

Bericht 10/2009

Landwirtschaftliche Fachschule Warth
Nachkontrolle

St. Pölten, im Jänner 2010

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
Homepage: www.lrh-noe.at
DVR: 2107945

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Prüfungsgegenstand | 1 |
| 2 | Stand der Umsetzung..... | 1 |
| 2.1 | Grundstückseigentum | 1 |
| 2.2 | Zupachtungen..... | 1 |
| 2.3 | Nutzungsvereinbarungen | 2 |
| 2.4 | Flächenbogen | 3 |
| 2.5 | Miet-, Untermiet- und Pachtverträge..... | 3 |
| 2.6 | Verpachtung an eine benachbarte Gärtnerei | 4 |
| 2.7 | Bauführung durch die benachbarte Gärtnerei | 5 |
| 2.8 | Bauliche Entwicklung und Bauzustand | 5 |
| 2.9 | Feuer-/Rauchschutztüren bzw. Notausgangstüren..... | 7 |
| 2.10 | Brandmeldeanlage | 8 |
| 2.11 | Brandrauchentlüftungsanlage..... | 9 |
| 2.12 | Brandschutzbeauftragte | 10 |
| 2.13 | Evakuierungsordnung | 10 |
| 2.14 | Brandschutzordnung..... | 11 |
| 2.15 | Verhalten im Brandfall | 11 |
| 2.16 | Brandschutzplan..... | 12 |
| 2.17 | Periodische Überprüfungen | 12 |
| 2.18 | Eigenkontrolle..... | 13 |
| 2.19 | Lagerung brandgefährlicher Güter | 14 |
| 2.20 | Feuerwehralarmplan | 15 |
| 2.21 | Bedienstetenschutz | 15 |

ZUSAMMENFASSUNG

Der NÖ Landesrechnungshof hat zum Bericht „11/2006, Warth Landwirtschaftliche Fachschule“ eine Nachkontrolle durchgeführt. Bei dieser Nachkontrolle wurde geprüft, ob, wie weit und wie bestimmte Feststellungen aus diesem Bericht umgesetzt wurden.

Im Zuge der Prüfung konnte festgestellt werden, dass wesentliche Empfehlungen des NÖ Landesrechnungshofs umgesetzt wurden. So wurden beispielsweise die Eigentumsverhältnisse im Grundbuch richtig gestellt und die Schulleiter neuerlich auf die Einhaltung der Entscheidungsbereiche aufmerksam gemacht. Die Bauordnungswidrigkeit der überbauten Grundstücksgrenze durch die benachbarte Gärtnerei wurde durch den Verkauf des betroffenen Grundstücksteils behoben. Die Mietzinse wurden neu berechnet und Berichtigungen der Mietabrechnungen vorgenommen.

Beim Brandschutz wurden unter anderem

- ein Anlagenkontrollbuch für die Brandmeldeanlage angelegt und Stellenbeschreibungen für den Brandschutzbeauftragten und dessen Stellvertreter erstellt
- eine Betriebs-Brandschutzordnung erstellt
- die Anschlagblätter „Verhalten im Brandfall“ in allen Funktionsbereichen angebracht
- ein standardisiertes Brandschutzbuch für alle NÖ Landwirtschaftlichen Fach- und Berufsschulen aufgelegt
- der Feuerwehralarmplan aktualisiert

Die verbotenen Lagerungen auf den Dachböden des Schul- und Internatsgebäudes wurden entfernt, jene am Dachboden der Mosterei jedoch nicht. Die Revision der Brandmeldeanlage und die Wartungsarbeiten an den Brandrauchentlüftungsanlagen wurden erst im Rahmen der Nachkontrolle eingeleitet bzw. beauftragt.

Nicht umgesetzt wurden die Überprüfung der Pachtverträge im Hinblick auf die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit einzelner Pachtflächen und die korrekte Darstellung der Rechtsverhältnisse einzelner Grundstücke im Flächenbogen. Auch die Erstellung eines aktuellen Brandschutzplans ist weiterhin ausständig.

Insbesondere wurde auch die Forderung nach einem umfassenden Wartungs- und Instandhaltungsplan für die Gebäude nicht umgesetzt. Offensichtliche Mängel am Gebäude wurden nicht repariert. Die Erstellung eines Generalsanierungskonzepts wird zwar vom NÖ Landesrechnungshof positiv gesehen, dies darf aber die Durchführung von Maßnahmen, welche eine Gefahr für das Gebäude und die darin befindlichen Personen darstellen, nicht ausschließen.

Im Rahmen der geforderten periodischen Überprüfungen an den technischen Einrichtungen wurde festgestellt, dass die Blitzschutzanlage nur sehr eingeschränkt funktionsfähig ist. Diese ist umgehend instand zu setzen. Ebenso ist die normgemäße Funktion der Panikverschlüsse an den Feuer-/Rauchschutztüren bzw. Notausgangstüren umgehend herzustellen. Generell ist künftig auf die regelmäßige Durchführung der in den einschlägigen Normen bzw. Richtlinien vorgesehenen Revisionen und Wartungsarbeiten zu achten.

Die NÖ Landesregierung hat zugesagt, die Empfehlungen des NÖ Landesrechnungshofs umzusetzen.

1 Prüfungsgegenstand

Der NÖ Landesrechnungshof (LRH) hat zum Bericht 11/2006, Warth Landwirtschaftliche Fachschule (im Folgenden mit „LFS Warth“ bezeichnet), eine Nachkontrolle durchgeführt.

Dieser Bericht war im Sammelbericht Nr. 12 enthalten und wurde vom NÖ Landtag in der Sitzung am 25. Jänner 2007 behandelt.

Bei dieser Nachkontrolle wird geprüft, ob, wie weit und wie bestimmte Feststellungen aus diesem Bericht umgesetzt wurden.

Schwerpunkte der Nachkontrolle waren das Grundstückseigentum inklusive der Zupachtungen, die Nutzungsvereinbarungen, die Bauführung durch eine benachbarte Gärtnerei, die bauliche Entwicklung und der Bauzustand sowie der Brand- und Bedienstenschutz.

2 Stand der Umsetzung

Nachfolgend werden die einzelnen Feststellungen aus dem Bericht „11/2006, Warth Landwirtschaftliche Fachschule“ nach Themen gegliedert und der Stand ihrer Umsetzung dargestellt.

2.1 Grundstückseigentum

In Ergebnis 1 wurde festgehalten:

„Die Richtigstellung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch betreffend das Grundstück Nr. 74/1 ist umgehend zu veranlassen.“

Die Forderung des LRH wurde umgesetzt.

Die Eigentumsverhältnisse im Grundbuch wurden richtig gestellt. Laut Grundbuchauszug vom 25. Juni 2009 wurde das Grundstück Nr. 74/1 mit einer Fläche von 3.197 m² am 17. August 2006 der EZ 5, KG Warth, welche im Eigentum des Landes NÖ ist, zugeschrieben.

2.2 Zupachtungen

In Ergebnis 2 wurde festgehalten:

„Die Pachtverträge sind vor allem im Hinblick auf die Grundstücksnutzungen auf ihre Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu überarbeiten bzw. abzuändern.“

Die Forderung des LRH wurde nicht umgesetzt.

Auf Grund des Ausbildungsschwerpunkts Rinderzucht und Grünlandwirtschaft an der LFS Warth wurde der Schulbetrieb durch den Bau eines neuen Milchviehstalls auf den neuesten Stand der Rinderhaltung adaptiert. Mit dieser Maßnahme wurde dem Trend zu größeren Tierbeständen gefolgt und es wurde dadurch erforderlich, zusätzliche Grund-

flächen für den Anbau von Futtermittel und zur Aufbringung der anfallenden Gülle zu pachten. In diesen Pachtverträgen waren aber auch Grundflächen enthalten, die von der LFS Warth nicht bewirtschaftet bzw. genutzt werden können.

Im Zuge der Nachkontrolle wurde festgestellt, dass diese Grundflächen noch immer von der LFS Warth gepachtet werden. Nach Rücksprache mit dem Direktor wurde eine Überprüfung der Pachtverträge auf die Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit einzelner Pachtflächen nicht durchgeführt. Auch im Zuge eines erforderlich gewordenen Nachtrags zu einem Pachtvertrag wurde die Möglichkeit zur Bereinigung dieses Vertrags nicht genutzt.

Ergebnis 1

Der NÖ Landesrechnungshof hält seine Forderung nach der Überprüfung der Pachtverträge im Hinblick auf die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit einzelner Pachtflächen weiterhin aufrecht.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die Pachtverträge werden auf die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit einzelner Pachtflächen überprüft.

Insbesondere bezüglich des im Bericht 11/2006 angeführten Grundstückes Nr. 161, KG. Warth, EZ. 14, mit einer Gesamtfläche von 3.846 m² wurden 1.946 m² (Weg, Küchengarten) aus dem Pachtvertrag ausgeschieden (nunmehr 131.503 m²), wodurch sich der Pachtzins um € 71,38 jährlich verringert (nunmehriger Pachtzins: € 4.845,94).

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.3 Nutzungsvereinbarungen

In Ergebnis 3 wurde festgehalten:

„Die Schulleiter sind neuerlich auf die Einhaltung der Entscheidungsbereiche aufmerksam zu machen.“

Der Forderung des LRH wurde entsprochen.

Die Schulleiter¹ wurden von der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung (LF2) mit einem Schreiben vom 15. September 2006 neuerlich auf die Einhaltung der Entscheidungsbereiche aufmerksam gemacht.

Im Zuge der Nachkontrolle wurde festgestellt, dass sämtliche Vereinbarungen, die mit Grundeigentümern über die Nutzung von Grundstücken abgeschlossen und vom Direktor der Schule unterfertigt waren, obwohl dieser dazu nicht ermächtigt war, neu abge-

¹ Um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Lesbarkeit zu vereinfachen, werden personenbezogene Bezeichnungen im Bericht grundsätzlich nur in einer Geschlechtsform verwendet und umfassen Männer und Frauen.

geschlossen wurden. Diese wurden entsprechend der Kompetenzverteilung entweder vom zuständigen Regierungsmitglied oder vom Leiter der Abteilung LF2 unterfertigt.

2.4 Flächenbogen

In Ergebnis 4 wurde festgehalten:

„Im Flächenbogen 2007 sind die Rechtsverhältnisse der einzelnen Grundstücke korrekt darzustellen.“

Die Forderung des LRH wurde nicht umgesetzt.

Die Rechtsverhältnisse jener Grundstücke auf dem Flächenbogen 2006, die mit den tatsächlichen Besitzverhältnissen nicht übereinstimmen, wurden bis zum Zeitpunkt der Nachkontrolle nicht richtig gestellt. Der Flächenbogen 2009 weist noch immer dieselbe fehlerhafte Darstellung der Rechtsverhältnisse auf.

Ergebnis 2

Die Rechtsverhältnisse der einzelnen Grundstücke sind im Flächenbogen 2010 korrekt darzustellen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die Rechtsverhältnisse der einzelnen Grundstücke werden im Flächenbogen 2010 korrekt dargestellt werden.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.5 Miet-, Untermiet- und Pachtverträge

In Ergebnis 5 wurde festgehalten:

„Der Mietzins für die Räume des Agrarmanagement NÖ Süd und der Untermietzins für die Räume der Teleservice Consulting GmbH sind auf Basis des gestiegenen Verbraucherpreisindex korrekt zu berechnen. Die Heizkostenpauschale für die Räume des Agrarmanagement NÖ Süd ist auf Basis des gestiegenen Verbraucherpreisindex zu erhöhen und soweit möglich rückwirkend nachzufordern.“

Der Forderung des LRH wurde nachgekommen.

Für die Räume der Teleservice Consulting GmbH wurde der Untermietzins mit dem korrekten Verbraucherpreisindex neu berechnet und eine Berichtigung der Mietabrechnung für das Jahr 2006 vorgenommen. Mit 31. Mai 2007 wurde der Untermietvertrag mit der Teleservice Consulting GmbH einvernehmlich gelöst.

Für die an das Agrarmanagement NÖ Süd vermieteten Räume wurde zur Abrechnung des Mietzinses und der Heizkostenpauschale für das Jahr 2005 eine Berichtigung durchgeführt. Der Mietzins und die Heizkostenpauschale werden jährlich abgerechnet. Die Anpassung wird aus verwaltungstechnischen Gründen nur einmal jährlich im Nachhinein vorgenommen, obwohl gemäß Vertrag eine monatliche Indexanpassung des Miet-

zinses notwendig wäre. Dieser Betrag aus der Indexanpassung wird in der Abrechnung gesondert ausgewiesen. Eine Nachkalkulation hat ergeben, dass aus dieser Vorgangsweise dem Land NÖ gegenüber einer monatlichen Indexanpassung kein Nachteil entsteht. Vom Agrarmanagement NÖ Süd wird diese Form der Abrechnung akzeptiert.

Bei zukünftigen Vertragsabschlüssen ist auf eine klare Regelung der Wertbeständigkeit unter Berücksichtigung einer Schwankungsbreite, ab welcher Erhöhungen wirksam werden, zu achten.

2.6 Verpachtung an eine benachbarte Gärtnerei

In Ergebnis 6 wurde festgehalten:

„Ein landeseigener Grundstücksteil wurde durch einen Vertreter des Landes NÖ mündlich an einen Gewerbebetrieb verpachtet. In Hinkunft sind Verpachtungen landeseigener Grundstücke ausnahmslos durch zuständige Organe des Landes NÖ in schriftlicher Form vorzunehmen. Hinsichtlich der an die Gärtnerei verpachteten Teilfläche sind die rechtlichen Verhältnisse eindeutig und nachvollziehbar zu regeln.“

Der Forderung des LRH wurde nachgekommen.

Die Schulleiter wurden von der Abteilung LF2 mit einem Schreiben vom 15. September 2006 neuerlich darauf hingewiesen, dass alle Verträge zu Beweisgründen und zwecks Rechtssicherheit in schriftlicher Form geschlossen werden müssen. Weiters wird in diesem Schreiben auf die Regelungen in Bezug auf die Fertigung von Verträgen, welche in den Stellenbeschreibungen der Schulleiter festgelegt sind, hingewiesen.

Hinsichtlich der an die Gärtnerei verpachteten Teilfläche wurden die rechtlichen Verhältnisse eindeutig geregelt. Die Pachtfläche wurde an den Betreiber der Gärtnerei verkauft (siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 2.7, Bauführung durch die benachbarte Gärtnerei).

In Ergebnis 7 wurde festgehalten:

„Im Zusammenhang mit den in den Bestandverträgen festgelegten Entgelten ist zu prüfen, ob deren Höhe noch marktkonform ist bzw. ob die für die Festsetzung ausschlaggebenden Voraussetzungen noch gegeben sind.“

Der Forderung des LRH wurde nachgekommen.

Für die festgelegten Entgelte im Bestandvertrag mit der Agrarmanagement NÖ Süd wurden die entsprechenden Indexanpassungen vorgenommen (siehe dazu auch die Ausführungen unter Punkt 2.5, Miet-, Untermiet- und Pachtverträge). Die Bestandverträge mit der Teleservice Consulting GmbH und der Gärtnerei wurden zwischenzeitlich aufgelöst.

2.7 Bauführung durch die benachbarte Gärtnerei

In Ergebnis 9 wurde festgehalten:

„Durch den Betreiber der benachbarten Gärtnerei, der gleichzeitig Pächter einer Teilfläche des landeseigenen Fachschulgrundstückes ist, wurde die Grundgrenze bauordnungswidrig und konsenslos überbaut. Dies wurde bis zum rechtlichen Abschluss des Bauvorhabens weder von der Baubehörde und ihrem Sachverständigen noch vom Leiter der NÖ Landwirtschaftlichen Fachschule Warth erkannt. Empfohlen wird, gemeinsam mit der Baubehörde und dem Betreiber der Gärtnerei geeignete Maßnahmen mit dem Ziel zu überlegen, diese Bauordnungswidrigkeit zu beseitigen wobei weder die landeseigene Liegenschaft benachteiligt noch der Betrieb der Gärtnerei beeinträchtigt werden sollte.“

Der Empfehlung des LRH wurde nachgekommen.

Von der Abteilung LF2 wurde im September 2006 das NÖ Gebietsbauamt V – Mödling um Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert der konsenslos überbauten Teilfläche des Grundstücks Nr. 68/1, KG Warth, ersucht. Im Gutachten des NÖ Gebietsbauamts V – Mödling vom 19. April 2007 wurde ein Verkehrswert von €4,00/m² für die Teilfläche geschätzt.

Am 29. April 2007 wurde die Abteilung Vermessung und Geoinformation (BD5) von der Abteilung LF2 ersucht, einen Teilungsplan für die erforderliche Grundfläche des Grundstücks Nr. 68/1, KG Warth, zu erstellen.

Die Abteilung BD5 erstellte im November 2007 einen entsprechenden Teilungsplan, welcher vom Vermessungsamt Wiener Neustadt bescheinigt wurde.

Am 5. Februar 2008 wurde ein Kaufvertrag zwischen dem Land NÖ als Verkäufer und dem Eigentümer der benachbarten Gärtnerei als Käufer über eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 68/1, KG Warth, im Ausmaß von 1.026 m² abgeschlossen. Die Teilfläche wurde mit dem Grundstück Nr. 68/3, KG Warth, welches im Eigentum des Käufers steht, vereinigt. Als einvernehmlicher Kaufpreis wurden €4.104,00 vereinbart. Dem Käufer wurde die Zufahrt zu der gekauften Teilfläche auf dem verbleibenden Grundstück Nr. 68/1 über einen bestehenden Schotterweg eingeräumt.

Die Bauordnungswidrigkeit wurde somit behoben.

2.8 Bauliche Entwicklung und Bauzustand

In Ergebnis 10 wurde festgehalten:

„Die Gebäude und die Ausstattung der Fachschule sind laufend instand zu setzen bzw. instand zu halten, um den Gebäudewert langfristig zu sichern und die Nutzungsfunktionen zu erhalten. Um dieses Ziel zu erreichen wird empfohlen, einen umfassenden Wartungs- und Instandhaltungsplan als Grundlage für künftige Vorgangsweisen in technischer und finanzieller Hinsicht zu erstellen und umzusetzen.“

Die Forderung des LRH wurde nicht umgesetzt.

Ein umfassender Wartungs- und Instandhaltungsplan als Grundlage für künftige Vorgangsweisen in technischer und finanzieller Hinsicht wurde nicht erstellt.

Im Zuge der Nachkontrolle konnte festgestellt werden, dass keinerlei Handlungen gesetzt wurden um offensichtliche Mängel bzw. Beschädigungen am Gebäude zu reparieren, welche eine Gefahr für das Gebäude und dessen Nutzer darstellen wie zB:

- fehlende Dachplatten am Dach der Mehrzweckhalle und des Eingangsbereichs
- Beschädigungen an der Sohlbankverblechung im Erdgeschoß – von den Einrissen in den Verblechungen geht eine Verletzungsgefahr aus
- die Ausgangstür vom Schulgang in den Innenhof weist an der Türoberseite einen Spalt von bis zu 2 cm zwischen Flügel und Stock auf

Auch die restlichen im Prüfbericht beanstandeten Mängel wurden mit der Aussage, dass alle Gebäude der LFS Warth einer Generalsanierung unterzogen werden, nicht behoben.

Teilweise wird auf die vorhandenen Mängel, die eine Gefahr für die Sicherheit darstellen, in den weiteren Punkten dieses Berichts eingegangen.

Generell ist festzuhalten, dass Mängel, von denen eine akute Gefahr für das Gebäude und die Nutzer ausgeht, umgehend zu beheben sind, um den Gebäudewert langfristig zu sichern. Dem LRH ist unerklärlich, dass zB die fehlenden Dachplatten nach zweieinhalb Jahren noch immer nicht ersetzt wurden. Das Unterlassen einer laufenden Instandhaltung an einem Gebäude beschleunigt dessen Verfall und erfordert eine frühere Generalsanierung.

Ergebnis 3

Der NÖ Landesrechnungshof beharrt weiterhin auf seiner Forderung nach der Erstellung eines umfassenden Wartungs- und Instandhaltungsplans als Grundlage für künftige Vorgangsweisen in technischer und finanzieller Hinsicht. Mängel, die eine akute Gefahr für das Gebäude sowie für dessen Nutzer darstellen, sind unverzüglich zu beheben.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Der Landtag von Niederösterreich hat in seiner Sitzung am 1. Oktober 2010 ein Bau- und Investitionsprogramm 2009 – 2014 mit Schätzkosten in Höhe von € 47,51 Mio exklusive Umsatzsteuer (Preisbasis 6/2009) genehmigt.

Für die Generalsanierung der landwirtschaftlichen Fachschule Warth sind insgesamt € 7,86 Mio. exklusive Umsatzsteuer vorgesehen (in der Phase I (2009/2010) € 4,80 Mio und in der Phase II (2011/2012) € 3,06 Mio.).

Im Rahmen der Generalsanierung werden die aufgezeigten Mängel behoben werden.

Bezüglich der fehlenden Dachplatten am Dach der Mehrzweckhalle und des Eingangsbereichs sowie der Beschädigungen an der Sohlbankverblechung im Erdgeschoß (Verletzungsgefahr) wurde eine Firma am 30.9.2009 mit der Durchführung der Arbeiten beauftragt. Der Spalt der Ausgangstür vom Schulgang in den Innenhof wurde provisorisch abgedeckt, da eine Reparatur nicht möglich ist.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Darauf hingewiesen wird jedoch, dass für die Zukunft ein umfassender Wartungs- und Instandhaltungsplan zu erstellen ist.

Von der Abteilung Landeshochbau (BD6) wurde über Ersuchen der Abteilung LF2 ein Generalsanierungskonzept für die LFS Warth und das Internat ausgearbeitet. Das Generalsanierungskonzept beinhaltet folgende Maßnahmen:

- Internatsgebäude: Innensanierung inklusive Haustechnikanlagen, Einbau einer Brandmeldeanlage (Vollschutz)
- Mehrzwecksaal: Einbau von Fluchtwegtüren und Brauchrauchentlüftungsöffnungen, Sanierung der Bodenbeläge und Ankauf einer neuen Bestuhlung
- Schulgebäude: Innensanierung inklusive Haustechnikanlagen, Schaffung einer zusätzlichen Lehrküche samt Nebenräumen, Herstellen einer Brauchrauchentlüftungsöffnung im Stiegenhaus, Austausch der Stiegenhausabschluss- und Brandabschnittstüren, Einbau einer Brandmeldeanlage (Teilschutz), Ankauf von Einrichtungsgegenständen
- Allgemeines: Dächer übersteigen, Ein- und Ausgangstüren, Fenster und Holzverkleidungen außen sanieren und neu beschichten, Fassadenbeschichtung sanieren
- Jungrinderstall: Dacherneuerung
- Lehrwerkstätten: Dacherneuerung
- Mostverarbeitung: Neubau eines Gebäudes
- Außenbereiche: Sanieren der Haustankstelle und der Außenanlagen

Das Projekt befindet sich in der Grundlagenermittlungsphase. Die Errichtungskosten wurden von der Abteilung BD6 mit €7.398.000,00 (Preisbasis 1. September 2007) geschätzt. Das Vorhaben wurde auch in den Entwurf für ein Ausbauprogramm der NÖ Landwirtschaftlichen Fach- und Berufsschulen von 2009 bis 2013 aufgenommen. Bis zum Zeitpunkt der Nachkontrolle erfolgt jedoch noch kein grundsätzlicher Beschluss durch den NÖ Landtag.

Die Erstellung eines Generalsanierungskonzepts für die LFS Warth wird vom LRH positiv gesehen. Dies darf aber die Ausführung von Maßnahmen, welche eine Gefahr für das Gebäude und die darin befindlichen Personen darstellen, nicht ausschließen.

2.9 Feuer-/Rauchschutztüren bzw. Notausgangstüren

In Ergebnis 23 wurde festgehalten

„Ein Großteil der Paniktürverschlüsse der Feuer-/Rauchschutztüren bzw. Notausgangstüren im Bereich des Schul- und Internatsgebäudes funktionieren nicht gemäß der ÖNORM. Es sind umgehend bauliche und technische Maßnahmen zur Herstellung der normgemäßen Funktion der Paniktürverschlüsse zu setzen.“

Die Forderung des LRH wurde nicht umgesetzt.

An den Feuer-/Rauchschutztüren bzw. Notausgangstüren wurden keine baulichen und technischen Maßnahmen zur Herstellung der normgemäßen Funktion der Panikverschlüsse gesetzt. Diese sollen im Zuge der Umsetzung des Generalsanierungskonzepts erfolgen (siehe dazu auch die Ausführungen unter Punkt 2.8, Bauliche Entwicklung und Bauzustand).

Der LRH weist darauf hin, dass die normgemäße Funktion der Panikverschlüsse einen wesentlichen Sicherheitsfaktor für Schüler und Personal darstellt. Nicht nachvollziehbar ist daher, dass bei einem derartigen Handlungsbedarf (Gefahrenpotential) keine unverzügliche Umsetzung erfolgt ist. Diese wurde außerdem in der Stellungnahme der NÖ Landesregierung zugesagt.

Ergebnis 4**Die normgemäße Funktion der Panikverschlüsse an den Feuer-/Rauchschutztüren bzw. Notausgangstüren ist umgehend herzustellen.**

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Bei einer Begehung mit einer Fachfirma wurde festgestellt, dass eine Sanierung der Türen im Wesentlichen nicht möglich ist. Die Türen werden im Rahmen der Generalsanierung erneuert.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Darauf hingewiesen wird jedoch, dass die Sanierung der Feuer-/Rauchschutztüren bzw. Notausgangstüren aufgrund des Gefahrenpotentials mit absoluter Priorität zu behandeln ist.

2.10 Brandmeldeanlage

In Ergebnis 24 wurde festgehalten:

„Für die neu installierte Brandmeldezentrale wurde das vorgeschriebene Anlagenkontrollbuch nicht angelegt. Ein solches ist von der unterwiesenen Person umgehend anzulegen und bei der Brandmeldezentrale aufzulegen.“

Die Forderung des LRH wurde umgesetzt.

Ein Anlagenkontrollbuch wurde angelegt.

In Ergebnis 25 wurde festgehalten:

„Da die vorgeschriebene Revision der Brandmeldeanlage bislang unterblieben ist, ist eine solche zu veranlassen.“

Die Umsetzung der Forderung des LRH wurde erst im Rahmen der Nachkontrolle eingeleitet.

Gemäß TRVB² S 123 „Brandmeldeanlagen“, Punkt 5.4, ist die Brandmeldeanlage alle zwei Jahre einer Revision durch die abnehmende Stelle³, im gegenständlichen Fall durch die Landesstelle für Brandverhütung des Bundeslandes NÖ, zu unterziehen. Die Abnahme wurde am 8. November 1989 und 19. April 1990 durchgeführt, der entsprechende Funktionsbericht wurde am 7. Juni 1990 erstellt. Seit fast 20 Jahren erfolgte daher keine Revision der Brandmeldeanlage.

Die Revision der Brandmeldeanlage durch die abnehmende Stelle wurde trotz definitiver Zusage in der Stellungnahme der NÖ Landesregierung nicht durchgeführt. Erst am 7. September 2009 wurde die Landesstelle für Brandverhütung des Bundeslandes NÖ mit der Revision beauftragt. In der Auftragsbestätigung vom selben Tag wurde als Termin der 11. Dezember 2009 festgesetzt.

2.11 Brandrauchentlüftungsanlage

In Ergebnis 26 wurde festgehalten:

„Die vorgeschriebenen Wartungsarbeiten und Funktionsproben an den Brandrauchentlüftungsanlagen wurden nicht durchgeführt. In Hinkunft sind die Wartungsarbeiten und Funktionsproben an den Brandrauchentlüftungsanlagen gemäß „Technische Richtlinien Vorbeugender Brandschutz S 125“ durchzuführen und entsprechend zu dokumentieren.“

Die Forderung des LRH wurde teilweise umgesetzt.

Die monatlichen Funktionsproben werden vom Brandschutzbeauftragten mittlerweile durchgeführt und im Brandschutzbuch dokumentiert.

Die jährlichen Wartungsarbeiten durch eine Fachfirma erfolgten jedoch noch nicht. Mit Auftragsschreiben vom 4. September 2009 wurde auf Grundlage eines Angebots vom 27. August 2009 eine Fachfirma mit einem unbefristeten Wartungsvertrag beauftragt. Die erstmalige Wartung wurde mit 10. September 2009 fixiert.

Ergebnis 5

Künftig ist auf die regelmäßige Durchführung der in den einschlägigen Normen bzw. Richtlinien vorgesehenen Revisionen und Wartungsarbeiten zu achten.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Künftig wird auf die regelmäßige Durchführung der in den einschlägigen Normen bzw. Richtlinien vorgesehene Revisionen und Wartungsarbeiten (der Brandmeldeanlage und der Brandrauchentlüftungsanlage) geachtet werden.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

² TRVB: „Technische Richtlinien Vorbeugender Brandschutz“

³ Qualifizierte Stelle, deren sich die Genehmigungsbehörde zur Begutachtung bedient und die über eine dem jeweiligen Stand der Brandschutztechnik entsprechende Prüfpraxis verfügt.

2.12 Brandschutzbeauftragte

In Ergebnis 27 wurde festgehalten:

„Für die Funktionen des Brandschutzbeauftragten und seiner Stellvertreter war keine Stellenbeschreibung erstellt. Solche sind umgehend zu erstellen und den Betroffenen nachweislich zur Kenntnis zu bringen.“

Die Forderung des LRH wurde umgesetzt.

Für den Brandschutzbeauftragten wurde im Dezember 2007 eine Stellenbeschreibung erstellt. Diese wurde dem Betroffenen am 1. Jänner 2008 nachweislich zur Kenntnis gebracht. Für den Brandschutzbeauftragtenstellvertreter wurde eine Stellenbeschreibung mit 1. August 2009 in Kraft gesetzt.

In Ergebnis 28 wurde festgehalten:

„Ein Stellvertreter des Brandschutzbeauftragten hat seit Absolvierung seiner Ausbildung im Jahr 1994 keine Fortbildungsseminare besucht. Die zwei weiteren Stellvertreter haben weder eine Ausbildung zum Brandschutzwart noch zum Brandschutzbeauftragten absolviert. Die Stellvertreter des Brandschutzbeauftragten haben umgehend ein Fortbildungsseminar bzw. die Ausbildung zum Brandschutzwart oder Brandschutzbeauftragten zu absolvieren.“

Die Forderung des LRH wurde umgesetzt.

Mit der Funktion des Stellvertreters des Brandschutzbeauftragten war zum Zeitpunkt der Nachkontrolle der Schulleiterstellvertreter betraut. Die zum Prüfungszeitpunkt (Frühjahr 2006) bestellten weiteren Stellvertreter des Brandschutzbeauftragten (ein Büroangestellter und der Hausmeister) übten die Funktion des Stellvertreters zum Zeitpunkt der Nachkontrolle nicht mehr aus.

Der Stellvertreter des Brandschutzbeauftragten hat am 16. Oktober 2006 den Kurs „MODUL 1 – Ausbildung zum Brandschutzwart“ gemäß TRVB O 117 „Betrieblicher Brandschutz-Ausbildung“ im Kompetenzzentrum für Brand-, Katastrophen- und Zivilschutz in Tulln besucht und die Erfolgskontrolle bestanden.

2.13 Evakuierungsordnung

In Ergebnis 29 wurde festgehalten:

„Für die Fachschule lagen keine umfassenden, bereichsbezogenen Evakuierungsordnungen auf. Für die Fachschule sind umfassende, bereichsbezogene Evakuierungsordnungen zu erstellen.“

Die Forderung des LRH wurde umgesetzt.

Am 20. Oktober 2008 wurde eine Evakuierungsübung im Internat der LFS Warth durchgeführt. Diese ist erfolgreich verlaufen und sie wurde entsprechend schriftlich dokumentiert. Die Evakuierungsübung wurde von der FF Warth mit vier Mann überwacht.

Im Anschluss an die Evakuierungsübung wurde auch eine Begehung des Internats von den zuständigen Feuerwehren durchgeführt. Folgende Feuerwehren waren daran beteiligt:

- FF Warth mit zehn Mann
- FF Grimmenstein-Kirchau mit elf Mann
- FF Petersbaumgarten mit vier Mann

Die periodische Durchführung von Räumungsübungen in der LFS Warth und im Internat sowie die Einbeziehung der zuständigen Feuerwehren ist positiv hervorzuheben.

Für den Evakuierungsfall liegt ein Notfallplan vor, der die wesentlichen Aufgaben des diensthabenden Personals, den Sammelplatz, die Vorgangsweise für die Standeskontrolle und die Schnittstellen zu den eintreffenden Einsatzkräften vorgibt. Weiters wurde für den Schulbereich ein Flucht- und Rettungsplan erstellt. Für den Internatsbereich liegt ein solcher nicht vor.

Ergebnis 6

Für den Internatsbereich ist ein Flucht- und Rettungsplan zu erstellen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Für den Internatsbereich wurde ein Flucht- und Rettungsplan erstellt.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.14 Brandschutzordnung

In Ergebnis 30 wurde festgehalten:

„Für keinen Bereich der NÖ Landwirtschaftlichen Fachschule Warth lag eine aktuelle Brandschutzordnung auf. Es ist eine aktualisierte Brandschutzordnung für alle Bereiche zu erstellen und regelmäßig zu überarbeiten. Diese ist allen Bediensteten nachweislich wiederkehrend zur Kenntnis zu bringen.“

Die Forderung des LRH wurde umgesetzt.

Eine Betriebs-Brandschutzordnung wurde erstellt und ist an allgemein zugänglichen Stellen angebracht.

2.15 Verhalten im Brandfall

In Ergebnis 31 wurde festgehalten:

„Die Anschlagblätter „Verhalten im Brandfall“ waren in der NÖ Landwirtschaftlichen Fachschule Warth entgegen der „Technische Richtlinien Vorbeugender Brandschutz O 119“ nicht in jedem Funktionsbereich und nicht in sämtlichen Geschoßen an einer allgemein zugänglichen Stelle angebracht. Die Anschlagblätter „Verhalten im

Brandfall“ sind umgehend vorschriftsmäßig deutlich sichtbar in haltbarer Ausführung anzubringen.“

Die Forderung des LRH wurde umgesetzt.

Die Anschlagblätter „Verhalten im Brandfall“ sind in den Funktionsbereichen angebracht worden.

2.16 Brandschutzplan

In Ergebnis 32 wurde festgehalten:

„Der Brandschutzplan ist unvollständig und entspricht nicht den aktuellen „Technischen Richtlinien Vorbeugender Brandschutz O 121“. Es ist umgehend ein vorschriftsmäßiger Brandschutzplan zu erstellen.“

Die Forderung des LRH wurde nicht umgesetzt.

Vom Brandschutzbeauftragten wurde zwar ein Flucht- und Rettungsplan für den Schulbereich (siehe auch die Ausführungen unter Punkt 2.13, Evakuierungsordnung) erstellt, der auf die Symbole eines Brandschutzplans zurückgreift. Ein aktueller Brandschutzplan gemäß TRVB O 121 „Brandschutzpläne“ liegt jedoch noch immer nicht vor.

Ergebnis 7

Ein aktueller Brandschutzplan gemäß „Technischen Richtlinien Vorbeugender Brandschutz O 121“ ist so rasch wie möglich zu erstellen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Ein Brandschutzplan gemäß den „Technischen Richtlinien Vorbeugender Brandschutz O 121“ würde rund € 40.000,- kosten und wird daher im Rahmen der Generalsanierung erstellt.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.17 Periodische Überprüfungen

In Ergebnis 33 wurde festgehalten:

„Die periodischen Überprüfungen der trockenen Steigleitung im Bereich des Hackgutbunkers, der Blitzschutzanlagen, der elektrischen Anlagen sowie der Sicherheitsbeleuchtung durch einen Fachmann wurden nicht durchgeführt. Die periodischen Überprüfungen der Sicherheitsanlagen sind umgehend und in weiterer Folge entsprechend den einschlägigen Vorschriften durchzuführen.“

Die Forderung des LRH wurde umgesetzt.

Die trockene Steigleitung im Bereich des Hackgutbunkers wurde im Zuge der Erneuerung der Heizungszentrale still gelegt. Anstelle dieser wurden Feuerlöscher angebracht.

Die Blitzschutzanlage wurde im Mai 2009 überprüft und dabei festgestellt, dass sie auf Grund grober Mängel nur äußerst eingeschränkt funktionsfähig ist. Das Angebot einer Fachfirma für die Instandsetzung beläuft sich auf rund € 18.000,00 ohne Ust. Die Instandsetzung wurde bis zum Zeitpunkt der Nachkontrolle nicht durchgeführt, da sie in die Generalsanierung einfließen soll. Dieser Mangel stellt eine Gefahr für die Sicherheit der Nutzer und des Gebäudes dar.

Ergebnis 8

Die Blitzschutzanlage ist umgehend instand zu setzen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die Blitzschutzanlage wird im Rahmen der anlaufenden Generalsanierung erneuert.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Darauf hingewiesen wird jedoch, dass die Instandsetzung der Blitzschutzanlage aufgrund des Gefahrenpotentials mit absoluter Priorität zu behandeln ist.

Die elektrischen Anlagen wurden durch eine befugte Fachfirma geprüft. Die entsprechenden Sicherheitsprotokolle wurden im April 2009 ausgestellt. Darin sind keine Mängel ausgewiesen.

Bei der Sicherheitsbeleuchtungsanlage wurde im April 2007 eine Messung der Beleuchtungsstärke durchgeführt. Eine Bewertung der Ergebnisse erfolgte jedoch nicht.

Ergebnis 9

Die Ergebnisse der Messung der Beleuchtungsstärke bei der Sicherheitsbeleuchtungsanlage sind auszuwerten und daraus entsprechende Maßnahmen abzuleiten.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die Ergebnisse der Messung der Beleuchtungsstärke bei der Sicherheitsbeleuchtungsanlage werden ausgewertet.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.18 Eigenkontrolle

In Ergebnis 34 wurde festgehalten:

„Ein Kontrollplan für die Eigenkontrolle lag nicht vor und ist daher gemäß den Vorgaben der „Technische Richtlinien Vorbeugender Brandschutz O 120“ umgehend zu erstellen. Der NÖ Landesrechnungshof empfiehlt zudem, ein standardisiertes Brandschutzbuch für alle Landwirtschaftlichen Fach- und Berufsschulen analog jenem für NÖ

Landes-Pensionisten- und Pflegeheime zu erarbeiten und den Brandschutzbeauftragten zur Verfügung zu stellen.“

Die Forderung des LRH wurde umgesetzt.

Von der Abteilung LF2 wurde im Dezember 2006 den Brandschutzbeauftragten aller NÖ Landwirtschaftlichen Fach- und Berufsschulen ein standardisiertes Brandschutzbuch für das Jahr 2007 zur Verfügung gestellt. Der Aufbau erfolgte in Anlehnung an jenes bei den NÖ Landespflegeheimen.

Die durchzuführenden Kontrolltätigkeiten werden in Form von Checklisten vorgegeben. Die Kontrolltätigkeiten sind wie folgt gegliedert:

- monatliche Kontrollen
- halbjährliche Kontrollen
- jährliche Kontrollen

Das Brandschutzbuch wird jährlich neu aufgelegt. Im Herbst 2008 erfolgte eine Überarbeitung des Brandschutzbuchs in Zusammenarbeit mit der Landesstelle für Brandverhütung des Bundeslandes NÖ.

Eine stichprobenweise Kontrolle des Brandschutzbuchs 2009 ergab, dass es ordnungsgemäß geführt wird. Bis zum Jahr 2008 wurde vom Brandschutzbeauftragten das Brandschutzbuch in Form des Schulhefts, wie bei der Überprüfung im Jahr 2006 festgestellt, parallel weitergeführt.

2.19 Lagerung brandgefährlicher Güter

In Ergebnis 35 wurde festgehalten:

„Im Zuge von Überprüfungen der NÖ Landwirtschaftlichen Fachschule Warth wurden auf den Dachböden des Schulgebäudes, des Internates sowie der Mosterei diverse nach dem NÖ Feuerwehrgesetz verbotene Lagerungen vorgefunden. Diese sind umgehend zu entfernen.“

Die Forderung des LRH wurde teilweise umgesetzt.

Die verbotenen Lagerungen auf den Dachböden des Schul- und Internatsgebäudes wurden entfernt. Im Zuge der Nachkontrolle wurde festgestellt, dass im Internatsgebäude im Dachboden des Trakts B und C2 je ein Lagerraum durch trockenen Innenausbau vom Schulwart eingebaut wird. Die Arbeiten waren zum Zeitpunkt der Nachkontrolle noch nicht abgeschlossen. Erst im Zuge der Nachkontrolle wurde diese Umbaumaßnahme auf Grund eines Hinweises des LRH der Baubehörde angezeigt. Mit Schreiben vom 27. August 2009 hat die Baubehörde die Bauanzeige unter Erteilung von Auflagen zur Kenntnis genommen.

Die verbotenen Lagerungen am Dachboden der Mosterei wurden trotz Zusage bis zum Zeitpunkt der Nachkontrolle nicht entfernt.

Ergebnis 10

Die verbotenen Lagerungen auf dem Dachboden der Mosterei sind umgehend zu entfernen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die verbotenen Lagerungen auf dem Dachboden der Mosterei wurden entfernt.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.20 Feuerwehralarmplan

In Ergebnis 36 wurde festgehalten:

„Der Feuerwehralarmplan ist nicht auf aktuellem Stand. Dieser ist umgehend zu aktualisieren.“

Die Forderung des LRH wurde umgesetzt.

Im Zuge der Nachkontrolle wurden aktuelle Objektalarmpläne für den Bereich der LFS Warth vorgelegt, die den Feuerwehreinsatz im Brandfall, bei technischen Einsätzen und bei Schadstoffeinsätzen regeln.

2.21 Bedienstetenschutz

In Ergebnis 37 wurde festgehalten:

„Einige der bereits bei der Überprüfung 2001 festgestellten Mängel wurden im Rahmen der Evaluierung 2005 wiederum aufgezeigt. Zum überwiegenden Teil waren diese bis zum Ende der gegenständlichen Prüfung nicht behoben. Die Mängel aus der Überprüfung bzw. der Evaluierung sind so rasch als möglich zu beheben. Künftig ist auf eine umgehende Mängelbehebung zu achten.“

Die Forderung des LRH wurde teilweise umgesetzt.

Am 27. April 2009 wurde eine sicherheitstechnische Betreuung der LFS Warth gemäß § 24 NÖ Bediensteten-Schutzgesetz 1998 durch eine Sicherheitsfachkraft durchgeführt. Die Sicherheitsfachkraft führte eine Begehung der LFS Warth durch. Ein Bericht wurde erstellt. Der Bericht wurde von der Abteilung Gebäudeverwaltung/Bedienstetenschutz am 29. Juni 2009 an die Abteilung LF2, die NÖ Bedienstetenschutz-Kommission und die NÖ Landespersonalvertretung übermittelt.

Aus dem Bericht geht hervor, dass eine Vielzahl von Mängeln behoben wurde. Dies konnte auch bei einer im Zuge der Nachkontrolle durchgeführten Begehung der LFS Warth festgestellt werden. Beispielhaft werden folgende behobene Mängel angeführt:

- Die Regale wurden gegen Umfallen gesichert.
- Die Traglasten der Regale wurden gekennzeichnet.
- Die Turngeräte wurden im Februar 2009 überprüft.

- Die Prüfpflicht für Arbeitsmittel und Anlagen wurden teilweise erfüllt.
- Die Technikräume wurden ordnungsgemäß gekennzeichnet.
- Die gefährlichen Stoffe werden ordnungsgemäß gelagert.
- Die Montagegrube wurde mit einer Absaugung ausgestattet.
- Eine ausreichende Anzahl von Ersthelfern wurde bestellt und entsprechend ausgebildet.

Beispielhaft werden einige Mängel aufgelistet welche zum Zeitpunkt der Nachkontrolle noch nicht behoben waren (siehe auch weitere Mängel im Bereich des Brandschutzes):

- Ein Brandschutz- und Rettungskonzept durch eine befugte Institution (zB Landesstelle für Brandverhütung des Bundeslandes NÖ) wurde noch nicht erstellt.
- Die interne Alarmierungseinrichtung (Lautsprecheranlage) wurde noch nicht mit einer Batteriepufferung ausgestattet.
- Der Tankplatz wurde noch nicht entsprechend den gültigen Bestimmungen umgebaut.
- Über nachweislich durchzuführende Unterweisungen und sicherheitstechnische Schulungen konnte kein Nachweis vorgelegt werden.

Ergebnis 11

Die offenen Mängel im Bedienstetenschutz sind so rasch wie möglich zu beheben.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die offenen Mängel werden möglichst rasch, spätestens aber bei der Generalsanierung, behoben werden.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

St. Pölten, im Jänner 2010

Der Landesrechnungshofdirektor

Dr. Walter Schoiber