

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.