

Bericht 18/2003

Gießhübl

**Landwirtschaftliche Fachschule
bautechn. Prüfung**

St. Pölten, im März 2004

NÖ Landesrechnungshof

3109 St. Pölten, Tor zum Landhaus

Wiener Straße 54 / Stg.A

Tel: (02742) 9005-12620

Fax: (02742) 9005-15740

E-Mail: post.lrh@noel.gv.at

Homepage: www.lrh@noel.gv.at

DVR: 2107945

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung

1	Prüfungsgegenstand	1
2	Rechtliche Grundlage	1
3	Allgemeines.....	1
4	Notwendigkeit der Baumaßnahme	2
5	Bewilligte Projektkosten – Finanzierung	3
6	Bauorganisation.....	7
7	Raum- und Funktionsprogramm.....	8
8	Behördenverfahren.....	25
9	Planung.....	26
10	Bauzeit.....	27
11	Kostendarstellung.....	29
12	Ausschreibung	30
13	Verträge.....	35
14	Baubeirat.....	36
15	Lagerung brandgefährlicher Güter.....	37

ZUSAMMENFASSUNG

An dem ca. 200 Jahre alten Schulgebäude der NÖ Landwirtschaftlichen Fachschule Gießhübl traten Risse auf, die durch Setzungen des Untergrundes hervorgerufen worden sind. Diese und weitere anstehende Sanierungsarbeiten sowie die nicht mehr den schulischen Anforderungen entsprechenden Räumlichkeiten erforderten einen Zu- und Umbau des Gebäudes.

Darüber hinaus standen auch Sanierungsarbeiten an den Lehrwerkstätten der Tischlerei und Forstwirtschaft sowie die Adaptierung des Internates und der Neubau einer Einstellhalle an, die ebenfalls dringend durchgeführt werden mussten.

Weiters wurden zusätzliche Räumlichkeiten geschaffen, wodurch die Landwirtschaftliche Fachschule für ökologische Land- und Hauswirtschaft von Haag nach Gießhübl verlegt und das alte Schulobjekt in Haag veräußert werden konnte.

Die in den Jahren 1999 bis 2003 realisierten Sanierungsarbeiten sowie der Neubau der Einstellhalle entsprechen; die Bauherrenvorgaben wurden gut umgesetzt und der Ensemblecharakter der Schulanlage erhalten.

Bei den Bauabwicklungen ist es jedoch zu Mängeln gekommen:

- Die Vorerhebungen in der Planungsphase waren mangelhaft.
- Eine Vorlage an den Landtag von NÖ wurde nicht sorgfältig genug erstellt.
- Die genehmigten Kosten wurden zwar eingehalten, nicht jedoch das genehmigte Raum- und Funktionsprogramm auf dem die gegenständlichen Berechnungen basieren.
- Einige Verträge wurden nicht zeitgerecht unterfertigt bzw. abgeschlossen.
- Die Fertigstellung des Bauvorhabens verzögerte sich nicht nur wegen notwendiger zusätzlicher Leistungen, sondern vielmehr auf Grund der nicht ausreichenden Leistungsfähigkeit der zum Einsatz gekommenen Arbeitskräfte bei den zu erbringenden Eigenregiearbeiten.
- Bei der Wahl der Vergabeverfahren wurde oftmals den geltenden Grundsätzen nicht Rechnung getragen.
- Die Baudokumentation erfolgte nicht mit der erforderlichen Sorgfalt.
- Das Bauvorhaben wurde kostenmäßig noch nicht abgeschlossen.

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

1 Prüfungsgegenstand

Der NÖ Landesrechnungshof (LRH) hat den in den Jahren 1999 bis 2003 durchgeführten Zu- und Umbau an den Objekten der NÖ Landwirtschaftlichen Fachschule Gießhübl bautechnisch geprüft.

2 Rechtliche Grundlage

Die NÖ Landwirtschaftliche Fachschule Gießhübl hat ihre Rechtsgrundlage im NÖ Landwirtschaftlichen Schulgesetz, LGBl 5025, in Verbindung mit der NÖ Landwirtschaftlichen Schulorganisationsverordnung, LGBl 5025/1.

Auf Grund der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung war im geprüften Zeitraum bis 29. Juni 2000 Landesrat Franz Blochberger und danach Landesrat Dipl.-Ing. Josef Plank für landwirtschaftliche Bildungsangelegenheiten zuständig.

Gemäß der Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung nimmt die Aufgaben im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Bildungsangelegenheiten die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung (LF2) mit dem Sitz in Tulln wahr.

Das zuständige Regierungsmitglied für die Angelegenheiten des Hochbaues (einschließlich der Haustechnik) war bis 29. April 1999 Landesrat Hans Jörg Schimanek, ab diesem Zeitpunkt Landesrat Mag. Ewald Stadler, ab 28. Juni 2001 Landesrat Ernest Windholz und ist seit 26. April 2003 Landeshauptmann Dr. Erwin Pröll.

Gemäß der Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung nimmt die Abteilung Landeshochbau (HB1) – früher Landeshochbau A – die Angelegenheiten des Hochbaues und die Abteilung Haustechnik (HB4) die Angelegenheiten der Haustechnik wahr.

3 Allgemeines

Wie bereits unter Punkt 2 Rechtliche Grundlage erwähnt, hat die NÖ Landwirtschaftliche Fachschule Gießhübl (3300 Amstetten, Gießhübl 7) – Eigenbezeichnung „Mostviertler Bildungshof Gießhübl“ – (im Folgenden mit „Schule“ bezeichnet) ihre Rechtsgrundlage im NÖ Landwirtschaftlichen Schulgesetz, LGBl 5025, in Verbindung mit der NÖ Landwirtschaftlichen Schulorganisationsverordnung, LGBl 5025/1. Mit dieser Verordnung, die am 1. September 1997 in Kraft getreten ist, wurde das so genannte „Modulare Schulmodell“ eingeführt. Dieses Modell bietet, basierend auf der bisherigen landwirtschaftlichen Ausbildung, die Möglichkeit, den landwirtschaftlichen Bildungsweg in drei Modulen wesentlich differenzierter zu gestalten und auch den Bedürfnissen der Schulbesucher individueller als bisher anzupassen. Basierend auf dem Modul 1, das eine 2-jährige Grundausbildung (inkl. zwei Projektwochen) in einer regionalen landwirtschaftlichen Fachschule vorsieht, dient das Modul 2, das in einer weiteren Ausbildungsphase von zwei Jahren neben Heim- und Fremdpraxis auch einen 8-monatigen Betriebsführer/innenlehrgang mit sechs Projektwochen vorsieht, der Vertiefung des gewählten Ausbildungsschwerpunktes. Das Modul 2 soll an einer Schule mit dem ge

wählten Ausbildungsschwerpunkt absolviert werden. Dadurch wird einerseits der Horizont der Schüler erweitert und andererseits auch die Mobilität vergrößert. Als Modul 3 ist innerhalb einer 3-jährigen Praxis ein vier Monate dauernder Unternehmer/innenlehrgang und Vorbereitungs-Meister/innenlehrgang vorgesehen.

Jedes Modul endet mit einem Abschluss. So ist mit dem Modul 1 die Grundausbildung mit der Erfüllung der allgemeinen Schulpflicht und der Berufsschulpflicht abgeschlossen. Mit der Absolvierung des Moduls 2 ist der Abschluss als landwirtschaftlicher Facharbeiter/in gegeben. Im Modul 3 wird der Landwirt oder die Landwirtin als Unternehmer bzw. Unternehmerin ausgebildet und auf die Meisterprüfung vorbereitet.

Obwohl vom Grundsatz einer 4-jährigen Ausbildungszeit bis zum landw. Facharbeiter/in nicht abgegangen wurde, ist der Ausbildungsweg und die Ausbildungsform durch das modulare Schulmodell wesentlich flexibler und moderner gestaltet worden.

Gemäß § 8 Abs 1 Z 2 lit a in Verbindung mit § 7 Z 2 der NÖ Landwirtschaftlichen Schulorganisationsverordnung wird die Schule Gießhübl in der Fachrichtung Landwirtschaft als schulpflichtersetzende Fachschule mit der Organisation einer ganzjährigen Schule mit zwei Schulstufen im Modul 1 und mit der Organisation einer saisonmäßigen Schule mit einer Schulstufe und dazwischenliegender Praxis von zwölf Monaten im Modul 2 geführt. Außerdem wird im Sinne einer weiterführenden Fachschule das Modul 3 (Unternehmergeausbildung) und die Bauern- und Bäuerinnenschule in der Organisationsform einer saisonmäßigen Schule angeboten.

Der Schule ist ein Schülerheim angegliedert.

Darüber hinaus wurde bis September 2001 von der Schule Gießhübl in Haag eine Expositur mit der Fachrichtung Ländliche Hauswirtschaft (Fachschule für ökologische Land- und Hauswirtschaft) geführt.

Durch die Schaffung zusätzlicher Räumlichkeiten in der Stammschule Gießhübl konnte die Landwirtschaftliche Fachschule für ökologische Land- und Hauswirtschaft im Rahmen des Schulkonzeptes vom September 1997 nach Gießhübl verlegt und das Schulobjekt in Haag veräußert werden.

Das Schulareal im Gesamtausmaß von 77,50 ha umfasst die Schul- und Internatsgebäude und die dazugehörigen Außenanlagen, den Wirtschaftshof, die Praxishallen sowie die landwirtschaftliche Nutzfläche und ist zur Gänze Eigentum des Landes NÖ. Von der gesamten Grundfläche werden 73,43 ha landwirtschaftlich genutzt. Der Rest von 4,07 ha setzt sich aus Bauflächen, Gewässern und sonstigen Flächen zusammen.

4 Notwendigkeit der Baumaßnahme

An dem ca. 200 Jahre alten und zum Großteil baufälligen Schulgebäude traten bereits Risse auf, die durch Setzungen des Untergrundes hervorgerufen worden sind.

Darüber hinaus galt es, dem vermehrten Raumbedarf für die Erwachsenenbildung sowie für Schulungen und Kurse zur Unterstützung der bäuerlichen Betriebe bei Betriebsumstellungen und Projekten Rechnung zu tragen und auch für die im Rahmen des neuen

Schulkonzeptes vom September 1997 nach Gießhübl verlegte Landwirtschaftliche Fachschule für ökologische Land- und Hauswirtschaft zusätzliche Räumlichkeiten zu schaffen.

Außerdem erfolgten dringend notwendige Adaptierungsarbeiten, wie das Angleichen der Fassade des Zubaues an den Altbestand, die Errichtung von Außenanlagen und einer Labor- und Kellerwirtschaft im Mostbereich.

Neuen Erkenntnissen Rechnung tragend, wurde vom ursprünglichen Vorhaben der Errichtung und des Betriebes eines Schweinestalles durch das Land NÖ abgegangen und dies privaten Betreibern übertragen.

5 Bewilligte Projektkosten – Finanzierung

Die im Bericht angeführten Beträge sind ohne MWSt dargestellt. Zudem wird noch darauf aufmerksam gemacht, dass die Euro-Gesamtsumme durch Umrechnung der Schilling-Gesamtsumme ermittelt wurde. Auf Grund von Rundungsdifferenzen kann daher die Euro-Gesamtsumme von der Summe der einzelnen Euro-Beträge abweichen. Dies gilt sinngemäß auch für alle angestellten Berechnungen.

Der Landtag von NÖ hat am 28. Jänner 1999 das Projekt mit einem Gesamtvolumen von € 4.171.420,68, Preisbasis 1. Jänner 1998, genehmigt und einem Sonderfinanzierungsmodell zugestimmt.

Auf Grund der im Zuge des Zu- und Umbaues aufgetretenen unvorhergesehenen Ereignisse hat der Landtag von NÖ am 21. März 2002 ein geändertes Ausbau- und Investitionsprogramm für die Schule in Höhe von € 4.752.803,30 (Preisbasis 1. Jänner 1998) beschlossen.

Ebenso wurde beschlossen, dass der in diesen Kosten enthaltene Schweinestall („Mostviertler Bildungsstall“) hinsichtlich der Errichtung und des Betriebes auszulagern ist und die Betreiber für die Errichtung € 450.571,57 erhalten sollen, zumal nach privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten sowohl die Errichtung als auch der laufende Betrieb des Mostviertler Bildungsstalles (für Zuchtschweine) durch private Betreiber kostengünstiger erfolgen kann, als bei direkter Errichtung und direktem Betrieb durch das Land NÖ (vermehrte Eigenleistungen, Förderungen, geringe Personalkosten).

Daher wurde im Rahmen des Umschichtungsbudgets 2001 eine Rücklage in Höhe von € 450.571,57 von „Landwirtschaftliche Fachschule Gießhübl, Sanierung“ (9530/246) zu Gunsten „Landwirtschaftliche Fachschule Gießhübl, Schweinestall“ (9530/251) umgewidmet.

In den Erläuterungen zum Umschichtungsbudget 2001 lautete es: „Der nicht mehr benötigte Teil der Rücklage bei der Landwirtschaftlichen Fachschule Gießhübl, Sanierung (9530/246) in der Höhe von € 450.571,57 kann bei der Landwirtschaftlichen Fachschule Gießhübl, Schweinestall (9530/251), für die Errichtung des Mostviertler Bildungsstalles für Produktions- sowie Lehr-, Schau- und Demonstrationszwecke verwendet werden.“

Demnach verblieben für den Zu- und Umbau der Schule genehmigte Errichtungskosten [€ 4.752.803,35 (gesamt) abzüglich € 450.571,57 (Schweinestall)] in Höhe von € 4.302.231,78.

Nach Ansicht des LRH ist diese Berechnung falsch.

In dem vom Landtag von NÖ genehmigten Projekt vom 28. Jänner 1999 mit einem Gesamtvolumen von	€ 4.171.420,68
waren Errichtungskosten für den Schweinestall in Höhe von € 523.244,41 enthalten.	
Auf Grund von diversen Kostenerhöhungen [€ 218.018,50 (Statische Erfordernisse)	
+ € 290.691,34 (Sanierung Südtrakt)	
+ € 72.672,83 (Labor)]	<u>€ 581.382,67</u>
erhöhten sich die voraussichtlichen Errichtungskosten sodann auf	<u>€ 4.752.803,35</u>

Bei der dem Genehmigungsantrag zu Grunde liegenden Berechnung (Gesamterrichtungskosten Schule und Schweinestall)	€ 4.752.803,35
wurde jedoch fälschlich der für die Auslagerung des Schweinestalls mit dem Betreiber vereinbarte Kostenbeitrag von € 450.571,57 abgezogen und nicht jener Betrag in Höhe von	<u>€ 523.244,41</u>
der der ursprünglichen Gesamtkostenschätzung bzw. Berechnung zu Grunde lag.	
Demnach wären vom Landtag von NÖ für die Schulerrichtung lediglich Kosten in Höhe von	<u>€ 4.229.558,94</u>
und nicht € 4.302.231,78 zu beantragen bzw. zu beschließen gewesen.	

Das bedeutet jedoch, dass man bei der Realisierung des Zu- und Umbaus der Schule mit jenen vom LRH ermittelten Errichtungskosten in Höhe von	€ 4.229.558,94
das Auslangen hätte finden müssen.	

Ergebnis 1

In Hinkunft sind Vorlagen an den Landtag von NÖ sorgfältiger zu erstellen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die vom NÖ Landesrechnungshof als falsch kritisierte Berechnung beruht darauf, dass bei der Erstellung der Landtagsvorlage, die zum Landtagsbeschluss vom 21. März 2002 geführt hat, von den Gesamtkosten in Höhe von € 4.752.803,35 ausgegangen und hiebei die Auslagerung für den Schweinestall in Höhe von € 450.571,57 (laut Regierungsbeschluss vom 15. Mai 2001) abgezogen wurde und nicht der ursprüngliche Betrag laut Landtagsbeschluss vom 28. Jänner 1999

in Höhe von € 523.244,41 („Um-, Zu- und Neubau für Schweine – ATS 7,200.000,--“); dadurch ergibt sich die angesprochene Differenz von € 72.672,83.

Bei der Schätzung der Errichtungskosten sowie bei der Auslagerung des Schweinestalls wurde jedoch die Verbindungen (Datenträgerleitungen) von der Schule zum Schweinestall mitberücksichtigt und aus der angefallenen Kostenreserve (€ 72.672,83) beglichen. Da die Leerverrohungen für die Datenträgerleitungen im Zuge der Grabarbeiten für die Heizungsfernwärmeleitung bereits mitverlegt wurden, betragen die Verbindungsleitungskosten lediglich € 29.000,--. Der restliche Betrag in Höhe von € 43.672,83 wurde dem Baubudget zugeordnet.

In Hinkunft werden Vorlagen an den Landtag von NÖ sorgfältiger erstellt werden.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Zweckmäßigkeit der Ausgliederung des Schweinestalles stellt der LRH fest, dass die Sinnhaftigkeit bzw. Zweckmäßigkeit der Ausgliederung des Schweinestalles, basierend auf dem Modell für Errichtung und Betrieb eines ausgelagerten Lehr-Schau- und Demonstrationsstalles zur Schweinehaltung in einer Kooperation Land NÖ und den Vereinen „Land-Impulse“ sowie „Qualifizierungszentrum Mostviertel“, nicht Prüfgegenstand war und deshalb die diesbezüglichen Berechnungsvarianten ungeprüft zur Kenntnis genommen wurden.

Bei der Akteneinsicht beim Stadtamt der Stadtgemeinde Amstetten durch den LRH wurde offensichtlich, dass zeitlich parallel zum geprüften ggstl. Bauvorhaben, im Einvernehmen mit der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung zwei Bauprojekte von der Schule eingereicht und im Zuge des praktischen Unterrichtes (in Zusammenarbeit bzw. unter der Führung der mit den Gesamtbau beauftragten Baufirma) in Eigenregie errichtet wurden.

Es handelt sich dabei um einen Zubau beim Turnsaal und die Errichtung eines Holzlagerschuppens, wobei die Bedeckung der beiden Objekte:

Zubau Turnsaal	€ 35.507,32
Holzlerschuppen	<u>€ 7.465,09</u>
	€ 42.972,41

aus dem ordentlichen Haushalt erfolgte.

Dazu wird angemerkt, dass in den Jahren 1998 bis 2002 keine Mittel für Baumaßnahmen im ordentlichen Haushalt veranschlagt wurden.

Die diesbezüglichen Ausgaben fanden erst im Rahmen der Rechnungsabschlüsse durch Minderausgaben bei anderen Voranschlagsstellen, Mehreinnahmen bzw. Verstärkungsmittel ihre Bedeckung.

Aus Sicht des LRH wäre der Turnsaalzubau und der Holzlagerschuppen dem ggstl. Gesamtbauvorhaben zuzuordnen und gemeinsam abzuwickeln und zu finanzieren gewesen.

Ergebnis 2

In Hinkunft wird erwartet, dass zeitlich parallel abgewickelte Bauabschnitte, die zu einer technischen und wirtschaftlichen Einheit gehören und ihrem Wesen nach eine bestimmte Funktion erfüllen, als Bauwerk im Sinne des § 20 Z 7 Bundesvergabegesetz 2002 behandelt werden.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die Projekte Zubau beim Turnsaal und Holzlagerschuppen wurden zum Teil als Schülerprojekt realisiert.

In Hinkunft wird § 20 Z. 7 des Bundesvergabegesetzes 2002 beachtet werden.

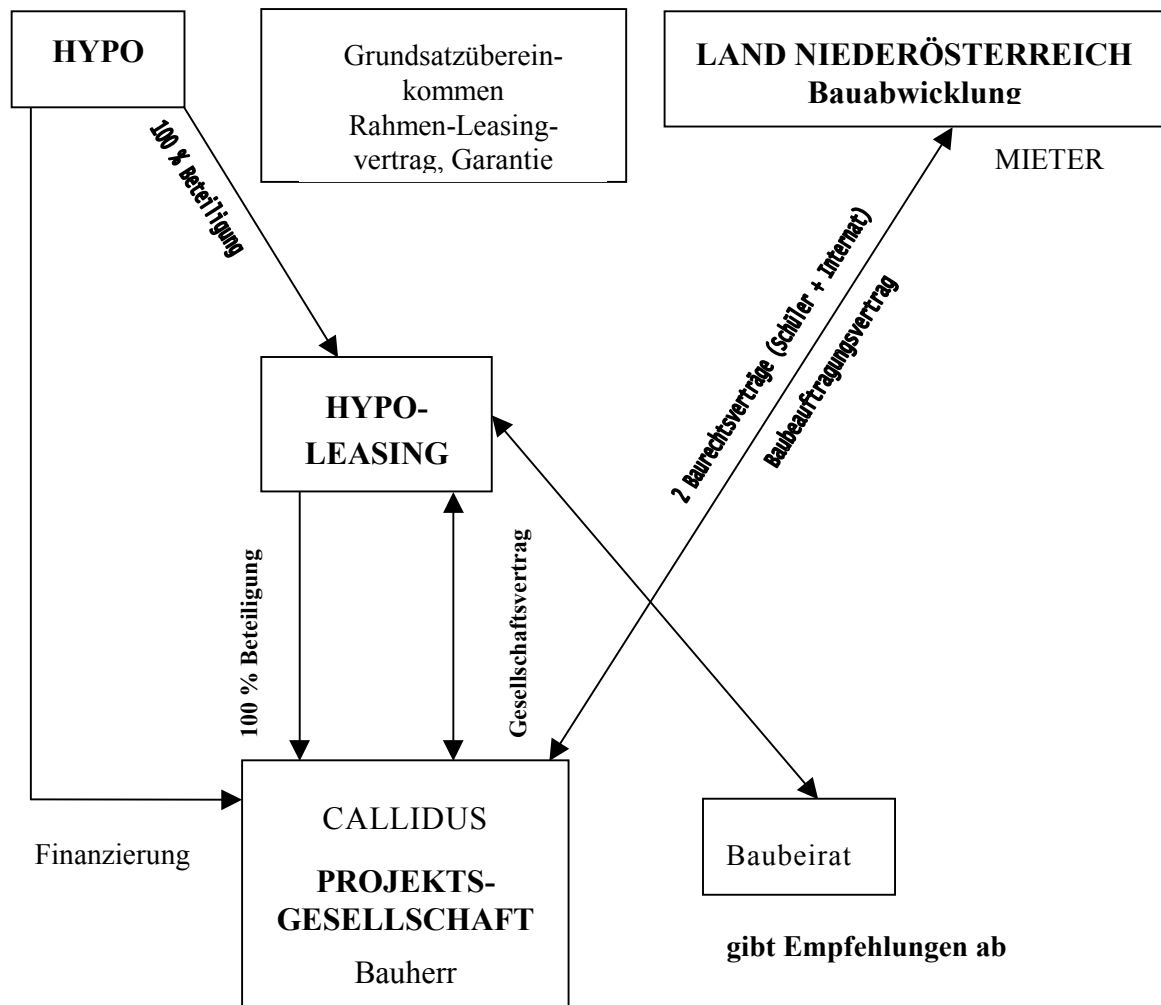
NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6 Bauorganisation

Bauherr:	Callidus Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH 3101 St. Pölten, Neugebäudeplatz 1 (Tochtergesellschaft der NÖ Hypo Leasinggesellschaft mbH kurz Hypo-Leasing genannt)
Grundstückseigentümer:	Land NÖ, vertreten durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Landwirtschaftliche Bildung (LF2) [bis 12. Juni 2001 Landwirtschaftliche Bildung und Weinwirtschaft (LF2)]
Statische Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Rudolf Schneider 3300 Amstetten, Oedhofstraße 9
Haustechnikplanung, Erstellung der Leistungsverzeichnisse, örtliche Bauaufsicht und Bauabrechnung:	Abteilung Haustechnik (HB4) des Amtes der NÖ Landesregierung
Gesamtplanung, Erstellung der Leistungsverzeichnisse, örtliche Bauaufsicht bzw. Oberaufsicht und Bauabrechnung:	Abteilung Landeshochbau (HB1) des Amtes der NÖ Landesregierung [bis 1. Juli 2000 Landeshochbau A (HB1)]
Planungskoordinator und Baustellenkoordinator:	Team-Plan Hochbauplanungsgesellschaft 3390 Melk, Babenbergerstraße 4

6.1 Organigramm



7 Raum- und Funktionsprogramm

7.1 Chronologie der Raumbedarfs- und Kostenentwicklung

7.1.1 Landesvoranschlag 1997

Im Landesvoranschlag des Jahres 1997 war für Umbaumaßnahmen an der Landwirtschaftlichen Fachschule Gießhübl eine erste Finanzierungsrate von € 145.345,67 vorgesehen. Die Gesamtkosten dieses Vorhabens, welches auf Grund der geplanten Übersiedlung der Landwirtschaftlichen Fachschule Haag nach Gießhübl begonnen werden sollte, waren mit € 944.746,84 angegeben. 1998 wurde dieses Projekt aufgegeben und neu geplant.

7.1.2 Erste Baubeiratssitzung am 29. Jänner 1998

Bei der ersten Baubeiratssitzung am 29. Jänner 1998 wurde das neue Projekt der Zu- und Umbauten an der Landwirtschaftlichen Fachschule Gießhübl vorgestellt und disku-

tiert. Die damals von der Abteilung Landeshochbau bekannt gegebene Grobkostenerfassung ergab Errichtungskosten von € 3.558.062,00 und beruht auf der Berechnung nach umbauten Raum multipliziert mit aus Erfahrung ermittelten Einheitswerten:

Grobkostenerfassung	
Projektgegenstand	€
Sanierung Lehrwerkstätten (Zubau), Tischlerei und Forstwirtschaft	305.225,90
Sanierung Wirtschaftshof (Um-, Zu- und Neubau), Schweinezucht- und Schweinemaststall	254.354,92
Einstellhalle	36.336,42
Adaptierung Internat (Ausbau), Dachgeschoß, Aufenthaltsräume	58.138,27
Sanierung Schulgebäude Nordtrakt (Teilabbruch, Zubau und Aufstockung), Küche, Keller, Lehrer- und Klassenräume	2.904.006,45
Errichtungskosten	3.558.061,96

Diesem vorangeführten Bedarf lag ein von der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung und der Direktion erstelltes Raum- und Funktionsprogramm zu Grunde, wobei auch das Schulpersonal bei den Planungsarbeiten eingebunden wurde, um sich deren Berufserfahrung zu Nutze zu machen.

Demzufolge galt es, das nachfolgende Raum- und Funktionsprogramm planlich umzusetzen bzw. zu realisieren.

7.1.2.1 Lehrwerkstätten

Errichtung eines Zubaues zur Landtechnikwerkstätte für den praktischen Unterricht Tischlerei und Waldwirtschaft.

7.1.2.1.1 Tischlerei

Lehrwerkstätte für den praktischen Unterricht	80 m ²
Maschinenraum	90 m ²
Büroraum	20 m ²
Lagerraum für Holz- und Werkstücke	80 m ²

7.1.2.1.2 Waldwirtschaft

Forstpraxisraum	60 m ²
Forst- und Geräteraum	10 m ²
Lagerräume	60 m ²

7.1.2.2 Wirtschaftshof

- Errichtung von Stallungen für den Schulschwerpunkt Schweinehaltung (Zucht und Mast) und
- Errichtung einer Einstellhalle für landw. Maschinen und Geräte

7.1.2.2.1	Schweinezuchtstall	300 m ²
7.1.2.2.2	Maststall (Außenklimastall)	400 m ²
7.1.2.2.3	Maststall (Vollklimastall)	200 m ²
7.1.2.2.4	Einstellhalle	450 m ²

7.1.2.3 Internat

- Adaptierung des bestehenden Internates zur Unterbringung der Mädchen und
- Schaffung von Aufenthaltsräumen

7.1.2.3.1 Teilausbau Dachgeschoß als Aufenthaltsraum für Mädchen 100 m²

7.1.2.4 Schulgebäude – Nordtrakt

- Bedarf für die bestehende Burschenfachschiule von mindestens sieben Klassenräumen, zwei EDV-Räumen und Praxisräumen.
- Errichtung von Schul- und Praxisräumen für die Fachrichtung „Ländliche Hauswirtschaft“.
- Erweiterung der Küche und des Speisesaals und der erforderlichen Nebenräume.
- Schaffung von zusätzlichen Kursräumen für die Berufs- und Erwachsenenbildung.
- Schaffung von zusätzlichen Lehrerkanzleien (für ca. 30 Lehrer).
- Übersiedlung des Most- und Bodenlabors vom Wirtschaftshof in das Schulgebäude.
- Trennung der Sanitärbereiche für beide Geschlechter.
- Erweiterung und Neueinrichtung von Räumlichkeiten für die Obstverarbeitung und Kellerwirtschaft (Schulungsschwerpunkt).
- Schaffung von Kellerräumen für die Obst- und Gemüselagerung.
- Errichtung von Räumen für die Direktvermarktung.
- Erweiterung der Räumlichkeiten für den Regionalverband „Mostviertel-Eisenwurz“.

Durch die Erweiterung, Unterkellerung und Aufstockung des Nordtraktes des Schulgebäudes sollten vier Baugeschoße mit folgenden Räumlichkeiten geschaffen werden:

7.1.2.4.1 Kellerräume

Mostkeller	80 m ²
Manipulations- und Lagerraum f. die Obstverarbeitung	120 m ²
Pressraum	80 m ²
Brennerei- und Maischeraum	50 m ²
Mostlabor	70 m ²

7.1.2.4.2 Erdgeschoß

Speisesaal	140 m ²
Lehrküche	80 m ²
Speisesaal für den praktischen Unterricht	40 m ²
Gartenarbeitsraum	50 m ²
Hausarbeitsraum	70 m ²
Verkaufsraum für Direktvermarktung	60 m ²

7.1.2.4.3 Erstes Obergeschoß

2 Klassenräume á 70 m ²	140 m ²
Nähzimmer	70 m ²
Bodenlabor	70 m ²
Kursraum für Obstverarbeitung	60 m ²
Lehrmittelzimmer	30 m ²
2 Lehrerzimmer á 30 m ²	60 m ²

7.1.2.4.4 Zweites Obergeschoß

EDV-Klasse und dazugehörige EDV-Maschinenzentrale	70 m ²
2 Klassenräume á 70 m ²	140 m ²
Konferenzzimmer und Bibliothek	70 m ²
Lehrmittelzimmer	40 m ²
6 Lehrerzimmer á 30 m ²	180 m ²
Archivzimmer	40 m ²

Für den Lehrkörper und das Personal waren zudem Garderoben sowie die nötigen Sanitäreinrichtungen in den einzelnen Geschoßen vorzusehen.

Das vorangeführte Raum- und Funktionsprogramm wurde im Wesentlichen eingehalten bzw. erfüllt. Darüber hinaus wurde der „Maschinenring Amstetten“ in den geschaffenen Räumlichkeiten mit 62 m² eingemietet.

Die Abteilung Landeshochbau wies in ihrer Kostendarstellung ausdrücklich darauf hin, dass alle Kostangaben ohne Vorsteuer und ohne Einrichtung (diese sollte vom vorhandenen Bestand der Landwirtschaftlichen Fachschulen Gießhübl und Haag beigestellt werden) sowie unter Mithilfe des hauseigenen Personals bei der Sanierung der Lehrwerkstätten und des Wirtschaftshofes berechnet wurden.

Dies ist insoferne von Bedeutung, zumal die beiden Umstände (keine Budgetvorsorge für Einrichtungsgegenstände bzw. Beistellung hauseigenen Personals für die Zu- und Umbauarbeiten) im Zuge des Berichtes noch Anlass zur Kritik geben.

7.1.3 Zweite Baubeiratssitzung am 2. September 1998

In der zweiten Baubeiratssitzung am 2. September 1998 wurden neue Errichtungskosten in Höhe von € 4.171.420,68 bekannt gegeben. Das bedeutete Mehrkosten von € 613.358,72.

Diese betrafen folgende Positionen:

Mehrkosten	
Projektsgegenstand	€
Sanierung Wirtschaftshof (Um-, Zu- und Neubau), Schweinezucht- und Schweinemaststall	+ 268.889,48
Einstellhalle	+ 36.336,42
Sanierung Schulgebäude Nordtrakt (Teilabbruch, Zubau und Aufstockung), Küche, Keller, Lehrer- und Klassenräume	+ 308.132,82
Mehrkosten gesamt	+ 613.358,72

Das Ausmaß dieser Mehrkosten ist insofern beachtlich, als diese Kostenerhöhung innerhalb eines halben Jahres entstand.

Dabei handelte es sich um:

7.1.3.1

Mehrkosten, die auf gesetzliche Änderungen zurückzuführen sind, welche vor der ersten Kostenermittlung noch nicht bekannt waren, im Speziellen neue Hygienebestimmungen u.ä.

7.1.3.2

Mehrkosten, die auf Ergebnisse der zwischenzeitlich erfolgten Detailplanung zurückzuführen sind, insbesondere im Bereich der Statik.

7.1.3.3

Mehrkosten, die auf neue Anforderungen und Wünsche zurückzuführen sind. Das betrifft insbesondere:

- Eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt vom 29. Jänner 1998 eingetretene Verdopplung der Kapazität und der Kosten des Schweinestalles mit einer Kostensteigerung von € 254.354,92 auf € 523.244,41 wegen neuer Erkenntnisse (nach Gesprächen mit den zuständigen Fachleuten vom Zuchtverband, der Kammer und Schweinezüchtern) hinsichtlich einer dem Stand der Technik entsprechenden Produktion bzw. Stalltechnik.
- Die Verdoppelung der Dimensionierung und der Kosten der Einstellhalle mit einer Kostensteigerung von € 36.336,42 auf € 72.672,83, weil bei der ursprünglichen Variante nicht alle Maschinen eingestellt hätten werden können und außerdem für einen späteren Einbau ein Platz bzw. Raumreserven für eine Reparaturwerkstätte, Ersatzteillager und Tankraum geschaffen wurden.
- Eine Erweiterung im Schulgebäude für den Bau einer Aula (für Versammlungen, Ausstellungszwecke und als Wartebereich), den Einbau von WC-Anlagen vom Erdgeschoß bis zum zweiten Obergeschoß sowie ein Fassadenanstrich.

Wenn auch die Mehrkosten der unter Punkt 7.1.3.1 und Punkt 7.1.3.2 beschriebenen zusätzlichen Baumaßnahmen als unumgänglich zu bezeichnen sind, so waren nach An

sicht des LRH die unter Punkt 7.1.3.3 angeführten „Notwendigkeiten“ aus bautechnischer Sicht absehbar.

Faktum ist, dass der Landtag von NÖ am 28. Jänner 1999 den auf den Grundlagen der zweiten Baubeiratssitzung basierenden Genehmigungsantrag über den Zu- und Umbau der Schule mit Errichtungskosten in Höhe von € 4.171.420,68 beschlossen hat.

7.1.4 Dritte Baubeiratssitzung am 22. Juni 1999

In der dritten Baubeiratssitzung am 22. Juni 1999 wird als Sitzungsunterlage eine Kostenentwicklung zu dem veranschlagten Kostenrahmen in Höhe von € 4.171.420,68 von der Abteilung Landeshochbau vorgelegt:

Kostenentwicklung	
Kostenbereiche	€ Preisbasis 1.1.1998
0 Grund	0,00
1. AufschlieÙung	21.801,85
2. Bauwerk – Rohbau	1.620.604,20
3. Bauwerk – Technik	763.064,76
4. Bauwerk – Ausbau	1.260.873,67
5. Einrichtung	290.691,34
6. Außenanlagen	54.504,63
7. Honorare	87.207,40
8. Nebenkosten	43.603,70
9. Reserven	29.069,13
Errichtungskosten	4.171.420,68

Wenngleich auch die vorangeführten Errichtungskosten in Höhe von € 4.171.420,68 mit den am 28. Jänner 1999 vom Landtag von NÖ genehmigten Kosten übereinstimmen, so scheinen doch in der Rubrik „Kostenbereiche“ neue Begriffe wie AufschlieÙung, Einrichtung, Außenanlagen, Honorare, Nebenkosten und Reserven auf.

Laut Auskunft der Abteilung Landeshochbau waren diese Bereiche immer in den Grobkostenschätzungen enthalten. Sie zeigen jedoch auf, wie undetailliert diese Schätzungsvorlagen waren, obwohl die daraus entstehenden Kosten die Entscheidungsbasis für den Landtag von NÖ bildeten.

7.1.5 Vierte Baubeiratssitzung am 10. November 2000

In der vierten Baubeiratssitzung vom 10. November 2000 wird als Sitzungsunterlage eine Kostenentwicklung seitens der Abteilung Landeshochbau vorgelegt, die gegenüber den Kosten der dritten Baubeiratssitzung (€ 4.171.420,68) Mehrkosten in Höhe von € 218.018,50 und somit nun Errichtungskosten von € 4.389.439,18 aufweist.

Diese Mehrkosten entstanden im Zuge der Abbrucharbeiten durch Probleme beim tragenden Mauerwerk.

Darüber hinaus zeichnete sich auf Grund einer rasanten stalltechnischen und betriebswirtschaftlichen Entwicklung ab, dass für die Errichtung des Stalles auch mit den von € 254.354,92 bereits um € 268.889,48 auf € 523.244,41 erhöhten Errichtungskosten nicht mehr das Auslagen zu finden war.

Die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung hat in Folge dieser Entwicklung eine Studie in Zusammenarbeit mit der Schule erstellt, die zeigt, dass ein von einem privaten Betreiber errichteter Stall gegenüber einem landeseigenen Projekt um € 183.135,54 billiger kommt.

Vergleichsstudie		
Stallgebäude	Variante Land	Variante Privat
netto Gesamtkosten	€ 633.125,73	€ 449.990,19

Differenz bei den Nettokosten € 183.135,53

Die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung war nun bestrebt, den Lehr-, Schau- und Demonstrationsstall zur Schweinehaltung in Form einer Kooperation zwischen dem Land NÖ und den Vereinen „Land-Impulse“ sowie „Qualifizierungszentrum Mostviertel“ auszugliedern, wobei an Stelle der für den Bau des Schweinestalles vom Landtag von NÖ beschlossenen € 523.244,41 ein Investitionsbeitrag für die beiden Vereine in Höhe von € 450.571,57 bereitzustellen war (siehe Punkt 5 Bewilligte Projektkosten – Finanzierung).

7.1.6 Fünfte Baubeiratssitzung am 20. Februar 2001

In der fünften Baubeiratssitzung am 20. Februar 2001 wird festgehalten, dass sich die zu dieser Zeit aktuellen Errichtungskosten des Gesamtprojektes in Höhe von € 4.389.439,18 wegen des aus dem Gesamtprojekt ausgegliederten Schweinestalles um € 450.571,57 auf € 3.938.867,61 reduzieren.

Diese Berechnung ist nach Ansicht des LRH falsch, weil das Land NÖ auf Grund der Ausgliederung des Stalles an Stelle des ursprünglich bereit zu stellenden Betrages in Höhe von € 523.244,41 tatsächlich nur mehr € 450.571,57 für die Stallerrichtung be

zahlen muss. Zudem ist aus der kontinuierlichen Kostenverfolgung ersichtlich, dass den Kostenermittlungen für das Gesamtprojekt ursprünglich Schweinestallerrichtungskosten in Höhe von € 523.244,41 zu Grunde lagen.

Demnach hätten von den geschätzten Gesamterrichtungskosten in Höhe von	€ 4.389.439,18
die geschätzten Schweinestallerrichtungskosten in Höhe von	€ <u>523.244,41</u>
abgezogen werden müssen, um den für das übrige Schulbauprojekt korrekt zur Verfügung stehenden Betrag zu bekommen	€ <u>3.866.194,78.</u>

Eine Gegenüberstellung dieser zwei Berechnungsarten zeigt, dass dadurch ein nicht belegter Kostenbedarf (stille Reserve) in Höhe von € 72.672,83 entstand:

Berechnung durch Abteilung Landeshochbau	€ 3.938.867,61
Berechnung durch LRH	€ <u>3.866.194,78</u>
Differenz	€ <u>72.672,83</u>

(In Punkt 5 Bewilligte Projektkosten – Finanzierung wurde auf diesen Umstand bereits eingegangen.)

Wegen des chronologischen Aufbaues und der „Klarheit wegen“ wird jedoch vom LRH im ggstl. Bericht weiterhin von den falsch berechneten € 3.938.867,61 ausgegangen bzw. darauf Bezug genommen.

7.1.7 Sechste Baubeiratssitzung am 31. Mai 2001

Der sechsten Baubeiratssitzung am 31. Mai 2001 lag eine Mehrkostenaufstellung der Abteilung Landeshochbau für die Sanierung Schulgebäude Südtrakt, Landtechnikhalle sowie den zusätzlichen Ausbau des Labors und der Kellerwirtschaft zu Grunde.

Geplant waren folgende Maßnahmen:

- Erneuerung der Heizung sowie der Sanitärleitungen (Kalt- und Warmwasser) wegen des sehr schlechten Zustandes, Erneuerung der Elektroleitungen im Zuge der Anbindung an den Neubau, Neuanschluss der EDV- und Telefonanlage.
- Verlegung des Haupteinganges, Erneuerung der alten Fenster auf der Westseite.
- Erneuerung der Fußbodenbeläge und alten Holztürblätter, Sanierung des Außenputzes (Struktur- und Farbanpassung) der Südfassade und der alten Teile der Ost- und Westfassade, diverse Maler- und Anstreicherarbeiten im Innenbereich.
- In der Planung für die Errichtung des Nordtraktes wurden aus Kostengründen nur die sparsamsten Außenanlagen vorgesehen (Umfahrungsstraße). Geplant wurden nun die Errichtung von Parkplätzen sowie gestalterische Maßnahmen.

Die dafür anfallenden Schätzkosten betragen:

Mehrkosten für Südtrakt, Landtechnikhalle und Labor – Kellerwirtschaft		
Projektsgegenstand	€	€
Sanitärarbeiten	4.360,37	
Heizung	35.609,69	
Elektroarbeiten	32.121,39	
Baumeisterarbeiten	50.870,98	
Bautischlerarbeiten	16.060,70	
Türblätter	3.997,00	
Zwischendecken	11.627,65	
Maler- und Anstreicherarbeiten	18.894,94	
Fliesenlegerarbeiten	5.087,10	
Bodenbelegsarbeiten	14.534,57	
Fassade	19.621,67	
EDV-Anlage	12.063,69	
Außenanlagen sowie Parkplätze	63.952,09	
Summe Sanierung Südtrakt		288.801,84
Mehrkosten der Landtechnikhalle (Bohrpfahlfundierung wegen des schlecht tragfähigen Untergrundes)		21.801,85
Zusätzliche Kosten Labor und Kellereiwirtschaft (Nordtrakt)		
<u>Baulicher Teil:</u>		
Sanitärinstallation (Kalt- und Warmwasser, sowie zus. Boiler)	8.720,74	
Elektroarbeiten (inkl. eigene Zählung)	12.354,38	
Fliesenlegerarbeiten	42.586,28	
Baumeisterarbeiten	3.633,64	
<u>Einrichtungen:</u>		
Laboreinrichtung (Kästen, Regale)	17.441,48	
Geräte (Alko-Quick, PH-Meter)	10.174,20	
Div. Reagenzgläser	726,73	
Hubwagen	18.168,21	
Versch. Edelstahltanks	21.801,85	
Schnapsbehälter	1.453,46	
Gitterboxen	2.906,91	
Summe Labor und Kellerwirtschaft		139.967,88
Summe zusätzlicher baulicher Maßnahmen inkl. Labor- und Kellerwirtschaftseinrichtungen		450.571,57

Dabei zeigt sich, dass der zusätzliche Bedarf an Mitteln just gleich hoch ausfiel wie jener Betrag, der durch die Auslagerung des Schweinestalls „eingespart“ wurde.

Um eventuellen Missverständnissen vorzubeugen, hat die Abteilung Finanzen deshalb in ihrem Schreiben vom 19. Juni 2001 zum Protokoll über die sechste Baubeiratssitzung darauf hingewiesen, dass das vom Landtag von NÖ genehmigte Bauvorhaben Landwirtschaftliche Fachschule Gießhübl mit Gesamtinvestitionskosten von € 4.389.439,18 im vollen Umfang realisiert wird. Die Finanzierung dieser € 4.389.439,18 erfolgt jedoch auf zwei verschiedene Arten. Nämlich: Einerseits durch ein Leasingmodell für einen Großteil der Baumaßnahmen mit Kosten von € 3.938.867,61 und andererseits durch einen Direktzuschuss von € 450.571,57 für den Schweinestall. Ursprünglich war ja geplant, das Gesamtprojekt von €4.389.439,18 mittels Leasing zu finanzieren. Durch die spätere Herausnahme des Schweinestalls aus dem Leasingprojekt, ergibt sich lediglich eine Reduzierung der Basis für die Leasingfinanzierung auf € 3.938.867,61. Die Gesamtinvestitionskosten betragen jedoch nach wie vor € 4.389.439,18. Es handelt sich daher um keine Einsparung von € 450.571,57.

Darüber hinaus merkte die Abteilung Finanzen an, dass kein finanzieller Spielraum für zusätzliche Wünsche bestünde.

Dessen ungeachtet wurde in der sechsten Baubeiratssitzung nach eingehender Beratung festgestellt, dass hinsichtlich des von der Abteilung Landeshochbau aufgestellten

zusätzlichen Bedarfes von	€	450.571,57
die Mehrkosten für die Landtechnikhalle von	€	21.801,85
in den Gesamterrichtungskosten bereits beinhaltet sind und		
durch „Einsparung bzw. Abstrichen“ in Höhe von	€	<u>65.405,55</u>
für die vorangeführten zusätzlichen Leistungen das Auslangen mit	€	<u><u>363.364,17</u></u>
gefunden werden muss.		

Auf Grund dessen gliederten sich die vom Baubeirat empfohlenen Maßnahmen nun wie folgt auf:

Mehrkosten für Südtrakt und Labor – Kellerwirtschaft		
Projektsgegenstand	€	€
Baumaßnahmen Südtrakt		
Sanitärarbeiten	4.360,37	
Heizung	35.609,69	
Elektroarbeiten	32.121,39	
Baumeisterarbeiten	50.870,98	
Bautischlerarbeiten	16.060,70	
Türblätter	3.997,00	
Zwischendecken	11.627,65	
Maler- und Anstreicherarbeiten	18.894,94	
Fliesenlegerarbeiten	5.087,10	
Bodenbelagsarbeiten	14.534,57	
Fassade	19.621,67	
EDV-Anlage	12.063,69	
Außenanlagen sowie Parkplätze	63.952,09	
Unvorhergesehenes	1.889,49	
Summe Sanierung Südtrakt		290.691,33
Baumaßnahmen Labor- und Kellereiwirtschaft		
Sanitärarbeiten	5.813,83	
Elektroarbeiten	5.087,10	
Fliesenlegerarbeiten	36.336,42	
Baumeisterarbeiten	3.633,64	
Laboreinrichtung	17.441,48	
Schnapsbehälter	1.453,46	
Gitterboxen	2.906,91	
Summe Labor- und Kellereiwirtschaft		72.672,84
Gesamt		363.364,17

Auf Grund der bereits unter Punkt 7.1.6 Fünfte Baubeiratssitzung am 20. Februar 2001 dargestellten Errichtungskosten in Höhe von € 3.938.867,61 und dem nun zusätzlich festgestellten Bedarf in Höhe von € 363.364,17 erhöhten sich die geschätzten neuen Errichtungskosten somit auf € 4.302.231,70.

Der Landtag von NÖ hat somit am 21. März 2002 Errichtungskosten für die Schule und den Schweinestall in Höhe von € 4.752.803,30 beschlossen, wobei hiervon € 4.302.231,70 im Rahmen eines Leasingauftrages abgewickelt werden.

Das Gesamtprojekt war bei Prüfungsende (Oktober 2003) noch nicht rechnermäßig abgeschlossen.

Der LRH stellt fest, dass die zu der sechsten Baubeiratssitzung von der Abteilung Landeshochbau aufgelisteten Leistungen mit einer Kostenhöhe von € 363.364,17 zum überwiegenden Teil nicht auf unvorhersehbaren Baumaßnahmen, sondern vielmehr auf mangelnde Bau- bzw. Bedarfserhebungen zurückzuführen sind.

Die von der Abteilung Landeshochbau geschätzten Errichtungskosten aus der ersten Baubeiratssitzung vom 29. Jänner 1998

in Höhe von	€ 3.558.061,96
-------------	----------------

erhöhten sich bis zur sechsten Baubeiratssitzung

am 31. Mai 2001 um	€ 1.194.741,34
--------------------	----------------

auf	<u>€ 4.752.803,30</u>
-----	-----------------------

Im Besonderen bezieht sich die Kritik auf die bauliche bzw. kostenmäßige Entwicklung bei:

- Schweinestall
- Einstellhalle
- Aula
- Baumaßnahmen Südtrakt
- Baumaßnahmen Labor- und Kellerwirtschaft

Wenn auch die Bauleistungen für einen Zu- und Umbau schwerer zu erfassen sind als für einen Neubau, so ist der LRH dennoch der Ansicht, dass die bauliche bzw. kostenmäßige Entwicklung der vorgenannten Leistungen nicht auf diverse Unvorhersehbarkeiten, sondern überwiegend auf ungenaue Erhebungen zurückzuführen sind.

Ergebnis 3

Die Vorerhebungen in der Planungsphase waren mangelhaft. Der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung wird daher empfohlen, in Hinkunft unter Einbindung der Abteilungen Landeshochbau und Haustechnik die diesbezüglichen Erhebungen sorgfältiger durchzuführen und in der Durchführungsphase verstärkt auf die Einhaltung des genehmigten Raum- und Funktionsprogramms zu achten.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Teilweise gab es diverse Unvorhersehbarkeiten (z.B. im Küchenbereich).

Die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung wird in Zukunft trachten, unter Einbeziehung der Abteilung Landeshochbau die Erhebungen sorgfältiger durchzuführen und verstärkt auf die Einhaltung des Raum- und Funktionsprogramms zu achten.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.1.8 Eigenleistungen

In der ersten Baubeiratssitzung vom 29. Jänner 1998 vorgelegten Grobkostenschätzung (€ 3.558.061,96) der Abteilung Landeshochbau wurde von dieser ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Kostenvorgaben ohne USt und ohne Einrichtung (diese würden vom vorhandenen Bestand der Landwirtschaftlichen Fachschulen Gießhübl und Haag bereitgestellt werden) sowie unter Mithilfe bei der Sanierung Lehrwerkstätten und Wirtschaftshof mit hauseigenem Personal berechnet wurden.

Darüber hinaus wurde in einer der Unterlagen („Allgemeine Darstellung des Vorhabens“) des Genehmigungsantrags an den Landtag von NÖ aufmerksam gemacht, dass die geschätzte Realisierungszeit des Projektes (Abbruch, Planung, Ausführung und Abrechnung) unter Berücksichtigung von erforderlichen Eigenleistungen ca. 3 ½ Jahre betragen wird.

Zu guter Letzt hat die Abteilung Landeshochbau bei den von ihr verfassten schriftlichen Kostenentwicklungen für die Baubeiratssitzungen fortwährend in Erinnerung gerufen, dass die Gesamtkosten unter Berücksichtigung von Eigenleistungen durch die Schule erstellt wurden.

7.1.8.1 Undefinierte Eigenleistungen

7.1.8.1.1 Unbestimmtes Einsatzgebiet

Hierbei ist bemerkenswert, dass von der Abteilung Landeshochbau nur die Lehrwerkstätten und der Wirtschaftshof genannt wurde. Tatsache ist, dass auch an anderen Objekten Eigenleistungen erbracht wurden.

7.1.8.1.2 Unbestimmte Art der Tätigkeit

Aus den Unterlagen der Abteilung Landeshochbau geht nicht hervor, für welche Art der Arbeit das hauseigene Personal heranzuziehen war.

7.1.8.1.3 Fehlende Kostenberechnung

Da der Umfang des Arbeitseinsatzes nicht definiert wurde bzw. nirgends aufscheint, ist die Feststellung der Abteilung Landeshochbau, wonach die Errichtungskosten unter Mithilfe mit hauseigenem Personal berechnet worden sind, nicht nachvollziehbar.

Der LRH ist der Ansicht, dass im ggstl. Fall zumindest jene Kosten zu erfassen gewesen wären, bei denen die Absicht bestand, sie durch Eigenleistungen einzusparen.

7.1.8.1.4 Erweiterung des Kreises an Arbeitskräften

Wenn auch anfänglich nur vom Einsatz des hauseigenen Personals ausgegangen wurde, zeigt sich jedoch in Folge an Hand der nachangeführten Aufstellung, dass darüber hinaus auch Lehrer und Schüler bei der Realisierung des Zu- und Umbaues der Schule eingesetzt wurden.

7.1.8.1.5 Mangelhafte Dokumentation über die erbrachten Eigenleistungen

Zum Zeitpunkt der ggstl. Prüfung gab es keine Unterlagen über die erbrachten Eigenleistungen, da sie nach Auskunft der Schuldirektion nicht vorgesehen waren.

7.1.8.2 Ausgeführte Eigenleistungen

Über Ersuchen des LRH hat die Schuldirektion aus „Erinnerungen“ nachfolgende Eigenleistungen aufgelistet:

- Abnehmen der Dacheindeckung (BRAMAC) vom Altbau nordseitig mit Bediensteinen. Deponie und Herrichten für Wiederverwendung – PU*
- Aufstellen von Staubwänden während der Umbauphase in allen Stockwerken – PU
- Standortverlegung der Kühlzelle für provisorischen Küchenbetrieb – PU
- Umbauarbeiten für provisorischen Küchenbetrieb und Vorratshaltung – teilweise PU
- Abbrucharbeiten und Abschlagen des alten Putzes – PU
- Demontage der Wasser- und Kanableitungen im Altbau – PU
- Zumauern von Türöffnungen, Aufstellen von Zwischenwänden und Setzen von Türzargen – PU
- Stemmarbeiten für Wasser, Heizung, Kanableitungen im Altbau – PU
- Verputzarbeiten – PU
- Ergänzen von Estrichen – PU
- Montage des Geländers am Parkplatz nordseitig – PU
- Ergänzungsarbeiten zur übersiedelten Einrichtung von FS-Haag sowie Aufstellen und Montage der Einrichtung – PU

Internataufstockung:

- Abnehmen der Waschbetonplatten und Wärmeisolierung vom Flachdach Internat
- Abnehmen der Betonträger für Pergola – Konstruktion
- Montieren des Lattenrostes für Rigipsmontage Decke und Wand – PU
- Wärmedämmung – PU
- Rigipsplatten Montage mit Spachtelung – PU
- Verlegen des Blindbodens – PU

Projekt Müllhaus:

Wurde unter Mithilfe von Lehrern und Mitarbeitern im Wesentlichen im PU mit den Schülern vorbereitet und ausgeführt.

Rundholzhalle:

- Mitarbeit beim Aufstellen der Holzkonstruktion – Kursteilnehmer
- Montage der Sturzschalung – Kursteilnehmer
- Innen- und Außenputz, Wärmedämmung und Estriche – PU

*
PU – praktischer Unterricht

Tischlerei:

- Aufstellen der Zwischenwände – PU
- Mithilfe bei Zimmermannsarbeiten
- Wärmedämmung und Montage der Rigipsplatten – PU
- Herstellung der Estriche einschließlich Dachboden – PU
- Versetzen der Fensterbänke innen – PU
- Verlegen des Fußbodens – PU
- Montieren der Sturzschalung – Giebel Ostseite
- Herstellung und Montage des Stiegegeländers – PU

Außenbereich:

- Herstellung und Montage des Geländers auf Mauern
- Projekt Vorgartengestaltung Schule – PU
Vorbereitung und Anbau von Rasenflächen
Setzen von Bäumen und Ziersträuchern

Die vorerwähnten Angaben geben zumindest einen Überblick über den Einsatzort, über die Art der Tätigkeit und über die ausführenden Personen; den echten Leistungsumfang bzw. –aufwand vermitteln sie jedoch nicht.

[Seitens des Lehrkörpers wurde darauf Wert gelegt, darauf hinzuweisen, dass die einmalige Gelegenheit eines projektorientierten Unterrichtes beim Schulzu- und Umbau (Baukunde, Holzverarbeitung und Landtechnik) gerne genutzt und auch von den Schülern positiv angenommen wurde.]

7.1.8.2.1 Fehlende Zeiterfassung über die erbrachten Eigenleistungen (Kostenrechnung)

Da keine Zeiterfassung über die zum Einsatz gekommenen Hausarbeiter, Lehrkräfte und Schüler vorliegt, kann auch keine Kostenrechnung hinsichtlich der erbrachten Eigenleistungen erstellt werden, die Aufschluss über die Zweckmäßigkeit dieser Maßnahmen geben könnte.

7.1.8.3 Eigenleistungen als Bauzeitproblem

Wie bereits angeführt, sollte die geschätzte Realisierungszeit des Projektes (Abbruch, Planung, Ausführung und Abrechnung) unter Berücksichtigung von erforderlichen Eigenleistungen ca. 3 ½ Jahre betragen. Diese Feststellung ist insofern bemerkenswert, zumal auf Grund der unter Punkt 7.1.8.1 Undefinierte Eigenleistungen auftretenden Probleme die Fertigstellung des Projektes letztlich von der Schule abhängt.

Faktum ist, dass die Schule diese enormen Eigenleistungen zeitlich nicht bewältigen konnte und dass das Projekt, welches im Jahr 2001 endabgerechnet hätte sein sollen, nun um zwei Jahre verspätet fertig gestellt wird.

In diesem Zusammenhang stellt sich zwangsweise die Frage, wieso das hauseigene Personal neben seinen sonstigen Tätigkeiten für derartige umfangreiche Arbeiten herangezogen werden konnte.

Ergebnis 4

In Hinkunft soll bei ähnlichen Bauvorhaben von derart enormen Eigenleistungen Abstand genommen werden, da sonst der Umkehrschluss der Nichtauslastung des hauseigenen Personals nahe liegt. Sollten dennoch Eigenleistungen anfallen bzw. ausgeführt werden, sind sie genau zu definieren, kostenmäßig zu erfassen und im Zuge der Ausführung ausreichend zu dokumentieren.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Ein Großteil der Eigenleistungen erfolgte durch Schüler im Rahmen von Schülerprojekten im praktischen Unterricht und stellt eine wichtige pädagogische Ausbildungskomponente für die Schüler dar.

Die Erbringung von Eigenleistungen durch das hauseigene Personal war zur Einhaltung des Gesamtkostenrahmens notwendig. Die Erbringung von Eigenleistungen bedeutet aber nicht, dass die dabei eingesetzten Mitarbeiter ansonsten nicht ausgelastet sind, da nicht ganz dringende Arbeiten kurzfristig zurückgestellt werden konnten. In Hinkunft wird darauf geachtet werden, dass das hauseigene Personal nicht zu umfangreichen Eigenleistungen herangezogen und die Baufertigstellung durch Eigenleistungen nicht verzögert wird. Die Eigenleistungen werden in Zukunft genauer definiert und im Zuge der Ausführung ausreichend dokumentiert werden.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.1.8.4 Eigenleistungen als Kompensation für fehlende Einrichtungsgegenstände

Wie bereits erwähnt, hat die Abteilung Landeshochbau in ihrer Kostendarstellung (Unterlagen zur ersten Baubeiratssitzung) ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Kostangaben ohne Einrichtung berechnet wurden, zumal diese vom vorhandenen Bestand der Landwirtschaftlichen Fachschulen Gießhübl und Haag beigestellt werden sollte.

Die ggstl. Überprüfung zeigt jedoch, dass bei der Einrichtung mit diesem Bestand nicht das Auslangen gefunden werden konnte und sehr wohl zusätzliche Einrichtungskosten anfielen.

Nach Ansicht der Abteilung Landeshochbau waren die Einrichtungskosten für die Küche ohnehin im Kapitel „Sanierung Schulgebäude Nordtrakt (Teilabbruch, Zubau und Aufstockung), Küche, Keller, Lehrer- und Klassenräume“ mit einem Betrag in Höhe von € 3.212.139,27 enthalten. (Siehe Punkt 7.1.2 Erste Baubeiratssitzung am 29. Jänner 1998 und Punkt 7.1.3 Zweite Baubeiratssitzung am 2. September 1998)

Darüber hinaus wurden laut Punkt 7.1.7 Sechste Baubeiratssitzung am 31. Mai 2001 Einrichtungskosten für Labor- und Kellerwirtschaft in Höhe von € 72.672,84 beantragt.

Zudem wurde von der Schulleitung die falsche Ansicht vertreten, dass die durch Eigenleistungen gesparten Mittel zum Teil für den Ankauf von Einrichtungsgegenständen zur Verfügung stünden.

Der LRH bemängelt, dass die Abteilung Landeshochbau ihre Kostengliederungen nicht von Beginn an gemäß ÖNORM B 1801-1 mit der zu Gebote stehenden Transparenz erstellte, sondern diese erst ab der dritten Baubeiratssitzung (siehe Punkt 7.1.4) angewandt hat. Darüber hinaus wurden Begriffe, wie Gesamtkosten, Errichtungskosten, Gesamterrichtungskosten bzw. Gesamtinvestitionskosten nicht korrekt verwendet.

Außerdem wird in Erinnerung gebracht, dass – unter Einhaltung der genehmigten Kosten – primär auf die Erfüllung des genehmigten Raum- und Funktionsprogramms zu achten ist.

Ergebnis 5

Mit dem Ziel einer verbesserten Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Vergleichbarkeit von Kostenschätzungen, Kostenberechnungen oder Kostenvoranschlägen sind in Anlehnung an die ÖNORM B 1801-1 unter anderem die Grundkosten, Aufschließung, Einrichtung, Außenanlagen, Honorare, Nebenkosten und Reserven in Hinkunft getrennt darzustellen und korrekte Begriffe bzw. Bezeichnungen anzuwenden.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die Erstellung der Gesamtherstellungskosten erfolgte aus Erfahrungswerten nach dem umbauten Raum und wurden als Schätzkosten ohne Erwerbskosten der Liegenschaft und ohne Umsatzsteuer bekannt gegeben.

Nunmehr erfolgt die Kostenaufstellung nach ÖNORM B 1801-1 und werden korrekte Begriffe angewandt.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis 6

Der LRH erwartet, dass künftig nicht nur den genehmigten Kosten, sondern gleichermaßen auch den genehmigten Raum- und Funktionsprogrammen Rechnung getragen wird und „Einsparungen“ nicht automatisch als zur Verfügung stehende Reserven angesehen werden.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

In Hinkunft wird nicht nur den genehmigten Kosten, sondern auch dem genehmigten Raum- und Funktionsprogramm vermehrt Augenmerk geschenkt werden.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8 Behördenverfahren

- Bewilligung der Stadtgemeinde Amstetten vom 9. Juni 1997
Zl. 131/01/283/1997-N, für die Errichtung eines Zubaus zur Reparaturhalle.
(Dieser Zubau wurde für die Unterbringung der Tischlerei- und Forstwirtschaftlerwerkstätten geschaffen).
- Bewilligung der Stadtgemeinde Amstetten vom 17. Juni 1999, Zl. 131/01/127/1999, für die Durchführung eines Teilabbruches sowie von Zu- und Abänderungsarbeiten beim Mostviertler Bildungshof Gießhübl.
- Bewilligung der Stadtgemeinde Amstetten vom 30. Juni 2000, Zl. 131/01/201/2000, für die Errichtung von Lüftungsanlagen beim Zubau Nordtrakt und beim Neubau der Betriebsküche.
- Bewilligung der Stadtgemeinde Amstetten vom 24. Juli 2000, Zl. 131/01/233/2000, für die Änderungsarbeiten beim Mostviertler Bildungshof.
Diese Bewilligung betraf die Änderungsarbeiten zum Bescheid Zl. 131/01/127/1999, in dem auch die Bewilligung für die Sanierung und Aufstockung des westseitigen Küchentraktes enthalten war. Auf Grund der Änderung wurde dieser Gebäudeteil nun abgebrochen und neu errichtet, wobei die Raumaufteilung des Küchenbereiches im Erdgeschoß in abgeänderter Form vorgenommen wurde. Die Raumaufteilung im ersten Obergeschoß sowie im zweiten Obergeschoß änderte sich ebenfalls und die Dachkonstruktion wurde dem Bestand angepasst.
- Bewilligung der Stadtgemeinde Amstetten vom 12. Juli 2001, Zl. 131/01/204/2001, für die Zubauarbeiten (Teilaufstockung-Dachgeschoß, Internatsgebäude).
- Bewilligung der Stadtgemeinde Amstetten vom 31. Juli 2001, Zl. 131/01/421/2000, für den Einbau von Kühlanlagen beim Mostviertler Bildungshof Gießhübl.
- Bewilligung der Stadtgemeinde Amstetten vom 20. Juni 2002, Zl. 131/01/098/2002, für die Durchführung von Abänderungsarbeiten (Schulgebäude der Landwirtschaftlichen Fachschule Gießhübl – Südtrakt Erdgeschoß/Eingangsbereich).
- Bewilligung der Stadtgemeinde Amstetten vom 4. Juli 2002, Zl. 131/01/137/2002, für den Abbruch der Waage und des Versuchsraumes sowie Neuerrichtung einer Einstellhalle mit Nebenräumen zum Mostviertler Bildungshof Gießhübl.
- Bewilligung der Stadtgemeinde Amstetten vom 13. Juni 2003, Zl. 131/01/433/2002, für die Errichtung einer Be- und Entlüftungsanlage und einer Späneabsaugung in der Reparaturhalle bei der Landwirtschaftlichen Fachschule Gießhübl.

Der Klarheit wegen wird dazu seitens des LRH angemerkt, dass es sich bei der Reparaturhalle um den Zubau zur Reparaturhalle handelt, in dem die Tischlerei- und Forstwirtschaftswerkstätte untergebracht wurde.

Laut telefonischer Auskunft der Stadtgemeinde Amstetten bzw. gesendetem E-Mail vom 7. Oktober 2003 sind noch nicht alle Auflagen bzw. Bedingungen aller Baubewilligungsbescheide erfüllt und ist der Bauakt seitens des Bauamtes deshalb nicht abgeschlossen.

Dabei handelt es sich um:

- Fehlende Fertigstellungsmeldung über die Lüftungsanlagen beim Zubau Nordtrakt und beim Neubau der Betriebsküche.
- Fehlende Baubeginnmeldung über den Einbau von Kühlanlagen im Kühlbereich, die spätestens am 22. August 2003 erfolgen hätte sollen und die diesbezüglich fehlende Fertigstellungsmeldung.
- Fehlende Baubeginn- und Fertigstellungsmeldungen über die Errichtung einer Be- und Entlüftungsanlage und einer Späneabsaugung in der Reparaturhalle und die fehlende Bekanntgabe des Bauführers.

Ergebnis 7

Die fehlenden Unterlagen sind der Behörde rasch nachzureichen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die fehlenden Unterlagen wurden bereits der Behörde nachgereicht.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus wurde, wie bereits unter Punkt 5 Bewilligte Projektkosten – Finanzierung angemerkt, im Zuge der Akteneinsichtnahme beim Stadtamt der Stadtgemeinde Amstetten seitens des LRH ersichtlich, dass zeitlich parallel zum ggstl. geprüften Bauvorhaben noch zwei Bauprojekte von der Schule eingereicht bzw. errichtet wurden:

- Bewilligung der Stadtgemeinde Amstetten vom 20. April 1999, Zl. 131/01/87/1999, für die Errichtung eines Zubaus beim Turnsaal.
- Bewilligung der Stadtgemeinde Amstetten vom 6. Juli 1999, Zl. 131/01/220/1999, für die Errichtung eines Holzlagerschuppens.

Die Fertigstellungsanzeigen erfolgten beide am 9. Juli 2003.

9 Planung

Wie bereits unter Punkt 7 Raum- und Funktionsprogramm erwähnt, lag der Planung ein von der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung und der Direktion erstelltes Raum- und Funktionsprogramm zu Grunde, welches jedoch erst im Zuge der Baurealisierung optimiert wurde.

Darüber hinaus wurden die von der Abteilung Landeshochbau als notwendig befundenen Sanierungsmaßnahmen am bestehen gebliebenen Schultrakt derartig erweitert bzw. ergänzt, dass deren Ausmaß zeigt, dass die Erhebungen der Bausubstanz des Altbaues nicht mit der nötigen Sorgfalt durchgeführt wurden.

Die von der Abteilung Landeshochbau selbst durchgeführte Planung ist hingegen hervorragend gelungen.

Der Zu- und Umbau entspricht funktionell. Die Objekte (Schule, Internat und Werkstätten) behielten auch nach dem Zu- und Umbau ihren Ensemblecharakter.

10 Bauzeit

Die Grundsatzentscheidung des Landtages von NÖ (Landtagsbeschluss vom 28. Jänner 1999) basierte auf einem von der Abteilung Landeshochbau erstellten Zeitplan:

Bauzeit	
Zeit	Arbeiten
1998	Projektvorbereitung Einreichplanungen mit baubehördlichen Genehmigungsverfahren
Frühjahr 1999	Projektrealisierung Beginn beim Nordtrakt, Wirtschaftshof (Schweinestallungen) Adaptierung Internat
2000	Ausbauarbeiten Einrichtung und Fertigstellungsarbeiten Nordtrakt, Teilfertigstellung Schweinestallungen Baubeginn Lehrwerkstätten
2001	Restfertigstellung Schweinestallungen Baubeginn Wirtschaftshof (Einstellhalle) sowie Fertigstellung, Fertigstellung Lehrwerkstätten, Auflösung provisorischer Maßnahmen und Endabrechnung

Darauf aufbauend hat die Abteilung Landeshochbau einen generellen Bauterminplan (gezeichnet im März 1999) erstellt und die darin angeführten Eckdaten bzw. Termine den zum Großteil pönanisierten Ausschreibungen zu Grunde gelegt.

Dieser Bauterminplan wurde am 11. November 1999 wegen des unvorhersehbaren Küchenabbruches (Neubau) geändert; wobei die Endfertigstellung des gesamten Projektes nach wie vor im Jahre 2001 hätte erfolgen sollen.

Auf Grund der unter Punkt 7 Raum- und Funktionsprogramm beschriebenen massiven zusätzlichen Leistungen mussten die Bauzeiten der davon betroffenen Gewerke bzw. Firmen erneut korrigiert werden. Diese Berichtigungen über die Auftragserhöhung und Bauzeit erfolgten mittels zusätzlicher Auftragsschreiben.

Darüber hinaus erwies sich die Mithilfe der Schule am Projekt in Form von Eigenleistungen als problematisch, zumal sich die Baufertigstellung auf Grund nicht ausreichender Leistungsfähigkeit nochmals verzögerte.

Die Abteilung Landeshochbau hat in ihren Baubeiratsberichten mehrmals darauf hingewiesen, dass die von ihnen angegebenen Fertigstellungstermine von den Eigenleistungen der Schule abhängig wären:

„je nach Erbringung der Eigenleistungen durch die Schule.“

Dazu stellt der LRH fest, dass die Projektfertigstellung nicht von der Leistungsfähigkeit der Schule abhängig zu machen ist.

Faktum ist, dass der Bau am 9. August 1999 begonnen wurde und bei Prüfungsende (Oktober 2003) noch nicht endabgerechnet war, noch keine Gesamtübergabe von der Hypo-Leasing an die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung erfolgte und der Schlussbericht des Baubeirates anlässlich der Beendigung seiner Tätigkeit ausständig ist.

Zudem wird angemerkt, dass es auf Grund mangelnder Dokumentationen (es liegen nur Bautagesberichte über das Gewerk des Baumeisters und Besprechungsprotokolle über die Gewerke der Haustechnik vor) nicht möglich war, zu klären, ob alle Gewerke, insbesondere die pönalisierten Leistungen in den geplanten Zeitabschnitten bzw. vereinbarten Fristen abgewickelt wurden. Laut Aussage der örtlichen Bauaufsicht haben alle Firmen ihre vertraglich vereinbarten Bauzeiten eingehalten.

Die durch die Eigenleistungen der Schule entstandene Bauzeitverlängerung bewirkte keine Verteuerung der Leistungen, zumal die Valorisierungsberechnungen mit 1. Jänner 2002 abgeschlossen wurden.

Aus den diversen Bauunterlagen sind zumindest nachfolgende Eckdaten zu entnehmen:

Eckdaten		
Vorhaben/Projekt	Baubeginn	Anzeige der Fertigstellung
Teilabbruch und Abänderungsarbeiten	9. August 1999	13. Dezember 2002
Lüftungsanlagen beim Zubau Nordtrakt und beim Neubau der Betriebsküche	19. Juli 2000	noch nicht gemeldet
Zubau zur Reparaturhalle	25. Juni 2001	7. Oktober 2003
Teilaufstockung des Dachgeschoßes (Internatgebäude)	8. August 2001	13. Dezember 2002
Abänderungsarbeiten Schulgebäude Südtrakt Erdgeschoß/Eingangsbereich	26. Juli 2002	13. Dezember 2002
Abbruch der Waage und Versuchsraum, Neuerrichtung Einstellhalle mit Nebenräumen	19. August 2002	7. Oktober 2003
Einbau von Kühlanlagen	noch nicht gemeldet	noch nicht gemeldet
Errichtung einer Be- und Entlüftungsanlage und einer Späneabsaugung	noch nicht gemeldet	noch nicht gemeldet

Ergebnis 8

In Hinkunft ist die zeitliche Bauabwicklung eines Projektes ausreichend zu dokumentieren und dafür Sorge zu tragen, dass Bauvorhaben ohne Verzögerungen durch Eigenleistungen rasch abgewickelt werden.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

In Hinkunft wird die Bauabwicklung eines Projektes ausreichend dokumentiert und Sorge getragen werden, dass Bauvorhaben ohne Verzögerung durch Eigenleistungen rasch abgewickelt werden.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11 Kostendarstellung

Die definitive Endabrechnung des Projektes konnte von der Hypo-Leasing noch nicht vorgelegt werden, zumal über die Elektroinstallations- sowie über die Heizungs- und Sanitäranlagearbeiten noch keine geprüften Schlussrechnungssummen vorliegen.

Den valorisierten genehmigten

Netto-Errichtungskosten in Höhe von € 4.541.650,00

(Valorisierungszeitraum 1. Jänner 1998 bis 1. Jänner 2002)

stehen jene bis 15. Oktober 2003 an die Hypo-Leasing

freigegebenen Anweisungsbeträge in Höhe von € 4.446.950,85

sowie noch ungeprüften Leistungen von

Haustechnikgewerken in Höhe von € 95.687,04

gegenüber, was eine Kostenüberschreitung von € 987,89

ergeben würde.

Die Abteilung Landeshochbau versichert jedoch in ihrem Schreiben vom 14. Oktober 2003 an den LRH, dass laut ihrer Rücksprache mit der Abteilung Haustechnik bei einigen Schlussrechnungen noch mit gerechtfertigten Streichungen in Höhe von ca. € 1.800 zu rechnen ist.

Darüber hinaus wären auch noch die Skontoabzüge in Höhe von € 126.738,62 (Stand vom 15. Oktober 2003) zu berücksichtigen, weshalb die valorisiert genehmigten Kosten in Höhe von € 4.541.650,00 mit Sicherheit nicht überschritten werden.

Die vorläufige (halbjährliche) Mietvorschreibung in Höhe von € 73.719,46 wird zum Zeitpunkt der Gesamtübergabe des Projektes aufgestockt und nach Vorliegen der Endabrechnung definitiv festgelegt werden.

Ergebnis 9

Der LRH erwartet, dass die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung das ggstl. Bauvorhaben rasch abschließt.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Das gegenständliche Projekt wird rasch abgeschlossen werden.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12 Ausschreibung

Bei der Umsetzung des Bauvorhabens wurde das offene Verfahren, das nicht offene Verfahren und das Verhandlungsverfahren angewendet.

12.1 Offene Verfahren

Offene Verfahren			
Gewerk	Genehmigte Auftragssumme €	Nachträge €	Auftragssumme (inkl. Nachträge) €
Baumeisterarbeiten	1.557.571,71	567.708,44	2.125.280,15
Sanitäranlage	127.639,95	26.956,24	154.596,19
Heizungsanlage	165.505,65	61.329,14	226.834,79
Lüftungsanlage	114.453,14	26.146,62	140.599,76
Zwischendecken (Mineralfaser)	15.844,13	3.815,32	19.659,46
Zimmermannsarbeiten	53.406,65	17.112,95	70.519,60
Dachdecker- und Spenglerarbeiten	55.090,22	21.863,33	76.953,55
Fliesenlegerarbeiten	112.054,30	41.251,29	153.305,59
Bodenbelegsarbeiten	49.736,56	7.962,49	57.699,05
Maler- und Anstreicherarbeiten	111.741,02	35.580,62	147.321,65
Türblätter (Holz)	49.658,07	14.919,30	64.577,37
Lehrkücheneinrichtung (Holz)	53.793,01	0,00	53.793,01
Bautischlerarbeiten (Holzfenster und Außentüren)	80.900,13	27.700,78	108.600,90
E-Installationsanlage	152.107,72	81.562,28	233.670,01
Kücheneinrichtung	143.468,38	0,00	143.468,38

Folgaufträge im Anhangverfahren

Die ÖNORM A 2050, Ausgabe 1993, Punkt 1.4.2.4, besagt, dass ein Verhandlungsverfahren zulässig ist, wenn ein weiterer Auftrag über die gleiche Leistung an den ursprünglichen Auftragnehmer erfolgen soll, dieser keinen betragsmäßig höheren Preis als für die ursprüngliche Leistung verlangt und von einer Ausschreibung kein wirtschaftliches Ergebnis zu erwarten ist. Letztere Voraussetzung wird nur dann gegeben sein, wenn der Zeitraum zwischen den beiden Aufträgen verhältnismäßig gering ist.

Auf Grund zusätzlicher Nutzerwünsche wurde von der vorerwähnten Möglichkeit, Folgeaufträge im Anhangverfahren durchzuführen, mehrmals Gebrauch gemacht.

12.2 Nicht offene Verfahren

Nicht offene Verfahren			
Gewerk	Genehmigte Auftragssumme €	Summe der Nachträge €	Auftragssumme (inkl. Nachträge) €
Gewichtsschlosserarbeiten	44.738,41	0,00	44.738,41
Kühlanlage	54.284,29	0,00	54.284,29
Bautischlerarbeiten	20.961,10	0,00	20.961,10
Fliesenlegerarbeiten	31.641,46	0,00	31.641,46

12.3 Verhandlungsverfahren

Verhandlungsverfahren			
Gewerk	Genehmigte Auftragssumme €	Summe der Nachträge €	Auftragssumme (inkl. Nachträge) €
Statische u. konstruktive Bearbeitung	57.719,41	29.617,78	87.337,19
Bauarbeitenkoordinator	21.075,12	0,00	21.075,12
Elektroeinbaugeräte f. Lehrküche	8.216,90	0,00	8.216,90
Speisesaaldeckenunterkonstruktion	9.849,71	0,00	9.849,71
Brandschutzbeschichtung u. Brandabschottung	12.063,84	0,00	12.063,84
Trockenbauarbeiten (Speisesaal)	10.558,49	0,00	10.558,49
Fliesenlegerarbeiten (Internatsaufstockung)	2.751,68	0,00	2.751,68
Beschriftung	5.411,64	0,00	5.411,64
Reinigungsgeräte	3.649,63	0,00	3.649,63
Kunststeinarbeiten	3.946,14	0,00	3.946,14
Sperranlage	3.918,52	0,00	3.918,52
Malerarbeiten (Internatsaufstockung)	5.131,43	0,00	5.131,43
Deckenpaneele im Mostkeller	6.177,19	0,00	6.177,19
Feuerlöscher	2.348,55	0,00	2.348,55
Vorhänge	8.100,54	0,00	8.100,54
Türblätter	3.911,11	0,00	3.911,11
Mobile Trennwand	9.270,00	0,00	9.270,00
Zwischendecken	12.037,53	2.705,84	14.743,37

Verhandlungsverfahren			
Gewerk	Genehmigte Auftragssumme €	Summe der Nachträge €	Auftragssumme (inkl. Nachträge) €
Maler- und Anstreicherarbeiten	21.766,75	5.305,00	27.071,75
Bodenbelegarbeiten	15.508,02	0,00	15.508,02
Fußbodenbelag (Pavi-Block)	17.795,25	0,00	17.795,25
Sperranlage	737,82	0,00	737,82
Maler- und Anstreicherarbeiten	20.732,10	0,00	20.732,10
Laboreinrichtung	15.459,00	482,00	15.941,00
Rundholz und Schalungsbretter	7.442,00	0,00	7.442,00
Tischlerarbeiten-Holzhandlauf	7.932,00	0,00	7.932,00
Zimmermannsarbeiten (Statik u. Mithilfe beim Aufstellen)	2.920,00	0,00	2.920,00
Bauspenglerarbeiten	10.788,72	0,00	10.788,72
Fenster	2.940,00	0,00	2.940,00
Brückenwaage	15.260,00	0,00	15.260,00
E-Installationsarbeiten f. Einstellhalle	8.645,11	0,00	8.645,11
Baumeisterarbeiten Innen- u. Außenputzarbeiten	23.146,50	0,00	23.146,50
Beschriftung	5.142,14	0,00	5.142,14
Fassaden- und Beschriftungsarbeiten	10.306,00	0,00	10.306,00
Kaltbuffet für den Speisesaal	4.374,90	0,00	4.374,90
Brennerei-Anlage	9.548,00	0,00	9.548,00
Brandschutzpläne für Reparaturhalle-Lehrwerkstätten	6.460,00	0,00	6.460,00
Kreissäge, Fräs- u. Abrichtemaschine (Geräte für Tischlerei)	14.535,35	0,00	14.535,35
Bohr- u. Dickenhobelmaschine (Geräte f. Tischlerlehrwerkstätte)	6.397,50	0,00	6.397,50
Bandschleif- u. Kantenschleifmaschine (Geräte f. Tischlerlehrwerkstätte)	7.132,00	0,00	7.132,00
Spenglerarbeiten (Schneerechen für Einstellhalle)	1.296,00	0,00	1.296,00
Hobelbänke	8.160,00	0,00	8.160,00

Für die unter Punkt 12.2 Nicht offene Verfahren und Punkt 12.3 Verhandlungsverfahren angeführten bzw. ausgeschriebenen Leistungen traf zumeist keine der möglichen Ausnahmen gemäß ÖNORM A 2050 zu, die diese Vergabearten rechtfertigen würden.

Ergebnis 10

In Zukunft sind bei der Wahl der Vergabeverfahren die Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes 2002 einzuhalten.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Nunmehr werden bei der Wahl der Vergabeverfahren die Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes 2002 eingehalten werden.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12.4 Ausschreibung der Leasingfinanzierung

Die Leasingfinanzierung wurde gemäß ÖNORM A 2050 im offenen Verfahren EU-weit ausgeschrieben, wobei laut Ausschreibung die festgelegten Errichtungskosten € 4.171.420,68 betragen.

Die eingegangenen Angebote wurden von der Abteilung Finanzen geprüft, wobei aus diesem Verfahren die Hypo-Leasing als Bestbieter hervorging:

Rang	Bieter
1.	NÖ Hypo Leasing, Alternative 4
2.	Raiffeisen Leasing GesmbH, Alternative 2
3.	Immorent, Alternativangebot
4.	Bietergem. BA + CA, Alternativangebot
5.	NÖ Hypo Leasing, Alternative 1
6.	NÖ Hypo Leasing, Alternative 2
7.	Raiffeisen Leasing GesmbH, Hauptanbot
8.	NÖ Hypo Leasing, Hauptanbot
9.	Immorent, Hauptanbot
10.	Bietergem. BA + CA, Hauptanbot
11.	NÖ Hypo Leasing, Alternative 3, Var. Alternat. 1
12.	NÖ Hypo Leasing, Alternative 3, Var. Hauptanbot
-	Raiffeisen Leasing GesmbH, Alternative 1; ausgeschieden
-	Raiffeisen Leasing GesmbH, Alternative 1; wie Hauptanbot, jedoch Änderung im Leasingvertrag

Die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung hat deshalb mittels Auftragschreibens vom 18. August 1999, LF2-S-37/022-99, dem Bestbieter – der Hypo-Leasing – den Zuschlag erteilt.

Gemäß § 4 Abs 1 Z 19 der im Jahr 1999 gültigen Fassung der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung bedurfte die Vergabe von Lieferungen und Leistungen über 1 Mio S der kollegialen Beratung und Beschlussfassung durch die NÖ Landesregierung. Ein solcher Regierungsbeschluss wurde bei der gegenständlichen Vergabe nicht eingeholt.

Ergebnis 11

Bei künftigen Auftragsvergaben sind die Bestimmungen der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung einzuhalten.

Ergänzend dazu wird auf das Ergebnis 3 aus dem Bericht 1/2002 des LRH, Einkaufsorganisation NÖ Landeskrankenhäuser und NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheime, verwiesen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Es wird auf den Beschluss der NÖ Landesregierung vom 19. März 2002 zum Bericht 1/2002, Ergebnis 3, des NÖ Landesrechnungshofes über die Einkaufsorganisation der NÖ Landeskrankenhäuser und NÖ Landes Pensionisten- und Pflegeheime verwiesen. Eine diesbezügliche Änderung der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung ist derzeit nicht beabsichtigt.

Bei künftigen Auftragsvergaben werden die Bestimmungen der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung eingehalten werden.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus hätte laut Aktenvermerk der Abteilung Finanzen vom 11. Juli 2001, F1-BAU-10/022-01, auf Grund der unter Punkt 7 Raum- und Funktionsprogramm bereits beschriebenen Kostenerhöhungen der Leasingvertrag in geänderter Form Anfang September 2001 der NÖ Landesregierung zur Genehmigung vorgelegt werden sollen.

Tatsache ist, dass zum einem die Errichtungskosten im Rahmen der Leasingfinanzierung nicht auf den Betrag von € 4.302.231,70 aufgestockt wurden und zum anderen in den Ausschreibungsunterlagen eine Aufteilung der Kosten auf Immobilien und Mobilien unterlassen wurde und deshalb nur ein Immobilienvertrag vorlag.

[In den Ausschreibungsunterlagen wird die Mietdauer für Immobilien und Mobilien unterschieden (Immobilien 25 Jahre, Mobilien 9 Jahre), nicht hingegen das Finanzierungsvolumen.]

Laut Auskunft von Hypo-Leasing und der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung besteht jedoch Einigung darüber, dass nach Vorliegen aller Mobilienrechnungen, diese in

Form einer Forderungseinlösung abgewickelt werden, wobei auch die günstigen Konditionen des Immobilienleasings zum Tragen kommen.

Da das Auftragschreiben vom 18. August 1999 demnach nur einen Immobilienauftrag darstellt, bedurfte es auch keiner Auftragserrhöhung mehr, zumal man mit dem Betrag von € 4.171.420,68 für Immobilien das Auslangen findet.

Ergebnis 12

Bei künftigen Ausschreibungen ist auf die Aufteilung der Kosten auf Immobilien und Mobilien zu achten und sind dementsprechende Verträge abzuschließen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Bei künftigen Ausschreibungen wird auf die Aufteilung der Kosten auf Immobilien und Mobilien geachtet werden.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13 Verträge

Die NÖ Landesregierung hat auf Grund eines Antrages der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung in ihrer Sitzung am 25. November 1997 beschlossen, dass für die Vorbereitung, Projektierung und Realisierung des Zu- und Umbaus der Schule ein Baubeirat zu bestellen ist.

Die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen den Vertragspartnern Land NÖ und Hypo-Leasing ergeben sich aus dem Inhalt des Grundsatzübereinkommens, sowie u.a. aus der Geschäftsordnung für den Baubeirat.

Darüber hinaus hat auf Basis des Landtagsbeschlusses vom 28. Jänner 1999 die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung u.a. zwei Bauaufträge abgeschlossen, aus denen sich die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen den Vertragspartnern Land NÖ und der Hypo-Leasing bzw. der Firma Callidus Grundstücksvermietungs Gesellschaft mbH ergeben.

Die Verträge für das Grundsatzübereinkommen, für die Geschäftsordnung des Baubeirates und die beiden Baurechtsverträge wurden vom Land NÖ erst zwei Jahre nach Baubeginn unterzeichnet.

Ergebnis 13

In Hinkunft sind Grundsatzübereinkommen und Geschäftsordnungen für die Baubeiräte, wie alle Verträge des Landes NÖ, im Sinne der erforderlichen Rechtssicherheit zeitgerecht von allen Vertragspartnern zu fertigen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Bei Baurechtsverträgen (eigene Einlagezahl im Grundbuch erforderlich) sind vor Vertragserstellung bzw. Vertragsunterfertigung fast immer umfangreiche und

zeitaufwändige Verfahren erforderlich (Erstellung eines Teilungsplanes samt Einholung diverser behördlicher Teilungsgenehmigungen).

Ungeachtet dessen wird in Hinkunft getrachtet werden, Verträge zeitgerecht zu fertigen.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14 Baubeirat

14.1 Aufgabe des Baubeirates

Der Baubeirat hat die Aufgabe, das entscheidungsbefugte Organ (NÖ Landesregierung bzw. Mitglied der NÖ 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 sieben Baubeiratssitzungen stattgefunden:

1. Konstituierende Sitzung am 29. Jänner 1998
2. Baubeiratssitzung am 02. September 1998
3. Baubeiratssitzung am 22. Juni 1999
4. Baubeiratssitzung am 10. November 2000
5. Baubeiratssitzung am 20. Februar 2001
6. Baubeiratssitzung am 31. Mai 2001
7. Baubeiratssitzung am 20. November 2001

Der Zu- und Umbau der Schule wurde erst im September 2003 baulich abgeschlossen, weshalb auch noch kein Schlussbericht vorliegt.

Ergebnis 14

Nach der Realisierung des Zu- und Umbaus ist von der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung der Endbericht für den Landtag von NÖ voranzutreiben.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Der Endbericht an den Landtag von NÖ wird vorangetrieben.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15 Lagerung brandgefährlicher Güter

Die Dachbodenräume über dem Schultrakt werden als Möbellagererraum bzw. Lagerraum verwendet.

Das NÖ Feuerwehrgesetz (NÖ FG), LGBl 4400, besagt jedoch hinsichtlich der Lagerung brandgefährlicher Güter in Baulichkeiten unter § 11 Abs 2 u.a., dass auf Dachböden leicht entzündbare, zündschlagfähige oder schwer löschrbare Güter, insbesondere brennbare Flüssigkeiten, brennbare Abfälle ausgenommen Erntegüter, nicht gelagert werden dürfen.

Die Definition von leicht entzündbaren, zündschlagfähigen oder schwer löschrbaren Gütern sind analog in der Verordnung über Materialien zur Ausschmückung von Räumen für Veranstaltungen oder Festlichkeiten, LGBl 4400/8, unter § 2 Abs 1 Begriffsbestimmungen „leicht brennbar“ festgelegt.

Demzufolge ist ein Material „leicht brennbar“, das nach der Entzündung rasch weiterbrennt, auch wenn die Wärmezufuhr aufhört, wie zB Papier, Stroh, Holzwolle, Holz, Holzwerkstoffe sowie Vollpappe mit einer geringeren Dichte als 2 mm und Polystyrol-Hartschaum ohne Flammenschutzbehandlung.

Ergebnis 15

Alle nach dem NÖ Feuerwehrgesetz (NÖ FG), LGBl 4400, verbotenerweise im Dachbodenraum gelagerten Güter der Schule sind sofort zu entfernen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die entgegen dem NÖ Feuerwehrgesetz (NÖ FG), LGBl. 4400, im Dachbodenraum gelagerten Güter wurden entfernt.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

St. Pölten, im März 2004

Der Landesrechnungshofdirektor

Dr. Walter Schoiber