, dass nicht alle Wohnungen sofort mit Fertigstellung des Hauses vermietet werden konnten. Mieter, die die Wohnung bereits bewohnten, könnten deren Zustand besser beurteilen. Daher hält es die SGK für zweckmäßig, die Bauabnahmen erst einige Zeit nach Bezug der Wohnungen vorzunehmen. Auch die daraus resultierende Verlängerung der Gewährleistungszeit um einige Wochen sei lt. SGK kein Problem für die Firmen.

Für jedes Gewerk wurde ein Abnahmeprotokoll, zum Teil ergänzt durch Fotos der Mängel, erstellt. Diese Protokolle sind geteilt. Einerseits in das „Übergabeprotokoll“ von der Übergabe/Übernahme der Wohnung durch den Bauträger an den/die jeweiligen Mieter und andererseits in eine „Mängelliste“ von der gemeinsamen Feststellung zwischen Bauleitung und Professionisten.

Allen Gewerken wurde der 15.12.2010 als Endtermin für die Mängelbehebungen gesetzt.

Der LRH stellt fest, dass der 15.12.2010 als Beginn der 3-jährigen gesetzlichen Gewährleistungsfrist festgelegt worden war.

Der LRH sieht die Vorgangsweise der SGK mit einer Verschiebung der Bauabnahmen (Mängelabnahmen) nach hinten als geeignete Maßnahme im Sinne der Qualitätssicherung an.

3.2 Gewährleistungsabwicklung

Die **Gewährleistungszeit endete** nach drei Jahren **am 14.12.2013**.

Mängel sind zeitgerecht vor Ablauf der Gewährleistungszeit zu rügen. Erst nach einvernehmlicher Feststellung der Mängelfreiheit werden die zur finanziellen Sicherstellung einbehaltenen Hafrücklässe bzw. die Bankgarantien freigegeben.

Am **28.11.2013** fanden die **Schlussfeststellungen (Mängelabnahmen)** statt. Daran nahmen die Mieter, die SGK, die Planer und die ausführenden Firmen teil. Es wurden Protokolle, geteilt nach Wohnung und Gewerk, angefertigt.

Jedes Protokoll enthält den Hinweis, dass der Haftbrief (Bankgarantie) nur nach schriftlicher Bekanntgabe der Mängelbehebung freigegeben wird.

Den Firmen wurde eine Frist zur Mängelbehebung bis 15.12.2013 gesetzt.

Baumeisterarbeiten

Das Protokoll wurde von der ausführenden Firma nicht unterschrieben.

Es liegt eine Mitteilung der Baufirma vor, dass die Innenarbeiten abgeschlossen wurden und die Außenarbeiten erst nächstes Jahr durchgeführt werden. Die Mängel wurden lt. Auskunft der SGK behoben.

Maler, Fliesenleger

Das jeweilige Protokoll wurde von den ausführenden Firmen unterschrieben. Allgemeine Mängel wurden gerügt.

Aus den dem LRH vorgelegten Unterlagen gehen Behebungsvermerke hervor.

Jalousien

Das Protokoll wurde von der ausführenden Firma nicht unterschrieben. Bei der Gewährleistungsabnahme wurden bei einer Wohnung Mängel festgestellt. Ein Erledigungsvermerk ist vorhanden.

Schlosser, Spengler, Tischler

Das jeweilige Protokoll wurde von den ausführenden Firmen nicht unterschrieben. Allgemeine Mängel wurden gerügt.

Nach Auskunft der Bauleitung besteht ein gerügter Mangel nach wie vor im Bereich einer Dachrinne. Die Behebung wird im Frühjahr neuerlich versucht. Ein Schaden wurde als Versicherungsschaden klassifiziert und vom Schlosser repariert.

Lieferung und Montage von Kunststofffenstern und -türen

Das Protokoll wurde von der ausführenden Firma nicht unterschrieben. Es wurden verschiedene Mängelrügen seitens der SGK in insgesamt sechs Wohnungen erhoben (u.a. kaputter Griff bei einer Balkontüre, fehlende Leiste bei einem Fenster, Türen und Fenster einstellen).

Die Mängel wurden von einem örtlichen Tischler behoben. Die Reparatur wurde aus der Rücklage bezahlt.

Außenanlagen

Das Protokoll wurde von der ausführenden Firma nicht unterschrieben. Bei der Gewährleistungsabnahme wurde bei einer Wohnung eine lockere Betonplatte festgestellt.

Die Rücksprache mit einem Vertreter der SGK ergab, dass der Mangel behoben wurde. Aus den vorgelegten Unterlagen gehen keine Behebungsvermerke hervor.

Heizung und Sanitär

Das Gewährleistungsprotokoll trägt weder Unterschrift der ausführenden Firma noch eines Vertreters der SGK. Es wurden geringfügige Mängel in vier Wohnungen beschrieben. Die Firma meldete mit 10.12.2013 alle Mängel als behoben. Der diesem Schreiben beigefügte Arbeitsbericht samt Unterschriften der Mieter stellt die Mängelbehebung in nur drei Wohnungen dar.

Ob die Mängel in der vierten Wohnung (Wohnung Nr. 14) behoben wurden, ist aus den Unterlagen nicht erkennbar.

Elektroinstallation

Das Protokoll wurde von der ausführenden Firma nicht unterschrieben. Neben allgemeinen Mängeln wurden zusätzliche Mängel in zwei Wohnungen festgestellt. Aus dem aufliegenden Schriftverkehr geht hervor, dass während der Gewährleistungszeit in einer weiteren Wohnung offensichtlich Veränderungen an der Elektroinstallation durchgeführt wurden. Diese Arbeiten wurden nicht von der ursprünglich am Bau tätigen Elektrofirma ausgeführt. Auch eine weitere Firma stellte dort Mängel fest und riet zu einer Überprüfung der gesamten Elektrik. Seitens der SGK wurde eine zweiwöchige Frist zur Mängelbehebung gesetzt.

Die Mängel wurden lt. SGK behoben. Dies ist jedoch aus den Unterlagen nicht erkennbar.

Der LRH stellt zusammenfassend fest, dass Dokumentationen des Bauträgers im Bereich der Leistungs- und Gewährleistungsabnahmen sowie der Mängelrügen vorliegen. Entsprechende Bestätigungen hinsichtlich der Mängelbehebungen waren nur bei sechs Gewerken vorhanden.

Der LRH empfiehlt, dass die Dokumentationen im Bereich der Wohnungsübergaben, Gewährleistungsabnahmen und Mängelbehebungen genau vorgenommen werden.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die genaue Dokumentation der genannten Vorgänge wird verstärkt Beachtung finden.

4. VERGABE DER WOHNUNGEN

4.1 Rechtsgrundlagen

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

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

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

4.2 Bisherige Prüfungen

Im Rahmen der Querschnittsprüfung „Vergabe von Wohnungen“ (GZ: LRH 30 W 3/2004) im Jahr 2004 wurde auch die SGK stichprobenweise überprüft.

Dabei wurden folgende Mängel festgestellt (Auszug):

„Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- *rd. 1 % der Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen nicht vorhanden waren,*
- *rd. 32 % der Einkommensnachweise aller Mieter unvollständig oder gar nicht erbracht worden waren.“*

4.3 Vergabe der Wohnungen

Beim ggstdl. Objekt wurde die Einhaltung der vorangeführten Kriterien hinsichtlich aller 20 Wohnungen überprüft. Sämtliche Unterlagen liegen im Bereich der Hausverwaltung auf.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- für alle Wohnungen die „EE“ betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen vorlagen,
- in zwei Fällen (das sind 10 %) die Einkommensnachweise aller Mieter bzw. Bewohner unvollständig oder gar nicht vorlagen. In beiden Fällen waren die Unterlagen von der Hausverwaltung der SGK während der laufenden Prüfung bereits angefordert worden.

Der LRH stellt fest, dass der gesetzlichen Prüfverpflichtung bzgl. Vergabe von geförderten Wohnungen für das ggstdl. Projekt seitens der Hausverwaltung überwiegend nachgekommen wurde.

Der Landesrechnungshof legte das Ergebnis seiner Überprüfung in der am 23.02.2015 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dar.

Teilgenommen haben:

vom Büro des Herrn

Landesrates Johann Seitinger:

Mag. Michael SEBANZ

von der FA Energie und Wohnbau:

Dr. Johannes ANDRIEU

Dipl.-Ing. Dr. Peter GSPALTL

Ing. Walter DIRNBÖCK

SGK – Gemeinnützige Siedlungs-
genossenschaft Köflach:

Karl PETINGER

Gerlinde SCHUSTER

Ing. Peter KIPPERER

vom Landesrechnungshof:

LRH-Dir. Dr. Margit KRAKER

Dipl.-Ing. Jürgen KASPER

Dipl.-HTL-Ing. Meinhard PERKMANN

Dipl.-Ing. Patrick DZUBAN, BSc, MSc

5. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof überprüfte die von der SGK – Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach reg. Genossenschaft m.b.H., 8580 Köflach, Grazer Straße 2 in 8582 Rosental, Panoramasiedlung 1-2 errichtete Wohnanlage.

Die Prüfung bezog sich auf den Zeitraum von 2006 bis 2013.

Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

- Die wesentlichen Vorerhebungen für eine wohnbauförderte Bebauung wurden vor dem Grundstückskauf getätigt. Erst nach positiver Prüfung aller notwendigen Kriterien wurde das Grundstück erworben.
- Die Planung erfolgte bauordnungskonform und beinhaltete alle relevanten Kriterien. Das Grundstück ist in einer Hanglage, oberhalb des Grundstückes bestanden bereits Wohnbauten. Eine Beweissicherung an den angrenzenden Liegenschaften ist nicht erfolgt.
 - **In exponierten Lagen, insbesondere bei unmittelbaren Nachbarobjekten, sind vor Baubeginn Beweissicherungen durchzuführen.**
- Das Gesamtobjekt mit vier Wohnungen im Erdgeschoß und 16 zweigeschoßigen Maisonetten stellt einen guten Kompromiss zwischen Wohnbauförderungsanforderung und Mieterinteressen dar. Die Grundrisse, Wohnungsgrößen und Ausstattungen der Maisonetten sind als zweckmäßig zu beurteilen.
- Die Barrierefreiheit ist trotz des Einbaues von zwei Aufzügen nur teilweise gegeben.
 - **Die barrierefreie Erschließung eines Objektes mit Maisonetten durch Aufzüge ist im Wohnbau-Genehmigungsverfahren hinsichtlich deren Sinnhaftigkeit, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit genau zu prüfen. Bei gesetzlich zulässigen Ausnahmen ist auf die zugrundeliegenden Voraussetzungen explizit einzugehen.**
- Die Wohnbauförderung wurde grundsätzlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen abgewickelt. Der Akt der A15 ist übersichtlich und chronologisch geführt. Aufzeichnungen über Baukontrollen fehlen jedoch.
 - **Die durchgeführten Baukontrollen sind entsprechend zu dokumentieren.**

- Die Zustimmung zu den Bedingungen der Förderungszusicherung ist um sechs Monate zu spät eingelangt. Es gab weder Betreibungen noch den vorgesehenen Widerruf der Förderungszusicherung seitens der Förderungsstelle. Bei der Endabrechnung wurde die Frist um drei Monate überschritten. Auch hier erfolgten keine Urgezen der A15.
 - **Auf die Einhaltung von Terminen ist besonderes Augenmerk zu legen.**
- Im Technischen Gutachten wurde angeführt, dass die Gesamtbaukosten vom Technischen Referat nur stichprobenweise in vereinfachter Form geprüft wurden.
 - **Sämtliche Prüftätigkeiten sind zukünftig konkret zu dokumentieren. Eine ausgewogene Prüftiefe zwischen Voll- und Stichprobenprüfungen ist vorzunehmen.**
- Die Bauleistungen wurden größtenteils öffentlich ausgeschrieben, preisverhandelt und zu Festpreisen vergeben. Der geplante Hergang der Preisverhandlungen war in der Ausschreibung nicht angeführt. Den Bietern war nicht bekannt, ob und in welcher Form verhandelt werden wird. Dies schränkte die Kalkulierbarkeit auf Seiten der Bieter ein.
 - **Der vorgesehene Ablauf der Preisverhandlungen ist vorab bekanntzugeben.**
- Die Überprüfung der Angebote wurde seitens des Planers durchgeführt. Protokolle, die das Ergebnis der Angebotsprüfung und den Hergang der Preisverhandlungen enthalten, liegen für kein Gewerk vor.
 - **Die Ergebnisse der Angebotsprüfung (inkl. des Herganges der Preisverhandlungen) sind für jedes Gewerk in Form eines Prüfprotokolls zu dokumentieren.**
- Bei einigen Gewerken kam es im Rahmen der Preisverhandlungen zu erheblichen Änderungen im Leistungsverzeichnis. Einzelne Bieter wurden über die beabsichtigten Leistungsänderungen nicht informiert und hatten daher nicht die Möglichkeit ihre Angebote anzupassen.
 - **Im Sinne der Gleichbehandlung aller Bieter ist es notwendig, sämtliche Bieter über Leistungsänderungen zu informieren und ihnen die Gelegenheit zur Anpassung des Angebotes einzuräumen.**

- Die Gesamtkosten haben sich um 8,61 % erhöht. Insbesondere waren die ursprünglich geschätzten Baukosten in Teilbereichen zu gering angesetzt. Die Erhöhung der reinen Baukosten ist im Wesentlichen auf Leistungsänderungen zurückzuführen. Diese sind nachvollziehbar dargestellt.
- Der überwiegende Teil der Planungsleistungen wurde an ein Planungsbüro mittels Pauschalbeauftragung vergeben. Im Auftrag waren auch die Erstellung der SiGe-Pläne und die Leistungen für die Bauphysik ohne Leistungseinschränkung enthalten. Trotz der Pauschalbeauftragung wurde ein Zusatz unter dem Titel Energieausweis/Bauphysik anerkannt und bezahlt. Die Erarbeitung der SiGe-Pläne wurde an ein Planungsbüro nochmals vergeben.
 - **Die beauftragten Leistungen sind klar zu definieren, damit mögliche Doppelverrechnungen vermieden werden können.**
- Es kam zu einer erheblichen Änderung im Leistungsverzeichnis.
 - **In Anbetracht der Gleichbehandlung aller Bieter ist es zweckmäßig, allen Bietern die Gelegenheit zu geben, das Angebot anzupassen.**
- Das Ausmaß der Erhöhung des Elektroplanerhonorares konnte nicht nachvollzogen werden.
- Die A15 hat im Zuge der Prüfung der EA die von der SGK vorgelegten Honorare und Bauverwaltungskosten von € 307.600,-- nicht anerkannt. Genehmigt wurden die im WBF4 vom 15.10.2008 enthaltenen Kosten iHv. € 284.600,--. In der Kostenaufstellung vom 15.10.2008 sind Planungsleistungen in einem Umfang von € 119.000,-- enthalten. Die tatsächlich abgerechneten Planungsleistungen betragen € 98.000,--.
- Die Differenz aus den mit € 98.000,-- von der Siedlungsgenossenschaft Köflach angegebenen Kosten für Planungsleistungen und den mit € 119.000,-- anerkannten Kosten beträgt € 21.000,--. Im Bereich Planungsleistungen wurden somit seitens der A15 € 21.000,-- zu viel anerkannt.
- Bautagesberichte, diese waren vertraglich bei allen Gewerken festgelegt, lagen nur beim Gewerk Baumeisterarbeiten durchgehend vor. Dabei fehlte jedoch die Dokumentation der Tagestemperaturen. Bei den anderen Gewerken waren Dokumentationen im Sinne von Bautagesberichten kaum vorhanden.
 - **Zukünftig ist die Baudokumentation bei allen Gewerken einzufordern. Eine lückenlose Erfassung der notwendigen Daten und Dokumentationen ist sicherzustellen.**

- Eine Reihe von Änderungen an der Außengestaltung des Objektes wurde während der Bauzeit vorgenommen.
Die Änderungen sind als zweckmäßig anzusehen, waren mit der Wohnbauförderungsabteilung abgesprochen, zum Teil von dieser auch angeregt worden und standen im Einklang mit den Mieterwünschen.
- Es kam aufgrund ungenügender bzw. fehlender Dämmungen im Haustechnikraum zu Wärmeverlusten.
Der Empfehlung des Landesrechnungshofes, die Dämmungen der Anlagenteile zu überprüfen, wurde umgehend von Seiten des Fernwärmebetreibers und der Hausverwaltung nachgekommen. Die fehlenden Dämmungen/Isolierungen wurden noch während der Landesrechnungshof-Prüfung nachgerüstet.
- Jährliche Evaluierungen aufgrund der Ergebnisse der Energiebuchhaltung werden nach wie vor nicht durchgeführt.
- Dokumentationen des Bauträgers im Bereich der Leistungs- und Gewährleistungsabnahmen sowie der Mängelrügen liegen vor. Entsprechende Bestätigungen hinsichtlich der Mängelbehebungen sind nur bei sechs Gewerken vorhanden.
 - **Die Dokumentationen im Bereich der Wohnungsübergaben, Gewährleistungsabnahmen und Mängelbehebungen sind entsprechend genau vorzunehmen.**
- Der gesetzlichen Prüfverpflichtung bzgl. Vergabe von geförderten Wohnungen für das ggstdl. Projekt wurde seitens der Hausverwaltung überwiegend nachgekommen.

Graz, am 18. Juni 2015

Die Landesrechnungshofdirektorin:

Dr. Margit Kraker