



# PRÜFBERICHT

## Querschnittsprüfung – Errichtung von geförderten Seniorenwohnheimen

---

## 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.landesrechnungshof.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 Prüfberichtes 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 Prüfbericht in kursiver Schriftart dargestellt.



LANDTAG STEIERMARK - LANDESRECHNUNGSHOF  
Trauttmansdorffgasse 2 | A-8010 Graz

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

T +43 (0) 316 877 2250  
F +43 (0) 316 877 2164

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



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>KURZFASSUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>1. PRÜFUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>6</b>
1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab .....	6
1.2 Stellungnahmen zum Prüfbericht .....	7
<b>2. PROJEKTE</b> .....	<b>8</b>
2.1 Übersicht zu den Projekten .....	8
2.2 Baubeschreibung .....	17
2.3 Projektkennwerte .....	17
<b>3. FÖRDERUNGSABWICKLUNG</b> .....	<b>21</b>
3.1 Grundlagen und Rahmenbedingungen .....	21
3.2 Geschößwohnbauförderung.....	22
3.3 Prozess.....	26
3.4 Überprüfung der Förderungssummen .....	35
3.5 Überprüfung der Honorarermittlung .....	47
<b>4. PROJEKTABWICKLUNG</b> .....	<b>52</b>
4.1 Projektmanagement.....	52
4.2 Terminübersicht .....	54
4.3 Örtliche Bauaufsicht.....	56
4.4 Qualität der Ausführung .....	60
<b>5. KOSTEN UND FINANZIERUNG</b> .....	<b>62</b>
5.1 Abgerechnete Kosten .....	62
5.2 Projektbeurteilungen auf Basis von Kostenkennwerten.....	67
5.3 Finanzierung.....	70
<b>6. ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>72</b>
<b>7. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>75</b>

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A15	Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik
AV	Aktenvermerk
AZ	Annuitätenzuschuss
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum
BRI	Bruttorauminhalt
DVO	Durchführungsverordnung
EA	Endabrechnung
EG	Erdgeschoß
ENW	ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
ERVO	Entgeltrichtlinienverordnung
FF	Funktionsfläche
FZ	Förderungszusage
GBK	Gesamtbaukosten
GGZ	Geriatrische Gesundheitszentren
GO	Geschäftsordnung
GWS	Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen
HOA	Honorarordnung für Architekten
HWB	Heizwärmebedarf
LRH	Landesrechnungshof
L-VG	Landes-Verfassungsgesetz 2010
NF	Nutzfläche
NGF	Nettogrundfläche
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
OG	Obergeschoß
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
OI3	Ökoindex 3
ÖWG	Österreichische Wohnbaugenossenschaft
PHB	Projekthandbuch
PHG	Pflegeheimgesetz
PM	Projektmanagement
PP	Parkplätze

RFP	Raum- und Funktionsprogramm
SR	Schlussrechnung
RSB	Regierungssitzungsbeschluss
STB	Stahlbeton
TF	Technikfläche
TGA	Technische Gebäudeausrüstung
UG	Untergeschoß
VF	Verkehrsfläche
WBF Blatt	Formblatt der Wohnbauförderung
WDVS	Wärmedämmverbundsystem
WFG 1993	Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1993

## KURZFASSUNG

Der Landesrechnungshof hat eine bau- und förderungstechnische Querschnittsprüfung geförderter Seniorenwohnheime im Prüfzeitraum 2007 bis 2016 durchgeführt. Es wurde die Errichtung des Bezirkspflegeheimes Gleisdorf, des Seniorenzentrums Eggenberg und des Pflegeheimes Rosenhain überprüft. Die Schwerpunkte der Prüfung umfassten die Planung, die Baudurchführung sowie die Förderungsabwicklung.

Hinsichtlich der Flächenkennwerte ist den Projekten unter Berücksichtigung der jeweiligen Konzeptionierung eine gute Flächeneffizienz zu bescheinigen.

Die Einhaltung des Förderungsprozesses ist im Wesentlichen gegeben.

Bei der Ermittlung der förderbaren Nutzfläche, die Basis für die Ermittlung der gesamten Förderung ist, entspricht nur ein geprüftes Seniorenwohnheim den Förderungsvorgaben des Wohnbauförderungsgesetzes. Die beiden anderen Projekte weisen zu hohe förderbare Nutzflächen in der Höhe von 99 m<sup>2</sup> bzw. 506 m<sup>2</sup> auf. Dadurch wurden zu hohe Werte für die Berechnung der förderbaren Gesamtbaukosten, der Honorare und der Bauverwaltungskosten herangezogen.

Eine nachvollziehbare Kontrolle der Nutzflächen hinsichtlich Förderbarkeit durch die A15 ist nicht vorhanden.

Bei einem Projekt wurde für die Bauverwaltung bzw. die Planungs- und Baukoordination zu hohe Kosten verrechnet.

Das Projektmanagement ist im Wesentlichen als ausreichend und angemessen für die Abwicklung des jeweiligen Projekts zu beurteilen.

Die Kontrolle der Rechnungsprüfung durch die Örtlichen Bauaufsicht ergab durchwegs positive Ergebnisse, wie auch die Umsetzung des Mängelmanagements bei den einzelnen Projekten.

Im Zuge von Begehungen wurde augenscheinlich eine gute Ausführungsqualität festgestellt.

Bei einem Projekt wurden entgegen der Vorgaben des Wohnbauförderungsgesetzes Rückstellungen gebildet.

Die geprüften Seniorenwohnheime sind sowohl beim Kostenkennwert € / m<sup>2</sup> Nutzfläche als auch bei den Kosten pro Bett im Vergleich mit Referenzprojekten als sehr wirtschaftlich einzustufen.

# 1. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Der Landesrechnungshof (LRH) hat eine stichprobenweise bau- und förderungstechnische Querschnittsprüfung der geförderten Seniorenwohnheime

- **Bezirkspflegeheim Gleisdorf**, Schillerstraße 19, 8200 Gleisdorf, errichtet von der Österreichischen Wohnbaugenossenschaft (ÖWG) und betrieben vom Sozialhilfeverband Weiz
- **Seniorenzentrum Eggenberg**, Göstinger Straße 28b, 8020 Graz, errichtet von der ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft (ENW) und betrieben von der Volkshilfe Steiermark
- **Pflegeheim Rosenhain**, Max-Mell-Allee 16, 8010 Graz, errichtet von der Gemeinnützigen Alpenländischen Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen (GWS) und betrieben von den Geriatrischen Gesundheitszentren (GGZ)

durchgeführt.

Die Prüfung umfasste den Zeitraum zwischen 2007 und 2016.

Gemäß der Geschäftsverteilung der Mitglieder der Steiermärkischen Landesregierung liegt die politische Zuständigkeit seit 4. Oktober 2003 bei Landesrat Johann Seitingner.

## 1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab

Die Prüfungszuständigkeit des LRH ist gemäß Art. 50 Abs. 1 Z. 1 Landes-Verfassungsgesetz 2010 (L-VG) gegeben.

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

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

Grundlage der Prüfung waren die Auskünfte und vorgelegten Unterlagen der Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik (A15), der gemeinnützigen Bauträger als Errichter und der Betreiber der Seniorenwohnheime sowie Recherchen und Wahrnehmungen des LRH.

## 1.2 Stellungnahmen zum Prüfbericht

Die Stellungnahme des **Landesrates Johann Seitingner** ist in kursiver Schrift direkt in den jeweiligen Berichtsabschnitten eingearbeitet. Bei dieser Querschnittsprüfung wurden die A15 und Bauträger geprüft. In der Stellungnahme sind in einigen Punkten die Ausführungen der jeweiligen geprüften Stelle zitiert. Allfällige Repliken des LRH erfolgen nach der jeweils korrespondierenden Textstelle.

## 2. PROJEKTE

Die in der Folge dargestellten Projekte repräsentieren einen Querschnitt über wohnbauförderte Seniorenwohnheime. Die Schwerpunkte der Prüfung lagen dabei in der Planungs- und Baudurchführung sowie in der Förderungsabwicklung, wobei das Land Steiermark als Förderungsgeber agierte.

Konkret umfasste die Überprüfung die drei Seniorenwohnheime

- **Bezirkspflegeheim Gleisdorf**, Schillerstraße 19, 8200 Gleisdorf
- **Seniorenzentrum Eggenberg**, Göstinger Straße 28b, 8020 Graz
- **Pflegeheim Rosenhain**, Max-Mell-Allee 16, 8010 Graz

Zusätzlich wurde die Wirtschaftlichkeit sowie die Flächeneffizienz der errichteten Wohnheime auf Basis von unterschiedlichen Kennwerten betrachtet und weiteren Vergleichsprojekten gegenübergestellt. Ziel war es, einen Überblick über das Gesamtsystem der Förderungsabwicklung sowie der Planungs- und Bauabwicklung unter Berücksichtigung der Kosten- und Flächeneffizienz zu geben.

### 2.1 Übersicht zu den Projekten

Die einzelnen Projekte der Querschnittsprüfung betreffend geförderte Seniorenwohnheime umfassen gemäß den vorliegenden Unterlagen im Wesentlichen folgende Eckdaten:

Übersicht	Bezirkspflegeheim Gleisdorf	Seniorenzentrum Eggenberg	Pflegeheim Rosenhain
Betreiber	Sozialhilfeverband Weiz	Volkshilfe Steiermark	Geriatrische Gesundheitszentren
Bau-/Förderungsabwicklung	ÖWG	ENW	GWS
Betten (in Einzel-, in Doppelzimmer)	140 (36, 104)	90 (60, 30)	52 (44, 8)
Geschoße	KG, EG, OG 1-4	KG, EG, OG 1-3	KG <sup>1</sup> , EG, OG
Parkplätze (PP)	39	5 Behinderten-PP	0
Max. förderbare Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	7.000,00	4.500,00	2.600,00
Geförderte Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	7.000,00	4.162,60	2.600,00
Nettogrundfläche NGF [m <sup>2</sup> ]	7.696,35	4.531,46	2.800,24
Gesamtbaukosten (GBK) lt. FZ [€]	11.239.000,00	6.616.000,00	4.726.700,00
Gesamtkosten lt. Endabrechnung [€]	10.873.300,00	6.614.400,00	4.708.700,00
Bauzeit	05.2011 - 11.2012	08.2010 - 08.2012	06.2012 - 12.2013

<sup>1</sup> Kellergeschoß mit Tiefgarage bis auf das Foyer nicht im geförderten Projekt enthalten

Tab.: Übersicht wesentlicher Eckdaten zu den geförderten Seniorenwohnheimen

Das Bezirkspflegeheim Gleisdorf und das Seniorenzentrum Eggenberg wurden als gesamtes Seniorenwohnheim inkl. der erforderlichen Verwaltungs- und Küchenbereiche gefördert.

Beim Pflegeheim Rosenhain sind im Wesentlichen die beiden Geschosse, in welchen die Wohngruppen untergebracht sind, Bestandteil des Förderungsprojekts. Nicht im Förderungsprojekt Pflegeheim Rosenhain enthalten sind die Tiefgarage mit Kellerflächen und die Sanierung des Bestandsgebäudes mit 45 Betten.

Die Belegung der Zimmer ist in allen Projekten der Querschnittsprüfung für Bewohner mit den Pflegestufen 4 bis 7 vorgesehen.

### **2.1.1 Lage und Erschließung**

#### **Bezirkspflegeheim Gleisdorf**

Der Neubau wurde auf dem Grundstück Nr. 434/1, EZ 244, Katastralgemeinde 68111 in der Stadtgemeinde Gleisdorf errichtet. Die Grundstücksgröße beträgt 7.678 m<sup>2</sup>, die Erschließung erfolgt über die Schillerstraße. Der Personalparkplatz mit 16 der insgesamt 39 offenen Parkplätze wird über die Neugasse erschlossen.

Die Längsseite des Baukörpers ist parallel zur Schillerstraße orientiert. Das Gebäude ist von der Schillerstraße etwas abgerückt, wobei in dieser Pufferzone die äußere Erschließung (Zufahrt, teilweise überdachter Vorplatz) und Parkplätze angeordnet sind.

#### **Seniorenzentrum Eggenberg**

Das Seniorenzentrum Eggenberg ist auf dem Grundstück Nr. 304/13, EZ 1195, Katastralgemeinde 63107 Algersdorf, das eine Fläche von 3.596 m<sup>2</sup> aufweist, angeordnet. Die Erschließung ist über die an der nordöstlichen Grundstücksgrenze verlaufende Göttingerstraße gegeben. Auf dem Grundstück sind zusätzlich zum Geschossbau fünf Parkplätze vorgesehen, die im Förderungsprojekt berücksichtigt wurden.

Der L-förmige Baukörper ist auf dem Grundstück so situiert, dass die nordwestlich orientierte Außenwand direkt an das Nachbargebäude an der Grundstücksgrenze anschließt.

#### **Pflegeheim Rosenhain**

Der Neubau ist auf dem Grundstück in der Katastralgemeinde 63103 Geidorf mit Nr. 1542/1, EZ 2376 mit einer Größe von 14.624 m<sup>2</sup> situiert.

Die Erschließung erfolgt über die Max-Mell-Allee sowie über die Rosenhaingasse, wobei die Tiefgarage über die Max-Mell-Allee erreichbar ist.

Der Haupteingang mit Foyer und Empfang befindet sich an der nördlichen Seite des Bestandsgebäudes (nicht Bestandteil des Förderungsprojekts). Der Neubau wird über eine vom Foyer des Bestandsgebäudes abgehende Verbindungsbrücke erschlossen.

## 2.1.2 Gebäude und interne Strukturierung

### Bezirkspflegeheim Gleisdorf

Das unterkellerte Gebäude weist fünf oberirdische Geschosse auf, wobei die vier obersten Wohngeschoße mit einem Atrium miteinander verbunden sind.



Abb.: Bezirkspflegeheim Gleisdorf mit dem Haupteingang an der Schillerstraße (links) und der gartenseitigen, nach Südosten orientierten Fassade (rechts)

Im Erdgeschoß (EG) befinden sich öffentliche und interne Funktionsbereiche.

Die öffentlichen Funktionsbereiche mit dem Foyer, der Administration und dem Veranstaltungssaal mit Kapelle sowie die vertikale Haupteerschließung des Gebäudes sind von den Funktionsbereichen klar getrennt. Interne Funktionsbereiche, wie Küchenräume, Kühlräume, Wäscherei sowie Personalräume haben einen gesonderten Eingangs- bzw. Anlieferungsbereich.

Die vier Wohngeschoße, Obergeschoß (OG) 1 bis OG 4, beherbergen die 140 Betten und unterscheiden sich nur durch geringfügig anders positionierte Zimmer und Freibereiche. An der Straßenseite sind vermehrt Funktionsbereiche, wie Pflegebäder, Therapieräume und Schwesternstützpunkt sowie ein Stiegenhaus angeordnet, wodurch die Anzahl der straßenseitig orientierten Zimmer vergleichsweise gering ist. Weitere Funktionsbereiche, wie Lager- und Wäscheräume sowie die vertikale Erschließung mit Stiegenhaus und Aufzügen, sind zentral angeordnet. Ebenfalls zentral ist das über die Wohngeschoße verlaufende Atrium situiert. In jedem Geschöß sind mehrere unterschiedlich dimensionierte Aufenthaltsbereiche angeordnet, wobei jeweils zwei Aufenthaltsbereiche mit einem Balkon bzw. einem Balkon mit Loggia ausgestattet sind. Im Kellergeschoß (KG) sind Räume für Gebäudetechnik und verschiedene Lager untergebracht. Ein Großteil des KG (ca. 2/3) ist nicht ausgebaut.

Das zentral gelegene Stiegenhaus und eine an der nordwestlichen Seite des Gebäudes situierte Fluchttreppe sind wesentliche Bestandteile des Fluchtwegkonzepts.

### **Seniorenzentrum Eggenberg**

Das L-förmige Gebäude ist teilunterkellert, wobei der von Südosten nach Nordwesten verlaufende Gebäudeteil unterkellert ist. Darüber sind vier oberirdische Geschoße angeordnet.



Abb.: Seniorenzentrum Eggenberg mit Blick von Süden (links) und der eingangsseitigen Ansicht von der Göstingerstraße (rechts)

Im EG befinden sich öffentliche Bereiche und interne Funktionsbereiche.

Die öffentlichen Funktionsbereiche mit dem Foyer, der Administration, dem Speisesaal, einem Mehrzweckraum und einem Andachtsraum sowie die vertikale Haupteinschließung des Gebäudes (Stiegenhaus, Betten- und Personenlift) sind von den Funktionsbereichen klar getrennt. Die internen Funktionsbereiche, wie Küchen- und Kühlräume sowie Personalräume haben einen gesonderten Eingangs- bzw. Anlieferungsbereich.

Die drei im Wesentlichen gleich strukturierten OG (OG 1 bis OG 3) beherbergen je 30 Betten. Neben den mit Sanitärräumen ausgestatteten Wohneinheiten sind in jedem Geschoß Aufenthalts- und Funktionsbereiche wie z. B. Pflegebad, Schwesternstützpunkt sowie ein Stiegenhaus und Aufzüge zentral angeordnet. Neben dem zentralen Aufenthaltsbereich sind jeweils zusätzliche Sitznischen sowie ein Balkon vorgesehen. Im UG sind Räume für die Wäscherei, die Gebäudetechnik und verschiedene Lager untergebracht.

Auf dem Dach ist neben der Solaranlage die Lüftungszentrale situiert.

Neben dem zentralen Stiegenhaus sind an den beiden Enden des L-förmigen Grundrisses zwei Fluchtstiegen angeordnet.

### **Pflegeheim Rosenhain**

Das Pflegeheim besteht im Neubaugrundriss aus sechs verschiedenen großen, an ihren Längsseiten aneinander gereihten und gegeneinander versetzten Rechtecken. Der Neubau besteht aus einem UG mit Tiefgarage und Keller (nicht Inhalt des Förderungsprojekts) und zwei oberirdischen Geschossen, in welchen jeweils 26 Betten für je zwei Wohngruppen zu 13 Bewohner untergebracht sind.

Die Verbindung zum Altbau mittels Verbindungsbrücke ist – bedingt durch die Hanglage – im obersten Geschoss des Neubaus angeordnet, um den Altbau auf der Ebene des Haupteingangs zu erreichen. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus und einen Bettenlift. Die beiden Wohngeschoße werden des Weiteren über zwei nicht überdachte Atrien belichtet. Vom OG führen drei Außenstiegen ins Freie. Jede der vier Wohngruppen verfügt über eine Wohnküche mit Speis und einen Hauswirtschaftsraum sowie eine Terrasse. Zusätzlich sind je Geschoss zwei Lagerräume (rein, unrein) vorgesehen. Im oberen Geschoss sind ein Pflegestützpunkt und ein Sozialraum, im unteren Geschoss ein Pflegebad vorhanden.



Abb.: Pflegeheim Rosenhain mit Blick von der Max-Mell-Allee auf die nördlich orientierte Seite des Neubaus mit der Verbindungsbrücke (links) und der südseitigen Ansicht in Richtung Max-Mell-Allee mit der Tiefgarageneinfahrt (rechts)

Im Altbau (nicht Inhalt des Förderungsprojekts) sind Funktionsräume, wie z. B. Empfang, Verwaltung, Pflegedienstleitung, Speisenübernahme im EG und diverse Lagerräume in den UG für das gesamte Pflegeheim (45 Betten im Altbau, 52 Betten im Neubau) untergebracht.

### 2.1.3 Anzahl und Verteilung der Betten

Die Pflegeheime der Querschnittsprüfung weisen grundsätzliche Unterschiede in der Größe sowie der Verteilung der Betten auf.

Bettenverteilung	Bezirkspflegeheim Gleisdorf		Seniorenzentrum Eggenberg		Pflegeheim Rosenhain	
	Einzelzimmer	Doppelzimmer	Einzelzimmer	Doppelzimmer	Einzelzimmer	Doppelzimmer
EG	0	0	0	0	22	2
1. OG	9	13	20	5	22	2
2. OG	9	13	20	5	-	-
3. OG	9	13	20	5	-	-
4. OG	9	13	-	-	-	-
Summe Zimmer	36	52	60	15	44	4
Zwischensumme Betten	36	104	60	30	44	8
<b>Summe Betten</b>	<b>140</b>		<b>90</b>		<b>52</b>	

Tab.: Zimmerverteilung und Bettenanzahl der Seniorenwohnheime

#### **Bezirkspflegeheim Gleisdorf**

Das Bezirkspflegeheim Gleisdorf ist mit 140 Betten das größte Pflegeheim der Querschnittsprüfung. Die Betten verteilen sich auf vier OG. In jedem der OG sind 35 Betten – 9 in Einzel- und 26 in Doppelzimmern – untergebracht. Insgesamt gibt es 36 Betten (26 %) in Einzelzimmern und 104 Betten (74 %) in Doppelzimmern. Der Anteil von 74 % der Betten in Doppelzimmern ist nicht nur innerhalb der Querschnittsprüfung ein relativ hoher Wert, sondern auch im Vergleich mit Literaturangaben zum Pflegeheimbau, die einen Trend zur Reduktion der Doppelzimmer zeigen<sup>1,2,3</sup>. Der hohe Wert wird von der Heimleitung mit einer regional erhöhten Nachfrage an Betten in Doppelzimmern begründet.

Fünf der 140 Betten sind nach Angaben der Heimleitung für Kurzzeitpflege vorgesehen und weisen eine sehr gute Nachfrage auf.

<sup>1</sup> Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: „Gut versorgt im Alter – Wohngruppen durch Umbau im Bestand – Beispiele und Empfehlungen“, Düsseldorf, 2013: „[...] Abbau von Doppelzimmern zugunsten von Einzelzimmern – mindestens 80 % Einzelzimmer.“

<sup>2</sup> Baden-Württemberg.de: „Einzelzimmervorgabe bei Pflegeheimen bleibt“, Internet-Download: <http://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/einzelzimmervorgabe-bei-pflegeheimen-bleibt-1/>, Beitrag vom 06.03.2015: „[...] vom 1.9.2019 an im Wesentlichen nur noch Einzelzimmer.“ Download vom 25.10.2016

<sup>3</sup> Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern: „Bau- und Umbauvorhaben in Alters- und Pflegeheimen des Kantons Bern – Vorgaben und Empfehlungen für Planung und Ausführung“, Bern, 2013: „Es bestehen grundsätzlich 1-Bett-Zimmer. [...] 2-Bett-Zimmer sind in einem begrenzten Umfang möglich (1 bis 2 pro Wohngruppe).“

### **Seniorenzentrum Eggenberg**

Das Seniorenzentrum in der Göstinger Straße hat 90 Betten, die auf drei OG verteilt sind. In jedem OG sind 30 Betten – 20 in Einzel- und 10 in Doppelzimmern – untergebracht. Insgesamt stehen 60 Betten (67 %) in Einzelzimmern und 30 Betten (33 %) in Doppelzimmern zur Verfügung.

### **Pflegeheim Rosenhain**

Das Pflegeheim Rosenhain hat im geförderten Projektteil 52 Betten (insgesamt mit dem Altbau 97 Betten), die auf zwei Geschoße verteilt sind. In jedem der beiden Geschoße sind in zwei Wohngruppen 26 Betten – 22 in Einzel- und 4 in Doppelzimmern – untergebracht. Insgesamt stehen somit 44 Betten (85 %) in Einzelzimmern und 8 Betten (15 %) in Doppelzimmern zur Verfügung.

## **2.1.4 Ausgewählte Nutzflächen**

Einige in den einzelnen Projekten der Querschnittsprüfung für die Bewohner vorgesehenen nutzbaren Flächen sind nachfolgend dargestellt.

<b>Eckdaten</b>	<b>Bezirkspflegeheim Gleisdorf</b>	<b>Seniorenzentrum Eggenberg</b>	<b>Pflegeheim Rosenhain</b>
Betten gesamt	140	90	52
Betten je Geschoß	35	30	26
Einzelzimmer* [m <sup>2</sup> ]	18,53 - 19,20	19,24 - 19,65	19,26 - 19,39
Doppelzimmer* [m <sup>2</sup> ]	25,88 - 25,95	26,16	26,54
Sanitäreinheit je Zimmer [m <sup>2</sup> ]	4,79	4,53	5,39
Gemeinschaftsflächen im Wohngeschoß [m <sup>2</sup> ]	155 (z. B.: 4. OG)	160 (z. B.: 3. OG)	172 (z. B.: OG)
Gemeinschaftsfläche pro Bett [m <sup>2</sup> ]	4,44	5,32	6,60
Gemeinschaftsterrassen im Wohngeschoß [m <sup>2</sup> ]	55	30	54
Gemeinschaftsterrassenfläche pro Bett [m <sup>2</sup> ]	1,57	1,00	2,08

\* inkl. „Vorraum“ zum Bad

Tab.: Größen einzelner Nutzflächen

Die **Einzelzimmer** weisen bei allen Projekten eine ähnliche Größe auf und liegen unter Berücksichtigung der Vorraumfläche zum Bad/WC bei ca. 19 m<sup>2</sup>.

Die **Doppelzimmer** haben im Querschnitt unter Einbeziehung der Vorraumfläche zum Bad/WC mit ca. 26 m<sup>2</sup> ebenfalls eine ähnliche Größe.

**Die gesetzliche Vorgabe hinsichtlich Mindestgröße der Einzelzimmer (14 m<sup>2</sup>) und Doppelzimmer (22 m<sup>2</sup>) ohne Berücksichtigung des Vorraumbereiches ist bei allen Projekten eingehalten.**

Die Zimmer beim Bezirkspflegeheim Gleisdorf und beim Pflegeheim Rosenhain haben über abgesenkte Fensterbänke vergrößerte Fensterflächen, um den Bewohnern auch im Liegen den Blick ins Freie zu ermöglichen.

Die **Sanitäreinheiten** weisen Größenordnungen zwischen 4,53 m<sup>2</sup> und 5,39 m<sup>2</sup> auf. Die Vorgaben hinsichtlich Barrierefreiheit werden sowohl bei den Zimmern, als auch bei den Sanitäreinheiten eingehalten.

Die **Gemeinschaftsflächen** als gemeinsame Aufenthaltsmöglichkeit für die Bewohner sind bei den Projekten etwas unterschiedlicher dimensioniert. Beim Bezirkspflegeheim Gleisdorf (35 Betten je Geschoß) und beim Seniorenzentrum Eggenberg (30 Betten je Geschoß) sind die Gemeinschaftsflächen auf bis zu vier Bereiche im Geschoß verteilt, wobei jeweils ein größerer Wohnbereich und 2 bis 3 kleinere Aufenthaltsbereiche vorgesehen sind.

Beim Pflegeheim Rosenhain (26 Betten je Geschoß) erfolgt im Grundriss eine klare Bildung von zwei Wohngruppen zu je 13 Bewohnern, wobei jeder Wohngruppe eine zentral gelegene Gemeinschaftsfläche (Wohnküche) zugeordnet ist. Die Gemeinschaftsfläche pro Bett mit 6,60 m<sup>2</sup> pro Bewohner und die Gruppengröße von 13 Personen liegen im Bereich von Literaturwerten für Wohngruppen in Pflegeheimen der 4. Generation (6,50 m<sup>2</sup>/Person bzw. 8 bis 16 Personen).

Die Flächen für **Gemeinschaftsterrassen** in den Wohnebenen liegen bei den Projekten zwischen 30 m<sup>2</sup> und 55 m<sup>2</sup>, wobei diese durchwegs eine gut zugängliche Lage nahe den Wohn-/Essbereichen aufweisen. Auch weitere Empfehlungen für Gemeinschaftsterrassen<sup>4</sup>, wie z. B.

- schwellenfreier Zugang,
- ausreichende Größe für mehrere Rollstühle und Liegesessel,
- keine geschlossenen Geländer zur Durchsicht im Sitzen oder Liegen,
- zugfreie, wettergeschützte Lage und
- Wetterschutzmaßnahmen

wurden bei den Projekten der Querschnittsprüfung umgesetzt.

---

<sup>4</sup> Vgl.: Kaiser G.: Vom Pflegeheim zur Hausgemeinschaft – Empfehlungen zur Planung von Pflegeeinrichtungen; Seite 74, Kuratorium Deutsche Altershilfe, 2. Auflage, 2012

### 2.1.5 Kategorisierung nach der Generation von Pflegeheimen

Pflegeheime können nach ihren wesentlichen Merkmalen gewissen Kategorien zugeordnet werden. Ein Modell ist das sogenannte Generationenmodell, wonach die Entwicklung der Pflegeheime von der 1. bis zur 4. Generation wie folgt beschrieben werden kann<sup>5,6,7</sup>:

Die **1. Generation der Pflegeheime** (bis in die 60er Jahre) hatte den Charakter einer Verwahranstalt, die Belegungsdichte war sehr hoch. Es gab nur gemeinschaftliche Sanitäreinrichtungen, minimale Ausstattung, keine Privatsphäre.

Die **2. Generation der Pflegeheime** (60er und 70er Jahre) wurde nach dem Leitbild eines Krankenhauses gestaltet, die Belegungsdichte entzerrt und die reaktive Pflege durchgeführt. In den Mehrbett-Pflegezimmern gab es nur Waschtische.

Die **3. Generation der Pflegeheime** (seit den 80er Jahren) wurde nach dem Leitbild eines Wohnheims gestaltet. Individualität und aktivierende Pflege stehen im Vordergrund. Wohnbedürfnisse und Pflege werden verbunden. Alle Zimmer haben einen separaten Nassbereich.

Die **4. Generation der Pflegeheime**, auch **stationäre Hausgemeinschaften** genannt (seit ca. 1995), wird nach dem Leitbild der Familie gestaltet. Es werden kleine familienähnliche Wohngruppen bzw. Hausgemeinschaften gebildet. Der Einzelzimmeranteil mit behindertengerechtem Nassbereich ist hoch. Das Pflegebad wird als „Wohlfühloase“ ausgeführt. Eine großzügige Wohnküche bildet den Mittelpunkt der Hausgemeinschaft. Feste Bezugspersonen, die Präsenzkräfte, begleiten die Bewohner in kleinen Gruppen von 8 bis 16 Personen (je nach Literaturstelle gibt es leicht veränderte Ansätze, z. B. 8 bis 12, 10 bis 16) und strukturieren den Tag. Neben der Pflege wird Augenmerk auf Normalität, Selbstständigkeit, Beziehungsgestaltung, Privatheit und Geborgenheit gelegt.

Zusammenfassend sind unter Berücksichtigung der im vorliegenden Kapitel genannten Fakten (z. B. Wohngruppengröße, Einzelzimmeranteil, Gruppen-Gemeinschaftsfläche pro Bewohner) das **Bezirkspflegeheim Gleisdorf** und das **Seniorenzentrum Eggenberg** der Kategorie **Pflegeheim der 3. Generation** zuzuordnen. Das **Pflegeheim Rosenhain** ist in die Kategorie eines **Pflegeheims der 4. Generation** einzuordnen.

---

<sup>5</sup> Vgl.: Stier K.: Die 4. Generation des Pflegeheimes – ein Überblick, Dokumentation zur Fachtagung „Pflegeheime der 4. Generation – auch für Demenzzranke; Architektur, Konzepte, Kosten“, München, 2007

<sup>6</sup> Vgl.: Das Hausgemeinschaftsmodell in Senioreneinrichtungen, Leitfaden zur Planung und Implementierung von Hausgemeinschaften im Bundesland Salzburg, Land Salzburg, Abteilung Soziales, 2013

<sup>7</sup> Vgl.: Kaiser G.: Vom Pflegeheim zur Hausgemeinschaft – Empfehlungen zur Planung von Pflegeheimen, Kuratorium Deutsche Altershilfe KDA, 2. Auflage 2012

## 2.2 Baubeschreibung

Zu den Seniorenwohnheimen der Querschnittsprüfung sind hinsichtlich ihrer bautechnischen Merkmale folgende Angaben zu machen:

Eckdaten	Bezirkspflegeheim Gleisdorf	Seniorenzentrum Eggenberg	Pflegeheim Rosenhain
Bauweise KG	Stahlbeton (STB)	STB	STB
Bauweise sonstige Geschosse	Ziegel und STB	STB und Holz- Leichtbau	Ziegel und STB
Außenwände	STB, Steinwolle-Dämmung	Holz-Leichtbau-Elemente bzw. teilweise STB, Mineralwolle-Dämmung	Hochlochziegel bzw. teilweise STB, Steinwolle-Dämmung
Innenwände	Gipskarton- Ständerwände, STB	Gipskarton- Ständerwände, vereinzelt STB	Gipskarton- Ständerwände, vereinzelt STB
Dach mit Deckschicht	Flachdach, Folie	Flachdach, Kies	Flachdach, Kies
Heizsystem	Fernwärme	Fernwärme	Fernwärme
Warmwasserbereitung	Fernwärme	Solar	Fernwärme
Energieausweis - Klassifizierung	A	A+	A-B
Spez. Heizwärmebedarf [kWh/m <sup>2</sup> a]	19,77	8,53	26,11
Raumhöhen [m]	2,40 - 3,05	3,00	2,50 - 2,89
Fenster	Holz-Alu mit Isolierverglasung	Kunststoff mit Isolierverglasung	Holz-Alu mit Isolierverglasung

Tab.: Übersicht wesentlicher bau- und gebäudetechnischer Eckdaten

## 2.3 Projektkennwerte

Für die Gegenüberstellung von (Flächen-)Kennwerten einzelner Projekte ist es erforderlich, die Vergleichbarkeit herzustellen. Dabei werden jene Flächen herausgerechnet, die keine direkte Notwendigkeit für den Betrieb eines Pflegeheimes haben. Dies sind Flächen wie z. B. Tiefgaragen oder über den üblichen Bedarf hinausgehende Lager- bzw. nicht ausgebaute Kellerräume.

Bei der Betrachtung der Flächenwerte von Projekten, die nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 (WFG 1993) gefördert werden, ist auf die von einschlägigen Normen abweichende Definition der Nutzfläche zu achten (siehe auch Kapitel 3.4.2 Förderungsgegenstand Nutzfläche). Während das WFG 1993 lediglich die förderbare bzw. nicht förderbare Nutzfläche definiert, unterscheidet z. B. die *ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken (2002)* die Raumflächen in Nutzfläche (NF), (technische) Funktionsfläche (FF) und Verkehrsfläche (VF).

Auch einschlägige Literaturstellen, wie z. B. vom Baukosteninformationszentrum (BKI Kostenplanung – Baukosten Gebäude Neubau), mit statistischen Kennwerten gliedern die Gebäudeflächen in die drei genannten Kategorien.

Die neuere Ausgabe der ÖNORM B 1800 (2013) erweitert die Kategorisierung um die Sanitärflächen, die in der Ausgabe 2002 noch den Nutzflächen zugeordnet waren.

Für den Kennwertvergleich wird im Folgenden die 3-teilige Gliederung in Anlehnung an die ÖNORM B 1800 von 2002 mit NF, VF und FF sowie einschlägige Literatur mit Vergleichsobjekten verwendet.

Die einzelnen Pflegeheime der Querschnittsprüfung weisen folgende Werte für Bettenanzahl, NF, VF, FF, Nettogrundfläche (NGF) und Bruttogrundfläche (BGF) auf.

Basiswert	Bezirkspflegeheim Gleisdorf		Seniorenzentrum Eggenberg		Pflegeheim Rosenhain	
Bettenanzahl	140		90		52	
Nutzfläche (NF) [m <sup>2</sup> ]	4.689*	65 %	3.497	79 %	1.786	64 %
Verkehrsfläche (VF) [m <sup>2</sup> ]	2.385	33 %	758	17 %	901	32 %
Funktionsfläche*** (FF) [m <sup>2</sup> ]	154	2 %	171	4 %	114	4 %
Nettogrundfläche*** (NGF) [m <sup>2</sup> ]	7.228*	100 %	4.426	100 %	2.801	100 %
Bruttogrundfläche*** (BGF) [m <sup>2</sup> ]	8.521**	118 %	5.309	120 %	3.542	126 %

\* um die NF des nicht ausgebauten Kellers (918 m<sup>2</sup>) bereinigte Fläche

\*\* um die BGF des nicht ausgebauten Kellers (ca. 989 m<sup>2</sup>) bereinigte Fläche

\*\*\* ohne etwaige Flächen für Lüftungseinheiten am Dach

Tab.: Basiswerte zur Flächenanalyse und Kennzahlenermittlung

Die Tabelle zeigt, dass die **Pflegeheime Gleisdorf und Rosenhain** mit 65 % bzw. 64 % einen vergleichsweise **geringen NF-Anteil** an der gesamten NGF aufweisen. Eine Erklärung dafür ist die Konzeptionierung der Baukörper mit Atrien. Diese erhöhen den Anteil an VF, die dadurch bei beiden Projekten ca. 50 % der NF ausmacht. Dies stellt grundsätzlich einen hohen Wert dar, jedoch kommt die durch Atrien erhöhte VF als Bewegungsfläche und Möglichkeit zur Schaffung von Begegnungszonen den Bewohnern direkt zugute. Beim Pflegeheim Rosenhain ist des Weiteren zu beachten, dass hier dezentrale Verwaltungs- und Lagerflächen nicht im Förderungsprojekt untergebracht sind und die Erschließung zwischen Alt- und Neubau mittels Brücke im Förderungsprojekt als VF enthalten ist.

Beim **Seniorenzentrum Eggenberg** kann ein **sparsamer Umgang mit VF** festgestellt werden, wodurch sich ein unterdurchschnittlicher Anteil an VF im Vergleich zur NF ergibt. Die **FF** sind gemessen an der NF beim **Bezirkspflegeheim Gleisdorf** als **leicht überdurchschnittlich** und bei dem **Seniorenzentrum Eggenberg** und beim **Pflegeheim Rosenhain** als **etwas erhöht** zu beurteilen. Zum Pflegeheim Rosenhain ist jedoch auf die Unterbringung einiger Bereiche des Pflegeheims im nicht geförderten Bereich (Bestandsgebäude) hinzuweisen, wodurch es sich hier nur um eine Teilbetrachtung handelt.

Der LRH hat die Kennwerte der vorliegenden Projekte mit Kennwerten für Flächen und Betten von Vergleichsprojekten aus Niederösterreich (zehn Projekte) sowie aus Deutschland (vier Projekte) verglichen.

Die Bildung von **Flächenkennzahlen** und weiteren Kennwerten ermöglicht den **Vergleich mit anderen Planungen oder Gebäuden**. Damit ist es auch möglich, die **Wirtschaftlichkeit von Bauwerken zu beurteilen**.

Kennzahl	Bezirks- pflegeheim Gleisdorf	Senioren- zentrum Eggenberg	Pflege- heim Rosenhain*	Pflegeheime	
				Niederösterreich	Deutschland
				von / Mittelwert / bis	von / Mittelwert / bis
<b>BGF / NF</b>	1,82	1,51	1,98*	1,49 / 1,73 / 1,95	1,54 / 1,63 / 1,74
<b>m<sup>2</sup> NF / Bett</b>	33,49	38,86	34,35*	39,21 / 47,64 / 58,06	35,21 / 43,08 / 46,12

\* bedingte Vergleichbarkeit durch nicht berücksichtigte Nutzflächen (Administration, Speisenübernahme, Lagerflächen) außerhalb des Förderungsprojekts

Tab.: Vergleich von Kennzahlen

### Bezirkspflegeheim Gleisdorf

Das Verhältnis **BGF / NF** des Bezirkspflegeheims Gleisdorf liegt im oberen Teil des statistischen Streubereiches der Pflegeheime aus Niederösterreich und im Deutschland-Vergleich etwas darüber. Ein plausibler Grund dafür ist in der bereits erwähnten Konzeptionierung der Baukörper mit Atrien zu sehen.

Der Kennwert **NF / Bett** des Bezirkspflegeheims Gleisdorf zeigt im Vergleich mit beiden Vergleichsgruppen einen sehr geringen Wert, der unter dem jeweiligen Streubereich gelegen ist. Eine Ursache dafür ist in dem hohen Anteil an Betten, die in Doppelzimmern untergebracht sind (104 von 140 Betten), zu sehen.

### Seniorenzentrum Eggenberg

Das Verhältnis **BGF / NF** des Seniorenzentrums Eggenberg liegt mit 1,51 im unteren Teil des statistischen Streubereiches der Pflegeheime aus Niederösterreich. Im Deutschland-Vergleich wird der untere Streubereich sogar unterschritten.

Der Kennwert **NF / Bett** des Seniorenzentrums Eggenberg stellt den höchsten Wert der Querschnittsprüfung dar und liegt im Vergleich mit der Vergleichsgruppe aus Niederösterreich unter dem untersten Wert des Streubereichs. Im Vergleich mit Seniorenwohnheimen in Deutschland liegt das Seniorenzentrum Eggenberg mitten im unteren Streubereich.

### Pflegeheim Rosenhain

Der Flächenkennwert **BGF / NF** beim Pflegeheim Rosenhain liegt mit 1,98 über den statistischen Streubereichen der Pflegeheime aus Niederösterreich und Deutschland. Der vergleichsweise hohe Wert ist im Zusammenhang mit den planerischen Rahmen-

bedingungen (Anordnung von bewitterten Atrien, erhöhte Verkehrs- bzw. Bewegungsflächen durch Anbindung an den Bestandsbau mittels Brücke, nicht berücksichtigte Nutzflächen im Bestandsbau etc.) bedingt kritisch zu sehen.

Das Verhältnis **NF / Bett** des Pflegeheims Rosenhain stellt mit 34,35 m<sup>2</sup> einen geringen Wert im Vergleich mit den Vergleichsgruppen aus Niederösterreich und Deutschland dar. Im Fall des Pflegeheims Rosenhain ist zu diesem Kennwert auf die mangelnde Aussagekraft des Kennwertes durch nicht berücksichtigte Nutzflächen, die außerhalb des geförderten Projektes im Altbau gelegen sind, hinzuweisen und der geringe Wert somit nachvollziehbar.

Zusammenfassend ist den drei Projekten der Querschnittsprüfung hinsichtlich **Flächenkennwerte unter Berücksichtigung der jeweiligen Konzeptionierung eine gute Flächeneffizienz** zu bescheinigen. Einzelne Abweichungen zu Vergleichswerten aus der Literatur sind durch die vorliegenden Randbedingungen (Grundrissgestaltung mit Atrien, Doppelzimmeranteil etc.) in den einzelnen Projekten plausibel.

### 3. FÖRDERUNGSABWICKLUNG

Die für diese Querschnittsprüfung herangezogenen Seniorenwohnheime wurden vom Land Steiermark mithilfe der Wohnbauförderung gefördert. Für eine korrekte Inanspruchnahme der Förderung gelten unterschiedliche Voraussetzungen und Vorgaben, die vom jeweiligen Förderungswerber zu erfüllen bzw. einzuhalten sind.

In diesem Kapitel werden die wesentlichen Grundlagen zur Förderung von Wohnheimen dargestellt. Die Überprüfung der Förderungshöhe bei den ausgewählten Projekten liegt dabei im Fokus. Zudem werden die Honorare detailliert betrachtet.

#### 3.1 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Das WFG 1993 stellt die gesetzliche Grundlage für die Wohnbauförderung dar. Gemäß § 1 WFG 1993 fördert das Land Steiermark

- die Errichtung von Wohnungen und **Wohnheimen**,
- den Ersterwerb von Eigentumswohnungen,
- die Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen,
- den Wohnungserwerb im Rahmen der Hausstandsgründung von Jungfamilien und
- Maßnahmen im Zusammenhang mit der Schaffung oder Verbesserung der Wohnversorgung, der Ortserneuerung oder Wohnumfeldverbesserung sowie Maßnahmen zur Sicherung der Wohnversorgung.

Der Begriff Wohnheim ist nach § 2 Z. 5 WFG 1993 definiert als *„ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmtes Heim in normaler Ausstattung, das neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die dem Verwendungszweck entsprechenden sonstigen Räume enthält.“*

**Die drei vom LRH zur Prüfung herangezogenen Wohnheime fallen unter diese Begriffsbestimmung.**

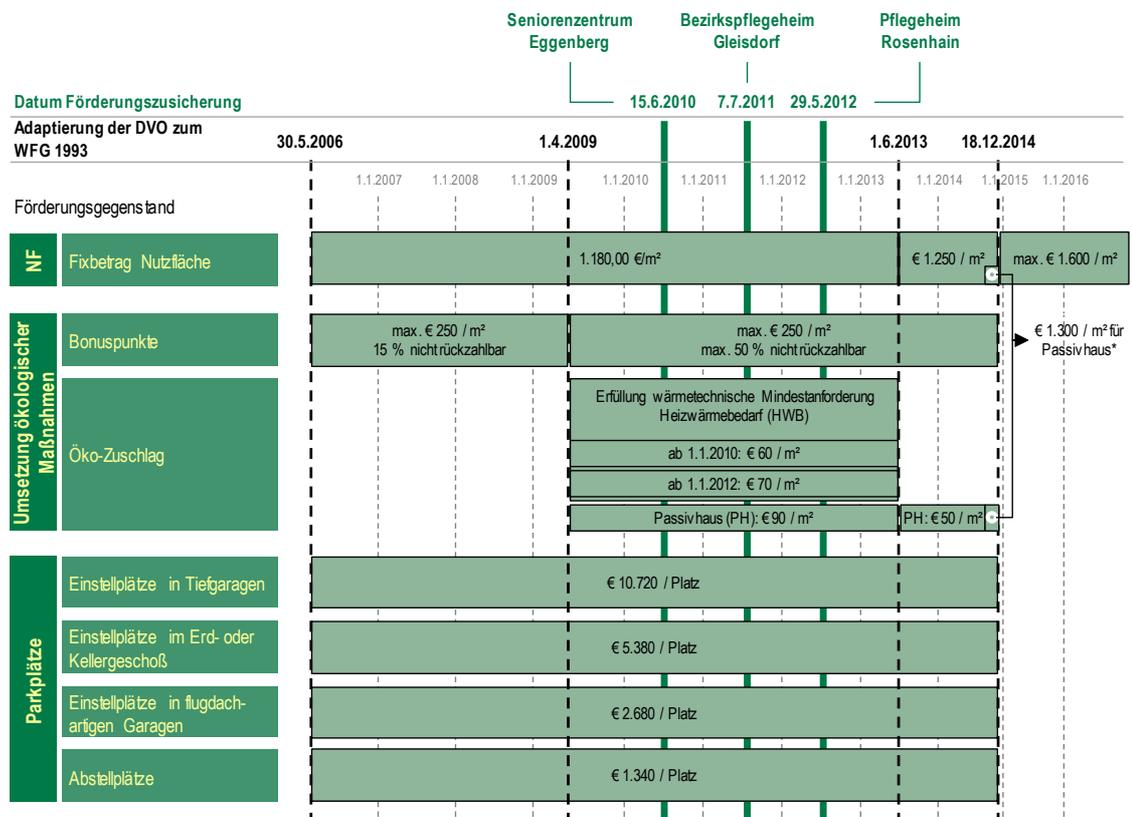
Neben der Festlegung der wohnbauförderfähigen Projekte definiert das WFG 1993 u. a. auch die Förderungsvoraussetzungen (§ 5), den Förderungswerber (§ 7) sowie die Art der Förderung (§ 9).

Die Ermittlung der Förderungshöhe stellt einen wesentlichen Inhalt des Förderungsprozesses dar. Für Wohnheime ist die Geschosswohnbauförderung maßgebend, wobei auch die Umsetzung ökologischer Maßnahmen bei der Berechnung der Förderungshöhe Einfluss hat bzw. Grundvoraussetzung für den Erhalt der Förderung sein kann.

### 3.2 Geschößwohnbauförderung

Die Höhe der Förderungssätze für die Wohnbauförderung ist in den jeweils gültigen Durchführungsverordnungen (DVO) zum WFG 1993 festgelegt. Die Sätze weisen über die aktuelle Förderungsperiode sowie der letzten zehn Jahre unterschiedliche Werte auf, wobei in der Folge nur die relevanten Förderungsgegenstände für Wohnheime dargestellt sind.

Die signifikanten Veränderungen einzelner DVO inkl. Darstellung der Entwicklung der Förderungssätze sind in der untenstehenden Grafik abgebildet. Zudem ist der Zeitpunkt der Förderungszusicherung des jeweiligen Wohnheims ersichtlich. Dieser ist für die anzuwendende Förderungsperiode relevant.



\* gem. Öko-Richtlinie mit Stand 5. August 2014 fand eine Richtigstellung zur Änderung der DVO vom 1. Juni 2013 statt: Der Fixbetrag für Passivhäuser beträgt € 1.300,- / m<sup>2</sup>, der Öko-Zuschlag entfällt.

Abb.: Förderungsgegenstände und -beiträge der Geschößwohnbauförderung seit 30. Mai 2006

Alle drei zur Querschnittsprüfung herangezogenen Wohnheime haben die DVO zum WFG 1993 mit Änderung zum 1. April 2009 als Grundlage.

In der Folge werden die wesentlichen Punkte der einzelnen Förderungsgegenstände **förderbare Nutzfläche**, **Umsetzung ökologischer Maßnahmen** sowie **Parkplätze** näher erläutert.

### **Förderbare Nutzfläche**

Bei Wohnheimen ist die förderbare NF mit maximal **50 m<sup>2</sup> NF pro Bett** begrenzt, wobei dieser Wert in der Öko-Richtlinie niedergeschrieben ist. Eine rechtliche Grundlage auf die in einem „Infoblatt zum Ansuchen“ angeführten 50 m<sup>2</sup> pro Bett konnte von der A15 nicht vorgelegt werden. Die Größenordnung für diese Vorgabe gem. Literaturstellen<sup>8,9</sup> ist jedoch plausibel.

Gemäß § 2 Z. 7 WFG 1993 wird der Begriff Nutzfläche wie folgt definiert:

*„[...] als Nutzfläche die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone. Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen [...]“*

Speziell für Wohnheime definiert das WFG 1993 nach § 10 Abs. 2 die Nutzfläche wie folgt:

*„Als Nutzfläche im Sinne des Abs. 1 gilt die Nutzfläche gemäß § 2 Z. 7 ohne Loggien. Bei Wohnheimen sind mit Ausnahme der Treppenläufe einschließlich der Absätze (Podeste) sämtliche Gänge, Flure und dergleichen, die Aufenthaltsräume erschließen, dieser Nutzfläche zuzuzählen.“*

Nach Abs. 3 der DVO zum WFG 1993 kann ein Zuschlag wie folgt gewährt werden:

*„Bei Bauvorhaben mit Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit geringer Geschoßanzahl kann erforderlichenfalls ein Zuschlag zu den Beträgen gemäß Abs. 2 im Ausmaß von höchstens 22 % gewährt werden. Die Höhe dieses Zuschlages ist wie folgt zu berechnen:*

$$\text{Zuschlag in Prozent} = (3,6 - (A \times 1,26) \div B) \times 12$$

*"A" bezeichnet die Nutzfläche des Bauvorhabens gemäß § 10 Abs. 2 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 zuzüglich allfälliger nicht förderbarer Nutzflächen in Quadratmetern.*

*"B" bezeichnet die Anzahl der Quadratmeter der Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen bedeckt wird. Als bedeckte Fläche gilt auch die Fläche von Durchfahrten und Durchgängen. Unberücksichtigt bleiben Garagenbauten und sonstige Nebengebäude, Loggien und sonstige Freiflächen, bauliche Anlagen, welche die Geländeoberfläche nicht oder nicht wesentlich überragen, konstruktiv nicht bedingte Außenwandvorsprünge.“*

<sup>8</sup> Vgl.: Das Hausgemeinschaftsmodell in Senioreneinrichtungen, Leitfaden zur Planung und Implementierung von Hausgemeinschaften im Bundesland Salzburg, Land Salzburg, Abteilung Soziales, 2013

<sup>9</sup> Vgl.: Kaiser G.: Vom Pflegeheim zur Hausgemeinschaft – Empfehlungen zur Planung von Pflegeheimen, Kuratorium Deutsche Altershilfe KDA, 2. Auflage 2012

Die Höhe der Förderung in Form von Annuitätenzuschüssen war bis zur Änderung der DVO zum WFG 1993 am 18. Dezember 2014 mit einem Fixbetrag von € 1.180,-- / m<sup>2</sup> NF (bis 1. Juni 2013) bzw. mit € 1.250,-- / m<sup>2</sup> NF festgelegt. Danach ist dieser Betrag auf max. € 1.600,-- / m<sup>2</sup> NF erhöht worden, wobei mind. 6 Bonuspunkte sowie maximale Errichtungskosten in der Höhe von € 1.900,-- / m<sup>2</sup> NF eingehalten werden müssen.

Die maximalen Errichtungskosten können sich auf € 2.100,-- / m<sup>2</sup> NF erhöhen, wenn mindestens 12 Bonuspunkte erreicht werden.

### **Umsetzung ökologischer Maßnahmen**

In Anlehnung an das Formblatt der Wohnbauförderung (WBF Blatt) 4 (Ermittlung der förderbaren Gesamtbaukosten) wird bei der Umsetzung von ökologischen Maßnahmen eine separate Darstellung von **Bonuspunkten** und **Öko-Zuschlag** durchgeführt.

#### Bonuspunkte

Von 30. Mai 2006 bis zur Änderung der DVO zum WFG 1993 am 1. April 2009 gab es Bonuspunkte, die mit maximal € 250,-- / m<sup>2</sup> NF mit einem 15 %igen nicht rückzahlbaren Anteil gefördert wurden. Der maximale Förderungsbetrag galt danach noch bis 18. Dezember 2014, jedoch wurde der nicht rückzahlbare Anteil auf maximal 50 % verändert. Nach der Richtlinie der Ökologischen Wohnbauförderung beträgt der nicht rückzahlbare Förderungsbeitrag 30 %.

Die maximale Anzahl der zu erreichenden Punkte betrug 25, wobei jeder Punkt mit € 10,-- monetär bewertet wurde.

Seit der Einführung des Fixbetrages für die Nutzfläche mit max. € 1.600,-- / m<sup>2</sup> NF werden die Bonuspunkte nicht mehr gesondert mit Zuschlägen versehen. Vielmehr ist eine Mindestanzahl von 6 bzw. 12 Punkten Grundvoraussetzung.

#### ÖKO-Zuschlag

Der Öko-Zuschlag ist ein Förderungsbetrag unter Berücksichtigung der wärmetechnischen Komponente. Relevant ist dabei der HWB. Seit der Änderung der DVO zum WFG 1993 mit 1. April 2009 gibt es Zuschläge für die Erfüllung wärmetechnischer Mindestanforderungen, wobei das Erreichen der gesetzlichen Vorgaben mit € 60,-- / m<sup>2</sup> NF (HWB ab 1. Jänner 2010) bzw. € 70,-- / m<sup>2</sup> NF (HWB ab 1. Jänner 2012) gefördert wurde. Bereits zum Zeitpunkt dieser Änderung gab es einen Zuschuss von € 90,-- / m<sup>2</sup> NF für das Erreichen eines Passivhaus-Standards. Von 1. Juni 2013 bis zur letzten Änderung der DVO zum WFG 1993 mit 18. Dezember 2014 wurde der Öko-Zuschlag auf das Passivhaus mit € 50,-- / m<sup>2</sup> NF reduziert.

Seit der Einführung des Fixbetrages mit max. € 1.600,-- / m<sup>2</sup> NF wird kein separater Öko-Zuschlag mehr gewährt.

Im Zuge der Recherchen der Entwicklung der Geschoßwohnbauförderung stellte der LRH für den Förderungszeitraum 1. April 2009 bis 1. Juni 2013 (bzw. für Passivhäuser bis 5. August 2014) fest, dass der Öko-Zuschlag auch nach Gültigkeit der gesetzlich definierten Mindestanforderungen an den Heizwärmebedarf (HWB) gewährt wurde.

**Somit wurden gesetzlich einzuhaltende Mindestanforderungen gefördert.**

Die A15 erläuterte diesen Punkt in einer Stellungnahme wie folgt:

*„Die Art. 15a Vereinbarung hat für den Mieter Belastungen mit sich gebracht. Um hier sozial verträglich im Sinne der Wohnbauförderung zu fördern, wurden die alten Zuschläge beibehalten.“*

Des Weiteren stellte der LRH fest, dass für das Erreichen eines Niedrigenergiehaus- bzw. eines Passivhaus-Standards die Förderung eines **Öko-Zuschlages sowie der Bonuspunkte** gewährt wurden.

Die A15 erläuterte diesen Punkt in einer Stellungnahme wie folgt:

*„In Ergänzung zur Beantwortung zu 1.6 [Anmerkung LRH: Beantwortung betreffend Förderung von gesetzlich vorgeschriebenen HWB Mindestanforderungen] wird hier ausgeführt, dass hier der erhöhte zusätzliche Aufwand mit einem Anreizsystem ausgestattet wurde. Man wollte die ökologische Komponente zusätzlich stärken.“*

### **Parkplätze**

Die Förderungsmöglichkeit von Einstell- und Abstellplätzen wird nach § 10 Abs. 5 WFG 1993 beschrieben:

*„Ein- und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge können im Rahmen der Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie Wohnheimen mit einem Fixbetrag je Ein- und Abstellplatz gefördert werden.“*

Zudem legt die DVO zum WFG 1993 nach § 7 Abs. 7 fest, dass *„die Anzahl der geförderten Ein- und Abstellplätze die Anzahl der Wohnungen des Gebäudes bzw. **die Hälfte der Anzahl der Heimplätze** nicht überschreiten darf.“*

Die Höhe der Förderungsbeiträge der unterschiedlichen Einstell- und Abstellplätze waren seit 30. Mai 2006 bis zur letzten Änderung der DVO zum WFG 1993 mit 18. Dezember 2014 konstant.

Seit der Einführung des Fixbetrages mit max. € 1.600,-- / m<sup>2</sup> NF gibt es keine gesonderten Zuschläge mehr für Einstell- und Abstellplätze.

### 3.3 Prozess

Der Ablauf der Förderung ist in der nächsten Abbildung als Prozess dargestellt und zeigt neben den einzelnen Phasen auch die Zuständigkeiten bzw. die zu erstellenden Dokumente.

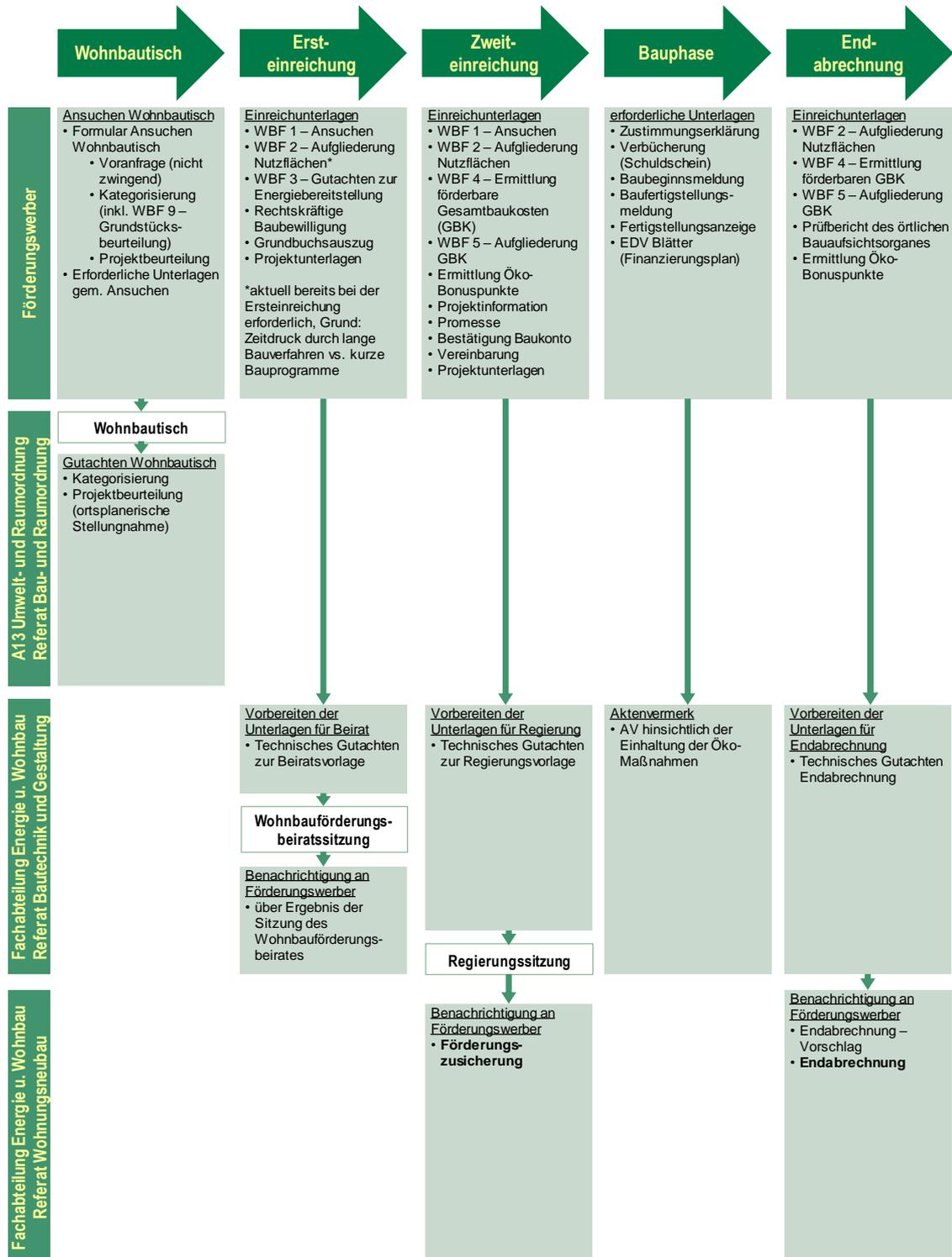


Abb.: Prozess der Wohnbauförderung

Grundsätzlich kann der Förderungsprozess in **fünf Phasen** eingeteilt werden.

Zu Beginn ist der **Wohnbautisch** (Phase 1) abzuhalten. Dieser hat das Ziel, eine Kategorisierung der Planung sowie eine Projektbeurteilung (ortsplanerische Stellungnahme) durchzuführen. Für den Wohnbautisch ist eine eigene Geschäftsordnung (GO) vorhanden, wobei die Aufgaben gemäß GO Wohnbautisch wie folgt definiert sind:

- die raumplanerischen Standortqualitäten von geförderten Wohnbauvorhaben zu beurteilen
- Entscheidungsgrundlagen für den Wohnbauförderungsbeirat und die A15 aufzubereiten
- die hohen Ansprüche an die städtebauliche und baukünstlerische bzw. architektonische Qualität von Projekten zu fördern
- für ein höheres baukulturelles Bewusstsein einzutreten

Zusätzlich beschreibt die GO Wohnbautisch, dass der Wohnbautisch alle Wohnbauvorhaben hinsichtlich der Förderungswürdigkeit des Standortes nach den Bestimmungen des WFG 1993 sowie hinsichtlich der Förderungsvoraussetzungen nach dem WFG 1993 beurteilt.

Nach der positiven Beurteilung durch den Wohnbautisch erfolgt die **Ersteinreichung** (Phase 2) durch den Förderungswerber. Auf Basis von den eingereichten Unterlagen wird ein Technisches Gutachten erstellt, welches für die Wohnbauförderungsbeiratssitzung herangezogen wird. Gemäß dem Gesetz vom 14. März 1979, mit dem ein Wohnbauförderungsbeirat eingerichtet wird, obliegen dem Wohnbauförderungsbeirat folgende Aufgaben (Auszug aus § 1):

*„Dem Wohnbauförderungsbeirat [...] obliegt die Begutachtung der Begehren auf Gewährung einer Förderung für die Errichtung und die Verbesserung von Wohnungen sowie für die Errichtung von Heimen, soweit nach bundesgesetzlichen Bestimmungen vor der Erledigung dieser Begehren ein Beirat anzuhören ist. Dem Beirat obliegt überdies die Beratung der Landesregierung in grundlegenden Fragen der Wohnbauförderung in der Steiermark.“*

Die **Zweiteinreichung** (Phase 3) geschieht nach der positiven Beurteilung durch den Wohnbauförderungsbeirat. Wie bereits bei der Zweiteinreichung wird auch hier ein Technisches Gutachten verfasst. Dieses Gutachten dient als Grundlage für die Regierungssitzung, bei der ein Regierungssitzungsbeschluss (RSB) gefasst wird. Danach erfolgt die Förderungszusicherung (FZ), in der umfangreiche Bedingungen formuliert sind.

Im Zuge der **Bauphase** (Phase 4) sind weitere Unterlagen vom Förderungswerber an die Förderungsstelle zu übermitteln. Zudem wird ein Aktenvermerk vom Land Steiermark hinsichtlich der Einhaltung der Öko-Maßnahmen erstellt.

Die Phase der **Endabrechnung** (Phase 5) erfordert erneut Einreichunterlagen des Förderungswerbers. Auch hier wird, wie bei der Erst- und Zweiteinreichung, ein Technisches Gutachten erstellt. Das Ergebnis stellt die Endabrechnung auf Basis eines Vorschlages dar, die Abweichungen von der FZ aufweisen kann.

Die zeitliche sowie die inhaltliche Einhaltung der zuvor genannten Phasen sind wesentlich für die korrekte Durchführung des Förderungsprozesses. Sämtliche für die Förderung relevanten Unterlagen werden von der A15 in einem Förderungsakt gesammelt. Für den jeweiligen Förderungswerber sind vorgegebene Formulare auf der Homepage unter [www.wohnbau.steiermark.at](http://www.wohnbau.steiermark.at) abrufbar.

Im nächsten Unterkapitel werden die Formulare (Mustervorlagen), die vom Land Steiermark für die Förderungswerber bereitgestellt werden, hinsichtlich Struktur und Übersicht näher betrachtet.

Anschließend werden in einem weiteren Unterkapitel die Förderungsakten der drei Wohnheime auf Vollständigkeit und Einhaltung der Vorgaben überprüft.

### 3.3.1 Mustervorlagen / Formblätter

Wie in der Prozessgrafik dargestellt, muss der Förderungswerber je nach Phase unterschiedliche Unterlagen einreichen, wobei Mustervorlagen vorhanden sind.

Der Wohnbau Steiermark stellt auf seiner Homepage unter anderem die **Geschoßwohnbauförderung** dar, die für Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und **Wohnheimen** relevant ist.

Mit Stand 21. Juli 2016 können auf der Homepage im Bereich Geschoßwohnbauförderung folgende Dokumente bzw. Vorlagen heruntergeladen werden, wobei zwischen „Geschoßwohnbauförderung“ und „Technisch relevante Unterlagen“ unterschieden wird:

Geschosswohnbauförderung		Aktualisiert
<a href="#">Förderungsansuchen (WBF 1) GB Prog. 2015-2019</a>		01.03.2015
<a href="#">Infoblatt zum Ansuchen</a>		21.04.2015
<a href="#">Promesse GB Prog. 2015-2019</a>		18.06.2015
<a href="#">Bestätigung des gesonderten Baukontos</a>		01.11.2013
<a href="#">Projektinformation GB Prog. 2015-2019</a>		22.09.2015
<a href="#">Eidesstattliche Erklärung für Erwerbung bzw. Mietung</a>		01.06.2016

Abb.: Unterlagen und Informationen Geschoßwohnbauförderung; Quelle: <http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/ziel/113383956/DE/> [Stand: 21. Juli 2016]

Technisch relevante Unterlagen		Aktualisiert
<a href="#">Grundstücksbeurteilung (WBF 9)</a>		19.07.2016
<a href="#">Erläuterung zu WBF 9</a>		19.07.2016
<a href="#">Gutachten zur Energiebereitstellung (WBF 3)</a>		07.03.2016
<a href="#">WBF 2 GB Prog. 2015-2019</a>		01.03.2015
<a href="#">WBF 4 und WBF 5 GB Prog. 2015-2019</a>		01.03.2015
<a href="#">Formblätter EDV</a>		01.11.2013
<a href="#">Ökopunkte PDF ausfüllbar GB Prog. 2015-2019</a>		18.05.2015
<a href="#">Öko2 - Nachweis</a>		01.07.2006
<a href="#">OI3 - Index</a>		01.07.2006
Energiebuchhaltung	<a href="#">Information</a>	01.01.2015
<a href="#">Baubeginnmeldung</a>		15.06.2016
<a href="#">Baufertigstellungsmeldung</a>		01.03.2014
<a href="#">Formblätter (WBF 1, 2, 3 und 5) GB Prog. bis 2014</a>		01.10.2014
<a href="#">Promesse GB Prog. bis 2014</a>		13.11.2013
<a href="#">Projektinformation GB Prog. bis 2014</a>		01.10.2011

Abb.: Unterlagen und Informationen Technisch relevante Unterlagen; Quelle: <http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/ziel/113383956/DE/> [Stand: 21. Juli 2016]

Der LRH führte eine Analyse der auf der Homepage angebotenen Mustervorlagen mit dem vom LRH grafisch dargestellten Förderungsprozess durch, um die Nachvollziehbarkeit sowie die Handhabung der Formblätter für die jeweilige Phase des Prozesses aus der Sicht des Förderungswerbers festzustellen.

**Generell stellt der LRH fest, dass die tabellarische Gliederung der Formblätter die Systematik des Förderungsprozesses nur eingeschränkt wiedergeben.**

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

*Stellungnahme der A15:*

*Für den Geschoßbau gibt es verschiedene rechtliche und technische Vorgaben. Entsprechend dieser wurden auch die für den geförderten Geschoßbau maßgebenden Formblätter in „rechtliche“ und „technische“ Formblätter geteilt, da sich diese Differenzierung als sehr praktikabel darstellt. Die FAEW nimmt aber den Hinweis des LRH auf; im Zuge der bereits begonnenen Umstellung auf den „ELAK“ wir diese Systematik völlig neu gestaltet.*

**Der LRH empfiehlt eine Weiterentwicklung der Systematik im Hinblick auf Übersicht und klare Zuordnung zu den Förderungsphasen. Durch eine graphische Darstellung des Förderungsprozesses können Unklarheiten bereits präventiv vermieden werden.**

Das Ansuchen für den Wohnbautisch ist als Vorlage nicht vorhanden. Dieses Formular findet sich bei der Förderungsart „Wohnbauscheck“, die jedoch nur für den Ersterwerb von Eigentumswohnungen relevant ist.

**Der LRH stellt fest, dass für den Start des Förderungsprozesses das erforderliche Formular „Ansuchen Wohnbautisch“ bei der für Wohnheime relevanten Förderungsart „Geschoßwohnbauförderung“ fehlt.**

**Der LRH empfiehlt die Hinzugabe dieses Formulars zur entsprechenden Förderungsart „Geschoßwohnbauförderung“.**

Des Weiteren wurden auf der Homepage der A15 die verfügbaren Formblätter vom LRH stichprobenartig gesichtet.

**Dabei stellte der LRH fest, dass die Excel-Datei „Formblätter (WBF 1, 2, 3 und 5) GB Prog. bis 2014“ bei den „Technisch relevanten Unterlagen“ kein, wie der Dateiname vermuten lässt, WBF 3 Blatt enthält. Vielmehr sind in der Datei das WBF 4 Blatt sowie die Ermittlung der Bonuspunkte vorhanden.**

**Der LRH empfiehlt, die Bezeichnung der Unterlagen dem tatsächlichen Inhalt anzupassen. Zudem wird wieder auf eine klare Struktur hinsichtlich der eindeutigen Zuordnung der Förderungsphasen verwiesen.**

### 3.3.2 Vollständigkeit Förderungsakt

In der Folge wird die Vollständigkeit der Förderungsakten für alle drei Projekte überprüft. Dabei erfolgt eine Einteilung der Kontrolle in Anlehnung an die Förderungsphasen Wohnbautisch, Ersteinreichung, Zweiteinreichung, Bauphase und Endabrechnung.

Zur einfacheren Übersicht werden vorhandene Unterlagen mit „✓“, fehlende Unterlagen mit „x“ dargestellt.

#### Wohnbautisch

Wohnbautisch	Bezirkspflegeheim Gleisdorf	Seniorenzentrum Eggenberg	Pflegeheim Rosenhain
Ansuchen Kategorisierung	x	✓ <sup>1</sup>	nicht erforderlich <sup>6</sup>
WBF 9 – Grundstücksbeurteilung	✓	✓ <sup>2</sup>	✓ <sup>2</sup>
Ansuchen Projektbeurteilung	x	✓ <sup>3</sup>	x
Gutachten Kategorisierung	x	✓ <sup>4</sup>	nicht erforderlich <sup>6</sup>
Gutachten Projektbeurteilung	✓	✓ <sup>5</sup>	✓

<sup>1+3</sup> wurden gemeinsam mit einem Formular angesucht

<sup>2</sup> von der Stadt Graz wurde eine eigene Vorlage für die Grundstücksbeurteilung herangezogen

<sup>4+5</sup> der Wohnbautisch für die Beurteilung der Kategorisierung und der Projektbeurteilung fand gemeinsam statt

<sup>6</sup> in der Projektbeurteilung des Wohnbautisches ist angeführt, dass für dieses Projekt bereits ein EU-weiter Wettbewerb abgewickelt und somit von einer Durchführung eines Gutachterverfahrens Abstand genommen wurde

Tab.: Vollständigkeit Förderungsakt, Wohnbautisch

Die Vollständigkeit der Unterlagen betreffend Wohnbautisch ist nur beim Seniorenzentrum Eggenberg gegeben, wobei bei diesem Wohnheim das Ansuchen für die Kategorisierung und die Projektbeurteilung gemeinsam durchgeführt wurde. Beim Bezirkspflegeheim Gleisdorf sind im Förderungsakt nur das WBF 9 Blatt sowie das Gutachten zur Projektbeurteilung abgelegt. Das Pflegeheim Rosenhain wurde nur hinsichtlich der Projektbeurteilung vom Wohnbautisch begutachtet, da eine Kategorisierung auf Grund des bereits durchgeführten Planungswettbewerbes hinfällig war. Das Ansuchen für die Projektbeurteilung liegt im Förderungsakt nicht vor.

In einer Stellungnahme hinsichtlich der fehlenden Unterlagen führte die A15 Folgendes aus:

*„Die Geschäftsstelle des Wohnbautisches ist die Abteilung 13. Für die Wohnbauförderung relevant ist die positive Stellungnahme des Wohnbautisches, die über die Geschäftsstelle an die A15 Fachabteilung Energie und Wohnbau gelangt. Demnach könnte sicherlich die Abteilung 13 die gewünschten Unterlagen zur Verfügung stellen.“*

**Ersteinreichung**

Ersteinreichung	Bezirkspflegeheim Gleisdorf	Seniorenzentrum Eggenberg	Pflegeheim Rosenhain
WBF 1 – Ansuchen	✓	✓	✓
WBF 3 – Gutachten zur Energieberatung	✓	✓	✓
Rechtskräftige Baubewilligung	✓ <sup>1</sup>	✓	✓
Grundbuchsauszug	✓	x	✓
Projektinformation <sup>2</sup>	✓	✓	✓
Technisches Gutachten zur Beiratsvorlage	✓	✓	✓
Benachrichtigung an Förderungswerber	✓	✓	✓

<sup>1</sup> Bestätigung des in Rechtskraft erwachsenen Bescheides

<sup>2</sup> aktuell ist eine Vorlage nur mehr für die Zweiteinreichung vorhanden

Tab.: Vollständigkeit Förderungsakt, Ersteinreichung

Die Ersteinreichung ist beinahe vollständig, beim Seniorenzentrum Eggenberg ist der erforderliche Grundbuchsauszug im Förderungsakt nicht enthalten.

**Zweiteinreichung**

Zweiteinreichung	Bezirkspflegeheim Gleisdorf	Seniorenzentrum Eggenberg	Pflegeheim Rosenhain
WBF 1 – Ansuchen	x	✓	✓
WBF 2 – Aufgliederung Nutzflächen	✓	✓	✓
WBF 4 – Ermittlung förderbare GBK	✓	✓	✓
WBF 5 – Aufgliederung GBK	✓	✓	✓
Ermittlung Öko-Bonuspunkte	✓	✓	✓
Projektinformation	x	✓	✓
Promesse	✓	✓	✓
Bestätigung gesondertes Baukonto	✓	✓	✓
Vereinbarung	✓	✓	x
Technisches Gutachten zur Regierungsvorlage	✓	✓	✓
Regierungssitzungsbeschluss	✓	✓	✓
Förderungszusicherung	✓	✓	✓

Tab.: Vollständigkeit Förderungsakt, Zweiteinreichung

Bei der Zweiteinreichung ist im Förderungsakt zum Bezirkspflegeheim Gleisdorf das WBF 1 Blatt sowie die Projektinformation nicht ersichtlich. Zur Projektinformation führt die A15 Folgendes aus:

„Die Projektinformation hat für den Förderungsakt keine Relevanz, sondern ist nur eine Serviceleistung an das politische Büro.“

Beim Pflegeheim Rosenhain fehlt die Vereinbarung, wobei die A15 dahingehend wie folgt Stellung nahm:

„Sollte die Fördervereinbarung tatsächlich nicht dem Förderungsakt angeschlossen sein, so befindet sich diese jedenfalls im Akt der Gesundheitsabteilung.“

### **Bauphase**

Bauphase	Bezirkspflegeheim Gleisdorf	Seniorenzentrum Eggenberg	Pflegeheim Rosenhain
Zustimmungserklärung	✓	✓	✓
Verbücherung (Schuldschein)	✓	✓	✓
Baubeginnsmeldung	✓	✓	✓
Baufertigstellungsmeldung	✓	✓	✓
Fertigstellungsanzeige (Benützungsbewilligung)	✓	✓	✓
EDV Blätter (Finanzierungsplan)	✓	✓	✓
AV hinsichtlich der Einhaltung der Öko- Maßnahmen	✓	✓	✓

Tab.: Vollständigkeit Förderungsakt, Bauphase

Die im Zuge der Bauphase erforderlichen Unterlagen sind bei allen drei Projekten in vollständiger Form im Förderungsakt abgelegt.

### **Endabrechnung**

Endabrechnung	Bezirkspflegeheim Gleisdorf	Seniorenzentrum Eggenberg	Pflegeheim Rosenhain
WBF 2 – Aufgliederung Nutzflächen	✓	✓	✓ <sup>1</sup>
WBF 4 – Ermittlung förderbare GBK	✓	✓	✓
WBF 5 – Aufgliederung GBK	✓	✓	✓
Prüfbericht des örtlichen Bauaufsichtsorganes	✓	✓	✓
Ermittlung Öko-Bonuspunkte	✓	x	✓
Technisches Gutachten zur Endabrechnung	✓	✓	✓
Endabrechnung – Vorschlag	✓	✓	✓
Endabrechnung	✓	✓	✓

<sup>1</sup> Eine nachvollziehbare Nutzflächenermittlung ist jedoch nicht in den Unterlagen enthalten

Tab.: Vollständigkeit Förderungsakt, Endabrechnung

Der Förderungsakt für das Bezirkspflegeheim Gleisdorf ist hinsichtlich der Endabrechnung vollständig. Dasselbe gilt – bis auf eine nachvollziehbare Nutzflächenermittlung – auch für das Pflegeheim Rosenhain. Die Unterlagen für die Ermittlung der Bonuspunkte sind beim Seniorenzentrum Eggenberg nicht vorhanden.

Die A15 nimmt dazu wie folgt Stellung:

*„Die Ermittlung der Öko-Bonuspunkte ist jedenfalls Bestandteil des Förderungsaktes. Dieser Frage wird im konkreten Förderungsfall im Hause noch nachgegangen. Das relevante Aktenstück ist jedenfalls das Technische Gutachten. Die Daten, die in dieses Gutachten einfließen, werden jedenfalls im 4-Augen-Prinzip kontrolliert.“*

**Zusammenfassend stellt der LRH hinsichtlich der Vollständigkeit der Förderungsakten fest, dass zum Großteil alle Unterlagen vorhanden sind. Vereinzelt fehlen jedoch Projektunterlagen, die für die Förderung relevant sind. Zwar wird in den Stellungnahmen der A15 teilweise auf andere Abteilungen verwiesen, jedoch ist der LRH der Meinung, dass die A15 als Förderungsgeber über einen vollständigen Förderungsakt verfügen sollte.**

**Der LRH empfiehlt der A15 daher, die Vollständigkeit des Förderungsaktes zu gewährleisten.**

***Stellungnahme des Landesrates Johann Seitinger:***

*Im Zuge der ELAK-Ausrollung werden wesentliche Aktenstücke als solche identifiziert werden und damit im System als entscheidungsrelevante Unterlagen zur Verfügung stehen.*

Zudem gibt es in der A15 einen internen Musterakt sowie eine Prozessdarstellung des Aktenablaufes für die Geschoßbauförderung. Des Weiteren ist eine Checkliste für die Einreichung von Ansuchen für Geschoßwohnbauvorhaben vorhanden.

**Der LRH stellt positiv fest, dass interne Vorlagen zur korrekten und vollständigen Förderungsabwicklung vorhanden sind.**

**Der LRH empfiehlt dazu, diese Unterlagen in Anlehnung an die sich verändernden Rahmenbedingungen des Förderungswesens laufend zu aktualisieren. Auf wesentliche Änderungen sollte separat hingewiesen werden, um signifikante Adaptierungen klar ersichtlich zu machen.**

### 3.4 Überprüfung der Förderungssummen

Ziel dieses Unterkapitels ist es, die Ermittlung der jeweiligen Förderungsbeträge auf Nachvollziehbarkeit sowie Einhaltung festgelegter Vorgaben zu überprüfen. Als Struktur dienen die unterschiedlichen Förderungsgegenstände, die im direkten Vergleich aller drei Wohnheime gegenübergestellt werden.

#### 3.4.1 Übersicht der Fördersummen

Wie in Kapitel 3.2 Geschosßwohnbauförderung dargestellt, gelten für die drei Seniorenwohnheime jene Förderungssätze, die in der DVO zum WFG 1993 mit Änderung zum 1. April 2009 definiert sind. Die folgende Tabelle zeigt die in der Endabrechnung im WBF 5 Blatt eingetragenen Förderungssummen. Bei den Parkplätzen gab es lediglich Förderungen bei den Abstellplätzen, die Einstellplätze sind daher in der Übersicht nicht abgebildet.

Förderungsgegenstand	Förderungsbeitrag	Bezirkspflegeheim Gleisdorf	Seniorenzentrum Eggenberg	Pflegeheim Rosenhain
Bettenanzahl		140	90	52
Nutzfläche	€ 1.180 / m <sup>2</sup> (max. 50 m <sup>2</sup> /Bett)	7.000,00 m <sup>2</sup>	4.162,60 m <sup>2</sup>	2.600,00 m <sup>2</sup>
>> <i>entspricht</i>		<u>€ 8.260.000,00</u>	<u>€ 4.911.900,00</u>	<u>€ 3.068.000,00</u>
Erhöhungsbetrag	gem. Formel (max. 22 %)	-	-	19,62 %
>> <i>entspricht</i>				<u>€ 601.800,00</u>
Bonuspunkte	€ 10 / Punkt & m <sup>2</sup>	14 Punkte	12 Punkte	10 Punkte
>> <i>entspricht</i>		<u>€ 980.000,00</u>	<u>€ 499.600,00</u>	<u>€ 260.000,00</u>
Öko-Zuschlag	€ 60, € 70 oder € 90 / m <sup>2</sup> je nach HWB	HWB ab 1.1.2012 € 70 / m <sup>2</sup>	Passivhaus € 90 / m <sup>2</sup>	HWB ab 1.1.2012 € 70 / m <sup>2</sup>
>> <i>entspricht</i>		<u>€ 490.000,00</u>	<u>€ 374.600,00</u>	<u>€ 182.000,00</u>
Abstellplätze	€ 1.340 / Platz	39 Plätze	5 Plätze	-
>> <i>entspricht</i>		<u>€ 52.300,00</u>	<u>€ 6.700,00</u>	
<b>Förderbare GBK</b>		<b>€ 9.782.300,00</b>	<b>€ 5.792.800,00</b>	<b>€ 4.111.800,00</b>
<b>davon nicht rückzahlbar<sup>1</sup></b>		<b>€ 784.000,00</b>	<b>€ 524.500,00</b>	<b>€ 260.000,00</b>

<sup>1</sup> der Öko-Zuschlag ist zu 100 % nicht rückzahlbar; die Bonuspunkte zu 30 % (der Restbetrag der Förderung wird in Form von rückzahlbaren Zuschüssen gewährt)

Tab.: Übersicht der Förderungssummen

### 3.4.2 Förderungsgegenstand Nutzfläche

Zentrales Element zur Berechnung der Förderungshöhe ist die NF. Diese wird zum einen selbst mit einem definierten Förderungsbeitrag gefördert, zum anderen ist die NF jener Multiplikator, der beim Förderungsgegenstand Bonuspunkte (siehe Kapitel 3.4.3 Förderungsgegenstand Bonuspunkte) sowie beim Förderungsgegenstand Öko-Zuschlag (siehe Kapitel 3.4.4 Förderungsgegenstand Öko-Zuschlag) anzuwenden ist. Eine fehlerhafte Ermittlung der NF würde somit weitgreifende Folgen auf die gesamte Ermittlung der Förderungshöhe haben. Zusätzlich stellt diese auch die Basis für die Honorarbemessungsgrundlage dar, wodurch sich Fehler bei der Ermittlung direkt auf die Höhe der Honorare auswirken.

Aus diesem Grund ist auf eine korrekte Ermittlung der förderbaren NF nach der Definition des WFG 1993 (siehe Kapitel 3.2 Geschoßwohnbauförderung) besonders Wert zu legen.

**Der LRH empfiehlt, der Ermittlung der förderbaren Nutzfläche besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Seitens der A15 sind Kontrollmechanismen zur Sicherstellung einer korrekten Förderungsabwicklung anzuwenden.**

Zur Ermittlung der förderbaren NF gemäß WFG 1993 ist zu beachten, dass diese von der Nutzfläche gemäß ÖNORM zu unterscheiden ist (vgl. Kapitel 2.3 Projektkennwerte). Während das WFG 1993 lediglich die förderbare NF bzw. nicht förderbare Flächen definiert, unterscheidet z. B. die *ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken (2002)* die Raumflächen in NF, FF und VF.

Nachfolgende Tabelle zeigt beispielhaft einige relevante Räume und deren Zuordnung lt. WFG 1993 bzw. ÖNORM.

Raumtypen	WFG 1993	ÖNORM B 1800 2002		
	förderbare NF	NF	FF	VF
Wohnen, Zimmer, Speise- und Gemeinschaftsräume	✓	✓		
Sanitärräume, Umkleieräume, Pflegebad	✓	✓		
Versammlungs- und Sakralräume	✓	✓		
Büro- und Verwaltungsräume	✓	✓		
Küchen, Kühlräume, Waschküchen, Spülräume	✓	✓		
Therapieräume	x <sup>1</sup>	✓		
Betriebsbezogene Lagerräume, Archive	✓	✓		
Sonstige Lagerräume, Kellerräume (Reserveflächen ohne Geschäftszweck)	x	✓		
Werkstätten	x	✓		
Eingangshallen, Windfänge, Vorräume	✓			✓
Gänge zur Erschließung von Aufenthaltsräumen <sup>2</sup>	✓			✓
Gänge zur Erschließung von Nicht-Aufenthaltsräumen	x			✓
Aufzugsschächte (je Geschoß)	x			✓
Heizräume, E-Technik- und Raumluftechnikräume	x		✓	

<sup>1</sup> Gemäß § 6 WFG 1993 sind „Krankenräume sowie Behandlungs- und Therapieeinrichtungen“ nicht den GBK zuzuordnen. Nach Auskunft der A15 wird dies sinngemäß auf die Nutzflächenermittlung angewendet, wodurch Therapieräume als nicht förderbare Fläche zu klassifizieren sind.

<sup>2</sup> Aufenthaltsräume sind Räume, die zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind (z. B. Wohn- und Schlafraum, Wohnküche, Arbeitsraum, Unterrichtsraum). Nicht dazu zählen jedenfalls Badezimmer und Toiletten. (Definition gemäß OIB Richtlinie 2015)

Tab.: Gegenüberstellung der NF nach WFG 1993 und ÖNORM B 1800 (2002)

Die obige Tabelle zeigt, dass sich die Definitionen der NF gemäß WFG 1993 bzw. ÖNORM B 1800 unterscheiden (vgl. Kap. 2.3 Projektkennwerte).

Bei allen drei Wohnheimen wurde der Förderungsbeitrag mit **€ 1.180,-- / m<sup>2</sup> NF** angewendet. Dieser Wert entspricht dem für die gegenständlichen Projekte gültigen DVO zum WFG 1993.

Wie bereits einleitend erwähnt, ist die förderfähige NF maßgebend. In der folgenden Tabelle werden die geförderten Flächen der drei Pflegeheime gemäß den übermittelten Förderungsakten dargestellt:

Eckdaten	Bezirkspflegeheim Gleisdorf	Seniorenzentrum Eggenberg	Pflegeheim Rosenhain
Bettenanzahl	140	90	52
Maximale förderbare NF (50 m <sup>2</sup> pro Bett)	7.000 m <sup>2</sup>	4.500 m <sup>2</sup>	2.600 m <sup>2</sup>
Tatsächlich geförderte NF	7.000 m <sup>2</sup>	4.162,6 m <sup>2</sup>	2.600 m <sup>2</sup>

Tab.: Übersicht der förderbaren Nutzfläche gemäß Förderungsakten

**Der LRH stellt fest, dass bei keinem der drei Wohnheime die maximale förderbare Nutzfläche mit 50 m<sup>2</sup> pro Bett überschritten wurde. Beim Bezirkspflegeheim Gleisdorf und beim Pflegeheim Rosenhain wurden die max. förderbare NF gefördert, beim Seniorenzentrum Eggenberg wurde die max. förderbare NF unterschritten.**

Vom LRH wurden die geförderten Nutzflächen überprüft. Die Ergebnisse sind nachfolgend dargestellt. Basis für die Nachvollziehung der Ermittlung der geförderten Nutzflächen ist jeweils das sogenannte Raumbuch und dazugehörige Planunterlagen.

#### **Bezirkspflegeheim Gleisdorf**

Im Raumbuch sind vom Architekten alle Räume nach Geschoßen getrennt aufgelistet, wobei in der Spalte „NF Förderung“ die förderbaren Nutzflächen ausgewiesen sind. Das im Förderungsakt befindliche Raumbuch weist bei einigen Räumen abweichende Flächenangaben im Vergleich zu den Planunterlagen, die der Sachbearbeiter zur Kontrolle herangezogen hat, auf.

**Der LRH stellt fest, dass die Raumflächen im Raumbuch vom Sachbearbeiter der A15 vollständig auf den Planstand kontrolliert und gegebenenfalls korrigiert wurden.**

Als förderfähige NF sind im Raumbuch 7.532,40 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Diese wurde durch handschriftliche Korrekturen des Sachbearbeiters auf 7.622,36 m<sup>2</sup> korrigiert. Demnach ist die durch die Bettenanzahl vorgegebene Begrenzung der förderbaren Nutzfläche im Ausmaß von 7.000 m<sup>2</sup> (140 Betten x 50 m<sup>2</sup> pro Bett = 7.000 m<sup>2</sup>) für die Förderung maßgebend.

Eine Überprüfung der Zuordnungen von Räumen als förderbare Nutzflächen durch den LRH ergab einige Fehlzusordnungen, wodurch eine zu hohe geförderte Nutzfläche errechnet wurde.

**Der LRH stellt fest, dass eine Korrektur der Zuordnung von Räumen hinsichtlich Förderungsfähigkeit in der Kategorie „NF Förderung“ nicht erfolgte.**

Nachfolgende Tabelle zeigt die Räume, die gemäß WFG 1993 sowie der Interpretation durch die A15 nicht den förderbaren Nutzflächen zuzuordnen sind.

Geschoß	Raum	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anmerkung
UG	Gang	78,73	erschließt keinen Aufenthaltsraum, Anwendung § 10 (2) WFG 1993
UG	Reserve	24,11	Reserveflächen sind keine förderbaren Flächen
UG	Unausgebauter Bereich	918,07	nicht ausgebaute Räume sind keine förderbaren Flächen
EG	Werkstatt	26,77	Werkstätten sind keine förderbaren Flächen
OG1	Therapie/Unters.	20,21	lt. A15 keine förderbare Fläche
OG2	Therapie/Unters.	20,21	lt. A15 keine förderbare Fläche
OG3	Therapie/Unters.	20,21	lt. A15 keine förderbare Fläche
OG4	Therapie/Unters.	20,21	lt. A15 keine förderbare Fläche
	<b>Summe</b>	<b>1.128,52</b>	<b>nicht förderbare Fläche</b>

Tab.: Zusammenstellung nicht förderbarer Flächen beim Bezirkspflegeheim Gleisdorf, die als förderbar geltend gemacht wurden

Die im Raumbuch zum Förderungsakt dokumentierte förderbare NF wäre somit um 1.128,52 m<sup>2</sup> zu reduzieren gewesen, wodurch sich eine förderbare Nutzfläche von 6.493,84 m<sup>2</sup> (7.622,36 m<sup>2</sup> - 1.128,52 m<sup>2</sup>) ergibt. Die Begrenzung der förderbaren NF durch das „50 m<sup>2</sup> pro Bett“-Kriterium wird damit unterschritten, wodurch der geringere Wert mit 6.493,84 m<sup>2</sup> als förderbare NF heranzuziehen gewesen wäre.

**Der LRH stellt fest, dass die geförderte NF beim Bezirkspflegeheim Gleisdorf um ca. 506 m<sup>2</sup> zu hoch bemessen wurde. Dadurch wären förderliche Reduktionen bei den förderbaren Gesamtbaukosten, den Honoraren und den Bauverwaltungskosten die Folge gewesen.**

**Der LRH empfiehlt, neben der größtmöglichen Kontrolle der Räume im Raumbuch erhöhtes Augenmerk auf die Förderungsfähigkeit der einzelnen Räume zu legen.**

***Stellungnahme des Landesrates Johann Seitinger:***

*Dazu führte die ÖWG aus, dass die Definition der Heimförderung und der förderbaren Nutzfläche in Ergänzung zum WFG 1993 im Informationsschreiben der Abteilung 15 – Ausgabe 2009 ersichtlich sei: „Sämtliche allgemein nutzbaren Flächen und Gänge (ausgenommen Treppenläufe und Podeste), die umbaut sind, sind in die Förderung miteinbezogen. Je Heimplatz kann die Förderung unter Einbeziehung von Infrastruktur und Gangflächen höchstens 50 m<sup>2</sup> betragen“.*

*Somit seien unter Einbeziehung der Infrastruktur alle Nutzflächen, die lt. Raumbuch als förderbare Nutzfläche aufgelistet seien, förderbare Nutzflächen. Dies gelte sowohl für die Lagerflächen im Untergeschoß (nicht ausgebautes Kellergeschoß) als auch für die Reserveflächen, Werkstatt und Gangflächen.*

*Die ausgewiesenen Therapie-/Untersuchungszimmer seien ebenfalls allgemein nutzbare Räume. Die Interpretation, dass diese Räume lt. WFG 1993 Krankenräume darstellen sollten, könne nicht nachvollzogen werden, da es sich bei diesem Projekt nicht um eine Krankenanstalt, sondern um ein Seniorenwohnheim handle.*

*In diesen Räumen komme es lediglich zur Durchführung von Therapien und Untersuchungen – die entsprechende Therapieausstattung sei nicht Gegenstand der Förderung.*

*Die förderbare Nutzfläche betrage 7.622,36 m<sup>2</sup> – die Begrenzung der förderbaren Nutzflächen durch das „50 m<sup>2</sup> pro Bett“ – Kriterium werde somit überschritten, sodass 622,36 m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche zusätzlich zur geförderten Nutzfläche von 7.000,00 m<sup>2</sup> errichtet worden seien.*

### **Replik des Landesrechnungshofes:**

Das o. a. Informationsschreiben der A15 steht bei der Zuordnung förderbarer Flächen im Widerspruch zum WFG 1993:

Gemäß § 10 (2) WFG 1993 sind „sämtliche Gänge, Flure und dergleichen, **die Aufenthaltsräume erschließen**, dieser Nutzfläche zuzuzählen.“

Damit sind lt. WFG 1993 nicht alle Gangflächen zur förderbaren Nutzfläche zu zählen, lt. Informationsschreiben jedoch schon.

Die sehr verkürzte Darstellung von Bestimmungen betreffend Wohnheime im Informationsschreiben der A15 (drei Sätze) führt offenbar zu Fehlinterpretationen.

**Der LRH empfiehlt der A15, sämtliche Informationsunterlagen auf Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben zu überprüfen und anzupassen.**

Das Beispiel Bezirkspflegeheim Gleisdorf zeigt, dass hinsichtlich mehrerer Raumtypen Unklarheiten bestehen.

**Der LRH empfiehlt der A15, zusätzliche Erläuterungen zur Förderfähigkeit bestimmter Flächen (Werkstatt, Reserveflächen, Therapieräume etc.) – z. B. in Form abgestimmter Informationsunterlagen – zu verfassen.**

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

*Stellungnahme der A15:*

*Aus Sicht der A15 wird ergänzt, dass bei diesem Projekt ursprünglich nur eine Teilunterkellerung angedacht war. Im Zuge der weiteren Planungsarbeiten entschied man sich, auf Grund der widrigen Bodenverhältnisse für ein komplettes Kellergeschoss; der Architekt hat diese zusätzlich entstanden Lager-Räume als „unausgebaute Bereiche“ bezeichnet; im Gegensatz zu den in der Anfangsplanung höherwertigen, teilweise verfliesen beheizten „vollausgebauten“ Kellerräumlichkeiten, wie z.B. Bettenlager, Nachlasslager, Archiv, Windellager etc.*

*Diese unglückliche Wortwahl seitens des Planers bewirkte unterschiedliche Interpretationen beim LRH und der A15. Während der LRH „unausgebaute Räume“ als nicht förderbar einstuft und diese Flächen (918,07 m<sup>2</sup>) von der Gesamtsumme (7.622,36 m<sup>2</sup>) abzuziehen wären, stützt sich die FAEW auf jene Vorgaben, wonach alle den Bewohnern dienenden Flächen, also auch Kellerflächen und Lagerräume bis zu einem Maximalausmaß von 50 m<sup>2</sup>/Bett förderbar – und somit nicht abzuziehen – sind.*

*Da die von LRH errechnete Differenz von 506 m<sup>2</sup> zu hoch ermittelter Förderfläche kleiner ist als die „nicht ausgebauten“ Lagerflächen von 918 m<sup>2</sup>, kommt die 50 m<sup>2</sup>-Regelung zum Tragen und sind die 7.000 m<sup>2</sup> geförderte Fläche (140 Betten x 50 m<sup>2</sup>) korrekt.*

### **Replik des Landesrechnungshofes:**

Die A15 teilte dem LRH in Beantwortung eines Fragenkataloges auf die Frage: **„Wie sind Räume, die über das Raumbedarfsprogramm bzw. übliche Größenordnungen für diverse Bedarfsflächen hinausgehen (z. B. Reserveflächen, nicht ausgebaute Räume etc.), bei der Ermittlung der förderbaren Flächen zu berücksichtigen?“** mit:

**„Reserveflächen, nicht ausgebaute Räume werden nicht den förderbaren Flächen zugerechnet.“**

Der ursprüngliche Bedarf an Lagerflächen für das Bezirkspflegeheim wurde entsprechend dem Raumbedarfsprogramm im Untergeschoß mit Lagerflächen im Ausmaß von ca. 150 m<sup>2</sup> gedeckt. Die zusätzlichen Flächen (nicht ausgebauter Bereich) von 918 m<sup>2</sup> sind aus Sicht des LRH als Reserveflächen einzustufen und nicht als förderbare Fläche anzusetzen. Der Umstand der Vollunterkellerung aus technischen und wirtschaftlichen Überlegungen hat keine fördertechnische Relevanz.

Die Aussage, dass die „unglückliche Wortwahl“ des Planers („unausgebaute Räume“) unterschiedliche Interpretationen bewirkte, widerspricht auch der o. a. Beantwortung der A15 und kann nicht nachvollzogen werden.

Lagerflächen, die über das Raumbedarfsprogramm bzw. übliche Größenordnungen hinausgehen, sind als Reserveflächen und damit als nicht förderbar einzustufen. Im vorliegenden Fall sind inkl. dem unausgebauten Bereich Lagerflächen im 7-fachen Ausmaß im Vergleich zum Raumbedarfsprogramm vorhanden.

Dass derart große Lagerflächen im Keller den Bewohnern dienen, ist für den LRH nicht nachvollziehbar. Zur Erreichung des Flächengrenzwertes (50 m<sup>2</sup> pro Bett) sind nicht zusätzliche Lagerflächen zu fördern, sondern allenfalls zusätzliche Flächen, die unmittelbar den Bewohnern dienen (Gemeinschaftsflächen, mehr Einzelzimmer statt Doppelzimmer etc.).

**Die Kritik hinsichtlich der zu hohen geförderten Nutzfläche bleibt somit aufrecht.**

**Der LRH empfiehlt der A15, eine Regelung zur Begrenzung von überdimensionierten Lagerflächen auf Basis von Literaturrecherchen und Bestandserhebungen zu formulieren.**

### Seniorenzentrum Eggenberg

Ein Raumbuch mit einer Auflistung aller Räume ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Bei der Endabrechnung ist eine Nutzflächenberechnung enthalten, in der die geförderten Nutzflächen nach Geschoßen getrennt dokumentiert sind. Nicht förderbare Flächen, wie Räume für Gebäudetechnik und Stiegenhäuser scheinen in der Unterlage nicht auf.

**Der LRH empfiehlt für die Abwicklung der Endabrechnung, ein vollständiges Raumbuch als Basis für die Nutzflächenermittlung zu verwenden, woraus nachvollziehbar hervorgeht, welche Räume förderbar und welche nicht förderbar sind.**

Im Förderungsakt der A15 ist kein nachvollziehbarer Hinweis auf eine Prüftätigkeit hinsichtlich Größe und grundsätzliche Förderungsfähigkeit einzelner Räume zu entnehmen.

Das WBF 2 Blatt weist die Flächensumme der Raumflächen je Geschoß gemäß Nutzflächenberechnung in Höhe von 4.162,60 m<sup>2</sup> aus. Diese Summe ist in der Nutzflächenberechnung nachvollziehbar.

Eine Überprüfung der Zuordnungen von Räumen als förderbare Nutzflächen durch den LRH ergab einige Fehlzuordnungen, wodurch eine zu hohe geförderte Nutzfläche errechnet wurde.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Räume, die gemäß WFG 1993 sowie der Interpretation durch die A15 nicht den förderbaren Nutzflächen zuordenbar sind.

Geschoß	Raum	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anmerkung
UG	Gang 1: Anteil ohne Erschließung eines Aufenthaltsraumes	40,86	erschließt keinen Aufenthaltsraum, Anwendung § 10 (2) WFG 1993
UG	Gang 2: Anteil ohne Erschließung eines Aufenthaltsraumes	17,45	erschließt keinen Aufenthaltsraum, Anwendung § 10 (2) WFG 1993
OG 1	Therapie	21,98	lt. A15 keine förderbare Fläche
OG 2	Therapieraum / Arzt	18,74	lt. A15 keine förderbare Fläche
	<b>Summe</b>	<b>99,03</b>	<b>nicht förderbare Fläche</b>

Tab.: Übersicht nicht förderbarer Flächen beim Seniorenzentrum Eggenberg, die als förderbar geltend gemacht wurden

Die in der Nutzflächenberechnung des Förderungsakts dokumentierte förderbare NF wäre somit um 99,03 m<sup>2</sup> zu reduzieren gewesen. Dadurch hätte sich eine förderbare Nutzfläche von 4.063,57 m<sup>2</sup> (4.162,60 m<sup>2</sup> - 99,03 m<sup>2</sup>) ergeben.

**Der LRH stellt fest, dass die geförderte NF beim Seniorenzentrum Eggenberg um ca. 99 m<sup>2</sup> zu hoch bemessen wurde. Dadurch wären förderungstechnische**

**Reduktionen bei den förderbaren Gesamtbaukosten, den Honoraren und den Bauverwaltungskosten die Folge gewesen.**

**Der LRH empfiehlt, neben der größtmäßigen Kontrolle der Räume im Raumbuch erhöhtes Augenmerk auf die Förderungsfähigkeit der einzelnen Räume zu legen.**

***Stellungnahme des Landesrates Johann Seitinger:***

*Hierzu teilte die ENW mit, dass der Empfehlung des Landesrechnungshofs in Zukunft noch mehr Rechnung getragen werde. Neben der größtmäßigen Kontrolle der Räume im Raumbuch werde auch erhöhtes Augenmerk auf die Förderungsfähigkeit der einzelnen Räume gelegt werden.*

**Pflegeheim Rosenhain**

Im WBF 2 Blatt ist die Nutzfläche lediglich mit 2.600 m<sup>2</sup> infolge der Ermittlung über die 52 Pflegebetten á 50 m<sup>2</sup> dokumentiert. Eine detaillierte Aufgliederung der Flächen über ein Raumbuch liegt der Endabrechnung nicht bei.

**Der LRH stellt fest, dass in den Unterlagen zur Endabrechnung im Förderungsakt kein Raumbuch mit einer nachvollziehbaren Aufgliederung der Nutzflächen enthalten ist.**

Eine Prüfung der förderbaren Flächen seitens der A15 im Zuge der Endabrechnung ist nicht nachvollziehbar.

**Der LRH empfiehlt der A15, im Zuge der Endabrechnung das Vorliegen der Nutzflächenermittlung zu kontrollieren und diese hinsichtlich Flächen und Förderungsfähigkeit der Räume zu prüfen.**

In den Unterlagen des Wohnbauträgers sind im Raumbuch vom Architekten alle Räume nach Geschoßen getrennt aufgelistet, wobei in der Spalte „WBF“ nur die förderbaren Nutzflächen ausgewiesen sind.

**Eine Überprüfung von Räumen hinsichtlich Förderungsfähigkeit sowie von Raumgrößen im Vergleich zu Planunterlagen durch den LRH ergab korrekte Ergebnisse.**

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

*Zu den oben aufgezeigten Punkten wurde seitens der GWS mitgeteilt, dass all dies selbstverständlich bei den künftigen Projekten berücksichtigt werde.*

**Die geförderte Nutzfläche von 2.600,00 m<sup>2</sup> ist mit den Unterlagen des Bauträgers nachvollziehbar.**

### 3.4.3 Förderungsgegenstand Bonuspunkte

Gemäß den Förderungsunterlagen wurden für die Wohnheime Bonuspunkte lukriert, die sich nach untenstehender Tabelle wie folgt zusammensetzen:

Kategorie	mögliche Punkte	Bezirkspflegeheim Gleisdorf	Seniorenzentrum Eggenberg	Pflegeheim Rosenhain
ÖKO 1: Stofffluss, Demontierbarkeit, Recyclierbarkeit	0-3	1	2	2
ÖKO 2: OI 3-Index	0-3	1	1	1
ÖKO 3: Energie + Nachhaltigkeit				
Heizung mit NAWARO <sup>1</sup>	3			
Wärmepumpenheizung	1			
Anschluss an Fernwärme	1	1	1	1
Solare Warmwasserbereitung	2		2	
Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung	2	2	2	2
Kontrollierte Wohnraumlüftung (Einzel- oder Kompaktgeräte)	1			
Heizungsanlagen- und Verteilungsoptimierung	1	1		
Dezentrale Wärmeübergabestationen	1	1		
Erreichen der HWB-Mindestanforderung für 2012	1	1		1
Passivhaus	2		2	
Ökologische Baustoffe	max. 2			
Fenster aus Holz-Alu	max. 2	2		2
Innovative Technologien	max. 3			
Raumplanerische Aspekte	max. 2	2		
Bodenversiegelung, Regenwassernutzung	1			
Raumluftgüte	1		1	
Sicherheitsvorkehrungen	1			
Energiebuchhaltung	1	1	1	1
klima:aktiv Haus-Zertifikat	1	1		
<b>Gesamt</b>		<b>14</b>	<b>12</b>	<b>10</b>

<sup>1</sup> Nachwachsende Rohstoffe

Tab.: Übersicht der Bonuspunkte

Die einzelnen Kategorien sind in der Richtlinie der ökologischen Wohnbauförderung beschrieben. Zudem sind zum Teil Angaben definiert, welcher Nachweis für das Erfüllen der jeweiligen Kategorie erforderlich ist.

**Der LRH stellt fest, dass in der Richtlinie der ökologischen Wohnbauförderung zum Teil sehr genaue Spezifikationen hinsichtlich der einzelnen Bonuspunkte definiert sind.**

Der LRH führte eine stichprobenartige Überprüfung über das tatsächliche Erreichen der Bonuspunkte für die Bereiche

- Fernwärmeanschluss,
- HWB Mindestanforderung,
- klima-aktiv Haus Zertifikat,
- OI 3-Index sowie
- Energiebuchhaltung

durch.

**Die Überprüfung ergab ein positives Ergebnis.**

Seitens der A15 konnte jedoch keine nachvollziehbare Prüftätigkeit hinsichtlich der Bonuspunkte vorgebracht werden. Es liegen lediglich Aktenvermerke (AV) über die Einhaltung der Öko-Maßnahmen mit folgendem Inhalt vor:

AV für Bezirkspflegeheim Gleisdorf und Seniorenzentrum Eggenberg

*„Soweit mit den Ressourcen des Technischen Referates möglich und zum derzeitigen Zeitpunkt feststellbar, wird festgehalten, dass die im Technischen Gutachten zur Regierungssitzung anerkannten Öko-Maßnahmen ausgeführt wurden. [...]“*

AV für Pflegeheim Rosenhain

*„Die zur Regierung genehmigten Öko-Punkte, welche durch das Technische Referat zu prüfen sind, wurden erfüllt. [...]“*

Zusätzlich wird beim Pflegeheim Rosenhain im Prüfbericht der Örtlichen Bauaufsicht (ÖBA) das Erlangen der 10 Bonuspunkte bestätigt.

**Der LRH ist der Meinung, dass auf die Überprüfung förderungsrelevanter Gegenstände besonderes Augenmerk zu legen ist.**

**Der LRH empfiehlt der A15, bei Bonuspunkten die Einhaltung der Erfordernisse (Vorgaben der Richtlinie der ökologischen Wohnbauförderung) zu überprüfen und zu dokumentieren.**

Als Förderungsbeitrag wurden **€ 10,-- / Punkt und m<sup>2</sup> geförderter NF** herangezogen. Dieser Wert entspricht den Vorgaben der Richtlinie der ökologischen Wohnbauförderung.

Des Weiteren stellt der LRH fest, dass im Gutachten des Wohnbautisches zum Seniorenzentrum Eggenberg angeführt wird, dass das Grundstück aus raumplanerischer Sicht im Sinne der Öko-Punkteregelung (zwei Ökopunkte) als sehr gut geeignet eingestuft wird. **Entgegen diesem Gutachten wurden in der Kategorie „Raumplanerische Aspekte“ keine Punkte für die Förderung ausgewiesen.**

### 3.4.4 Förderungsgegenstand Öko-Zuschlag

Als Grundlage zur Überprüfung des Öko-Zuschlages wurden von den drei Projekten die jeweiligen Energieausweise herangezogen.

Diese weisen folgende für den Öko-Zuschlag bauphysikalisch relevante Werte auf:

Bauphysik Kennzahl	Bezirkspflegeheim Gleisdorf	Seniorenzentrum Eggenberg	Pflegeheim Rosenhain
A / V Verhältnis (1/m)	0,22	0,29	0,45
HWB (kWh / m <sup>2</sup> a)	19,77	8,53	26,11
<b>Förderungsbeitrag gem. DVO zum WFG 1993</b>	<b>€ 70 / m<sup>2</sup></b>	<b>€ 90 / m<sup>2</sup></b>	<b>€ 70 / m<sup>2</sup></b>

Tab.: Übersicht der bauphysikalischen Kennzahlen

In Anlehnung an den in Kapitel 3.2 Geschosswohnbauförderung beschriebenen Öko-Zuschlag wurden für die betrachteten Wohnheime jene Förderungssätze herangezogen, die den bauphysikalischen Voraussetzungen im Sinne der DVO zum WFG 1993 entsprechen.

**Der LRH stellt fest, dass der Förderungsgegenstand Öko-Zuschlag korrekt ermittelt wurde.**

### 3.4.5 Förderungsgegenstand Parkplätze

Die Anzahl der Parkplätze beim Bezirkspflegeheim Gleisdorf sowie dem Seniorenzentrum Eggenberg liegt weit unter der Hälfte der Anzahl der Heimplätze (gem. DVO zum WFG 1993 nach § 7 Abs. 7). Somit wurde die maximale Anzahl an förderfähigen Parkplätzen nicht überschritten.

Zudem wurde der korrekte Förderbeitrag in der Höhe von **€ 1.340,-- pro Parkplatz** zur Berechnung herangezogen.

**Der LRH stellt fest, dass der Förderungsgegenstand Parkplätze korrekt ermittelt wurde.**

### 3.5 Überprüfung der Honorarermittlung

Die im vorigen Unterkapitel überprüfte Ermittlung der Förderungssumme stellt die Grundlage für einen Großteil der einzelnen Honorare dar.

Im Formblatt WBF 4 erfolgt die getrennte Ermittlung der förderbaren GBK (Summe 1A), mit Bonuspunkten (Summe 1B) sowie des förderbaren Fixbetrages für PKW-Ein- und Abstellplätze (Summe 2).

Bis zum 31. Dezember 2011 wurde die Honorarbemessungsgrundlage wie folgt ermittelt:

Produkt aus der Summe (1A und 2) mit dem Faktor 0,84.

Ab 1. Jänner 2012 wurde die Honorarbemessungsgrundlage insofern adaptiert, dass auch die Öko-Bonuspunkte ab dem 7. Punkt honorarwirksam einfließen. Zudem wurde infolge einer Indexanpassung die Grundlage der Honorarbemessung um 10 % erhöht, wonach sich aus den zuvor genannten Adaptierungen folgende Formel für die Honorarbemessungsgrundlage ergibt:

Produkt aus der Summe (1A und 2 sowie Anzahl der Bonuspunkte abzgl. 6 multipliziert mit 10 und der geförderten Nutzfläche) mit dem Faktor 0,84 und dem Faktor 1,10.

Die Übersicht der Honorarzusammenstellung ist gemäß Formblatt WBF 5 gegliedert. In der folgenden Übersicht ist die Gliederung sowie der Hinweis, ob die Honorarbemessungsgrundlage heranzuziehen ist, dargestellt:

- |                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| • Planungsleistung             | Honorarbemessungsgrundlage gem. WBF 4 |
| • Örtliche Bauaufsicht         | Honorarbemessungsgrundlage gem. WBF 4 |
| • Planungs- und Baukoordinator | Honorarbemessungsgrundlage gem. WBF 4 |
| • Statische Berechnung         | individuell                           |
| • Sanitärprojekt               | individuell                           |
| • Heizungsprojekte             | individuell                           |
| • Elektroprojekt               | individuell                           |
| • Sonderfachleute              | individuell                           |
| • Bauverwaltungskosten         | Honorarbemessungsgrundlage gem. WBF 4 |

Wie in Kapitel 3.4.2 Förderungsgegenstand Nutzfläche dargestellt, **hängt die Honorarbemessungsgrundlage im Wesentlichen von der förderfähigen NF ab**. Eine fehlerhafte Ermittlung der NF würde zu einer falschen Berechnung der Honorarbemessungsgrundlage führen und in weiterer Folge die Honorare Planungsleistung, ÖBA, Planungs- und Baukoordinator sowie Bauverwaltungskosten beeinflussen.

Im Zuge der gegenständlichen Querschnittsprüfung wird bei den Honoraren die im WBF 5 Blatt angeführten Honorarsummen in der Endabrechnung auf Nachvollziehbarkeit überprüft. Wesentlich dabei ist die Überprüfung der angeführten Werte mit den jeweiligen Schlussrechnungen (SR) bzw. Leistungsnachweisen.

### 3.5.1 Planungsleistung

Für alle Projekte wurde die Honorarermittlung gemäß Honorarordnung für Architekten (HOA) durchgeführt, wobei der Schwierigkeitsgrad der Klasse 6 zugeordnet wurde.

Der Eigenleistungsanteil an der Planung liegt in einer Bandbreite von 19,5 % bis 31 %, wobei auf Basis der vorhandenen Werkverträge mit dem jeweiligen Planungsunternehmen die prozentuelle Aufteilung nachvollziehbar dargestellt ist.

Für sämtliche Projekte wurden Nebenkosten in der Höhe von 3 % berücksichtigt. Bei den Nachlässen weisen die Bauträger sowie die Architekten Unterschiede auf.

So wurden beim Bezirkspflegeheim Gleisdorf weder auf Fremd- noch auf Eigenleistungen Nachlässe, hingegen beim Pflegeheim Rosenhain auf die gesamte Planungsleistung 5 % Nachlass gewährt.

Für das Seniorenzentrum Eggenberg gab es bei der Eigenleistung keinen Nachlass, es konnte jedoch auf den Fremdleistungsanteil ein Nachlass in der Höhe von 10 % erreicht werden. Zudem verzichtete der Planer auf die Anpassung der Honorarbemessungsgrundlage, die gemäß Endabrechnung um € 244.500,-- höher hätte sein dürfen.

**Der LRH stellt fest, dass die Honorare der Planungsleistungen nachvollziehbar berechnet wurden.**

**Der LRH stellt weiter fest, dass zum Teil Vergünstigungen in Form von Nachlässen und niedrigeren Honorarbemessungsgrundlagen lukriert werden konnten. Dies führte zu geringeren Projektkosten.**

### 3.5.2 Örtliche Bauaufsicht

Die Leistung der ÖBA wurde bei allen drei Bauträgern zu 100 % als Eigenleistung durchgeführt. Die Endabrechnungssummen sind gemäß HOA nachvollziehbar berechnet. Wie bei der Planungsleistung sind auch hier jeweils 3 % Nebenkosten berücksichtigt. Ein Nachlass in der Höhe von 10 % wurde beim Pflegeheim Rosenhain von der GWS gewährt, die beiden anderen Bauträger gewährten keine Nachlässe.

**Der LRH stellt fest, dass die Honorare der ÖBA nachvollziehbar berechnet wurden. Positiv hervorzuheben ist dabei, dass die GWS einen Nachlass gewährte.**

### 3.5.3 Planungs- und Baukoordinator

Grundlage für die Berechnung der Planungs- und Baukoordination stellt wiederum die Honorarbemessungsgrundlage dar. Die Höhe des Honorarsatzes wurde für das Bezirkspflegeheim Gleisdorf mit 0,25 %, für das Seniorenzentrum Eggenberg mit 1 % und für das Pflegeheim Rosenhain mit 0,5 % bewertet.

Die Ermittlung der Prozentsätze richtet sich nach der Anzahl der Wohneinheiten, wobei nach Angaben der A15 der Berechnungsschlüssel von „7 Betten entsprechen 5 Wohneinheiten“ anzuwenden ist. Grundlage für die Höhe der Prozentsätze stellt ein Schreiben der damaligen Rechtsabteilung 14 vom 23. April 2001 an alle gemeinnützigen Bauvereinigungen dar, dass lt. A15 noch immer Gültigkeit hat.

Das Schreiben definiert folgende Höhe der Planungs- und Baukoordination (auf Basis der Honorarbemessungsgrundlage):

- bis 12 Wohneinheiten 1 %
- ab 13 Wohneinheiten 0,75 %
- ab 25 Wohneinheiten 0,5 %
- ab 50 Wohneinheiten 0,4 %
- ab 100 Wohneinheiten 0,25 %

**Der LRH stellt fest, dass die Prozentsätze für das Bezirkspflegeheim Gleisdorf sowie für Pflegeheim Rosenhain korrekt ermittelt wurden. Beim Seniorenzentrum Eggenberg (90 Betten entsprechen 64,3 Wohneinheiten) wären entgegen der verwendeten 1 % nur 0,4 % zulässig gewesen.**

**Der LRH empfiehlt der A15, auf die Einhaltung von Vorgaben zu achten.**

***Stellungnahme des Landesrates Johann Seitinger:***

*Dazu teilte die ENW mit, dass hier aufgrund des Betreuungsvertrags (Verrechnung der Honorare laut WGG) mit dem Betreiber des Pflegeheimes, der Volkshilfe diese Sätze für die Verrechnung der anfallenden Planungs-, Baukoordinations- und Bauverwaltungskosten herangezogen worden seien.*

### 3.5.4 Statische Berechnung

Die statischen Berechnungen für das Bezirkspflegeheim Gleisdorf sowie das Seniorenzentrum Eggenberg wurden zur Gänze als Fremdleistung vergeben. Bei beiden Projekten sind die in der Endabrechnung im WBF 5 Blatt angegebenen Summen nachvollziehbar.

Beim Pflegeheim Rosenhain wurden auch Eigenleistungen des Bauträgers hinsichtlich der statischen Berechnung durchgeführt, wobei eine prozentuelle Abgrenzung zu den Fremdleistungsanteilen (Statiker) ersichtlich ist. Der Kostenanteil dieser Aufteilung für die Fremdleistung spiegelt sich in der SR des Statikers in der Höhe von € 44.674,66

wider und ist somit nachvollziehbar. In der Endabrechnung im WBF 5 Blatt sind € 58.200,-- ausgewiesen. Der Differenzbetrag in der Höhe von € 13.525,34 ist in den übermittelten Unterlagen nicht nachvollziehbar, dieser umfasst lt. Angabe der GWS jedoch deren Eigenleistungsanteil.

**Der LRH stellt fest, dass beim Pflegeheim Rosenhain die Höhe des Honorars (Eigenleistungsanteil der GWS) nur bedingt nachvollziehbar ist.**

**Der LRH empfiehlt, Honorarleistungen nachvollziehbar darzustellen. Die angegebenen Summen in der Endabrechnung im WBF 5 Blatt müssen sich in Form von SR bzw. Honoraraufstellungen widerspiegeln.**

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

*Zu den oben aufgezeigten Punkten wurde seitens der GWS mitgeteilt, dass all dies selbstverständlich bei den künftigen Projekten berücksichtigt werde.*

### **3.5.5 Sanitärprojekt**

Sämtliche in der Endabrechnung im WBF 5 Blatt dargestellten Summen decken sich mit den SR-Summen und sind daher nachvollziehbar.

### **3.5.6 Heizungsprojekt**

Die ausgewiesenen Summen beim Heizungsprojekt sind für das Bezirkspflegeheim Gleisdorf sowie für das Pflegeheim Rosenhain nachvollziehbar.

Anzumerken ist, dass bei Letzterem der Übertrag der SR-Summe in der Höhe von € 29.400,30 in die Endabrechnung des WBF Blattes mit € 29.600,-- erfolgte, wobei die Begründung seitens des Bauträgers auf eine Rundung verwies.

Das Honorar für das Heizungsprojekt für das Seniorenzentrum Eggenberg ist beim Sanitärprojekt inkludiert.

**Der LRH stellt fest, dass die Honorare für das Heizungsprojekt nachvollziehbar sind.** Die Begründung der Rundung ist zwar für den LRH nicht nachvollziehbar, jedoch auf Grund der Größenordnung nicht relevant.

### **3.5.7 Elektroprojekt**

Beim Bezirkspflegeheim Gleisdorf sowie beim Seniorenzentrum Eggenberg sind sämtliche dargestellten Honorarsummen im Bereich Elektroprojekt nachvollziehbar.

In Anlehnung an des Heizungsprojekt weist auch hier das Pflegeheim Rosenhain einen nachvollziehbaren Honorarwert auf, der jedoch von € 23.103,-- auf € 23.500,-- gerundet wurde.

**Der LRH stellt fest, dass die Honorare für das Elektroprojekt nachvollziehbar sind.**

**Der LRH ist der Meinung, dass Rundungen plausibel durchzuführen sind.**

### **3.5.8 Sonderfachleute**

Die Honorarsummen für den Bereich der Sonderfachleute sind für alle drei Projekte nachvollziehbar.

### **3.5.9 Bauverwaltungskosten**

Alle drei Bauträger der geprüften Projekte führten die Bauverwaltung zur Gänze als Eigenleistung aus. In Anlehnung an die Planungs- und Baukoordination wurde auch bei diesem Honorar die Honorarbemessungsgrundlage als Basis herangezogen.

Die Honorarsätze wurden der Entgelttrichtlinienverordnung (ERVO) entnommen, die folgende Festlegung hinsichtlich der Bauverwaltungskosten aufweist (Auszug aus § 4):

*„[...] Zur Deckung der Bauverwaltungskosten darf – anstelle einer Verrechnung eines angemessenen Betrages (§§ 13 und 23 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) gegen Nachweis – ein Pauschalbetrag verlangt werden. Dieser Pauschalbetrag darf bei Baulichkeiten mit*

- 1. 24 und mehr Wohnungen 3 vH,*
- 2. 13 bis 23 Wohnungen 3,25 vH,*
- 3. höchstens 12 Wohnungen 3,5 vH*

*der Summe von nachweislich aufgewendeten Baukosten (§ 1) und Kosten der Außenanlagen nicht übersteigen. Die Hundertsätze gemäß Z 1 bis 3 erhöhen sich bei Errichtung von Eigentumswohnungen, Wohnungen mit Kaufanwartschaft und Wohnungen, auf die § 15b WGG Anwendung findet, jeweils um weitere 0,25 vH.“*

Wie bereits in Kapitel 3.5.3 Planungs- und Baukoordinator erläutert, ist auch hier der Berechnungsschlüssel von „7 Betten entsprechen 5 Wohneinheiten“ anzuwenden.

Für das Bezirkspflegeheim Gleisdorf wurden 3 %, für das Seniorenzentrum Eggenberg 3,75 % und für das Pflegeheim Rosenhain 3 % als Prozentsatz herangezogen.

**Der LRH stellt fest, dass die Prozentsätze für das Bezirkspflegeheim Gleisdorf sowie dem Pflegeheim Rosenhain mit je 3 % korrekt angewendet wurden. Für das Seniorenzentrum Eggenberg (90 Betten entsprechen 64,3 Wohneinheiten) wären entgegen der verwendeten 3,75 % die in der ERVO definierten 3 % anzuwenden gewesen.**

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

*Dazu teilte die ENW mit, dass hier aufgrund des Betreuungsvertrags (Verrechnung der Honorare laut WGG) mit dem Betreiber des Pflegeheimes, der Volkshilfe diese Sätze für die Verrechnung der anfallenden Planungs-, Baukoordinations- und Bauverwaltungskosten herangezogen worden seien.*

**Der LRH empfiehlt der A15, auf die Einhaltung von Vorgaben zu achten.**

## 4. PROJEKTABWICKLUNG

### 4.1 Projektmanagement

In den übermittelten Unterlagen zu den Projekten der Querschnittsprüfung sind unterschiedliche Hinweise auf die Abarbeitung der Projektmanagement-Aufgaben vorhanden, wie z. B.:

- Festlegung von Zielsetzungen
- Aufbau einer Projektorganisation mit eindeutigen Verantwortlichkeiten
- Planung der Ressourcen, Kosten und Termine
- Ablaufplanung
- Projektkommunikation
- Überwachung und Steuerung
- Dokumentation

Ein zentrales Instrument des Projektmanagements (PM) ist das Projekthandbuch (PHB). Das PHB stellt ein dynamisches PM-Dokument dar und ist im Zuge der gesamten Projektentwicklung laufend anzupassen.

#### **Bezirkspflegeheim Gleisdorf**

Ein PHB ist den Unterlagen zum Bezirkspflegeheim Gleisdorf nicht zu entnehmen. Der LRH hat hinsichtlich Wahrnehmung der PM-Aufgaben eine stichprobenartige Überprüfung vorgenommen, wobei folgende Themenbereiche gesichtet wurden:

- Bauzeitplanung
- Kostenverfolgungssystem
- Besprechungsorganisation und -dokumentation

**Der LRH stellt fest, dass die stichprobenartig geprüften Aufgaben des PM für die Abwicklung des Projekts in angemessener Form wahrgenommen wurden.**

**Der LRH empfiehlt dem Bauträger für künftige Projekte die Einführung eines PHB, um das Management des Projekts mit einer übersichtlichen Darstellung der Ziele, Grundsätze und Regelungen zu unterstützen.**

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

*Dazu führte die ÖWG aus, dass die wesentlichen Grundlagen und Ziele des Projekts während der Projektentwicklung mit entsprechenden Instrumenten dargestellt und fortgeführt würden (Projektbeteiligtenliste, Rahmen- und Ausbauterminpläne, webbasierte Planplattform, Raumbuch, Kostenverfolgung etc.)*

*Das Zusammenstellen und Führen eines umfassenden Projekthandbuches sei Teil des Leistungsbildes der Projektsteuerung, die jedoch nicht Teil der Planungsleistung für das gegenständliche Projekt gewesen sei.*

### **Seniorenzentrum Eggenberg**

Ein PHB ist den Unterlagen zum Seniorenzentrum Eggenberg nicht zu entnehmen. Der LRH hat hinsichtlich Wahrnehmung der PM-Aufgaben eine stichprobenartige Überprüfung vorgenommen, wobei folgende Themenbereiche gesichtet wurden:

- Bauzeitplanung
- Besprechungsorganisation und -dokumentation
- Qualitätssicherung in der Ausführungsphase

**Der LRH stellt fest, dass die stichprobenartig geprüften Aufgaben für die Abwicklung des Projekts im Wesentlichen ausreichend und angemessen umgesetzt wurden. Positiv hervorzuheben ist die systematisierte Qualitätssicherung und deren Dokumentation.**

**Der LRH empfiehlt dem Bauträger für künftige Projekte die Einführung eines PHB, um das Management des Projekts mit einer übersichtlichen Darstellung der Ziele, Grundsätze und Regelungen zu unterstützen.**

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

*Seitens der ENW wurde mitgeteilt, dass bei allen Projekten entsprechende Dokumentationen durchgeführt worden seien. Die Empfehlung des Landesrechnungshofs zur Einführung eines Projekthandbuchs werde geprüft. Festgehalten werde, dass auch schon jetzt laufende, bereits angefallene Kosten, mit jenen der förderbaren Kosten laut Förderungszusicherung gegenübergestellt werden, sodass eine entsprechende Projektbegleitung gegeben sei.*

### **Pflegeheim Rosenhain**

Den Unterlagen zum Pflegeheim Rosenhain ist ein „Projektorganisationshandbuch“ zum „Pflegeheim Rosenhain Umbau/Erweiterung/Neubau“ zu entnehmen, das wesentliche Angaben zum Projekt und der Projektorganisation enthält.

Der LRH hat hinsichtlich Wahrnehmung der PM-Aufgaben eine stichprobenartige Überprüfung vorgenommen, wobei folgende Themenbereiche gesichtet wurden:

- Schnittstellenmanagement hinsichtlich Förderungsprojekt vs. Altbau, Tiefgarage und Erweiterung der Tiefgarage
- Besprechungsorganisation und -dokumentation
- Kosten- und Risikomanagement

**Der LRH stellt fest, dass die stichprobenartig geprüften PM-Aufgaben für die Abwicklung des Projekts ausreichend und angemessen wahrgenommen wurden. Positiv hervorzuheben ist die umfassende Projektkommunikation inkl. Dokumentation.**

## 4.2 Terminübersicht

Den eingereichten Unterlagen sind folgende wesentliche Termine zu entnehmen:

Ereignis / Meilenstein	Bezirkspflegeheim Gleisdorf	Seniorenzentrum Eggenberg	Pflegeheim Rosenhain
Wohnbautisch	29.03.2011	02.12.2008	24.05.2011
Ortsplanerische Stellungnahme	12.04.2011	02.12.2008	---
Wohnbauförderungsbeirat	27.10.2010	11.11.2009	23.03.2012
Baubewilligung	22.09.2010	27.08.2009	20.02.2012
Baubewilligung rechtskräftig	13.10.2010	18.09.2009	24.04.2012
Regierungssitzungsbeschluss	28.04.2011	14.06.2010	24.05.2012
Förderungszusicherung	07.07.2011	15.06.2010	29.05.2012
Baubeginn	13.05.2011	02.08.2010	04.06.2012
Baufertigstellung	28.11.2012	01.08.2012	16.12.2013
Benützungsbewilligung	28.11.2012	09.06.2012	20.12.2013
Betriebsbewilligung	29.11.2012	04.07.2012	03.03.2014
Endabrechnung Vorlage (Land Stmk)	28.11.2013	16.09.2013	05.12.2014
Endabrechnung - Finanzierungsplan (Land Stmk.)	28.03.2014	23.02.2015	05.11.2015

Tab.: Übersicht relevanter Termine

Die Termindaten zeigen, dass für die Abwicklung der einzelnen Teilprozesse unterschiedliche Zeitspannen erforderlich waren. Ausgewählte Termine werden im Folgenden anhand der jeweiligen Projektübersicht mit den 3 Phasen der Projektrealisierung

- Einreichphase: Wohnbautisch bis Förderungszusicherung
- Bauphase: Baubeginn bis Baufertigstellung
- Endabrechnungsphase: Baufertigstellung bis Finanzierungsplan

veranschaulicht.

### Bezirkspflegeheim Gleisdorf



Abb.: Projektphasen beim Bezirkspflegeheim Gleisdorf

Die Einreichphase vom Wohnbautisch bis zur FZ nahm 27 Monate in Anspruch. Der Baubeginn erfolgte am 13. Mai 2011, rund 1,5 Monate vor dem Vorliegen der FZ (7. Juli 2011). Die Bauzeit zwischen Baubeginn und Baufertigstellung liegt bei 17,5 Monaten und weist damit einen guten Wert für Projekte dieser Größe auf.

Von der Baufertigstellung bis zum Vorliegen des Finanzierungsplans vergingen 16 Monate, wobei die 12-Monats-Frist zur Vorlage der Endabrechnung (EA) beim Förderungsgeber eingehalten wurde.

Der Zeitraum zwischen der Vorlage der EA und dem Vorliegen des Finanzierungsplans ist mit 4 Monaten mit Abstand der kürzeste innerhalb der Querschnittsprüfung.

### Seniorenzentrum Eggenberg



Abb.: Projektphasen beim Seniorenzentrum Eggenberg

Die Projektphase vom Wohnbautisch bis zur FZ nahm 18,5 Monate in Anspruch.

Der Baubeginn erfolgte rund 1,5 Monate nach Vorliegen der FZ. Die Baufertigstellung erfolgte 24 Monate nach Beginn der Bauarbeiten, wobei hier eine spätere Übergabe auf Wunsch des Bauherrn inbegriffen ist.

Von der Baufertigstellung bis zum Vorliegen des Finanzierungsplans vergingen 31 Monate, was den Höchstwert in der Querschnittsprüfung darstellt.

Die 12-Monats-Frist zur Vorlage der EA beim Förderungsgeber wurde leicht überschritten.

Der Zeitraum zwischen der Vorlage der EA und dem Vorliegen des Finanzierungsplans ist mit 17,5 Monaten der längste innerhalb der Querschnittsprüfung.

### Pflegeheim Rosenhain



Abb.: Projektphasen beim Pflegeheim Rosenhain

Die Projektphase vom Wohnbautisch bis zur FZ dauerte 12 Monate.

Der Baubeginn erfolgte nahezu ohne Verzögerung nach Vorliegen der FZ. Die Bauzeit liegt bei 18,5 Monaten, wobei hier zu berücksichtigen ist, dass in der Bauphase auch außerhalb des Förderungsprojekts befindliche Bau- bzw. Projektteile (Sanierung Altbau/Bestand, Tiefgarage, Erweiterung der Tiefgarage) enthalten sind.

Von der Baufertigstellung bis zum Vorliegen des Finanzierungsplans vergingen 23 Monate, wobei die 12-Monats-Frist zur Vorlage der EA beim Förderungsgeber eingehalten wurde.

Der LRH stellt fest, dass die einzelnen Phasen der Projektrealisierung (Einreichphase, Bauphase, Endabrechnungsphase) mitunter größere Unterschiede bei der Umsetzungsdauer aufweisen, wobei die meisten Unterschiede mit der jeweiligen Projekthistorie und vorliegenden Rahmenbedingungen erklärbar sind.

Die Einreichfrist zur jeweiligen EA wurde im Wesentlichen eingehalten bzw. in einem Fall leicht überschritten.

Die größten Unterschiede zeigen sich in der Endabrechnungsphase nach Vorlage der EA, wo bei einem Projekt der Finanzierungsplan bereits nach 4 Monaten vorlag. Bei den beiden anderen Projekten der Querschnittsprüfung dauerte es von der Vorlage der EA bis zum Finanzierungsplan 11,5 bzw. 17,5 Monate.

### 4.3 Örtliche Bauaufsicht

Die Projekte der Querschnittsprüfung wurden anhand der Unterlagen stichprobenartig hinsichtlich der wesentlichen Teilleistungsbereiche einer ÖBA, wie

- Bauüberwachung und Koordination,
- Termin- und Kostenverfolgung,
- Qualitätskontrolle,
- Rechnungsprüfung,
- Bearbeitung von Mehr- und Minderkostenforderungen,
- Übernahme und Abnahmen,
- Mängelfeststellung und -bearbeitung sowie
- Dokumentation

überprüft.

#### **Bezirkspflegeheim Gleisdorf**

##### Dokumentation des Baugeschehens

Sämtliche wichtige Vorkommnisse im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens sind in täglich zu führenden Bautagesberichten vom Auftragnehmer zu dokumentieren.

Den Unterlagen des Bauträgers sind **185 Bautagesberichte** zu entnehmen. Diese sind zwischen 26. April 2011 und 23. November 2012 datiert, wobei ab 23. Jänner 2012 je ein „**Bautagesbericht**“ für mehrere Arbeitstage, i.d.R. eine Arbeitswoche, erstellt wurde. Der **Personalstand und die jeweilige Witterung sind nur vereinzelt in den Bautagesberichten dokumentiert**. Die Bautagesberichte sind ordnungsgemäß vom Bauleiter und Bauherrn unterfertigt.

Der LRH empfiehlt der ÖWG, eine ordnungsgemäße Führung der Bautagesberichte sicherzustellen.

**Stellungnahme des Landesrates Johann Seitinger:**

*Dazu teilte die ÖWG mit, dass die Empfehlungen und Anregungen des Landesrechnungshofes zur Kenntnis genommen und bei zukünftigen Projekten berücksichtigt würden.*

In den Bautagesberichten sind je ein Besuch der Finanzkontrolle, des Arbeitsinspektorates und der A15 dokumentiert. Des Weiteren sind zehn Besuche des Baukoordinators angeführt.

**Bearbeitung von Nachträgen und Rechnungsprüfung**

Den Unterlagen des Bauträgers sind geprüfte Nachtragsangebote, Teil- und Schlussrechnungen inkl. Abrechnungspläne und ergänzender Unterlagen zu entnehmen, die entsprechende Bearbeitungs- und Prüfvermerke aufweisen.

**Mängelmanagement, Übernahme und Abnahmen**

In einigen Bauprotokollen sind entsprechende Abnahmetermine (z. B. Hygiene, Brandschutz) dokumentiert. Zugehörige Bestätigungen betreffend die Einhaltung der Auflagen sind ebenfalls nachvollziehbar (z. B. Brandschutz).

Es liegen zahlreiche Abnahmezertifikate, Prüfbestätigungen, Inspektionsberichte und Gutachten sowie die Betriebs- und Benützungsbewilligung vor.

Eine nachvollziehbare Dokumentation zum Mängelmanagement mit Mängelprotokollen und Mängelbehebungsurgenzen sowie Erledigungsvermerken ist vorhanden.

**Positiv hervorzuheben ist, dass das Mängelmanagement bei der ÖWG über eine Softwarelösung erfolgt, die eine effiziente Erfassung, Kommunikation mit den Ausführenden und Abarbeitung der Mängel ermöglicht.**

**Seniorenzentrum Eggenberg****Dokumentation des Baugeschehens**

Sämtliche wichtige Vorkommnisse im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens sind in täglich zu führenden Bautagesberichten vom Auftragnehmer zu dokumentieren.

Den Unterlagen des Bauträgers sind **220 Bautagesberichte** zu entnehmen. Diese datieren zwischen 7. Juli 2010 und 27. Februar 2012, wobei ab 14. Juni 2011 oftmals ein „Bautagesbericht“ mit mehreren Arbeitstagen erstellt wurde. Der **Personalstand, die jeweilige Witterung sowie Besucher sind dann nicht mehr in den Bautagesberichten dokumentiert bzw. nicht nachvollziehbar**. Die Bautagesberichte sind ordnungsgemäß vom Bauleiter und Bauherrn unterfertigt.

**Der LRH empfiehlt der ENW, eine ordnungsgemäße Führung der Bautagesberichte sicherzustellen.**

**Stellungnahme des Landesrates Johann Seitinger:**

*Zur Dokumentation der Bautagesberichte merkte die ENW an, dass ab dem Zeitpunkt, an dem mehrere Arbeitstage in einem Bericht zusammengefasst worden*

*seien, es sich fast ausschließlich um Arbeiten im bereits geschlossenen Innenbereich gehandelt habe und daher Temperatur bzw. Schlechtwetter keine relevante Bedeutung hätten. Da in den letzten Monaten vor Bezug fast ausschließlich Einrichtungsarbeiten getätigt worden seien und diese Leistungen nicht Gegenstand der Wohnbauförderung gewesen seien und auch nicht von deren GU beauftragt worden seien, sei keine Dokumentation durch den GU erbracht worden. Die Einrichtungsplanung samt ÖBA sei gesondert durch den Betreiber beauftragt worden und liege daher im Verantwortungsbereich des Sonderplaners.*

In den Bautagesberichten ist ein Besuch der A15 dokumentiert. Des Weiteren sind auch einige Besuche des Baukoordinators dokumentiert, wobei der letzte Besuch im Bautagesbericht Nr. 194 vom 10. Oktober 2011 mit einer Beanstandung einer fehlenden Gerüstverankerung vermerkt ist. Für die restliche Bauzeit bis zum letzten Bautagesbericht 220 vom 2. März 2012 ist kein Besuch des Baukoordinators eingetragen. Zur Baukoordination gibt es 17 nicht nummerierte Protokolle (i.d.R. in Monatsintervallen), wobei das letzte Protokoll mit 9. November 2011 datiert ist. Das Baustellenbesichtigungsprotokoll des Baukoordinators vom Monat Oktober 2011 betreffend die im Bautagesbericht Nr. 194 getätigte Beanstandung ist in den Unterlagen nicht enthalten. Eine weitere Form der Dokumentation des Baugeschehens liegt mit einer umfangreichen Qualitätskontrolle in Form von 51 AV inkl. Fotodokumentation seitens der ENW vor. Dabei wurden u. a. zahlreiche Baustoffe und Bauteile mit ihren Eigenschaften anhand von Datenblättern und dergleichen mit den geplanten Eigenschaften vor und während des Einbaues vergleichend dokumentiert und gegebenenfalls beanstandet.

**Die begleitende Qualitätssicherung inkl. Dokumentation in der vorliegenden Form wird vom LRH positiv hervorgehoben.**

#### Bearbeitung von Nachträgen und Rechnungsprüfung

In den Unterlagen des Bauträgers sind geprüfte Nachtragsangebote, Teil- und Schlussrechnungen enthalten, die entsprechende Bearbeitungs- und Prüfvermerke aufweisen. Die Nachvollziehbarkeit war nach Rücksprache mit dem Bauträger gegeben.

#### Mängelmanagement, Übernahme und Abnahmen

Ein Element des Mängelmanagements ist in Form der oben erwähnten begleitenden Qualitätssicherung und -dokumentation gegeben, wo umgehend auf Mängel reagiert werden kann.

Hinweise auf das angewandte Mängelmanagement wurden vom LRH auch bei der Rechnungsprüfung wahrgenommen, wo z. B. bei Teilrechnungen aufgrund diverser noch zu behebender Mängel die Einbehaltung entsprechender Beträge dokumentiert ist. Das Gewährleistungs-Mängelmanagement in der Phase nach der Projektfertigstellung basiert auf Begehungen, die jeweils in einem Bauzustandsbericht mit einer Mängelübersicht (Beschreibung, fallweise mit Foto) zusammengefasst sind. Den Unterlagen ist

ein Bauzustandsbericht vom 1. Juni 2015 zu entnehmen, der 61 behobene und 58 nicht behobene Mängel ausweist.

In einem Mail (21. April 2016) von der ENW an die Volkshilfe ist eine Schlussbesprechung bzgl. Gewährleistungsmängel vom 15. April 2016 genannt, in der die noch offenen Mängel als erledigt bezeichnet wurden. Ein Protokoll bzw. eine Bestätigung der Erledigung seitens der Volkshilfe ist den Unterlagen jedoch nicht zu entnehmen.

### **Pflegeheim Rosenhain**

#### **Dokumentation des Baugeschehens**

Sämtliche wichtige Vorkommnisse im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens sind in täglich zu führenden Bautagesberichten vom Auftragnehmer zu dokumentieren.

Den Unterlagen des Bauträgers sind **261 Bautagesberichte** zu entnehmen. Diese betreffen den Zeitraum zwischen 31. Mai 2012 und 21. November 2013, wobei ab 24. September 2013 (Bautagesbericht 254) die Hochbauarbeiten abgeschlossen waren und nur noch vereinzelte Bautagesberichte bei Anwesenheit der ausführenden Baufirma verfasst wurden.

Wesentliche Leistungsfortschritte und Ereignisse, der Personalstand und die jeweilige Witterung sind in den Bautagesberichten ordnungsgemäß dokumentiert. Die Berichte sind ordnungsgemäß vom Bauleiter unterfertigt. Vom Bauherrnvertreter fehlt die Unterfertigung bei den letzten 35 Bautagesberichten (ab 25. Juli 2013 bzw. Nr. 227).

**Der LRH empfiehlt der GWS, eine ordnungsgemäße Führung und Kontrolle der Bautagesberichte sicherzustellen.**

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

*Zu den oben aufgezeigten Punkten wurde seitens der GWS mitgeteilt, dass all dies selbstverständlich bei den künftigen Projekten berücksichtigt werde.*

In den Bautagesberichten sind die Baubesprechungen, zahlreiche Besuche des Baukoordinators, des Statikers, von Vertretern der Stadt Graz sowie ein Besuch der A15 dokumentiert.

#### **Bearbeitung von Nachträgen und Rechnungsprüfung**

In den Unterlagen des Bauträgers sind geprüfte Nachtragsangebote, Teil- und Schlussrechnungen enthalten, die entsprechende Bearbeitungs- und Prüfvermerke aufweisen. Durch die gemeinsame Abwicklung und Abrechnung des geförderten Projekts (2 Geschoße im Neubau) und der nicht geförderten Teilbereiche (Altbau und Tiefgarage) war die Nachvollziehbarkeit trotz entsprechender Vorgaben des Auftraggebers bzgl. getrennter Abrechnungen nur bedingt möglich. Nach Rücksprache mit dem Bauträger konnten die wesentlichen Unklarheiten aus den Stichprobenprüfungen ausgeräumt werden.

### Mängelmanagement, Übernahme und Abnahmen

Ein Element des Mängelmanagements ist in Form von regelmäßigen Begehungen inkl. Dokumentation (67 Baustellenprotokolle) in der Bauphase gegeben. Dadurch kann bereits in der Bauphase umgehend auf Mängel reagiert werden.

In den Unterlagen sind Mängelprotokolle (März und November 2013) mit Terminvorgaben für die Mängelbehebung enthalten, die teilweise mit vertraglich vereinbarten Pönalen abgesichert sind. Des Weiteren ist ein Übernahmeprotokoll vom 16. Dezember 2013 vorhanden.

Entsprechende Unterlagen zum Management von Gewährleistungsmängeln sind ebenfalls vorhanden.

## **4.4 Qualität der Ausführung**

Die Projekte der Querschnittsprüfung wurden jeweils im Zuge einer Begehung seitens des LRH hinsichtlich Qualität der Ausführung und deren Übereinstimmung mit der Planung stichprobenartig kontrolliert.

### **Bezirkspflegeheim Gleisdorf**

Die Begehung erfolgte am 19. Mai 2016, wobei folgende Bereiche des Bezirkspflegeheims Gleisdorf besichtigt wurden:

- Eingangsbereich und Foyer
- Zentralbereiche mit Wäscherei, Bügelstation, Küche und Kühlzellen
- Gemeinschaftsflächen im EG mit Veranstaltungsraum und Atrium
- Außenbereich mit Gemeinschaftsterrasse und Gartenanlage mit Hochbeete und Spazierwegen, Ruhezonen mit Sonnenschutz
- Stiegenhaus
- je ein Einzelzimmer und ein Doppelzimmer inkl. Sanitäreinheit
- Pflegestützpunkt im 1. OG
- mehrere Aufenthaltsbereiche und Gemeinschaftsterrassen im 1. und 4. OG
- dezentrale Wärmeübergabestation (1 Ökopunkt)

Bei der Begehung waren keine Mängel ersichtlich und es konnte dem Augenschein nach eine gute Ausführungsqualität festgestellt werden.

**Seniorenzentrum Eggenberg**

Am 24. Juni 2016 führte der LRH eine Begehung durch. Folgende Bereiche des Seniorenzentrums Eggenberg wurden besichtigt:

- Eingangsbereich und Foyer
- Haustechnikräume im UG mit Fernwärmeübergabestation (1 Ökopunkt) und Lüftungszentrale
- Wäscherei, Bügelraum und Reinigungsgeräte Raum im UG
- Sozialraum mit Küche und Herren-Umkleideraum
- Gemeinschaftsflächen im EG mit Cafeteria, Speisesaal und Terrasse inkl. Hochbeete und Grünflächen
- Stiegenhaus
- ein Einzelzimmer inkl. Sanitäreinheit
- Schwesternstützpunkt und Pflegebad im 2. OG
- Aufenthaltsbereiche und teilüberdachte Gemeinschaftsterrasse im 3. OG
- Dachgeschoß mit Solaranlage (2 Ökopunkte für solare Warmwasserbereitung)
- Müllraum und Parkplätze

Bei der Begehung waren keine Mängel ersichtlich und es konnte dem Augenschein nach eine gute Ausführungsqualität festgestellt werden.

**Pflegeheim Rosenhain**

Bei der Begehung am 15. Juni 2016 wurden vom LRH folgende Bereiche des Pflegeheims Rosenhain besichtigt:

- Zugangsbereich aus dem Foyer (Altbau) über die Verbindungsbrücke in den Neubau
- Gangbereiche als Begegnungszone mit ausgehängtem Fluchtwegplan im EG
- nicht überdachte Atrien
- Gemeinschaftsflächen einer Wohngruppe im EG mit Wohnküche und überdachter Terrasse
- ein Einzelzimmer inkl. Sanitäreinheit
- Außenbereich mit Begegnungszone inkl. Hochbeete zwischen Alt- und Neubau, außenliegende Fluchttreppen

Bei der Begehung waren keine Mängel ersichtlich und es konnte dem Augenschein nach eine gute Ausführungsqualität festgestellt werden.

## 5. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Vom LRH wurde eine stichprobenweise Überprüfung der abgerechneten Kosten vorgenommen.

Diese Überprüfung bezog sich im Wesentlichen auf folgende Kriterien:

- Übereinstimmung der abgerechneten Kosten mit SR
- Vollständigkeit der Leistungserfassungen
- rechnerische Richtigkeit der Kostenaufstellungen

### 5.1 Abgerechnete Kosten

Die Gliederung der EA erfolgt entsprechend dem Formblatt WBF 5 der A15. Für die drei Projekte der Querschnittsprüfung sind die abgerechneten GBK in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Kostenbereich	Bezirkspflegeheim Gleisdorf		Seniorenzentrum Eggenberg		Pflegeheim Rosenhain	
	€	%	€	%	€	%
A Reine Baukosten	6.083.700,00	56,0	3.512.272,12	53,1	2.787.700,00	59,2
B Haustechnik	2.956.400,00	27,2	1.798.462,51	27,2	1.122.100,00	23,8
C Nebenkosten	345.700,00	3,2	244.281,48	3,7	171.600,00	3,7
D Honorare u. Bauverwaltungskosten	1.245.400,00	11,4	816.555,24	12,3	627.300,00	13,3
E Finanzierungskosten	184.200,00	1,7	236.162,95	3,6	0,00	0,0
G PKW-Ein- u. Abstellplätze	52.300,00	0,5	6.700,00	0,1	0,00	0,0
<b>Gesamtkosten</b>	<b>10.867.700,00</b>	<b>100</b>	<b>6.614.400,00</b>	<b>100</b>	<b>4.708.700,00</b>	<b>100</b>
Berücksichtigte Skonti	- 275.800,00		- 108.300,00		- 166.900,00	

Tab.: Übersicht der Gesamtbaukosten

Bei den in der Tabelle angegebenen Kostenbereichen sind Skontoabzüge bereits berücksichtigt. Diese wurden von der A15 in einer eigenen Position abgefragt.

Die einzelnen Kostenbereiche sind im WBF 5 Blatt in einzelne Leistungsgruppen untergliedert, in denen von den Förderungswerbern Detailkosten auszuweisen sind. Nach Angaben der A15 werden die Kosten auf Leistungsgruppen-Ebene der Höhe nach auf Plausibilität und im Vergleich zu den Angaben der Zweiteinreichung geprüft. Eine Prüfung der angegebenen Kosten anhand von SR erfolgt i.d.R. nicht.

Hinsichtlich des Kostenbereiches D, Honorare und Bauverwaltungskosten, wird auf die Überprüfung dieser Summen in Kapitel 3.5 Überprüfung der Honorarermittlung verwiesen.

**Bezirkspflegeheim Gleisdorf**

Dem Kostenbereich A, den reinen Baukosten, ist mit 56 % der größte Anteil an den Gesamtkosten zuordenbar.

Der Anteil der Haustechnik an den Gesamtkosten ist mit 27,2 % in einer durchschnittlichen Größenordnung.

Die im Kostenbereich C dargestellten Nebenkosten (diverse Anschlussgebühren, Bauabgabe etc.) liegen in einer Größenordnung von 3,2 % der Gesamtkosten und weisen wie auch die Honorar- und Bauverwaltungskosten mit 11,4 % den jeweils niedrigsten Wert der Querschnittsprüfung auf.

Weitere Gesamtkostenanteile sind die Finanzierungskosten (1,7 %) sowie die Kosten zur Errichtung von PKW-Ein- und Abstellplätze (0,5 %).

Die erzielten Skontoabzüge betragen beim Bezirkspflegeheim Gleisdorf € 275.800,-- und liegen im Verhältnis zu den beiden wesentlichen Kostenbereichen A und B, wo Skonti erzielbar sind, in einer Größenordnung von 3 %.

Der LRH nahm bei den im Förderungsakt (EA vom 28. November 2013) angegebenen Gesamtkostenbestandteilen eine Stichprobenprüfung im Vergleich zu den vom Bauträger vorgelegten SR vor.

Bei einigen Gewerken gestaltete sich die Nachvollziehbarkeit trotz sehr übersichtlicher Abrechnungsunterlagen des Bauträgers als schwierig, da die vorgegebene Struktur des WBF 5 Blattes nicht alle Kostengruppen des Projektes enthält. Auf Nachfrage des LRH konnte der Bauträger die meisten SR-Summen in der EA aufklären.

Im Zuge der Überprüfung der EA wurden jedoch höhere Beträge im Vergleich zur SR-Summe festgestellt. Die höheren Beträge sind in den Unterlagen des Bauträgers dokumentiert und mit der Bildung von Rückstellungen zu begründen. Im Förderungsakt der A15 sind keine Hinweise auf die Geltendmachung von Rückstellungen zu entnehmen.

In einer Rückstellungsaufzählung in den Unterlagen des Förderungswerbers („Rückstellungen Abrechnung Land – Gutschrift bei EA“) sind neun Gewerke dokumentiert, die jeweils einen Rückstellungsbetrag ausweisen. Die Gesamtsumme der einzelnen Rückstellungen beträgt lt. Liste € 172.687,60. Das sind rund 1,6 % der in der EA dokumentierten Gesamtkosten. Die Rückstellungsbeträge wurden den SR-Summen aufgeschlagen und der um die Rückstellung erhöhte Betrag in der EA als Kosten geltend gemacht.

**Der LRH stellt fest, dass bei der EA des Bezirkspflegeheimes Gleisdorf Rückstellungen geltend gemacht wurden. Rückstellungen sind gemäß § 6 WFG 1993 nicht Bestandteil der Gesamtbaukosten.**

Der LRH stellte bei der A15 eine Anfrage bzgl. Zulässigkeit von Rückstellungen bzw. deren Regelung im Zuge von EA. Die A15 führte dazu aus: „[...] *In sehr seltenen Ausnahmefällen kann es zu Verzögerungen kommen, wenn zum Beispiel*

*Gerichtsverfahren anhängig sind. In solchen Fällen muss der Bauträger die präliminierte Summe der A15 vorlegen, diese wird geprüft und dann in die Endabrechnung aufgenommen. Es sind dies Einzelfallbetrachtungen und sie werden in der EA als Rückstellung aufgenommen; nach Vorliegen der tatsächlichen Kosten hat der Bauträger dies der A15 zu melden, gegebenenfalls wird eine Korrektur der EA vorgenommen.“*

**Der LRH stellt fest, dass im Förderungsakt kein Hinweis auf die Vorlage einer präliminierten Summe inkl. ausgewiesener Rückstellungen aufscheint. Eine Meldung des Bauträgers an die A15 nach Vorliegen der tatsächlichen Kosten ist ebenso nicht im Förderungsakt enthalten.**

***Stellungnahme des Landesrates Johann Seitinger:***

*Hierzu führte die ÖWG aus, dass – bedingt durch die Vorlage der Endabrechnung spätestens 12 Monate nach Projektübergabe – die zu erwartenden Kostenanschläge für Zusatzleistungen, die bereits beauftragt, jedoch noch nicht ausgeführt bzw. abgerechnet worden seien, bei den entsprechenden Gewerkeabrechnungssummen im WBF5-Blatt aufgeschlagen worden seien.*

*Diese Kostenanschläge („Rückstellungen“) seien Bestandteil der Restfinanzierung (nicht geförderter Kostenanteil) und erfolge nach Abschluss und Abrechnung der Bauleistungen der Höhe noch in der Endabrechnung eine Korrektur und eine Anpassung in der Vorschreibung.*

***Stellungnahme der A15:***

*Aus Sicht der A15 wird folgende künftige Vorgangsweise gewählt: Die FAEW fordert die Vorlage der Endabrechnungen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben. In begründbaren Ausnahmefällen, die vom Bauträger nicht beeinflussbar sind (Gerichtsanhängigkeiten, Konkurse von Firmen, sehr große Bauvorhaben etc.), können zu diesem Zeitpunkt nicht alle Gewerke abgeschlossen vorgelegt werden. Für die Zukunft gilt, dass diese geschätzten Kosten gesondert als „Risikovorsorge“ bzw. als Position „noch nicht endabgerechnet“ auszuweisen sind. Nach deren Prüfung kann die Endabrechnung vorbehaltlich genehmigt werden, mit der Auflage, dass innerhalb eines weiteren Jahres die endgültige Endabrechnung vorzulegen ist, ansonsten der 6. – und alle weiteren – Teilzahlungsbeträge (Förderungsbeiträge) EDV-unterstützt automatisch gestoppt werden. Bei der endgültigen Endabrechnung werden weder nicht endabgerechnete Kosten noch Risikovorsorgen akzeptiert und anerkannt.*

**Der LRH empfiehlt der A15, die Regelungen des WFG einzuhalten.**

**Eine vergleichende Überprüfung der EA anhand von SR durch die A15 ist nicht ersichtlich.**

**Der LRH empfiehlt der A15, die Plausibilitätsprüfung der EA auf eine stichprobenartige Prüfung unter Einbeziehung von SR auszuweiten.**

In den Unterlagen des Bauträgers ist eine „interne EA“ vom 22. Dezember 2015 vorhanden. Diese weist zusätzliche Kosten aus, welche die Summe der in der EA geltend gemachten Rückstellungen übertrifft. Die Gesamtkosten dieser internen EA weist einen Betrag von € 10.873.300,-- aus, wodurch die geltend gemachten Kosten der EA im Förderungsakt um € 5.600,-- erhöht wurden. Die Nachvollziehbarkeit der zusätzlichen Kosten ist in den Unterlagen gegeben.

### **Seniorenzentrum Eggenberg**

Dem Kostenbereich A, den reinen Baukosten, ist mit 53,1 % der größte Anteil an den Gesamtkosten zuordenbar.

Der Anteil der Haustechnik an den Gesamtkosten ist mit 27,2 % in einer durchschnittlichen Größenordnung.

Die im Kostenbereich C dargestellten Nebenkosten (diverse Anschlussgebühren, Bauabgabe etc.) liegen in einer Größenordnung von 3,7 % der Gesamtkosten.

Die Honorar- und Bauverwaltungskosten betragen 12,3 % der Gesamtkosten, womit diese im Mittelfeld der Werte der Querschnittsprüfung liegen. Diesbezüglich ist jedoch auf die Honorarermittlung (siehe Kapitel 3.5 Überprüfung der Honorarermittlung) hinzuweisen, wo für die Planungs- und Baukoordination sowie die Bauverwaltungskosten im Vergleich zu den Vorgaben zu hohe Kosten verrechnet wurden.

Die Finanzierungskosten machen mit 3,6 % der Gesamtkosten im Vergleich mit den anderen Projekten der Querschnittsprüfung (0 % und 1,7 %) einen relativ hohen Anteil aus.

Die Kosten zur Errichtung von PKW-Ein- und Abstellplätze betragen 0,1 % der Gesamtkosten.

Dem Projekt konnten Skontoabzüge iHv. € 108.300,-- gutgeschrieben werden. Diese Abzüge liegen im Verhältnis zu den beiden wesentlichen Kostenbereichen A und B, wo Skonti erzielbar sind, in einer Größenordnung von 2 %.

Der LRH nahm bei den im Förderungsakt angegebenen Gesamtkostenbestandteilen eine Stichprobenprüfung im Vergleich zu den vom Bauträger vorgelegten SR vor.

Bei einigen Gewerken gestaltete sich die Nachvollziehbarkeit trotz übersichtlicher Abrechnungsunterlagen des Bauträgers als schwierig. Die Bau- und Haustechnikleistungen wurden als Generalunternehmerleistung erbracht, wobei in der Abrechnung einzelne Zusatzaufträge enthalten sind, die bei der Zuordnung in die Leistungsgruppen des WBF 5 Blattes der A15 nur schwer nachvollziehbar waren. Die Unklarheiten bei einigen Stichprobenprüfungen konnten vom Bauträger nachvollziehbar aufgeklärt werden.

Eine vergleichende Überprüfung der EA anhand von SR zum Bauprojekt durch die A15 ist im Förderungsakt nicht ersichtlich.

### **Pflegeheim Rosenhain**

Dem Kostenbereich A, den reinen Baukosten, ist mit 59,2 % der größte Anteil an den Gesamtkosten zuordenbar.

Der Anteil der Haustechnik an den Gesamtkosten ist mit 23,8 % in einer geringen Größenordnung. Dies ist damit begründbar, dass beim Pflegeheim Rosenhain nur die Wohnbereiche im Projekt enthalten sind. Bei anderen Projekten sind zentrale Nutzungseinheiten (z. B. Essensübernahme, zentrale Küche, Wäscherei), die den Anteil an haustechnischen Installationen erhöhen, enthalten.

Die im Kostenbereich C dargestellten Nebenkosten (diverse Anschlussgebühren, Bauabgabe etc.) liegen in einer Größenordnung von 3,6 % der Gesamtkosten.

Die Honorar- und Bauverwaltungskosten betragen 13,3 % der Gesamtkosten, womit diese den Höchstwert der Querschnittsprüfung darstellen.

In der EA wurden keine Finanzierungskosten sowie keine Kosten zur Errichtung von PKW-Ein- und Abstellplätzen geltend gemacht.

Dem Projekt wurden Skontoabzüge iHv. € 166.900,- gutgeschrieben. Diese Abzüge liegen im Verhältnis zu den beiden wesentlichen Kostenbereichen A und B, wo Skonti erzielbar sind, in einer beachtlichen Größenordnung von 4,1 %.

Diese Größenordnung war für den LRH nicht nachvollziehbar. Der Bauträger klärte den Sachverhalt mit der irrtümlichen Verwendung der Bruttowerte bei den Skontobeträgen auf. Bei Verwendung der Nettobeträge ist die Größenordnung des Skontoabzuges plausibel.

**Der LRH stellt fest, dass bei der EA die Skonti mit Bruttobeträgen berücksichtigt wurden.**

**Der LRH empfiehlt der A15, die Beträge der EA anhand der SR zu kontrollieren bzw. Plausibilitätsprüfungen durchzuführen.**

Der LRH nahm bei den im Förderungsakt angegebenen Gesamtkostenbestandteilen eine Stichprobenprüfung im Vergleich zu den vom Bauträger vorgelegten SR vor.

Die bei einigen Gewerken aufgetretenen Unklarheiten betreffend Nachvollziehbarkeit, insbesondere der Abgrenzung zwischen Förderungsprojekt und nicht geförderten Projektbereichen (Sanierung Altbau, Tiefgarage, Erweiterung der Tiefgarage), konnten vom Bauträger aufgeklärt werden. Die Kosten für die nicht im Förderungsprojekt enthaltene Tiefgarage sind nachvollziehbar in den Unterlagen des Bauträgers abgegrenzt bzw. vor Übernahme in die EA im WBF 5 Blatt in Abzug gebracht worden. Weitere Kostenteile für Leistungen außerhalb des Förderungsprojekts (z. B. Außenanlagen im Bereich des Altbaus) sind in Form von Vorleistungen im WBF 5 Blatt kostenmindernd angesetzt.

Eine vergleichende Überprüfung der EA anhand von SR zum Bauprojekt durch die A15 ist im Förderungsakt nicht nachvollziehbar.

## 5.2 Projektbeurteilungen auf Basis von Kostenkennwerten

In Anlehnung an die Projektbeurteilung auf Basis von Kennwerten (siehe Kapitel 2.3 Projektkennwerte) werden die Kostenkennwerte der Seniorenwohnheime einigen Referenzprojekten aus Niederösterreich und aus Deutschland gegenübergestellt.

Der LRH hat für die vergleichende Betrachtung sämtliche Kostenkennwerte auf die gleiche Preisbasis indexiert. Somit ist eine Vergleichbarkeit auf gleicher Preisbasis gewährleistet.

Bei den angegebenen Kosten wurden seitens des LRH jeweils die Errichtungskosten herangezogen, wobei etwaige Finanzierungskosten für den Vergleich nicht berücksichtigt wurden.

### 5.2.1 Vergleich mit Projekten aus Niederösterreich

	Bezirkspflegeheim Gleisdorf	Seniorenzentrum Eggenberg	Pflegeheim Rosenhain	Pflegeheime Niederösterreich [10 Projekte]
<b>Kennwert</b>				von / Mittelwert / bis
€/ m <sup>2</sup> NF*	1.955,22	1.877,97	2.636,92	2.160,02 / 2.807,74 / 3.538,51
€/ Bett	78.305,54	72.961,41	90.551,92	116.533,09 / 132.297,64 / 155.512,39

\* Für die Nutzfläche NF ist hier die Definition in Anlehnung an die einschlägigen Normen maßgebend und nicht jene für die förderbare NF gemäß WFG 1993.

Tab.: Vergleich von Kostenkennwerten der Querschnittsprüfung mit Kennwerten aus Niederösterreich

#### **Bezirkspflegeheim Gleisdorf**

Der Kostenkennwert €/ m<sup>2</sup> NF liegt beim Bezirkspflegeheim Gleisdorf unter dem Mindestwert der 10 niederösterreichischen Vergleichsprojekte.

Bei der Betrachtung der Kosten je Pflegeeinheit €/ Bett ist das Bezirkspflegeheim Gleisdorf weit unter dem Mindestwert der Vergleichsprojekte aus Niederösterreich angesiedelt.

#### **Seniorenzentrum Eggenberg**

Der Kostenkennwert €/ m<sup>2</sup> NF liegt beim Seniorenzentrum Eggenberg unter dem Mindestwert der 10 niederösterreichischen Vergleichsprojekte und stellt gleichzeitig den geringsten Wert innerhalb der Vergleichsprüfung dar.

Bei den Kosten pro Bett ist das Seniorenzentrum Eggenberg weit unter dem Mindestwert der Vergleichsprojekte aus Niederösterreich angesiedelt. Beim Vergleich der Projekte der Querschnittsprüfung weist das Seniorenzentrum Eggenberg ebenfalls den geringsten Wert auf.

Ein Faktor für das Erreichen der geringen Kostenkennwerte ist z. B. auch im geringen Verkehrsflächenanteil zu suchen, der beim Seniorenzentrum Eggenberg z. B. durch den Verzicht auf Atrien sehr gering gehalten wurde.

**Pflegeheim Rosenhain**

Der Kostenkennwert €/m<sup>2</sup> NF liegt beim Pflegeheim Rosenhain zwischen dem Mindestwert und dem Mittelwert der 10 niederösterreichischen Vergleichsprojekte und stellt gleichzeitig den höchsten Wert der Projekte der Querschnittsprüfung dar.

Bei den Kosten pro Bett weist das Pflegeheim Rosenhain den höchsten Wert der Querschnittsprüfung auf, es liegt jedoch ebenfalls weit unter dem Mindestwert der Vergleichsprojekte aus Niederösterreich.

An dieser Stelle ist auf die bedingte Vergleichbarkeit dieses Projekts hinzuweisen, da zahlreiche zentrale Funktionsflächen nicht Bestandteil des Förderungsprojekts sind.

**5.2.2 Vergleich mit Projekten aus Deutschland**

	Bezirkspflegeheim Gleisdorf	Seniorenzentrum Eggenberg	Pflegeheim Rosenhain	Pflegeheime Deutschland [4 Projekte]
<b>Kennwert</b>				von / Mittelwert / bis
<b>€/m<sup>2</sup> NF*</b>	1.955,22	1.877,97	2.636,92	1.724,81 / 2.166,30 / 2.755,96
<b>€/ Bett</b>	78.305,54	72.961,41	90.551,92	79.551,82 / 89.900,45 / 101.026,14

\* Für die Nutzfläche NF ist hier die Definition in Anlehnung an die einschlägigen Normen maßgebend und nicht jene für die förderbare NF gemäß WFG 1993.

Tab.: Vergleich von Kostenkennwerten der Querschnittsprüfung mit Kennwerten aus Deutschland

**Bezirkspflegeheim Gleisdorf**

Der Kostenkennwert €/m<sup>2</sup> NF liegt beim Bezirkspflegeheim Gleisdorf zwischen dem Mindest- und dem Mittelwert der Vergleichsprojekte aus Deutschland.

Bei der Betrachtung der Kosten je Pflegeeinheit ist das Bezirkspflegeheim Gleisdorf knapp unter dem Mindestwert der Vergleichsprojekte aus Deutschland.

**Seniorenzentrum Eggenberg**

Der Kostenkennwert €/m<sup>2</sup> NF liegt beim Seniorenzentrum Eggenberg zwischen dem Mindest- und dem Mittelwert der Vergleichsprojekte aus Deutschland.

Bei den Kosten pro Bett ist das Seniorenzentrum Eggenberg unter dem Mindestwert der Vergleichsprojekte aus Deutschland angesiedelt.

Ein Faktor für das Erreichen der geringen Kostenkennwerte ist z. B. auch im geringen Verkehrsflächenanteil zu suchen, der beim Seniorenzentrum Eggenberg z. B. durch den Verzicht auf Atrien sehr gering gehalten wurde.

**Pflegeheim Rosenhain**

Die Kosten für den m<sup>2</sup> NF beim Pflegeheim Rosenhain liegen knapp unter dem Höchstwert der deutschen Vergleichsprojekte.

Die Kosten pro Bett liegen beim Pflegeheim Rosenhain relativ genau im Mittel der deutschen Vergleichsprojekte.

Beim Pflegeheim Rosenhain muss jedoch wieder auf die bedingte Vergleichbarkeit verwiesen werden, da nur die Zimmer mit den Gruppen-/Wohnbereichsflächen und zugehörige Funktionsflächen im Förderungsprojekt enthalten sind. Räume der Verwaltung, der Essensanlieferung, Mehrzweckräume sowie dezentrale Lagerflächen, die den Kostenkennwert ebenfalls beeinflussen können, sind nicht im geförderten Bereich enthalten, sondern im Bestandsgebäude situiert.

**Der LRH stellt fest, dass die Seniorenheime der Querschnittsprüfung sowohl beim Kostenkennwert € / m<sup>2</sup> NF als auch bei den Kosten pro Bett im Vergleich mit den Pflegeheimen aus Niederösterreich als sehr wirtschaftlich einzustufen sind.**

**Im Vergleich zu den Pflegeheimen in Deutschland weisen die drei Pflegeheime aus der Steiermark gute und sehr gute Kostenkennwerte auf.**

### 5.3 Finanzierung

Nach der EA wird seitens der A15 ein Finanzierungsplan erstellt, der die GBK mit den unterschiedlichen Finanzierungselementen ausweist.

Finanzierungsplan	Bezirkspflegeheim Gleisdorf	Seniorenzentrum Eggenberg	Pflegeheim Rosenhain
Darlehen mit Annuitätenzuschüssen (AZ)	6.355.800,00	4.918.600,00	3.669.600,00
Eigenmittel des Bauträgers mit AZ	1.956.500,00	0,00	0,00
ÖKO-Zuschlag – Wärmedämmung	490.000,00	374.600,00	182.000,00
ÖKO-Bonuspunkte			
- Darlehen mit AZ	686.000,00	349.700,00	182.000,00
- 30 % Förderungsbeitrag	294.000,00	149.900,00	78.000,00
Restfinanzierung	1.085.400,00	821.600,00	597.000,00
<b>Gesamtbaukosten (GBK)</b>	<b>10.867.700,00</b>	<b>6.614.400,00</b>	<b>4.708.600,00</b>

Tab.: Finanzierungspläne der Seniorenwohnheime der Querschnittsprüfung

#### **Bezirkspflegeheim Gleisdorf**

Die mit Darlehen geförderten Baukosten betragen € 8.998.300,--. Das sind 82,8 % der GBK. Es werden zwei Darlehen, eines in Höhe von € 7.041.800,-- (€ 6.355.800,-- + € 686.000,--) und eines in Höhe von € 1.956.500,--, gefördert.

Die AZ der beiden geförderten Darlehen werden gemäß Finanzierungsplan vom 28. März 2014 in je 40 Halbjahresraten angewiesen (1. Rate am 30. Juni 2013). Die Rückzahlung der AZ beginnt nach der letztmaligen Überweisung in Form von 46 Halbjahresraten (1. Rate am 30. Juni 2033) und endet mit der letzten Rate im Jahr 2055.

Die nicht rückzahlbaren Förderungsmittel aufgrund von Ökomaßnahmen (Wärmedämmung, ÖKO-Bonuspunkte) sind im Finanzierungsplan mit insgesamt € 784.000,-- (€ 490.000,-- + € 294.000,--) angegeben und haben damit einen Anteil von 7,2 % an den GBK.

Die Restfinanzierung beträgt € 1.085.400,-- und hat damit einen Anteil an den GBK von 10 %.

**Der LRH verweist an dieser Stelle auf die im Ausmaß von rund 506 m<sup>2</sup> (ca. 7 % der geförderten Fläche) zu hohe geförderte NF (siehe Kapitel 2.4.2 Förderungsgegenstand Nutzfläche), die einen direkten Einfluss auf die förderbaren GBK, die Honorare, die ÖKO-Förderung (ÖKO-Zuschlag, ÖKO-Bonuspunkte) und damit auch auf die Teilbeträge der Finanzierung hat.**

#### **Seniorenzentrum Eggenberg**

Die mit Darlehen geförderten Baukosten betragen beim Seniorenzentrum Eggenberg € 5.268.300,--. Das sind 79,6 % der GBK.

Die AZ werden gemäß Finanzierungsplan vom 23. Februar 2015 in 50 Halbjahresraten angewiesen (1. Rate am 28. Februar 2013).

Die Rückzahlung der AZ beginnt nach der Überweisung des letzten AZ in Form von 30 Halbjahresraten (1. Rate am 28. Februar 2038) und endet mit der letzten Rate im Jahr 2052.

Die nicht rückzahlbaren Förderungsmittel aufgrund von Ökomaßnahmen (Wärmedämmung, ÖKO-Bonuspunkte) sind im Finanzierungsplan mit insgesamt € 524.500,-- angegeben und haben damit einen Anteil von 7,9 % an den GBK.

Die Restfinanzierung beträgt € 821.600,-- bzw. 12,4 % der GBK.

**Der LRH verweist an dieser Stelle auf die im Ausmaß von rund 99 m<sup>2</sup> (ca. 2 % der geförderten Fläche) zu hohe geförderte NF (siehe Kapitel 2.4.2 Förderungsgegenstand Nutzfläche), die einen direkten Einfluss auf die förderbaren GBK, die Honorare, die ÖKO-Förderung (ÖKO-Zuschlag, ÖKO-Bonuspunkte) und damit auch auf die Teilbeträge der Finanzierung hat.**

***Stellungnahme des Landesrates Johann Seitinger:***

*Hier verweist die ENW auf den Punkt „Förderbare Nutzflächen“. In Zukunft werde man entsprechend den Empfehlungen des Landesrechnungshofs vermehrtes Augenmerk darauf legen.*

**Pflegeheim Rosenhain**

Die mit Darlehen geförderten Baukosten betragen beim Pflegeheim Rosenhain € 3.851.600,--. Das sind 81,8 % der GBK.

Die AZ werden gemäß Finanzierungsplan vom 5. November 2015 in 50 Halbjahresraten angewiesen (1. Rate am 30. Juni 2014).

Die Rückzahlung der AZ beginnt nach der Überweisung des letzten AZ in Form von 18 Halbjahresraten (1. Rate am 30. Juni 2039) und endet mit der letzten Rate im Jahr 2047.

Die nicht rückzahlbaren Förderungsmittel aufgrund von Ökomaßnahmen (Wärmedämmung, ÖKO-Bonuspunkte) sind im Finanzierungsplan mit insgesamt € 260.000,-- angegeben und entsprechen damit rund 5,5 % der GBK.

Die Restfinanzierung beträgt € 597.000,-- bzw. 12,7 % der GBK.

## 6. ZUSAMMENFASSUNG

Der Landesrechnungshof hat eine bau- und förderungstechnische Querschnittsprüfung der geförderten Seniorenwohnheime durchgeführt. Die wesentlichen Feststellungen zu den einzelnen Prüfungsschwerpunkten sind:

### Projekte

Das Bezirkspflegeheim Gleisdorf ist mit 140 Betten das größte Pflegeheim der Querschnittsprüfung und weist einen Einzelzimmeranteil von 26 % auf. Das Seniorenzentrum Eggenberg hat mit insgesamt 90 Betten einen Einzelzimmeranteil von 67 % und das Pflegeheim Rosenhain hat einen Einzelzimmeranteil von 85 % bei insgesamt 52 Betten.

Die **gesetzlichen Vorgaben** hinsichtlich Zimmergrößen und Barrierefreiheit sind bei allen Projekten **eingehalten**.

Unter Berücksichtigung der jeweils vorliegenden Merkmale (z. B. Wohngruppengröße, Einzelzimmeranteil, Gruppen-Gemeinschaftsfläche pro Bewohner) sind das Bezirkspflegeheim Gleisdorf und das Seniorenzentrum Eggenberg der Kategorie Pflegeheim der 3. Generation zuzuordnen. Das Pflegeheim Rosenhain ist in die Kategorie Pflegeheim der 4. Generation einzuordnen.

**Hinsichtlich Flächenkennwerte ist den Projekten unter Berücksichtigung der jeweiligen Konzeptionierung eine gute Flächeneffizienz zu bescheinigen.**

### Förderungsabwicklung

Die **Vollständigkeit der Förderungsakten** sowie die Einhaltung des Weges des Förderungsprozesses kann **im Wesentlichen als gegeben bezeichnet** werden. Vorgegebene Formblätter, die zur Abwicklung der Förderung erforderlich sind, können auf der Homepage heruntergeladen werden, weisen jedoch eine **unklare Systematik** auf.

Die **Ermittlung der förderbaren Nutzfläche entsprach nur bei einem geprüften Seniorenwohnheim den Förderungsvorgaben**, die beiden anderen Projekte weisen zu hohe förderbare Nutzflächen in der Höhe von 99 m<sup>2</sup> bzw. 506 m<sup>2</sup> auf. Dadurch wären förderungstechnische Reduktionen bei den förderbaren Gesamtbaukosten, den Honoraren und den Bauverwaltungskosten die Folge gewesen.

Eine **nachvollziehbare Kontrolle der Nutzflächen** hinsichtlich Förderbarkeit durch die A15 ist **nicht vorhanden**. Ebenso fehlt diese bei der Inanspruchnahme der Bonuspunkte.

**Bei einem Projekt** wurden für die **Bauverwaltungskosten** bzw. der **Planungs- und Baukoordination** die **entsprechenden Vorgaben nicht eingehalten**, wodurch erhöhte Honorare für diese Leistungen zu Lasten der Projektkosten entfielen.

### **Projektentwicklung**

Nur bei einem der drei Projekte der Querschnittsprüfung wurden projektspezifische Ziele, Grundsätze und Regelungen in einem Projekthandbuch dokumentiert.

Die bei der Umsetzung der Projekte stichprobenartig geprüften **Projektmanagement-Aufgaben** wurden bei den drei Projekten **ausreichend und angemessen** für die Abwicklung des jeweiligen Projekts abgearbeitet.

Die einzelnen Phasen der Projektrealisierung (Einreich-, Bau-, Endabrechnungsphase) weisen mitunter größere Unterschiede bei der Umsetzungsdauer auf, wobei die meisten Unterschiede mit der jeweiligen Projekthistorie und vorliegenden Rahmenbedingungen erklärbar sind.

Eine stichprobenartige Prüfung von Teilleistungsbereichen der Örtlichen Bauaufsicht ergab bei allen Projekten der Querschnittsprüfung **einzelne Mängel bei den Bautagesberichten**.

Die Kontrolle der Rechnungsprüfung durch die Örtlichen Bauaufsicht ergab durchwegs positive Ergebnisse, wie auch die Umsetzung des Mängelmanagements bei den einzelnen Projekten.

Im Zuge einer Begehung hinsichtlich Qualität der Ausführung und deren Übereinstimmung mit der Planung wurden die Projekte stichprobenartig kontrolliert. Es wurden dabei **keine Mängel** und dem Augenschein nach eine **gute Ausführungsqualität** festgestellt.

### **Kosten und Finanzierung**

Bei der Überprüfung der abgerechneten Kosten wurde bei einem Projekt die Bildung von **Rückstellungen** festgestellt, **die in der Endabrechnung nicht als solche ausgewiesen wurden**. Eine **vergleichende Überprüfung der Endabrechnungen** anhand von Schlussrechnungen der Bauprojekte durch die A15 **ist nicht ersichtlich**.

Eine Stichprobenprüfung bei den im Förderungsakt angegebenen Gesamtkostenbestandteilen im Vergleich zu den vom Bauträger vorgelegten Schlussrechnungen ergab nach Erläuterungen durch die Bauträger jeweils nachvollziehbare Ergebnisse.

**Die Seniorenwohnheime der Querschnittsprüfung sind sowohl beim Kostenkennwert € / m<sup>2</sup> NF als auch bei den Kosten pro Bett im Vergleich mit Pflegeheimen aus Niederösterreich als sehr wirtschaftlich einzustufen**. Im Vergleich zu Pflegeheimen in Deutschland weisen die drei Wohnheime **gute und sehr gute Kostenkennwerte** auf. Die Finanzierung der Pflegeheime erfolgt zu 79,6 % bis 82,8 % der jeweiligen Gesamtbaukosten über rückzahlbare geförderte Darlehen.

Die Förderungen in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen werden für Ökomaßnahmen ausbezahlt und belaufen sich je nach Projekt auf 5,5 % bis 7,9 % der jeweiligen Gesamtbaukosten.

Die Restfinanzierung zur Abdeckung der Differenz der geförderten Baukosten und den Gesamtbaukosten beträgt bei den Projekten der Querschnittsprüfung zwischen 10,0 % und 12,7 % der Gesamtbaukosten.

Der LRH legte das Ergebnis seiner Überprüfung in der am 14. Dezember 2016 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dar.

Teilgenommen haben:

Büro Landesrat Johann Seitinger:

Mag. Michael Sebanz

Fachabteilung Energie und Wohnbau:

Dr. Johannes Andrieu

Dipl.-Ing. Johann Tatzl

Johanna Heschl

ENW:

Mag. Alexander Daum

Ing. Wilhelm Langeegger

GWS:

Ing. Johannes Geiger

Ing. Josef Hoffmann

Ing. Thomas Traumüller

ÖWG:

Dipl.-Ing. Hans Schaffer

Volkshilfe:

Franz Ferner

vom Landesrechnungshof:

LRH-Direktor Mag. Heinz Drobosch

Dipl.-Ing. Jürgen Kasper

Dipl.-Ing. Björn Hasewend

Dipl.-Ing. Patrick Dzuban

## 7. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof überprüfte in einer Querschnittsprüfung den Neubau von Seniorenwohnheimen. Die Prüfung bezog sich auf den Zeitraum zwischen 2007 und 2016.

Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

- Die tabellarische Gliederung der Formblätter auf der Homepage der A15 geben die Systematik des Förderungsprozesses nur eingeschränkt wider.
  - **Im Hinblick auf Übersicht und klare Zuordnung zu den Förderungsphasen ist die Systematik weiter zu entwickeln.**
  
- Das erforderliche Formular „Ansuchen Wohnbautisch“ fehlt bei der für Wohnheime relevanten Förderungsart „Geschoßwohnbauförderung“.
  - **Das Formular „Ansuchen Wohnbautisch“ zur entsprechenden Förderungsart „Geschoßwohnbauförderung“ ist zu ergänzen.**
  
- Die Benennung eines Formblattes auf der Homepage der A15 weist Widersprüche zum tatsächlichen Inhalt auf.
  - **Die Bezeichnung von bereitgestellten Unterlagen ist dem tatsächlichen Inhalt anzupassen.**
  
- Die Vollständigkeit der Förderungsakten ist zum Großteil gegeben. Vereinzelt fehlen jedoch Projektunterlagen, die für die Förderung relevant sind.
  - **Die Vollständigkeit des Förderungsaktes ist zu gewährleisten.**
  
- Zentrales Element zur Berechnung der Förderungshöhe ist die förderungsfähige Nutzfläche, die durch entsprechende Unterlagen (Raumbuch und Pläne) nachvollziehbar darzustellen ist.

Eine Kontrolle der Nutzflächen hinsichtlich Förderungsfähigkeit erfolgte bei zwei Projekten nicht, wodurch bei diesen Projekten eine zu hohe Nutzfläche gefördert wurde.

  - **Der Ermittlung der förderbaren Nutzfläche ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die korrekte Förderungsabwicklung ist durch geeignete Kontrollmechanismen sicherzustellen.**

- Das Informationsschreiben der A15 steht bei der Zuordnung förderbarer Flächen im Widerspruch zum WFG 1993. Gemäß WFG 1993 zählen nicht alle Gangflächen zur förderbaren Nutzfläche, lt. Informationsschreiben jedoch schon.
  - **Sämtliche Informationsunterlagen der A15 sind auf Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.**
  
- Bei einem Projekt zeigt sich, dass hinsichtlich mehrerer Raumtypen Unklarheiten bei der Zuordnung zu förderbaren Nutzfläche bestehen.
  - **Es sind zusätzliche Erläuterungen zur Förderfähigkeit bestimmter Flächen (Werkstatt, Reserveflächen, Therapieräume etc.) – z. B. in Form abgestimmter Informationsunterlagen – zu verfassen.**
  
- Bei einem Projekt wurde nach einer bautechnisch-wirtschaftlich bedingten Kellererweiterung das 7-fache Ausmaß der ursprünglich im Raumbedarfsprogramm aufscheinenden Lagerflächen als geförderte Nutzfläche anerkannt.
  - **Zur Begrenzung der Zuordnung von überdimensionierten Lagerflächen zur förderbaren Nutzfläche ist eine entsprechende Regelung auf Basis von Literaturrecherchen und Bestandserhebungen festzulegen.**
  
- Gemäß Förderungsunterlagen sind für Wohnheime Bonuspunkte in mehreren Kategorien lukrierbar. Die einzelnen Kategorien sind in der Richtlinie der ökologischen Wohnbauförderung hinsichtlich ihrer Anforderungen beschrieben. Eine nachvollziehbare Prüftätigkeit über die Einhaltung der Anforderungen für die Erlangung der Bonuspunkte liegt nicht vor.
  - **Die Inanspruchnahme von Bonuspunkten muss nachvollziehbar sein und auf Basis der Anforderungen gemäß Richtlinie der ökologischen Wohnbauförderung überprüft und dokumentiert werden.**
  
- Bei einem Projekt sind die vorgegebenen Prozentsätze zur Ermittlung der verrechenbaren Kosten für die Planungs- und Baukoordination sowie für die Bauverwaltung überschritten.
  - **Vorgaben zur Ermittlung von verrechenbaren Kosten sind einzuhalten und durch den Fördergeber zu kontrollieren.**
  
- Der in der Endabrechnung der Förderungsunterlagen dokumentierte Honorarbetrag eines Fachplaners war bei einem Projekt nur bedingt nachvollziehbar.
  - **Generell sind die im Förderungsprozess ausgewiesenen Beträge in überprüfbarer Form darzustellen und zu kontrollieren.**

- Zur Unterstützung des Projektmanagements wurde zur Umsetzung eines Seniorenwohnheimes ein Projekthandbuch angewandt. Zwei Seniorenwohnheime wurden ohne Projekthandbuch abgewickelt.
  - **Um bei künftigen Planungs- und Bauabwicklungen das Projektmanagement mit einer übersichtlichen Darstellung der Ziele, Grundsätze und Regelungen zu unterstützen, sind in Abhängigkeit der Projektgröße Projekthandbücher einzuführen.**
  
- Bautagesberichte sind wesentliche Bestandteile der Dokumentation des Baugeschehens.  
Vereinzelte Bautagesberichte waren in den Projektunterlagen unvollständig vorhanden.
  - **Die ordnungsgemäße Führung der Bautagesberichte ist sicherzustellen.**
  
- Rückstellungen sind gemäß § 6 Wohnbauförderungsgesetz 1993 nicht Bestandteil der Gesamtbaukosten.  
Bei der Endabrechnung eines Seniorenwohnheimes wurden Rückstellungen geltend gemacht.
  - **Die Regelungen des Wohnbauförderungsgesetzes sind einzuhalten.**
  
- Entgegen den in der Endabrechnung zu verwendenden Nettobeträgen wurden bei einem Projekt die Skonti mit Bruttobeträgen berücksichtigt.
  - **Plausibilitätsprüfungen von einzelnen Beträgen der Endabrechnung sind unter Einbeziehung von Schlussrechnungen durchzuführen.**

Graz, am 16. Februar 2017

Der Landesrechnungshofdirektor:

Mag. Heinz Drobesh