

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	2
2. Notwendigkeit der Baumaßnahme	2
3. Chronologie	3
4. Baukostenermittlung	4
5. Rentabilität des Umbaues	5
6. Baubeschreibung	7
7. Bauorganisation	8
8. Planungsgrundlagen	10
9. Architektenbeauftragung	14
10. Bauzeit.....	15
11. Wasserschaden.....	16
12. Behördenverfahren	16
13. Finanzierung	17
14. Baubeirat.....	19
15. Gebarung	20
16. Subvention	23
17. Baumanagement - Kostenvergleich.....	24
18. Raumnutzung	25
19. Ausschreibung.....	25
20. Örtliche Bauaufsicht.....	26
21. Abnahme und Gewährleistung.....	29
22. Dacheindeckung.....	30
23. Planungsmängel	32
24. Mauerfeuchte	33
25. Laubengang.....	34
26. Diverse Mängel	35

1. Allgemeines

Die NÖ Landwirtschaftliche Fachschule in Ottenschlag (im folgenden kurz „Schule“ genannt) wird ganzjährig in 2 Schulstufen geführt. Durch ihren Besuch wird das 9.Schuljahr der allgemeinen Schulpflicht und die landw.Berufsschulpflicht erfüllt. Die Schulaufsicht obliegt der Abt.Landwirtschaftliche Bildung und Weinwirtschaft (LF2) der NÖ Landesregierung.

Die Schule war bis einschließlich des Schuljahres 1991/1992 in dem angemieteten Gebäude der Bezirksbauernkammer Ottenschlag untergebracht. Darüber hinaus war wegen des Platzmangels ein Raum für Unterrichtszwecke in einem dem Schulgebäude gegenüberliegenden Objekt angemietet und mit einem nahegelegenen Gasthaus ein Vertrag abgeschlossen worden, um die Unterbringung der „Internats“-schüler zu gewährleisten.

Die Schule verfügte noch über einen Schulgarten für den praktischen Unterricht, der ebenfalls gepachtet war.

2. Notwendigkeit der Baumaßnahme

Über Vorschlag der Marktgemeinde Ottenschlag, der die drängende Schulraumfrage bekannt war, hat sich das Land NÖ entschlossen, die landw.Schule im Schloß Ottenschlag unterzubringen.

Die Liegenschaft besteht aus der Parzelle 148 und 142/1 mit EZ 758 der KG Ottenschlag. Grundbücherlicher Eigentümer dieser Einlage ist die Hypo-Leasing, die diese Liegenschaft vom Stift Göttweig für den Schulumbau zum Kaufpreis von S 3.100.000,-- erworben hat.

Die Grundlage für den Kaufpreis bildete ein Gutachten des Gebietsbauamtes Krems, das den Sachwert bei mietenfreier Übergabe mit S 3.875.000,-- bezifferte.

Um den strukturellen Anforderungen einer landw.Fachschule zu entsprechen, mußte jedoch die Bausubstanz adaptiert und das Schloß umgebaut werden.

Schülerzahlen

Schuljahr	Schulstufen		Schüler insgesamt	Tourismus- Lehrgang
	1	2		
1985/86	32	21	53	-
1986/87	34	19	53	-
1987/88	33	20	53	-
1988/89	29	16	45	-
1989/90	25	16	41	-
1990/91	12	13	25	-
1991/92	26	12	38	-
1992/93	33	19	52	-
1993/94	42	19	69	8
1994/95	37	18	63	8
1995/96	37	17	54	-
1996/97	38	19	57	-
1997/98	32	17	49	-

Die dzt. Auslastung des Schul- und Internatsbetriebes bestätigt weitgehend die zum Zeitpunkt der Planung optimistischen Annahmen hinsichtlich der Schülerzahlen.

3. Chronologie

Die chronologischen Abläufe bis zur Baureifmachung des Projektes zeigen gravierende Mängel sowie Widersprüche auf.

Zum einen tritt eine gemeinnützige Baugesellschaft, die Fa. Gebau, mit eigenem Architekten und hohem Informationsstand in Erscheinung und betreibt ohne offiziellen Auftrag auf eigene Kosten und eigenes Risiko Erhebungsarbeiten, Vorplanung, Planung und Einreichung für den Schloßumbau; zum anderen versucht der planende Architekt gleichzeitig dafür einen Auftrag von der NÖ Landesregierung zu erhalten. Dies vor und zu einer Zeit, in der die NÖ Landesregierung, als (eventuell) künftiger Nutzer sich noch mit Entscheidungsgrundlagen wie sinkende Schülerzahlen bzw. Schulkonzept, Schloßankauf und Aussiedlungsmöglichkeit der Mieter, Finanzierung und Form der Bauabwicklung befaßte und eine definitive Realisierung des Projektes noch nicht feststand.

Während die Fa. Gebau die Schätzkosten für den Umbau erarbeitete und vom zuständigen Landesrat ersucht wurde, einen Plan für eine stufenweise Adaptierung des Schlosses (ohne Auftrag) auszuarbeiten, weigerte sich die Abt. LF2 an der von der Fa. Gebau eingereichten Bauverhandlung teilzunehmen, weil noch kein offizieller Beschluß zum Ankauf und Umbau des Schlosses vorlag.

Ursprünglich wurde der Schülerzahl bei den Ankaufsüberlegungen ein hoher Stellenwert beimessen. Trotz prognostizierter sinkender Schülerzahlen wurde der Ankauf des Objektes beschlossen.

Darüber hinaus hätte einem Protokoll der Abt.LF2 zufolge die Fa.Gebau beim Landeshauptmannstellvertreter vorsprechen sollen, um den Vorwurf zu entkräften, daß das Schloß für 50-60 Schüler zu groß sei. Das Ansinnen eines solchen Unterfangens ist wohl schwer nachzuvollziehen, zumal die Objektivität der Fa.Gebau hinsichtlich ihrer eigenen wirtschaftlichen Interessen an diesem Bau in Frage zu stellen gewesen wäre.

Zu der Zeit, als der Landeshauptmannstellvertreter den Ankauf des Schlosses mit der Feststellung, daß „... ab sofort die Projektvorbereitungsarbeiten aufgenommen werden können ...“, zustimmte, war das Projekt bereits fertig geplant und baubehördlich bewilligt.

Die „konkret verhandelte Aussiedelung“ des Bezirksgerichtes konnte nicht eingefordert werden, weshalb Umplanungsarbeiten notwendig wurden.

Nach erteilter Baubewilligung und Einbindung der Fa.Gebau in die 1.Baubeiratssitzung am 10.Juli 1986 wurde dieses (nicht existierende Vertrags-) Verhältnis von der Abt.LF2 noch am 31.Juli 1986 als „... es wurden lediglich unverbindliche Gespräche mit dieser Firma geführt ...“ eingestuft.

Die Klärung der Finanzierung und die Form der Bauabwicklung erfolgte im Herbst 1987. Die diesbezüglichen Vertragsabschlüsse wurden Anfang des Jahres 1988 durchgeführt.

Ergebnis 1

Die Planungsvorgänge und Arbeitsfolgen bis zur Baureifmachung des Schlosses werden kritisiert. In Hinkunft sind derartige „Vereinnahmen“ von Firmen zu vermeiden, damit Rechtsunsicherheiten erst gar nicht aufkommen können.

LR: Die aufgezeigten Mängel werden bei künftigen Bauvorhaben vermieden werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Baukostenermittlung

Die NÖ Landesregierung hat bereits in ihrer Sitzung vom 19.Mai 1987 beschlossen, daß das Projekt aus dem Betriebsansiedlungs- und Regionalisierungsfonds zu fördern ist. Die finanzielle Bedeckung erfolgt unter VS 1/0222415 des jeweiligen Voranschlages.

Vom Aufsichtsrat der ECO PLUS Betriebsansiedlungs- und Regionalisierungs GesmbH war nachfolgender Investitionsplan vorgesehen.

Planungskosten (Vermessung, Architektenkosten, Statiker, Sonderkosten, künstl.Ausgestaltung)	S	9,60 Mio
Gebühren u.Aufschließungskosten	S	1,5 Mio
reine Baukosten	S	68,59 Mio
Einrichtung	<u>S</u>	<u>4,5 Mio</u>
Summe exkl.USt (ohne Erwerbskosten u.ohne Finanzie- rungskosten)	S	84,19 Mio

Darüber hinaus hat die NÖ Landesregierung in ihrer Sitzung vom 22. Dezember 1987 den Abschluß des Grundsatzübereinkommens zwischen dem Land NÖ und der Hypo-Leasing über die Adaptierung und Errichtung des Schlosses Ottenschlag als Landw.Fachschule, genehmigt und die Finanzierung (mit Gesamtkosten von S 84.190.000,-- netto und Preisbasis 1. Jänner 1985) in einer „Sonderform“ beschlossen.

Das Land beauftragte mit der Finanzierung und Abwicklung die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank AG / NÖ Hypo LeasinggesmbH, die ihrerseits mit der Durchführung die konzerneigene Projektgesellschaft Hypo Niederösterreich - ImmobilienleasinggesmbH beauftragt hat.

5. Rentabilität des Umbaues

Laut Aussage der Fachabteilung lagen die durch den Architekten geschätzten Umbaukosten (Stand: Jänner 1985) in Höhe von S 84.190.000,-- um etwa S 35.000.000,-- höher als ein vergleichbarer Neubau.

Darüber hinaus war klar, daß gegenüber einem Neubau, aufgrund der großen Raumkubaturen des Schlosses (Dachboden/Keller), künftig auch höhere Erhaltungs- u.Energieaufwände erforderlich sein würden.

Die Realisierung des Schloßumbaues erfolgte daher nicht aus wirtschaftlichen Beweggründen, sondern sollte vielmehr ein Beitrag zur Denkmalpflege sein, mit dem Ziel, in der Region Ottenschlag neue wirtschaftliche Impulse zu setzen.

5.1. Vor- und Nachteile der Schloßadaptierung

5.1.1. Bausubstanz (positiv)

Die Bausubstanz war für eine Adaptierung und eine Wiederverwendung gut geeignet.

Das Raumprogramm einer landw.Fachschule für 63 Schüler ließ sich bis auf unwesentliche Abstriche gut umsetzen, wobei die funktionellen Abläufe gewährleistet waren.

5.1.2. Baukubatur (negativ)

Umbauter Raum

Osttrakt	7.866 m ³
Südtrakt	10.478 m ³
Westtrakt	8.217 m ³
3 Türme	<u>9.950 m³</u>
	<u>ca. 36.500 m³</u>

Durch langgestreckte, schmale und im Profil hochgestellte Baukörper ergaben sich folgende Nachteile:

- relativ große Baukubatur (ua.Dachboden/Keller), die miterhalten werden muß, aber für schulische Zwecke nicht genutzt werden kann
- daher höhere Adaptierungskosten
- und große Abkühlungsfläche, dh.große Fassadenflächen im Verhältnis zum umbauten Raum
- lange Wege

Die vergleichbare landw.Fachschule in Gaming weist als Neubau mit ca.15.000 m³ eine um mehr als die Hälfte geringere Baukubatur auf.

5.2. Heizung

Den Zusammenhang zwischen der Baukubatur und dem Heizenergiebedarf soll ein Vergleich der beiden landw.Fachschulen Ottenschlag und Gaming verdeutlichen. Beide Schulen weisen eine ähnliche Schulstruktur auf und werden jeweils mit Fernwärme versorgt. Gemäß den Aufzeichnungen der Geschäftsstelle für Energiewirtschaft ergibt sich für die Jahre 1995 und 1996 folgendes Bild:

Schule	Heizenergieverbrauch (in Kilowattstunden)		
	1995	1996	1995 und 1996
Ottenschlag	616.192	759.517	1.375.709
Gaming	336.600	344.800	681.400

Die Gegenüberstellung des Heizenergieverbrauches zeigt, daß die landw.Fachschule Ottenschlag einen doppelt so hohen Energieaufwand wie Gaming aufweist.

Das bedeutet somit auch, daß die jährlichen Heizkosten des Schlosses

(1995: S 498.456,13 inkl.MWSt) ca.doppelt so hoch sind wie bei einem vergleichbaren Schulneubau.

Die hohen Erhaltungskosten für das Schloß (als Kulturdenkmal) und die erhöhten Betriebskosten werden aus dem Schulbudget bedeckt.

6. Baubeschreibung

Das Schloß besteht aus einem U-förmigen Baukörper mit 3 Türmen, wobei der Nordwestturm sowie große Teile der Westfassade des Westtraktes noch original vorhanden sind. Es besitzt neben einer Teilunterkellerung (Südtrakt) ein Erd- und ein Obergeschoß. Der Südtrakt weist an der Hofseite einen im 18. Jahrhundert hergestellten Arkadengang auf. Die Hoffassade des Westtraktes zeigt noch spätmittelalterliche Rechteckfenster mit Steingewänden.

Nach erfolgtem Umbau des Schlosses in eine landw.Fachschule stellt sich die Schule folgendermaßen dar:

Ostrakt und Südtrakt:

Im Erd- und Obergeschoß befinden sich die Schulräume inkl.Verwaltung, allgemeine öffentl.Räume, Räume für das ehemalige Bezirksgericht (siehe Pkt.8.2) und erweiterter Internatsteil (Tourismus) sowie eine Hausbesorgerwohnung.

Westtrakt:

Im Erd- und Obergeschoß ist das Heim situiert.

Der Hof wurde (ausgenommen div.Anlieferungen) von parkenden Autos freigehalten. Die notwendigen Parkflächen wurden im Bereich des Nordwestturmes außerhalb des Schlosses geschaffen.

Der Einreichplanung lag in ihren wichtigsten Bereichen eine Baualteruntersuchung zugrunde, die auf Anregung des Bundesdenkmalamtes durchgeführt worden ist. Diese beeinflusste die Fassadenausführungen und Innenraumaufteilungen und wurde im Zusammenhang mit dem Bundesdenkmalamt durchgeführt.

Das Bezirksgericht wurde in den Nordteil des Ostraktes verlegt und ein eigener Parkplatz vor dessen Eingangsbereich errichtet. Die Eingangshalle und der Gerichtssaal befinden sich im Erdgeschoß. Die Kanzleiräume und das Grundbuch befinden sich im 1.Obergeschoß und der Archivraum im darüberliegenden ausgebauten Dachgeschoß.

Bauliche Maßnahmen

Das bestehende Mauerwerk wurde nur im unbedingt notwendigen Ausmaß trockengelegt.

Die Umbauarbeiten erfolgten (soweit nicht anders erforderlich) vorwiegend mit Ziegelmauerwerk unter Berücksichtigung aller notwendigen Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen.

Die Fußböden wurden zur Gänze entfernt. Die Räume erhielten schwimmende Estriche mit der notwendigen Trittschall- bzw.Wärmeisolierung (im nichtunterkellerten Bereich) und Oberbeläge (keramische Platten, Linol-, Stein- und Holzbeläge). Im erdberührten Fußbodenbereich wurden generell Horizontalisolierungen auf den neuerstellten Unterlagsbeton aufgebracht.

Alle Fenster wurden erneuert, wobei auch teilweise eine Rückführung der Fenstergrößen auf die ursprünglichen Maße erfolgte. Die neuen Holzkastenfenster sind außen einfachverglast (mit Sprossen) und innen isolierverglast ausgeführt.

Die Fassaden wurden im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt neu verputzt, teilweise im Original wiederhergestellt und gefärbelt.

Hinsichtlich des Brandschutzes wurden die Verkehrs- und Aufschließungswege der Schul- und Heimanlage sowie der Mehrzwecksaal und die Speisesäle in der Brandklasse A ausgeführt. Die abgehängten Decken erhielten die Ausführung B1, Q1, Tr1; die Beläge in den Klassen bzw. in den Heimgewimmern die Ausführung B1, Q1. Alle Fluchtwegabschlüsse wurden entsprechend gekennzeichnet und mit Ausnahme der Aufgänge in den Dachbodenbereich in G30 bzw. R30 ausgeführt. Die Doppeltüren im Fluchtwegbereich erhielten Panikverschlüsse. Bei der Installation der Lüftungsanlagen wurden alle notwendigen Brandschutzklappen vorgesehen.

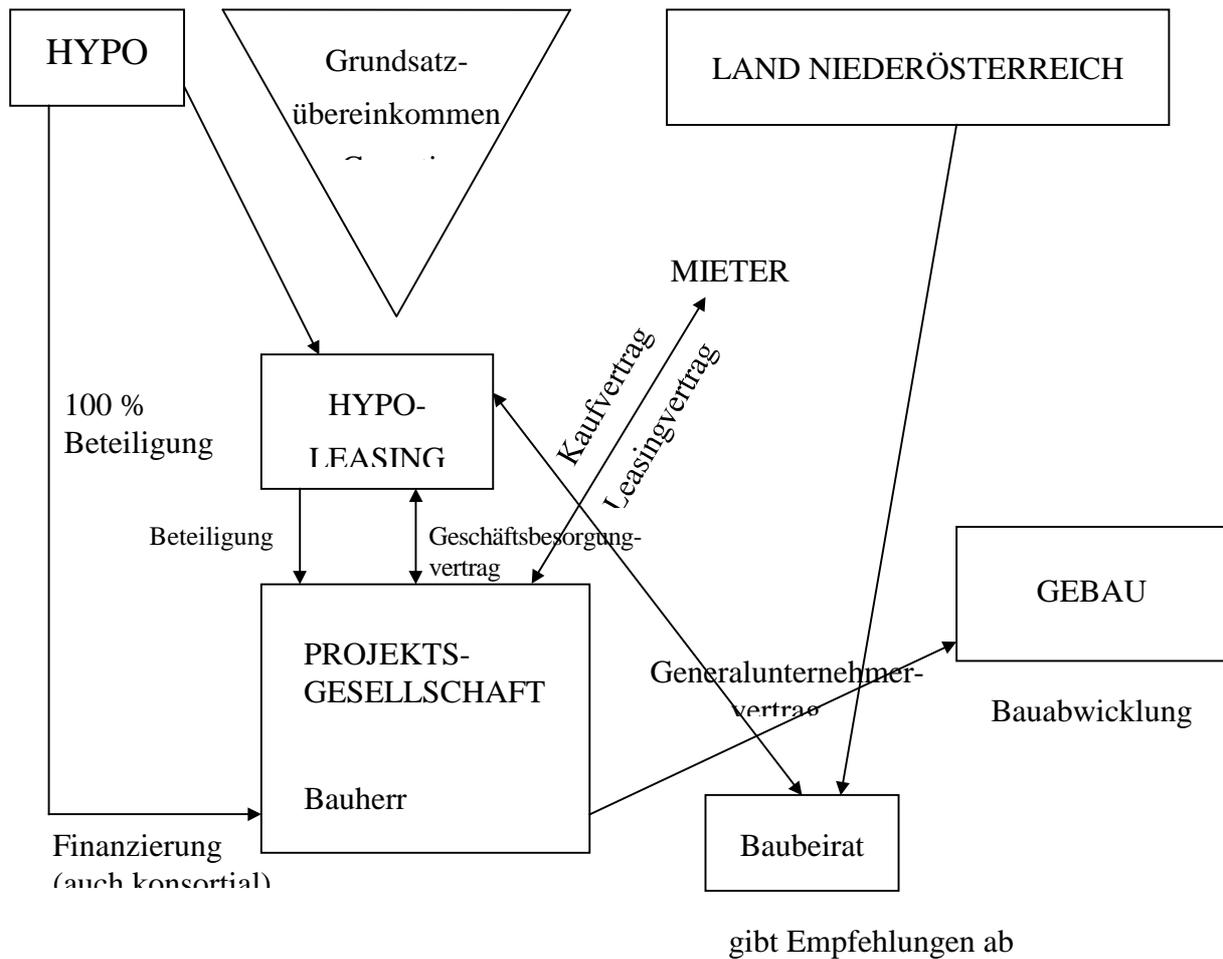
Das Schloß wurde, wie bereits erwähnt, an das Fernheizwerk angeschlossen.

Die anfallenden Fäkalwässer werden bis zur Fertigstellung der Ortskanalisation in eine objekt-eigene Kleinkläranlage geleitet, die entsprechend den Vorschriften entsorgt wird.

Das Schloß wird über die Ortswasserleitung mit Wasser und von der EVN mit Strom versorgt.

7. Bauorganisation

Bauherr und Grundstückseigentümer	Hypo-Niederösterreich-Immobilien-leasinggesmbH 3101 St.Pölten, Schießstattring 31-33
Koordinierung und Abwicklung des Gesamtprojektes als Generalunternehmer	Gemeinnützige Baugesellschaft mbH „GEBAU“; (kurz „Fa.Gebau“ genannt) 2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4
Planung, Erstellung der Leistungsverzeichnisse, örtl.Bauaufsicht u.Bauabrechnung	Mag.Arch.Ing.Ernest Süß 2371 Hinterbrühl, Am Grillenbühel 7
Statische Bearbeitung	Dipl.Ing.Thomas Freund 3979 Weitra, Rathausplatz 35
Haustechnikplanung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses, örtl.Bauaufsicht u.Abrechnung der Haustechnik	Fa.MEGA PLAN 1190 Wien, Döblinger Hauptstr.48-50/2/4
Oberaufsicht für die Haustechnik	Abt.Haustechnik (HB4) des Amtes der NÖ Landesregierung
Oberaufsicht für das Gesamtprojekt	Abt.Landeshochbau A (HB1) des Amtes der NÖ Landesregierung

Organigramm

Die vorangeführte tatsächliche Bauorganisation stand im Widerspruch zu jenem Projektlauf, der von der Abt.HB1 am 23.November 1987 schriftlich an die Hypo-Leasing erging.

So sollte ua.die Kontrolle der Honorarabrechnungen der Planer und der örtl.Bauaufsicht nicht von der Fa.Gebau, sondern von den Abt.HB1 und HB4 durchgeführt werden und die Ausarbeitung der Werkverträge für Planer, Statiker und Sonderfachleute nicht durch die Fa.Gebau, sondern durch die Hypo-Leasing erfolgen.

Die Valorisierungsberechnungen wären wiederum von der Hypo-Leasing/Fa.Gebau/Architekt und nicht von der Abt.HB1 durchzuführen gewesen.

Ergebnis 2

Die Ablauforganisation bei Projekten ist derart zu gestalten, daß Rechtssicherheit gewährleistet ist, aber auch nachträgliche Änderungen tunlichst vermieden werden.

LR: In Zukunft wird die Ablauforganisation bei Projekten so gestaltet werden, daß die Rechtssicherheit gewährleistet ist.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Analog der landw.Fach- u.Berufsschule in Warth sollten lt.der Abt.LF2 ursprünglich auch für den Umbau des Schlosses Mittel aus der Wohnbauförderung bzw.dem freiem Kapitalmarkt mobilisiert werden.

Da das Land selbst nicht als Förderungswerber für eine Wohnbauförderung auftreten konnte, kamen nur Gemeinden oder gemeinnützige Wohnbaugesellschaften in Betracht.

Die darüber informierte gemeinnützige Baugesellschaft mbH, Fa.Gebau, beauftragte ihrerseits das Architektenbüro Süss und leistete im Einvernehmen mit der Abt.HB1 „Vorarbeiten“ (Erhebungen, Vorplanung, Planung und Einreichung) in der Hoffnung, bei der Realisierung des Bauvorhabens als Bauträger berücksichtigt zu werden. Dies führte am 24.März 1988 tatsächlich (obwohl letztendlich keine Wohnbauförderungsmittel in Anspruch genommen worden sind) zur freihändigen Beauftragung der Fa.Gebau in Form eines Generalunternehmerauftrages durch die Hypo-Leasing.

Ergebnis 3

Daß bereits zum Zeitpunkt der 1. Baubeiratssitzung am 10. Juli 1986 eine eindeutige Fixierung hinsichtlich einer Beauftragung der Fa.Gebau zu erkennen war, und daß mit ihr auch schon der planende Architekt feststand, widerspricht dem freien Wettbewerb. Auf die finanzielle Auswirkung wird unter Pkt.17 „Baumanagement - Kostenvergleich“ noch eingegangen.

LR: Die freihändige Beauftragung eines Generalunternehmers für Bauvorhaben dieser Größenordnung wird in Hinkunft auch aus dem Grund unterbleiben, als seit dem Beitritt zur Europäischen Union hiefür eine EU-weite Ausschreibung erforderlich ist.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Planungsgrundlagen

8.1. Bundesdenkmalamt

Das Schloß steht unter Denkmalschutz, weshalb jede Veränderung einer schriftlichen Bewilligung des Bundesdenkmalamtes bedurfte (Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 4.September 1986, Zl. 2400/4/86).

8.2. Bezirksgericht

Da das Bezirksgericht Ottenschlag (trotz der Zusage des Stiftes Göttweig) nicht ausgesiedelt werden konnte, mußte es von der Schule strukturell getrennt neu eingeplant werden. Die Planung und Adaptierungsarbeiten wurden im Einvernehmen mit der Gerichtsverwaltung durchgeführt.

8.3. Raumprogramm (bewilligt durch den Baubeirat vom 10.Juli 1986)

Ein von den Abt.HB1, LF2 und der Schulleitung erstelltes Raumprogramm war Grundlage für die Planungsarbeit des Architekten und der baubehördlichen Einreichung des Projektes im Jahre 1986.

Diesem Raumprogramm bzw.den Umbauplänen des Architekten stimmten die Baubeiratsmitglieder in ihrer 1.Sitzung zu und erhoben auch gegen die Erweiterung der Schulräumlichkeiten wie Küche, Klassen-, Näh- und Büroräume einschl.Sanitarräume keinen Einwand.

8.4. Änderung des Raumprogrammes

8.4.1. Keller

Einreichung 86 Schule	Einreichung 87 Schule	Benützungsbewilligung Schule
Keller und Lageräume	Keller	Keller
	Küchenlager + Fleischaufbereitung	Küchenlager + Fleischaufbereitung
	Gartenklasse + Garderobe	Gartenklasse + Garderobe
		Waschküche + Bügelraum

8.4.2. Erdgeschoß

Einreichung 86 Schule	Einreichung 87 Schule	Benützungsbewilligung Schule
Kellerräume	Waschküche und Bügeln	Hauswerkstatt
Garderobe f.Gartenunterricht	Hausarbeitsraum	Freizeitraum u.Nebenräume
Waschküche und Bügelraum	Gartenklasse	Nebenraum
Mehrzweckraum u.Nebenräume	Mehrzwecksaal und Nebenräume	Schulwartwohnung
2 Lehrküchen	Gästespeisesaal	Bodenlabor
Hauptküche und Personal	Lehrküche	Selch
+ Lagerräume	Hauptküche und Personal	Mehrzwecksaal
Speisesaal und Gästeraum	Speisesaal	2 Lehrküchen
+ WC-Anlagen	Spüle- und Geschirrdepot	Hauptküche und Personal
		Speisesaal
Internat	Internat	Internat
7x4-Bettzimmer mit Naßräumen	7x4-Bettzimmer mit Naßräumen	5x3-Bettzimmer mit Naßgruppen
1x3-Bettzimmer mit Naßräumen	1x3-Bettzimmer mit Naßräumen	7x2-Bettzimmer mit Naßgruppen
Dienstzimmer	Dienstzimmer	Kofferdepot
Aufenthaltsraum	Dienstzimmer	Garderobe
	Garderobe	Dienstzimmer
	Kofferlager	
	Bezirksgericht	
	Archiv	

8.4.3. Obergeschoß

Einreichung 86 Schule	Einreichung 87 Schule	Benützungsbewilligung Schule
Wäscherei	Wäscherei	EDV-Klasse
Bügelraum	Lehrmittelzimmer	Schreibmaschinenraum
Hausarbeitsraum	Schreibmaschinenklasse	3 Lehrerzimmer
2 Gartenklassen	EDV-Klasse	2 Lehrmittelzimmer
4 Lehrerzimmer	2 Kanzlei	3 Klassen
2 Kanzlei	Direktion	Kurszimmer
Direktion	Konferenz	2 Kanzlei
Konferenz	Lehrergarderobe	Direktion
Lehrergarderobe	2 Klassen	Konferenz
2 Klassen	2 Nähklassen	2 Nähklassen
2 Nähklassen	Gartenklasse	Gartenklasse
Schreibmaschinenraum	Webstudio	Webstudio
Audiovisuelle Klasse		Hausarbeitsraum
Internat	Internat	Internat
7x4-Bettzimmer mit Naßräumen	7x4-Bettzimmer mit Naßräumen	4x2-Bettzimmer mit Naßräumen
1x3-Bettzimmer mit Naßraum	1x3 Bettzimmer mit Naßraum	7x3-Bettzimmer mit Naßräumen
Dienstzimmer	Dienstzimmer	Aufenthaltsraum
Aufenthaltsraum	Aufenthaltsraum	Teeküche
		Depot
	Bezirksgericht	Bezirksgericht
	Grundbuch	Eingang
	Bibliothek	Gerichtssaal
	Eingang	
	Tourismuslehr- gang/Schulversuch	
	1 Gästezimmer	

8.4.4. Erstes Dachgeschoß

Einreichung 86 Schule	Einreichung 87 Schule	Benützungsbewilligung Schule
Schulwartwohnung	Schulwartwohnung	Galerie Webstudio
Archiv	Archiv	
Dachboden	Dachboden	
Internat	Internat	Internat
Galerie	Galerie	Galerie Aufenthaltsraum
Aufenthaltsraum	Aufenthaltsraum	
Teeküche	Teeküche	
	Bezirksgericht	Bezirksgericht
	Gerichtssaal	Vorstand
	2 Kanzlei	3 Kanzlei
	1 Vorstand	Teeküche
	Nebenräume	Grundbuch
		Tourismuslehrgang/Schulversuch
		5x2-Bettzimmer mit Naßräumen

8.4.5. Zweites Dachgeschoß

Einreichung 86	Einreichung 87	Benützungsbewilligung
-	-	
		Tourismuslehrgang/Schulversuch
		3x2-Bettzimmer mit Naßräumen
		Bezirksgericht
		Archiv

Ergebnis 4

Daß nicht für alle baulichen Veränderungen die Zustimmung des Baubeirates zeitgerecht eingeholt wurde, und daß die Mitglieder dieses Gremiums erst in der 10. Bauberatssitzung vom 6. Juli 1993 nachträglich über das tatsächlich realisierte Raumprogramm informiert wurden, wird als Mangel betrachtet.

LR: Künftig werden nachträgliche Raumprogrammerweiterungen rechtzeitig dem Baubeirat zur Genehmigung vorgelegt werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8.4.6. Änderung der Heizung

Im Zuge der 2. Baubeiratssitzung wurde vom Architekt darauf aufmerksam gemacht, daß in der technischen Beilage zur Regierungsvorlage nicht ausdrücklich hingewiesen wurde, daß das Projekt nicht wie üblich mit einer gewöhnlichen Heizung, sondern bereits unter der Voraussetzung eines Fernwärmeanschlusses geplant wurde.

Über diesen formellen Einreichfehler (verminderte Kosten ca. S 950.000,-- in der Anschaffung) sollte der Finanzreferent schriftlich informiert werden. Diese Empfehlung des Baubehrates wurde jedoch nicht befolgt.

Ergebnis 5

Es wird bemängelt, daß die zuständige Abt.LF2 der Aufforderung des Baubehrates nicht nachgekommen ist, den Finanzreferenten von einem formellen Einreichfehler schriftlich zu informieren.

LR: Der Kritik wird bei künftigen Bauvorhaben Rechnung getragen werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9. Architektenbeauftragung

Wie bereits unter Pkt.7 Bauorganisation festgestellt, wurde die Fa.Gebau als Generalunternehmer beauftragt. Aufgrund dieser Tatsache wäre die Fa.Gebau gar nicht berechtigt gewesen, den Architekten zu verpflichten. Da jedoch die Fa.Gebau von Anfang an damit rechnete, als Bauträger fungieren zu können, hatte sie bereits einen mündlichen Vertrag mit dem Architektenbüro Süss geschlossen gehabt. Daher ist die im Generalunternehmervertrag vom 24.März 1988 zwischen der Hypo-Leasing und der Fa.Gebau unter Pkt.1.3 geschlossenen Vereinbarung „Es besteht jedoch Einvernahme darüber, daß Leistungsvergaben und insbesondere Werkaufträge mit Architekten, Statikern und Sonderfachleuten des Einvernehmens mit der Auftragnehmerin bedürfen....“ im nachhinein sinnlos.

Ein schriftlicher Vertrag für die Architekten-, Statiker- und Haustechnikleistungen existierte nie und wurde auch nicht vom späteren Bauherrn - wie vertraglich vereinbart - eingefordert.

Es gibt lediglich von der haustechnischen Planungsgesellschaft mbH Mega Plan ein Angebot vom 19.Oktober 1989, das von der Fa.Gebau am 30.Jänner 1995 schriftlich angenommen wurde, damit man hinsichtlich eines Wasserschadens Versicherungsmittel in Anspruch nehmen konnte.

Ergebnis 6

Das Fehlen von Werkaufträgen für Architekt, Statiker und Haustechnik wird streng kritisiert. In Hinkunft ist für eine vertragliche Rechtssicherheit zu sorgen.

LR: In Hinkunft wird für eine vertragliche Rechtssicherheit gesorgt werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund des Zahlungsflusses seitens der Hypo-Leasing ist feststellbar, daß offensichtlich stillschweigend aus dem Generalunternehmervertrag ein Totalunternehmervertrag wurde (bei dem der Generalunternehmer auch die gesamte Planung übernimmt).

Ergebnis 7

Es wird bemängelt, daß die Hypo-Leasing es verabsäumt hat, den Generalunternehmervertrag mit der Fa.Gebau (Ur- bzw. Erstauftrag) auf einen Totalunternehmervertrag abzuändern.

LR: Im Generalunternehmervertrag vom 24. März 1988 wird im Punkt II, Leistungsabgrenzungen, das Leistungsbild der Auftragnehmerin GEBAU detailliert beschrieben. Unter Punkt II.1.1.1 wird die Planung (Planungskonzeption, Entwurfs- und Einreichsplanungen) angeführt, wobei unter Punkt II.1.3. der Auftragnehmerin zugestanden wird, sich bei der Erfüllung der von ihr übernommenen Leistungen, dritter Subunternehmer zu bedienen, für die sie gegenüber der Auftraggeberin Hypo Niederösterreich-ImmobilienleasingesmbH die Haftung übernimmt. Insofern ist die gesamte Planungsleistung im Generalunternehmervertrag schriftlich fixiert. Künftig wird aber, der Kritik des NÖ Landesrechnunghofes entsprechend, bei Bauvorhaben dieser Art ein Totalunternehmervertrag verfaßt werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10. Bauzeit

Die NÖ Landesregierung hat in ihrer Sitzung vom 22.Dezember 1987 den Übergabetermin der Schule per 30.Juni 1991 beschlossen.

Da das Bezirksgericht jedoch aufgrund eines bestehenden Mietvertrages (trotz ursprünglicher Aussiedlungsbereitschaft) nicht wie vorgesehen ausgesiedelt werden konnte, war es wegen der dadurch notwendigen Umplanungsarbeiten unmöglich, den vorgegebenen Fertigstellungstermin einzuhalten.

Darüber hinaus mußten aufgrund der Erkenntnisse aus den Abbrucharbeiten noch die Leistungsverzeichnisse überarbeitet bzw.ergänzt werden.

Durch die um 15 Monate verspätete Baufertigstellung (von Juni 1991 bis September 1992) sind teuerungsbedingte Mehrkosten in Höhe von S 2.478.000,-- entstanden.

Die tatsächliche Bauabwicklung erfolgte in der Zeit vom April 1989 bis 4.September 1992 in 2 Etappen.

1.Bauabschnitt

Abbrucharbeiten

April 1989 bis August 1989

2.Bauabschnitt

Umbauarbeiten

15.Jänner 1990 bis 4.September 1992

Der für die Professionistenarbeiten erstellte Bauzeitplan wurde eingehalten.

Der unter Pkt.11 aufgezeigte, sowohl baulich als auch kostenmäßig bedeutsame, Wasserschaden wurde 1994 behoben.

11. Wasserschaden

Die Ursache für den Wasserschaden war das Auffrieren einer Löschwasserleitung im Dachbodenbereich. Diese Leitung sollte zwar mittels einer elektrischen Rohrbegleitheizung gegen Einfrieren geschützt sein, doch fehlte die elektrische Sicherung des betreffenden Stromkreises. Die Rohrbegleitheizung war also nicht funktionsfähig.

Da lt.Sachverständigengutachter eine zusätzliche Warnanlage (Notstromaggregat, automatische Entleerung, etc.) für Anlagen dieser Größenordnung nicht üblich ist, ein Täter nicht feststellbar war und das Objekt von den Nutzern schon übernommen und betrieben wurde, wurde ein Vergleichsvorschlag von der Versicherung der beklagten Partei in Höhe von S 350.000,-- angenommen. Die darüber gehende Schadenssumme in Höhe von S 1.310.713,52 mußte den Gesamtinvestitionskosten zugeordnet werden.

12. Behördenverfahren

- Erste Baubewilligung zur Adaptierung von Räumlichkeiten und Umbauarbeiten im Schloßgebäude durch die Marktgemeinde Ottenschlag vom 23.Mai 1986
- Bescheid des Bundesdenkmalamtes hinsichtlich der Veränderung des Objektes Zl.2400/4/86 vom 4.September 1986
- Zweite Baubewilligung zur Adaptierung von Räumlichkeiten und Umbauarbeiten im Schloßgebäude durch die Marktgemeinde Ottenschlag vom 9.September 1988 (2.Baubewilligung - aufgrund verschiedener Änderungen und Ergänzungen und einer überarbeiteten Baubeschreibung sowie überarbeiteter Einreichpläne - „baubehörl.Genehmigung der Abänderung“)
- Wasserrechtlicher Bewilligungsbescheid für die Errichtung einer biologischen Kleinkläranlage durch die Bezirkshauptmannschaft Zwettl, Zl.9-W-9186/2 vom 23.Oktober 1991

Diesem Bescheid zufolge wurde ein Wasserbenutzungsrecht erteilt, das bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme und der Möglichkeit eines Anschlusses an einen gemeindeeigenen Abwasserkanal, längstens jedoch bis 31.Dezember 1997, befristet ist.

Ergebnis 8

Da noch kein öffentliches Kanalnetz und somit keine Anschlußmöglichkeit besteht, ist dringend bei der Bezirkshauptmannschaft Zwettl um Verlängerung des Wasserbenutzungsrechtes anzusuchen, zumal zum Zeitpunkt der ggst.Prüfung noch keine diesbezügliche Maßnahme getroffen worden ist.

LR: Die Bezirkshauptmannschaft Zwettl hat mit Bescheid vom 12. Mai 1998, der Hypo Niederösterreich-ImmobilienleasingesmbH, als Grundeigentümerin, ein Wasserbenutzungsrecht zum Betrieb einer biologischen Kleinkläranlage befristet bis 31. Dezember 2003 erteilt.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- Bescheid des Bundesdenkmalamtes hinsichtlich der freiwilligen Veräußerung des Schlosses, GZ 2400/5/89 vom 25.Juli 1989
- Benützungsbewilligung über die Adaptierung der Räumlichkeiten und Umbauarbeiten im Schloßgebäude durch die Marktgemeinde Ottenschlag vom 20.Oktober 1992
- Gutachten über die Brandschutzmaßnahmen durch die Landesstelle für Brandverhütung des Bundeslandes NÖ, Zl. BMA/9014/GRO vom 21.Juni 1993
- Baubehördliche Bewilligung der Grundstücksteilung und Zusammenlegung durch die Marktgemeinde Ottenschlag vom 7.Mai 1986
- Benützungsbewilligung der Lastenaufzugsanlage durch die Marktgemeinde Ottenschlag vom 14.März 1994

13. Finanzierung

Die NÖ Landesregierung hat in ihrer Sitzung vom 22.Dezember 1987 unter VI/5-143-1/33 den Abschluß des Grundsatzübereinkommens zwischen dem Land NÖ und der Hypo-Leasing über die Adaptierung und Einrichtung des Schlosses Ottenschlag als landw.Fachschule im Rahmen einer „Sonderfinanzierung“ genehmigt.

Mit der Errichtung und Einrichtung der landw.Fachschule Ottenschlag hat die Landes-Hypothekbank NÖ bzw.die Hypo-Leasing eine Projektgesellschaft beauftragt, für deren Verhalten sie dem Land NÖ gegenüber einsteht und dafür Sorge trägt, daß den Interessen des Landes als Nutzer der Mietobjekte entsprochen wird.

Durch das Grundsatzübereinkommen werden die rechtlichen Grundlagen zwischen den Vertragspartnern geschaffen; insbesondere erfahren die Grundsätze des Verhaltens der Hypothekbank als Gesellschafter, der Hypo-Leasing und die Pflichten des Landes NÖ eine vertragliche Regelung.

Die gegenseitigen Rechte und Pflichten ergeben sich aus dem Inhalt dieses Grundsatzübereinkommens sowie aus dem Inhalt folgender Schriftstücke:

- Leasingvertrag mit der Projektgesellschaft
- Geschäftsordnung für den Baubeirat
- allgemeine Vertragsbedingungen für Mobilienmietverträge mit der Projektgesellschaft
- Kostenvergleichsrechnung

Im Grundsatzübereinkommen und in der Geschäftsordnung für den Baubeirat ist eine Projektsomme von S 84.190.000,-- (exkl.MWSt) auf Preisbasis 1.Jänner 1985 vereinbart. Die Preisbasis dieser Verträge steht im Widerspruch zur Preisbasis im Generalunternehmervertrag (9.August 1985).

Die falsche Preisbasis, die dem Generalunternehmervertrag zugrunde lag, wurde jedoch zur Valorisierungsberechnung herangezogen, weshalb alle in den Baubeiratssitzungen vorgelegten Valorisierungsergebnisse falsch waren.

Dies hatte auf das Projekt deshalb keine Auswirkung, weil es sich bei der falschen Preisbasis um ein späteres Datum handelte (im umgekehrten Fall - früheres Datum - hätte dies auch zur Gesamtkostenüberschreitung führen können).

Ergebnis 9

Es wird bemängelt, daß die im Generalunternehmervertrag angeführte Preisbasis per 9. August 1985 falsch ist. In Hinkunft sind Vertragstexte genauer zu prüfen.

LR: Die unterschiedlichen Preisstichtage kamen deshalb zustande, weil der Generalunternehmervertrag mit gleichem Datum wie die technische Unterlage einschließlich des Raum- und Funktionsprogrammes datiert worden ist, das Grundsatzübereinkommen mit dem Land Niederösterreich hingegen ein früheres Datum aufweist. Dies hatte aber auf das Projekt - wie es auch der NÖ Landesrechnungshof feststellt - keine Auswirkung. Trotzdem wird in Zukunft getrachtet werden, daß die jeweils angeführte Preisbasis von gleichen Stichtagen ausgeht.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus wird festgehalten, daß die Leasingverträge für die Immobilien und Mobilien bis dato nicht beidseitig unterfertigt wurden. Sie sind Teil des Grundsatzübereinkommens zwischen dem Land NÖ und der NÖ Landesbank-Hypothekenbank AG sowie der Hypo-Leasing vom 13. Jänner 1988. In diesem Grundsatzübereinkommen verpflichtet sich das Land NÖ zum Abschluß der als Entwurf dem Grundsatzübereinkommen beigelegten Leasingverträge nach Aufforderung der Projektgesellschaft. Zu dieser Aufforderung ist es jedoch in der Folge nicht gekommen, um die Rechtsgeschäftsgebühr für Bestandsverträge zu vermeiden. Nach Ansicht der Hypo-Leasing bildet das Grundsatzübereinkommen mit den beigelegten Leasingvertragsentwürfen eine ausreichende rechtliche Basis zur Abwicklung des ggst. Projektes, weshalb eine Unterfertigung der Leasingverträge vermieden wurde, um nicht automatisch eine Rechtsgeschäftsgebühr auszulösen.

Ergebnis 10

Leasingverträge sind wie alle Verträge des Landes im Sinne der erforderlichen Rechtssicherheit zeitgerecht von allen Vertragspartnern zu fertigen.

LR: Daß der Leasingvertrag nicht unterfertigt wurde, stellt de facto keine Rechtsunsicherheit dar, sondern ist dieser als integrierender Bestandteil des unterfertigten Grundsatzübereinkommens durchaus gültig.

Das Land Niederösterreich hat nach Wegen gesucht, Rechtsgeschäftsgebühren zu vermeiden: Es werden Rahmenverträge errichtet, die von allen Vertragspartnern unterzeichnet werden und daher für alle Beteiligten verbindlich und einklagbar sind. Da diese Rahmenverträge jedoch mangels Bezugnahme auf konkrete Bauvorhaben keinerlei Betragsangaben enthalten, ist dafür auch keine Rechtsgeschäftsgebühr zu entrichten. Für die einzelnen Bauprojekte werden Grundsatzübereinkommen abgeschlossen. Diese Grundsatzübereinkommen lösen, obwohl sie konkrete Angaben über die Gesamtherstellungskosten der Bauvorhaben enthalten, auch keine Rechtsgeschäftsgebühr aus, da sie quasi nur Absichtserklärungen darstellen.

Die Leasingverträge selbst, für die Rechtsgeschäftsgebühren zu entrichten wären, werden nicht unterschrieben. Solange sich die Vertragsparteien an die Grundsatzübereinkommen halten, ist eine Unterfertigung dieser Leasingverträge auch nicht erforderlich. Andernfalls kann vom Leasinggeber unter Berufung auf das Grundsatzübereinkommen der Abschluß eines Leasingvertrages erzwungen werden.

Beide Vertragsparteien, das Land Niederösterreich und die NÖ Hypo LeasinggesmbH sehen diese Vorgangsweise als ausreichende rechtliche Grundlage für die Abwicklung

des Baues und die Finanzierung der davon betroffenen Bauvorhaben an.

Im gegenständlichen Fall würden bei einer jährlichen Leasingrate in Höhe von durchschnittlich rund S 11,4 Mio Rechtsgeschäftsgebühren in Höhe von S 342.000,00 anfallen.

Würde man der Forderung des NÖ Landesrechnungshofes entsprechend, nicht nur den auf das gegenständliche Bauvorhaben bezughabenden Leasingvertrag, sondern alle Leasingverträge für sämtliche leasingfinanzierte Bauvorhaben des Landes unterfertigen, ergäbe dies insgesamt gewaltige Belastungen des Landeshaushalts.

Dabei ist es gänzlich unerheblich, wer gemäß einer allfälligen vertraglichen Regelung die Rechtsgeschäftsgebühren eines Leasingvertrages zu bezahlen hat. Sollte dies das Land sein, hat das Land die Rechtsgeschäftsgebühr unmittelbar zu tragen. Sollte dies das Leasingunternehmen sein, werden die entsprechenden Kosten im Rahmen der kostendeckenden Leasingraten dem Land weiterverrechnet.

Auch von einer wie immer gearteten, sei es nur teilweisen "Umwegrentabilität" kann nicht gesprochen werden, da gemäß § 6 Abs. 1 Z. 3 FAG 1997 die Stempel- und Rechtsgebühren ausschließliche Bundesabgaben sind.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die daraus resultierende Rechtsgeschäftsgebühr müßte jedoch als Investitionskostenbestandteil dem Land NÖ weiterverrechnet werden.

Künftig sollte im Vertrag geregelt werden, wer die Vertragserrichtungskosten zu bezahlen hat.

14. Baubeirat

Da bei der letzten Baubeiratssitzung noch offene Fragen bestanden, einigten sich dessen Mitglieder darauf, diese in Form eines Rundlaufbeschlusses bis September 1997 zu klären bzw. zu erledigen.

- Überprüfung und Neufestlegung der Kosten für die Kanalanschlußgebühr
- Überprüfung der Grundstücks- und Finanzierungskosten gem. Endabrechnung der Hypo-Leasing vom 21. April 1997
- Kosten des Wasserschadens
- Zuschuß des Bundesdenkmalamtes in Höhe von S 800.000,-- (Festlegung und Ergebnis der definitiven Zahlung durch das Bundesdenkmalamt)

Ergebnis 11

Es wird bemängelt, daß beim Schlußbaubeirat noch gravierende Fragen offenstanden und daß die im Schlußbaubeirat in Form eines Rundlaufbeschlusses eingeforderten Unterlagen nicht zeitgemäß erbracht bzw. den Empfehlungen des Baubeirates bis heute nicht gänzlich nachgekommen wurden. Der Endbericht für den Landtag ist voranzutreiben.

In Hinkunft sind Schlußbaubeiratssitzungen sorgfältiger vorzubereiten und geschlossene Vereinbarungen auch zeitmäßig einzuhalten.

LR: Die eingeforderten Unterlagen für den Rundlaufbeschuß sind mit Ausnahme der Ermittlung der Kanalanschlußgebühren vollständig. Letztere sind von der Gemeinde noch nicht genannt worden. Nachdem der Rundlaufbeschuß gefaßt ist, wird der Endbericht für den Landtag fertiggestellt werden.

Es wird dafür gesorgt werden, daß die aufgezeigten Mängel bei künftigen Schlußbaubeiratssitzungen ausgeschaltet werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15. Gebarung

Eine definitive Endabrechnung des Projektes konnte von der Hypo-Leasing aus nachfolgenden Gründen noch nicht vorgelegt werden:

15.1. Wasserschaden

- In den Gesamtinvestitionskosten sind Rechtsanwaltskosten in Höhe von S 17.592,-- angesetzt, (jedoch kein Zahlungsfluß) dessen Betrag nach Ablauf der Verjährungsfrist (falls keine Forderungen aus diesem Titel gestellt werden) einschließlich leasingkonformer Verzinsung wieder gutgeschrieben wird.
- Obwohl im Verfahren mit der Fa.Gebau ein Vergleich dahingehend abgeschlossen wurde, daß neben einer Zahlung von S 350.000,-- wechselseitige Kostenaufhebung gilt, wurden seitens der Fa.Gebau Anwaltskosten von S 175.000,-- (exkl.MWSt) in Rechnung gestellt. Unter Hinweis auf den Vergleich wurde die Rechnung seitens der Hypo-Leasing nicht beglichen und scheint in den Investitionskosten nicht auf. Eine Reaktion der Fa.Gebau liegt noch nicht vor.

15.2. Kanalanschlußgebühr

Nachdem seitens der Marktgemeinde Ottenschlag noch nicht die Höhe der Kanalanschlußgebühr errechnet werden kann, wurde eine geschätzte Gebührevorschreibung in Höhe von S 1.300.000,-- (jedoch kein Zahlungsfluß) in die Aufstellung der Gesamtinvestitionskosten aufgenommen. Sobald die endgültige Vorschreibung vorliegt und bezahlt wird, erfolgt die Weiterverrechnung im Rahmen des Leasingvertrages zum auf die Gebührevorschreibung nächstfolgenden Mietvorschreibungszeitpunkt.

15.3. Bauschadensabrechnung

Zwei Bauschadensabrechnungen (Fa.Habau/Fa.Ledermüller) konnten noch keiner Klärung zugeführt werden. Daraus sowie aus zwischenzeitlich bereits abgerechneten Bauschäden wird noch eine Änderung der Investitionskosten resultieren, deren Weiterverrechnung ebenfalls zum nächstfolgenden Mietvorschreibungszeitpunkt erfolgt.

15.4. Gesamtinvestitionskosten aufgrund geprüfter Rechnungen (die Bauschadensabrechnungen zweier Firmen sind ausständig):

	S
	(ohne MWSt)
Baukosten inkl.Schloßkauf, Planung, Wasserschaden und geschätzter Kanalgebühr (vor Skontoabzug)	102.216.182,01
zuzügl.Verwaltungsentgelt (Fa.Gebau)	<u>2.911.027,69</u>
Gesamtinvestitionskosten	<u>105.127.209,70</u>

	S
	(ohne MWSt)
Der valorisiert genehmigten Nettogesamtbaukosten- summe in Höhe von	107.313.000,--
(Valorisierungszeitraum 1.1.1985-1.9.1992)	
stehen somit reine Bauinvestitionskosten (S 105.127.209,70 abzüglich S 3.244.644,-- für den Kauf des Schlosses) in Höhe von	<u>101.882.565,70</u>
gegenüber, was eine <u>Einsparung von</u>	<u>5.430.434,30</u>
ergibt.	

15.5. Skonti

Die erwirtschafteten Skontoerträge wurden gem.dem Grundsatzübereinkommen und der Ausschreibung lt.Generalunternehmervertrag zwischen Hypo-Leasing und Fa.Gebau nachfolgend aufgeteilt:

	S
40 % Anteil Hypo-Leasing	975.340,41
60 % Anteil Fa.Gebau	<u>1.463.010,61</u>
	<u>2.438.351,02</u>

15.6. Vorläufige Gesamtinvestitionskosten (entspricht Basis für Mietberechnung)

		S
Immobilien	Mietbeginn 1.10.1992	99.889.500,84
Immobilien Zusätze	Mietbeginn 1.1.1997	1.895.391,36
Mobilien Langläufer (LL)	Mietbeginn 1.1.1993	7.275.366,50
Mobilien LL Zusätze	Mietbeginn 1.1.1996	426.415,99
Mobilien Kurzläufer (KL)	Mietbeginn 1.1.1993	1.810.068,39

Darstellung auf Basis der angeführten Gesamtinvestitionskosten und den nachfolgend genannten Grundmietzeiten am Beispiel der Vorschreibung für den Zeitraum 1.1.1997 bis 31.12.1997

Die Mobilien-Kurzläufer werden in Kürze an den Leasingnehmer verkauft, sodaß dafür künftig keine Mieten mehr anfallen.

	Miete	Kaution	USt	Summe
	S	S	S	S
<u>Immobilien</u>				
AFA-Dauer	30 Jahre			
Grundmietdauer	17 Jahre	7.571.762,39	2.905.598,--	1.514.352,48
<u>Mobilien-Langläufer</u>				
Afa-Dauer	10 Jahre			
Grundmietdauer	7 Jahre	954.203,59	311.801,--	190.840,72
<u>Mobilien-Langläufer Zusätze</u>				
Afa-Dauer	10 Jahre			
Grundmietdauer	7 Jahre	54.137,25	18.275,--	10.827,45
<u>Mobilien-Kurzläufer</u>				
Afa-Dauer	5 Jahre			
Grundmietdauer	4 Jahre	0,00	0,00	0,00
Gesamt pro Jahr				13.531.797,88

15.7. Gutschrift

Da das Bezirksgericht nach den Adaptierungsarbeiten aus Kostengründen nach Zwettl verlegt werden mußte, kam es zu einem Vergleich zwischen der Republik Österreich und der Hypo-Leasing hinsichtlich der angefallenen Umbaukosten sowie des Schadenersatzanspruches aus der vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages. Demzufolge hat die Abt.LF2 in einem Schreiben vom 16.November 1993 die Hypo-Leasing ersucht, die von der Republik Österreich erhaltenen Beträge in Höhe von S 1.176.345,03 bei den Gesamtbaukosten zu berücksichtigen.

Dieser Betrag scheint jedoch in der Gesamtkostenaufstellung nicht auf, da lt.Auskunft der Hypo-Leasing kein diesbezüglicher Zahlungsfluß erfolgte.

Dies steht jedoch im Widerspruch zum Schreiben der Hypo-Leasing an die Abt.LF2 vom 21.April 1997 in dem die Durchführung der kalkulatorischen Weiterverrechnung im Sinne einer Gutschrift der vom Bezirksgericht Ottenschlag erhaltenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sowie der Investitionsablöse im Rahmen der noch zu erstellenden Mietaufrolung (Immobilien) mit Stichtag ab 1.Jänner 1994 - der Vergleich mit dem Bezirksgericht wurde im Jahre 1993 abgeschlossen - zugesagt wurde.

Ergebnis 12

Der Zahlungsfluß des Betrages in Höhe von S 1.176.345,03, den die Republik Österreich für den Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand des Bezirksgerichtes Ottenschlag gutschrieb, ist von der Hypo-Leasing zu klären und entsprechend in der Gesamtkostenaufstellung zu berücksichtigen.

LR: Das Land Niederösterreich hat von der Hypo Niederösterreich-Immobilienleasing-gesmbH das Gebäude, in dem sich die landwirtschaftliche Fachschule Ottenschlag befindet, langfristig in Form des Leasings gemietet, wobei die Übergabe zur Nutzung im September 1992 erfolgt ist. Sowohl handels- als auch steuerrechtlich waren für die Leasingratenvorschreibung jene Investitionskosten zu ermitteln, die im September 1992 übergeben wurden. Zu keinem Zeitpunkt bestand Unklarheit darüber, daß die vom Bund erhaltenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge als Gegenleistung für die zusätzlichen Investitionskosten, die mit dem Bezirksgericht entstanden sind, an das Land Niederösterreich weiterzugeben sind. Lediglich die exakte Höhe sowie der Zeitpunkt waren bei Übergabe des Hauses an das Land Niederösterreich offen und konnten daher auch zu diesem Zeitpunkt nicht in die Gesamtinvestitionskosten aufgenommen werden. Nachdem erst im Dezember 1993 ein Vergleich mit dem Bund in Abstimmung mit dem Land Niederösterreich rechtskräftig geschlossen wurde, und die letzte aus diesem Vergleich resultierende Zahlung des Bundes erst am 27. Dezember 1993 eingelangt ist, wurden insgesamt S 1.328.221,66 mit Stichtag 1. Jänner 1994 dem laufenden Leasingvertrag gutgeschrieben und die aushaftende Leasingbasis um diesen Betrag reduziert; eine Vorgangsweise, die korrekt ist und den handels- und steuerrechtlichen Vorschriften für die Hypo Niederösterreich-Immobilienleasing-gesmbH entspricht.

LRH: Die Stellungnahme wird zwar zur Kenntnis genommen, jedoch festgestellt, daß zum Zeitpunkt der Prüfung die Buchhaltungsabteilung der Hypo-Leasing über den ggst. Zahlungsfluß keine Auskunft geben konnte.

16. Subvention

Seitens des Bundesdenkmalamtes wurde eine finanzielle Unterstützung in Aussicht gestellt, die noch am 8.Februar 1994 durch ein Schreiben des Bundesministeriums für Wissenschaft und Forschung insofern bekräftigt wurde, indem diese Dienststelle ihrerseits bereits von „... ins Auge gefaßten S 800.000,-- ...“ ausging.

Dabei sollte der Subventionsbetrag die Leasingrate herabsetzen, indem man nämlich diese S 800.000,-- als Vorauszahlung bereits verbucht und dadurch nicht nur die Abgeltung des Kapitals sondern auch des Zinsendienstes für die Zwischenfinanzierung vermindert hätte.

... bei Erbringung zweier Berechnungsunterlagen, die zur Klarstellung erforderlich wären, war das Bundesdenkmalamt der Ansicht, daß die rechtsverbindliche Feststellung der tatsächlichen Herabsetzung der Leasingrate dann formell keine Schwierigkeiten bereiten dürfte ...!

Trotz der Übermittlung der gewünschten Unterlagen wurde letztlich für das Projekt Ottenschlag keine Subvention vom Bundesdenkmalamt gewährt.

Das Bundesministerium für Unterricht und Kultur begründete seine abschlägige Haltung damit, daß es sich beim Schloßumbau um ein im wesentlichen wirtschaftlich durchgerechnetes Objekt handelt und eine Subvention nur zu einer relativ sehr geringen Entlastung des Leasingnehmers, des Landes NÖ, führen würde.

Abschließend hat das Bundesministerium für Unterricht und Kultur darauf verwiesen, daß rd.1/3 der dem Bund für Denkmalpflege zur Verfügung stehenden Subventionen im Bereich des Bundeslandes NÖ zur Verwendung kommen.

Da die Abt.HB1 in ihrer Gesamtkostenaufstellung für den Schlußbaubeirat noch immer davon ausgegangen ist, daß diese Subventionsmittel als fix angenommen werden können, hätte dies in Unkenntnis der genauen Kreditreserven auch zu einer Gesamtkostenüberschreitung führen können.

Ergebnis 13

In Hinkunft sind Subventionen erst dann in den Gesamtfinanzierungsplan mit einzubeziehen, wenn deren Zusagen definitiv und schriftlich erfolgt sind.

LR: In Hinkunft werden Subventionen erst dann in den Gesamtfinanzierungsplan mit einbezogen werden, wenn die Zusage der Subvention definitiv ist.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

17. Baumanagement - Kostenvergleich

17.1. Fa.Gebau/Hypo-Leasing

Laut Generalunternehmervertrag stand der Fa.Gebau für ihre Leistungen ein Entgelt von 3 % der tatsächlich entstandenen Projektkosten (inkl.Planung) zu.

Darüber hinaus war vereinbart, daß der Erlös der Skontoerträge zwischen der Fa.Gebau und der Hypo-Leasing im Verhältnis 60:40 aufgeteilt wird. Diese betragen ca.2,4 % der Projektkosten.

Das Entgelt für die gesamte Bauabwicklung (Fa.Gebau/Hypo-Leasing) beträgt somit ca.5,4 % der Gesamtinvestitionskosten.

17.2. Hypo-Leasing

Laut Auskunft der Hypo-Leasing vom 10.November 1997 hätten sich bei vergleichbaren Angeboten bzw.Aufträgen seitens der Hypo-Leasing die Entgelte **zwischen 2,4 % und 4,2 %** (abhängig vom Leistungsbild im Zusammenhang mit der Bewertung des Risikos aus der Kostengarantie) belaufen.

17.3. CA-Leasing-Gesellschaft mbH

Aufgrund einer Ausschreibung wurde 1995 die CA-Leasinggesellschaft mbH mit dem Baumanagement und Finanzierungsmanagement inkl. Verwaltungsgestaltung für die Errichtung der NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheime Berndorf, Neunkirchen, Vösendorf und Wilhelmsburg beauftragt.

Bei den vorangeführten Projekten wurde **für das Baumanagement ein Entgelt von 1,53 %** der Gesamtherstellungskosten vereinbart.

Darüber hinaus war ein erfolgsabhängiger Teil des Baumanagements (bei Unterschreitung der Baukosten bzw. Einrichtungskosten) vereinbart worden.

Ergebnis 14

Die Kostenvergleiche zeigen, daß die Entgelte für das Baumanagement beim Projekt Ottenschlag wesentlich über den marktüblichen Konditionen liegen.

In Hinkunft wird erwartet, daß nach den Prinzipien der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit vorgegangen wird.

LR: Das Baumanagement wurde bei den Bauvorhaben der letzten Jahre bereits vom Amt der NÖ Landesregierung erbracht, womit keine Entgelte für das Baumanagement mehr anfallen.

LRH: Die Stellungnahme, wonach das Baumanagement bei Bauvorhaben der letzten Jahre bereits vom Amt der NÖ Landesregierung erbracht wurde, wird zur Kenntnis genommen. Auf die Feststellung, daß die Entgelte für das Baumanagement beim Projekt Ottenschlag wesentlich über den marktüblichen Konditionen liegen, wurde nicht eingegangen.

18. Raumnutzung

Durch die Verlegung des Bezirksgerichtes nach Zwettl stehen seit 1. März 1993 Räume mit einer Gesamtfläche von ca. 300 m² leer.

Ergebnis 15

Das Land hat sich um die Vermietung oder eine andere nutzbringende Verwertung der freigewordenen Räume des Bezirksgerichtes Ottenschlag zu bemühen, um die Wirtschaftlichkeit des Gesamtobjektes zu verbessern.

LR: Seit 1. April 1998 sind die Räumlichkeiten des ehemaligen Bezirksgerichtes an einen Notar vermietet.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

19. Ausschreibung

Im Grundsatzübereinkommen (Pkt. 3.1) verpflichtet sich die Hypothekbank NÖ bzw. die Hypo-Leasing, dem Land NÖ gegenüber dafür Sorge zu tragen, daß bei der Gestion der Projektgesellschaften nicht nur den Grundsätzen kaufmännischer Sorgfalt und Wirtschaftlichkeit, sondern auch den Interessen des Landes als künftiger Mieter der Mietobjekte Rechnung getra-

gen wird, wobei die erwerbswirtschaftliche Gewinnorientierung der Projektgesellschaften durch die Berücksichtigung der Interessen der Vertragspartner nicht zu beeinträchtigen ist. Unter den Interessen des Vertragspartners Land sind dabei insbesondere solche zu verstehen, die sich auf den Betrieb der Mietobjekte beziehen.

Im Generalunternehmervertrag zwischen der Hypo-Leasing und der Fa.Gebau war die NÖ Wohnbauvergabeverordnung (LGBl.8303/5-0) in der jeweils geltenden Fassung vereinbart worden.

Deren Bestimmungen wurden aufgrund des § 5 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 BGBl.Nr. 482/1984 verordnet, sind für Förderungswerber bestimmt und sehen unter „II. Ausschreibung und Vergabe“ lt.§ 5 nachfolgende Vorgangsweisen vor, die auch von der Fa.Gebau angewandt wurden:

- Bei der Ausschreibung müssen mindestens 3 Firmen (bei der Ausschreibung von Baumeisterarbeiten oder Leistungen eines Generalunternehmens mindestens 7 Firmen) zur Angebotslegung eingeladen werden.
- Diese Anzahl muß auch dann gegeben sein, wenn Leistungsgemeinschaften u.dgl. gebildet werden. Die Bildung von Leistungsgemeinschaften u.dgl. bedarf der Zustimmung des Förderungswerbers.
- Die eingeladenen Firmen sollen ihren Sitz in NÖ haben.
- Leistungen verschiedener Gewerke müssen getrennt ausgeschrieben werden. Bei einer Generalunternehmerausschreibung gilt dies aber nur hinsichtlich Subunternehmerleistungen.

Aufgrund des Umstandes, daß keine Wohnbauförderungsmittel in Anspruch genommen worden sind, wäre hinsichtlich der Wahl des Vergabeverfahrens nicht die NÖ Wohnbauvergabeverordnung, sondern die als Vergabeordnung des Landes NÖ bestimmte ÖNORM A 2050 vertraglich zu vereinbaren und anzuwenden gewesen.

Ergebnis 16

Es wird erwartet, daß künftig bei der Wahl der Vergabeverfahren den Grundsätzen der ÖNORM A 2050 Rechnung getragen wird, zumal die NÖ Landesregierung die grundsätzliche Anwendung dieser Norm in ihrer Sitzung am 25.März 1980 beschlossen hat.

LR: In Zukunft wird bei der Wahl des Vergabeverfahrens den Bestimmungen der ÖNORM A 2050 entsprochen werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

20. Örtliche Bauaufsicht

Laut Auskunft der Fa.Gebau beinhaltet der mit dem Architekt mündlich vereinbarte Vertrag nebst den Teilleistungen (Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Kostenberechnungsgrundlage, Ausführungs- und Detailzeichnungen, Oberleitung der Bauausführung, künstlerische sowie technische und geschäftliche Leistungen) auch die örtl.Bauaufsicht (ÖBA). Die Leistungen der ÖBA sind in der Gebührenordnung für Architekten (GOA) lt.§ 34 Pkt.(h) festgehalten:

- die örtliche Überwachung der Herstellung des Werkes
- die örtliche Koordinierung aller Lieferungen und Leistungen (hochbautechnische, haustechnische und sonstige Belange)

- die Überwachung auf Übereinstimmung mit den Plänen und den Angaben und Anweisungen des Architekten
- die Einhaltung der technischen Regeln, der behördlichen Vorschriften und des Bauzeitplanes
- die direkte Verhandlungstätigkeit mit den ausführenden Unternehmern
- die Schlußabnahme des Bauwerkes, unmittelbar nach dessen Fertigstellung im Einvernehmen mit dem Auftraggeber
- die örtliche Vertretung der Interessen des Bauherrn/Auftraggebers einschließlich der Ausübung der Ordnungsgewalt auf der Baustelle
- die Antragstellung für Zahlungen, die Prüfung der Schlußrechnungen und Feststellung der Haftungsmängel
- alle erforderlichen Leistungen im Zusammenhang mit der Verfolgung von Haftungsmängeln während der Gewährleistungsfrist
- die Abnahme von Teilleistungen und Kontrolle der für die Abrechnung erforderlichen Aufmessungen
- **die Prüfung aller Rechnungen auf Richtigkeit der Erfüllung und Vertragsmäßigkeit**
- **die verantwortliche Kontrolle des Bautagebuches**

Gemäß ÖNORM B 2110 haben lt.Pkt.2.7.1 wichtige Vorkommnisse und Feststellungen im Sinne der ÖNORM B 2060 Abschnitt 2.10.4 zu erfolgen:

- nach Pkt.2.7.1.1
in einem Baubuch, in das vom Auftraggeber die von ihm getroffenen Anordnungen und alle für die Vertragsabwicklung wichtigen Tatsachen und Feststellungen fortlaufend eingetragen werden, und/oder
- nach Pkt.2.7.1.2
in Bautagesberichten, in denen vom Auftragnehmer alle wichtigen, die vertragliche Leistung betreffenden Tatsachen, wie Wetterverhältnisse, Arbeiter- und Gerätezustand, Materiallieferungen, Leistungsfortschritt, Güte- und Funktionsprüfungen, Regieleistungen sowie alle sonstigen Umstände fortlaufend festgehalten werden.

Die Führung des Baubuches ist lt.ÖNORM B 2110 unter Pkt.2.7.2 folgendermaßen beschrieben:

„Führt der Auftraggeber gem.vertraglicher Vereinbarung ein Baubuch, so ist dem Auftragnehmer die Einsicht in dasselbe auf dem Erfüllungsort (auf der Baustelle) in der Regel an jedem Arbeitstag, zumindest jedoch 1x wöchentlich, zu ermöglichen. Der Auftragnehmer ist berechtigt, auch seinerseits Eintragungen über wichtige Vorkommnisse in das Baubuch vorzunehmen.

Diese Eintragungen gelten als vom Vertragspartner bestätigt, wenn er nicht innerhalb von 2 Wochen ab dem Tag der Eintragung bzw.ab dem Tag, an dem ihm die Einsichtnahme erstmals ermöglicht wurde, schriftlich Einspruch erhoben hat“.

Im Falle eines Einspruches ist umgehend eine einvernehmliche Klarstellung der beanspruchten Eintragungen anzustreben.

Im ggst.Fall wurden von der Baufirma Bautagesberichte erstellt, die von ihr selbst und von der örtl.Bauaufsicht (fast zur Gänze) nicht abgezeichnet wurden. Ebenso wie jene Bautagesberichtsblätter, die in Form von Regielisten Verwendung fanden.

Die örtl. Bauaufsicht rechtfertigt ihr Verhalten damit, daß sie ohnehin die (bei der ausführenden Firma verbliebenen) Bautagesberichtsüberschriften bzw. Regielisten abgezeichnet hätte. Diese wurden vom Kontrollamt nicht überprüft, zumal eine derartige Vorgangsweise nicht der Norm entspricht und unkorrekt ist.

Ergebnis 17

Hinsichtlich der nicht ordnungsgemäß abgewickelten Bauaufsicht hat das Land NÖ die Hypo-Leasing aufzufordern, daß sie die Möglichkeit eines Architektenhonorarabzuges rechtlich prüft.

LR: Bei jedem Baustellenbesuch wurde ein schriftlicher Baustellenbericht erstellt, in dem auf allfällige Mängel bzw. terminliche Rückstände hingewiesen und diese Feststellungen den jeweiligen Professionisten per Fax oder Post zugesandt wurden. Bei unbestrittenen Bautagesberichten wurde das Original sofort der örtlichen Bauaufsicht übergeben und nur der Durchschlag unterfertigt. Eintragungen seitens der örtlichen Bauaufsicht, sowie Korrekturen, Klärungen von Unstimmigkeiten usw. wurden auch auf dem Original von der örtlichen Bauaufsicht unterfertigt. Da die Praxis auf den Baustellen gezeigt hat, daß Baubuch und Bautagesberichte heute keine ausreichenden Instrumente mehr für Koordinierung und Kommunikation auf einer Baustelle sind, werden in letzter Zeit chronologisch geführte Aktenvermerke verwendet, die unter Zuhilfenahme der modernen Technik, wie EDV, Fax usw. rasch und zielsicher die Ansprechpartner am Bau erreichen. Dadurch erscheint gewährleistet, daß bei künftigen Bauvorhaben den Feststellungen des NÖ Landesrechnungshofes entsprochen wird. Die Hypo-Leasing teilt nicht die Auffassung des NÖ Landesrechnungshofes, daß die Bauaufsicht nicht ordnungsgemäß abgewickelt worden wäre und veranlaßt daher nicht die Prüfung eines allfälligen Architektenhonorarabzuges. Seitens der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung und Weinwirtschaft wird jedoch überlegt, die Abteilung Landesamtsdirektion/Rechtsbüro einzuschalten.

LRH: Die Stellungnahme, wonach nebst den Bautagesberichten auch chronologisch geführte Aktenvermerke bzw. schriftliche Baustellenberichte unter Zuhilfenahme moderner Technik, wie EDV, FAX usw. Anwendung fanden, um die Baustellenkoordinierung bzw. Kommunikation wirkungsvoller zu gestalten, wird zur Kenntnis genommen, jedoch festgestellt, daß dem ungeachtet auch die Bautagesberichte korrekt zu führen gewesen wären.

Darüber hinaus wird angemerkt, daß ein Bautagesbericht bzw. das Bautagebuch Vertragsbestandteile sind und durch vorangeführte Hilfen zwar ergänzt jedoch nicht ersetzt werden können.

Eine Prüfung der nicht ordnungsgemäß abgewickelten Bauaufsicht durch die Abt. Landesamtsdirektion/Rechtsbüro (hinsichtlich der Möglichkeit eines Architektenhonorarabzuges) wird seitens des LRH akzeptiert bzw. erwartet.

Weiters wird bemängelt, daß die Bautagesberichte unvollständig sind und die (Bautagesberichts-) Regielisten gleiche fortlaufende Nummern wie die Bautagesberichte (jedoch unterschiedliches Datum) aufweisen.

Ergebnis 18

Es wird kritisiert, daß die Abt. HB1 als Bauoberaufsicht für das Gesamtprojekt keine einzige ihrer durchgeführten Baukontrollen in den Bautagesberichten festgehalten bzw.allfällige Unzulänglichkeiten darin vermerkt hat.

LR: Der Beanstandung wird in Hinkunft entsprochen werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

21. Abnahme und Gewährleistung

Für die Abnahmen und Gewährleistungen gelten die „Allgemeinen rechtlichen Vertragsbedingungen“ der Fa.Gebau sowie die unter Pkt.10 angeführten Zusatzvereinbarungen (Haftung - Gewährleistung - Übernahme) der „Allgemeinen Vertrags- und Anbotsbedingungen (AVB und AB) 1989“.

Demnach galt als Beginn der Gewährleistungsfrist der Tag der Übergabe des Bauwerkes an die künftigen Benützer. Darüber hinaus war eine förmliche Übernahme mit den Professionisten vereinbart.

Gemäß ÖNORM A 2060, Pkt.2.22.1. vom 1.Jänner 1983 gilt mit der Übernahme durch den Auftraggeber die Leistung als erbracht.

Vertragsgemäß hätte der Auftragnehmer die Fertigstellung seiner Leistungen dem Auftraggeber schriftlich mitteilen und deren Übernahme beantragen müssen.

Nach dem Erhalt der Übernahmeaufforderung wären die ggst.Leistungen lt.Vertrag vom Auftraggeber, binnen einer Frist von 6 Wochen, zu übernehmen gewesen. Darüber hinaus wären allfällig vertraglich vereinbarte Güte- und/oder Funktionsprüfungen, soweit dies ohne wesentliche Fristverzögerung möglich gewesen wäre, vor Fertigstellung, spätestens jedoch bis zum Zeitpunkt der Aufforderung zur Übernahme durchzuführen gewesen.

Bei der förmlichen Übernahme hätte lt.ÖNORM A 2060, Pkt.2.22.5 eine Niederschrift verfaßt und von beiden Vertragspartnern unterfertigt werden müssen, mit der der Auftragnehmer die Übergabe und der Auftraggeber die Übernahme der Leistungen erklärt hätten.

In dieser Niederschrift wäre ferner aufzunehmen gewesen:

- - beanstandete Mängel an der erbrachten Leistung unter Fristsetzung für ihre Behebung
- - Einhaltung oder Überschreitung vertraglich vereinbarter Leistungstermine
- - Fälligkeit von Vertragsstrafen

Faktum ist, daß weder die Auftragnehmer die Übernahme ihrer Leistungen beantragten, noch die örtl.Bauaufsicht die vertraglich vereinbarten Übernahmen einforderte.

Die Übernahme erfolgte somit gem.ÖNORM A 2060 Pkt.2.22.7 zum Zeitpunkt, als der Auftraggeber die Leistungen in seinen Gewahrsam und seine Obsorge übernommen hat. Gleichzeitig erfolgte der Gefahrenübergang für die Leistungen und begann die Gewährleistungsfrist.

Die örtl.Bauaufsicht hat anstelle der förmlichen Übernahmen die angefallenen Professionistenmängel in einer gemeinsamen Mängelliste erfaßt und die betroffenen Firmen in einem Schreiben zu deren Behebung aufgefordert. Darüber hinaus wird beanstandet, daß der Nachweis der Mängelbehebung oftmals der Schule übertragen wurde (Schulwart/Direktion).

Ergebnis 19

Das Unterlassen normgemäßer Leistungsübernahmen wird kritisiert. In Hinkunft wird erwartet, daß Lieferungen und Leistungen bauvertragsgemäß übernommen werden.

LR: Lieferungen und Leistungen werden in Hinkunft bauvertragsgemäß übernommen werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis 20

Ebenso wird kritisiert, daß 2 Bauschadensabrechnungen (Fa.Habau/Fa.Ledermüller) bis heute nicht abgeschlossen wurden.

LR: Die Bauschadensabrechnung der Fa.Ledermüller ist bereits abgeschlossen. Die Restauszahlung an die Fa. Habau wird bis zur Klärung eines verdeckten Mangels in Bezug auf einen Wasserschaden zurückbehalten.

LRH: Die Stellungnahme wird zwar zur Kenntnis genommen, jedoch erwartet, daß auch die Bauschadensabrechnung mit der Fa.Habau ehest abgeschlossen wird.

22. Dacheindeckung

Das Dach des gesamten Objektes wurde (bis auf die Türme) mittels Faserzementplatten der Fa.Eternit in Form einer Doppeldeckung neu eingedeckt. Die Auftragssumme betrug S 1.737.941,11 exkl.MWSt. Die Deckung weist derart gravierende Materialmängel auf, daß laufend Dachplatten auszutauschen sind.

Der Schaden beruht auf einem Produktionsmangel, aufgrund dessen es zu einer Lagentrennung bei den Dachplatten kommt. Dabei lösen sich augenscheinlich die einzelnen (produktionsbedingten) Lagen des Grundscherbens voneinander, die eine komplette Zerstörung der Dachplatten bewirken, so daß eine Dichtheit der Dachhaut nicht mehr gegeben ist.

Nach dem Auftreten des 1.Schadensfalles (während der Gewährleistungsfrist) wurde von der Fa.Eternit am 8.September 1993 die Zusicherung gegeben, den betroffenen ca.120 m² großen Teil des Daches auf ihre Kosten zu sanieren, wobei die Fa.Eternit mit der Sanierung jene Firma beauftragte, die die Neueindeckung durchführte.

Im Zuge weiterer Schäden wurde und wird seitens des Architekten diesbezüglich nur mehr mit der Fa.Eternit verhandelt. Diese Vorgangsweise ist nicht in Ordnung, da ein Vertrag lediglich zwischen den Firmen Gebau und dem Dachdecker besteht. Dieser hat die Produkthaftung von seinem Lieferanten einzufordern und die schadhafte Deckung lt.ÖNORM B 2110 Pkt.2.44.4 zu erneuern.

Der Architekt wickelt jedoch den Schadensfall mit der Lieferfirma des Dachdeckers ab und nimmt den Vertragspartner aus der Pflicht.

Darüber hinaus verwendet der Architekt in seinem Schreiben vom 24.September 1993 an die Fa.Eternit eine unkorrekte Formulierung, wenn er „... den Kulanzvorschlag * ...“ zur Kenntnis nimmt.

* Österr.Wörterbuch: kulant - entgegenkommend, großzügig, ohne Rechtsanspruch

In diesem Fall handelt es sich aber um keine Kulanz, sondern um einen Rechtsanspruch, weil eine einwandfreie Dacheindeckung zwischen der Fa.Gebau und dem Dachdecker vertraglich (lt.Angebot) vereinbart war.

Die schriftliche Anfrage des Architekten „... ob bei den weiteren Dachflächen gleiche Schäden zu erwarten sind, bzw.ob nach Austausch der Deckung ähnliche Schäden nochmals auftreten können ...“ blieb seitens der Herstellerfirma unbeantwortet.

Die Fa.Eternit hat jedoch am 8.Juli 1996 die Behebung eines weiteren Schadensfalles (ca. 100 m²) analog der 1.Mängelbeseitigung zugesagt und weiters bestätigt, daß bei der übrigen Dachfläche die schadhaften Platten ausgewechselt werden.

Zu guter Letzt hat die Dachplattenerzeugerfirma in einem Schreiben vom 9.April 1997 dem Hauswart der Schule ihr Bedauern zum Ausdruck gegeben, und die Reparaturen „seiner“ Dacheindeckung auf Eternitkosten zugesichert, wobei sich die von ihr beauftragte Dachdeckerfirma mit dem Schulwart hinsichtlich der Terminvereinbarung noch absprechen wird.

Eine Kopie dieses Schreibens erging - als ob diese Mängelbehebung nunmehr vorwiegend eine Angelegenheit zwischen dem Schulwart und dem Lieferanten wäre - an den Architekten.

Das Zugeständnis der örtl.Bauaufsicht, diese kontinuierlich auftretenden Schäden nach und nach (über die Gewährleistungsfrist hinaus) sanieren zu dürfen, wird bemängelt. Zum einen wegen der immer wiederkehrenden Befassung mit dem Problem und der damit verbundenen Administration (Schadensfeststellung, Terminvereinbarung, Sanierungsabschnittsplanung bzw.Abgrenzungen) und wiederholten Arbeitsbelastigungen, zum anderen wegen der aufgrund von Zeitunterschieden verschiedenen Produktionschargen, da dadurch Farbunterschiede beim Ausbesserungsmaterial auftreten können.

(Darüber hinaus wäre - aufgrund des österreichweit bekannten Produktionsproblems der Erzeugerfirma - bei dem langzeitlichen Sanierungszugeständnis eine zusätzliche Bankgarantie als Sicherstellung unbedingt einzufordern gewesen.)

Ergebnis 21

Die Vorgangsweise der örtl.Bauaufsicht bei der Mängelbehebung der Dacheindeckung wird kritisiert.

Da mit hoher Wahrscheinlichkeit die komplette Dacheindeckung als schadhaft angenommen werden muß, ist über die gesamte Dacheindeckung ein Sachverständigengutachten einzuholen, damit das derzeitige und auch zu erwartende Schadensausmaß festgestellt wird und endgültige Maßnahmen getroffen werden können.

LR: Um die weitere Vorgangsweise festlegen zu können, wird ein Sachverständigengutachten eingeholt.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

23. Planungsmängel

23.1. Schneeschutz

Der vom Architekten ausgeschriebene Schneeschutz (Kupferschneerechenhaken für Rundkupferdurchzug 10 mm) hielt den Schneemassen nicht stand und wurde an mehreren Stellen beschädigt.

Nach Ansicht der ausführenden Firma hätte jedoch nicht dieser leichte Schneeschutz zur Ausführung gelangen sollen (wie er aufgrund seines optischen Erscheinungsbildes sehr oft Anwendung an historisch wertvollen Gebäuden findet), sondern ein Schneeschutz in Form eines massiven Schneerechengitters mit den Dimensionen von ca. 10 mm/10 mm/5 mm Winkelstärke; wobei sogar zu erwägen gewesen wäre, diesen auf den Süddächern zweireihig auszuführen.

Die ausführende Firma wies aus diesem Grund jede Schuld von sich und ist auch nicht bereit, dafür die Gewährleistung zu übernehmen. Sie hat jedoch einen Vorschlag und ein diesbezügliches Angebot dem Architekten unterbreitet, worauf bisher noch nicht reagiert wurde.

Faktum ist, daß der ausgeführte Schneeschutz einerseits nicht ausreicht und somit einen Planungsfehler darstellt, andererseits es der Auftragnehmer verabsäumte, gem. seiner Prüf- und Warnpflicht (lt. ÖNORM A 2060 Pkt. 2.6.3) auf diesen Mangel zeitgerecht hinzuweisen.

Dem Vorwurf des Berichterstellers, daß es in derartig exponierter Lage und bei derart großen und steilen Dachflächen zumindest überlegenswert gewesen wäre, zusätzlich über die gesamten Dachflächen Schneenasen anzubringen, wurde seitens des Architekten entgegengehalten, daß sich das Bundesdenkmalamt diesbezüglich dagegen ausgesprochen hat.

Eine diesbezügliche Anfrage beim Bundesdenkmalamt (zur Vergewisserung dieser Feststellung) hat ergeben, daß diese Art des Schneeschutzes zwar hintanzuhalten, jedoch nicht ausdrücklich untersagt ist.

Sollten in Ergänzung zu den Vorschlägen der Spenglerfirma oder als ausschließliche Maßnahme Schneenasen doch zur Ausführung kommen, müßte man die mangelhafte Dacheindeckung im Auge behalten, da bei einer Neueindeckung die Schneenasen auf den Sparren genagelt werden könnten und man sie nicht (wie derzeit möglich) in die Eternitplatten einhängen bräuchte, da im Extremfall doch die Gefahr des Lösens der Platte bestünde.

Ergebnis 22

Die Verschuldens- bzw. Kostenfrage des Schadens am Schneeschutz ist zu klären und das technische Problem des mangelhaften Schneeschutzes rasch zu lösen.

LR: Im Zuge der Neueindeckung und der Schadensbehebung der Dachflächen wird der mangelhafte Schneeschutz repariert.

Bezüglich der Verschuldensfrage hat sich der Architekt nochmals auf die Vorgaben des Bundesdenkmalamtes berufen, wodurch eine Klärung dieser Frage nur über den Rechtsweg erfolgen könnte. Eine gerichtliche Klärung erscheint aber kaum erfolgreich. Die Kosten werden daher aus dem Schulbudget bestritten.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

23.2. Rohrbegleitheizung

Im Zuge des Umbaus wurde ua. auch eine Feuerlöschnaßleitung installiert, die streckenweise durch unbeheizte Dachräume führt.

Eine Rohrbegleitheizung zur Vermeidung des Einfrierens war vom Haustechnikplaner nicht vorgesehen.

Aufgrund der Planung sollten die Rohrleitungen im Dachboden frei (aber bloß durch eine Wärmedämmung geschützt) geführt werden.

Dies war technisch verfehlt, da Wärmedämmungen (fälschlich auch als Isolierungen bezeichnet) nur bei Temperaturunterschieden wirken können. Wird der Gefrierpunkt unterschritten, friert stehendes Wasser in Rohrleitungen, egal wie dick und wirksam die Wärmedämmungen sind.

Die Ausführenden warnten pflichtgemäß und wiesen auch auf die Mehrkosten hin. Dabei handelt es sich im Grunde genommen nicht um Mehrkosten, da sie zur mangelfreien Erstaufführung notwendig sind.

Da die Haustechnikplaner nicht reagierten, wurde auf Anordnung des Architekten von den ausführenden Firmen die Begleitheizbänder (ohne Auftrag für die Zusatzarbeiten) eingebaut.

Der nachträgliche Einbau hätte unnötig hohen Aufwand erfordert; der Einbau war nach den Regeln der Technik unbedingt erforderlich. (Lediglich bei Trockenleitungen kann eine Begleitheizung entfallen.)

Ergebnis 23

In Hinkunft wird eine sorgfältigere Planung erwartet.

LR: Es wird getrachtet werden, daß die Ursachen, die zur Beanstandung geführt haben, in Zukunft vermieden werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

24. Mauerfeuchte

Da die Schloßmauern keine Horizontalisolierungen aufweisen, zeigten sich bereits 4 Jahre nach der Sanierung sowohl außen als auch innen mehr oder weniger starke Putzschäden, die durch aufsteigendes Wasser in den Kapillaren verursacht werden.

Da feuchte Mauern nicht nur erhöhte Heizkosten zur Folge haben, sondern auch Gesundheitsschäden (feuchtes Wohnklima begünstigt Rheuma, Schimmelpilz kann Allergien auslösen) verursachen können, wäre eine diesbezügliche Sanierung erstrebenswert. Zudem führen Salzausblühungen und Frostschäden in den feuchten Mauern zu schwerwiegenden Bauschäden. Da es ein (elektrophysikalisches) Mauerentfeuchtungssystem gibt, das drahtlos und ohne Beschädigung der Bausubstanz arbeitet, wäre speziell bei dem ggst. Problem des denkmalgeschützten Baues die Anwendung dieses Verfahrens zu überdenken.

Das Funktionsprinzip dieses Verfahrens beruht darauf, daß zwischen am Dachboden installierten Geräten (Pluspol) und dem Erdboden (Minuspol), in dem das Schloß steht, ein dynamisches elektromagnetisches Feld mit stationären Werten erzeugt wird. Dieses schwache e-

elektromagnetische Feld im extremen Niederspannungsbereich, bewirkt nach dem elektrophysikalischen Prinzip ein Absinken der Wassermoleküle (Dipole) in den Kapillaren und somit ein Austrocknen und Trockenhalten des ursprünglich feuchten Mauerwerkes.

Um das trockengelegte Mauerwerk auch dauerhaft trocken zu halten, ist es jedoch notwendig, daß das System als fixer Bestandteil des Objektes dauernd in Betrieb bleibt; wobei eingebaute Betriebszähler eine einfache Funktionskontrolle ermöglichen.

Ergebnis 24

Durch eine Kosten-Nutzen-Analyse der Abt. HB1 soll geklärt werden, ob die Installation einer elektronischen Mauerentfeuchtungsanlage zweckmäßig ist.

LR: Die geforderte Kosten-Nutzen-Analyse ist in Ausarbeitung.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

25. Laubengang

Im Schulhof kam ein stählernes Laubengangerüst lt. Angebot einer Schlosserfirma zur Ausführung, das derart beschrieben wurde:

„Laubengang aus Flachstahl und Rundstäben anfertigen und montieren ca.40 lm a' 1.580,--
S 63.238,--

Achtung Fundamente bauseits!“

Eine nachfolgende Skizze gibt Aufschluß über die Dimensionierungen aller Stähle und über die Abstände der Rundstähle auf den Flachstahlträgern, die das tragende Element des Laubenganges bilden.

Das Angebot ist jedoch insofern mangelhaft, als die Stückzahl dieser Träger nicht angegeben ist bzw. deren Abstände der Skizze nicht entnehmbar sind.

Darüber hinaus ist beim falsch errechneten Endbetrag (richtig S 63.200,--) nicht feststellbar, ob es sich um einen Netto- oder Bruttopreis handelt.

Das Angebot weist keinen Prüfvermerk des Architekten auf und ist hinsichtlich der Bestimmungen der ÖNORM A 2050, Pkt.2.2., wonach Leistungen eindeutig und vollständig zu beschreiben sind, derart mangelhaft, daß die Angemessenheit des Laufmeterpreises gar nicht prüfbar ist.

Ergebnis 25

Die auf einem unvollständigen und daher nicht überprüfaren Angebot basierende Auftragsvergabe für den Laubengang wird streng kritisiert.

LR: Eine genaue Festlegung der Ausführung war deshalb nicht gegeben, weil nicht nur in statischer, sondern auch in architektonischer Hinsicht der Abstand der Träger erst vor Ort fixiert wurde.

Zur Preisangemessenheit wird angemerkt:

Das Gewicht der Gesamtkonstruktion beträgt 15 kg/lfm. Somit ist bei S 1.580,--/lfm der Schillingpreis der Gewichtsschlosserarbeiten mit S 105,--/kg + lfm gegeben.

Eine Vergleichsposition im Originaloffert für die übrigen Schlosserarbeiten ist die Pos 1.2.5 Geländer, die einen Preis von S 209,-/kg + lfm hat. Somit ist der Laubengang äußerst preisgünstig errichtet worden.

Üblicherweise wird der ausgewiesene Rechnungsbetrag exkl. MWSt verstanden.

Davon abweichende Darstellungen sind im Regelfall auf der Rechnung angeführt.

Bei zukünftigen Bauvorhaben wird aber dennoch darauf geachtet werden, daß die Auftragsvergaben vollständig nachvollziehbar sind.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

26. Diverse Mängel

26.1. Kartoffellager

Bei der Überprüfung des Kartoffellagers wurde festgestellt, daß die dort in Gläsern gelagerte Marmelade von Mäusen angenagt war.

Ergebnis 26

Da der Teil des Altbestandes mit seinen unverputzten Steinmauern baulich nur mit hohem Kostenaufwand von Nagern freizuhalten sein wird, ist das Kartoffellager anderweitig unterzubringen.

LR: Das Kartoffellager wurde verlegt.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

26.2. Fluchtweg

Für den Aufenthaltsraum im Nordturm wurde von der Behörde ein Fluchtweg vorgeschrieben, der über einen brandgesicherten Gang durch den Dachboden zu einem Stiegenhaus führt. Da sich die Schüler jedoch in diesem Fluchtgang und im Dachbodenraum zuweilen aufhielten, wurde auf Anordnung der Direktion die Türe zu dem Fluchtweg versperrt, um der Aufsichtspflicht leichter nachkommen zu können.

Durch diese Maßnahme wären jedoch die Schüler im Brandfall auf das Größte gefährdet gewesen, weshalb auch „Gefahr in Verzug“ bestand.

Der Berichtsteller hat daher noch vor Abschluß des Prüfungsverfahrens die Abt.LF2 und HB1 von dem Sachverhalt in Kenntnis gesetzt, damit dieser Mangel raschest behoben wird.

Provisorisch wurde mittlerweile neben der Fluchttür ein Kästchen mit einem Notschlüssel angebracht.

Ergebnis 27

Da das derzeitige Provisorium gem. § 23 Abs. 3 der Arbeitnehmerschutzverordnung, BGBl. Nr. 218/1983 nicht zulässig ist, wird gefordert, umgehend eine Lösung zur Sicherstellung des Fluchtweges zu treffen.

Auf die Funktionsfähigkeit der Fluchtwege ist in Hinkunft besser zu achten.

LR: Der angeführte Mangel wurde behoben. Nachdem eine technische Lösung schwer möglich ist, wurde die Sperre der Tür zum Fluchtgang aufgehoben. Auf die Funktionsfähigkeit der Fluchtwege wird geachtet werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

26.3. Lagerung brandgefährlicher Güter

Im Dachbodenraum wurden brennbare Güter vorgefunden. Das NÖ Feuer-, Gefahrenpolizei- und Feuerwehrgesetz (NÖ FFG), LGBl.4400, besagt hinsichtlich der Lagerung brandgefährlicher Güter in Baulichkeiten unter § 11 Abs.2 ua., daß auf Dachböden leicht entzündbare, zündschlagfähige oder schwer löschrbare Güter, insbesondere brennbare Flüssigkeiten, brennbare Abfälle, ausgenommen Erntegüter, nicht gelagert werden dürfen.

Ergebnis 28

Alle nach dem NÖ Feuer-, Gefahrenpolizei- und Feuerwehrgesetz (NÖ FFG), LGBl. 4400, verbotenerweise in den Dachbodenräumen des Schlosses gelagerten Güter sind sofort zu entfernen.

LR: Die im Dachboden gelagerten Güter wurden entfernt.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

26.4. Estricharbeiten

Gemäß ÖNORM B 2232 Pkt.2.3.6.1, „müssen Winkelrandstreifen von Estrichen mit ihrem Fuß unterhalb des Dämmstoffes verlegt werden. Sie müssen den Estrich über seine gesamte Dicke von den angrenzenden Bauteilen trennen und um 1 cm bis 2 cm über die Estrichoberkante hinausragen. Sie dürfen bei Unterlagestrichen mit Oberbelägen vom Estrichhersteller nicht abgeschnitten werden; bei Nutzestrichen hingegen müssen sie von ihm abgeschnitten werden“.

In den abgemauerten Räumen des Dachbodens (Fluchtgang und Haustechnikraum) sowie in 2 Türmen wurden nach der Herstellung der Nutzestriche die Randstreifen jedoch nicht abgeschnitten.

Ergebnis 29

Obwohl es sich „nur“ um einen optischen Mangel handelt, sollte trotz abgelaufener Gewährleistungsfrist versucht werden, diese verabsäumte Leistung im Kulanzwege von der ausführenden Firma einzufordern. In Hinkunft sind die erbrachten Firmenleistungen mit der erforderlichen Sorgfalt abzunehmen.

*LR: Der optische Mangel wurde beseitigt.
Auf eine sorgfältige Abnahme der Firmenleistungen wird künftig geachtet werden.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

26.5. Entlüftungskanäle

Von der Abt.HB1 wurde bereits am 10.März 1993 festgestellt, daß durch starke Kondenswasserbildung aus den Entlüftungskanälen Wasser auf den Dachfußboden rinnt. Dieser Mißstand wurde bis heute nicht behoben.

Ergebnis 30

Gegen die starke Kondenswasserbildung in den Entlüftungskanälen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen.

LR: Die festgestellten Mängel werden durch eine Sekundärentwässerung behoben werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

26.6. Qualitätsabzug

In jenem Turm, in dem der Leseraum der Schule untergebracht und eingerichtet wurde, führt eine Wendeltreppe auf eine darüber situierte Galerie. Da das Niveau der obersten Stufe und die Konstruktionshöhe des Holzfußbodens der Galerie nicht übereinstimmen, wurde dieser vom Fußbodenleger verursachte Mangel (lt.Aussage des Architekten) mit einer Paßleiste behoben.

Die ÖNORM B 2110 Pkt.2.44.4.1 „wesentliche, unbehebbarer Mängel“ besagt, daß bei Auftreten eines wesentlichen, unbehebbarer Mangels der Auftraggeber berechtigt ist, die gänzliche Aufhebung des Vertrages zu fordern. In diesem Falle ist alles in den vorigen Stand zu setzen.

Ist jedoch die Wiederherstellung des vorigen Standes technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar, kann der Auftraggeber nur eine Minderung des Entgeltes, jedoch nicht unter den Wert, den die Leistung für ihn hat, verlangen. Als unbehebbar gilt auch ein Mangel, dessen Behebung nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich ist.

Ergebnis 31

Für die mangelhaften Fußbodenlegearbeiten wäre eine Minderung des Entgeltes angebracht gewesen.

LR: Sollten bei künftigen Bauvorhaben derartige Mängel auftreten, wird ein Qualitätsabzug veranlaßt werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

26.7. Nässeschäden

Die Galerie im vorerwähnten Turm wird durch Fenster belichtet bzw.belüftet. Die unterhalb der Fenster befindlichen Gipskartonwände zeigen Nässeschäden, die sowohl durch Kondenswasserbildung als auch durch Schlagregen (bei offenem Fensterflügel) verursacht worden sein könnten.

Ergebnis 32

Die Ursachen für die Nässeschäden an den Gipskartonwänden unterhalb der Galeriefenster sind zu ergründen und umgehend geeignete Maßnahmen zu setzen.

LR: Die Nässeschäden an den Gipskartonwänden sind durch Kondenswasserbildung entstanden. Geeignete Maßnahmen zur Behebung der Schäden werden derzeit überlegt und werden danach umgehend in Angriff genommen.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

St.Pölten, im November 1998

Der Landesrechnungshofdirektor

Dr. Walter Schoiber