



**Landesrechnungshof**  
*Niederösterreich*

**NÖ-Haus Krems**  
**Projektentwicklung**  
*Bericht 6 | 2011*

## **NÖ-Haus Krems, Projektentwicklung Inhaltsverzeichnis**

Zusammenfassung	I
Zeitliche Abfolge	IV
1. Prüfungsgegenstand	1
2. Rechtsgrundlagen	1
3. Behördenverfahren	4
4. Zuständigkeiten	6
5. Projektleitung	9
6. Projektaufbau	10
7. Baubeauftragung	13
8. Aktenführung	14
9. Baubeirat	15
10. Ausgangssituation	16
11. Raum- und Funktionsprogramm	19
12. Architekturwettbewerb	29
13. Generalplanerauftrag	31
14. Auftragnehmertransfer	33
15. Standortsuche	36
16. Standortanalyse	36
17. Liegenschaftsbeschaffung	40
18. Verkauf von Teilflächen an die Stadt Krems	45
19. Bereich der Alten Stadtmauer	46
20. Grundkosten	47

21. Verwertung der vorhandenen Liegenschaften	48
22. Bauplatz	50
23. Ausführungsprojekt	52
24. Gesamtkosten	57
25. Finanzierung	63
26. Dienstleistungsaufträge	64
27. Umweltmanagement	70
28. Verkehrsplanung	76
29. Schutzraum	78
30. Wirtschaftskammer NÖ, Bezirksstelle Krems	79
Glossar	82
Abkürzungsverzeichnis	84
Anhang	86

## NÖ-Haus Krems, Projektentwicklung Zusammenfassung

Der NÖ Landesrechnungshof überprüfte die Projektentwicklung des Niederösterreich-Hauses in Krems an der Donau (kurz NÖ-Haus Krems), weil sich Entwicklung, Vorbereitung und Planung eines Neubaus finanziell auf dessen Ausführung und Betrieb auswirken.

Die NÖ Landesregierung sagte in ihrer Stellungnahme vom 31. Mai 2011 zu, drei Empfehlungen umzusetzen. Weitere 28 Empfehlungen nahm die NÖ Landesregierung im Übrigen zur Kenntnis. Der NÖ Landesrechnungshof erwartet, dass seine Empfehlungen sowohl beim NÖ-Haus Krems als auch bei zukünftigen Projekten umgesetzt werden.

Mit dem Neubau sollten alle Landesdienststellen in Krems (Bezirkshauptmannschaft Krems, NÖ Gebietsbauamt IV, NÖ Straßenbauabteilung 7, Dorf- und Stadterneuerung, Bezirksschulräte Krems Land und Krems Stadt) in einem Gebäude im Zentrum der Stadt Krems untergebracht werden. Der NÖ Landtag genehmigte dafür am 26. März 2009 rund € 38,60 Mio, davon € 2,77 Mio für energietechnische Maßnahmen.

Das Ende März 2011 eröffnete NÖ-Haus Krems umfasst 217 Büroarbeitsplätze, rund 400 Besprechungs-, Schulungs- und Seminarplätze und ein öffentlich zugängliches Parkhaus mit 156 Kraftfahrzeugstellplätzen für die Landesdienststellen sowie für die Bezirksstelle der Wirtschaftskammer NÖ in Krems, die sich am Projekt beteiligte. Im Untergeschoß wurde ein Schutzraum mit 25 Plätzen ausgeführt. Die energietechnischen Maßnahmen werden voraussichtlich jährlich € 21.000 an Betriebskosten einsparen. Die Lage im Zentrum bezweckte eine Belebung des Stadtkerns, erhöhte jedoch die Gesamtkosten.

### Organisation

Die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. war formal Bauherr und beauftragte das Land NÖ bzw. die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3, die einen Mitarbeiter mit der internen Projektleitung betraute. Als Projektmanager wurde eine befugte Ziviltechnikergesellschaft eingesetzt. Der Generalplaner wurde im Rahmen eines Architekturwettbewerbs ermittelt. Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 wickelte das Projekt insgesamt erfolgreich ab, stützte sich jedoch auf externe Unternehmungen und nicht auf die zuständige Abteilung Landeshochbau BD6. Der Baubeirat wurde erst Ende Jänner 2007 eingesetzt.

Der NÖ Landesrechnungshof empfahl, Hochbauvorhaben nach der Geschäftsteilung des Amtes der NÖ Landesregierung, den hierfür maßgeblichen Dienstanweisungen „Projektmanagement“ und „Hochbauvorhaben“ sowie dem für Bauprojekte entwickelten Regelwerk für elektronische Aktenführung abzuwickeln.

### Bedarfsplanung

Die Bedarfsplanung blieb weitgehend der Bürodirektion der Bezirkshauptmannschaft Krems überlassen. Die 35 Reservearbeitsplätze mit anteiligen Gesamtkosten von € 5,40 Mio sind zu bewirtschaften.

Gesamtkosten, Finanzierung, Bedarf und Folgekosten waren in der Landtagsvorlage nur grob und mit hohen Reserven dargestellt. Der Reservekostenanteil von zuletzt über 27 % der Baukosten ist analog zum Projektfortschritt zu reduzieren.

Der NÖ Landesrechnungshof hätte sich bei einem Bauvorhaben dieser Größenordnung eine Kosten-Nutzen-Analyse erwartet.

### Architekturwettbewerb

Die Stadt Krems und das Land NÖ planten 2003 ein gemeinsames Bauprojekt mit Hotel, Veranstaltungszentrum, Parkgarage sowie Bezirkshauptmannschaft und Landesdienststellen in Krems. Die Stadt Krems veranlassete dafür einen Architekturwettbewerb.

Nach dem Ausscheiden der Stadt Krems Ende 2005 verblieb als Projekt der Neubau des Landesamtsgebäudes mit dem Parkhaus. Das reduzierte Projekt wurde auf den neuen Standort übertragen. Der Wettbewerbsgewinner wurde vom Land NÖ als Generalplaner beauftragt und wegen der Leistungsreduktion zusätzlich mit der örtlichen Bauaufsicht und der Bauarbeitenkoordination betraut.

Bei der Standortsuche wurde die Lage Ringstraße/Drinkweldergasse bevorzugt. Ein weiterer Architekturwettbewerb für den neuen Bauplatz wäre zulässig und zweckmäßig gewesen.

### Liegenschaften

Für den neuen Bauplatz wurden einerseits Liegenschaften um rund € 3,19 Mio gekauft und andererseits vorhandene Liegenschaften verkauft. Der jeweilige Marktwert der Grundstücke konnte nur teilweise nachvollzogen werden, weil einzelne Schätzgutachten fehlten. Weiters bemerkte der NÖ Landesrechnungshof, dass die Abtrennung eines Grundstreifens an der

Alten Stadtmauer an die Stadt Krems und der Beitrag zur Gestaltung dieses Bereichs dem Land NÖ Mehrkosten von rund € 353.000 verursachte.

### **Finanzierung**

Die Finanzierung erfolgte über die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. Die Jahresmieten werden auf Basis der abgerechneten Gesamtkosten in Rechnung gestellt. Um diese möglichst gering zu halten, sollten dabei auch die Erlöse aus Liegenschaftsverkäufen berücksichtigt werden.

### **Dienstleistungsaufträge**

Die Auswertung von 26 Dienstleistungen über € 5,10 Mio ergab, dass drei Aufträge im Gesamtwert von € 3,96 Mio im Wettbewerb und die restlichen Aufträge zwischen € 1.200 und € 45.756 direkt vergeben wurden. Der NÖ Landesrechnungshof empfahl, Aufträge grundsätzlich im Wettbewerb mit Vergleichsangeboten zu vergeben, weil im Hinblick auf das Auftragsvolumen bereits geringe Preisvorteile insgesamt Einsparungen erzielen und den Landeshaushalt entlasten.

### **Umweltmanagement**

Der NÖ Landesrechnungshof anerkannte das Umweltmanagement. Das NÖ-Haus Krems erreicht den Passivhausstandard. Die Fernwärme für das NÖ-Haus Krems stammt aus der Abwärme der Stromerzeugung mit fossilem Erdgas.

## NÖ-Haus Krems, Projektentwicklung Zeitliche Abfolge

<b>Vorbereitung / Planung</b>	2003	Gespräche zwischen dem Land NÖ und der Stadt Krems über ein gemeinsames Bauprojekt „Hotel-Veranstaltungszentrum-Parkgarage Landesamtsgebäude“ am Standort „Alte Sporthalle“
	4. Dezember 2003	Ersuchen der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 an die Leiter der Straßenbauabteilung 7 Krems und des Gebietsbauamtes IV Krems an der Erstellung des Raumprogramms für ein Bürogebäude aller NÖ Landesdienststellen in Krems mitzuarbeiten
	21. September 2004	Auftrag der Stadt Krems an die Hypo Bauplan zur „Organisation und Betreuung eines Architekturwettbewerbs“
	4. Oktober 2004	„Kickoff-Sitzung“ zur Vorbereitung des Architekturwettbewerbs mit Vertretern der Stadt Krems, des Landes NÖ, der Hypo Bauplan und eines Hotelbetreibers
	17. Februar 2005	Bekanntmachung des nicht offenen Architekturwettbewerbs
	29. März 2005	Schlussstermin für den Eingang der Teilnahmeanträge
	4. und 5. April 2005	Auswahl von 7 Bewerbern aus 75 Teilnahmeanträgen
	5. April 2005	Aufforderung an die ausgewählten Bewerber, Wettbewerbsbeiträge einzureichen
	13. Juni 2005	Abgabetermin für die Wettbewerbsbeiträge ohne Modell
	20. Juni 2005	Abgabetermin für die Modelle
	29. Juni 2005	Sitzung des Preisgerichts, Auslobung des Wettbewerbsiegers
	5. September 2005	Beginn des Verhandlungsverfahrens mit dem Wettbewerbssieger
	28. September 2005	1. Verhandlungsrunde – Überarbeitung des Wettbewerbsprojekts

<b>Vorbereitung / Planung</b>	6. November 2006	Abgabe eines überarbeiteten Wettbewerbsprojekts
	Jahreswechsel 2005/2006	Ausstieg der Stadt Krems aus dem Projekt, Suche nach einem neuen Standort
	8. Mai 2006	2. Verhandlungsrunde –Verkleinerung des Wettbewerbsprojekts
	29. Mai 2006	Gutachten zum Transfer des Siegerprojekts an einen anderen Standort
	15. Jänner 2007	Ergänzende Sitzung des Preisgerichts – Vergleich der beiden Bauplätze aus architektonischer Sicht
	30. Jänner 2007	Beschluss der NÖ Landesregierung – Ermächtigung zur Grundsatzplanung eines Landesamtsgebäudes im Zentrum von Krems – Einsetzung eines Baubeirates (Leitung LAD3) – Freigabe von € 1,50 Mio für Bauvorbereitung und Planung – Finanzierung im Wege der NÖ LIG, Refinanzierung durch Miete
	17. April 2007	1. Baubeiratssitzung – Konstituierung – Vergabe Projektmanagement
	10. Juli 2007	2. Baubeiratssitzung – Empfehlung für den Standort Ringstraße/ Drinkweldergasse – Beschluss über den Ankauf der Liegenschaften – Freigabe des Raum- und Funktionsprogramms – Bericht über den Kostenrahmen
	10. September 2007	3. Baubeiratssitzung – Beratungen über Grundstücksvarianten – Empfehlung der Vergabe der Generalplaner- und der Facility-Managementleistungen – Genehmigung von Kosten und Terminen
	8. Jänner 2008	4. Baubeiratssitzung – Freigabe Vorentwurf – Bericht über Vergaben, Kosten und Termine



<b>Vorbereitung / Planung</b>		Beschluss der NÖ Landesregierung – Ankauf der Grundstücke Ringstraße/ Drinkweldergasse – Vergabe der Generalplanerleistungen – Freigabe von € 3,50 Mio für Bauvorbereitung und Planung – Genehmigung Mietvertrag zwischen Land NÖ und NÖ LIG über Refinanzierung der Grund- und Planungskosten
	2. Juni 2008	Freigabe des Entwurfs durch das Projektteam
	23. September 2008	1. Bauverhandlung
	10. Dezember 2008	2. Bauverhandlung
	23. Jänner 2009	Erteilung der Baubewilligung
	30. Jänner 2009	5. Baubeiratssitzung – Bericht über den Projektstatus – Bericht über Vergaben, Kosten und Termine
	26. März 2009	Beschluss des NÖ Landtags – Grundsatzgenehmigung der Gesamtkosten von € 38,62 Mio mit energietechnischen Maßnahmen Finanzierung im Wege der NÖ LIG
	26. März 2009	6. Baubeiratssitzung – Bericht über den Projektstatus – Bericht über Vergaben, Kosten und Termine
<b>Ausführung</b>	20. April 2009	Baubeginn
	13. Mai 2009	Grundsteinlegung
	3. November 2010	7. Baubeirat – Bericht über den Projektstatus – Bericht über Vergaben, Kosten und Termine
	20. Mai 2010	Gleichenfeier
	14. März 2011	Übergabe bzw. Übernahme
	Ende März 2011	Übersiedlung der Nutzer in das neue Gebäude
	13. Mai 2011	offizielle Eröffnung

## 1. Prüfungsgegenstand

Der NÖ Landesrechnungshof (LRH) hat die Projektentwicklung des Neubaus des Niederösterreich-Hauses in Krems an der Donau (kurz NÖ-Haus Krems) überprüft, weil sich Entwicklung, Vorbereitung, und Planung eines Neubaus finanziell auf dessen Ausführung und auf den Betrieb auswirken. Im NÖ-Haus Krems sollten alle NÖ Landesdienststellen in Krems in einem Bürogebäude untergebracht werden. Die Prüfung konzentrierte sich insbesondere auf die Umsetzung dieses Ziels sowie auf die Projektorganisation, die Bedarfsplanung, den Architekturwettbewerb, die Standortwahl und die Vergaben von Dienstleistungsaufträgen.

Die Entwicklung des Bauvorhabens erfolgte ab 2003 zunächst als gemeinsames Projekt mit der Stadt Krems, die jedoch Ende 2005 ausschied. Mit den Bauarbeiten wurde wegen eines Standortwechsels erst im April 2009 begonnen. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme erfolgte Ende März 2011.

Um die Vergleichbarkeit der im Bericht angeführten Euro-Beträge sicherzustellen und die Lesbarkeit zu erhöhen, wurden diese grundsätzlich exklusive Umsatzsteuer dargestellt, weil aufgrund der Finanzierungsart die Umsatzsteuer nicht relevant war.

## 2. Rechtsgrundlagen

Die Errichtung des NÖ-Haus Krems beruhte im Wesentlichen auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

### 2.1 Beschlüsse des NÖ Landtags und der NÖ Landesregierung

Der NÖ Landtag genehmigte den Neubau des NÖ-Haus Krems mit Beschluss vom 26. März 2009 mit Gesamtkosten von € 38.620.671,96 (Preisbasis November 2008) davon € 2.771.000,00 für energietechnische Maßnahmen und die Finanzierung durch die NÖ Landesimmobiliengesellschaft mbH (NÖ LIG).

Mit dem Neubau des Verwaltungsgebäudes sollten alle Landesdienststellen in Krems (Bezirkshauptmannschaft, NÖ Gebietsbauamt IV, NÖ Straßenbauabteilung 7, Dorf- und Stadterneuerung) mit rund 200 Mitarbeitern sowie die Bezirksstelle Krems der Wirtschaftskammer NÖ im Zentrum der Stadt Krems untergebracht werden. Außerdem war ein Parkdeck mit rund 160 PKW-Stellplätzen vorgesehen.

Die Genehmigung durch den NÖ Landtag beruhte auf folgenden projektbezogenen Beschlüssen der NÖ Landesregierung:

- Beschluss der NÖ Landesregierung vom 30. Jänner 2007, der den Landeshauptmann ermächtigt, eine Grundsatzplanung für ein neues Landesamtsgebäude im Zentrum von Krems vorzunehmen und für die Planung und bauvorbereitende Maßnahmen € 1,50 Mio bewilligt.
- Beschluss der NÖ Landesregierung vom 26. Februar 2008, der den Ankauf von Grundstücken in Krems zu einem Gesamtkaufpreis von maximal € 3.136.560,00 sowie die Vergabe der Generalplanerleistungen an die ARGE NÖ Haus (AllesWirdGut Architektur ZT-GmbH, Feld72 Architekten ZT-GmbH, Fritsch Chiari & Partner ZT-GmbH) zu einer Auftragssumme von € 3.099.874,03 genehmigt. Weiters wurden für die Planung und bauvorbereitende Maßnahmen € 3,50 Mio freigegeben und der zwischen dem Land NÖ und der NÖ LIG abzuschließende Mietvertrag über die Refinanzierung der Grund- und Planungskosten genehmigt.

Außerdem waren folgende generelle Beschlüsse des NÖ Landtags und der NÖ Landesregierung zu berücksichtigen:

- Entschließung des NÖ Landtags vom 27. Mai 1982, wonach Bauvorhaben ab einer Größenordnung von € 3,60 Mio dem NÖ Landtag im Rahmen seiner Budgethoheit mit bestimmten Unterlagen vorher zur Grundsatzgenehmigung vorzulegen sind.
- Beschluss des NÖ Landtags vom 24. Jänner 2008 über die Bereitstellung von € 130,00 Mio (Preisbasis 1. Jänner 2008) für die Jahre 2008 bis 2012 für die Umsetzung energietechnischer Maßnahmen bei Landesgebäuden, davon € 14,00 Mio für Büro-, Schul- und Verwaltungsgebäude.
- Beschluss der NÖ Landesregierung vom 18. Februar 1993 zur „PVC-Vermeidung“.
- Beschluss der NÖ Landesregierung vom 12. März 2002 zur Auftragsvergabe nach Gewerken.
- Beschluss der NÖ Landesregierung vom 22. Jänner 2008 über „Energietechnische Maßnahmen für Landesobjekte“ auf Basis „Pflichtenheft Energieeffizienz für NÖ Landesgebäude“.

## 2.2 Bundes- und landesgesetzliche Grundlagen

Für den Neubau waren insbesondere folgende bundes- und landesrechtliche Gesetze und Verordnungen maßgeblich:

- Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994), BGBl 1994/194
- Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG), BGBl I 1999/37
- 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 Bauordnung 1996, LGBl 8200
- NÖ Bautechnikverordnung 1997, LGBl 8200/7
- NÖ Aufzugsordnung 1995, LGBl 8220
- NÖ Aufzugs-Durchführungsverordnung 1995 (NÖ AUDV 1995), LGBl 8220/1
- NÖ Bediensteten-Schutzgesetz 1998 (NÖ BSG 1998), LGBl 2015

## 2.3 Normerlässe

- Dienstanweisung Bauvorhaben des Landes (bis 13. April 2010)
- Dienstanweisung Baubeirat (bis 13. April 2010)
- Vorschrift Ausschreibungsunterlagen Kostenvergütung (seit 6. September 2002)
- Vorschrift Auftragsvergabe Zuverlässigkeitsprüfung (seit 17. März 2003)
- Vorschrift Auftragsvergabe Bekanntmachung Internet (seit 24. Oktober 2005)
- Vorschrift Energietechnische Maßnahmen für Landesobjekte (seit 29 Mai 2009)
- Dienstanweisung Hochbauvorhaben (seit 14. April 2010)

Die Dienstanweisung „Bauvorhaben des Landes“ sah im Sinn der Entschlie-ßung des NÖ Landtags vom 27. Mai 1982 vor, dass Bauprojekte mit Sonderfi-nanzierung ab einer Größenordnung von € 3,60 Mio (Gesamtkosten) dem NÖ Landtag vorzulegen sind, wobei der Bedarfsnachweis (zB Kosten-Nutzen-Analyse), die Unterlagen über die Gesamtkosten (ohne Finanzierungskosten), die Laufzeit und die Höhe der jährlichen Rückzahlungsraten (Gesamtkosten mit Finanzierungskosten) und die Folgekosten (wie zB Facility Service, Be-triebskosten, betriebliche und bauliche Instandhaltung) beizulegen sind.

In der Vorlage für die Genehmigung des NÖ Landtags vom 26. März 2009 wurden der Bedarf und die Finanzierung nur grob dargestellt. Außerdem fehlten Angaben über die Laufzeit und Höhe der jährlichen Rückzahlungsraten, die voraussichtliche Höhe der Bauzinsen (Zwischenfinanzierung), die voraussichtliche Höhe und Dauer der Miete und eine Abschätzung der Folgekosten.

Der LRH wies daher auf die Budgethoheit des NÖ Landtags hin. Er erwartet, dass dem NÖ Landtag Bauvorhaben ab einer Größenordnung von € 3,60 Mio in Hinkunft zeitgerecht, nach Durchführung einer Projektentwicklung und des Startbaubeirats, mit den dafür vorgesehenen Unterlagen zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Dabei sind dem NÖ Landtag insbesondere auch die voraussichtlichen Finanzierungs- und Folgekosten darzulegen.

### **Ergebnis 1**

**Hochbauvorhaben ab Errichtungskosten von € 3,60 Mio sind dem NÖ Landtag mit allen in der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ vorgesehenen Unterlagen zur Beschlussfassung vorzulegen.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Hochbauvorhaben ab Errichtungskosten von € 3,60 Mio. werden künftig dem NÖ Landtag mit allen in der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ vorgesehenen Unterlagen zur Beschlussfassung vorgelegt werden.*

#### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

## **3. Behördenverfahren**

In Zusammenhang mit dem Neubau des NÖ-Haus Krems wurden folgende behördliche Bewilligungen erwirkt:

### **Bewilligung gemäß NÖ Bauordnung**

Die baurechtliche Bewilligung für die Neuerrichtung des NÖ-Haus Krems und den Abbruch der Gebäude auf den Parzellen .431/4, 426/4 und 3109/2 wurde am 11. Juni 2008 von der NÖ LIG beantragt und durch den Bürgermeister der Stadt Krems mit Bescheid vom 23. Jänner 2009 erteilt.

Mit Schreiben vom 23. Jänner 2009 gab der Baumeister im Namen und im Auftrag der NÖ LIG den Baubeginn am 20. April 2009 und das beauftragte Bauunternehmen als Bauführer bei der Baubehörde bekannt.

### **Bewilligung gemäß Gewerbeordnung 1994**

Die gewerberechtliche Bewilligung für die Errichtung und den Betrieb eines Parkhauses wurde am 11. Juni 2008 von der NÖ LIG beantragt und durch den Bürgermeister der Stadt Krems mit Bescheid vom 23. Jänner 2009 erteilt.

### **Bewilligung gemäß Straßenverkehrsordnung 1960**

Die straßenbaupolizeiliche Bewilligung für Arbeiten auf oder neben der Ringstraße, der Dinstlstraße und der Drinkweldergasse wurde durch den Bauführer beantragt und erfolgte durch den Magistrat der Stadt Krems mit Bescheiden und Verordnungen der Vorschriftenzeichen vom 4. März 2009.

### **Bewilligungen gemäß Wasserrechtsgesetz 1959**

Die wasserrechtliche Bewilligung für die Entnahme von Grundwasser für Nutzwasserzwecke bzw. zur Errichtung einer Nutzwasserbrunnenanlage wurde von der NÖ LIG am 11. Juni 2008 beantragt und erfolgte durch den Magistrat der Stadt Krems mit Bescheid vom 23. Jänner 2009.

Mit Bescheid vom 14. September 2009 wurde außerdem die (Grund-) Wasserhaltung während des Neubaus für einen Zeitraum von maximal sechs Monaten durch den Landeshauptmann, vertreten durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt WA1, bewilligt.

### **Bewilligung gemäß NÖ Starkstromwegegesetz**

Für den Bau und den späteren Betrieb war eine 20 kV-Kabeleinspeiseleitung erforderlich. Die energierechtliche Bewilligung durch den Landeshauptmann, vertreten durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Energiewesen und Strahlenschutzrecht WST6, erfolgte mit Bescheid vom 14. September 2009.

Der Antrag konnte den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht entnommen und auch während der Prüfung nicht nachgereicht werden.

### **Bewilligung gemäß NÖ Aufzugsordnung 1995**

Die baurechtliche Bewilligung für die Neuerrichtung von drei Personenaufzügen wurde von der NÖ LIG am 7. April 2010 beantragt und durch den Magistrat der Stadt Krems mit Bescheid vom 18. Mai 2010 erteilt.

## **Bewilligung gemäß NÖ Straßengesetz 1999**

Die straßenrechtliche Bewilligung für die Abänderungen an der Ringstraße (Landesstraße B 35) im Bereich der Kreuzung Ringstraße/Bahnhofplatz/Dinstlstraße, der Dinstlstraße (Gemeindestraße) im Bereich der Kreuzung Ringstraße/Dinstlstraße und der Drinkweldergasse (Gemeindestraße) im Bereich der Kreuzung Dinstlstraße/Drinkweldergasse wurde von der NÖ LIG am 11. Juni 2008 beantragt und durch den Magistrat der Stadt Krems mit Bescheid vom 23. Jänner 2009 erteilt.

## **4. Zuständigkeiten**

Für das Bauvorhaben NÖ-Haus Krems galten insbesondere folgende Zuständigkeiten:

### **4.1 NÖ Landesregierung**

Aufgrund der Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung war im überprüften Zeitraum Landeshauptmann Dr. Erwin Pröll für die „Angelegenheiten, die sich aus der Verwaltung landeseigener Bauten und Liegenschaften ergeben, soweit diese keinem anderen Mitglied der Landesregierung zugewiesen sind“ und die „Verwaltung der Amtsgebäude der Bezirkshauptmannschaften“ zuständig. Das zuständige Regierungsmitglied für die „Angelegenheiten des Hochbaues“ war ab 28. Juni 2001 Landesrat Ernest Windholz und ist seit 26. April 2003 ebenfalls der Landeshauptmann.

### **4.2 Amt der NÖ Landesregierung**

Gemäß der Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung hat die Abteilung Landeshochbau BD6 die „Angelegenheiten des Hochbaues des Landes“ wahrzunehmen. Das sind die Angelegenheiten für Neu-, Um- und Zubauten sowie Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten von Gebäuden.

Der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 oblagen die „Angelegenheiten der Landesgebäudeverwaltung, soweit diese keiner anderen Abteilung zugewiesen sind“. Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 war kreditverwaltende Dienststelle für die Errichtung, Instandhaltung und Sanierung von Bezirkshauptmannschaftsgebäuden. In manchen Fällen übernahm sie auch die Funktion als Auftraggeber.

Außerdem wickelte sie Bauvorhaben für Dritte, zB den Bund, ab, ohne die Fachkompetenz der Abteilung Landeshochbau BD6 beizuziehen. Die für die Entwicklung, Vorbereitung, Planung und Ausführung solcher Bauprojekte

erforderlichen Ressourcen und Fachkenntnisse kaufte die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 zu.

Der LRH wies darauf hin, dass damit zwei Abteilungen des Amtes der NÖ Landesregierung Hochbauvorhaben abwickeln, obwohl dafür laut Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung die Abteilung Landeshochbau BD6 zuständig ist.

Eine solche parallele Zuständigkeit ist grundsätzlich nicht wirtschaftlich, weil dadurch die für die Vorbereitung, Planung, Ausführung und Abwicklung eines Hochbauvorhabens erforderlichen baufachlichen und vergaberechtlichen Ressourcen in zwei Abteilungen vorhanden sein oder bereitgestellt werden müssen.

Außerdem sollte sich die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 auf ihre eigentlichen Aufgaben konzentrieren können. Diese umfassen beim Aufgabenbereich „Landesgebäudeverwaltung“ ihre Agenden als kreditverwaltende Dienststelle, die Sicherstellung der „nicht delegierbaren Bauherrenaufgaben“ und die Geschäftsführung des Bauberrats. Zu den „nicht delegierbaren Bauherrenaufgaben“ zählen insbesondere das Setzen der obersten Projektziele, die Mittelbereitstellung, die definitiven Entscheidungen in den einzelnen Projektphasen.

Die Aufgaben der Abteilung Landeshochbau BD6 hingegen umfassen insbesondere die baufachliche Beratung der kreditverwaltenden Dienststellen. Diese kann in Form einer Mithilfe oder einer gänzlichen Übernahme der Teilaufgaben Projektentwicklung, Projektmanagement, Projektleitung und/oder Projektcontrolling erfolgen.

Der LRH betonte weiters, dass die bestehende Aufgabenverteilung zwischen den Abteilungen Gebäudeverwaltung LAD3 und Landeshochbau BD6 auch der Qualitätssicherung und Einheitlichkeit dient. Bei der Projektentwicklung und Bedarfsplanung sollte primär landeseigenes Personal mit praxisnaher Erfahrung im Landeshochbau mitwirken, weil selbst für die Beauftragung und Kontrolle von externen Unternehmungen (Architekten, Generalplaner, Ingenieurkonsulenten) technische Erfahrung und Sachverstand erforderlich sind.



## **Ergebnis 2**

**Hochbauvorhaben des Landes sind gemäß den in der Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung vorgesehenen Zuständigkeiten sowie gemäß den Vorgaben der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ abzuwickeln. Unwirtschaftliche Doppelgleisigkeiten sind auszuschließen.**

### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Durch den Beschluss der Landesregierung vom 30.1.2007 wurde die formelle Zuständigkeit der Abteilung Gebäudeverwaltung zur Leitung des Hochbauvorhabens NÖ-Haus Krems begründet.*

*Die Abteilung Gebäudeverwaltung beauftragt mit dem Management von Hochbauvorhaben nur einschlägig erfahrene Ingenieurkonsulenten, wobei in den vergaberechtlichen Findungsverfahren der Qualität des Angebotes der Bieter eine hohe Zuschlagsgewichtung zukommt.*

*Zur künftigen Klarstellung der Aufgabenverteilung bei den „Angelegenheiten des Hochbaues des Landes“ wird eine Anpassung in der Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung in Aussicht genommen werden.*

*Hinsichtlich der Abwicklung solcher Vorhaben gemäß den Vorgaben der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ wird das Ergebnis im Übrigen zur Kenntnis genommen.*

### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Mit dem zitierten Beschluss der Landesregierung wurde lediglich dem Leiter der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 der Vorsitz des Baubeirats übertragen, was für kreditverwaltende Abteilungen vorgesehen ist. Der NÖ Landesrechnungshof bekräftigt, dass parallele Zuständigkeiten unwirtschaftlich sind. Die Abwicklung von Hochbauvorhaben sollte primär mit dem Fachpersonal der Abteilung Landeshochbau BD6 durchgeführt werden, weil selbst für die Beauftragung und Kontrolle von Ziviltechnikern eigene praktische Erfahrung in der Projektabwicklung und technischer Sachverstand erforderlich sind.*

## 5. Projektleitung

Die Errichtung des NÖ-Haus Krems stellte ein Projekt im Sinne der Dienst-anweisung „Projektmanagement“ dar. Auftraggeber des Bauprojekts war die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3. Sie hatte als Auftraggeber die Projektlei-tung einzusetzen und einen schriftlichen Projektauftrag zu erteilen.

Die Projektleitung umfasst zumindest die nicht delegierbaren Bauherrenlei-stungen sowie die direkte Verantwortung für die Erreichung der Projektziele.

Der Leiter der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 beauftragte innerhalb der Abteilung einen Mitarbeiter mündlich mit der Projektleitung für das NÖ-Haus Krems. Der in der Dienst-anweisung vorgesehene schriftliche Projektauftrag unterblieb. Somit waren die Projektziele (Kosten, Meilensteine, Termine, Qualitäten) nicht schriftlich vereinbart.

### **Ergebnis 3**

**Hochbauvorhaben sind nach der Dienst-anweisung „Projektmanage-ment“ abzuwickeln, wobei Projektleiter für Bauvorhaben schriftlich zu beauftragen und Projektaufträge als verbindliche Vorgaben zu formulieren sind.**

### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen.*

### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Der NÖ Landesrechnungshof erwartet, dass die Empfehlung bei künftigen Projek-ten umgesetzt wird.*

## 6. Projektaufbau

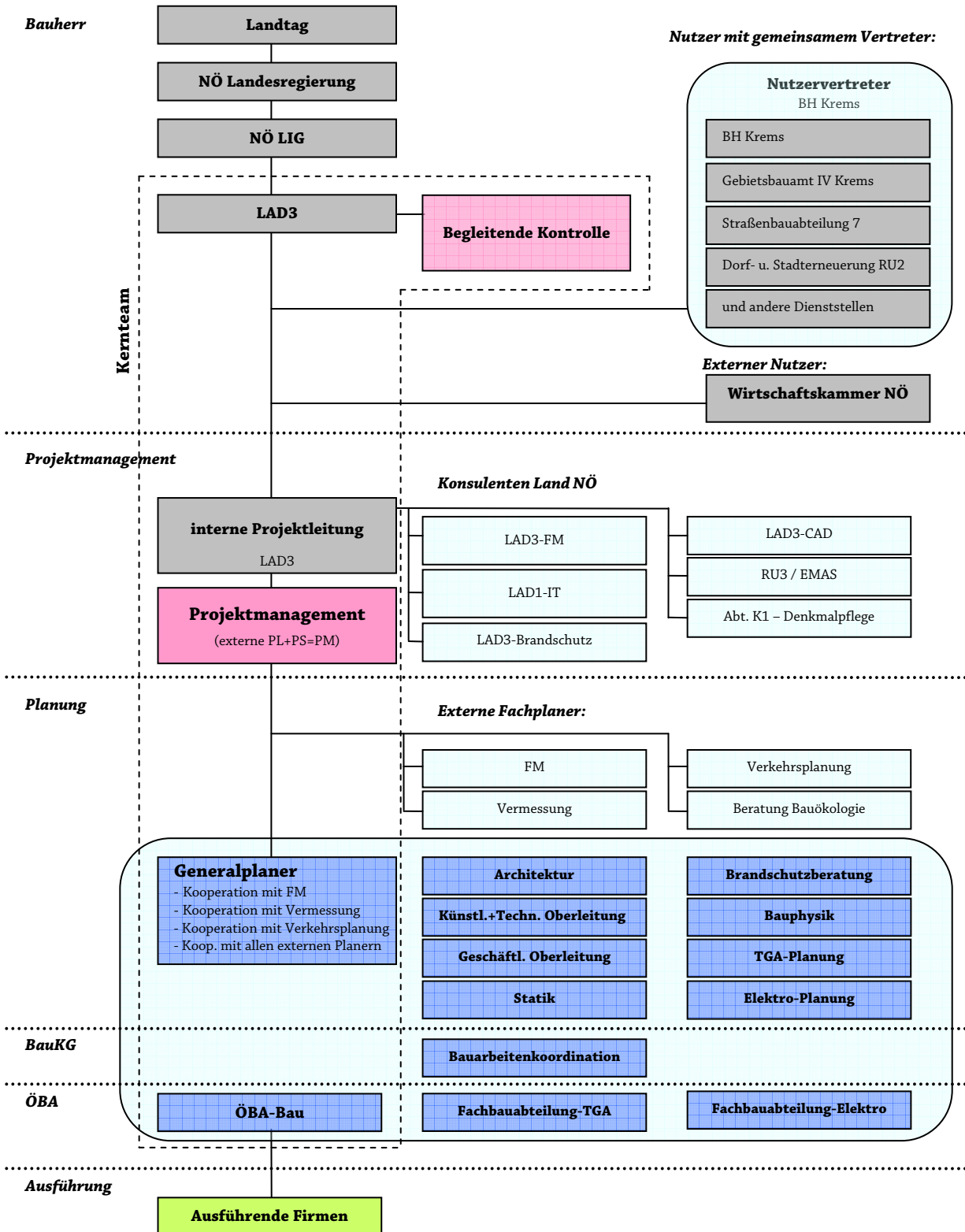
Wie aus dem Beschluss des NÖ Landtags und der Bautafel ersichtlich war, wirkten an der Errichtung des NÖ-Haus Krems im Wesentlichen folgende Projektteilnehmer mit:

<b>Funktion</b>	<b>Projektteilnehmer</b>
Bauherr	Land NÖ bzw. NÖ Landesimmobiliengesellschaft (NÖ LIG)
Miteigentümer, Vermieter Finanzierungsmanagement	NÖ Landesimmobiliengesellschaft
Miteigentümer	Gebäudeerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. (Wirtschaftskammer NÖ)
Baubeauftragter	Land NÖ bzw. Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3
Mieter, Projektleitung	Land NÖ Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3
Nutzer	Dienststellen des Landes NÖ und Wirtschaftskammer NÖ, Bezirksstelle Krems
Nutzervertreter	Bezirkshauptmannschaft Krems, Bürodirektion
Projektmanagement, Projektsteuerung	Hans Lechner Ziviltechniker-GmbH
Begleitende Kontrolle	HYPO NOE Real Consult GmbH <sup>1</sup>
Generalplanung Örtliche Bauaufsicht Bauarbeitenkoordination	ARGE NÖ-Haus Krems , AllesWirdGut – Feld72 – FCP Fritsch, Chiari & Partner Ziviltechniker-GmbH

Die Projektleitung wählte folgenden Projektaufbau (Grafik für die Darstellung im Bericht leicht modifiziert):

---

<sup>1</sup> Ursprünglich: NÖ Hypo Bauplanungs- und Bauträgersgesellschaft m.b.H. (kurz Hypo Bauplan). Die Gesellschaft ist eine Konzerngesellschaft der HYPO NOE Gruppe, die sich im Alleineigentum des Landes NÖ befindet.



Der LRH verwies demgegenüber auf den standardmäßigen Projektaufbau gemäß Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“, wonach die inhaltlich betroffenen Fachabteilungen in jede maßgebliche Projektentscheidung einzubinden sind und landesinterne Kontrollen vorgesehen sind.

Dieser sieht den NÖ Landtag und die NÖ Landesregierung als Entscheidungsträger, den Baubeirat mit beratender Funktion sowie ein Bauprojektmanagement bestehend aus Auftraggeber, Projektleitung und Projektsteuerung vor und definiert dafür klare Zuständigkeiten und Verantwortungen.

Beim Neubau des NÖ-Haus Krems waren eine Projektleitung innerhalb der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 und ein von dieser beauftragtes Projektmanagement durch ein befugtes Unternehmen außerhalb der Landesverwaltung eingerichtet. Das Projektmanagement umfasste die externe Projektleitung und die Projektsteuerung, wobei Dienststellen des Landes NÖ als Konsulenten fungierten. Die Abteilung Landeshochbau BD6 schien in diesem Projektaufbau nicht auf und wurde auch nicht eingebunden.

Der LRH sah darin keinen wirtschaftlichen Vorteil und empfahl, beim Projektaufbau entsprechend der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ vorzugehen und primär erfahrene Fachleute des Landes einzusetzen.

### **Ergebnis 4**

**Für die Entwicklung, Vorbereitung, Planung, Ausführung und Nachbetreuung von Hochbauvorhaben ist der standardmäßige Projektaufbau gemäß Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ heranzuziehen, wobei primär die erfahrenen Fachleute des Landesdienstes einzusetzen sind.**

### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Die Abteilung Gebäudeverwaltung beauftragt mit dem Projektmanagement von Hochbauvorhaben ausschließlich einschlägig erfahrene und kompetente Ingenieurkonsulenten; der wirtschaftliche Vorteil der Beschäftigung dieser Experten für das Land Niederösterreich besteht darin, dass diese für die Einhaltung der Projektziele, insbesondere der Kostenvorgaben insofern direkt verantwortlich sind, als die Beurteilung ihres Angebotes in einem Folgeprojekt von der Einhaltung der Projektziele des abgeschlossenen Bauvorhabens abhängig ist. Diese unternehmensbezogene Kosten- und Zielverantwortlichkeit führt in der großen Mehrheit der von externen Ingenieurkonsulenten gemanagten Bauvorhaben zur Unterschreitung der genehmigten Baubudgets und zu Einsparungen für das Land Niederösterreich.*

*Die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ ist die Grundlage für die Abwicklung von Hochbauvorhaben; die Beschäftigung externer Experten ist dann zweckmäßig,*

wenn entweder die Fachleute aus dem Landesdienst wegen fehlender Personalkapazität nicht verfügbar sind oder über keine einschlägige Erfahrung mit einem spezifischen Bauvorhaben haben, wobei als Anwendungsfall für Letzteres insbesondere Bauvorhaben für Dritte (Bundesministerien, internationale Organisationen, Universitäten etc.) in Frage kommt.

Im Übrigen wird das Ergebnis zur Kenntnis genommen.

### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Auch bei Bauvorhaben für Dritte, die vom Land NÖ abgewickelt werden, ist im Sinne eines einheitlichen Geschäftsgangs gemäß Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ vorzugehen. Die ausschließliche Beschäftigung externer Ziviltechniker bedeutet keinen generellen wirtschaftlichen Vorteil für das Land NÖ. Der NÖ Landesrechnungshof bekräftigt, dass selbst für die Beauftragung und Kontrolle von Ziviltechnikern technische Erfahrung und Sachverstand erforderlich sind. Die Einhaltung der Projektziele und die Wahrung der Bauherrninteressen sind mit einer professionellen Projektleitung zu gewährleisten.*

## **7. Baubeauftragung**

Die NÖ LIG fungierte formal als Bauherr für die Errichtung des NÖ-Haus Krems und beauftragte mit dem „Baubeauftragungsvertrag“ vom 22. Jänner 2009 damit das Land NÖ bzw. Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3.

Mit dem Baubeauftragungsvertrag übernahm die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 für das Land NÖ in eigener Verantwortung, jedoch im Namen und auf Rechnung der NÖ LIG die mit der schlüsselfertigen Herstellung des genannten Objekts verbundenen Planungen, Ausschreibungsverfahren, Koordinierungs- und Bauüberwachungsarbeiten entsprechend den genehmigten Plänen, der Baubeschreibung, den behördlichen Auflagen und den veranschlagten Gesamtinvestitionskosten.

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 haftet der NÖ LIG gegenüber für eine sach- und fachgerechte Planung und Bauführung sowie für die Einhaltung der veranschlagten Gesamtinvestitionskosten. Für die erbrachten Eigenleistungen kann die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 ein Baubetreuungsentgelt in Höhe von 0,4 % der Nettoerrichtungskosten verrechnen, welche in den Gesamtinvestitionskosten Deckung finden müssen.

Die vertraglichen Leistungen können durch eigene Mitarbeiter der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 oder befugte Unternehmer erbracht werden.

Die Vertragspartner handhabten die Baubeauftragung als in-house-Vergabe ohne Wettbewerb, was der geübten Praxis entsprach.

**Im Hinblick auf einen privaten Miteigentümer an der NÖ LIG und die Judikatur des EuGH zu in-house-Vergaben empfahl der LRH, die rechtlichen Anforderungen für künftige Baubeauftragungen von den zuständigen Stellen beim Amt der NÖ Landesregierung klären zu lassen.**

## 8. Aktenführung

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 erfasste die Unterlagen betreffend die Baumaßnahme NÖ-Haus Krems ab Mai 2004 im elektronischen Akt (ELAK) unter der Bezeichnung „LAD3-LIEG-18007-2004“.

Unter dieser Zahl waren mehr als 1000 Ordnungsnummern chronologisch angelegt, die zum Teil noch untergliedert waren oder mehrere Schriftstücke enthielten. Die chronologische Aktenführung war nicht bereichs- und gewerkeweise strukturiert. Die unübersichtliche Aktenablage erschwerte das Auffinden der Dokumente zu bestimmten Themen.

Wie bereits in seinem Bericht 8/2005, BH Wien-Umgebung, Außenstelle Schwechat, verwies der LRH auf das bei der Abteilung Landeshochbau BD6 speziell für die Abwicklung und Dokumentation von Bauprojekten entwickelte Regelwerk für den ELAK. Die Systematik der Ablage (Ordnungsnummer, Sammelbogen, Dateiname etc.) von Unterlagen wird dabei mit einem vordefinierten Nummernschlüssel vereinheitlicht.

### **Ergebnis 5**

**Für die Aktenführung und Dokumentation von Hochbauvorhaben ist das bei der Abteilung Landeshochbau BD6 dafür entwickelte Regelwerk für den elektronischen Akt einzusetzen.**

### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen. Künftig wird für die Aktenführung und Dokumentation von Hochbauvorhaben das bei der Abteilung Landeshochbau dafür entwickelte Regelwerk für den elektronischen Akt eingesetzt.*

### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

## 9. Baubeirat

Das Bauvorhaben NÖ-Haus Krems begann im Jahr 2003 mit der mündlichen Übereinkunft von Vertretern der Stadt Krems und des Landes NÖ, ein gemeinsames Projekt „Hotel/Veranstaltungszentrum/Parkgarage/Landesamtsgebäude“ auf dem Areal „Alte Sporthalle“ umzusetzen.

Für das Bauvorhaben galt die Dienstanweisung „Baubeirat“ zunächst in der Fassung vom 4. März 2003 und sodann in der Fassung vom 21. November 2005 sowie vom 30. Juni 2008. Diese sah vor, dass vor dem Beginn der Projektvorbereitung des Bauvorhabens von der NÖ Landesregierung ein Baubeirat (Startbaubeirat) zu bestellen ist, wenn die Gesamtkosten voraussichtlich € 1,50 Mio übersteigen werden. Der Baubeirat hat alle wichtigen Angelegenheiten zu behandeln, wie insbesondere:

- Ziele der Bauführung unter Berücksichtigung übergeordneter und konkurrierender Planungen unter Definition des Leistungsziels mit angeschlossenem Motivenbericht
- Eignung der für die Bauführung in Aussicht genommenen Grundstücke
- Raum- und Funktionsprogramm sowie Ausstattungsprogramm
- Kostenrahmen aufgrund der festgelegten Planungsgrundlagen
- Abschätzung der Folgekosten
- Bauzeit- und Finanzierungsplan unter Angabe der wesentlichen Entscheidungstermine wie, zB Freigaben für Planung und Ausführung
- Vorentwurf und Kostenschätzung
- Beratung des Auftraggebers bei Entscheidungen in Vergabeverfahren

Dem Baubeirat gehören unter anderem der Leiter der kreditverwaltenden Dienststelle, der Leiter der Abteilung Finanzen F1 und der Leiter der Abteilung BD6 an. Wie der LRH feststellte, wurde der Baubeirat erst in der Sitzung der NÖ Landesregierung am 30. Jänner 2007 bestellt und konnte daher nicht mehr alle ihm obliegenden Aufgaben wahrnehmen.



### **Ergebnis 6**

**Baubeiräte sind gemäß der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ nach der Projektentwicklung und am Beginn der Projektvorbereitung (Startbaubeirat) zu bestellen und sodann mit allen wichtigen Angelegenheiten zu befassen (Planungs- und Ausführungsfreigabe-Baubeiräte).**

### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen.*

### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Der NÖ Landesrechnungshof erwartet, dass die Empfehlung bei künftigen Projekten umgesetzt wird.*

## **10. Ausgangssituation**

Im Jahr 2003 wurde die räumliche Situation der an unterschiedlichen Standorten untergebrachten Landesdienststellen in Krems als „unbefriedigend“ eingestuft. Die Bezirkshauptmannschaft Krems, das NÖ Gebietsbauamt IV, die NÖ Straßenbauabteilung 7, die Dorf- und Stadterneuerung, das Amt des Bezirksschulrates Krems Land und das Amt des Bezirksschulrates Krems Stadt, sollten daher in einem Verwaltungsgebäude untergebracht werden. Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 nannte dafür folgende Vorteile:

- alle Landesdienststellen in Krems sind in einem Haus untergebracht, Verwaltung nur eines Gebäudes
- gemeinsame Nutzung der Infrastruktur wie zB Sozialraum, Besprechungs-, Schulungs- und Aufenthaltsräume, Parkhaus, IT-Ausstattung
- interne Synergien bei Verwaltungsabläufen wie zB kurze Dienstwege

Im Einzelnen stellte sich die Ausgangssituation 2003 wie folgt dar:

### **Bezirkshauptmannschaft Krems**

Die Bezirkshauptmannschaft Krems war in einem Gebäude in 3500 Krems, Körnermarkt 1, untergebracht. Die Liegenschaft befand sich seit 1826 im Eigentum des Landes NÖ und wurde 2002 an die NÖ LIG übertragen. Das darauf befindliche denkmalgeschützte Gebäude umfasst 2.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche (ohne Keller). Die jährlichen Betriebskosten beliefen sich auf rund € 67.000 (inkl. USt).

Nach Ausschöpfen aller Raumreserven durch diverse Umbauarbeiten umfasste das Gebäude zuletzt 86 Arbeitsplätze. Das Fachgebiet Jugendwohlfahrt war mit zehn Arbeitsplätzen, rund zehn Gehminuten vom Hauptgebäude entfernt, im Objekt Gaswerksgasse/Wiedengasse untergebracht.

### NÖ Gebietsbauamt IV

Das NÖ Gebietsbauamt IV war ab September 2001 in einem ehemaligen Verwaltungsgebäude der EVN in der Gaswerksgasse/Wiedengasse unter der Adresse Gaswerksgasse 9 mit 26 Arbeitsplätzen eingemietet. Dort befanden sich außerdem zwei Garagen mit zehn PKW-Stellplätzen sowie 87 nicht gedeckte PKW-Stellplätze.

Laut Angabe der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 entsprachen die Raumsituation und die Bausubstanz in energietechnischer Hinsicht nicht mehr den Anforderungen, sodass umfangreiche Investitionen am angemieteten Objekt erforderlich gewesen wären.

Die Angaben waren für den LRH nicht nachvollziehbar, weil die Raumgrößen und die Parkplatzsituation angemessen waren. Die Fassade war teilweise mit einer Vollwärmeschutzdämmung versehen. Bezüglich der energietechnischen Situation lagen jedoch keine Kennzahlen vor.

Eigentümerin der Liegenschaft Gaswerksgasse/Wiedengasse war bis 30. September 2009 die EVN und danach das Land NÖ, das die Liegenschaft rund 20 Monate vor dem Auszug erwarb.

### Kauf der Liegenschaft

Der Kauf der Liegenschaft erfolgte mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 29. September 2009 zu einem Kaufpreis von € 2,60 Mio, im Wesentlichen mit der Begründung, dass die attraktive Lage, die großen Nutzflächen und das weitläufige Areal aufgrund der Flächenwidmung Bauland-Kerngebiet „ein hohes Maß an Flexibilität und Entwicklungspotential“ biete.

Der Kaufpreisermittlung lagen Gutachten der Verkäuferin und der Käuferin zugrunde, die den Verkehrswert nach Bewertungsdifferenzen von € 0,82 Mio letztlich mit € 2,62 Mio zum 3. September 2009 festlegten.

Im Rechnungsabschluss 2009 wurden die Ausgaben im Teilabschnitt 84000 „Grundbesitz“ als „Vermehrte Grundankäufe für Landeskliniken ...“ ausgewiesen.

**Der LRH wies darauf hin, dass Ausgaben im Voranschlag und Rechnungsabschluss im Sinne der Budgetwahrheit richtig darzustellen sind.**

## **Dorf- und Stadterneuerung**

Die Dorf- und Stadterneuerung ist ein Teilbereich der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik RU2 und war seit September 2001 mit zwölf Arbeitsplätzen ebenfalls im ehemaligen EVN-Gebäude in der Gaswerk-gasse/Wiedengasse untergebracht; die Stadterneuerung im Hauptgebäude, die Dorferneuerung im ehemaligen Magazingebäude.

## **Amt des Bezirksschulrates Krems Land Amt des Bezirksschulrates Krems Stadt**

Die beiden Ämter des Bezirksschulrates (Bundesdienststellen) waren mit insgesamt fünf Arbeitsplätzen im ehemaligen EVN-Gebäude Gaswerk-gasse/Wiedengasse unter der Adresse Wiedengasse 4 (ehemaliges Wohngebäude, 1. OG) untergebracht. Mit dem Bund bestand ein Übereinkommen bezüglich der Unterbringung. Die jährlichen Betriebskosten beliefen sich auf rund € 32.000 (inkl. USt).

Bis zum Kauf durch das Land NÖ am 30. September 2009 betragen die Mietzins für die vom Land NÖ gemieteten bzw. benutzten Liegenschaftsteile in der Gaswerk-gasse/Wiedengasse zuletzt rund € 109.000 pro Jahr (exkl. Betriebskosten, exkl. USt).

## **NÖ Straßenbauabteilung 7**

Die NÖ Straßenbauabteilung 7 war seit dem Jahr 1976 in drei (ehemaligen) Eigentumswohnungen (1. bzw. 2. OG) am Bahnhofsplatz 6 untergebracht. Die zwei Wohnungen im 1. OG waren zusammengelegt, jene im Jahr 1989 zugekaufte Wohnung befand sich unmittelbar darüber im 2. OG. Die Wohnungen wurden jeweils als Büro adaptiert, in Summe mit einer Nutzfläche von rund 424 m<sup>2</sup> für zuletzt 22 Büroarbeitsplätze (exklusive einem Dienstkraftwagenlenker und einer Reinigungskraft). Diesen Büroeinheiten waren ein Kellerabteil als Archiv und ein Abstellraum sowie drei nicht gedeckte und nicht reservierte PKW-Parkplätze angeschlossen. Die jährlichen Betriebskosten beliefen sich auf rund € 20.000 (inkl. USt).

Mit der zuständigen Abteilung Straßenbetrieb ST2 wurde kein Einvernehmen über die Unterbringung der Verwaltung der NÖ Straßenbauabteilung 7 im NÖ-Haus Krems hergestellt. In mehreren anderen Straßenbauabteilungen wurden die Verwaltung der Straßenbauabteilung mit den ihr unmittelbar angeschlossenen Betriebswerkstätten, der ihr unterstehenden Brückenmeisterei und der ihr ebenfalls unterstehenden Straßenmeisterei zusammen geführt, so zB in Hollabrunn, Wiener Neustadt, Wolkersdorf, St. Pölten und

Waidhofen/Thaya. Obwohl die NÖ Strassenverwaltung ein geeignetes großes Betriebsgrundstück mit Betriebswerkstätte, Brückenmeisterei und Straßenmeisterei in Krems besitzt, wurde eine Übersiedlung der Straßenbauabteilung dorthin nicht untersucht.

### **Feststellungen zur Ausgangssituation**

Der LRH verwies zusammenfassend auf die unterschiedliche Ausgangssituation der Landesdienststellen in Krems. Die bestehende räumliche Situation wurde weder funktionell noch wirtschaftlich aufbereitet. Beispielsweise erfolgten keine Nutzflächenanalyse und keine Gegenüberstellung der gegebenen mit den voraussichtlichen künftigen Betriebskosten oder eine Analyse der Parkplatzsituation und der damit verbundenen Kosten. Außerdem waren nicht alle betroffenen Dienststellen in die Projektentwicklung eingebunden. Der LRH empfahl im Rahmen der Projektentwicklung eines Neubaus, die bestehende Gesamtsituation in Abstimmung mit den betroffenen Dienststellen funktionell und wirtschaftlich zu bewerten.

Der LRH hätte sich bei einem Bauvorhaben dieser Größenordnung eine Kosten-Nutzen-Analyse erwartet.

### **Ergebnis 7**

**Im Rahmen der Projektentwicklung eines Neubaus ist die bestehende Gesamtsituation funktionell und wirtschaftlich zu bewerten und dem Startbaubeirat zur Beratung vorzulegen.**

### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen.*

### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Der NÖ Landesrechnungshof erwartet, dass die Empfehlung bei künftigen Projekten umgesetzt wird.*

## **11. Raum- und Funktionsprogramm**

Das Raum- und Funktionsprogramm wurde aufgrund der erforderlichen Arbeitsplätze, der verschiedenen Raumtypen und der daraus resultierenden Nettogrundrissflächen entwickelt. Die hierzu erforderlichen Erhebungen und Planungen nahm faktisch die Bürodirektion der Bezirkshauptmannschaft

Krems vor. Vom Jänner 2004 bis zum Mai 2007 wurden 13 Versionen des Raum- und Funktionsprogramms erarbeitet.

### Bedarfsplanung

Die Planung der einzelnen Büroräume des NÖ-Haus Krems lehnte sich an die zehn „Raumtypen NÖ Landhaus“ an, die auch für die Errichtung des Regierungsviertels in St. Pölten galten.

Raumtypen NÖ Landhaus		
Raumtyp	Bezeichnung	Nutzfläche
Typ I	Ein Sachbearbeiter mit normalem Besprechungs- und Archivaufwand	11,5 m <sup>2</sup>
Typ II a	Kanzleileiter bzw. Zwischenvorgesetzter	16,8 m <sup>2</sup>
Typ II b	Besprechungszimmer für 6 Teilnehmer	16,8 m <sup>2</sup>
Typ III a	Dienststellenleiter	23,0 m <sup>2</sup>
Typ III b	Zwei Sachbearbeiter mit normalem Besprechungs- und Archivaufwand oder zwei Sekretärinnen	23,0 m <sup>2</sup>
Typ III c	Besprechungszimmer für acht Teilnehmer	23,0 m <sup>2</sup>
Typ IV a	Drei Sachbearbeiter ohne Besprechungs- und Archivaufwand oder drei Schreibkräfte	28,8 m <sup>2</sup>
Typ IV b	Besprechungszimmer für 12 Teilnehmer	28,8 m <sup>2</sup>
Typ V a	Drei Sachbearbeiter mit normalem Besprechungs- und Archivaufwand	34,6 m <sup>2</sup>
Typ VI	Vier Sachbearbeiter mit normalem Besprechungs- und Archivaufwand	46,8 m <sup>2</sup>

Der LRH hat die tatsächlich vorhandenen Bediensteten bzw. erforderlichen Arbeitsplätze bei den einzelnen Nutzereinheiten erhoben und mit den geplanten bzw. letztlich errichteten Arbeitsplätzen verglichen. Die jeweiligen Differenzen wurden als Reserve dargestellt:

### Bezirkshauptmannschaft Krems

Nutzereinheit	Anzahl der Bediensteten	Sonder-Arbeitsplätze	errichtete Arbeitsplätze	Reserve
BH Krems	96	5	111	12

Der Dienstpostenplan für die Bezirkshauptmannschaft enthielt 79,5 Dienstposten. Im Jänner 2011 waren dort 96 Personen (Vollzeit und Teilzeit) be-

schäftigt. Eine Person war im Sonderurlaub und wurde nicht mitberücksichtigt.

Für die Reinigungskraft (auch Mithilfe bei der Essensausgabe), den Dienstkraftwagenlenker und zwei Hausarbeiter wurde je ein vollwertiger Büroarbeitsplatz zur alleinigen Nutzung geschaffen. Weitere fünf Arbeitsplätze mit Sondernutzung sind nicht ständig besetzt und sollen wie folgt genutzt werden:

- 2 zusätzliche Arbeitsplätze zur Katastropheneinsatzleitung
- 1 Arbeitsplatz für einen „Einschulungsjuristen“
- 1 Arbeitsplatz für den Vertragsarzt
- 1 Arbeitsplatz im Beratungszimmer der Jugendabteilung

Der LRH wies darauf hin, dass die Räume mit den beiden Arbeitsplätzen für eine Katastropheneinsatzleitung zu klein sind und je nach Bedarf eines der mittleren oder großen Besprechungszimmer dafür zur Verfügung stünden. Diese Arbeitsplätze wurden daher als Reserve eingestuft.

Außerdem enthielten die Pläne im „Raumverband“ der Bezirkshauptmannschaft zehn weitere nicht zuordenbare Arbeitsplätze, die ebenfalls als Reserve eingestuft wurden, sodass insgesamt zwölf Reservearbeitsplätze vorhanden sind.

## NÖ Gebietsbauamt IV

Nutzereinheit	Anzahl der Bediensteten	errichtete Arbeitsplätze	Reserve
NÖ Gebietsbauamt IV	24 (inkl. 1 Reinigungskraft)	26	3

Der Dienstpostenplan für das NÖ Gebietsbauamt IV enthielt 24 Dienstposten, wovon ein Dienstposten der Dorf- und Stadterneuerung zur Verfügung stand. Im Jänner 2011 waren für das NÖ Gebietsbauamt IV 24 Personen (Vollzeit und Teilzeit) tätig. Eine zusätzliche Person war auf Sonderurlaub und wurde nicht mitberücksichtigt. Unter den Bediensteten befand sich auch eine Reinigungskraft mit einem Beschäftigungsausmaß von 50 %. Da im NÖ-Haus Krems keine eigenen Reinigungskräfte für das NÖ Gebietsbauamt IV, insbesondere kein eigener Arbeitsplatz (ist gleich Schreibtisch), benötigt wird, wurde auf diese Weise ein Reservearbeitsplatz geschaffen.

Im Bereich des NÖ Gebietsbauamtes IV stellte der LRH insgesamt drei Reservearbeitsplätze fest.

## NÖ Straßenbauabteilung 7

Nutzereinheit	Anzahl der Bediensteten	errichtete Arbeitsplätze	Reserve
NÖ Straßenbauabteilung 7	26 (inkl. 2 Reinigungskräfte und 1 Kfz-Lenker)	27 (inkl. 2 Zeichenarbeitsplätze)	4

Bei der NÖ Straßenbauabteilung 7 fanden erste (dokumentierte) Erhebungen Anfang 2004 statt. Für 25 Arbeitsplätze (inkl. Raumpflege und Dienstkraftwagenlenker) wurde damals ein Bedarf von rund 600 m<sup>2</sup> Nettogrundrissfläche gemeldet.

Der Dienstpostenplan für das Büro der NÖ Straßenbauabteilung 7 enthielt 23 Dienstposten. Im Jänner 2011 waren dort 26 Personen (Vollzeit und Teilzeit) beschäftigt. Darin enthalten waren zwei Reinigungskräfte mit einem Beschäftigungsausmaß von je 50 % und ein Dienstkraftwagenlenker. Da im NÖ-Haus Krems keine eigenen Reinigungskräfte für die NÖ Straßenbauabteilung 7, insbesondere kein eigener Arbeitsplatz (Schreibtisch), benötigt wird, wurden auf diese Weise zwei Reservearbeitsplätze geschaffen.

Laut Angabe der Gruppe Straße ist vorgesehen, die Dienstposten für die Lenker von Dienstkraftwagen auslaufen zu lassen. Das für den Dienstkraftwagenlenker geschaffene Zimmer im NÖ-Haus Krems entspricht somit einem zusätzlichen Reservearbeitsplatz. Das ergab insgesamt eine Reserve von vier Arbeitsplätzen.

Der Zeichenraum mit einer Nutzfläche von 41,11 m<sup>2</sup> ist mit zwei Zeichenplätzen und zusätzlichen zwei Arbeitsplätzen ausgestattet und stellt eine Besonderheit dar.

## Abteilung Brückenbau ST5

Nutzereinheit	Anzahl der Bediensteten	errichtete Arbeitsplätze	Reserve
Abteilung Brückenbau, Außenstelle Nord Zwettl	8	8	8

Die Abteilung Brückenbau ST5 unterhält bereits seit langem eine Außenstelle Süd im Ortsteil Oeynhausens der Stadtgemeinde Traiskirchen und eine Außenstelle Nord in der Stadtgemeinde Zwettl. Für die Brückenbau-Außenstelle Nord wurde im Jahr 1991 gemeinsam mit der Brückenmeisterei Zwettl an einem bestehenden Standort an der Landesstraße B 38 ein neues Verwaltungsgebäude errichtet.

Bereits der Entwurf vom 16. März 2005 sah als Option für die NÖ Straßenbauabteilung 7 einen Raumbedarf für eine „Brückenaußenstelle“ mit zwölf Personen und rund 230 m<sup>2</sup> Flächenbedarf (für den Standort Alte Sporthalle) vor, womit die Übersiedlung der Brückenbau-Außenstelle Nord nach Krems gemeint war. Eine Begründung dafür war nicht dokumentiert.

Die Raumbedarfsaufstellung vom 20. Juli 2007 wies einen Raumbedarf von 162 m<sup>2</sup> für zwölf Personen aus. In dem der Bauausführung zugrunde liegenden Raumbuch war für die Brückenbau-Außenstelle eine Netto-Grundrissfläche von 107 m<sup>2</sup> für acht Personen ausgewiesen, wobei die Übersiedlung der Außenstelle Zwettl nach Krems noch nicht geklärt war. In einem Schreiben des Generalplaners an die Projektsteuerung vom 5. Oktober 2010 wurde eine Klärung urgiert.

Laut Nachfrage des LRH bei der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 (Besprechung vom 17. November 2010) wird die Brückenbau-Außenstelle in Zwettl nicht nach Krems übersiedeln. Demnach wurden für die Brückenbau-Außenstelle acht Arbeitsplätze mit einer Netto-Grundrissfläche von 107 m<sup>2</sup> zuviel errichtet.

### Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik RU2, Dorf- und Stadterneuerung

Nutzereinheit	Anzahl der Bediensteten	errichtete Arbeitsplätze	Reserve
Dorf- und Stadterneuerung	13	14	1

Im Dienstpostenplan des Landes NÖ waren für die Dorf- und Stadterneuerung, Außenstelle Krems, nur fünf Dienstposten enthalten. Tatsächlich waren im Jänner 2011 dort jedoch 13 Personen (Vollzeit und Teilzeit) beschäftigt. Davon war ein Beschäftigter im Dienstpostenplan des Gebietsbauamtes IV enthalten. Zwei weitere Beschäftigte stellten der Verein Jugend und Arbeit bzw. der Verein Null-Handicap bei und waren daher im Dienstpostenplan nicht enthalten. Somit liegt insgesamt ein Reservearbeitsplatz vor.

### Regionalmanagement NÖ Mitte

Nutzereinheit	errichtete Arbeitsplätze	Reserve
Regionalmanagement NÖ-Mitte	4	4



Das Regionalmanagement NÖ, Verein zur Unterstützung der Landesentwicklung, betreibt fünf Regionalbüros: Waldviertel-Zwettl, Weinviertel-Zisterdorf, Industrieviertel-Katzelsdorf, NÖ-Mitte-Neulengbach, Mostviertel-Oehling. Das Raum- und Funktionsprogramm sah für das Regionalmanagement NÖ-Mitte vier Arbeitsplätze in vier Einzelbüroräumen im Raumverband der Dorf- und Stadterneuerung vor. Der Verein Regionalmanagement hatte für das Regionalbüro NÖ-Mitte jedoch bereits Büroräumlichkeiten in St. Pölten angemietet und die neue Adresse des Regionalmanagements NÖ und des Regionalverbandes NÖ-Mitte im Amtsblatt 1/2011 der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten veröffentlicht.

Da das Regionalmanagement NÖ-Mitte nicht nach Krems übersiedelt, wurden vier Arbeitsplätze mehr errichtet als erforderlich.

### Abteilung Kindergärten K5, Kindergarteninspektorin

Nutzereinheit	Anzahl der Bediensteten	errichtete Arbeitsplätze	Reserve
Kindergarteninspektorin	1	2	1

Die Kindergarteninspektorinnen sind generell auf dislozierten Arbeitsplätzen der Abteilung Kindergärten K5 bei den Bezirkshauptmannschaften untergebracht. Der Raumbedarf für die Kindergarteninspektorin in Krems wurde nicht bei der zuständigen Abteilung Kindergärten K5 erhoben, sondern direkt mit der Kindergarteninspektorin festgestellt.

Im NÖ-Haus Krems wurde dafür im 4. OG des Bauteils A ein Büroraum mit einer Nutzfläche von rund 31 m<sup>2</sup> vorgesehen. Dieser ist mit zwei Schreibtischen, vier Sesseln und weiteren Büromöbeln ausgestattet. Der zweite Arbeitsplatz wurde von der Bezirkshauptmannschaft Krems mit einer eventuellen Zuteilung einer Sekretärin begründet. Daneben war für die Dienststellenpersonalvertretung der Kindergärtnerinnen ein Besprechungsraum mit einer Nutzfläche von rund 17 m<sup>2</sup> vorhanden, der mit zwei Tischen, sechs Sesseln und weiteren Büromöbeln ausgestattet war.

Da es kein Musterraumprogramm für einen dislozierten Arbeitsplatz einer Kindergarteninspektorin gibt, kann die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 dafür keine einheitliche Planung vornehmen. Außerdem bestand auf keiner anderen Bezirkshauptmannschaft ein eigener Raum für die Dienststellenpersonalvertretung der Kindergärtnerinnen.

Somit wurde auch hier ein nicht erforderlicher Arbeitsplatz errichtet.

**Ergebnis 8**

**Für die dislozierten Arbeitsplätze der Kindergarteninspektorinnen ist mit der Abteilung Kindergärten K5 ein Musterraumprogramm zu erarbeiten und bei Neu- und Umplanungen von Bezirkshauptmannschaften anzuwenden.**

**Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen*

**NÖ Landesrechnungshof:**

*Der NÖ Landesrechnungshof erwartet, dass die Empfehlung bei künftigen Projekten umgesetzt wird.*

**Bezirksbildstelle Krems**

Die Bezirksbildstellen waren regionale Einheiten der Landesbildstelle unter der Aufsicht der Abteilung Schulen K4. Sie wurden im Jahr 2007 samt ihren Film- und Bildarchiven aus technischen und wirtschaftlichen Gründen aufgelassen.

Für die Bezirksbildstelle Krems waren noch ein Büroraum mit einer Nutzfläche von rund 23 m<sup>2</sup> mit zwei Arbeitsplätzen sowie ein Filmlagererraum mit einer Nutzfläche von rund 29 m<sup>2</sup> im 4. OG des Bauteils A vorgesehen.

Bei einer der letzten Planungskorrekturen wurde in diesen Räumen die NÖ Kinder- und Jugendanwaltschaft untergebracht, welche ursprünglich im Erdgeschoß vorgesehen war.

**NÖ Kinder- und Jugendanwaltschaft**

Nutzereinheit	Anzahl der Bediensteten	errichtete Arbeitsplätze	Reserve
NÖ Kinder- und Jugendanwaltschaft	0	2	2

Mit Schreiben vom 24. Oktober 2007 stimmte die Abteilung Landesamtsdirektion LAD1 der Einrichtung von zwei Telearbeitsplätzen für die Kinder- und Jugendanwaltschaft zu. Laut Plan wurden ein Büroraum mit zwei Arbeitsplätzen und ein anschließender Besprechungsraum errichtet. Der LRH bewertete diese Arbeitsplätze daher als Reserve.

### Unabhängiger Verwaltungssenat

Für den Unabhängigen Verwaltungssenat im Land NÖ wurde im 4. OG des Bauteils A ein Beratungszimmer (kein Arbeitsplatz) mit rund 11 m<sup>2</sup> errichtet.

### Amt des Bezirksschulrates Krems Land Amt des Bezirksschulrates Krems Stadt

Nutzereinheit	Anzahl der Bediensteten	errichtete Arbeitsplätze	Reserve
Bezirksschulrat Krems/Land und Krems/Stadt	7	7	0

Für die Bezirksschulräte wurden keine Reserve-Arbeitsplätze geschaffen.

### Magistrat der Stadt Krems, Gesundheitsamt

Nutzereinheit	Anzahl der Bediensteten	errichtete Arbeitsplätze	Reserve
Magistrat der Stadt Krems, Gesundheitsamt	2	2	0

Die Funktionen des Amtsarztes an der Bezirkshauptmannschaft Krems und des Stadtphysikuses beim Magistrat der Stadt Krems werden von einer Person wahrgenommen. Daher war es zweckmäßig, das Gesundheitsamt des Magistrats der Stadt Krems im NÖ-Haus Krems im Raumverband mit der Gesundheitsabteilung der BH Krems unterzubringen.

### Wirtschaftskammer NÖ, Bezirksstelle Krems

Nutzereinheit	Anzahl der Bediensteten	errichtete Arbeitsplätze	Reserve
Wirtschaftskammer NÖ, Bezirksstelle Krems	7	7	0

Das Raum- und Funktionsprogramm wurde gemäß den Angaben der Wirtschaftskammer NÖ und in laufender Absprache umgesetzt.

### Facility Betriebsführung

Nutzereinheit	Anzahl der Bediensteten	errichtete Arbeitsplätze	Reserve
Fa. FM Plus Betriebsführung	2	2	0

Im ursprünglichen Raum- und Funktionsprogramm waren für die Betriebsführung eines Facility-Unternehmens keine Arbeitsplätze bzw. Büroräumlichkeiten vorgesehen. Für das Facility Management beim NÖ-Haus Krems wurde im 4. OG des Bauteils A ein Büroraum mit zwei Arbeitsplätzen vorgesehen.

### Abteilung Wohnungsförderung F2

Durch die Abteilung Wohnungsförderung F2 wird alle zwei Wochen eine so genannte „Erstberatung“ durchgeführt. Dauer dieser Beratungstätigkeit ist jeweils rund ein halber Tag. Nach Aussage des Leiters der Abteilung Wohnungsförderung F2 ist hierfür kein dauernder Arbeitsplatz erforderlich. Diese Beratungstätigkeit kann auch auf einem Telearbeitsplatz durchgeführt werden.

### Telearbeitsplätze

Nutzereinheit	Anzahl der Bediensteten	errichtete Arbeitsplätze	Reserve
Telearbeitsplätze	0	5	5

Bereits bei den ersten Planungsschritten im Jahr 2004 (Aktenvermerk vom 4. Februar 2004) wurden für das NÖ-Haus Krems fünf Telearbeitsplätze festgelegt und dort ausdrücklich als „Raumreserve“ bezeichnet. Für den LRH war die Entscheidung für fünf Telearbeitsplätze nachvollziehbar.

Der LRH stellte kritisch fest, dass die Bedarfsplanung dem Nutzervertreter übertragen wurde, obwohl dieser dafür keine Erfahrung hatte und es sich dabei primär um eine Bauherrenaufgabe handelt. Ohne die Telearbeitsplätze wurden 35 Arbeitsplätze mehr geplant und errichtet als erforderlich.

### **Ergebnis 9**

**Die erforderlichen Arbeitsplätze für Bürogebäude sind bedarfsgerecht zu planen. Der Umfang von Arbeitsplatzreserven ist sparsam festzulegen.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Die Bedarfsplanung wurde zwar unter Einbeziehung von Vertretern der Bezirkshauptmannschaft und der sonstigen Nutzer vorgenommen, die Entscheidung über diese Bedarfsplanung lag aber bei der Projektsteuerung und bei der Projektleitung. Das Ergebnis wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.*

#### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Bei der Bedarfsplanung handelt es sich um eine Schlüsselaufgabe des Bauherrn, der hier von der Projektleitung der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 vertreten wurde. Der vom Bauherrn festgelegte Bedarf war durch die extern beauftragte Projektsteuerung lediglich umzusetzen. Der NÖ Landesrechnungshof erwartet, dass seine Empfehlung nach sparsamer Festlegung von Arbeitsplatzreserven entsprochen wird. Dies insbesondere deshalb, weil beim Projekt NÖ-Haus Krems neben den 35 Reservearbeitsplätzen noch 400 Besprechungs-, Schulungs- und Seminarplätze zur Verfügung stehen.*

Insgesamt wurden Räumlichkeiten für 217 Büroarbeitsplätze geschaffen. Außerdem wurden insgesamt rund 400 Besprechungs-, Schulungs- und Seminarplätze errichtet. Ohne Telearbeitsplätze wurden 35 Reservearbeitsplätze, das sind rund 16 %, geschaffen. Auf der Basis der genehmigten Gesamtkosten fielen dafür Kosten von € 5,40 Mio an. Die Reservearbeitsplätze sind zu bewirtschaften.

### **Ergebnis 10**

**Die zahlreichen Reservearbeitsplätze beim NÖ-Haus Krems sind zu bewirtschaften.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Die Verwaltungsreformen der letzten Jahre haben regelmäßig Verlagerungen der Zuständigkeiten von zentralen Organisationen in dezentrale Organisationseinheiten, insbesondere Bezirksverwaltungsbehörden, mit sich gebracht; da erwartet werden kann, dass sich dieser Trend auch bei künftigen Schritten der Verwaltungsreform fortsetzen wird, ist es sinnvoll, die Arbeitsplatzreserven in einem Amtsge-*

bäude einer Bezirkshauptmannschaft, eines Gebietsbauamtes und einer Straßenbauabteilung nicht zu knapp anzusetzen, weshalb eine Arbeitsplatzreserve von 15 % angemessen ist.

Das Ergebnis wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.

### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Auf die empfohlene Bewirtschaftung der zahlreichen Reservearbeitsplätze wurde in der Stellungnahme nicht eingegangen. Im Übrigen kann eine Verwaltungsreform auch zu einer Verringerung von dezentralen Arbeitsplätzen führen, wie beispielsweise die Auflassung der Bezirksbildstellen gezeigt hat. Der NÖ Landesrechnungshof erwartet sich die Umsetzung seiner Empfehlung.*

## **12. Architekturwettbewerb**

Nachdem frühere Bemühungen der Stadt Krems, ein Veranstaltungszentrum zu errichten, gescheitert waren, kamen im Jahr 2003 Vertreter der Stadt Krems und des Landes NÖ mündlich überein, auf dem Areal „Alte Sporthalle“ ein gemeinsames Bauprojekt umzusetzen. Dieses Gemeinschaftsprojekt sollte ein Hotel, ein Veranstaltungszentrum und eine Parkgarage sowie Räumlichkeiten für die Landesdienststellen in Krems, insbesondere die Bezirkshauptmannschaft, umfassen.

Das Areal „Alte Sporthalle“ war rund 8.360 m<sup>2</sup> groß, quadratisch und von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben.

Für dieses Projekt „Hotel/Veranstaltungszentrum/Parkgarage/Landesamtsgebäude“ fungierte die Stadt Krems als Projektbetreiberin. Sie beauftragte am 21. September 2004 die NÖ Hypo Bauplanungs- und Bauträgersgesellschaft m.b.H. (kurz Hypo Bauplan) mit der „Organisation und Betreuung eines Architekturwettbewerbs“ auf Basis des Angebots vom 21. September 2004 in Höhe von € 40.000.

Die Hypo Bauplan arbeitete mit April 2005 die Ausschreibungsunterlagen mit einer Wettbewerbsordnung aus, wobei große Teile der damaligen „Wettbewerbsordnung Architektur (WOA, Stand 16. Oktober 2000)“ für gültig erklärt wurden. Vergaberechtlich handelte es sich um einen Realisierungswettbewerb, der zur Vergabe eines Generalplanerauftrags (geistige Dienstleistung) führen sollte.

Die Bekanntmachung des nicht offenen Architekturwettbewerbs im Oberschwellenbereich erfolgte am 17. Februar 2005 im Amtsblatt der EU und in

den Amtlichen Nachrichten der NÖ Landesregierung. Schlusstermin für den Eingang der Teilnahmeanträge war der 29. März 2005.

Fristgerecht langten 75 Teilnahmeanträge ein, die im April 2005 vom Preisgericht zum Auswahlverfahren zugelassen wurden. Das Preisgericht beschloss in Übereinstimmung mit der Wettbewerbsordnung, mindestens fünf Teilnahmeanträge auszuwählen und deren Verfasser zur weiteren Teilnahme am Wettbewerb einzuladen.

Das Auswahlkriterium in der Bekanntmachung lautete: „Am Besten für die Lösung der Aufgabenstellung geeignet (Beschreibung der Aufgabenstellung in den Bewerbungsunterlagen)“. Da es für eine nachvollziehbare Auswahl unter den Teilnahmeanträgen nicht geeignet gewesen wäre, differenzierten die Bewerbungsunterlagen (Teil A) in der Reihenfolge ihrer Bedeutung die Auswahlkriterien daher nach:

- „Städtebauliche und gestalterische Qualität der angegebenen Referenzen“ und
- „erkennbare innovative Ansätze der angegebenen Referenzen und Kompetenz im Hinblick auf die Aufgabe“.

Das Preisgericht legte die Auswahlkriterien anders fest: „Am Besten für die Lösung der Aufgabenstellung geeignet unter Bewertung der beiden Unterkriterien

- aufgabenspezifische fachliche Qualifikation
- ausreichend strukturelle und technische Leistungsfähigkeit des Büros“

Die Auswahl der Teilnahmeanträge erfolgte in vier Bewertungsrounds vom 4. bis 5. April 2005, wobei sieben Teilnahmeanträge ausgewählt und deren Verfasser zur weiteren Teilnahme am Wettbewerb noch am 5. April 2005 eingeladen wurden. Vier Bewerber wurden als „Nachrücker“ gereiht nominiert.

Die ausgewählten sieben Teilnehmer erhielten am 20. April 2005 die restlichen Ausschreibungsunterlagen (Teile B, C und D). Nach Abgabe von sechs Wettbewerbsbeiträgen erfolgte am 16. Juni 2005 eine Vorprüfung durch jeweils einen Vertreter der Bezirkshauptmannschaft Krems und der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3, die entsprechend dokumentiert wurde.

Am 29. Juni 2005 ermittelte das Preisgericht einen Gewinner, einen Zweitplatzierten und einen Drittplatzierten, denen auch Gewinnpunkte für das folgende Verhandlungsverfahren zuerkannt wurden.

Zum Siegerprojekt gab das Preisgericht zusätzliche Empfehlungen ab, die später mit den Nutzern präzisiert wurden.

**Die Vorgangsweise und die Entscheidung des Preisgerichts waren nachvollziehbar und umfassend dokumentiert.**

Die Kosten für die „Organisation und Betreuung eines Architekturwettbewerbs“ von € 40.000,00 sowie für die Wettbewerbsteilnehmer von 6 x € 8.000,00 trug zur Gänze die Stadt Krems. Eine Beteiligung des Landes NÖ war nicht vorgesehen.

**Die Abrechnung der Kosten des Architekturwettbewerbs erfolgte vereinbarungsgemäß.**

**Die mehrmalige Änderung der Auswahlkriterien im Verlauf des Verfahrens entsprach nicht dem Bundesvergabegesetz 2002, wonach diese bereits in der Bekanntmachung definitiv festzulegen sind.**

**Im Übrigen entsprach das Auswahlverfahren jedoch den Vergabe-grundsätzen und den vergabegesetzlichen Bestimmungen über Wettbewerbe und wurde nachvollziehbar und ausführlich dokumentiert.**

Um den Jahreswechsel 2005/2006 stieg die Stadt Krems aus dem Projekt aus, weil die Stadt bei ihrer Suche nach einer Errichtungs- und Betreibergesellschaft für das Hotel und das Veranstaltungszentrum nicht erfolgreich gewesen war.

Mit dem Ausstieg der Stadt Krems verblieb „nur“ der Projektteil Landesamtsgebäude, der für den Bauplatz „Alte Sporthalle“ zu klein war. Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 begann, neue geeignete Bauplätze in Krems zu erkunden.

## 13. Generalplanerauftrag

In der Wettbewerbsordnung war vorgesehen, im Anschluss an den Architekturwettbewerb mit dem Wettbewerbsgewinner ein „Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung mit nur einem Bieter“ über Generalplanerleistungen durchzuführen. (Bei Nichteinigung bestand gemäß den Wettbewerbsunterlagen die Möglichkeit, als nächstes mit dem Zweitplatzierten zu verhandeln.)

Die vom Generalplaner zunächst nach dem Architekturwettbewerb „Alte Sporthalle“ zu erbringenden Leistungen waren im „Leistungsbild“ detailliert beschrieben:

- Büroleistung (Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Ausführungsplanung, Kostenermittlung, Künstlerische-, Technische- und Kaufmännische Oberleitung)



- spezielle Generalplanerleistungen (Übergabepläne, CAD-Richtlinien, Raumbuch, Betriebsorganisationsplanung, Objektbuch, Endabrechnung, Reporting, Protokollführung, Objektbetreuung etc.)
- statische und Konstruktive Bearbeitung (Konstruktiver Vorentwurf, Konstruktionsentwurf, Einreichplanung, Ausführungsplanung, Baugrunduntersuchung, Gründungsvorschläge etc.)
- gesamte Haustechnik- und Elektroplanung inklusive Aufzugsplanung (Vorentwürfe, Entwürfe, Einreichplanung, Ausführungsplanung, Ausschreibungsunterlagen, Angebotsprüfung, Fotodokumentation etc.)
- Bauphysik (Akustik, Wärmetechnik, Schalltechnik)
- Brandschutz
- Planungs- und Baustellen-Koordinator gemäß BauKG
- Örtliche Bauaufsicht inklusive Haustechnik und Aufzüge

**Im August 2005 fehlten die Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens bei der Stadt Krems, insbesondere eine gesicherte Finanzierung.**

Mit Schreiben vom 16. August 2005 sind die Verfasser der realisierungswürdigen Wettbewerbsbeiträge aufgefordert worden, bis zum 13. September 2005 Honorarangebote zu legen.

Der erste Gewinner gab fristgerecht am 13. September 2005 sein Honorarangebot für die ausgeschriebenen Generalplanerleistungen (ohne örtliche Bauaufsicht, ohne Bauarbeiterkoordination) ab. Der Honorarbemessung lagen Errichtungskosten in Höhe von € 47.780.198,00 zugrunde.

In der Folge wurde in zwei Verhandlungsrunden am 28. September 2005 und am 8. Mai 2006 der Generalplaner ermittelt. Der Bieter wurde informiert, dass nur der Teilbereich Landesamtsgebäude beauftragt wird. Eine Methode der Honoraranpassung wurde erarbeitet. Als Ausgleich für die Leistungsreduktion wurden dem Bieter zusätzlich zu den Generalplanerleistungen auch die Leistungen für die örtliche Bauaufsicht und die Bauarbeitenkoordination angeboten. Der Bieter stimmte einem allfälligen Auftraggeberwechsel grundsätzlich zu. Eine allfällige Bauplatzänderung wurde noch nicht verhandelt.

Das Vergaberecht lässt dem Auftraggeber bei der Frage Gesamt- oder getrennte Vergabe weitgehend freie Hand.

Der LRH verwies jedoch auf den Beschluss der NÖ Landesregierung vom 12. März 2002, wonach bei „Bauvorhaben des Landes die Auftragsvergabe grundsätzlich nach Gewerken erfolgt. Die Beauftragung von Generalunter-

nehmern soll nur dann erfolgen, wenn dies aus wichtigen Gründen erforderlich ist.“ Diese Vorgabe bezweckt überschaubare Auftragsgrößen, welche die Chancen für kleine und mittlere regional tätige Unternehmen erhöhen, am Wettbewerb erfolgreich teilzunehmen.

Nach der Erfahrung des LRH kann je nach Art und Größe eines Bauvorhabens eine Zusammenfassung mehrerer Leistungen zweckmäßig sein, um problematische Schnittstellen zu vermeiden. Um die Entscheidungen Gesamt- oder getrennte Vergabe nachvollziehbar treffen zu können, sollten wirtschaftliche und technische Kriterien zur Beurteilung entwickelt werden, ob „wichtige Gründe“ für die Beauftragung eines Generalunternehmers vorliegen. Diese sollten in die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ aufgenommen werden.

### **Ergebnis 11**

**Zur Beurteilung, ob „wichtige Gründe“ für die Beauftragung eines Generalplaners vorliegen, sind wirtschaftliche und technische Kriterien zu entwickeln und in die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ aufzunehmen.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen.*

#### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Der NÖ Landesrechnungshof erwartet, dass die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ entsprechend ergänzt wird.*

## **14. Auftragnehmertransfer**

Nach dem Ausstieg der Stadt Krems überlegte die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3, wie der Zeit- und Kostenaufwand für einen neuerlichen Architekturwettbewerb erspart werden kann. Zur Klärung der Frage, ob dem ersten Gewinner auf Grundlage eines geänderten Bauprojekts im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens ohne vorherige Bekanntmachung ein Planungsauftrag erteilt werden kann, holte sie am 16. Mai 2006 ein Rechtsgutachten ein. Nach diesem Gutachten vom 29. Mai 2006 wäre die Vorgangsweise rechtlich unbedenklich gewesen, wenn

- die Verkleinerung auf das Teilprojekt „Landesamtsgebäude“ und
- der Auftraggeberwechsel von der Stadt Krems zum Land NÖ und

- die Änderung des Bauplatzes zulässig gewesen wären.

Das Gutachten sah die ersten beiden Fragen vergaberechtlich als zulässig an. Es ging unter anderem davon aus, „dass die Vorgaben des Raum- und Funktionsprogramms für das Landesamtsgebäude grundsätzlich beibehalten werden“, und für die vergaberechtlich gebotene Identität bzw. Kontinuität der Verfahrensgegenstände zwischen Wettbewerb und dem anschließenden Verhandlungsverfahren gewertet.

Zur Änderung des Bauplatzes fasste das Gutachten zusammen, dass nur dann im Sinne einer Zulässigkeit ... argumentiert werden könne, wenn auch bei einem ursprünglich anderen Bauplatz das Projekt der ARGE NÖ-Haus Krems mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgewählt worden wäre. Die Frage nach der Zulässigkeit des konkreten Bauplatzwechsels wurde vom Gutachten somit nicht beantwortet.

**Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 interpretierte das Gutachten so, dass der Standortwechsel im Vergabeverfahren jedenfalls zulässig gewesen sei.**

Tatsächlich änderte sich sowohl der Projektumfang als auch der Bauplatz. Der Standort „Alte Sporthalle“ war rund 8.360 m<sup>2</sup>, etwa quadratisch und von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben, während der neue Standort aus zwei durch eine öffentliche Straße getrennten Bauflächen von rund 3.930 m<sup>2</sup> bestand.

Die wesentliche Aufgabe eines Planers besteht im Einfügen des Raum- und Funktionsprogramms in den gegebenen Bauplatz und seine Umgebung.

Daher wäre ein weiterer Architekturwettbewerb für den neuen Standort vergaberechtlich zulässig und zweckmäßig gewesen, um neue bauplatzspezifische Wettbewerbsbeiträge zu erhalten.

### Preisgericht

Am 15. Jänner 2007 fand in der Bezirkshauptmannschaft Krems eine „Ergänzende Sitzung des Preisgerichts“ statt. Eine nachvollziehbare Einladung an alle Mitglieder des Preisgerichts war nicht dokumentiert.

Vom Preisgericht waren ein Fachpreisrichter (stellvertretender Vorsitzender) und vier Sachpreisrichter anwesend. Außerdem war der Gutachter anwesend, der auch die Schriftführung besorgte. Ein Vertreter der Hypo Bauplan, die sowohl mit der Abwicklung des Architekturwettbewerbs als auch des Verhandlungsverfahrens beauftragt worden war, war nicht geladen.

In der Niederschrift wurde darauf hingewiesen, dass die „Beschlussfähigkeit im Sinne des § 18 Abs 5 Wettbewerbsordnung Architektur (WOA)“ gegeben war. Begründet wurde dies mit der Anwesenheit von fünf der ursprünglich sieben Preisrichter, worunter sich auch der stellvertretende Vorsitzende befand. Weiters wurde festgehalten, dass „das Erfordernis eines Überwiegens der Fachpreisrichter ... zu keinem Zeitpunkt des Wettbewerbs gegeben“ war.

Die Feststellung der Beschlussfähigkeit entsprach nicht der Wettbewerbsordnung, weil nicht 75 % sondern nur 71 % der ursprünglichen Preisrichter anwesend waren. Außerdem hätten von den anwesenden fünf Preisrichtern mindestens 50 % Fachpreisrichter sein müssen. Tatsächlich repräsentierte der Fachpreisrichter nur 20 % der Anwesenden.

**Das Preisgericht war in dieser Zusammensetzung gemäß den Wettbewerbsbestimmungen nicht beschlussfähig.**

Im Verlauf der Jurysitzung wurde ein Vergleich der beiden Bauplätze aus architektonischer Sicht dargestellt.

Die ergänzende Sitzung des Preisgerichts kam zum Ergebnis, „dass die Empfehlung der Jury vom 29. Juni 2005, den Wettbewerbsbeitrag 03 zu realisieren, angesichts des Bauplatzwechsels vom Standort „Alte Sporthalle“ zum Standort „Sparkassengelände“ aufrechterhalten werden kann. Der Standortwechsel erfordere zwar erhebliche Umplanungen und Adaptierungen, es wird jedoch dem Wettbewerbsprojekt 03 das mit Abstand größte Potential eingeräumt, die vorgesehene Erfüllung der Aufgabenstellung zu erreichen.“

## **Ergebnis 12**

**Architekturwettbewerbe sind nach den Bestimmungen für Wettbewerbe und der ausgeschriebenen Wettbewerbsordnung durchzuführen.**

### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Ein weiterer Architektenwettbewerb am Standort hätte Mehrkosten von rund € 70.000,-- verursacht; im Hinblick darauf und auf das Ergebnis der vergaberechtl. Expertenbeurteilung, der Entscheidung des Preisgerichtes und der positiven Beurteilung des Projektes des Generalplaners durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Krems, der im Verfahren ebenfalls im Oktober 2007 befasst wurde, wurde von der Durchführung eines zweiten Architektenwettbewerbes abgesehen. Im Übrigen wird das Ergebnis zur Kenntnis genommen.*

### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Der NÖ Landesrechnungshof erwartet, dass bei künftigen Projekten bauplatzspezifische Architekturwettbewerbe durchgeführt werden.*

## **15. Standortsuche**

Nach dem Ausstieg der Stadt Krems aus dem gemeinsamen Projekt begann die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3, einen neuen Standort für den Neubau eines Landesamtsgebäudes in der Stadt Krems zu suchen. Im Auftrag der NÖ LIG nahm die Hypo Bauplan eine Bewertung und Gegenüberstellung der Standorte „Alte Sporthalle“ und „Sparkassengründe“ (Ringstraße) vor. Die Gesamtkosten an der Ringstraße wurden um rund 11 % höher geschätzt als für den Standort „Alte Sporthalle“. Die NÖ LIG schrieb dem Land NÖ (Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3) am 26. Juli 2006 deshalb, „dass ... eine weitere Verfolgung des Projektes ... an der Ringstraße aus wirtschaftlichen Gründen nicht geboten ist“ und die NÖ LIG daher von weiteren diesbezüglichen Schritten Abstand nehmen werde. Eine Stellungnahme der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 zu diesem Schreiben lag dem LRH nicht vor.

In der ersten Baubeiratssitzung am 17. April 2007 berichtete der Leiter der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3, dass folgende drei Standorte in der Stadt Krems untersucht werden:

- Grundstück an der Ringstraße, Größe rund 4.000 m<sup>2</sup>, im Eigentum eines Bankinstituts
- Grundstück in der Kasernstraße, Größe rund 6.100 m<sup>2</sup>, im Eigentum einer Wohnbaugesellschaft
- Grundstück in der Bertschingerstraße, Größe rund 11.000 m<sup>2</sup>, im Eigentum der Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB)

Der Baubeirat beauftragte das Projektmanagement, Entscheidungsgrundlagen für den Standort bis zur zweiten Baubeiratssitzung aufzubereiten.

## **16. Standortanalyse**

In der zweiten Baubeiratssitzung am 10. Juli 2007 wurde berichtet, dass das Grundstück in der Kasernstraße nicht mehr zur Disposition stand. Damit beschränkte sich die Standortanalyse des Projektmanagements auf die Grundstücke an der Ringstraße/Drinkweldergasse und an der Bertschingerstraße.

Grundlagen für den Standortvergleich waren die Flächenstudien des Generalplaners vom Juni 2006, ergänzt um die Untersuchungen zur Nutzung des ersten Untergeschoßes einschließlich der Unterbaubarkeit der Drinkweldergasse und ein Verkehrsgutachten eines Zivilingenieurs für das Grundstück an der Ringstraße. Der Standort an der Bertschingerstraße wurde auf Basis vorhandener Projektentwicklungsunterlagen der ÖBB untersucht.

Ziel dieses Vergleichs war die Beurteilung der Umsetzbarkeit des Raum- und Funktionsprogramms an beiden Standorten unter Würdigung der Verkehrs- und insbesondere der Stellplatzsituation. Die Vor- und Nachteile der Standorte wurden an Hand von verschiedenen Kriterien bewertet.

Der Standortvergleich ergab, „dass eine Projektumsetzung an beiden Standorten grundsätzlich möglich war“. Synergien mit Partnern waren aus damaliger Sicht nur am Standort „Ringstraße“ möglich. Die Bewertung der einzelnen Kriterien ergab jedoch eine klare Präferenz zugunsten des Standorts an der Ringstraße.

<b>Standortbewertung</b>		
<b>Kriterien /Aspekte</b>	<b>Ringstraße</b>	<b>Bertschingerstraße</b>
Allgemeine Standortkriterien: Adresse, Impulswirkung des Projekts auf den Standort und die Belebung der Kremser Innenstadt, Möglichkeit der Inanspruchnahme von Handels- und Dienstleistungsbetrieben	++	-
Synergien mit privaten Partnern	++	--
Aspekte Liegenschaft: Grundstücksgröße, Grundpreis, Ausnutzung des Grundstücks, Belastung durch Kontaminierung, Aufschließung	+/-	+/-
Aspekte Recht: Beteiligte, Flächenwidmung, Risiko durch Einwände im Baubewilligungsverfahren	+/-	+/-
Aspekte Verkehr: Erreichbarkeit, Individualverkehr, Fußgänger, öffentliche Verkehrsmittel, Bereitstellung Stellplätze	+/-	+/-
Aspekte Raum- und Funktionsprogramm: Umsetzung, Veranstaltungssaal, Alternative Verpflegung, Arbeitsqualität, Effizienz und Flexibilität der Grundrisslösungen	+	+/-
Termine	+	-

Die Bewertung der Standorte war hinsichtlich der sechs Aspekte, Synergien mit privaten Partnern, Liegenschaft, Verkehr, Raum- und Funktionsprogramm sowie Termine nicht nachvollziehbar:

Die Differenz der Grundpreise von rund € 1,00 bis € 1,10 Mio (ohne Nebenkosten) zu Gunsten des Grundstücks an der Bertschingerstraße führte lediglich zu einer gleichen Bewertung. Unter Berücksichtigung des Kaufpreises für die beiden später erworbenen angrenzenden Grundstücke betrug die Differenz sogar rund € 2,50 Mio.

Die Baulückenverbauung am Standort Ringstraße bedingte einen hohen Anteil an nicht natürlich belichteten Räumen entlang der Brandwände, was sich auf die Umsetzung des Raum- und Funktionsprogramms negativ auswirkte.

Außerdem fehlte eine verkehrstechnische Untersuchung des Standortes Bertschingerstraße nahe der kreuzungsfreien Anbindung an die Landesstraße B3 sowie an das Parkdeck beim Bahnhof.

Die Liegenschaft des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der EVN in der Gaswerkergasse/Wiedengasse, welches später (im September 2009) vom Land NÖ wegen dessen attraktiver Lage gekauft worden war, wurde nicht in die Standortwahl einbezogen.

Der ursprünglich angebotene Bauplatz an der Ringstraße/Drinkweldergasse war mit rund 4.000 m<sup>2</sup> zu klein, um die nach dem ersten Nutzungskonzept erforderliche Stellplatzanzahl zu erreichen. Dieser gravierende Aspekt wurde bei der Bewertung ebenfalls nicht berücksichtigt.

Für den Standort Ringstraße sprachen demnach nur die Allgemeinen Standortkriterien (Adresse, Impulswirkung des Projekts auf den Standort und die Belebung der Kremser Innenstadt, Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Handels- und Dienstleistungsbetrieben). Der Standort Ringstraße wurde damit insgesamt in der Bewertung bevorzugt.

### **Ergebnis 13**

**Standortanalysen sind anhand aller relevanten Kriterien und Aspekte nachvollziehbar vorzunehmen.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Aus Sicht der Abteilung Gebäudeverwaltung sind Gebäude neuer Bezirksverwaltungsbehörden im Ortszentrum einer Bezirkshauptstadt einzurichten, zumal es mehrere politisch-strategische Rahmenbedingungen (z.B. im Bereich der Wohnungsförderung, der Raumordnung ...) gibt, die das Ziel „Belebung von Orts- und Stadtkernen“ verfolgen. Das Ortszentrum von Krems wird geografisch durch die Trasse der Eisenbahn, die Utzstraße, den Stadtgraben und die Krems definiert. Schon aus diesem Grund war dem Standort Drinkweldergasse gegenüber dem südlich der ÖBB Trasse gelegenen Standort Bertschingerstraße der Vorzug zu geben. Der Standort Gaswerkergasse wurde erst Jahre nach der Standortfestlegung verfügbar und liegt ebenfalls nicht im Ortszentrum.*

*Im Übrigen wird das Ergebnis zur Kenntnis genommen.*



### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Wie schon im Bericht ausgeführt, war lediglich das Kriterium „Belebung der Kremser Innenstadt“ für den NÖ Landesrechnungshof nachvollziehbar bewertet.*

Dem Baubeirat wurde von der Möglichkeit eines Ankaufs von drei angrenzenden Privatgrundstücken berichtet, deren Gesamtfläche 1.144 m<sup>2</sup> betrug. Auf den beiden Grundstücken befanden sich ein Einfamilienhaus bzw. ein Mehrparteienhaus mit drei Wohneinheiten. Für diese Liegenschaften lag ein Schätzwertgutachten eines Sachverständigen vor.

Der Baubeirat beauftragte die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 die Liegenschaften anzukaufen, wenn der Kaufpreis durch Einsparungen bei der Errichtung des NÖ-Haus Krems ausgeglichen werden kann.

Nach eingehender Diskussion empfahl der Baubeirat die Errichtung des NÖ-Haus Krems einstimmig am Standort „Ringstraße“.

**Ein Nachweis, dass der Kaufpreis für die Privatgrundstücke (€ 1,474 Mio ohne Nebenkosten) bei der Errichtung des NÖ-Haus Krems tatsächlich ausgeglichen wurde, fehlte und wurde vom Baubeirat später nicht urgirt.**

## **17. Liegenschaftsbeschaffung**

Nach der Empfehlung des Baubeirats für den Standort Ringstraße/Drinkweldergasse im Juli 2007 verhandelte die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 mit den Eigentümern über den Ankauf der Grundstücke. Die NÖ Landesregierung beschloss in ihrer Sitzung vom 26. Februar 2008 den Ankauf folgender Grundstücke mit einem Gesamtkaufpreis von maximal € 3.136.650,00:

### **Ringstraße 14-16**

Die Liegenschaft, EZ 474, Grundbuch 12114 Krems, bestehend aus den Grundstücken .431/1, .431/2, .431/3, .431/4 und .429/3, in einem Gesamtausmaß von 1.943 m<sup>2</sup> war unbebaut und wurde als Kundenparkplatz von der gegenüber der Ringstraße befindlichen Kremser Bank genutzt. Die NÖ LIG erwarb diese Liegenschaft („Sparkassengelände“) mit Kaufvertrag vom 21. Februar 2008 zu einem Kaufpreis von € 874.350,00 was einem Quadratmeterpreis von € 450,00 entsprach.

Ein Schätzwertgutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft lag nicht vor.

### Drinkweldergasse 14-16

Die Liegenschaft EZ 470, Grundbuch 12114 Krems, bestehend aus dem Grundstück .1249, mit einem Gesamtausmaß von 1.694 m<sup>2</sup> war unbebaut und wurde von der Eigentümerin als Parkplatz bewirtschaftet. Die NÖ LIG erwarb diese Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 6. Dezember 2007 zu einem Kaufpreis von € 762.300,00 was einem Quadratmeterpreis von € 450,00 entsprach.

Ein Schätzwertgutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft lag zum damaligen Zeitpunkt nicht vor. Mit Schreiben vom 30. Dezember 2010 reichte die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 ein „Gutachten über die Ermittlung des Verkehrswertes“ der Eigentümerin nach. Aus diesem geht hervor, dass die Liegenschaft im Jahr 1996 um rund € 516.000 erworben wurde.

Der LRH wies darauf hin, dass die NÖ LIG die Liegenschaft um einen rund € 246.000 bzw. 47 % höheren Kaufpreis erwarb, in dem auch ein „verlorener Planungsaufwand“ von rund € 186.000 eingerechnet war.

Beide Verträge wurden von der NÖ LIG als Käuferin unterfertigt, bevor eine Genehmigung durch die NÖ Landesregierung vorlag, die den Kauf erst am 26. Februar 2008 beschloss. Beide Verträge enthielten jedoch eine Rücktrittsklausel, wonach der Kauf bei mangelnden Genehmigungen der NÖ Landesregierung bzw. des NÖ Landtags rückabgewickelt werden konnte. In diesem Fall wäre der Kaufpreis zuzüglich 2,5 % Zinsen per anno rückzuerstatten gewesen. Der LRH empfahl daher, in Hinkunft die erforderlichen Beschlüsse der NÖ Landesregierung zeitgerecht einzuholen.

### Ergebnis 14

**Die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung ist bei Ankäufen von Liegenschaften einzuhalten, um allfällige Rückabwicklungen zu vermeiden.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen.*

#### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Der NÖ Landesrechnungshof erwartet, dass die Empfehlung künftig umgesetzt wird.*

### **Einfamilienhaus – Drinkweldergasse 18**

Die Liegenschaft Drinkweldergasse 18, EZ 4420, Grundbuch 12114 Krems, bestand aus dem Grundstück 3109/2 mit einem Gesamtausmaß von 611 m<sup>2</sup>, auf dem sich ein dreigeschoßiges Einfamilienwohnhaus mit einer Nutzfläche von 223 m<sup>2</sup> befand.

Für die Liegenschaft holte die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 ein Bewertungsgutachten bei einem Sachverständigen für Immobilien ein. Die Kosten des Gutachtens betrugen € 2.000,00 und wurden nicht in die Gesamtkosten aufgenommen, sondern aus einem allgemeinen Budgetansatz der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 bedeckt.

Das Gutachten bewertete den Grund samt dem Gebäude zum Stichtag 3. Juli 2007 mit einem Verkehrswert von € 725.000,00, wobei ein „Marktzuschlag“ bis zu 25 % wegen der Notwendigkeit des Ankaufs durch das Land NÖ gerechtfertigt sei.

Die NÖ LIG erwarb die Liegenschaft mit 9. Juni 2008 zu einem Kaufpreis von € 880.000,00, wovon € 220.000,00 auf den Grundwert entfielen (€ 360,00/m<sup>2</sup>). Der endgültige Kaufpreis lag um rund 21 % über dem geschätzten Verkehrswert.

### **Mehrparteienhaus – Drinkweldergasse 20**

Die Liegenschaft Drinkweldergasse 20, EZ 3526, Grundbuch 12114 Krems, bestand aus den Grundstücken 71/4 und .426/4 mit einem Gesamtausmaß von 533 m<sup>2</sup>. Auf der Liegenschaft befand sich ein viergeschoßiges Mehrparteienhaus mit einer Nutzfläche von rund 230 m<sup>2</sup> mit einem unbefristeten Mietverhältnis.

Das Land NÖ trägt seit 1. April 2009 die Kosten der Unterbringung einer Person in einer Pflegeeinrichtung mit Kosten von € 780,31. Für den LRH war diese Vereinbarung nachvollziehbar.

Für die Liegenschaft holte die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 ein Bewertungsgutachten bei einem Sachverständigen für Immobilien ein. Die Kosten des Gutachtens von € 2.500,00 wurden aus einem Budgetansatz der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 bedeckt.

Das Gutachten ermittelte einen Verkehrswert von € 490.000,00 zum Stichtag 3. Juli 2007, wobei ein „Marktzuschlag“ bis zu 25 % wegen der Notwendigkeit des Ankaufs durch das Land NÖ für gerechtfertigt sei.

Die NÖ LIG erwarb diese Liegenschaft mit 9. Juni 2008 zu einem Kaufpreis von € 594.000,00, wovon € 216.000,00 auf den Grundpreis entfielen (€ 405,00/m<sup>2</sup>). Der endgültige Kaufpreis lag um rund 21 % über dem geschätzten Verkehrswert.

Den Verkäufern wurde außerdem ein Dauerparkplatz im Parkhaus für zehn Jahre ab der Inbetriebnahme des Parkhauses kostenlos zur Verfügung gestellt. Diese Vereinbarung vom 14. Dezember 2008 schien im Kaufvertrag nicht auf und wurde auch sonst nicht schriftlich vereinbart.

### **Ergebnis 15**

**Beim Ankauf von Liegenschaften sind alle getroffenen Vereinbarungen in den Kaufvertrag aufzunehmen oder sonst schriftlich festzulegen.**

#### ***Stellungnahme der NÖ Landesregierung:***

*Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen.*

#### ***NÖ Landesrechnungshof:***

*Der NÖ Landesrechnungshof erwartet, dass die Empfehlung künftig umgesetzt wird.*

### **Feststellungen zur Liegenschaftsbeschaffung**

Die Fläche der erworbenen Grundstücke betrug 4.781 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke wiesen die Flächenwidmung Bauland-Kerngebiet auf. Ein gültiger Bebauungsplan bestand nicht.

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 nahm keine Marktpreisanalyse für die Grundstücke Ringstraße 14-16 und Drinkweldergasse 14-16 vor. Für den LRH war nicht nachvollziehbar, dass nur für die beiden kleineren Liegenschaften, die später erworben wurden, Schätzwertgutachten eingeholt wurden.

Die Schätzwertgutachten für das Einfamilienhaus und das Mehrparteienhaus gingen von einem Quadratmeterpreis von € 450,00 aus, jenem Preis, der vier bis sechs Monate vorher den Kaufverträgen für die Liegenschaften Ringstraße 14-16 und Drinkweldergasse 14-16 zu Grunde gelegt worden war. Das Gutachten nahm lediglich Abwertungen wegen der vorhandenen Bebauung vor.

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 ging von einer Bestätigung des seinerzeit verhandelten Grundpreises aus und erachtete diese somit als marktkonform.

Der LRH wies darauf hin, dass die Monatszeitschrift „GEWINN“ vom 7. August 2008, in einer „Übersicht der Baugrundpreise<sup>2</sup> für die Stadt Krems, Zentrum“, Grundpreise von € 251,00/m<sup>2</sup> bis € 382,00/m<sup>2</sup> publizierte.

Außerdem bewertete das Gutachten vom 25. Oktober 2010 den Grundwert der rund 200 bis 300 Meter Luftlinie entfernten Liegenschaftsanteile der NÖ Straßenbauabteilung 7 mit € 180,00/m<sup>2</sup>. Der Preisunterschied konnte von der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 nicht begründet werden.

### **Ergebnis 16**

**Bei Grundan- und -verkäufen ist der Marktwert durch geeignete Nachweise zu prüfen und die Marktkonformität der Grundpreise zu dokumentieren.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Bei den Grundstücksankäufen wurde der Marktwert aller Grundstücke vor dem Zeitpunkt des Erwerbes geprüft. Für den Kaufpreis von € 450,--/m<sup>2</sup> war das Gutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen Grundlage, welches einen Verkehrswert von bis zu € 450,--/m<sup>2</sup> ausweist. Die z.B. in der Monatszeitschrift Gewinn ausgewiesenen Baulandpreise beziehen sich auf Grundstücke, die für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser geeignet sind.*

*Im Orts- und Stadtkern von Krems ist der Erwerb eines Bauplatzes zudem ein Ausnahmefall.*

*Diese Aspekte begründen den marktüblichen m<sup>2</sup>-Preis von € 450,--.*

*Bei den konkreten Grundankäufen wurden somit der Marktwert durch geeignete Nachweise geprüft und die Grundpreise dokumentiert.*

*Im Übrigen wird das Ergebnis zur Kenntnis genommen.*

#### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Wie im Bericht bereits ausführlich dargestellt, wurden für die Grundstücke Ringstraße 14-16 und Drinkweldergasse 14-16 keine Marktpreisanalysen durchgeführt und keine Schätzwertgutachten in Auftrag gegeben. Das in der Stellungnahme erwähnte Sachverständigengutachten wurde erst im Zuge der NÖ Landesrech-*

---

<sup>2</sup> Baugrundpreise: Basis sind Direktabfragen bei den Gemeinden sowie statistische Berechnungen des Fachbereichs Stadt- und Regionalforschung der Technischen Universität Wien. Die Preise verstehen sich exklusive allfälliger Aufschließungskosten.

*nungshofprüfung von der Verkäuferin an die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 übermittelt und war nicht Grundlage der Kaufentscheidung.*

*Der Kaufpreis war daher nicht marktüblich, weil zum ursprünglichen Preis von 305,-/m<sup>2</sup> eine Eigenmittelverzinsung und ein verlorener Planungsaufwand hinzugerechnet worden war.*

*Der NÖ Landesrechnungshof erwartet, dass der Empfehlung künftig Rechnung getragen wird.*

## 18. Verkauf von Teilflächen an die Stadt Krems

Die Baubehörde schrieb vor, die erworbenen Grundstücke nördlich der Drinkweldergasse (Bauteil C, Parkhaus) Nr. .1249, 71/4, .426/4 und 3109/2 vor Baubeginn zu einer Bauparzelle zu vereinen. Die Grundstücke waren in unterschiedlichen Katastern (Grundsteuer- und Grenzkataster) erfasst, sodass die Vermessung der Grundstücke, die Kenntlichmachung der Grundstücksgrenzen in der Natur und die Zustimmung aller Anrainer erforderlich waren.

Im Bereich der Alten Stadtmauer versagte ein Anrainer die Zustimmung, weshalb im Zuge der Einreichplanung ein Grundstreifen nördlich und östlich des Bauteils C abgetrennt und von der Stadt Krems in das öffentliche Gut (Drinkweldergasse) übernommen wurde. Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 sah in der Abtrennung folgende Vorteile:

- Die Zustimmung des Anrainers zur Grundstücksvereinigung und zu den Grundgrenzen war nicht mehr erforderlich.
- Die Erhaltung der denkmalgeschützten Alten Stadtmauer geht an die Stadt Krems über.
- Die Flächen entlang der Alten Stadtmauer sowie die Anbindung an die Drinkweldergasse werden öffentlich zugänglich und von der Stadt Krems als Parkanlage gestaltet werden. Von dort sollte Richtung Norden später ein Gehweg zur Göglstraße geschaffen werden.
- Der „Mühlbachkanal“, ein Abwasserkanal in der Erhaltung der Stadt Krems, verläuft dann auf Eigengrund der Stadt Krems.

Der LRH konnte die Gründe für die beabsichtigte Abtrennung des Grundstreifens entlang der Alten Stadtmauer nachvollziehen.

Die NÖ LIG war bereits außerbücherliche Eigentümerin der erworbenen Grundstücke nördlich der Drinkweldergasse (Bauteil C, Parkhaus) Nr. .1249, 71/4, .426/4 und 3109/2 mit einem Gesamtausmaß von 2.803 m<sup>2</sup>.

Ein Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen hatte mit 26. Februar 2009 einen Teilungsplan über die Grundstücksvereinigung und die Abtrennung des Streifens entlang der Alten Stadtmauer vorgelegt. Die Fläche der Abtrennung betrug 835 m<sup>2</sup> und wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 25. März 2009 in „Öffentliches Gut“ umgewidmet. Als Bauplatz verblieben demnach 1.968 m<sup>2</sup>.

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 holte im März 2009 ein Bewertungsgutachten bei einem Sachverständigen für Immobilienwesen ein. Die Kosten des Gutachtens von € 1.300,00 wurden von der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 bedeckt.

Das Gutachten hielt eine Bewertung von Grundstücken mit der Flächenwidmung „Öffentliches Gut“ im Vergleichswertverfahren für nicht möglich, weil solche Grundflächen nicht zum Kauf angeboten werden. Der Gutachter stellte den Grundwert nach Rücksprache mit dem Magistrat der Stadt Krems und der NÖ LIG mit € 110,00/m<sup>2</sup> fest.

Mit Kaufvertrag vom 29. April 2009 erwarb die Stadt Krems die 835 m<sup>2</sup> große Abtrennungsfläche um € 120,00/m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis von € 100.000,00 wurde dem Projekt im Kostenbereich Null (Grund) als Einnahme gutgeschrieben.

**Der LRH wies darauf hin, dass es für das Land NÖ wirtschaftlicher gewesen wäre, wenn die Stadt Krems die Abtrennungsfläche direkt von den vorherigen Grundeigentümern erworben hätte. Durch die gewählte Vorgangsweise entstanden dem Land NÖ Mehrkosten in Höhe von € 276.000,00.**

## 19. Bereich der Alten Stadtmauer

Laut einer schriftlichen Anordnung der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 vom 14. Oktober 2010 an das Projektmanagement war der Stadt Krems ein Betrag in Höhe von € 77.000,00 als „Förderungsbetrag zur Gestaltung des Bereichs bei der Alten Stadtmauer“ zu überweisen. Damit war der Kostenbereich Null (Grundkosten) ausgeschöpft.

Die Mehrkosten für das Land NÖ in Zusammenhang mit der Abtrennung des Grundstreifens entlang der Alten Stadtmauer erhöhten sich damit auf rund € 353.000,00.

Die Förderung im Rahmen des Bauprojekts entsprach nicht der Dienstanweisung „Förderungsrichtlinien“, die keine Förderung im Rahmen von Bauprojekten vorsieht.



**Ergebnis 17****Die Gestaltung des Bereichs bei der Alten Stadtmauer ist nicht als Förderung abzuwickeln.****Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

Die Grundstücke für die Errichtung des NÖ Hauses wurden u.a. von einer Wohnbaugenossenschaft um € 450,-/m<sup>2</sup> erworben. Für die Wohnbaugenossenschaft hat ausschließlich die Marktüblichkeit den Kaufpreis bestimmt. Das Bauvorhaben erforderte schließlich die Abtretung einer Teilfläche im Bereich der Stadtmauer ins öffentliche Gut. Aufgrund der in diesem Zusammenhang notwendigen Umwidmung von Bauland-Kerngebiet in Öffentliches Gut erfuhr die Teilfläche eine entsprechende Wertminderung.

Dem gegenüber erspart sich das Land die Erhaltungspflicht der denkmalgeschützten, historisch wertvollen Stadtmauer sowie Verpflichtungen zur Erhaltung des dort unterirdisch geführten Mühlbachkanals, wodurch die genannten Mehrkosten langfristig zumindest ausgeglichen werden.

Im Übrigen wird das Ergebnis zur Kenntnis genommen.

**NÖ Landesrechnungshof:**

Der NÖ Landesrechnungshof erwartet, dass die Gestaltung des Bereichs der Alten Stadtmauer nicht als Förderung abgewickelt wird.

## 20. Grundkosten

Die Grundkosten beliefen sich mit Stand 18. Oktober 2010 auf € 3.188.914,76. In diesem Betrag waren die Grunderwerbssteuern, Grundbuchseintragungsgebühren, Grundsteuern und die Rechtsanwalts honorare sowie die € 100.000,00 von der Stadt Krems für den Grundstreifen entlang der Alten Stadtmauer enthalten. Nicht enthalten waren die Kosten für die Bewertungsgutachten.

Gemäß ÖNORM B 1801-1 sind auch Gutachten, die für den beabsichtigten Erwerb eines Grundes anfallen, dem Kostenbereich Null (Grund) zuzuordnen.

Da der NÖ Landtag am 26. März 2009 im Rahmen der Gesamtkosten von € 38.620.671,96 (exkl. USt, Preisbasis November 2008) für den Neubau des NÖ-Haus Krems € 3.258.319,74 für Grundkosten genehmigte, war somit noch eine Reserve von € 69.404,98 vorhanden.



### **Ergebnis 18**

**Alle Kosten, die in Zusammenhang mit einem bauprojektbezogenen Grunderwerb stehen, sind gemäß ÖNORM B 1801-1 dem Kostenbereich Null (Grundkosten) zuzuordnen.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen.*

#### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Der NÖ Landesrechnungshof erwartet, dass der Empfehlung sowohl beim Projekt NÖ-Haus Krems als auch bei künftigen Projekten Rechnung getragen wird.*

## **21. Verwertung der vorhandenen Liegenschaften**

Mit dem Neubau des NÖ-Haus Krems konnten die vorhandenen Liegenschaften verwertet werden:

### **Liegenschaft der Bezirkshauptmannschaft Krems**

Die Verkaufsentscheidung bei der Grundeigentümerin (NÖ LIG) war nicht dokumentiert. Den Verkauf wickelte die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 ohne schriftlichen Auftrag unentgeltlich ab. Dafür holte sie ein Bewertungsgutachten bei einem Sachverständigen für Immobilienwesen in Form einer Direktvergabe ein. Die Kosten des Gutachtens in Höhe von € 3.600,00 wurden aus einem allgemeinen Budgetansatz der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 bedeckt.

Das Gutachten vom 19. März 2010 wies für die gesamte Liegenschaft einen Verkehrswert von € 1.519.000,00 aus.

Der Verkauf der Liegenschaft wurde offen ausgeschrieben und in regionalen und überregionalen Printmedien, im Amtsblatt der Bezirkshauptmannschaft, in den Amtlichen Nachrichten des Landes NÖ sowie im Internet und mit Aushängen bei Bezirkshauptmannschaften und Gemeindeämtern kundgemacht. Vorgemerkte Interessenten und Bauträger wurden direkt informiert. Innerhalb der Angebotsfrist (28. Juni 2010) langten 20 Anfragen ein, jedoch nur ein Kaufangebot in Höhe von € 2,10 Mio.

Die NÖ Landesregierung beschloss den Verkauf am 7. September 2010 zu einem Kaufpreis von € 2,10 Mio, der im Wege der NÖ LIG vereinnahmt, jedoch den Gesamtkosten nicht gutgeschrieben wurde.

### **Eigentumswohnungen, NÖ Straßenbauabteilung 7**

Das Land NÖ (Landesstraßenverwaltung) war Miteigentümer von drei Eigentumswohnungen der Liegenschaft Grundstücks-Nr. 3126/7, EZ 2797, mit der Adresse 3500 Krems, Bahnhofplatz 6 und einer Nutzfläche von rund 424 m<sup>2</sup>.

Die Verkaufsentscheidung war nicht dokumentiert. Der Verkauf wurde durch die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 abgewickelt. Diese holte mit 5. September 2010 für die Büroeinheiten im 1. und im 2. OG zwei Bewertungsgutachten bei einem Sachverständigen für das Immobilienwesen ein. Beide Gutachten verursachten Kosten von zusammen € 3.400,00, die nicht den Gesamtkosten des Projekts zugeordnet wurden.

Die Gesamtbewertung, also die Summe der Grund- und Wohnungseigentumsanteile, ergab zum Stichtag 25. Oktober 2010 einen Verkehrswert von zusammen rund € 340.000,00.

Die vorhandene Liegenschaft wurde im Dezember 2010 von der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 analog zur Bezirkshauptmannschaft offen zum Verkauf ausgeschrieben. Die erzielten Verkaufserlöse werden beim Teilabschnitt 2/84002, Grundbesitz, Investitionen, vereinnahmt.

Der Verkauf der Standorte der Bezirkshauptmannschaft Krems und des Gebietsbauamtes IV brachte einen Erlös von € 2.449.000,00 der jedoch nicht dem Bauvorhaben zugeordnet wurde. Der Erlös wird daher bei der künftigen Berechnung der Miete für das NÖ-Haus Krems nicht berücksichtigt.

### **Ergebnis 19**

**Die Einnahmen aus den Grundverkäufen im Zusammenhang mit dem NÖ-Haus Krems sollten den Gesamtkosten zugeordnet werden, um die künftigen Mietzahlungen des Landes NÖ zu verringern.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen.*

#### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Der NÖ Landesrechnungshof erwartet, dass der Empfehlung sowohl beim Projekt NÖ-Haus Krems als auch bei künftigen Projekten entsprochen wird.*

## 22. Bauplatz

Der Bauplatz bestand letztlich aus zwei Grundstücken im Eigentum der NÖ LIG, die durch die Drinkweldergasse, Öffentliches Gut der Stadt Krems, voneinander getrennt sind.

Nach der Grundstücksvereinigung und der Abtrennung der Teilfläche an die Stadt Krems stellte sich der Bauplatz wie folgt dar:

Bauplatz				
EZ	Grundstücks-Nr.	Objekt	Adresse	Fläche m <sup>2</sup>
470	.431/4	NÖ-Haus Krems	Ringstraße 14-16 bzw. Drinkweldergasse 13-15	1.943
	.1249	NÖ-Haus Krems	Drinkweldergasse 14-20	1.968
<b>Gesamtfläche</b>				<b>3.911</b>

Am 21. Jänner 2011 war das Grundstück-Nr. .1249 noch mit einer Erhaltungsverpflichtung der ursprünglich auf dem Grundstück befindlichen Alten Stadtmauer belastet. Bei der grundbücherlichen Durchführung wurde verabsäumt, eine diesbezügliche Löschung zu erwirken.

### Ergebnis 20

**Die NÖ Landesimmobiliengesellschaft mbH hat die Löschung der nicht mehr zutreffenden grundbücherlichen Belastungen für das Grundstück-Nummer .1249, EZ 470, Grundbuch-Nr. 12114 Krems, zu veranlassen.**

### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen.*

### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Der NÖ Landesrechnungshof erwartet, dass der Empfehlung entsprochen wird.*

Die Bauteile nördlich und südlich der Drinkweldergasse wurden oberirdisch durch eine dreigeschoßige, allseits umhüllte Brücke und unterirdisch durch einen Verbindungsgang zweckmäßig baulich miteinander verbunden. Im

Juli 2008 konnte mit der Stadt Krems hierüber das grundsätzliche Einvernehmen hergestellt werden, eine Vereinbarung lag jedoch nicht vor. Das Magistrat der Stadt Krems teilte lediglich mit, „dass die Bewilligung der geplanten Maßnahmen auf dem öffentlichen Gut der Stadt Krems vorbehaltlich der baubehördlichen Bewilligung gemäß dem NÖ Gebrauchsabgabegesetz 1973 erfolgen werde. Die bescheidmäßige Erteilung der Gebrauchserlaubnis wird nach Fertigstellung des Bauvorhabens ausgefertigt.“

Der LRH wies daher darauf hin, dass die Ein- und Überbauten der Drinkweldergasse keiner Bewilligung gemäß NÖ Gebrauchsabgabegesetz 1973 bedürfen. Wegen der dauernden Benutzung und deren rechtlicher Absicherung ist hingegen eine Bewilligung des Straßenerhalters gemäß § 18 NÖ Straßengesetz 1999 (Sondernutzung von Straßengrund) erforderlich.

### **Ergebnis 21**

**Mit dem Magistrat der Stadt Krems als Straßenerhalter ist im Interesse der Rechtssicherheit eine Vereinbarung über die Sondernutzung von Straßengrund gemäß NÖ Straßengesetz 1999 für die Bauteile des NÖ-Haus Krems unter und über der Drinkweldergasse abzuschließen.**

### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen.*

### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Der NÖ Landesrechnungshof erwartet, dass der Empfehlung entsprochen wird.*

## 23. Ausführungsprojekt

Die angeführten Projektdaten und die Projektbeschreibung umfassen das gesamte Projekt, also auch den Teil für die Wirtschaftskammer NÖ (WK-NÖ), das Parkdeck, den Keller inklusive des unterirdischen Verbindungsganges und die dreistöckige Verbindungsbrücke.

<b>Funktionen:</b>	
Büroarbeitsplätze Land NÖ und WK-NÖ	217
PKW-Stellplätze gesamt <sup>3</sup>	156
<b>Geschoßbezogene Grundflächen:</b>	
<b>Brutto-Grundfläche<sup>4</sup> gesamt</b>	<b>18.142 m<sup>2</sup></b>
– davon Konstruktions-Grundfläche <sup>5</sup>	2.226 m <sup>2</sup>
– davon Netto-Grundfläche <sup>6</sup>	15.916 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche Land NÖ und WK-NÖ</b>	<b>12.829 m<sup>2</sup></b>
– davon Konstruktions-Grundfläche	1.926 m <sup>2</sup>
– davon Netto-Grundfläche	10.903 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche Parkhaus</b>	<b>5.313 m<sup>2</sup></b>
– davon Konstruktions-Grundfläche	300 m <sup>2</sup>
– davon Netto-Grundfläche	5.013 m <sup>2</sup>

<sup>3</sup> 151 plus 5 für Landes-Dienstkraftwagen reservierte Stellplätze

<sup>4</sup> ÖNORM B 1800: Die **Brutto-Grundfläche** ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

<sup>5</sup> ÖNORM B 1800: Die **Konstruktions-Grundfläche** ist die Differenz zwischen Brutto- und Netto-Grundfläche.

<sup>6</sup> ÖNORM B 1800: Die **Netto-Grundfläche** ist die Summe der zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Bodenflächen (Fußbodenflächen) aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Netto-Grundfläche ist in Nutzfläche, Funktionsfläche und Verkehrsfläche gegliedert.

<b>Nutzflächen:</b>	
<b>Nutzfläche<sup>7</sup> gesamt</b>	<b>12.759 m<sup>2</sup></b>
– Nutzfläche Land NÖ und WK-NÖ	7.913 m <sup>2</sup>
– Nutzfläche Parkhaus	4.846 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche<sup>8</sup> gesamt</b>	<b>2.897 m<sup>2</sup></b>
– Verkehrsfläche Land NÖ und WK-NÖ	2.777 m <sup>2</sup>
– Verkehrsfläche Parkhaus	120 m <sup>2</sup>
<b>Funktionsfläche<sup>9</sup> gesamt</b>	<b>260 m<sup>2</sup></b>
– Funktionsfläche Land NÖ und WK-NÖ	213 m <sup>2</sup>
– Funktionsfläche Parkhaus	47 m <sup>2</sup>

Das NÖ-Haus Krems wurde in Zentrumsnähe zwischen der alten Stadtmauer und der Ringstraße errichtet. Eine Einbindung in das „Stadtgeflecht“ und eine gleichzeitige Öffnung des Gebäudes ist durch mehrere Eingänge und eine Fußgängerpassage von der Ringstraße zur Drinkweldergasse gegeben. Das Gebäude gliedert sich in die drei Bauteile A, B und C sowie das Parkhaus.

<sup>7</sup> ÖNORM B 1800: Die **Nutzfläche** dient der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung.

<sup>8</sup> ÖNORM B 1800: Die **Verkehrsfläche** dient dem Zugang und dem Verlassen von Nutz- oder Funktionsflächen oder dem Verkehr zwischen diesen Flächen.

<sup>9</sup> ÖNORM B 1800: Die **Funktionsfläche** dient der Unterbringung von allgemein benötigten haustechnischen Einrichtungen samt den gegebenenfalls für sie allein erforderlichen Verkehrsflächen.

Schnitt bzw. Ansicht von Osten



Ringstraße    Bauteil A                      Bauteil B                      Drinkweldergasse    Bauteil C

Quelle: Generalplaner ARGE NÖ-Haus Krems, 1140 Wien

### Bauteil A

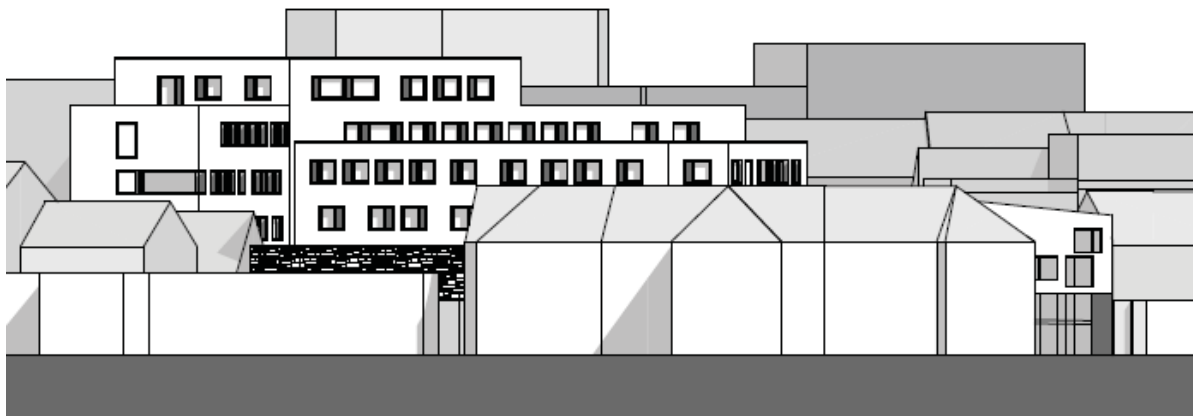
Der Bauteil A an der Ringstraße ist sechs- bzw. siebengeschoßig wie das angrenzende Gebäude einer Versicherung und schließt die vorhandene Baulücke. Gleichzeitig öffnet sich das Gebäude durch die Fußgängerpassage und den Innenhof, welcher mit dem Bauteil B gebildet wird, hin zur Drinkweldergasse.





## Parkhaus

Schnitt bzw. Ansicht von Westen



Bauteil A

Bauteil C

Parkhaus

Quelle: Generalplaner ARGE NÖ-Haus Krems, 1140 Wien

Mit dem Parkhaus wurden auf neun Ebenen insgesamt 156 Stellplätze geschaffen, davon vier behindertengerechte im Erdgeschoß. Fünf Parkplätze im Kellergeschoß sind nur über versperrbare Tore erreichbar und sind für Landes-Dienstkraftwagen reserviert. Die Zufahrt zum Parkhaus ist nur über die Kreuzung Dinstlstraße/ Drinkweldergasse möglich. Die Ausfahrt erfolgt über die Drinkweldergasse in beide Fahrtrichtungen.

Das Parkhaus wurde in „offener Bauweise“ hergestellt. An der Nord- und Südseite des Parkhauses sind daher Außenwände mit mehr als 30 % Wandöffnungen ausgeführt. Die Nutzfläche des Parkhauses beträgt 4.846 m<sup>2</sup>. Hinsichtlich der baulichen Gestaltung war insbesondere § 159 NÖ Bautechnikverordnung 1997 (Garagen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche) zu beachten. Die Seiten, welche unmittelbar an den Bauteil C des Verwaltungsgebäudes bzw. an das westlich gelegene Nachbargrundstück anschließen, mussten als Brandwände ausgeführt werden.

Das Parkhaus steht den Bediensteten, den Kunden und der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Im Jänner 2011 waren die Planungen für die Parkhausbewirtschaftung noch nicht abgeschlossen, sodass eine Prüfung derselben nicht möglich war.

## 24. Gesamtkosten

Die Entwicklung der Kosten für den Neubau des NÖ-Haus Krems wurden anhand der Baubeiratsprotokolle, der Landtags- und der Regierungsbeschlüsse dargestellt. In der Folge ist der 6,245 %ige Anteil der Wirtschaftskammer NÖ an den Gesamtkosten inklusive Sonderausstattung enthalten.

### Erster Kostenrahmen

Die erste Darstellung der Gesamtkosten vom 18. Juli 2006 stammt aus einem Gesamtkostenvergleich zwischen den Standorten „Alte Sporthalle“ und „Sparkassengründe“.

Standortvergleich		
Kostenbereiche	„Sparkassengründe“	„Alte Sporthalle“
0 Grund(kosten)	2,26 Mio	2,16 Mio
Summe 1 bis 9 Errichtungskosten	32,51 Mio	29,51 Mio
<b>Summe 0 bis 9 Gesamtkosten</b>	<b>34,77 Mio</b>	<b>31,67 Mio</b>

Basis waren „die Angaben der ARGE NÖ-Haus Krems“. Um welche Angaben es sich dabei handelte, war aufgrund der zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht erkennbar. Dieser Standortvergleich war für den LRH nicht nachvollziehbar, weil die Berechnungsgrundlagen fehlten.

### Gesamtkostenvergleich

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Gesamtkosten im Vergleich.

Kostenbereich	1. Baubeirat 17.4.2007	2. Baubeirat 10.6.2007	3. Baubeirat 10.9.2007	4. Baubeirat 8.1.2008	5. Baubeirat 8.1.2008	6. Baubeirat 26.3.2009	7. Baubeirat 3.11.2009	15.10.2010
0 Grundkosten	0,00	1.710.000,00	3.136.650,00	3.258.319,74	3.258.3193,74	3.258.319,74	3.258.319,74	3.188.914,76
1 Aufschließung					1.246.831,69			
2 Bauwerk – Rohbau					8.233.768,05			
3 Bauwerk – Technik					4.273.732,99			
4 Bauwerk – Ausbau					8.687.595,97			
5 Einrichtung					2.988.829,53			
6 Außenanlagen					812.174,76			
1 bis 6 Baukosten	0,00	21.289.025,00	20.888.639,00	24.373.302,80	26.242.933,00	26.242.933,00	25.119.550,84	23.129.181,48
Rückstellkosten zu den Baukosten 8,6 %								1.990.369,36
7 Honorare	815.995,81	4.257.805,00	4.177.727,80	4.874.660,56	5.248.586,60	5.248.586,60	5.023.910,17	5.248.568,00
% der Baukosten		20,0 %	20,0 %	20,0 %	20,0 %	20,0 %	20,0 %	22,7 %
8 Nebenkosten	0,00	532.225,63	522.125,98	609.332,57	656.073,33	656.073,33	627.988,77	627.988,77
% der Baukosten		2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,7 %
9 Reserve	0,00	3.911.858,34	3.911.858,34	2.985.729,59	3.214.759,29	3.214.759,29	4.590.902,44	4.366.266,01
% der Baukosten		18,4 %	18,7 %	12,3 %	12,3 %	12,3 %	18,3 %	18,9 %
Errichtungskosten				32.299.666,65	35.362.352,22		35.362.352,22	35.362.352,22
Summe 0 bis 9 Gesamtkosten	35.184.004,19	31.700.913,97	29.500.351,12	35.557.986,39	38.620.671,96	38.620.671,96	38.620.671,96	38.551.266,98

### Erste bis siebente Baubeiratssitzung

In der ersten Sitzung des Baubeirats am 17. April 2007 wurden die Gesamtkosten mit € 35.184.004,19 auf Preisbasis Juni 2006 angegeben. Eine Aufteilung in Kostenbereiche erfolgte nicht. Die Ermittlung der (Gesamt-)Kosten war nicht nachvollziehbar. Der Baubeirat empfahl die Vergabe des Projektmanagements mit einer Auftragssumme von € 679.996,51.

In der zweiten Baubeiratssitzung vom 10. Juli 2007 wurde vom Projektmanagement ein überarbeiteter Kostenrahmen vorgelegt. Dieser war in die einzelnen Kostenbereiche gemäß ÖNORM B 1801-1 gegliedert. Die Gesamtkosten waren mit € 31.700.913,97 angeführt. Die Preisbasis war nicht festgehalten.

Basis für die Ermittlung der Baukosten (Kostenbereich 1 bis 6) waren das Raum- und Funktionsprogramm (Version 13A), eine „oberirdische Bruttogrundfläche gesamt“ von 11.651 m<sup>2</sup>, eine „unterirdische Bruttogrundfläche“ von 3.848 m<sup>2</sup> und eine „Außenanlagenfläche“ von 2.500 m<sup>2</sup>. Diese Flächen wurden mit geschätzten Kostenkennwerten multipliziert, welche von bereits „abgeschlossenen ähnlichen Bauprojekten“ abgeleitet wurden. Für die Kostenbereiche Honorare, Nebenkosten und Reserven wurden prozentuelle Anteile auf Basis der Baukosten angenommen.

In der dritten Sitzung des Baubeirats am 10. September 2007 wurde über die Wirtschaftlichkeit der Vorentwürfe (Bebauungsstudien) berichtet und der Ankauf der Nachbargrundstücke empfohlen. Außerdem genehmigte der Baubeirat ein Projektbudget mit Errichtungskosten von rund € 29.500.000 (Preisbasis 1. April 2007). Die Grundkosten wurden mit € 3.137.000,00 veranschlagt, was somit Gesamtkosten von rund € 32.637.000 ergab. Die Kostenbereiche Honorare, Nebenkosten und Reserven wurden als prozentuelle Anteile auf Basis der Baukosten geschätzt.

In der vierten Sitzung des Baubeirats am 8. Jänner 2008 gab das Projektteam Errichtungskosten von € 32.299.666,65 (Preisbasis 1. Oktober 2007) bekannt. Die Mehrkosten von € 2.799.315,53 gegenüber der dritten Baubeiratssitzung resultierten einerseits aus den Aufwendungen für energieeffizientes und ökologisches Bauen, andererseits aus dem besseren Ausbaustandard im Bereich der Wirtschaftskammer NÖ. Die Grundkosten wurden mit € 3.258.319,74 veranschlagt, was Gesamtkosten von € 35.557.986,39 ergab. Die Kostenbereiche Honorare, Nebenkosten und Reserven wurden als prozentuelle Anteile auf Basis der Baukosten geschätzt.

**Der LRH wies darauf hin, dass der Regierungsbeschluss vom 26. Februar 2008 von rund € 3,00 Mio geringeren Gesamtkosten ausging als**

**der Baubeirat vom 8. Jänner 2008. Der Errichtungskosten von € 29,50 Mio und Grundkosten von € 3,10 Mio ergaben nämlich Gesamtkosten von rund € 32,60 Mio. Eine Preisbasis war nicht angegeben.**

In der fünften Sitzung des Baubeirats am 30. Jänner 2009 wurden Errichtungskosten von € 35.362.352,22 (Preisbasis 1. November 2008) bekannt gegeben. Die Grundkosten wurden weiterhin mit € 3.258.319,74 veranschlagt, was Gesamtkosten von € 38.620.671,96 ergab. Die Angaben basierten auf:

- dem am 2. Juni 2008 freigegebenen Entwurf
- den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden behördlichen Bewilligungen
- den zu rund 80 % erstellten Leistungsverzeichnissen
- den zu rund 60 % vergabereifen Gewerken

Auf Empfehlung des fünften Baubeirats genehmigte der NÖ Landtag am 26. März 2009 für den Neubau des NÖ-Haus Krems Gesamtkosten von € 38.620.671,96 (Preisbasis November 2008), davon € 2.771.000,00 für energietechnische Maßnahmen.

In der sechsten Sitzung des Baubeirats am 26. März 2009 billigte der Baubeirat den vorgelegten Kostenbericht.

In der siebenten Sitzung des Baubeirats am 3. November 2009 wurden die Reserven auf 18,3 % der Baukosten weiter erhöht, obwohl sich aufgrund der günstigen Ausschreibungsergebnisse eine voraussichtliche Reduzierung der Baukosten um rund € 1,376 Mio ergab.

Die Kostenaufstellung für das dritte Quartal 2010 zeigte, dass die vom NÖ Landtag genehmigten Kosten unterschritten werden. Daher wurden weitere Reserven (Rückstellungen) von rund 8,6 % der Baukosten für „etwaige Nachträge und Zusatzleistungen bei den Bauaufträgen“ gebildet. Die Kostenbereiche Honorare, Nebenkosten und Reserven wurden nach Prozentsätzen der jeweils aktuellen Baukosten berechnet, ohne die wachsende Genauigkeit mit dem Fortschreiten des Projekts zu beachten.

**Die Reserven wurden daher mit Fortschreiten des Projekts nicht reduziert, sondern auf rund 27,5 % der Baukosten erhöht.**

## Feststellungen zu den Gesamtkosten

Der LRH hielt fest, dass die Gesamtkostenermittlung und deren Darstellung erst nach der Beauftragung eines Projektmanagers nachvollziehbar und weitgehend in Anlehnung an die ÖNORM B 1801-1 erfolgte.

**Das Baubetreuungsentgelt in Höhe von 0,4 % der Errichtungskosten ohne Umsatzsteuer wurde bis März 2011 von der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 nicht in Rechnung gestellt. Der LRH erwartet, dass diese Verrechnung spätestens mit der Endabrechnung erfolgt.**

Zum Zeitpunkt des fünften Baubeirats war die Ausführungsphase mit dem Kostenziel „Kostenanschlag“ erreicht.

In dieser Phase sind die Gesamtkosten an Hand der Ausführungsplanung, der Leistungsbeschreibung und des Ausführungsterminplans zu erstellen. Gemäß dem Projektfortschritt ist auch der Kostenbereich Reserven zu reduzieren. Gemäß aktueller Baubetriebslehre kann bei professioneller Vorgangsweise mit vertiefter Kostenplanung der Reservekostenanteil zum Zeitpunkt des Kostenanschlags auf +/-3 % zurückgenommen werden. Damit wäre es möglich gewesen, sowohl dem NÖ Landtag als auch der NÖ Landesregierung realistischere Gesamtkosten vorzulegen.

## Ergebnis 22

**Die Projektleitung hat die überhöhten Kostenreserven mit dem Baufortschritt zu reduzieren und damit die voraussichtlichen Gesamtkosten realistisch darzustellen. Die Inanspruchnahme von Reserven hat ausschließlich nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu erfolgen.**

### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Das Bauvorhaben Niederösterreich Haus Krems wird voraussichtlich mit € 34,029.769,-- Gesamtkosten und somit um rund € 4,6 Mio. bzw. 12 % unter dem genehmigten Gesamtbudget abgerechnet werden, wobei die Preisbasis für diese Zahlen November 2008 ist. Für die Höhe des Reservekostenanteiles waren folgende Umstände maßgeblich:*

- Da die Ausschreibungsergebnisse der ausführenden Baugewerke verhältnismäßig weit unter den Kostenanschlägen des Generalplaners lagen, war mit Nach- und Zusatzforderungen der Auftragnehmer zu rechnen.*
- Das Bauherrnrisiko war wegen der zu erwarteten Vorgaben des Bundesdenkmalamtes zur Sicherung archäologischer Funde atypisch groß.*
- Aufgrund der geschlossenen Bauweise waren Schadenersatzforderungen der*

- Besitzer der unmittelbar angrenzenden Gebäude nicht auszuschließen.*
- Mit den Vorgaben des NÖ Landtages über Maßnahmen der Energieeffizienz und deren Kostenauswirkungen gab es wenig Erfahrungen.*
  - Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den NÖ Landtag waren erst 82 % der Ausführungsgewerke ausgeschrieben.*

*Es erscheint unzuweckmäßig, einen theoretischen Reservekostenanteil für ein abstraktypisches Bauvorhaben „automatisch“ in einem konkreten Bauprojekt heranzuziehen. Bei einem schwierigen Bauplatz und unter den genannten Rahmenbedingungen ist ein Reservekostenanteil von +/- 3 % zum Zeitpunkt des Kostenanschlages zu gering. Der Reservekostenanteil von rund 10 % wurde nach Empfehlung der Projektsteuerung vom Baubeirat, demnach von Fachleuten, als angemessen erachtet.*

*Im Übrigen wird das Ergebnis zur Kenntnis genommen.*

### **NÖ Landesrechnungshof:**

*In Hinkunft ist der Projektablauf gemäß Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ einzuhalten, die Kosten professionell und vertieft zu planen sowie die Reservekostenanteile realistisch anzusetzen. Gemäß baubetriebswirtschaftlicher Lehre und Praxis beträgt der Reservekostenanteil beim Kostenrahmen (Start-Baubeirat, Grundsatzbeschluss) +/- 20 %, beim Kostenanschlag (Ausführungsfreigabe) +/- 3 % und bei der Kostenfeststellung (Schlussbericht) +/- 0 %.*

*Der NÖ Landesrechnungshof erwartet daher die Umsetzung seiner Empfehlung in Bezug auf das Projekt NÖ-Haus Krems und generell auch bei zukünftigen Hochbauvorhaben.*

In Bezug auf die Mehrkosten für energietechnische Maßnahmen stellte der LRH fest, dass diese im Beschluss des NÖ Landtags vom 26. März 2009 pauschal mit € 2,771 Mio angegeben sind. Im Regierungsbeschluss vom 22. Jänner 2008 waren diese Mehrkosten jedoch detailliert dargestellt und betragen € 2.507.538,00. Diese Differenz war nicht nachvollziehbar.

Außerdem erwähnt der Landtagsbeschluss vom 26. März 2009, dass „darüber hinaus auch die Einquartierung der Bezirksstelle der Wirtschaftskammer Krems im Wege eines Wohnungseigentums vorgesehen“ war, weist aber deren Kostenanteil nicht gesondert aus.

**Ergebnis 23**

**Gesamtkosten sind in Landtagsvorlagen nachvollziehbar und richtig darzustellen, wobei alle Kostenanteile zweckmäßig aufzuschlüsseln sind. Dies gilt insbesondere für Kostenanteile Dritter und für energie-technische Maßnahmen.**

**Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen.*

**NÖ Landesrechnungshof:**

*Der NÖ Landesrechnungshof erwartet, dass der Empfehlung künftig Rechnung getragen wird.*

## 25. Finanzierung

Die Finanzierung des Bauvorhabens wurde mit Landtagsbeschluss vom 26. März 2009 an die NÖ LIG übertragen, die dazu ein endfälliges Darlehen mit einer Laufzeit von zehn Jahren bei einem regionalen Kreditinstitut aufgenommen hat. Das Land NÖ haftet für dieses Darlehen und erhält dafür eine Haftungsprämie in Höhe von 0,25 % der zum 31. Dezember jeden Jahres aushaftenden Beträge.

Das Darlehen wird in Tranchen, abhängig vom Baufortschritt, abgerufen. Die Summe der Auszahlungen für das Gebäude betrug Ende Oktober 2010 vor Skonto und Deckungsrücklass inklusive Grundkosten rund € 19,32 Mio. Die Konditionen für das Darlehen und das Girokonto wurden variabel mit dem 6-Monats-Euribor und fix vereinbarten Aufschlägen definiert.

Die NÖ LIG wird dem Land NÖ die für die Dienststellen des Landes NÖ vorgesehenen Räumlichkeiten vermieten. Zum Zeitpunkt der Prüfung lag noch kein endgefertigter Mietvertrag vor. Der Entwurf hierzu enthielt unter anderem folgende, gebarungsrelevante Bestimmungen:

- Das Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wobei ein Kündigungsverzicht von 25 Jahren ab dem Zeitpunkt der Übergabe gilt.
- Die tatsächlichen Gesamtkosten setzten sich aus den endabgerechneten Errichtungskosten, den Grundkosten und den Finanzierungskosten bis zur Übergabe zusammen. Von den Rechnungen abgezogene Skonti werden nicht berücksichtigt. Die Skonti verringern demnach nicht die Gesamtkosten sondern verbleiben bei der NÖ LIG.



- Die Betriebskosten sind, soweit als möglich, vom Mieter direkt zu bezahlen.
- Der Mieter anerkennt alle Kosten für die Neuerrichtung als Errichtungskosten.
- Die Miete für die vom Land NÖ gemieteten Räumlichkeiten beträgt voraussichtlich rund € 190.000,00 pro Monat und wird nach dem Verbraucherpreisindex angepasst.

Die Miete wird auf Basis der tatsächlichen Gesamtkosten ermittelt, wobei dem Land NÖ üblicherweise 6% der tatsächlichen Gesamtkosten als Jahresmiete in Rechnung gestellt werden.

Die Mietzahlungen sind laut Angabe der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 unter dem Teilabschnitt 1/03004 veranschlagt, im Voranschlag 2011 jedoch nicht angeführt.

#### **Ergebnis 24**

**Um die Mieten des Landes NÖ möglichst gering zu halten, sind neben den Erlösen aus den Grundverkäufen bei den Gesamtinvestitionskosten auch die Skonti und die Beteiligung der Wirtschaftskammer NÖ zu berücksichtigen.**

#### ***Stellungnahme der NÖ Landesregierung:***

*Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen.*

#### ***NÖ Landesrechnungshof:***

*Der NÖ Landesrechnungshof erwartet, dass der Empfehlung in Bezug auf das Projekt NÖ-Haus Krems und generell auch bei zukünftigen Hochbauvorhaben Rechnung getragen wird.*

## **26. Dienstleistungsaufträge**

Der LRH wertete die Dienstleistungsaufträge für das Projekt NÖ-Haus Krems an Hand von Unterlagen der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 und des Projektmanagements (Stand 10. Dezember 2010, siehe Anhang) aus. Die Auftrags- und Verrechnungsdaten konnten erst mit Unterstützung des Auftragnehmers strukturiert werden.

## Vergabeverfahren

Von 26 Dienstleistungsaufträgen mit einer Gesamtsumme von rund € 5,134 Mio, das sind rund 22,2 % der Baukosten wurden drei Dienstleistungsaufträge mit einer Gesamtsumme von rund € 3,960 Mio in einem mehrstufigen Vergabeverfahren und 23 Dienstleistungsaufträge mit einer Gesamtsumme von rund € 1,174 Mio direkt vergeben.

Für die überwiegende Anzahl der Direktvergaben holte das Projektmanagement jeweils nur ein Angebot ein. Nur bei drei Direktvergaben wurden zusätzlich Vergleichsangebote eingeholt. Das Projektmanagement verfasste jeweils einen Prüfbericht und bestätigte die Preisangemessenheit.

## Vergabe von Projektmanagement und Begleitender Kontrolle

Für die Ermittlung eines Auftragnehmers für das Projektmanagement und die Begleitende Kontrolle wurden zwei zweistufige Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung im Oberschwellenbereich nach dem Bundesvergabegesetz 2006 durchgeführt. Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 beauftragte damit eine Ingenieurkonsultantin für Bauwesen, wobei die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 die Angebote verhandelte und pauschal beauftragte. Die Schlussrechnungssummen stimmten mit den beauftragten Beträgen überein.

Im Zuge der beiden Vergabeverfahren fielen außerdem Rechtsberatungskosten an, sodass sich folgende Kosten ergaben.

<b>Kosten der Vergabeverfahren</b>		
<b>Leistung</b>	<b>Projektmanagement</b>	<b>Begleitende Kontrolle</b>
Vergabeverfahren	30.240,00	27.090,00
Vergaberechtsberatung	10.118,74	6.061,17
<b>Gesamtkosten je Vergabeverfahren</b>	<b>40.358,74</b>	<b>33.151,17</b>

Nach Ansicht des LRH sollten Vergabeverfahren für solche Dienstleistungsaufträge nur in Ausnahmefällen von externen Konsulenten durchgeführt werden. In erster Linie sollte das Fachwissen von Landesstellen herangezogen werden, die im Vergabewesen bzw. im Bauwesen bereits über Erfahrung mit Projektmanagement und Begleitender Kontrolle verfügen, um die Kosten für Rechtsberatung und Vergabeverfahren gering zu halten oder überhaupt einzusparen.

## Rechtsberatungsleistungen

Im Zeitraum 26. Mai 2006 bis 4. Oktober 2010 beanspruchte das Projekt NÖ-Haus Krems folgende Beratungsleistungen einer Kanzlei vor allem zu Vergabe- und auch zu Baurechtsangelegenheiten in Höhe von € 45.756,32.

<b>Rechtsberatungen 26. Mai 2006 bis 4. Oktober 2010</b>			
<b>Leistungen für</b>	<b>Honorare</b>	<b>Zahlung LAD3</b>	<b>Zahlung NÖ LIG</b>
Vorarbeiten	5.000,00	5.000,00	–
Generalplanung	9.558,83	7.000	2.558,83
Projektmanagement	10.118,74	5.146,08	4.972,66
Begleitende Kontrolle	6.061,17	–	6.061,17
Malerarbeiten	1.630,13	–	1.630,13
Bestuhlung	2.981,56	–	2.981,56
Projektsteuerung	3.197,10	–	3.197,10
Allgemeine Vertragsbestimmungen	7.208,79	–	7.208,79
<b>Summe</b>	<b>45.756,32</b>	<b>17.146,08</b>	<b>28.610,24</b>

Die Aufstellung zeigt, dass in der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 keine ausreichenden Fachkenntnisse in Vergabe- und Baurechtsangelegenheiten vorhanden waren.

Der LRH betonte, dass in erster Linie interne Vergabespezialisten herangezogen werden sollten (zB Abteilung Landesamtsdirektion-Allgemeine Verwaltungsangelegenheiten; Vergabeangelegenheiten). Auch für die Beauftragung externer Berater muss in der Landesverwaltung ausreichende Fachkenntnisse im Vergabe- und Baurechtswesen vorhanden sein, um den Beratungsauftrag wirtschaftlich und zweckmäßig erteilen und die Beratungsqualität sicherstellen zu können.

In der Anfangsphase übernahm die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 auch Kosten für die projektbezogenen Rechtsberatungen. Diese Kosten sollten dem Projekt zugeordnet und aus dem Projektbudget refundiert werden.

**Ergebnis 25**

**Die projektbezogenen Kosten sind vollständig zu erfassen. Die ursprünglich von der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 übernommenen projektbezogenen Kosten sind dem Projekt zuzuordnen und der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 aus dem Projektbudget der NÖ Landesimmobiliengesellschaft mbH zu refundieren.**

**Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Die Abteilung Gebäudeverwaltung führt bei Dienstleistungsaufträgen Direktvergaben gemäß §§ 38 Abs. 3 und/oder 41 des Bundesvergabegesetzes durch, da diese Vergaben die gesetzlichen Auftragsgrenzwerte nicht überschreiten. Diese Vorgangsweise ist aus verfahrensökonomischen und finanziellen Gründen geboten, da die Durchführung von Vergabeverfahren unterhalb dieser Schwellwerte generell im Hinblick auf den Wert der Leistung wirtschaftlich nicht vertretbare Beschaffungskosten bewirkt.*

*Die Rechtsberatungskosten für Findungsverfahren für die Ingenieurkonsulenten „Projektmanagement“ und „Begleitende Kontrolle“ sowie für Rechtsberatungen im laufenden Verfahren betragen rund € 103.087,--, das sind rund 0,3 % der Gesamtkosten.*

*Auf Grund der Qualität dieser Rechtsberatungen und der Kompetenz der Projektsteuerung ist es gelungen, die gegebenen Kostenrisiken zu minimieren. Das Ergebnis wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.*

**NÖ Landesrechnungshof:**

*Der NÖ Landesrechnungshof erwartet die Umsetzung seiner Empfehlung. Auf die Stellungnahme wird beim Ergebnis 26 eingegangen.*

Die Rechtsberatungsleistungen basierten auf einem Angebot vom 9. Mai 2006. Dieses enthielt zwar Leistungsbeschreibungen, Stundensätze und Pauschalhonorare für Gutachten, jedoch keinen Angebotspreis. Nach einem Telefonat der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 wurden die Stundensätze reduziert und der Auftrag am 16. Mai 2006 erteilt. Laut Angabe der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 handelt es sich um ein Rahmenangebot/Rahmenauftrag für die begleitende Rechtsberatung für das Bauprojekt NÖ-Haus Krems. Die Angemessenheit der Honorare war nicht nachvollziehbar.

Die Kanzlei verrechnete ihre Leistungen innerhalb des genannten Zeitraums mit 26 Einzelrechnungen. Die Abrechnung konnte vom LRH auch mit Hilfe der Projektleitung nicht nachvollzogen werden.

Der LRH wies darauf hin, dass auch Rechtsberatungen grundsätzlich im freien und lauterem Wettbewerb mit mehreren Unternehmern zu vergeben sind.

Ein Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung mit mehreren Bietern ermöglicht Preis-Leistungs-Vergleiche und eine vergleichbare Preisbildung.

Im Zeitraum 2006 bis 2010 erhielt diese Kanzlei ein Auftragsvolumen vom Land NÖ von rund € 1,40 Mio, wovon € 0,60 Mio auf die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 entfielen. Im Hinblick darauf wies der LRH darauf hin, dass bereits geringe Preisvorteile insgesamt Einsparungen erzielen und den Landeshaushalt entlasten.

### **Ergebnis 26**

**Rechtsberatungen sind grundsätzlich nach einem Verfahren mit mehreren Bietern im wirtschaftlichen Wettbewerb zu vergeben.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen.*

#### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Unbeschadet der zustimmenden Stellungnahme zu Ergebnis 26 geht der NÖ Landesrechnungshof hier auf die Stellungnahme zum Ergebnis 25 inhaltlich ein:*

*Bei geistigen Dienstleistungen kann nicht von vornherein eine Leistungsbeschreibung festgelegt werden. Daher ist ein Verhandlungsverfahren erforderlich, was wiederum eine Direktvergabe (formfrei und unmittelbar, das heißt ohne Verhandlung bzw. Gespräch) ausschließt.*

*Gemäß § 141 Abs 2 BVergG 2006 sind nicht prioritäre Dienstleistungen „... grundsätzlich in einem Verfahren mit mehreren Unternehmern, ... das dem Grundsatz des freien und lauterem Wettbewerbs entspricht, zu vergeben“.*

*Der angeführte § 38 Abs 3 BVergG 2006 gilt nicht für nicht prioritäre Dienstleistungen (§ 141 Abs 1). Die Kosten des Beschaffungsvorgangs sind daher vergabe-rechtlich nicht relevant. Außerdem ist nicht nachvollziehbar, warum die „Durchführung von Vergabeverfahren unterhalb dieser Schwellwerte generell ... wirtschaftlich nicht vertretbare Beschaffungskosten“ bewirken sollte.*

*Der NÖ Landesrechnungshof bekräftigt seine Empfehlung, wonach künftig Rechtsberatungsaufträge grundsätzlich nach einem Verfahren mit mehreren Bietern im wirtschaftlichen Wettbewerb zu vergeben sind.*

## Bekanntmachungen

Die beabsichtigte Vergabe von öffentlichen Aufträgen war gemäß §§ 39 und 44 BVergG 2002 und §§ 46 und 55 BVergG 2006 bekannt zu machen. Im Oberschwellenbereich hat dies jedenfalls auf EU-Ebene zu erfolgen. Im Unterschwellenbereich genügt eine Bekanntmachung auf nationaler Ebene, die bis Oktober 2005 in den Amtlichen Nachrichten der NÖ Landesregierung erfolgte.

Aufgrund der Vorschrift „Auftragsvergabe Bekanntmachung Internet“ sind die Bekanntmachungen im Internet unter [www.noegv.at/ausschreibungen](http://www.noegv.at/ausschreibungen) bereitzustellen. In den Amtlichen Nachrichten wird nur mehr eine verkürzte Fassung abgedruckt. Für eine Bekanntmachung in weiteren Publikationsmedien besteht keine Vorschrift.

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 veröffentlichte die Bekanntmachungen für das NÖ-Haus Krems auf der Homepage des Landes NÖ, in den Amtlichen Nachrichten, im Amtsblatt der Bezirkshauptmannschaft Krems und in der Wiener Zeitung/Lieferanzeiger.

Für die Bekanntmachungen im Internet, in den Amtlichen Nachrichten und im Amtsblatt der Bezirkshauptmannschaft Krems fielen keine Kosten an. Da Bekanntmachungen für das NÖ-Haus Krems in der Wiener Zeitung/Lieferanzeiger jedoch Kosten von € 7.220,00 verursachten, empfahl der LRH darauf zu verzichten.

### Ergebnis 27

**Die Veröffentlichung von Vergabe-Bekanntmachungen in der Wiener Zeitung/Lieferanzeiger sollte aus Gründen der Sparsamkeit unterbleiben.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen.*

#### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Der NÖ Landesrechnungshof erwartet, dass die Empfehlung umgesetzt wird.*

## 27. Umweltmanagement

Der LRH anerkannte die Bemühungen um eine umweltgerechte und nachhaltige Bauweise des NÖ-Haus Krems.

### „EMAS-Zertifizierung“

Im September 2009 wurde begonnen, das Eco Management and Audit Scheme (EMAS) bei den NÖ Bezirkshauptmannschaften einzuführen. EMAS enthält auch ein Umweltbetriebsprüfungssystem. Ein Mitarbeiter der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 ist EMAS-Beauftragter für die NÖ Landesverwaltung. Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 erhielt im Jahr 2010 den „EMAS Umweltpreis“.

Die Bezirkshauptmannschaft Krems verfügte bereits am Standort Körnermarkt über eine „EMAS-Zertifizierung“. Daher sollte dieser Umweltstandard auch in die Planung des NÖ-Haus Krems einfließen.

Laut Angabe der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 sollte dies bewusst parallel zu Planung und Bau erfolgen, um daraus ein Basiskonzept für den Neubau von Bezirkshauptmannschaften erarbeitet zu können.

Das Projektmanagement holte dazu im März 2009 ein Angebot eines Beratungsunternehmens ein. Die Angebotssumme betrug € 19.000,00. Die Preisangemessenheit war ohne Vergleichsangebote nicht nachvollziehbar. Mit Schreiben vom 29. April 2009 erteilte die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 einen Auftrag über € 18.000,00.

Im August 2009 setzte die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 das Projekt aus und sagte dem Auftragnehmer (mündlich) zu, den durch die Unterbrechung verursachten Aufwand mit fünf Arbeitstagen abzugelten. Vom Gesamtauftrag waren lediglich erste, sehr allgemein gehaltene Checklisten entwickelt. Die restliche Auftragssumme sollte auf einen neuen Auftrag ohne weitere Betreuung der Baustelle übertragen werden. Dazu lag ein Änderungsangebot vom 8. September 2009 vor. Die Vorgangsweise war für den LRH nicht nachvollziehbar.

Am 20. Mai 2010 legte der Auftragnehmer eine erste Teilrechnung in Höhe von € 6.000,00, die in der Projektabrechnung aufscheint.

Der LRH hielt es für zweckmäßig, die EMAS-Zertifizierung für das NÖ-Haus Krems abzuschließen. Die dabei gewonnenen Erfahrungen sollten eine landesweit einheitliche Vorgangsweise sicherstellen.

### **Ergebnis 28**

**Die Vorgehensweisen bei der Einführung des Umweltmanagements bei den NÖ Landesgebäuden, wie der EMAS-Zertifizierung, sind in organisatorischer, technischer und finanzieller Hinsicht zu vereinheitlichen und in einen Normerlass aufzunehmen.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Eine EMAS-Zertifizierung regelt bzw. standardisiert einen Prozess im Bereich des Umweltmanagements ähnlich einer ISO 14001-Zertifizierung für Betriebsabläufe. Es sind damit noch keine Inhalte definiert.*

*Die Erfassung der EMAS-Zertifizierung in einem Normerlass ist aus organisatorischen und finanziellen Gründen nicht zweckmäßig; vielmehr sollte es den zuständigen und budgetverantwortlichen Mitgliedern der Landesregierung überlassen sein, über die Zweckmäßigkeit einer EMAS-Zertifizierung zu befinden.*

#### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Der NÖ Landesrechnungshof bleibt bei seiner Empfehlung, den Mitgliedern der NÖ Landesregierung organisatorische, technische und finanzielle Grundlagen für ihre Entscheidungen über die Umweltzertifizierung von Landesgebäuden zur Verfügung zu stellen.*

### **Energieeffizienz**

Beim Neubau des NÖ-Haus Krems wurden verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz entsprechend dem Normerlass „Energietechnische Maßnahmen für Landesobjekte“ vom 1. August 2008 umgesetzt.

Wesentlich war die Beschränkung des Jahresheizwärmebedarfs zwischen 10 kWh/m<sup>2</sup> (Passivhausstandard) und 30 kWh/m<sup>2</sup> (Niedrigenergiehausstandard) für den Neubau von Bürogebäuden, wobei die Mehrkosten für ökologische und energietechnische Maßnahmen mit 10 % der Errichtungskosten limitiert sind.



Der Generalplaner gibt diese Mehrkosten wie folgt an:

<b>Mehrkosten für energietechnische und ökologische Maßnahmen</b>		<b>Kosten in €</b>
<b>Baulich</b>	Thermische Gebäudedämmung der Außenhülle	209.820,00
	Fenster und Portale	359.638,00
<b>Haustechnisch</b>	Wärmeversorgung	52.383,00
	Lüftungs- und andere haustechnische Anlagen	396.354,00
	Gebäudekonditionierung	64.000,00
	Öffentlichkeitswirksame Energieerzeugungsanlagen	80.000,00
	Stromsparende Maßnahmen	70.000,00
<b>Ökologisch</b>	Verwendung von Baustoffen und Materialien	711.147,00
<b>Baukosten (inkl. Reserve)</b>		<b>1.943.342,00</b>
Anteilige Honorare		501.508,00
Nebenkosten		62.688,00
<b>Mehrkosten für energietechnische Maßnahmen</b>		<b>2.507.538,00</b>
Errichtungskosten ohne Mehrkosten für energietechnische Maßnahmen		32.410.140,00
<b>Anteil der Mehrkosten an den Errichtungskosten (maximal 10 %)</b>		<b>7,7 %</b>

Die vom Generalplaner angegebenen Mehrkosten für energietechnische Maßnahmen von 7,7 % lagen unter den im Normerlass „Ergietechnische Maßnahmen für Landesobjekte“ festgelegten 10 % der Errichtungskosten. Laut Angabe des Generalplaners wurden insbesondere folgende energietechnische Verbesserungsmaßnahmen umgesetzt:

Die Außendämmung wurde von 18 auf 30 cm erhöht, 3-fach verglaste Fenster eingesetzt, unterhalb der Bodenplatte Frischluftkollektoren (Rohre) zur Vorwärmung der Luft im Winter und Vorkühlung im Sommer verlegt, eine 9,6-kWp-Photovoltaikanlage am Dach des Bauteils C 9 errichtet, Bewegungsmelder und eine außenlichtabhängige Lichtsteuerung sowie Fernwärme installiert.

Außerdem errechnete der Generalplaner die jährlichen Einsparungen an Betriebskosten durch die energietechnischen Maßnahmen, wofür ein Wärmepreis von 0,06273 €/kWh, ein Strompreis von 0,12 €/kWh, ein CO<sub>2</sub>-Preis von 0,0135 €/kWh sowie ein Jahresheizwärmebedarf HWB<sub>BGF</sub><sup>10</sup> (**Energiekennzahl**) von 9,24 kWh/m<sup>2</sup>a zugrunde gelegt wurden:

<b>Einsparungen pro Jahr</b>		
	<b>Kosten/€</b>	<b>Mengen</b>
Wärmeenergie	20.263,00	323.019 kWh
elektrische Energie	6.696,00	55.800 kWh
<b>Einsparung Gesamtenergie</b>	<b>26.959,00</b>	<b>378.819 kWh</b>
CO <sub>2</sub> aus Wärme	2.520,00	87,54 t
CO <sub>2</sub> aus Strom	753,00	14,95 t
<b>Einsparung Gesamt CO<sub>2</sub></b>	<b>3.273,00</b>	<b>102,49 t</b>
<b>Mehrkosten Wartung und Instandhaltung</b>	<b>-8.400,00</b>	
<b>Betriebskosteneinsparung</b>	<b>21.832,00</b>	

Ein Zivilingenieur für Bauwesen war beauftragt, für das NÖ-Haus Krems einen Energieausweis zu erstellen. Der Energieausweis vom 25. März 2009 ergab eine Energiekennzahl von 9,24. Das entspricht einem Passivhausstandard (gemäß ÖNORM B 8110-1<sup>11</sup> bzw. Klassifizierung „A++“ laut OIB<sup>12</sup>-Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz.

<sup>10</sup> HWB<sub>BGF</sub>: ist der jährliche Heizwärmebedarf, bezogen auf die konditionierte Brutto-Grundfläche

<sup>11</sup> ÖNORM B 8110-1: Wärmeschutz im Hochbau, Teil 1; Anforderungen an den Wärmeschutz und Deklaration des Wärmeschutzes von Gebäuden/Gebäudeteilen – Heizwärmebedarf und Kühlbedarf.

<sup>12</sup> OIB: Österreichisches Institut für Bautechnik. Ist eine Koordinierungsplattform der österreichischen Bundesländer auf dem Gebiet des Bauwesens, insbesondere im Zusammenhang mit der Umsetzung der Bauproduktenrichtlinie.

## **Der LRH anerkannte die umfassende Auseinandersetzung mit dem Thema Energieeffizienz im Zuge der Errichtung des NÖ-Haus Krems.**

### **Warmwasser**

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral. Insbesondere in den einzelnen Sanitäreinheiten wird das Warmwasser über moderne elektrische Durchlauf-erhitzer erzeugt, wobei keine Warmwasservorhaltung und -verteilung mehr erforderlich ist. Neben den energetischen Vorteilen kann bei diesem System eine Kontamination mit Legionellen ausgeschlossen werden.

### **Heizungswärme**

Im Zuge der Entwurfsphase setzte sich die Projektleitung mit zwei Varianten der Heizungswärmeversorgung auseinandergesetzt:

- Fernwärme mit Übergabestation und Heizkörper € 440.000,00
- Grundwasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung inklusive Einzelraumregelung € 1.100.000,00

Die Variante Grundwasser-Wärmepumpe wurde aus technischen Gründen verworfen und die Fernwärmevariante umgesetzt, weil die erforderliche Grundwassermenge nicht vorhanden war. Am Bauplatz des NÖ-Haus Krems führt eine Fernwärmeleitung vom Wärmekraftwerk Theiß der EVN vorbei, welches hauptsächlich mit dem fossilen Energieträger Erdgas betrieben wird. Die Fernwärme daraus stammt teilweise aus der Abwärme der Stromgeneratorenkühlung. Der Anteil der Fernwärme aus der Stromproduktion bzw. inwiefern im Winter nicht Fernwärme direkt mit Erdgas erzeugt werden muss, ist nicht bekannt.

Der LRH verwies darauf, dass die Wärmeversorgung von Landesgebäuden gemäß dem Normerlass „Energietechnische Maßnahmen für Landesobjekte“ ausschließlich „mit erneuerbaren Energieträgern“ bzw. „mit Wärmeversorgungen auf Basis erneuerbarer Energieträger“ zu erfolgen hat oder ein „geeigneter Nachweis“ zu erbringen ist, dass eine solche Versorgung aus technischen und/oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist.

Ein derartiger Nachweis lag nicht vor. Laut Aussage der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 wurden Nahwärmeversorgungen mit erneuerbaren Energieträgern (Biomasse) aufgrund des innerstädtischen Standorts, insbesondere wegen der dabei erwartbaren Emissionen und dem problematischen Antransport der Biomasse (zB Hackschnitzel, Pellets), nicht näher untersucht.

## **Ergebnis 29**

**Aufgrund des Normerlasses „Energietechnische Maßnahmen für Landesgebäude“ ist ein geeigneter Nachweis zu erbringen, dass eine Versorgung auf Basis erneuerbarer Energieträger aus technischen und/oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist.**

### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*In der Vorentwurfsphase wurden 5 verschiedene Varianten für ein realistisches Energiekonzept unter Zugrundelegung der Energieträger Grundwasser und Abwärme aus dem Kraftwerk Theiß geprüft. Die Variante Grundwasser schied auf Grund eines kulturtechnischen Gutachtens als Energieträger aus; Biomasse ist durch die beengten innerstädtischen Platzverhältnisse und Abgas-Emissionen in Zentrumsnähe nicht sinnvoll.*

*Andere nachhaltige Energieträger wie z.B. Solartherme wurden auf Grund unverhältnismäßig hoher Kosten, geringer Platzverhältnisse und technisch nur bedingter Einsetzbarkeit auch ohne nähere Betrachtung ausgeschlossen. Somit blieb als einzige sinnvolle Variante die Fernwärmeversorgung mittels Abwärme aus dem Kraftwerk Theiß, zumal auch auf EU-Ebene die Kraft-Wärme-Kopplung als ökologische Alternative der Energieversorgung gefördert wird und diese Abwärme aus der Stromproduktion andernfalls nutzlos in der Umwelt verloren ginge.*

*Das Ergebnis wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.*

### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der NÖ Landesrechnungshof weist jedoch darauf hin, dass Kraft-Wärme-Kopplungen im Normerlass „Energietechnische Maßnahmen für Landesgebäude“ nicht vorgesehen sind. Inwieweit in Hinkunft Kraft-Wärme-Kopplungen – auch aus fossiler Primärenergie – in den Normerlass als zulässige Energieform aufgenommen wird, ist durchaus überlegenswert. Falls die Wärmeversorgung von Landesgebäuden mit erneuerbaren Energieträgern aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht zweckmäßig ist, muss dies jedenfalls nachgewiesen werden.*

## **Baubiologie und Bauökologie**

Im Zuge der Errichtung des NÖ-Haus Krems wurden insbesondere baubiologische und bauökologische Maßnahmen gesetzt. Die Projektleitung hob den Einsatz von CO<sub>2</sub>-arm hergestelltem Beton zur Reduktion der „grauen Energien“ hervor. 78 % der benötigten Betonmenge wurde aus „ÖKO-Beton“ hergestellt, wodurch 609 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden konnten, was einem

Äquivalent an CO<sub>2</sub>-Emissionen von 10,7 Jahren des Heizwärmebedarfs laut Energieausweis entspricht. Dadurch entstanden Mehrkosten von 2 bis 3 % bei den Betonpositionen.

An weiteren bauökologischen Maßnahmen führte die Projektleitung an:

- Minimierung der gefahrenen Transportstrecken für die massenmäßig relevanten Leistungsgruppen (zB Aushub- und Rohbauarbeiten, Fertigteile)
- Vorgabe von Maximalemissionen für Lastkraftwagen gemäß EURO-Klasse 4

Ein Produktmanagement zur Vermeidung von schädlichen Produkten und Chemikalien, insbesondere von Fluorchlorkohlenwasserstoffen (H-FCKW), Polyvinylchlorid (PVC), Bioziden und organischen Lösungsmitteln wurde durchgeführt.

Weiters wurden heimische Hölzer und nachwachsende Rohstoffe verwendet, insbesondere im Innenausbau, zB Bodenbeläge aus Holz oder Linol, sowie auf emissionsarme Innenräume durch Verwendung formaldehydfreier Werkstoffe geachtet.

**Der LRH anerkannte die Beschäftigung mit dem Thema Baubiologie und Bauökologie.**

## 28. Verkehrsplanung

Verkehrstechnisch wurde lediglich der Standort Ringstraße/Drinkweldergasse untersucht. Für die Bemessung der erforderlichen Stellplatzanzahl galt gemäß NÖ Bauordnung 1996 die NÖ Bautechnikverordnung 1997, die bei Büro- und Verwaltungsgebäuden je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche einen Stellplatz vorschreibt. Wird von der Herstellung von Stellplätzen abgesehen, dann hat der Bauherr bzw. der Eigentümer des Bauwerks eine Ausgleichsabgabe zu entrichten.

### Verkehrstechnische Untersuchung 2007/2008

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 beauftragte mit Schreiben vom 28. November 2006 eine Ziviltechnikergesellschaft, den Standort Ringstraße/Drinkweldergasse verkehrstechnisch zu untersuchen. Als Grundlage diente eine Vorstudie der ARGE NÖ-Haus Krems – AllesWirdGut „Landesamtsgebäude Krems, Verwertung der Sparkassengründe“ vom Juni 2006. Ein Raum- und Funktionsprogramm lag noch nicht vor, jedoch ein Nutzungskonzept, in dem 66 Stellplätze vorgesehen waren.

Das Verkehrsgutachten 2007 baute auf bereits bestehende Verkehrserhebungen und Gutachten auf, zB „Verkehrskonzept Krems“, „Konzept für den nicht-

motorisierten Individualverkehr und öffentlichen Verkehr“. Vor allem sollten der Individualverkehr und die fußläufigen Erschließungsmöglichkeiten überprüft sowie die erforderliche Stellplatzanzahl ermittelt werden.

Unter Berücksichtigung des damals noch vorgesehen Cafes ermittelte das Gutachten 192 gesetzlich erforderliche Stellplätze, somit um 126 Stellplätze mehr, als im Nutzungskonzept vorgesehen waren. Die im Gutachten außerdem vorgenommene „Ermittlung eines Stellplatzerfordernisses laut Erfahrungswerten“ war in der NÖ Bautechnikverordnung 1997 nicht vorgesehen.

Nach dem Vorliegen eines Raum- und Funktionsprogramms beauftragte die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 am 6. November 2007 eine Überarbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung 2007. Die Auftragssumme betrug entsprechend dem Honorarangebot vom 23. Oktober 2007 € 4.300,00.

Die überarbeitete „Verkehrstechnische Untersuchung 2008“ lag im April 2008 vor. Die Untersuchung ging von einer Nutzfläche von 6.872 m<sup>2</sup> aus und ermittelte 172 erforderliche Stellplätze. Außerdem wurde neuerlich ein „Stellplatzerfordernis laut Erfahrungswerten“ von 145 Stellplätzen berechnet.

Das NÖ-Haus Krems hat ohne Berücksichtigung des Parkhauses eine Nutzfläche von 7.913 m<sup>2</sup>, woraus sich laut NÖ Bautechnikverordnung 1997 198 Stellplätze ergeben. Errichtet wurden 156 Stellplätze. Eine Ausgleichsabgabe wurde nicht vorgeschrieben und daher auch nicht entrichtet.

Die Baubehörde bewilligte die Errichtung des Parkhauses mit den eingereichten 158 Stellplätzen.

Für den Radverkehr wurden keine zusätzlichen Maßnahmen vorgesehen. Im Bereich der Zufahrt zum Parkhaus wurden zehn gedeckte und im Innenhof der südlichen Bauteile zehn Fahrradabstellplätze im Freien vorgeschlagen.

Die Verkehrstechnische Untersuchung 2008 ging „grundsätzlich von negativen Auswirkungen aufgrund des Bauvorhabens auf das Verkehrsgeschehen“ aus und hat daher weitere Maßnahmen vorgeschlagen, die jedoch über die Errichtung des NÖ-Haus Krems hinausgehen und insbesondere die Stadt Krems mit ihrem innerstädtischen Straßennetz betreffen.

**Es liegt an der Stadt Krems, die vom Verkehrstechniker vorgeschlagenen Verkehrssteuerungsmaßnahmen umzusetzen.**

## 29. Schutzraum

Die NÖ Bauordnung regelt, dass in Neubauten mit Aufenthaltsräumen Vorsorge für den Bau oder die Einrichtung von Schutzräumen getroffen werden muss und gegen welche Einwirkungen diese Räume für einen Daueraufenthalt von mindestens zwei Wochen Schutz bieten müssen.

Außerdem regelt die NÖ Bautechnikverordnung 1997 die Mindestanzahl an Schutzplätzen in Abhängigkeit vom Gebäude bzw. dessen Nutzungsart. Demnach ist je 15 m<sup>2</sup> Bürofläche ein Schutzplatz vorzusehen. Die Art der Bemessungsfläche ist nicht geregelt. Auf Basis der „Nutzfläche Büro“ von 4.044 m<sup>2</sup> wären demnach mindestens 270 Schutzplätze im NÖ-Haus Krems vorzusehen.

Allerdings darf diese Mindestzahl unterschritten werden, wenn ein wesentlich geringerer Bedarf nachgewiesen wird. Gemäß den „Technischen Richtlinien für den Grundschutz in Neubauten“ (Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten, Ausgabe 1995) ist dabei von der „Anzahl der erfahrungsgemäß gleichzeitig über einen längeren Zeitraum anwesenden Personen“ auszugehen.

Wenn angenommen wird, dass 75 % der Arbeitsplätze besetzt sind, wäre für über 100 Schutzplätze vorzusorgen gewesen.

Das von der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 im Einvernehmen mit der Abteilung Feuerwehr und Zivilschutz IVW4 erstellte Schutzraumkonzept vom 14. Jänner 2009 sieht demgegenüber vor, dass für Bezirkshauptmannschaften ein Standardschutzraum für einen Krisenfall von maximal 72 Stunden Dauer und maximal 25 Personen, welche im 2-Schichtbetrieb arbeiten, in einer Größe von rund 70 m<sup>2</sup> errichtet werden soll.

Im NÖ-Haus Krems wurde im Kellergeschoß des Bauteils A ein normgerecht ausgestatteter Schutzraum von 128 m<sup>2</sup> für 25 Personen (mit Schleuse, Besprechungsraum mit integrierter Küche, Büroraum, Schlafräum, Garderobe, Dusch- und Waschräum, zwei WC-Sitzzellen, Sandfilter) ausgeführt. Die restlichen Nutzflächen im angrenzenden Kellergeschoß wurden als Lager- und Archivräume ausgeführt.

Die geplante Schutzraumausführung entspricht grundsätzlich den Bestimmungen der NÖ Bautechnikverordnung.

Der LRH wies darauf hin, dass bestimmte bautechnische Voraussetzungen nachträglich nicht mehr geschaffen werden können, wie Decken- und Wandstärken, Türen, Schleusen und daher bei der Planung und Errichtung des Gebäudes zu berücksichtigen sind.



**Ergebnis 30**

**Nach der NÖ Bautechnikverordnung 1997 ist bei der Planung von Neubauten mit Aufenthaltsräumen für den Bau und die Einrichtung von Schutzräumen mit einer entsprechenden Anzahl an Schutzplätzen vorzusorgen.**

**Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen.*

**NÖ Landesrechnungshof:**

*Der NÖ Landesrechnungshof erwartet, dass der Empfehlung bei zukünftigen Bauprojekten Rechnung getragen wird.*

Das Schutzraumkonzept regelt auch die Einrichtung, die Notstromversorgung sowie die Medikamenten-, Wasser- und Nahrungsmittelbevorratung, die Ausstattung mit Hygieneartikeln, Büromaterial, Schutzeinrichtungen (Masken, Schutzanzüge), Kommunikationseinrichtungen und Hinweisen bezüglich der Wartung. Das Schutzraumkonzept stellt eine zweckmäßige Ergänzung zu den Bestimmungen der NÖ Bautechnikverordnung 1997 dar.

Ergänzend hat die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 eine „Schutzraumbetriebsordnung Bezirkshauptmannschaften“ erstellt.

**Der LRH begrüßte das Schutzraumkonzept und die Schutzraumbetriebsordnung. Im Sinn des Berichts des LRH 1/2005, Zivile Landesverteidigung, empfahl er die Konzepte für eine Anwendung auch bei anderen Gebäuden, die vom Land NÖ verwaltet werden, weiter zu entwickeln.**

## 30. Wirtschaftskammer NÖ, Bezirksstelle Krems

Die Wirtschaftskammer NÖ fragte bereits im Jahr 2003 beim Land NÖ an, ob die Bezirksstelle Krems in einem allfälligen Neubau des NÖ-Haus Krems untergebracht werden könnte, weil Synergieeffekte in verwaltungstechnischer Hinsicht erwartet wurden.

Über die geplante Zusammenarbeit des Landes NÖ mit der Wirtschaftskammer NÖ bestanden jedoch keine schriftlichen Vereinbarungen.



Die Wirtschaftskammer NÖ legte ein Raum- und Funktionskonzept vor, das in die Planung des NÖ-Haus Krems einbezogen wurde. Die Büroräumlichkeiten wurden im Erdgeschoß, die Lager- und Archivräume im Untergeschoß des Bauteils C untergebracht und sind von der Drinkweldergasse aus erschlossen. Um Garagen- und Abstellplätze suchte die Wirtschaftskammer NÖ erst im Verlauf der Besiedelung an.

### **Ergebnis 31**

**Mit zukünftigen externen Nutzern von Neubauten des Landes NÖ sind bei Planungsbeginn zur Erhöhung der Rechtssicherheit beider Vertragspartner schriftliche Vereinbarungen abzuschließen.**

#### **Stellungnahme der NÖ Landesregierung:**

*Bei zukünftigen externen Nutzern von Neubauten des Landes NÖ werden bei Planungsbeginn zur Erhöhung der Rechtssicherheit der Vertragspartner schriftliche Vereinbarungen abgeschlossen werden.*

#### **NÖ Landesrechnungshof:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

An der gesamten Liegenschaft wurde von der Alleineigentümerin, der NÖ LIG Wohnungseigentum begründet. Für den Verkauf der Anteile an die Wirtschaftskammer erstellte ein Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen im August 2009 ein Nutzwertgutachten gemäß Wohnungseigentumsgesetz 2002 auf Basis der baubehördlich genehmigten Einreichpläne.

Laut einem Entwurf über einen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 13. Juli 2010 kauft und übernimmt die Gebäudeerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. als Käuferin von der NÖ LIG 503/9634 Anteile der Liegenschaft, mit welchen künftig Wohnungseigentum begründet werden soll. Dabei handelt es sich um die Büroräumlichkeiten im Erdgeschoß des Bauteils C im Ausmaß von 482,46 m<sup>2</sup> samt Zubehör.

Der Kaufpreis wird nach Vorlage der Endabrechnung aus der Höhe des im Nutzwertgutachten ermittelten Anteils an den Gesamtkosten für die Errichtung der Gebäude, an denen Wohnungseigentum begründet wurde, festgelegt. Basis für die Höhe des Kaufpreises sind die Grundstücks-, Errichtungs- und Finanzierungskosten abzüglich der Baukosten für das Parkhaus und der Kosten für die Einrichtung des Verwaltungsgebäudes. Die Kosten für die indivi-

duelle Ausstattung der Räumlichkeiten der Wirtschaftskammer NÖ werden hinzugezählt.

Der errechnete und im Vertrag festgehaltene Anteil aus dem Nutzwertgutachten betrug 6,425 %, das entspricht laut dem Projektbericht des Projektmanagements zum 3. Quartal 2010 einem Anteil von rund € 2,10 Mio. Die Endabrechnung des NÖ-Haus Krems lag noch nicht vor.

**Durch die Einbindung der Bezirksstelle Krems der Wirtschaftskammer NÖ in den Neubau des NÖ-Haus Krems können Synergieeffekte genutzt werden.**

St. Pölten, im Juni 2011

Die Landesrechnungshofdirektorin

Dr. Edith Goldeband

## Glossar

**Bauherr:** Natürliche oder juristische Person oder sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, in deren Auftrag ein Bauwerk ausgeführt wird (Bauarbeitenkoordinationsgesetz, Baustellen-Richtlinie 92/57/EWG).

**Bedarfsplanung:** Ein Prozess, der darin besteht, die Bedürfnisse, Ziele und einschränkenden Gegebenheiten (Mittel, Rahmenbedingungen) des Bauherrn zu ermitteln und zu analysieren. Die damit zusammenhängenden Probleme sind zu formulieren, damit sie vom Planer gelöst werden können (ÖNORM DIN 18205). Bedarfsplanung im Bauwesen ist demnach primär eine Bauherrenaufgabe, die dem Grunde nach nicht delegiert werden kann. Das Ergebnis können verschiedene Arbeitsdokumente sein, zB ein Raum- und Funktionsprogramm.

**Facility-Management:** Ganzheitliche Betrachtung von Gebäuden, Liegenschaften und betrieblichen Abläufen, mit dem Ziel, Betriebs- und Bewirtschaftungskosten dauerhaft zu senken, Fixkosten zu flexibilisieren, die technische Verfügbarkeit der Anlage zu sichern und den Wert von Gebäuden und Anlagen langfristig zu erhalten.

**Gebäudeverwaltung:** Teil des Facility-Managements, das die Bewirtschaftung bestehender Gebäude umfasst.

**In-house-Vergabe:** Auftrag, den ein öffentlicher Auftraggeber durch eine Einrichtung erbringen lässt, über die er eine Aufsicht wie über eine eigene Dienststelle ausübt und die ihre Leistungen im Wesentlichen für den oder die öffentlichen Auftraggeber erbringt, die ihre Anteile innehaben oder aus denen sie sich zusammensetzt (BVergG 2006).

**Projekt:** Eine komplexe Aufgabe, bei der mehrere Personen oder Organisationen im Rahmen einer zeitlich begrenzten eigenen Organisation (Projektorganisation) zusammenarbeiten. Ein Projekt hat ein konkretes Ziel sowie einen klaren Start- und Endzeitpunkt (Dienstsanweisung „Projektmanagement“).

**Projektauftrag:** Eine Zielvereinbarung zwischen Auftraggeber und Projektleitung, was im Projekt (Ziele) mit welchen Mitteln (Mitarbeiter und Ressourcen) in welchem Zeitraum (Endtermin) mit welchen Methoden und Zwischenschritten (Plan und Meilensteine) erreicht werden soll (Dienstsanweisung „Projektmanagement“).

**EMAS (Eco Management and Audit Scheme):** Freiwilliges Umweltmanagementsystem der Europäischen Union für Organisationen, die ihre Umwelt-

auswirkungen durch organisatorische, technische und bauliche Maßnahmen verbessern wollen.

**Pflichtenheft Energieeffizienz für NÖ Landesgebäude:** Legt energietechnische und ökologische Anforderungen für die Planung und Errichtung, den Betrieb und die Instandhaltung von NÖ Landesgebäuden fest. Im Mai 2008 wurde der Anhang 01, „Wärmeversorgung für NÖ Landesgebäude“, erarbeitet.

**Rechtsberatungen:** Nicht prioritäre Dienstleistungen im Sinne des Anhangs IV BVergG 2002 bzw. BVergG 2006 (Kategorie 21, CPC-Referenz-Nr. 861), für die die Bestimmungen des Vergaberechts nur eingeschränkt gelten. In aller Regel wird es sich hierbei gleichzeitig um geistige Dienstleistungen handeln.

**Geistige Dienstleistungen:** Dienstleistungen, die nicht zwingend zum gleichen Ergebnis führen, weil ihr wesentlicher Inhalt in der Lösung einer Aufgabenstellung durch Erbringung geistiger Arbeit besteht. Für derartige Leistungen ist ihrer Art nach zwar eine Ziel- oder Aufgabenbeschreibung, nicht jedoch eine vorherige eindeutige und vollständige Beschreibung der Leistung (konstruktive Leistungsbeschreibung) möglich (BVergG 2006).

**Grund(kosten):** Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken, zB Erwerb eines Grundes oder Baurechts, Vorstudien und Gutachten, Gebühren und Steuern, Abfindungen (Kostenbereich 0, ÖNORM B 1801-1)

**Kostenanschlag:** Kostenermittlung in der Ausführungsphase. Er wird auf Basis der Ausführungsplanung, der Leistungsbeschreibung und des Ausführungsterminplans erstellt (ÖNORM B 1801-1).

**Errichtungskosten:** Kosten ohne Grundkosten, die sich als Summe aus den Kostenbereichen 1 bis 9 ergeben (ÖNORM B 1801-1).

**Gesamtkosten:** Kosten mit Grundkosten, die sich als Summe aus den Kostenbereichen 0 bis 9 ergeben (ÖNORM B 1801-1).

## Abkürzungsverzeichnis

a .....	Jahr
AG .....	Auftraggeber
ARGE .....	Arbeitsgemeinschaft
BH .....	Bezirkshauptmannschaft
CAD .....	computer-aided design
CO <sub>2</sub> .....	Kohlenstoffdioxid
ELAK .....	elektronischer Akt
etc .....	et cetera
EVN .....	Energie Versorgung Niederösterreich
EZ .....	Einlagezahl
FM .....	Facilitymanagement
GmbH .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HA .....	Hauptauftrag
H-FCKW .....	teilhalogenierte Fluorkohlenwasserstoffe
IT .....	Informationstechnologie
kV .....	Kilovolt
kWh .....	Kilowattstunde
kWp .....	Kilowatt Peak (Spitzenleistung von Solarzellen)
l .....	Liter
LRH .....	NÖ Landesrechnungshof
LV .....	Leistungsverzeichnis
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
m <sup>3</sup> .....	Kubikmeter
max. ....	maximal
Mio .....	Million(en)
NA .....	Nachtragsauftrag
NÖ LIG .....	NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H.
Nr. ....	Nummer
ÖBA .....	örtliche Bauaufsicht
ÖBB .....	Österreichische Bundesbahnen
OG .....	Obergeschoß
ÖNORM .....	Österreichische Norm
PE .....	Polyethylen
PKW .....	Personenkraftwagen
PL .....	Projektleitung
PM .....	Projektmanagement
PS .....	Projektsteuerung
PVC .....	Polyvinylchlorid
rd. ....	rund

s.....	Sekunde
t.....	Tonne
TGA.....	Technische Gebäudeausrüstung
uä .....	und ähnliches
UG.....	Untergeschoß
Ust. ....	Umsatzsteuer
VLSA.....	Verkehrslichtsignalanlage
VS.....	Voranschlagstelle
WK-NÖ.....	Wirtschaftskammer NÖ
WOA.....	Wettbewerbsordnung Architektur
zB .....	zum Beispiel
ZT .....	Ziviltechniker
ZT-GmbH .....	Ziviltechnikergesellschaft mbH

## Anhang

Dienstleistungsaufträge						
Auftragsbezeichnung	Vergabeverfahren	Anzahl der Vergleichsangebote	Auftragsdatum	Auftragssumme / €	Abschluss-, Teil- bzw. Schlussrechnung / €	
Generalplaner	Wettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren	75 Teilnahmeanträge / 7 Wettbewerbsteilnehmer	10. September 2007	HA 3.099.874,03 NA 439.172,79	3.174.628,28	
Konsulentenleistung - Findung Projektmanagement	Direktvergabe	0	17. Jänner 2007	30.240,00	30.240,00	
Konsulentenleistung - Findung Begleitende Kontrolle	Direktvergabe	0	17. Jänner 2007	27.090,00	27.090,00	
Projektmanagement	Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung	11 Teilnahmeanträge / 5 Angebote	18. Juli 2007	HA 680.000,00 1. NA 274.081,81 2. NA 89.797,82	807.360,45	
Begleitende Kontrolle	Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung	10 Teilnahmeanträge / 5 Angebote	18. Juli 2007	180.960,00	150.800,00	
EMAS-Beratung	Direktvergabe	0	29. April 2009	18.000,00	5.850,00	
Facility-Management-Beratung	Direktvergabe	0	17. Oktober 2007	39.700,00	23.310,00	
Grünraumplanung	Direktvergabe	0	11. Juli 2008	HA 11.731,40 1. NA 3.888,00	13.203,00	
Kriegsrelikteuntersuchung	Direktvergabe	2	9. März 2009	9.900,00	3.294,60	
Luftdichtemessung	Direktvergabe	3	19. März 2009	3.740,00	2.398,00	
Moderation Anraimerinformation	Direktvergabe	0	12. März 2008	1.412,00	1.412,00	
Moderation Grundsteinlegung / Gleichfeier Eröffnung	Direktvergabe	0	6. Mai 2010	5.000,00	1.500,00	
Parkleitsystem	Direktvergabe	0	16. Jänner 2009	2.000,00	1.200,00	

Dienstleistungsaufträge						
Auftragsbezeichnung	Vergabeverfahren	Anzahl der Vergleichsangebote	Auftragsdatum	Auftragssumme / €	Abschluss-, Teil- bzw. Schlussrechnung / €	
Thermo-dynamische Gebäudesimulation	Direktvergabe	0	26. März 2008	13.909,00	13.909,00	
Verkehrsplanung	Direktvergabe	0	HA 6. November 2007	20.750,00	24.950,00	
			1. NA 11. Juli 2008 2. NA 6. April 2009	5.000,00 14.110,00		
Vermessung	Direktvergabe	2	10. September 2007	HA 5.170,00	8.668,68	
			1. NA 800,00			
			2. NA 565,00			
			3. NA 890,00			
			4. NA 1.000,00			
16. April 2009	5. NA 2.160,00					
Beweissicherung	Direktvergabe	0	13. August 2009	3.720,00	3.294,00	
Rechtsberatung für Grundstücksangelegenheiten	Direktvergabe	0	16. Februar 2009	5.000,00	13.125,49	
			25. März 2009	2.000,00		
			20. Mai 2009	1.000,00		
			20. Mai 2009	2.500,00		
30. März 2009	2.000,00					
Rechtsberatung für Vergabeangelegenheiten	Direktvergabe	0	16. Mai 2006		45.756,33	
Bauökologie und Baubiologie	Direktvergabe	0	HA 13. Mai 2008	23.310,00	8.820,00	
			1. NA 25. August 2009	13.320,00		
Computer Aided Facility Management (CAFM-Beratung)	Direktvergabe	0	7. September 2010	5.832,00		
Machbarkeitsstudie Grundwassernutzung	Direktvergabe	0	17. Oktober 2007	HA 12.917,49	13.881,33	
			29. Oktober 2009	1. NA 963,84		
Katastrophenschutz-Beratung	Direktvergabe	0	31. März 2010	5.900,00		