

**Bericht 14/2008**

# **NÖ Landespflegeheim Stockerau, Neubau**

St. Pölten, im Jänner 2009

NÖ Landesrechnungshof  
3109 St. Pölten, Tor zum Landhaus  
Wiener Straße 54 / Stg.A  
Tel: (02742) 9005-12620  
Fax: (02742) 9005-15740  
E-Mail: [post.lrh@noel.gv.at](mailto:post.lrh@noel.gv.at)  
Homepage: [www.lrh-noe.at](http://www.lrh-noe.at)  
DVR: 2107945

## INHALTSVERZEICHNIS

### Zusammenfassung

<b>1</b>	<b>Prüfungsgegenstand .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Grundlagen.....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Projektmanagement.....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Baubeschreibung .....</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Projektkostenentwicklung .....</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Planung.....</b>	<b>37</b>
<b>7</b>	<b>Behördliche Bewilligungen.....</b>	<b>40</b>
<b>8</b>	<b>Vergabeverfahren.....</b>	<b>43</b>
<b>9</b>	<b>Bauzeit .....</b>	<b>56</b>
<b>10</b>	<b>Brandschutz.....</b>	<b>62</b>
<b>11</b>	<b>Raumbuch, Wartungskonzept, Betriebskosten, Dokumentation .....</b>	<b>70</b>
<b>12</b>	<b>Übernahme der Leistungen .....</b>	<b>72</b>
<b>13</b>	<b>Elektronischer Akt .....</b>	<b>76</b>
<b>14</b>	<b>Abrechnung .....</b>	<b>77</b>
<b>15</b>	<b>Mängel .....</b>	<b>90</b>

## ZUSAMMENFASSUNG

Im Jahr 2000 wurde ein Um- und Zubau des alten und mangelhaften „Kolomansheims“ mit dem Ergebnis untersucht, dass eine Renovierung den funktionalen Standard nicht erreichen würde. Diese Lösung wurde daher als unzweckmäßig und unwirtschaftlich verworfen.

Im Jahr 2001 wurde die Grundsatzentscheidung zum Neubau des Pflegeheimes getroffen. Nach einer Standortsuche wurde ein Grundstückstausch mit dem direkt angrenzenden, im Eigentum der Stadt Stockerau befindlichen Grundstück durchgeführt. Die Entscheidung zum Neubau in unmittelbarer Nähe zum alten Heim war grundsätzlich richtig und zweckmäßig. Eine umfassende Dokumentation über die Grundsatzentscheidung und den Grundstückstausch wurde jedoch vermisst.

Ab dem Frühjahr 2002 erfolgte die Planung. Ausgeführt wurde die Baumaßnahme hauptsächlich in den Jahren 2004 bis 2005. Das vorgegebene Raum- und Funktionsprogramm wurde im Wesentlichen umgesetzt, Abänderungen erfolgten einvernehmlich.

Der Bettentrakt wurde in massiver Holzbauweise geplant und errichtet, was für einen mehrgeschößigen öffentlichen Bau neuartig war. Der NÖ Landesrechnungshof begrüßt grundsätzlich innovative oder alternative technische Lösungen, weil dem Land NÖ durchaus eine Vorreiterrolle zugestanden wird. Bei der Umsetzung derartiger Projekte dürfen jedoch die allgemeinen Verwaltungsgrundsätze wie Rechtmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit nicht außer Acht gelassen werden.

Ein Kostenvergleich zwischen herkömmlicher Bauweise und Holzbauweise erfolgte weder als Basis für die Ausführungsentscheidung noch im Nachhinein. Im Sinne einer wirtschaftlichen Vorgangsweise wurde empfohlen, vor derartigen grundlegenden Entscheidungen detaillierte Kostenvergleiche über die Errichtungs- und Betriebskosten anzustellen.

Eine ausführliche Dokumentation der Holzbauweise in den verschiedenen Projektphasen nach technischen und wirtschaftlichen Kriterien wurde vermisst. Der durchgeführte Holzbau sollte daher umgehend evaluiert werden, um entsprechende Erfahrungen für künftige derartige Bauvorhaben zu gewinnen und brauchbare Entscheidungsparameter zu entwickeln.

Auch ein Wirtschaftlichkeitsvergleich mit anderen Pflegeheimen wurde gefordert. Um in Hinkunft Bauvorhaben leichter vergleichen zu können, sind brauchbare Wirtschaftlichkeitsparameter über die Bauvorhaben des Landes NÖ zu erarbeiten.

Ausdrücklich begrüßt wurden die Bemühungen zur Weiterentwicklung der Bauprojektstruktur und -organisation. Die alten bestehenden Vorschriften blieben allerdings bestehen und mussten in die neuen Strukturen eingebunden werden, was die Vorzüge der neuen Abwicklung teilweise wieder neutralisierte oder zu Umgehungen führte.

In Anlehnung an frühere Kritik an den Baubeiräten wurde gefordert, die Dienstanweisung „Baubeirat“ kritisch mit dem Ziel zu analysieren, ein effizienteres Projektmanagement zu entwickeln. Der NÖ Landesrechnungshof erwartet in diesem Zusammenhang ein baldiges Inkraftsetzen der in Aussicht gestellten neuen Dienstanweisung „Hochbauvorhaben des Landes“, in welcher auch die derzeitige Dienstanweisung „Baubeirat“ integriert ist.

Die Bauvergaben erfolgten gewerkeweise und überwiegend im offenen Verfahren, sodass ein fairer Wettbewerb möglich war. Die Zuschlagsentscheidungen wurden entgegen den Bestimmungen durch den Baubeirat bzw. den Projektleiter selbst getroffen. Die Bemühungen zu einer effizienteren Projektabwicklung dürfen nicht zu einer Umgehung rechtlicher Bestimmungen führen. Der NÖ Landesrechnungshof bleibt in diesem Zusammenhang bei seiner wiederholten Empfehlung, jene Bestimmung in der Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung zu ändern oder ganz aufzuheben, wonach eine kollegiale Befassung mit allen Aufträgen über nunmehr €150.000 vorgesehen ist.

In der Planungsphase wurde die voraussichtliche Bauzeit nicht nachvollziehbar ermittelt. Die vertragliche Bauzeit konnte nicht eingehalten werden, was bei einigen Haustechnikgewerken zu beträchtlichen Mehrkostenforderungen führte. Künftig sind brauchbare Parameter zu entwickeln, um die Bauzeiten möglichst realitätsnah und nachvollziehbar ermitteln zu können.

Mehrkostenforderungen werden häufiger. Es wurde daher empfohlen, umgehend Maßnahmen eines präventiven und aktiven Anti-Claimings (Anti-Claim-Managements) festzulegen, um unberechtigte Mehrforderungen in Hinkunft leichter abwehren zu können.

Der elektronische Akt wurde überwiegend gemäß dem gültigen Regelwerk geführt. Die Archivierung von Übernahme- und Abrechnungsunterlagen ist jedoch zu vereinheitlichen.

Ob die Rechnungsprüfung durch die örtliche Bauaufsicht ordnungsgemäß erfolgt, ist von der Projektleitung zu kontrollieren. Der Umfang dieser Kontrollen ist festzulegen.

Regieleistungen wurden von der örtlichen Bauaufsicht in ungewöhnlich großem Umfang angeordnet, die Prüfung derselben war teilweise mangelhaft. Bei der Anordnung von Regiearbeiten ist in Zukunft restriktiv vorzugehen; Regiescheine sind vertragsgemäß zu prüfen. Ob die Prüfung der Regieleistungen durch die örtliche Bauaufsicht ordnungsgemäß erfolgt, ist durch die Projektleitung stichprobenweise zu kontrollieren. Die ungerechtfertigt anerkannten Regieleistungen betreffend den mangelhaften Estrich müssen rückgefordert werden.

Offene Ausführungsmängel sind umgehend zu beheben, insbesondere jene am offenen Kamin.

Die NÖ Landesregierung hat in ihrer Stellungnahme im Wesentlichen zugesagt, den Empfehlungen des NÖ Landesrechnungshofes Rechnung zu.

## 1 Prüfungsgegenstand

Der NÖ Landesrechnungshof (LRH) hat den Neubau des NÖ Landespflegeheimes „Arche Stockerau“<sup>1</sup>, (im Folgenden mit „LPH Stockerau“ bezeichnet) geprüft. Die Planung des Bauvorhabens erfolgte ab dem Frühjahr 2002, die Ausführung der Baumaßnahme hauptsächlich in den Jahren 2004 bis 2005.

Schwerpunkte der Prüfung waren die Grundsatzentscheidung für den Neubau, die Planungsvergabe und die Planung, das Projektmanagement, die alternative teilweise massive Holzbauweise sowie die Einhaltung des Bauzeitplanes im Zusammenhang mit beträchtlichen Nachtragsforderungen. Stichprobenweise wurden unter anderem die Vergaben der materiellen Leistungen, der Brandschutz, die Übernahmen der Leistungen, die Abrechnung einzelner Gewerke geprüft.

## 2 Rechtliche Grundlagen

Aufgrund der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung war bis 20. Dezember 2004 Landeshauptmann-Stellvertreter Liese Prokop, danach Landesrätin Dr. Petra Bohuslav, seit 11. April 2008 Landesrätin Mag. Johanna Mikl-Leitner für die Angelegenheiten der NÖ Landespflegeheime zuständig.

Gemäß der Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung nimmt die Aufgaben im Zusammenhang mit den NÖ Landespflegeheimen die Abteilung Landeskrankeanstalten und Landesheime (GS7) und die Aufgaben im Zusammenhang mit den Angelegenheiten des Hochbaues die Abteilung Landeshochbau (BD6) wahr.

Baurechtliche Grundlagen für den Neubau waren die:

- NÖ Bauordnung 1996 (im Folgenden mit NÖ BO bezeichnet), LGBI 8200
- NÖ Bautechnikverordnung 1997 (NÖ BTV 1997), LGBI 8200/7.

Weiters waren insbesondere folgende Gesetze zu beachten:

- NÖ Sozialhilfegesetz 2000 (NÖ SHG), LGBI 9200
- NÖ Aufzugsordnung 1995, LGBI 8220
- Gewerbeordnung 1994 (Gewe 1994), BGBl 1994/194
- Wasserrechtsgesetz 1959 (WRG 1959), BGBl 1959/215
- Bundesvergabegesetz 2002 (BVergG 2002), BGBl I 2002/99, bzw. Bundesvergabegesetz 2006 (BVergG 2006), BGBl I 2006/17
- NÖ Vergabegesetz, LGBI 7200, das heute nicht mehr gültig ist.

---

<sup>1</sup>

Die Bezeichnung des Heimes wurde markenrechtlich auf einen Zeitraum von 10 Jahren beim Österreichischen Patentamt geschützt.

### 3 Projektmanagement

Im Rahmen der Abwicklung des gegenständlichen Bauvorhabens wurde der Bereich des Projektmanagements in Bezug auf das Pilotprojekt LPH Stockerau sowie im Allgemeinen für Hochbauvorhaben geprüft.

#### 3.1 Pilotprojekt LPH Stockerau

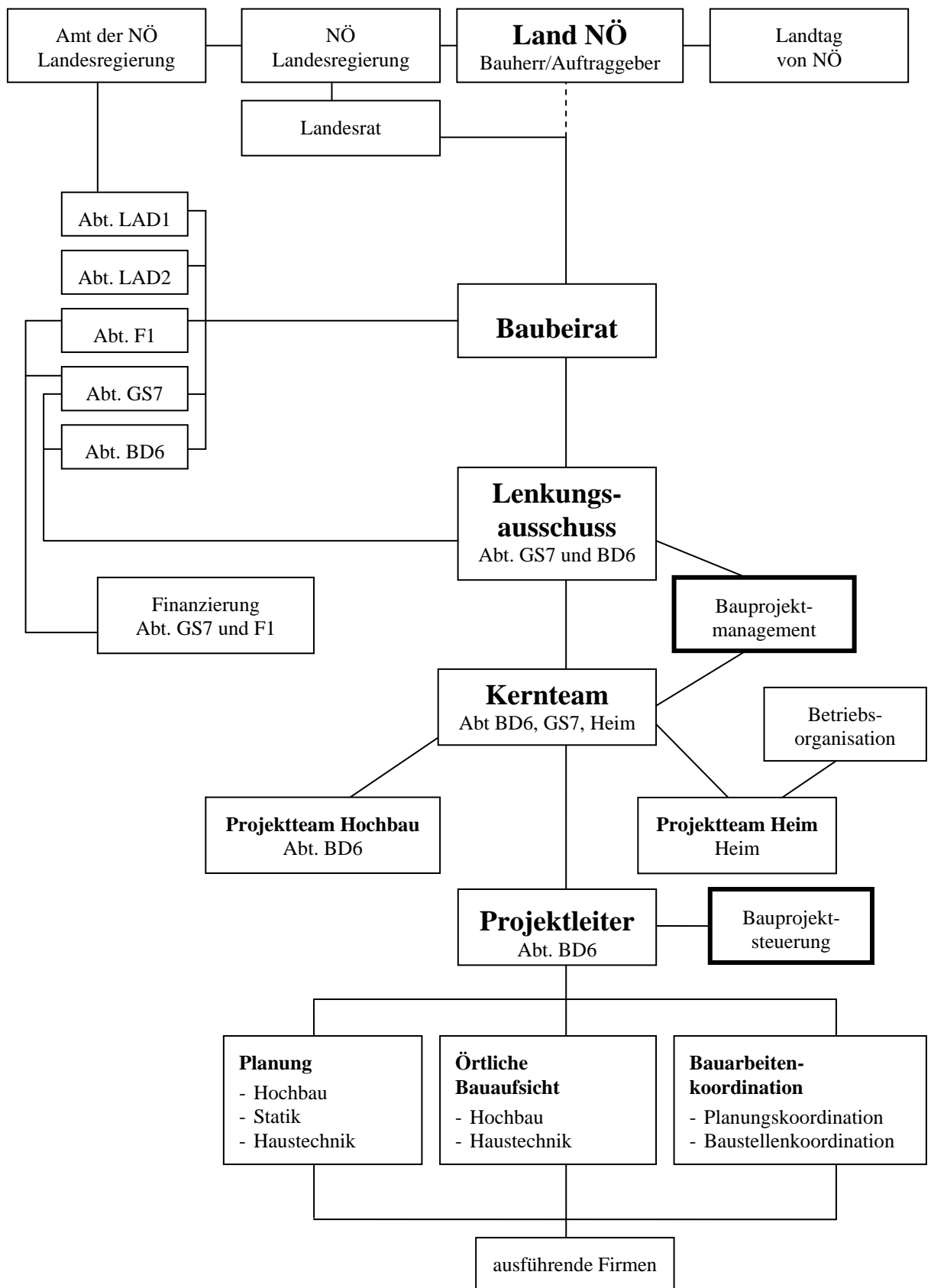
Als Folge einer Effizienzuntersuchung bzw. -analyse im Bereich der Abteilung BD6 wurde die Standardisierung der Bearbeitung von Hochbaumaßnahmen mit integrierter Qualitätssicherung eingeleitet.

Der Neubau des LPH Stockerau war als eines von mehreren Pilotprojekten als Einzelauftrag des Abteilungsleiters in dieser neuen standardisierten Form abzuwickeln. Alte administrative Vorschriften blieben parallel dazu allerdings bestehen, was die Integration der neuen Abwicklung in die alten Strukturen erforderlich machte.

Der LRH hat die konkrete Projektabwicklung mit dem Ziel vertieft geprüft, die praktische Umsetzung und den Erfolg dieser Organisationsmaßnahme(n) zu beurteilen.

**Der LRH begrüßte ausdrücklich die intensive Auseinandersetzung mit der Weiterentwicklung der Projektstruktur und -organisation sowie der Projektabläufe innerhalb der Aufgabenbereiche der Abteilung BD6.**

### 3.1.1 Projekt-Organigramm



### 3.1.2 Projektaufbau LPH Stockerau

In Anlehnung an das Projekt-Organigramm war das Projekt für den Neubau des LPH Stockerau wie folgt strukturiert (Projektaufbauorganisation):

Grundstückseigentümer, Bauherr und Auftraggeber:	Land NÖ, vertreten durch die NÖ Landesregierung oder das zuständige Mitglied der NÖ Landesregierung bzw. vertreten durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung GS7
Baubeirat:	Zusammensetzung gemäß Dienstanweisung „Baubeirat“ (s Punkt 3.1.4, Baubeirat)
Lenkungsausschuss:	Leiter der Abteilung GS7, Leiter der Abteilung BD6 (Leiter der Abteilung Haustechnik bis 16. Dezember 2003)
Bauprojektmanagement: Bauprojektsteuerung:	Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung BD6, Abteilung GS7
Kernteam:	Projektleiter: Bautechniker der Abteilung BD6 Sachbearbeiterin der Abteilung GS7 Direktor des LPH Stockerau
Projektteam Hochbau:	Vertreter der verschiedenen Fachbereiche der Abteilung BD6 (Hochbau, Haustechnik)
Projektteam Heim:	Vertreter der verschiedenen Fachbereiche des LPH Stockerau (Pflege, Verwaltung, Haustechnik)
Gesamtprojektinteressen (konstruktive, energetische, baubiologische Materialwahl und Freigabe der baubehördlichen Einreichunterlagen, inkl. Qualitätskontrolle):	ein Vertreter des Fachbereiches Hochbau der Abteilung BD6, im internen Projektteam Hochbau vertreten (gleichzeitig/zusätzlich Projektleiter des Kernteams)
Haustechnikinteressen (Haustechnische Projektsbeurteilung, energetisches Konzept und Freigabe der baubehördlichen Haustechnik-Einreichunterlagen):	drei Vertreter des Fachbereiches Haustechnik der Abteilung BD6, im internen Projektteam Hochbau vertreten
Nutzerinteressen (Pflege, Therapie, Wirtschaftsbereich, Verwaltung, allgemeine Räume):	Internes Projektteam Heim, gleichzeitig/zusätzlich je ein Vertreter der Abteilung GS7 und des Heimes im Kernteam vertreten
Krankenhaushygiene:	Beratung durch die Abt. Gesundheitswesen
Finanzierung:	Leasinggesellschaft
Hochbau-Planung, Örtliche Bauaufsicht, Bauarbeitenkoordination:	Architekt



Statisch-konstruktive Bearbeitung:	Ziviltechnikergesellschaft für Bauwesen
Planung und Örtliche Bauaufsicht der Haustechnikanlagen (Starkstrom, Schwachstrom, Blitzschutz, Heizung, Lüftung, Mess-, Steuer- und Regeltechnik, Sanitär- und Gesundheitstechnik, Kältetechnik)	Planungsgemeinschaft zweier Technischer Büros
Küchenplanung:	Technisches Büro

### 3.1.3 Schnittstellenplan

Ausgehend vom Projekt-Organigramm und dem Projektaufbau wurde von der Abteilung BD6 ein Schnittstellenplan erstellt.

Ein Schnittstellenplan ist essentieller Bestandteil jedes Projektes, weil er im Detail die Aufgaben, Leistungen bzw. deren Abgrenzungen aller am Projekt Beteiligten definiert.

**Der LRH beurteilte das Vorhandensein eines Schnittstellenplanes als positiv. Er wurde vom LRH jedoch nicht vertieft geprüft, sodass eine qualitative Beurteilung unterblieb.**

### 3.1.4 Baubeirat

Die Dienstanweisung „Baubeirat“ regelt insbesondere die Bestellung, Zusammensetzung und Geschäftsführung von Baubeiräten. In der Bedarfsplanungs- und der Grundlagenermittlungsphase des gegenständlichen Bauprojektes war die Dienstanweisung „Baubeirat“ in der Fassung vom 9. Jänner 2001 anzuwenden.

Mit 4. März 2003 – in der Vorentwurfsphase – sowie mit 21. November 2005 – in der Ausführungsphase – traten jeweils Neufassungen der Dienstanweisung „Baubeirat“ in Kraft.

Ein solcher Baubeirat war – in jeder Fassung der Dienstanweisung – für jene Bauvorhaben des Landes NÖ oder geförderte Bauten zu bestellen, deren geschätzte Gesamtkosten (exkl. USt) voraussichtlich mehr als €1.453.456,60 (ATS 20.000.000,00), später €1.500.000,00 betragen werden, was für das gegenständliche Bauprojekt jedenfalls zutreffend hat. Die Dienstanweisung „Baubeirat“ war daher anzuwenden bzw. deren Regelungen einzuhalten.

#### 3.1.4.1 Bestellung

Die Bestellung eines Baubeirates bedarf gemäß Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung der kollegialen Beratung und Beschlussfassung durch die NÖ Landesregierung. Für das gegenständliche Bauvorhaben erfolgte dies in der Sitzung der NÖ Landesregierung vom 18. Juni 2002 (gemeinsam mit anderen Pflegeheim-Bauvorhaben).

### 3.1.4.2 Konstituierende Sitzung

Die konstituierende Sitzung fand am 16. Juni 2003 statt. Die Einladung hierzu erfolgte von der Abteilung GS7 zeitgerecht. Folgender Personenkreis wurde eingeladen:

Vorsitzende(r): für Pflegeheime zuständiges Mitglied der NÖ Landesregierung  
weitere Mitglieder: Leiter der Abteilung Landesamtsdirektion  
Leiter der Abteilung GS7  
Leiter der Abteilung Gesundheitswesen  
Leiter der Abteilung Finanzen  
Leiter der Abteilung Landeshochbau  
Leiter der Abteilung Haustechnik  
Zentralbetriebsrat  
Architekt

Folgende Beilagen waren der Einladung angeschlossen:

- Beilage A: Raum- und Funktionsprogramm
- Beilage B: Projektbeschreibung
- Beilage C: Kostenschätzung gemäß ÖNORM B 1801-1
- Beilage D: Vergabeanträge (Hochbauplanung samt örtlicher Bauaufsicht, Baukoordination; Haustechnikplanung samt örtlicher Bauaufsicht; Küchenplanung samt Bauüberwachung; Statik)

An der konstituierenden Sitzung nahmen tatsächlich folgende Personen teil:

- Leiter der Abteilung GS7 als Vorsitzender
- Abteilung Finanzen: ein Vertreter
- Abteilung Landeshochbau: ein Vertreter (Projektmanager)
- Abteilung Haustechnik: ein Vertreter
- Abteilung GS7: zwei Vertreter
- LPH Stockerau: ein Vertreter
- Betriebsrat LPH Stockerau: ein Vertreter
- Arch.-Büro Zieser: ein Vertreter

Über die konstituierende Sitzung wurde eine ausführliche Niederschrift verfasst, wobei folgende „Beschlüsse“ festgehalten wurden:

- Das (vom Architekten) präsentierte Projekt wurde grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis genommen, insbesondere sollte die Planung in Richtung Holzbauweise fortgesetzt werden.
- In Bezug auf die Holzbauweise wurden eine Schätzung der Errichtungs- und Betriebskosten sowie eine Analyse derselben als Basis für die Entscheidung auf „politischer Ebene“ angeordnet.
- Die Kostenschätzung über die Gesamtkosten in Höhe von €11.775.000,00 wurde zustimmend zur Kenntnis genommen.
- Allen vier Vergabeanträgen wurde einstimmig zugestimmt.

- Einer Akontozahlung (in unbestimmter Höhe) an den (de facto bereits beauftragten) Architekten wurde zugestimmt.
- Ein Leasinggeber sollte noch „ermittelt“ werden. (Eine diesbezügliche Vorgangsweise bzw. ein konkretes Vergabeverfahren wurden nicht festgelegt.)

Die Verteilung des Protokolls erfolgte umgehend mit Schreiben vom 20. Juni 2003.

#### 3.1.4.3 Zweite Baubeiratssitzung

Die zweite Baubeiratssitzung fand am 13. April 2004 statt. Die Einladung hierzu erfolgte von der Abteilung GS7 zeitgerecht. Folgende Beilagen waren angeschlossen:

- Beilage A: Kostenentwicklung (wurde nachgereicht)
- Beilage B: 17 einzelne Vergabeanträge (Baumeister, Zimmerer, Starkstrom, Lichtruf und Desorientiertensystem, Aufzüge, Heizung, Sanitär, Schwarzdecker, Fassaden u.a.)

Der Projektleiter hat einen schriftlichen Bericht über den Projektverlauf vorgelegt.

Über die zweite Baubeiratssitzung wurde eine ausführliche Niederschrift verfasst, wonach folgende wesentliche Themen erörtert bzw. entschieden wurden:

- Mehrkosten in Höhe von rund €464.000 für ursprünglich nicht vorgesehene bzw. nicht für notwendig erachtete Maßnahmen wie: Wasserhaltung, wasserdichte Wanne, verbesserte Wärmedämmung zur Erreichung der Energiekennzahl von 40 kWh/m<sup>2</sup>, Solaranlage, Desorientiertensystem und zusätzlicher Technikraum.
- Mehrkosten in Höhe von rund €575.000 für „Standardverbesserungen“ (wurden von der NÖ Landesregierung bereits grundsätzlich genehmigt).
- Die Mehrkosten von zusammen rund €1.039.000 sollten durch Einsparungen bei anderen Pflegeheimprojekten bedeckt werden.
- Die Vergabeanträge wurden erläutert und „en gros“ einstimmig angenommen.

Die Verteilung des Protokolls erfolgte umgehend mit Schreiben vom 19. April 2004.

#### 3.1.4.4 Dritte Baubeiratssitzung

Im Verlauf der LRH-Prüfung fand am 5. Juni 2008 eine dritte Baubeiratssitzung statt.

Über die dritte Baubeiratssitzung wurde eine ausführliche Niederschrift verfasst, wonach folgende wesentliche Themen erörtert bzw. entschieden wurden:

- Projektablauf
  - Fertigstellung Ende April 2006
  - Projektabschluss wegen teils überhöhter Nachforderungen und daraus resultierendem Prozessrisiko noch nicht erfolgt
- Mehrkosten von rund €506.000 (Preisbasis Jänner 2002)
  - Wasserhaltung durch höheren Grundwasserstand
  - Stahlpreiserhöhung
  - Steuerungsoptimierung für Solaranlage

- zu hohe Innenraum-Temperaturen im obersten Geschoß, zusätzlicher Sonnenschutz erforderlich<sup>2</sup>
- Ergänzung mit WLAN-Sendern
- Standardverbesserung beim Desorientiertensystem
- Mehrkostenforderungen, bis dato zusätzlich €56.000 an Rechtsberatungskosten
- Kostenentwicklung, Kostenverfolgung
  - Die o.a. Mehrkosten sollen durch Einsparungen bei anderen Pflegeheimprojekten kompensiert werden
  - Verringerung der Nebenkosten um rund €238.000 (von rund €381.000 auf rund €143.000)
  - Erhöhung der Einrichtungskosten um rund €175.000
  - Erhöhung der Reserve um rund €63.000
  - Die erforderliche Bewilligung der Mehrkosten durch den Landtag von NÖ wurde für den 3. Juli 2008 angestrebt

#### 3.1.4.5 Abschluss-Baubeirat

Unmittelbar nach Vorliegen der Endabrechnung ist gemäß Dienstanweisung „Baubeirat“ eine Sitzung des Baubeirates einzuberufen, wobei ein Schlussbericht über bestimmte Eckdaten des Bauprojekts vorzulegen ist. Mit der Annahme des Schlussberichtes beendet der Baubeirat seine Tätigkeit.

Das gegenständliche Bauwerk wurde vom Auftraggeber übernommen und ist seit 27. April 2006 widmungsgemäß in Betrieb. Bis zum Abschluss der Prüfung lag noch keine Endabrechnung vor (vgl. Punkt 5.6, Endabrechnung), sodass die abschließende Sitzung des Baubeirates ebenfalls noch ausständig war.

#### 3.1.5 Lenkungsausschuss

Der Lenkungsausschuss war ein Gremium der neuen standardisierten Projektabwicklung. Der Lenkungsausschuss war dem Kernteam übergeordnet und hatte gemäß Handbuch Folgendes zu entscheiden bzw. zu behandeln:

- Themen, über die im Kernteam keine Einigung erreicht werden konnte
- Vom Kernteam waren alle Ausarbeitungen für übergeordnete Gremien (Baubeirat, Landtag von NÖ, NÖ Landesregierung, u.ä.) zuvor dem Lenkungsausschuss vorzulegen.

Der Lenkungsausschuss umfasste folgenden Personenkreis:

- Leiter der Abteilung GS7
- Leiter der Abteilung Landeshochbau
- Leiter der Abteilung Haustechnik (bis 16. Dezember 2003)

---

<sup>2</sup>

Auf Grund des Landtagsbeschlusses vom 22. Jänner 2008 „Energietechnische Maßnahmen für Landesobjekte“ ist der Glasflächenanteil an der Gebäudehülle zu reduzieren, um die erforderlichen Energie-Kennzahlen zu erreichen.

#### 3.1.5.1 Lenkungsausschuss 001

Der Lenkungsausschuss 001 fand am 24. November 2003 statt und behandelte insgesamt zwölf Tagesordnungspunkte.

#### 3.1.5.2 Lenkungsausschuss 002

Der Lenkungsausschuss 002 fand am 19. Mai 2005 statt und behandelte als einzigen Tagesordnungspunkt die zukünftige Wärmeversorgung für das LPH Stockerau.

Eine Entscheidung über die Wärmeversorgung wurde nicht getroffen.

An der Sitzung/Besprechung nahmen insgesamt fünf Personen teil, jedenfalls mehr, als laut Handbuch vorgesehen waren.

#### 3.1.5.3 Lenkungsausschuss 003

Der Lenkungsausschuss 003 fand am 28. November 2006 statt und beschäftigte sich in erster Linie mit (neuerlichen) Mehrkosten in Höhe von €93.100,00 zufolge behördlicher Auflagen, Standardverbesserungen und Nutzerwünschen. Des Weiteren wurden Nachtrags-Forderungen von zwei Haustechnikfirmen in Höhe von rund €273.000 behandelt, weil diese von der örtlichen Bauaufsicht und der Projektleitung als nicht gerechtfertigt zurückgewiesen wurden.

Von der Projektleitung wurde eine aktuelle, normgemäß gegliederte Kostenaufstellung vorgelegt.

#### 3.1.5.4 Dokumentation der Lenkungsausschuss-Sitzungen

Die ersten Niederschriften wurden mit einer speziellen Software erstellt. Der LRH hat diese Art der Dokumentation mit der Spezialsoftware als zweckmäßig erachtet, weil die Dokumentation übersichtlich und nachvollziehbar sowie in der Folge leicht bearbeitbar und evident zu halten war.

Die Dokumentation über den Lenkungsausschuss 003 erfolgte wieder in einer konventionellen Form, die von der Struktur der vorigen Niederschriften erheblich abwich.

#### **Ergebnis 1**

**Der Landesrechnungshof empfiehlt, die Dokumentation der Sitzungen des Lenkungsausschusses einheitlich zu strukturieren bzw. zu gestalten mit dem Ziel, die Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten und die Evidenthaltung zu erleichtern.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Im Sinne der neuen Projektmanagementrichtlinie werden die Aufgaben des Lenkungsausschusses durch den (das) Auftraggeber (-Team) wahrgenommen. Die Sitzungen werden in Protokollen dokumentiert (siehe Ergebnis 7).*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird hinsichtlich der neuen abteilungsinternen Richtlinie „Projektmanagement für Hochbauvorhaben im Land NÖ“ zur Kenntnis genommen. Die Dokumentation der Projektabwicklung hat im Sinn des Ergebnisses einheitlich und strukturiert zu erfolgen, die Verwendung geeigneter „Tools“ erscheint in diesem Zusammenhang zweckmäßig.

### **3.1.6 Kernteam**

Das Kernteam war für die Projektbearbeitung und Entscheidungsfindung zuständig.

Beim gegenständlichen Bauvorhaben setzte sich das Kernteam wie folgt zusammen:

- Bauprojektmanager: Sachbearbeiter der Abteilung BD6 (Bautechniker)
- Vertreter der kreditverwaltenden Abteilung: Sachbearbeiterin der Abteilung GS7
- Nutzervertreter: Direktor des LPH Stockerau

Innerhalb des Kernteam bestand keine offizielle Aufgabenteilung bzw. keine Schnittstellendefinition. Die Kompetenzen und Verantwortlichkeiten der handelnden Personen waren nicht definiert. Die meiste Arbeit wurde vom Bauprojektmanager selbst erbracht. Im Kernteam waren zum Teil Personen tätig, die keine oder keine abgeschlossene Ausbildung in Richtung Teamarbeit/Projektarbeit hatten, was der Projektarbeit zumindest nicht förderlich war. Abschließend betrachtet und am Ergebnis gemessen hat das Kernteam dennoch seine Arbeit zufrieden stellend erledigt.

### **Ergebnis 2**

**Der Landesrechnungshof regt an, die einzelnen Aufgaben und Kompetenzen der Kernteam-Mitglieder in Anlehnung an den Schnittstellenplan festzulegen, zweckmäßigerweise im schriftlichen Projektauftrag. Weiters sollte die Mitarbeit in Projektteams einschlägig geschultem Personal vorbehalten bleiben bzw. das dafür vorgesehene Personal in Richtung Projektarbeit/Teamarbeit/Projektkommunikation geschult werden.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Im Herbst 2006 wurde in Abstimmung mit der Abteilung Landesamtsdirektion/Verwaltungs- und Bildungsmanagement ein Projekt für die Standardisierung von Bauprojekten gestartet. Im Zuge dieses Projektes wurden Standards und Tools für die Abwicklung von Bauprojekten des Landes NÖ sowie eine entsprechende Richtlinie und Vorlagen erstellt. Diese Richtlinie beinhaltet Begriffsdefinitionen, Rollenbeschreibungen, Standardprozesse sowie zwingend anzuwendende*

*Projektmanagement-Tools (z.B. Projektauftrag). Die Projektmanagementrichtlinie wurde inhaltlich mit maßgeblichen Dienststellen des Landes (z.B. GS7, GBSR, LF2, LAD3) sowie der NÖ Landesklinikenholding abgestimmt und im Frühling 2007 in der Abteilung Landeshochbau für verbindlich erklärt. Die Mitarbeiter der betroffenen Dienststellen wurden in Folge in Form von Workshops in der Anwendung geschult. Derzeit ist als letzte Phase des Projektes eine Coaching-Begleitung einzelner ausgewählter Projekte im Laufen, durch die eine erste Evaluierung erfolgen soll.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### 3.1.6.1 Projektauftrag

Im Bauprojekt-Handbuch war vorgesehen, dass dem Kernteam ein schriftlicher Projektauftrag erteilt wird, der vom Leiter der Abteilung BD6 und vom Projektleiter zu unterfertigen war.

Für die Neuerrichtung des LPH Stockerau wurde ein Hochbautechniker mit der Projektleitung lediglich mündlich beauftragt. Der gemäß Handbuch vorgesehene schriftliche Projektauftrag ist unterblieben. Der Projektleiter und sein Team waren daher nicht entsprechend dem Bauprojekt-Handbuch beauftragt.

#### **Ergebnis 3**

**In Hinkunft sind Projektaufträge gemäß den Vorgaben des Bauprojekt-Handbuches mit qualifiziertem Inhalt schriftlich zu erteilen.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Der Empfehlung des NÖ Landesrechnungshofes wird durch die zwischenzeitlich ausgearbeitete Projektmanagementrichtlinie entsprochen.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### 3.1.6.2 Projektmanagement-Tools

Das Kernteam, insbesondere jedoch der Projektleiter, hat eine überaus komplexe Aufgabe mit zahlreichen Beteiligten mit unterschiedlichsten Mitwirkungsverpflichtungen und -rechten zu erledigen. Zur professionellen Bewältigung derartiger Managementaufgaben bietet der Markt entsprechende Software-Tools (zB für Terminplanung oder Kostenverfolgung usw.) an.

Der Projektleiter des gegenständlichen Bauvorhabens war mit keinem einzigen derartigen Tool ausgestattet. Dem LRH erscheint es dringend geboten, dass das Land NÖ als Bauherr zahlreicher und teils großer Bauvorhaben seine Bauprojektleiter mit zweckmäßiger Baumanagement-Software ausstattet.

#### **Ergebnis 4**

**Der Landesrechnungshof empfiehlt, zur professionellen Bewältigung der Baumanagement-Aufgaben die Projektleiter mit zweckmäßiger Software auszustatten und entsprechende Schulungen anzubieten.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*In der zu Ergebnis 2 beschriebenen Projektmanagementrichtlinie ist EDV-Software angeführt, die für einzelne Projektmanagementaufgaben zu verwenden ist (z.B. MSPProject, Proman-BB) diese Programme sind neben den Standard-MS-Office-Tools in der Abteilung Landeshochbau vorhanden und stehen den Projektteammitgliedern über die Administration zur Verfügung.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### 3.1.6.3 Interne Projektteams

Beim gegenständlichen Bauvorhaben wurden aufgrund der Komplexität des Projektes folgende interne Projektteams gebildet:

- Projektteam Hochbau

Das Projektteam Hochbau setzte sich aus folgenden Mitarbeitern der Abteilung BD6 zusammen:

- Projektleiter: Fachbereich Hochbau
- Mitarbeiter: Fachbereich Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationstechnik
- Mitarbeiter: Fachbereich Elektrotechnik
- Mitarbeiter: Fachbereich Fördertechnik
- Mitarbeiterin: Projektadministration

Da es sich um ein Pilotprojekt handelte, wurde das Projektteam Hochbau vom Abteilungsleiter BD6 begleitet.

- Projektteam Heim

Das Projektteam Heim setzte sich aus folgenden Mitarbeitern des LPH Stockerau zusammen:

- Direktor
- Direktor-Stellvertreter
- Pflegedienstleiterin
- Küchenleiterin
- Haustechniker

Nach Angabe der geprüften Stellen haben sich die internen Projektteams – insgesamt betrachtet und am Ergebnis gemessen – bewährt. Eine institutionalisierte Form der Dokumentation bestand.



## **3.2 Projektmanagement für Hochbauvorhaben**

Unter „Projekt“ versteht man die Lösung von zeitlich begrenzten, bereichsübergreifenden Aufgaben mit Hilfe eines Teams, wobei spezielle Organisationsformen (Projektorganisation) und Vorgangsweisen (Projektmanagement) angewendet werden.

### **3.2.1 Normen**

Projektmanagement als Teil der Projektwirtschaft wird in der Normenreihe ÖNORM DIN 6990x behandelt. Die Begriffe des Projektmanagements werden definiert, Kosten, Leistung und Finanzmittel festgelegt, Elemente und Strukturen von Projektmanagementsystemen erläutert und die Begriffe für die Projektabwicklung definiert.

In der Normenreihe ÖNORM B 1801-x werden die Kostengliederung und Objektdaten sowie Planungskennzahlen und die Projektkommunikation behandelt.

### **3.2.2 Dienstanweisung Projektgruppe**

Die Dienstanweisung „Projektgruppe“ bildet die Grundlage für die Abwicklung und die Arbeit in Projekten in der Landesverwaltung.

Aufgrund ihrer allgemeinen und umfassenden Form ist diese Dienstanweisung für die spezifische Form des Bauprojektmanagements nur als Grundlage anzuwenden und bedarf es dafür spezifischer und konkreter Regelungen, wie das im Folgenden erläuterte „Handbuch“.

### **3.2.3 Bauprojekt-Handbuch**

Im Zuge der Standardisierung und Qualitätssicherung der Bauprojektbearbeitung wurde das „Handbuch für die Projektabwicklung“ (im Folgenden als „Bauprojekt-Handbuch“ bezeichnet) von einer Arbeitsgruppe der Abteilung BD6 erarbeitet. Es bildet die Grundlage für die Bearbeitung von Bauprojekten durch die Abteilung BD6 und ist als Leitfaden bzw. Musterablauf für sämtliche Bauprojekte gedacht.

Offiziell wurde es anlässlich der Dienstbesprechung vom 15. Juni 2004 vom Leiter der Abteilung BD6 in Kraft gesetzt. Es ist wie folgt gegliedert:

#### **3.2.3.1 Bauprojektmanagement**

Unter Bauprojektmanagement ist die Gesamtheit aller Aufgaben, Techniken und Mittel sowie die Organisation zur Führung und Abwicklung eines komplexen Projektes zu verstehen. Bauprojektmanagement kann auch in folgender Kurzformel dargestellt werden:

Bauprojektmanagement (BPM) = Projektleitung (PL) + Projektsteuerung (PST)

Bauprojektmanager werden in Linienfunktionen durch den Auftraggeber beauftragt. Der Auftraggeber lässt sich bei der Verfolgung seiner Projektziele vollständig durch den Bauprojektmanager und sein Team vertreten und behält sich nur wenige Auftraggeberentscheidungen vor. Wesentliche Voraussetzung ist eine qualifizierte Bevollmächtigung in Form eines Projektauftrages.

- Projektleitung

Als Projektleitung bezeichnet man das Führen eines Projektteams, welches für die Dauer eines Projektes als Organisation für die Struktur, Steuerung und Überwachung dieses Projektes verantwortlich ist. Die Projektleitung hat im Wesentlichen die Bauherrnfunktionen wahrzunehmen.

Der Projektleitung obliegen folgende nicht extern delegierbare Bauherrnleistungen:

- Setzen der operativen Ziele zu den vorgegebenen Projektzielen (Quantität, Qualität, Termine, Kostenziele)
- Überblick und Optimierung des Finanzmitteleinsatzes
- Entscheidung zu Planungsphasen, Abnahmen etc.
- Konfliktmanagement
- Projektanlaufstelle
- Information und Präsentation

Die Projektleitung hat die direkte Verantwortung für das Erreichen der Projekt- und Auftragsziele. Sie ist in Linienfunktion mit Entscheidungs-, Weisungs- und Durchsetzungsbefugnis ausgestattet.

- Projektsteuerung und -abwicklung

Die Projektsteuerung und die Projektabwicklung sind Teilbereiche der Projektarbeit, die in Teilbereichen an Fremde delegiert bzw. beauftragt werden können. Der Grad der Delegation hängt von der Arbeitsauslastung bei der Abteilung BD6 sowie von der Komplexität des jeweiligen Projektes ab.

Die Projektsteuerung ist die neutrale und unabhängige Wahrnehmung von Auftraggeberfunktionen in technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht.

### 3.2.3.2 Projektaufbauorganisation

Im Kapitel Projektaufbauorganisation wird die Zusammenarbeit zwischen Baubeirat, Lenkungsausschuss, Kernteam und den (allfälligen) internen Projektteams definiert.

### 3.2.3.3 Projektablauforganisation

In Anlehnung an die ÖNORM B 1801 wird der (zeitliche) Ablauf eines Bauprojektes in acht Phasen gegliedert:

- Projektgrundlagen (Phase 0)
- Projektbeginn (Phasen 1 und 2)
- Projektabwicklung (Phasen 3 bis 6)
- Projektabschluss (Phasen 7 und 8)

Diese Projektphasen werden im Detail beschrieben.

### 3.2.3.4 Schnittstellenplan

Dem Bauprojekt-Handbuch angeschlossen ist ein (allgemeiner) Schnittstellenplan über alle Projektphasen, welcher die Schnittstellen zwischen Planer, Finanzierung, Nutzer, Abteilung BD6 und der kreditverwaltenden Abteilung definiert.

### 3.2.3.5 Resümee Bauprojekt-Handbuch

**Das Bauprojekt-Handbuch stellte einen wesentlichen (ersten) Schritt zu einer klar strukturierten Projektentwicklung und Projektabwicklung dar. Es ist gleichzeitig als Vorlage für konkrete Projektaufträge und als Schnittstellenplanmuster vorgesehen und geeignet.**

Der LRH erachtet es als notwendig, die in der Zwischenzeit doch mehrere Jahre alte erste Ausgabe des Bauprojekt-Handbuches einer Überprüfung und Bewertung zu unterziehen und die damit gemachten Erfahrungen auf diese Art einfließen zu lassen. Bei dieser Gelegenheit könnten die darin enthaltenen umfangreichen allgemeinen Beschreibungen und Definitionen weggelassen werden. Als Ziel wäre ein kompaktes und noch praxisgerechteres Bauprojekt-Handbuch anzustreben.

#### **Ergebnis 5**

**Die Struktur und die Inhalte des Bauprojekt-Handbuches sind anhand der damit gemachten bisherigen Erfahrungen zu evaluieren. In der Folge ist das Bauprojekt-Handbuch mit dem Ziel zu adaptieren, es noch kompakter und praxisgerechter zu gestalten.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Eine laufende Coaching-Begleitung einzelner ausgewählter Projekte mit anschließender Evaluierung ist derzeit im Laufen. Danach erfolgt eine Adaptierung des Bauprojekt-Handbuches.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### 3.2.4 Grundsätzliches zum Baubeirat

Bereits seit dem Jahr 1984 besteht beim Land NÖ das Institut eines Baubeirates als beratendes Gremium für entscheidungsbefugte Organe des Landes NÖ im Zuge der Vorbereitung und Realisierung großer Bauvorhaben.

Ein solcher Baubeirat ist für jene Bauvorhaben des Landes oder geförderte Bauten zu bestellen, deren geschätzte Gesamtkosten (exkl. USt) voraussichtlich €1.453.456,60 (ATS 20.000.000,00), ab 4. März 2003 €1.500.000,00 überschreiten werden.

Gemäß der Dienstanweisung „Baubeirat“ bilden insbesondere folgende Angelegenheiten die Beratungsgegenstände eines Baubeirates:

- Ziele der Bauführung unter Berücksichtigung übergeordneter und konkurrierender Planungen unter Definition des Leistungszieles des Projektes mit angeschlossenem Motivenbericht
- Eignung der für die Bauführung in Aussicht genommenen Grundstücke
- Vorentwurf und Kostenschätzung

- Kostenrahmen auf Grund der festgelegten Planungsgrundlagen basierend auf einer Machbarkeits- und Funktionsstudie im Rahmen der Zielplanung
- Abschätzung der Folgekosten
- Bauzeit- und Finanzierungsplan samt wesentlicher Entscheidungstermine

Der LRH hat sich bereits mehrmals kritisch mit dem Institut des Baubeirates als Teil der Bauprojektorganisation auseinandergesetzt und entsprechende Empfehlungen ausgesprochen. Im Spannungsfeld zwischen einer effizienten Bauprojektorganisation, dem Einhalten der vergabegesetzlichen Bestimmungen und den internen administrativen Vorschriften beim Amt der NÖ Landesregierung (zB Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung) ergaben sich, insbesondere anhand des gegenständlichen Bauprojektes, zusammengefasst folgende Probleme:

- Der Baubeirat wurde zu einem Zeitpunkt einberufen, wo wesentliche Angelegenheiten, zB die Eignung des Baugrundstückes sowie das Raum- und Funktionsprogramm, nicht mehr behandelt werden konnten bzw. diese Themen bereits entschieden waren.
- Bei der ersten Baubeiratssitzung wurde vom ausgewählten Architekten bereits das Projekt präsentiert. Der Baubeirat wurde in die Zuschlagsentscheidung für die Hochbau-Planungsleistungen demnach nicht zeitgerecht eingebunden.
- Die Zuständigkeit des Baubeirates bei Entscheidungen in Vergabeverfahren ist nur gegeben, „soweit diese dem Baubeirat vorgelegt werden.“ Diese Bestimmung ist unklar und lässt in der Praxis einen großen Spielraum zu.
- Vergabeentscheidungen öffentlicher Auftraggeber unterliegen den vergaberechtlichen Bestimmungen. Ein Gremium wie der Baubeirat kann meist in der zur Verfügung stehenden Zeit nur einen oberflächlichen Blick auf die vorbereiteten Unterlagen werfen und ist daher nicht in der Lage, auf die oft diffizilen Probleme und Hintergründe eines Vergabeproblems einzugehen bzw. solche zu erkennen.
- Manche der (stimmberechtigten) Teilnehmer (zB Abteilung Finanzen) sind in den konkreten Bauablauf viel zu wenig eingebunden und können daher nur die ihnen vorgelegten Unterlagen beurteilen.
- Die Mitarbeit mancher (stimmberechtigter) Teilnehmer ist nur in bestimmten Projektphasen erforderlich bzw. sinnvoll, zB Abteilung Personalangelegenheiten.
- Wegen Terminproblemen der Teilnehmer sind die zeitlichen Abstände zwischen den einzelnen Sitzungen zu groß und zu unregelmäßig, sodass ein kontinuierlicher Projektlauf nicht gewährleistet ist. Dies betrifft insbesondere die Notwendigkeit rascher und korrekter Vergabeempfehlungen und sonstiger wirtschaftlicher und technischer Entscheidungen.
- Insgesamt betrachtet ist der Baubeirat in der gehandhabten Weise wenig effizient und entspricht nicht den Anforderungen an ein zweckmäßiges Bauprojektmanagement modernen Zuschnitts.

## **Ergebnis 6**

**Die Zweckmäßigkeit der Einrichtung von Baubeiräten bzw. die Dienstanweisung „Baubeirat“ ist kritisch zu analysieren und zu beurteilen. Dabei ist als Ziel ein effizientes Projektmanagement anzustreben.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Eine Überarbeitung der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben des Landes“ ist im Laufen und als Konzept fertig gestellt. Darin sind die Anregungen des NÖ Landesrechnungshofes bereits berücksichtigt.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein baldiges Inkraftsetzen der in Aussicht gestellten Dienstanweisung „Hochbauvorhaben des Landes“, in welcher auch die derzeitige Dienstanweisung „Baubeirat“ integriert ist, wird erwartet.

### **3.2.5 Lenkungsausschuss**

Der Lenkungsausschuss ist das übergeordnete Gremium, dem das Kernteam unterstellt ist. Er hat jene Fragen zu entscheiden, über die im Kernteam keine Einstimmigkeit erreicht werden konnte. Sämtliche Ausarbeitungen für übergeordnete Stellen (Baubeirat, Landtag von NÖ, NÖ Landesregierung u.ä.) sind vom Kernteam zuvor dem Lenkungsausschuss vorzulegen.

Die Einrichtung eines Lenkungsausschusses entspricht den Dienstanweisungen „Führungsrichtlinien“ und „Projektgruppe“. Auch in der Organisationsmethodik findet sich der Lenkungsausschuss als „Entscheidungsgremium für ein konkretes Projekt“.

**Der Lenkungsausschuss wird vom LRH daher grundsätzlich als brauchbares Führungsinstrument angesehen.**

Im Zuge weiterer, teilweise bereits laufender Organisationsreformen erscheint es jedoch notwendig, die Entscheidungs- und Verantwortungskompetenzen des Lenkungsausschusses zu erweitern und damit die Möglichkeit rascher und korrekter Entscheidungen zu schaffen.

## **Ergebnis 7**

**Der Landesrechnungshof empfiehlt, im Zuge einer Organisationsreform die Entscheidungs- und Verantwortungskompetenzen des Lenkungsausschusses mit dem Ziel eines effizienten Projektmanagements zu erweitern.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*In der ausgearbeiteten Projektmanagementrichtlinie sind die Agenden eines Lenkungsausschusses im Sinne eines effizienten Projektmanagements an den (das) Projektauftraggeber(-Team) übergegangen und die Kompetenzen definiert.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### 3.2.6 Kernteam

Das Kernteam ist grundsätzlich für die Projektbearbeitung und Entscheidungsfindung für das Projekt zuständig. Sämtliche Probleme, Fragen und Entscheidungen das Projekt betreffend werden in regelmäßigen Sitzungen vom Kernteam erörtert und sind einstimmig zu entscheiden. Sollten für einzelne Fragen oder Probleme keine einstimmigen Lösungen gefunden werden, so ist der Lenkungsausschuss damit zu befassen.

#### 3.2.6.1 Projektauftrag

Im Bauprojekt-Handbuch ist vorgesehen, dass einem Kernteam ein schriftlicher Projektauftrag erteilt wird, der vom Leiter der Abteilung BD6 und vom Projektleiter unterfertigt werden soll.

Ein Projektauftrag soll folgende wesentliche Angaben enthalten:

- Auftraggeber für das Bauvorhaben
- (namentliche) Zusammensetzung des Kernteams
- Rahmenbedingungen und Grundlagen
- Projektziele
  - Terminziele
  - Kostenziele
  - Qualitätsziele
  - Quantitätsziele
- Projektorganisation
- Kompetenzen und Verantwortung des Kernteams, zB Einhaltung der Ziele unter Beachtung konkreter Parameter und Vorgaben

**Der LRH hält die Formulierung eines schriftlichen Projektauftrages grundsätzlich für geeignet, die Verantwortlichkeit und Motivation des Projektleiters und seines Kernteams zu stärken. Schriftlich formulierte Projektaufträge werden auch in der Fachliteratur als wesentlicher Bestandteil für den Start eines erfolgreichen Projektes angesehen.**

### 3.2.6.2 Interne Projektteams

Ab einer gewissen Projektgröße oder Komplexität werden die Mitglieder des Kernteams von weiteren internen Projektteams unterstützt. Die Größe von solchen internen Projektteams und deren Zusammensetzung richten sich nach der Projektart, der Projektgröße und den speziellen Anforderungen an das jeweilige Projekt und werden aufgrund von Erfahrungen von den einzelnen Kernteammitgliedern bestimmt.

Die Organisation bzw. Zusammensetzung eines internen Projektteams entspricht der des Kernteams einschließlich aller formalen Erfordernisse (Projektauftrag, Lenkungsausschuss etc.). Projektleiter eines internen Projektteams ist sinnvoller Weise jener Mitarbeiter, der zugleich dem Kernteam angehört, um die Schnittstelle optimal zu vernetzen. Derartige Subteams kommen auch in der Organisationsmethodik vor.

**Der LRH beurteilt die Einrichtung von internen Projektteams zur Unterstützung und Entlastung des Kernteams grundsätzlich für zweckmäßig.**

## 4 Baubeschreibung

### 4.1 Kolomansheim

Das Land NÖ errichtete in den Jahren 1974 bis 1976 in Stockerau ein Senioren-Wohnheim mit der Bezeichnung „Kolomansheim“. Aufgrund der knappen Bauplatzverhältnisse wurde es als Hochhaus ausgeführt, bestehend aus einem Keller- und Erdgeschoß sowie sechs Regelgeschoßen und einem Dachgeschoß. Es verfügte über 99 Senioren-Wohnplätze.

#### 4.1.1 Umbau 1989

Im Jahr 1989 erfolgte in den ersten drei Regelgeschoßen ein Umbau von Wohn- auf Pflegeplätze. Nach dieser baulichen Umstrukturierung standen 59 Wohnbetten und in einer Pflegestation, welche über zwei Geschoße reichte, 40 Pflegeplätze zur Verfügung.

Im umgebauten Pflegebereich blieben die Zimmertüren jedoch so schmal, dass sie mit Pflegebetten nicht passierbar waren. Die Bewohner der Pflegeabteilung waren in Drei-Bett-Zimmern untergebracht. Die dazugehörigen Sanitäreinheiten waren lediglich mit einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Bade- und Duscmöglichkeiten bestanden nur in zwei Stationsbädern.

In den Pflegestationen fehlten Lagerräume und teilweise die Funktionsräume wie Unreiner Arbeitsraum, Teeküche, Dienstzimmer, Behandlungsraum etc.

Die Wohnbereiche im 5. und 6. Geschoß konnten aufgrund der unzulänglichen räumlichen Verhältnisse nur teilweise belegt werden. Ende der 90er-Jahre waren die meisten Bewohner des Wohnteiles bereits pflegebedürftig und demzufolge im Wohnteil nicht ordnungsgemäß untergebracht.

### 4.1.2 Umbauplanung 2000

Im Jahr 2000 hat die Abteilung GS7 aufgrund des nicht mehr zeitgemäßen Standards die Abteilung BD6 beauftragt, einen Um- und Zubau unter Grundlage des damals gültigen Raum- und Funktionsprogramms für Pflegeheime zu planen. Durch die bautechnisch-konstruktiven Vorgaben des Bestandes enthielt der geplante Um- und Zubau funktionale Mängel, die auch von der Heimleitung mit Schreiben vom 6. September 2000 wie folgt kritisiert wurden:

- „Die Gänge im Altbau sind ständig künstlich zu beleuchten.
- Der Fäkalraum liegt im Gebäudeinneren und ist nicht natürlich belüftbar.
- Die vorgeschriebenen Gangbreiten sind im Altbau teilweise nicht gegeben.
- Es ist nur ein zentraler Aufenthaltsraum möglich.“

Die Gesamtkosten für diesen geplanten Um- und Zubau wurden auf rund €8,60 Mio geschätzt. Darin waren die Kosten für den Austausch der Außentür- und –fensterkonstruktionen nicht enthalten, was jedoch erforderlich gewesen wäre.

Die geschätzten Um- und Zubaukosten betragen rund 77 % der damals ebenfalls zu Vergleichszwecken geschätzten Neubaukosten (siehe Punkt 5.1.1, Kostenrahmen).

Für die voraussichtliche Umbauzeit von zwei Jahren wurde von der Heimleitung ein finanzieller Abgang von rund €1,583 Mio prognostiziert, der in die Vergleichsrechnung mit einbezogen werden sollte.

### 4.1.3 Neubaumentcheidung

Zu Beginn des Jahres 2001 wurde der Bürgermeister der Stadtgemeinde Stockerau durch den Heimverwalter informiert, dass das Land NÖ einen Standort für die Errichtung eines neuen Pflegeheimes sucht.

Eine weitere Dokumentation über die Grundsatzentscheidung für den Neubau des Pflegeheimes wie zB ein zusammenfassender Motivenbericht bestehend aus Daten, Fakten und Entscheidungskriterien war nicht vorhanden bzw. konnte dem LRH auf spezielles Verlangen nicht vorgelegt werden. Der LRH erachtet es als erforderlich, dass derartige Grundsatzentscheidungen entsprechend dokumentiert werden, damit sie jederzeit nachvollzogen werden können.

#### **Ergebnis 8**

**In Hinkunft sind Grundsatzentscheidungen, wie der Neubau eines Objektes, ausführlich und vollständig zu dokumentieren.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*In Hinkunft werden im Sinne der Empfehlung Grundsatzentscheidungen, wie z.B. der Neubau eines Objektes, noch ausführlicher dokumentiert, wobei sich diese Entscheidung, wie auch der NÖ Landesrechnungshof in seinem Bericht feststellt, als wirtschaftlich und zweckmäßig erwiesen hat.*



NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Landtag von NÖ hat am 28. Februar 2002 ein weiteres Ausbau- und Investitionsprogramm für die NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheime beschlossen. Dieser Beschluss sah u.a. bereits den Neubau des LPH Stockerau vor.

## **4.2 Grundstück**

Für den Heimneubau musste ein geeigneter Standort in Stockerau gefunden werden. Am 22. Februar 2001 fand zwischen der Abteilung GS7 und dem Bürgermeister der Stadt Stockerau ein Gespräch über drei mögliche Standorte statt:

### **4.2.1 Standort „Unter den Linden“**

Der Gewerbliche Berufsschulrat erwog damals zur Errichtung eines neuen Schülerwohnheimes den Ankauf eines in unmittelbarer Nähe zur NÖ Landesberufsschule Stockerau II gelegenen Grundstückes. Das Areal des vorhandenen Schülerwohnheimes, mit der Adresse „Unter den Linden 3“, hätte daher anderweitig genutzt bzw. verkauft werden können. Dabei handelte es sich um die Grundstücke Nr. 465/1, Nr. .1215<sup>3</sup>, EZ 2195, mit einer Gesamtfläche von 7.554 m<sup>2</sup> und Nr. .638, mit einer Fläche von 3.991 m<sup>2</sup>, zusammen demnach 11.545 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücke waren gemäß Flächenwidmungsplan als Baufläche (begrünt) bzw. Baufläche (Gebäude) gewidmet. Eigentümer war jeweils das Land NÖ. Das Areal wäre nach Einschätzung der Abteilung BD6 für die Errichtung eines Pflegeheimes grundsätzlich geeignet gewesen.

Da das in Aussicht genommene Grundstück für einen Neubau des Schülerwohnheimes nicht gekauft werden konnte, stand das Areal „Unter den Linden 3“ des bestehenden Schülerwohnheimes für die Errichtung des neuen LPH Stockerau nicht zur Verfügung.

### **4.2.2 Standort „Wiesnerstraße/Senningbach“**

Das Grundstück Nr. 2626/4 mit einer Gesamtgröße von rund 6.600 m<sup>2</sup> lag in einer Aufschließungszone am nordöstlichen Stadtrand. Folgende negative Randbedingungen des Grundstückes wurden in einem Aktenvermerk der Abteilung BD6 protokolliert:

- Das Grundstück war nicht im Besitz der Stadtgemeinde.
- In unmittelbarer Nachbarschaft befand sich ein Betriebsgebiet.
- Die Grundstückskonfiguration war nicht optimal.
- Das Grundstück war vom Stadtzentrum weit entfernt.

Der Standort wurde von den Abteilungen BD6 und GS7 für die Errichtung des neuen LPH Stockerau als nicht geeignet befunden.

---

<sup>3</sup>

Grundstücksnummern mit einem Vorangesetzten Punkt (.) bezeichnen Bauflächen.

### 4.2.3 Standort „Park neben dem Kolomansheim“

Östlich des bestehenden Kolomansheimes grenzte das Grundstück Nr. 2183/1, EZ 31, mit einer Größe von 7.932 m<sup>2</sup> an. Eigentümerin war die Stadtgemeinde Stockerau.

Der Bürgermeister regte einen Grundstückstausch mit dem im Landesbesitz befindlichen Grundstück samt dem bestehenden Kolomansheim an. Angedacht wurde, das bestehende Kolomansheim durch eine Wohnbaugenossenschaft zu Seniorenwohnungen oder Startwohnungen umzubauen. Im Falle der Errichtung von Seniorenwohnungen war die Stadt Stockerau an der Nutzung der zukünftigen Heiminfrastuktur, wie zB der Küche, interessiert.

### 4.2.4 Liegenschaftsbewertungen, Besprechungen mit der Stadtgemeinde Stockerau

Im Vorfeld des Grundstückstausches mit der Stadtgemeinde wurden Schätzgutachten für die Liegenschaft des bestehenden Kolomansheimes und des Tauschgrundstückes der Stadtgemeinde durchgeführt und dokumentiert. Die Schätzgutachten wurden von der Abteilung Bau-, Agrar- und Verkehrstechnik (BD2)<sup>4</sup> erstellt.

Die Ausgangslage stellte sich wie folgt dar:

- Bestehendes Kolomansheim – Grundstück Nr. 2183/6, EZ 4345, KG Stockerau, Grundstücksgröße 7.677 m<sup>2</sup>, war als Bauland-Sondergebiet-Altersheim gewidmet
- Tauschgrundstück – Grundstück Nr. 2183/1, EZ 31, KG Stockerau, Grundstücksgröße 7.969 m<sup>2</sup>, war zum überwiegenden Teil als Grünland-Park (7.489 m<sup>2</sup>) und zu einem kleinen Teil (480 m<sup>2</sup>) als Bauland-Sondergebiet-Altersheim gewidmet.

Für beide Areale wurde von einer Umwidmung in Bauland-Kerngebiet ausgegangen, welche im Dezember 2002 tatsächlich erfolgte.

Zur Festlegung der endgültigen Größen der Areale wurde in diversen Besprechungen Folgendes vereinbart:

- Vom bestehenden Grundstück des Kolomansheimes wurden 1.530 m<sup>2</sup> abgeteilt und dem Tauschgrundstück hinzugefügt.
- Vom bestehenden Grundstück des Kolomansheimes bzw. vom Tauschgrundstück wurden insgesamt 58 m<sup>2</sup> abgeteilt und mit zwei Nachbargrundstücken vereinigt.

Ein entsprechender Teilungsplan wurde erstellt (siehe Punkt 7.1, Änderung von Grundstücksgrenzen). Die beiden Tauschgrundstücke wiesen folgende geänderte Flächen auf:

- bestehendes Kolomansheim – Grundstück Nr. 2183/6, EZ 4345, KG Stockerau, Grundstücksfläche 6.145m<sup>2</sup>
- Tauschgrundstück – Grundstück Nr. 2183/1, EZ 31, KG Stockerau, Grundstücksfläche 9.462 m<sup>2</sup>

Bezüglich des Grundstückstausches wurden folgende weitere Vereinbarungen zwischen dem Land NÖ und der Stadtgemeinde Stockerau getroffen:

---

<sup>4</sup> Aktuelle Abteilungsbezeichnung: Abteilung Bau- und Anlagentechnik (BD2)

- „Trotz Flächendifferenz werden die Grundstücke wertmäßig gleich bewertet, es erfolgt daher keine wechselseitige Aufzählung.
- Die Kosten für den Teilungsplan werden von der Stadtgemeinde Stockerau übernommen.
- Die Anschließungskosten werden von der Stadtgemeinde Stockerau getragen, das Grundstück wird aufgeschlossen übergeben.
- Die Anschlussgebühren für Wasser, Kanal etc. trägt das Land NÖ.
- Die Grunderwerbsteuer wird von jedem Vertragspartner selbst bezahlt.
- Der Abbruch des Kolomansheimes wird vor Übergabe des Grundstückes durch das Land NÖ erfolgen.“

#### 4.2.5 Tauschvertrag

In der Sitzung der NÖ Landesregierung vom 8. Juni 2004 wurde der Tauschvertrag zwischen dem Land NÖ und der Stadtgemeinde Stockerau genehmigt. Einen wesentlichen Vertragsbestandteil bildete der Teilungsplan vom 1. April 2003. Aufgrund dieses tauschte und übergab

- das Land NÖ an die Stadtgemeinde Stockerau und diese übernahm im Tauschweg in ihr Alleineigentum das (neue) Grundstück Nr. 2183/6 mit einem Gesamtausmaß von 6.145 m<sup>2</sup>
- die Stadtgemeinde Stockerau an das Land NÖ und diese übernahm im Tauschweg in ihr Alleineigentum das (neue) Grundstück Nr. 2183/1 mit einem Gesamtausmaß von 9.462 m<sup>2</sup>.

Weiters verpflichtete sich das Land NÖ das bestehende Heimgebäude nach Fertigstellung des Neubaus, spätestens aber bis 30. Juni 2007, abzubrechen. Die Stadtgemeinde Stockerau verpflichtete sich, die einen Betrag von €145.000,00 übersteigenden Abbruchkosten dem Land NÖ zu bezahlen.

Der Abbruch des „alten Kolomansheimes“ wurde bis dato nicht ausgeführt. Das Gebäude wird für die Stadtgemeinde Stockerau durch eine gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft umgebaut. Eine diesbezügliche Bauverhandlung fand am 21. November 2007 statt. Folgende Funktionseinheiten sollen untergebracht werden:

- viergruppiger NÖ Landeskindergarten im Erdgeschoß
- jeweils sechs Wohneinheiten im 1. bis 6. Obergeschoß
- zwei Wohneinheiten im Dachgeschoß

Die Wohnungen sollen jungen Menschen als Startwohnungen und älteren Menschen für „betreutes Wohnen“ zur Verfügung stehen.

Dem Land NÖ entstehen daher keine Kosten für den Abbruch des „alten Kolomansheimes“.

#### 4.2.6 Eigentumsverhältnis im Prüfungszeitraum

Das Land NÖ wurde grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 4345, Grundbuch 11142 Stockerau, mit dem Grundstück Nr. 2183/1 in 2000 Stockerau, Roter Hof 5, auf dem das neue Heim „Arche Stockerau“ errichtet wurde.

Im Grundbuch war für das gegenständliche Grundstück Folgendes eingetragen:

- Bestandsrecht für die Leasinggesellschaft bis zum 28. Februar 2064 aufgrund des Bestandvertrages vom 30. Juni 2006
- Vorkaufsrecht für die Leasinggesellschaft

#### 4.3 Resümee Neubauentscheidung und Standortwahl

**In Anbetracht der gravierenden strukturellen Mängel des „alten Kolomansheimes“ war die Entscheidung für einen Neubau wirtschaftlich und zweckmäßig.**

**Abschließend betrachtet waren auch der Grundstückstausch und die damit verbundene Wahl des Standortes für das neue LPH Stockerau, insbesondere durch die vorteilhafte Lage des Grundstückes und seine Nähe zum Stadtzentrum, richtig und zweckmäßig.**

#### 4.4 Allgemeine Baubeschreibung

Laut der Darstellung des Architekten war der Grundgedanke des Entwurfes ein im Park vor Anker liegendes „Schiff“, das über einen „Landungssteg“ mit dem „Festland“ verbunden ist. Durch vorhandene Höhenunterschiede im Gelände war es möglich, den Wirtschafts-, den Arzt- bzw. Therapiebereich und die allgemeinen Bereiche über drei Geschoße so anzuordnen, dass sie natürlich belichtet sind.

Ausgehend von der vorhandenen Neigung des Grundstückes wurde das Gebäude so situiert, dass das Eingangsgeschoß vom Roten Hof kommend ebenerdig zu betreten ist. Vom Eingangsgeschoß aus wird dann das darunter liegende Erdgeschoß und das darüber liegende 1. Obergeschoß erschlossen.

Entsprechend den Vorgaben des Raum- und Funktionsprogramms wurde beim Entwurf des Heimes generell großer Wert auf Offenheit und Transparenz gelegt, was die Kommunikation der Menschen aus dem Heim mit den Menschen aus der Stadt erleichtert.

Die halböffentlichen Räume wie Friseur, Fußpflege, Kapelle, Seminarraum und Heimcafé liegen im unmittelbaren Eingangsbereich. Für große Veranstaltungen können diese Räume dank mobiler Trennwände miteinander verbunden werden. All diesen Räumen ist eine nach Süden orientierte Terrasse vorgelagert. Nördlich des Eingangsbereiches befinden sich die Verwaltungsräume. Im Anschluss sind die Erschließungstreppen und Aufzüge zentral angeordnet.

Die zentralen Einrichtungen sind großzügig über drei Ebenen angeordnet und über einen Luftraum miteinander verbunden. Dies ergibt in Verbindung mit dem im Erdgeschoß integrierten Pflanz- und Wasserbecken und den räumlichen Strukturen des zweigeschoßigen Cafés eine zentrale Lebenswelt mit einer ausgewogenen Balance zwischen

Geborgenheit und Öffentlichkeit. Alle Aufenthaltsbereiche sind südorientiert und bilden den Übergang zu den Pflegestationen.

Die Pflegestationen sind in jedem Geschoß angeordnet und sind ost-west-orientiert. Durch die versetzte Anordnung des grundsätzlich zweihüftigen Stationsbereiches mit den mittig angeordneten Funktionsräumen gelang es zudem, die Arbeitswege für das Pflegepersonal kurz zu halten.

Als räumlicher Abschluss der Pflegestationsbereiche sind in allen drei Geschoßen, sowohl im Norden als auch im Süden, gedeckte Freiterrassen vorgelagert. Diese sind im Süden verlaufend auskragend ausgebildet, um eine möglichst gute sommerliche Beschattung zu gewährleisten, im Norden hingegen parallel rückspringend, um eine möglichst gute Besonnung zu erhalten. In diese Terrassen wurden auch die Fluchtstiegenanlagen integriert.

Durch die versetzte Anordnung der Geschoße ist die Anlieferzone vor dem Wirtschaftsbereich über eine Rampe erreichbar. Durch einen weiteren Eingang in unmittelbarer Nähe der Aufzüge ist das Kellergeschoß gut aufgeschlossen.

Das Heim ist zum Teil unterkellert. Im Keller sind die Personalgarderoben mit zugeordneten Sanitärräumen, eine Hauswerkstätte, Lagerräume sowie die Haustechnikzentralen untergebracht. Unter den Pflegestationsbereichen befinden sich nur Kollektorgänge für die Haustechnik.

Die Freiflächen sind mit Gehwegen und Aufenthaltsbereichen versehen und gärtnerisch gestaltet. Die gärtnerische Gestaltung setzt sich im Gebäudeinneren mit einem Pflanz- und Wasserbecken im Erdgeschoß fort.

Im Zugangsbereich wurden 36 PKW-Stellplätze errichtet.

#### **4.5 Maschinenbautechnische Anlagen**

Folgende maschinenbautechnische Anlagen wurden ausgeführt:

##### **4.5.1 Heizungsanlage**

Die Wärmeenergie wird aus dem Fernwärmenetz der EVN-AG, welches durch Verbrennung von Biomasse gespeist wird, mit einer Übergabestation entnommen. Die bereitgestellte Leistung beträgt 500 kW für Raumheizung und Lüftungsanlagen sowie 159 kW für die Warmwassererzeugung.

Die Energieverteilung im Haus erfolgt über sechs Regelgruppen über Fußbodenheizungen in den Aufenthaltsbereichen, dem Cafe und der Kapelle sowie über Stahlblechradiatoren in den Bewohnerzimmereinheiten und den sonstigen Räumen.

#### **4.5.2 Lüftungsanlage**

Im Heim wurden Lüftungsanlagen für folgende Bereiche installiert:

- Bettentrakt
- Cafe
- Innenzonen
- Küche

Während der Bauführung mussten Wasserhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Dazu wurden auf dem Grundstück zwei „Entnahme-“ und ein „Schluckbrunnen“ errichtet. Diese Wasserhaltungsanlage wurde ausgebaut und für die Entnahme von Grundwasser für Vorwärmung bzw. Vorkühlung der Frischluft der Lüftungsanlagen Bettentrakt und Küche verwendet. Das aus den „Entnahmebrunnen“ entnommene Grundwasser wird über einen Plattenwärmetauscher geführt und anschließend wieder über „Schluckbrunnen“ rückgeführt. Die so gewonnene Energie wird über einen Sekundärkreislauf zu den Vorwärm- bzw. Vorkühlregistern der Lüftungsanlagen geführt und genutzt.

#### **4.5.3 Kälteanlagen**

Für die Bereiche Tiefkühlraum, Verbundanlage Kühlräume „Kalte Küche, Fleisch und Gemüse“ wurden Kälteanlagen für Direktverdampfung mit einer Gesamtkälteleistung von rund 6,3 kW installiert.

#### **4.5.4 Solaranlage**

Gemäß dem Beschluss der NÖ Landesregierung vom 29. April 2003 „Energietechnische Maßnahmen für Landesgebäude“ wurde eine thermische Solaranlage zur 50 %igen Deckung des Energiebedarfes für die Warmwasserbereitung installiert. Sie besteht aus 140 m<sup>2</sup> Flachkollektoren, einer Regelanlage, der Verbindungsverrohrung und vier Schichtladespeichern mit je 2.000 Liter Inhalt.

### **4.6 Elektrotechnische Ausstattung**

Im Bereich der elektrotechnischen Ausstattung wurden im LPH Stockerau folgende Besonderheiten bzw. Abweichungen gegenüber dem Standard anderer Pflegeheime ausgeführt:

#### **4.6.1 Desorientiertensystem**

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen schwerpunktmäßigen Dementenbetreuung wurde ein „Desorientiertensystem mit Sommer- und Winterschaltung“ ausgeführt. Somit erfolgt die Meldung im Winter, wenn das Gebäude verlassen wird, und im Sommer, wenn das Grundstück verlassen wird.

#### 4.6.2 Notstromeinspeisung

Aufgrund der Erfahrungen beim Neubau des LPH Zistersdorf wurde eine Möglichkeit zum Anschluss eines externen Notstromaggregats geschaffen. In der Folge wurde diese kostengünstige Art der Notstromversorgung zum Standard für weitere Pflegeheim-Neubauten.

#### 4.7 Bauweise

Ursprünglich war geplant das LPH Stockerau in herkömmlicher Massivbauweise zu errichten. Erst im Anschluss an den Wettbewerb entschlossen sich die Abteilung GS7 und die Abteilung BD6 den Wirtschaftstrakt in herkömmlichem Massivbau und den Betten-trakt in Holzbauweise zu planen.

In der konstituierenden Baubeiratssitzung am 16. Juni 2003 wurden im Zuge der Projektvorstellung folgende Aspekte für diese Bauweise genannt:

- Holz ist ein ökologischer Baustoff
- Holz verbraucht wenig Herstellungsenergie
- hoher Vorfertigungsgrad, kurze Bauzeit, keine Baufeuchtigkeit
- mehr Raumgewinn
- angenehmes Wohnklima, fördert das Wohlbefinden
- Brandschutz F 90 wird erreicht, bereits mit Landesfeuerwehrkommando NÖ abgeklärt
- Wertschöpfung bleibt vermehrt in der Region
- Holz hat eine antibakterielle Wirkung

Beispielhaft wurden folgende Gebäude genannt und Unterlagen darüber präsentiert:

- Pensionistenheim am Wallersee
- Seniorenwohnheim „Margarethenhof“ in Voitsberg

Vom Baubeirat wurde im Zusammenhang mit der geplanten teilweisen Holzbauweise um Beantwortung folgender Fragen ersucht:

- bauliche und betriebliche Kosten der Holzbauweise
- Wartungsaufwand und Gebäudelebensdauer

Bezüglich der baulichen und betrieblichen Kosten der Holzbauweise wurde vom Projektleiter berichtet, dass eine Kostenberechnung unter Beiziehung eines Holzbaukonsultanten versucht wurde. Da es jedoch zu diesem Zeitpunkt keine vergleichbaren Objekte dieser Größenordnung in Ostösterreich gab, waren keine vergleichbaren Preise vorhanden. Somit war es dem Kernteam nicht möglich zu diesem Zeitpunkt eine seriöse Kostenschätzung abzugeben. Nichtsdestotrotz ging man davon aus, dass „das Projekt in Holzbauweise gleichpreisig oder mit 3 bis 4 % Mehrkosten abgerechnet werden könne. Genaue Angaben können erst nach Vorliegen einer Ausschreibung gemacht werden.“

Bezüglich des Wartungsaufwandes wurde vom Projektleiter festgehalten, dass „bei der Planung verschiedene Materialien eingesetzt werden, wobei versucht wird, das jeweils wartungsärmste Material zu verwenden, zB Holz-Alu-Fenster, Fassade in Lärchenholz, etc.“ Zur Gebäudelebensdauer wurde mitgeteilt, dass „die Bauweise in Holzmassiv erst

seit wenigen Jahren in Österreich angewandt wird und daher keine Erfahrungswerte zur Verfügung stehen“.

Vom Baubeirat wurde folgender Beschluss gefasst:

„Die Planung in Richtung Holzbauweise soll weitergeführt werden, unter der Voraussetzung, dass eine Detailanalyse über die investiven und betrieblichen Kosten der Holzbauweise im Sinne der geführten Diskussion vorzulegen ist. Mit dieser Detailanalyse soll eine Entscheidung auf politischer Ebene herbeigeführt werden und die Ergebnisse in der nächsten Baubeiratssitzung zur Beratung vorgelegt werden. Grundsätzlich nimmt der Baubeirat die Ausführungen zum Projekt zustimmend zur Kenntnis.“

#### 4.8 Preise, Auszeichnungen

Seit Inbetriebnahme des LPH Stockerau wurden diesem unterschiedlichste Preise und Auszeichnungen verliehen, wie zB:

- Symbolische Übergabe des „dreimillionsten Quadratmeters installierter Solarkollektorfläche in Österreich<sup>5</sup>“ durch den Umweltminister am 11. November 2005.
- NÖ Holzbaupreis<sup>6</sup> 2006 in der Kategorie Öffentlicher Bau und Anerkennung in der Zusatzkategorie „Innovative Detaillösung“<sup>7</sup>.
- Verleihung der Anerkennung für vorbildliche Bauten im Land NÖ 2007<sup>8</sup>.

#### 4.9 Stellungnahme zur Holzbauweise

Der LRH begrüßt grundsätzlich innovative oder alternative technische, funktionelle und architektonische Lösungen bei Bauvorhaben des Landes NÖ, weil dem Land NÖ dabei durchaus eine gewisse „Vorreiterrolle“ zugestanden wird. Bei der Umsetzung derartiger Projekte dürfen jedoch die allgemeinen Verwaltungsgrundsätze wie Rechtmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit nicht außer Acht gelassen werden.

Der LRH hat neben den bereits erwähnten Vorzügen auch einige Nachteile oder Probleme, die mit der Holzbauweise mittelbar oder unmittelbar zusammenhängen, erkannt:

- Die Verkabelung der Sicherheitsbeleuchtungsanlage gestaltete sich aufwändiger.
- Aufgrund der geringeren Wärmespeicherfähigkeit des Baustoffes Holz gegenüber schwereren Baumaterialien (zB Beton) kommt es bei Hitzeperioden trotz der relativ guten Wärmedämmung zu einer Überhitzung, insbesondere des obersten Geschoßes.

---

<sup>5</sup> Die Solaranlage umfasst eine Kollektorfläche von 140 m<sup>2</sup>.

<sup>6</sup> Zielsetzung des NÖ Holzbaupreises ist die Förderung und Anerkennung besonderer Leistungen des Holzbaus als Beitrag zur Baukultur sowie die Würdigung von beachtenswerten Ansätzen zur Verbesserung der Einsatzmöglichkeiten des Rohstoffes Holz, bei der Entwicklung von innovativen Produkten aus und für Holz und bei nachhaltigen Energiekonzepten.

<sup>7</sup> Gewürdigt wurde die wissenschaftliche Forschung zur Entwicklung einer mehrschichtigen, tragenden Massivholz-Wandkonstruktion, welche die Errichtung eines dreigeschossigen Vollholzgebäudes unter Beachtung eines 90-minütigen Brandwiderstands erlaubt.

<sup>8</sup> Das Land NÖ verleiht alljährlich Anerkennungen für vorbildliche Bauten. Durch diese Anerkennung werden bauliche Anlagen ausgezeichnet. Sie müssen die Kriterien Gestaltung, Funktionalität und Konstruktion in vorbildlicher Weise erfüllen.



- Insbesondere durch Brandschutzbestimmungen mussten große Holzflächen mit brandhemmenden Materialien verkleidet oder ummantelt werden. In weiten Bereichen kann daher der optische Eindruck eines Holzbaues und das daraus üblicherweise resultierende angenehme Wohngefühl nicht wahrgenommen werden.
- Insbesondere (weiches) Massivholz reagiert auf unterschiedliche (Luft-)Feuchtigkeit durch ausgeprägte Volumenänderungen („Arbeiten“). Daraus resultieren:
  - Risse in den Gipskartonverkleidungen, die optisch unschön waren.
  - Risse innerhalb der fliesenverkleideten Sanitäreinheiten.
  - „Aufmachen“ der Silikonfugen, insbesondere in den Sanitäreinheiten.

Der LRH vermisste eine ausführliche Dokumentation der Holzbauweise in den verschiedenen Projektphasen nach technischen und (betriebs-)wirtschaftlichen Kriterien. Eine umfassende Beurteilung, insbesondere in wirtschaftlicher Hinsicht war daher weder den verantwortlichen Stellen noch dem LRH möglich.

### **Ergebnis 9**

**Der Landesrechnungshof empfiehlt, die teilweise Holzbauweise beim Neubau des Landespflegeheimes Stockerau in Richtung aller relevanten Kriterien zu bewerten (evaluieren) mit dem Ziel, Erkenntnisse und Erfahrungen für zukünftige Bauvorhaben zu gewinnen, dieses Wissen verwertbar zu machen und nachvollziehbare Entscheidungsparameter zu entwickeln.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Die Empfehlung des NÖ Landesrechnungshofes wird aufgegriffen. Es wird untersucht in welcher Art und Weise mit entsprechender wissenschaftlicher Begleitung (z.B. TU-Wien, Donau-Uni Krems) diese Evaluierung erfolgen kann.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **5 Projektkostenentwicklung**

Bei den Pflegeheimen wird die Vorsteuer gemäß Gesundheits- und Sozialbereich-Beihilfengesetzes, BGBl 1996/746, ausgeglichen. Im Bericht werden daher sämtliche Euro-Beträge ohne Umsatzsteuer angeführt.

Sämtliche Kostenangaben beziehen sich auf die Preisbasis Jänner 2002.

## 5.1 Jahr 2002

### 5.1.1 Kostenrahmen

Die Abteilung BD6 ermittelte im Jahr 2002 einen Kostenrahmen<sup>9</sup> für die Gesamtkosten des Neubaus des LPH Stockerau in der Höhe von €11.191.616,00<sup>10</sup> und gab dies der Abteilung GS7 bekannt.

### 5.1.2 Sitzung des Landtages von NÖ

Der Landtag von NÖ hat am 28. Februar 2002 diese Gesamtkosten in Höhe von €11.191.616,00 im Rahmen des Ausbau- und Investitionsprogramms 2002 bis 2006 für die NÖ Pflegeheime genehmigt.

Die Kosten für den mit der Stadt Stockerau vereinbarten Abbruch des bestehenden Kolomansheimes in Höhe von rund €140.000 waren darin nicht enthalten.

## 5.2 Jahr 2003

### 5.2.1 Kostenberechnung

Der Kostenrahmen aus dem Jahr 2002 wurde von der Abteilung BD6 überarbeitet und eine Kostenberechnung<sup>11</sup> für die Gesamtkosten in Höhe von €11.775.000,00 ermittelt.

### 5.2.2 Konstituierende Baubeiratssitzung

In der konstituierenden Baubeiratssitzung vom 16. Juni 2003 (siehe Punkt 3.1.4.2, Konstituierende Sitzung) wurden die neuen Gesamtkosten in Höhe von €11.775.000 bekannt gegeben und vom Baubeirat zustimmend zur Kenntnis genommen. Eine Begründung für die Mehrkosten von €583.384,00 bzw. rund 5 % wurde im Protokoll nicht festgehalten.

### 5.2.3 Sitzung der NÖ Landesregierung

Am 30. Juli 2003 genehmigte die NÖ Landesregierung aufgrund eines Antrages der Abteilung GS7 „grob errechnete Gesamtkosten in der Höhe von €11.775.000,00“. Die Mehrkosten gegenüber der Landtagsgenehmigung in Höhe von €583.384,00 wurden mit „Standardverbesserungen in räumlicher und ausstattungsgemäßer Hinsicht“ begründet und sollten durch Einsparungen bei anderen Projekten kompensiert werden. Weiters wurde im Regierungsantrag festgehalten: „Die genauen Kosten für den Neubau können erst nach Vorlage von 80 % der Ausschreibungsergebnisse der Professionistenarbeiten ermittelt werden.“

---

<sup>9</sup> Kostenrahmen gemäß ÖNORM B 1801-1: Kostenermittlung in der Grundlagenphase auf Basis des Raum- und Funktionsprogramms, des Qualitätsrahmens und des Terminrahmens.

<sup>10</sup> Der ungerundete Betrag von €11.191.616,00 ergab sich aus der Umrechnung von 154 Mio Schilling in Euro.

<sup>11</sup> Kostenberechnung gemäß ÖNORM B 1801-1: Kostenermittlung in der Entwurfsphase auf Basis der Vorentwurfsplanung, der Objektbeschreibung und des generellen Terminablaufplanes.

**Sowohl die Darstellung der Gesamtkosten als auch die der Mehrkosten im Regierungsantrag der Abteilung GS7 war zu wenig detailliert. Die Begründung für die Mehrkosten im Regierungsantrag war zu allgemein und rechnerisch nicht nachvollziehbar. (s Punkt 5.3.4, Kostendarstellung)**

### **5.3 Jahr 2004**

#### **5.3.1 Kostenanschlag**

Aufgrund des Planungsstandes, der Ergebnisse der bis zu diesem Zeitpunkt durchgeführten Ausschreibungen (rund 65 % der Errichtungskosten) und der Hochrechnung der Kosten für die restlichen Gewerke wurden von der Abteilung BD6 Gesamtkosten in Höhe von €12.238.693,43 berechnet. Die Darstellung des Kostenanschlages<sup>12</sup> erfolgte zweckmäßigerweise gemäß ÖNORM B 1801-1 „Kosten im Hoch- und Tiefbau, Kostengliederung“.

#### **5.3.2 Zweite Baubeiratssitzung**

In der zweiten Baubeiratssitzung vom 13. April 2004 wurden Mehrkosten in Höhe von €1.038.693,43 sowie neue Gesamtkosten von € 12.238.693,43 bekannt gegeben.

Die Abteilung GS7 teilte dem Baubeirat mit, dass die Bedeckung der gesamten Mehrkosten durch Einsparungen bei anderen Projekten des genehmigten Ausbau- und Investitionsprogramms 2002 bis 2006 für die NÖ Pflegeheime gegeben ist.

Als Basis für diese Gesamtkostenänderung wurden unrichtigerweise €11.200.000,00 herangezogen. Tatsächlich wurden nämlich im Rahmen des Ausbau- und Investitionsprogramms 2002 bis 2006 für die NÖ Pflegeheime Gesamtkosten in Höhe von €11.191.616 vom Landtag von NÖ genehmigt (vgl. Punkt 5.1.2, Sitzung des Landtages von NÖ).

Richtigerweise hätte dieser Betrag der Gesamtkostenänderung zu Grunde gelegt werden müssen, wodurch sich richtige neue Gesamtbaukosten von €12.230.309,43 ergeben hätten. In weiterer Folge wurde jedoch mit den unrichtigen Gesamtbaukosten weitergerechnet.

#### **Ergebnis 10**

**In Hinkunft ist bei der Bearbeitung von Kostenänderungen jeweils von den richtigen zuletzt genehmigten Kosten auszugehen.**

---

<sup>12</sup> Kostenanschlag gemäß ÖNORM B 1801-1: Kostenermittlung in der Ausführungsphase auf Basis der Ausführungsplanung, der Leistungsbeschreibung und des Ausführungsterminplanes.

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Auch hinsichtlich der Darstellung der Kostenänderungen bzw. -erhöhungen werden in Hinkunft noch detailliertere Begründungen formuliert werden.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird nicht zur Kenntnis genommen. Auf den Inhalt des Ergebnisses wurde nicht eingegangen.

### 5.3.3 Sitzung des Landtages von NÖ

Der Landtag von NÖ hat in seiner Sitzung vom 29. April 2004 für den Neubau des LPH Stockerau die oben beschriebenen, geänderten Gesamtkosten in Höhe von €12.238.693,43 beschlossen.

Die Mehrkosten in Höhe von €1.038.693,43 gegenüber der ursprünglichen Landtagsgenehmigung wurden wie folgt begründet:

- räumliche und ausstattungsmäßige Standardverbesserungen
- Wasserhaltung beim Bau (Fundierung und Kellergeschoß im Grundwasser)
- Ausführung des Kellergeschoßes als wasserdichte Wanne
- Thermische Verbesserungen an der Gebäudehülle
- Solaranlage für die Warmwasserbereitung
- Installation eines Desorientiertensystems
- Installation des EDV-Systems NÖSIN

Die Gesamtkosten wurden im Antrag zur Genehmigung durch den Landtag von NÖ wie folgt dargestellt:

Planung und Nebenkosten	€ 1.530.000,00
Baukosten	€ 9.232.693,43
Einrichtung	<u>€ 1.476.000,00</u>
Gesamtkosten	<u>€12.238.693,43</u>

**Die Darstellung der Kostenänderungen im Antrag zur Genehmigung durch den Landtag von NÖ war zu wenig detailliert und deshalb nicht nachvollziehbar.**

### 5.3.4 Kostendarstellung

Die Abteilung BD6 hatte die Gesamtkosten gemäß ÖNORM B 1801-1 „Kosten im Hoch- und Tiefbau, Kostengliederung“ erstellt und so der Abteilung GS7 zur weiteren Verwendung übermittelt.

Weder die Darstellung der Gesamtkosten im Genehmigungsantrag an den Landtag von NÖ noch die Darstellung der Kostenänderungen im Regierungsantrag entsprachen der ÖNORM B 1801-1 bzw. dem Stand der Technik. Die erforderliche Vergleichbarkeit bzw. Nachvollziehbarkeit war somit nicht gegeben.

Die Darstellungsform gemäß ÖNORM B 1801-1 entspricht dem Stand der Technik und wurde deshalb bereits seit langem vom LRH als Grundlage für die Finanzierungspläne und die Kostenverfolgung (Kostenänderungen) bei den Bauvorhaben des Landes empfohlen.<sup>13</sup> Die mit dieser Empfehlung an die NÖ Landesregierung verbundene notwendige Adaptierung der Dienstanweisung „Bauvorhaben des Landes“ wurde bis dato noch nicht umgesetzt.

### **Ergebnis 11**

**Die Dienstanweisung „Bauvorhaben des Landes“ ist insbesondere in Hinblick auf die Kostendarstellung zu adaptieren. In Hinkunft sind die Kosten eines Bauprojekts von allen beteiligten Stellen ausschließlich gemäß ÖNORM B 1801-1 „Kosten im Hoch- und Tiefbau, Kostengliederung“ in der jeweils notwendigen Detailliertheit darzustellen, um die Vergleichbarkeit im Zuge der Kostenverfolgung zu gewährleisten.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Eine Überarbeitung der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben des Landes“ ist im Laufen und als Konzept fertig gestellt, darin sind die Anregungen des NÖ Landesrechnungshofes bereits berücksichtigt.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **5.4 Kostenvergleich Massivbauweise – Holzbauweise**

Im Protokoll der Projektleitungsbesprechung vom 5. Mai 2003 wurde festgehalten, dass vor der konstituierenden Baubeiratssitzung eine „Kostengegenüberstellung der Holzbauweise zur herkömmlichen Bauweise“ zu erarbeiten ist.

In der konstituierenden Baubeiratssitzung am 16. Juni 2003 wurde in Bezug auf die Holzbauweise eine Schätzung der Errichtungs- und Betriebskosten sowie eine Detailanalyse derselben als Basis für die „Entscheidung auf politischer Ebene“ beschlossen und die Ergebnisse sollten in der nächsten Baubeiratssitzung zur Beratung vorgelegt werden.

In der Sitzung wurde vom Projektleiter der Abteilung BD6 berichtet, dass eine Kostenberechnung unter Beiziehung eines Holzbaukonsulenten versucht wurde. Da es jedoch zu diesem Zeitpunkt keine vergleichbaren Objekte dieser Größenordnung in Ostösterreich gab, standen nach Angabe der Projektleitung keine Vergleichspreise zur Verfügung. Somit war es dem Kernteam nicht möglich, zu diesem Zeitpunkt eine seriöse Kostenschätzung abzugeben. Man ging davon aus, dass „das Projekt in Holzbauweise gleichpreisig oder mit 3 bis 4 % Mehrkosten abgerechnet werden könne. Genaue Angaben können erst nach Vorliegen einer Ausschreibung gemacht werden.“

---

<sup>13</sup> zB Bericht des LRH 4/2000, Preisumrechnung und Valorisierung

Auch im Zuge der Prüfung wurde die Vorlage eines Kostenvergleichs zwischen Massiv- und Holzbauweise vom LRH eingefordert, der jedoch auch zu diesem späten Zeitpunkt nicht vorgelegt werden konnte. Der LRH vertrat die Ansicht, dass vor einer Entscheidung über eine alternative Bauweise jedenfalls ein Kostenvergleich hinsichtlich der Errichtungs- und der Betriebskosten als Basis für eine wirtschaftlich fundierte Entscheidung anzustellen gewesen wäre. Sogar ein Kostenvergleich mit einer begründeten größeren Schwankungsbreite hätte akzeptiert werden können.

## **Ergebnis 12**

**Im Sinne einer wirtschaftlichen Vorgangsweise ist in Hinkunft vor grundlegenden Entscheidungen, zB über alternative Bauweisen, ein möglichst detaillierter Kostenvergleich sowohl hinsichtlich der Errichtungs- als auch der Betriebskosten anzustellen.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*In Hinkunft werden bei alternativen Bauweisen soweit möglich detaillierte Kostenkontrollen erstellt.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird teilweise zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme geht nicht klar hervor, wieweit der Forderung nach detaillierten Kostenvergleichen nachgekommen werden wird.

## **5.5 Jahr 2008**

### **5.5.1 Dritte Baubeiratssitzung**

In der dritten Baubeiratssitzung vom 5. Juni 2008 wurden weitere Mehrkosten für ursprünglich nicht vorgesehene bzw. im Zuge der Projektausführung als erforderlich erachtete Maßnahmen in Höhe von rund €506.000 (Preisbasis Jänner 2002) gegenüber der Genehmigung des Landtages von NÖ vom 29. April 2004 wie folgt begründet:

- Geologie/Grundwasserverhältnisse – Erhöhung der geschätzten Kosten für Wasserhaltungsmaßnahmen, Ausführung des Kellergeschoßes als wasserdichte Wanne, der damit verbundene erhöhte Verbrauch an Bewehrungsstahl und die im Ausführungszeitraum allgemein eingetretene Erhöhung des Stahlpreises
- Solaranlage – Zusatzkosten für Fundierung und Befestigung der Solarpaneele auf dem Dach, Optimierungsmaßnahmen für Steuerung
- Verbesserung der „Sommertauglichkeit“ des Gebäudes – Zusatzkosten für Sonnenschutz bei der Oberlichtverglasung im Eingangsbereich
- Anpassungsarbeiten der EDV im Pflegebereich sowie Standarderhöhung beim Desorientiertensystem – Nachrüsten von Sendestationen für die EDV-mäßige Führung der Pflegedokumentation, Technische Nachrüstung des Desorientiertensystems

- Unvorhergesehenes – Mehrkosten durch Konkurs des beauftragten Unternehmens für das Gewerk Kältetechnik
- Claimversuche von zwei Haustechnikunternehmen, siehe auch Punkt 9.2, Mehrkostenforderungen – nachträgliche Forderungen für Zusatzkosten aufgrund der Bauzeitverlängerung

Die Kostenerhöhung wurde von den Mitgliedern des Baubeirates zur Kenntnis genommen. Die neuen Gesamtkosten betragen € 12.745.000. Dies stellte eine Erhöhung um 4,14 % dar.

Vom Leiter der Abteilung GS7 wurde mitgeteilt, dass die Mehrkosten durch Einsparungen bei anderen Projekten der vom Landtag von NÖ am 30. März 2006 genehmigten Änderungen des Ausbau- und Investitionsprogramms 2002 bis 2006 für die NÖ Pflegeheime kompensiert werden.

### **5.5.2 Sitzung des Landtages von NÖ**

Der NÖ Landtag hat in seiner Sitzung vom 24. Juni 2008 für den Neubau des LPH Stockerau geänderte Gesamtkosten in Höhe von €12.745.000 beschlossen.

Die Mehrkosten in Höhe von rund €506.000 gegenüber der ursprünglichen Landtagsgenehmigung vom 29. April 2004 wurden analog der o.a. dritten Sitzung des Baubeirates (siehe Punkt 5.5.1, Dritte Baubeiratssitzung) begründet.

### **5.6 Endabrechnung**

Zum Abschluss der Prüfung lag die Endabrechnung noch nicht vor, sodass die endgültigen Gesamtkosten nicht bekannt waren. Die Ursache für die verzögerte Endabrechnung liegt vor allem an den nach Ansicht der Projektleitung ungerechtfertigten bzw. überhöhten Nachtragsforderungen einiger Auftragnehmer (vgl. Punkt 9.2, Mehrkostenforderungen).

### **5.7 Wirtschaftlichkeitsvergleich**

Der LRH nahm auf Preisbasis Jänner 2002 einen Wirtschaftlichkeitsvergleich des LPH Stockerau mit anderen, im etwa gleichen Zeitraum ausgeführten Projekten vor. Lediglich das Projekt LPH Zistersdorf weist eine Preisbasis vom April 2004 auf. Die Vergleichsdaten wurden von der Abteilung BD6 zur Verfügung gestellt, wobei nur für das Projekt LPH Zistersdorf eine endgültige Schlussabrechnung vorlag, während die anderen Projekte noch nicht fertig abgerechnet waren.

Für den Wirtschaftlichkeitsvergleich wurden folgende Parameter herangezogen:

Brutto-Rauminhalt pro Pflegebett in m<sup>3</sup>/Bett

Gesamtkosten pro Brutto-Rauminhalt in €/m<sup>3</sup>

Gesamtkosten pro Pflegebett in €/Bett

Wirtschaftlichkeitsvergleich NÖ Landespflegeheime				
	Stockerau	Wallsee	Raabs/Thaya	Zistersdorf
Brutto-Rauminhalt (m <sup>3</sup> )	36.390	30.451	31.286	38.087
Betten (Anzahl)	105	102	108	126
<b>m<sup>3</sup>/Bett</b>	346	298	290	302
bekannte Gesamtkosten (€)	rd. 12.745.000 <sup>14</sup>	rd. 10.429.000 <sup>15</sup>	rd. 12.600.000	12.371.038
<b>€/m<sup>3</sup></b>	350	342	403	325
<b>€/Bett</b>	121.380	102.245	116.666	98.183

Die Parameter beim Wirtschaftlichkeitsvergleich zeigten Folgendes:

- Brutto-Rauminhalt pro Pflegebett: Mit 346 m<sup>3</sup>/Bett liegt das LPH Stockerau um rund 17 % über dem diesbezüglichen Durchschnitt der anderen Pflegeheime. Dies bestätigt auch den optischen Eindruck einer vergleichsweise großzügigen räumlichen Gestaltung der zentralen Einrichtungen wie Cafeteria und Aufenthaltsräume der Stationen.
- Gesamtkosten pro Brutto-Rauminhalt: Mit 350 €/m<sup>3</sup> liegt das LPH Stockerau im diesbezüglichen Durchschnitt der anderen Pflegeheime. Die Gesamtkosten in Relation zur errichteten Baukubatur waren weder auffällig überhöht noch zu niedrig.
- Gesamtkosten pro Pflegebett: Mit 121.380 €/Bett liegt das LPH Stockerau um rund 15 % über dem diesbezüglichen Durchschnitt der anderen Pflegeheime. Der Investitionsaufwand je Pflegebett liegt demnach jedenfalls deutlich im oberen Bereich.

Der LRH vermisste von den verantwortlichen Abteilungen BD6 und GS7 Wirtschaftlichkeitsvergleiche im oben angedeuteten Sinn.

### Ergebnis 13

**Der Landesrechnungshof erachtet es als notwendig, entsprechend brauchbare Wirtschaftlichkeitsparameter über die Bauvorhaben des Landes NÖ zu erarbeiten, zu erfassen und zugänglich zu machen mit dem Ziel, zukünftige Bauvorhaben wirtschaftlich vergleichen und beurteilen zu können.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*In der ausgearbeiteten Bauprojektmanagementrichtlinie ist ein standardisierter Schlussbericht als verbindlich vorgeschrieben. Dieser wird neben geometrischen Kennzahlen und Benchmarks auch Kostenkennzahlen enthalten.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<sup>14</sup> Voraussichtliche Gesamtkosten laut Drittem Baubeirat vom 5. Juni 2008

<sup>15</sup> Voraussichtlich Abrechnungskosten Stand Juli 2008



## 5.8 Anschaffungskosten

Unter Berücksichtigung der Gesamtkosten von €12.745.000 errechneten sich folgende voraussichtliche Jahresleasingraten:

- Immobilien (inkl. Kautiön), Laufzeit 25 Jahre € 473.000
- Mobilien (inkl. Kautiön), Laufzeit 9 Jahre € 270.000

Somit ergeben sich folgende voraussichtliche Anschaffungskosten<sup>16</sup>:

- Immobilien (inkl. Kautiön) €11.825.000
- Mobilien (inkl. Kautiön) € 2.430.000
- Anschaffungskosten (Preisbasis Jänner 2002) €14.255.000

Die endgültige Höhe der Jahresleasingraten bzw. die voraussichtlichen Anschaffungskosten können erst nach Vorliegen der Endabrechnung ermittelt werden.

## 6 Planung

### 6.1 Allgemeine Planungsziele

Auf Basis des Muster-Raum- und Funktionsprogramms, das bereits vor Jahren im Einvernehmen aller beteiligten Stellen erarbeitet worden war, haben die Abteilungen GS7 und BD6 ein Raum- und Funktionsprogramm für das LPH Stockerau erstellt. Dabei wurde von drei Pflegeabteilungen mit je 36 Betten, insgesamt daher 108 Betten, ausgegangen.

Laut Darstellung des planenden Architekten und des Projektleiters der Abteilung BD6 sollte das neue LPH Stockerau ausgehend von seiner Funktion „nach außen gerichtet“ sein. Die zentralen Heimbereiche wie Personalspeisesaal, Kapelle, Friseur, Heimcafe, Veranstaltungsraum, Bank, Therapieräume usw. waren daher groß genug zu planen, damit auch Besucher von außerhalb Platz finden und die Angebote des Heimes gemeinsam mit den Bewohnern nutzen können.

Das neue LPH Stockerau sollte seinen Bewohnern einen guten, möglichst vollwertigen Ersatz für das Zuhause bieten. In wohnlicher sowie alters- und behindertengerechter Umgebung sollten sich die Bewohner umsorgt, geborgen und wohl fühlen können.

Neben den gemeinsamen Aktivitäten und dem Leben miteinander sollte im Heim genügend Raum bleiben für die Wahrung der Individualität und Persönlichkeit sowie die Achtung der Intimsphäre jedes einzelnen Bewohners.

Unter bestimmten Voraussetzungen können die Heimbewohner ihren persönlichen Lebensbereich innerhalb des Heimes individuell einrichten und gestalten, zB mit eigenen Möbeln und Ausstattungs- und Einrichtungsgegenständen.

---

<sup>16</sup> Anschaffungskosten gemäß ÖNORM B 1801-1: Gesamtkosten zuzüglich Finanzierungskosten

Das Heim sollte auch regionales Pflegezentrum sein und die umliegenden Gemeinden hinsichtlich der Altenpflege integrieren sowie die Zusammenarbeit aller im Pflegebereich Tätigen auf regionaler Ebene koordinieren.

## **6.2 Raum- und Funktionsprogramm**

### **6.2.1 Pflegeabteilungen**

Jede der drei Pflegeabteilungen sollte gemäß Muster-Raum- und Funktionsprogramm mit 36 Betten geplant werden, wobei

- 18 Einbettzimmer und
- 9 Zweibettzimmer vorzusehen waren.

Die Einzelzimmereinheiten sollten jeweils eine Fläche von rund 27 m<sup>2</sup> aufweisen und aus einem Einzelzimmer mit Vorraum (rund 22 m<sup>2</sup>) und einer Sanitäreinheit (rund 5 m<sup>2</sup>) bestehen. Die Zweibettzimmereinheiten sollten jeweils eine Fläche von rund 34 m<sup>2</sup> aufweisen und aus einem Zweibettzimmer mit Vorraum (rund 29 m<sup>2</sup>) und einer Sanitäreinheit (rund 5 m<sup>2</sup>) bestehen.

In den NÖ Pflegeheimen muss eine immer größer werdende Anzahl dementer Menschen betreut werden. Im Rahmen des Pflegeprojektes OASE werden auch schwer demente heimfremde Personen tagsüber betreut.

Im Einvernehmen zwischen der Heimleitung und der Abteilung GS7 wurde daher vereinbart, je Pflegestation auf Kosten eines Einbettzimmers einen Aufenthaltsraum bzw. Betreuungsraum für demente Menschen zu schaffen. Die Gesamtbettenanzahl für das Pflegeheim Stockerau wurde daher von 108 auf 105 reduziert und dies in der Planung und Ausführung entsprechend umgesetzt.

### **6.2.2 Abteilungseinrichtungen**

Folgende Pflegefunktions- und Abstellräume waren zu planen: Stationsbad, Reinwäschelager, Unreiner Arbeitsraum, Zweiter Unreiner Arbeitsraum, Abstellraum, Lagerraum für Einwegartikel

Folgende Gemeinschaftsräume waren zu planen: Speise- und Aufenthaltsraum, zwei bis drei weitere Aufenthaltsbereiche, Aufenthaltsbereich für Raucher

### **6.2.3 Dienst- und Personalräume**

Folgende Dienst- und Personalräume waren zu planen: Pflegestützpunkt, Stationsleiterzimmer, Angehörigenraum für Gespräche, Aufenthaltsraum für Mitarbeiter, WC-Gruppe

### **6.2.4 Arzt- und Therapiebereich**

Folgende Arzt- und Therapiebereiche waren zu planen: Arztzimmer, Wartebereich, Physiotherapieraum, Raum für Musik- und Bewegungstherapie mit Geräteraum, Raum für Licht- und Bewegungstherapie, behindertengerechtes WC

## 6.2.5 Heimleitung und Verwaltung

Für die Heimleitung und Verwaltung war Folgendes zu planen: zwei Leiterbüros, Sekretariat, Archiv- und Fotokopierzimmer, Pflegedienstleiterzimmer, Raum für Seniorenbetreuerin, Büro für Betriebsrat, Büro für Arbeitsmediziner und Sicherheitsfachkraft, Ruheraum gemäß Mutterschutzgesetz, Büro für die Koordination der Ehrenamtlichen und Sozialarbeiter bzw. Beratungsstelle für „Pflegerische Angehörige“, WC-Gruppe

## 6.2.6 Zentrale Einrichtungen

Als Zentrale Einrichtungen waren zu planen: Eingangsbereich (Warte- und Aufenthaltsplätze, behindertengerechte Telefonschleife), Kapelle, Sakristei, Seminarraum, Heimcafé (für ca. 40 Personen bestehend aus Buffetbereich, Terrasse, Lagerraum, Garderobe, WC-Gruppe), Friseurzimmer (drei Frisierplätze), Fußpflegezimmer (zwei Fußpflegeplätze) samt zugehörigem Wartebereich, Personalspeiseraum, je ein betten- und behindertengerechter Personenaufzug

## 6.2.7 Wirtschaftsbereich

### 6.2.7.1 Küchenbereich

Für den Küchenbereich war zu planen: Küchenleiterbüro, Hauptküche mit Speisenverteilung (Tablettsystem), Zentralspülraum für Groß- und Weißgeschirr inkl. Wagenwaschplatz, Platz für Speise- und Geschirrtransportwagen, Handmagazin, Non-Food-Lager, Lebensmittelmagazin, Kühlraumgruppe, Trankraum, Emballageraum, Raum für Nachtanlieferung, Aufenthaltsraum für das Küchenpersonal samt Garderobe und Sanitärgruppe (neun Frauen und drei Männer)

### 6.2.7.2 Wäscherei

Für die Reinigung von Privat- und Leibwäsche der Heimbewohner war eine Kleinwäscherei zu planen, bestehend aus: Schmutzwäscheraum, Waschmaschinenraum, Bügel- und Nähraum mit Reinwäschelager sowie einer Manipulationsfläche im Zugangsbereich.

Von der Abteilung GS7 wurde auf Basis von Kostenvergleichen im Juni 2004 entschieden, bei zukünftigen Neubauten von Heimen keine Wäschereien mehr zu errichten. Auch bei den bestehenden Heimen werden die Wäschereien zu gegebenem Zeitpunkt aufgelassen. Lediglich eine Waschmaschine zur Reinigung von Putztüchern, Reinigungsmopps etc. und ein Trockner werden in Zukunft installiert. Dies ist aus logistischen Gründen kaum anders möglich. Sämtliche andere Wäsche wird durch ein Wäschereiunternehmen gereinigt.

In der Rohbauphase des Heimes wurde daher entsprechend umgeplant. Abweichend vom Raumprogramm wurde ein Raum mit einer Waschmaschine und einem Trockner ausgestattet, ein Manipulationsraum für Reinwäsche und ein Schmutzwäscheraum errichtet.

### 6.2.7.3 Lager- und Abstellräume

Zur Lagerung von Heimbewohner-Gegenständen, Möbeln, Reinigungsgeräten (getrennt in Eigen- und Fremdreinigung), Putzmitteln, Gebrauchs- und Verbrauchsgütern, Einwegartikeln und Nachlässen waren diverse Lagerräume zu planen. Zusätzlich war eine Hauswerkstatt, diverse Technikräume und ein Verabschiedungsraum unterzubringen.

### 6.2.8 Zentralgarderobe und Sanitärgruppe

Eine Zentralgarderobe getrennt nach Geschlechtern für rund 85 Frauen und rund 20 Männer samt anschließender Sanitärgruppe war zu planen.

### 6.2.9 Außenanlagen

Außerhalb des Gebäudes waren zu planen: Aufenthaltsbereiche für Heimbewohner, Geh- und Spazierwege, Zufahrten für Personal, Lieferanten und Einsatzfahrzeuge, überdachter und eingegrenzter Müllsammelplatz, Garage und Abstellraum für Gartengeräte, Parkplätze.

### 6.2.10 Allgemeine Planungsvorgaben

Angaben über Gang- und Türbreiten, Raumhöhen, behindertengerechte Ausführung all jener Bereiche, welche für die Benutzung der Heimbewohner bestimmt sind (Räume, Gänge etc.), ergänzten die Vorgaben des Raum- und Funktionsprogramms.

**Das vorliegende Raum- und Funktionsprogramm für das LPH Stockerau entsprach im Wesentlichen dem Muster-Raum- und Funktionsprogramm bzw. den angeordneten Änderungen. Bei der Planung und Baudurchführung wurde dieses Raum- und Funktionsprogramm für das LPH Stockerau im Wesentlichen umgesetzt.**

## 7 Behördliche Bewilligungen

In Zusammenhang mit dem Neubau des LPH Stockerau waren folgende behördliche Bewilligungen zu erwirken:

### 7.1 Änderung von Grundstücksgrenzen

Die Teilung des Grundstückes Nr. 2183/1 war gemäß § 10 NÖ BO vor ihrer grundbücherlichen Durchführung der Baubehörde mit Teilungsplan anzuzeigen. Baubehörde erster Instanz war der Bürgermeister der Stadt Stockerau.

- Bewilligung der Stadtgemeinde Stockerau vom 28. September 2003 gemäß Teilungsplan vom 1. April 2003

### 7.2 Baubewilligungsverfahren Neubau

Der Neubau des Gebäudes bedurfte gemäß § 14 Z 1 NÖ BO einer Baubewilligung durch den Bürgermeister der Stadt Stockerau.

Antrag auf Baubewilligung gemäß Schreiben der Abteilung GS7 vom 26. November 2003

- zum Neubau eines LPH mit drei Stationen samt Wirtschafts-, Verwaltungs- und Nebenräumen
- zum Einbau einer erdgasbefeuerten Heizungsanlage samt Warmwasserbereitung (zwei Heizkessel mit einer Heizleistung von je 275 kW)
- zur Errichtung einer Solaranlage für die Warmwasserbereitung
- zum Einbau von vier Zu- und Abluftanlagen sowie zwei Abluftanlagen
- zum Einbau von Kälteanlagen für die Kühl- und Tiefkühlräume

Die Bewilligung des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Stockerau erfolgte mit Bescheid vom 24. April 2004.

Mit Schreiben vom 14. Juni 2004 hat das beauftragte Bauunternehmen gemäß § 26 NÖ BO den Baubeginn am 14. Juni 2006 angezeigt und gemäß § 25 Abs 3 NÖ BO den Bauführer bei der Baubehörde bekannt gegeben.

Mit Schreiben vom 30. Juni 2006 hat das Leasingunternehmen als Bauherr gemäß § 30 Abs 1 NÖ BO die Fertigstellung des Neubaus des Heimes bei der Baubehörde angezeigt. Die Bauführerbescheinigung vom 11. April 2006 über die bescheidgemäße Ausführung wurde der Fertigstellungsmeldung beigelegt.

### **7.3 Errichtungsbewilligung gemäß NÖ Sozialhilfegesetz 2000**

Gemäß §§ 49 Z 1 und 50 NÖ Sozialhilfegesetz 2000 bedurfte der Neubau des LPH Stockerau einer behördlichen Bewilligung.

- Antrag der Abteilung der Abteilung GS7 vom 23. Dezember 2003 bei der NÖ Landesregierung, vertreten durch die Abteilung Sanitäts- und Krankenanstaltenrecht
- Verhandlung am 19. April 2004 im LPH Stockerau
- Bewilligung der NÖ Landesregierung, Abteilung Sanitäts- und Krankenanstaltsrecht vom 24. Mai 2004, zur Errichtung des Neubaus des LPH Stockerau mit drei Stationen samt Wirtschafts-, Verwaltungs- und Nebenräumen

### **7.4 Betriebsbewilligung gemäß NÖ Sozialhilfegesetz 2000**

Gemäß § 51 NÖ Sozialhilfegesetz 2000 bedurfte der Betrieb des neu zu errichtenden LPH Stockerau einer behördlichen Bewilligung.

- Antrag der Abteilung GS7 vom 11. April 2006 bei der NÖ Landesregierung, vertreten durch die Abteilung Sanitäts- und Krankenanstaltenrecht
- Verhandlung am 18. Mai 2006 und am 5. Juli 2006 im LPH Stockerau
- Bewilligung der NÖ Landesregierung, Abteilung Sanitäts- und Krankenanstaltsrecht vom 18. Mai 2007, zum Betrieb des LPH Stockerau mit drei Stationen samt Wirtschafts-, Verwaltungs- und Nebenräumen

## 7.5 Betriebsanlagenrechtliches Bewilligungsverfahren

Gemäß § 359 b Abs 1 Z 2 Gewerbeordnung 1994 bedurfte der Einbau einer Großküche mit Nebeneinrichtungen sowie eines Buffets (Cafeteria) in der Eingangshalle einschließlich deren technischer und maschineller Einrichtungen einer betriebsanlagenrechtlichen Bewilligung. Betriebsanlagenbehörde war die BH Korneuburg.

- Der Antrag des LPH Stockerau bei der BH Korneuburg war im Akt nicht dokumentiert
- Betriebsanlagenbewilligung durch die BH Korneuburg mit Bescheid vom 16. Juni 2004 bzw. einer Änderung der bestehenden Betriebsanlage durch Errichtung eines Kleinlastenaufzuges mit Bescheid vom 9. Juni 2005.

## 7.6 Wasserrechtliches Bewilligungsverfahren

Gemäß § 32 WRG 1959 bedurfte die (Grund-)Wasserhaltung während des Neubaus und die laufende Grundwasserentnahme zum Betrieb einer Wärmetauscheranlage einer wasserrechtlichen Bewilligung.

- Der Antrag war im Akt nicht dokumentiert
- Wasserrechtliche Bewilligung durch den Landeshauptmann von NÖ, vertreten durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt, mit Bescheid vom 13. August 2004

## 7.7 Wasserrechtliches Überprüfungsverfahren

Gemäß §§ 99 und 121 Abs 1 WRG 1959 bedurften die Projektänderungen für die laufende Grundwasserentnahme zum Betrieb einer Wärmetauscheranlage einer wasserrechtlichen Bewilligung.

- Ersuchen der BH Korneuburg an das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt, vom 6. Dezember 2006 um Überprüfung der Projektänderungen.
- Wasserrechtliche Bewilligung der Projektänderungen durch den Landeshauptmann von NÖ, vertreten durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt mit Bescheid vom 6. Juni 2007

## 7.8 Baubewilligung und Abnahmeprüfung der Aufzüge

Die Neuerrichtung von zwei Personenaufzügen und einem Kleinlastenaufzug bedurfte gemäß § 3 Abs 1 NÖ Aufzugsordnung 1995 einer Baubewilligung durch die Baubehörde.

- Antrag des Aufzugseigentümers (Leasinggesellschaft) vom 15. März 2005 an die Baubehörde
- Baubewilligung des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Stockerau mit Bescheid vom 3. Juni 2005

Gemäß § 4 Abs 1 NÖ Aufzugsordnung 1995 sind neuerrichtete Aufzugsanlagen einer Abnahmeprüfung durch einen befähigten Aufzugsprüfer zu unterziehen, der einen Be-

fund auszustellen hat. Mit der Ausstellung des Befundes darf der Aufzug in Betrieb genommen werden.

- Abnahmeprüfungen durch einen befähigten Aufzugsprüfer am 23. März 2006
- Ausstellung der entsprechenden Befunde am 15. April 2006 sowie Übermittlung derselben an den Eigentümer und die Baubehörde

Gemäß § 4 Abs 2 NÖ Aufzugsordnung 1995 hat der Eigentümer eine Ausfertigung des Befundes mit der Anzeige der Fertigstellung der Baubehörde vorzulegen.

Der Aufzugseigentümer bzw. dessen Bevollmächtigter hat die Fertigstellung der Aufzugsanlagen im LPH Stockerau der Baubehörde bis dato nicht angezeigt.

#### **Ergebnis 14**

**Die Abteilung Landeshochbau hat umgehend zu veranlassen, dass die Fertigstellung der Aufzugsanlagen im LPH Stockerau vom Eigentümer bzw. seinem Bevollmächtigten gemäß den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend angezeigt wird.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Die Fertigstellung der Aufzugsanlage wurde in der Zwischenzeit entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angezeigt.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **8 Vergabeverfahren**

Für den Neubau des LPH Stockerau wurde eine Vielzahl von Vergabeverfahren durchgeführt. Stichprobenweise wurden die Vergabeverfahren für die Finanzierung, den Architekten und die Bauaufträge der ersten Ausschreibungstranche geprüft.

### **8.1 Finanzierung**

#### **8.1.1 Grundsatzbeschluss**

Die Finanzierung des Neubaus des LPH Stockerau erfolgte in Leasingform. Ein diesbezüglicher Grundsatzbeschluss wurde in der Sitzung des Landtages von NÖ vom 28. Februar 2002 gefasst.

#### **8.1.2 Vergabeverfahren**

Beim Vergabeverfahren für die Finanzierung wurden nur die Eckpunkte überprüft; eine eingehende vertiefte Prüfung wurde nicht vorgenommen.

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Vergabeverfahrens war das NÖ Vergabegesetz in Kraft und dieses daher für das gesamte Verfahren anzuwenden.

Das Vergabeverfahren wurde von der Abteilung GS7 abgewickelt.

#### 8.1.2.1 Wahl des Vergabeverfahrens

Durchgeführt wurde ein EU-weites offenes Verfahren. Dieses Verfahren war zulässig und gewährleistete grundsätzlich einen ausreichenden Wettbewerb und damit ein wirtschaftliches Ergebnis.

#### 8.1.2.2 Bekanntmachung

Die Bekanntmachung erfolgte am 31. Jänner 2003 im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft.

#### 8.1.2.3 Ausschreibungsunterlagen

Ausgeschrieben wurde die Finanzierung der Landespflegeheime Wallsee und Stockerau gemeinsam, wobei Teilangebote in Hinblick auf die beiden Heime ausdrücklich zugelassen waren. Auch Alternativangebote waren zulässig.

Die Ausschreibung umfasste die Zwischenfinanzierung der von der Abteilung BD6 geschätzten Errichtungskosten von €11,775 Mio (exkl. USt, Preisbasis Jänner 2002) während der voraussichtlichen Bauphase 2004 bis Ende 2005 sowie die Leasingfinanzierung mit einer Grundmietdauer für Immobilien von 25 Jahren bzw. für Mobilien von neun Jahren. Zwei Finanzierungsvarianten waren anzubieten:

- Mietenberechnung auf Basis EURIBOR
- Mietenberechnung auf Basis SMR

#### 8.1.2.4 Angebotseröffnung

Angebotsfrist war der 16. April 2003, 10:00 Uhr beim Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung GS7. Die Angebotseröffnung fand am selben Tag um 10:30 Uhr statt. Von vier Bietern wurden zusammen acht Hauptangebote (inkl. der Ausschreibungsvarianten) und vier Alternativangebote auf Basis CHF-LIBOR<sup>17</sup> gelegt.

#### 8.1.2.5 Angebotsprüfung

Die Prüfung der Angebote wurde verantwortlich von der Abteilung GS7 unter fachlicher Beiziehung der Abteilung Finanzen durchgeführt. Bei der Prüfung der Angebote wurde eine Leasinggesellschaft mit ihrem Alternativangebot als Bestbieter ermittelt.

Die voraussichtlichen Kosten für die Leasingfinanzierung (Summe der Leasingraten für eine Laufzeit von 25 Jahren bei Immobilien und für eine Laufzeit von neun Jahren bei Mobilien) betragen €13.669.979,71.

Die Finanzierung erfolgt gemäß dem Bestbieterangebot auf Basis CHF-LIBOR. Für den tatsächlichen Kreditkostenverlauf ist neben dem aktuellen LIBOR-Zinssatz auch der aktuelle Wechselkurs Euro/Schweizer Franken maßgeblich. Das Risiko der Wechselkurs und LIBOR-Schwankungen trägt der Leasingnehmer, das Land NÖ.

---

<sup>17</sup> Fremdwährungsfinanzierung in Schweizer Franken (London Interbank Offered Rate)



#### 8.1.2.6 Vergabeentscheidung

Die NÖ Landesregierung beschloss in ihrer Sitzung vom 27. August 2003, die Finanzierung für den Neubau des LPH Stockerau an eine Leasinggesellschaft mit einer Finanzierungssumme von €13.669.979,71 zu vergeben.

#### 8.1.2.7 Auftrag

Mit Schreiben vom 3. Oktober 2003 wurde der Auftrag an eine Leasinggesellschaft mit einer Auftragssumme von €13.669.979,71 erteilt. Der Auftrag wurde ohne weitere Änderungen angenommen, sodass mit dem Erhalt des Auftrags Schreibens der Leistungsvertrag zustande kam.

### 8.1.3 Resümee Finanzierung

Die Vorgangsweise zur Finanzierung des Bauprojektes LPH Stockerau war grundsätzlich vergaberechtlich in Ordnung und zudem geeignet, ein wirtschaftliches Ergebnis zu erreichen.

Die grundsätzliche Frage der Fremdfinanzierung hat der LRH in diesem Bericht nicht behandelt und erfolgte daher darüber keine Beurteilung.

## 8.2 Architektenauftrag

Vom LRH wurde stichprobenweise das Vergabeverfahren für die Architektenleistungen geprüft.

Neben den Architektenleistungen wurden für den Neubau des LPH Stockerau noch folgende andere Dienstleistungsaufträge vergeben:

- Statikerleistungen
- Planung und örtliche Bauaufsicht der elektro- und maschinenbautechnischen Anlagen
- Planung und örtliche Bauaufsicht für die Großkücheneinrichtung

### 8.2.1 Auftragsgrundlagen

Das Vergabeverfahren wurde von der Abteilung BD6 als vergebende Stelle durchgeführt.

Anzuwenden war das BVergG 2002, welches für NÖ mit 1. März 2003 in Kraft getreten ist. Der Schwellenwert für die Durchführung von Wettbewerben hat €200.000,00 betragen.

Die Architektenleistungen wurden richtigerweise als geistige Dienstleistung eingestuft.

Der Architektenauftrag sollte folgende Leistungen beinhalten:

- Planungsleistung für Architektur
  - Vorentwurf
  - Entwurf
  - Einreichplanung

- Kostenberechnungsgrundlagen
- Ausführungs- und Detailzeichnungen
- künstlerische Oberleitung
- technisch geschäftliche Oberleitung
- Raumbuch, Bauphysik
- Örtliche Bauaufsicht für die Hochbaugewerke
- Planungs- und Baustellenkoordination gemäß Bauarbeitenkoordinationsgesetz
- Bauführer gemäß § 25 NÖ BO

Für die Berechnung des geschätzten Auftragswertes für Planungen war das Honorar anzusetzen. Der Auftragswert wurde von der vergebenden Stelle nicht geschätzt bzw. war eine derartige Schätzung nicht dokumentiert. Die vergebende Stelle hat für den Auftrag bzw. den Wettbewerb dennoch die Bestimmungen für den Oberschwellenbereich angewendet.

**Der LRH hat bereits in seinem Bericht LRH 6/2007, Vergabe der Bau- und Planungsaufträge für Hochbauten, Querschnittsprüfung, darauf hingewiesen, dass Auftragswerte von Bauvorhaben und Einzelvergaben fachgerecht zu schätzen und zu dokumentieren sind. Die NÖ Landesregierung hat die Umsetzung zugesagt. Die gegenständliche Vergabe erfolgte lange vor dieser Forderung dieser – weiterhin gültigen – Forderung des LRH.**

### 8.2.2 Wahl des Wettbewerbsverfahrens

Gemäß § 113 BVergG 2002 war für die Wahl des Wettbewerbsverfahrens grundsätzlich ein offener Wettbewerb durchzuführen. Wenn der Auslober den Teilnehmerkreis beschränken wollte und die Beurteilung der Leistungsqualität über die (übliche) Eignung hinausgehende Anforderungen an die Teilnehmer stellte oder der mit einem offenen Wettbewerb verbundene Aufwand in Bezug zur Leistung wirtschaftlich nicht vertretbar war, war auch ein nicht offener Wettbewerb zulässig.

Zur Vergabe der Architektenleistung wurde ein nicht offener Wettbewerb mit einem anschließenden Verhandlungsverfahren mit einem Bieter durchgeführt (wobei jedoch keine Verhandlung durchgeführt wurde).

Wieweit das gewählte Vergabeverfahren zulässig war, konnte vom LRH nicht beurteilt werden, weil die eventuell maßgeblichen Ausnahmetatbestände nicht erklärt werden konnten bzw. solche nicht dokumentiert waren.

**Der LRH hat bereits in seinem Bericht LRH 6/2007, Vergabe der Bau- und Planungsaufträge für Hochbauten, Querschnittsprüfung, hingewiesen, dass die jeweiligen Zulässigkeitskriterien bei den Vergabeverfahren einzuhalten und die Entscheidungsgründe zu dokumentieren sind. Die NÖ Landesregierung hat die Umsetzung zugesagt. Die gegenständliche Vergabe erfolgte lange vor dieser – weiterhin gültigen – Forderung des LRH.**

Beim nicht offenen Wettbewerb handelt es sich um ein mehrstufiges Verfahren:

- Aufforderung zur Abgabe von Teilnahmeanträgen durch eine öffentliche Bekanntmachung (im Oberschwellenbereich EWR-weit) und Auswahl bestimmter Wettbewerbsteilnehmer aufgrund festgelegter Auswahlkriterien
- Aufforderung an die ausgewählten Wettbewerbsteilnehmer (mindestens drei) zur Vorlage von Wettbewerbsarbeiten, Entgegennahme der Wettbewerbsarbeiten, Auslobung der Sieger oder des Siegers anhand der festgelegten Beurteilungskriterien durch das Preisgericht
- meist anschließendes Verhandlungsverfahren mit nur einem Bieter, in der Regel mit dem Gewinner des Wettbewerbes

### **8.2.3 Stufe 1, Bekanntmachung des nicht offenen Wettbewerbes**

Die Bekanntmachung des nicht offenen Wettbewerbes erfolgte am 16. April 2002 im Amtsblatt der EU und in den Amtlichen Nachrichten der NÖ Landesregierung.

Folgende relevante Daten waren in der Bekanntmachung nicht oder nicht korrekt angegeben:

- Wettbewerbsart
- Auftraggeber
- Vergebende Stelle

Im Wesentlichen entsprach die Bekanntmachung jedoch den vergaberechtlichen Bestimmungen.

### **8.2.4 Teilnahmeanträge**

In der ersten Stufe des Wettbewerbes konnte eine beliebige Anzahl von Bewerbern Teilnahmeanträge stellen, denen folgende Bestätigungen, Nachweise, Angaben und Unterlagen anzuschließen waren:

- Nachweis der aufrechten Befugnis eines Architekten und Baumeisters
- Nachweis über eine Berufshaftpflichtversicherung
- Beilage betreffend Büroausstattung
- Beilage betreffend deutschsprachiger Ansprechpartner
- Letztgültiger Kontoauszug der zuständigen Sozialversicherungsanstalt und die letztgültige Lastschriftanzeige der zuständigen Finanzbehörde oder gleichwertige Dokumente des Herkunftslandes des Unternehmens
- Beglaubigte Abschrift des Berufsregisters und des Firmenbuches des Herkunftslandes des Unternehmens oder die dort vorgesehene Bescheinigung oder eidesstattliche Erklärung
- Bankerklärung (Bonitätsauskunft), Erklärung über den Gesamtumsatz

- Referenzprojekte der letzten acht Jahre mit mehr als €1,5 Mio Abrechnungssumme einschließlich Gebäudekenndaten, Bauzeit, Errichtungskosten, Adressen, Tel. Nr. der Kontaktperson des Bauherrn oder Auftraggebers
- Innovative Referenzprojekte ähnlicher Art bezogen auf die Bauaufgabe
- Arbeitsprobenmappe mit max. fünf für die Bauaufgabe bevorzugt ausgewählten Referenzprojekten
- Beilage betreffend Interventionszeit in Stunden für Besprechungsteilnahme beim Auftraggeber in unvorhersehbaren/unaufschiebbaren Fällen
- Beilage betreffend Leistungsfähigkeit des Büros mit Nennung der beruflichen Qualifikation und Anstellungsverhältnis der Mitarbeiter
- Beilage und Nennung des projektbezogenen Personaleinsatzes

#### 8.2.4.1 Eignungskriterien

Als „Mindestkriterien“ (Eignungskriterien<sup>18</sup>) waren Folgende festgelegt:

- Nachweis der Befugnis eines Architekten und Baumeisters
- Nachweis über eine Berufshaftpflichtversicherung
- Deutschsprachige Ansprechpartner
- CAD<sup>19</sup>, EDV Büroausstattung
- Letztgültiger Kontoauszug der zuständigen Sozialversicherungsanstalt und die letztgültige Lastschriftanzeige der zuständigen Finanzbehörde oder gleichwertige Dokumente des Herkunftslandes des Unternehmens
- Beglaubigte Abschrift des Berufsregisters und des Firmenbuches des Herkunftslandes des Unternehmens oder die dort vorgesehene Bescheinigung oder eidesstattliche Erklärung
- Bankerklärung (Bonitätsauskunft), Erklärung über den Gesamtumsatz

#### 8.2.4.2 Auswahlkriterien

Auswahlkriterien<sup>20</sup> und deren Gewichtung in Prozenten waren wie folgt festgelegt:

- |   |      |
|---|------|
| • Referenzprojekte der letzten acht Jahre mit mehr als €1,5 Mio Abrechnungssumme    | 35 % |
| • Innovative Referenzprojekte ähnlicher Art bezogen auf die Bauaufgabe              | 25 % |
| • Arbeitsprobenmappe – bevorzugt ausgewählte Referenzobjekte                        | 20 % |
| • Besprechungsteilnahme beim Auftraggeber für unaufschiebbare/unvorhersehbare Fälle | 10 % |

<sup>18</sup> Eignungskriterien gemäß § 20 Z 19c BVergG 2002 sind die vom Auftraggeber festgelegten, nichtdiskriminierenden Mindestanforderungen an den Bewerber oder Bieter, die ... nachzuweisen sind.

<sup>19</sup> CAD: Computer Aided Design – (Computerunterstütztes Verfahren zum Zeichnen von technischen Plänen)

<sup>20</sup> Auswahlkriterien gemäß § 20 Z 19a BVergG 2002 sind die vom Auftraggeber ... festgelegten, nicht diskriminierenden, unternehmerbezogenen Kriterien, nach welchen die Qualität der Bewerber beurteilt wird und die Auswahl ... bei nicht offenen Wettbewerben erfolgt.

- Leistungsfähigkeit des Büros 7 %
- Projektbezogener Personaleinsatz 3 %

In der Bekanntmachung war festgelegt, dass die sechs Bewerber/Teilnahmeanträge mit der höchsten Punkteanzahl zur Abgabe von Wettbewerbsarbeiten aufzufordern waren.

#### 8.2.4.3 Entgegennahme der Teilnahmeanträge

Die Umschläge der 47 Teilnahmeanträge wurden ordnungsgemäß entgegengenommen, gekennzeichnet und in ein Verzeichnis eingetragen.

Die Teilnahmeanträge wurden ordnungsgemäß geöffnet und alle vergaberelevanten Daten in einer Niederschrift festgehalten.

#### 8.2.4.4 Prüfung der Teilnahmeanträge und Niederschrift

Die Teilnahmeanträge wurden durch die Abteilung BD6 geprüft, jeder für sich ausgewertet und eine entsprechende Niederschrift erstellt. Bei neun Teilnahmeanträgen wurden die Mindestkriterien nicht erfüllt.

#### 8.2.4.5 Bewertung der Teilnahmeanträge

Die Bewertung der Teilnahmeanträge erfolgte kommissionell. Die Sitzung der Auswahlkommission fand am 13. Juni 2002 statt und war nicht öffentlich. Die Bewertung erfolgte stufenweise mit Ausschlussverfahren.

Von der Auswahlkommission wurden in einer ersten Runde jene neun Bewerber ausgeschieden, die nicht geeignet waren bzw. die die Mindestkriterien nicht erfüllt hatten.

In einer zweiten Runde wurde vor allem nach den Auswahlkriterien der Referenz jüngerer Projekte bzw. ähnlicher Projekte bewertet. In dieser Runde wurden 22 Bewerber „ausgeschieden“, da sie aufgrund der eingereichten Unterlagen im Vergleich mit anderen eingereichten Projekten nicht die planerische Qualität aufwiesen.

In der dritten Runde wurden sämtliche Auswahlkriterien berücksichtigt und alle verbliebenen Bewerber in architektonischer Hinsicht und im Hinblick auf ihre Leistungsfähigkeit bewertet. Von den verbliebenen 16 wurden weitere fünf Bewerber ausgeschieden.

Die restlichen elf Bewerber wurden nach dem vorgegebenen Punktesystem bewertet. Jeder Juror bewertete unabhängig jeden einzelnen Teilnehmer. Aufgrund dieser Bewertung wurden letztlich am 13. Juni 2002 sechs Teilnehmer für die nächste Stufe des Wettbewerbs ausgewählt.

Die Anzahl von sechs ausgewählten Bewerbern entsprach der Festlegung in der Bekanntmachung.

Die erfolglosen Bewerber wurden mit Schreiben vom 18. Juni 2002 ordnungsgemäß verständigt.

### 8.2.5 Aufforderung zum Wettbewerb

Die ausgewählten sechs Bewerber wurden mit Schreiben vom 9. Juli 2002 zum Wettbewerb eingeladen bzw. aufgefordert.

### 8.2.6 Ausschreibungsunterlagen

Folgende relevante Angaben bzw. Erfordernisse waren in den Ausschreibungsunterlagen enthalten:

- Aufgabenstellung
- erforderliche Wettbewerbsunterlagen zB ausgefüllter und rechtsgültig unterfertigter Werkvertrag, Pläne usw.
- Ausarbeitungen der Wettbewerbsunterlagen
- Verfasserbrief
- Ablauf des Wettbewerbes
- Allgemeines
- Termin und Abgabeort
- Auskünfte

### 8.2.7 Wettbewerbsordnung

Die Bestimmungen für eine gesetzeskonforme Wettbewerbsordnung wurden eingehalten bzw. erfüllt. Die Preisrichter waren von den Teilnehmern unabhängig und mehr als das geforderte Drittel wies die Mindestqualifikation auf. Die Zusammensetzung der Jury ließ ein wirtschaftliches und zweckmäßiges Ergebnis erwarten.

### 8.2.8 Preisgericht

Die Sitzung des Preisgerichts fand am 3. Oktober 2002 statt und war nicht öffentlich.

Die Ermittlung des Wettbewerbsgewinners erfolgte in Form einer Nutzwertanalyse entsprechend den Beurteilungskriterien und deren Gewichtung:

- |   |      |
|---|------|
| • Qualität (Wirtschaftlichkeit, Funktionalität, Gestaltung) | 70 % |
| • Preis   | 30 % |

Zusätzlich und „außer Konkurrenz“ wurde vom zuständigen Sachbearbeiter der Abteilung BD6 eine Beurteilung der eingereichten Projekte nach dem Buch „Eine Muster-Sprache: Städte, Gebäude, Konstruktion“<sup>21</sup> erstellt und den Preisrichtern vorgetragen.

Im ersten Bewertungsdurchgang wurde vor allem auf die planerische Lösung der Ein- und Zweibettzimmer eingegangen, da dies ein wesentliches Kriterium im Gesamtprojekt darstellte. Vorgabe war, dass in Zweibettzimmern eine „Gleichwertigkeit“ (Aufstellung, Blick aus dem Zimmer etc.) für beide Betten gegeben sein musste.

---

21

„Eine Muster-Sprache: Städte, Gebäude, Konstruktion“ übersetzt aus dem amerikanischen Original „A Pattern Language“: Buch über Architektur und Planung, das einerseits als Planungshilfe und andererseits als Checkliste für die objektive Bewertung der Architektur und der funktionellen Gestaltung eines Objektes verwendbar ist.

Bei drei Projekten war diese Vorgabe nicht erfüllt. Sie wurden daher „ausgeschieden“. Bei einem der drei Projekte wurde auch die geforderte Bettenanzahl nicht erreicht.

In weiterer Folge wurde durch das Preisgericht die Qualität der verbliebenen drei Projekte beurteilt. Aufgrund dieser Beurteilung wurden die Projekte nach der vorgegebenen Nutzwertanalyse für die Qualitätskriterien gereiht.

Nach Vorliegen des Ergebnisses wurden durch das Öffnen der verschlossenen Kuverts (Verfasserbriefe) einerseits die Anonymität aufgehoben und andererseits die Preisangebote ersichtlich. Nach diesem Schritt wurde das zweite Bewertungskriterium, der Preis, in die Nutzwertanalyse eingearbeitet und so die Endwertung vorgenommen.

Die Ergebnisse des Preisgerichts waren nachvollziehbar dokumentiert.

Die Entscheidung über den Wettbewerbsgewinner wurde binnen acht Tagen (am 8. Oktober 2002) an alle Wettbewerbsteilnehmer korrekt bekannt gegeben. Die nicht erfolgreichen Teilnehmer wurden aufgefordert, bezüglich der vorgesehenen Aufwandsentschädigung für die Teilnahme am Wettbewerb Honorarnoten in Höhe von €2.900,00 an die Abteilung BD6 zu stellen.

### **8.2.9 Anschließendes Verhandlungsverfahren**

Gemäß § 115 BVergG 2002 endete ein Wettbewerb für den Wettbewerbsgewinner entweder mit dem vorgesehenen Siegerpreis oder mündete in ein Verhandlungsverfahren. Gemäß § 25 Abs 6 Z 6 BVergG 2002 konnten – auch im Oberschwellenbereich – Dienstleistungsaufträge im Anschluss an einen Wettbewerb an den Gewinner im Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung (mit nur einem Bieter) vergeben werden, wobei die maßgeblichen Gründe für die Wahl des Verhandlungsverfahrens schriftlich festzuhalten waren. Beim Verhandlungsverfahren konnte bzw. durfte über den gesamten Auftragsinhalt verhandelt werden, wobei jedoch bloße Preisverhandlungen unzulässig waren.

Beim gegenständlichen Vergabeverfahren wurde mit dem siegreichen Architekten über den Auftragsinhalt nicht verhandelt, auch nicht über den Preis.

#### **Ergebnis 15**

**Der Landesrechnungshof empfiehlt, in Hinkunft bei Verhandlungsverfahren mit einem Bieter mit diesem über den gesamten Leistungsinhalt zu verhandeln mit dem Ziel, das technisch und wirtschaftlich beste Ergebnis gemäß den festgelegten Zuschlagskriterien zu erreichen.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Zwischenzeitlich wurden die Wettbewerbsverfahren für Architektenleistungen überarbeitet und verbessert. Es wird bereits seit zirka 2 Jahren das Verhandlungsverfahren mit dem Wettbewerbsgewinner im Sinne des Prüfergebnisses geführt.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### 8.2.10 Werkvertrag

Als Grundlage für die Angebotskalkulation war den Ausschreibungsunterlagen ein „Werkvertrag“ beigelegt. Zur Berechnung der Honorare für die einzelnen Planerleistungen wurden die (nicht mehr verbindlichen) Honorarordnungen mit den darin enthaltenen Leistungsbildern herangezogen und die Abweichungen davon festgehalten.

### 8.2.11 Angebotsprüfung und Niederschrift

Die Angebotsprüfung erfolgte durch die zuständige Abteilung. Aus der Nutzwertanalyse war ersichtlich, dass das ungeprüfte Preisangebot des Wettbewerbsgewinners um 29,99 % teurer war als jenes des „Billigstbieters“. Der Wettbewerbsgewinner lag preislich nur an dritter Stelle.

Bei der Angebotsprüfung wurden einerseits die honorarwirksamen Errichtungskosten von angenommenen €13.000.000,00 auf €11.775.000,00 (Preisbasis 1/2002) reduziert und andererseits ein Rechenfehler im Angebot festgestellt und korrigiert. Nach dieser Korrektur des Angebotes des Bestbieters war dieses auch das preislich günstigste.

Eine Niederschrift über die Angebotsprüfung bzw. die einseitig vorgenommene Angebotskorrektur wurde nicht verfasst. Eine Prüfung der Preisangemessenheit wurde nicht vorgenommen bzw. eine solche nicht dokumentiert

**Der LRH hat bereits in seinem Bericht LRH 6/2007, Vergabe der Bau- und Planungsaufträge für Hochbauten, Querschnittsprüfung, hingewiesen, dass die Preisangemessenheit sorgfältig zu prüfen und zu dokumentieren ist. Die NÖ Landesregierung hat die Umsetzung zugesagt. Die gegenständliche Vergabe erfolgte lange vor dieser – weiterhin gültigen – Forderung des LRH.**

### 8.2.12 Zuschlagsverfahren

Zuständiges Organ für Zuschlagsentscheidungen über Aufträge von mehr als €100.000,00 war die NÖ Landesregierung. Aufträge unterhalb dieses Grenzwertes fielen in den Entscheidungsbereich des Leiters der Abteilung GS7.

In der konstituierenden Baubeiratssitzung vom 16. Juni 2003 wurde die Beauftragung des siegreichen Architekten empfohlen.

Die Zuschlagsentscheidung wurde von der NÖ Landesregierung am 30. Juli 2003 getroffen.

Nachdem eine Stillhaltefrist hier nicht einzuhalten war, wurde der Auftrag in Höhe von €966.941,83 durch die Abteilung BD6 namens des Landes NÖ mit Auftragsschreiben vom 1. August 2003 erteilt, wobei das Land NÖ bis zur Übernahme dieses Vertrages durch eine noch zu beauftragende Finanzierungsgesellschaft als vorläufiger Auftraggeber auftrat.



### 8.3 Bauaufträge

Der Auftragswert des LPH Stockerau wurde mit €10.597.500 geschätzt, wobei die Auftragswerte der einzelnen Gewerke fachgerecht ermittelt und im Vergabeakt dokumentiert wurden. Demnach waren die Bestimmungen für Bauaufträge im Oberschwellenbereich gemäß BVergG 2002 anzuwenden.

Da die Bauaufträge korrekterweise zum überwiegenden Teil im offenen Verfahren ausgeschrieben wurden, wurden die Vergabeverfahren nur stichprobenweise geprüft. Vier Ausschreibungstranchen wurden durchgeführt und zwar:

- 1. Tranche – Jänner 2004, 20 Gewerke
- 2. Tranche – Oktober 2004, 5 Gewerke
- 3. Tranche – Dezember 2004, 4 Gewerke
- 4. Tranche – August 2005, 3 Gewerke

In weiterer Folge werden alle offenen Verfahren im Bericht zusammenfassend behandelt, weil sich im Zuge der Prüfung bei sämtlichen offenen Verfahren das gleiche Bild gezeigt hatte.

#### 8.3.1 Vorinformation und Bekanntmachung

Den Bekanntmachungsverpflichtungen im Oberschwellenbereich auf Gemeinschaftsebene wurde unter Verwendung der einschlägigen Formulare nachgekommen. So wurde für sämtliche Gewerke eine Vorinformation<sup>22</sup> an das Amt für amtliche Veröffentlichungen (Supplement zum Amtsblatt der EU) auf elektronischem Weg durchgeführt.

Die Bekanntmachungen der Ausschreibungen wurden im Amtsblatt der EU, im Lieferanzeiger der Wiener Zeitung, den Amtlichen Nachrichten der NÖ Landesregierung und im Internet auf der Homepage des Landes NÖ durchgeführt.

#### 8.3.2 Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen waren klar gegliedert. Standardisierte Werkvertragsbestimmungen (zB ÖNORM B 2110) waren vorgesehen.

Die konstruktive Beschreibung der Leistungen erfolgte zum überwiegenden Teil unter Verwendung der standardisierten Leistungsbeschreibungen für den Hochbau (LB-HB) bzw. die Haustechnik (LB-HT).

#### 8.3.3 Angebotsentgegennahme, -eröffnung und -eröffnungsniederschrift

Die Angebotsumschläge wurden ordnungsgemäß entgegengenommen, gekennzeichnet und in Verzeichnisse eingetragen.

Die Angebotseröffnungen und die Erstellung der Niederschriften entsprachen den vergaberechtlichen Bestimmungen.

---

<sup>22</sup>

Die Bekanntmachung einer Vorinformation über die Vergabe von Aufträgen berechtigt den Auftraggeber zur Verkürzung der Angebotsfrist gemäß § 48 BVergG 2002.

### 8.3.4 Prüfungen der Angebote

Die Prüfung der Angebote wurde von den Planern durchgeführt. In der Regel wurden alle eingereichten Angebote geprüft. Die erforderlichen Prüfungen der Bieterreignung (Befugnis, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit) wurden durchgeführt, ebenso die Prüfungen nach dem Ausländerbeschäftigungsgesetz.

Niederschriften über die Prüfungen der Angebote wurden erstellt und unterfertigt. Sie enthielten alle für die Beurteilung der Angebote relevanten Daten samt einem Vergabevorschlag für das entscheidungsbefugte Organ des Auftraggebers.

### 8.3.5 Zuschlagsverfahren

Die Vorgehensweise beim Zuschlagsverfahren wurde anhand der Ausschreibungen der 1. Tranche überprüft und stellte sich wie folgt dar:

#### 8.3.5.1 Zuschlagsentscheidung

Zuständiges Organ für Zuschlagsentscheidungen über Aufträge über €100.000,00 war die NÖ Landesregierung. Aufträge unterhalb dieses Grenzwertes fielen in den Entscheidungsbereich des Leiters der kreditverwaltenden Abteilung GS7.

Der Lenkungsausschuss (vgl. Punkt 3.2.5, Lenkungsausschuss) hatte in einer schriftlichen Vereinbarung vom 12. November 2001 folgende Vorgangsweise „im Hinblick auf eine effiziente Arbeitsweise“ für die Zuschlagsentscheidung bei der Abwicklung von Projekten im Bereich der NÖ Landespflegeheime festgelegt: „Nach endgültiger Genehmigung des Einzelprojektes (Regierungs-/Landtagsbeschluss) werden die einzelnen überprüften Vergabeanträge vom Kernteam freigegeben. Die Mitteilung an die Leasinggesellschaft erfolgt durch den Projektleiter.“

Die definitiven Zuschlagsentscheidungen für die Aufträge über €100.000,00 erfolgten daher entgegen der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung nicht durch die NÖ Landesregierung, sondern durch den Baubeirat bzw. den Projektleiter der Abteilung BD6, die jedoch hierzu nicht befugt waren.

#### 8.3.5.2 Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung

Noch vor dem Baubeirat vom 13. April 2004 hat die Abteilung BD6 mit Fax am 29. März 2004 die Zuschlagsentscheidungen allen Bietern bekannt gegeben.

Unmittelbar darauf, am 2. April 2004, wurden alle Bieter von der Abteilung BD6 verständigt, dass „am 29. März 2004 ein fälschlicherweise als 'Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung' bezeichnetes Schreiben übermittelt wurde und das Vergabeverfahren nach wie vor in der Phase der Angebotsprüfung ist und eine Zuschlagsentscheidung noch nicht erfolgte“.

Wer letztlich für diese nicht unbeträchtlichen Vergabeentscheidungen tatsächlich verantwortlich war – Baubeirat oder Projektleitung – konnte nicht eruiert werden.

Am 3. Mai 2004, drei Wochen nach dem Baubeirat – jedoch ohne den erforderlichen Beschluss der NÖ Landesregierung – wurde neuerlich die Zuschlagsentscheidung von der Abteilung BD6 an alle Bieter mit Fax bekannt gegeben.

#### 8.3.5.3 Stillhaltefrist und Zuschlag

Die Aufträge wurden von der Abteilung BD6 im Namen und auf Rechnung der Leasinggesellschaft mit Zuschlagsschreiben vom 25. Mai 2004 erteilt. Die gemäß § 100 Abs 2 BVergG 2002 mindestens 14-tägige Stillhaltefrist im Oberschwellenbereich zwischen der Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung und dem eigentlichen Zuschlag wurde demnach eingehalten.

#### 8.3.6 Resümee über das Zuschlagsverfahren

Der LRH verweist in diesem Zusammenhang auf seine Empfehlungen im Bericht des LRH 6/2007, Vergabe der Bau- und Planungsaufträge für Hochbauten, Querschnittsprüfung. Der LRH begrüßt ausdrücklich die Bemühungen der involvierten Abteilungen zu einer effizienten Projektabwicklung, wobei die Abwicklung der Vergabeverfahren und insbesondere die Zuschlagsentscheidungen in diesem Sinne wesentliche Projektphasen bilden.

Die Bemühungen zu einer effizienteren Projektabwicklung dürfen jedoch nicht zu einer Umgehung von rechtlichen Bestimmungen wie der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung führen. Falls bestehende – teilweise alte – rechtliche Bestimmungen den Effizienzbemühungen entgegenstehen, sollten derartige Bestimmungen jedenfalls auf ihre Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit hin überprüft werden und im Sinne einer Verwaltungsvereinfachung entsprechend geändert oder aufgehoben werden, wie dies der LRH bereits in seinem Bericht 1/2002, NÖ LKH und LPPH, Einkaufsorganisation, empfohlen hat.

#### **Ergebnis 16**

**Der Landesrechnungshof empfiehlt, § 4 Abs 1 Z 19 der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung mit dem Ziel einer effizienten Projektabwicklung zu ändern oder ganz aufzuheben.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*§ 4 Abs. 1 Z 19 der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung wurde zuletzt am 11. April 2008 geändert (LGBl. 0001/1-63). Nach Ansicht der NÖ Landesregierung haben die darin enthaltenen Wertgrenzen und die festgelegte kollegiale Beschlussfassung keinen Einfluss auf eine effiziente Projektabwicklung.*

### NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird nicht zur Kenntnis genommen. Die zuletzt erfolgte geringe Anhebung der Wertgrenze von €100.000,00 auf €150.000,00 entspricht nicht der Empfehlung des Landesrechnungshofes, welche eine effiziente Projektabwicklung zum Ziel hatte. Beispielsweise wären allein beim Neubau des LPH Stockerau 24 Sitzungsakte erforderlich gewesen. Anhand der neuen angehobenen Wertgrenze hätte sich diese Anzahl lediglich auf 22 Sitzungsakte verringert, was keine spürbare Reduktion des administrativen Aufwands darstellt.

## **9 Bauzeit**

### **9.1 Bauzeitbemessung**

#### **9.1.1 Geplante Bauzeit**

Der Architekt hatte im Rahmen seines Auftrages einen Bauzeitplan erstellt. In den Ausschreibungsunterlagen für die Bauvergaben waren im Punkt 10 „Ausführungsfristen“ der Baubeginn mit April/Mai 2004 und die Fertigstellung mit November 2005 festgelegt. Der Baubeginn entsprach in etwa der 15. Kalenderwoche (KW) 2004 die Fertigstellung der 48. KW 2005. Daraus ergab sich eine geplante Bauzeit von insgesamt 86 Wochen oder 20 Monaten.

#### **9.1.2 Bauzeitverlängerung**

Gemäß dem Bauzeitplan des planenden Architekten vom 26. August 2004 war der Baubeginn, konkret die Baustelleneinrichtung, ab dem 14. Juni 2004 geplant (was auch eingehalten wurde).

Im Zuge der Baudurchführung kam es zu Verzögerungen von insgesamt 21 Wochen bzw. 4,7 Monaten.

Die Fertigstellung, Übernahme und Besiedlung des Heimes fand am 27. April 2006 statt. Die tatsächliche Bauzeit betrug demnach 107 Wochen bzw. 24,7 Monate.

Die Verzögerungen während der Baudurchführung wurden von der Projektleitung wie folgt begründet:

- Verspätete Wiederaufnahme der Rohbauarbeiten nach strengem Winter 2004/2005
- Technische Probleme bei der Ausführung der Trockenbodenaufbauten
- Uneinigkeit über das Innenausbaukonzept (Farben, Oberflächen etc.) zwischen Architekt und dem Kernteam
- Erwarteter Zeitgewinn durch höheren Vorfertigungsgrad bei den Holzbauerelementen trat nicht ein

Der LRH beurteilte die Gründe für die Verzögerungen während der Baudurchführung wie folgt:

- Die Verzögerung durch den strengen Winter waren nicht vorhersehbar und deshalb nicht vermeidbar
- Die anderen Ursachen für die Verzögerungen waren im Grunde vermeidbar und gehen im Wesentlichen zu Lasten der Projektleitung und der örtlichen Bauaufsicht.

### 9.1.3 Bauzeitvergleich

Der LRH nahm einen Bauzeitvergleich des LPH Stockerau mit anderen gleichartigen, im etwa gleichen Zeitraum ausgeführten Projekten vor. Die Daten für den Vergleich wurden von der Abteilung BD6 zur Verfügung gestellt.

Bauprojekte LPH	geplante Bauzeit [Monat]	tatsächliche Bauzeit [Monat]	Brutto-Rauminhalt [m <sup>3</sup> ]	geplante Bauzeit [m <sup>3</sup> /Monat]	tatsächliche Bauzeit [m <sup>3</sup> /Monat]	Betten [Anzahl]	geplante Betten [Monat]	tatsächliche Betten [Monat]
Stockerau	20,0	24,7	36.390	1.820	1.470	105	5,3	4,3
Wallsee	20,0	20,3	30.461	1.520	1.500	102	5,1	5,0
Raabs/Thaya	21,0	24,2 <sup>23</sup>	31.286	1.490	1.290	108	5,1	4,5
Waidhofen/Thaya	22,0	26,3 <sup>24</sup>	30.036	1.370	1.140	124	5,6	4,7
Zistersdorf	24,5	25,0	38.087	1.550	1.520	126	5,1	5,0

Der Bauzeitvergleich zeigte Folgendes auf:

- Eine weitgehende Übereinstimmung der Parameter Brutto-Rauminhalt und Bettenanzahl mit der geplanten und tatsächlichen Bauzeit war nur bei den Projekten Wallsee und Zistersdorf erkennbar. Bei beiden Projekten ergab sich zudem eine gute Übereinstimmung zwischen der geplanten und der tatsächlichen Bauzeit.
- Bei den anderen Projekten war eine derartige Übereinstimmung nicht gegeben. Zudem kam es jeweils zu nicht unbeträchtlichen Verlängerungen der geplanten Bauzeiten.

<sup>23</sup>

Bauzeitverlängerung durch langen und strengen Winter 2004/2005, Planlaufprobleme und verlängerte Austrocknungszeit des Estrichs.

<sup>24</sup>

Bauzeitverlängerung durch langen und strengen Winter 2004/2005 und verlängerte Austrocknungszeit des Estrichs.

- Bei den hinsichtlich der Bettenanzahl etwa gleich großen Projekten Stockerau, Wallsee und Raabs/Thaya wurden annähernd gleiche Bauzeiten festgelegt.
- Lediglich beim Projekt Wallsee konnte die geplante Bauzeit trotz des strengen Winters 2004/2005 eingehalten werden. (Die Rohbauarbeiten konnten vor dem Winter einbruch abgeschlossen werden und der Innenausbau während der Wintermonate erfolgen.)
- Bei den Projekten Stockerau und Raabs/Thaya wurde die geplante Bauzeit beträchtlich überschritten. (Laut Angabe der Abteilung BD6 war dies durch den strengen Winter 2004/2005 und andere projektspezifische Faktoren bedingt.)
- Bei den etwas größeren Projekten Waidhofen/Thaya und Zistersdorf wurde die Bauzeit einmal (trotz strengem Winter) eingehalten, einmal beträchtlich überschritten. (Laut Angabe der Abteilung BD6 war dies ebenfalls durch den strengen Winter 2004/2005 und eine überlange Trocknungszeit beim Betonestrich bedingt.)

#### 9.1.4 Resümee Bauzeitermittlung und -festlegung

Eine Ermittlung der erforderlichen Bauzeit war beim gegenständlichen Projekt nicht dokumentiert, insbesondere war nicht feststellbar, anhand welcher Parameter die geplante Bauzeit ermittelt wurde. Nach Angabe der geprüften Stelle handelte es sich bloß um eine auf Erfahrungen beruhende grobe Schätzung.

Bei der Abteilung BD6 bestanden keine auswertbaren Daten für eine realitätsnahe Bemessung der Bauzeit von Bauprojekten, was vom LRH als Mangel erachtet wurde.

Eine möglichst realitätsnahe Bemessung der Bauzeit war immer ein wichtiger Baustein für eine ordnungsgemäße und problemfreie Projektabwicklung. Wie am gegenständlichen Projekt und im Punkt 9.2, Mehrkostenforderungen, dargestellt wurde, kommt einer realitätsnahen Bemessung der Bauzeit auch im Hinblick auf präventives Anti-Claiming eine vermehrte Bedeutung zu, weil nicht eingehaltene bzw. nicht einhaltbare Bauzeiten Mehrkostenforderungen der ausführenden Firmen begründen können.

#### **Ergebnis 17**

**Der Landesrechnungshof empfiehlt, hinsichtlich der Bauzeit entsprechende Daten zu sammeln und brauchbare Parameter zu entwickeln mit dem Ziel, die Bauzeit künftiger Bauprojekte möglichst realitätsnah und nachvollziehbar ermitteln zu können.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Die praktische Umsetzung der Empfehlung des NÖ Landesrechnungshofes wird als nicht möglich erachtet, da die Bauzeit von verschiedensten Parametern wie z.B. Baubeginn, Witterung, Konstruktionsart, Bauphasen, Baugrund, Entwurfskonzept abhängt und diese im Regelfall bei jedem Projekt anders gelagert sind. Zukünftig wird weiterhin eine möglichst realitätsnahe Bauzeitschätzung angestrebt.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird hinsichtlich der zugesagten realitätsnahen Bauzeitschätzung zur Kenntnis genommen. Die Erarbeitung und Verwendung brauchbarer Parameter zur Schätzung realitätsnaher Bauzeiten ist für eine ordnungsgemäße Projektabwicklung unerlässlich.

## **9.2 Mehrkostenforderungen**

Bei den Gewerken Heizungs-, Lüftungs- sowie Sanitärinstallation kam es zu teils massiven Mehrkostenforderungen, die von den Firmen mit der für sie unerwarteten Verlängerung der Bauzeit kalkulatorisch begründet wurden.

### **9.2.1 Ankündigung der Mehrkostenforderung**

Von den ausführenden Unternehmen wurden dem Grunde nach Mehrkostenforderungen für eine Verlängerung der Bauzeit vom Jänner bis April 2006 schriftlich angekündigt.

#### **9.2.1.1 Heizungsinstallation**

Mit Schreiben vom 28. Juli 2006 wurden vom ausführenden Unternehmen der Heizungsinstallationsarbeiten Mehrkostenforderungen in der Höhe von €30.000,00 angekündigt. Die Forderungen wurden von der Bauaufsicht und der Projektleitung wegen zu später Ankündigung abgelehnt, was letztlich vom ausführenden Unternehmer zur Kenntnis genommen wurde und dieser darauf hin keine weiteren Mehrkostenforderungen gestellt hat.

#### **9.2.1.2 Lüftungsinstallation**

Von dem ausführenden Unternehmen wurden Mehrkostenforderungen für eine Verlängerung der Bauzeit durch diverse Schreiben beginnend im Juni 2005 angekündigt bzw. aus Sicht der Firma dokumentiert.

#### **9.2.1.3 Sanitärinstallation**

In einem Schreiben vom 6. Dezember 2005 wurde vom ausführenden Unternehmen mitgeteilt, dass es aus Gründen, die außerhalb seiner Verantwortungssphäre liegen „zur Überschreitung der vertraglich vereinbarten Ausführungsfristen“ kommen wird. Eine detaillierte Ausführung erfolgte nicht. Weiters teilte es mit, dass mit dieser Bauzeitverlängerung wesentliche Mehrkosten (zB zeitabhängige Baustellengemeinkosten, Zentralregie) verbunden sind und machte deren Vergütung dem Grunde nach geltend. Eine Quantifizierung wurde in Aussicht gestellt, sobald die erforderlichen Daten (insbesondere die Schlussabrechnung und die tatsächliche Dauer der Bauzeitverlängerung) vorliegen.

### **9.2.2 Quantifizierung der Mehrkostenforderungen**

Die Quantifizierung der Mehrkostenforderungen wurde wie folgt durchgeführt:

#### 9.2.2.1 Lüftungsinstallation

Das Unternehmen für die Lüftungsinstallation hatte in sechs Schreiben beginnend im Juni 2005 bis Juli 2006 Mehrkosten in unterschiedlicher Höhe errechnet und an die örtliche Bauaufsicht-Haustechnik zur Prüfung übermittelt, die diese Forderungen umgehend schriftlich zurückgewiesen hat.

Zuletzt forderte das beauftragte Unternehmen mit Schreiben vom 4. Dezember 2006 Mehrkosten in Folge der Bauzeitverlängerung von €197.648,46.

#### 9.2.2.2 Sanitärinstallation

Das Unternehmen für die Sanitärinstallation hatte am 10. August 2006 sowie am 7. Dezember 2006 seine Mehrkostenforderung in Folge der Bauzeitverlängerung unter Zugrundelegung der vertraglichen und der tatsächlichen Leistungsfrist detailliert dargelegt. Auf Basis eines beigelegten K3-Blattes wurden die erhöhten Geschäftsgemeinkosten und die zeitgebundenen Baustellenkosten berechnet.

Die Mehrkostenforderung in Folge der Bauzeitverlängerung wurde letztlich mit €62.724,94 beziffert.

### 9.2.3 Maßnahmen durch Projektleitung und Planer

Nach Eingang der ersten Ankündigung über Mehrkostenforderungen in Folge der Bauzeitverlängerung wurden die Haustechnikplaner und der Architekt von der Projektleitung angewiesen, geeignete Maßnahmen zu setzen um die Mehrkostenforderungen abzuwehren.

### 9.2.4 Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei

Mit Zuschlagsschreiben der Abteilung BD6 vom 17. September 2007 wurde, eine in Wien ansässige Rechtsanwaltskanzlei, mit der Prüfung der außergerichtlichen Abwehr der Mehrkostenforderung beauftragt.

Sodann erfolgte eine Sichtung, Systematisierung und Darstellung der Ausschreibungs-, Vertrags- und sonstiger Unterlagen durch die Rechtsanwaltskanzlei unter Einbeziehung sämtlicher Projektbeteiligter. So wurde versucht, den Sachverhalt möglichst korrekt abzuleiten.

### 9.2.5 Bestreitung der Mehrkostenforderungen

Mit Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei vom 12. November 2007 wurden die geltend gemachten Mehrkostenforderungen der beiden Unternehmen dem Grunde und der Höhe nach bestritten und dies entsprechend begründet. Eine Stellungnahme der Unternehmen wurde bis zum 27. November 2007 erwartet.

Die beiden Unternehmen ließen die Frist zur Stellungnahme ungenützt verstreichen.



### 9.2.6 Stellungnahme der Unternehmen

Mit Schreiben von 19. Jänner 2007 befanden die Unternehmen die neuerliche Aufforderung der Bearbeitung bzw. Änderung der Mehrkostenforderungen durch den Haustechnikplaner als nicht zielführend, da alle bezughabenden Unterlagen aufgearbeitet seien. Angebracht wäre, Einvernehmen über die endgültige Höhe der Mehrkosten zu erzielen und dies mit befugten Entscheidungsträgern des Auftraggebers zu besprechen.

Mit Schreiben vom 5. März 2008 und 10. März 2008 beantwortete die, von beiden Unternehmen gemeinsam beauftragte Rechtsvertretung, das Schreiben der vom Auftraggeber beauftragten Rechtsanwaltskanzlei vom 27. November 2007. In den Schreiben wurden Gründe und Argumente für die Bauzeitverlängerung ausführlich behandelt und dargestellt. Abschließend wurde festgehalten, dass im Sinne der Vermeidung einer langwierigen gerichtlichen Auseinandersetzung bereits geführte Vergleichsgespräche fortzusetzen seien und an bereits erreichte Gesprächsergebnisse angeknüpft werden sollte.

### 9.2.7 Stand im Juli 2008

Im April 2008 wurden die Unternehmen und deren Rechtsvertretung von der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei im Namen des Auftraggebers aufgefordert, die ihnen „tatsächlichen erklärbaren und nicht wie bisher fiktiv dargestellten“ entstandenen Mehrkosten aus der Bauzeitverlängerung „nachvollziehbar und schlüssig darzustellen und einen entstandenen Schaden nachzuweisen“. Dies war bis Ende Juli 2008 nicht der Fall.

## 9.3 Resümee Bauzeitbemessung und Mehrkostenforderungen

Bei der Bemessung der vertraglichen (voraussichtlichen) Bauzeit wurde zu optimistisch vorgegangen bzw. wurde die Bauzeitbemessung nicht anhand konkreter Parameter, zB Brutto-Rauminhalt vorgenommen.

Insbesondere in Folge der zu kurz bemessenen Bauzeit, der verspäteten Wiederaufnahme der Rohbauarbeiten nach dem strengen Winter 2004/2005 und der Uneinigkeit über das Innenausbaukonzept zwischen Architekt und Kernteam kam es zu den geschilderten Mehrkostenforderungen. In der Abwicklungsstruktur waren weder in der Vorentwurfs- und Entwurfsphase präventive noch in der Ausführungsphase aktive Anti-Claimingmaßnahmen vorgesehen bzw. erkennbar.

Hervorzuheben war allerdings das persönliche Engagement des Projektleiters, dessen Reaktion zwar rasch erfolgte, bis dato jedoch zu keiner Abwehr der Mehrkostenforderungen führte.

### Ergebnis 18

**Der Landesrechnungshof empfiehlt, umgehend und umfassend Maßnahmen eines präventiven und aktiven Anti-Claimings festzulegen und diese Maßnahmen im Sinne eines Anti-Claim-Managements aktiv anzuwenden bzw. einzusetzen mit dem Ziel, künftige ungerechtfertigte Mehrforderungen von Auftragnehmern erfolgreich abwehren zu können.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Im November 2007 wurde nach Anordnung durch die Abteilung Landesamtsdirektion von den Gruppen Baudirektion und Straße gemeinsam ein Projekt zur Claim-Prävention gestartet. In einem ersten Impulstag wurden die betroffenen Abteilungen des Landes für das Thema sensibilisiert. Im Frühling 2008 wurden die allgemeinen Vertragsbedingungen der ausschreibenden Abteilungen der beiden Gruppen im Sinne einer größtmöglichen Einheitlichkeit und gleichzeitig einem größtmöglichen Schutz vor ungerechtfertigten Mehrkostenforderungen überarbeitet und sind seit Anfang Sommer 2008 bei der Abteilung Landeshochbau in Verwendung. Für die Mitarbeiter wurden Schulungsangebote ausgearbeitet, die von Herbst 2008 bis Frühling 2009 durchgeführt werden.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## 10 Brandschutz

Nach der Entscheidung den Bettentrakt des Heimes in Holzmassivbauweise (siehe Punkt 4.7, Bauweise) zu errichten, fand eine intensive Auseinandersetzung aller Betroffenen mit dem Thema Brandschutz statt. Dies betraf sowohl den baulichen als auch den betrieblichen Brandschutz.

In zahlreichen Gesprächen wurden zwischen den Vertretern des Bauwerbers, den Planern, der Baubehörde, dem NÖ Landesfeuerwehrverband – Landesfeuerwehrkommando und der NÖ Landesstelle für Brandverhütung die baubehördlichen Auflagen für eine Baubewilligung in teilweiser Holzmassivbauweise erörtert.

Einvernehmlich wurde festgelegt, dass für eine Baubewilligung des Heimes in teilweiser Holzmassivbauweise folgende Nachweise durch den Bauwerber zu erbringen waren:

- der Nachweis der Gleichwertigkeit der tragenden Wandkonstruktionen (Außenwand, tragende Innenwand) gemäß § 2 NÖ BTV in den ersten 90 Minuten eines möglichen Brandgeschehens durch mehrschichtige Kapselung aus nichtbrennbaren Baustoffen sowie einer hohlraumfreien Konstruktionsweise in Bezug auf die Forderung in § 45 Z 1 NÖ BTV<sup>25</sup>
- der Nachweis der grundsätzlichen Freihaltung der brennbaren Bauteile von haustechnischen Installationen, insbesondere der Elektroinstallation
- der Nachweis der effektiven Verhinderung der Brandausbreitung bzw. -weiterleitung an der Fassade gemäß § 57 Z 3 NÖ BTV

Vereinbart wurde, das Gebäude entsprechend zu planen sowie die geforderten Nachweise durch Gutachten und Erarbeitung eines Brandschutzkonzeptes zu erbringen.

---

<sup>25</sup> § 45 Z 1 NÖ BTV – Allgemeiner Brandschutz: Brandbeständige Bauteile müssen in ihren wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; dies gilt nicht für brandbeständige Abschlüsse von Öffnungen.

## 10.1 Bautechnische Einschätzung und Gutachten betreffend Brandrisiko der Wandkonstruktion mit tragendem Holzkern

Mit der Erstellung einer Bautechnischen Einschätzung und eines Gutachtens betreffend Brandrisiko einer Wandkonstruktion mit tragendem Holzkern wurde der Vorstand des Institutes für Tragwerkslehre und Ingenieurholzbau an der TU Wien vom planenden Architekten beauftragt.

Grundlagen für das Gutachten vom 23. Februar 2004 waren Pläne M 1:100 vom 30. Oktober 2003 und Fassadenschnitte M 1:20 vom 25. November 2003. Im Gutachten wurden folgende Aspekte dargestellt:

- Globale Betrachtung der Brandsicherheit von Gebäuden
- Einschätzung der Außenwandkonstruktion
- Einschätzung der tragenden Gangwand
- Schlussfolgerung

In der Schlussfolgerung des Gutachtens wurde festgestellt:

„Die vorgesehene Wandkonstruktion ist wie in § 2 NÖ BTV gefordert in allen für die Brandsicherheit wesentlichen Eigenschaften (Entflammung, Brandfortleitung, Hohlraumbrand etc.) einer brandbeständigen Konstruktion ohne brennbare Baustoffe nach NÖ BTV gleichwertig. Gegenüber einem nach NÖ BTV theoretisch möglichen Wandaufbau aus mineralischen Baustoffen (Beton, Ziegel) mit innenseitiger Holzverkleidung ist der vorgesehene Aufbau deutlich überlegen.“

## 10.2 Brandschutzkonzept

Der planende Architekt beauftragte einen Feuerwehrtechniker mit der Erstellung eines Brandschutzkonzeptes.

Die Grundlagen für das Brandschutzkonzept vom 23. Februar 2004 waren Einreichpläne M 1:100 vom Februar 2004 und technische Beschreibungen der haustechnischen Anlagen vom Februar 2004. Im Brandschutzkonzept wurden umfassend folgende Aspekte dargestellt:

- Allgemeines
- Begriffe und allgemeine Beurteilung
- Genehmigungsverfahren
- Feuerwehrezufahrten
- Brandabschnitte
- Baustoffe und Bauweise
- Wände und Decken
- Fluchtwege, Stiegen und Gänge
- Türen, Fenster
- Dächer
- Aufzüge
- Lichthöfe
- Entlüftung der Stiegenhäuser

- Schächte und Kanäle
- Müll- und Abfallräume
- Heizung, Gas
- Klima- und Lüftungsanlagen
- Blitzschutzanlagen
- Elektroanlagen, Notstromversorgung
- Einrichtung zur Brandbekämpfung
- Brandmeldeanlagen
- Brandrauchentlüftung
- Rettungskonzept
- Betriebsbrandschutzbeauftragter, Brandschutzkonzept
- Betriebsbrandschutzpläne
- Generalschlüsselsystem
- Schlussfolgerung

In der Schlussfolgerung des Gutachtens wurde festgestellt:

„Durch die Überwachung mit einer automatischen Brandmeldeanlage entsprechend TRVB<sup>26</sup> 123 und der Errichtung von Nasssteigleitungen nach TRVB 128 ist trotz Verbindung von drei Ebenen im Bereich des Brandabschnittes 2 die Sicherheit der Gäste, Heimbewohner, des Personals und der Einsatzkräfte gewährleistet. Das Schutzziel bei einem Brandereignis ist der Verbleib der betreuten Personen in ihren Zimmern bzw. die Evakuierung einer möglichst geringen Anzahl von Personen in einen anderen Brand-Rauchabschnitt. Alle Brandschutzmaßnahmen sind so vorgesehen, dass der Verbleib betreuter Personen im Gebäude bis zur höchsten vorgesehenen Evakuierungsstufe sichergestellt ist.“

### 10.3 Baubehördliche Bewilligung

Im baubehördlichen Bewilligungsbescheid wurden Ergänzungen, Änderungen und Präzisierungen zur Bauausführung und zu einzelnen Punkten des Brandschutzkonzeptes vorgeschrieben.

### 10.4 Erste und Erweiterte Löschhilfe

Der Bereich der Ersten und Erweiterten Löschhilfe wurde stichprobenweise geprüft.

Ziel der Ersten und Erweiterten Löschhilfe ist es, noch vor dem Eintreffen der Feuerwehr die Durchführung von ersten Löschmaßnahmen durch Einzelpersonen mit bereitgestellten Kleinlöschgeräten zu ermöglichen, die im unmittelbaren Gefahrenbereich vorhanden sind.

#### 10.4.1 Tragbare Feuerlöscher

In sämtlichen Bereichen des Heimes wurden tragbare Feuerlöscher vorgefunden. Insgesamt waren 28 Stück vorhanden.

---

<sup>26</sup> TRVB: „Technische Richtlinien vorbeugender Brandschutz“

Die vorgeschriebenen wiederkehrenden Überprüfungen der tragbaren Feuerlöscher durch einen Fachkundigen (mindestens alle zwei Jahre) wurden durchgeführt, zuletzt im Mai 2007.

#### **10.4.2 Kennzeichnung der Aufstellungsorte**

Die Aufstellungsorte für die Mittel der Ersten und Erweiterten Löschhilfe sind nach Verordnung der NÖ Landesregierung, LGBl 4400/0<sup>27</sup> bzw. gemäß ÖNORM F 2030<sup>28</sup> zu kennzeichnen.

Die Aufstellungsorte waren ordnungsgemäß gekennzeichnet

#### **10.5 Betrieblicher Brandschutz**

Der Bereich des betrieblichen Brandschutzes wurde stichprobenweise geprüft.

Unter betrieblichem Brandschutz versteht man alle organisatorischen Maßnahmen, die betriebsbezogen zur Verhütung eines Brandausbruches, zur Durchführung der Ersten und Erweiterten Löschhilfe sowie zur Erleichterung der Brandbekämpfung beitragen.

In der TRVB O 119 „Betrieblicher Brandschutz Organisation“ wurde eine einheitliche Mindestanforderung für die Organisation des Betriebsbrandschutzes geregelt.

Betriebe im Sinne dieser Richtlinie sind nicht nur gewerbliche Betriebsanlagen, sondern auch Gebäude und Einrichtungen, in denen Menschen leben, sich kurz- oder langfristig aufhalten oder arbeiten, wie zB Heime, Schulen, Krankenanstalten usw.

##### **10.5.1 Brandschutzbeauftragte**

Für die Organisation der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen sind Brandschutzbeauftragte<sup>29</sup> zu bestellen. Diese müssen entsprechend technisch vorgebildet sein, eine maßgebliche Stellung im Betrieb einnehmen und mit den Eigenheiten des Betriebes vertraut sein. Den Brandschutzbeauftragten ist während der Arbeitszeit ausreichend Zeit für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben zu gewähren und sind ihnen alle dazu erforderlichen Mittel und Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Sie sind mit den nötigen Befugnissen auszustatten.

###### **10.5.1.1 Brandschutzbeauftragte**

Im Heim war der Haustechniker seit dem Jahr 2000 (noch im Kolmansheim) mit der Funktion eines Brandschutzbeauftragten betraut.

---

<sup>27</sup> LGBl 4400/0: „Hinweisschilder für die Kennzeichnung von Orten an denen Geräte und Mittel für die Brandbekämpfung von örtlicher Gefahr gelagert sind“.

<sup>28</sup> ÖNORM F 2030: „Kennzeichen für den Brandschutz – Anforderungen, Ausführung, Verwendung und Anbringung“.

<sup>29</sup> Brandschutzbeauftragte: Geschultes Brandschutzorgan, welches für die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen in einem Betrieb, in einer Anlage oder in einem Objekt und dergleichen verantwortlich ist.

### 10.5.1.2 Stellvertreter für den Brandschutzbeauftragten

Dem Brandschutzbeauftragten müssen je nach Größe des Betriebes ein oder mehrere Stellvertreter zur Seite stehen. Diese können gegebenenfalls Brandschutzwärter sein.

Der Heimleiterstellvertreter war seit dem April 1994 (noch im Kolmansheim) als Stellvertreter des Brandschutzbeauftragten bestellt.

### 10.5.1.3 Stellenbeschreibungen

Für den Brandschutzbeauftragten und dessen Stellvertreter lagen Stellenbeschreibungen vor.

### 10.5.1.4 Betrieblicher Brandschutz – Ausbildung

Brandschutzorgane (Brandschutzwärter, Brandschutzbeauftragte und Brandschutzgruppen) müssen über eine erfolgreich abgeschlossene Ausbildung verfügen. Die gesamte Ausbildung ist modular aufgebaut und gliedert sich in Grundausbildung (Kurse), Erweiterte Ausbildung (Seminare) und Fortbildung. Geregelt wird diese in der TRVB O 117 „Betrieblicher Brandschutz – Ausbildung“.

Der Brandschutzbeauftragte hatte die Ausbildung zum Brandschutzwärter und Brandschutzbeauftragten im August 2000 abgeschlossen. Das letzte Fortbildungsseminar wurde im Oktober 2003 absolviert. Dies konnte er durch Vorlage eines persönlichen Brandschutzpasses nachweisen.

Der Stellvertreter des Brandschutzbeauftragten hatte die Ausbildung zum Brandschutzwärter und Brandschutzbeauftragten im September 1993 abgeschlossen. Das letzte Fortbildungsseminar wurde im Dezember 2004 absolviert. Dies konnte er durch Vorlage des Zeugnisses bzw. der Besuchsbestätigung nachweisen.

## 10.5.2 Evakuierungsordnung

Im Punkt 23 des Brandschutzkonzeptes war festgelegt, dass bei einem Brandereignis größeren Umfanges ein vierstufiges Rettungskonzept zu verfolgen ist und zwar:

- Stufe 1: Aufenthalt in den Zimmern
- Stufe 2: Horizontale Evakuierung an angrenzende Rauch- bzw. Brandabschnitte
- Stufe 3: Vertikale Evakuierung in andere Geschosse
- Stufe 4: Evakuierung ins Freie

Eine Evakuierung erfolgt in der Regel als geplanter Vorgang (Evakuierungsordnung, Katastrophenplan), bei dem nicht mit einer schnellen Rückkehr gerechnet wird. Evakuierungsordnungen können demnach wie folgt aufgebaut sein:

- Ist-Situation
- Zielvorgabe
- Evakuierungsentscheidung
- Rettungswege
- Alarmkräfte

- Personal
- Ausweichunterkünfte
- Rufnummernverzeichnis
- Zu- und Abfahrt der Einsatzfahrzeuge

Evakuierungsordnungen sind in Zusammenarbeit mit allen Rettungskräften wie Feuerwehr, Rettung etc. zu erstellen.

Im Bescheid der baubehördlichen Bewilligung der Stadtgemeinde Stockerau vom 26. April 2004 wurde hingewiesen, dass „im Einvernehmen mit der FF Stockerau ein Evakuierungskonzept erstellt werden muss.“ Weiters wurde im Bescheid der Betriebsbewilligung durch das Land NÖ, Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Sanitäts- und Krankenanstaltsrecht vom 18. Mai 2007 im Punkt 13 festgehalten, dass „die Evakuierungsordnung in Schriftform in der Verwaltung aufzubewahren ist“.

Für das Pflegeheim lag zur Zeit der Prüfung jedoch keine Evakuierungsordnung auf.

### **Ergebnis 19**

**Für das Pflegeheim Stockerau ist umgehend eine Evakuierungsordnung zu erstellen.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Derzeit wird an der Erstellung einer Evakuierungsordnung gearbeitet. Diese wird Anfang 2009 vorliegen.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **10.5.3 Brandschutzordnung**

Die Brandschutzordnung ist eine auf ein bestimmtes Objekt oder eine bauliche Anlage zugeschnittene Zusammenfassung von Regeln (behördliche Vorschriften, betriebliche Bestimmungen u. dgl.) zur Brandverhütung und für das „Verhalten im Brandfall“. In dieser sind die notwendigen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Brandverhütung und Brandbekämpfung in technischer und organisatorischer Hinsicht zu regeln und festzuhalten. Sie ist jährlich auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen und allen Bediensteten nachweislich zur Kenntnis zu bringen.

Im Heim lag eine derartige Brandschutzordnung auf und wurde den Bediensteten nachweislich zur Kenntnis gebracht.

### **10.5.4 Verhalten im Brandfall**

Das „Verhalten im Brandfall“ war für alle Bereiche des Heimes festgelegt und als Anschlagblatt an einer allgemein zugänglichen Stelle des betroffenen Bereiches deutlich sichtbar und in haltbarer Ausführung angebracht.

### 10.5.5 Brandschutzplan

Brandschutzpläne sind vereinfachte Symbolpläne und sollen alle Informationen enthalten, die zur effizienten Durchführung von Feuerwehreinsätzen notwendig sind. Grundsätzlich sind ein Lageplan und je Objekt die erforderlichen Geschoßpläne (Grundrisspläne) zu erstellen.

Für das Heim lag ein aktueller Brandschutzplan (Stand Mai 2005) gemäß TRVB O 121 auf. Der Brandschutzplan wurde vom Architekten im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr erstellt. Deponiert war er beim Zugang in der Angriffsebene der Feuerwehr. Weitere Ausfertigungen lagen beim Brandschutzbeauftragten, der Heimleitung und bei der FF Stockerau auf.

### 10.5.6 Ausbildung der Mitarbeiter

Gemäß TRVB O 119 sind alle Mitarbeiter mindestens einmal jährlich hinsichtlich der allgemeinen Brandverhütungsmaßnahmen und über das Verhalten im Brandfall zu unterweisen. Darüber hinaus ist einmal jährlich eine ausreichende Anzahl von geeigneten Arbeitnehmern in die Wirkungsweise und Handhabung der Geräte für die Erste Löschhilfe praktisch zu schulen. Dies gilt auch für die allenfalls vorhandene Erweiterte Löschhilfe. Einmal jährlich ist eine Brandschutzübung durchzuführen, gegebenenfalls unter Mitwirkung der zuständigen Feuerwehr.

Im Juni 2007 wurden alle Mitarbeiter vom Brandschutzbeauftragten in Zusammenarbeit mit der NÖ Landesstelle für Brandverhütung unterwiesen:

- an der Brandmeldeanlage / Brandmeldezentrale
- über die Funktion der Rauchmelder
- in die Handhabung der tragbaren Feuerlöscher

### 10.5.7 Periodische Überprüfungen

Periodische Überprüfungen müssen sämtliche Sicherheitseinrichtungen umfassen. Hierzu zählen Handfeuerlöscher, Brandmeldeanlagen, Steigleitungen, Wandhydranten usw. Diese Brandschutzeinrichtungen müssen periodisch von Fachkundigen überprüft werden. Die Einhaltung der Überprüfungsintervalle ist vom Brandschutzbeauftragten zu kontrollieren.

#### 10.5.7.1 Überprüfungsintervalle

- Tragbare Feuerlöscher alle zwei Jahre (ÖNORM F 1053<sup>30</sup>)
- Steigleitungen, trocken alle Jahre durch Brandschutzbeauftragten, alle vier Jahre Dichtheitsprobe durch Fachmann (TRVB F 128<sup>31</sup>)

---

<sup>30</sup> ÖNORM F 1053: „Überprüfung, Instandhaltung und Kennzeichnung tragbarer Feuerlöscher sowie Überprüfungsplakette“

<sup>31</sup> TRVB F 128: „Steigleitungen und Wandhydranten“



- Blitzschutzanlagen je nach Gebäudeart und Blitzschutzklasse (siehe Tabelle 1 der TRVB E 154 „Blitzschutz“), im gegenständlichen Fall alle drei Jahre bzw. nach jedem Blitzschlag durch befugten Fachkundigen (ÖVE/ÖNORM E 8049<sup>32</sup>)
- Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung jährlich (TRVB E 102<sup>33</sup>)
- Elektrische Anlagen alle fünf Jahre (ESV 2003<sup>34</sup>)

Die Überprüfungsintervalle für die Handfeuerlöscher wurden eingehalten.

Für die Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung ist der Abschluss eines Wartungsvertrages durch eine Fachfirma vorgesehen. Üblich ist, dass derartige Wartungsverträge gegen Ende der Gewährleistungsfrist abgeschlossen werden.

### 10.5.8 Betrieblicher Brandschutz Eigenkontrollen

Zu den Aufgaben des Brandschutzbeauftragten gehören auch die Brandschutz-Eigenkontrollen, welche die behördlichen Kontrollen ergänzen. Gemäß TRVB O 120 „Betrieblicher Brandschutz Eigenkontrollen – Kontrollplan“ sind in einem Betrieb vom Brandschutzbeauftragten oder Brandschutzwart laufende Eigenkontrollen im Rahmen des betrieblichen Brandschutzes durchzuführen.

Die Brandschutz-Eigenkontrollen dienen der frühzeitigen Entdeckung von Gefahren und Mängeln und bilden einen wesentlichen Bestandteil des Vorbeugenden Brandschutzes. Die Zeiträume zwischen den Kontrollen dürfen nicht zu groß sein, da ständige Veränderungen im Betrieb eine laufende Anpassung der Brandschutzmaßnahmen erforderlich machen.

#### 10.5.8.1 Kontrollplan

Der Brandschutzbeauftragte hat im Einvernehmen mit der Betriebsleitung einen Kontrollplan für die Durchführung der Eigenkontrolle zu erstellen. Im Zuge der Eigenkontrolle (Datum, Zeit) ist die Priorität der erforderlichen Maßnahmen festzulegen.

Ein Kontrollplan für die Durchführung der Eigenkontrolle konnte zum Prüfungszeitpunkt vorgelegt werden.

#### 10.5.8.2 Brandschutz-Mängelbericht

Das Ergebnis der Kontrollen und der getroffenen Maßnahmen zur Mängelbehebung sind in einem Brandschutz-Mängelbericht festzuhalten. Eine Kopie ist der Betriebsleitung vorzulegen. In der zweiten, beim Brandschutzbeauftragten verbleibenden Kopie ist die Mängelbehebung in Evidenz zu halten. Das Original ist in das Brandschutzbuch einzulegen.

---

<sup>32</sup> ÖVE/ÖNORM E 8049: „Blitzschutz bauliche Anlagen – Teil 1 Allgemeine Grundsätze“

<sup>33</sup> TRVB E 102: „Fluchtweg – Orientierungsbeleuchtung und bodennahe Sicherheitsleitsysteme“

<sup>34</sup> ESV 2003: „Elektroschutzverordnung“

### 10.5.8.3 Führung eines Brandschutzbuches

Von der Abteilung GS7 wurde ein standardisiertes Brandschutzbuch herausgegeben. Es liegt in allen Heimen auf. Im Brandschutzbuch sind die durchzuführenden Kontrolltätigkeiten vorgegeben und die durchgeführten Kontrollen sind mit entsprechenden Zeitangaben einzutragen.

Das standardisierte Brandschutzbuch ist wie folgt gegliedert:

- Tägliche Kontrollen
- Monatliche Kontrollen
- Halbjährliche Kontrollen
- Jahreskontrolle

Im Brandschutzbuch des LPH Stockerau wurden die Jahre 2006 und 2007 stichprobenweise geprüft und dabei festgestellt, dass die vorgesehenen Kontrollen durchgeführt und mit entsprechenden Eintragungen dokumentiert wurden.

## 10.6 Abwehrender Brandschutz

### 10.6.1 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die Feuerwehr erfolgt durch die Ortswasserleitung. Die Löschwasserentnahme kann über einen Überflurhydranten erfolgen, welcher im Nahbereich des Heimes situiert ist. Weiters wurde im Heimgarten ein Unterflurlöschwasservorratsbehälter mit einem Inhalt von 81 m<sup>3</sup> errichtet.

### 10.6.2 Feuerwehralarmplan

Die FF Stockerau hat einen Feuerwehralarmplan erstellt. Er regelt den Brandeinsatz der Feuerwehren der Stadt und der umliegenden Gemeinden in vier Alarmstufen in Abhängigkeit vom Brandfall.

## 10.7 Resümee Brandschutz

Insbesondere die teilweise Holzmassivbauweise machte eine intensive Auseinandersetzung mit dem baulichen und dem betrieblichen Brandschutz notwendig.

**Die ausgearbeiteten Brandschutzkonzepte und behördlichen Brandschutzauflagen wurden augenscheinlich umgesetzt.**

## 11 Raumbuch, Wartungskonzept, Betriebskosten, Dokumentation

Im Werkvertrag über die Planerleistung, örtliche Bauaufsicht, Planungs- und Baustellenkoordinator war unter anderem im Punkt B/II, Leistungsaufgliederung – Büroleistung, auch die Erbringung folgender Leistungen geregelt:

### 11.1 Raumbuch

Ein Raumbuch, bestehend aus den Teilen:

- Hochbau

- Haustechnik
- Einrichtung

entsprechend dem jeweiligen Projektstand war zu erstellen und zu führen, d.h. unmittelbar nach Fertigstellung des Objektes war ein Ausführungsraumbuch vorzulegen. In diesem waren auch Fabrikats- und Typenangaben über verbaute Materialien und Bauteile anzuführen.

**Im Zuge der Prüfung wurde ein entsprechendes Ausführungsraumbuch vorgelegt. Die Leistung wurde somit vertragsgemäß erbracht.**

## 11.2 Betriebshandbuch, Betriebs- und Erhaltungskosten

Ein Betriebshandbuch war zu erstellen, welches eine Beschreibung der sachgerechten Kontrolle, Wartung, Pflege und Reparatur für die Hochbau- und Haustechnikbauteile zu beinhalten hatte. Die erforderlichen Maßnahmen und Zeitabstände für diese Arbeiten wie zB

- Arbeiten auf dem Dach
- Arbeiten an der Fassade
- Arbeiten an den Haustechnikanlagen
- Arbeiten an Boden- und Wandbelägen
- Wartungsvorschriften für Bauteile und Anlagen

waren hier anzuführen. Ein Betriebshandbuch dient dem Nutzer als Leitfaden für die Veranlassung und Durchführung erforderlicher (Wartungs-)Arbeiten.

Das Betriebshandbuch hatte auch die voraussichtlichen jährlichen Wartungskosten für Hochbau- und Haustechnikanlagen zu beinhalten. Weiters waren die voraussichtlichen Betriebs- und Erhaltungskosten zu ermitteln. Das Betriebshandbuch war an die Heimleitung zu übergeben.

Im Zuge der Prüfung konnte lediglich ein Teil des Betriebshandbuches vorgelegt werden. Berechnungen über die voraussichtlichen jährlichen Wartungskosten, Betriebs- und Erhaltungskosten konnten nicht vorgelegt werden.

### Ergebnis 20

**Die Planer sind aufzufordern, das Betriebshandbuch für das Landespflegeheim Stockerau im Rahmen ihrer Aufträge um die Berechnungen der voraussichtlichen jährlichen Wartungs-, Betriebs- und Erhaltungskosten umgehend zu komplettieren.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Das Betriebshandbuch wurde in der Zwischenzeit ergänzt.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### 11.3 Gewerke-Dokumentation

Nach Fertigstellung des Objektes war von den beauftragten Planern eine Dokumentation für jedes Gewerk nach den Regeln der Technik und den einschlägigen Normen zu erstellen. Die Dokumentation war zeitgerecht vor Übergabe des Objektes an den Nutzervertreter zur stichprobenweisen Prüfung zu übergeben.

Die Dokumentation war auf Datenträgern bzw. in Papierform in dreifacher Ausfertigung mit folgendem Inhalt zu erstellen:

- Bescheide
- Bestands- und Ausführungspläne
- Anlagenschemata
- Betriebsanleitungen
- Atteste und Befunde
- Güte- und Funktionsprüfungen aller Anlagen
- Schulungsnachweise
- Abnahmeprotokolle
- Übernahmeprotokolle
- Kontaktadressen für Ersatzteilbeschaffung

**Die Gewerke-Dokumentation wurde erstellt und dem Heimleiter zeitgerecht übergeben.**

## 12 Übernahme der Leistungen

Mit der Übernahme durch den Auftraggeber gilt eine Leistung als erbracht. Die Übernahme kann unter Einhaltung einer bestimmten Form (förmliche Übernahme) oder ohne besondere Förmlichkeiten (formlose Übernahme) erfolgen. Die Übernahmen der Leistungen waren für den Auftraggeber von den Planern im Rahmen ihrer Aufträge durchzuführen.

### 12.1 Übernahme der Gewerke

In den Vorbemerkungen der Leistungsverzeichnisse war eine förmliche Übernahme der durch die Unternehmen erbrachten Leistungen an den offiziellen Auftraggeber (Leasinggesellschaft) vereinbart. Als Zeitpunkt der Übernahmen war die betriebsfertige Fertigstellung festgelegt, konkret war dies der 27. April 2006. Auch eine vorbehaltlose Übernahme schließt jedoch nicht aus, dass später bemerkte (versteckte) Mängel geltend gemacht werden können oder dass bei Fristüberschreitungen Vertragsstrafen gefordert werden.

Folgende Unterlagen waren von den Auftragnehmern bei der Übernahme zu übergeben:

- Originale oder Kopien aller notwendigen Nachweise, Befunde und Abnahmen
- Dokumentation, Bedienungs- und Betriebsanleitungen der technischen Anlagen
- Wartungs- und Reinigungsanleitungen
- Abfalltrennungs- und Entsorgungsbestätigungen
- Messprotokolle bei Anlagen der Haustechnik
- Bestandspläne, Leitungspläne.

### **12.1.1 Übernahme der Haustechnikgewerke**

Von der örtlichen Bauaufsicht-Haustechnik wurden die Übernahmen der Haustechnikgewerke vertragsgemäß am 25. April 2006, also zwei Tage vor der Inbetriebnahme des Pflegeheimes, durchgeführt. Die Niederschriften erfolgten unter Verwendung von Vorlagen, die von der Abteilung BD6 ausgearbeitet worden waren. Die einzelnen Übernahmedokumente waren im ELAK nachvollziehbar abgelegt.

### **12.1.2 Übernahme der Hochbau- und Einrichtungsgewerke**

Die Übernahmen der Hochbau- und Einrichtungsgewerke durch die örtliche Bauaufsicht Hochbau wurden als „Vorabnahmen“ bezeichnet. Zur Niederschrift wurden Vorlagen des Architekten verwendet. Diese „Vorabnahmen“ waren in der Mehrzahl mit 22. März 2006 datiert. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Dokumente rückdatiert wurden, weil meistens Verweise auf Mängellisten mit einem viel späteren Datum, zumeist der 17. April 2006, enthalten waren. Daher kann angenommen werden, dass die tatsächliche Übernahme der Leistungen der Hochbau- und Einrichtungsgewerke mit einer entsprechenden Feststellung und Dokumentation der Mängel am 17. April 2006 vorgenommen wurde.

Die tatsächliche Übernahme am 17. April 2006, also zehn Tage vor der Inbetriebnahme, beurteilte der LRH als in Ordnung. Die „Vorabnahmen“ waren irreführend, unvollständig und entbehrlich.

Die im Zuge der Prüfung angeforderten Übernahme-Niederschriften der Hochbau- und Einrichtungsgewerke wurden dem LRH erst Wochen später übermittelt. Die in den Niederschriften angeführten Mängellisten waren den Unterlagen nicht angefügt. Die Dokumentation der Hochbau-Übernahmen war nicht ordnungsgemäß und nicht nachvollziehbar.

### **Ergebnis 21**

**In Hinkunft sind die Übernahmen der (Gewerke-)Leistungen vertragsgemäß durchzuführen sowie nachvollziehbar und vollständig zu dokumentieren.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Die Endabnahmen mit den Gewerken werden seitens des Architekten nach Abarbeitung der letzten Mängel bzw. Gewährleistungsprobleme vertragsgemäß durchgeführt.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird hinsichtlich der angeführten Schlussfeststellungen beim Projekt Landespensionistenheim Stockerau zur Kenntnis genommen. Der Landesrechnungshof beharrt auf seiner Forderung, dass in Hinkunft eine vertragsgemäße Übernahme der Leistungen erfolgt.

## 12.2 Archivierung der Übernahmeprotokolle

Der zuständige Sachbearbeiter der Abteilung BD6 für die Elektrogewerke hat den Haustechnikplaner per E-Mail vom 10. Mai 2006 aufgefordert, alle technischen Abnahmeprotokolle (samt Einschulungsprotokollen) und alle Übernahmeprotokolle vorzulegen. Die Vorlage erfolgte zeitgerecht und die Protokolle wurden im ELAK am 2. Juni 2006 abgelegt. Die einzelnen Übernahmedokumente waren im ELAK nachvollziehbar abgelegt.

Zum Prüfungszeitpunkt waren von sämtlichen anderen Gewerken (Hoch- und Maschinenbau, Einrichtung u.dgl.) weder technische Abnahme- noch Übernahmeprotokolle im ELAK abgelegt, sondern befanden sich noch immer bei der örtlichen Bauaufsicht-Hochbau.

Im Zuge der Prüfung wurden die fehlenden Übernahmeprotokolle im ELAK der Abteilung BD6 abgelegt.

In der Abteilung BD6 war die Archivierung von technischen Abnahme- bzw. Übernahmeprotokollen nicht geregelt, sodass die einzelnen Sachbearbeiter bei der Archivierung unterschiedlich vorgehen. Der LRH erachtet eine diesbezügliche Regelung für notwendig, um eine einheitliche, nachvollziehbare Vorgangsweise in der Abteilung BD6 zu gewährleisten.

### **Ergebnis 22**

**Bei der Abteilung Landeshochbau ist die Archivierung von Abnahme- bzw. Übernahmeprotokollen zu regeln.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Im Zuge der Einführung des elektronischen Aktes wurde die Archivierung der Abnahme- und Übernahmeprotokolle geregelt.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird nicht zur Kenntnis genommen. Sie widerspricht den Erhebungen im Zuge der Prüfung. Der Landesrechnungshof bleibt bei seiner Forderung, die Archivierung von Abnahme- und Übernahmeprotokollen zu regeln.

### 12.3 Übergabe an das Land NÖ

Die Übergabe des fertigen Pflegeheimes von der Leasingfirma an das Land NÖ war im Leasingvertrag geregelt.

Im Punkt II „Mietdauer, Übergabe und Gewährleistung des Leasingvertrages“ war die Übergabe förmlich gemäß der ÖNORM A 2060<sup>35</sup> Punkt 2.26 und ÖNORM B 2110<sup>36</sup> Punkt 2.40 vereinbart.

Das Vergabeverfahren für die Finanzierung wurde im Jahr 2003 durchgeführt. Die der Ausschreibung zugrunde liegenden und im Leasingvertrag angeführten Punkte der Normen für die Übergabe der Leistungen bezogen sich auf Ausgaben aus dem Jahr 1995. Zwischenzeitlich wurde die ÖNORM A 2060 einmal und die ÖNORM B 2110 zweimal überarbeitet. Die letztgültigen Ausgaben weisen das Datum vom 1. Juni 2002 bzw. 1. März 2002 auf.

Der Finanzierungsausschreibung und dem Leasingvertrag wurden schon damals nicht aktuelle Ausgaben der ÖNORM A 2060 und B 2110 zu Grunde gelegt. Dem LRH erscheint es zweckmäßiger, jeweils aktuelle Normen anzuwenden. Dies erleichtert den Vollzug der Verträge beträchtlich und gewährleistet zudem die Anwendung der aktuellen rechtlichen Bestimmungen im Vertragsrecht, zB Übergabe, Gewährleistung.

#### Ergebnis 23

**In den Vorlagen für die Finanzierungsausschreibungen sind die Verweise auf Werkvertragsnormen auf die jeweils aktuellen Normenausgaben zu adaptieren.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Zukünftig werden in die Finanzierungsausschreibungen die angeregten Verweise auf Werkvertragsnormen aufgenommen.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Übergabe von der Leasingfirma an das Land NÖ fand am 27. April 2006 statt. Ein Übergabeprotokoll wurde erstellt. Protokolliert wurde unter anderem, dass das errichtete Objekt (LPH Stockerau) vom Land NÖ ohne wesentliche Mängel zu Nutzung übernommen wurde.

**Die Übergabe durch die Leasingfirma an das Land NÖ erfolgte vertragsgemäß.**

---

<sup>35</sup> ÖNORM A 2060: Allgemeine Vertragsbestimmungen für Leistungen, Werkvertragsnorm

<sup>36</sup> ÖNORM A 2110: Allgemeine Bestimmungen für Bauleistungen, Werkvertragsnorm

### 13 Elektronischer Akt

Für das Projekt LPH Stockerau wurden im April 2002 in der Abteilung BD6 ein Maßnahmenblatt und nachfolgend ein Papier-Akt angelegt. Im Zeitraum von Mai 2002 bis September 2003 wurden sämtliche Vorgänge am Projekt papiermäßig erfasst und archiviert, zB:

- Verhandlungsverfahren – Planerleistungen, Örtliche Bauaufsicht und BauKG<sup>37</sup>, 1. Stufe
- Verhandlungsverfahren – Planerleistungen, Örtliche Bauaufsicht und BauKG, 2. Stufe
- Nicht offenes Verfahren – Statisch konstruktive Bearbeitung
- Offenes Vergabeverfahren – Planung und örtliche Bauaufsicht für elektrotechnische und maschinentechnische Anlagen

Im Oktober 2003 wurde in der Abteilung BD6 der elektronische Akt (ELAK) eingeführt. Das Projekt LPH Stockerau wurde ab November 2003 im elektronischen Akt erfasst.

In der Abteilung BD6 wurde von einem eingesetzten Projektteam ein so genanntes „ELAK-Regelwerk“ erarbeitet. Dies war erforderlich, da dem ELAK, d.h. der Software „Fabasoft e-Gov“, bei der Entwicklung nicht vorrangig die Erfordernisse einer Bauprojektentwicklung zu Grunde gelegt wurden. Ziel des Regelwerkes war es, etwa 90 % der „Geschäftsfälle“ einheitlich zu gestalten und vorweg zu definieren. Insbesondere die Systematik der Ablage (Ordnungsnummer, Sammelbogen, Dateinamen etc.) von Unterlagen ist dadurch einheitlich zu handhaben. Zu diesem Zweck wurde eine Struktur mit vorangestelltem, weitgehend vordefiniertem Nummernschlüssel erarbeitet, zB Gliederung 1. Ebene:

- 000-099 interne Nummerierung Abteilung BD6
- 100-199 Aufschließung
- 200-299 Honorare
- 300-399 Hochbau (Bauwerk-Rohbau)
- 400-499 Hochbau (Bauwerk-Ausbau)
- 500-599 Haustechnik (Bauwerk-Technik)
- 600-699 Einrichtung
- 700-799 Spezialeinrichtung (zB Medizintechnik)
- 800-899 Außenanlagen
- 900-999 interne Nummerierung Abteilung BD6

In einer 2. Ebene wurden Detailgliederungen für die oben angeführten Bereiche vordefiniert, zB:

- 300 Baumeisterarbeiten
- 305 Erdarbeiten

---

<sup>37</sup> BauKG: Bauarbeitenkoordinationsgesetz



- 310 Gerüstarbeiten
- 315 Zimmermannsarbeiten
- 320 Konstruktiver Stahlbau

Innerhalb der im ELAK angelegten Ordnungsnummern wurden wiederum Sammelbögen mit vordefiniertem Inhalt festgelegt, zB:

- 01 Ausschreibung bis Niederschrift
- 02 Angebotsprüfung bis Genehmigungsantrag
- 03 Zuschlag samt Angebot des Bestbieters
- 05 Nachträge
- 06 Auftragspezifischer Schriftverkehr
- 11 1. Teilrechnung
- 12 2. Teilrechnung
- 90 Schlussrechnung

Nach Erarbeitung des ELAK-Regelwerkes und einer mehrmonatigen Testphase wurde die Anwendung des ELAK-Regelwerkes in der Abteilung BD6 am 1. Jänner 2005 durch den Abteilungsleiter für verbindlich erklärt.

**Der LRH begrüßte ausdrücklich die Entwicklung des „ELAK-Regelwerkes“, das eine systematische projektorientierte Dokumentation des Schriftverkehrs ermöglicht.**

**Der elektronische Akt beim Projekt LPH Stockerau wurde überwiegend dem ELAK-Regelwerk entsprechend geführt.**

## 14 Abrechnung

### 14.1 Abrechnungsunterlagen

Die ÖNORM B 2110, Ausgabe 1. März 2002, war Vertragsbestandteil. Im Punkt 5.29, Rechnungslegung, ist die Form und unter anderem auch der Inhalt von Rechnungen geregelt. Demnach sind zur Prüfung von Rechnungen die notwendigen Unterlagen beizulegen, wie:

- Mengenerrechnungen
- Preisumrechnungen
- Zeichnungen
- Lieferscheine
- Stundennachweise
- Leistungsberichte

In den Leistungsverzeichnissen waren in den „Besonderen Bestimmungen für den Landeshochbau“ Ergänzungen bzw. Abweichungen zur ÖNORM B 2110 geregelt, unter anderem zu Abschnitt 5.29, Rechnungslegung: „...der Umfang der seit Beginn der Ausführung erbrachten Leistung ist genau zu ermitteln.“

### 14.1.1 Arten der Projektabwicklung

Bei der Abteilung BD6 werden verschiedene Arten der Projektabwicklung angewendet, wie zB:

- Projektabwicklung durch die Abteilung BD6, Finanzierung über den ordentlichen Haushalt des Landes NÖ
- Projektabwicklung durch die Abteilung BD6, Finanzierung aus freigegebenen Rücklagen einer Dienststelle (NÖ Landespflegeheim, NÖ Landesberufsschule etc.)
- Projektleitung durch die Abteilung BD6, Projektabwicklung durch Ziviltechniker, Finanzierung durch ordentlichen Haushalt
- Projektleitung und Bauherrnvertretung durch die Abteilung BD6, Projektabwicklung durch Ziviltechniker, Finanzierung durch ein Leasingunternehmen
- Projektleitung und Bauherrnvertretung durch die Abteilung BD6, Projektsteuerung, Projektabwicklung und Finanzierung durch ein Leasingunternehmen
- Projektsteuerung durch die NÖ Bauprojektmanagement GmbH, Projektleitung und Bauherrnvertretung durch die Abteilung BD6, Finanzierung durch ein Leasingunternehmen

Diese unterschiedlichen Arten der Projektabwicklung erfordern jeweils unterschiedliche Standards hinsichtlich der Archivierung der Abrechnungsunterlagen.

### 14.1.2 Archivierung der Abrechnungsunterlagen LPH Stockerau

Eine stichprobenweise Kontrolle der archivierten (eingescannten) Abrechnungsunterlagen im ELAK zeigte in den Sammelbögen völlig unterschiedliche Inhalte, und zwar:

Gewerk	Unterlagen im Akt	Unterlagen nicht im Akt
Baumeisterarbeiten	1. – 16. Teilrechnung, Schlussrechnung, Rechnungsprüfblätter	3 weitere Rechnungen, Abrechnungspläne, Aufmaßaufstellungen, Regiescheine
Zimmermannsarbeiten	1. – 6. Teilrechnung, Schlussrechnung, Rechnungsprüfblätter	Abrechnungspläne, Aufmaßaufstellungen, Regiescheine
Schwarzdeckerarbeiten	1. – 7. Teilrechnung, Schlussrechnung, Rechnungsprüfblätter	Abrechnungspläne, Aufmaßaufstellungen, Regiescheine
Alu - Fassadenbau	1. – 9. Teilrechnung, Schlussrechnung, Rechnungsprüfblätter	10. – 12. Teilrechnung, Abrechnungspläne, Aufmaßaufstellungen, Regiescheine
Bauspenglerarbeiten	1. – 4. Teilrechnung, Schlussrechnung, Rechnungsprüfblätter, Aufmaßaufstellungen	Abrechnungspläne, Regiescheine

Gewerk	Unterlagen im Akt	Unterlagen nicht im Akt
Elektroinstallation	1. – 15. Teilrechnung, Rechnungsprüfblätter, Aufmaßblätter, Regiescheine	16. und 17. Teilrechnung, Abrechnungspläne
Telefonanlage	Schlussrechnung, Prüfbericht Rechnungsprüfblatt, Berechnung Baukostenindex	
Heizungsinstallation	1. – 15. Teilrechnung nur Rechnungsprüfblätter	1. – 15. Teilrechnung, Abrechnungspläne, Aufmaßaufstellungen, Regiescheine
Sanitärinstallation	1. – 6. Teilrechnung, Schlussrechnung, 1. – 29. Regierechnung nur Rechnungsprüfblätter	6 Rechnungen, Abrechnungspläne, Aufmaßaufstellungen, Regiescheine
Lüftungs- und Klimaanlage	1. – 7. Teilrechnung, Schlussrechnung, 1. – 19. Regierechnung nur Rechnungsprüfblätter	1. – 7. Teilrechnung, Schlussrechnung, 1. – 19. Regierechnung, Abrechnungspläne, Aufmaßaufstellungen, Regiescheine
Aufzugsanlagen	1. – 3. Teilrechnung, Schlussrechnung, Aufmaßaufstellung, Regiescheine Abnahmeprotokoll	4. Teilrechnung
Bodenlegerarbeiten	1. – 5. Teilrechnung, Schlussrechnung, Rechnungsprüfblätter	Abrechnungspläne, Aufmaßaufstellung, Regiescheine, Übernahmeprotokoll
Fliesenlegerarbeiten	1. – 5. Teilrechnung, Schlussrechnung, 2 Regierechnungen, Rechnungsprüfblätter	6. Teilrechnung, Abrechnungspläne, Aufmaßaufstellung, Regiescheine, Übernahmeprotokoll
Malerarbeiten	1. – 7. Teilrechnung, Schlussrechnung, 2 Regierechnungen, Rechnungsprüfblätter	Abrechnungspläne, Aufmaßaufstellung, Regiescheine, Übernahmeprotokoll
Trockenbau	1. – 6. Teilrechnung, Schlussrechnung, 2 Regierechnungen, Rechnungsprüfblätter	Abrechnungspläne, Aufmaßaufstellung, Regiescheine, Übernahmeprotokoll
Tischlerarbeiten – Türen	1. - 4. Teilrechnung, Schlussrechnung, Rechnungsprüfblätter	Abrechnungspläne, Aufmaßaufstellung, Übernahmeprotokoll

Bei der Abteilung BD6 waren keine Standards für die Archivierung von Abrechnungsunterlagen im ELAK festgelegt. In der Praxis wurde dementsprechend unterschiedlich vorgegangen, was die Transparenz und Nachvollziehbarkeit beeinträchtigte. Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Abrechnungsunterlagen kann nur durch einheitliche Ablagestrukturen erreicht werden.

#### **Ergebnis 24**

**Bei der Abteilung Landeshochbau sind Standards für die Archivierung von Abrechnungsunterlagen im ELAK zu erarbeiten und festzulegen, wobei auch auf allfällige unterschiedliche Erfordernisse der Archivierung für die verschiedenen Projektentwicklungsarten Bedacht genommen werden kann.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Die Archivierung von Abrechnungsunterlagen wurde ebenfalls im Zuge der Einführung des elektronischen Aktes geregelt.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird nicht zur Kenntnis genommen. Sie widerspricht den Erhebungen im Zuge der Prüfung. Der Landesrechnungshof bleibt bei seiner Forderung, Standards für die Archivierung von Abrechnungsunterlagen zu erarbeiten und festzulegen.

## **14.2 Rechnungsprüfung**

Gemäß den gültigen Werkverträgen obliegt die fristgerechte Prüfung aller Rechnungen auf sachliche und rechnerische Richtigkeit den beauftragten Planern.

Die stichprobenweise Prüfung der Abrechnungsunterlagen hat ergeben, dass die Rechnungsprüfung durch die Planer durchgeführt wurde. Weiters wurde festgestellt, dass von einem Sachbearbeiter der Abteilung BD6 mehrere stichprobenweise Kontrollen der Rechnungsprüfung durch den Planer durchgeführt wurden. Dokumentiert wurde dies durch entsprechende Vermerke in den Rechnungen bei den ausgewählten Leistungspositionen. Von den restlichen drei zuständigen Sachbearbeitern der Abteilung BD6 waren stichprobenweise Kontrollen der Rechnungsprüfung der Planer nicht dokumentiert. Die Sachbearbeiter bestanden jedoch darauf, derartige Kontrollen durchgeführt zu haben.

Der NÖ LRH erachtet es als unumgänglich, dass stichprobenweise Kontrollen der Rechnungsprüfung der Planer durch Vertreter des Landes NÖ durchgeführt werden, um so die Dienstleistung der Planer in diesem wirtschaftlich wichtigen Bereich zu überprüfen. Festgehalten wird, dass die Mitarbeiter der Abteilung BD6 über das erforderliche Fachwissen und Können verfügen und dieses im Sinne einer sekundären Kontrolle entsprechend eingesetzt werden soll.

Bei der Abteilung BD6 war die stichprobenweise Kontrolle (Art, Umfang, Dokumentation etc.) der Rechnungsprüfung der Planer durch die Mitarbeiter der Abteilung BD6 nicht geregelt, sodass dies höchst unterschiedlich gehandhabt wurde.

**Ergebnis 25**

**Die Rechnungsprüfung der Planer ist in Hinkunft stichprobenweise durch die Abteilung Landeshochbau zu kontrollieren und dies zu dokumentieren. Der Umfang und die Intensität dieser Kontrollen sind zu regeln.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Die stichprobenweise Kontrolle der Rechnungsprüfung der Planer wird positiv gesehen und künftig zwingend stattfinden. Umfang und Intensität verbleiben auf Grund der Unterschiedlichkeit der einzelnen Bauprojekte in der Verantwortung der einzelnen Mitarbeiter. Eine entsprechende Dokumentation darüber ist jedenfalls zu führen.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird hinsichtlich der stichprobenweisen Kontrollen und deren Dokumentation zur Kenntnis genommen. Der Landesrechnungshof bleibt bei seiner Forderung, dass der Umfang und die Intensität dieser Kontrollen zu regeln sind.

**14.3 Schlussrechnung Malerarbeiten**

Die Prüfung der Schlussrechnung über die Maler- und Anstreicherarbeiten vom 8. September 2006 wurde durch die örtliche Bauaufsicht durchgeführt.

Im Zuge der Prüfung durch den LRH wurde ein Rechenfehler, verursacht durch die örtliche Bauaufsicht, in Höhe von € 4.002,30 beim Nettorechnungsbetrag zu Ungunsten des Auftraggebers festgestellt. Der Rechenfehler stellte sich wie folgt dar:

<b>Leistung</b>	<b>Betrag vom der örtlichen Bauaufsicht geprüft / €</b>	<b>Betrag vom LRH geprüft / €</b>
Anstreicherarbeiten	13.288,31	13.288,32
Malerarbeiten	62.893,40	62.079,93
Regiearbeiten	10.562,00	14.053,16
<b>Rechnungssumme netto</b>	<b>93.423,71</b>	<b>89.421,41</b>

Die Geltendmachung von Überzahlungen ist in der ÖNORM B 2110, Punkt 5.30.3: 2002, geregelt. Sind Überzahlungen erfolgt, ist die Rückforderung innerhalb von 3 Jahren ab Überzahlung zulässig. Die Überzahlung der Schlussrechnung ist von ihrem Eintritt an mit einem um 3 Prozentpunkte über dem jeweils geltenden Basiszinssatz liegenden Zinssatz zu verzinsen.

## **Ergebnis 26**

**Die örtliche Bauaufsicht ist aufzufordern, die Überzahlung einschließlich Zinsen umgehend gemäß ÖNORM B 2110 rückzufordern.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Eine entsprechende Rückforderung wurde seitens des Architekten veranlasst, die relevante Firma befindet sich jedoch mittlerweile in Konkurs. Das entsprechende Verfahren ist noch offen. Sollte eine Rücküberweisung nicht erfolgen, werden entsprechende Ansprüche gegenüber der örtlichen Bauaufsicht geprüft und geltend gemacht werden.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **14.4 Regieleistungen**

Mit den Werkverträgen waren grundsätzlich Einheitspreise und in geringem Umfang angehängte Regieleistungen vereinbart. Regieleistungen (Regiearbeiten) sind Leistungen, die nach tatsächlichem Aufwand (zB Leistungsstunde oder Materialeinheit) abgerechnet werden. Art und Umfang von Regieleistungen sind vor Inangriffnahme einvernehmlich festzulegen.

#### **14.4.1 Prüfung der Regiescheine**

Im Leistungsverzeichnis wurde im Kapitel 00 16 – Besondere Bestimmungen für den Einzelfall, Pos 00 16 52 D, für etwaige anfallende Regieleistungen folgende Vorgangsweise ausbedungen bzw. vereinbart:

„Leistungen in Regie werden nur dann vergütet, wenn sie vor ihrer Erbringung vom Auftraggeber beauftragt werden. Für den Nachweis der Arbeitsstunden, Werkstoffe und sonstigen Aufwendungen ist ein Regiebuch mit Regiescheinen in zweifacher Ausfertigung zu verwenden. Die Regienachweise sind unverzüglich (mindestens einmal wöchentlich) dem Auftraggeber bzw. dem von ihm beauftragten Bauleiter zur Unterschrift vorzulegen...“

Die Prüfung der Regiescheine durch die örtliche Bauaufsicht-Hochbau wurde vom LRH stichprobenweise geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Regiescheine von der örtlichen Bauaufsicht um bis zu vier Monate nach Durchführung der Regieleistungen mit Unterschrift des Bauleiters und Datum bestätigt wurden. Weiters wurden Regiescheine nur mit Unterschrift des Bauleiters ohne Datum bestätigt, sodass eine zeitgerechte und zeitnahe Bestätigung gemäß dem Vertrag nicht nachvollziehbar war.

Bezweifelt darf werden, ob nach so langer Zeit die Art und der Umfang der Regieleistungen von der örtlichen Bauaufsicht prüfbar waren. Weiters wird festgehalten, dass die Prüfung der Regieleistungen durch die örtliche Bauaufsicht auch durch die zuständigen

Sachbearbeiter der Abteilung BD6 zumindest stichprobenweise geprüft werden sollte, was in diesem Fall nicht geschehen ist.

### **Ergebnis 27**

**In Hinkunft sind Regienachweise vertragsgemäß von der örtlichen Bauaufsicht zu prüfen bzw. zu bestätigen. Die Prüfung der Regienachweise durch die örtliche Bauaufsicht ist durch die Abteilung Landeshochbau stichprobenweise zu kontrollieren.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Seitens der Projektleitung wurden stichprobenweise Abrechnungskontrollen bei den Gewerken Baumeister- und Zimmererarbeiten während der Bauphase durchgeführt und dokumentiert (auf der Originalrechnung: „BD6, stichprobenweise Kontrolle durchgeführt am (Datum)“) – die Originale liegen vor.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird hinsichtlich der durchgeführten Stichproben zur Kenntnis genommen. Ansonsten bleibt der Landesrechnungshof bei seinen im Ergebnis formulierten Forderungen.

## **14.4.2 Umfang der Regieleistungen**

Der Umfang der ausgeführten Regieleistungen, vor allem bei den Hochbaugewerken wurde stichprobenweise geprüft. Folgende Gewerke wurden ausgewählt:

### 14.4.2.1 Baumeisterarbeiten

In der folgenden Tabelle ist der Vergleich zwischen den ausgeschriebenen und den von der örtlichen Bauaufsicht in der Schlussrechnung vom 7. März 2007 anerkannten Regieleistungen dargestellt.

Art der Leistung	Stundenanzahl ausgeschrieben	Stundenanzahl abgerechnet	Mehr- oder Min- derleistung in %
Polier	40,00	14,50	- 63,8 %
Hilfspolier	40,00	0,00	- 100,0 %
Maurer-, Zimmerervorar- beiter	80,00	0,00	- 100,0 %
Maurer, Zimmerer, Beton- bauer	40,00	1.469,89	+ 3.574,7 %
Fassader, Gipsler	80,00	0,00	- 100,0 %
LKW-Fahrer	20,00	0,00	- 100,0 %
Betonierer, Schaler, Ei- senbieger	40,00	0,00	- 100,0 %
Hilfsarbeiter	160,00	1290,00	+ 706,3 %
Elektrische Handgeräte	40,00	114,50	+ 186,3 %
Kompressor mit einem Hammer	20,00	4,00	- 80,0 %
LKW 1,5 – 5 t + Kipper + Kran	10,00	10,50	+5,0 %

Für die Baustellenreinigung und die Behebung von allgemeinen Bauschäden wurden

- 233,00 Facharbeiterstunden
- 233,00 Hilfsarbeiterstunden

bewertet und allen an der Errichtung des LPH Stockerau beteiligten Unternehmen abgezogen.

An direkten Leistungen für andere Unternehmen wurden

- 199,25 Facharbeiterstunden
- 60,00 Hilfsarbeiterstunden

bewertet und den verursachenden Unternehmen direkt abgezogen.

Der Preis für die Leistungsgruppe – Regieleistungen betrug im Angebot €18.161,60. Der anerkannte Preis für die Leistungsgruppe – Regieleistungen betrug laut Schlussrechnung €91.373,80. Verringert man diesen Betrag um den Wert der Arbeitsstunden für den allgemeinen Bauschaden und der direkt verrechneten Leistungen so ergibt sich ein Betrag von €69.363,55 für ausgeführte Regieleistungen. Dies stellt eine unverhältnismäßig hohe Steigerung von 281,9 % gegenüber dem ausgeschriebenen Umfang dar.

#### 14.4.2.2 Zimmererarbeiten

In den folgenden Tabellen ist der Vergleich zwischen den ausgeschriebenen und den von der örtlichen Bauaufsicht in der Schlussrechnung vom 15. Oktober 2006 anerkannten Regieleistungen dargestellt.



Art der Leistung	Stundenanzahl ausgeschrieben	Stundenanzahl abgerechnet	Mehr- oder Min- derleistung in %
Vorarbeiter	20,00	0,00	- 100,0 %
Facharbeiter	40,00	544,00	+ 1.260,0 %
Hilfsarbeiter	80,00	0,00	- 100,0 %

Materialien	Ausmaß ausgeschrieben	Ausmaß abgerechnet	Mehr- oder Min- derleistung in %
Bretter rau	100,00 m <sup>2</sup>	35,90 m <sup>2</sup>	- 64,1 %
Bretter gehobelt	60,00 m <sup>2</sup>	63,00m <sup>2</sup>	+ 5,0 %
Latten rau (3 x 5 cm)	150,00 m	0,00 m	- 100,0 %
Latten rau (5 x 8 cm)	120,00 m	0,00 m	- 100,0 %
Kantholz	2,00 m <sup>3</sup>	0,30 m <sup>3</sup>	- 85,0 %

Für die Behebung von allgemeinen Bauschäden wurden

- 96,00 Facharbeiterstunden

bewertet und allen an der Errichtung des LPH beteiligten Unternehmen abgezogen.

An direkten Leistungen für andere Unternehmen wurden

- 37,50 Facharbeiterstunden

bewertet und den verursachenden Unternehmen direkt abgezogen.

Der Preis für die Leistungsgruppe – Regieleistungen betrug im Angebot €7.137,00. Der anerkannte Preis für die Leistungsgruppe – Regieleistungen betrug laut Schlussrechnung €22.062,29. Verringert man diesen Betrag um den Wert der Stunden der direkt verrechneten Leistungen, so ergibt sich ein Betrag von €17.500,04 für ausgeführte Regieleistungen. Dies stellt eine unverhältnismäßig hohe Steigerung von 145,2 % gegenüber dem ausgeschriebenen Umfang dar.

#### 14.4.2.3 Fassade Holz-Metallkonstruktion

In den folgenden Tabellen ist der Vergleich zwischen den ausgeschriebenen und den von der örtlichen Bauaufsicht in der Schlussrechnung vom 12. Februar 2007 anerkannten Regieleistungen dargestellt.

Art der Leistung	Stundenanzahl ausgeschrieben	Stundenanzahl abgerechnet	Mehr- oder Min- derleistung in %
Vorarbeiter	20,00	52,50	+ 162,5 %
Facharbeiter	40,00	139,50	+ 248,8 %
Hilfsarbeiter	40,00	44,50	+ 11,3 %

Arbeitsmittel	Stundenanzahl ausgeschrieben	Stundenanzahl abgerechnet	Mehr- oder Min- derleistung in %
Hebebühne	20,00	35,90	+ 64,1 %

An direkten Leistungen für andere Unternehmen wurden

- 104,50 Facharbeiterstunden
- 29,00 Hilfsarbeiterstunden

bewertet und den verursachenden Unternehmen direkt abgezogen.

Der Preis für die Leistungsgruppe – Regieleistungen betrug im Angebot € 5.140,00. Der anerkannte Preis für die Leistungsgruppe – Regieleistungen betrug laut Schlussrechnung € 9.732,50 für Arbeitsleistung und € 1.883,10 für Stoffkosten, also gesamt € 11.615,60. Verringert man diesen Betrag um den Wert jener Stunden der direkt verrechneten Leistungen, so ergibt sich ein Betrag von € 6.456,10 für ausgeführte Regieleistungen. Dies stellt eine Steigerung von 25,6 % gegenüber dem ausgeschriebenen Umfang dar.

#### 14.4.2.4 Malerarbeiten

In den folgenden Tabellen ist der Vergleich zwischen den ausgeschriebenen und den von der örtlichen Bauaufsicht in der Schlussrechnung vom 8. September 2006 anerkannten Regieleistungen dargestellt.

Art der Leistung/Beschichtungen auf Holz und Metall	Stundenanzahl ausgeschrieben	Stundenanzahl abgerechnet	Mehr- oder Min- derleistung in %
Vorarbeiter	40,00	0,00	- 100,0 %
Facharbeiter	40,00	0,00	- 100,0 %

Art der Leistung/Beschichtungen auf Mauerwerk, Putz und Beton	Stundenanzahl ausgeschrieben	Stundenanzahl abgerechnet	Mehr- oder Min- derleistung in %
Vorarbeiter	40,00	193,50	+ 383,8 %
Facharbeiter	40,00	0,00	- 100,0 %
Facharbeiter und Stoff	40,00	298,50	+ 646,3 %

An direkten Leistungen für andere Unternehmen wurden

- 23 Facharbeiterstunden

bewertet und den verursachenden Unternehmen direkt abgezogen.

Der Preis für die Leistungsgruppe – Regieleistungen betrug im Angebot € 6.560,00. Der anerkannte Preis für die Leistungsgruppe – Regieleistungen betrug laut Schlussrechnung € 20.876,00 für Arbeitsleistung und € 813,16 für zusätzliche Stoffkosten, also gesamt € 21.689,16. Verringert man diesen Betrag um den Wert jener Stunden der direkt

verrechneten Leistungen, so ergibt sich ein Betrag von €20.769,16 für ausgeführte Regieleistungen. Dies stellt eine unverhältnismäßig hohe Steigerung von 216,6 % gegenüber dem ausgeschriebenen Umfang dar.

#### 14.4.2.5 Trockenbauarbeiten

In der folgenden Tabelle ist der Vergleich zwischen den ausgeschriebenen und den von der örtlichen Bauaufsicht in der Schlussrechnung vom 23. November 2006 bzw. 1. Regierechnung vom 9. März 2006 anerkannten Regieleistungen dargestellt.

Art der Leistung	Stundenanzahl ausgeschrieben	Stundenanzahl abgerechnet	Mehr- oder Min- derleistung in %
Facharbeiter	40,00	1.324,00	+ 3.210,0 %
Hilfsarbeiter	40,00	0,00	- 100,0 %

Für die Behebung von allgemeinen Bauschäden wurden

- 57,00 Facharbeiterstunden
- Stoffkosten €822,00

bewertet und allen an der Errichtung des LPH beteiligten Unternehmen abgezogen.

An direkten Leistungen für andere Unternehmen wurden

- 176,50 Facharbeiterstunden
- Stoffkosten €657,64

bewertet und den verursachenden Unternehmen direkt abgezogen.

Der Preis für die Leistungsgruppe – Regieleistungen betrug im Angebot €2.945,60. Der anerkannte Preis für die Leistungsgruppe – Regieleistungen betrug laut Schlussrechnung €55.204,96 für Arbeitsleistung und €11.377,95 für zusätzliche Stoffkosten, also gesamt €66.582,90. Verringert man diesen Betrag um den Wert der Stunden des allgemeinen Bauschadens und jener Stunden der direkt verrechneten Leistungen sowie der dafür verrechneten Stoffkosten, so ergibt sich ein Betrag von €55.396,66 für ausgeführte Regieleistungen. Dies stellt eine unverhältnismäßig hohe Steigerung von 1.780,7 % gegenüber dem ausgeschriebenen Umfang dar.

#### 14.4.2.6 Fliesenlegerarbeiten

In der folgenden Tabelle ist der Vergleich zwischen den ausgeschriebenen und den von der örtlichen Bauaufsicht in der Schlussrechnung vom 11. Oktober 2006 bzw. den Regierechnungen vom 31. Oktober 2006, 11. Mai 2007 und 29. Mai 2007 anerkannten Regieleistungen dargestellt.

Art der Leistung	Stundenanzahl ausgeschrieben	Stundenanzahl abgerechnet	Mehr- oder Min- derleistung in %
Facharbeiter	40,00	323,75	+ 709,4 %
Hilfsarbeiter	40,00	50,75	+ 26,9 %

Für die Behebung von allgemeinen Bauschäden wurden

- 12,00 Facharbeiterstunden

bewertet und allen an der Errichtung des LPH beteiligten Unternehmen abgezogen.

An direkten Leistungen für andere Unternehmen wurden

- 139,00 Facharbeiterstunden
- Stoffkosten €3.191,50

bewertet und den verursachenden Unternehmen direkt abgezogen.

Der Preis für die Leistungsgruppe – Regieleistungen betrug im Angebot €1.992,80. Der anerkannte Preis für die Leistungsgruppe – Regieleistungen betrug laut Schlussrechnung €12.464,17 für Arbeitsleistung und €8.147,30 für zusätzliche Stoffkosten, also gesamt €20.611,47. Verringert man diesen Betrag um den Wert der Stunden des allgemeinen Bauschadens und jener Stunden der direkt verrechneten Leistungen sowie der dafür verrechneten Stoffkosten, so ergibt sich ein Betrag von €12.134,97 für ausgeführte Regieleistungen. Dies stellt eine unverhältnismäßig hohe Steigerung von 508,9 % gegenüber dem ausgeschriebenen Umfang dar.

#### 14.4.2.7 Bodenlegerarbeiten

In den folgenden Tabellen ist der Vergleich zwischen den ausgeschriebenen und den von der örtlichen Bauaufsicht in der Schlussrechnung vom 1. Juli 2006 anerkannten Regieleistungen dargestellt.

Art der Leistung/Holzfußböden	Stundenanzahl ausgeschrieben	Stundenanzahl abgerechnet	Mehr- oder Minderleistung in %
Facharbeiter	20,00	186,00	+ 830,0 %
Hilfsarbeiter	20,00	0,00	- 100,0 %

Art der Leistung/Klebearbeiten für Boden- und Wandbeläge	Stundenanzahl ausgeschrieben	Stundenanzahl abgerechnet	Mehr- oder Minderleistung in %
Facharbeiter	40,00	172,00	+ 330,0 %
Hilfsarbeiter	40,00	0,00	- 100,0 %

Für die Behebung von allgemeinen Bauschäden wurden

- 94,00 Facharbeiterstunden

bewertet und allen an der Errichtung des LPH beteiligten Unternehmen abgezogen.

An direkten Leistungen für andere Unternehmen wurden

- 29,00 Facharbeiterstunden

bewertet und den verursachenden Unternehmen direkt abgezogen.

Der Preis für die Leistungsgruppe – Regieleistungen betrug im Angebot €3.300,00. Der anerkannte Preis für die Leistungsgruppe – Regieleistungen betrug laut Schlussrechnung

nung €12.530,00 für Arbeitsleistung und €2.821,00 für zusätzliche Stoffkosten, also gesamt €15.351,00. Verringert man diesen Betrag um den Wert der Stunden des allgemeinen Bauschadens und jener Stunden der direkt verrechneten Leistungen sowie der dafür verrechneten Stoffkosten, so ergibt sich ein Betrag von €11.046,00 für ausgeführte Regieleistungen. Dies stellt eine unverhältnismäßig hohe Steigerung von 234,7 % gegenüber dem ausgeschriebenen Umfang dar.

In der Schlussrechnung der Bodenlegerarbeiten sind 186 Facharbeiterstunden und 1.860 kg Spachtelmasse für das spachteln (nivellieren) des Estrichs im Bereich von Türnischen mit einem Gesamtpreis von €9.021,00 verrechnet. Laut Aussage der örtlichen Bauaufsicht war dies erforderlich, da der Estrich in diesem Bereich unsachgemäß (uneben) ausgeführt war. Ausgeführt wurde der Estrich von der Baufirma. Die Kosten für die Behebung des Mangels seien der Baufirma von der Schlussrechnung als direkter Schaden abgezogen worden.

Dem LRH wurde von der örtlichen Bauaufsicht eine Aufstellung über direkte Schäden und allgemeine Bauschäden als Nachweis für die Gegenverrechnungen vorgelegt. Aus dieser war zu ersehen, von welchem Unternehmen welche Leistungen erbracht bzw. Schäden verursacht und wie sie weiterverrechnet wurden.

Vom LRH wurde diese Aufstellung stichprobenweise geprüft und dabei festgestellt, dass bei der Baufirma lediglich 29 Facharbeiterstunden zu einem Positionspreis von €1.015,00 für das Spachteln des Estrichs im Bereich der Türnischen direkt abgezogen wurden. Die Differenz von €8.006,00 auf die tatsächlichen Kosten der Leistung wurde entgegen der Rechtfertigung der örtlichen Bauaufsicht nicht abgezogen und stellt eine Überzahlung dar.

Die Geltendmachung von Überzahlungen ist in der ÖNORM B 2110, Punkt 5.30.3: 2002, geregelt. Sind Überzahlungen erfolgt, ist die Rückforderung innerhalb von 3 Jahren ab Überzahlung zulässig. Die Überzahlung der Schlussrechnung ist von ihrem Eintritt an mit einem um 3 Prozentpunkte über dem jeweils geltenden Basiszinssatz liegenden Zinssatz zu verzinsen.

## **Ergebnis 28**

**Die örtliche Bauaufsicht ist aufzufordern, die Überzahlung einschließlich Zinsen umgehend gemäß ÖNORM B 2110 rückzufordern.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Die örtliche Bauaufsicht wird aufgefordert werden, die Abrechnung unter dem aufgeworfenen Gesichtspunkt zu prüfen und die erforderlichen korrekten Schritte zu setzen.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### 14.4.2.8 Resümee über den Umfang der Regieleistungen

Bei den stichprobenweise geprüften Hochbaugewerken wurde ein unverhältnismäßig hoher Anteil an Regieleistungen ausgeführt. Ein Großteil der in den Regienachweisen (Regiescheinen) aufgelisteten Regieleistungen hätte in Form von Leistungspositionen durch Nachtragskostenvoranschläge inkl. entsprechender Kalkulationsnachweise genehmigt und beauftragt werden können. Nur jene Leistungen, denen tatsächlich keine Leistungspositionen zugeordnet werden können, sind in Regie zu verrechnen.

#### **Ergebnis 29**

**In Hinkunft ist bei der Beauftragung bzw. Verrechnung von angehängten Regieleistungen im Sinne der Werkverträge restriktiv vorzugehen und ist dies durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Im Zuge der nächsten Dienstbesprechung werden alle Mitarbeiter auf die restriktive Vorgangsweise bei Beauftragung und Verrechnung von angehängten Regierechnungen hingewiesen.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **15 Mängel**

Obwohl das Objekt seit dem 27. April 2006 in Betrieb ist, waren im Prüfungszeitraum noch immer einige Ausführungsmängel nicht behoben.

### **15.1 Allgemeine Mängel**

- Schwind- und Setzverhalten der Massivholzteile – daraus resultierende Rissbildungen in den Gipskartonverkleidungen
- Sanitäreinheit, Zimmer 328 – Risse in den Wänden
- Bewohneraufenthaltsbereiche – Ablösen von Gipskartonplatten bei den Brüstungen
- Brandschutzschiebetore – fehlende, erforderliche Revisionstüren
- WLAN-Sender – Betrieb in Bewohnertrakten nicht möglich
- Zimmer 102, 223, 307 – Regenwassereintritt bei den Fensterkonstruktionen
- Parkplatz – Betonsockel nicht frost-tausalz-beständig
- Jalousiesteuerung in den Bewohnerzimmern – nicht benutzerfreundlich

#### **Ergebnis 30**

**Die örtliche Bauaufsicht ist aufzufordern, die noch immer offenen Ausführungsmängel umgehend beheben zu lassen.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Die offenen Ausführungsmängel wurden in der Projektleitungssitzung vom 3. Oktober 2008 zur Behebung veranlasst. Die Aufträge dazu wurden bereits erteilt.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## 15.2 Offener Kamin

Im Aufenthaltsbereich wurde ein offener Kamin eingebaut, dessen Rauchabzug frei über beide Geschosse geführt und an der Außenseite aufwändig mit Natursteinplatten verkleidet wurde. Der Kamin bildet auch deshalb einen markanten optischen Blickfang im Eingangsbereich des Heimes. Die Kosten hierfür betragen rund €25.000.

Im Rahmen der Weihnachtsfeier 2006 wurde der offene Kamin erstmals in Betrieb genommen. Der entstandene Rauch zog nicht wie vorgesehen durch den Rauchfang ab, sondern wurde über eine Zuluftöffnung des Kamins in die Technikzentrale in den Keller gedrückt. Ein Brandalarm und ein darauf folgender Feuerwehreinsatz wurden ausgelöst.

Begründet wurde der Vorfall mit einem angeblichen Unterdruck in der Technikzentrale und dem damit verbundenen direkten Abströmen der Rauchgase in die Technikzentrale. Möglich war dies, weil zur Hinterlüftung des Kaminbereiches eine Zuluftöffnung mit einem Durchmesser von 100 mm und eingebauter Brandschutzklappe direkt aus der darunter befindlichen Technikzentrale hergestellt wurde.

Aufgrund des Vorfalles wurde der Betrieb des offenen Kamins baubehördlich untersagt.

Für die Behebung des Mangels bzw. einen raumluftunabhängigen Betrieb wurden in der Zwischenzeit zwei Lösungsvorschläge ausgearbeitet:

- Neuverlegung einer Zuluftleitung vom Freien durch die Technikzentrale bis zur bestehenden Zuluftöffnung,
- Einbau eines Zuluftgitters an der Vorderseite des Kamins und Schließen der vorhandenen Zuluftöffnung in die Technikzentrale. Festgehalten wurde jedoch, dass trotz ausgeglichener Luftbilanz der mechanischen Lüftungsanlagen im Gebäude bei entsprechenden Windverhältnissen oder durch Öffnen von Türen oder Fenstern in den raumschließenden Wänden nicht steuerbare Druckverhältnisse im Gebäude möglich sind.

Durch die Projektleitung erfolgte bis dato keine Freigabe für die Durchführung der erforderlichen Arbeiten, was mit der angespannten budgetären Situation begründet wurde. Im Prüfungszeitraum war ein Betrieb des offenen Kamins daher noch immer nicht möglich bzw. nicht zulässig. Sollte der Kamin nicht betriebstüchtig gemacht werden (können), müsste er als Fehlinvestition gelten. Vom LRH wird bemängelt, dass keinerlei Bemühungen unternommen wurden, die Zuluftsituation des Kamins fachgerecht in angemessener Zeit zu sanieren.

**Ergebnis 31**

**Die mangelhafte Ausführung des offenen Kamins ist unverzüglich zu beheben, so dass ein sicherer Betrieb gewährleistet ist.**

*Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Die Adaptierungsarbeiten des offenen Kamins wurden in der Projektleitungssitzung vom 3. Oktober 2008 veranlasst. Nach Vorlage eines geprüften Offertes durch den Architekten, wird der Auftrag erteilt.*

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

St. Pölten, im Jänner 2009

Der Landesrechnungshofdirektor

Dr. Walter Schoiber