

Hochbau beim Land NÖ 2012 bis 2014

Zusammenfassung

Das Land NÖ investierte in den Jahren 2012 bis 2014 insgesamt rund 957 Millionen Euro in unterschiedliche Hochbauten, beispielsweise Bürogebäude, Landeskliniken, Landespflegeheime, Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen, Schulen, Sportstätten, Museen, Kulturbauten, Forschungszentren, Anlagen für Straßen und Bahnen oder Tierheime. Um den Wert und die Nutzfunktion dieser Gebäude zu sichern, waren die Bauwerke samt deren Ausstattung instand zu halten.

Die jährlichen Ausgaben betragen durchschnittlich rund 319 Millionen Euro und umfassten Neu-, Zu- und Umbauten sowie Instandsetzungen (ohne nach dem NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz und dem NÖ Schul- und Kindergartenfondsgesetz geförderte Bauten) bei Gesamtkosten der umfassten Vorhaben von rund 2,77 Milliarden Euro, die sich über einen mehrjährigen Zeitraum erstreckten. Diese Investitionen verbesserten die bauliche Infrastruktur und trugen zu Wirtschaftswachstum und Beschäftigung bei.

Beiträge zu Wachstum und Beschäftigung

Die Wirkungen auf Wachstum und Beschäftigung werden mit „Multiplikatoren“ gemessen, welche – verschiedenen Studien zufolge – beim öffentlichen Hochbau zwischen 1,7 und 2,9 liegen. Demnach lassen Investitionen im Hochbau von einer Milliarde Euro das Bruttoinlandsprodukt langfristig um fast drei Milliarden Euro wachsen. Der entsprechende Beschäftigungsmultiplikator zwischen 1,5 und 2,1 besagt, dass pro 1.000 Erwerbstätigen 500 bis 1.100 weitere Personen beschäftigt werden. Die fiskalischen Effekte, insbesondere in Form von Steuereinnahmen, fließen vor allem dem Bund zu, während das Land NÖ die Kosten trägt.

Organisation

13 Abteilungen des Amtes der NÖ Landesregierung führten Hochbauten durch, wobei die Abteilungen Finanzen F1, Gebäudeverwaltung LAD3 und Landeshochbau BD6 sowie externe Unternehmungen Dienstleistungen für andere Abteilungen erbrachten.

Die Abwicklung von Hochbauten bei den Landeskliniken erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen der NÖ Landeskliniken-Holding (und deren Entscheidungsgremien) sowie den Abteilungen Landeskrankenanstalten und Landesheime GS7 und Sanitäts- und Krankenanstaltenrecht GS4.

Außer dem Amt der NÖ Landesregierung waren noch der Gewerbliche Berufsschulrat und mit dem Land NÖ verbundene Gesellschaften wie die

ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH (ecoplus.) und die Niederösterreichische Verkehrsorganisationsges.m.b.H. (NÖVOG) mit der Errichtung bzw. Instandsetzung von Hochbauten befasst.

Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“

Diese Dienstanweisung galt seit April 2010 für alle Abteilungen des Amtes der NÖ Landesregierung. Der Anwendungsbereich erstreckte sich auf die Errichtung und die Förderung von Hochbauten ab Errichtungskosten von 1,5 Millionen Euro (ohne Umsatzsteuer). Das betraf 81 Hochbauten des Landes NÖ mit geschätzten Gesamtkosten von rund 2,57 Milliarden Euro. Davon entfielen 51 Prozent auf Neubauten, 49 Prozent auf Um- und Zubauten sowie Instandsetzungen. An rund 89 Prozent dieser Bauvorhaben wirkte die Abteilung Landeshochbau BD6 als Dienstleister mit.

Die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ war nicht auf die 408 kleineren Hochbauten des Landes NÖ mit Gesamtkosten von rund 95 Millionen Euro anzuwenden. Das betraf zu 52 Prozent Neubauten und zu 48 Prozent Um- und Zubauten sowie Instandsetzungen. Dennoch wirkte die Abteilung Landeshochbau BD6 an 16 Prozent dieser Hochbauten als Dienstleister mit. Auch für die 33 Hochbauten, die außerhalb der Landesverwaltung durchgeführt wurden, galt die Dienstanweisung nicht. Die Gesamtkosten dieser Hochbauten betragen 103 Millionen Euro, wovon 93 Millionen Euro auf 16 Hochbauten mit Errichtungskosten über 1,5 Millionen Euro und rund zehn Millionen Euro auf 17 kleinere Hochbauten entfielen.

Die Dienstanweisung enthielt das in der Landesverwaltung vorhandene spezifische Fachwissen und die langjährige Erfahrung mit der Abwicklung von Hochbauvorhaben. Daher war es zweckmäßig, deren Inhalte auch außerhalb der Landesverwaltung zu beachten bzw. bei der Abwicklung von Hochbauten eine einheitliche Vorgangsweise zu fördern.

Baukosten, Planungs- und Nebenleistungen

Mit 83 Prozent hatten die Baukosten den höchsten Anteil an den Errichtungskosten, wobei die Bandbreite zwischen 75 und 92 Prozent lag.

Im Mittel entfielen 12 Prozent der Errichtungskosten auf Planungsleistungen, Gutachten und Beratungen. Die Bandbreite betrug sieben bis 17 Prozent. Der durchschnittliche Anteil der Nebenleistungen, insbesondere für Bewilligungen, Abnahmen, Anschlussgebühren, Versicherungen, Schlechtwettermaßnahmen, Bodenproben und sonstige Untersuchungen an den Errichtungskosten betrug 1,7 Prozent, bei einer Bandbreite von 0,4 bis 5,7 Prozent.

Finanzierung

Die 81 Hochbauten des Landes NÖ mit Errichtungskosten über 1,5 Millionen Euro wurden zu 83 Prozent mit Leasing, zu acht Prozent direkt aus dem Landeshaushalt, zu vier Prozent durch die NÖ Landesimmobiliengesellschaften und der Rest über die Landesimmobiliengesellschaften oder durch Forderungseinlösung finanziert.

Bei den landesnahen Unternehmen wurden alle 16 großen Hochbauten über Eigen- und verschiedene Fremdmittel finanziert.

Die Finanzierung der 408 kleinen Hochbauten des Landes NÖ mit Errichtungskosten unter 1,5 Millionen Euro erfolgte zu 90 Prozent aus dem Landeshaushalt, zu sieben Prozent durch Leasing und zu drei Prozent in anderer Form.

Die 17 kleinen Hochbauten der landesnahen Unternehmen wurden zu 80 Prozent durch Eigen- und Fremdmittel sowie zu 20 Prozent durch Gesellschafterzuschüsse des Landes NÖ finanziert.

Die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ gliederte die Abwicklung von Hochbauten in zwei Schemen sowie in die fünf Phasen Entwicklung – Vorbereitung – Planung – Ausführung – Nachbetreuung, an deren Ende jeweils eine Entscheidung (Meilenstein) zu treffen war.

Gemäß Schema 1 war nach der Entwicklungsphase die Projektfreigabe und je nach Höhe der Gesamtkosten der Grundsatzbeschluss der NÖ Landesregierung oder des NÖ Landtags zu erwirken. Fast 95 Prozent der Hochbauten des Landes NÖ mit Errichtungskosten über 1,5 Millionen Euro wurden so abgewickelt. Schema 2 galt als Ausnahme für komplexe Hochbauten mit geringem Standardisierungsgrad und verschob den Grundsatzbeschluss in die Planungsphase. Es wurde nur bei einem Hochbauvorhaben angewendet.

Projektaufträge

Schriftliche Projektaufträge lagen bei 83 Prozent der Hochbauten des Landes NÖ mit Errichtungskosten über 1,5 Millionen Euro und bei rund der Hälfte der kleineren Bauvorhaben vor (bezogen auf die Anzahl der Bauvorhaben). In der Abteilung Landeshochbau BD6 erging für kleinere Bauvorhaben ein „schriftlicher Arbeitsauftrag“.

Außerhalb der Landesverwaltung wurden bei Errichtungskosten über 1,5 Millionen Euro in 81 Prozent der Fälle schriftliche Projektaufträge erteilt.

Projektleitung

Die Projektleitung von größeren Hochbauten des Landes NÖ wurde zu 95 Prozent von internen Projektteams wahrgenommen, die sich aus Vertretern der kreditverwaltenden Dienststelle, des Nutzers und der Abteilung Landeshochbau BD6 zusammensetzten. Lediglich bei fünf Projekten war die Projektleitung an private Unternehmen vergeben.

Die kleineren Hochbauten wurden von einer Person geleitet, meist aus der Abteilung Landeshochbau BD6.

Die Projektsteuerung bereitete die Entscheidungen für die Projektleitung auf oder traf diese im Rahmen ihres Auftrags selbst. Für Hochbauten des Landes NÖ mit Errichtungskosten über 1,5 Millionen Euro bestand bei rund der Hälfte der Vorhaben eine externe Projektsteuerung.

Darauf wurde bei weniger komplexen Hochbauten vermehrt verzichtet und diese Aufgabe von der Projektleitung selbst wahrgenommen.

Begleitende Kontrolle, Projektcontrolling

Das Projektcontrolling nahm im Projektteam grundsätzlich die Abteilung Landeshochbau BD6 wahr. Bei sehr komplexen Projekten wurde zusätzlich eine „Begleitende Kontrolle“ durch einen externen Auftragnehmer eingesetzt. Eine solche externe Begleitende Kontrolle wiesen 20 Prozent der Hochbauten des Landes NÖ mit Errichtungskosten über 1,5 Millionen Euro auf, in erster Linie bei der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 und außerhalb der Landesverwaltung bei ecoplus.

Die NÖ Landesregierung informierte in ihrer Stellungnahme vom 8. März 2016 zu den Empfehlungen des Landesrechnungshofs über die dazu bereits getroffenen oder geplanten Maßnahmen.