

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	2
2.	Nachkontrolle der seinerzeitigen Ergebnisse.....	5
3.	Schäden und Mängel, die erst nach dem Prüfbericht 1995 sichtbar geworden sind	22
4.	Grunderwerb	24
5.	Bauträgerentgelt.....	29
6.	Vertragsvereinbarungen.....	37
7.	Gewerke-Überprüfung.....	39
8.	Schlußrechnung der NÖPLAN.....	64
9.	Zwischenfinanzierung	67
10.	Endabrechnung der Hypo-Leasing	70
11.	Vergleich Schätzkosten / tatsächliche Projektkosten	74
12.	Leasingfinanzierung	76
13.	Ausgabenvergleichsrechnung: - Leasingfinanzierung und Abwicklung über Errichtungsgesellschaften - Budgetfinanzierung mit Abwicklung durch die Landesverwaltung	81

1. Allgemeines

Das Kombiprojekt St.Pölten West in 3100 St.Pölten, Linzerstraße 106, wurde im Zeitraum 1994/1995 einer bautechnischen Überprüfung unterzogen. Der Bericht und die Ergebnisse wurden vom FKA am 10. November 1995 beschlossen und der NÖ Landesregierung zur Stellungnahme übermittelt. Zu den Ergebnispunkten 6., 12. und 15. bezog die NÖ Landesregierung Stellung. Die NÖPLAN nahm zu den Ergebnispunkten 1.-10. sowie 12.-16 Stellung. Zu den Ergebnispunkten 11. und 17. gab die NÖ Hypo-Leasing eine Stellungnahme ab. Die Mehrzahl der Stellungnahmen konnte vom FKA nicht zur Kenntnis genommen werden. Der Bericht samt den Ergebnissen und die Stellungnahmen der betroffenen Stellen sowie die Gegenäußerungen des FKA wurden mit dem Wahrnehmungsbericht II/96 dem NÖ Landtag zu seiner 43. Sitzung am 17. Oktober 1996 vorgelegt; von diesem zur Kenntnis genommen und gleichzeitig die NÖ Landesregierung aufgefordert, durch geeignete Maßnahmen Sorge zu tragen, daß den im Bericht dargelegten Auffassungen des FKA entsprochen wird.

Die Abteilung Landesamtsdirektion forderte nach geraumer Zeit die Abt. Allgemeine Verwaltungsangelegenheiten, die Abt. Finanzen, die Gruppe Straße sowie die NÖPLAN auf zu berichten, wieweit den Auffassungen des FKA Rechnung getragen worden ist. Diese neuerlichen Stellungnahmen wurden gesammelt mit Schreiben LAD-1035/445 vom 26. März 1997 dem Kontrollamtsdirektor übermittelt.

Am 14. Jänner 1997 hat der Abgeordnete Gratzer im NÖ Landtag an den Herrn Landeshauptmann eine Anfrage betreffend das Kombiprojekt St.Pölten West gerichtet. Die Anfragebeantwortung vom 27. Februar 1997 wurde in der 48. Sitzung des NÖ Landtages am 13. März 1997 behandelt (Ltg. 561/A-4/40) und nach Debatte mit Mehrheit zur Kenntnis genommen.

Der FKA hat in seiner Sitzung am 8. April 1997 einstimmig beschlossen, das Kombiprojekt St.Pölten West einer Nachkontrolle zu unterziehen.

1.1. Chronologie des Baugeschehens

Bildung des Baubeauftrag	November 1987
Architekturwettbewerb	Sommer 1988
Gründerwerb	Dezember 1988 bzw. Jänner 1989
Baubewilligung	September 1989
Bauzeit	November 1989 bis November 1991
Einbau Rechenzentrum	September 1991 bis April 1992
Besiedelung	ab Oktober 1991
Benützungsbewilligung	Dezember 1991
offizielle Eröffnung	März 1992
vorläufige Schlußrechnung NÖPLAN an Hypo-Leasing	30. November 1992
Schlußrechnung der NÖPLAN an Hypo-Leasing	3. August 1994
Immobilien-Endabrechnung Hypo-Leasing an das Land	6. April 1995
Mobilien-Endabrechnung Hypo-Leasing an das Land	29. Dezember 1995

Ergebnis 1

Für die generelle Planung, die Detailplanung, die baubehördlichen Verfahren, den Grunderwerb, die Koordination zwischen den einzelnen Abteilungen, die Vorbereitung der Ausschreibungen uä. stand zwischen dem Architektenwettbewerb und dem Baubeginn max. 1 Jahr zur Verfügung. Für eine sorgfältige Koordination, Planung und Bauvorbereitung erscheint dieser Zeitraum zu kurz. In Hinkunft ist durch entsprechenden Projektvorlauf eine ausreichend bemessene Planungs- und Vorbereitungsphase vorzusehen, da in dieser Phase das größte Einsparungspotential gegeben ist.

NÖPLAN:

Grundsätzlich wird festgehalten, daß das Ergebnis des Bauvorhabens für sich spricht und darüber hinaus es im Zeitraum vom Dezember 1987 (1.Baubeirat) und November 1989 intensivste Vorbereitungsarbeiten auf mehreren Ebenen gegeben hat.

Z.B: 8 Baubeiratssitzungen, daneben kleine Arbeitskreissitzungen.

WHR Dipl.Ing.Liehr war Vertrauensmann der Nutzer und hat neben den Arbeitskreissitzungen in Einzelgesprächen Nutzerkoordinationen durchgeführt.

Schon während der Einreichplanung wurden parallel dazu entsprechende Ausschreibungen vorbereitet.

LR: Der Zeitraum zwischen dem Architektenwettbewerb und dem Baubeginn war tatsächlich kurz bemessen, obwohl er bezogen auf das beabsichtigte Projekt zunächst angemessen schien.

Der Forderung des NÖ Landesrechnungshofes, in Hinkunft eine ausreichend bemessene Planungs- und Vorbereitungsphase vorzusehen, wird jedenfalls entsprochen, wobei es aber immer auf den Grad der Innovation und auf die Komplexität des Projektes ankommen wird. Hierbei wird zu unterscheiden sein, ob es sich um ein neues Projekt handelt, für welches noch wenig Erfahrungswerte vorliegen oder um ein Standardprojekt.

LRH: Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

1.2. Technische Daten

- 48.855 m².....Grundstücksfläche, davon:
- 11.740 m².....verbaute Fläche
- 19.340 m².....Straßen-, Hof- und Parkflächen
- 14.560 m².....Grünflächen
- 3.215 m².....Erweiterungsflächen

Durch die Baulichkeiten wurde eine Gesamtnutzfläche von 12.200 m² geschaffen, die sich wie folgt gliedert:

- 3.000 m².....Büros und Nebenräume
- 2.320 m².....Werkstätten
- 2.340 m².....Garagen
- 4.190 m².....Lagerflächen
- 350 m².....Wohnungen

1.3. Projekterrichtungsstruktur / Bauorganisation

Auftraggeber, Mieter, Nutzer, In-	Land NÖ
-----------------------------------	---------

standhalter	
Bauherr und Finanzdienstleistung	VIA-Grundstücksverwaltungsges.m.b.H. vertreten durch Hypo-Leasingges.m.b.H. (Hypo-Leasing)
Kaufmännisches und Technisches Baumanagement	NÖ Landeshauptstadtplanungsges.m.b.H. (NÖPLAN)
Planer und örtliche Bauaufsicht	Arch. Mag.arch. Gschwantner, Krems (Architekt)
Statiker	Dipl.Ing. Zieritz, St.Pölten Dipl.Ing. Jorda, St.Pölten
Bodengutachter	Dipl.Ing. Püchl, Wien
Haustechnik-Bauaufsicht	ZFG Projekt, Baden Dipl.Ing. Rödhammer, Hinterbrühl
Elektronische Anlagen	Allprojekt Ges.m.b.H., Stockerau
Haustechnik-Planung	Haustechnik Planungsges.m.b.H., Gmünd
Bauausführung, Baumeisterarbeiten	ARGE Porr-Neue Reformbau-Traunfellner, St.Pölten

1.4. Dienststellen und Funktionen im Kombiprojekt St.Pölten West

Das Kombiprojekt St.Pölten West dient rd. 170 Landesbediensteten als Arbeitsplatz. Folgende Dienststellen bzw. Funktionen sind im Kombiprojekt St.Pölten West untergebracht:

1.4.1. Gruppe Straße

NÖ Straßenbauabteilung 5 samt
- Betriebswerkstätte und
- Straßenmeisterei St.Pölten West

Abt. Güterwege, Bauabteilung 7

Abt. Allgemeiner Straßendienst mit
- Transportgenehmigungen¹ und
- Bekleidungslager

1.4.2. Gruppe Wirtschaft, Sport, Tourismus

Abt. Technische Kraftfahrzeugangelegenheiten mit einer Kfz-Prüfhalle sowie Garagen, Werkstätten und Büros für den Dienstkraftwagenbetrieb.

1.4.3. Gruppe Landesamtsdirektion

Abt. Allgemeine Verwaltungsangelegenheiten (Landesgebäudeverwaltung) mit Räumlichkeiten, welche seit Ende 1993 an die Fa. IBM für ein Rechenzentrum vermietet sind.

Seit kurzem gibt es einen 24-stündigen **Portierdienst**, für den die Abt. Techn. Kraftfahrzeugangelegenheiten 3 Dienstposten und die Abteilung Allgemeiner Straßendienst 1 Dienstposten abstellt.

¹ bis Ende Juli 1997, jetzt Büros der Abt. Techn. Kraftfahrzeugangelegenheiten

Bestandteil des Projektes waren auch 3 **Dienstwohnungen**. Diese wurden im südöstlichen Teil des Areals, baulich getrennt von den Betriebs- und Bürogebäuden, in Reihenhaushausform errichtet. Alle 3 Wohnungen waren zum Prüfungszeitpunkt an Landesbedienstete vermietet.

2. Nachkontrolle der seinerzeitigen Ergebnisse

Einer Nachkontrolle im Sinne dieses Kapitels wurden nur jene Themen unterzogen, bei denen die Stellungnahmen der geprüften Stellen zum seinerzeitigen Bericht vom FKA nicht oder nur teilweise zur Kenntnis genommen werden konnten.

2.1. zu Ergebnis 1

"Integration auch der Preisgleitung und der Finanzierungskosten in die Finanzierungspläne"

2.1.1. Ausgangslage

Der FKA hatte mit dem ggst. Ergebnispunkt gefordert, die Finanzierungs- und Bauzeitpläne eines Vorhabens jeweils auf die *Gesamtkosten* einschließlich aller sonstigen Kostenfaktoren - wie Finanzierungskosten uä.- abzustimmen. Zu dieser grundsätzlichen Forderung des FKA hat die NÖ Landesregierung nicht Stellung bezogen. Im Wahrnehmungsbericht I/97, S.273, betreffend die Errichtung des Landhausviertels hat der FKA die analoge Forderung erhoben, wobei die NÖ Landesregierung in Ihrer diesbezüglichen Stellungnahme erkennen ließ, dieser Forderung auch in Hinkunft *nicht* nachzukommen.

Dies ist umso erstaunlicher, als schon in der Dienstanweisung "Bauvorhaben des Landes" vom 9. Juni 1982, 1. Änderung vom 8. Jänner 1991, (Systemzahl 01-02/00-1050), folgendes festgelegt wurde:

Bauvorhaben ab einer Größenordnung von S 50 Mio bedürfen im vorhinein der grundsätzlichen Genehmigung durch den Landtag.

Folgende Unterlagen sind vorzulegen:

- Allgemeine Darstellung des Projektes
- Gesamtkosten des Projektes (Planungskosten, Gebühren, Aufschließungskosten, reine Baukosten, Einrichtungskosten, allfällige Nebenkosten, je eine Post für Unvorhergesehenes und für Preisgleitung, sowie Angabe der Folgekosten)
- Laufzeit und jährlich den Landeshaushalt belastende Raten

Insbesondere aus dem letztangeführten Punkt ist unmißverständlich zu schließen ist, daß sowohl die Bauzinsen als auch die langfristigen Finanzierungskosten in der Darstellung der Gesamtkosten¹ enthalten sein müssen.

2.1.2. Kostengliederung

Der LRH sieht sich daher veranlaßt, diese Thematik erneut zu aktualisieren und in Anbetracht der gebotenen Sparsamkeit bei den öffentlichen Haushalten die Dringlichkeit einer ordnungsgemäßen, vollständigen und vergleichbaren Finanzplanung zu betonen. Zu diesem Zweck ist eine einheitliche Terminologie eine wesentliche Voraussetzung ebenso wie eine detaillierte inhaltliche Definition der einzelnen Begriffe. Die Verwendung der genormten Termini sowie die Anwendung der standardisierten Kostengliederung gemäß ÖNORM B 1801-1² ist daher

¹ Die normgemäße Diktion lautet "Anschaffungskosten" (ÖNORM B 1801-1)

² ÖNORM B 1801-1, Kosten im Hoch- und Tiefbau, Kostengliederung, Ausg.1. Mai 1995

angebracht. Die *Gesamtkosten* eines Objektes/Projekt es wird demnach aus der Summe aller Kostenbereiche gebildet, die zur Realisierung eines Objektes/Projekt es erwartet werden können. Hierzu zählen folgende Bereiche:

- *Grund* (Erwerb, Gebühren, Steuern, Vorstudien u.a.)
- *Aufschließung* (Baureifmachung, Energieversorgung, Entsorgung u.a.)
- *Bauwerkskosten* (Rohbau, (Haus)Technik, Ausbau)
- *Einrichtung* (Maschinen, Anlagen, Möbel, Wirtschaftsgeräte, Leitsysteme, Kunstobjekte ua.)
- *Außenanlagen* (Grünraumgestaltung, Straßen, Stellplätze, Beleuchtung, Einfriedung ua.)
- *Honorare* (Vorbereitende Studien, Wettbewerbe, Projektleitung, Planungen, Gutachten ua.)
- *Nebenkosten* (Bewilligungen, Anschlußgebühren, Baubetriebskosten, Versicherungen ua.)
- *Reserven* (Unvorhergesehenes, Preiserhöhungen ua.)

Die Gesamtkosten zuzüglich der Finanzierungskosten ergeben die *Anschaffungskosten*.

Die Summe aus den Entwicklungskosten, den Anschaffungskosten, den Folgekosten und den Beseitigungskosten ergibt die *Lebenszykluskosten* eines Objektes.

2.1.3. Kostenentwicklung / Kostenverfolgung

Selbstverständlich unterliegen diese Kosten im Verlauf der Realisierung einer Dynamik. Die Dokumentation dieser Dynamik kann als Kostenentwicklung oder Kostenverfolgung bezeichnet werden:

- Grundlagenermittlungsphase \Rightarrow *Kostenrahmen*
- Vorentwurfsphase \Rightarrow *Kostenschätzung*
- Entwurfsphase \Rightarrow *Kostenberechnung*
- Ausführungsphase \Rightarrow *Kostenanschlag*
- Inbetriebnahmephase \Rightarrow *Kostenfeststellung*

Ab der Ausführungsphase ist auf Grundlage der Ausführungsplanung, der Leistungsbeschreibungen und dem Terminplan ein laufender Soll-Ist-Vergleich durchzuführen. Der jeweils aktuelle Stand der Kostenverfolgung setzt sich aus unterschiedlich genauen Kostenangaben zusammen. Kostenschätzungen und Kostenangaben aufgrund von Ausschreibungsergebnissen werden sukzessive durch tatsächlich erbrachte und abgerechnete Leistungen ersetzt; geschätzte Preissteigerungen unter Berücksichtigung von Mehr- und/oder Minderleistungen durch tatsächlich verrechenbare ersetzt oder geschätzte Bauzinsen durch das bestehende Zinsniveau fixiert; der Genauigkeitsgrad nimmt also zu. Dem Projektmanagement ist es dadurch möglich, allfällige Kostenabweichungen und deren Auswirkung auf die Gesamtprojektkosten aufzuzeigen und gegebenenfalls mögliche Gegenstrategien zu entwerfen. Die Kostenverfolgung endet mit der Kontrolle der Schlußrechnungen, der Kostenfeststellung. Diese dient als Kostenvorgabe für neue Bauprojekte und als Kostenkontrolle (= Vergleich mit dem Kostenanschlag).

Ergebnis 2

Die Finanzierungspläne über Bauvorhaben, welche dem Landtag zur Beschlußfassung vorzulegen sind, müssen alle Kostenfaktoren, also auch die geschätzten Teuerungen, Bauzinsen und langfristigen Finanzierungskosten enthalten.

Mit dem Ziel der leichteren Handhabung, einer größeren Kostensicherheit, der Festlegung von Begriffen und Unterscheidungsmerkmalen sowie als Voraussetzung für die

Vergleichbarkeit von Kostenermittlungen wird empfohlen, die ÖNORM B 1801-1 (Kosten im Hoch- und Tiefbau, Kostengliederung) für den Bereich der Landesverwaltung einschließlich der Öffentlichen Unternehmen des Landes anzuwenden und die Dienst-anweisung 01-02/00-1050, "Bauvorhaben des Landes" dahingehend zu adaptieren.

LR: Aufgrund der Empfehlung des NÖ Landesrechnungshofes prüft die Abteilung Landesamtsdirektion, ob die Dienst-anweisung „Bauvorhaben des Landes“ entsprechend abzuändern sein wird.

Da dies jedoch einer umfassenden Erhebung innerhalb der von Bauvorhaben betroffenen Abteilungen des Landes bedarf, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine endgültige Stellungnahme abgegeben werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einem abschließenden Bericht wird entgegengesehen.

2.2. zu Ergebnis 3

"Rechtzeitige Schaffung von Vertragsgrundlagen für Projektsabwicklungen"

Zum seinerzeitigen Vorwurf, daß das Grundsatzübereinkommen zwischen dem Land NÖ, vertreten durch die NÖ Landesregierung, und der Hypo-Leasing erst am 9. Juli 1991, also erst fünf Monate vor Bauende abgeschlossen worden sei und die Projektsabwicklung bis zu diesem Zeitpunkt ohne formale vertragsrechtliche Grundlage erfolgt wäre, hat die NÖ Landesregierung nicht Stellung genommen.

Da es sich dabei nicht um einen Einzelfall handelt¹, muß dieser Mangel neuerlich thematisiert werden. Auf die Chronologie der Verträge braucht hier aber nicht mehr eingegangen werden, da sie im seinerzeitigen Bericht ausführlich dargestellt wurde und darüber auch mit den Geprüften Einvernehmen besteht.

In der Präambel des Grundsatzübereinkommens betreffend das Kombiprojekt St.Pölten West wird festgestellt: "Die NÖ Landesregierung hat der Durchführung / Finanzierung der Errichtung und Einrichtung des Kombiprojektes St.Pölten West ... die Zustimmung erteilt. Das Land *wird* sich zu diesem Zweck ... der Landes-Hypothekenbank Niederösterreich bedienen und diese mit der Abwicklung betrauen. Die Hypo bzw. deren Tochter... Hypo-Leasing *wird* ... eine ... Projektgesellschaft errichten, für deren Verhalten ... die Hypo einzustehen hat."

Bei diesem Vertrag handelt es sich demnach um den *Auftrag* des Landes an die Hypo-Leasing zur Errichtung und Einrichtung des Kombiprojektes St.Pölten West. Konkret kann von einer *freihändigen Vergabe*² gesprochen werden. Im Sinne einer ordnungsgemäßen Verwaltung und Gebarung von Landesmitteln sind alle Aufträge schriftlich und rechtzeitig, nämlich zeitgerecht bevor der Beauftragte mit seiner Leistung beginnt, zu erteilen. Unterbleibt dies, werden also Verträge erst im Laufe der Leistungserbringung oder gar danach unterfertigt, besteht die Gefahr, daß sich nicht die Leistung dem Vertrag unterordnet, sondern der Vertrag der Leistung. Dies entspricht nicht der generell anzustrebenden Rechts- und Finanzsicherheit im öffentlichen Bereich.

¹ vgl. WB I/97 2.Teil S.282 (Errichtung Landhausviertel Pkt.5.3, Ergebnis 3)

² Diktion gemäß ÖNORM A 2050 (Ausz. 1957)

Ergebnis 3

Sämtliche Aufträge des Landes, bei denen dem Land Zahlungsverpflichtungen erwachsen werden, sind künftig ausnahmslos in schriftlicher Form zu erteilen, und zwar rechtzeitig vor Beginn der entsprechenden Leistung. Gleichzubehandeln sind Rechtsgeschäfte, denen ein Finanzierungsleasing (Mietkauf) zugrundeliegt. Ziel ist die weitgehende Rechts- und Finanzsicherheit im öffentlichen Bereich.

LR: Durch die zwischenzeitliche Änderung der Rechtslage (Ersatz der ÖNORM A 2050, Ausgabe 1957, durch die Ausgabe vom 1. Jänner 1993, sowie Inkrafttreten des NÖ Vergabegesetzes) ist gewährleistet, daß auch in einem Verhandlungsverfahren - dieses ersetzt die bisherige freihändige Vergabe - öffentliche Aufträge durch Zuschlag auf ein verbindliches Angebot erteilt werden, welches der jeweilige öffentliche Auftraggeber von den in Aussicht genommenen Unternehmen eingeholt hat. Da mit der Zuschlagserteilung der Vertrag zivilrechtlich zustande kommt und sich der Zuschlag auf ein verbindliches Angebot bezieht, ist folglich davon auszugehen, daß bereits zu diesem Zeitpunkt der Vertragsinhalt ausreichend festgelegt ist.

LRH: Die Stellungnahme wird grundsätzlich zur Kenntnis genommen. Für den Bereich des Landes NÖ ist die Schriftform bei Auftragserteilungen durch das NÖ Vergabegesetz und die ÖNORM A 2050 ausreichend festgelegt bzw. geregelt. Ausnahmen hievon werden einer besonderen sachlichen Begründung bedürfen.

2.3. zu Ergebnis 6

"Waschplatz"

Die Straßenmeisterei St.Pölten West beharrte in der Planungsphase auf der Errichtung eines Waschplatzes zusätzlich zur Waschbox. Diesem Wunsch ist die NÖPLAN nachgekommen und wurde hinter der Tankstelle, von dieser durch eine aufwendig gestaltete, gekrümmte Sichtbetonmauer als Spritzschutz getrennt, dieser Waschplatz eingeplant und dementsprechend realisiert. Bedingt durch seine ungünstige Platzierung in Bezug zu den LKW-Garagen und durch die Erfahrung, daß nach einer LKW-Reinigung immer auch die Sichtschutzmauer zu reinigen wäre, wurde der Waschplatz in der Praxis nicht angenommen. Dies führte zur Feststellung im Prüfbericht, daß bei Entfall des Waschplatzes eine Kosteneinsparung ohne funktionelle Nachteile möglich gewesen wäre.

In der Stellungnahme der Landesregierung wurde der Textentwurf der Straßenverwaltung von der Abt. Landesamtsdirektion nur unvollständig wiedergegeben. Dies führte in der Folge zu einer Fehlinterpretation und zu einer Entgegnung bzw. zur Nichtkenntnisnahme der Stellungnahme durch den FKA.

Die vollständige Stellungnahme der Straßenverwaltung liegt nun vor und wird darin die relative Unbenützbarkeit des Waschplatzes hinter der Tankstelle indirekt bestätigt, wodurch auch die seinerzeitige Feststellung des FKA erhärtet ist. Die Straßenverwaltung sicherte unbeschadet dessen zu, mögliche Maßnahmen zur Steigerung der Benutzbarkeit des Waschplatzes zu überlegen. Wieweit diese Überlegungen gediehen sind, wurde im Zuge der Nachkontrolle erhoben.

Demnach ist laut Auskunft der Straßenverwaltung aus architektonischen, technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten von baulichen Maßnahmen in Zusammenhang mit dem

Freiwaschplatz in der Zwischenzeit Abstand genommen worden. Nachdem die Benützung ohnehin nur sehr selten notwendig ist, stehen allfällige Adaptierungskosten im Widerspruch zum erzielbaren Effekt und mögliche Verkleidungen könnten das architektonische Erscheinungsbild nachteilig beeinflussen. Der Status quo wird aller Voraussicht nach bestehen bleiben.

Die ursprüngliche Feststellung wird aufrechterhalten, wonach der auf Wunsch der Straßenmeisterei St.Pölten West nachträglich eingepflanzte und miterrichtete Freiwaschplatz hinter der Tankstelle eine unzumutbare Investition darstellt. Die Absicht der Straßenverwaltung, den dzt. Zustand aus triftigen Gründen zu belassen, wird zur Kenntnis genommen.

2.4. zu Ergebnis 9

„Mehrfachbieten der A.Traunfellner GesmbH“

Die A.Traunfellner GesmbH hat an den Ausschreibungen für die Erdarbeiten und die Straßen- und Hofflächen jeweils innerhalb zweier Arbeitsgemeinschaften teilgenommen; einmal durch die Niederlassung in St.Pölten und im anderen Fall durch die Niederlassung Lilienfeld.

Die besondere Situation, daß ein Bauunternehmen zweimal, nämlich im Rahmen von verschiedenen Arbeitsgemeinschaften, als Bieter auftrat, hat im seinerzeitigen Prüfbericht zur Feststellung geführt, daß dies dem Vergabegrundsatz widerspräche, wonach der Wettbewerb die Regel sein sollte (s. ÖNORM A 2050 Pkt.1,31 Ausg.1957). Der FKA befürchtete in diesem Fall eine besonders hohe Verabredungsgefahr, die das Ausscheiden der betroffenen Arbeitsgemeinschaften nahegelegt hätte. Im Ergebnis 9. wurde deshalb festgestellt:

„Die Beteiligung eines Unternehmens an mehreren Bietergemeinschaften hätte nicht ohne Konsequenzen bleiben dürfen.“

Das „Mehrfachbieten“ einer Bauunternehmung hatte auch beim Auftraggeber NÖPLAN Bedenken hervorgerufen und zur Frage geführt, ob die Angebote der Fa. A.Traunfellner GesmbH bei allen betroffenen Ausschreibungen auszuschneiden gewesen wären. In der Stellungnahme der NÖPLAN wurde dargelegt, daß sie als Konsequenz daraus Univ.Prof. Dr.jur. Straube mit der Erstellung eines diesbezüglichen Gutachtens beauftragt hatte. Darin sei dann bestätigt worden, daß die „Traunfellner-Arbeitsgemeinschaften“ nicht auszuschließen gewesen wären.

Diese Stellungnahme der NÖPLAN wurde vom FKA damals nicht zur Kenntnis genommen, weil das angezogene Gutachten nicht vorgelegt wurde. Im Zuge der Erarbeitung der Gegenäußerung wurde die NÖPLAN zwar aufgefordert, das Gutachten vorzulegen, dieser Aufforderung kam die NÖPLAN jedoch trotz Gewährung einer ausreichenden Frist nicht nach. Eine argumentative Auseinandersetzung mit dem Inhalt des Gutachtens war zum damaligen Zeitpunkt daher nicht möglich.

Der neuerlichen Stellungnahme vom 26. März 1997 wurde das ggst. Gutachten dann beigelegt, sodaß eine inhaltliche Befassung möglich war.

Im Zuge der Erhebungen bezüglich der Kosten des Gutachtens stellte sich heraus, daß entgegen der ursprünglichen Darstellung das Gutachten nicht von der NÖPLAN, sondern von der Fa. A.Traunfellner GesmbH in Auftrag gegeben und bezahlt wurde.

Der Gutachter geht vom falschen Sachverhalt aus, "... daß sowohl eine Bauunternehmung selbst, als auch ihre Zweigniederlassung als selbständige Bieter auftreten ...". Tatsächlich

haben jedoch zwei Zweigniederlassungen, nämlich jene in Lilienfeld und jene in St.Pölten gleichzeitig an den Ausschreibungen teilgenommen.

Obwohl auch anderen wesentlichen Ausführungen und Argumenten und den entscheidenden Schlußfolgerungen aus Sicht des Landesrechnungshofes nicht gefolgt werden kann, ist eine detaillierte Argumentation aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich, weil sich seit 1989 die Rechtslage im Vergaberecht wesentlich geändert hat. Insbesondere wurde die Vergabennorm ÖNORM A 2050 völlig neu überarbeitet und wurde 1995 das NÖ Vergabegesetz beschlossen und rechtswirksam. Somit stand auch fest, was vordem immer bestritten wurde, daß nämlich die NÖPLAN bzw. die Hypo-Leasing als öffentlicher Auftraggeber gilt, falls sie für das Land tätig werden.

So bleibt nur festzustellen, daß das Gutachten nur für den konkreten Einzelfall gedacht war und auch nur in dessen zeitlichem Konnex gesehen werden kann. So gesehen stellt das Gutachten jedenfalls keine maßgebende Entscheidung für ähnlich gelagerte spätere Fälle dar.

Der LRH hält das Mehrfachbieten eines Unternehmens bei einer Ausschreibung grundsätzlich für problematisch, wenngleich hier keiner der taxativ aufgezählten Ausscheidungsgründe der ÖNORM A 2050 bzw. des NÖ Vergabegesetzes vorliegt. Das gleichzeitige Anbieten mehrerer Filialen eines Unternehmens (auch innerhalb verschiedener Arbeitsgemeinschaften) legt die Vermutung einer Absprache - und zwar über die gemeinsame weisunggebende Geschäftsführung - sehr wohl nahe. Preisabsprachen sind in der Regel mangels schriftlicher Dokumentation juristisch kaum nachweisbar, weil es in der Natur der Sache liegt, daß derartige Dinge der Schriftlichkeit entbehren. Somit erscheint ein sensibles Reagieren der öffentlichen Auftraggeber auch auf vermutete oder indizierte Preisabsprachen angebracht.

Diese Sensibilität der öffentlichen Auftraggeber muß während des gesamten Vergabeverfahrens gegeben sein und somit auch alle Aspekte der Prävention von Preisabsprachen mit einbeziehen. Im wesentlichen scheint diese Prävention durch die Einhaltung der ÖNORM A 2050 bzw. des NÖ Vergabegesetzes gegeben. Die gegenständliche Problematik ist jedoch Anlaß, darüber hinaus die Zulässigkeit des Mehrfachbietens von Firmen, auch im Rahmen verschiedener Arbeitsgemeinschaften, ernsthaft in Frage zu stellen und dies in den Ausschreibungsbedingungen auch festzuschreiben.

Ergebnis 4

Generell wird das Mehrfachbieten eines Unternehmens bei Ausschreibungen des Landes, auch im Rahmen verschiedener Arbeitsgemeinschaften, als problematisch angesehen, weil die Wahrscheinlichkeit von wettbewerbsverzerrenden Absprachen sehr hoch ist. Da Absprachen aber naturgemäß nicht schriftlich oder sonstwie nachvollziehbar getroffen werden, kann aufgrund der derzeitigen Vergaberegulungen dieser wesentliche Aspekt im Zuge der Angebotsprüfung nicht ausreichend geklärt bzw. kaum nachgewiesen werden.

Zur Vermeidung einer derartigen Problematik wird deshalb empfohlen, in Hinkunft die Ausschreibungsbedingungen für Bauvorhaben des Landes dahingehend zu ergänzen, daß ein Mehrfachbieten eines Unternehmens - auch innerhalb verschiedener Arbeitsgemeinschaften - im Rahmen einer Ausschreibung unzulässig ist und im Falle der Nichteinhaltung das Ausscheiden aller betroffenen Angebote zur Folge hat.

LR: Bei dem aufgezeigten Phänomen (Angebote zweier Zweigniederlassungen desselben Unternehmens in verschiedenen Arbeitsgemeinschaften) handelt es sich um einen Einzelfall.

Ausschreibungsbedingungen sollten kurz und prägnant gefaßt und nicht durch eine Vielzahl von Sonderbestimmungen für alle denkbaren, wenn auch nur singular auftretenden Fallkonstellationen überfrachtet sein. Es ist daher beabsichtigt, eine entsprechende Klausel (erst) dann in die Ausschreibungsbedingungen aufzunehmen, wenn sich derartige Bieterkonstellationen häufen sollten.

LRH: Die Stellungnahme wird nicht zur Kenntnis genommen. Die Ansicht der NÖ Landesregierung, eine Regelung erst nach Auftreten derartiger Vergabeprobleme vorzunehmen, wird in Anbetracht der Aktualität von Absprachen in der Bauwirtschaft nicht geteilt. Die Empfehlung des LRH wird deshalb aufrechterhalten.

2.5. zu Ergebnis 14

"Verfolgung der Baukostenentwicklung"

Die Verfolgung der Baukostenentwicklung durch die NÖPLAN, insbesondere deren Informationen an den Baubeirat, wurde im Prüfbericht aufgrund eingehender Recherchen umfassend im Kapitel 8. dargestellt. Sie führten zur seinerzeitigen Feststellung des FKA, die Verfolgung der Baukostenentwicklung seitens der NÖPLAN habe zu unrichtigen Informationen an den Baubeirat geführt.

Auf diesen Vorwurf wurde seitens der NÖPLAN nicht ausreichend eingegangen; ihre Stellungnahme wurde vom FKA daher nicht zur Kenntnis genommen.

Auf die Verfolgung der Baukostenentwicklung wurde in der jüngsten Stellungnahme der NÖPLAN abermals nicht eingegangen. Es erfolgte bloß ein Hinweis auf die gute Übereinstimmung zwischen den voraussichtlichen Projektkosten und der vorläufigen Schlußrechnung. Doch selbst dieser Vergleich ist nicht aussagekräftig, da der tatsächliche Leistungsumfang nicht mit dem geplanten übereinstimmt (z.B. EDV-Zentrum).

Um den problematischen Sachverhalt zu verdeutlichen, sei die Chronologie der Gesamtkostenentwicklung, wie sie dem Baubeirat jeweils präsentiert wurde, hier dargestellt. Die angeführten Gesamtkosten des Kombiprojektes St.Pölten West gliedern sich in Kosten für die Grundbeschaffung, die Anschlußgebühren, die Planung inkl. örtliche Bauaufsicht, den Bau, die Einrichtung, die Baubetreuung (= NÖPLAN-Entgelt) und die Zusatzausstattung. Nicht enthalten sind die Umsatzsteuer, das Bauträgerentgelt der Hypo-Leasing, die Zwischenfinanzierung und die langfristige Finanzierung (Leasing) sowie sämtliche Kosten in Zusammenhang mit dem Um- bzw. Einbau des EDV-Zentrums.

Chronologie der Gesamtkostenentwicklung:

	Mio S
VA 1991, Aufsichtsrat, Preisbasis September 1989.	235,000
9. Baubeirat vom 20. Dezember 1990 genehmigt Mehrkosten von 0,455	235,455
10. Baubeirat vom 18. Juni 1991: NÖPLAN berichtet über Mehrkosten für Kommunikationsverkabelung 0,880 Telefonanlage 0,848 Funkanlage 0,260 NÖPLAN beantragt Aufstockung des Budgetrahmens um 2,000 Mio S EDV-Zentrum beschlossen, S 15 Mio, finanzielle Bedeckung jedoch ungeklärt	237,455
Besprechung mit Abt.IV/1 (Finanzen) vom 16. Oktober 1991: NÖPLAN berichtet über Mehrkosten für Behördenauflagen 1,200 Nutzerwünsche 3,100 Baugrund 2,000 Summe Mehrkosten 6,300 Erhöhung des Budgetrahmens von 235,0 auf 241,3	241,300
11. Baubeirat vom 5. März 1992: NÖPLAN gibt voraussichtliche Abrechnung bekannt, Stand Jänner 1992 (inkl. Zusatzausstattung und Preiserhöhungen!)	236,200
12. Baubeirat vom 12. Oktober 1992: NÖPLAN gibt voraussichtliche Abrechnung bekannt, Stand September 1992 (inkl. Zusatzausstattung und Preiserhöhungen!)	217,751
gemäß Schlußdokumentation der NÖPLAN	222,000
aus der Schlußrechnung NÖPLAN v. 3. August 1994 ¹	221,235 ²

Ergebnis 5

Die Verfolgung der Projektkosten seitens der NÖPLAN war teilweise unklar und daher nicht nachvollziehbar, ebenso wie die diesbezüglichen Informationen an den Baubeirat. Die Angaben der Gesamtkosten schwankten zwischen 244,3 Mio S (Okt. 1991) und 217,8 Mio S (Sept. 1992). Die Hauptursache dafür liegt in der nicht standardisierten und naturgemäß wenig differenzierten ersten Kostenschätzung für den Voranschlag 1991 sowie der mangelnden Anpassung dieses genehmigten Kostenrahmens analog dem Planungs- und Baufortschritt, der ja einen zunehmenden Genauigkeitsgrad der Kostenverfolgung zuließe.

Es wird empfohlen, in Hinkunft durch Verwendung standardisierter Kostenermittlungen eine nachvollziehbare Kostenkontrolle zu gewährleisten und damit gleichzeitig eine fundierte Basis für eine notwendige Kostensteuerung in der Hand zu haben. Parallel dazu ist durch flexible Budgetbewirtschaftung die laufende Anpassung des Projekt-

¹ Die detaillierte Behandlung der Schlußrechnung der NÖPLAN erfolgt bei Pkt. 8 des Berichtes.

² = (Summe SR abzgl. EDV zuzgl.6%) zuzgl.Grundkosten

budgets in verwaltungstechnisch einfacher und zweckmäßiger Art und Weise sicherzustellen.

NÖPLAN:

Grundsätzlich wird festgehalten, daß die verschiedenen vorgelegten Kostenschätzungen dem jeweiligen Wissensstand entsprochen haben. Weiters wird darauf verwiesen, daß es zum Zeitpunkt des Projektes keine detaillierten standardisierten Richtlinien für Kostengliederungen gegeben hat (ÖNORM B 1801 mit damaligem Stand nur sehr allgemein, erst mit der Neufassung der ÖNORM B 1801 vom 1. Mai 1995 detailliertere Angaben). In Zukunft wird die empfohlene Vorgangsweise berücksichtigt werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.6. zu Ergebnis 15

"Vorzeitige Verwendung der Baulichkeiten"

Die Ansicht der NÖPLAN bezüglich der vorzeitigen Verwendung von Bauwerksteilen steht in krassem Widerspruch zur damals geltenden Bauordnung. Im § 111 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 1976 heißt es wörtlich: "Bauwerke oder Teile von solchen dürfen vor Erteilung der Benützungsbewilligung nicht in Verwendung genommen werden."

Da in der neuen NÖ Bauordnung 1996 diese Bestimmung gemäß § 30 (Fertigstellung) durch eine Anzeigepflicht ersetzt wurde und die damalige Mißachtung der Bauordnung auch seitens der Baubehörde nicht thematisiert wurde, werden durch den LRH über das Feststellen der unrechtmäßigen Vorgangsweise hinaus keine weiteren Veranlassungen getroffen bzw. gefordert.

2.7. zu Ergebnis 16

"Optimierung des Gebrauchswertes der Anlage"

Im seinerzeitigen Prüfbericht wurden zahlreiche Mängel dokumentiert und zur Optimierung des Gebrauchswertes der Anlage gefordert, diese zu beseitigen. Hierbei seien jedoch die Angemessenheit der Kosten und das Verursacherprinzip (z.B. Ausführungsmangel, Materialmangel, Planungsmangel usw.) zu beachten.

Die NÖPLAN ist auf den Großteil der Mängel im Detail nicht eingegangen und verwies lediglich allgemein auf Behördenauflagen. Bezüglich gestalterischer Ausführungen ohne rationalen Nutzen hob sie deren positive Bedeutung zur Benutzeridentifikation hervor. Die Stellungnahme der NÖPLAN wurde vom FKA nicht zur Kenntnis genommen und wurde die Forderung nach einer Gebrauchswert-Verbesserung aufrechterhalten.

Wieweit dieser Forderung nun tatsächlich nachgekommen worden ist, konnte auch der jüngsten schriftlichen Stellungnahme der NÖPLAN nicht entnommen werden. Die Nachkontrolle bot Gelegenheit, auf die allfällige Beseitigung oder Behandlung von einzelnen Mängeln einzugehen.

Am 26. August 1997 wurde die Anlage besichtigt. In Anlehnung an die seinerzeit festgestellten Planungs- und Baumängel sollte dabei erhoben werden, inwieweit der Forderung des

FKA nach Optimierung des Gebrauchswertes des Objektes durch die NÖPLAN nachgekommen worden ist.

2.7.1. Behobene Mängel

Die nachstehenden Mängel wurden zufriedenstellend behoben:

- Im ursprünglich unbelüfteten Mittelgang des Bürotraktes wurde vom Nutzer, dem NÖ Straßendienst, ein zeitgeschalteter Ventilator eingebaut.
- Hinsichtlich der unzureichend schallgedämmten Bürozwischenwände wurden auf Veranlassung des NÖ Straßendienstes im Bereich der "Chefzimmer" zielführende Maßnahmen gesetzt. (In den anderen Bereichen wurden keine Maßnahmen getroffen. Bei den Mitarbeitern ist in der Zwischenzeit jedoch ein gewisser Gewöhnungseffekt eingetreten, sodaß diesbezüglich auch künftig keine Maßnahmen ins Auge gefaßt werden.)
- Die Störungen durch Vibrationen und Geräuschentwicklung in den Büros, welche über dem Kompressorraum der EDV-Anlage liegen, wurden durch eine schalldämmende Aufhängung der Kühlrohre und eine schallgedämmte Führung der Abluft durch den Entlüftungsschacht weitgehend vermindert. Die Verbesserungsmaßnahmen wurden durch die NÖPLAN veranlaßt.
- Das Problem mit dem zu klein bemessenen Hackschnitzellager konnte insofern gelöst werden, als durch die zusätzliche Errichtung eines Salzsilos ein Großteil des ursprünglichen Salzlagers nunmehr für die Lagerung des Hackgutes zur Verfügung steht. Die Kosten des Salzsilos trug der NÖ Straßendienst aus seinem Budget, sie sind in den Gesamtinvestitionskosten des Kombiprojektes St.Pölten West nicht enthalten.
- Die funktionslose Begrenzungsmauer im Bereich der Kfz-Prüfhalle (nächst der neu errichteten Windkraftanlage) wurde vom Nutzer ersatzlos entfernt und stellt somit kein Problem bei Schneeverwehungen und bei der Schneeräumung mehr dar.
- Im Westen des Areals wurde zum Schutz vor Schneeverwehungen die Pflanzung von italienischen Säulenpappeln seitens der NÖPLAN veranlaßt. In diesem Bereich kann nun von einer Umsetzung der im Projekt vorgesehenen Grünraumgestaltung, die für die Auswahl des Projektes durch die Jury mitverantwortlich war, gesprochen werden. Die Bepflanzung im Norden und Osten des Areals ist hingegen äußerst spärlich bis nicht vorhanden, zumindest nicht im Sinn des Projektes.
- An der Südseite des Areals, entlang der Bundesstraße B 1, befindet sich der Bürotrakt. Da der dazwischenliegende Erdwall seiner Lärmschutzfunktion nur schlecht nachkommt, wurde eine zusätzliche Strauchbepflanzung von der NÖPLAN veranlaßt und durchgeführt.
- Die seinerzeit kritisierte unnötige Höhe der Hallen wurde seitens des NÖ Straßendienstes, wo dies möglich war, durch den Einbau von Zwischendecken zumindest teilweise einer Nutzung zugeführt. Dieser Mangel ist jedoch nicht der NÖPLAN zuzuschreiben, sondern ist auf die im Siegerprojekt enthaltenen Pultdächer zurückzuführen.
- Bei den ursprünglich unbelüfteten WC-Vorräumen wurde seitens der NÖPLAN eine zeitgeschaltete Entlüftung eingebaut.
- In die kombinierten Dach-Wand-Fenster der 3 Bereitschaftsräume wurden auf Veranlassung der NÖPLAN Kurbelgetriebe eingebaut, die nunmehr die Betätigung der Fenster gewährleisten.

- Der Zugang zum Büroraum der EDV-Anlage war nur vom Freien aus möglich, ebenso ist dort kein WC und keine Waschgelegenheit vorhanden. Seitens der NÖPLAN wurde der nachträgliche Einbau eines Vorraumes veranlaßt; der nachträgliche Einbau von Sanitär-räumen wurde wegen unverhältnismäßig hoher Kosten verworfen.
- Die Maueröffnung in einer Brandwand wurde verschlossen. (NÖPLAN)
- In den Werkstätten wurden zur Lüftung Ventilatoren eingebaut. (NÖPLAN)
- Die Durchführung der Späneabsaugung von der Tischlerei durch die Decke in den Dachboden wurde brandbeständig ummantelt. (NÖPLAN)
- Am oberen Ende der Lüftungsschächte aus dem Reifenlager wurde ein Geländer mit Fußleiste angebracht. (NÖPLAN)
- Die über Dach geführte Lüftungsleitung des Batterieladeraumes wurde umgebaut, sodaß die Funktionstüchtigkeit jetzt gegeben ist. (NÖPLAN)
- In die Türe des Spritzlackiererraumes wurde ein Glasfenster eingebaut, um auch bei Stromausfall die Fluchttüre sehen und erreichen zu können. (NÖPLAN)

2.7.2. Unbehebbarer Mängel

Folgende Mängel müssen überwiegend als Planungsfehler bezeichnet werden und sind aus Kostengründen unbehebbar:

2.7.2.1. Situierung des Bürotraktes

Ergebnis 6

Die Situierung des Bürotraktes entlang der stark lärmemittierenden Bundesstraße einerseits und des "unbewohnten" Garagentraktes im ruhigen Norden des Areals auf der anderen Seite war nicht zweckmäßig. Dieser Mangel hätte bereits in der Vorplanungsphase im Sinne einer nutzungs- bzw. nutzerorientierten Umsetzung thematisiert und beseitigt werden müssen.

NÖPLAN:

Der Ansicht des LRH¹ können wir uns nicht anschließen, da die Situierung von Nutzungen mit den Notwendigkeiten des Nutzers korrespondieren müssen. In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, daß bereits im Wettbewerb der Nutzerwunsch definiert wurde, daß die Garagenbereiche und Arbeitsbereiche nicht von „normalen“ Besuchern befahren oder betreten werden können. Weiters wurde verlangt, daß vor Betreten des Areals eine visuelle Kontrolle des Portiers, der auch andere bürointerne Funktionen zu übernehmen hatte, gegeben ist. Auch für die Wettbewerbsjury war dies ein Kriterium. Schlußendlich wurde in Abstimmung mit den verantwortlichen Nutzern das Projekt zur Realisierung freigegeben. Raumordnungsspezifische Überlegungen werden in unserer Stellungnahme nicht berücksichtigt.

LRH: Die Stellungnahme wird nicht zur Kenntnis genommen, weil die unzulässige Situierung des Bürotraktes nicht ausreichend widerlegt wird. Im übrigen erfolgt seit Inbetriebnahme keine Besucherkontrolle.

¹ Die NÖPLAN verwendet in ihrer Stellungnahme häufig die alte Bezeichnung „Kontrollamt“. Bei der Wiedergabe der Stellungnahme wurde dies generell auf die aktuelle Kurzbezeichnung „LRH“ für „NÖ Landesrechnungshof“ korrigiert.

2.7.2.2. Raumakustik

Die schlechte Raumakustik im Speisesaal, im Besprechungszimmer und im Aufenthaltsraum ist nach wie vor gegeben. Die nachträglich montierten Vorhänge im Speisesaal und im Besprechungszimmer brachten nur eine unwesentliche akustische Verbesserung.

2.7.2.3. Hochspannungsleitung

Über den Kanzleiräumen der Straßenmeisterei St.Pölten West verläuft eine 110 KV Hochspannungsfreileitung. Sensible Bedienstete klagen seit ihrer dortigen Tätigkeit nach wie vor über eine Beeinträchtigung ihres körperlichen Wohlbefindens.

Bereits im Planungsstadium wurde seitens des Nutzers auf diese Problematik hingewiesen. Von der NÖPLAN wurde damals eine Messung der elektrobiologischen Ströme beauftragt.

Die Messungen unter der Freileitung hatten Werte von 4050 bis 7370 mV (=Millivolt) für die elektrische Spannung ergeben. Das entspricht rd. dem 30-fachen des als unbedenklich bezeichneten Wertes. Bezüglich der magnetischen Flußdichte wurden Werte von 250 bis 420 nT (=Nanotesla) gemessen, was wiederum rd. dem 20-fachen des als unbedenklich bezeichneten Wertes entspricht.

Das Ergebnis wurde dem Baubeirat in seiner 6. Sitzung (24. Februar 1989) zur Kenntnis gebracht. Die NÖPLAN teilte dort mit, daß laut Institut für Baubiologie Werte bis 200 mV für die elektrische Spannung und 20 nT für die magnetische Flußdichte vollkommen bedenkenlos sind, daß gesundheitliche Auswirkungen nicht beweisbar sind, daß durch die vorgesehene Bepflanzung, die Metallschornsteine, den massiven Ausbau der Dachgeschoße in den Wohnungen und die geerdeten Stahlbetondecken im Bereich der Straßenmeisterei sich die elektrische Spannung und die magnetische Flußdichte soweit vermindern werden, sodaß diese "Verbesserungsmaßnahmen" als ausreichender Schutz angesehen werden können. Den Kosten für die genannten "Verbesserungsmaßnahmen" in Höhe von S 200.000,-- bis S 250.000,-- stünden Kosten für die Verkabelung der Freileitung auf einer Länge von 2 Feldern in der Höhe von S 6.000.000,- plus der Verkabelung auf eigenem Grund in Höhe von S 3.000.000,-- gegenüber. Der Baubeirat hat den Bericht der NÖPLAN zur Kenntnis genommen und empfohlen, die "Verbesserungsmaßnahmen" durchzuführen.

Ergebnis 7

Daß gerade im Bereich einer Hochspannungsleitung die Kanzleiräume für die Straßenmeisterei situiert wurden, muß als unzweckmäßig bezeichnet werden. Dem architektonischen Konzept wurde Vorrang vor der Nutzerorientierung gegeben.

Es wird empfohlen, im Kreuzungsbereich der Hochspannungsleitung mit den Kanzleiräumen eine zielführende Messung der derzeitigen Mikroströme in Auftrag zu geben und entsprechend dem dabei ermittelten Ergebnis technisch und wirtschaftlich zweckmäßige Maßnahmen zu veranlassen.

NÖPLAN:

Unter Hinweis auf die Stellungnahme zu Pkt. 6 wird festgehalten, daß sehr wohl eine elektrobiologische Messung (5. Februar 1989) vom Institut für Baubiologie durchgeführt wurde. Davon wurde der Baubeirat vom 24. Februar 1989 in Kenntnis gesetzt und zwei Verbesserungsmaßnahmen vorgeschlagen. Schlußendlich wurde eine Verbesserungsmaßnahme auch ausgeführt: In den in der unmittelbaren Nähe zur Hochspannungsleitung gelegenen Bürobereichen (Bauteil B, sowie Wohntrakt und Aufenthaltsbereich)

wurde entgegen der ursprünglichen Planung eine geerdete Stahlbetondecke (Faradayscher Käfig) ausgeführt.

LRH: Die Stellungnahme wird nicht zur Kenntnis genommen. Der LRH bleibt aus Gründen des Dienstnehmerschutzes bei seiner Empfehlung, eine Meßung der derzeitigen Mikroströme in Auftrag zu geben.

2.7.3. Unbehobene Mängel

2.7.3.1. Holzfußböden

Die Holzfußböden in den Büros, im Speisesaal, Besprechungszimmer ua. bestehen aus massivem Eichen-Tafelparkett, bestehend aus kleinen, stumpf verleimten Riemchen in einer Dicke von rd. 2 cm. Die Beschichtung erfolgte mit wasserlöslichem Klarlack. Der Holzboden zeigte schon nach kurzer Nutzung insofern Schäden, als sich durch Schrumpfen des Holzes und/oder mangelhafte Verleimung die Leimfugen zwischen den Riemchen aufmachten. Auch die Beschichtung hat wegen mangelnder Abriebfestigkeit in den stark beanspruchten Bereichen bereits Schaden genommen. Die Risse und Abriebflächen sind bereits stark verschmutzt und entsprechend unansehnlich. Ein Wasseraustritt bei einem Heizkörper führte zum völligen Versagen der Leimfugen, sodaß einzelne Riemchen dort sogar herausgenommen werden können.

Die NÖPLAN hat bei der Versiegelungsfirma den Gewährleistungsanspruch geltend gemacht und veranlaßt, daß alle Holzböden nachversiegelt worden sind. Diese Gewährleistungsarbeit ist jedoch ohne das erforderliche Anschleifen des Altlackes durchgeführt worden, sodaß sich bereits jetzt wieder die neue Lackschicht von der alten Beschichtung löst bzw. sich mit dem Fingernagel abschaben läßt. In der Zwischenzeit ist die ausführende Firma in Konkurs gegangen.

In den Büros der Werkstätten wurden über den Parkettboden Kunststoffbeläge verlegt. In 2 Arbeitszimmern wurde auf Veranlassung des NÖ Straßendienstes eine fachgerechte Sanierung der Fußbodenoberfläche durchgeführt (komplettes Abschleifen mit anschließender Neubeschichtung), die einen optisch einwandfreien Eindruck vermittelt. Mit dieser Aktion sollte die Hypo-Leasing zu einer Generalsanierung animiert werden, was bis dato jedoch an der Kostenfrage gescheitert ist.

Vorweg werden jedoch seitens der NÖPLAN noch einige Fragen zu klären sein:

- Wurde ein für diese Beanspruchung geeigneter Fußboden ausgeschrieben, ausgeführt und dessen fachgerechte Verlegung entsprechend kontrolliert? (ÖNORMen B 3000, B 5200f)
- Wurde eine für diesen Fußboden und diese Beanspruchung (z.B. Drehstühle) geeignete Beschichtung ausgeschrieben, ausgeführt und auch entsprechend kontrolliert?

Die objektive Beantwortung dieser Fragen muß klären, ob bzw. inwiefern auch die aus-schreibende Stelle, die örtliche Bauaufsicht und/oder die NÖPLAN¹ selbst für den Schaden mitverantwortlich ist bzw. sind.

¹ s. Werkvertrag zwischen VIA/Hypo-Leasing und NÖPLAN Pkt.1.4 und 1.5

Ergebnis 8

Die Verantwortlichkeiten für den mangelhaften Holzfußboden sind im Einvernehmen zwischen dem Nutzer Land NÖ, dem Bauherrn und Eigentümer Hypo-Leasing und der NÖPLAN zu klären. Die fachgerechte Sanierung ist in die Wege zu leiten und die Kosten entsprechend der Verantwortlichkeit zu teilen.

NÖPLAN:

Die Ausführung der Endbeschichtung des Holzfußbodens mit umweltverträglichem Wasserlack entsprach den baubiologischen Vorgaben des Nutzers. Die vom LRH angesprochene Sanierung der Holzfußböden erfolgte hingegen mit herkömmlichen Lacken und somit entgegen den baubiologischen Vorgaben.

Die Verantwortung der erfolgten Sanierung des Holzfußbodens liegt bei der ausführenden Firma. Da diese aber im Konkurs ist und das Konkursrisiko der Bauherr trägt, sind weitere Entscheidungen von diesem zu treffen.

LR: Es wurde zwischenzeitlich durch die Abteilung Allgemeine Verwaltungsangelegenheiten veranlaßt, die Holzfußböden abzuschleifen und neu zu versiegeln.

LRH: Die Stellungnahmen werden bezüglich der fachgerecht in die Wege geleiteten Sanierung zur Kenntnis genommen. Auf die gemäß Werkvertrag bestehende Gewährleistungs- und Haftungsverpflichtung der NÖPLAN wurde in keiner Weise eingegangen. Der LRH empfiehlt, eine allfällige Verpflichtung der NÖPLAN zur Kostenbeteiligung zu prüfen.

2.7.3.2. Fassaden

Schon im Prüfbericht 1995 wurden aufgrund der damaligen örtlichen Besichtigung optisch auffällige Durchfeuchtungen der Fassaden festgestellt und davon ausgegangen, daß bei Verwendung entsprechend hochwertiger Materialien und fachgerechter Verarbeitung sich keine Dauerschäden einstellen sollten. Dieser Optimismus war leider nicht angebracht, weil in der Zwischenzeit umfangreiche Schäden an den Fassaden aufgetreten sind. Zum Zeitpunkt des aktuellen Lokalausgangs war die Fassadensanierung bereits in Gang.

Zur Erreichung des erforderlichen Wärmedurchlaßwiderstandes wurde das Außenmauerwerk mit dem "Tektalan-Fassaden-Dämmsystem E-21" mit 7,5 cm bzw. 10,0 cm dicken Tektalan Dämmelementen hergestellt, das wie folgt aufgebaut ist:

- 5 oder 8 cm dicke Mineralwolle-Dämmplatten
- 2 cm aufkaschierter Putzträger aus Heraklith (= magnesitgebundene Holzwolllleichtbauplatte, im weiteren HWL-Platte genannt)
- 2 cm Heraklith Unterputz
- 0,5 cm Heraklith Putzbewehrung (1.Spachtelung / Textilglasgewebe / 2.Spachtelung)
- 0,5 cm eingefärbter Silikatputz
- verzinkte Sockeltrogprofile und Putzabschlußprofile

Die NÖPLAN beauftragte Dipl.Ing.Dr.techn. Karl Miedler, Wien, mit der Erstattung von Befund und Gutachten über die Mängel und Schäden sowie der Ausarbeitung eines Sanierungsvorschlages und der Abschätzung der erforderlichen Sanierungskosten.

- Schadensbefund

Gemäß dem Gutachten Miedler liegen Mängel in Form von Ausblühungen vor. Weiters sind Schäden in Form von Ribbildung, die Ablösung und Zerstörung des Unterputzes über der

Sockelverkleidung und Winkelverblechung und daraus resultierender Aufwölbung des Außenputzes aufgetreten. Im Bereich der Wohnhäuser wurde Mäuseverbiß in der Mineralwolle der Dämmelemente beobachtet.

- Ursachen

Die Ursache für die Ausblühungen sind undichte Anschlüsse des Außenputzes an das Saumblech der Trapezblecheindeckung, wodurch Niederschlagswasser zum Dämmelement gelangt und dieses durchfeuchtet (Mineralwolle und HWL-Platten).

Die aufgetretenen Risse sind auf Ausführungsfehler bei der Putzherstellung zurückzuführen. Es wurde eine Unterbrechung der Textilglasbewehrung bzw. das Fehlen von diagonalen Bewehrungsstreifen bei den Eckausbildungen festgestellt.

Als Ursache für die Ablösung und Zerstörung des Unterputzes über der Sockelverkleidung (gerillte Faserzementplatte) wurde Feuchtigkeitszutritt im Grenzbereich zwischen Dämmelement-Heraklith-Unterputz festgestellt. Dies tritt im Winter bei Schneehöhen bis über den Sockel und darauffolgenden Auftauphasen auf. Ein unterer dichter Abschluß, wie er bei allen Wärmedämm-Verbundsystemen gefordert wird, wäre beim ggst. System durch den Einbau entsprechender Metallprofile möglich. Dieser Schaden ist ausschließlich systembedingt.

Zu Schäden kam es auch in jenen westorientierten Fassadenbereichen, wo ein Pultdach über eine Winkelverblechung anläuft. Auch hier kommt es bei Schneelage bis über die Verblechung und anschließendem Tauwetter zu einer kapillaren Durchfeuchtung der Dämmelemente und des Unterputzes. Dieser primär systembedingte Schaden wird durch die mangelhaft ausgeführte Attikaverblechung verstärkt.

Teilweise traten ausführungsbedingte Schäden auf, weil die Sockelprofile nicht über die gesamte Fassadenlänge geführt wurden, was wiederum den Feuchtigkeitszutritt in die Dämmelemente ermöglichte.

Die Ursache für das Eindringen von Mäusen in die Kerndämmung liegt ebenfalls in den zu kurzen Sockelprofilen. Ob die Mäuse auch über die Dämmung hinter den Sockelprofilen zu den Mineralwollelementen gelangen können, konnte vom Gutachter mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln nicht verifiziert werden.

- Sanierung

Der Gutachter hat für die einzelnen Schäden differenzierte Sanierungen vorgeschlagen. Wegen der großteils systembedingten Schäden schlägt er auch vor, die Sockelbereiche der noch intakten Fassaden fachgerecht abzudichten, um in Hinkunft derartige Schäden und die damit verbundenen aufwendigen Sanierungen hintanzuhalten. Die Westfassade der Straßenmeisterei bezeichnet er als nicht sanierbar und schlägt daher eine komplette Neuherstellung inkl. Attikaverblechung vor.

Die Kosten gibt der Gutachter in Form von Pauschbeträgen bzw. als Einheitspreise an. Gesamtkosten werden mangels einer Massenermittlung, die auch nicht beauftragt war, nicht genannt.

Am 4. Oktober 1996 fand unter Leitung der NÖPLAN eine Besprechung zwischen Architekt (Ausschreibung, Produktauswahl, örtliche Bauaufsicht), Baumeister, Spengler, Fassadenproduzent und dem Gutachter statt, bei der die konkrete weitere Vorgangsweise und die differenzierte Teilung der Sanierungskosten vereinbart worden war. Und zwar hätten sich die Sanierungskosten zu unterschiedlichen Teilen der Fassadenhersteller, der Baumeister, der Spengler, der Architekt und der Nutzer teilen sollen. Ein Vertreter des Nutzers war zu dieser

Besprechung jedoch nicht eingeladen worden oder war nicht anwesend. Es war beabsichtigt, die Sanierungsarbeiten noch vor dem Winter 1996/97 durchzuführen.

Tatsächlich erfolgte die Fassadensanierung aber erst im Verlauf der Nachkontrolle, nämlich im Herbst 1997. Die Gründe für diese Terminverschiebung wurden nicht erhoben, weil in diesem Fall nicht der Sanierungszeitpunkt maßgebend ist, sondern die richtige Sanierungstechnik sowie deren ordnungsgemäße Ausführung.

Der Grund, weshalb die NÖPLAN den Nutzer an den Fassadensanierungskosten im ganzen Sockelbereich beteiligen wollte war, daß der Nutzer es verabsäumt habe, den angewehten Schnee, der in diesen Bereichen bis zu 1 m hoch liegt, wegzuräumen. Bezüglich der Sanierung der noch intakten Sockelbereiche wurde der Nutzer vor die Alternative gestellt, entweder diese Kosten als "Sowieso-Kosten" zur Gänze zu tragen oder für eine ständige Schneeräumung zu sorgen.

Dazu muß festgestellt werden, daß im Gutachten Miedler in keinem Punkt von einer Mitschuld des Nutzers durch mangelhafte Wartung die Rede ist. Vielmehr wird grundsätzlich von einem systembedingtem Mangel gesprochen, insbesondere im Sockelbereich. Es ist daher nicht nachvollziehbar, weshalb der Nutzer für die Sanierung eines mangelhaften Fassadensystems zahlen sollte. Vielmehr erhebt sich die Frage, wer für die Entscheidung, ein feuchtigkeitsziehendes Fassadensystem zu verwenden, verantwortlich war.

Ergebnis 9

Die Vereinbarung bezüglich der Fassadensanierung hätte unter Einbeziehung des Nutzers erfolgen müssen, weil von den sonstigen Anwesenden dem Nutzer ein Anteil an den Sanierungskosten zugeordnet wurde und weil überhaupt die fachgerechte und dauerhafte Sanierung im hauptsächlichen Interesse des Nutzers gelegen ist, da dieser die Folgekosten, die über den Rahmen der Gewährleistung hinausgehen, zu tragen haben wird.

NÖPLAN:

Wie der LRH richtig festgehalten hat, war auf Grund des von Senatsrat Miedler erstellten Gutachtens eine offensichtliche Mitverantwortung des Nutzers nicht abzusehen, daher erfolgte auch keine Einbindung des Nutzers im Zuge der Festlegung der Schadensanteile. Bei genauerer Analyse muß jedoch festgehalten werden, daß insbesondere Gehwege und Stiegen von extremen und über Monate hinweg dauernden Schneelagen freizuhalten sind. Dieser Umstand wurde im Ergebnisprotokoll vom 4. Oktober 1996 wie folgt festgehalten: Der Nutzer hat es verabsäumt, den angewehten Schnee, der in diesem Bereich bis zu 1 m hoch liegt, wegzuräumen.

Des Weiteren wurde im Zuge der Begehung am 27. April 1998 mit Vertretern des Landes NÖ, des Sachverständigen und der NÖPLAN das Gutachten hinsichtlich des Pkt. 4.2.1 – intakte Fassaden – vorbeugende Maßnahmen – die Stellungnahme des Gutachters dahingehend relativiert, daß diese Maßnahmen vorab nicht notwendig sind, sondern dem Systemhersteller die Möglichkeit geboten werden soll, geeignete Maßnahmen vorzuschlagen, um einen eventuellen Schaden zu verhindern.

LRH: Die Stellungnahme wird nicht zur Kenntnis genommen. Mit dem Nutzer und den anderen Beteiligten (Bauherr, Architekt, Bauausführende, Systemhalter) konnte bis dato, also 2 Jahre nach Dokumentation der Schäden, noch immer keine akzeptable Vereinbarung bezüglich einer zielführenden und dauerhaften Fassadensanierung getroffen werden. Vom Nutzervertreter wurde eine weitere Kostenbeteiligung abgelehnt und die Meinung vertreten, daß es Aufgabe der Planung sei, eine dauerhafte und wartungsfreie (was die

Schneeräumung betrifft) Fassade zu planen, um der örtlichen Fassadenbeanspruchung (exponierte Lage mit Schneeverfrachtung und dadurch vielen Frost- und Auftauphasen im Winter) Rechnung zu tragen.

Der baldige Abschluß der Kostenvereinbarung unter Federführung der NÖPLAN, deren Ergebnis auch für den Nutzer akzeptabel ist, wird erwartet.

2.7.4. Sonstige Mängel

Folgende im seinerzeitigen Prüfbericht festgestellte Mängel sind grundsätzlich unbehebbar oder in der Zwischenzeit nicht behoben worden:

- Die Situation hinsichtlich der Zufahrt zu den Dienstwohnungen ist unverändert, stellt für den Betrieb jedoch kein Problem dar. Lediglich die Verwendung der überdachten Abstellplätze erfolgt nicht widmungsgemäß. Ihre Errichtung wäre bis jetzt nicht notwendig gewesen.
- Ebenso unverändert ist der trostlose Anblick der Pflanztröge, deren Bepflanzung mangels Verbindung zum gewachsenen Boden entweder äußerst spärlich oder bereits überhaupt fehlt. Derart pflegeintensive Ausstattungen lassen ein Überwiegen des architektonischen Aspektes gegenüber dem Kosten-Nutzen-Aspekt erkennen.
- Unbehebbar ist natürlich auch, daß die Innenhöfe im Winter mit Schnee zugeweht werden. Verstärkt wird dies durch die Problematik der feuchtigkeitsempfindlichen Fassadendämmung einerseits und die nicht vorhandene Möglichkeit, den eingewehten Schnee zu entfernen.
- Der Umstand des eingegengten Arbeitsraumes in der Schlosserei, bedingt durch eine Stahlbetonsäule zur Unterstützung eines Zwischenpodestes, kann unter Einbeziehung wirtschaftlicher Überlegungen nicht verbessert werden. Ähnliches gilt für den unübersichtlichen Einfahrtsbereich in das Betriebsgelände, die mangelhafte Funktionalität im Bereich der Kfz-Überprüfung und die Gestaltung der Parkplätze.
- Die im seinerzeitigen Bericht kritisierten nicht überdachten Gänge und in ihrer Funktion fraglichen Türen, unpraktischen und teilweise unnötigen Zugänge, Türen, Beleuchtungen, Stiegen, Schutzdächer, Belichtungsschächte und Kleingrünflächen blieben erhalten und erfordern nach wie vor einen erhöhten Betreuungsaufwand. Auch diese Mängel müssen unter Planungsfehler subsumiert werden.
- Die Probleme mit der Schließ- und Offenhaltefunktion der Einfahrtstore in die Garagen und Werkstätten wurden im Rahmen der Gewährleistung seitens der Herstellerfirma durch verschiedene zusätzliche Maßnahmen behoben. Allerdings wurde dadurch die Befahrbarkeit der Torbereiche mit Ketten-, Raupen- und Walzenfahrzeugen eingeschränkt bzw. erschwert, weil im Sockel nachträglich ein Aluminium-Profil eingebaut werden mußte. Ein zusätzlicher Mangel hat sich durch geringfügige Setzungen zwischen den Stützenfundamenten ergeben, weil dort keine Streifenfundamente angeordnet wurden oder die Verdichtung der Unterkonstruktion nicht ausreichend war. Die Schließfunktion der Tore ist in diesen Bereichen beeinträchtigt.

3. Schäden und Mängel, die erst nach dem Prüfbericht 1995 sichtbar geworden sind

3.1. Eintritt von Niederschlagswasser

Durch den Eintritt von Niederschlagswasser sind im Bereich der Dienstwohnungen an mehreren Stellen unterschiedliche Schadensbilder aufgetreten. Selbst die ursächlichen Schäden sind nicht zur Gänze von den bauausführenden Firmen im Rahmen ihrer Gewährleistung behoben worden. Manches wurde von den Wohnungsinhabern selbst repariert, ebenso wie die Folgeschäden im Inneren der Wohnungen (Innenanstrich, Rissesanierung usw.)

Im Bürotrakt dringt durch eine Gebäudetrennfuge Oberflächenwasser vom Parkdeck in die darunterliegenden Räumlichkeiten. Im Rahmen der Gewährleistung konnte die Schadensursache nur teilweise behoben werden. Auch eine nochmalige Reparatur war nicht erfolgreich. Zum Zeitpunkt der Nachkontrolle wurden unter der Gebäudetrennfuge Kübel zum Auffangen des eindringenden Wassers vorgefunden.

Ergebnis 10

Die Sanierung der undichten Gebäudetrennfuge(n) ist seitens der NÖPLAN ehest in die Wege zu leiten. Das Land NÖ ist hiebei jedenfalls schadlos zu halten, weil davon ausgegangen werden kann, daß die Ursache des Gebrechens nicht auf eine unsachgemäße Nutzung des Objektes zurückzuführen ist. Die Ursachen können nur in den Bereichen Produktauswahl (= Ausschreibung), Baudurchführung und/oder Baukontrolle zu finden sein.

NÖPLAN:

Wie bereits in den Vorbesprechungen mitgeteilt, ist der Vorwurf der undichten Gebäudetrennfugen unrichtig. Auf Grund des LRH-Berichtes wurde mehrfach bei der Straßenmeisterei West wegen etwaiger Schäden angefragt. Es konnten keine undichten Stellen im Bereich der Gebäudetrennfugen bekanntgegeben werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Laut Auskunft der Abt. Straßenspezialtechnik vom 7. Dezember 1998 wurde der Fehler behoben und ist in letzter Zeit kein Wasser mehr eingedrungen.

3.2. Profilitglasabdeckung

Schon im Prüfbericht 1995 wurde auf die mit Profilitglas gedeckten und funktionslosen Vordächer hingewiesen, weil sie der Belastung durch den - von den glatten Hauptdächern - herabfallenden Schnee und das abbrechende Eis nicht gewachsen sind und bereits Schäden aufgetreten waren.

Dieses Problem konnte in der Zwischenzeit trotz verschiedener Maßnahmen nicht gelöst werden, und ist durch die vergangenen schneereichen und kalten Winter noch verstärkt zutage getreten. Seitens der NÖPLAN wurden die Hauptdächer mit Schneerechen nachgerüstet, um so ein Abrutschen des Schnees auf die Vordächer zu verhindern. Diese Maßnahme war jedoch hauptsächlich deshalb unwirksam, weil sich der nachrutschende Schnee vor dem Schneerechen zu einem Wulst staut und dieser dann durch den Schneedruck über den Rechen gedrückt wird und erst recht auf die Vordächer oder Gehwege abstürzt. Ein Verhindern der

Eiszapfenbildung war durch diese Maßnahme ohnehin nicht zu erwarten, hier dürfte die Ursache eher in unzureichender Wärmedämmung zu finden sein.

In den besonders prekären nordseitigen Bereichen wurde durch den Nutzer/Instandhalter die Profilitglas-Deckung der Vordächer aus Sorge um die Gesundheit der Bediensteten überhaupt entfernt bzw. mit Holzbohlen, die von der NÖPLAN zur Verfügung gestellt wurden, abgedeckt. In jenen Bereichen hatten abbrechende Eiszapfen und gefrorene Schneewülste die Profilitglas-Deckung durchschlagen, sodaß bei Schneelage und Tauwetter eine permanente Gefahr für die dort arbeitenden Bediensteten gegeben war.

Als Ursachen können folgende systembedingte Gegebenheiten festgestellt werden:

- bis zu 12 m lange, rd. 30° geneigte Pultdächer
- eine glatte Dachhaut durch Verwendung von Aluminium (System Gleitbügeldach)
- fehlende bzw. unzulänglich nachgerüstete Schneerechen oder dgl.
- unzureichende Wärmedämmung führt zu verstärkter Eiszapfenbildung
- Profilitglas-Deckung der Vordächer wird den Beanspruchungen bei weitem nicht gerecht

Ergebnis 11

Die Errichtung der Vordächer mit ihrer transparenten Profilitglas-Deckung widerspricht weitgehend den Grundsätzen der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit, weil sie funktionslos sind bzw. keine unentbehrliche Funktion erfüllen und daher ihre Errichtung nicht notwendig war.

Die NÖPLAN wird aufgefordert, umgehend eine technisch einwandfreie Lösung des Problems zu erarbeiten und hierüber das Einvernehmen mit dem Nutzer/Instandhalter herbeizuführen. Eine allfällige Kostenteilung hat sich an den Ursachen, insbesondere an der Verantwortlichkeit der Systemwahl, zu orientieren. Der Nutzer/Instandhalter ist dabei möglichst schadlos zu halten, weil das Problem nicht nutzerbedingt, sondern systembedingt ist.

NÖPLAN:

Dem Vorwurf, die Glasdächer seien funktionslos und widersprechen weitgehend den Grundsätzen der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit wird bereits im Bericht des LRH selbst entgegnet, daß anstelle der schadhafte Glaselemente zum Schutz der Bediensteten Holzbohlenabdeckungen errichtet wurden.

Die vorgesetzte Stahlkonstruktion bewirkt den Schutz der außen mit der Fassade bündig angeschlagenen Tore. Durch diese Maßnahme konnte bei gleichzeitigem Gewinn von Nutzfläche die Raumkubatur reduziert werden.

Die Sanierung der Glasvordächer wurde gemeinsam mit der Projektgesellschaft, dem Architekten und der NÖPLAN erarbeitet und mit dem Nutzer abgesprochen. Vor Beginn der Arbeiten wurde die Kostenteilung vereinbart. Die Sanierung ist bis auf zusätzliche Nutzerwünsche abgeschlossen.

LRH: Die Stellungnahme wird nur in Bezug auf die erarbeitete Sanierungslösung, die vereinbarte Kostenteilung und die teilweise erfolgte Sanierung zur Kenntnis genommen.

4. Grunderwerb

4.1. Grundstücksbeschaffung

Das derzeitige Betriebsareal des Kombiprojektes St.Pölten West befindet sich auf der neu geschaffenen Parzelle 744, KG St.Pölten. Diese entstand zum Großteil aus Flächen, die im Eigentum der Republik Österreich-Bundesforste standen. Zur Bundesstraße hin, also im südlichen Bereich, befanden sich kleinere Grundstücke aus dem Besitz des Bürgerspitalfonds St.Pölten, verwaltet von der Stadt St.Pölten. Diese Grundstücke konnten vom Bürgerspitalfonds nur als Ganzes erworben werden. Jener Teil, der nicht für das Betriebsareal des Kombiprojektes St.Pölten West notwendig bzw. brauchbar war, befindet sich im Südosten des Kombiprojektes St.Pölten West und erhielt aufgrund der Teilungspläne die Grundstücksnummer 666/3 mit der EZ 5364. Diese Restfläche steht wie das Betriebsgrundstück im bürgerlichen Eigentum der VIA-Grundstückverwaltungsges. m.b.H., die Größe beträgt 5.944 m². Der Großteil der Fläche wurde gemäß dem Kaufvertrag zwischen der VIA und dem Bürgerspitalfonds vom 31. Mai 1989 zu einem Mischpreis von S 250,--/m² erworben, kleinere Teilflächen zu m²-Preisen von S 50,-- bis S 450,--.

Das Grundstück 666/3 kann aufgrund seiner äußerst ungünstigen Konfiguration für sich alleine nicht verwertet werden; auch für das angrenzende Kombiprojekt St.Pölten West erscheint eine Nutzung ausgeschlossen. Der Flächenwidmungsplan der Stadt St.Pölten weist dieses Grundstück und seine Nachbargrundstücke als Bauland-Betriebsgebiet (Aufschließungszone) aus. Das bedeutet, daß es, nachdem die erforderliche Aufschließung abgeschlossen ist, durch einfachen Gemeinderatsbeschluß der Stadt St.Pölten ohne eigentliches Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren in tatsächliches Bauland-Betriebsgebiet umgewidmet werden kann. Laut Auskunft der NÖPLAN erfolgt soeben der Bau einer Wasserleitung und kann mit einer Umwidmung jedenfalls in den nächsten Jahren gerechnet werden. Die Umwidmung und entsprechende Grundstücksvereinigungen ließen einen Grundstückspreis von S 1.000,--/m² erwarten.

Ergebnis 12

Die Hypo-Leasing und die NÖPLAN werden aufgefordert, das für den Betrieb des Kombiprojektes St.Pölten West nicht erforderliche Grundstück 666/3, einliegend in EZ 5364, nach erfolgter Umwidmung in Bauland-Betriebsgebiet zu veräußern. Der Verkaufserlös ist dann bei den Gesamtkosten und der Berechnung der Leasingraten zu berücksichtigen und sind diese entsprechend zu korrigieren.

Hypo-Leasing:

Eine Veräußerung für den Betrieb des Kombiprojektes St.Pölten West nicht erforderlicher Grundstücke, wird unsererseits hinsichtlich noch erforderlicher Umwidmungen in Evidenz genommen und in Abstimmung mit dem Land Niederösterreich durchgeführt werden.

NÖPLAN:

Die Hypo-Leasing und die NÖPLAN sind in dieser Sache in Verbindung mit der Stadt St.Pölten-Stadtplanung. Die Aufschließungszone 34 wird aufgehoben, wenn die Erschließung von einer nach Norden verlängerten Breiteneckergasse inklusive Infrastruktur gebaut wird. Zum frühest möglichen Zeitpunkt werden mit dem Eigentümer des Anrainergrundstückes Gespräche geführt, um eine optimale Verwertung der Grundstücke erzielen zu können. Der künftige Verkaufserlös wird bei der Berechnung der Leasingrate berücksichtigt und diese entsprechend korrigiert.

LRH: Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

4.2. Grundstücksprovision der NÖPLAN

In der Endabrechnung der Hypo-Leasing vom 6. April 1995, Abschnitt Immobilien, wurden die Kosten für den Erwerb der Grundstücke inkl. Grundstücksnebenkosten mit S 26.889.487,44 angegeben. Dieser Betrag ist ein Teil der ausgewiesenen Gesamtsumme, welche die Kalkulationsbasis der Leasingratenermittlung darstellt.

Im Zuge der Nachkontrolle wurde seitens der Hypo-Leasing die Zusammenstellung dieser Grunderwerbskosten zur Verfügung gestellt. Neben den eigentlichen Grundstücksnebenkosten (S 24.108.600,--) sind auch sämtliche Grundstücksnebenkosten, wie Notarhonorare, Honorare für Vermessungsarbeiten und die Erstellung von Teilungsplänen, Grundbuchkosten, die Grunderwerbssteuer, Abgaben an die Grundverkehrskommission uä. (in Summe S 2.139.955,24) enthalten. Unter dem Titel "Provision an NÖPLAN" ist auch ein Betrag von S 650.932,20 enthalten.

Im "Geschäftsbesorgungs- und Werkvertrag", abgeschlossen am 17. August 1988 zwischen der VIA, vertreten durch die Hypo-Leasing einerseits, und der NÖPLAN andererseits sind unter Pkt. II/1 sämtliche von der NÖPLAN zu erbringenden Leistungen detailliert angeführt. Bezüglich der Grundstücksbeschaffung sind demnach von der NÖPLAN folgende Leistungen zu erbringen:

"Beschaffung der erforderlichen Grundstücke und Ersatzflächen, Aufschließungsflächen und sonstigen Voraussetzungen für den Grundstückserwerb, jedoch auf Rechnung der Auftraggeberin¹, Beschaffung aller Vertragsurkunden und rechtlichen Voraussetzungen (Genehmigungen, Erklärungen etc.), Beschaffung der erforderlichen Geometerleistungen, Grundteilungen, Vermessung, Vermarkung, etc." Daraus kann unzweifelhaft geschlossen werden, daß sämtliche Leistungen, die mit dem Grunderwerb in Zusammenhang stehen, zum vertraglichen Leistungsumfang der NÖPLAN gehören und keiner separaten Entgeltregelung bedürfen.

Der Pkt. II/3 des oa. Vertrages regelt das Entgelt der NÖPLAN, welches ihr für die Erbringung der vertraglich ausbedungenen Leistungen zusteht:

"Für die Erbringung der in Pkt. II/1 ... detaillierten Leistungen steht der Auftragnehmerin (= NÖPLAN, Anm.) ein Entgelt in der Höhe von 6% der Bemessungsgrundlage ... zzgl. Umsatzsteuer ... zu. Bemessungsgrundlage für das Entgelt ist die tatsächliche, endgültige Auftragssumme ... exkl. Umsatzsteuer ... abzüglich der mit der Grundstücksbeschaffung verbundenen Aufwendungen für Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, all-fällige Grundstücksvermessungskosten, Kosten der Errichtung und Durchführung der Kaufverträge." Daraus kann ebenso unzweifelhaft die Absicht der Vertragspartner erkannt werden, die Grundbeschaffungskosten nicht in die Entgelt-Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

Die an die NÖPLAN überwiesene Grundstücksprovision steht demnach in Widerspruch zum vertraglich vereinbarten Leistungsentgelt. Als Begründung für diese Vorgangsweise wird sowohl von der NÖPLAN als auch von der Hypo-Leasing eine zwischen ihnen schriftlich abgeschlossene Vereinbarung (vom 11. bzw. 19. April 1991) genannt: "... für die Beschaffung von Grundstücken, die Ausfertigung der Kaufverträge, die Vorbereitung der Baureifmachung,

¹ Auftraggeberin = VIA, vertreten durch die Hypo-Leasing

die Besorgung der erforderlichen Behördenwege und die grundbücherliche Durchführung der Kaufverträge (wird) über die Weiterverrechnung der direkten Kosten gemäß gesonderter Vereinbarung hinaus, die Zahlung einer Provision in Höhe von 3% (gerechnet vom jeweiligen Kaufpreis gemäß dem mit (Hypo-Leasing) ... geschlossenen Kaufverträgen) an die NÖPLAN vereinbart. ..."

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, daß bereits bei der Prüfung der Landessportschule St.Pölten auf diese Diskrepanz hingewiesen wurde und von der NÖPLAN mit den dortigen Erschwernissen bei der Grundstücksbeschaffung und Baureifmachung begründet wurde. Der FKA hatte in seiner Gegenäußerung dazu festgestellt, daß vertraglich der NÖPLAN für die Grundstücksbeschaffung kein Honorar zusteht und daß das dennoch zuerkannte Honorar das Land NÖ finanziell belastet. Die Ansicht der Hypo-Leasing, wonach aus den bisherigen Verträgen (Grundsatzübereinkommen, Syndikatsvertrag-Leasingvertrag) das Recht auf Zuerkennung einer eigenen Grundstücksprovision abgeleitet werden könne, hatte der FKA damals nicht geteilt.

Im Zuge der Nachkontrolle wurde die Hypo-Leasing neuerlich um Aufklärung in dieser Angelegenheit gebeten. In ihrer schriftlichen Antwort vom 29. August 1997 verweist die Hypo-Leasing lediglich auf ihre "Stellungnahme zum Bericht des FKA über die Landessportschule in St.Pölten, in der auf die rechtlichen Grundlagen für die Provisionsverrechnung durch die NÖPLAN eingegangen wurde und die inhaltlich gleichlautend auf das Projekt Straßenmeisterei St.Pölten in der VIA übertragbar ist." Demnach ist also anzunehmen, daß die Errichtungsgesellschaften trotz gegenteiliger Auffassung des FKA an den Provisionszahlungen für Grundstücksbeschaffungen unverändert festzuhalten gedenken.

Unbeschadet einer rechtlichen Beurteilung bezüglich der Rechtmäßigkeit bzw. Zulässigkeit der oa. Provisionsvereinbarung zwischen der Hypo-Leasing und der NÖPLAN wird hier davon ausgegangen, daß derartige Zusatzvereinbarungen zum Geschäftsbesorgungs- und Werkvertrag grundsätzlich zulässig sind, ihr gesellschaftsrechtlich einwandfreies Zustandekommen vorausgesetzt.

Anders wird die Situation zwischen dem Land und der Hypo-Leasing beurteilt. Das Rechtsverhältnis zwischen dem Land NÖ als Auftraggeber und Nutzer des Projektes und der Hypo-Leasing als Errichtungs- und Finanzierungsgesellschaft ist durch das bereits erwähnte "Grundsatzübereinkommen" vom 9. Juli 1991 begründet. Dort werden die vom Vertragspartner Land NÖ anzuerkennenden Gesamtinvestitionskosten im Pkt.5.1.1. sinngemäß so definiert:

Gesamtinvestitionskosten bzw. Grundlagen der Mietenberechnung sind demnach:

- Rechnungen aufgrund von Aufträgen oder Kaufentscheidungen der NÖPLAN
- Aufwendungen/Zahlungen für die Instandhaltung¹ und Finanzierung
- Aufwendungen für die Zwischenfinanzierung
- nicht verrechnete Kosten der Grundbenützung, Steuern, Gebühren und sonstiger öffentlicher Abgaben
- Kosten der Versicherung während der Bauzeit²

¹ unnötige Bestimmung: Gemäß Leasingvertrag hat das Land NÖ die Instandhaltungspflicht.

² unnötige Bestimmung: Gemäß Geschäftsbesorgungs- und Werkvertrag trägt die NÖPLAN im Rahmen ihrer Auftragssumme die damit im Zusammenhang stehenden Risiken.

Eine eventuell zwischen den Errichtungsgesellschaften vereinbarte Grundstücksprovision ist vom Land NÖ demnach nicht als Teil der Gesamtinvestitionskosten anzuerkennen. Eine schriftliche Änderung des Grundsatzübereinkommens, wie es gemäß Pkt. 6.7. des Grundsatzübereinkommens erforderlich gewesen wäre, wurde nicht vorgenommen.

Ergebnis 13

Die zwischen der Hypo-Leasing und der NÖPLAN nachträglich vereinbarte Grundstücksprovision für die NÖPLAN in Höhe von 3% der jeweiligen Kaufpreise widerspricht sowohl dem Grundsatzübereinkommen als auch dem Geschäftsbesorgungs- und Werkvertrag. Bei der Abrechnung des Kombiprojektes St.Pölten West wurde von der Hypo-Leasing entgegen dem Grundsatzübereinkommen eine diesbezügliche 90%ige Akontozahlung in Höhe von S 650.932,- in die Grundstücksbeschaffungskosten und damit in die Gesamtinvestitionskosten aufgenommen, womit sich die Basis für die Leasingratenermittlung um diesen Betrag ungerechtfertigt erhöht hat. Die Hypo-Leasing ist seitens der NÖ Landesregierung aufzufordern, die Abrechnung umgehend entsprechend richtigzustellen und die Leasingraten unter Berücksichtigung der Zinsen neu zu berechnen.

Hypo-Leasing:

Wir dürfen dazu auf das Grundsatzübereinkommen zwischen dem Land NÖ und der NÖ Landesbank Hypothekenbank AG sowie der NÖ Hypo-Leasingges.m.b.H. betreffend den Neubau der Straßenmeisterei St.Pölten verweisen, in dem es unter Pkt. 5.4.5 auszugsweise heißt: „Da über ausdrücklichen Wunsch des Landes seitens der Projektgesellschaften mit der Planung, Bauaufsicht und Durchführung bis zur schlüsselfertigen Übergabe einschließlich Probetrieb die NÖPLAN zu beauftragen ist, verpflichtet sich das Land, alle aus diesem Vertragsverhältnis den Projektgesellschaften entspringenden Zahlungsverpflichtungen (.....) als Gesamtinvestitionskosten des Projektes im Sinne des Pkt. 5.1 anzuerkennen.“

Auch im Rahmenleasingvertrag vom 12. März 1991, innerhalb dessen die Straßenmeisterei St.Pölten vermietet wird, ergibt sich aus den Punkten 1.1a) in Verbindung mit III.3., daß sämtliche mit dem Erwerb, der Baureifmachung, etc. verbundenen Kosten und noch andere als Gesamtinvestitionskosten zu verstehen sind.

Im Syndikatsvertrag zwischen dem Land Niederösterreich und der NÖ Hypo-Leasing betreffend die NÖPLAN heißt es unter Punkt IV. „Besondere Verpflichtungen des Vertragspartners Land“ sinngemäß, daß das Land sich verpflichtet, die NÖ Hypo-Leasing hinsichtlich aller Aufwendungen, Kosten und Ausgaben, die diese im Zusammenhang mit der Beteiligungsübernahme an der Gesellschaft sowie mit der Gründung und dem Betrieb der Gesellschaft entstehen, schad- und klaglos zu halten, und zwar primär in der Form, daß diese Kosten, Aufwendungen und Ausgaben als Gesamtinvestitionskosten der durch die Gesellschaft zu planenden Bauprojekte anerkannt und finanzierungsmäßig in der Folge analog den übrigen Gesamtinvestitionskosten behandelt werden. Aus den angeführten Vertragspunkten ergibt sich eindeutig, daß die Projektgesellschaft alle ihr durch die NÖPLAN verursachten Kosten als Gesamtinvestitionskosten gegenüber dem Mieter Land Niederösterreich geltend machen kann.

Nachdem die NÖPLAN ausschließlich für die Planung und Errichtung des Regierungsviertels einschließlich damit verbundener Bauvorhaben in St.Pölten gegründet wurde, können die in der NÖPLAN anfallenden Kosten nach dem Kostendeckungsprinzip nur durch Weiterverrechnung im Rahmen der Gesamtinvestitionskosten der einzelnen Projekte abgedeckt werden. Die Steuerung der in der NÖPLAN entstehenden Kosten erfolgte dabei anfangs nicht durch die Vorgabe fixer Baubetreuungsentgelte, sondern

mittels der jährlichen Budgets der NÖPLAN, die sowohl im Aufsichtsrat als auch der Generalversammlung der NÖPLAN – in beiden Organen ist das Land NÖ mehrheitlich vertreten – genehmigt wurden und samt der maßgeblichen Kontrolle des Landes NÖ unterlagen.

Seitens der Geschäftsführung der NÖPLAN wurde die Notwendigkeit einer derartigen Grundstücksprovision, die im übrigen auch im Zusammenhang mit dem Projekt Landessportschule St.Pölten sowie dem Regierungsviertel zur Verrechnung gelangten, mit entsprechenden Mehrkosten bei der Durchführung dieser Grundstückstransaktionen begründet. Nachdem innerhalb der maßgeblichen Organe der NÖPLAN das Land NÖ mehrheitlich vertreten ist, der Verrechnung einer derartigen Grundstücksprovision im Rahmen der jährlichen Genehmigung der Jahresabschlüsse ohne Diskussion zugestimmt hat, bestand für die Projektgesellschaft im Hinblick auf das Zusammenwirken mit dem bereits oben zitierten Vertragspunkt im Grundsatzübereinkommen keine Veranlassung, diese Grundstücksprovisionen nicht anzuerkennen.

NÖPLAN:

Ergänzend zu den bisher zu dieser Thematik getroffenen Feststellungen (in welchem Zusammenhang auch auf die Stellungnahme der NÖPLAN zu Ergebnis 30 des Berichtes betreffend die Errichtung der Landessportschule hingewiesen wird) wird nachfolgendes festgestellt:

Die NÖPLAN kann sich der Auffassung, daß die Vereinbarung einer 3 %-igen Grundstücksprovision dem Geschäftsbesorgungs- und Werkvertrag vom 15. November 1988 widerspricht, nicht anschließen und möchte dies wie folgt begründen:

Es ist wohl richtig, daß unter Pkt. II - Leistungsabgrenzungen - auch Leistungen für die Grundstücksbeschaffung (Pkt. 1.1.4) aufgelistet wurden.

Wollte man mit den in Pkt. 3.2¹ getroffenen Entgeltregelungen die Vergütung für die Grundstücksbeschaffungsaktivitäten miteinbezogen haben, würde es keinen Sinn ergeben, daß bei der Bemessungsgrundlage ausgerechnet die mit der Grundstücksbeschaffung verbundenen Aufwendungen für Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, allfällige Grundstücksvermessungskosten, Kosten der Errichtung und Durchführung der Kaufverträge abzuziehen sind.

Der Grund für den Abzug der Grundbeschaffungskosten von der Bemessungsgrundlage des Werkvertrages kann nur darin zu erblicken sein, daß für die Grundstücksbeschaffungsaktivitäten ein anderer Prozentsatz für die Vergütung heranzuziehen ist. Ist die Basis für die Vergütung der Baumanagementaktivitäten der NÖPLAN in der GOA zu sehen (Gebührenordnung für Architekten), so sind die für die Grundstücksbeschaffung heranzuziehenden Honorarbemessungsüberlegungen im Bereich der Maklergebühren zu suchen. Diese sind um einiges niedriger als die hier vereinbarten Sätze gemäß GOA. Marktüblich ist eine Vergütung in der Größenordnung von 3 %. Daraus erhellt, daß eine gesonderte Vereinbarung für die Grundstückserwerbs- sowie Nebenkosten festgelegt worden war.

LRH: Die Stellungnahmen werden nicht zur Kenntnis genommen. Die Hypo-Leasing ist in ihrer Stellungnahme auf die im Bericht detailliert angeführten Vertragsbestimmungen nicht eingegangen. Zu den erwähnten früheren Stellungnahmen der NÖPLAN hat sich der LRH bereits im Bericht geäußert.

¹ In der Stellungnahme der NÖPLAN wurde der nicht existente Pkt.3.3.1.3.2 angeführt.

Ergebnis 14

Die Überprüfung der Leasingratenvorschreibung durch die Landesverwaltung war mangelhaft, weil die ungerechtfertigte Grundstücksprovision dabei nicht aufgefallen ist. In Hinkunft sind Leasingratenvorschreibungen mit der notwendigen Sorgfalt zu prüfen, sodaß vertragswidrige Positionen zeitgerecht korrigiert werden können.

LR: Zur Frage der Überprüfung der Leasingratenvorschreibung durch die Landesverwaltung wird auf die Stellungnahme zu Ergebnispunkt 19 verwiesen.

LRH: Die Stellungnahme wird nicht zur Kenntnis genommen. In der erwähnten Stellungnahme zu Ergebnispunkt 19 wird auf die ggst. Kritik in keiner Weise eingegangen.

5. Bauträgerentgelt

5.1. Generelle Feststellungen

Die Finanzierung und Errichtung des Kombiprojektes St.Pölten West basiert auf dem sogenannten NÖ Sonderfinanzierungsmodell, auf dessen Grundlage das "Grundsatzübereinkommen" zwischen dem Land NÖ und der NÖ Hypobank/Hypo-Leasing abgeschlossen wurde.

Der Begriff "Bauträgerentgelt" kommt in diesem Grundsatzübereinkommen nicht vor. Er stammt aus der Leasingratenermittlung der Hypo-Leasing und wird in weiterer Folge auch in diesem Bericht so verwendet.

Das Entgelt für die Hypo-Leasing (bzw. deren Tochter VIA-GrundstücksverwaltungsgesmbH) in ihrer Funktion als "Bauträger", Bauwerber oder Bauherr sowie als Grundstückseigentümer ist demnach auch in keinem eigenen Punkt des Grundsatzübereinkommens geregelt, sondern ist in der Bestimmung über die Handhabe bezüglich der Nachlässe und Skonti enthalten. Der diesbezügliche Pkt. 5.1.2. verpflichtet die Hypo-Leasing zur Realisierung von mindestens 2% Skonti bezogen auf die Herstellkosten sowie zu Preisverhandlungen, um nachträgliche Preisnachlässe zu erzielen. Ein Teil dieser Skonti und der verhandelten Nachlässe braucht von der Hypo-Leasing nicht investitionsmindernd weitergegeben werden, sondern steht ihr gewissermaßen als Entgelt zu (s.Pkt. 6.2.).

Basis des Bauträgerentgeltes sind die Herstellkosten. Als solche gelten die Gesamtinvestitionskosten abzüglich Grundkosten, Kosten für Altgebäude, Anschließungskosten uä.¹

Der auf diese Art hergestellte direkte Zusammenhang zwischen der Gewährung von Skonti und Nachlässen einerseits und dem Bauträgerentgelt andererseits ist in mehrfacher Hinsicht problematisch:

- Die beinahe als Verpflichtung formulierte Aufforderung, nach der Angebotseröffnung zusätzliche Nachlässe bzw. Skonti zu erhandeln, steht in krassem Widerspruch zur ÖNORM A 2050. Darauf ist im Prüfbericht 1995 im Ergebnis 7 bereits eingegangen worden. Seit 31. Mai 1995 ist außerdem das NÖ Vergabegesetz in Kraft, der die öffentlichen Auftraggeber rechtlich bindet. Das Thema Nachverhandeln braucht hier in rechtlicher Hinsicht daher nicht mehr behandelt zu werden.

¹ s. Pkt. 5.1.2 des Grundsatzübereinkommens

- Der Aspekt, mind. 2% Skonti, bezogen auf die Herstellkosten, realisieren zu müssen, erscheint in Bezug auf die diesbezüglichen Ausschreibungsbestimmungen bemerkenswert, wo folgendes festgelegt ist: "Die Zahlungsfrist beträgt für sämtliche Rechnungen 30 Tage. Bei Bezahlung innerhalb von 30 Tagen erfolgt ein Skontoabzug von 3%. Die ... Zahlungsfrist beginnt ... nach ... einer dreimonatigen Prüffrist ..."¹
Tatsächlich hatten die Bieter also mit einem viermonatigen Zahlungsziel zu rechnen, wobei bei Zahlung innerhalb des vierten Monats 3% Skonto von vornherein abzuziehen waren! Derartige Zahlungsbedingungen provozieren die Bieter geradezu, bei den sogenannten Nachverhandlungen eine Verringerung des Zahlungsziels bei Gewährung zusätzlicher Skonti zu gewähren. Ungewöhnlich hohe Skonti (z.B. 13%)² sind die Folge. Sie bedeuten jedoch keine tatsächliche Verbilligung, weil sie durch die Ausschreibungs-, Zahlungs- und Vergabebedingungen bereits in die Angebotspreise eingerechnet werden mußten.
- Mindestens ebenso ungewöhnlich hoch sind manche Nachlässe, teilweise am Rande der Seriosität (z.B. 20%)³, die auch erst möglich werden, weil die Bieter durch die Tatsache des Nachverhandelns einen Spielraum in ihre Angebote einkalkulieren. Erst durch das Einrechnen dieses Verhandlungsspielraumes in die Angebote wird die Grundlage für mögliche Preisnachlässe geschaffen. Wenn also Nachverhandlungen bei bestimmten Auftraggebern üblich sind, ist davon auszugehen, daß gewährte Nachlässe in die Angebotspreise in irgendeiner Form bereits vorher eingerechnet worden sind. Solcherart zustandgekommene Nachlässe stellen also keine tatsächliche Verbilligung dar, weil sie durch die Ausschreibungsbestimmungen und Vergabegepflogenheiten bedingt sind.
- Weder die gewährten hohen Skonti noch die Nachlässe stellen eine effektive Verbilligung oder Einsparung dar. Sie sind insbesondere kein Verdienst der ausschreibenden Stelle bzw. des Bauträgers und dürften deshalb nicht Grundlage eines Entgelts sein.
- Es gehört zu den unbestrittenen Aufgaben eines öffentlichen Auftraggebers, die interne Rechnungskontrolle und den Überweisungsvorgang sachlich und zeitlich so zu optimieren, daß ein möglichst kurzes Zahlungsziel (inkl. Prüffrist) möglich wird, welches in der Ausschreibung ausbedungen werden kann. Die Bieter sind dann von Haus aus in der Lage, ihre Kalkulation auf ein optimiertes (für alle gleiches) Zahlungsziel aufzubauen. Im Zusammenwirken mit einem strengen Preisverhandlungsverbot und dessen konsequenter Anwendung wird die Grundlage für wirtschaftlich optimierte Angebote und eine seriöse und transparente Auftragsvergabe geschaffen.
Wenn der Auftraggeber erst im Verlauf der Zuschlagsfrist durch einzelnes Anbieten kürzerer Zahlungsziele höhere Nachlässe oder Skonti lukrieren möchte, deutet dies darauf hin, daß die vorher angesprochene Optimierung der internen Vorgänge nicht rechtzeitig stattgefunden hat. Eine Ungleichbehandlung von Bietern kann bei dieser Vorgangsweise nicht ausgeschlossen werden.

Die Erzielung hoher Skonti und Nachlässe kann aus den angeführten Gründen nicht auf die Leistungen oder die Tüchtigkeit der Hypo-Leasing bzw. der NÖPLAN zurückgeführt werden, sondern ist bloß das logische Ergebnis des angewandten Vergabemodus und der zugrundeliegenden Ausschreibungsbedingungen. Eine Aussage über die effektive Wirtschaftlichkeit bzw. Preisgünstigkeit des Vorhabens läßt sich daraus jedenfalls nicht ableiten.

¹ Allgemeine Vertragsbedingungen AVB, Pkt. 9.2.

² s.a. Pkt. 8.4 des Prüfberichtes 1995

³ s.a. Pkt. 8.4 des Prüfberichtes 1995

Ergebnis 15

Bei zukünftigen Leasingaufträgen ist für sämtliche öffentliche Auftragsvergaben die Einhaltung des NÖ Vergabegesetzes und der ÖNORM A 2050 sicherzustellen.

Bei der Bemessung eines allfälligen Bauträgerentgelts ist kein Zusammenhang mit angebotenen Nachlässen und/oder Skonti herzustellen, da diese kein brauchbarer Maßstab für die Leistung eines Bauträgers sind.

Das Projektmanagement ist jeweils zu verpflichten, die Rechnungskontrolle und den Überweisungsvorgang zur Erreichung eines möglichst kurzen Zahlungszieles organisatorisch zu optimieren und dieses Zahlungsziel bereits in die Ausschreibung zu integrieren.

LR: Es entspricht nunmehr der geltenden (neuen) Rechtslage und der Verwaltungspraxis des Landes Niederösterreich, auch bei Leasingprojekten sämtliche öffentlichen Auftragsvergaben entsprechend dem NÖ Vergabegesetz bzw. der ÖNORM A 2050 durchzuführen.

Weiters entspricht es bereits geübter Verwaltungspraxis, die Optimierung von Zahlungszielen als Standardleistung des Projektmanagements zu definieren und erzielte Skontoerträge nicht mehr als Erfolg des Projektmanagements aus diesem Titel gesondert zu honorieren.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch wird nochmals auf die Forderung des LRH auf Integration des optimierten Zahlungszieles in die Ausschreibungen hingewiesen.

5.2. Vertragliche Regelung des Bauträgerentgelts

Die Handhabe bezüglich der Gesamtsumme von Skonti und nachverhandelten Nachlässen¹ ist im Grundsatzübereinkommen. Pkt. 5.1.2. folgendermaßen geregelt:

"Mindestens 50% der erzielten Skontobeträge sowie der nach der Angebotseröffnung verhandelten Nachlässe und alle jene Skontoerträge und Preisnachlässe, die 0,5% der Herstellkosten übersteigen, sind investitionskostenmindernd weiterzugeben."

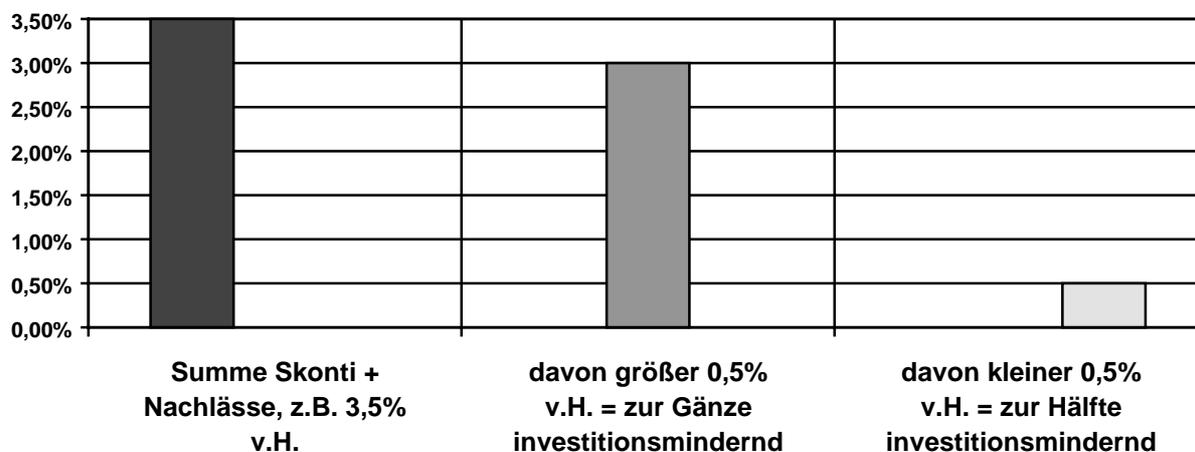
Bei strenger wörtlicher Auslegung bedeutet das:

- Von jenem Teil der Summe Skonti + verhandelte Nachlässe $\leq 0,5\%$ der Herstellkosten ist mind. die Hälfte investitionsmindernd dem Land NÖ weiterzugeben, max. die andere Hälfte steht der Hypo-Leasing als "Bauträgerentgelt" zu, demzufolge also max. 0,25% der definierten Herstellkosten.
- Jener Teil der Summe Skonti + verhandelte Nachlässe $> 0,5\%$ der Herstellkosten sind zur Gänze investitionsmindernd weiterzugeben und kommen dem Land NÖ auch zur Gänze zugute.

¹ s.a. Pkt.4.8 des Prüfberichtes 1995

Beispiel:

% von H. (H. = Herstellkosten)



Der Hypo-Leasing stünden demnach neben den Erträgen aus der Finanzdienstleistung für Zwischenfinanzierung und Leasing¹, welches hier naturgemäß nicht beziffert werden kann, noch bis zu 0,25% der Herstellkosten als zusätzliches Entgelt zu.²

Eine vertragliche Unschärfe besteht auch insofern, als nicht definiert ist, welche Umstände zu einer Verringerung des Maximalentgelts führen können.

5.3. Ermittlung des Bauträgerentgelts laut Hypo-Leasing

Die oben dargestellte Ermittlung des Bauträgerentgelts für die Hypo-Leasing entspricht nicht deren Auslegung und nicht der bisher geübten Praxis. Die Hypo-Leasing legt den im Pkt. 6.2. angeführten Vertragstext folgendermaßen aus:

- Die eine Hälfte der Summe Skonti + verhandelte Nachlässe ist dem Land investitionsmindernd weiterzugeben, die andere Hälfte entspricht dem Bauträgerentgelt für die Hypo-Leasing.
- Das Bauträgerentgelt für die Hypo-Leasing darf jedoch 0,5% der Herstellkosten nicht übersteigen.

Diese Auffassung der Hypo-Leasing wurde in einer "Modellrechnung im Hinblick auf Punkt 5.1.2 des Grundsatzübereinkommens" festgehalten. Diese "Modellrechnung" ist jedoch nicht Vertragsbestandteil und stellt auch keine formal richtige Änderung des Grundsatzübereinkommens dar; es fehlt das Erstell-Datum und es ist nicht unterfertigt. Es stellt ein Indiz dafür dar, daß bereits während der Projektabwicklung unterschiedliche Auslegungen bezüglich der tatsächlichen Ermittlung des Bauträgerentgelts aufgetreten sind.

Auch die Landesverwaltung, vertreten durch die Abt. Finanzen hat immer die Auffassung der Hypo-Leasing vertreten und dies auch bei Gesprächen im Zuge der Nachkontrolle bestätigt.

¹ s. Pkt. 3.1. Grundsatzübereinkommen: "... die erwerbswirtschaftliche Gewinnerorientierung der Projektgesellschaften ... nicht beeinträchtigt werden darf."

² vgl. Bauträgerentgelt Landhausviertel = 0,125%

Trotz der markanten Unklarheit im Vertragstext kann daher von einer praktizierten Willensübereinstimmung der Vertreter der Vertragspartner ausgegangen werden, wodurch ein gültiger Vertrag grundsätzlich gegeben wäre. Wegen der nicht unbeträchtlichen Auswirkungen der möglichen Vertragsauffassungen bzw. -auslegungen, nämlich entweder 0,25% oder 0,50% der Herstellkosten, das sind etwa 0,5 Mio S oder 1,0 Mio S Bauträgerentgelt (ohne langfristige Finanzierungskosten), erscheint eine unabhängige rechtliche Prüfung dieser Frage angebracht und auch gerechtfertigt.

Die Summe der Skonti und der verhandelten Nachlässe macht von vornherein aufgrund der erwähnten Ausschreibungsbedingungen mehr als 3% aus, sodaß der Hypo-Leasing nach ihrer Vertragsauslegung jedenfalls 0,5% der Herstellkosten als Entgelt zustehen. Eine separate Ermittlung anhand der Skonti und verhandelten Nachlässe ist nicht mehr erforderlich, ebensowenig wie die Unterscheidung zwischen angebotenen und nachverhandelten Nachlässen. Berechnungsbasis für das Bauträgerentgelt sind demnach ausschließlich die Herstellkosten ohne Honorar der NÖPLAN.

Ergebnis 16

Aus der im Grundsatzübereinkommen enthaltenen Regelung des zusätzlichen "Bauträgerentgelts" für die Hypo-Leasing geht nicht hervor, welche Umstände zu einer Verringerung des Maximalentgelts führen können.

Eine markante Unklarheit im Grundsatzübereinkommen betrifft die Höhe des "Bauträgerentgelts", nämlich entweder 0,25% oder 0,50% der Herstellkosten. Zur Erzielung einer ausreichenden Vertragssicherheit für die weitere Vorgangsweise und wegen der finanziell nicht unerheblichen Auswirkung einer diesbezüglichen Entscheidung wird der Landesverwaltung empfohlen, die ggst. Regelung des "Bauträgerentgelts" einer gegenüber den beiden Vertragspartnern unabhängigen rechtlichen Überprüfung zu unterziehen.

LR: Die Ermittlung der Höhe des Bauträgerentgelts erfolgt gemäß Pkt. 5.1.2 des Grundsatzübereinkommens. Zwischen den Vertragspartnern Land NÖ und Hypo-Leasing wurde dieser Punkt immer übereinstimmend interpretiert, sodaß jederzeit ausreichende Vertragssicherheit für beide Seiten gegeben war.

Die dem Grundsatzübereinkommen beigelegte „Modellrechnung“ hatte zwar keine Rechtsverbindlichkeit, diente aber dazu, die obige Bestimmung an Hand eines Beispiels zu verdeutlichen.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, nicht jedoch ohne zu fordern, in Hinkunft Vertragsbestimmungen so eindeutig zu formulieren, daß nachträgliche Interpretationen entbehrlich sind.

5.4. Berücksichtigung des Bauträgerentgeltes bei der Endabrechnung

5.4.1. Hauptprojekt

Die Endabrechnung der Immobilien durch die Hypo-Leasing gliedert sich in 2 Teile, und zwar in das Hauptprojekt und in das EDV-Rechenzentrum. Die Verrechnung des Bauträgerentgeltes erfolgte ausschließlich bei den Immobilien.

Den in den Endabrechnungen angeführten Beträgen lagen keine detaillierten rechnerischen Ermittlungen bei, sie waren auch anhand der anderen Berechnungsgrundlagen nicht nach-

vollziehbar. Eine sachliche und rechnerische Überprüfung durch das Amt der NÖ Landesregierung hat daher nicht stattgefunden bzw. stattfinden können.

Im Zuge der Nachkontrolle wurden bezüglich des bei den Immobilien Hauptprojekt (s. Punkt 10.1 des Berichtes) in Rechnung gestellten Bauträgerentgelts in Höhe von S 1.051.532,36 entsprechende Unterlagen angefordert bzw. geeignete Aufklärung erbeten. Demnach ermittelt sich die Basis für die Ermittlung des Bauträgerentgelts vorwiegend aus der Schlußrechnung der NÖPLAN wie folgt:

	S
Öffentlichkeitsarbeit	353.308,01
Planung und Rechtsberatung	24.307.044,96
Gesamtbaukosten	158.684.652,13
Grundkosten	26.889.487,44
2 Einzelrechnungen	71.979,28
Basis für das verrechnete Bauträgerentgelt	210.306.471,82
davon 0,5% = verrechnetes Bauträgerentgelt	1.051.532,36

Gemäß Pkt. 5.1.2 des Grundsatzübereinkommens gelten als Basis für die Ermittlung des Bauträgerentgelts die Herstellkosten. Als solche gelten die Gesamtinvestitionskosten abzüglich Grundkosten, Kosten für Altgebäude, Aufschließungskosten u.ä. Demnach stellt sich die Ermittlung des Bauträgerentgelts für die Hypo-Leasing richtigerweise wie folgt dar:

210.306.471,82 abzgl. 26.889.487,44 =	183.416.984,38
davon 0,5%	917.084,92

Ergebnis 17

Die Hypo-Leasing hat bei der Endabrechnung Immobilien Hauptprojekt entgegen dem Grundsatzübereinkommen die Grundkosten in die Basis für ihr Bauträgerentgelt einbezogen und auf diese Weise ein um rd. S 134.000,- überhöhtes Bauträgerentgelt in Rechnung gestellt. Die Hypo-Leasing wird aufgefordert, die Abrechnung und die Vorschreibungen der Leasingraten umgehend zu korrigieren.

Hypo-Leasing:

Hiezu verweisen wir auf unser Schreiben vom 6. Juli 1998, mit dem wir bereits mitgeteilt haben, daß im Hinblick auf die durch die NÖPLAN verrechnete Grundstücksprovision die Grundkosten nicht in die Basis für das Bauträgerentgelt einbezogen werden und die VIA GrundstücksverwaltungsgesmbH eine entsprechende Korrektur der Leasingratenvorschreibung einschließlich entsprechender Zinsen bis zum nächsten Fälligkeitstermin (1. Jänner 1999) vornehmen wird.

LRH: Die Stellungnahme wird nur hinsichtlich der beabsichtigten Richtigstellung zur Kenntnis genommen. Die Korrektur der Leasingratenvorschreibung mit Wirkung ab Mietbeginn ist seitens der NÖ Landesregierung zu kontrollieren.

5.4.2. EDV-Rechenzentrum

In der Endabrechnung für das EDV-Rechenzentrum-Immobilien wurde als Bauträgerentgelt ein Betrag von S 699.406,-- ausgewiesen, was rd. 5% der diesbezüglichen Herstellkosten entspricht. Von den mit dieser Endabrechnung befaßten Dienststellen des Landes erfolgte offenbar keine zielführende Rechnungsprüfung, da ansonsten die augenscheinlich falsche Höhe dieses Betrages und die fehlende rechnerische Ermittlung und die fehlende Nachvollziehbarkeit hätte auffallen müssen.

Im Zuge der Nachkontrolle wurde bei der Hypo-Leasing auch in dieser Angelegenheit nachgefragt. Dabei wurde ein grober rechnerischer Irrtum bestätigt und eine entsprechende Korrektur in Aussicht gestellt. Mit Schreiben vom 26. September 1997 wurde dem Kontrollamt eine Kopie der korrigierten Endabrechnung übermittelt. Das Bauträgerentgelt reduzierte sich auf einen Betrag von S 69.941,--. Die rechnerisch nachvollziehbare Zusammenstellung wurde der korrigierten Endabrechnung nicht beigelegt.

Mündlich wurde folgende Zusammensetzung der Berechnungsbasis für die korrigierte Ermittlung des Bauträgerentgeltes für das EDV-Rechenzentrum von der Hypo-Leasing bekanntgegeben, wobei die angeführten Beträge der Schlußrechnung der NÖPLAN zu entnehmen sind:

EDV-Rechenzentrum:	S
Planungskosten	1.496.259,75
Mobilien	7.403.409,07
Immobilie Betriebsvorrichtungen	3.182.971,47
Immobilien	1.905.479,56
Berechnungsbasis für das Bauträgerentgelt	13.988.119,85
Bauträgerentgelt Hypo-Leasing: 0,5% von S 13.988.119,85	69.940,60

Die Endabrechnung der Hypo-Leasing bezüglich EDV-Rechenzentrum-Immobilien enthielt ein rd. 10-fach überhöhtes Bauträgerentgelt. Noch im Verlauf der Nachkontrolle erfolgte seitens der Hypo-Leasing die Richtigstellung.

Ergebnis 18

Die Hypo-Leasing wird aufgefordert, die genaue rechnerische Ermittlung ihres Bauträgerentgeltes detailliert und nachvollziehbar darzustellen und in dieser Form der Landesverwaltung unter Bezugnahme auf die jeweilige Abrechnung nachzureichen.

Hypo-Leasing:

Im Rahmen der Endabrechnung bezüglich EDV-Rechenzentrum Immobilien wurde ein Bauträgerentgelt in die Leasingratenbasis einbezogen, das auf Grund eines Ziffernsturzes zu hoch bemessen war. Dieser Umstand wurde von der NÖ Hypo-Leasing im Rahmen einer internen routinemäßigen Nachkontrolle der Endabrechnung festgestellt und wurden in 9/1997 gegenüber dem Land Niederösterreich die Mietvorschriften entsprechend berichtigt und zahlungsmäßig abgewickelt.

Die rechnerische Ermittlung des Bauträgerentgeltes ist jederzeit nachvollziehbar und wird entsprechend der Prüfungsfeststellung die Berechnungsmodalität in detaillierter Form der zuständigen Fachabteilung übermittelt werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis 19

Seitens der Landesverwaltung erfolgte auch bezüglich des Bauträgerentgelts keine zielführende Rechnungskontrolle. Die von der Hypo-Leasing nachzureichenden Unterlagen sind zu prüfen. In Hinkunft ist auch bei Leasingfinanzierung und Bauabwicklung durch Dritte die Verantwortlichkeit für die sachliche und rechnerische Überprüfung innerhalb der Landesverwaltung klar zu definieren und die Rechnungskontrolle mit ausreichender Sorgfalt vorzunehmen.

LR: Die von der Hypo-Leasing vorgelegte Endabrechnung für das EDV-Zentrum-Immobilien wurde bereits hinsichtlich des Bauträgerentgelts korrigiert. Die geforderte Definierung der Verantwortlichkeit für die sachliche und rechnerische Überprüfung innerhalb der Landesverwaltung ist in der Vorläufigen Verrechnungs- und Zahlungsordnung des Landes Niederösterreich, VVZO, IV/1-341/80, geregelt.

TZ 8.12 Abs. 1 definiert den Inhalt der sachlichen Prüfung:

„Mit dem Vermerk `Sachlich richtig bescheinigt der Bedienstete, daß die Lieferung oder Leistung entsprechend der zugrunde liegenden Vereinbarung oder Bestellung ordnungsgemäß ausgeführt ist, und daß die der Leistung zugrundeliegenden Zahlenangaben (z.B. Zeitraum, Maß, Gewicht usw.) richtig sind (vereinbarungsgemäße Leistung), daß der Rechnungsleger alle ihm obliegenden Verpflichtungen erfüllt hat (z.B. auf bautechnischem Gebiet, daß die erbrachten Leistungen fachtechnisch richtig sind; fachtechnische Richtigkeit).“

TZ 8.12 Abs. 4:

„Die sachliche Prüfung hat der Bedienstete zu bescheinigen, der die Ausführung der Leistung, der Dienstverrichtung oder der sonstigen Maßnahmen, die zur Ausgabe geführt haben, angeordnet oder die Ausführung in verantwortlicher Weise zu leiten, zu überwachen oder abzurechnen hatte.“

TZ 8.13 Abs. 1 regelt den Inhalt der rechnerischen Prüfung:

„Mit dem Vermerk `Rechnerisch richtig` bescheinigt der Bedienstete, daß der Beleg (Rechnung) im Original vorliegt, glaubwürdig und vollständig ist, den Empfangsberechtigten ausweist, rechnerisch richtig ist und die Berechnung den zugrundeliegenden Zahlenangaben (z.B. Zeitraum, Maßzahl, Gewicht, Einheitssatz, Entfernung), den maßgebenden Vorschriften, besonderen Verfügungen, Verträgen und dergleichen entspricht; weiters, daß die angebotenen oder vereinbarten Zahlungsbegünstigungen (Skonti, Rabatte) ausgenützt wurden oder noch auszunützen sind, bei Teil- und Schlußrechnungen die bereits geleisteten Abschlagszahlungen abgezogen sind.“

Damit ist die Verantwortlichkeit für die sachliche und die rechnerische Überprüfung innerhalb der Landesverwaltung klar definiert.

LRH: Die Stellungnahme wird nicht zur Kenntnis genommen. Die Aufforderung des LRH nach klarer Definition der Verantwortlichkeit für die sachliche und rechnerische Überprüfung innerhalb der Landesverwaltung, wurde in Kenntnis der Bestimmungen der VVZO abgegeben. Die Prüfungsfeststellung war notwendig, weil keine klaren Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten festgelegt waren. Dies führte letztlich dazu, daß die Endabrechnungen bzw. die Leasingratenvorschreibungen der Hypo-Leasing keiner zielführenden Kontrolle unterzogen wurden.

6. Vertragsvereinbarungen

6.1. Zusätzliche Leistungen - vertragliche Regelung

Der Pkt. 5.2. des Grundsatzübereinkommens regelt das Vertragsverhältnis in Bezug auf allfällig erforderliche Zusatzleistungen:

"Sollten ... zusätzliche Leistungen erforderlich sein, sind die Vertragspartner verpflichtet, unverzüglich das Einvernehmen über den Umfang ... und ... die notwendigen Vergaben herzustellen. Sollte ein derartiges Einvernehmen nicht unverzüglich erzielt werden können, ist die ... Projektgesellschaft berechtigt, die erforderlichen Vergaben/Kaufentscheidungen zu treffen und die damit verbundenen Kosten als (Teil der, Anm.) Gesamtinvestitionskosten geltend zu machen."

Die Vertragsbestimmung, daß Entscheidungen über "zusätzliche Leistungen" (dieser Begriff selbst ist nicht eindeutig definiert) unverzüglich zu treffen sind, ist für das Land unzumutbar. Dem Land wird damit jede Möglichkeit genommen, ausgereifte und objektive Entscheidungskriterien zu verlangen. Die Chance, solcherart gestaltend in den Bauprozess einzugreifen bzw. dort mitzuwirken, wird so jedenfalls nicht eingeräumt.

Ergebnis 20

Der Pkt. 5.2 des Grundsatzübereinkommens ist unklar formuliert und ist bei wörtlicher Auslegung für das Land unzumutbar und möglicherweise nachteilig.

LR: Die Bestimmung des Pkt. 5.2. des Grundsatzübereinkommens, wonach die Vertragspartner gegenseitig verpflichtet sind, über zusätzliche Leistungen unverzüglich das Einvernehmen herzustellen, intendiert, daß Entscheidungsfindungen im Falle notwendiger zusätzlicher Leistungen so zustande kommen, daß der vertraglich fixierte Bauzeitplan eingehalten werden kann. Im übrigen handelt es sich hier um eine Regelung für einen Ausnahmefall. Ein für das Land unzumutbarer und möglicherweise nachteiliger Umstand vermag darin nicht erblickt zu werden.

LRH: Die Stellungnahme wird nur hinsichtlich der Notwendigkeit einer raschen Herstellung des Einvernehmens und damit der Einhaltung des Bauzeitplanes zur Kenntnis genommen. Die im Ergebnis aufgezeigte Problematik wird im Geschäftsbesorgungs- und Werkvertrag zwischen der Hypo-Leasing und der NÖPLAN besonders deutlich, worin das Herstellen des Einvernehmens ohne Zeitlimit vereinbart ist und ohne Einvernehmen erbrachte Leistungen zu Lasten der NÖPLAN gehen.

6.2. Mitwirkung von Abteilungen des Amtes der NÖ Landesregierung

Die Projektgesellschaften haben sich im Pkt.5.4. des Grundsatzübereinkommens verpflichtet, bestimmte Leistungen im Einvernehmen mit den zuständigen Abteilungen, insbesondere mit den Abteilungen Landeshochbau B (früher B/1-C) und Haustechnik (früher B/1-D) durchzuführen. Den Verfassern des ggst. Vertrages dürfte nicht bekannt gewesen sein, daß hier hauptsächlich die Gruppe Straße (früher GB/2) mit ihrer Abteilung Straßenspezialtechnik (früher Abt.B/2-E) zuständig gewesen wäre.

Ebenso war vereinbart, daß die Abteilungen des Amtes der NÖ Landesregierung bei folgenden Aufgaben mitzuwirken haben, wobei der Umfang dieser Mitwirkung nicht näher definiert war:

- Festlegen des Leistungsumfanges aller Planungs- und Sonderfachleute
- Entwurfsplanung (Vorlage der Ausführungspläne uä.)
- Behördenverfahren (Vorlage der Verhandlungsschriften und Bescheide)
- Ausschreibung, Kontrolle der Vergabevorschläge
- Bauaufsicht (Kontrolle der Bauzeitpläne und Abrechnung in zumutbarem Ausmaß)

Laut Geschäftsbesorgungs- und Werkvertrag sind all diese Aufgaben auch im Leistungsbild der NÖPLAN enthalten und werden vom Land über die Leasingraten mit dem 6%-igen NÖPLAN-Honorar abgedeckt. Je nach dem Umfang der Mitarbeit des Landespersonals reduziert sich demnach der Aufwand der Errichtungsgesellschaft bzw. deren Auftragnehmer (z.B. Bauaufsicht des Architekten). Nichtsdestoweniger muß das Land sowohl für sein Fachpersonal aufkommen als auch für alle "zugekauften" Leistungen, sodaß die gewählte Vorgangsweise aus finanzieller Sicht für das Land nachteilig ist.

Derartige Vereinbarungen tragen außerdem nicht zu eindeutigen Verantwortlichkeiten bei Entscheidungen bei, es handelt sich vielmehr um eine unzweckmäßige und unklare Verteilung der Verantwortlichkeit.

Ergebnis 21

Die im Grundsatzübereinkommen teilweise doppelgleisig fixierte Aufgabenverteilung bedeutet beim konkreten Projekt für das Land einen nicht näher bezifferbaren finanziellen Nachteil und unklare Verantwortlichkeiten im Projektablauf.

Bei zukünftigen Leasingverträgen ist der Projektablauf auch in Hinblick auf allfällige "Eigenleistungen" klar zu regeln. Ziel muß dabei einerseits die eindeutige Leistungsabgrenzung zwischen Eigen- und Fremdleistung und damit die Vermeidung von Doppelgleisigkeiten sein und andererseits die Schaffung einer klaren Entscheidungsstruktur.

LR: Es entspricht bereits geübter Verwaltungspraxis, die Aufgabenverteilung zwischen den Abteilungen des Amtes der NÖ Landesregierung, dem Projektmanagement und allfälligen weiteren Auftragnehmern (z. B. Architekt, örtliche Bauaufsicht, Kreditinstitute etc.) in den Ausschreibungsunterlagen zu definieren und anhand eines diesen Unterlagen beigefügten Schnittstellendiagramms darzustellen.

LRH: Die Stellungnahme wird bezüglich einer als Schnittstellendiagramm definierten Aufgabenverteilung, die in dieser Form den Ausschreibungen beigelegt wird, zur Kenntnis genommen. Die so definierte Aufgabenverteilung ist auch allen anderen Verträgen (Leasing-, Miet-, Geschäftsbesorgungs- und Werkverträgen etc.) zugrunde zu legen. Gleichzeitig muß dabei sichergestellt sein, daß sich die Honorare aliquot der Mitarbeit des Landespersonals reduzieren.

6.3. Geschäftsordnung für den Baubeirat

Auf den Baubeirat, dessen Geschäftsordnung und dessen Tätigkeit wurde schon im Prüfbericht 1995 eingegangen. Insbesondere wurde kritisiert, daß der Baubeirat seine ersten zehn Sitzungen ohne gültige Geschäftsordnung abgehalten hat¹. Die diesbezügliche Stellungnahme wurde vom FKA nicht zur Kenntnis genommen.

¹ Beschluß der GO in der Sitzung der Landesregierung vom 9. Juli 1991

Problematisch erscheint ferner der nicht geklärte Zusammenhang zwischen der oben erwähnten Mitwirkungspflicht der Abteilungen, den (mehr oder weniger unverbindlichen) Empfehlungen des Baubeirats und der trotzdem erforderlichen Zustimmung durch die Organe der NÖPLAN (s. Pkt. 3.4 des Grundsatzübereinkommens). Insbesondere sei hier auf die unklare Verantwortlichkeit hinsichtlich der Entscheidungsfindungen hingewiesen. Diese Unklarheit wird besonders dort sichtbar, wo zweifelhafte Entscheidungen getroffen worden sind, z.B. bei den Garagentorkonstruktionen oder den Profilitglasvordächern.

Laut der Geschäftsordnung für den Baubeirat stehen der Hypo-Bank und der Hypo-Leasing zwei Baubeiratsmitglieder zu. Da sich der Baubeirat ausschließlich mit Bauangelegenheiten zu befassen hat, erscheint die Teilnahme der Finanzierungsgesellschaften nicht erforderlich, zumal allfällige Finanzierungsfragen durchaus vom Leiter der Abt. Finanzen in seiner Verantwortlichkeit mitbehandelt werden könnten.

Ergebnis 22

Die Entscheidungsfindung im Zuge der Bauabwicklung war unklar und entsprach nicht den Vorgaben eines gut organisierten Projektmanagements. Insbesondere war der Umfang der Mitwirkung seitens der Nutzer, der Abt. Finanzen, der Hypo-Leasing und der NÖPLAN nicht zufriedenstellend geregelt.

Zukünftigen Projekterrichtungsverträgen sind daher straffe Projekt-Organisationsstrukturen zugrunde zu legen. Hierzu wird empfohlen, den Finanzdienstleistungsbereich von der eigentlichen Projektabwicklung klar zu trennen bzw. die notwendigen Schnittstellen genau zu definieren.

LR: Die Form der Bau- und Projektabwicklung mit einem fremden Bauträger war neu und hat tatsächlich nicht einem gut organisierten Projektmanagement entsprochen. Im weiteren wird auf die Stellungnahme zu Ergebnispunkt 21 verwiesen.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. Gewerke-Überprüfung

Die von der NÖPLAN vorgelegte Zusammenstellung der Baukosten wurde stichprobenartig anhand dreier Gewerke, nämlich "Erdarbeiten", "Straßen- und Hofflächen" und "Baumeisterarbeiten" geprüft. Ansatzweise wurden dabei die Vergaben und die Zusammenstellung der Schlußrechnungen begutachtet.

Die Grundlage für die Ausschreibungen und die Aufträge waren die "Allgemeinen Vertragsbedingungen" (AVB) und die "Besonderen Vertragsbedingungen" (BVB), jeweils in der Fassung vom 22. August 1989.

7.1. Erdarbeiten

7.1.1. Ausschreibung

Die Erdarbeiten wurden im offenen Verfahren ausgeschrieben; sie umfaßten insbesondere folgende Leistungen:

- Mutterboden abtragen (0,3 m dick)..... 37.700 m²
- Baugrubenaushub (3 Tiefenpositionen zusammen).. 51.100 m³
- Grabenaushub (inkl. händ. Aushub) 740 m³

- Aufzählung für klebriges Aushubmaterial 25.500 m³
- Aushubmaterial entfernen 42.700 m³
- (Eventualpos.: Aushub verführen¹ 42.700 m³)
- Aufschütten und Verdichten des Aushubmaterials ... 16.200 m³
- (Eventualpos.: Aufschütten+Verdichten mit vom Auftragnehmer beigestelltem Material¹ 16.200 m³)
- Hinterfüllen der Baugrube 740 m³
- Provisorisches Planum herstellen 37.700 m²
- Regiearbeiten in Summe 260 HR

Eine kritische Analyse der Erdbau-Ausschreibung zeigt folgende Mängel auf:

- Es blieb unklar, was mit dem Mutterboden nach der Zwischenlagerung passieren sollte.
- Aus der Leistungsbeschreibung ging nicht hervor, ob die angegebenen Kubaturen im festen oder im aufgelockerten Zustand abzurechnen waren.
- Auf diese Unklarheit ist möglicherweise die Mengendifferenz von rd. 3.500 m³ zwischen den Abtrags/Aushubpositionen einerseits und dem wieder einzubauenden bzw. zu entfernenden Material zurückzuführen.
- Die technische oder bauorganisatorische Begründung für die Notwendigkeit des ungewöhnlichen provisorischen (Zwischen-)Planums fehlte.

Insgesamt 16 Bieter reichten ein Angebot ein. Nach rechnerischer und fachtechnischer Überprüfung ergab sich folgende Reihung der ersten 5 Bieter mit folgenden Gesamtpreisen:

1. ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform 3.457.990,--
2. ARGE Stuaag-Strabag-Asphalt u.Beton 3.877.500,--
3. ARGE Zwettler-Swietelsky-Traunfellner 4.097.820,--
4. Universale 4.321.374,--
5. Mayreder, Kraus und Co. 4.770.496,--

Der Vergabevorschlag der NÖPLAN vom 30. Oktober 1989 sah die bestgereichte ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform vor. Auf das problematische Mehrfachbieten der Fa. Traunfellner wurde in diesem Bericht bereits eingegangen und bleibt dieser Aspekt bei den nachfolgenden kritischen Betrachtungen der Auftragserteilung unberücksichtigt.

Auffällig am Bestbieterangebot ist der überproportional hohe Anteil der Baustellengemeinkosten (Baustelleneinrichtung) an den Gesamtkosten von 34%, insbesondere in Anbetracht der einfachen und technisch unkomplizierten Art der Leistungen. Durch die in sich nicht schlüssigen Massenangaben, die unklare Leistungsbeschreibung und die unklaren Umstände der Leistungserbringung war bereits zum damaligen Zeitpunkt erkennbar, daß die Abrechnungsmassen von den Ausschreibungsmassen erheblich abweichen werden. Eine solche Annahme zwingt den Kalkulanten gewissermaßen zum Einrechnen wesentlicher Kostenfaktoren in die Baustellengemeinkosten. Außerdem stellt ein solcherart überhöhter Preis für die Baustelleneinrichtung gewissermaßen einen zinsenlosen Vorschuß für den Auftragnehmer dar, der mit der 1. Abschlagszahlung vom Auftraggeber gewährt wird.

¹ Die Eventualpositionen wurden später jedoch nicht beauftragt!

7.1.2. Hauptauftrag

Im Zuge der Angebotsprüfung wurde eine Gegenüberstellung der Amtsausschreibung und einer möglichen Variante mittels der ausgeschriebenen Eventualpositionen durchgeführt, die zugunsten der Amtsausschreibung ausging.

Die ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform wurde mit der Ausführung der Amtsvariante zum oa. Gesamtpreis von S 3.457.990,-- abzüglich eines nachverhandelten Nachlasses von 2% und einem Skonto von 6% beauftragt.

7.1.3. Nachtragsauftrag

Auf Wunsch der Projektleitung übermittelte die ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform mit Schreiben vom 23. Jänner 1990 ein 1. Nachtragsangebot. Die Nachtragsposition beinhaltete das "Verdichten des Planums mit einem Walzenzug im gesamten Abtragsbereich" im Ausmaß von rd. 20.000 m² zu einem Einheitspreis von S 2,50/m², was einen Nettopreis von S 50.000,-- ergibt. Diese Nachtragsleistung wurde am 1. Februar 1990 von der NÖPLAN in Auftrag gegeben. Die Netto-Auftragssumme an die ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform erhöhte sich daraufhin auf S 3.507.990,--.

In der Folge wird der Frage nachgegangen, wieweit der Nachtragsauftrag (und letztlich die Verrechnung) an die ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform durch den Bauvertrag und die sonstigen Umstände zum damaligen Zeitpunkt gerechtfertigt war.

Dazu wäre vorweg zu klären, welche Leistung hier konkret auszuführen bzw. zu vergüten war. Weder aus dem Angebot noch aus dem Auftrag geht nämlich hervor, ob es sich um das Verdichten des Grobplanums oder des provisorischen Planums handelt.

Gemäß den Vorbemerkungen zur Leistungsbeschreibung für die Erdarbeiten¹ ist das "Herstellen des Grobplanums in die Einheitspreise für Aushub, Abgraben und Anschütten einzukalkulieren". Bei einem üblichen Aushub in einem Zuge bis auf Höhe der Hallenbodenunterkante ist das fachgerechte Herrichten dieser als "Grobplanum" bezeichneten Fläche demnach nicht extra auszuschreiben bzw. abzurechnen. Die Vorbemerkungen in der Ausschreibung sind jedoch insofern mangelhaft, als aus ihnen wesentliche Kriterien eines Grobplanums, nämlich die Oberflächenbeschaffenheit und die zu erzielende Tragfähigkeit nicht hervorgehen. Es ist jedoch davon auszugehen, daß zur Herstellung eines ordnungsgemäßen und fachgerechten Erdplanums natürlich auch dessen Verdichten mittels geeigneten Geräten bis zu einer definierten Oberflächentragfähigkeit gehört. Durch diesen Zusammenhang ist weiters davon auszugehen, daß es sich bei richtiger Auslegung des Bauvertrages bei besagtem Nachtragsauftrag nicht um das Verdichten des Grobplanums (= Hallenbodenunterkante), sondern um das Verdichten des (separat ausgeschriebenen) provisorischen Planums handelt.

Die Notwendigkeit eines provisorischen Planums hatte folgende zwei zusammenhängende Ursachen, eine terminliche und eine bodenphysikalische:

- Die bodenphysikalischen Eigenschaften des Baugrundes: Die Fundamentsohlen liegen in einer Schichte sandiger Tone und Schluffe mit starker bis mäßiger Zusammendrückbarkeit², wobei dieser Boden wegen seiner hohen Wasserempfindlichkeit im weichen Zustand stärker zusammendrückbar sein kann. Bei Ausnützung einer max. zulässigen Sohl-

¹ s. Seite 4 Langtext

² Geotechnisches Gutachten, Prof.Dipl.Ing. Gernot Püchl vom 6. September 1989; Pkt.2.3

pressung von 180 kN/m² sind Setzungen in der Größenordnung von 1,5-3,0 cm erwartet worden¹.

- Aus nicht näher hinterfragten Gründen war vorgesehen, mit den Erdarbeiten im November 1989 zu beginnen. Dies ist für Erdarbeiten normalerweise eher eine ungünstige Jahreszeit und es war daher mit witterungsbedingten Erschwernissen zu rechnen. Der Bodengutachter schlug deshalb vor: "Sofern Erdarbeiten im Spätherbst und Winter ausgeführt werden sollen, wird ein Abtrag nur bis etwa 0,5 m über Hallenbodenunterkante empfohlen ... und der Restabtrag sollte unmittelbar vor Beginn der Herstellung des ... Hallenbodenaufbaues erfolgen. Bei diesen Arbeiten ist in jeder Phase für eine ausreichende Ableitung des Niederschlagswassers von den einzelnen Bauteilen zu sorgen, sodaß dort nicht durch stehendes Wasser eine unerwünschte Aufweichung des Bodens erfolgt."²

Von der zeitlichen Abfolge her kann davon ausgegangen werden, daß das geotechnische Gutachten bei der Erstellung der Erdbauausschreibung mitberücksichtigt wurde. Wäre dies nicht der Fall gewesen, hätte das erforderliche provisorische Planum nicht mit ausgeschrieben werden können. Durch die Notwendigkeit des provisorischen Planums und des daraus resultierenden geänderten Ablaufs der Erdarbeiten, muß auch klar gewesen sein, daß das in den Vorbemerkungen der Leistungsbeschreibung erwähnte Grobplanum (beim Gewerk Erdarbeiten) nicht ausgeführt werden konnte. Statt dessen kam es zur Herstellung des provisorischen Zwischenplanums. Der restliche Baugrubenaushub sollte mit den Baumeisterarbeiten erfolgen.

Bauvertraglich stellt sich die Situation daher so dar:

Das übliche Grobplanum wird durch ein provisorisches Planum ersetzt. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um die gleiche Leistung, denn auch "für die Ausführung der Aushubarbeiten sind die Planmaße bindend"³. Es hätte daher auch genügt, wenn die Besonderheiten der Umstände der Leistungserbringung entsprechend beschrieben worden wären. Der Grund, weshalb die geänderte Ausführung des Planums mittels einer eigenen LV-Position vergütet werden sollte, konnte nicht erhoben werden. Gegen die separate Ausschreibung des provisorischen Planums besteht jedoch grundsätzlich kein Einwand.

Die Leistung wurde wie folgt beschrieben: "Herstellen eines provisorischen Planums laut Plan. Genauigkeit +/- 3 cm." Diese Leistungsbeschreibung ist ebenfalls mangelhaft, weil wesentliche Kriterien der Leistungserbringung, nämlich die Oberflächenbeschaffenheit und die zu erzielende Tragfähigkeit, nicht daraus hervorgehen. Üblicherweise gehört zum ordnungsgemäßen Herstellen eines Planums natürlich auch dessen Verdichten mittels geeigneten Geräten bis zu einer vertragsgemäß definierten Oberflächentragfähigkeit.

Die im Verantwortungsbereich des Ausschreibenden liegende unzureichende Leistungsbeschreibung wurde vom Auftragnehmer jedenfalls zum Anlaß genommen, einen Nachtragsauftrag zu erwirken, der einen Preisaufschlag auf die LV-Pos. "Prov. Planum herstellen" darstellt. Beide Positionspreise zusammen ergeben einen Preis von S 3,60/m². Die anderen Bieter haben allerdings das Walzen des Planums in den entsprechenden Einheitspreis eingerechnet; ihr Preis beträgt im Mittel S 3,33/m² (Mittel der an 2. bis 4. Stelle gereihten Bieter).

Insgesamt betrachtet ist der Schluß zulässig, daß der Nachtragsauftrag für das "Verdichten des Planums im gesamten Abtragsbereich" ungerechtfertigt erteilt wurde, weil besagte Leistung

¹ detto Pkt.3

² detto, Pkt.4

³ Langtext, S.4

mit der LV-Position " Prov. Planum" bzw. mit dem ohnehin einzurechnenden Grobplanum als abgegolten bezeichnet werden kann und ein Abtragshorizont ohne verdichtendes Abwalzen nicht dem Sinne des Terminus technicus "Planum" entspräche.

7.1.4. Abrechnung

Zur Abrechnung des Gewerkes Erdarbeiten, wie sie der NÖPLAN vom Architekten vorgelegt wurde, ist einiges kritisch festzustellen:

- Der relative Anteil der Position "Baustelleneinrichtung" hat sich gegenüber der Ausschreibung noch weiter, nämlich auf 42,1% (bezogen auf die Abrechnungssumme) erhöht, was den Eindruck eines spekulativ angebotenen (und beauftragten) Positionspreises noch verstärkt.
- In der Ausschreibung war die Position "Aufzählung für klebriges Material" für die Hälfte der Aushubmassen vorgesehen. In der Abrechnung erfolgte diese Aufzählung auf alle Aushubmassen, was eine Steigerung um 35% gegenüber der Ausschreibung bzw. dem Auftrag bedeutet.
- Die nicht beauftragte Eventualposition "Aufschütten und Verdichten" wurde mit einem Positionspreis von S 244.335,30 verrechnet (Anteil an der Abrechnungssumme immerhin 8,7%!).
- Der mengenmäßige Zusammenhang, insbesondere die große Differenz zwischen den Aushubmengen (=34.350,72 m³) und denjenigen Massen, die entweder entfernt, hinterfüllt oder aufgeschüttet wurden (=45.058,62 m³), ist nicht nachvollziehbar. Die Differenz von 10.707,90 m³ ist auch durch die 45.693,00 m² Humusabtrag nicht erklärbar. Die Nachtragsleistung (Verdichten des Planums) erfuhr eine Erhöhung um 55,3% gegenüber dem Auftrag.
- Sehr viele Positionen gelangten dagegen überhaupt nicht zur Ausführung, von anderen Positionen wurden wesentlich geringere Mengen im Vergleich zum Auftrag verrechnet. Dadurch hat sich der hohe Pauschalbetrag für die Baustelleneinrichtung, der im Gegensatz zu den anderen Positionen ja unverändert bleibt, aus der Sicht des Kalkulanten jedenfalls bezahlt gemacht.
- In Summe hat sich die Abrechnung gegenüber dem Auftrag um 18,6% verringert.

Seitens der ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform wurde die Schlußrechnung mit 21. Februar 1991 vorgelegt. Die (von der Bauaufsicht) korrigierte Netto-Schlußrechnungssumme betrug S 2.815.879,21; unter Berücksichtigung von 2% Nachlaß, 20% MWSt., 6% Skonto und abzügl. der anteiligen Kosten für ein Baustromprovisorium errechnet sich eine Firmenverdienstsumme von S 3.112.556,63. Als Sicherstellung für den 3%igen Haftrücklaß wurde eine Bankgarantie in Höhe von S 99.344,21 mit einer Laufzeit bis 20. Februar 1994 vorgelegt.

Ergebnis 23

Die Mengenangaben in der Erdbauausschreibung waren in sich nicht schlüssig, die Leistungsbeschreibungen und die Umstände der Leistungserbringung teilweise unklar. Die Ausschreibung wurde deshalb der Forderung der ÖNORM A 2050 teilweise nicht gerecht, wonach die maßgebenden Umstände der Leistungserbringung bereits zum Zeitpunkt der Ausschreibung soweit klar sein müssen, daß die Beschreibung der Leistung genau, eindeutig und vollständig erfolgen kann.

Damit in Zusammenhang steht ein überproportional hoher Pauschalpreis für die Baustelleneinrichtung im Angebot der beauftragten Arbeitsgemeinschaft. Durch die erhebliche Verringerung der variablen Abrechnungspositionen erhöhte sich der Preis für die pauschale Baustelleneinrichtung auf rd. 42% in Bezug zur Abrechnungssumme.

Viele Leistungspositionen wurden letztlich gar nicht ausgeführt, andere Leistungspositionen massiv überschritten; in der Folge führte dies zu einer Abrechnung, die sich vom ursprünglichen Auftrag erheblich unterschied.

Die Erteilung des Nachtragsauftrages und letztlich dessen Verrechnung war bauvertraglich nicht gerechtfertigt und führte zu vermeidbaren Mehrkosten in Höhe von S 38.000,--.

NÖPLAN:

Die Ausschreibung der Erdarbeiten ist im Zusammenhang mit dem Gewerk Baumeisterarbeiten zu sehen, in dem u.a. die Position „Mutterboden ausbreiten“ ausgeschrieben wurde. Somit ist der Vorwurf, daß es unklar blieb, was mit dem Mutterboden nach der Zwischenlagerung geschehen sollte, unberechtigt.

Ebenso ist in der Ausschreibung festgehalten, daß die Abrechnung nach Planmaß erfolgt, der Vorwurf - ob die angegebenen Kubaturen im festen oder aufgelockerten Zustand abzurechnen sind - ist somit unberechtigt.

Der Vorwurf, die Ausschreibung war in sich nicht schlüssig (Mengendifferenz von 3.500 m³) kann nicht akzeptiert werden, da die angegebenen Mengen in Zusammenhang mit der Baumeisterausschreibung gesehen werden müssen. Wird die Leistung „Mutterboden ausbreiten“ des Leistungsverzeichnisses Baumeisterarbeiten zu den im LV Erdarbeiten angegebenen Aushubmengen addiert, ergeben sich folgende Kubaturen:

63.150 m³ Humus abtragen und Baugrubenaushub

64.590 m³ Aushub verfahren und Mutterboden ausbreiten.

Die daraus sich ergebende Differenz entspricht 2,22 %, welche durchaus im üblichen Rahmen angesehen werden kann.

Ebenso können dem Vorwurf, daß die technische Notwendigkeit für das ungewöhnliche provisorische Planum fehlt, die Anforderungen des Bodens – Gutachtens von Prof. Dipl.-Ing.Püchl - entgegengehalten werden.

LRH: Die Stellungnahme wird nicht zur Kenntnis genommen. In der Erdbauausschreibung fehlte sowohl ein Hinweis auf einen mengenmäßigen Zusammenhang mit den Baumeisterarbeiten, als auch ein Hinweis auf das Geotechnische Gutachten, sodaß zum Zeitpunkt des Vergabeverfahrens wesentliche Umstände für die Bieter unklar waren. Auf die überproportional hohen Kosten der Baustelleneinrichtung und den ungerechtfertigten Nachtragsauftrag ist die NÖPLAN nicht eingegangen.

7.2. Straßen- und Hofflächen

7.2.1. Ausschreibung

Die Leistungen für das Herstellen der Straßen- und Hofflächen wurden im offenen Verfahren ausgeschrieben. Um einen Überblick über die Ausschreibung zu gewähren, seien hier die wichtigsten Leistungen angeführt, die rd. 80% der Gesamtleistung¹ ausmachen:

- Bituminöse Tragschichte Type I, 14 cm dick 16.000 m²
- Verbundsteinpflaster 8 cm dick 4.700 m²
- Granitrandstein 18/20 cm 1.900 m¹
- Obere Tragschichte 20 cm dick 17.900 m²
- Frostschutzschichte 30 cm dick 16.100 m²
- Asphaltbetonschichte AB11 4 cm dick 16.650 m²
- Granitbordstein 20/15 cm 730 m¹
- Granitrandstein 18/20 cm im Bogen verlegt 310 m¹
- Granitpflasterstreifen 8/10 cm 930 m¹
- Kunststoffvlies 19.500 m²
- Zementstabilisierung 6.000 m²

7.2.2. Angebotseröffnung

Die Angebotseröffnung fand am 27. September 1989 statt und wurde im Protokoll folgende ungeprüfte Reihung festgestellt:

		Gesamtsumme Amtsausschreibung	Gesamtsumme Alternativangebot
1.	Universale Bau AG, St.Pölten, Bahnhofplatz 8	10.937.811,--	9.336641,--
2.	ARGE Stuag-Strabag-Asphalt u. Beton	11.487.600,--	A: 9.962.550,-- B: 10.108.450,--
3.	ARGE Zwettler-Swietelsky-Traunfellner	11.881.870,--	--,--
4.	Mayreder, Kraus & Co, St.Pölten, Hasnerstr. 7	12.000.725,70	--,--
5.	Held&Franke, St.Pölten, H.Manzzettistraße 71	12.052.355,--	--,--
6.	ARGE Porr-Neue Reform-Traunfellner	12.082.275,--	10.091.100,--

7.2.3. Angebotsprüfung

Am 10. Oktober 1989 fand bezüglich der angebotenen Alternativen in Anwesenheit der NÖPLAN, der betroffenen Bieter und des Architekten eine Besprechung statt. Demnach standen folgende Alternativen zur Disposition:

Universale: Statt der ausgeschriebenen Granitrandsteine wurden solche aus Beton angeboten.

¹ Ermittelt nach den Preisen des Angebotes der Fa. Universale

ARGE Stuag-Strabag-Asphalt u. Beton:

Alternative A: Statt der ausgeschriebenen Granitrandsteine 18/20 bzw. Granitbordsteine 20/15 wurde die Verwendung von Granitleistensteinen der Normgröße G4 (Breite 12...14, Höhe 17...22 cm) angeboten.

Alternative B: Statt der ausgeschriebenen Granitrandsteine 18/20 bzw. Granitbordsteine 20/15 wurde die Verwendung von Betonrandsteinen angeboten.

ARGE Porr-Neue Reform-Traunfellner: Statt der ausgeschriebenen Granitrandsteine 18/20 bzw. Granitbordsteine 20/15 wurde die Verwendung von Granitleistensteinen der Normgröße G3 (Breite 10...12, Höhe 17...22 cm) angeboten.

Als Ergebnis der Besprechung wurde lediglich festgestellt, daß alle vorgeschlagenen Alternativausführungen "möglich" sind.

Im Angebots-Prüfbericht der NÖPLAN vom 30. Oktober 1989 wurde nach rechnerischer und fachtechnischer Prüfung folgende Angebotsreihung festgestellt:

1.	Universale	Alternative	9.336.641,--
2.	ARGE Stuag-Strabag-Asphalt u. Beton	Alternative A	9.962.550,--
3.	ARGE Porr-Neue Reform-Traunfellner	Alternative	10.091.100,--
4.	ARGE Stuag-Strabag-Asphalt u. Beton	Alternative B	10.108.450,--
5.	Universale	Ausschreibungsangebot	10.937.811,--

Zum oa. Sachverhalt bzw. zu den vielen Alternativangeboten im Randsteinbereich muß festgestellt werden, daß die Ursache wiederum in einer mangelhaften Leistungsbeschreibung zu finden ist. Aus der Beschreibung kann nämlich nicht eindeutig auf die zu verwendenden Einfassungssteine geschlossen werden. Richtigerweise hätten die in der ÖNORM B 3108 definierten Steinsorten korrekt angeführt werden müssen, um eine zweifelsfreie Kalkulation zu ermöglichen. Den genannten "Bordstein 20/15" wird man beispielsweise in der genannten Norm nicht finden.

Warum mit Rand- und Bordsteinen ausgerechnet die teuersten Produkte dieser Art ausgeschrieben wurden, ist nur schwer verständlich. Bei diesen Steinen ist die Auftrittfläche und die Sichtfläche gestockt und sie weisen rechtwinkelige Kopfflächen mit scharfen Kanten an den bearbeiteten Flächen auf; sie können insgesamt als aufwendig bearbeitet und qualitativ höchstwertig bezeichnet werden. Für den ggst. Verwendungszweck war diese Qualität nicht erforderlich.

Die Feststellung der "Möglichkeit" aller angebotenen Alternativen anlässlich der oa. Besprechung erscheint äußerst zweifelhaft. Die alternativ angebotenen Granitleistensteine sind hinsichtlich ihrer Abmessungen, ihrer Oberflächen- und Kantenbearbeitung bzw. -beschaffenheit und auch hinsichtlich ihrer Verarbeitbarkeit mit den ausgeschriebenen Rand- bzw. Bordsteinen im eigentlichen Sinne nicht gleichwertig. Sie erfüllen lediglich denselben Zweck.

Durch das Ausschreiben teurer Produkte mit einer für den Verwendungszweck zu hohen Qualität wird, wie an diesem Beispiel deutlich wird, das Anbieten billigerer und qualitativ minderer Alternativen angeregt. Aufgabe des Ausschreibenden wäre die korrekte Produktauswahl anhand der erforderlichen Qualitätskriterien und unter Berücksichtigung der Grundsätze Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Nur solch eine Vorgangsweise

kann eine technisch-qualitativ optimierte Ausschreibung gewährleisten, wodurch wiederum das Anbieten qualitativ minderer Alternativen hintangehalten wird.

Durch die Feststellung der Gleichwertigkeit von qualitativ höchst unterschiedlichen Produkten erscheint jedenfalls auch die Gleichbehandlung der Bieter verletzt. Wenn im Zuge der Angebotsprüfung von der ausschreibenden Stelle gravierende Qualitätsvermindierungen vorgenommen werden, wäre es recht und billig, auch die anderen in Frage kommenden Bieter hievon in Kenntnis zu setzen und sie ebenfalls in geeigneter und normgemäßer Weise diese verminderte Qualität anbieten zu lassen. Die ggst. angebotenen Preise der Alternativpositionen waren jedenfalls keinem Wettbewerb ausgesetzt.

Ergebnis 24

Das Ausschreiben hochwertiger Rand- und Bordsteine aus Granit widersprach den Grundsätzen der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit und forderte dadurch schwer vergleichbare Alternativangebote heraus.

Die Leistungsbeschreibung der Rand- und Bordsteine war bezüglich der verlangten Steinsorten unklar; richtigerweise hätten die Steinsorten gemäß ÖNORM B 3108 ausgeschrieben werden müssen. In Hinkunft sind für die Beschreibung von Leistungen gemäß ÖNORM A 2050 Pkt.2.2.4 vorhandene ÖNORMen anzuwenden.

Die als Alternative akzeptierten Granitleistensteine sind im Vergleich zu den ausgeschrieben Rand- und Bordsteinen aus Granit qualitativ nicht gleichwertig, sie erfüllen lediglich denselben Zweck.

Sollte in Hinkunft im Zuge der Angebotsprüfung trotzdem eine Qualitätsveränderung erforderlich sein, sind im Sinne der Gleichbehandlung aller Bieter nach Möglichkeit auch diese qualitativ veränderten Leistungsteile einem normgemäßen lauterem Wettbewerb zu unterziehen.

NÖPLAN:

Zum Erfassen der Preise ist es sinnvoll, hochwertige Produkte auszuschreiben, um einerseits dem gesetzten technischen Standard des Nutzers und andererseits den architektonischen Ansprüchen des Projektes gerecht zu werden. Wie im Bericht des LRH richtig erwähnt, gelangte eine angebotene Alternative zur Ausführung, die zwar nicht als gleichwertig zur Ausschreibung anzusehen ist, jedoch denselben Zweck erfüllt. Somit sollte dieser Vorwurf ausreichend beantwortet sein. Bei der Ermittlung des Bestbieters ist die Erarbeitung von freien Alternativen ebenso zu bewerten. Die freie Alternative ist als „geistiges Eigentum“ des Bieters anzusehen.

Nicht nachvollziehbar erscheint daher der Vorwurf, die erarbeiteten Alternativen eines Bieters sämtlichen Mitbieter zur Preisbildung zur Verfügung zu stellen und um ein entsprechendes Gegenoffert abzugeben, da zu diesem Zeitpunkt die Preise des Alternativangebotes bereits auf Grund der öffentlichen Anbotsöffnung bekannt sind. Die geforderte Gleichbehandlung aller Bieter wäre somit nicht mehr gegeben.

LRH: Die Stellungnahme wird nicht zur Kenntnis genommen. Die Vorgangsweise der NÖPLAN, vorerst bewußt hochwertige Produkte auszuschreiben, um danach qualitativ mindere Alternativen zu vergeben, ist wettbewerbsverzerrend und steht im Widerspruch zur ÖNORM A 2050.

7.2.4. Zuschlag

Der Vergabevorschlag der NÖPLAN vom 30. Oktober 1989 über die Straßen- und Hofflächenherstellung bezeichnete das Alternativangebot der ARGE Stuaq-Strabag-Asphalt u. Beton mit einer Netto-Angebotssumme von S 9.962.550,-- als Bestangebot. Als Begründung wurde angeführt, daß beim fachlichen Vergleich der Alternativangebote die Ausführung mit Betonrandsteinen nicht berücksichtigt worden sei, da der "Amtsentwurf" Granitrandsteine vorsah und eine Gleichwertigkeit mit den Betonrandsteinen nicht gegeben sei. Die davon betroffenen Alternativangebote wurden aber dennoch nicht formal ausgeschieden.

Erst fünf Monate später, am 30. März 1990, erfolgte der eigentliche Zuschlag mittels Auftragschreiben. Auf Grundlage der Angebote vom 26. bzw. 27. September 1989 sowie der Firmenschreiben vom 10. Oktober und 10. November 1989 wurde die ARGE Stuaq-Strabag-Asphalt u. Beton mit der Straßen- und Hofflächenherstellung mit einer Netto-Auftragssumme von S 9.962.500,--¹ beauftragt. Folgende wichtige Sondervereinbarungen wurden getroffen:

- Bei einer 14-tägigen Zahlungsfrist (ohne separate Prüffrist, Anm.) bei Teilrechnungen wird ein Nachlaß von 6% und ein Sonderskonto von 3% gewährt. Die Zahlungsfrist beginnt mit dem Rechnungseingang beim Architekten.
- Bei Verzicht des Auftraggebers auf Einbehaltung von Deckungsrücklaß und Haftrücklaß in bar und Vorlage entsprechender Bankgarantien wird ein weiterer Nachlaß von 1% gewährt.²
- Mit Ausnahme der Asphaltpositionen gelten alle Preise als Festpreise.
- Die Preise für die Asphaltpositionen werden erst bei Überschreiten von paritätisch genehmigten Änderungen von +15% bis -5% für Bitumen B100 entsprechend umgerechnet.
- Baubeginn: 15. Woche 1990, Bauende: 30. April 1991 (entspricht einer Bauzeit von rd. 55 Wochen)
- Anstelle der Granitrandsteine (EHP 680,--/m¹ bis 970,--/m¹) des Hauptangebotes sind gemäß Alternativangebot Granitleistensteine vom Typ G4 einzubauen (EHP 330,--/m¹).
- Genaue Produkt-Festlegung für das Verbundpflaster

Die von der NÖPLAN im Vergabevorschlag angeführten Gründe für die Nichtberücksichtigung des an erster Stelle gereihten Alternativangebotes der Fa. Universale sind folgende:

- Betonrandsteine sind gegenüber Granitsteinen weniger Frost-Tausalz-beständig.
- Betonrandsteine weisen gegenüber Granit eine geringere mechanische Beanspruchbarkeit auf.

Diese Behauptungen der vergebenden Stelle sind technisch nicht nachvollziehbar und daher unbegründet. Ohne hier ein technisches Gutachten über die einzelnen Qualitätsmerkmale von Granit- und Betonrandsteinen erstellen zu können, sei hier nur auf folgendes hingewiesen:

- Die Herstellung, die Güteeigenschaften, die Prüfbestimmungen und die Normkennzeichnung von Randsteinen aus Beton unterliegen den Bestimmungen der ÖNORM B 3256.

¹ Die Differenz von S 50,-- zwischen Alternativangebot und Auftrag dürfte auf einen Tippfehler zurückzuführen sein.

² Vom Auftragnehmer wurde später jedoch keine Bankgarantie als Sicherstellung für den Deckungsrücklaß vorgelegt, sodaß dieser Vertragspunkt nicht zum Tragen kam.

- Die Güteeigenschaften hinsichtlich der Biegezugfestigkeit, der Frost-Tausalz-Beständigkeit und der Maßgenauigkeit werden im Rahmen von periodischen Eigen- und Fremdüberwachungen kontrolliert.
- Aus der für Betonrandsteine genormten Biegezugfestigkeit von mind. 5,5 N/mm² kann auf die äquivalente Druckfestigkeit eines Betons der Festigkeitsklasse B 300 und dessen hohe mechanische Beanspruchbarkeit geschlossen werden.
- Noch bei der Besprechung am 10. Oktober 1989 sind alle vorgeschlagenen Alternativen sowohl vom Vertreter der NÖPLAN als auch vom Architekten positiv beurteilt worden.
- Bezüglich der vorgesehenen Verwendung von Pflastersteinen aus Beton bestanden keine Bedenken über deren mechanische Beanspruchbarkeit bzw. Frost-Tausalz-Beständigkeit.
- Die NÖPLAN hatte in der Folge auch keine Bedenken gegen die umfangreiche Verwendung vorgefertigter Betonteile zur Befestigung und Abgrenzung von Verkehrsflächen bei anderen von ihr betreuten Bauvorhaben, z.B. im Landhausviertel.

Ergebnis 25

Das Ausscheiden des günstigsten Alternativangebotes beim Gewerk Straßen- und Hofflächen zugunsten des zweitgerihten Alternativangebotes aus den von der NÖPLAN genannten Gründen ist technisch nicht nachvollziehbar und stellt daher einen Verstoß gegen die Vergabegrundsätze "freier und lauterer Wettbewerb" und "Gleichbehandlung aller Bieter" dar.

NÖPLAN:

Der u.a. aus der Verwendung von Betonrandsteinen bei anderen Bauvorhaben durch die NÖPLAN gezogene Schlußfolgerung des LRH, Betonsteine sind mit Granitsteinen technisch gleichzusetzen, kann insofern nicht beigepflichtet werden, als die mechanischen Beanspruchungen durch Betriebsfahrzeuge in einer Straßenmeisterei wesentlich höher anzusetzen sind, als die Beanspruchungen durch Betriebsfahrzeuge beispielsweise einer Landessportschule. Desweiteren wird seitens der NÖPLAN darauf verwiesen, daß im Gegensatz zu einem Betonstein die durchaus auftretende mechanische Beschädigung eines Granitsteines keine Instandsetzungskosten durch Auswechslung beschädigter Steine verursacht.

LRH: Die Stellungnahme wird nicht zur Kenntnis genommen, da die Argumentation der NÖPLAN bezüglich der mechanischen Beanspruchbarkeit auf deren differenzierte Darstellung durch den LRH nicht Bezug nimmt. Die Behauptung, daß die Verwendung von Granitsteinen keine Instandsetzungskosten durch Auswechslung beschädigter Steine verursacht, kann nicht nachvollzogen werden.

7.2.5. Nachtragsaufträge

Im Zuge der Auftragserfüllung wurden durch die NÖPLAN folgende Nachtragsaufträge erteilt:

Mit Auftragsschreiben vom 24. Juli 1990 wurde der bauausführenden ARGE der 1. Nachtragsauftrag in Höhe von S 58.500,-- (exkl. MWSt.) erteilt. Dieser umfaßte das Herstellen von zusätzlichen Untergrundentwässerungen in Form von Kunststoffdrainagerohren DN100 samt Sickerkies und deren Anschluß an die bestehenden Entwässerungsschächte.

Mit Auftragsschreiben vom 16. November 1990 wurde der bauausführenden ARGE der 2. Nachtragsauftrag in Höhe von S 100.000,-- (exkl. MWSt.) erteilt. Er umfaßte das Reinigen

der bereits eingebauten Tragschichte durch Abgrädern einer 5 cm dicken Schicht und den Ersatz derselben mit neuem und reinem Grädermaterial auf einer Fläche von rd. 5.000 m².

Mit Schreiben vom 18. Juli 1991 wurde der 3. Nachtragsauftrag in Höhe von S 73.500,-- (exkl. MWSt.) erteilt. Damit sollte das Liefern, Einbringen und Verdichten einer mechanisch stabilisierten Tragschichte in einer Dicke von bis zu 4 cm auf dem östlich des Areals gelegenen Feldweges mit einer Fläche von rd. 2.100 m² abgegolten werden.

Ob diese Nachtragsaufträge gerechtfertigt bzw. zweckmäßig waren, konnte im Rahmen dieser Nachkontrolle nicht geprüft werden.

7.2.6. Gesamtauftrag

Der Gesamtauftrag an die ARGE Stuaag-Strabag-Asphalt u.Beton setzte sich wie folgt zusammen:

Hauptauftrag	9.962.500,--
Nachtragsaufträge 1 bis 3	232.000,--
	10.194.500,--
abzügl. 6% Nachlaß	-611.670,--
	9.582.830,--
abzügl. 6% Skonto ¹	-574.969,80
Gesamtauftrag ohne MWSt	9.007.860,20

7.2.7. Preisumrechnung

Mit Schreiben der NÖPLAN vom 2. September 1991 wurde der Umwandlung von Festpreisen zu veränderlichen Preisen mit Stichtag 31. Dezember 1991 für folgende Leistungspositionen zugestimmt:

Bitumentragschichte Parkdeck (= Asphaltposition)

Verschleißschicht (= Asphaltposition)

Pflasterarbeiten (teilweise)

Entgegen dem Bauvertrag/Auftragsschreiben und ohne sonstige rechtliche Basis wurden mit Kenntnis und Zustimmung der NÖPLAN nachträglich die Festpreise von Teilen der Pflasterungsarbeiten in veränderliche Preise umgewandelt.

7.2.8. Schlußrechnung

Die Überprüfung der Schlußrechnung umfaßte naturgemäß nicht die verrechneten Mengen sondern beschränkte sich auf die Übereinstimmung mit dem Bauvertrag, dem Haupt- und den Nachtragsangeboten sowie auf die allgemeine Plausibilität.

Die Schlußrechnung der ARGE Stuaag-Strabag-Asphalt u.Beton stammt vom 30. Jänner 1992 und langte am 5. Februar 1992 beim Architekten ein (= Beginn der Prüffrist). Die geprüfte Schlußrechnung langte am 30. April 1992 bei der NÖPLAN ein. Die Auszahlung des von der NÖPLAN ermittelten noch ausstehenden Betrages (S 438.910,51) erfolgte am 4. Juni 1992.

¹ 3% gemäß AVB + 3% Sonderskonto gemäß Auftragsschreiben

Laut AVB Pkt. 9.2 beträgt die Prüffrist für Schlußrechnungen 3 Monate, an die sich 30 Tage Zahlungsfrist anschließen. Das Zahlungsziel wurde demnach genau eingehalten.

Die wichtigsten verrechneten Leistungspositionen, die in Summe rd. 80% der verrechneten Gesamtleistung ausmachen, stellen sich wie folgt dar:

Leistungsposition	verrechnete Mengen	Positionspreise
Baubetriebszeit	13,00 Mo	2.080.000,--
BTS I, 14 cm dick	13.260,38 m ²	1.922.755,10
Verbundsteine, 8 cm dick	4.324,28 m ²	1.081.070,--
Obere Tragschichte, 20 cm dick	17.277,60 m ²	777.492,--
Granitleistensteine	2.052,98 m ¹	677.483,40
Frostschuttschichte, 30 cm dick	14.504,49 m ²	609.188,58
Bodenstabilisierung	24.498,55 m ²	587.965,20
Asphaltbeton AB11, 4 cm dick	13.704,21 m ²	575.576,82

Die von der Baufsicht korrigierte Schlußrechnung inkl. der noch zu erwähnenden Preiserhöhung betrug S 10.397.743,85. Unter Berücksichtigung von 6% Nachlaß, 20% MWSt., 3% Haftrücklaß, 3% Skonto gemäß AVB, 3% Sonderskonto, einem Abzug für allgemeine Bauschäden in Höhe von S 24.466,80 und einem Abzug für zuordenbare Reinigungsarbeiten in Höhe von S 25.632,-- ergibt sich eine (vorläufige) Firmenverdienstsumme von S 9.226.559,64 (exkl. MWSt).

Bei der Zusammenstellung der Schlußrechnung durch die NÖPLAN wurde jedoch übersehen, daß der nachverhandelte 6%ige Nachlaß und das 3%-ige Sonderskonto nur bei Einhaltung einer 14-tägigen Zahlungsfrist für Teilrechnungen vereinbart war und dessen Abzug für den ausstehenden Schlußrechnungsbetrag daher unzulässig war. Dies und andere Auffassungsunterschiede zwischen den Vertragspartnern führten gemäß Schreiben der ARGE vom 23. Oktober 1992 zu einer Nachforderung in Höhe von S 892.214,03. Der Großteil dieser Forderung basierte jedoch auf der irrtümlichen Ansicht der ARGE, daß der Beginn der Zahlungsfrist mit dem Datum der jeweiligen Teilrechnung beginne. Gemäß dem Auftragschreiben beginnt der Fristenlauf jedoch "nach Vorlage" der Teilrechnungen, also mit dem Eingang der Rechnungen bei der ÖBA. Die Nachforderung der ARGE wurde von der NÖPLAN daher pauschal abgewiesen. Anlässlich einer einigenden Besprechung am 13. Jänner 1993 wurde vereinbart, daß der zu Unrecht einbehaltene Abzug vom Schlußrechnungsrest in Höhe von S 39.502,--¹ von der NÖPLAN zurückzuzahlen ist.

Die ursprüngliche Schlußrechnung der ARGE Stuaag-Strabag-Asphalt u. Beton samt einer Nachverrechnung (2 Stk. Gußeisenroste) in anweisbarer Höhe von S 43.766,40 wurden in nachvollziehbarer Weise in die Baukostenzusammenstellung übernommen. In dieser Baukostenzusammenstellung scheint jedoch der oa. von der NÖPLAN zurückzuzahlende Betrag nicht auf, sodaß nicht ersichtlich ist, ob oder in welcher Form der getroffenen Vereinbarung Rechnung getragen wurde.

¹ 6% Nachlaß + 3% Sonderskonto = 9% von S 438.910,51 = S 39.502,--

Ergebnis 26

Von der NÖPLAN wird eine nachvollziehbare Darstellung in der Baukostenzusammenstellung bezüglich der mit der ARGE Stuaag-Strabag-Asphalt u.Beton vereinbarten Nachverrechnung erwartet.

NÖPLAN:

Wie im LRH-Bericht festgehalten, konnte der Rechnungslauf und der Zahlungsverkehr mit der ARGE Stuaag-Strabag-Asphalt und Beton eindeutig und klar nachvollzogen werden. Unbeantwortet ist lediglich die Frage der Nachverrechnung des in der Besprechung vom 13. Jänner 1993 von der NÖPLAN zu Unrecht einbehaltenen Betrages in der Höhe von S 39.502,-. Seitens der NÖPLAN kann nun klar festgehalten werden, daß dieser Betrag nicht dem Projekt weiterverrechnet wurde.

Begründung: Verfehlung der NÖPLAN.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.2.9. Analyse der Schlußrechnung

Die in den nachfolgenden Betrachtungen genannten Preise sind jeweils exkl. MWSt sowie ohne Nachlässe u.dgl. (= LV-Preise).

7.2.9.1. Preisumrechnung

In der Schlußrechnung wurde die Gesamtleistung in 2 Leistungsperioden getrennt. In der 2. Leistungsperiode (1. August 1991 bis 31. Dezember 1991) wurde der Lohnanteil um 6,62% (=S 34.629,52) erhöht, der Anteil Sonstiges um 0,28% (=S 2.992,15).

Ergebnis 27

Die vom Auftragnehmer in Rechnung gestellte Preissteigerung in Höhe von S 37.621,67 (netto ohne Abzüge) wurde vertragswidrig anerkannt:

Gemäß der (teilweise vertragswidrigen) Zusage der NÖPLAN vom 2. September 1991 hätten erst ab 31. Dezember 1991 die vereinbarten Leistungen einer Preisumrechnung unterzogen werden dürfen. Außerdem hätten gemäß dem Bauvertrag (Auftrags-schreiben Seite 4) die Preise erst ab einer Erhöhung um mind.15% umgerechnet werden dürfen. Zusätzlich wurden auch noch die Baustellengemeinkosten und die Regieleistungen in die Preisumrechnung miteinbezogen.

Die rechtlichen Möglichkeiten einer Rückforderung des zu Unrecht ausbezahlten Betrages sind von der NÖPLAN zu prüfen und ist gegebenenfalls die Rückforderung zu betreiben.

NÖPLAN:

Der LRH behauptet, daß die Preisgleitung für die 2. Preisperiode vom 1. August 1991 bis 31. Dezember 1991 vertragswidrig anerkannt wurde, ohne den Beweis zu erbringen. Im Vertrag war eine Bauzeit bis 30. April vereinbart. Nur auf diese vereinbarte Bauzeit kann sich die im Vertrag vereinbarte Festpreisregelung bzw. die Gleitpreisvereinbarung der Bitumenpositionen beziehen.

Da die Leistungen jedoch wegen des späteren Einbaus des EDV-Rechenzentrums wesentlich über den geplanten Fertigstellungstermin andauerten, war dem Auftragnehmer die Preisgleitung für den später erbrachten Leistungsteil zuzugestehen.

Am Verhandlungswege wurde ohnehin erreicht, diese Preisgleitung erst ab 1. August 1991 durchzuführen und nicht - wie aus dem Vertrag durchaus möglich gewesen wäre - mit 1. Mai 1991 (Lohnerhöhungen üblicherweise jedes Jahr im Mai).

Die vom LRH vermeintliche Zusage der NÖPLAN vom 2. September 1991 über eine Preisumrechnung ab 31. Dezember 1991 war der Versuch einer schriftlichen Vertragsänderung, die vom Auftragnehmer jedoch nicht anerkannt wurde.

LRH: Die Stellungnahme wird nicht zur Kenntnis genommen. Eine Bauzeitverlängerung hat keineswegs eine automatische Umwandlung von Fixpreisen in Gleitpreise zur Folge. Gleitpreise und der Rechenmodus hiezu müßten erst schriftlich vereinbart werden.

7.2.9.2. Bodenstabilisierung

Auffallend bei der Analyse der Schlußrechnung ist wiederum der hohe Anteil der Baustellen-gemeinkosten in relativer Höhe von rd. 20% der Abrechnungssumme. Eng damit in Zusammenhang stehen die höchst unterschiedlichen Abrechnungsmengen im Vergleich zu den ausgeschriebenen bzw. beauftragten Mengen. So gelangten von den 54 ausgeschriebenen Positionen 20 überhaupt nicht zur Ausführung. Nur 13 Positionen wurden innerhalb einer mengenmäßigen Bandbreite von +/- 20% gegenüber den Auftragsmengen abgerechnet.

Besonders markant ist die 300%-Erhöhung der Abrechnungsfläche für die Bodenstabilisierung (6.000 m² auf 24.498 m²) und deren Auswirkung bei der Abrechnung. Bei Berücksichtigung aller Stabilisierungspositionen¹ resultiert aus einer 11%igen Mengenerhöhung (25.500 m² auf 28.306 m²) eine 52%ige Kostenmehrung (S 685.500,-- auf S 1.039.193,--). Möglich wurde dies deshalb, weil die teurere Zement-Stabilisierung auf Kosten der billigeren Vlies-Stabilisierung wesentlich mehr verrechnet wurde, als beauftragt war.

Bei der Bodenstabilisierung fällt weiters auf, daß entgegen der beauftragten Zementstabilisierung eine Kalkstabilisierung zum gleichen Preis ausgeführt wurde, wie der Schlußrechnung zu entnehmen ist.

Der Bindemittelgehalt der Bodenstabilisierung sollte lt. Ausschreibung 15 kg/m² betragen. Bei der Ausführung, zumindest wie sie in der Abrechnung definiert ist, findet sich ein reduzierter Bindemittelgehalt von lediglich 12 kg/m². Der Mindestbindemittelgehalt gemäß den Richtlinien und Vorschriften für den Straßenbau (RVS 8.513) beträgt demgegenüber 18 kg/m².

Ergebnis 28

Eine Dokumentation dieser Ausführungsänderungen bei der Bodenstabilisierung liegt nicht vor, demzufolge wurde auch kein nachvollziehbarer und objektiver Preisvergleich durchgeführt. Ordnungsgemäß hätte ein entsprechendes Nachtragsangebot vorgelegt werden müssen, dessen Kalkulation mit der Kalkulationsbasis des Hauptangebotes auf Übereinstimmung zu überprüfen gewesen wäre.

¹ Kunststoffvlies liefern und verlegen; Kunststoffvlies verschweißen; Zementstabilisierung 20 cm dick herstellen; Zement liefern

NÖPLAN:

Die Ansicht des LRH, es liege keine Dokumentation der Ausführungsänderung vor, ist falsch. Der genaue Verlauf der entsprechenden Tätigkeiten und deren Begründungen sind im Schlußbericht der NÖPLAN vom 13. Juni 1990 zusammengefaßt.

Bereits in diesem Bericht wurden die notwendigen Mehrkosten erkannt und ein objektiver Preisvergleich von verschiedenen Lösungsmöglichkeiten durchgeführt.

Der Bindemittelgehalt der Stabilisierung entspricht den Angaben des Bodengutachters mit ca. 60 kg/m³ bei einer stabilisierten Stärke von 20 cm. Da uns bis dato keine Schäden am Unterbau der Straßen bekannt sind, ist diese Angabe des Bodengutachters als richtig bestätigt. Gegenüber der Ansicht des LRH von mind. 18 kg/m² konnte für das Land NÖ eine Einsparung von ca. S 180.000,- (exkl. MWSt, Preisbasis 1990) erreicht werden.

Da die ARGE Straßenbau die Stabilisierung gleichpreisig mit Kalk durchführte, war ein Nachtragsanbot hinfällig (Derzeit ist die Tonne Kalk gegenüber der Tonne Zement doppelt so teuer).

LRH: Die Stellungnahme wird nur bezüglich des Preisvergleiches und der Dokumentation in Form des Abschlußberichtes vom 13. Juni 1990 zur Kenntnis genommen. Die NÖPLAN wäre jedoch verpflichtet gewesen, die erst der Stellungnahme beigelegten Unterlagen bereits im Zuge der Prüfung, spätestens jedoch bei den Schlußbesprechungen, vorzulegen. Auch in den jetzt vorliegenden Unterlagen ergibt sich kein Hinweis auf einen der tatsächlichen Ausführung entsprechenden Nachtragsauftrag.

7.2.9.3. Granitleistenstein

Im Zuge der Nachkontrolle wurde vor Ort geprüft, welche Sorte Leistenstein nun tatsächlich für die Ausführung der Alternativposition verwendet wurde. Dabei mußte festgestellt werden, daß statt dem alternativ angebotenen und in Auftrag gegebenen Leistensteintyp G4 (Höhe 17...22 cm, Breite 12...14 cm, Gewicht \cong 70 kg/m¹, Listenpreis 1997 S 202,--) der kleinste, schwächste und natürlich billigste Leistensteintyp, der zum höhenmäßig abgesetzten Abschluß von Verkehrsflächen geeignet ist, verarbeitet worden war, nämlich der Typ G3 (Höhe 17...22 cm, Breite 10...12 cm, Gewicht 60 kg/m¹, Listenpreis 1997 S 188,--). Dem Land ist damit ein finanzieller Nachteil in Höhe von rd. S 29.000,-- (exkl. MWSt., ohne Abzüge) entstanden.

Seitens der ARGE Stuaag-Strabag-Asphalt u.Beton wurde ein billigeres Produkt eingebaut, während der Preis für ein teureres Produkt vereinbart war. Darüber hinaus hat die örtliche Bauaufsicht den Einbau der Leistensteine nicht entsprechend kontrolliert. Neben der Verantwortung der Bauausführung ist jedenfalls auch die Bauaufsicht durch den Architekten mitverantwortlich.

Ergebnis 29

Entgegen dem Auftrag und der Verrechnung wurden kleinere Leistensteine verarbeitet und diese bauvertragswidrige Leistung auch abgenommen. Seitens der NÖPLAN ist die Rechtssituation zu prüfen und sind dementsprechende Schritte zu setzen, die auf die Abgeltung des dadurch entstandenen finanziellen Nachteils zielen. Dabei ist sowohl die Verantwortung des Bauleiters, der für die korrekte Ausführung der Leistung haftet, als auch die des Architekten, der die Leistung ab- bzw. übernommen hat, in die Überlegungen mit einzubeziehen.

NÖPLAN:

Seitens der NÖPLAN wurde der Vorwurf überprüft und als berechtigt anerkannt. Es wurde mit der Fa. Stuaq als federführende Firma der Arge Stuaq-Strabag-Asphalt und Beton vereinbart, daß der zu Unrecht verrechnete Betrag rückerstattet wird. Die Projektgesellschaft VIA im Konzern der Hypo-Leasing wurde diesbezüglich in Kenntnis gesetzt und aufgefordert, eine diesbezügliche Rechnung an die Firma Stuaq zu stellen.

LRH: Die Stellungnahme der NÖPLAN wird zur Kenntnis genommen. Die in Aussicht gestellte Rückzahlung ist bei der Leasingratenberechnung zu berücksichtigen.

7.2.9.4. Vergleich mit dem ursprünglichen Billigstangebot

Obwohl Preisvergleiche immer mit einer gewissen Unschärfe behaftet sind, wurden hier die abgerechneten Mengen der ARGE Stuaq-Strabag-Asphalt u. Beton mit den Preisen des ausgeschiedenen ursprünglichen Billigstbieters Universale verknüpft (Preise exkl. MWSt., ohne Nachlässe etc.). So ergibt sich bei Durchrechnung der Alternative Betonstein ein Betrag von rd. S 8.563.000,-- gegenüber der tatsächlichen Abrechnungssumme von S 10.360.122,18. Dies ergibt eine Preisdifferenz von rd. S 1.797.000,--.

Ersetzt man bei diesem Vergleich den Universale-Betonstein durch den teureren ARGE-Granitleistenstein ergibt sich immer noch eine markante Preisdifferenz von rd. S 1.618.000,--.

Ergebnis 30

Der nachträgliche Abrechnungsvergleich beim Gewerk Straßen- und Hofflächen zeigt aus heutiger Sicht, daß man mit dem seinerzeit ausgeschiedenen Angebot der Fa. Universale um zumindest 1,6 Mio S (o.USt, o.Nachlässe) billiger hätte abrechnen können.

NÖPLAN:

Der vorgeworfene Differenzbetrag ergibt sich größtenteils aus der Bauzeitverlängerung und den dadurch entstandenen Mehrkosten bei den Gemeinkosten.

Erklärung der S 1.600.000,--:

Position:		Positionspreis		
Baustelleneinrichtung		ARGE Baumeister	Firma Universale	
Ausschreibung	5 Monate	S 160.000,--	S 42.750,--	
Abrechnung	13 Monate	S 2.080.000,--	S 555.750,--	
Differenz				S 1.524.250,--
Stilliegezeit	1 Monat	S 140.000,--	S 18.900,--	S 121.100,--
Summe				S 1.645.350,--

Ursache der Bauzeitverlängerung:

- 1. Bauzeitverzögerung bei den Rohbauarbeiten (ARGE Baumeister: Porr/ Neue Reform/Traunfellner)*
- 2. Konkurs Fa. TLM Gewerk Heizung/Lüftung/Sanitär*
- 3. Rechenzentrum*

Zum Zeitpunkt der Vergabe konnte die Bauzeitverlängerung nicht abgeschätzt werden (7 Monate im Bereich des Straßenbaus)

Zu 1.): Durch den Einbehalt einer Pauschale in der Höhe von S 800.000,-- wurde ein weit höherer Anteil des vermuteten Schadens abgedeckt.

Zu 2.): Der Konkurs einer Firma kann bei Auftragserteilung nicht vorhergesehen werden; das Konkursrisiko trägt entsprechend den allgemein gültigen Normen der Bauherr.

Zu 3.): Nutzerbedingte Bauzeitverzögerung auf Grund der erforderlichen Installationen im Bereich der Straßen und Hofflächen; z.B: Rückkühler, etc.

Ein von der NÖPLAN verursachter Schaden für das Land NÖ kann somit nicht nachvollzogen werden.

LRH: Die Stellungnahme der NÖPLAN wird zur Kenntnis genommen. Die Feststellung des LRH wird darin bestätigt.

7.3. Baumeisterarbeiten

7.3.1. Ausschreibung und Angebotseröffnung

Bei der Angebotseröffnung am 27. September 1989 im Rahmen eines offenen Vergabeverfahrens lagen 21 rechtzeitig eingelangte Angebote vor. Rechnerisch ungeprüft ergab sich folgende Reihung der Hauptangebote (Amtsentwurf) der ersten 5 Bieter:

	Bieter	Gesamtsumme Amtsentwurf	Gesamtsumme Alternative(n)
1.	Zwettler BaugesmbH., St.Pölten	59.655.077,70	59.192.537,70
2.	Holzmann BaugesmbH., Wien	62.743.939,20	
3.	ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform	65.179.355,--	60.937.360,--
4.	Ferro Betonit Werke AG, Horn	65.725.814,40	
5.	ARGE Schmoll-Steiner	65.859.018,90	63.224.658,14

7.3.2. Angebotsprüfung

Nach rechnerischer und fachtechnischer Überprüfung ergab sich gemäß Übersicht der NÖPLAN vom 3. Oktober 1989 folgendes Ergebnis:

	Bieter	Gesamtsumme	Anmerkung
1.	Zwettler BaugesmbH., St.Pölten	59.200.002,82	Alternative
2.	Zwettler BaugesmbH., St.Pölten	59.662.542,82	Amtsentwurf inkl.3% Angebots-Nachlaß
3.	ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform	59.989.876,80	Alternative inkl.2% Angebots-Nachlaß bei gemeinsamer Vergabe Erdarbeiten + Bau- meisterarbeiten ¹
4.	ARGE Schmoll-Steiner	63.224.658,14	Amtsentwurf inkl. 4% Angebots-Nachlaß
5.	ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform	63.492.470,35	Amtsentwurf inkl. 3% Angebots-Nachlaß

7.3.2.1. Alternative Zwettler

Die Alternative der Fa.Zwettler betraf die Garagenfußböden. Statt dem ausgeschriebenen Vakuumbeton wurde ein Industriefußboden eines bestimmten Fabrikates angeboten. Die

¹ Entsprechender Hinweis auf den 2%-Nachlaß fehlte bei den Erdarbeiten und Straßen- und Hofflächen!

diesbezügliche Stellungnahme des Statikers Dipl.Ing. Helmut Zieritz, St.Pölten lautete: "Beim Vakuumbeton können die Betoneigenschaften an der Oberfläche des Belages besser gesteuert werden, was sich günstig auf die Vermeidung von Rissen und die Betonfestigkeit auswirkt. Darüberhinaus gibt es gegen den herkömmlichen Betonbelag bei gleichen Festigkeiten und Abriebeigenschaften ... keine Bedenken."

7.3.2.2. Alternative ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform

Die Alternative der ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform umfaßte zahlreiche Ausführungsänderungen:

	Bauteil	Ausschreibung	Alternative
1.	Außenmauern	Quadro und Tektalan E21	38 cm Thermo ES mit Isolierputz und Silikatreibputz
2.	Wärmeschutz	Tektalan E21	Dryvit 6 cm mit Silikatreibputz
3.	Garagenfußböden	Vakuumbeton	Monolithbeton B 300 mit Einstreumaterial
4.	Rückhaltebecken	Beton-Fertigteil	Ortbeton
5.	Decken	Elementdecken (plattenförmige Beton-Fertigteile mit Ergänzung durch Ortbeton)	Spannbetonhohldielen (plattenförmige Fertigteile in Form von Hohlpfatten aus Spannbeton)
6.	Fassaden	Vormauerung	Dryvit 6 cm mit Silikatreibputz
7.	Werkstattfußböden	Asphaltplatten	Gußasphalt
8.	Wärmedämmung Wand/Decke	Foamglas	Styrodur

Zusammenfassend wurde von der NÖPLAN am 10. Oktober 1989 festgehalten:

- "Durch Wandaufbautenänderungen ... bedingter Planungsmehraufwand bzw. Planungsterminverlängerung (ca. 3 Monate) für Polier- und Schalungspläne.
- Die Alternativposition 6. ersetzt aus konstruktiven Gründen nicht die Ausschreibungspositionen und kann daher nicht kostenmindernd in Ansatz gebracht werden (-S 816.315,--)."

In der Stellungnahme aus konstruktiver Sicht des Dipl.Ing. Helmut Zieritz zur Alternativposition 5. wurde abschließend festgestellt: "Die Verwendung von Spannbetonhohldielen ... anstelle der vorgesehenen Elementdecken ... wäre ... abzulehnen."

Am 18. Oktober 1989 fand in Anwesenheit der ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform, der NÖPLAN und des Architekten eine Besprechung betreffend die Vergabe der Baumeisterarbeiten statt; tags darauf eine Besprechung NÖPLAN, Architekt und Statiker betreffend die Alternativposition 5. Der Statiker Dipl.Ing. Zieritz sprach sich im wesentlichen nochmals gegen die Verwendung der Spannbetonhohldielen aus. Der Architekt wandte sich im gleichen Zusammenhang gegen die statikbedingte Erhöhung der Decken aus, bestätigte jedoch auch die Einsparung an Baustahl.

Mit Schreiben der ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform vom 20. Oktober 1989 wurde der NÖPLAN eine "Angebot-Variante gemäß techn. Überprüfung auf Basis des Variantenvorschlages vom 26. September 1989" übermittelt, die als Ergebnis der vorherigen Besprechungen betrachtet werden kann. Da offenbar bis zu diesem Zeitpunkt noch immer Unklarheit in vielen Details bestand, findet sich hier nun eine genaue Darstellung der Alternativen samt genauer Mengen- und Preisermittlung. Da man bekannterweise ja auch mit der (Erst-)Alternative noch nicht Billigstbieter war, wurde nun das seinerzeitige Alternativangebot um weitere Alternativpositionen bzw. -angebote erweitert und gleichzeitig die Alternativpositionen 6. und 7. zurückgezogen:

	Bauteil	Ausschreibung	Alternative
9.	Hartschaumplatten	Floormate 200	Styropor PS 25-B1
10.	horizontale Bodenabdichtung	2 x 4 mm Plastomer ¹	detto, jedoch Weglassen von 3.992 m ²
11.	Bauzeit		Reduzierung um 2 Monate

In Summe wurde auf diese Weise eine Einsparung von S 4.753.320,-- gegenüber dem Hauptangebot errechnet. Das solcherart "nachgebesserte" Alternativangebot der ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform lag nun bei einer Gesamtsumme von S 57.705.255,67.

Diese "Alternativ-Variante" wurde nochmals vom Architekt und von der NÖPLAN geprüft und insofern korrigiert, als die Alternativpositionen 1. und 2. gestrichen wurden. Diese Streichung ergab nun eine neue Einsparung von S 3.094.430,-- was wiederum eine neue Gesamtsumme von S 59.282.196,51 (inkl. 3%+2% Nachlaß) ergab. (Nach den NÖPLAN-Unterlagen ergibt sich aufgrund eines geringfügigen Additionsfehlers eine Vergleichssumme von S 59.282.719,34.)

Am 2. November 1989 fand wiederum eine Besprechung bei der NÖPLAN statt, deren Ergebnis in einem Schreiben der ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform an die NÖPLAN (6. November 1989) mündete. Demnach sollten folgende Alternativpositionen zur Ausführung gelangen: 3., 4., 5., 8., 9a. und 9b., 10. und 11., was in Summe der oa. Einsparung von S 3.094.430,-- entsprechen sollte. Dessenungeachtet bot die ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform eine pauschale Einsparung von 3,4 Mio S an. Daraus resultiert eine nächste angebotene Gesamtsumme in Höhe von S 58.991.721,-- (basierend auf der unkorrigierten Summe des Amtsentwurfes, zzgl. S 278.00,-- für Baureinigung, abzgl. 3,4 Mio Pauschaleinsparung, abzgl. 3% Nachlaß, abzgl. 2% Nachlaß für gemeinsame Vergabe).

¹ In der Besprechung vom 18. Oktober 1989 wurde auch vereinbart, daß die verbleibende Bodenabdichtung nur mehr einlagig ausgeführt wird.

7.3.3. Auftrag

Vom 10. November 1989 stammt folgende Reihung der NÖPLAN, bei der die ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform erstmals an erster Stelle liegt:

	Firma	Gesamtsumme	Anmerkung
1.	ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform	58.966.169,53 ¹	teialternative Ausführung inkl. 3% Nachlaß und 2% Nachlaß für gemeinsame Vergabe mit den Erdarbeiten
2.	Zwettler	59.200.002,82	teialternative Ausführung inkl. 3% Nachlaß
3.	Universale	63.482.815,70	teialternative Ausführung
4.	Mayreder, Kraus u. Co.	63.640.710,44	Amtsentswurf inkl. 2% Nachlaß und 3% Nachlaß für gemeinsame Vergabe mit den Erdarbeiten
5.	Dipl.Ing. Brandstetter	65.691.216,78	teialternative Ausführung inkl. 3% Nachlaß

Das Alternativangebot der ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform wurde in der Folge als Best- und Billigstangebot bewertet. Nach zumindest noch einer Besprechung, nämlich am 17. Jänner 1990 und entsprechenden Adaptierungen der Alternativpositionen wurde die ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform von der NÖPLAN für den Auftrag vorgesehen. Der Baubeirat wurde mit dem beabsichtigten Zuschlag nicht befaßt.

Das Auftragsschreiben der NÖPLAN stammt vom 29. März 1990. Dort wurden folgende Alternativpositionen bestätigt, abgeändert bzw. andere Festlegungen getroffen:

Nr.	Bauteil	Ausschreibung	Alternative	Einsparung
1.	Außenmauern	Quadro und Tektalan E21	38 cm Thermo ES mit Isolierputz und Silikat-reibputz	entfällt
2.	Wärmeschutz	Tektalan E21	Dryvit 6 cm mit Silikat-reibputz	entfällt
3.	Garagenfußböden	Vakuumbeton	Monolithbeton B 300 mit Einstreumaterial	390.000,--
4.	Rückhaltebecken	Beton-Fertigteil	Ortbeton	entfällt (200.000,--)
5.	Deckenkonstruktion	Elementdecken	Spannbetonhohldielen	901.550,--
6.	Fassaden	Vormauerung	Dryvit 6 cm mit Silikat-reibputz	entfällt
7.	Werkstattfußboden	Asphaltplatten	Gußasphalt	entfällt
Nr.	Bauteil	Ausschreibung	Alternative	Einsparung

¹ Betrag ist mit den vorhandenen Unterlagen nicht nachvollziehbar

8.	Wärmedämmung Wand/Decke	Foamglas	Styrodur	entfällt (172.630,--)
9.	Hartschaumplatten	Floormate 200	Styrodur PS 25-B1	216.700,--
10.	Horizontale Boden- abdichtung	2 x 4 mm Plastomer	detto, jedoch Weglassen von 3.992 m ² Rest einlagig zum hal- ben Einheitspreis lt. Hauptangebot	499.000,--
11.	Bauzeit		Reduzierung um 2 Monate	506.500,--
				2.513.750,--

Andere wichtige Festlegungen:

- Ausführung des Sichtbeton-Hohlblock-Mauerwerks
- 5.500 m³ Baugrubenaushub (0-1,25 m tief) für "Frostschutz-Überschüttungen" zu einem Einheitspreis von S 99,--/m³. (Bei den Erdarbeiten beträgt der Preis für die gleiche Leistungsposition S 8,--/m³!)
- Das Rückhaltebecken ist gemäß der Leistungsgruppe Beton- und Stahlbeton zu errichten.
- In Abänderung zu den AVB wird der Deckungsrücklaß von 10% auf 7% reduziert.

Ergebnis 31

Trotz der begründeten Bedenken des Statikers und des Architekten wurde der alternativen Deckenausführung in Form von Spannbetonhohldielen seitens des Auftraggebers zugestimmt und diese auch mit Bedingungen¹ beauftragt, obwohl zum damaligen Zeitpunkt die technische Durchführung im Detail unklar war bzw. die Machbarkeit keineswegs feststand.

NÖPLAN:

Diesbezüglich erlauben wir uns, auf das Auftragschreiben an die ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform zu verweisen, in dem wie folgt festgehalten wurde:

„Die Pauschaleinsparung für die Ausführungsvarianten von S 3.027.370,-- und der Sondernachlaß von S 800.000,-- gelten ohne Rücksicht jedweder Massenmehrung oder Massenminderung bzw. bei Ausführung laut Ausschreibung für den Fall, daß die Variantenausführung die Vertrags- und Ausschreibungsbedingungen nicht erfüllt“. (Zitat Ende)

Somit kann als eindeutig definiert festgehalten werden, daß die Einsparungen auch für den Fall volle Gültigkeit besitzen, wenn seitens des Auftragnehmers der Nachweis für die Gleichwertigkeit der Spannbeton-Hohldielendecke gegenüber der ausgeschriebenen Elementdecke nicht erbracht werden kann. Der Bauherr wird somit in jedem Fall schadlos gehalten.

LRH: Die Stellungnahme der NÖPLAN wird nicht zur Kenntnis genommen. Es gehört zu den ureigensten Aufgaben eines Technischen Projektmanagements, wesentliche Entscheidungen über konstruktive Ausführungsvarianten bzw. –alternativen selbst zu treffen und dies nicht dem Auftragnehmer zu überlassen. Im ggst. Fall wären für diese Entscheidung 19 Kalenderwochen zur Verfügung gestanden.

¹ s. Beilage B, Pkt.2. des Auftragschreibens vom 29. März 1990

Die Auftragssumme errechnet sich wie folgt:

Angebotssumme Amtsentwurf (korrigiert)	65.456.155,--
angebotene Pauschaleinsparung (S 3,4 Mio) abzgl. der Alternativpositionen 4. und 8. -S 372.630,--)	-3.027.370,--
Zwischensumme 1	62.428.785,--
abzgl. Sondernachlaß ¹ (entspricht 1,28% v. 62.428.785,--)	-800.000,--
Zwischensumme 2	61.628.785,--
abzgl. 2% (von 65.456.155,--) Nachl. f. gemeinsame Vergabe mit den Erdarbeiten	-1.309.123,10
Gesamtauftragssumme	60.319.661,90

Unter Berücksichtigung des 3%igen Skontos gemäß AVB und dem 3%igen Sonderskonto gemäß Angebot ergibt sich eine voraussichtliche Firmenverdienstsumme von S 56.754.769,88.

7.3.4. Vergleich

Ein Vergleich mit den anderen für eine Vergabe in Frage kommenden Angeboten wurde seitens der NÖPLAN nicht angestellt bzw. wurden keine derartigen Unterlagen vorgelegt. Er soll daher hier nachgeholt werden:

	Bieter	Gesamtsumme	abzgl. 3% Skonto gemäß AVB	abzgl. 3% Sonderskonto bzw. 1,167% Krediteinsparung gemäß AVB
1.	ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform	60.319.661,90	58.510.072,04	56.754.769,88
2.	Zwettler, Alternative	59.200.002,82	57.424.002,74	56.753.864,63 ²
3.	Zwettler, Amtsentwurf	59.662.542,82	57.872.666,54	57.197.292,52

Um die Angebote mit unterschiedlichen Zahlungszielen vergleichbar zu machen, wurde in der obigen Tabelle dem Betrag der ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform, der sich durch Abzug des 3%igen Sonderskontos ergibt, jeweils ein um die angenommene Krediteinsparung (bei einem um 60 Tage längeren Zahlungsziel) korrigierter Betrag gegenübergestellt. So zeigt sich, daß selbst nach den dargestellten schwierigen und langwierigen Angebotsverhandlungen mit der ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform, deren Angebot noch immer nicht billiger als jenes der Firma Zwettler ist. Die dargestellten und gegenübergestellten Beträge entbehren jedoch aus mehreren Gründen der Vergleichbarkeit, weil im ARGE-Auftrag zahlreiche Quantitäts- und Qualitätsveränderungen vorgenommen wurden, die mit den Preisen der Konkurrenzangebote nicht nachvollzogen wurden. Z.B. Mengenreduktion und Qualitätsverminderung bei der Bodenabdichtung, Bauzeitreduzierung, nicht nachvollziehbare Einsparung beim Rückhaltebecken uä.

¹ Betrag ist mit den vorhandenen Unterlagen nicht nachvollziehbar

² Einsparung an Zwischenfinanzierungszinsen: $(7\% \text{ p.a.} / 360) \times 60 = 1,167\%$

Ergebnis 32

Das Vergabeverfahren, insbesondere die Prüfung der Angebote und der Zuschlag, widersprach dem Grundsatz des freien und lautereren Wettbewerbes und der Gleichbehandlung aller Bieter. Nachvollziehbar wurden nur mit dem an ursprünglich dritter Stelle gereihten Bieter Nachverhandlungen geführt, die letztlich zu dessen Zuschlag geführt haben. Die rein rechnerische Vorreihung erfolgte teilweise aufgrund von Mengen- und Qualitätsverminderungen, ohne die entsprechende Vergleichbarkeit mit den anderen in Frage kommenden Angeboten herzustellen. Die beauftragte ARGE ist auch bei Außerachtlassen der Mengen- und Qualitätsänderungen nicht Billigstbieter, wenn man die finanziellen Auswirkungen bei unterschiedlichen Zahlungsbedingungen berücksichtigt.

NÖPLAN:

Grundsätzlich muß der Vorwurf, es sei rechnerisch nicht der Billigstbieter beauftragt worden, eindeutig zurückgewiesen werden, der unter Pkt.7.3.4 des LRH-Berichtes festgehaltene Vergleich ist somit unrichtig, die errechnete „voraussichtliche Firmenverdienstsumme“ von S 56.754.769,88 falsch. Im Auftragschreiben an die ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform wurde im Gegensatz zu der Darstellung des LRH von 3 % Skontro lt. AVB + 3 % Sonderskonto ein Sonderkonto von insgesamt 6 % vereinbart und auch in der Schlußrechnung vom 18. Dezember 1991 verrechnet. Der angeführte Vergleich wäre somit wie folgt zu korrigieren:

	<i>Bieter</i>	<i>Gesamtsumme</i>	<i>Abzügl.Skonto 3 % Skonto gem.AVB S</i>	<i>Vergleichssumme inkl. 6 % Skonto bzw. 1,167% Krediteinsparung S</i>
1.	<i>ARGE Traunfellner-Porr-Neue Reform</i>	60.319.661,90		56.700.482,19
2.	<i>Zwettler, Alternative</i>	59.200.002,82	57.424.002,74	56.753.864,63

Selbstverständlich wurden auch mit der Fa. Zwettler Gespräch hinsichtlich einer eventuellen Auftragserteilung und Abklärung des Angebotes geführt (Aktenvermerk vom 23. Oktober 1989). Der Vorwurf einer Ungleichbehandlung der Bieter ist somit als gegenstandslos zurückzuweisen.

LRH: Die Stellungnahme der NÖPLAN wird teilweise zur Kenntnis genommen. Das Auftragschreiben läßt offenbar zwei unterschiedliche Berechnungsweisen für die Billigstbieterermittlung zu.

Die NÖPLAN wäre verpflichtet gewesen, alle prüfungsrelevanten Unterlagen rechtzeitig vorzulegen. Die erst jetzt vorgelegte Besprechungsnotiz mit der Fa.Zwettler wird zur Kenntnis genommen.

7.3.5. Bauzeit

Im Auftragsschreiben war die Bauzeit wie folgt festgelegt:

- Baustelleneinrichtung Februar 1990..... 1 Monat Anlaufzeit
- Baubeginn Rohbau..... 1. März 1990
- Gesamtfertigstellung..... 30. April 1991..... 13 Monate Bauzeit

Der tatsächliche Leistungszeitraum dauerte vom 1. Februar 1990 bis zum 30. November 1991. Das entspricht einer Bauzeit von 21 Monaten (22 Mo abzgl. 1 Mo Anlaufzeit). In der Schlußrechnung wurden jedoch nur 15,5 Monate Bauzeit in Rechnung gestellt und ein diesbezügliches Pönale von S 800.000,-- in Abzug gebracht.

7.3.6. Schlußrechnung

Die Schlußrechnung wurde am 18. Dezember 1991 ausgestellt und langte tags darauf bei der NÖPLAN ein. Die Überprüfung durch den Architekten dauerte bis 10. März 1992, die überprüfte Schlußrechnung langte einen Tag später bei der NÖPLAN ein. Die Überweisung des Restbetrages seitens der NÖPLAN erfolgte am 19. März 1992. Die im Auftragsschreiben vereinbarte Zahlungsfrist von 90 Tagen nach Eingang der Schlußrechnung wurde daher exakt eingehalten.

Um einen gewissen Vergleich bzw. Zusammenhang mit dem Auftrag herstellen zu können, folgt hier die Zusammenstellung der Schlußrechnung (auf ganze Schilling gerundet):

Hauptauftrag	66.676.784,--
Nachtragsaufträge	1.533.853,--
Zwischensumme 1	68.210.637,--
Qualitätsabzug	-22.154,--
Zwischensumme 2	68.188.483,--
abzgl. 2% Nachlaß für gemeinsame Vergabe Erdarbeiten und Baumeisterarbeiten	-1.363.770,--
Zwischensumme 3	66.824.713,--
abzgl. Pauschaleinsparung lt. Auftrag	-3.027.370,--
abzgl. Pauschalnachlaß lt. Auftrag	-800.000,--
Zwischensumme 4	62.997.343,--
abzgl. Pönale wegen Bauzeitüberschreitung	-800.000,--
Zwischensumme 5	62.197.343,--
zuzgl. 20% MWSt.	12.439.469,--
Zwischensumme 6	74.636.812,--
abzgl. 6% Skonto	4.478.209,--
Zwischensumme 7	70.158.603,--
abzgl. allgemeine Bauschäden	-147.749,--
abzgl. zuordenbare Bauschäden	-40.266,--
abzgl. Mehraufwand für Wandbeschichtung	-14.411,--
Gesamtkosten Baumeisterarbeiten inkl. MWSt.	69.956.177,--

In der Kostenzusammenstellung der NÖPLAN, in der die MWSt., weil absetzbar, nicht berücksichtigt ist, wurden die Baumeisterarbeiten wie folgt dargestellt:

Summe Schlußrechnung	68.210.637,06
Summe Nachlässe	-2.163.769,65
Summe Skonti	-3.731.840,59
Abzüge für Bauschäden	-4.018212,62
Verrechnete Gesamtkosten	58.206.814,20

Die Zusammenstellung der Baukosten durch die NÖPLAN wurde anhand der angeführten Gewerke stichprobenweise überprüft. Sie kann als rechnerisch richtig und nachvollziehbar beurteilt werden.

7.3.7. Vergleich Auftragssumme - Abrechnungssumme

Auftrag	-56.754.769,88
Abrechnung	58.206.814,20
Mehraufwand absolut	1.452.044,32
Mehraufwand relativ	2,56%

In diesem Mehraufwand stecken keine separaten Preiserhöhungen, da der Auftrag zu Festpreisen vergeben war und die erwartbaren Preiserhöhungen bereits in den Einheitspreisen eingerechnet waren. Folglich handelt es sich hauptsächlich um in der Planung bzw. Ausschreibung nicht erfaßte Leistungen, die in ihrer Gesamtheit jedoch das übliche und normale Ausmaß nicht überschreiten. Eine eingehende Beschäftigung mit den zusätzlichen Leistungen war deshalb nicht notwendig.

8. Schlußrechnung der NÖPLAN

Die NÖPLAN hat mit Datum 3. August 1994 an die Hypo-Leasing die Schlußrechnung für das Kombiprojekt St.Pölten West für den Leistungszeitraum 17. August 1988 bis 1. Juli 1994 gelegt. Der Übersichtlichkeit und Klarheit wegen wurde die folgende Darstellung etwas modifiziert:

Öffentlichkeitsarbeit		353.308,01
Rechtsberatung		49.565,13
Hauptprojekt:		
Planung	24.257.479,83	
Bau (Immobilien)	125.634.625,75	
Immobilie Betriebsvorrichtungen	14.371.834,16 ¹	
Einrichtung (Mobilien)	18.411.715,35 ¹	
Nicht leasingfähig	266.476,87	182.942.131,96
EDV-Rechenzentrum:		
Planung	1.496.259,75	
Bau (Immobilien)	1.905.479,56	
Immobilie Betriebsvorrichtungen	3.182.971,47	
Einrichtung (Mobilien)	7.403.409,07	13.988.119,85
Summe		197.333.124,95
zuzgl. 6% Honorar NÖPLAN		11.839.987,65
Netto-Schlußrechnungssumme		209.173.112,45
zuzgl. 20% USt.		41.834.622,49
Schlußrechnungssumme		251.007.734,94

Anhand der beigelegten Zusammenstellung der Baukosten (inkl. Einrichtung und immobile Betriebseinrichtungen) sind diese Beträge sowohl bezüglich des Hauptprojektes als auch des EDV-Zentrums eindeutig nachvollziehbar. Die Aufteilung der Baukosten in Immobilien, Immoblie Betriebsvorrichtungen und Mobilien ist allerdings nicht immer logisch, beispielsweise die Zuordnung der Außenanlagen (rd. 9,2 Mio S) zu den Immobilien Betriebsvorrichtungen oder die Zuordnung der Schwachstromanlage, der Kräne, der Tankstelle, der Trockenbox oder des Bremsprüfstandes zu den Mobilien. Da dies auf die Gesamtabrechnung nur geringen Einfluß hat und die Hypo-Leasing in ihrer Endabrechnung auch noch Änderungen vorgenommen hat, braucht hier auf diesen Umstand nicht näher eingegangen werden.

Wegen fehlender Detailaufstellungen sind die oa. Kostenbeträge für die Öffentlichkeitsarbeit, die Planung und der relativ geringe Betrag für die Rechtsberatung nicht nachvollziehbar. Der Vollständigkeit halber sei auch darauf hingewiesen, daß die Kosten für den Grunderwerb nicht in der Schlußrechnung der NÖPLAN enthalten sind. Die diesbezüglichen Aufwendungen wurden direkt von der Hypo-Leasing getragen und scheinen daher nur in deren Endabrechnung auf (s.Pkt. 10.1 des Berichtes).

Das Honorar der NÖPLAN für das Projektmanagement ist im Geschäftsbesorgungs- und Werkvertrag vom 17. August 1988 geregelt. Es wird im Pkt. 3.2 als Entgelt bezeichnet und mit 6% der endgültigen Auftragssumme (exkl. Ust, abzgl. Grundkosten) festgelegt. Die Auftragssumme wiederum wird im Pkt. 2.1 als "Gesamtpreis für die Erbringung der vertragsgegenständlichen Leistungen" definiert. Eine genauere Zusammensetzung dieses Gesamtpreises ist nicht enthalten; insbesondere bleibt offen, ob auch die Aufwendungen für die Öff-

¹ Von Hypo-Leasing gegenüber der Schlußrechnung der NÖPLAN korrigierter Betrag. Da die Summe beider Beträge (= S 32.783.549,51) gleich blieb, wurde der Ursache für diese Korrektur nicht nachgegangen.

fentlichkeitsarbeit darin enthalten sind. In sinngemäßer Auslegung der weiteren Ausführungen im Pkt. 2 (Auftragssumme) kann davon ausgegangen werden, daß es um die Errichtungskosten im Sinne der ÖNORM B 1801 geht.

Auch im Grundsatzübereinkommen (zwischen dem Land NÖ und der Hypo-Bank / Hypo-Leasing) gibt es keinerlei Aufschluß bezüglich allfälliger Kosten für Öffentlichkeitsarbeit, weder in Hinblick auf eine diesbezügliche Leistungspflicht noch in Hinblick auf eine mögliche Basis für das Entgelt.

Die Aufwendungen für die Rechtsberatung sind ebensowenig in den Verträgen geregelt, insbesondere deren Anteil an der Basis für das NÖPLAN-Honorar. Hier kann jedoch bei sinngemäßer Anwendung der ÖNORM B 1801-1 (Pkt. 7.2.2) davon ausgegangen werden, daß Rechtsberatungskosten Bestandteil des Kostenbereiches Honorare sind und als solche zu den Errichtungskosten zählen.

Ergebnis 33

Die Schlußrechnung der NÖPLAN entspricht bei den Baukosten im wesentlichen den Anforderungen hinsichtlich der rechnerischen Nachvollziehbarkeit. Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Vergleichbarkeit wird empfohlen, sich in Hinkunft der Kostengliederung gemäß ÖNORM B 1801-1 zu bedienen, unbeschadet eventuell notwendiger Gliederungen in steuerrechtlicher Hinsicht.

NÖPLAN:

Grundsätzlich kann seitens der NÖPLAN nicht nachvollzogen werden, warum der LRH eine Rechnungszusammenstellung aus dem Jahre 1994 an den Richtlinien der ÖNORM B 1801-1. (datiert mit 1. Mai 1995) mißt.

Selbstverständlich wird die NÖPLAN aber bemüht sein, bei zukünftigen Abrechnungen diesen Richtlinien gerecht zu werden.

LRH: Die Stellungnahme wird bezüglich der zugesagten Anwendung der ÖNORM B 1801-1 zur Kenntnis genommen.

Ergebnis 34

Für die Kosten der Öffentlichkeitsarbeit, der Rechtsberatung und der Planung fehlen in der Schlußrechnung der NÖPLAN detaillierte Aufstellungen. Eine zielführende Prüfung bzw. Korrektur der Rechnung hat nicht stattgefunden. Die Aufstellungen sind von der NÖPLAN umgehend vorzulegen.

Die Berechnungsbasis für das Honorar der NÖPLAN ist in den Verträgen nicht eindeutig definiert. Dies betrifft insbesondere die Frage, ob die Kosten für die Öffentlichkeitsarbeit in die Honorarbasis einzubeziehen sind. Die Landesverwaltung wird aufgefordert, bezüglich der detaillierten Zusammensetzung der Honorarbasis der NÖPLAN eine rechtliche Klärung herbeizuführen und dementsprechende Konsequenzen zu ziehen.

NÖPLAN:

Wie im Nachhang zum Ergebnis bereits festgehalten, wurden seitens der NÖPLAN die detaillierten Kostenzusammenstellungen für Öffentlichkeitsarbeit dem vormaligen Kontrollamt übermittelt und die rechnerische Richtigkeit der Summen auch vom Rechnungshof bestätigt.

Hinsichtlich der Feststellungen zur Berechnungsbasis für das Honorar der NÖPLAN sei auf die zu Ergebnis 13 getroffenen Ausführungen verwiesen. Da die Öffentlichkeits-

arbeit sehr wohl im Leistungsspektrum des Geschäftsbesorgungs- und Werkvertrages vom 15. November 1988 enthalten ist und auch bei der Entgeltbemessung in Pkt. 3.2 keine weitere Einschränkung vorgesehen ist, ist davon auszugehen, daß die Kosten der Öffentlichkeitsarbeit in die Bemessungsgrundlage für die Honorarabrechnung mit einzubeziehen sind.

LR: Der zitierte, zwischen der NÖPLAN und der Hypo-Leasing abgeschlossene Geschäftsbesorgungs- und Werkvertrag, der das Honorar der NÖPLAN für das Projektmanagement regelt, ist dem Amt der NÖ Landesregierung bisher nicht vorgelegt worden. Die Abteilung Straßenspezialtechnik wird die vom NÖ Landesrechnungshof geforderte rechtliche Klärung herbeiführen, sobald die entsprechenden Unterlagen der NÖPLAN vorliegen.

LRH: Die Stellungnahme der NÖ Landesregierung wird zur Kenntnis genommen. Der LRH erwartet, über das Ergebnis der rechtlichen Klärung informiert zu werden.

Im Verlauf der Nachkontrolle wurde über Aufforderung eine Kostenzusammenstellung für den Bereich der Öffentlichkeitsarbeit von der NÖPLAN übermittelt, aus deren Summe der in der Schlußrechnung angeführte Betrag exakt hervorgeht. Die rechnerische Richtigkeit ist daher gegeben.

Inhaltlich auffallend sind die in der Aufstellung zahlreich enthaltenen Postgebühren, Hotel-, Restaurant- und Caferechnungen. Für den Spatenstich wurden rd. S 167.000,-- und für die Eröffnung rd. S 122.000,-- ausgewiesen, worin auch obgenannte Rechnungen enthalten sind. In Anbetracht des zur Bausumme relativ geringen Betrages dieser fraglichen Rechnungen wurde von einer eingehenden Prüfung abgesehen.

9. Zwischenfinanzierung

Die Kosten für die Zwischenfinanzierung gelten als Teil der Anschaffungskosten (im Grundsatzübereinkommen als Gesamtinvestitionskosten bezeichnet). Die Kosten für die Zwischenfinanzierung werden hier auch als "Bauzinsen" bezeichnet, zum Teil auch deshalb, weil dieser Begriff von der Hypo-Leasing in diesem Sinne verwendet wurde bzw. wird. Der hier angewandte Begriff "Bauzinsen" entspricht daher auch nicht der Definition dieses Begriffes in der ÖNORM B 2061.

9.1. Berechnungsmodus

Der Berechnungsmodus der Bauzinsen ist im Pkt. 5.1.3. des Grundsatzübereinkommens festgelegt:

VIBOR (Vienna interbank offered Rate) zzgl. 0,75%-Punkte, vierteljährliche Verrechnung und Anpassung (1.1., 1.4., 1.7. und 1.10. jeden Jahres) maximal jedoch Ausleihungskondition für Bundesländer p.a., halbjährlich dec., welche mindestens einmal jährlich festzustellen ist.

Bezüglich dieses vereinbarten Berechnungsmodus wurden folgende Mängel festgestellt:

Die offizielle Feststellung bzw. Veröffentlichung des VIBOR durch die Österreichische Nationalbank erfolgt erst seit Juli 1989, die ggst. Zwischenfinanzierung läuft jedoch seit Mai 1988. Diese Tatsache war den Vertragserstellern zwar bewußt, trotzdem wurde dieser Bereich nicht geregelt, sondern dessen Regelung auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Zu einer klaren Regelung der Zwischenfinanzierungszinssätze in der Zeit vor dem offiziellen Bestehen des VIBOR ist es jedoch nie gekommen. Seitens der Hypo-Leasing wurde der Einfachheit halber der vereinbarte Höchstsatz, nämlich die Landeskonkondition herangezogen.

Seitens der Nationalbank werden verschiedene VIBORs veröffentlicht, z.B. 1-Monats-VIBOR, 3-Monats-VIBOR ua. Diese Sätze beziehen sich auf die Ausleihungsdauer und stellen nach einem festgelegten Modus ermittelte Durchschnittswerte für Ausleihungskonditionen zwischen den Banken dar. Aus dem Vertrag geht nicht hervor, welcher VIBOR herangezogen werden sollte. Laut Aussage der Hypo-Leasing handelt es sich um VIBOR-Tageszinssätze jeweils zu Quartalsbeginn, was jedoch nicht nachvollziehbar ist. Die von der Hypo-Leasing im Zuge der Prüfung bekanntgegebenen VIBOR-Zinssätze passen mit den von der Nationalbank veröffentlichten VIBOR-Zinssätzen daher teilweise nicht zusammen.

Der Zuschlag auf den VIBOR in Höhe von 0,75%-Punkten stellt gewissermaßen das Entgelt für die Zwischenfinanzierung dar und erscheint in dieser fixen Höhe jedenfalls überhöht, insbesondere bei niedrigem Zinsniveau.¹ Die Marktkonformität ließe sich jedoch nur mittels öffentlicher Ausschreibung beurteilen. Bei zukünftigen Zwischenfinanzierungen sollte überlegt werden, von einem Fixzuschlag abzugehen und statt dessen einen relativen Zuschlag und im Falle von besonders niedrigem Zinsniveau - zur Abdeckung der Fixkosten der Leasinggesellschaft - einen fixen Sockelbetrag zu vereinbaren.

Der Terminus "Ausleihungskondition für Bundesländer" erweckt den Anschein einer offiziellen Kennzahl, zumindest jedoch eines bundesweit akkordierten Zinssatzes für alle Bundesländer. Dem ist jedoch nicht so. Den Recherchen zufolge handelt es sich dabei bis Mitte 1994 um (schriftlich festgehaltene) mündliche Vereinbarungen zwischen der NÖ Landesregierung (vertreten durch die Abteilung Finanzen) und der Hypo-Bank, erst ab dem 2. Halbjahr 1994 besteht eine fixe Bindung an die SMR (Sekundärmarktrendite + Zuschlag von 0,25%-Punkten). Auch hinsichtlich der Höhe dieses Zinssatzes besteht keine Einheitlichkeit, was durch die Vorlage divergierender Zinssätze im Zuge der Nachkontrolle bestätigt wurde.

Die Kapitalisierung der Zinsen bei Anwendung VIBOR oder Landeskonkondition ist unverständlichlicherweise unterschiedlich geregelt.

9.2. Bauzinsenermittlung

Im Zuge der Nachkontrolle wurde die Bauzinsenermittlung und die dazugehörigen Grundlagen von der Hypo-Leasing angefordert. Die Überprüfung hat folgendes ergeben:

- Seitens des Amtes der NÖ Landesregierung hat keine zweckdienliche Überprüfung stattgefunden.
- Die Ermittlung ist rechnerisch richtig.

¹ vgl. Zwischenfinanzierung Landhausviertel, Kreditauftragsvertrag mit NÖVV: VIBOR + 0,375%-Punkte, wobei die begleitende kaufmännische Kontrolle diesbezüglich keine Beurteilung abgab, weil der Aufschlag damals bereits mit dem Amt der NÖ Landesregierung "fixiert" war.

- Die Nachrechnung erfolgte allerdings nach eigener Auslegung bzw. Ergänzung zum vertraglichen Ermittlungsmodus. Dadurch ergaben sich betragsmäßig aber nur unerhebliche Abweichungen.
- Für die Zeit ohne offiziellen VIBOR wurde der vereinbarte Höchstzinssatz, nämlich die sgn. "Bundesländerkondition" herangezogen. Danach war der VIBOR inkl. 0,75 % Zuschlag immer höher als die "Bundesländerkondition", sodaß ebenfalls nur diese zur Anwendung kam. Schließlich mußte festgestellt werden, daß ausschließlich die "Bundesländerkondition" herangezogen wurde. Der Hinweis auf den VIBOR in der Abrechnung erscheint deshalb irreführend.
- Die Kapitalisierung der Zinsen wurde generell halbjährlich decursiv vorgenommen.
- Die zugrundegelegten Zinssätze (sowohl beim VIBOR als auch bei der "Bundesländerkondition") waren nicht immer nachvollziehbar.
- Die Zinssatzanpassung erfolgte nicht immer vertragskonform, sondern eher willkürlich und daher oft nicht nachvollziehbar.

Ergebnis 35

Die Bauzinsenregelung beim Kombiprojekt St.Pölten West war unvollständig und der Rechenmodus nicht klar genug geregelt.

Der Fixzuschlag auf den VIBOR in Höhe von 0,75 %-Punkten war tendenziell zu hoch, wengleich dieser Zinssatz aufgrund der jeweils günstigeren Landeskondition nicht zur Verrechnung kam.

Die Bauzinsenermittlung wurde von der Landesverwaltung nicht überprüft.

Zukünftige Leasingfinanzierungen sowie allfällige Zwischenfinanzierungen sind gemäß ÖNORM A 2050 bzw. dem NÖ Vergabegesetz auszuschreiben und zu vergeben. Die zugrundeliegenden Verträge sind finanzmathematisch exakt und unmißverständlich zu fassen.

LR: Wie der NÖ Landesrechnungshof selbst feststellt, ist die Ermittlung (der Bauzinsen) rechnerisch richtig. Zusätzlich wird angemerkt:

Ein finanzieller Nachteil für das Land ist aus den Darstellungen des NÖ Landesrechnungshofes nicht ableitbar. Die Prüfung der Bauzinsen erfolgt im Rahmen der Prüfung der Endabrechnung. In der Zwischenzeit werden auch Leasingfinanzierungen gemäß NÖ Vergabegesetz ausgeschrieben.

LRH: Die Stellungnahme wird teilweise zur Kenntnis genommen. Eine Überprüfung der Bauzinsenberechnung hätte bereits im Zuge der Überprüfung der Endabrechnung erfolgen müssen, wo sie allerdings unterblieben ist.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Forderung des LRH nach ÖNORM-gemäßer Ausschreibung grundsätzlich alle Leasingfinanzierungen umfaßt, demzufolge auch jene unterhalb der Schwellenwerte gemäß NÖ Vergabegesetz.

9.3. Kosten der Zwischenfinanzierung

Die Kosten für die Zwischenfinanzierung stellen sich wie folgt dar:

Hauptprojekt	18.862.463,63
EDV-Zentrum	93.074,41
Nicht leasingfähige Güter	128.922,81
Summe Bauzinsen absolut	19.084.460,85

Für die Zeit von Dezember 1988 bis Dezember 1991 betragen die relativen Zwischenfinanzierungskosten in Bezug auf die Errichtungskosten (S 209.173.112,45) rd. 9,1 %, in Bezug auf die Baukosten (S 171.176.512,23¹) rd. 11,1 %.

10. Endabrechnung der Hypo-Leasing

Auf die vertraglichen Grundlagen, die Ermittlung und Verrechnung des Bauträgerentgelts für die Hypo-Leasing wurde bereits im Pkt.5 des ggst. Berichtes eingegangen.

Die Endabrechnung durch die Hypo-Leasing wurde aus verschiedenen Gründen zeitlich getrennt für Immobilien und Mobilien vorgenommen. Innerhalb dessen erfolgte eine Untergliederung in Hauptprojekt und EDV-Zentrum. Hinsichtlich der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit auf Basis der Schlußrechnung der NÖPLAN wirkt sich dieser Umstand sehr ungünstig aus.

10.1. Immobilien

10.1.1. Hauptprojekt

Die von der Hypo-Leasing vorgelegte Endabrechnung für die Immobilien des Hauptprojektes stellt sich wie folgt dar:

Grundkosten		26.889.487,44
Öffentlichkeitsarbeit	353.308,01	
Planungskosten	24.307.044,96	
Immobilie Projektkosten	140.006.459,91	164.666.812,88
direkt bezahlte Projektkosten (Hypo-Leasing)		3.072.151,31
Zwischensumme		194.628.451,63
Honorar NÖPLAN (6% v. 164.666.812,88)		9.880.008,77
Bauzinsen bis Übergabe	18.854.158,82	
Bauzinsen auf USt.	8.304,81	18.862.463,63
Bauträgerentgelt Hypo-Leasing		1.051.532,36
Gesamtsumme = Kalkulationsbasis für die Leasingratenermittlung		224.422.456,39

Die Überprüfung bzw. Plausibilitätskontrolle hat folgendes ergeben:

- Grundkosten: Eine Zusammenstellung der Grundkosten wurde im Zuge der Nachkontrolle vorgelegt, der angeführte Betrag ist damit ausreichend nachvollziehbar. Auf die darin enthaltene Grundstücksprovision der NÖPLAN, behandelt im Pkt. 4.2 des ggst. Berichtes, sei hier hingewiesen.
- Öffentlichkeitsarbeit: Der hier angeführte Betrag ergibt sich direkt aus der Schlußrechnung der NÖPLAN; auf die Feststellungen des Pkt. 8 sei hingewiesen.
- Planungskosten: Gegenüber dem in der Schlußrechnung der NÖPLAN angeführten Betrag

¹ = 197.333.124,95 - 24.257.479,83 - 1.496.259,75 (vgl. Punkt 8 des Berichtes)

besteht eine Differenz von +S 49.565,13. Dies entspricht exakt den in der Schlußrechnung der NÖPLAN angeführten Rechtsberatungskosten. Die Rechtsberatungskosten wurden von der Hypo-Leasing in die Planungskosten "integriert", was auch der normgemäßen Kostengliederung entspricht (s. auch Pkt. 8. des Berichtes).

- Immobiler Projektkosten: Der angeführte Betrag entspricht exakt der Summe aus den Immobilien und den Immobilien Betriebsvorrichtungen in der (von der Hypo-Leasing korrigierten) Schlußrechnung der NÖPLAN, ist also nachvollziehbar.
- Die Zusammensetzung der direkt von der Hypo-Leasing bezahlten Projektkosten konnte mangels einer entsprechenden Aufstellung nicht nachvollzogen und deren Richtigkeit nicht überprüft werden. Dieser Mangel ist bei der Überprüfung durch das Amt der Landesregierung nicht aufgefallen und daher nicht behoben worden.
- Honorar NÖPLAN: Die Basis für das 6%ige Honorar der NÖPLAN wird aus den Beträgen für Öffentlichkeitsarbeit, Planungskosten und Immobiler Projektkosten gebildet.
- Bauzinsen bis Übergabe: Die Bauzinsberechnung liegt der Endabrechnung bei, der angeführte Betrag ist grundsätzlich nachvollziehbar. Auf die kritischen Feststellungen zur eigentlichen Bauzinsermittlung im Pkt. 9 des Berichtes wird hingewiesen.
- Bauträgerentgelt Hypo-Leasing: Bezüglich des hier angeführten Betrages fehlt eine geeignete Zusammenstellung bzw. eine nachprüfbar rechnerische Ermittlung. Auf den Pkt. 5.4.1 des Berichtes wird hingewiesen.

Ergebnis 36

Die Hypo-Leasing ist umgehend aufzufordern, bezüglich der von ihr direkt bezahlten Projektkosten eine detaillierte und nachvollziehbare Zusammenstellung sowie die dazugehörigen Belege nachzureichen. Die Richtigkeit und Zweckmäßigkeit dieser Kosten ist vom Amt der Landesregierung zu prüfen und allfällige weitere Maßnahmen zu treffen.

LR: Die Hypo-Leasing wird aufgefordert werden, über die von ihr direkt bezahlten Projektkosten eine Zusammenstellung samt den dazugehörigen Belegen zur Überprüfung nachzureichen.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der LRH erwartet, über das Ergebnis der Überprüfung informiert zu werden.

10.1.2. EDV-Rechenzentrum

Die von der Hypo-Leasing vorgelegte Endabrechnung für die Immobilien des EDV-Rechenzentrums stellt sich wie folgt dar:

Planungskosten	1.496.259,75	
Immobilien Projektkosten	5.088.451,03	6.584.710,78
Honorar NÖPLAN (6% v. 6.584.710,78)		395.082,65
Bauzinsen bis Übergabe	38.155,55	
Bauzinsen MWSt.	54.918,86	93.074,41
Bauträgerentgelt Hypo-Leasing		699.406,--
Gesamtsumme = Basis für die Leasingratenermittlung		7.772.273,84

Die Aufstellung ist anhand der Schlußrechnung und der beiliegenden Bauzinsenermittlung rechnerisch nachvollziehbar. Das falsch in Rechnung gestellte Bauträgerentgelt wurde schon im Pkt. 5.4.2 behandelt und wurde bereits im Zuge der Prüfung folgende korrigierte Endabrechnung vorgelegt:

korrigiertes Bauträgerentgelt Hypo-Leasing	69.941,--
korrr. Gesamtsumme = korrr. Basis für die Leasingratenermittlung	7.142.808,84

10.2. Mobilien

Die bis zum Übergabezeitpunkt angefallenen Bauzinsen wurden zur Gänze bei den Immobilien berücksichtigt und scheinen in den folgenden Aufstellungen daher nicht auf.

10.2.1. Hauptprojekt

Die Mobilien des Hauptprojektes wurden von der Hypo-Leasing nach steuerrechtlichen Gesichtspunkten in Abänderung gegenüber der Aufstellung der NÖPLAN neu aufgelistet, wodurch sich eine Differenz zur Schlußrechnung der NÖPLAN ergab. Die neue Aufstellung diente gleichzeitig als Protokoll für die Übergabe der darin aufgelisteten mobilen Geräte und Einrichtungsgegenstände an das Amt der NÖ Landesregierung als Nutzer (31. Dezember 1991).

Die von der Hypo-Leasing mit 29. Dezember 1995 vorgelegte Endabrechnung für die Mobilien des Hauptprojektes stellt sich wie folgt dar:

Mobilien	Kurzläufer (Grundmietdauer 4 Jahre)	Langläufer (Grundmietdauer 9 Jahre)
	6.841.272,39	11.442.623,28
6% Honorar NÖPLAN	410.476,34	686.557,40
Gesamtsumme = Basis für die Leasingratenermittlung	7.251.748,73	12.129.180,68

Die in der Abrechnung der Hypo-Leasing ausgewiesenen Beträge für die Mobilien - in Summe S 18.283.895,67 - sind gegenüber der korrigierten Schlußrechnung der NÖPLAN¹ um S 127.819,68 geringer. Aus den vorgelegten Unterlagen ist diese Differenz nicht erklärbar. Da diese Abweichung jedoch in Relation zu den Gesamtkosten sehr gering ist, wurde von einer Detailprüfung abgesehen.

10.2.2. EDV-Zentrum

Die Endabrechnung der Mobilien für das EDV-Zentrum läßt sich aus der Schlußrechnung der NÖPLAN rekonstruieren. In diesem Fall beträgt die Grundmietdauer 7 Jahre.

	Mobilien Grundmietdauer 7 Jahre
	7.403.409,07
6% Honorar NÖPLAN	444.204,54
Gesamtsumme = Basis für die Leasingratenermittlung	7.847.613,61

¹ vgl. Pkt. 8 des Berichtes

10.3. Nicht leasingfähige Güter

Anhand des bereits erwähnten Übergabeprotokolls können auch die Kosten der nicht leasingfähigen Güter ermittelt werden. Zum Schlußrechnungsbetrag der NÖPLAN kommen noch Kosten für nachträglich angeschaffte Güter im Wert von S 164.404,58. Mit dem Amt der NÖ Landesregierung als Nutzer war mündlich vereinbart, daß diese nicht leasingfähigen Güter dem Land direkt in Rechnung gestellt werden, was mit Schreiben der Hypo-Leasing an die Abt.B/2-E (jetzt ST 8) vom 29. Dezember 1995 erfolgte. Eine Begleichung der nachstehend angeführten "Rechnung" ist bis dato nicht erfolgt:

gemäß Schlußrechnung NÖPLAN	266.476,87
nachträgliche Anschaffungen	164.404,58
6% Honorar NÖPLAN v. S 430.881,45	25.852,89
Zwischensumme	456.734,33
zuzgl. Bauzinsen bis 23. Februar 1996	127.157,01
zuzgl. Bauzinsen MWSt.	1.765,80
Nettobetrag	585.657,14
zuzgl. 20% MWSt.	117.131,43
Gesamtbetrag	702.788,57

Die von der Hypo-Leasing im Zuge der Endabrechnungen vorgelegten Ermittlungen der Basen für die Leasingratenermittlung waren nach Vorlage zusätzlicher Unterlagen und Informationen weitgehend nachvollziehbar. Es wurde bereits festgestellt, daß das Land die detaillierte Ermittlung des Bauträgerentgelts für die Hypo-Leasing nachfordern sollte.

10.4. Kostenzusammenstellung

Anhand der oa. Endabrechnungen der Hypo-Leasing errechnen sich folgende Anschaffungskosten ohne der langfristigen Finanzierungskosten:

Immobilien Hauptprojekt (inkl. Grund und Öffentlichkeitsarbeit)	194.628.451,63
Immobilien EDV-Zentrum	6.584.710,78
Mobilien Hauptprojekt Kurzläufer (Grundmietdauer 4 Jahre)	6.841.272,39
Mobilien Hauptprojekt Langläufer (Grundmietdauer 9 Jahre)	11.442.623,28
Mobilien EDV-Zentrum (Grundmietdauer 7 Jahre)	7.403.409,07
direkt verrechnete nicht leasingfähige Güter (inkl. MwSt.)	548.012,88
Bauzinsen für Zwischenfinanzierung	19.084.460,85
Honorar NÖPLAN	11.842.182,59 ¹
Bauträgerentgelt Hypo-Leasing	1.121.473,36 ²
Anschaffungskosten (ohne langfristige Finanzierungskosten)	259.496.596,83

¹ Der Mehrbetrag von S 2.194,94 gegenüber dem von der NÖPLAN in Rechnung gestellten Betrag (vgl. Pkt. 8 des Berichtes) ergibt sich aus der Differenz bei den Mobilien und den nachträglichen Anschaffungen.

² Der angeführte Wert berücksichtigt die Korrektur des Bauträgerentgelts vom 17. September 1997 (vgl. Pkt. 5.4 des Berichtes)

Um einen Vergleich mit anderen Projekten zu erleichtern wird nachfolgend eine Kostenzusammenstellung anhand der normgemäßen Kostenbereiche vorgenommen:

Baukosten (Immobilien, Mobilien, direkt bezahlte Projektkosten, nicht leasingfähige Güter, direkt verrechnete MWSt.)	174.402.379,87
Honorare (Planungskosten + Honorar NÖPLAN \approx 22% der Baukosten)	37.998.795,31
Errichtungskosten	212.401.175,18
Grundkosten	26.889.487,44
Gesamtkosten	239.290.662,62
Zwischenfinanzierung + Bauträgerentgelt Hypo-Leasing (\approx 12% der Baukosten)	20.205.934,21
Anschaffungskosten (ohne langfristige Finanzierungskosten)	259.496.596,83

11. Vergleich Schätzkosten / tatsächliche Projektkosten

Vorweg ist festzuhalten, daß die Schätzkosten zu undifferenziert gehalten waren und im Projektverlauf ohne einheitliche Kostenstruktur gearbeitet wurde, was die notwendige Kostenverfolgung behindert und eindeutige Kostenvergleiche erschwert hat. Diese Problematik wurde jedoch schon im Pkt. 2.1 eingehend behandelt.

	Schätzkosten	tats. Projektkosten	Diff.%
Grund- und Nebenkosten	25.000.000,--	26.256.836,--	
Anschlußgebühren	5.000.000,--	985.960,--	
Baukosten + Betreuung	157.800.000,--	157.766.738,--	
Einrichtung + Betreuung	21.000.000,--	27.810.386,--	
Planung + Betreuung	26.200.000,--	27.475.085,--	
"Gesamtkosten" ohne MWSt., ohne Zwischenfinanzierung, ohne langfristige Finanzierungskosten, Preisbasis September 1989	235.000.000,-- ¹	240.295.005,-- (+ Bauzinsen: 19.084.461,--) (+ direkt verr. MWSt.: 117.131,--) (Vergleichssumme: 259.496.597,--) Preisbasis angenommen: Juni 1990	+2,25%
Schätzkosten valorisiert auf Preisbasis Juni 1990 \cong 0,8%	236.880.000,--	240.295.005,--	+1,44%

Wie obiger Tabelle zu entnehmen ist, verteuerte sich das Projekt unter Berücksichtigung einer geschätzten Baukostenerhöhung von rd. 0,8% um rd. 1,44% bzw. um rd. S 3.415.000,--. Diese "reale" Verteuerung läge durchaus im üblichen und vertretbaren Rahmen, ließe man die zusätzlich realisierten Maßnahmen außer Betracht, woraus sich ein etwas differenzierteres Bild ergibt.

¹ Mit dem VA 1991 durch den Landtag von NÖ beschlossen.

Folgende zusätzliche Maßnahmen wurden realisiert und dokumentiert, und zwar zusätzlich zu den ursprünglich geplanten Maßnahmen bzw. zusätzlich zu der sich aus der ursprünglichen Planung ergebenden Kostenschätzung:

- EDV-Zentrum 15,620 Mio
- Kommunikationsverkabelung..... 0,880 Mio
- Telefonanlage 0,848 Mio
- Funkanlage..... 0,260 Mio
- Behördenauflagen 1,200 Mio
- Nutzerwünsche 3,100 Mio
- Baugrunderschwernisse 2,000 Mio
- Summe 23,908 Mio

Berücksichtigt man diese Mehrleistungen und vergleicht sie mit den valorisierten Schätzkosten muß eine um S 20.493 Mio bzw. 9,5% überhöhte Kostenschätzung festgestellt werden.

Ergebnis 37

Der Vergleich zwischen den Schätzkosten und den tatsächlichen Projektkosten unter Berücksichtigung der zahlreichen dokumentierten zusätzlichen Maßnahmen (gegenüber der Schätzung) sowie der tatsächlichen Verteuerung läßt den Schluß auf eine rund S 20 Mio überhöhte Kostenschätzung zu. Als Hauptursachen sind mangelnde Bauvorbereitung in qualitativer und quantitativer Hinsicht in Verbindung mit schädlichem Zeitdruck sowie mangelnde Kontrolle des Architekten seitens der NÖPLAN festzustellen. In Hinkunft sind den Projektentscheidungen seriöse Kostenermittlungen zugrunde zu legen, wobei im Sinne besserer Übersichtlichkeit und Vergleichbarkeit tunlichst die Arten der Kostenermittlung gemäß ÖNORM B 1801-1 anzuwenden sind.

NÖPLAN:

Auch in diesem Fall muß die Aufforderung des LRH eine Kostenschätzung entsprechend der ÖNORM B 1800-1 als Anachronismus zurückgewiesen werden.

Im LRH-Bericht wird folgender Vergleich dargestellt:

Schätzkosten valorisiert auf

Preisbasis 1990: S 236.880.000,--

zuzügl. Mehrleistungen S 23.908.000,--

S 260.788.000,--

tatsächliche Projektkosten: S 240.295.005,--

Korrektweise muß somit festgehalten werden, daß die Schätzkosten um 7,858 % zu reduzieren wären, um den Idealfall Schätzkosten = tatsächliche Kosten herzustellen. Dieser Prozentsatz erscheint uns im üblichen Rahmen auch hinsichtlich der Tatsache, daß - wie im LRH-Bericht dargestellt - z.B. die Schätzkosten Baukosten + Baubetreuung verglichen mit den tatsächlichen Kosten lediglich um 0,00021% differieren.

Wie bereits bei der Beantwortung zum Ergebnis 1 möchten wir auf die Vielzahl der vor Baubeginn abgehaltenen Baubeirats- und Arbeitskreissitzungen verweisen und können somit auch den Vorwurf einer mangelnden Bauvorbereitung in qualitativer und quantitativer Hinsicht in Verbindung mit schädlichem Zeitdruck seitens der NÖPLAN nicht akzeptieren.

Die Kontrolle des Architekten erfolgte im Rahmen der wöchentlich stattgefundenen Planungsbesprechungen und in den darüber hinausgehenden Einzelgesprächen.

LRH: Die Stellungnahme wird nicht zur Kenntnis genommen. Sie wird für das beabsichtigte Ziel – seriöse Kosten zu ermitteln – als nicht relevant erachtet. In der Stellungnahme zum Ergebnis 5 hat die NÖPLAN die Anwendung der ÖNORM B 1801 jedoch bereits zugesagt.

12. Leasingfinanzierung

12.1. Vertragsgrundlagen

Die langfristige Finanzierung des Kombiprojektes St.Pölten West erfolgt nach dem NÖ Sonderfinanzierungsmodell 1991. Die Vertragsgrundlage bilden der Rahmen-Mietvertrag und der Rahmen-Leasingvertrag, jeweils vom 4. Februar 1991.

12.2. Leasingraten

Im Punkt III der oa. Verträge ist die Ermittlung der Leasingrate, im Leasingvertrag als "Mietentgelt" bezeichnet, folgendermaßen geregelt:

"Das ... Mietentgelt besteht aus der Miete und der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe. Die Verpflichtung zur Bezahlung des Mietentgelts beginnt mit ... der Übergabe des Mietobjektes

Die jährlich im vorhinein zu entrichtende Miete ... beträgt: $M = \{K \cdot P\% / [1 - (1 - P\%)^G]\} \cdot D$

In dieser Formel bedeuten:

- D = Kautions = $\{[(N - G) \cdot (K_G / N) + K_G] / G$
- K = Kapital = Gesamtinvestitionskosten = Basis der Leasingratenermittlung
- K_G = Anteil an K , der auf nicht abnutzbare Wirtschaftsgüter (insbesondere Grund) entfällt
- N = betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des Objektes in Jahren (33 Jahre)
- G = Grundmietdauer in Jahren (25 Jahre)
- P = Gesamt-Sekundärmarktrendite der Anleihen im weiteren Sinne (Emittenten gesamt) gemäß Tabelle 5.4 des Statistischen Monatsheftes der Österreichischen Nationalbank, jeweils der zum Zeitpunkt der Mietvorschreibung zuletzt verlaublichste Quartalswert (Anm.: = 3. Quartal)"

Die Sekundärmarktrendite ist ein gewichteter Durchschnitt der Renditen¹ der an der Wiener Börse notierten Emissionen² in Schilling.

Die Ermittlung der Leasingraten in der Endabrechnung der Hypo-Leasing wurde stichprobenartig überprüft, insbesondere die zugrundegelegten Zinssätze. Die rechnerische Nachvollziehbarkeit war gegeben.

12.3. Erhöhung der Leasingzinssätze

Die der Leasingratenvorschreibungen der Hypo-Leasing zugrundegelegten Zinssätze entsprechen von 1992 bis 1994 vereinbarungsgemäß dem Wert der "Sekundärmarktrendite für Emittenten gesamt", jeweils für das 3. Quartal des Vorjahres.

¹ Duden Fremdwörterbuch, 6.Aufl.: Jahresertrag eines angelegten Kapitals

² Duden Fremdwörterbuch, 6.Aufl.: u.a.: Ausgabe von Wertpapieren oder Geld

Ab dem Jahr 1995 wurden für die Ermittlung des Leasingzinssatzes der Sekundärmarktrendite jeweils 0,2%-Punkte im Sinne einer seitens der Hypo-Leasing angestrebten und seitens der NÖ Landesregierung beschlossenen Änderung des Rahmen-Leasingvertrages zugezählt.

12.3.1. Formale Voraussetzungen

Grundlage für die Vertragsänderung war in erster Linie der Punkt XIII/2 des geltenden Rahmen-Leasingvertrages. Der Hypo-Leasing wird darin das Recht auf eine Erhöhung der Miete zugestanden:

"Die Mietberechnung erfolgt auf Basis der zum ... Vertragsabschluß ... geltenden Gesetzeslage, Verwaltungspraxis und Judikatur; sollte sich diese kostenwirksam für die Dauer des Mietverhältnisses ändern oder sollten der Vermieterin sonstige Lasten aufgrund ihrer Eigentümereigenschaft entstehen, ist die Vermieterin zu einer entsprechenden Anpassung berechtigt, wofür ihr die Beweispflicht obliegt."

Der vereinbarten Beweispflicht des Antragstellers Hypo-Leasing ist eine - nicht vertraglich formulierte - Genehmigungspflicht aufgrund einer wohl erforderlichen Beweiswürdigung durch das Land gegenüberzustellen.

Diese Vorgangsweise zur Erhöhung des Leasingzinssatzes minimiert das unternehmerische Risiko der Hypo-Leasing. Demgegenüber hat es das Land verabsäumt, die Berücksichtigung aller kostenreduzierenden Faktoren einzufordern bzw. zu vereinbaren.

Ergebnis 38

Der LRH bemängelt das Fehlen der Festlegung terminlicher und projektbezogener Kalkulationsgrundlagen, das Fehlen klarer Kriterien für die nachträgliche Erhöhung der Leasingzinssätze ebenso wie das Fehlen der Vereinbarung eines Berechnungsmodus hierzu. Die aufgezeigten Mängel erschweren die Ermittlung und Beurteilung der Anpassungsfaktoren. Damit werden nicht die notwendigen administrativen und projektorientierten Voraussetzungen geschaffen, um eindeutige Vorgangsweisen zu gewährleisten.

LR: Die Kriterien für die Erhöhung des Zinssatzes der Leasingrate waren gemäß Pkt. XIII/2 des Rahmen-Leasingvertrages und gemäß Pkt. 4.3 des Grundsatzübereinkommens definiert als Änderung der wesentlichen Grundlagen der Mietberechnung aufgrund einer geänderten Rechtslage, Verwaltungspraxis oder Judikatur.

Zur Aussage des NÖ Landesrechnungshofes, diese Bestimmung minimiere das unternehmerische Risiko der Hypo-Leasing, ist festzuhalten, daß eine solche Vertragsklausel im Immobilienleasingbereich, der durch lange Vertragslaufzeiten gekennzeichnet ist, branchenüblich ist. Es ist bekannt, daß eine entsprechende Bestimmung auch in Verträgen anderer Leasinggesellschaften enthalten ist. In den Verträgen mit der Hypo-Leasing ist darüber hinaus ausdrücklich die Beweispflicht der Vermieterin verankert.

LRH: Die Stellungnahme wird nicht zur Kenntnis genommen. Die NÖ Landesregierung beschränkt sich in ihrer Stellungnahme auf bereits im Bericht erläuterte Umstände und geht auf die vom LRH angeführten Kritikpunkte nicht ein.

12.3.2. Substanziale Begründung

Die Änderung des Rahmen-Leasingvertrages wurde seitens der Hypo-Leasing mit Schreiben vom 28. Oktober 1994 beantragt.

Die inhaltliche Begründung für die Erhöhung des Leasingzinssatzes stützt sich auf den durch die Hypo-Leasing beigebrachten "Aktenvermerk" vom 7. Februar 1994 der EIDOS Wirtschaftsbearbeitungsgesellschaft, betreffend die "Erhöhung der Refinanzierungskosten von Leasinggesellschaften durch die Steuerreform bzw. dem Inkrafttreten des Bankwesengesetzes". Die kapitalkostenrelevanten Auswirkungen der Steuerreform 1993 wurden dort mit 0,14%-Punkten und diejenigen des geänderten Bankwesengesetzes mit 0,09%-Punkten ermittelt, was eine Gesamtverteuerung der Kapitalkosten von 0,23%-Punkten ergab.

Dieser Aktenvermerk wurde trotz seiner nicht unerheblichen finanziellen Auswirkungen keiner kritischen Überprüfung seitens des Amtes unterzogen bzw. ist das Ergebnis einer solchen Überprüfung nicht dokumentiert. Die Auswirkungen der Erhöhung auf die folgenden Budgets wurden nicht weiter untersucht.

Von der Abteilung Finanzen wurde für die Sitzung der NÖ Landesregierung ein reduzierter Zuschlag in Höhe von 0,20%-Punkten zur Sekundärmarkttrendite beantragt.

Unberücksichtigt blieb im zitierten Aktenvermerk der Zusammenhang zwischen den angeführten Kapitalkostenerhöhungen und ihren Auswirkungen auf die Sekundärmarkttrendite selbst. In der Folge muß auf diesen Zusammenhang hingewiesen werden:

Die von der Kontrollbank erstellte und von der Nationalbank veröffentlichte Sekundärmarkttrendite stellt einen Leitzinssatz dar, der die durchschnittlichen Kapitalkosten in bestimmten Bereichen und zu bestimmten Zeiten wiedergibt. Die Höhe der Kapitalkosten ist keiner staatlichen Regelung unterworfen, sondern orientiert sich ausschließlich an den marktwirtschaftlichen Gegebenheiten. Zu den mitbestimmenden Faktoren zählen unter anderen auch die Steuergesetze und das Bankwesengesetz. Die Sekundärmarkttrendite errechnet sich aus den durchschnittlichen Kapitalkosten und fließt über die Refinanzierungskosten auch in die Kalkulation von Leasinggesellschaften ein.

Darüber hinaus merkt der LRH an, daß die Kostenüberwälzung auf die Zinssätze nur eine der Möglichkeiten der Reaktion der Kreditwirtschaft auf gesetzlich bedingte Kostensteigerungen ist und war. Es dürfen andere marktorientierte Möglichkeiten, wie die Straffung der internen Strukturen sowie jegliches Bemühen um Kostensenkungen, nicht außer Acht gelassen werden.

12.3.3. Beschluß der NÖ Landesregierung

Die NÖ Landesregierung faßte in ihrer Sitzung vom 21. Februar 1995 folgenden Beschluß, der hier auszugsweise zitiert wird:

„Änderung der jeweiligen Sonderfinanzierungsverträge für die in Anlage III¹ angeführten Projekte wie folgt:

Für "P" kommt "P + 0,2" zur Anwendung.²

Dies gilt für Miet- (Teil-) Perioden ab dem der Beschlußfassung durch die NÖ Landesregierung folgenden Monatsersten, befristet auf die Dauer von 5 Jahren, das heißt bis 31. Dezember 1999.

Zeitgerecht vor Ablauf dieser Befristung ist die Hypo-Leasing verpflichtet, die wirtschaftliche Berechtigung des Aufschlages durch das Gutachten eines Wirtschaftsprüfers nachzuweisen."

Ergänzend sei hier angeführt, daß gleichzeitig für alle ab 1995 abgeschlossenen Projekte der Hypo-Leasing eine Erhöhung der Leasingrate um 0,4%-Punkte beschlossen wurde.

Da die Auswirkungen der Zinssatzerhöhung für sämtliche von der Hypo-Leasing finanzierten Projekte von der antragstellenden Abteilung Finanzen nicht untersucht und vor allem im Antrag nicht dargestellt wurden, war eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für die Genehmigung nicht gegeben.

Ergebnis 39

Der LRH vertritt die Ansicht, daß die gewährte direkte Erhöhung des Leasingzinssatzes eine ungerechtfertigt hohe, über die Kapitalkostenanpassung anhand der Sekundärmarktrendite hinausgehende, Erhöhung der Mieten darstellt. Bei der rechnerischen Ermittlung dieses Zuschlages wurde die marktorientierte Anpassungsfunktion der Sekundärmarktrendite außer Acht gelassen. Der LRH empfiehlt dringend, die Grundlagen und die Ermittlung des Zinssatzaufschlages für die Hypo-Leasing umgehend einer eingehenden Prüfung zu unterziehen.

LR: Dem Beschluß der NÖ Landesregierung vom 21. Februar 1995 über die Erhöhung der Zinssätze lagen zwei Gutachten einer Wirtschaftsberatungsgesellschaft zugrunde, welche die Kapitalkostenverteuerung aufgrund der Steuerreform 1993 und der Änderung des Bankwesengesetzes untersuchten. Demnach betrug die Erhöhung aufgrund des Steuerrechtsänderungsgesetzes 1993 0,14 % Punkte und aufgrund der Änderung des Finanzmarktanpassungsgesetzes 1993 (Bankwesengesetz) 0,09 % Punkte. Die Gesamtverteuerung beläuft sich auf 0,23 % Punkte. Der von der NÖ Landesregierung beschlossene Aufschlag auf die damals gültige Leasingkondition von 0,2 % Punkten lag damit unter den gutachtlich ermittelten Prozentsätzen. Der Aufschlag ist bis 31. Dezember 1999 befristet. Vor Ablauf der Frist ist die Hypo-Leasing verpflichtet, die wirtschaftliche Berechtigung des Aufschlages durch ein Gutachten eines Wirtschaftsprüfers nachzuweisen. Die Ansicht, der Aufschlag sei ungerechtfertigt hoch, kann nicht geteilt werden. Der Standpunkt des NÖ Landesrechnungshofes wird im Rahmen der vertraglich vorgesehenen Prüfung miteinbezogen werden.

Ein Zusammenhang zwischen der Kapitalkostenverteuerung und der Entwicklung der Sekundärmarktrendite besteht - im Gegensatz zur Ansicht des NÖ Landesrechnungshofes - nicht. Dies wird auch durch ein Sachverständigen Gutachten von o. Univ.-Prof. Dkfm. Dr. Helmut Uhler, Abteilung für Industriefinanzierung und Investment Banking, Technische Universität Wien, bestätigt.

¹ Anlage III enthält alle vor 1995 abgeschlossenen Projekte der Hypo-Leasing, ua. „Kombiprojekt St.Pölten West“

² "P" = Sekundärmarktrendite, Definition s. Pkt.12.2

LRH: Die Stellungnahme wird nur hinsichtlich der Zusage, den Standpunkt des LRH im Rahmen der vorgesehen Prüfung miteinzubeziehen, zur Kenntnis genommen.

12.3.4. Finanzielle Auswirkungen

Eine im Zuge der Prüfung angestellte Leasingratenberechnung durch den LRH, unter Annahme der Fortschreibung der gewährten Erhöhung über die gesamte Grundmietdauer, weist allein für den Immobilienbereich des Hauptprojektes Mehrkosten von rd. S 6,9 Mio. aus. Für das Gesamtprojekt ist mit Mehrkosten bis zu 8 Mio S zu rechnen.

Die finanzielle Gesamtdimension des Beschlusses der NÖ Landesregierung ist jedoch eine wesentlich höhere, zumal durch die Änderung des Rahmen-Leasingvertrages sich die Leasingraten für sämtliche von der Hypo-Leasing finanzierten Bauvorhaben, vorerst befristet auf fünf Jahre, erhöht haben.

Ergebnis 40

Die Abteilung Finanzen hat künftig die finanziellen Mehrbelastungen und die budgetären Auswirkungen von beantragten Beschlüssen ausreichend detailliert sowie nachvollziehbar darzustellen.

LR: Die Abteilung Finanzen wird der Forderung nachkommen.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12.4. Umsatzsteuer

Die gesetzlichen Bestimmungen haben sich im bisherigen Vertragsverlauf bereits mehrmals geändert, wobei das diesbezügliche Risiko (üblicherweise) ausschließlich beim Leasingnehmer liegt.

Beim ggst. Leasing-Projekt wurden für die Jahre 1992 bis 1994 10% USt, für die Jahre ab 1995 20% USt in Rechnung gestellt. In der Prognose (Vergleichsrechnung) geht die Hypo-Leasing vorbehaltlich abermaliger gesetzlicher Änderungen davon aus, bis zum Jahr 2001 20% USt und ab 2002 keine USt mehr zu verrechnen.

Die bisherige Vorgangsweise und die Annahme der voraussichtlichen Entwicklung stimmen mit der derzeitigen Gesetzeslage überein.

12.5. Kautions

Die Kautions dient einerseits als Sicherstellung der ordnungsgemäßen Instandhaltung des Leasingobjektes sowie aller Forderungen und Ansprüche der Hypo-Leasing gegenüber und entspricht andererseits dem Restwert des Objektes nach Ablauf der Grundmietdauer. Ihre rechnerische Ermittlung erfolgt nach der im Pkt.12.2 angeführten Formel. Daraus ergibt sich ein Betrag von rd. S 74.780.000,--.

Dieser Betrag wird über die gesamte Laufzeit nicht verzinst und ist anlässlich der Beendigung des Mietvertrages von der Hypo-Leasing zurückzuzahlen bzw. im Falle des Verkaufs an das Land gegenzurechnen. Die Kautions wird mit keiner USt belastet. 1/25 ihres Betrages, das sind rd. S 2.990.000,--, wird jährlich mit der Miete dem Land zur Zahlung vorgeschrieben, sie ist also ein fixer Bestandteil der Jahresraten.

13. Ausgabenvergleichsrechnung:

- Leasingfinanzierung und Abwicklung über Errichtungsgesellschaften**
- Budgetfinanzierung mit Abwicklung durch die Landesverwaltung**

13.1. Ausgabenvergleich im Prüfbericht 1995

Im seinerzeitigen Prüfbericht wurde ein Kostenvergleich zwischen der hier gewählten **Leasingfinanzierung mit Abwicklung über eine Errichtungsgesellschaft** (= NÖPLAN) mit einer konventionellen **Abwicklung durch die Landesverwaltung** (= Straßenhochbau, jetzt Abt. Straßenspezialtechnik) **mit einer Finanzierung aus dem Budget** (mittels Kredit) ange stellt.

Um die Varianten vergleichbar zu machen, wurden alle Zahlungsströme durch Ermittlung des Barwertes auf einen Zeitpunkt ab- bzw. aufgezinst. Die Aufzinsung erfolgte jeweils auf den 1. Jänner 1993 mit Hilfe der Barwertmethode, die einen wirtschaftlichen Vergleich von einzelnen Varianten zuläßt. Unter Berücksichtigung der mit dem EU-Beitritt Österreichs erfolgten Änderung der Umsatzsteuer auf Mieten für Liegenschaften von 10% auf 20% betrug der so errechnete Barwert der Leasingraten (Immobilien und Mobilien) S 282,732 Mio. Der Barwert bei alternativer Finanzierung aus dem Budget betrug S 270,534 Mio. Die realisierte Abwicklungs- und Finanzierungsvariante war dieser Berechnung zufolge rd. S 12 Mio teurer.

Die NÖ Landesregierung hatte zu dieser Feststellung keine Stellungnahme abgegeben, sodaß der FKA seine diesbezüglichen Forderungen bekräftigte. Die von der Hypo-Leasing vorgelegte Stellungnahme wurde vom FKA inhaltlich nicht zur Kenntnis genommen, weil kein Kostenvergleich vorgelegt worden war.

Über Aufforderung der Abt.Landesamtsdirektion nahm die Abt.Finanzen mit Schreiben vom 30. Dezember 1996 zur Frage des Kostenvergleichs Stellung. Somit war zumindest die Grundvoraussetzung für eine inhaltliche Befassung mit den von der Abt.Finanzen dargelegten Argumenten und Zahlen möglich. Außerdem liegt ja in der Zwischenzeit eine endgültige Abrechnung als geeignete Grundlage vor und wurden auch die bundesgesetzlichen Umsatzsteuerbestimmungen für Leasingfinanzierungen neuerlich geändert, sodaß eine Nachkalkulation der seinerzeitigen Vergleichsrechnung angebracht war.

13.2. Kostenvorteilsgarantie

Im Zusammenhang mit der Vergleichsrechnung muß auf die sgn. "Kostenvorteilsgarantie" eingegangen werden, welche im Rahmen des "NÖ Sonderfinanzierungsmodells" seitens der Hypo-Leasing dem Land gegenüber abgegeben wurde. Diese vertragliche Erklärung der Hypo-Leasing garantiert einen Vorteil der Leasingfinanzierung von 20%-Punkten der Netto-Gesamtinvestitionskosten im Vergleich zu einer konventionellen Finanzierung. Dieser vordergründig unschlagbaren Günstigkeit der Leasingfinanzierung steht jedoch eine nicht objektive und daher nicht vergleichbare Ermittlung der Kosten bei der alternativen konventionellen Finanzierung (Kreditfinanzierung bzw. Finanzierung aus dem Budget) mit ebenso konventioneller Abwicklung durch die Landesverwaltung gegenüber.

Insbesondere führt folgendes zu einer ungerechtfertigten und einseitigen Bevorzugung der realisierten Abwicklungs- und Finanzierungsvariante:

- Skonti und Nachlässe werden einseitig als Kostenvorteil der Leasingfinanzierung betrachtet (Pkt. 1.7. der "Kostenvorteilsgarantie").

- Als Tilgungsdauer eines alternativen Kredites werden unübliche 25 Jahre fixiert (Pkt. 1.6. der "Kostenvorteilsgarantie").
- Die Umsatzsteuer und die Bauzinsen werden bei der Berechnungsbasis für den relativen "Kostenvorteil" nicht berücksichtigt, was zu einem unrealistisch überhöhten Prozentsatz führt, der keine wirkliche Aussagekraft aufweist.
- Ausgabenbestandteile der ggst. Leasingfinanzierung sind auch das NÖPLAN- Entgelt und das Bauträgerentgelt der Hypo-Leasing für deren Dienstleistungen. Bei einer vergleichbaren Abwicklung durch die Landesverwaltung und Finanzierung aus dem Budget fallen diese Ausgaben nicht an. Die vergleichbaren Aufwendungen der Landesverwaltung hätten im ggst. Fall keine nennenswerten zusätzlichen Budgetausgaben hervorgerufen, weil die Organisationsstruktur für die Errichtung von Straßenhochbauten bestehen blieb und das Einfließen des dort vorhandenen Fachwissens in die neue Abwicklungsstruktur keinen un- erheblichen Aufwand darstellte.

Ergebnis 41

Die von der Hypo-Leasing abgegebene Kostenvorteilsgarantie enthält teilweise nicht objektive Grundlagen für die Ermittlung der Vergleichsrechnung und führt daher zu nicht vergleichbaren Ergebnissen. In Hinkunft sind mit dem Ziel möglichst hoher Aussagekraft Vergleichsrechnungen auf eine realistische und objektive Basis zu stellen.

LR: Der NÖ Landesrechnungshof kritisiert, die Kostenvorteilsgarantie beruhe auf nicht objektiven Grundlagen und führe daher zu nicht vergleichbaren Ergebnissen. Zu den angeführten Punkten wird folgendes festgestellt:

- *Skonti und Nachlässe: Ein wesentlicher Vorteil des NÖ Sonderfinanzierungsmodells bestand in der Möglichkeit, mit den Bietern Verhandlungen zu führen und dadurch Preisnachlässe von S 7,386.770,16 (exkl. USt) zu erzielen. Bei einer Abwicklung durch die Landesverwaltung sind gemäß ÖNORM A 2050 Verhandlungen nicht zulässig; Preisnachlässe sind also ausgeschlossen. Daher ist dieser Umstand als Kostenvorteil des NÖ Sonderfinanzierungsmodells anzusetzen. An Skonti konnten S 8,329.895,69 (exkl. USt) lukriert werden. Skonti sind allerdings nicht nur bei Leasing- sondern auch bei Kreditfinanzierungen möglich. Aufgrund der weitaus höheren Flexibilität bei der Abwicklung durch eine Leasinggesellschaft ist jedoch hier die Erzielung von Skonti erfahrungsgemäß wesentlich effizienter. Die Laufzeit von Kredit- und Leasingfinanzierung bei der vertraglich vereinbarten Kostenvergleichsrechnung muß naturgemäß gleich lang sein, um die Kosten vergleichen zu können. Die Aussage, 25 Jahre Laufzeit als Tilgungsdauer eines Kredites wären unüblich, trifft zwar auf die Ausleihungen des Landes zu, ist aber in diesem Zusammenhang nicht relevant.*
- *Die Umsatzsteuer fällt bei Leasing, im Gegensatz zu einer Kreditfinanzierung, während der Bauzeit des Projekts nicht an, sondern ist erst nach der Fertigstellung mit der Leasingrate fällig. Die bei Leasingfinanzierung, im Gegensatz zu einer Kreditfinanzierung, während der Bauzeit anfallenden Bauzinsen sind hingegen als Teil der Gesamtinvestitionskosten anzusetzen, welche die Basis für die Berechnung der Leasingraten bilden. In der Kostenvergleichsrechnung werden daher die Bauzinsen sowie die Umsatzsteuer entsprechend ihrer Zuordnung und Fälligkeit berücksichtigt.*
- *NÖPLAN-Entgelt und Bauträgerentgelt der Hypo-Leasing: Auch bei einer Abwicklung durch die Landesverwaltung ist die Heranziehung von externen Gesellschaften für bestimmte Anforderungen, welche von der Landesverwaltung selbst nicht erbracht werden können, üblich. Die Einschaltung, wie in diesem Falle, der*

NÖPLAN ist also nicht an ein bestimmtes Finanzierungssystem gebunden. Im übrigen ist festzuhalten, daß auch die Übernahme dieser Agenden durch die Landesverwaltung mit Kosten verbunden gewesen wäre, welche dann allerdings in einer auf objektiven Grundlagen basierenden Vergleichsrechnung, wie sie der NÖ Landesrechnungshof einfordert, ebenso zu bewerten und anzusetzen wären. Das Bauträgerentgelt der Hypo-Leasing ist allerdings ein Spezifikum der Leasingfinanzierung.

LRH: Die Stellungnahme der NÖ Landesregierung wird hinsichtlich der Berücksichtigung der Umsatzsteuer und der Bauzinsen beim Ausgabenvergleich zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Ermittlung des relativen Kostenvorteils (der Leasingvariante) vertritt der LRH nachhaltig seinen Standpunkt, wonach die Umsatzsteuer und die Bauzinsen in der Basis enthalten sein müssen.

13.3. Abwicklungs- und Finanzierungsvarianten

Auf die oa. "Kostenvorteilsgarantie" wird im weiteren nicht mehr eingegangen, sondern analog zur Vergleichsrechnung gemäß dem Prüfbericht 1995 vorgegangen. Dieser Vergleich basiert auf folgenden Alternativen:

- Leasingfinanzierung mit Abwicklung durch die NÖPLAN anhand der bisherigen Abrechnung und der weiteren prognostizierten langfristigen Finanzierungskosten
- Budgetfinanzierung und Abwicklung durch die Landesverwaltung als einer zum damaligen Entscheidungszeitpunkt üblichen und daher grundsätzlich realistischen Finanzierungs- und Abwicklungsvariante. Sie stellte zum damaligen Zeitpunkt eine vielfach praktizierte und gängige Lösung dar. Dies war der Grund, gerade diese Variante zu vergleichen.

Grundsätzlich wären noch zwei weitere Varianten möglich gewesen, die jeweils eine andere Kombination der Abwicklungs- und Finanzierungsarten darstellen:

- Budgetfinanzierung mit Abwicklung durch die NÖPLAN
- Leasingfinanzierung mit Abwicklung durch die Landesverwaltung

Diese Varianten wurden keiner Vergleichsrechnung unterzogen.

13.4. Leasingfinanzierung mit Abwicklung durch NÖPLAN

Die von der Abt. Finanzen vorgelegten Leasingfinanzierungskosten basieren auf der Endabrechnung der Hypo-Leasing (6. April 1995) bzw. der Schlußrechnung der NÖPLAN (3. August 1994). Die Kalkulationsbasis setzte sich im Detail wie folgt zusammen:

Grundkosten	26.889.487,--
Baukosten	193.335.638,--
abzgl. Skonti und Preisnachlässe	-15.716.665,--
Zwischenfinanzierungskosten	18.862.464,--
zuzgl. Bauträgerentgelt für die Hypo-Leasing-	1.051.532,--
Basisvolumen Immobilien (Grundmietdauer 25 Jahre)	224.422.456,-- ¹
zzgl. Basisvolumen Mobilien 1 (Grundmietdauer 4 Jahre)	7.251.749,-- ²
zzgl. Basisvolumen Mobilien 2 (Grundmietdauer 9 Jahre)	12.129.181,-- ²
Gesamt-Basisvolumen	243.803.386,--
Summe der Leasingraten	533.077.323,--
Barwert der Leasingraten	253.179.776,--

Diese Berechnungsgrundlagen wurden überprüft und ist hiezu folgendes festzustellen:

- Die Kosten für das EDV-Zentrum sind nicht enthalten; die Vergleichsrechnung beruht demnach nicht auf den Gesamtprojektkosten (s. Pkt. 10 des Berichtes).
- Grundkosten: Bereits bei Pkt. 4.2 wurde auf die unzulässige Einbeziehung der Grundstücksprovision für die NÖPLAN in die Leasingratenbasis eingegangen.
- Baukosten: Der genannte Betrag ist in der Endabrechnung der Hypo-Leasing nicht enthalten bzw. nicht direkt ablesbar, er konnte jedoch aus folgender Summe errechnet werden: Öffentlichkeitsarbeit + Planungskosten + immobile Projektkosten + direkt bezahlte Projektkosten + Honorar NÖPLAN (=S 177.618.973,--) zuzgl. der in der Kostenzusammenstellung der NÖPLAN ermittelten Summe der Nachlässe und Skonti (vgl. Pkt.10.1.1 des Berichtes).
- Skonti und Preisnachlässe: Dieser Betrag ist gemäß der Baukostenzusammenstellung der NÖPLAN nachvollziehbar. Daß die Skonti und Preisnachlässe hier überhaupt angeführt werden, ergibt jedoch keinen Sinn, da diese Beträge weder fällig gestellt waren noch irgendeinen Zahlungsfluß zur Folge hatten. Die Höhe der tatsächlichen Baukosten wäre klarer zum Ausdruck gekommen, wenn ausschließlich die oben erwähnten S 177.618.973,-- angeführt worden wären.
- Zwischenfinanzierungskosten, das Hypo-Leasing-Bauträgerentgelt und die Zinssätze sowie die sonstigen Grundlagen sind der Endabrechnung der Hypo-Leasing entnommen (s. Pkt. 10.1.1 des Berichtes). Die Ermittlung ist rechnerisch grundsätzlich nachvollziehbar.
- Auffallend ist die geschätzte hohe SMR-Rate von 7,0% ab dem Jahr 1998, die wesentlich über dem Zinsniveau des Berechnungszeitpunktes liegt.

Die von der Abt. Finanzen vorgelegte Leasingratenberechnung wurde zum Zweck der besseren Vergleichbarkeit der im Zuge der Kontrolle angestellten Prognoseberechnungen in der Weise korrigiert, daß ab 1998 mit dem zuletzt geltenden Zinsniveau (SMR + 0,2%-Punkte = 5,66%) weitergerechnet wurde. Die anderen oa. Kritikpunkte und andere im Bericht aufge-

¹ vgl. Pkt.10.1.1 des Berichtes

² vgl. Pkt. 10.2.1 des Berichtes

zeigten notwendigen Korrekturen in der Abrechnung wurden hier jedoch nicht berücksichtigt, damit die Vergleichbarkeit weitgehend erhalten bleibt.

Die korrigierte Prognoseberechnung führt, bei gleichgebliebenen Investitionskosten (Leasingratenbasis), zu folgendem Ergebnis:

korr. Leasingraten Immobilien (Grundmietdauer 25 Jahre)	464.017.849,--
korr. Leasingraten Mobilien 1 (Grundmietdauer 4 Jahre)	9.070.718,--
korr. Leasingraten Mobilien 2 (Grundmietdauer 9 Jahre)	18.603.404,--
korrigierte Summe der Leasingraten	491.691.971,--
korrigierter Barwert¹ der Leasingraten (1. 1. 1992)	292.120.730,--

13.5. Variante: Budgetfinanzierung und Abwicklung durch die Landesverwaltung

Die Basisdaten für diese Variante wurden von der Abt.Finzen wie folgt dargestellt:

Grundkosten	26.889.487,--
Baukosten: 193.335.638,-- zuzgl. 20% USt.	232.002.766,--
Bauzinsen: 18.862.464,-- zuzgl. 20% USt.	22.634.956,--
Bauträgerentgelt: 1.051.532,-- zuzgl. 20% USt.	1.261.839,--
Basisvolumen Immobilien	282.789.048,--
Basisvolumen Mobilien 1 (inkl. 20% USt)	8.702.098,--
Basisvolumen Mobilien 2 (inkl. 20% USt)	14.555.017,--
Gesamt-Basisvolumen	306.046.163,--
Summe der Kreditraten	628.360.365,--
Barwert	292.007.210,--

Insgesamt wird demnach von einem Gesamt-Basisvolumen von S 306.046.163,- ausgegangen. Der zugrundegelegte Zinssatz (halbjährlich/dekursiv) beträgt im gewichteten Mittel 7,5% (arith. Mittel 7,51%). Die Summe der Kreditrückzahlungen über den gesamten Finanzierungszeitraum (analog dem Leasing) wurde anhand dieser Parameter mit S 628.360.365,-- errechnet.

Aufgrund der Differenz zwischen der Summe der Leasingraten und der Summe der Kreditraten von rd. S 95 Mio. spricht die Abt.Finzen von einem Kostenvorteil von rd. 48%, bezogen auf S 198.051.435,-- (=Baukosten exkl.USt, abzgl. Skonti und Preisnachlässe, zuzgl. Bauträgerentgelt, zuzgl. Mobilien 1 und Mobilien 2). Dieser Aussage müssen folgende Aspekte entgegengehalten werden:

¹ Barwertermittlung nach G.SEICHT: "Investition und Finanzierung" S.43

- Ein Vergleich zwischen mehreren langfristigen Finanzierungsalternativen kann jeweils nur mit den auf einen bestimmten gemeinsamen Bezugszeitpunkt ab- bzw. aufgezinnten Beträgen, den sgn. Barwerten, erfolgen. Dieser Barwertvergleich ist die ökonomisch einzig sinnvolle Methode zum Vergleich verschiedener Finanzierungsmodelle¹; er kann in absoluten Zahlen (Differenz) oder relativ (in %) erfolgen.
- Der hier angeführte relative Kostenvorteil ist aufgrund einer mathematisch unrichtigen Berechnung zustande gekommen, weil hier Brutto-Finanzierungsbeträge (inkl. Zinsen und Zinseszinsen mit 25-jähriger Laufzeit) mit Netto-Investitionskosten (also ohne Umsatzsteuer und Finanzierungskosten) in Beziehung gebracht wurden. Ein derartiger Bezug ist unzulässig und entbehrt jeder Aussage; der angeführte Kostenvorteil von 48% ist daher bedeutungslos.

Entgegen der seinerzeitigen Auffassung der Hypo-Leasing wurde bei der vorgelegten Vergleichsrechnung doch ein Barwertvergleich mit dem Bezugszeitpunkt 1. 1. 1992 angestellt. Wie den vorgelegten Unterlagen zu entnehmen ist, stünde einem Barwert der Leasingraten von S 253.179.776,-- ein Barwert der Kreditraten von S 292.007.210,-- gegenüber, was einem relativen Kostenvorteil der Leasingfinanzierung von rd. 13% gegenüber der Kreditfinanzierung entspräche.

Aus den vorgelegten Unterlagen ist die rechnerische Ermittlung der Barwerte jedoch nicht nachvollziehbar.

In der von der Abt. Finanzen vorgelegten und hier verkürzt dargestellten Kostenermittlung der Variante "Budgetfinanzierung / Abwicklung durch die Landesverwaltung" sind einige grundlegende Fehlannahmen mit prägnanten Auswirkungen auf die Finanzierungsbasis enthalten, die in der Folge dargestellt werden, wobei der Vergleichbarkeit wegen ebenfalls die Kosten des EDV-Zentrums fehlen sowie alle anderen im Bericht aufgezeigten notwendigen Korrekturen der Abrechnung nicht berücksichtigt werden:

- Das NÖPLAN-Honorar wäre nicht angefallen.
- Das Bauträgerentgelt für die Hypo-Leasing wäre ebenfalls nicht angefallen.
- Der LRH geht davon aus, daß bei korrekter Abwicklung durch die Landesverwaltung und Einhaltung der Vergabennorm A 2050 das Preis-Leistungsverhältnis nicht anders gewesen wäre als es sich bei der Abwicklung durch die NÖPLAN ergeben hat. Beim konkreten Vergleich bedeutet dies, daß natürlich nur mit den tatsächlich verausgabten Beträgen zu rechnen ist, während die fiktiven Beträge für die Nachlässe und Skonti völlig außer Betracht bleiben müssen, weil ihnen keine Zahlungsflüsse zugrunde liegen und sie aufgrund der Ausschreibungsbedingungen und des Vergabemodus keine finanzielle Bedeutung haben.
- Eine Zwischenfinanzierung wie beim Leasing kommt bei der budgetären Finanzierung nicht vor und wurde daher durch eine angenommene jährliche Kreditfinanzierung ersetzt.

¹ G.SEICHT: "Investition und Finanzierung" S.41

Unter diesen Prämissen errechnete der LRH folgendes (Vergleichs-) Finanzierungsvolumen:

Öffentlichkeitsarbeit ¹	353.308,01
Planungskosten ²	24.307.044,96
Immobilien Projektkosten	140.006.459,91
Mobilien 1 (Kurzläufer)	6.841.272,39
Mobilien 2 (Langläufer)	11.442.632,28
direkt bezahlte Projektkosten	3.072.151,31
Zwischensumme netto	186.022.868,86
20% USt	37.204.573,77
(Vergleichs-) Errichtungskosten	223.227.442,63
Grundkosten ³	26.248.555,24
(Vergleichs-) Finanzierungsvolumen (Budget+Landesverwaltung)	249.475.997,87

Bei der Vergleichsrechnung wurde davon ausgegangen, daß die jeweils erforderliche Jahresrate zu Jahresbeginn durch ein Darlehen zu den sogenannten Landeskonditionen (SMR + 0,25%-Punkte, halbjährlich/dekursiv) mit einer 15-jährigen Laufzeit bedeckt wird. Die Anpassung der Kreditzinsen unterliegt analog der Leasingfinanzierung ebenfalls einer jährlichen Anpassung an die SMR. Für den zukünftigen Zeitraum wird mit dem für das Jahr 1997 gültigen Zinssatz weitergerechnet.

Voraussetzung war also die Kenntnis der einzelnen Jahresraten. Diese konnten anhand der vorliegenden Unterlagen nicht lückenlos eruiert werden, sodaß bei der folgenden Aufstellung teilweise plausible Annahmen getroffen wurden.

Als Basis für die Vergleichsrechnung wird demnach von folgenden gerundeten Jahresraten ausgegangen:

Jahresrate 1988	1.657.000,--
Jahresrate 1989	31.130.000,--
Jahresrate 1990	49.408.000,--
Jahresrate 1991	90.629.000,--
Jahresrate 1992	76.652.000,--
(Vergleichs-) Finanzierungsvolumen (Budget+Landesverw.)	249.476.000,--

Zu Vergleichszwecken wurden drei verschiedene, bei der Budgetbewirtschaftung des Landes übliche bzw. mögliche Kreditvarianten untersucht, einmal mit gleichbleibender Tilgung,

¹ Kosten für Öffentlichkeitsarbeit wären bei Abwicklung durch die Landesverwaltung zumindest in dieser Höhe nicht angefallen.

² Inkl. Rechtsberatungskosten, die bei Abwicklung durch die Landesverwaltung wahrscheinlich nicht angefallen wären.

³ 26.889.487,44 abzgl. NÖPLAN-Honorar von S 650.932,20

einmal mit gleichbleibender Annuität und einmal mit gleichbleibender Annuität, wobei die ersten drei Jahre tilgungsfrei sind. Die Zinsen- und Barwertberechnung brachte folgendes Ergebnis, wobei als Vergleich nur die auf den 1. 1. 1992 bezogenen Barwerte heranzuziehen sind:

Kredit-Varianten bei Budgetfinanzierung	Summe der Rückzahlungen	Barwerte¹
gleichbleibende Tilgung	387.822.533,--	289.849.059,--
gleichbleibende Annuität	408.787.015,--	291.964.839,--
gleichbleibende Annuität, 3 Jahre tilgungsfrei	424.061.893,--	293.770.457,--

13.6. Barwertvergleich der Finanzierungs- und Abwicklungsvarianten

Korrigierter Barwert der Variante Leasing+NÖPLAN	Barwerte der Variante Budget+Landesverw.	absolute Differenz der beiden Varianten	relative Differenz der Variante Kredit+Landesverw.zur Variante Leasing+-NÖPLAN in %
292.120.730,--	289.849.059,--	2.271.671,--	0,78
	291.964.839,--	155.891,--	0,05
	293.770.457,--	-1.649.727,--	-0,56

Dieser objektive wirtschaftliche Ausgabenvergleich läßt keinen signifikanten Vorteil einer Finanzierungs- und Abwicklungsvariante erkennen. Er bestätigt unter Berücksichtigung von Unwägbarkeiten bei derartigen vergleichenden Prognosen die wirtschaftliche Gleichwertigkeit von Leasingfinanzierung mit Abwicklung durch Errichtungsgesellschaften einerseits und Budgetfinanzierung mit Abwicklung durch die Landesverwaltung andererseits. Die immer wieder als Entscheidungsaspekt angeführte wirtschaftliche Überlegenheit der Leasingfinanzierung mit Abwicklung durch Errichtungsgesellschaften ist beim Kombiprojekt St.Pölten West aus derzeitiger Sicht nicht gegeben.

Zumindest auf das ggst. Projekt bezogen ist aus heutiger Sicht der Schluß zulässig, daß eine ebenfalls ausgabenbezogene Variante mit Leasingfinanzierung kombiniert mit einer Abwicklung durch die Landesverwaltung günstiger gewesen wäre.

Ergebnis 42

Die von der Abteilung Finanzen vorgelegte Vergleichsrechnung enthält bei der Alternative "Budgetfinanzierung und Abwicklung durch die Landesverwaltung" Fehlannahmen, die zu falschen Ergebnissen und Interpretationen führten. In Hinkunft ist bei derartigen Finanzierungsvergleichen von realistischen und vergleichbaren Voraussetzungen auszugehen.

Die objektivierte Vergleichsrechnung widerlegt aus derzeitiger Sicht den von der Abt.

¹ Barwertermittlung nach G.SEICHT: "Investition und Finanzierung" S.43

Finanzen dargestellten bemerkenswerten Vorteil der Variante "Leasingfinanzierung mit Abwicklung durch die NÖPLAN" beim Kombiprojekt St.Pölten West. Die Variante "Budgetfinanzierung mit Abwicklung durch die Landesverwaltung" stellt sich ausgabenseitig gleichwertig dar. Vor künftigen Entscheidungen hinsichtlich Finanzierungs- und Abwicklungsvarianten sind objektive und nachvollziehbare Vergleichsrechnungen über die erwartbaren Ausgaben als Grundlage heranzuziehen.

LR: *Bezüglich der Feststellungen des NÖ Landesrechnungshofes zu der von der Abteilung Finanzen vorgelegten Kostenvergleichsrechnung ist folgendes zu bemerken:*

- *Die Gesamtinvestitionskosten für das EDV-Rechenzentrum waren in der Vergleichsrechnung nicht enthalten. Die Kosten sind allerdings bei beiden Finanzierungsmodellen weggelassen worden. Eine Berücksichtigung dieser Kosten hätte im Ergebnis der Vergleichsrechnung keine substantielle Auswirkung gezeitigt. Diese Vergleichsrechnung wurde anlässlich des Berichtes des Finanzkontrollausschusses II/1996 von der Hypo-Leasing angefordert und mit Schreiben der Abteilung Landesamtsdirektion an den Kontrollamtsdirektor vom 26. März 1997, LAD1-1035/445, vorgelegt.*
- *Die Grundstücksprovision an die NÖPLAN ist als Teil der Gesamtinvestitionskosten im Kostenvergleich zu berücksichtigen.*
- *Das Anführen von Skonti und Preisnachlässen entspricht der vertraglich vereinbarten Kostenvergleichsrechnung und ergibt insofern einen „Sinn“, als dadurch das Basisvolumen für die Berechnung der Leasingraten reduziert und damit die jährliche Belastung des Landeshaushaltes gesenkt wird.*
- *„Auffallend“ für den NÖ Landesrechnungshof ist die geschätzte hohe SMR-Rate ab dem Jahr 1998. Tatsächlich entspricht der der Leasingrate zugrundeliegende Zinssatz ab 1998 exakt dem errechneten durchschnittlichen Wert der vergangenen sechs Mietperioden, er beträgt 7,20 %.*

Der NÖ Landesrechnungshof korrigiert in der Folge die oben kritisierte Leasingratenberechnung allerdings nur hinsichtlich des Zinssatzes ab 1998, damit die Vergleichbarkeit weitgehend erhalten bleibt und rechnet mit dem für die Periode 1997 geltenden Zinssatz von $5,46 + 0,2 = 5,66$ % weiter. Es wird eine korrigierte Summe der Leasingraten von S 491,691.971,- ermittelt. Dieser Betrag konnte annähernd nachvollzogen werden. Der vom NÖ Landesrechnungshof korrigierte Barwert der Leasingraten beträgt S 292,120.730,-; im Gegensatz dazu beträgt der von der Hypo-Leasing ermittelte Barwert S 264,289.391,-.

Der NÖ Landesrechnungshof stellt fest, ein Barwertvergleich wäre die einzig sinnvolle Methode zum Vergleich verschiedener Finanzierungsmodelle.

Ein solcher Barwertvergleich wurde gleichzeitig mit der Kostenvergleichsrechnung angestellt. Dieser war dem Schreiben der Abteilung Landesamtsdirektion an den Kontrollamtsdirektor (LAD1-1035/445 vom 26. März 1997) bereits beigelegt und ergab folgendes Resultat:

Barwert - Leasing: S 253.179.776,-

Barwert - Kredit: S 292.007.210,-

Differenz: S 38.827.434,- zugunsten Leasing.

Weiters führt der NÖ Landesrechnungshof aus, daß der Kostenvorteil aufgrund einer mathematisch unrichtigen Berechnung zustande gekommen sei.

Dazu ist festzuhalten: In der Kostenvergleichsrechnung wurde von den Vertragspartnern vertraglich vereinbart, welcher Wert den Vorteil einer Leasingfinanzierung im Vergleich zu einer Kreditfinanzierung ausdrücken soll. Dieser Wert wurde definiert als 20 %- Punkte der Nettogesamtinvestitionskosten für das Gebäude (abzüglich der Grundkosten, der Kosten für vor der Projektrealisierung bestehender Gebäude, allfälliger Mietvorauszahlungen, Kauttionen oder Subventionen u.ä., jeweils exkl. Umsatzsteuer und exkl. Bauzinsen). Der Wert wird durch die Kostenvergleichsrechnung ermittelt, deren korrekte finanzmathematische Durchführung bis ins Detail vertraglich geregelt ist. Gegenübergestellt werden auf der einen Seite alle Miet- bzw. Leasingratenzahlungen inkl. Umsatzsteuer (basierend auf den Gesamtinvestitionskosten inkl. Zwischenfinanzierungskosten gemäß Grundsatzübereinkommen Punkt 5.1) und auf der anderen Seite alle fiktiven Finanzierungskosten (Tilgung und Zinsen, Laufzeit wie bei Leasing) für ein Darlehen (Gesamtinvestitionskosten wie oben, zuzüglich Umsatzsteuer, abzüglich Skonti und Nachlässe), welches für die Finanzierung in dieser Höhe hätte aufgenommen werden müssen.

Die generalisierende Beurteilung der Kostenvergleichsrechnung als mathematisch unrichtig, unzulässig und bedeutungslos kann nicht nachvollzogen werden.

Der NÖ Landesrechnungshof ortet in der von der Abteilung Finanzen vorgelegten Vergleichsrechnung zur Budgetfinanzierung/Abwicklung durch die Landesverwaltung einige grundlegende Fehlannahmen. Dazu wird festgestellt:

Das NÖPLAN-Honorar wäre auch bei einer Budgetfinanzierung angefallen, wenn die von der NÖPLAN übernommenen Aufgaben von Landesdienststellen nicht in dieser Weise wahrgenommen hätten werden können und daher eine landesexterne Organisation beauftragt hätte werden müssen.

Das Bauträgerentgelt für die Hypo-Leasing ist ein systemimmanenter Kostenfaktor der Leasingfinanzierung und wäre, wie auch der NÖ Landesrechnungshof feststellt, bei einer Abwicklung durch Landesdienststellen und Budgetfinanzierung naturgemäß nicht angefallen. Diese Feststellung impliziert allerdings, daß das Tätigsein der Landesverwaltung quasi kostenneutral vor sich gehe. Es ist im Gegenteil festzuhalten, daß auch die Abwicklung durch die Landesverwaltung sehr wohl mit Kosten verbunden ist. Der Vergleich der beiden Finanzierungsmodelle ist daher nur dann statthaft, wenn auch bei der Kreditfinanzierung die Kosten der Abwicklung durch die Landesverwaltung in gleicher Weise angesetzt werden wie das Bauträgerentgelt für die Abwicklung durch die Hypo-Leasing bei der Leasingfinanzierung.

Nachlässe und Skonti haben insofern finanzielle Bedeutung, als sie die Gesamtinvestitionskosten immerhin um rd. 15,7 Mio S reduzierten und somit als Kostenvorteil der Sonderfinanzierung anzusetzen waren. Gleichwohl kann eingeräumt werden, daß auch bei einer Abwicklung durch die Landesverwaltung Skonti erzielt hätten werden können; erfahrungsgemäß sind aber für privat orientierte Bereiche, wie Leasinggesellschaften, eher höhere Skonti möglich.

Nachlässe wären bei Auftragsvergaben durch die Landesverwaltung jedoch auf keinen Fall möglich gewesen, da hier die ÖNORM A 2050 zur Anwendung gekommen wäre. Eine Zwischenfinanzierung wie beim Leasing kommt bei einer Budgetfinanzierung nicht in dieser Form vor. Die Vergleichsrechnung des NÖ Landesrechnungshofes, in welcher versucht wird, auf Basis teilweise plausibler Annahmen die Zwischenfinanzierung des Leasingmodells auf eine Kreditfinanzierung 1:1 zu übertragen, indem angenommene jährliche Jahresbauraten durch jährlich aufzunehmende Darlehen bedeckt werden, hat lediglich hypothetischen Charakter. Wenn der NÖ Landesrechnungshof eben diese

Rechnung als objektiven wirtschaftlichen Ausgabenvergleich bezeichnet, so kann dies nicht nachvollzogen werden.

Der Argumentation des NÖ Landesrechnungshofes teilweise folgend, wurde eine neue Kostenvergleichsrechnung angestellt, die nunmehr davon ausgeht, daß auch bei einer Abwicklung durch die Landesverwaltung Skonti in der gleichen Höhe wie bei Leasing lukriert werden können, Nachlässe hingegen nicht.

Die Basis für die Kreditfinanzierung wurde daher um den Betrag der Skonti von S 9.995.956,-- (inkl. USt) reduziert. Zinssatz und Laufzeit wurden unverändert gelassen.

Ergebnis:

Summe der Leasingraten: S 533.077.323,--

Summe der Kreditraten: S 604.516.266,--

Differenz: S 71.438.943,-- = 36,07 % der Nettogesamtinvestitionskosten von S 198.051.435,--;

Barwert Leasing: S 253.179.776,--

Barwert Kredit: S 281.264.340,--

Differenz: S 28.084.564,-- zugunsten Leasing.

Die neue modifizierte Vergleichsrechnung zeigt - auch bei Berücksichtigung der Feststellungen des NÖ Landesrechnungshofes bezüglich Skonti - noch immer einen Kostenvorteil zugunsten der Leasingfinanzierung in der Höhe von rd. 71,4 Mio S oder rd. 36% der Nettogesamtinvestitionskosten. Auch die Barwertberechnung zeigt einen Vorteil für Leasing von ca. 28 Mio S.

LRH: Die seitens der NÖ Landesregierung vorgelegte Vergleichsrechnung entspricht grundsätzlich der vertraglich vereinbarten Vorgangsweise, welche vom LRH bereits kritisiert wurde.

Die nunmehr angestellte Berechnung, erst teilweise der Argumentation des LRH folgend, bringt bereits ein anderes Ergebnis.

Der LRH urgiert nachdrücklich die Erstellung von Standards für nachvollziehbare und objektive Vergleichsrechnungen unter Einbeziehung seiner Argumente.

St.Pölten, im Februar 1999

Der Landesrechnungshofdirektor

Dr. Walter Schoiber