

Bericht 18/2001

Wilhelmsburg
NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim
bautechnische Prüfung

St. Pölten, im Mai 2002

NÖ Landesrechnungshof
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 2
Telefon: (02742) 9005-12620
Fax: (02742) 9005-15740
E-mail: post.lrh@noel.gv.at

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung

1	Prüfgegenstand	1
2	Rechtliche Grundlagen	1
3	Allgemeines	1
4	Bewilligte Projektkosten – Finanzierung.....	2
5	Raum- und Funktionsprogramm	2
6	Bauorganisation.....	4
7	Behördenverfahren	8
8	Planung	9
9	Grundstück	16
10	Bauzeit	18
11	Kostendarstellung.....	18
12	Baubeirat	19
13	Ausschreibung	21
14	Verträge	25
2	Diverse Mängel	34

ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Errichtung des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes wurden Unterbringungsmöglichkeiten für alte und pflegebedürftige Menschen aus dem Bezirk geschaffen.

Die kontinuierliche Auslastung des Heimes entspricht den Prognosen. Das Projekt kann hinsichtlich seiner architektonischer Gestaltung als gelungen bezeichnet werden und entspricht im Wesentlichen auch funktionell.

Bei der Verwirklichung des Vorhabens ist es jedoch zu Mängeln gekommen:

- Einige Nutzervorgaben wurden in der Planungsphase missachtet bzw. deren Umsetzung von den Nutzerinteressensvertretern mangelhaft kontrolliert.
- Einige Verträge wurden viel zu spät unterzeichnet; beim zu spät abgeschlossenen Grundstücksschenkungsvertrag wirkte sich dies auch nachteilig aus.
- Das Ergebnis der Bau- und Finanzierungsmanagementbonusregelung ist für das Land NÖ nicht befriedigend.
- Die praktizierte Ausschreibungsart widersprach den Ausschreibungsgrundsätzen des NÖ Vergabegesetzes und der ÖNORM A 2050.
- Das bereits im August 1998 fertig gestellte Heim ist baubeiratsmäßig noch nicht abgeschlossen.

Die NÖ Landesregierung hat in ihrer Stellungnahme zugesagt, den Beanstandungen Rechnung zu tragen.

1 Prüfgegenstand

Der NÖ Landesrechnungshof (LRH) hat den Neubau des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes (im Folgenden mit „Heim“ bezeichnet) in Wilhelmsburg bautechnisch geprüft.

2 Rechtliche Grundlagen

Gemäß der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung, LGBl 0001/1, obliegen die NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheime Landeshauptmann-Stellvertreter Liese Prokop.

Das zuständige Regierungsmitglied für die Angelegenheiten des Hochbaues war bis 29. April 1999 Landesrat Hans Jörg Schimanek, ab diesem Zeitpunkt Landesrat Mag. Ewald Stadler und ist seit 28. Juni 2001 Landesrat Ernest Windholz.

Im Rahmen des Amtes der NÖ Landesregierung sind die Abteilungen Heime (GS7), Landeshochbau (HB1) und Haustechnik (HB4) zuständig.

3 Allgemeines

Das Land NÖ ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 1374, Grundbuch 19621 Wilhelmsburg, Bezirksgericht St. Pölten, mit dem Grundstück Nr. 405/3 in 3150 Wilhelmsburg, Mühlgasse 14, auf dem das Heim errichtet wurde.

Mit Bestandvertrag vom 17. Dezember 1998 hat das Land NÖ an die CA-Leasing Senioren Park GmbH die EZ 1374 (vormals EZ 663) im Ausmaß von 8.041 m² zur Errichtung eines Pflege- und Pensionistenheimes bis 31. August 2046 in Bestand gegeben.

Die Entscheidung, in Wilhelmsburg ein zusätzliches Landes-Pensionisten- und Pflegeheim zu errichten, basiert auf einem positiven Gutachten der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik (RU2) sowie auf dem Altersalmanach 1994.

Der Landtag von NÖ hat am 20. Oktober 1994 die Änderung des Ausbau- und Investitionsprogramms 1992 der NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheime beschlossen. Diese Vorlage sah ua die Neuerrichtung des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Wilhelmsburg vor.

Das im September 1998 mit 108 Betten in Betrieb genommene Heim zeigt mit seiner ab April 1999 kontinuierlichen Auslastung von ca. 98 % die Notwendigkeit dieser Baumaßnahme.

4 Bewilligte Projektkosten – Finanzierung

Die im Bericht angeführten Beträge sind ohne MWSt dargestellt.

Der Landtag von NÖ hat am 27. Juni 1996 für das Heim Herstellungskosten (Preisbasis Mai 1996) in Höhe von €12.035.107,52 beschlossen.

Unter Berücksichtigung des Entgeltes für das Bau- und Finanzierungsmanagement sowie der Finanzierungskosten während der Bauphase wurden Gesamtkosten in der Höhe von €12.497.111,25 beschlossen und folgende (voraussichtliche) jährliche Leasingraten veranschlagt:

Immobilien, Laufzeit 25 Jahre	€800.583,34
Mobilien, Laufzeit 7 Jahre	€316.143,18

Die budgetäre Vorsorge erfolgte auf Basis des Landtagsbeschlusses vom 20. Oktober 1994, Ltg. 195/S-5/4-1994.

5 Raum- und Funktionsprogramm

Die Abteilung Heime hat im Einvernehmen mit der Abteilung Landeshochbau ein Raum- und Funktionsprogramm für das Heim erstellt, wobei von drei Pflegeabteilungen mit insgesamt ca. 110 Betten ausgegangen wurde.

Im Vordergrund der Gestaltungsüberlegungen standen primär die Wohnbedürfnisse der Heimbewohner wie zB Essen, Kaffee trinken, Kochen, soziale Kontakte, Selbständigkeit, Geborgenheit sowie Unterhaltungs- und Beschäftigungsaktivitäten.

Der in den letzten Jahren stark gewandelten Idealkonzeption für Pensionisten- und Pflegeheime Rechnung tragend, sollten anstelle großer Pflegestationen mit langen, sterilen, spitalsähnlichen Gängen, wo der (passive) Pflegebetrieb im Vordergrund gestanden ist, zunehmend kleine, familiäre Wohnbereiche gestaltet werden.

Zudem waren die Wohn- und Pflegebedürfnisse optimal zu verbinden, da eine aktivierende Pflege den Heimbewohner zur Selbständigkeit motiviert und ihm eine Hilfe zur Selbsthilfe gibt.

Das bedeutete für die baulich-betriebliche Grundkonzeption eine Verlegung der hausnahen Aktivitäten vermehrt vom zentralen Abteilungs-Heimbereich (zB Speiseraum/Bewohnerküche, aber auch Unterhaltungs- und Beschäftigungsaktivitäten) zu den dezentralen Wohnbereichen.

Innerhalb von Abteilungen sollten kleinere Wohngemeinschaften mit ca. 10 bis 12 Bewohnern entstehen.

Im Zuge der Grundlagenerhebung für das Projekt Wilhelmsburg (sowie der zum damaligen Zeitpunkt parallel geplanten Pensionistenheime Berndorf, Vösendorf und Neunkirchen) wurde die Firma DKI – Deutsches Krankenhausmanagement beauftragt, das von den Abteilungen Heime und Landeshochbau erstellte Raum- und Funktionsprogramm einer Analyse in Richtung

- Vergleich der Erfahrungswerte in anderen europäischen Ländern und
- Überprüfung von eventuell vorhandenen Einsparungspotentialen

zu unterziehen.

Auf der Grundlage des Gutachtens der Firma DKI wurde vor allem im Bereich der Wirtschaftsräume (Küche, Wäscherei, Speisesaal, Lager und Depotraum) das Flächenausmaß um 400 m² reduziert.

Eine weitere wesentliche Änderung ergab sich durch die Umsetzung des Art 15a B-VG-Vertrages zwischen dem Bund und den Ländern, wonach vor allem primär Einbettzimmer zu errichten sind. Da in dem bislang gültigen Programm 1/3 Einbettzimmer und 2/3 Zweibettzimmer enthalten waren, wurde in Erfüllung dieses Vertrages beschlossen, zumindest die Hälfte der Zimmer als Einbettzimmer auszuführen.

Die von der Firma DKI vorgeschlagenen Einsparungen wurden umgesetzt, wobei insbesondere auf die Wahrung des Pflegestandards geachtet wurde.

5.1 Vorgaben des Raum- und Funktionsprogrammes

5.1.1 Pflegeabteilung

Jede der drei Pflegestationen sollte mit

- ca. 35-37 Betten geplant werden, wobei
- ca. 11-12 Zweibettzimmer und
- ca. 13 Einbettzimmer vorzusehen waren.

5.1.2 Zimmergrößen

Einzelzimmereinheit ca. 27 m²

Zweibettzimmereinheit ca. 34 m²

5.1.3 Abteilungseinrichtungen

Stationsbad, Behandlungsraum, Reinwäschelager, Unreiner Raum, Raum für zwei Steckbeckenspüler, zwei Abstellräume, Lagerraum.

5.1.4 Gemeinschaftsräume

Speise- und Aufenthaltsräume, zwei Aufenthaltsbereiche, Aufenthaltsbereich für Raucher.

5.1.5 Dienst- und Personalräume

Schwesternstützpunkt, Schwesternaufenthaltsraum, WC-Gruppen.

5.1.6 Arzt- und Therapiebereich

Arztzimmer, Behandlungsraum und Elektrotherapie, Wartebereich, Physiotherapieraum, allgemeiner Therapieraum, Lagerraum für Bastelmaterial, Geräteraum.

5.1.7 Heimleitung – Verwaltung

Verwaltungsbüros, zwei weitere Büroräume, Archivraum und Fotokopiereraum, Besprechungszimmer, WC-Gruppe, Büro für Pflegedienstleitung, Medikamentendepot, Bereitschaftszimmer, Raum für Sozialbetreuerin (Doppelnutzung als Bankraum).

5.1.8 Zentrale Einrichtungen

Eingangshalle (Warte- und Aufenthaltsplätze, Infostand und Telefonzelle), Gemeinschaftsräume (Kapelle, Sakristei, Personalspeisesaal, Heimcafe), Technischer Raum für Videogeräte, Friseurzimmer, WC-Gruppe.

5.1.9 Wirtschaftsbereich

Küchenbereich mit Garderobe
Wäscherei

5.1.10 Lager- und Abstellräume (Kellerbereich)

Diverse Lagerräume, Totenkammer, Räumlichkeiten für die Haustechnik.

5.1.11 Zentralgarderobe und Sanitärgruppe

Zentralgarderobe
Sanitärgruppe

5.1.12 Außenanlagen

Aufenthaltsbereich für Heimbewohner, Geh- und Spazierwege.

5.1.13 Allgemeines

Angaben über Gang- und Türbreiten.

6 Bauorganisation

Um das vom Landtag von NÖ am 20. Oktober 1994 beschlossene Ausbau- und Investitionsprogramm für die NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheime bei gleich bleibendem Personalstand umsetzen zu können, hat die Abteilung Heime das Bau- und Finanzmanagement von vier gleichzeitig errichteten neuen Heimen in Berndorf, Neunkirchen, Vösendorf und Wilhelmsburg ausgegliedert bzw. vergeben.

Die Vergabe erfolgte unter Mitwirkung eines Sachverständigen (der in einem Vergabeverfahren als Bestbieter hervorgegangenen Firma SOT, Süd-Ost-Treuhand AG) im Zuge eines in der ÖNORM A 2050 dafür vorgesehenen zweistufigen Verhandlungsverfahrens (1. Stufe: Erkundung des Bewerberkreises, Problemlösungsvorschläge und Bewerberauswahl; 2. Stufe: eigentliches Verfahren).

Grundstückseigentümer, Bauherr und Auftraggeber:	Land NÖ, vertreten durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Heime [GS7 (bis 1. November 1996 Abt. IX/2)]
Projektmanagement:	Bank Austria Creditanstalt Leasing GmbH Operngasse 21, 1040 Wien früher: CA-Leasing GmbH Wiedner Hauptstr. 56, 1040 Wien und die CA-Leasing Senioren PARK GmbH Operngasse 21, 1040 Wien früher: Wiedner Hauptstraße 56, 1040 Wien
Finanzmanagement: Baumanagement:	CA-Leasing Senioren PARK GmbH PMG Bau-Projektmanagement GmbH als Sub-Unternehmer der CA-Leasing Senioren Park GmbH
Bauaufsicht:	Projekt Pühringer und Bisteghi GesmbH Planung und Baumanagement Satzberggase 13, 1140 Wien
Statische Bearbeitung:	Dipl.Ing. Anton Harrer Braundorferstraße 17, 3500 Krems
Gesamtplanung, Leistungsverzeichnisse, künstlerische sowie technische und geschäftliche Oberleitung der Bauausführung:	Mag.arch. Roland Hagmüller Rotenturmstraße 11, 1010 Wien
Küchenplanung:	Technisches Büro – Wilhelm Fritsch 8211 Prebensdorf 67
Haustechnikplanung (Maschinentech- nik), Leistungsverzeichnisse, Abrech- nung und HT-Bauüberwachung:	Planungsbüro Drabeck & CO GesmbH Kraftwerkstraße 8, 3435 Zwentendorf
Haustechnikplanung (Elektrotechnik), Leistungsverzeichnisse, Abrechnung und HT-Bauüberwachung:	Planungs- und Bauleitungsbüro für Elektrotechnische Anlagen AP-Anlagenplan Ambros Rieder-G. 26, 2380 Perchtoldsdorf
Beratung in (Krankenhaus-) Hygienischen Fragen:	Abteilung Gesundheitswesen (GS1) des Amtes der NÖ Landesregierung (bis 1. November 1996 Abt. S/1)

Wahrnehmung der Nutzerinteressen für die Haustechnik (Haustechnische Projektsbeurteilung, energetisches Konzept und Freigabe der baubehördlichen Haustechnik-Einreichunterlagen):

Abteilung Haustechnik (HB4) des Amtes der NÖ Landesregierung (bis 1. November 1996 Abt. B/1-D)

Wahrnehmung der Nutzerinteressen für das Gesamtprojekt (Konstruktiv, energetisch, baubiologische Materialienwahl und Freigabe der baubehördlichen Einreichunterlagen); Qualitätskontrolle:

Abteilung Landeshochbau (HB1) des Amtes der NÖ Landesregierung [bis 1. November 1996 Abt. B/1-C bzw. von 1. November 1996 bis 1. Juli 2000 Landeshochbau B (HB2)]

Wahrnehmung der nutzergerechten Rahmenbedingungen (Pflegebereich/Therapie, Wirtschaftsbereich/Verwaltung/allgemeine Räume, Grundstücks- und Bauangelegenheiten sowie Gemeindekontakte):

Abteilung Heime (GS7) des Amtes der NÖ Landesregierung (bis 1. November 1996 Abt. IX/2)

Darüber hinaus wurde von der Abteilung Landeshochbau ein Schnittstellenplan erstellt, der Aufschluss über die detaillierten Leistungsumfänge bzw. Abgrenzungen der am Projekt Beteiligten gibt.

Demzufolge war das Land NÖ vertreten durch die Abteilungen GS7, HB1, HB4 und GS1 lediglich bei der Planung intensiv eingebunden bzw. verantwortlich.

Die Entscheidungs- bzw. Durchführungsvollmacht hinsichtlich Ausschreibungen, Vergaben und Bauausführungen lag im Wesentlichen bei der CA-Leasing Senioren Park GmbH.

Die Erfahrung des LRH, wonach eine derartige Aufteilung von Leistungen zu informellen Reibungsverlusten führen kann, wird auch beim ggstl. Bauvorhaben durch mehrere Briefe des Architekten an die Firma PMG-Bau-Projektmanagement GmbH und an die Firma Projekt Pühringer, Bisteghi GmbH wieder gewonnen bzw. bestätigt.

In diesen Briefen weist der Architekt auf mangelhafte Leistungen der örtlichen Bauaufsicht hin, die sein Büro seit Baubeginn laufend dazu zwingen, zusätzliche Qualitätskontrollen selbst vorzunehmen und die Bauleitung auf Mängel hinzuweisen sowie bei Fehlern Lösungen zu suchen.

Im Wesentlichen waren demnach die Gewerke Zimmermann, Stahlbau, Estrichleger, Fliesenleger, Parkettboden, Gewichtschlosser, Alufenster, Gründächer, Garten, Möbeltischler, Buffeteinrichtung und Vorhänge davon betroffen.

Ergebnis 1

Der LRH erachtet die praktizierte Art der Aufteilung von Leistungen, insbesondere der des Planers und des Bauüberwachers – vor allem hinsichtlich der Vernetzung von Leistungen – als nicht sinnvoll, zumal es erfahrungsgemäß dabei immer wieder zu informellen Reibungsverlusten kommt.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Diese beiden Punkte werden ausnahmsweise zusammenfassend behandelt, da ein direkter Zusammenhang besteht.

Einleitend wird bemerkt, dass die Abteilung Heime gemeinsam mit der Abteilung Landeshochbau in Umsetzung des Landtagsbeschlusses vom 20. Oktober 1994 ein umfassendes Ausbauprogramm mit einem Gesamtvolumen von 2,8 Milliarden Schilling (0,20 Milliarden Euro) in einem Zeitraum bis 1998 abzuwickeln hatte. In Absprache mit der Abteilung Landeshochbau wurde angesichts der Dimension dieses Ausbauprogramms einerseits und der vorhandenen personellen Ressourcen andererseits eine Ausschreibungsgrundlage für die neu zu errichtenden Heime Berndorf, Neunkirchen, Vösendorf und Wilhelmsburg entwickelt, die im Gegensatz zur bisher geübten Praxis eine verstärkte Auslagerung der Leistungen in der Projektabwicklung durch eine Projektgesellschaft zum Inhalt hatte. Ein weiteres Argument dieser Vorgangsweise war daher neben der vom Landesrechnungshof erwähnten Vergleichbarkeit der Managementkosten mit der Abwicklung durch Landespersonal der Zeitdruck, der sich aus den Beschlüssen des Landtages ergebenden Realisierungszeiträume. In einer Zwischenbewertung der von der CA-Leasing GesmbH abgewickelten 4 Projekte treffen zwar die aufgezeigten Reibungsverluste in der Zusammenarbeit zwischen Planer und Bauausführung zu, ein genereller Rückschluss kann daraus aber nach Ansicht der Abteilung Heime nicht abgeleitet werden. Die Abteilung Heime wird nach erfolgter Endabrechnung der 4 Projekte den angeregten Kostenvergleich samt einer endgültigen Analyse dieses neuen Modells erstellen. Schon jetzt kann aber die Aussage getroffen werden, dass sowohl die knappen Zeitvorgaben, als auch die Errichtungskosten, auf die nachfolgend noch eingegangen wird, durch die damalige Projektgesellschaft eingehalten werden konnten.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird teilweise zur Kenntnis genommen.

Die verstärkte Auslagerung der Leistungen in der Projektabwicklung ist durch den Zeitdruck auf Grund der Beschlüsse des Landtages von NÖ verständlich. Unabhängig davon bleibt der LRH auf Grund langjähriger Prüferfahrung bei seiner Ansicht, dass es zur Vermeidung von Reibungsverlusten besser gewesen wäre, die Planungs- und Bauüberwachungsarbeiten gemeinsam zu vergeben.

Laut Protokoll der CA-Leasing Senioren Park GmbH über die Besprechung vom 10. Oktober 1996 im Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Heime wird ua ange-

führt, dass das gewählte Modell, nämlich Finanzierung und Baumanagement extern, dh nicht durch Beamte des Amtes der NÖ Landesregierung, durchführen zu lassen, von der Abteilung Heime gewählt wurde, um einen Vergleich der Managementkosten mit der Abwicklung durch Landespersonal zu gewinnen.

Ergebnis 2

Von der Abteilung Heime wird nach erfolgter Endabrechnung ein nachvollziehbarer und aussagekräftiger Kostenvergleich zwischen einer externen und internen Abwicklung des Finanzierungs- bzw. Baumanagements erwartet.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Siehe Ergebnis 1

NÖ Landesrechnungshof:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Abteilung Heime nach erfolgter Endabrechnung der 4 Projekte den angeregten Kostenvergleich samt einer endgültigen Analyse dieses neuen Modells erstellen wird.

7 Behördenverfahren

- Bewilligung zur Abteilung der Grundstücke Nr. 405/1; EZ 663, Kat. Gemeinde Wilhelmsburg auf die Bauplätze Nr. 405/1 und 405/3 und Nr. 673, EZ 733, Kat. Gemeinde Wilhelmsburg auf die Öffentlichen Wegeparzellen Nr. 673/1, 673/2 und 673/3 gemäß dem Teilungsplan durch die Stadtgemeinde Wilhelmsburg vom 1. Juli 1996. Das durch die Teilung neu geschaffene Grundstück Nr. 405/3 wurde zum Bauplatz erklärt.
- Bewilligung durch die Stadtgemeinde Wilhelmsburg vom 9. Juli 1996,
 - zum Neubau eines Landespflegeheimes mit drei Stationen, 108 Betten samt Wirtschafts-, Verwaltungs- und Nebenräumen,
 - zum Einbau einer Gaszentralheizungsanlage samt Warmwasseraufbereitung (2 Heizkessel mit je 255 kW),
 - zum Einbau einer Lüftungsanlage,
 - zum Neubau einer Garage für 2 PKW,
 - zur Errichtung von 11 PKW-Abstellplätzen,
 - zur Errichtung eines Außenschutzraumes,
 - zur Errichtung eines Nutzwasserbrunnens sowie
 - zur Errichtung einer Hauskanalanlage.
- Bewilligung durch die Stadtgemeinde Wilhelmsburg zur Errichtung einer Aufzugsanlage im Zuge der Endbeschau am 13. Juli 1998.

Der Baubehörde der Stadtgemeinde Wilhelmsburg wurde am 30. September 1996 seitens der Baufirma Hörlesberger ein Bauführer namhaft gemacht und seitens der Firma PMG-Bau-Projektmanagement GmbH am 15. Juni 1998 die Fertigstellung des Heimes gemeldet.

- Wasserrechtliche Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten vom 18. März 1999, für die Entnahme von Grundwasser aus einem Bohrbrunnen.
- Wasserrechtliche Überprüfung der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten vom 29. März 2000, mit der Feststellung, dass der Nutzwasserbrunnen in Übereinstimmung mit der erteilten Bewilligung errichtet worden ist.
- Wasserrechtliche Bewilligung und wasserrechtliche Überprüfung durch die Bezirkshauptmannschaft St. Pölten vom 19. April 1999, für die Errichtung und den Betrieb eines Sickerschachtes.

8 Planung

8.1 Planungsgrundlagen

- NÖ Bauordnung
- NÖ Bediensteten-Schutzgesetz
- NÖ Bediensteten-Schutzverordnung
- Raum- und Funktionsprogramm
- Raumbuch
- ArbeitnehmerInnenschutzgesetz-ASCHG
- Hygienemerklblatt für Küchenbetriebe
(Bundesministerium für Gesundheit, Sport und Konsumentenschutz vom 19. März 1991)

Die neuen baulichen Richtlinien für Betriebs- und Großküchen von 1997 bzw. 1998 konnten auf Grund des Baufortschrittes nicht mehr berücksichtigt werden.

8.2 Terrassen

Im Raum- und Funktionsprogramm wurde ua angeführt, dass pro Station nach Möglichkeit eine mit Sonnenschutz ausgestattete Terrasse für ca. 20 Heimbewohner vorzusehen ist. Diese sollte behindertengerecht für Rollstuhlfahrer bzw. mit Pflegebetten befahrbar sein.

Diese Forderungen wurden nur zum Teil erfüllt, zumal die Terrassen wegen zu schmaler Türen mit Pflegebetten nicht zu befahren sind.

Den Rollstuhlfahrern ist es zwar möglich, die Terrassen zu befahren; sie können sie jedoch nur mit Fremdhilfe wieder verlassen, da die Niveauunterschiede (Terrasse/Türschwelle) zu groß sind.

Dieser Mangel zeigt sich generell bei allen ins Freie führenden Türen und wurde teilweise durch den Haustechniker in Eigenregie behoben.

8.3 Pissoirstände

Im zentralen Wartebereich der Eingangshalle (vor Kapelle, Personalspeisesaal, Friseurzimmer und Heimcafe) wurde eine WC-Gruppe getrennt nach Geschlechtern errichtet. Laut den Vorgaben des Raum- und Funktionsprogramms wären zwei Sitzzellen für Da-

men (davon eine behindertengerecht) sowie eine Sitzzelle (behindertengerecht) und ein Pissostand für Männer mit je einem Vorraum mit Waschgelegenheit zu planen bzw. auszuführen gewesen.

Im Bereich dieser Nassgruppe befindet sich zwar ein Personal-WC mit Pissostand, das jedoch hinsichtlich seiner Situierung nicht für die Besucher geeignet ist.

Das Fehlen eines Pissostandes im zentralen Wartebereich für Besucher wird bemängelt.

In der Sanitärgruppe bei der Zentralgarderobe fehlt der Pissostand ebenfalls.

8.4 Sanitärräumetüren

Gemäß dem Raum- und Funktionsprogramm sollten die Sanitärraumtüren bei den Bewohnerzimmern 90 cm breit sein.

Faktum ist, dass für die Sanitärräume generell nur 85 cm breite Türen geplant bzw. ausgeführt wurden.

8.5 Gemeinschaftsräume

Im Raum- und Funktionsprogramm wurde ferner festgehalten, dass durch die Installation von mobilen Trennwänden die Möglichkeit zu schaffen ist, die Kapelle, den Personalspeisesaal und das Heimcafe, unter Einbeziehung der Eingangshalle, zu teilen bzw. zusammenzuschließen.

Diese Forderung wurde nur zum Teil erfüllt, zumal die Kapelle nicht mit mobilen Trennwänden ausgestattet ist. Dadurch kann die Kapelle nicht in die vorerwähnten Gemeinschaftsräume eingebunden werden, um das Fassungsvermögen bei Bedarf zu erhöhen.

Die Kapelle hätte ursprünglich ca. 80 m² groß sein sollen.

Sie wurde jedoch nur mit einer ca. 46 m² großen Grundfläche und einem ca. 12 m² großen Vorraumes geplant, weshalb sie auch nicht die geforderten ca. 45 Sitzplätze aufweist und kein Freiraum für 10 Rollstuhlfahrer und Betten zur Verfügung steht.

8.6 Friseurzimmer

Laut Raum- und Funktionsprogramm war auch ein Friseurzimmer mit ca. 20 m² für drei Friseur-Sitzplätze und ein Bereich für Fußpflege zu schaffen.

Dieser Raum wurde im Ausmaß von 3,35 m x 6,30 m errichtet, wobei durch eine Holztrennwand ein Abteil in der Größe von 3,35 m x 1,20 m für die Fußpflege entstand.

Inmitten des Fußpflegeabteils befindet sich eine Fußpflegewanne mit einer fix installierten Wasserinstallation bzw. Entwässerung.

Das Fußpflegeabteil ist mit dem Friseurzimmer durch eine hölzerne Schiebetüre verbunden, deren Durchgangsbreite 75 cm beträgt.

Es wird bemängelt, dass auf Grund der geringen Manipulationsmöglichkeit und der schmalen Türbreite das Fußpflegeabteil nicht von Rollstuhlfahrern benutzt werden kann und stattdessen nur als (zweifellos auch notwendiger) Garderobe- bzw. Abstellraum verwendet wird. Die Fußpflege findet deshalb im Friseurzimmer unter erschwerten Bedingungen mittels Plastikwannen, Kübeln und ohne Bodenabfluss statt.

Der verlorene Aufwand für das nicht nutzbare Fußpflegebecken und der dazugehörigen Wasserinstallation beträgt ca. €726,73.

Außerdem werden die Fußpflegearbeiten in den überwiegenden Fällen nicht von den Frisuren durchgeführt, weshalb diese in ihren angemieteten Räumen „Fremdleistungen“ durch andere externe Betreiber dulden müssen.

In Hinkunft ist ein eigener Friseur- und Fußpflegeraum einzuplanen.

8.7 Garagenanstrich

Die Garage wurde mit 20 cm starken schalreinen Betonwänden und einer im Gefälle ausgebildeten Betondecke ohne Dachhaut bzw. Dach hergestellt. Zudem sollte laut Planung und Ausschreibung des Architekten die Garagendecke und die Außenwände durch eine Betonbeschichtung geschützt werden.

Diese Beschichtung fehlt und die Regenwässer fließen über die ungeschützte Betondecke und danach entlang einer Außenwand ab. Dadurch sind die Decke und Wände im Inneren der Garage oftmals durchfeuchtet.

Dazu kommt noch, dass die Regenwässer zweier Flugdächer auf die Garagendecke abgeleitet werden und das Problem verstärken.

Der LRH kritisiert zum einen das Fehlen der Betonbeschichtung, was auf eine nicht sorgfältig durchgeführte Bauaufsicht hinweist, und zum anderen die diesbezügliche Planung, die sowohl technisch (permanente Wartung) als auch optisch (Schlierenbildung an der Garagenaußenwand) mangelhaft ist.

8.8 Überdachte Rettungszufahrt

Laut Planungsvorgabe wäre auf eine überdachte Rettungszufahrt zu achten gewesen.

Diesem Wunsch ist man in Form einer ca. 1,50 m auskragenden Überdachung beim Haupteingang nachgekommen.

Da die parallel zur Fassade verlaufende Fahrspur jedoch 3,50 m von der Haupteingangstür entfernt ist, wurde das Ziel eines witterungsgeschützten Patiententransportes nicht erreicht.

8.9 Beschilderungen

Einige Zimmer- bzw. Hinweisschilder sind so dezent ausgeführt, bzw. von einer derartigen Schlichtheit beschaffen, dass sie von älteren Menschen kaum wahrgenommen werden können.

8.10 Telefonzelle

Laut der Planungsvorgabe des Nutzers sollte in der Eingangshalle eine Telefonzelle errichtet werden.

Zur Ausführung gelangte jedoch lediglich ein Wandtelefon am Gang, weshalb vertrauliche Gespräche kaum möglich sind, was vor allem bei schwerhörigen Menschen wiederholt Unmut erregt.

8.11 Zimmerbelüftung und Terrassensonnenschutz

Das Physiotherapie- und das Arztzimmer haben genauso wie die anschließenden Zimmer der Seniorenbetreuung und der Elternberatung gemeinsam, dass ihre natürliche Belichtung und Belüftung ausschließlich über die Glastüren erfolgt, die auf eine Terrasse führen und von der man wiederum über eine Fluchtstiege in den Garten gelangen kann.

Da die Terrassentüren als Fluchttüren ausgeführt wurden, und daher nicht zu kippen sind, können diese Räume nur mittels geöffneter Terrassentür gelüftet werden.

Dieser Mangel wird dadurch verstärkt, dass die vorgelagerte Terrasse nach Süden ausgerichtet ist und über keinerlei Sonnenschutz verfügt. Die genannten Zimmer werden im Sommer daher enorm aufgeheizt.

8.12 Werkstätte

Der Raum für den Haustechniker dient gleichzeitig als Werkzeug- und Materiallager sowie als Reparatur- und Büroraum.

Da der Haustechniker auch Verwaltungstätigkeiten verrichtet, gehören auch ein Schreibtisch, ein Schreibtischsessel, ein Personalcomputer samt Drucker und Aktenablagen zur Standardeinrichtung. Weil die mitunter notwendigen Reparaturarbeiten sich hinsichtlich der Sauberkeit auf diesen „Büroarbeitsplatz“ negativ auswirken, wäre es zweckmäßig, in Hinkunft dafür einen abgeschirmten staubfreien Arbeitsplatz im Werkstattbereich zu schaffen.

An Stelle des 1,00 m breit ausgeführten Werkstätteneinganges wäre der Einbau einer 1,20 m breiten Türe besser gewesen, zumal oftmals Pflegebetten zu reparieren sind und solche Arbeiten derzeit wegen der zu schmalen Türe am Gang vor der Werkstatt durchgeführt werden müssen.

8.13 Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung steht ein ca. 25,5 m² großer Raum zur Verfügung, der vom Gang, von der Küche und von Außen durch eine jeweils 1,00 m breite Türe begehbar ist. Es sind dort Biomüll, Altfette, Altpapier und Sondermüll (Spraydosen, Neonleuchten, Spritzen, Batterien, Tintenstrahlpatronen) gelagert.

Darüber hinaus existieren im Freien noch zusätzliche Container für Sperrmüll, Karton, Aludosen, PVC, Weißglas und Buntglas sowie eine Kompostierung.

Der LRH bemängelt, dass abgesehen von dem ca. 16 m³ fassenden Sperrmüllcontainer und dem ca. 6 m³ fassenden Kartoncontainer die kleineren ca. 1,1 m³ fassenden Container für Alu, PVC und Glas nicht im dafür ausreichend großen Müllraum untergebracht werden können, weil dessen Außentüre zu schmal ist. Es wäre eine 1,20 m breite Türe dafür erforderlich gewesen.

Dieser Umstand stellt speziell bei schlechten Witterungsverhältnissen für die Bedienteten eine Verschlechterung ihrer Arbeitsbedingungen dar und widerspricht dem Planungswunsch des Nutzers nach „Entsorgung unter Rücksichtnahme auf die örtliche Situation ...“.

8.14 Küchenbereich

Gemäß dem Raum- und Funktionsprogramm wurde ua im Küchenbereich eine Zentralspülgruppe samt Wagenwaschplatz mit ca. 32 m² errichtet.

Durch den Einbau der dafür notwendigen technischen Einrichtungen verbleiben dem Bedienungspersonal zu geringe Verkehrsflächen weshalb diese Reinigungsarbeiten nur unter erschwerten Bedingungen verrichtet werden können.

Zudem wird angemerkt, dass es für die Auslieferung der Speisen und für die Zulieferung des gebrauchten Geschirrs zweckmäßiger gewesen wäre, anstelle des einen, zwei Ein- bzw. Ausgänge zu schaffen, um die Überschneidung von reinem und unreinem Bereich zu vermeiden.

8.15 Zufahrtsbereich

Bei der Planung hat der Nutzer ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Zufahrtsbereich für Lieferanten so zu gestalten ist, dass Lieferfahrzeuge nicht reversieren müssen.

Tatsache ist, dass sowohl die großen Lastwagen der Nahrungsmitteltransporte als auch Autobusse im Zuge von Ausflugsfahrten auf Grund der schlechten Zufahrtsmöglichkeit (Brücke über den Werksbach-Arealeinfahrt) gar nicht das Areal befahren, geschweige denn ohne zu reversieren weiterfahren können. Die Fahrzeuglenker müssen deshalb in einer Entfernung von ca. 80 m zur Küchenzulieferung bzw. zum Haupteingang außerhalb des Areals überwiegend im Halteverbot parken um die Transportwege so gering wie möglich zu halten, zumal die nächste legale Haltemöglichkeit erst ca. 180 m entfernt ist.

Die Heimleitung beabsichtigt, diesen gravierenden Mangel durch teilweisen Abbruch der Einfahrtsmauer und Herstellen einer breiteren Einfahrt zu beheben.

8.16 Garagengebäude

Nächst dem für KFZ geschaffenen Umkehr- und Reversierbereich wurde im Einvernehmen mit dem Nutzer ein Garagengebäude geplant bzw. errichtet, obwohl dieses im Raum- und Funktionsprogramm nicht enthalten war.

Da dem Architekten hinsichtlich der Garagengröße keine konkreten Vorgaben gemacht wurden, hat er vorerst willkürlich ein Gebäude mit den Ausmaßen 5,40 m x 5,70 m geplant und es später auf Grund des durch den Umkehrplatz entstandenen Platzmangels auf 3,90 m x 5,43 m verkleinert.

Die ursprüngliche Garagentorbreite wurde von 4,50 m auf 2,80 m reduziert, die Garagentorhöhe von 2,25 m wurde beibehalten.

Durch einen weiteren Nutzerwunsch wurden an den beiden Längsseiten des Garagengebäudes je 5,05 m x 5,40 m große überdachte und an drei Seiten offene Containerabstellplätze errichtet, deren Oberflächenwasser auf das Garagendach abgeleitet werden.

Seit der Inbetriebnahme der Anlage wird die Garage als Gerätelager genutzt.

Im Zuge des vom Heimleiter beabsichtigten Ankaufs eines KFZ zur Beförderung von im Rollstuhl sitzenden Personen zeigt sich nun die Unbrauchbarkeit der Garage, weil das Tor für solche Fahrzeuge mit Hochdach zu niedrig ist.

8.17 Lager- und Abstellräume (Kellerbereich)

Gemäß dem Raum- und Funktionsprogramm wurden im Kellerbereich Abstellräume für Gartengeräte wie ua Rasenmäher, Schlauchwagen, Häcksler, Streuwagen und Kehrmaschine für Splitt, Schneefräse, Motorsense, Hochdruckreiniger, Leitern, Schiebetruhen, Schaufeln, Schneeschaufeln, Spaten, Heugabeln, Rechen, Sonnenschirme, Besen sowie Rasendünger etc. geschaffen.

Die Kellerabstellräume sind jedoch nicht vom Garten zugänglich, sondern können nur über die Gänge des Heimes und den Lift erreicht werden. Diese Verkehrswege verschmutzen zusehends, da die Geräte nicht nach jedem Gebrauch ausreichend gereinigt werden können.

Wie bereits unter Pkt. 8.16 Garagengebäude erwähnt, wird deshalb „vorläufig“ die Garage für die Lagerung der Gartengeräte verwendet.

Da die Garage wegen ihrer geringen Garagentorhöhe ohnehin nicht für Kraftfahrzeuge mit Hochdach geeignet ist, wird dieses Provisorium wohl von Bestand sein.

8.18 Nebeneingänge und Fluchttüren

Bezüglich des vorbeifließenden Traisenflusses und des Mühlbaches einerseits und des nicht eingezäunten Areals sowie der nicht ständig kontrollierbaren fünf Hauseingänge samt den diversen Fluchttüren andererseits, weist der LRH auf seine im Bericht 1/2000, NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Zwettl, bautechn. Prüfung, Ergebnis 24, gestellte Forderung hin, wonach Verbesserungsvorschläge für die Schließvorrichtungen zu erarbeiten sind, was die NÖ Landesregierung zugesagt hat. Zudem wird noch auf die Anmerkung im Raumbuch für NÖ Landespflege- und Pensionistenheime (Stand Jänner 1996) unter Kapitel „Generell gültige Planungshinweise“, Pkt. 2) Ausbau, aufmerksam gemacht:

„Nebenausgänge (Fluchttüren) mit Fluchtwegalarm und Anzeige im Dienstzimmer planen – Option! Entscheidung bei Abt. IX/2.“

8.19 Haupteingangsbereich

Die 1,68 m x 2,01 m große Fußabstreifmatte im Windfang des Haupteinganges erweist sich bei Krankentransporten mit Fahrgeräten für Tragen als ungeeignet, zumal deren gewellte Oberfläche im Zusammenhang mit den kleinen Rädern der Fahrgeräte extreme Stöße verursachen. Diese schweren Erschütterungen bewirken bei Patienten mit Oberschenkelbrüchen bzw. gleichartigen Verletzungen derartige Schmerzen, dass es wiederholt zu Beschwerden kam.

Ergebnis 3

Der LRH kritisiert, dass auf die Einhaltung des Raum- und Funktionsprogrammes nicht mit der nötigen Sorgfalt geachtet wurde. In Hinkunft wird die vollinhaltliche Umsetzung der Nutzerwünsche bzw. Planungsvorgaben erwartet, damit die Heime auch funktionell zur Gänze entsprechen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die vom NÖ Landesrechnungshof festgestellten Abweichungen vom Raum- und Funktionsprogramm wurden zwischenzeitlich gemeinsam mit der Projektgesellschaft analysiert. Der Anregung des Rechnungshofes folgend wird bereits bei den laufenden Projekten des Ausbauprogramms 1998 bis 2002 auf Basis einer Überarbeitung des Schnittstellenplanes Vorsorge getroffen, dass z.B. die Abteilung Landeshochbau die punktgenaue Einhaltung des Raum- und Funktionsprogramms in der Projektbegleitung effektiver wahrnehmen kann.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis 4

Seitens der Abteilung Landeshochbau ist zu prüfen, inwieweit die angeführten Mängel wirtschaftlich und zweckmäßig behoben werden können, um eine weitgehende Lösung der bestehenden funktionellen Probleme zu erreichen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Es werden bereits in Zusammenarbeit mit der Abteilung Landeshochbau Lösungskonzepte für die Bereiche Garagenanstrich, überdachte Rettungszufahrt, Terrassen Sonnenschutz, den Zufahrtsbereich, die Garagengebäude, die Überwachungseinrichtungen für die Öffnungszustände im Bereich der Fluchttüren erarbeiten. Dabei wird selbstverständlich auf eine wirtschaftliche und zweckmäßige Behebung geachtet werden. Die sich daraus ergebenden Kosten werden dann Eingang in die Schlussabrechnung finden und zu einer neuen Berechnungsgrundlage für das Baumanagemententgelt (siehe auch Punkt 13) führen.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9 Grundstück

9.1 Lage des Grundstücks

Das Grundstück liegt zwischen Traisenfluss im Osten und Werkbach im Westen und wird über eine Brücke über den Werksbach und die Mühlgasse für den Fahrverkehr erschlossen.

Entlang des Werksbaches führt eine fußläufige Anbindung an die Kreissbacherstraße. Entlang dem Traisenufer führt ein Fuß- und Radweg, der auch der Feuerwehr als Zu- und Abfahrt dient.

9.2 Grundstückswahl

Laut Protokoll vom 17. Juli 1995 über die erste Baubeiratssitzung vom 22. Juni 1995 wurden von der Stadtgemeinde Wilhelmsburg insgesamt sieben Grundstücke angeboten.

Nach erfolgter Eignungsprüfung wurde dem ca. 17.000 m² Grundstück Nr. 405/1, das als Bauland-Wohngebiet gewidmet ist, der Vorzug gegeben, weil es in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum liegt.

Zwischen den Verantwortlichen herrschte Übereinstimmung, dass von dem zur Verfügung stehenden ca. 17.000 m² großen Areal ca. 10.000 m² für den Bau des Heimes benötigt werden. Darüber hinaus wurde vereinbart, erst nach der Auswahl bzw. Beauftragung des Architekten die erforderlichen Abstimmungen (Grundstücksteilung etc.) zu treffen, wobei auf dem der Stadtgemeinde Wilhelmsburg verbliebenen Grundstücksteil von ca. 7.000 m² eine Wohnhausanlage errichtet werden sollte.

Das Grundstück wurde von der Stadtgemeinde Wilhelmsburg kostenlos angeboten. Die Vorleistungen im Zusammenhang mit der Bebaubarmachung der Vertragsliegenschaft (Abbrucharbeiten) wurden mit einem Betrag von €337.928,68 abgegolten.

Zur Wahl des Grundstücks weist der LRH darauf hin, dass neben den Vorzügen des Heimstandortes auch Nachteile bestehen bzw. bestanden:

9.3 Verkehrsmäßige Anbindung des Grundstückes

Die Zufahrt zum Heim erfolgt über eine schmale, nur ca. 3 m breite Brücke über den Werkskanal und ist im Zusammenhang mit der zur Fahrbahn versetzten Arealeinfahrt für große Lastwagen (Lebensmittelzulieferung) und für Autobusse (Ausflugsfahrten) problematisch.

Auf diesen Mangel wird in Pkt. 8 Planung und Pkt. 14 Verträge ausführlich eingegangen.

9.4 Grundstücksgröße

Trotz der in der ersten Baubeiratssitzung geherrschten Übereinstimmung hinsichtlich der für den Heimbau benötigten Grundstücksgröße von ca. 10.000 m², wurden von der Stadtgemeinde Wilhelmsburg letztlich nur ca. 8.041 m² zur Verfügung gestellt und die Differenzfläche bei der Grundstücksteilung der angrenzenden Wohnhausanlage zugeschlagen.

Der LRH ist der Ansicht, dass sich die Abteilung Heime bezüglich der zugesagten Grundstücksgröße gegenüber der Stadtgemeinde Wilhelmsburg ungenügend absicherte und sich die 20 %ige Reduktion des Bauareals negativ auf das Projekt auswirkte.

Zu den bereits erwähnten Mängeln (keine Zufahrtsmöglichkeit für Schwertransporte, keine Umkehrmöglichkeit ohne Reversierung für Schwertransporte) kommt noch, dass wegen Platzmangel lediglich acht PKW-Abstellplätze für Besucher bestehen und für eventuell notwendige Zubauten wie Garagen, Gartengerätelagerräume, div. Abstellflächen etc. im Bereich der Zufahrt zu wenig Platz zur Verfügung steht.

Ergebnis 5

In Hinkunft ist die benötigte Grundstücksfläche vertraglich zu vereinbaren und diese Vereinbarung den Vertragspartnern gegenüber entsprechend durchzusetzen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die Abteilung Heime hat auf Basis eines Beschlusses des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wilhelmsburg und einer schriftlichen Zusage vor der Grundsatzgenehmigung des Projektes und der ersten Baubeiratssitzung die Grundstücksgröße von ca. 10.000 m² vereinbart. Auf Basis dieser Beschlusslage musste daher davon ausgegangen werden, dass diese Zusagen auch eingehalten werden. Letztendlich hat sich dann aber bei der Konkretisierung der vertraglichen Regelung im Zuge der Planungsphase herausgestellt, dass die Gemeinde nur ca. 8.041 m² zur Verfügung stellen kann. Die Reduktion hat sich aus den Planungen der Gemeinde für die zeitgleich daneben errichtete Wohnhausanlage ergeben. Da der mit der Errichtung beauftragte Architekt auch Planer der Wohnhausanlage war und die endgültig fixierte Grundstücksgröße als ausreichend empfunden hat, hat die Ab-

teilung Heime letztendlich der Schenkung dieses Grundstückes in der beschriebenen Größenordnung zugestimmt. In Zukunft wird in Konsequenz dieser Erfahrung vor Planungs- und Baubeginn zusätzlich eine vertragliche Regelung erfolgen.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10 Bauzeit

Der ursprünglich zwischen der CA-Leasing GmbH bzw. CA-Leasing Senioren Park GmbH und dem Land NÖ am 7. Februar 1996 bzw. 12. Februar 1996 unterfertigte Leasingvertrag sah einen Baubeginn im Frühjahr 1996 und einen Fertigstellungstermin im Frühjahr 1998 vor.

Dieser Termin konnte jedoch trotz der im Jänner 1996 erfolgten Baubewilligungseinreichung nicht eingehalten werden, zumal erst durch den Gemeinderatsbeschluss vom 17. Juni 1996 die Voraussetzung für die letztlich im Juli 1996 erteilte Baubewilligung geschaffen wurde (Freigabe der Aufschließungszone von der Bedingung – Errichtung von Hochwasserschutzmaßnahmen).

Laut Architektenwerkvertrag, abgeschlossen am 29. November 1996 bzw. am 5. Dezember 1996 zwischen der CA-Leasing Senioren Park GmbH und dem Architekturbüro Hagmüller, sollte letztlich im August 1996 mit den Bauarbeiten begonnen werden und das Vorhaben nach zwei Jahren abgeschlossen sein.

Tatsächlich wurde am 5. September 1996 mit dem Neubau begonnen und das Heim im August 1998 fertig gestellt, sodass dieses Projekt in einem kürzen Zeitraum als vorgesehen realisiert werden konnte. Die formelle Übergabe zur Nutzung erfolgte am 17. August 1998.

11 Kostendarstellung

11.1 Gesamtkosten (inkl. Baumanagementkosten)

Grundkosten (Abbrucharbeiten), Aufschließung, Planung, Bauwerk Rohbau, Haustechnik, Bauwerk Ausbau, Einrichtung, Außenanlagen, Honorare, Nebenkosten (Vergebührung der Leasingverträge, Grundnebenkosten, Gesellschaftskosten, etc.)	€10.406.353,21
nicht leasingfähige Güter	€ 204.492,81
Baumanagementkosten	€ 526.028,87
	<u>€11.136.874,89</u>

Von den genehmigten Gesamtkosten (inkl. Baumanagementkosten) in Höhe von €12.035.107,52 wurden bereits ohne Anwendung der Valorisierung €898.232,63 eingespart.

11.2 Gesamtinvestitionskosten

Gesamtkosten (inkl. Baumanagementkosten)	€11.136.874,89
Zwischenfinanzierungskosten	€ 251.121,92
Finanzierungsmanagemententgelt	€ 31.861,32
	<u>€11.419.858,13</u>

11.3 Rückzahlungsbeginn

Der Beginn der Rückzahlungen an die CA-Leasing Senioren Park GmbH erfolgte mit 1. September 1998.

11.4 Rückzahlungsrate

Die Rückzahlungsrate beträgt derzeit (2001) jährlich:

Immobilien (Laufzeit 20 Jahre)	€744.847,15
Mobilien (Laufzeit 10 Jahre)	€186.136,69
Mobilien (Laufzeit 5 Jahre)	€ 80.579,08

12 Baubeirat

Die NÖ Landesregierung hat in ihrer Sitzung am 30. Mai 1995 beschlossen, dass für die Vorbereitung, Projektierung und Realisierung des Heimes ein Baubeirat zu bestellen ist.

Die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen den Vertragspartnern Land NÖ und der CA-Leasing GmbH bzw. CA-Leasing Senioren Park GmbH sollten sich aus dem Inhalt des Leasingvertrages ergeben.

Faktum ist, dass Baubeiratssitzungen stattgefunden haben, ohne dass die Bestimmungen der diesbezüglichen Baubeiratsdienstweisung im Leasingvertrag verankert gewesen wären.

Ergebnis 6

In Hinkunft ist bei Bauvorhaben des Landes NÖ mittels Sonderfinanzierung darauf zu achten, dass die Bestimmungen der Dienstweisung Baubeirat in die Leasingverträge aufgenommen werden.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Bei den dzt. laufenden Projekten wird der Empfehlung des NÖ Landesrechnungs-

hofes bereits nachgekommen und ist in diesen Leasingverträgen die Dienstungsweise Baubeirat bereits verankert.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12.1 Aufgabe des Baubeirates

Der Baubeirat hat die Aufgabe, das entscheidungsbefugte Organ (Landesregierung bzw. Mitglied der Landesregierung oder Organ eines anderen Rechtsträgers) in Form von Empfehlungen zu beraten.

Der Baubeirat hat unter Berücksichtigung alternativer Problemlösungen, der Wirtschaftlichkeit und der Umweltverträglichkeit des Vorhabens je nach Art des Bauvorhabens folgende Angelegenheiten zu behandeln:

- die Ziele der Bauführung unter Berücksichtigung übergeordneter und konkurrierender Planungen,
- die Eignung der für die Bauführung in Aussicht genommenen Grundstücke;
- das Raum- und Funktionsprogramm;
- das Ausstattungsprogramm;
- den Vorentwurf samt Kostenschätzung unter Berücksichtigung der Folgekosten;
- den Bauzeit- und Finanzierungsplan;
- die Entwurfspläne;
- Angelegenheiten von besonderer Problematik oder Wichtigkeit – insbesondere Vorschlag der Firmen, die bei einer beschränkten Ausschreibung einzuladen sind sowie bedeutsame Vergaben;
- den Schlussbericht anlässlich der Beendigung seiner Tätigkeit.

Es haben vier Baubeiratssitzungen stattgefunden:

1. Konstituierende Sitzung am 22. Juni 1995
2. Baubeiratssitzung am 9. November 1995
3. Baubeiratssitzung am 28. Mai 1996
4. Baubeiratssitzung am 1. Oktober 1996

Der LRH bemängelt, dass Mitte 2001 noch immer kein Schlussbericht vorliegt, obwohl das Heim bereits im August 1998 fertig gestellt worden ist.

Ergebnis 7

Von der Abteilung Heime wird die rasche Einberufung eines Schlussbaubeirates bzw. die Beschlussfassung des Schlussberichtes durch Abstimmung im Umlaufweg erwartet.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

In Hinblick auf die Feststellungen zu Ergebnis Punkt 1 und 2 kann die Einberufung des Schlussbaubeirates erst nach Vorliegen der Schlussabrechnung erfolgen.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13 Ausschreibung

13.1 Vergabeverfahren

Im Leasingvertrag war unter dem Pkt. 4.2.3 vereinbart, dass die Vergabeverfahren unter Berücksichtigung österreichischen Rechts (insbesondere NÖ Vergabegesetz, ÖNORM A 2050) und der einschlägigen unmittelbar anwendbaren EU-Rechtsnormen durchzuführen sind.

Demzufolge wurde EU-konform ein „offenes Verfahren“ vollzogen, d.h. in den Amtsblättern der Europäischen Gemeinschaft wurde die Bekanntmachung der Bau- und Lieferverträge veröffentlicht.

Insgesamt wurden 41 Gewerke (39 Bauaufträge, 2 Lieferaufträge) bekannt gegeben, die nachfolgend angeführt sind.

Beim „offenen Verfahren“ der Lieferaufträge handelt es sich um Hubpfliegewannen samt Sitz- und Liegelifter, elektrisch betrieben und um NIRO-Schmutzraumkombinationen mit Steckbeckenspüler.

Ausschreibung „offenes Verfahren“		
Gewerk/Firma	Firmensitz	geprüfte Angebots- summe
Baumeisterarbeiten Hörlesberger	3300 Amstetten	€2.287.103,56
Ortbetonpfahlgründungen Grund und Pfahlbau	1090 Wien	€ 42.193,85
Baureinigung Fröhlich GmbH	1160 Wien	€ 25.091,65
Schwarzdeckerarbeiten Isoliert Isolier GmbH	4600 Wels	€ 38.102,88
Zimmermeisterarbeiten Rudolf Neumann OGH	2761 Waidmannsfeld	€ 169.221,89
Bauspenglerarbeiten Schöpf GmbH	3133 Traismauer	€ 11.537,18
Aluminiumdächer Franz Pasteiner	3100 St.Pölten	€ 300.809,28
Estrich- und Bodenbelagsarbeiten Pfeifer & Co. GmbH	3430 Tulln	€ 240.312,43
Keram. Belagsarbeiten Norbert Tauchner	2700 Wr. Neustadt	€ 296.845,71
Boden- und Wandbeläge Mrazek GmbH	1090 Wien	€ 184.756,29
Trockenbauarbeiten Lindner	2500 Baden	€ 265.338,62
Gewichtschlosserarbeiten F. & E. Rudolf KG	1210 Wien	€ 299.395,36
Portalschlosser Alu-Sommer	1030 Wien	€ 302.749,50
Bautischlerarbeiten Ing. Reinberg Holzindustrie AG	3100 St.Pölten	€ 128.090,59 ¹
Maler- und Anstreicherarbeiten Alfred Trath	3492 Etsdorf	€ 130.469,98
Holz-Alu-Fenster Leopold Schedl KG	2380 Perchtoldsdorf	€ 154.939,35
Mobile Trennwandanlagen Adler Solux GmbH	1232 Wien	€ 13.741,71
Friseureinrichtungsarbeiten Praschak	1060 Wien	€ 9.745,53
Wäschereieinrichtungsarbeiten W. Jessernigg GmbH	1110 Wien	€ 26.507,05 ²
Heizungsinstallationsarbeiten J.L. Bacon GmbH	3107 St.Pölten	€ 315.234,70

Ausschreibung „offenes Verfahren“

¹ Veränderlicher Preis

² Pauschal festpreis

Alle anderen Vergaben zu Festpreisen

Gewerk/Firma	Firmensitz	geprüfte Angebots- summe
Lüftungsinstallationsarbeiten Schurich	1220 Wien	€305.056,29
Sanitärinstallationsarbeiten J.L. Bacon GmbH	3107 St.Pölten	€545.757,02
Steuer- und Regeltechnische Einrichtungen J.L. Bacon GmbH	3107 St.Pölten	€ 79.773,25
Wärme-, Kälte, Schall- u. Brandschutzisolierungen J.L. Bacon GmbH	3107 St.Pölten	€ 86.171,50
Hubpflgegewannen Arjo-Sic	1120 Wien	€ 35.340,80
Schmutzraumkombinationen H. Remus-Winkler Handelsvert.	2650 Payerbach	€ 56.388,31
Kühlräume und Kühlanlagen Balley	3500 Krems-Weinzierl	€ 72.979,51
Starkstrominstallationsarbeiten Klenk & Meder GmbH	3106 St.Pölten	€424.489,50
Lichtrufinstallationsarbeiten Klenk & Meder GmbH	3106 St.Pölten	€ 81.540,48
Telefonanlageninstallationsarbeiten Klenk & Meder GmbH	3106 St.Pölten	€ 20.444,33
Personenrufanlageninstallationsarbeiten Klenk & Meder GmbH	3106 St.Pölten	€ 7.750,70
Elektro-Akustik-Anlageninstallationsarbeiten Klenk & Meder GmbH	3106 St.Pölten	€ 5.281,92
Antennenanlageninstallationsarbeiten Klenk & Meder GmbH	3106 St.Pölten	€ 11.865,57
Brandmeldeanlageninstallationsarbeiten Klenk & Meder GmbH	3106 St.Pölten	€ 30.002,60
Aufzugsanlagearbeiten Thyssen	8010 Graz	€ 97.365,54
Holzfußböden Karl Schagerl	3100 St.Pölten	€ 28.985,89

In den einheitlichen Angebotsschreiben wurde die Preisart, sowie die Preiskalkulation und der Abrechnungsmodus festgelegt.

Für die Bieter bestand demnach folgende Kalkulationspflicht:

- Variante A – veränderliche Preise mit normgemäßer Preisumrechnung und
- Variante B – Angebotsfestpreis und
- Variante C – Angebotspauschalfestpreis

Im Zuge der Angebotsprüfungen kam es jedoch zu direkten Gegenüberstellungen von Angebotssummen sowohl mit veränderlichen Preisen als auch mit Angebotsfestpreisen und Angebotspauschalfestpreisen, was eine klassische Unvergleichbarkeit darstellt.

Im Falle der Bautischlerarbeiten kam es in Folge auch zu einem Bietersturz, zumal der vorerst bestbietenden Firma Ing. Reinberg mit ihrem zu veränderlichen Preisen erstell-

ten Angebot mit einer Summe von €128.090,59 die Firma Fürst mit ihrer Angebotspauschalfestpreissumme in Höhe von €130.108,79 vorgezogen wurde.

Im Übrigen vertritt der LRH die Ansicht, dass auf Grund des Inhaltes der Allgemeinen Vertragsbestimmungen „AVB“ die den Ausschreibungen zu Grunde lagen, beide Firmen (Reinberger und Fürst) auszuschneiden gewesen wären, zumal sie nicht alle geforderten Preisarten angeboten haben. Bezüglich der Angebotspreiserstellung war in der AVB unter Pkt. 1.12. eindeutig festgelegt worden, dass alle Preisarten auszufüllen sind:

... Der Angebotspreis ist nach dem Preisangebotsverfahren zu erstellen. Auf dem Angebotsdeckblatt sind veränderliche, feste sowie Pauschalpreise anzubieten. Festpreise bzw. Pauschalpreise gelten bis drei Monate nach nachweislich mängelfrei erfolgter Gesamtleistungsfertigstellung. Der Auftraggeber behält sich eine Auftragsvergabe sowohl zu veränderlichen Preisen als auch ev. zu Festpreisen oder auch ev. zu Pauschalpreisen – ganz nach seiner Wahl – ausdrücklich vor. Alle Preisangaben im LV – bei den einzelnen LV-Positionen sind auf Kalkulationsgrundlage von „veränderlichen Preisen“ vorzunehmen.

Der LRH stellt dazu fest, dass gemäß NÖ Vergabegesetz § 14 (3) bzw. ÖNORM A 2050 (Pkt. 2.1.2) „(...) Ausschreibungsunterlagen so auszuarbeiten sind, dass die Vergleichbarkeit der Angebote sichergestellt ist (...)“. Die praktizierte Option widerspricht damit einem gesetzlichen bzw. normgemäßen Ausschreibungsgrundsatz.

Ergebnis 8

Die praktizierte Ausschreibungsart ist in Hinkunft nicht mehr anzuwenden. Sie widerspricht wegen mangelnder Vergleichbarkeit den Ausschreibungsgrundsätzen des NÖ Vergabegesetzes und der ÖNORM A 2050 und ist auch wegen der nicht kalkulierbaren Risiken unzulässig.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die von der Feststellung betroffene CD-Leasing Seniorenpark GesmbH hat in ihrer Stellungnahme zugesagt, bei allfälligen zukünftigen Projekten zukünftig die praktizierte Ausschreibungsart nicht mehr anzuwenden.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus wird der über eine Bauzeit von zwei Jahren vereinbarte Festpreis mit dem Baumeister als unzumutbare Unsicherheit für beide Vertragspartner beurteilt und entsprechend abgelehnt.

Sosehr der Wunsch nach Festpreisen (hinsichtlich der Budgetvorsorge, Kostenverfolgung, Arbeitserleichterung u.ä.) verständlich ist, kann vom LRH eine Vereinbarung zu Fixpreisen bis zu einem Zeitraum von zwei Jahren und mehr (zwei Jahre Bauzeit plus Zuschlagsfrist) nicht akzeptiert werden, weil diese Vorgangsweise dem NÖ Vergabegesetz bzw. der ÖNORM A 2050 widerspricht. Es erscheint nicht möglich,

für einen derart langen Zeitraum angemessene und auch der Marktlage entsprechende Preise zu kalkulieren bzw. die Preise ohne Übernahme nicht kalkulierbarer Risiken zu erstellen.

Ergebnis 9

Wie im Bericht des LRH 4/2000, Preisumrechnung und Valorisierung, angeführt, deckt sich die Verwaltungspraxis im Bereich der Gruppe Hochbau nicht mit der Forderung des LRH, wonach Festpreisverträge maximal bis zu einer Bauzeit von 12 Monaten einzugehen wären. Auf die künftige Einhaltung im Bereich der Gruppe Hochbau - auch im Rahmen von Leasingaufträgen – wird daher besonders hingewiesen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Im Zuge des in Umsetzung befindlichen Effizienzprojektes der Gruppe Hochbau werden die Bauprojektmanagementleistungen bereits neu definiert und ist damit der Forderung des NÖ Landesrechnungshofes bereits nachgekommen worden.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14 Verträge

14.1 Architekten-, Örtliche Bauaufsicht- und Baumeistervertrag

Die NÖ Landesregierung hat in ihrer Sitzung am 10. Oktober 1995 die von der Vergabekommission ermittelten und zur Beauftragung vorgeschlagenen Bestbieter der Planungs- und Bauüberwachungsleistungen für die haustechnischen Gewerke zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Auftragserteilungen an die dafür vorgeschlagenen Büros sollten erst nach Abschluss des damals laufenden Ausschreibungsverfahrens für die Dienstleistung „Finanzmanagement und Baumanagement“ durch die daraus hervorgehende Gesellschaft erfolgen.

Um den Zeitraum des Planungsablaufes zu optimieren, wurde darüber hinaus zugestimmt, dass die Technischen Büros für die elektrotechnischen bzw. maschinenbautechnischen Gewerke mit den Vorentwürfen beginnen können.

Zwischen dem Land NÖ und der CA-Leasing GmbH bzw. CA-Leasing Senioren Park GmbH wurde erst am 7. Februar 1996 bzw. 12. Februar 1996 der Vertrag zur Durchführung des Baumanagements und Finanzierungsmanagements inklusive Verwaltungsgestion abgeschlossen.

Die Verträge der Firma CA-Leasing Senioren Park GmbH mit den Planungsbüros wurden in Folge noch später abgeschlossen.

Demnach lagen erst am 29. Juli 1996 für die Planungsarbeiten der maschinentechnischen Anlage und am 8. Juli 1996 für die Planungsarbeiten der elektrotechnischen Anlagen unterzeichnete Werksverträge vor. Zu diesem Zeitpunkt waren die Planungsarbeiten bereits rund ein $\frac{3}{4}$ Jahr ohne jegliche Rechtssicherheit im Gange.

Die Vertragsunterzeichnung für die Leistungen der örtlichen Bauaufsicht erfolgte am 28. Oktober 1996 (ca. zwei Monate nach Baubeginn) und die für die Planungsarbeiten des Architekten überhaupt erst am 5. Dezember 1996 (ca. 15 Monate nach Planungsbeginn).

Für die Leistungen des Baumeisters lag am 10. April 1997 (7 Monate nach Baubeginn) ein rechtsgültiger Vertrag vor.

Ergebnis 10

Der LRH kritisiert, dass einige Verträge viel zu spät unterzeichnet wurden. In Hinkunft sind Verträge rechtzeitig vor Beginn der Leistungserbringung abzuschließen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

In Zukunft wird getrachtet werden, sämtliche Verträge rechtzeitig vor Beginn der Leistungserbringung abzuschließen. Die in diesem Fall in Einzelfällen verspätete Unterzeichnung hatte aber keinerlei nachteilige Auswirkungen auf die Abwicklung des Projektes.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14.2 Grundstück – Schenkungsvertrag

Die Stadtgemeinde Wilhelmsburg, 3150 Wilhelmsburg, Hauptplatz 13, hat dem Land NÖ, 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, die Liegenschaft im Grundbuch 19621 KG Wilhelmsburg, EZ 663, bestehend aus dem Grundstück Nr. 405/3 im Ausmaß von 8.041 m² bereits vor Planungs- bzw. Baubeginn außerbücherlich übergeben und zwar dadurch, dass die vertretungsbefugten Organe der Vertragspartner vor Vertragsunterzeichnung gemeinsam die Liegenschaft besichtigt und begangen haben und die Verwaltungsunterlagen vom Geschenkgeber dem Geschenknehmer vollständig ausgehändigt wurden.

Der Schenkungsvertrag wurde von den Vertragspartnern jedoch erst am 2. Juli 1997 bzw. 13. Februar 1998 unterzeichnet.

Während des Zeitraumes zwischen der außerbücherlichen Übergabe des Grundstückes und der Unterzeichnung des Schenkungsvertrages wurde bereits mit den Bauarbeiten begonnen, wobei es zwischen der Stadtgemeinde Wilhelmsburg und dem Land NÖ wiederholt zu Meinungsverschiedenheiten hinsichtlich der Vertragsinhalte des von der Ab-

teilung Heime entworfenen Schenkungsvertrages kam, weil die mündlich getroffenen Vereinbarungen von der Stadtgemeinde nicht eingehalten wurden.

Diese Rechtsunsicherheit wirkte sich letztlich während des Baues nachteilig für das Land NÖ aus, zumal es sich bezüglich einiger strittiger Vertragspunkte des noch abzuschließenden Schenkungsvertrages in einer äußerst schlechten Verhandlungsposition befand. Zum Beispiel:

14.2.1 Grundstücksgröße

Obwohl vor Planungsbeginn noch Übereinstimmung zwischen den maßgeblichen Verantwortlichen herrschte, dass für das Bauvorhaben ein ca. 10.000 m² großes Areal benötigt wird, standen letztlich nur 8.041 m² dafür zur Verfügung.

14.2.2 Kostenanteile für Abbruch

Das Grundstück wurde von der Stadtgemeinde Wilhelmsburg kostenlos angeboten. Als Vorleistungen zur Verfügbarkeit des Grundstückes wurde von der Stadtgemeinde Wilhelmsburg ein Abbruch von darauf befindlichen desolaten Bauwerken und deren Entsorgung mit Gesamtkosten von insgesamt €828.470,31 erbracht. Die dafür anteilmäßigen Kosten des Landes wurden vorerst mit ca. €399.700,59 beziffert und letztlich auf €359.730,53 korrigiert.

Im Zuge des Neubaus kamen jedoch noch Fundamente der von der Stadtgemeinde Wilhelmsburg abgebrochenen Bauwerke zu Tage, deren Entsorgung noch Gegenstand eines zeitaufwändigen Briefverkehrs zwischen den Vertragspartnern wurde.

Der Grund dafür waren fehlende ggstl. Vereinbarungen und der Zweifel der Stadtgemeinde Wilhelmsburg hinsichtlich einer wirtschaftlichen Auftragsvergabe seitens der CA-Leasing Senioren Park GmbH an die Abbruchfirma und die Weigerung der Stadtgemeinde Wilhelmsburg die dafür tatsächlich angefallenen Kosten in Höhe von €164.719,10 anzuerkennen.

Im Zuge nachfolgender zäher Verhandlungen haben sich die Stadtgemeinde Wilhelmsburg und die Abteilung Heime auf eine fiktive Verrechnungsbasis geeinigt, bei der sich ein Endbetrag von €43.603,70 ergab. Demzufolge hat die Stadtgemeinde Wilhelmsburg nicht von den tatsächlichen Kosten in Höhe von €164.719,10, sondern von den fiktiv errechneten Kosten in Höhe von €43.603,70 den (auch nachträglich) vereinbarten halben Kostenanteil übernommen.

Der Stadtgemeinde Wilhelmsburg wurden daher letztlich €337.928,68 überwiesen (€359.730,53 für Abbrucharbeiten abzüglich €21.801,85 für nicht erfüllte Abbrucharbeiten).

Die Stadtgemeinde Wilhelmsburg hat dafür ihrerseits von Forderungen gegenüber dem Land NÖ in Höhe von €11.918,34 (Ergänzungsabgabe) Abstand genommen.

14.2.3 Grundstückszufahrt

Die Abteilung Heime wollte auf Grund ursprünglich gemachter Zusagen der Stadtgemeinde Wilhelmsburg die Errichtung einer neuen ca. 6 m breiten Stahlbetonbrücke über den Werkskanal im Schenkungsvertrag verankern.

Nach dem Baubeginn des Heimes drängte jedoch die Stadtgemeinde Wilhelmsburg die Abteilung Heime, diesen Punkt aus dem Schenkungsvertrag zu streichen und sich mit einer schriftlichen Erklärung zufrieden zu geben, wonach vorerst auf einen Brückenneubau verzichtet wird, wenn die Stadtgemeinde Wilhelmsburg die ordnungsgemäße verkehrsmäßige Anbindung des Grundstückes (durch die alte ca. 3 m breite Brücke über den Werksbach) nach § 6 der NÖ Bauordnung bestätigt.

Die Abteilung Heime hat diesem für das Land NÖ nachteiligen Vorschlag inhaltlich zugestimmt, wobei zu erwähnen ist, dass hinsichtlich des Brückenneubaues gar kein Realisierungszeitraum mehr fixiert wurde. Dies ist umso bedauerlicher, als eine Verbreiterung der Brücke das Zufahrtsproblem wesentlich verringern würde.

Ergebnis 11

Auf Grund des zu spät abgeschlossenen Schenkungsvertrages bestanden Rechtsunsicherheiten während des Neubaus des Heimes, die sich für das Land NÖ nachteilig auswirkten.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Wie schon zum Ergebnis Punkt 5 dargestellt, hat sich auch bei der Frage des Abschlusses des Schenkungsvertrages die Zusammenarbeit mit der Stadtgemeinde Wilhelmsburg als sehr schwierig dargestellt. Auch hier hat entgegen der ursprünglich schriftlich gemachten Zusagen die Stadtgemeinde Wilhelmsburg bei den monatelang dauernden Verhandlungen über den schriftlichen Schenkungsvertrag vor allem aus wirtschaftlichen Gründen auf die Streichung dieses Punktes gedrängt. Da sich im baubehördlichen Bewilligungsverfahren dann ergeben hat, dass die ordnungsgemäße verkehrsmäßige Anbindung des Grundstückes nach § 6 der NÖ Bauordnung bestätigt wurde, hat die Abteilung Heime letztendlich der Streichung dieses Punktes zugestimmt.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis 12

Die seitens der Stadtgemeinde Wilhelmsburg zugesagte schriftliche Erklärung hinsichtlich der Benützbarkeit der alten Brücke über den Werkskanal liegt noch nicht vor und ist von der Abteilung Heime einzufordern.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

In Ergänzung zu den nachvollziehbaren Unterlagen im baubehördlichen Bewilli-

gungsbescheid wird die Abteilung Heime von der Stadtgemeinde Wilhelmsburg die schriftliche Erklärung hinsichtlich der Benutzbarkeit der alten Brücke über den Werkskanal einfordern.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14.3 Baumanagement – Finanzierungsmanagement inkl. Verwaltungsgestionsvertrag

Das Land NÖ hat mit der CA-Leasing GmbH und mit der CA-Leasing Senioren Park GmbH einen Vertrag zur Durchführung des Baumanagements und Finanzierungsmanagements inkl. Verwaltungsgestionsvertrag abgeschlossen, wobei für das Baumanagement und für das Finanzierungsmanagement sowohl ein fixer Teil als auch ein erfolgsabhängiger Teil des Entgeltes vereinbart wurde. Auf Grund dieser Vereinbarungen bzw. Berechnungsgrundlagen wurden nachfolgende Beträge in Rechnung gestellt.

Baumanagement – Finanzierungsmanagement inkl. Verwaltungsgestionsvertrag – Entgelte				
Leistung	Fixer Teil des Entgeltes	Erfolgsabh. Teil des Entgeltes	Erhöhung auf %	Entgelt gesamt
Baumanagement	€ 174.900,98	€ 351.127,89	301	€ 526.028,87
Finanzierungsmanagement	€ 6.206,90	€ 25.654,42	513	€ 31.861,32

Leistungsumfang Baumanagement

Das Baumanagement umfasste sämtliche Leistungen im Zusammenhang mit der Bauführung und –überwachung bis zur Übergabe des Projektes an den Auftraggeber. Die Projektgesellschaft übernahm die Bauherrenfunktion, d.h. die Errichtung des Projektes im Rahmen dieses Auftrages und die Abwicklung der damit in Zusammenhang stehenden Leistungen erfolgten im Namen und auf Rechnung der Projektgesellschaft. Die aktive und passive Klagslegitimation betreffend die Geltendmachung von Ansprüchen im Zuge der Errichtung des ggstl. Projekts (zB Gewährleistungsansprüche) lagen bei der Projektgesellschaft.

Folgende Leistungen waren insbesondere umfasst:

- Beratung und Vertretung des Auftraggebers hinsichtlich vergaberechtlicher und bautechnischer Grundüberlegungen. Der Auftragnehmer gewährleistete über ausreichende rechtliche Kenntnisse, insbesondere in baurechtlichen Angelegenheiten, Behördenverfahren, Vertretung in grundbücherlichen bzw. rechtlichen Angelegenheiten, Gestaltung von Versicherungsverträgen usw., zu verfügen;

- Ausarbeitung und Abschluss des Werkvertrages mit den Architekten auf Basis der „allgemeinrechtlichen Vertragsbedingungen über die Architektenleistungen“, soweit vom Auftraggeber nicht abweichende Bestimmungen genehmigt waren;
- Durchführung der Vergabeverfahren unter Berücksichtigung österreichischen Rechts (insbesondere NÖ Vergabegesetz, ÖNORM A 2050) und der einschlägigen unmittelbar anwendbaren EU-Rechtsnormen;
- Bewertung und Überprüfung der vom Architekten übergebenen Vergabevorschläge; Beauftragung der erforderlichen Leistungen; Erstellung der Baubeiratsunterlagen und Teilnahme an Sitzungen des bereits konstituierten Baubeirates; Erstellung eines Ablaufschemas für die Auftragsabwicklung, den Rechnungsablauf, Abstimmung der Verteiler usw.;
- Kontrolle der ausführenden Unternehmen auf auftragsgemäße Ausführung sämtlicher beauftragter Leistungen (in technischer, terminlicher, rechtlicher wie auch wirtschaftlicher Hinsicht);
- Quartalsmäßige Information über die erbrachten Leistungen an die zuständigen Organe des Auftraggebers (insbesondere Regierung, Fachabteilungen, Baubeirat);
- Führung einer Baubuchhaltung ab Auftragserteilung bis einschließlich drei Jahre nach Fertigstellung und Übergabe des Projektes;
- Kontrolle der Kostenschätzung sowie Erstellung einer laufenden Kostenkontrolle pro Gewerk, pro Auftragnehmer und pro Auftragsbereich. Zeitgerechtes Ersichtlichmachen einer sich abzeichnenden Kostenüberschreitung im jeweiligen Kontrollbereich durch laufenden Vergleich des Leistungs- und Kostenrahmens;
- Erarbeitung von Qualitätsstandards (bzgl. Bauausführung und Ausstattung usw.) sowie Überprüfung und Überwachung deren Einhaltung unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften und des aktuellen Standes der Technik;
- Erstellung von Rahmen- sowie Detailterminplänen für den Bauablauf sowie laufende Kontrolle von deren Einhaltung ab Baubeginn. Die Erstellung dieser Detailterminpläne war durch den Auftragnehmer in das Leistungsbild der örtlichen Bauaufsicht aufzunehmen, deren Beauftragung dem Auftragnehmer oblag. Zum Vergabeverfahren für die örtliche Bauaufsicht waren auch vom Auftraggeber namhaft zu machende Unternehmer einzuladen;
- Erarbeitung eines Maßnahmenkataloges zur optimalen Kosteneinsparung in den Sektoren Planung, Finanzierung und Baudurchführung. Schriftliche Dokumentation besonderer aus diesem Rahmen herausfallender Vorgänge bei der Projektrealisierung;
- Optimale Ausnützung sämtlicher Kosteneinsparungsmöglichkeiten anlässlich der Verrechnungsabwicklung wie beispielsweise Skontogewährungen, Überrechnungen von Umsatzsteuerbeträgen und Abwicklung der Bankgarantien;

- Zur Abrechnung des Projektes waren die Gesamtinvestitionskosten, das sind sämtliche mit der Errichtung und Inbetriebnahme der Objekte verbundenen Kosten (Anschaffungs- und Herstellungskosten, Kosten der Finanzierung bis zur Übergabe der Objekte an den Auftraggeber, Zwischenfinanzierungskosten bei nicht überrechneten Mehrwertsteuerbeträgen, Gebühren etc.), EDV-mäßig zu erfassen und dem Auftraggeber vorzulegen. Diese Gesamtinvestitionskosten waren weiters in Kosten für
 - Immobilien
 - Mobilien
 - nicht leasingfähige Güterzu unterteilen;
- Erstellen einer übergabefähigen Projektdokumentation.

Nicht umfasst waren folgende Leistungen, da diese Leistungen auf Kosten und Risiko des Auftraggebers von den beauftragten Architekten zu erbringen waren:

- Ausschreibungskontrolle;
- Kontrolle und Überprüfung der von den Planern durchgeführten Ausschreibungen, terminlich und inhaltlich;
- Kontrolle eventueller Nachtragsangebote für Nachtrags- und Zusatzleistungen;
- Zusammenstellung von Angebotsalternativen;
- Koordinierung aller Planer und Auftragnehmer im Sinne des Projektfortschrittes;
- Rechtzeitige Einholung aller erforderlichen Genehmigungen und Bewilligungen sowie damit verbundene Verpflichtung zur Teilnahme an sämtlichen Behördenverfahren und Vertretung der Nutzerinteressen in diesen Verfahren.

Leistungsumfang Finanzierungsmanagement

- Der Auftragnehmer hatte das Projekt unter Berücksichtigung von steuerlichen und zivilrechtlichen Risiken und unter Bedachtnahme auf die Ziele des Auftraggebers kostenoptimal, d.h. zinsenminimal, zu refinanzieren.
- Der Auftragnehmer bzw. die Projektgesellschaft war bei der Wahl der Refinanzierung mit Ausnahme des Erfordernisses der EU-Konformität (Dienstleistungs Koordinierungsrichtlinie) sowie der sinngemäßen Anwendung des Punktes 1.3.2 der ÖNORM A 2050, frei.
- Die Finanzierungsdauer hatte bei Immobilien 25 Jahre, bei Mobilien zwischen 40 % und 90 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zu betragen.
- Für den Handel mit Derivaten (Termin- und Optionsgeschäfte) galt die Einschränkung, dass dieser auf die Absicherung (hedging) von Risikopositionen zu beschränken und mit deren aushaftender Höhe zu limitieren war.

Da die vorangeführten Leistungen von Baumanagement und Finanzierungsmanagement keinen Spielraum für wesentliche Kosteneinsparungen zulassen, die diese damit verbundenen enormen „Einsparungsprämien“ rechtfertigen würden, ist der LRH der Ansicht, dass die Höhen der fixen Teile der Entgelte zwar angemessen sind, jedoch die

Höhen der erfolgsabhängigen Teile des Baumanagement- und Finanzierungsmanagemententgeltes in keinem Verhältnis zu dem dafür „zusätzlich“ zu erbringenden Leistungsaufwand stehen. Dies ist auch insofern bemerkenswert, als die Abteilung Heime gerade wegen dieser komplexen Verträge sich der Firma SOT, Süd-Ost-Treuhand AG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft als Berater bediente.

Laut Vertrag waren zur Berechnung des fixen Teils des Baumanagemententgeltes (nach Vorliegen der Ergebnisse von ca. 80 % des Ausschreibungsvolumens) einvernehmlich festgesetzte Gesamtherstellungskosten heranzuziehen. Diese Gesamtherstellungskosten in der Höhe von €11.431.436,81 bzw. deren Berechnung wurden am 28. Mai 1996 in der dritten Baubeiratssitzung von der CA-Leasing Senioren Park GmbH bekannt gegeben und von den Vertretern der Abteilungen Heime und Landeshochbau akzeptiert.

Laut Aktenvermerk vom 14. Jänner 1997 hat die CA-Leasing Senioren Park GmbH infolge auch für die Berechnung des erfolgsabhängigen Teiles des Baumanagemententgeltes die Kapitelsummen gemäß Kostenaufstellung für den Baubeirat vom 28. Mai 1996 als Basis genommen.

Kostenvergleiche von Einzelbeträgen der vorerwähnten Unterlagen zeigen jedoch Divergenzen und konnten von der CA-Leasing Senioren Park GmbH ad hoc nicht geklärt werden. Auch bei den zuständigen Abteilungen des Amtes der NÖ Landesregierung konnte nicht nachvollzogen werden, auf Grund welcher Berechnungen bzw. Nachweise es zu der einvernehmlichen Festsetzung der Gesamtherstellungskosten gekommen ist.

Zu der Berechnung des Finanzierungsmanagemententgeltes stellt der LRH fest, dass der Referenzzinssatz von Jahres-Sekundärmarktrendite zuzüglich 0,5 Prozentpunkte zwar vertragskonform aber relativ zu hoch ist. Nach Ansicht des LRH müsste für das Land NÖ eine Finanzierung zur Jahres-Sekundärmarktrendite möglich sein.

Ergebnis 13

Nach Ansicht des LRH ist der erfolgsabhängige Teil des Baumanagement- und des Finanzierungsmanagemententgeltes im Verhältnis zu den erbrachten Leistungen zu hoch. Es wäre im Einzelnen zu prüfen, auf Grund welcher Unterlagen es zu der einvernehmlichen Festsetzung der Gesamtherstellungskosten gekommen ist, um auch Klarheit hinsichtlich der divergierenden Einzelbeträge zu schaffen. In Zukunft ist von einem erfolgsabhängigen Entgelt abzusehen bzw. auf ein angemessenes Verhältnis zur erbrachten Leistung und zum fixen Entgelt zu achten.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Zwischenzeitlich konnte nach intensiven Verhandlungen mit der CA Leasing Seniorenpark GesmbH. und den in der Abteilung Heime vorliegenden Unterlagen die aufgezeigte Divergenz einvernehmlich geklärt werden. Die Abgleichung der Unterlagen war offensichtlich zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den NÖ Landesrechnungshof deshalb so schwierig, weil zwischenzeitlich durch die vorgenommene Fusion der Bank Austria und CA-Leasing und der damit zusammenhängenden Auflösung der damaligen CA-Leasing GesmbH. sämtliche damals mit der

Abwicklung betrauten Personen nicht mehr im Konzern beschäftigt sind. Der Ansicht des NÖ Landesrechnungshofes im Zusammenhang mit der Höhe des erfolgsabhängigen Teiles des Baumanagemententgelts kann nicht gefolgt werden. Zum einen ist fest zu halten, dass die gewählte Bonusregelung auch in ihrer Abstufung nach Prozentsatz der eingesparten Kosten Gegenstand einer umfassenden externen Beratung vor Durchführung der Ausschreibung war und die Ausschreibungsgrundlage in weiterer Folge in einer eigenen Bewertungskommission unter Beiziehung sämtlicher befasster Stellen des Amtes der NÖ Landesregierung genehmigt wurde. Zum anderen hat sich in wirtschaftlicher Hinsicht die Vorgangsweise in der Praxis bewährt, da durch ein straffes Baumanagement erhebliche Kostenunterschreitungen bei allen 4 Projekten erreicht werden konnten, auf die noch näher eingegangen wird. Weiters wird im Zusammenhang mit der Neuberechnung der endgültigen Herstellungskosten auf Basis der zu sanierenden Mängel eine Neuberechnung des erfolgsabhängigen Teiles des Baumanagemententgelts erfolgen. Im Vergleich zu den auf Basis anderer Modelle abgewickelten Heimprojekten ohne erfolgsabhängige Komponente kann in einer Zwischenauswertung der wirtschaftliche Erfolg verifiziert werden. Wie schon im Ergebnis Punkt 1 und 2 dargestellt, wird eine endgültige Bewertung eines aussagekräftigen Kostenvergleiches erst nach der endgültigen Schlussabrechnung aller 4 Projekte erfolgen. Schon jetzt ist aber abzuleiten, dass durch die externe Abwicklung Einsparungspotenziale je nach Projekt zwischen 10 und 15 % im Vergleich Kostenschätzung auf Basis von mehr als 80 % der ausgeschriebenen Leistungen und der vorläufigen Endabrechnung erzielt wurden. Da sich zwischenzeitlich aus den Ergebnissen des Effizienzprojektes der Gruppe Hochbau bei den dzt. laufenden Projekten wieder ein erhöhter Eigenleistungsanteil der Mitarbeiter der Abteilung Landeshochbau beim Projektmanagement ergeben hat, wird allein schon aus diesem Grund das erfolgsabhängige Entgelt nicht mehr angewendet.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird teilweise zur Kenntnis genommen.

Da dieses Modell – wie vom LRH vorgeschlagen – in Zukunft nicht mehr angewendet wird, erübrigen sich langwierige Erörterungen. Der LRH bleibt bei seiner Ansicht, dass zwar die Vorgangsweise beim Vertragsabschluss (externe Beratung etc) richtig war, das Ergebnis jedoch nicht befriedigend ist, da nur ein geringer Spielraum für Einsparungen vorhanden war.

In diesem Zusammenhang weist der LRH wie schon bei anderen Überprüfungen darauf hin, dass der Entfall von Leistungen oder die Ausführung einer billigeren Leistungsvariante minderer Qualität nicht als „Einsparung“ anerkannt werden können.

15 Diverse Mängel

15.1 Brandschutzklappen

Der Neubau weist insgesamt 254 Brandschutzklappen auf. Die Funktionsfähigkeit von 110 installierten Brandschutzklappen wird elektronisch mittels Personalcomputer vom Haustechniker überwacht. Problematisch erweist sich dabei, dass die ausführende Firma bei der Herstellung der Kontrollmechanismen mehrere Brandschutzklappen zusammengefasst hat und der Haustechniker ein allfälliges Gebrechen mitunter schwer lokalisieren kann, zumal bis zu 42 Brandschutzklappen kontrollfunktionsmäßig zusammengeschlossen wurden. Darüber hinaus sind die Brandschutzklappen im überwiegenden Fall schwer zugänglich.

Ergebnis 14

In Hinkunft ist die Anzahl der kontrollmäßig zusammengefassten Brandschutzklappen auf ein zweckmäßiges Maß zu reduzieren.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Der Empfehlung folgend wird wie bereits zu Ergebnis Punkt 3 dargestellt, im Zuge des Verbesserungskonzeptes auch die Frage der zweckmäßigen Reduzierung und Lokalisierung untersucht werden.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15.2 Dachbodenraum

Auf der Rohdecke des Dachbodenraumes wurden zur Erhöhung der Wärmedämmung Mineralfasermatten aufgebracht. Diese Art der Wärmedämmung auf der obersten Geschosdecke ist für ein Begehen nicht geeignet. Da der Dachbodenraum jedoch manchmal, insbesondere bei der jährlichen Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Brandschutzklappen, begangen wird, reduziert sich der Wirkungsgrad der Dämmung laufend.

Ergebnis 15

Im Dachbodenraum ist die Wärmedämmung im erforderlichen Bereich durch einen nicht brennbaren und begehbaren Belag (zB Heraklith-Porenverschlussplatten) zu schützen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Im Dachbodenraum werden im Zuge dieses Konzeptes auch die Nebenchgänge gleichartig mit Zweischichtplatten ausgebildet, um die Wartungskontrollen besser zu ermöglichen.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15.3 Führung von Aufzeichnungen

Gemäß den allen Angeboten zu Grunde gelegenen Allgemeinen Vertragsbestimmungen (ABV) war unter Pkt. 2.12 die Form der Führung von Aufzeichnungen festgelegt worden.

„Der Auftragnehmer ist verpflichtet, während der gesamten Leistungsausführung nachstehend angeführte Aufzeichnungen zu führen und diese der örtlichen Bauaufsicht wie folgt zu übergeben:

Bautagesbericht des Auftragnehmers (täglich, Erstellung bis spätestens 9.00 Uhr des folgenden Arbeitstages), mit zwei Durchschlägen, unterfertigt vom Bauleiter, Montageleiter oder Projektleiter des Auftragnehmers, mit folgenden Angaben:

- fortlaufende Nummerierung
- Datum
- Witterung (BF)
- Temperatur um 7.00 Uhr und um 16.00 Uhr (BF)
- Anzahl und Qualifikation der Arbeitskräfte
- erbrachte Leistungen
- erfolgte Lieferungen
- besondere Vorkommnisse
- Anmerkungen der örtlichen Bauaufsicht des Auftraggebers
- Allfällige Gegenbemerkungen des Auftragnehmers
- Regiearbeiten

Die mit „BF“ gekennzeichneten Aufzeichnungen sind nur von Bauunternehmen zu führen. Ergänzend zu vorangeführter Regelung gilt als vereinbart, dass der mit den Baumeisterarbeiten beauftragte Auftragnehmer von Beginn an bis zur Gesamtbauvorhabenübergabe das laut ÖNORM B 2110 vorgesehene Baubuch – laufend beinhaltend alle Vorkommnisse betr. aller Gewerkeausführungen, alle sonstigen erforderlichen Eintragungen u.d.g. – ohne Mehrkostenvergütung laufend ordnungsgemäß führt. Bei Nichtbefolgen werden diese Arbeiten auf seine Kosten durch Dritte durchgeführt. Mündliche Vereinbarungen haben keine Gültigkeit, Eintragungen der örtl. Bauaufsicht in die Bautagesberichte sind jedoch bindend zu beachten.“

Faktum ist, dass die beauftragten Firmen ihren Vertrag hinsichtlich der Führung von Aufzeichnungen überwiegend nicht erfüllten und die örtliche Bauaufsicht ihrer diesbezüglichen Kontrollpflicht nur mangelhaft nachgekommen ist.

Die Aufzeichnungen jener wenigen Firmen, die Bautagesberichte führten, weisen wiederum durchwegs mangelhafte Angaben bezüglich der fortlaufenden Nummerierungen, Datum-, Witterungs- und Temperaturangaben bzw. Anzahl und Qualifikation der Arbeitskräfte auf. Bei zwei Bautagesberichten fehlt der Firmenname bzw. die Gewerbebezeichnung.

Ergebnis 16

In Hinkunft sind vertraglich vereinbarte Leistungen wortgetreu zu erfüllen bzw. einzufordern. Die mangelhafte Kontrolle der Bautagesberichte durch die örtliche Bauaufsicht wird kritisiert.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die CA-Leasing Seniorenpark GesmbH. hat in ihrer Stellungnahme die mangelhafte Kontrolle der Bautagesberichte bestätigt. Die Nichteinhaltung dieser vertraglichen Erfüllung wird auch im Hinblick auf die Feststellung zum Ergebnis Punkt 8 noch Gegenstand weiterer Verhandlungen im Zuge der Neufestsetzung der Bonusregelung sein. Im Zuge des Effizienzprojektes der Gruppe Hochbau wird nach Lösungen gesucht werden, wie durch Controlling-Maßnahmen der Abt. Landeshochbau die vertraglich vereinbarten Leistungen auch wortgetreu erfüllt werden können.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

St.Pölten, im Mai 2002

Der Landesrechnungshofdirektor

Dr. Walter Schoiber