



**Landesrechnungshof**  
*Niederösterreich*

**Landtag von Niederösterreich**

Landtagsdirektion

Einl. : 28.04.2021

Ltg. - **1602/B-1/38-2021**

RH.-Ausschuss

**Errichtung des zweiten  
Verwaltungsgebäudes für das *Institute  
of Science and Technology – Austria*  
am Campus Klosterneuburg**  
*Bericht 4 | 2021*

**Impressum:**

Medieninhaber, Hersteller und Herausgeber:  
Landesrechnungshof Niederösterreich  
A-3109 St. Pölten, Wienerstraße 54

**Redaktion:**

Landesrechnungshof Niederösterreich

**Bildnachweis:**

Institute of Science and Technology Austria

Foto Deckblatt: Second Administration Building – nach Fertigstellung

© Institute of Science and Technology Austria

Foto Rückseite: Second Administration Building – in Bau

© Institute of Science and Technology Austria

**Druck:**

Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung LAD3, Amtsdruckerei

**Herausgegeben:**

St. Pölten, im April 2021



Europäisches Qualitätszertifikat

Der CAF (Common Assessment Framework) ist das für den öffentlichen Sektor entwickelte Qualitätsbewertungs- und Qualitätsmanagementsystem der Europäischen Union.



Im nebenstehenden QR-Code ist der Link zur Website des Landesrechnungshofs Niederösterreich eingebettet. Um die Adresse auszulesen, benötigen Sie ein Programm (App) für Ihr Mobiltelefon. Nachdem Sie es installiert haben, fotografieren Sie den Code. Das Programm übersetzt die URL und führt Sie auf unsere Website.



**Landesrechnungshof**  
*Niederösterreich*

**Errichtung des zweiten  
Verwaltungsgebäudes für das *Institute  
of Science and Technology – Austria*  
am Campus Klosterneuburg**

*Bericht 4 | 2021*



**Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes für das  
*Institute of Science and Technology – Austria*  
am Campus Klosterneuburg  
Inhaltsverzeichnis**

Zusammenfassung	I
1. Prüfungsgegenstand	1
2. Gebarungsumfang	3
3. Standort	5
4. Auszeichnungen und Evaluierungen	12
5. Zuständigkeiten	13
6. Rechtliche Grundlagen	20
7. Vertragsstruktur	31
8. Abwicklung	39
9. Raum- und Funktionsprogramm	52
10. Auftragsvergaben	55
11. Wahrnehmungen zur NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H.	72
12. Begriffe	78
13. Tabellenverzeichnis	81
14. Abbildungsverzeichnis	81



## **Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes für das *Institute of Science and Technology – Austria* am Campus Klosterneuburg Zusammenfassung**

Das Land NÖ verpflichtete sich in Vereinbarungen mit dem Bund, die Infrastruktur für das *Institute of Science and Technology – Austria* (IST-Austria) in Klosterneuburg zu errichten und zu erhalten. Dazu zählte auch das zweite Verwaltungsgebäude „*Second Administration Building*“ für 85 Beschäftigte, das um rund zehn Millionen Euro errichtet und nach zweijähriger Bauzeit am 13. Juli 2018 zur Nutzung übergeben wurde.

Der Bund sagte in den IST-Austria-Vereinbarungen zu, den Forschungsbetrieb des Instituts finanziell abzusichern.

### **Grundlagenforschung und Lehre auf höchstem Niveau**

Das im Jahr 2006 gegründete IST-Austria sollte Spitzenforschung in den Bereichen Biologie, Physik, Chemie, Mathematik sowie Informatik betreiben und bis zum Jahr 2026 auf 90 Forschungsgruppen und 1.000 Angestellte ausgebaut werden. Im Jahr 2019 verfügte das IST-Austria über 53 Forschungsgruppen und 777 Angestellte (751,98 Vollzeitäquivalente).

Das Land NÖ stellte das Areal für den IST-Austria Campus in Klosterneuburg sowie im Zeitraum 2007 bis 2026 maximal 479,50 Millionen Euro für Infrastruktur, Betrieb und Verkehrsanbindung nach Wien zur Verfügung. Davon entfielen 350,00 Millionen Euro auf Infrastruktur und Gebäude, 128,00 Millionen Euro auf Betrieb und Facility Management sowie 1,50 Millionen Euro auf die Verkehrsanbindung. Der Bund sicherte für den Forschungsbetrieb bis Ende 2026 insgesamt 1.278,00 Millionen Euro zu.

Im Zeitraum 2016 bis 2019 steuerte das Land NÖ im Durchschnitt 19,56 Millionen Euro jährlich bei.

Internationale Auszeichnungen und Evaluierungen sowie Leistungsberichte zeigten, dass das hochgesteckte Ziel – eine Exzellenz-Einrichtung für Grundlagenforschung zu errichten – erreicht werden konnte.

### **Finanzierung der Infrastruktur und des Verwaltungsgebäudes**

Das Land NÖ finanzierte die Infrastruktur für das IST-Austria, indem es die Liegenschaften für den Campus an die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. verkaufte und dieser die Errichtung, Sanierung und Instandhaltung der Infrastruktur übertrug. Eine diesbezügliche schriftliche Vereinbarung

fehlte. Mit den vom Land NÖ geleisteten Mietentgelten refinanzierte die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. die von ihr aufgetragenen Errichtungs- und Finanzierungskosten.

Trat die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. als Bauherr auf, beauftragte sie das Land NÖ mit der Abwicklung der einzelnen Bauvorhaben, weil ihr das dazu erforderliche Personal fehlte. In weiterer Folge vermietete die Gesellschaft die Objekte dem Land NÖ, das diese sodann über die FM-Plus Facility Management GmbH für Wissenschaft + Kultur in NOE (FM-Plus Facility Management GmbH) dem Forschungsbetrieb des IST-Austria überließ.

Auf diese Weise wurde auch das zweite Verwaltungsgebäude des IST-Austria errichtet und finanziert. Das Mietentgelt betrug 393.378,60 Euro im Jahr 2019 und deckte vier Prozent der Errichtungs- und Finanzierungskosten zum Zeitpunkt der Übergabe für eine 33,3-jährige Nutzungsdauer ab. Die jährliche Wertanpassung an den Verbraucherpreisindex widersprach dem Ziel, die Refinanzierungskosten niedrig zu halten und verursachte einen vermeidbaren Verwaltungsaufwand.

### **Vorläufige Abrechnung unterschritt das bewilligte Baubudget**

Die vorläufige Abrechnung vom 15. Oktober 2020 über 9,80 Millionen Euro lag um 0,51 Millionen Euro oder 4,9 Prozent unter dem bewilligten Baubudget von 10,31 Millionen Euro, obwohl ein Schadensfall am Parkettboden Mehrkosten von 125.571,64 Euro und eine Verzögerung um ein Jahr verursacht hatte. Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist waren noch die Leistungen der Örtlichen Bauaufsicht und der Projektsteuerung abzurechnen.

### **Energieeffizienz und „klimaaktiv“**

Der Bau des zweiten Verwaltungsgebäudes erhielt am 8. Juli 2019 das „klimaaktiv“ Qualitätszeichen des Bundes für die Qualität der Infrastruktur, die hohe Energieeffizienz, die Nutzung erneuerbarer Energieträger, den Einsatz ökologischer Baustoffe und den thermischen Komfort.

Der errechnete Planwert für den Heizenergieverbrauch war fehlerhaft. Der tatsächliche Verbrauch (Energiemonitoring) unterschritt knapp die Minimumwerte vergleichbarer Landesgebäude („Energiebericht NÖ Landesgebäude 2017/2018“). Um Betriebskosten zu senken und einen Beitrag zum in der NÖ Verfassung verankerten Klimaschutz zu leisten, war der Energieverbrauch weiter zu optimieren.

### **Abhängigkeit von externen Dienstleistern**

Die wissenschaftliche Projektleitung oblag der Abteilung Wissenschaft und Forschung K3. Abweichend von der Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung erhielt jedoch nicht die Abteilung Landeshochbau BD6, sondern die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 die bauliche Projektleitung (Baubeauftragungsvertrag ohne Datum; Motivenbericht Landtagsbeschluss vom 6. Juli 2012).

Da auch ihr das dazu erforderliche Personal fehlte, beauftragte die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 eine externe Projektsteuerung (18. Oktober 2012) sowie eine externe rechtliche und technische Verfahrensbetreuung für die Vergabe der Generalplanung (30. April 2013 und 13. Mai 2013) und der Örtlichen Bauaufsicht (26. Juni 2013).

### **Baubeirat sowie Lenkungs- und Steuerungsausschüsse**

Neben dem Baubeirat, der für alle Hochbauvorhaben des Landes NÖ einzurichten war, bildete die Projektsteuerung einen Lenkungs- und Steuerungsausschuss namens „*Steering Committee*“.

In diesem Komitee waren die Abteilungen Gebäudeverwaltung LAD3 und Wissenschaft und Forschung K3 (Projektleitungen), die FM-Plus Facility Management GmbH (Betreiber) sowie das IST-Austria (Nutzer) vertreten, was die Betreiber- und Nutzerinteressen im Vergleich zum Baubeirat stärkte. Denn dem Baubeirat gehörten auch die Abteilungen Landeshochbau BD6 und Finanzen F1 als stimmberechtigte Mitglieder an, was die finanziellen Interessen des Landes NÖ stärkte. Beide Gremien pflegten das Einstimmigkeitsprinzip. Auf Empfehlung des Landesrechnungshofs gab sich das Komitee am 17. April 2020 eine Geschäftsordnung.

Ein weiterer Lenkungsausschuss, das „*Facility Management Board*“, bestehend aus FM-Plus Facility Management GmbH und dem Facility Management des IST-Austria, stimmte Preise und Leistungen für den Betrieb der Infrastruktur ab, die das Land NÖ finanzierte. Dennoch war die Abteilung Wissenschaft und Forschung K3 in diesem Ausschuss nicht vertreten.

Die Vertretungen des Landes NÖ im Baubeirat und den anderen Lenkungs- und Gesellschaftsorganen waren gefordert, die finanziellen und fachlichen Interessen des Landes NÖ wahrzunehmen. Das betraf insbesondere die Verwendung der finanziellen Reserven aus Landesmitteln, die bei Hochbauvorhaben dem Land NÖ als Auftraggeber vorbehalten war.

### **Licht aber auch Schatten bei Auftragsvergaben**

Für die Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes wurden 88 Dienstleistungs-, Bau- und Lieferaufträge mit einer Gesamtauftragssumme von rund zehn Millionen Euro vergeben. Davon entfielen 7,60 Millionen Euro oder 77 Prozent auf Bauaufträge, die zu 95 Prozent europaweit ausgeschrieben wurden. In Summe wurden Aufträge über acht Millionen Euro in offenen und Verhandlungsverfahren sowie im Wettbewerb vergeben. Im Interesse kleinerer und mittlerer Unternehmungen erfolgte die Auftragserteilung außer beim Generalplanerauftrag gewerkeweise.

Die Vergaben für die rechtliche und technische Verfahrensbetreuung sowie für die Wiederherstellung des Parkettbodens wiesen teilweise Mängel auf.

### **Bessere Aktenführung und direkter Zugriff auf alle Baudaten**

Die Aktenführung der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 erfolgte chronologisch ohne inhaltliche Struktur und wies Lücken auf, obwohl eine zweckmäßige Aktenstruktur für den Landeshochbau vorhanden gewesen wäre. Hinzu kam, dass sich die Abteilung keinen direkten Zugriff auf die elektronische Baudokumentation der externen Projektsteuerung einräumen ließ, sodass der Datenaustausch über Datenträger erfolgen musste, was sich als unzweckmäßig und vorschriftenwidrig erwies.

### **Strukturen aus dem Jahr 2001 und 2005 evaluieren**

Die Abwicklung und die Finanzierung von Hochbauvorhaben des Landes NÖ durch Zwischenschalten der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. wurde im Jahr 2001 entwickelt, um den Landeshaushalt zu entlasten und steuerliche Vorteile zu nutzen. Im Jahr 2005 wurde dazu die Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H. gegründet. Die damaligen Vorteile gingen größtenteils verloren, weil die Verbindlichkeiten der Landesimmobiliengesellschaft nach dem Europäischen System der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung dem Land NÖ zugerechnet wurden (*Berichte des Staatsschuldenausschusses und Fiskalrats 2004 ff*), der Vorsteuerabzug entfiel und in den Jahren 2017 bis 2019 Körperschaftssteuer von 5,06 Millionen Euro anfiel. Die Strukturen waren daher zu evaluieren und zweckmäßig anzupassen.

**Die NÖ Landesregierung sagte in ihrer Stellungnahme vom 9. März 2021 zu, sieben von zehn Empfehlungen des Landesrechnungshofs umzusetzen und informierte über die dazu geplanten beziehungsweise bereits gesetzten Maßnahmen.**

---

## 1. Prüfungsgegenstand

Der Landesrechnungshof überprüfte die Gebarung des Landes NÖ in Bezug auf die Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes „*Second Administration Building*“ des *Institute of Science and Technology – Austria* in Klosterneuburg (kurz IST-Austria), das der Bund und das Land NÖ gemeinsam als Spitzeninstitut für Grundlagenforschung gründeten und finanzierten.

Ein Ziel der Überprüfung war, die Richtigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der Errichtung und der Finanzierung des Verwaltungsgebäudes im Rahmen der Verpflichtungen des Landes NÖ für die Infrastruktur des IST-Austria zu beurteilen und dazu allenfalls Hinweise und Vorschläge für weitere Bauvorhaben zu geben.

Ein weiteres Ziel bestand darin, die finanziellen Verpflichtungen des Landes NÖ für die Errichtung, die Erhaltung und den Betrieb der Infrastruktur des IST-Austria insgesamt darzustellen.

Diese Verpflichtungen beruhten auf den IST-Austria-Vereinbarungen aus dem Jahr 2006 und dem Jahr 2012. Dabei handelte es sich um zwei Vereinbarungen gemäß Artikel 15a Bundes-Verfassungsgesetz zwischen dem Bund und dem Land NÖ über die Errichtung und den Betrieb des *Institute of Science and Technology – Austria* samt Anhang.

Den Schwerpunkt bildete die Umsetzung der rechtlichen, strategischen, organisatorischen und finanziellen Vorgaben am Beispiel der Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes „*Second Administration Building*“.

Die Überprüfung konzentrierte sich auf die Jahre 2016 bis 2019 und bezog auch maßgebliche Ereignisse vor diesem Zeitraum mit ein.

### 1.1 Prüfungsmethode

Der Landesrechnungshof setzte beim Bericht des Rechnungshofs zum IST-Austria, Reihe Bund 2008/10, und den maßgeblichen rechtlichen Grundlagen und Vertragswerken an. Dazu wertete er Voranschläge und Rechnungsabschlüsse, elektronische Akten und sonstige Unterlagen inner- und außerhalb der zuständigen Landesstellen aus.

Die Erhebungen betrafen die Abteilung Wissenschaft und Forschung K3 (wissenschaftliche Projektleitung), die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 (bauliche Projektleitung), die Abteilung Landeshochbau BD6 (Mitglied Baubeirat), die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. (Eigentümerin der Liegenschaften und Bauherr), die FM-Plus Facility Management GmbH für Wissenschaft +

Kultur in NOE (Betrieb, Liegenschafts- und Gebäudeverwaltung der Außenanlagen) sowie das *Institute of Science and Technology – Austria* (Betreiber, Nutzer, Facility Management, Gebäudeverwaltung der Innenanlagen).

Da die zuständigen Landesstellen nicht auf alle Daten und Unterlagen – elektronisch – zugreifen konnten, forderte der Landesrechnungshof die erforderlichen Informationen von den Auftragnehmern des Landes NÖ an. Das betraf insbesondere die Baudokumentation der HYPO NOE Real Consult GmbH, die im Auftrag der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 die Projektsteuerung ausführte.

Im Rahmen seiner Erhebungen führte der Landesrechnungshof zudem strukturierte Interviews und holte Auskünfte sowie Stellungnahmen von den – mit der Errichtung oder der Finanzierung des Verwaltungsgebäudes des IST-Austria – befassten oder sonst beteiligten Stellen ein.

Für die Errichtung des Verwaltungsgebäudes wurden insgesamt 88 Bau-, Dienstleistungs- und Lieferaufträge mit einer Gesamtauftragssumme von 9,91 Millionen Euro vergeben. Von diesen Auftragsarten überprüfte der Landesrechnungshof beispielhaft 18 offene Vergabeverfahren für Bauaufträge mit einer Auftragssumme von 6,81 Millionen Euro und vier Dienstleistungsaufträge mit einer Auftragssumme von 1,23 Millionen Euro.

## 1.2 Berichterstattung

Als international ausgerichtete Eliteuniversität kommunizierte das IST-Austria überwiegend in englischer Sprache. Daher enthält der Bericht auch englische Begriffe.

Der Landesrechnungshof strebte eine leichte Verständlichkeit auch bei einer maschinellen Wiedergabe für Menschen mit Beeinträchtigungen an. Der Bericht vermeidet daher Abkürzungen, führt Inhalte von Tabellen verbal aus und ersetzt oder ergänzt die englischen Begriffe durch die entsprechenden deutschen Bezeichnungen, zum Beispiel „*Second Administration Building*“ durch „Zweites Verwaltungsgebäude“, „*Facility Management Board*“ durch „Lenkungsausschuss für Liegenschaftsverwaltung“ oder „*Steering Committee*“ durch „Steuerungs- und Lenkungsausschuss“.

Der Bericht wurde grundsätzlich in einer geschlechtergerechten Sprache verfasst. Einzelne personenbezogene Bezeichnungen, die nur in einer Geschlechtsform verwendet wurden, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Lesbarkeit zu verbessern, umfassten alle Personen unabhängig von einem Geschlecht.

---

Außerdem wurde auf eine leichte Verständlichkeit bei maschineller Wiedergabe für Menschen mit Beeinträchtigungen geachtet und daher zum Beispiel auf Abkürzungen verzichtet, Inhalte von Tabellen verbal eingeleitet und erklärt sowie Zahlen auf- oder abgerundet.

Die angeführten Geldbeträge enthalten grundsätzlich die Umsatzsteuer. Wenn die Berechtigung zum Vorsteuerabzug vorlag, wurden Nettobeträge dargestellt.

## 2. Gebarungsumfang

Das Land NÖ verpflichtete sich im Rahmen von zwei Vereinbarungen gemäß Artikel 15a Bundes-Verfassungsgesetz über „die Errichtung und den Betrieb des *Institute of Science and Technology – Austria* samt Anhang“, im Zeitraum von 2007 bis 2026 rund 350,00 Millionen Euro in die Gebäude und die Infrastruktur und 128,00 Millionen Euro in Betrieb und Facility Management am Campus in Klosterneuburg zu investieren.

Die Verpflichtung umfasste auch 1,50 Millionen Euro für eine direkte öffentliche Verkehrslinie zwischen dem Campus in Klosterneuburg und Wien Heiligenstadt. Für welchen Zeitraum dieser Betrag vorgesehen war, ging aus der Vereinbarung nicht hervor.

Die Abteilung Wissenschaft und Forschung K3 argumentierte in der Schlussbesprechung mit einer Verdopplung auf drei Millionen Euro für die Verkehrslinie, weil die Vereinbarung aus dem Jahr 2006 im Jahr 2012 geändert wurde und mit der Änderung neuerlich die 1,50 Millionen Euro beschlossen seien.

Der Landesrechnungshof konnte dieser Argumentation nicht folgen und wies auf die finanziellen Folgen des nicht festgelegten Zeitraums hin.

Der „Shuttlebus IST-Austria“ verkehrte ab 1. März 2011. In den Jahren 2011 bis 2019 zahlte das Land NÖ dafür insgesamt 2.291.837,43 Euro. Das waren durchschnittlich 258.127,72 Euro pro Jahr (erstes Rumpfbjahr 2011 auf ein volles Jahr aufgerechnet).

Der Bund hatte zugesagt, in diesem Zeitraum insgesamt 1.278,00 Millionen Euro zum Forschungsbetrieb, vor allem für Personal- und Forschungsinfrastruktur, beizusteuern.

Auf das zweite Verwaltungsgebäude „*Second Administration Building*“, das für 85 Arbeitsplätze am IST-Austria Campus in Klosterneuburg neben dem ersten Verwaltungsgebäude dem „*Voestalpine Building*“ errichtet wurde, entfielen rund 9,80 Millionen Euro.

In den Jahren 2016 bis 2019 betragen die jährlichen Ausgaben des Landes NÖ für das IST-Austria durchschnittlich 19,56 Millionen Euro.

## 2.1 Ausgaben des Landes NÖ für das IST-Austria in den Jahren 2016 bis 2019

Die Verrechnung der Ausgaben des Landes NÖ für das IST-Austria erfolgte im NÖ Landeshaushalt auf drei verschiedenen Teilabschnitten. In den Jahren 2016 bis 2019 fielen Ausgaben von insgesamt 78,22 Millionen Euro an.

Die nachstehende Tabelle zeigt, wie diese Gesamtausgaben auf den verschiedenen Teilabschnitten im NÖ Landeshaushalt verrechnet wurden.

**Tabelle 1: Verrechnung der Ausgaben des Landes NÖ für das IST-Austria in den Rechnungsabschlüssen der Jahre 2016 bis 2019 in Euro**

Teilabschnitt	2016	2017	2018	2019	Summe
28903 Institute of Science and Technology – Austria	5.225.577,88	1.953.533,16	2.371.043,59	2.523.237,22	<b>12.073.391,85</b>
<i>davon Facility Management der IST-Austria und Betrieb gemäß Förderungsvertrag</i>	4.900.577,88	1.655.592,14	1.997.292,44	2.194.217,65	<b>10.747.680,11</b>
<i>davon öffentliche Buslinie Wien – Campus Klosterneuburg</i>	325.000,00	297.557,32	301.925,00	305.094,81	<b>1.229.577,13</b>
<i>davon sonstige Sachausgaben / öffentliche Abgaben</i>	0,00	383,70	71.826,15	23.924,76	<b>96.134,61</b>
28962 Wissenschaftsbereich, Investitionen	10.440.257,08	12.784.131,62	13.963.127,19	11.401.047,69	<b>48.588.563,58</b>
28966 Universitäten Leistungen der FM-Plus <sup>1)</sup> am Campus Klosterneuburg	3.000.000,00	5.564.200,00	4.211.251,61	4.784.418,47	<b>17.559.870,08</b>
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>18.665.834,96</b>	<b>20.301.864,78</b>	<b>20.545.422,39</b>	<b>18.708.703,38</b>	<b>78.221.825,51</b>

1) FM-Plus Facility Management GmbH für Wissenschaft + Kultur in NOE

In den Jahren 2016 bis 2019 entfielen rund 12,07 Millionen Euro auf den Teilabschnitt 28903 „Institute of Science and Technology – Austria“. Dieser Betrag beinhaltete rund 10,75 Millionen Euro für das Facility Management und den Betrieb der Infrastruktur, rund 1,23 Millionen Euro für die öffentliche Buslinie zwischen dem IST-Austria Campus in Klosterneuburg und Wien Heiligenstadt und 96.134,61 Euro für sonstige Sachausgaben.

---

Auf den Teilabschnitt 28962 „Wissenschaftsbereich, Investitionen“ entfielen insgesamt Ausgaben von 48,59 Millionen Euro vor allem für die Mieten der Gebäude des IST-Austria Campus in Klosterneuburg. Darin war auch das Mietentgelt für das zweite Verwaltungsgebäude von 393.378,60 Euro im Jahr 2019 enthalten.

Über die Mietentgelte finanzierte das Land NÖ die Infrastruktur des IST-Austria Campus, die von der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. vorfinanziert und dem Land NÖ vermietet wurde.

Auf den Teilabschnitt 28966 „Universitäten“ entfielen weitere 17,56 Millionen Euro für die Leistungen der Liegenschaftsverwaltung der FM-Plus Facility Management GmbH für Wissenschaft + Kultur in NOE und des IST-Austria. Somit zahlte das Land NÖ in den Jahren 2016 bis 2019 aus den Teilabschnitten 28903 „*Institute of Science and Technology – Austria*“ und 28966 „Universitäten“ insgesamt 28,31 Millionen Euro für Facility Management Leistungen am IST-Austria Campus in Klosterneuburg.

Der Landesrechnungshof merkte in diesem Zusammenhang an, dass der Kulturbericht 2018 um 0,54 Millionen Euro niedrigere Ausgaben auswies als der Teilabschnitt 28962 „Wissenschaftsbereich, Investitionen“. Im Kulturbericht 2017 fehlte ein Betrag von 383,70 Euro aus dem Teilabschnitt 28903 „*Institute of Science and Technology – Austria*“.

Die Abteilung Wissenschaft und Forschung K3 erklärte die Abweichungen mit den unterschiedlichen Berichtszeiten und Methoden, wodurch die Kulturberichte indirekte Förderungen und steuerrechtliche Änderungen nicht berücksichtigten.

### 3. Standort

Das *Institute of Science and Technology – Austria* wurde am Standort des ehemaligen Landeskrankenhauses Donauregion in der Katastralgemeinde Gugging der Stadt Klosterneuburg errichtet. Dazu hatte das Land NÖ die Grundstücke mit den Gebäuden an die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. verkauft (Beschluss vom 25. April 2006), die das Areal zum IST-Austria Campus für Forschung, Lehre und Verwaltung umbauen ließ.

### 3.1 IST-Austria Campus

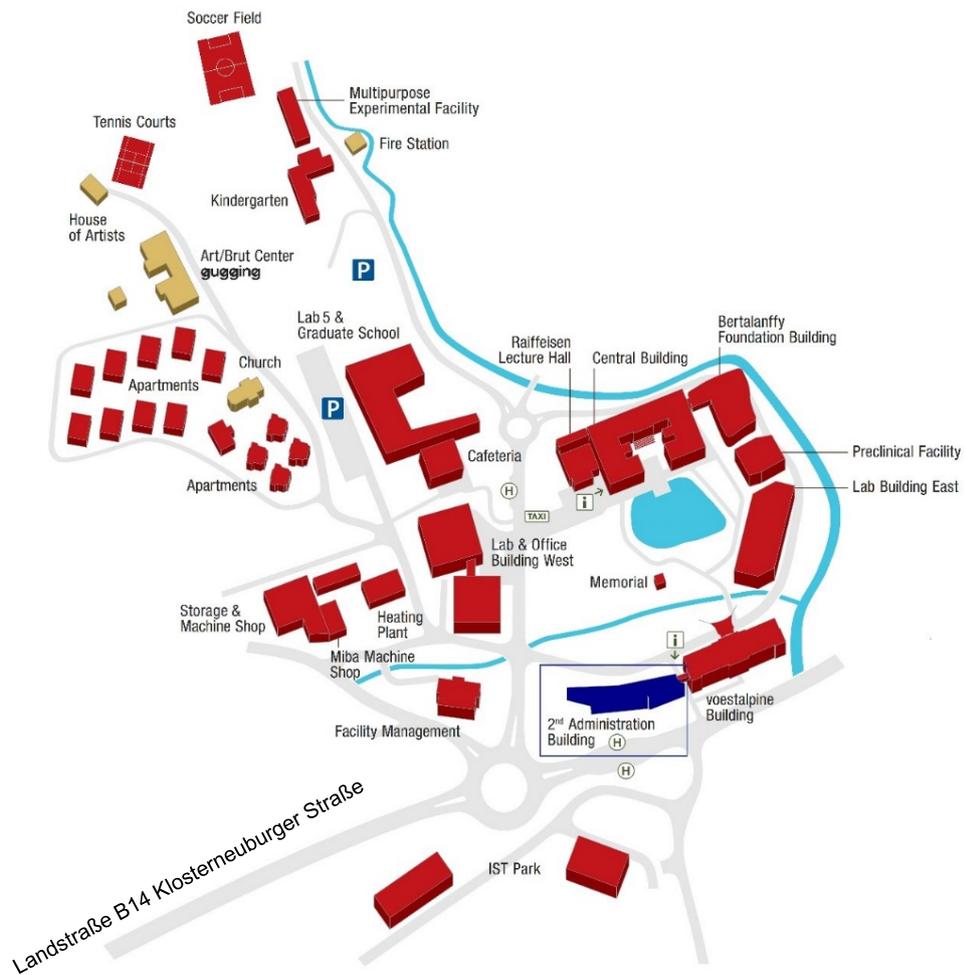
Den Standort des IST-Austria hatte die damalige Bundesregierung nach einem kommissionellen Verfahren ausgewählt (Ministerrat vom 16. Februar 2006). Für den Standort im Wienerwald sprachen die Finanzierungszusagen des Landes NÖ, die schnelle Erreichbarkeit zum 18 Kilometer entfernten Wiener Stadtzentrum, die geringen Umwelteinflüsse und verkehrsbedingten Störungen für hochsensible Laborgeräte sowie die vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten.

Der Campus umfasste eine Fläche von 173.638 Quadratmetern (Teilungsplan vom 6. Juni 2017). Nördlich grenzten Waldflächen und landwirtschaftliche Flächen der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. von insgesamt 226.986 Quadratmetern (Einlagezahlen 29 und 281 der Katastralgemeinde 01701 Gugging) und ein Grundstück des Landes NÖ von 24.011 Quadratmetern (Einlagezahl 48, Katastralgemeinde 20129 Hadersfeld) an.

Das Baufeld (Grundstücksnummer 297/1) umfasste 4.663 Quadratmeter, wovon 773 Quadratmeter auf das zweite Verwaltungsgebäude entfielen.

Weitere Planungen sahen einen Verbindungssteg über die Landesstraße B14 Klosterneuburger Straße zum „IST-Park“ (Technologiepark) vor.

Abbildung 1: Lageplan Campus Klosterneuburg



Quelle: IST-Austria

Die Wärmeversorgung des IST-Austria Campus erfolgte mit erneuerbaren Energieträgern durch ein Hackschnitzel-Heizwerk der EVN Wärme GmbH.

## 3.2 Objektbeschreibung

Das zweite Verwaltungsgebäude „*Second Administration Building*“ wurde für 85 Arbeitsplätze neben dem denkmalgeschützten ersten Verwaltungsgebäude namens „*Voestalpine Building*“ nördlich der Landesstraße B14 Klosterneuburger Straße errichtet und im ersten Obergeschoß über eine Brücke mit diesem verbunden. Auf dem Grundstück standen zwei barrierefreie Parkplätze zur Verfügung.

Eine Lochfassade mit niedrigen Fensterparapeten, individuell steuerbaren Sonnenschutzschiebeelementen und Blendschutz erlaubten eine Tageslichtversorgung, eine Außensichtverbindung und gute Verhältnisse für Bildschirmarbeit.

Büros und Besprechungsräume mit den Sanitär-, Neben- und Sozialräumen verteilten sich auf drei Geschosse.

Die nachstehende Abbildung zeigt die Südwest- und die Nordost-Ansicht des zweiten Verwaltungsgebäudes des IST-Austria und stammt aus dem Einreichprojekt vom 22. Oktober 2015.

**Abbildung 2: Südwest- und Nordost-Ansicht**



Quelle: Generalplanung, Einreichprojekt 22. Oktober 2015

Ein barrierefreier Personenlift, eine offene Treppe, ein Stiegenhaus und eine Freilufttreppe am westlichen Ende verbanden die Stockwerke miteinander.

---

Die verglasten Gelenke des Baukörpers und die Glasfelder neben den Bürotüren versorgten die Gänge mit Tageslicht. Räume für Haustechnik, Archive und Lager sowie der Anschluss an einen Technik-Kollektor befanden sich im Untergeschoß.

### 3.3 Qualitätszeichen „klimaaktiv“ in Gold

Das zweite Verwaltungsgebäude erhielt am 13. Juni 2016 die Baugenehmigung. Baubeginn war am 20. Juni 2016.

Außerdem beauftragte die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 am 16. Oktober 2017 bei einem Institut für Bauen und Ökologie eine „klimaaktiv“-Deklaration, um das österreichische Qualitätszeichen für nachhaltige Dienstleistungsgebäude zu erlangen. Dafür musste das zweite Verwaltungsgebäude die „klimaaktiv“ Qualitätskriterien für Infrastruktur, hohe Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energieträger, Einsatz ökologischer Baustoffe und thermischen Komfort erfüllen. Das „*Second Administration Building*“ erreichte dabei 989 von 1.000 möglichen Punkten und erhielt das „klimaaktiv“ Qualitätszeichen in Gold.

### 3.4 Strategische Grundlagen

Der Gründung und der Errichtung des IST-Austria lagen Forschungs-, Technologie- und Innovations-Strategien, Wirtschaftsstrategien sowie Strategien zur Energieeffizienz des Bundes und des Landes NÖ im Rahmen der Europäischen Union zu Grunde.

#### Europäische Union

Die Europäische Union setzte mit ihrer Strategie „Europa 2020“ für intelligentes, nachhaltiges und integratives Wachstum und ihren Programmen für Forschung und Innovation (Horizon 2020) auch auf Wissenschaftsexzellenz.

#### Strategie des Bundes für Forschung, Technologie und Innovation

Dazu legte der Rat für Forschung und Technologieentwicklung im Jahr 2009 die „Strategie 2020“ zur Weiterentwicklung des Innovationssystems vor, die in die Strategie des Bundes einfluss.

Der Bund verfolgte dazu die Strategie „Potenziale ausschöpfen, Dynamik steigern, Zukunft schaffen: Der Weg zum Innovation Leader“, um exzellente Rahmenbedingungen für Wissenschaft und Forschung sowie für Innovationen zu schaffen, damit Österreich im Jahr 2020 zu den innovativsten Staaten der Europäischen Union gehört. Dazu sollten unter anderem Grundlagenforschung und Exzellenz forciert werden.

Österreich steigerte den Anteil an Aufwendungen für Forschung und Entwicklung am Bruttoinlandsprodukt von 2,60 Prozent im Jahr 2009 auf 3,18 Prozent im Jahr 2019 und lag über der angestrebten Forschungsquote der Europäischen Union von drei Prozent. Der diesbezügliche österreichische Zielwert betrug 3,76 Prozent.

### **Landesentwicklungskonzept 2004**

Bereits das Landesentwicklungskonzept 2004 enthielt Zielsetzungen für „Innovation und Technologie“, darunter die Errichtung von Kompetenz-, Technologie- und regionalen Innovationszentren sowie internationale Vernetzung. Die Umsetzung dieser Entwicklungsziele erfolgte im Bereich der Grundlagenforschung mit der Donau Universität Krems, dem IST-Austria und dem Universitäts- und Forschungszentrum Tulln.

Außerdem erhob der NÖ Landtag am 4. Oktober 2007 den Klimaschutz in die NÖ Landesverfassung und damit zu einem Ziel des staatlichen Handelns.

### **NÖ Forschungs-, Technologie- und Innovations-Grundsatzstrategie**

Die Forschungs-, Technologie- und Innovations-Grundsatzstrategie des Landes NÖ vom 14. Mai 2013 (Beschluss der NÖ Landesregierung) erkannte in Wissenschaft und Forschung die Rohstoffe für Innovationen sowie für Wettbewerbsfähigkeit und zukunftssträchtige Arbeitsplätze in Niederösterreich. Daher sollten die angewandte Forschung und Entwicklung sowie die Grundlagenforschung gestärkt werden. Die Grundsatzstrategie des Landes NÖ war auf die Forschungs-, Technologie- und Innovationsstrategie des Bundes vom März 2011 und die Strategien der Europäischen Union (Europa 2020 und Horizon 2020) abgestimmt.

Die dazu geplanten Maßnahmen, Projekte und Strukturen legte das Forschungs-, Technologie- und Innovationsprogramm des Landes NÖ (FTI-Programm) vom 23. April 2015 (Beschluss des NÖ Landtags) fest. Dazu zählte auch der weitere Ausbau der Wissenschafts- und Forschungsstandorte in Niederösterreich. Das FTI-Programm sah eine externe Evaluierung und eine rollierende Weiterentwicklung vor.

### **Wirtschaftsstrategie 2015**

Auch die Wirtschaftsstrategie Niederösterreich 2015 (Strategie Wirtschaft, Forschung und Innovation Niederösterreich) legte einen ihrer Schwerpunkte auf Innovation und Technologie und förderte zukunftsorientierte Geschäftsfelder und Projekte sowie den Ausbau der Technopole (Forschungsinstitute, Ausbildungseinrichtungen und Unternehmen an einem Standort, um international anerkannte Spitzenforschung zu betreiben).

Das Technopol-Programm diente der Vernetzung von Ausbildung, Forschung und Wirtschaft sowie international anerkannter Spitzenforschung. Dem IST-Austria in Klosterneuburg kam dabei die naturwissenschaftlich-mathematische Grundlagenforschung zu.

### **NÖ Energiefahrplan 2030**

Der NÖ Energiefahrplan 2030 vom 17. November 2011 (Beschluss des NÖ Landtags) bildete die strategische Grundlage für die Steigerung der Energieeffizienz und den Ausbau der erneuerbaren Energien. Energieziel war, im Jahr 2015 den durchschnittlichen Strombedarf zur Gänze und im Jahr 2020 den Gesamtenergiebedarf zur Hälfte aus erneuerbarer Energie zu erzeugen.

### **NÖ Klima- und Energiefahrplan 2020 bis 2030**

Der NÖ Klima- und Energiefahrplan 2020 bis 2030 vom 13. Juni 2019 (Beschluss des NÖ Landtags) entwickelte und verfolgte die NÖ Klima- und Energieziele weiter, um ein zukunftsfähiges Energiesystem zu schaffen, die Auswirkungen des Klimawandels zu begrenzen, eine zukunfts- und leistungsfähige Infrastruktur sicherzustellen, die regionale Wertschöpfung und Beschäftigung durch „grüne Technologien“ sowie das Engagement in der Bevölkerung zu steigern und die Energiewende zu den Menschen zu bringen.

### **Hinweise zu den Strategischen Grundlagen**

Der Landesrechnungshof anerkannte, dass die Investitionen des Landes NÖ in Infrastruktur und Betrieb des IST-Austria auf strategischen Grundlagen beruhen, den Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Niederösterreich stärken und darüber hinaus die Umsetzung von europäischen und globalen Zielen wie der Strategie „Europa 2020“ und der „Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ in Österreich unterstützen.

## 4. Auszeichnungen und Evaluierungen

Im weltweiten Forschungsranking „Nature Index“ einer Fachzeitschrift belegte das IST-Austria im Jahr 2019 Platz drei, nach dem *Weizmann-Institute of Science* in Rehovot (Israel) und dem *Cold Spring Harbor Laboratory* in New York (USA).

### 4.1 Einwerbung von Forschungsmitteln der Europäischen Union

Mit einer Erfolgsquote von knapp 48 Prozent konnte das IST-Austria zudem erfolgreich Förderungen aus den Programmen des Europäischen Forschungsrats (ERC, European Research Council) einwerben. Diese Programme waren auf Spitzenforschung ausgerichtet. Die Erfolgsquote galt als Indikator wissenschaftlicher Exzellenz und die des IST-Austria lag europaweit an der Spitze.

### 4.2 Evaluierungen 2011 – 2020

Die IST-Austria-Vereinbarungen und Förderungsverträge schrieben verbindliche Evaluierungen des IST-Austria für den wissenschaftlichen Betrieb im Abstand von vier Jahren vor. Die Evaluierungsberichte wurden der Bundesregierung und dem Nationalrat vorgelegt und veröffentlicht. Zusätzlich dazu beauftragte der Bund gemeinsam mit dem Land NÖ eine Wirtschaftsprüfungskanzlei mit einer wirtschaftlichen Evaluierung (2015).

#### Wissenschaftliche Evaluierungen

Der erste wissenschaftliche Evaluierungsbericht eines internationalen Gutachterkomitees (*Vorsitz Professor David Baltimore*) vom März 2011 beurteilte die Gebäude und Infrastruktur mit Bedacht auf zukünftige Entwicklungen als exzellent und hob die herausragenden Leitprinzipien, die effektive Berufungsstrategie, die erfolgreiche Rekrutierungsstrategie sowie die transparente Karrierestruktur zur Professur hervor.

Im Interesse der Planungssicherheit empfahl der Bericht, die Finanzierungszusagen der öffentlichen Hand von fünf auf zehn Jahre zu verlängern und die Unterstützung der Bundesregierung fortzusetzen, um eine „Einrichtung von eindeutiger Exzellenz“ zu schaffen.

Eine Finanzierungszusage bis 2026 war Basis der zweiten Vereinbarung gemäß Artikel 15a Bundes-Verfassungsgesetz über die Errichtung und den Betrieb des *Institute of Science and Technology – Austria* vom 6. Juli 2012 (Beschluss des NÖ Landtags, LGBL 0832).

Die Evaluierungsberichte aus den Jahren 2015 und 2019 sahen die Finanzierung durch den Bund und das Land NÖ für weitere zehn Jahre bis ins Jahr 2036 erforderlich, um „Erfolg und Sichtbarkeit an der Spitze der internationalen Forschungslandschaft“ mit einem Ausbau auf 150 Professuren zu garantieren.

### **Wirtschaftliche Evaluierung 2015**

Der wirtschaftliche Evaluierungsbericht für den Zeitraum Mai 2014 bis Jänner 2015 (*PwC Wirtschaftsprüfung GmbH*) vom 13. Oktober 2015 befasste sich mit Fragen der Finanzierung, des geistigen Eigentums, des Technologietransfers, der Kommunikation, der Aufbau- und Ablauforganisation, der Humanressourcen sowie mit der Infrastruktur, der Abwicklung der Bauprojekte und dem Facility Management.

Auch dieser Bericht unterstrich, dass es mit Unterstützung des Landes NÖ innerhalb von sieben Jahren gelungen sei, die notwendige Infrastruktur für das IST-Austria zu errichten und zu betreiben.

Zudem empfahl der Bericht, das Ausbauprogramm und die geplanten Kosten jährlich zu prüfen, um den weiteren Flächenbedarf wirtschaftlich decken zu können und an die bestehenden und geplanten Forschungsgruppen anzupassen. Außerdem empfahl der Bericht ein „*Facility Management Board*“ zur strategischen Ausrichtung und Abstimmung der Liegenschaftsverwaltung sowie ein zentrales „Standort- und Service-Budget“ einzurichten.

Die Empfehlungen des Berichts wurden großteils umgesetzt.

## **5. Zuständigkeiten**

Für die Angelegenheiten der Infrastruktur des IST-Austria und der Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes bestanden folgende Zuständigkeiten:

### **5.1 NÖ Landesregierung**

Aufgrund der Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung fielen die Verwaltung der „landeseigenen Bauten und Liegenschaften“ sowie der „Anteile des Landes in Gesellschaften, die der Wissenschaft, Grundlagenforschung oder Bildung dienen“, soweit diese keinem anderen Mitglied der NÖ Landesregierung zugewiesen waren, seit 26. April 2017 in die Zuständigkeit von Landeshauptfrau Mag.<sup>a</sup> Johanna Mikl-Leitner. Davor war der damalige Landeshauptmann Dr. Erwin Pröll für diese Angelegenheiten zuständig.

Die Angelegenheiten der „Grundlagenforschung“ wies die Geschäftsordnung mit 21. Mai 2015 dem damaligen Landeshauptmann-Stellvertreter Mag. Wolfgang Sobotka, mit 21. April 2016 der damaligen Landeshauptmann-Stellvertreterin Mag.<sup>a</sup> Johanna Mikl-Leitner, mit 26. April 2017 dem Landesrat Dipl.-Ing. Ludwig Schleritzko und mit 22. März 2018 dem Landesrat Dr. Martin Eichtinger zu.

Die vertragsmäßigen Verpflichtungen des Landes NÖ über einer Wertgrenze von 170.000,00 Euro, die Vergabe von Lieferungen und Leistungen über 170.000,00 Euro (jeweils ohne Umsatzsteuer) und die Vergabe von einzelnen Beihilfen und sonstigen Förderungsmaßnahmen über 80.000,00 Euro behielt die Geschäftsordnung der kollegialen Beratung und Beschlussfassung durch die NÖ Landesregierung vor.

## **5.2 Amt der NÖ Landesregierung**

Die Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung wies die Aufgaben im Zusammenhang mit dem IST-Austria und der Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes folgenden Abteilungen zu:

### **Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3**

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 nahm die Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung wahr, die keiner anderen Abteilung zugewiesen waren.

Außerdem wickelte die Abteilung – neben der dafür zuständigen Abteilung Landeshochbau BD6 – Sonderhochbauvorhaben ab. Das betraf auch die bauliche Projektleitung für die Errichtung des IST-Austria Campus in Klosterneuburg, welche die Abteilung für das Land NÖ im Auftrag des Bauherrn (NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H.) ausübte.

Die Abteilung gliederte sich in Leitung, 14 Stabstellen und drei Fachbereiche für Liegenschaften, Betriebe und Bedienstetenschutz. Sie unterhielt Stabstellen für Kaufmännische Hausverwaltung, Controlling, Sonderprojekte/Via Domorum, Recht/EU, Sekretariat, IT-Koordination, Kreditverwaltung, Dienstwohnungen, Kanzlei/Zeiterfassung, Personal, Umweltbeauftragter, Vergabeverfahren, Energiebewirtschaftung und Führungen.

Im Fachbereich Liegenschaften arbeiteten insgesamt 90 Personen verteilt auf die Bereiche Gebäudemanagement, Bauten, Dezentrale Liegenschaften, Gebäudetechnik und Hausverwaltung.

Mit 1. Jänner 2020 verfügte die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 über 197 Mitarbeitende. Das entsprach 191,45 Vollzeitäquivalenten für das Jahr 2019.

Mit Bauvorhaben waren fachbereichsübergreifend elf Personen im Umfang von 4,5 Vollzeitäquivalenten befasst. Die Aufgaben im Zusammenhang mit dem IST-Austria nahm ein Mitarbeiter mit bautechnischer Ausbildung im Bereich Dezentrale Liegenschaften mit Unterstützung der Abteilungsleitung und Stellvertretung wahr.

Mit der Entwicklung, Planung, Ausführung, Steuerung, Örtlichen Bauaufsicht und Kontrolle der Bauprojekte beauftragte die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 externe Unternehmungen. Die rechtliche und technische Verfahrensbetreuung übertrug die Abteilung dabei Rechtsanwaltskanzleien und Ingenieurkonsulenten.

**Der Landesrechnungshof bekräftigte, dass auch die Beauftragung und die Kontrolle von externen Dienstleistern entsprechenden theoretischen und praktischen Sachverstand erfordern, der nicht auf zwei Abteilungen verteilt, sondern in der dafür zuständigen Abteilung Landeshochbau BD6 gebündelt werden sollte.**

### **Abteilung Landeshochbau BD6**

Die Aufgaben der Abteilung Landeshochbau BD6 umfassten die Angelegenheiten des Hochbaus des Landes NÖ. Dazu zählten Neu-, Um- und Zubauten sowie Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten von Gebäuden. Die Abteilung wirkte als Mitglied im Baubeirat an der Errichtung des IST-Austria Campus Klosterneuburg und an der Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes mit.

Um unzweckmäßige Doppelgleisigkeiten in der Landesverwaltung zu vermeiden, sollte die Abwicklung von Hochbauvorhaben primär durch die Abteilung Landeshochbau BD6 erfolgen, wie in der Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung vorgesehen.

Der Landesrechnungshof bekräftigte daher seine diesbezügliche Empfehlung aus Vorberichten wie beispielsweise aus dem Bericht 6/2011 „NÖ Haus Krems, Projektentwicklung“ und seiner Nachkontrolle im Bericht 7/2014.

#### **Ergebnis 1**

**Die NÖ Landesregierung sollte Hochbauvorhaben durch die – dafür zuständige – Abteilung Landeshochbau BD6 durchführen lassen sowie den dafür erforderlichen Sachverstand und die administrativen Ressourcen in dieser Abteilung bündeln.**

***Stellungnahme der NÖ Landesregierung:***

*Die Zuständigkeit für Hochbauvorhaben wird 2021 bei der Abteilung Landeshochbau BD6 konzentriert und die Bauzuständigkeit der Abteilung Gebäudeverwaltung auf geringfügige bauliche Instandsetzungsmaßnahmen sowie auf laufende Übergangsprojekte eingeschränkt.*

***Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:***

*Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis.*

### **Abteilung Wissenschaft und Forschung K3**

Der Abteilung Wissenschaft und Forschung K3 oblagen die Aufgaben der Wissenschaftspolitik und Wissenschaftsförderung, Angelegenheiten der Grundlagenforschungseinrichtungen sowie die Verwaltung der Anteile des Landes NÖ in Gesellschaften, die der Wissenschaft, der Grundlagenforschung oder der Bildung dienen. Der Abteilung oblagen damit die Angelegenheiten des IST-Austria Campus in Klosterneuburg und die wissenschaftliche Projektleitung bei der Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes.

Die Abteilung gliederte sich in Leitung, sieben Stabstellen und sechs Fachbereiche. Stabstellen bestanden für Finanz- und Beteiligungsmanagement, Kreditverwaltung, Kanzlei, Personal, IT-Koordination, Rechtsangelegenheiten und das K3-SB-Team (Administratoren-Pool).

Fachbereiche waren für Öffentlichkeitsarbeit und Wissenschaftskommunikation, Vermittlungsarbeit und Talentförderung, Bildung, Forschungsservice NÖ, landesweite Koordination der Wissenschafts- und Forschungsaktivitäten des Landes sowie wissenschaftliche Koordination der Abteilungen Kunst und Kultur K1 sowie Wissenschaft und Forschung K3 eingerichtet.

Mit Stichtag 1. Jänner 2020 verfügte die Abteilung über 36 Mitarbeitende. Das entsprach 34,2 Vollzeitäquivalenten für das Jahr 2019.

**Davon waren fünf Personen im Umfang von 0,63 Vollzeitäquivalenten fachbereichsübergreifend mit Angelegenheiten des IST-Austria beschäftigt.**

## **Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten RU7**

Zu den Aufgaben der Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten RU7 zählte die Weiterentwicklung der Verkehrsverbünde und damit die Einrichtung der VOR-Regionalbuslinie „Shuttlebus IST-Austria“, die den IST-Austria Campus in Klosterneuburg direkt mit Wien Heiligenstadt verband. Der „Shuttlebus IST-Austria“ verkehrte ab 1. März 2011 auf dieser Strecke.

### **5.3 NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H.**

Das Land NÖ hielt über die NÖ Landes-Beteiligungsholding GmbH und die NÖ Immobilien Holding GmbH indirekt 82,5 Prozent am Stammkapital der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. und verkaufte der Gesellschaft das Areal des ehemaligen Landeskrankenhauses Donauregion in Maria Gugging (Beschluss der NÖ Landesregierung vom 25. April 2006).

Der Kaufpreis von 31,88 Millionen Euro beruhte auf einem Gutachten unter der Annahme einer weiteren Nutzung der vorhandenen Gebäude (Bericht des Rechnungshofs Reihe Bund 2008/10).

Nach dem Kauf übte die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. die Bauherrnschaft für die Errichtung, die Erweiterung und die Instandhaltung der baulichen Infrastruktur des IST-Austria Campus in Klosterneuburg aus und übernahm damit die Verpflichtungen des Landes NÖ aus den IST-Austria-Vereinbarungen. Das umfasste auch die Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes.

Als Bauherr galt jene natürliche oder juristische Person, in deren Auftrag ein Bauwerk ausgeführt wird (Bauarbeitenkoordinationsgesetz, Baustellen-Richtlinie 92/57/EWG).

**Die Übernahme der Bauherrnschaft erfolgte ohne förmliche Zustimmung der Generalversammlung, obwohl die Gesellschaft damit die Umsetzung der Verpflichtungen des Landes NÖ für die Infrastruktur aus den IST-Austria-Vereinbarungen übernahm. Aus Gründen der Rechtsicherheit wäre eine schriftliche Übernahme der Bauherrnschaft zweckmäßig gewesen.**

Im Zuge der Schlussbesprechung verwies die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. auf folgenden Beschluss der Generalversammlung vom 15. September 2013 für die Errichtung des „*Second Administration Building*“:

*„Das 2ndAdmin (Errichtungskosten ca. EUR 10 Mio.) und die Sanierung des Kindergartens (ca. EUR 1,5 Mio.) sind Bestandteil der zweiten, vom NÖ Landtag beschlossenen, Ausbauphase für IST-Austria.“*

*Auf Grund der steuerrechtlichen und grundstückstechnischen Situation ist eine Errichtung des 2ndAdmin (dieses neue Gebäude wird direkt an das bestehende Verwaltungsgebäude angebaut) durch eine Leasinggesellschaft nicht möglich. Die Baumaßnahmen sollen daher durch die NÖ LIG erfolgen.*

*Der am Areal bestehende Landeskindergarten soll für die Nutzung durch IST-Austria saniert werden. Für beide Bauvorhaben wird die Abteilung LAD3 von NÖ LIG mit der Bauüberwachung beauftragt. Die Finanzierung ist aus bestehenden Cash-Flows bzw. den vorhandenen Kreditrahmen, möglich.*

*Beide Investitionen wirken sich auf die von NÖ LIG dem Land NÖ vorgeschriebene Miete, mieterhöhend aus. Der bestehende Mietvertrag zwischen NÖ LIG und Land NÖ ist daher entsprechend zu adaptieren.*

*Beschluss: Die Errichtung des 2ndAdmin und die Sanierung des Kindergartens sowie die Vermietung an das Land Niederösterreich wird genehmigt.“*

Demgegenüber führte der Motivenbericht zum Beschluss des NÖ Landtags (6. Juli 2012) aus, die Planung und Ausführung des Bau- und Infrastrukturprojektes IST-Austria erfolgt im Auftrag des Bauherrn durch das Amt der NÖ Landesregierung, wobei die wissenschaftliche Projektleitung bei der Abteilung Wissenschaft und Forschung und die bauliche Projektleitung bei der Abteilung Gebäudeverwaltung liegt.

**Der Landesrechnungshof bekräftigte, dass der Motivenbericht zum Landtagsbeschluss von der Bauherrnschaft und der baulichen Projektleitung, der Beschluss der Generalversammlung hingegen von einer Bauüberwachung sprach.**

## **5.4 HYPO NOE Real Consult GmbH**

Die Hypo NOE Real Consult GmbH übte die Projektsteuerung für die zweite Ausbaustufe des IST-Austria Campus in Klosterneuburg aus, die den Zeitraum 2013 bis 2019 umfasste. Die Grundlage bildete ein Rahmenvertrag mit dem Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3, vom 18. Oktober 2012.

## 5.5 FM-Plus Facility Management GmbH für Wissenschaft + Kultur in NOE

Die FM-Plus Facility Management GmbH für Wissenschaft + Kultur in NOE (FM-Plus Facility Management GmbH) wurde am 29. November 2007 gegründet, um erforderliche Immobilieninfrastruktur für Wissenschaft und Forschung bereitzustellen sowie nach ökonomischen und ökologischen Grundsätzen zu bewirtschaften.

Den Unternehmensgegenstand dieser gemeinnützigen (bis 2016) Landesgesellschaft bildeten Projektbegleitung (Planung, Bau, Monitoring), Betriebsführung (Technik, Infrastruktur) und Immobilienwirtschaft (kaufmännische Hausverwaltung, Finanzbuchhaltung, Beschaffung). Sie betrieb ein Umweltmanagementsystem und veröffentlichte Nachhaltigkeitsberichte mit einer Umwelterklärung. Zudem legte die Landesgesellschaft ein Handbuch (3. August 2006) auf, das die Voraussetzungen (Dokumente, Daten, Strukturen) beschrieb, die bereits im Planungs- und Bauprozess geschaffen werden sollten, um im Betrieb eine optimale Bewirtschaftung der Gebäude sicherzustellen. Die zweite Version erschien am 14. September 2015.

Im Jahr 2019 beliefen sich die Gesamtausgaben der FM-Plus Facility Management GmbH auf 11,00 Millionen Euro. Diese wurden zum Großteil aus Mitteln der Abteilung Wissenschaft und Forschung K3 bedeckt.

Die Landesgesellschaft betreute auch die Infrastruktur am Campus Klosterneuburg soweit das IST-Austria das Facility Management nicht selbst durchführte. Das umfasste die Instandhaltung und die Instandsetzung der baulichen Strukturen der Gebäude sowie der Außenanlagen, den Sicherheitsdienst, den Objektschutz, den gebäudetechnischen Brandschutz, den Betrieb der Energie- und Heizzentrale einschließlich der Verrechnung sowie die Versicherung der Immobilieninfrastruktur. Dafür setzte die Landesgesellschaft fünf Personen ein.

Für Gebäude galt laut der Dienstanweisung „Versicherungen in der NÖ Landesverwaltung“ der Grundsatz der Nichtversicherung und die Verpflichtung, bestehende Versicherungsverträge auf Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit jährlich zu überprüfen.

Für das zweite Verwaltungsgebäude bestand in Abweichung zu dieser Richtlinie eine Versicherung, in der das Land NÖ Versicherungsnehmer war und seine FM-Plus Facility Management GmbH die Kosten trug.

Der Landesrechnungshof vermisste einen Nachweis der Wirtschaftlichkeit der Versicherung. Er empfahl daher die bestehenden Versicherungsverträge im Zusammenhang mit der Infrastruktur des IST-Austria auf ihre Notwendigkeit zu überprüfen und entbehrlich gewordene Verträge zum nächstmöglichen Termin aufzukündigen.

**Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 sollte die Verpflichtung, eine Versicherung abzuschließen, auf dem Nachweis der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit aufbauen.**

Das IST-Austria besorgte hingegen die Instandhaltung und Instandsetzung innerhalb der Gebäude sowie der technischen Gebäudeausstattung für den Forschungs- und Laborbetrieb, die Unterhaltsreinigung, das Veranstaltungsmanagement, die Abfallentsorgung sowie die Verrechnung des verbrauchsabhängigen Betriebsaufwands. Letzteres betraf vor allem den Aufwand für Energie, Reinigung und Entsorgung. Das IST-Austria beschäftigte damit 21 Personen (Vollzeitäquivalente), davon vier Lehrlinge in Ausbildung.

## 6. Rechtliche Grundlagen

Die Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der Infrastruktur des IST-Austria beruhten auf bundes- und landesrechtlichen sowie auf vertraglichen Grundlagen und erforderten teilweise behördliche Bewilligungen. Den Rahmen bildeten die beiden IST-Austria-Vereinbarungen.

### 6.1 Europarecht

Für die Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes des IST-Austria galten vor allem die Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 sowie deren Vorläuferin 2002/91/EG vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Diese Richtlinien enthielten Vorgaben zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden unter Berücksichtigung der jeweiligen äußeren klimatischen und lokalen Bedingungen sowie der Anforderungen an das Innenraumklima und der Kosteneffizienz.

Diese Gebäude Richtlinien der Europäischen Union flossen in die österreichischen Rechtsgrundlagen und Maßnahmen zur Energieeffizienz und Reduzierung von Treibhausgasemissionen (CO<sub>2</sub>) und Nutzung erneuerbarer Energieträger im Bereich von Wohn- und Nichtwohngebäuden auf Bundes- und Landesebene ein.

## 6.2 Bundesrecht

Zu den bundesrechtlichen Grundlagen zählten insbesondere

- die Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, BGBl II 2009/251 und BGBl II 2017/213
- die Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG zwischen dem Bund und dem Land Niederösterreich über die Errichtung und den Betrieb des *Institute of Science and Technology – Austria* samt Anhang, BGBl I 2006/107
- die Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG zwischen dem Bund und dem Land Niederösterreich zur Änderung der Vereinbarung gemäß 15a B-VG zwischen dem Bund und dem Land Niederösterreich über die Errichtung und den Betrieb des *Institute of Science and Technology – Austria* samt Anhang, BGBl I 2012/100
- das IST-Austria-Gesetz – ISTAG, BGBl I 2006/69
- das Forschungsfinanzierungsgesetz – FoFinaG, BGBl I 2020/75
- das Bundesvergabegesetz 2018 – BVergG 2018, BGBl I 2018/65
- das Bundesvergabegesetz 2006 – BVergG 2006, BGBl I 2006/17
- das Denkmalschutzgesetz – DMSG, BGBl 1923/533

### IST-Austria-Gesetz

Das Bundesgesetz über das *Institute of Science and Technology – Austria* (IST-Austria-Gesetz – ISTAG) regelte Einrichtung und Rechtstellung, Ziele und Grundsätze, Finanzierung sowie Leitung (Kuratorium, Präsidium, Wissenschaftlicher Rat) und Verwaltung des IST-Austria. Zudem traf das Gesetz grundsätzliche Regelungen zum Personal, zur Qualitätssicherung, zur Lehre (Postgraduierten-ausbildungen) und zur Aufsicht des Bundes (Rechtsaufsicht durch das zuständige Bundesministerium).

Die Grundsätze sicherten dem Institut die Unabhängigkeit in allen wissenschaftlichen Angelegenheiten sowie in den Bereichen Organisation, Management und Personalauswahl zu.

Zugleich forderten die Grundsätze jedoch die internationale Ausrichtung in Forschung und Lehre nach höchsten international anerkannten Standards, die weltweite Rekrutierung von höchstqualifiziertem Personal sowie die Ausbildung von hervorragenden Nachwuchsforschenden. Zudem waren jährliche Leistungsberichte und im Abstand von vier Jahren Evaluierungsberichte vorzulegen. Der Aufbau des Forschungsbetriebs und der Organisation oblag den Organen des IST-Austria.

Die Regelungen über die Finanzierung verwiesen auf die „Vereinbarung zwischen dem Bund und dem Land Niederösterreich über die Errichtung und den Betrieb des *Institute of Science and Technology – Austria* samt Anhang“, wonach Bund und Land NÖ das IST-Austria gemeinsam erhalten.

Zudem sollte der Aufwand aus Mitteln Dritter und aus eigenen Einnahmen des Instituts bedeckt werden.

### **Forschungsfinanzierungsgesetz 2020**

Das Bundesgesetz über die Finanzierung von Forschung, Technologie und Innovation erklärte das IST-Austria zu einer „zentralen Forschungseinrichtung“. Diese Einrichtungen finanzierte der Bund durch Leistungs- und Finanzierungsvereinbarungen, wobei die zugesagten Budgetmittel innerhalb einer Finanzierungsperiode nicht gekürzt werden durften.

Die Umsetzung der Leistungs- und Finanzierungsvereinbarungen der zentralen Forschungseinrichtungen (Soll-Ist-Vergleich) musste evaluiert und im Forschungs- und Technologiebericht dargestellt werden.

## **6.3 IST-Austria-Vereinbarungen**

Die Vereinbarungen gemäß Artikel 15a B-VG zwischen dem Bund und dem Land Niederösterreich über die Errichtung und den Betrieb des *Institute of Science and Technology – Austria* samt Anhang regelten die Verpflichtungen und die Berechtigungen des Bundes und des Landes NÖ für die Errichtung und die Erhaltung des Instituts als Einrichtung der Spitzenforschung.

Ziel der Vereinbarungen war, langfristige Finanzierungs- und Planungssicherheit zu gewährleisten. Der Anhang der Vereinbarungen beinhaltete eine Aufstellung der Liegenschaften und einen Lageplan mit den Gebäuden des IST-Austria.

Die Vereinbarungen sahen zwei Ausbaustufen vor. Die erste Stufe umfasste die baulichen Maßnahmen zwischen 2008 und 2012 und die zweite Ausbaustufe die baulichen Maßnahmen ab dem Jahr 2013.

Der Forschungsbetrieb sollte mit zehn Forschungsgruppen zu je fünf Forschenden beginnen und nach zehn Jahren 25 bis 30 Gruppen mit insgesamt rund 300 Forschenden umfassen (Bericht des Ausschusses für Wissenschaft und Forschung über den Antrag 798/A betreffend ein Bundesgesetz über das *Institute of Science and Technology – Austria* vom 21. März 2006).

### **Erste IST-Austria-Vereinbarung**

Die erste IST-Austria-Vereinbarung trat am 7. Juli 2006 in Kraft (LGBl 0823) und begründete die dauerhafte Einrichtung des IST-Austria durch Bundesgesetz sowie die gemeinsame Finanzierung von Bund und Land NÖ im Zeitraum 2007 bis 2016.

Die Vereinbarung stellte Bundes- und Landesmittel von bis zu 401,50 Millionen Euro (laut Vorblatt und Erläuterungen zu 1783 der Beilagen XXIV. Gesetzgebungsperiode) für die Infrastruktur und die ersten zehn Betriebsjahre bereit. Davon entfielen 290,00 Millionen Euro auf den Bund und 111,50 Millionen Euro auf das Land NÖ.

Das Land NÖ sagte 80,00 Millionen Euro für Investitionen in Gebäude und Infrastruktur, 30,00 Millionen Euro für den Betriebsaufwand von Gebäuden und Infrastruktur sowie für Facility Management und 1,50 Millionen Euro für eine direkte öffentliche Verkehrsverbindung zwischen dem Campus Klosterneuburg und Wien Heiligenstadt zu.

Außerdem verpflichtete sich das Land NÖ, die genannten Grundstücke des Campus in Klosterneuburg nach 25 Jahren in den Besitz des IST-Austria zu übertragen. Die Vereinbarung enthielt eine Liste und einen Lageplan dieser Grundstücke.

Diese erste IST-Austria-Vereinbarung war auf einen Zeitraum von zehn Jahren (2007 bis 2016) ausgelegt und sah eine Kündigungsfrist von einem Jahr vor. Im Jahr 2011 erfolgte die vorgeschriebene Evaluierung. Diese empfahl, die Finanzierung des IST-Austria längerfristig zu sichern und damit die Planungssicherheit zu erhöhen.

Dazu schlossen der Bund und das Land NÖ eine weitere IST-Austria-Vereinbarung zur Änderung der ersten „Vereinbarung gemäß 15a B-VG zwischen dem Bund und dem Land Niederösterreich über die Errichtung und den Betrieb des *Institute of Science and Technology – Austria* samt Anhang“, BGBl I 2006/107, ab.

### **Zweite IST-Austria-Vereinbarung**

Die zweite IST-Austria-Vereinbarung übernahm die Zusagen aus der ersten Vereinbarung und ergänzte diese für den Zeitraum 2017 bis 2026. Diese „Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG zwischen dem Bund und dem Land Niederösterreich zur Änderung der Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG zwischen dem Bund und dem Land Niederösterreich über die Errichtung und den Betrieb des *Institute of Science and Technology – Austria* samt Anhang“ trat am 24. November 2012 (LGBl 0823-1) in Kraft.

Die Finanzierungszusagen des Bundes für den Betrieb von 290,00 Millionen Euro bis zum Jahr 2016 sowie die Finanzierungszusagen des Landes NÖ für Investitionen in Gebäude und Infrastruktur, für Aufwand und Facility Management sowie für eine Verkehrslinie von insgesamt 111,50 Millionen Euro (laut Vorblatt und Erläuterungen zu 1783 der Beilagen XXIV. Gesetzgebungsperiode) blieben aufrecht.

Zu den für den Zeitraum 2007 bis 2016 bereits zugesagten 401,50 Millionen Euro kamen weitere Bundesmittel für den Betrieb von maximal 988,00 Millionen Euro sowie bei nachgewiesenem Bedarf weitere Landesmittel von 368,00 Millionen Euro für Investitionen in Gebäude und Infrastruktur, für Betriebsaufwand und Facility Management hinzu.

Die Ausdehnung auf weitere zehn Jahre (2017 bis 2026) sollte den geplanten Vollausbau des IST-Austria mit bis zu 90 Forschergruppen und die Vertragsgestaltung mit Spitzenforschenden (Fünf-Jahresverträge), die Einwerbung von Drittmitteln sowie die Zuerkennung von Spenden absichern.

Der Bund gewährte zwei Drittel seiner Mittel als „Globalbetrag“ pauschal und ein Drittel leistungsbezogen, abhängig von der „Erreichung forschungsimmanenter Qualitätskriterien“ und von der „Einwerbung von Drittmitteln“.

Nach dem 31. Dezember 2013 war eine weitere Evaluierung des IST-Austria durchzuführen und als Grundlage für eine Entscheidung über die weitere Entwicklung und Finanzierung heranzuziehen.

Für den Fall, dass der Betrieb des IST-Austria vor dem 31. Dezember 2051 enden sollte, sagte der Bund dem Land NÖ zu, ihm alle zu diesem Zeitpunkt noch nicht getilgten Gesamtinvestitionskosten zu erstatten.

**Die zweite IST-Austria-Vereinbarung verzichtete auf die Übertragung der Grundstücke des Campus nach 25 Jahren in den Besitz des IST-Austria.**

Bund und Land NÖ konnten sich bei der Erfüllung ihrer Verpflichtungen Dritter bedienen. Die nachstehende Tabelle zeigt die Verteilung der finanziellen Verpflichtungen zwischen dem Bund und dem Land NÖ in den Jahren 2007 bis 2026 aufgrund der beiden IST-Austria-Vereinbarungen 2006 und 2012.

**Tabelle 2: Finanzielle Verpflichtungen von Bund und Land NÖ**

<b>Finanzielle Verpflichtungen für IST-Austria in Millionen Euro</b>	<b>Bund</b>	<b>Land NÖ</b>
<b>Gesamtbeitrag des Bundes 2007 bis 2016 maximal</b>	<b>290,00</b>	
<i>davon als Globalbeiträge</i>	<i>195,00</i>	
<b>Gesamtbeitrag des Bundes 2017 bis 2026 maximal</b>	<b>988,00</b>	
<i>davon zwei Drittel als Globalbeiträge</i>	<i>658,67</i>	
<b>Gesamtbeitrag des Landes NÖ für Gebäude und Infrastruktur bei nachgewiesenem Bedarf</b>		<b>350,00</b>
<i>davon 2007 bis 2011</i>		<i>80,00</i>
<i>davon 2012 bis 2026</i>		<i>270,00</i>
<b>Gesamtbeitrag des Landes NÖ für den laufenden Betrieb von Gebäuden und Infrastruktur sowie für Facility Management</b>		<b>128,00</b>
<i>davon ab Aufnahme des Betriebs bis 2016</i>		<i>30,00</i>
<i>davon 2017 bis 2026</i>		<i>98,00</i>
<b>Buslinie IST-Austria – Wien Heiligenstadt ab Aufnahme des Betriebs</b>		<b>1,50</b>

Die Grundlage für den Gesamtbetrag des Bundes bildete die finanzielle Vorschau des IST-Austria vom Oktober 2008, die mit der Inflationsabteilung ein jährliches Wachstum von 9,8 Prozent vorsah.

Der Gesamtbetrag des Landes NÖ für Gebäude und Infrastruktur von 270,00 Millionen Euro für 2012 bis 2026 beruhte auf dem Ausbauprogramm vom 12. September 2011 und einer Kostenanalyse. Der Gesamtbetrag für den Betrieb der Gebäude und der Infrastruktur, den Betriebsaufwand und das Facility Management von 98,00 Millionen Euro beruhten auf einer Folgekostenabschätzung für das Land NÖ.

Mit der zweiten IST-Austria-Vereinbarung erhöhten sich die finanziellen Verpflichtungen des Landes NÖ für Investitionen in Gebäude und Infrastruktur, für den laufenden Betrieb von Gebäuden und Infrastruktur sowie für das Facility Management und die Verkehrsanbindung an die Bundeshauptstadt Wien auf insgesamt maximal 479,50 Millionen Euro, wobei die Laufzeit von 2007 bis 2016 auf 2007 bis 2026 verlängert wurde.

Umgelegt auf die Laufzeit stiegen die finanziellen Verpflichtungen des Landes NÖ von durchschnittlich rund 15,00 Millionen Euro auf durchschnittlich rund 24,00 Millionen Euro jährlich (beim Bund erhöhten sich die durchschnittlichen jährlichen Verpflichtungen von 29,00 Millionen Euro auf 64,00 Millionen Euro).

Vom Gesamtbetrag entfielen 350,00 Millionen Euro auf Investitionen in Gebäude und Infrastruktur, 128,00 Millionen Euro auf Aufwendungen für den Betrieb der Gebäude und der Infrastruktur sowie für Facility Management und 1,50 Millionen Euro auf die Buslinie.

**Der Landesrechnungshof hielt fest, dass das Land NÖ bis Ende 2016 insgesamt 19.408.465,91 Euro für den Betriebsaufwand der Gebäude und der Infrastruktur sowie für das Facility Management gezahlt hatte. Er anerkannte, dass der bei nachgewiesenem Bedarf zugesagte Höchstbetrag von 30,00 Millionen Euro nicht ausgeschöpft wurde. Für den Zeitraum 2017 bis 2026 wurden weitere Leistungen und Barmittel im Wert von 98,00 Millionen Euro zugesagt.**

**Der Restbetrag aus dem Jahr 2016 von 10.591.534,09 Euro sollte nur bei einem nachgewiesenen Bedarf und nach Maßgabe der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit verbraucht werden.**

## 6.4 Landesrecht

Die Umsetzung der IST-Austria-Vereinbarungen auf Landesebene erfolgte nach Beschlüssen des NÖ Landtags vor allem im Wege von Durchführungsvereinbarungen und privatrechtlichen Verträgen.

Dazu zählten neben dem Kaufvertrag für das Areal des IST-Austria, der Generalmietvertrag mit der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H., der Förderungsvertrag mit dem IST-Austria, der Geschäftsbesorgungsvertrag und der Untermietvertrag mit der FM-Plus Facility Management GmbH.

Für die Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes galten neben den IST-Austria-Vereinbarungen und den Bundesgesetzen verschiedene Landesgesetze, Verordnungen und Vorschriften.

Darunter fielen insbesondere die NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBI 2015/1, und die darauf Bezug habenden Rechtsvorschriften, wie die NÖ Gebäudeenergieeffizienzverordnung 2008 (NÖ GEEV 2008) und das „Pflichtenheft Energieeffizienz für NÖ Landesgebäude“ (NÖ Pflichtenheft) vom Dezember 2007 in der Version 2.0 vom April 2011.

### **Anforderungen an die Energieeffizienz**

Das NÖ Pflichtenheft und dessen Anhang 01 „Wärmeversorgung für NÖ Landesgebäude“ vom Mai 2008 legten energietechnische und ökologische Anforderungen für die Planung, die Errichtung, den Betrieb und die Instandhaltung von NÖ Landesgebäuden fest, um die Energieeffizienz und die CO<sub>2</sub>-Bilanz bei Landesgebäuden zu verbessern (Beschluss der NÖ Landesregierung vom 22. Jänner 2008).

Mit der Verordnung und dem Pflichtenheft in der Version 2.0 (Ausgabe April 2011) wurden die europäische Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und die dazu entwickelte OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ für Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) vom 25. April 2007 und der OIB-Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“ umgesetzt.

Das NÖ Pflichtenheft stellte teils höhere Anforderungen und schrieb für Neubauten beispielsweise einen maximalen Heizwärmebedarf von 10 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m<sup>2</sup>a) vor, während die OIB-Richtlinie bis 2016 maximal 54,40 und ab 2017 maximal 47,60 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr zuließ.

### **Landtagsbeschlüsse zu den IST-Austria-Vereinbarungen**

Der NÖ Landtag stimmte der ersten „Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG zwischen dem Bund und dem Land NÖ über die Errichtung und den Betrieb des *Institute of Science and Technology – Austria* samt Anhang“ am 27. April 2006 einstimmig zu. Die Vereinbarung trat am 7. Juli 2006 in Kraft (LGBl 0823).

Der Vereinbarung zur Änderung der Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG zwischen dem Bund und dem Land Niederösterreich über die Errichtung und den Betrieb des *Institute of Science and Technology – Austria* samt Anhang erteilte der NÖ Landtag am 6. Juli 2012 seine Zustimmung. Die Vereinbarung trat am 24. November 2012 in Kraft (LGBl 0823-1).

### **Durchführungsvereinbarung 2012**

Zur zweiten IST-Austria-Vereinbarung genehmigte der NÖ Landtag eine Durchführungsvereinbarung. Diese umfasste den Bau- und Finanzierungsplan vom 1. Juni 2012, die Anpassung des Förderungsvertrags mit der IST-Austria an die geänderte IST-Austria-Vereinbarung (Änderungsvertrag zum Förderungsvertrag vom 9. Dezember 2008) und sah eine wirtschaftliche Evaluierung nach Ablauf des 31. Dezember 2013 vor.

Der Bau- und Finanzierungsplan unterteilte die Vorhaben der zweiten Ausbaustufe 2012 bis 2026 in vier Realisierungszeiträume (2012 bis 2015, 2015 bis 2018, 2018 bis 2021 und 2021 bis 2024) und sah bei nachgewiesenem Bedarf Investitionen in Gebäude und Infrastruktur bis zu den vereinbarten Gesamtkosten von 270,00 Millionen Euro bis Ende 2026 vor.

Außerdem legte die erste Durchführungsvereinbarung fest, dass das Land NÖ die Erstausrüstung der Gebäude mit nichtwissenschaftlicher Ausrüstung und Einrichtung (wie Büromöbel, Tische, Stühle, Schränke, Beleuchtung, Beschattung und dergleichen) im Rahmen der Infrastrukturförderung trägt.

In Bezug auf das Facility Management bestimmte die Durchführungsvereinbarung, dass das Land NÖ – bei nachgewiesenem Bedarf – für die Erhaltung von Gebäuden und Infrastruktur sowie für den Betriebsaufwand bis Ende 2016 rund 30,00 Millionen Euro und für den Zeitraum 2017 bis 2026 bis zu 98,00 Millionen Euro zur Verfügung stellt. Dazu listete die Durchführungsvereinbarung auf, welche Leistungen das Land NÖ oder in seinem Auftrag die FM-Plus Facility Management GmbH und welche das Facility Management des IST-Austria für den Betrieb der Infrastruktur selbst erbringt.

Die Durchführungsvereinbarung verlangte einen wirtschaftlichen und nachhaltigen Betrieb sowie eine enge Kooperation mit der FM-Plus Facility Management GmbH und sagte der IST-Austria die Abdeckung ihrer Facility Management Eigenleistungen zu, insoweit die Förderungsmittel nicht ausgeschöpft sind.

### **Durchführungsvereinbarung 2017**

Im März 2017 arbeiteten 469 Personen in 40 Forschungsgruppen und 107 Personen in der Verwaltung des IST-Austria.

Die Evaluierung der Jahre 2014 bis 2015 ergab, dass es für die optimale Weiterentwicklung des IST-Austria zweckmäßig wäre, die geplanten Bauvorhaben sinnvoll zusammenzufassen und die Fertigstellung damit um ein Jahr auf 2022 vorzuziehen.

Daher wurde der Bau- und Finanzierungsplan vom 1. Juni 2012, der die Unterteilung in vier Zeiträumen vorsah, geändert und eine weitere wirtschaftliche Evaluierung im Jahr 2022 vorgesehen.

Am 21. September 2017 genehmigte der NÖ Landtag diese Anpassungen und beauftragte die NÖ Landesregierung mit der weiteren Umsetzung.

## **Bau- und Finanzierungsplan 2020**

Der Bau- und Finanzierungsplan enthielt das Ausbauprogramm für die bauliche Infrastruktur des IST-Austria bis zum Jahr 2026 und wurde rollierend angepasst. Die 12. Ausgabe lag am 31. Jänner 2020 vor.

Die Errichtungskosten der einzelnen Gebäude bezogen sich auf eine einheitliche Preisbasis („IV 2012“). Der festgelegte Kostenrahmen von maximal 270,00 Millionen Euro enthielt eine angenommene Erhöhung der Gesamtbaukosten von 3,5 Prozent als „Vorausvalorisierung“.

In den Jahren 2012 bis 2019 betrug der durchschnittliche Baukostenindex (Wohnungs- und Siedlungsbau, Gesamtbaukosten 2010) zwei Prozent. Daher bestand eine nicht ausgewiesene Reserve von 1,5 Prozentpunkten.

Nach der ÖNORM B 1801-1 sollten Projektreserven in der Kostengruppe 9, der Kostengruppe für nicht voraussehbare Ereignisse, Abweichungen des Bauherrn von Qualitäts- und Quantitätsvorgaben oder Anpassungen an besondere Marktsituationen, veranschlagt und ausgewiesen werden.

Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass versteckte Kostenreserven den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit widersprechen, weil damit Mehrkosten für unzureichende Planungen, fehlerhafte Ausführungen oder zusätzliche Ausstattungen finanziert werden können, ohne dafür die Zustimmung der Entscheidungsträger (NÖ Landtag, NÖ Landesregierung) einzuholen.

Der Landesrechnungshof sah die Abteilungen Gebäudeverwaltung LAD3, Wissenschaft und Forschung K3, Finanzen F1 und Landeshochbau BD6 gefordert, den Ausweis sowie die Evaluierung und Anpassung der Kostenreserven im Baubeirat periodisch, vorzugsweise jährlich, einzufordern beziehungsweise im Steuerungs- und Lenkungsausschuss mit dem Ausbauprogramm beschließen zu lassen, um Kostenwahrheit für das Land NÖ zu gewährleisten. Er empfahl der NÖ Landesregierung bei Hochbauvorhaben sicherzustellen, dass die Reserven im Projektbudget einzeln ausgewiesen, evaluiert und gegebenenfalls angepasst werden.

### **Ergebnis 2**

**Die Abteilungen Gebäudeverwaltung LAD3, Wissenschaft und Forschung K3, Finanzen F1 und Landeshochbau BD6 sollten als Vertreter des Landes NÖ sicherstellen, dass Kostenreserven in Projektbudgets jedenfalls ausgewiesen, evaluiert und gegebenenfalls angepasst werden.**

***Stellungnahme der NÖ Landesregierung:***

*Die sich aus der Valorisierung ergebenden Kostenreserven werden in Zukunft ebenso in der Kostengruppe 9 gemäß ÖNORM B 1801-1 ausgewiesen werden.*

*Die Kostensteuerungslisten werden regelmäßig evaluiert und den Gremien wie Steering Committee und Baubeirat zur Kenntnis gebracht oder zur Entscheidung über die Verwendung der Reserve vorgelegt. Dies erfolgt quartalsweise im Steering Committee sowie zumindest einmal jährlich im Baubeirat.*

***Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:***

*Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Landesrechnungshof wird sich bei der Nachkontrolle von der Umsetzung überzeugen.*

Der Landesrechnungshof anerkannte, dass in der Ausbaustufe 1 das Projektbudget um 1,205 Millionen Euro unterschritten und dieser Betrag nicht anderweitig ausgegeben wurde.

Insgesamt beliefen sich die Kosten für die Ausbaustufe 1 mit der Wertsicherung in Höhe von 11,103 Millionen Euro, mit der Verschiebung einer Projektreserve in die Ausbaustufe 2, einem finanziellen Ausgleich für Maßnahmen der Energieeffizienz sowie mit einem zusätzlichen Budget auf insgesamt 96,879 Millionen Euro. In der Vereinbarung waren die Kosten für die Ausbaustufe 1 mit 80,00 Millionen Euro wertgesichert, somit mit 91,103 Millionen gedeckelt.

**Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass somit um 6,981 Millionen Euro mehr ausgegeben wurden, als in den IST-Austria-Vereinbarungen mit 91,103 Millionen Euro (einschließlich Wertsicherung) festgelegt wurde.**

### **Baurechtliche Bewilligung**

Die Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes erforderte eine Baubewilligung und eine Nutzungsbewilligung nach der NÖ Bauordnung. Zuständige Baubehörde war der Bürgermeister der Stadt Klosterneuburg.

Das Ansuchen um Baubewilligung vom 30. Oktober 2015 sowie die Anzeigen des Baubeginns vom 20. Juni 2016 und der Fertigstellung vom 11. Juli 2018 brachte die HYPO NOE Real Consult GmbH (Projektsteuerung) im Auftrag und im Namen der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. ein.

Die Bewilligung des Bauvorhabens erteilte die Baubehörde mit Bescheid vom 13. Juni 2016.

### **Bewilligung für den Personenaufzug**

Die HYPO NOE Real Consult GmbH suchte am 4. November 2016 um baubehördliche Bewilligung nach der NÖ Aufzugsordnung 1995 für die Errichtung eines Personenaufzugs an.

Dessen Fertigstellung gab sie am 22. März 2018 bekannt. Die Baubehörde bewilligte die Errichtung der Aufzugsanlage mit Bescheid vom 25. November 2016 und dessen Benützung am 6. April 2018.

### **Energieausweis**

Dem Antrag auf Baubewilligung war ein Energieausweis nach der NÖ Gebäudeenergieeffizienzverordnung anzuschließen. Der Energieausweis einer Ziviltechnikergesellschaft vom 2. Februar 2018 ergab einen Heizwärmebedarf von 9,66 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Dies entsprach dem Passivhausstandard gemäß ÖNORM B 8110-1 und dem „Pflichtenheft Energieeffizienz für NÖ Landesgebäude“.

### **Wasserrechtliche Bewilligung**

Die Errichtung des Verwaltungsgebäudes erforderte eine wasserrechtliche Bewilligung für eine (Grund-)Wasserhaltung während des Neubaus und die Errichtung eines Notüberlaufs der Regenwasserretentionsanlage in den Rambach. Zuständige Behörde war die damalige Bezirkshauptmannschaft Wien-Umgebung. Auf Antrag der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. vom 19. Jänner 2016 erfolgte die Bewilligung nach dem Wasserrechtsgesetz 1959 mit Bescheiden vom 3. März 2016 und vom 16. August 2016.

### **Bewilligung nach dem Denkmalschutzgesetz**

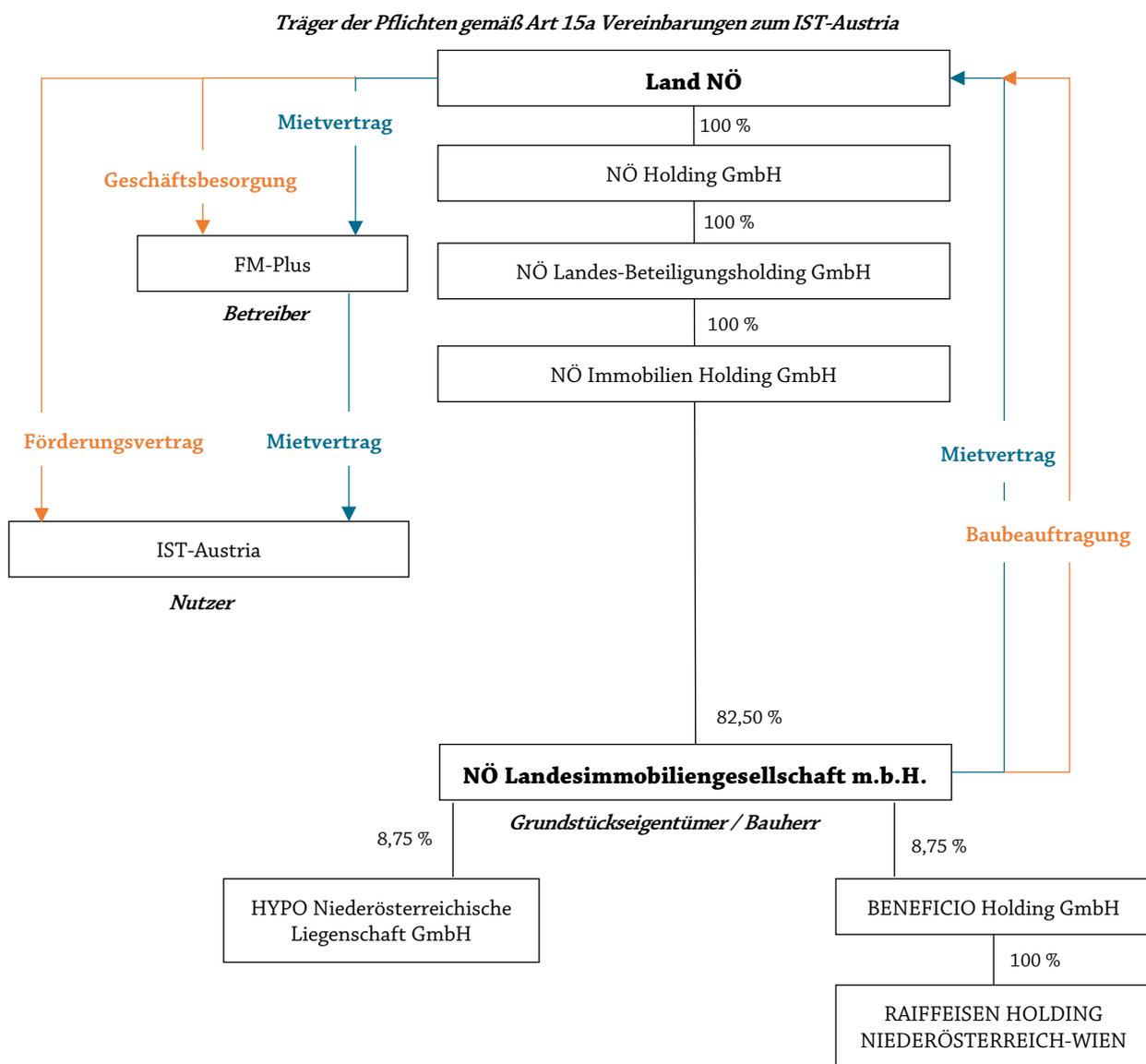
Die geplante Verbindung zwischen dem denkmalgeschützten ersten und dem zweiten Verwaltungsgebäude, also zwischen „*Voest Alpine Building*“ und „*Second Administration Building*“, erforderte eine Bewilligung nach dem Denkmalschutzgesetz. Zuständige Behörde war das Bundesdenkmalamt. Diese bewilligte der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. (Antrag vom 3. November 2015) die Verbindung zwischen den beiden Verwaltungsgebäuden am 4. März 2016.

## **7. Vertragsstruktur**

Aus den Beteiligungsverhältnissen, den IST-Austria-Vereinbarungen und den darauf aufbauenden Verträgen ergab sich folgende Struktur für die Errichtung und Finanzierung des zweiten Verwaltungsgebäudes des IST-Austria.

Die nachstehende Abbildung zeigt die Struktur der Beteiligungs- und der Vertragsverhältnisse für die Errichtung und die Finanzierung des zweiten Verwaltungsgebäudes.

Abbildung 3: Beteiligungs- und Vertragsstruktur (Stand Oktober 2020)



## 7.1 Förderungsverträge mit dem IST-Austria

Die Förderverträge des Landes NÖ mit dem IST-Austria unterteilten sich in den Zeitraum 2008 bis 2016 sowie in den Zeitraum 2017 bis 2026.

### Förderungsvertrag 2008 bis 2016

In den Jahren 2008 bis 2016 umfasste der Förderungsvertrag den Betrieb und die Nutzung der Infrastruktur am Campus Klosterneuburg, die Forschungs- und Bildungsaktivitäten sowie das Facility Management des IST-Austria.

Die Förderung für Nutzung, Betrieb sowie Forschungs- und Bildungsaktivitäten des IST-Austria betrug bis zum Jahr 2013 maximal zwei Millionen Euro jährlich und danach drei Millionen Euro.

Die Förderung für das Facility Management des IST-Austria betrug insgesamt acht Millionen Euro und umfasste die Instandsetzung und die Instandhaltung in den Gebäuden, den Forschungs- und Laborbetrieb, den organisatorischen Brandschutz, die Reinigung der Forschungs- und Laborräume sowie die Entsorgung von gefährlichen Abfällen.

### Förderungsvertrag 2017 bis 2026

Der Förderungsvertrag für die Jahre 2017 bis 2026 beruhte auf einer Zusatzvereinbarung vom 20. Dezember 2016. Diese umfasste auch das Facility Management am IST-Austria Campus in Klosterneuburg. Die Förderung betrug, wie in den zu Grunde liegenden IST-Austria-Vereinbarungen festgelegt, maximal 98,00 Millionen Euro für die gesamte Vertragsdauer (1. Jänner 2017 bis zum 31. Dezember 2026).

Um das Facility Management des IST-Austria und der FM-Plus Facility Management GmbH des Landes NÖ bestmöglich aufeinander abzustimmen, richtete der Förderungsvertrag einen gemeinsamen Lenkungsausschuss, das so genannte „*Facility Management Board*“, ein Berichtswesen und ein Controlling ein. Damit wurden Empfehlungen aus dem wirtschaftlichen Evaluierungsbericht 2015 größtenteils umgesetzt.

#### Facility Management Board

In diesem Lenkungsausschuss waren die FM-Plus Facility Management GmbH und das IST-Austria vertreten. Abstimmung und Lenkung betrafen die Instandhaltungs- und die Betriebsleistungen sowie die Sicherstellung eines angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnisses durch die gemeinsame Ermittlung und die gegenseitige Überprüfung der Kosten.

Das Land NÖ konnte die Förderung kürzen, wenn ein externes Gutachten überhöhte Kosten feststellte. Bis März 2020 erfolgte keine derartige Kürzung.

Die Abteilung Wissenschaft und Forschung K3 erklärte dies mit der fachlichen Expertise der FM-Plus Facility Management GmbH und des IST-Austria sowie mit der Deckelung der Förderungsmittel.

**Der Landesrechnungshof anerkannte, dass der Förderungsvertrag auf ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis und eine bessere Abstimmung der Facility Management Leistungen am Campus Klosterneuburg hinwirkte. Er wies jedoch darauf hin, dass kein Anreiz bestand, die vereinbarten Förderungsmittel nicht auszuschöpfen. Zudem bestand indirekt die Möglichkeit für das Land NÖ, auf den Mitteleinsatz und die Mittelverwendung ohne externes Gutachten Einfluss zu nehmen.**

## **7.2 Förderungsverträge mit der FM-Plus Facility Management GmbH**

Das Land NÖ förderte seine FM-Plus Facility Management GmbH, um den Wissenschafts- und Kultureinrichtungen in Niederösterreich die erforderliche Infrastruktur bereitzustellen und diese zu betreuen.

Die Förderung zielte darauf ab, die Infrastruktur und deren Betrieb zu optimieren, Studierende, Lehrende und Wissenschaftler dadurch zu fördern, Ausbildungs- und Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern sowie Kooperationen und Partnerschaften zu entwickeln. Art, Zweck und Höhe der Förderungen wurden in den Kultur- und Wissenschaftsberichten des Landes NÖ veröffentlicht.

### **Förderungsverträge 2007 bis 2016**

In den Jahren 2007 bis 2016 galten der Förderungsvertrag vom 27. November 2007 und die Zusatzvereinbarung vom 15. Dezember 2008. Die Förderung der FM-Plus Facility Management GmbH betrug jährlich bis zu 6,50 Millionen Euro für die Betreuung des Campus Krems, der Wissenschaftseinrichtungen in Tulln (Universitäts- und Forschungszentrum Tulln, Universität für Bodenkultur Wien, *Austrian Institute of Technology* und Wood K plus) und des IST-Austria Campus in Klosterneuburg.

### **Geschäftsbesorgungsvertrag 2017 bis 2026**

Der Geschäftsbesorgungsvertrag vom 20. Dezember 2016 regelte die Finanzierung des Landes NÖ für das Facility Management an den Standorten Krems und Klosterneuburg neu.

Die Finanzierung umfasste die direkt zuordenbaren Betriebskosten, die Erhaltungs- und Instandhaltungskosten sowie die laufenden Kosten für Reinigung, Energie, Abgaben, Wartung und Reparaturen. Die nicht direkt zuordenbaren Gemeinkosten und die gesamten Personalkosten deckte der jährliche Gesellschafterzuschuss des Landes NÖ ab.

Für die Facility Management Leistungen am IST-Austria Campus Klosterneuburg sicherte der Vertrag der FM-Plus Facility Management GmbH und dem IST-Austria den – in den IST-Austria-Vereinbarungen – festgelegten Gesamtbeitrag von maximal 98,00 Millionen Euro zu.

Der Vertrag sah Verhandlungen über einen nachweisbaren Mehrbedarf und eine Rückzahlung nicht verbrauchter Mittel bei Vertragsende im Jahr 2026 vor.

**Der Landesrechnungshof bekräftigte, diese Verhandlungen für das Land NÖ nach Maßgabe der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit sowie des nachgewiesenen Bedarfs mit dem Ziel zu führen, nicht verbrauchte Landesmittel tunlichst einzusparen.**

## **7.3 Generalmietvertrag Land NÖ und NÖ Landesimmobiliengesellschaft**

Der Generalmietvertrag regelte die Sanierung, die Erneuerung und den Ausbau des Altbestands sowie die bauliche Entwicklung des IST-Austria Campus, die Vermietung der Grundstücke und der Gebäude an das Land NÖ sowie deren Instandhaltung und Instandsetzung.

Der Generalmietvertrag galt rückwirkend mit 1. Jänner 2009 auf unbestimmte Zeit (Beschluss der NÖ Landesregierung vom 10. November 2009). Der Vertrag wurde am 17. Dezember 2013 und am 20. November 2018 an den aktuellen Ausbaustand des IST-Austria Campus in Klosterneuburg angepasst.

### **Ausbau, Erneuerung und Sanierung**

Der Vertrag verpflichtete die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. die festgelegten Ausbauprojekte zu den geschätzten Errichtungskosten von maximal 88,00 Millionen Euro umzusetzen und legte die Vorgangsweise dazu fest. Das Land NÖ mietete die Objekte und stellte diese über die FM-Plus Facility Management GmbH dem IST-Austria zur Verfügung.

### **Instandhaltung und Instandsetzung**

Die Instandhaltung der allgemeinen Teile der Gebäude und der Gemeinschaftsanlagen sowie deren Instandsetzung oblagen der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. als Vermieterin.

Alle anderen Instandhaltungen hatte das Land NÖ auf eigene Kosten durchzuführen. Dazu zählten Türen, Decken, Wände und Böden, Heizungs-, Kühlungs- und Lüftungsvorrichtungen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen, Beleuchtungs-, Brandschutz- und Sicherheitseinrichtungen, sanitäre Anlagen sowie laufende Reparaturen. Diese Kosten für Instandhaltungen flossen daher nicht in die Mieten ein.

### **Mietentgelt**

Aus dem Mietentgelt (als Mietzins bezeichnet) refinanzierte die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. ihre Verbindlichkeiten aus den Errichtungs- und Finanzierungskosten.

Die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. konnte Überschreitungen der Errichtungskosten von bis zu zwei Prozent pauschal berücksichtigen und das Mietentgelt um 50,00 Euro je 10.000,00 Euro Überschreitung anpassen.

Die Errichtungskosten umfassten die Baukosten samt den Planungs- und Projektnebenleistungen sowie den Kostenreserven, jedoch ohne die Grundkosten (Kostengruppen 1 bis 9 der ÖNORM B 1801-1).

Nachträgliche Kostenerhöhungen und Kostenvorteile bei der Finanzierung, etwa durch geringere Zinsen, mussten hingegen nicht berücksichtigt werden. Der Mietvertrag legte jedoch eine jährliche Anpassung an den Verbraucherpreisindex fest.

### **Mietentgelt für das zweite Verwaltungsgebäude**

Das Mietentgelt für das zweite Verwaltungsgebäude beruhte auf dem Generalmietvertrag in der Fassung vom 20. November 2018. Das Mietverhältnis lief auf unbestimmte Zeit und sah einen Kündigungsverzicht des Landes NÖ von 25 Jahren und eine einjährige Kündigungsfrist vor. Nach Ablauf des Kündigungsverzichts sollten rund 75 Prozent der Verbindlichkeiten getilgt sein.

Das Mietentgelt betrug vier Prozent der voraussichtlichen Errichtungskosten samt Umsatzsteuer von 9,64 Millionen Euro. Von dem Anfangsentgelt entfielen drei Prozent auf die Abschreibung und ein Prozent auf die Finanzierung.

Der Abschreibung lag eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von 33,3 Jahren zugrunde. Das monatliche Entgelt betrug demnach 32.133,00 Euro. Das waren 385.596,00 Euro pro Jahr ohne Umsatzsteuer.

Auf den überwiegenden Teil des Entgelts (98,3 Prozent) entfiel allerdings keine Umsatzsteuer, weil der Vorsteuerabzug lediglich für die immobilen Betriebsvorrichtungen (Außenanlagen wie Stellplätze) bestand.

Im Jahr 2019 betrug die valorisierte monatliche Vorschreibung 32.781,55 Euro (insgesamt 393.378,60 Euro). Für das Jahr 2020 ergab sich eine valorisierte monatliche Vorschreibung von 33.198,26 Euro (insgesamt 398.379,12 Euro) jeweils ohne Umsatzsteuer.

Die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. gab an, dass die geringeren durchschnittlichen Finanzierungskosten infolge des niedrigen Zinsniveaus mietmindernd berücksichtigt worden seien. Außerdem seien keine Rückstellungen für Instandhaltungen und Instandsetzungen gebildet und in die Mietentgelte einberechnet worden, weil diese dem Land NÖ oblagen.

### **Hinweise zum Generalmietvertrag**

Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass die Sanierung, die Erneuerung und der Ausbau des IST-Austria Campus in Klosterneuburg im Generalmietvertrag geregelt wurden.

Die Herleitung des Mietentgeltes berücksichtigte die Errichtungs- und Finanzierungskosten im Zeitraum der Fertigstellung und bot den Vertragspartnern hinreichende Planungssicherheit. Die jährliche Anpassung des Entgelts an den Verbraucherpreisindex widersprach deren Zweck der Refinanzierung, zumal das Land NÖ ohnehin Überschreitungen der Errichtungskosten von bis zu zwei Prozent pauschal übernahm.

Zudem erhöhten jährliche Anpassungen an den Verbraucherpreisindex – auch bei sinkenden Zinsen – die Refinanzierung der abgerechneten Errichtungs- und Finanzierungskosten und stellten außerdem einen Verwaltungsaufwand dar.

Der Landesrechnungshof empfahl der NÖ Landesregierung daher, dass die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. das Mietentgelt von der Entwicklung der Verbraucherpreise loslöst und über die gesamte Vertragslaufzeit (Tilgungszeitraum) an die Errichtungs- und Finanzierungskosten bindet.

### **Ergebnis 3**

**Die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. sollte das Mietentgelt von der Entwicklung der Verbraucherpreise loslösen und über die gesamte Vertragslaufzeit an die Errichtungs- und Finanzierungskosten binden, die damit refinanziert werden.**

***Stellungnahme der NÖ Landesregierung:***

*Das ursprüngliche Konzept der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. sieht eine Miete vor, die an den Verbraucherpreisindex und nicht an die Entwicklung der Zinsen gekoppelt ist. Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Evaluierung der Struktur als ein Kriterium in die Überlegungen einbezogen.*

***Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:***

*Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis.*

## **Verrechnung im Landeshaushalt**

Die Ausgaben für Mietentgelte für den IST-Austria Campus in Klosterneuburg wurden im Landeshaushalt im Teilabschnitt 28962 „Wissenschaftsbereich, Investitionen“ verrechnet.

## **7.4 Untermietverträge Land NÖ und FM-Plus Facility Management GmbH**

Das Land NÖ vermietete die Grundstücke sowie die bestehenden und noch geplanten Gebäude an seine FM-Plus Facility Management GmbH weiter. Die bis zum Jahr 2026 geplanten Erweiterungen waren in einer Anlage zum Vertrag ausgewiesen.

Der erste Untermietvertrag trat rückwirkend mit 1. Jänner 2008 in Kraft (Beschluss der NÖ Landesregierung vom 10. November 2009) und wurde am 17. Dezember 2013 geändert. Der zweite Untermietvertrag vom 21. März 2017 (Beschluss der NÖ Landesregierung) enthielt einen Kündungsverzicht bis zum 31. Dezember 2038.

Die Verträge regelten die Übergabe der noch zu errichtenden Gebäude an die FM-Plus Facility Management GmbH. Mit der Übernahme bestätigte diese den tauglichen Zustand und verzichtete auf Gewährleistungsansprüche gegenüber der Vermieterin. Die monatliche Miete betrug ab dem 1. Jänner 2017 für jedes übernommene Gebäude einen Euro. Das Mietentgelt war nicht wertgesichert.

Der Untermietvertrag berechnete die FM-Plus Facility Management GmbH zur Weitervermietung an Dritte und gewährte dem Land NÖ ein Widerspruchsrecht. Die Gesellschaft überließ die erforderlichen Objekte um einen Euro pro Gebäude dem IST-Austria.

## Übernahme und Weitervermietung

Die FM-Plus Facility Management GmbH und das IST-Austria übernahmen das zweite Verwaltungsgebäude am 13. Juli 2018. Vermietung, Untervermietung und Überlassung an das IST-Austria begannen am 20. Juli 2018.

## 8. Abwicklung

Die Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes des IST-Austria begann mit der Auftragsvergabe der rechtlichen und technischen Verfahrensbetreuung für die Generalplanerleistungen.

Die nachstehende Tabelle enthält den zeitlichen Ablauf der Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes.

**Tabelle 3: Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes**

Ereignis	Datum
Vergabe des Auftrags zur rechtlichen Verfahrensbetreuung der Generalplanerleistungen	30. April 2013
Vergabe des Auftrags zur technischen Verfahrensbetreuung der Generalplanerleistungen	13. Mai 2013
Vergabe des Auftrags zur rechtlichen Verfahrensbetreuung der Örtlichen Bauaufsicht	26. Juni 2013
Vergabe des Auftrags zur technischen Verfahrensbetreuung der Örtlichen Bauaufsicht	26. Juni 2013
Ausschreibung der Örtlichen Bauaufsicht für Betriebskantine und ein Verwaltungsgebäude sowie der Baustellenkoordination im Amtsblatt der Europäischen Union	12. Juli 2013
Ausschreibung der Generalplanerleistungen im Amtsblatt der Europäischen Union	16. September 2013
Wettbewerb und Verhandlungsverfahren für die Generalplanerleistungen	14. November 2013 11. Juni 2014
Vergabe der Örtlichen Bauaufsicht (Beschluss der NÖ Landesregierung)	8. Juli 2014
Zuschlagsschreiben für die Örtliche Bauaufsicht	28. August 2014
Freigabe der Planung durch den Baubeirat	5. Dezember 2014
Abruf Rahmenvertrag für Projektsteuerung	16. Dezember 2014
Vergabe der Generalplanung (Beschluss der NÖ Landesregierung)	3. März 2015
Zuschlagsschreiben für die Generalplanung	20. April 2015
Abruf der Örtlichen Bauaufsicht für das zweite Verwaltungsgebäude	15. Dezember 2015
Freigabe der Ausführung durch den Baubeirat	28. Jänner 2016

Ereignis	Datum
Baugenehmigung der Baubehörde der Stadtgemeinde Klosterneuburg	13. Juni 2016
Baubeginn	20. Juni 2016
Erste Befundaufnahme für Schaden am Holzfußboden (Parkett)	31. Juli 2017
Beweissicherung durch gerichtlich bestellten Sachverständigen	15. September 2017
Baubeirat zur Freigabe des Budgets zur Schadensbehebung	1. Februar 2018
Sanierung und Neuverlegung des Holzfußbodens	April bis Juni 2018
Übergabe des Verwaltungsgebäudes	13. Juli 2018
Außergerichtliche Einigung zur Schadensbehebung Holzfußboden	4. Juli 2019
Vorläufige Projektabrechnung	14. Dezember 2019
Schlussbaubeirat	18. Dezember 2019

Die Ausführung des zweiten Verwaltungsgebäudes begann mit der Planungsfreigabe im Baubeirat am 5. Dezember 2014 und endete mit dem Schlussbaubeirat am 18. Dezember 2019.

Vom Baubeginn am 20. Juni 2016 bis zur Übergabe des Verwaltungsgebäudes am 13. Juli 2018 vergingen 25 Monate.

## 8.1 Projektorganisation

Die Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes stellte ein Hochbauvorhaben des Landes NÖ im Sinn der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ dar. Diese Dienstanweisung verstand darunter Vorhaben mit Errichtungskosten von mindestens 1,50 Millionen Euro, die das Land NÖ selbst errichtete oder in seinem Auftrag errichten ließ, zum Beispiel durch Bauträger, Leasinggesellschaften oder ausgegliederte Rechtsträger, unabhängig von der Art der Finanzierung.

### Bauherr

Die NÖ Landesimmobiliengesellschaft übte als Eigentümerin der Grundstücke und Gebäude am IST-Austria Campus in Klosterneuburg die Bauherrenschaft aus und beauftragte das Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3, mit der Bauabwicklung.

### **Baubeauftragungsvertrag**

Das Land NÖ übernahm mit dem Baubeauftragungsvertrag vom Juni 2012 die schlüsselfertige Herstellung jener Objekte, für die die Landesimmobiliengesellschaft im Zeitraum 2013 bis 2026 als Bauherr auftrat. Der Vertrag wies die herzustellenden Objekte nicht aus. Dabei handelte es sich wohl um die in den Durchführungsvereinbarungen sowie Bau- und Finanzierungsplänen 2012 und 2017 festgelegten Projekte, die von der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. errichtet wurden.

Die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. verpflichtete sich, den Baubeirat über zukünftige Vorhaben zu informieren.

Die schlüsselfertige Herstellung umfasste die sach- und fachgerechte Planung, Ausschreibung und Vergabe, Ausführung, Koordinierung und Bauüberwachung entsprechend den genehmigten Plänen, Baubeschreibungen, behördlichen Bewilligungen und die Übergabe der Gebäude sowie die Verpflichtung, die veranschlagten Gesamtinvestitionskosten einzuhalten.

Für die erbrachten Eigenleistungen konnte das Land NÖ ein Baubetreuungsgeld von 0,4 Prozent der Nettoerrichtungskosten verrechnen.

### **Entscheidungsträger, Auftraggeber, Projektleitung**

Die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ regelte die Projektorganisation und das Bauprojektmanagement. Demnach hatte der übergeordnete Entscheidungsträger (NÖ Landtag und NÖ Landesregierung) den Auftraggeber zu bestimmen und dieser die Projektleitung einzusetzen.

Auftraggeber für die Bauprojekte des Landes NÖ am IST-Austria Campus in Klosterneuburg war die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 (Antrag der NÖ Landesregierung, Landtag 1266/V-11/12-2012, betreffend Änderung der IST-Austria-Vereinbarung vom 12. Juni 2012).

Dem Auftraggeber oblagen die Projektentscheidungen im Rahmen der Landesregierungs- und Landtagsbeschlüsse. Er hatte dabei die betroffenen Abteilungen des Amtes der NÖ Landesregierung in maßgebliche Entscheidungen einzubinden.

### **Projektauftrag, Projektleitung**

Die Leitung der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 ernannte ein Projektleitungsteam aus zwei gleichberechtigten Mitgliedern und erteilte diesem am 12. Juni 2012 den Projektauftrag zur baulichen Umsetzung des zweiten Verwaltungsgebäudes. Die Projektleitung übernahm mit dem Projektauftrag die Umsetzung der Projektziele wie Kosten, Termine, Qualitäten und Quantitäten.

Das Projekt sollte nach dem vom NÖ Landtag genehmigten Bau- und Finanzierungsplan (Beschluss vom 6. Juli 2012), den Vorgaben des Baubeirats und der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ (Version April 2010) abgewickelt werden.

Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass der Projektauftrag zwei gleichberechtigte Projektleiter einsetzte. Er empfahl der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 zwischen „Projektleitung“ und „Projektleitung-Stellvertretung“ zu unterscheiden, um eine klare Aufgabenverteilung innerhalb der Projektorganisation festzulegen.

#### **Ergebnis 4**

**Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 sollte die Funktionen der „Projektleitung“ und der „Projektleitung-Stellvertretung“ voneinander unterscheiden und keine gleichberechtigten Leitungen einsetzen.**

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

*Aufgrund des erheblichen Projektumfangs, der langen Projektdauer und der hohen Komplexität des Gesamtprojektes IST-Austria wird die Projektleitung von 2 gleichberechtigten Projektleitern wahrgenommen. Somit kann sichergestellt werden, dass alle nicht delegierbaren Projektleistungen stets im 4-Augenprinzip abgehandelt werden und die Verantwortung für alle Entscheidungen nicht ausschließlich auf einer einzelnen Person lastet. Beide Projektleiter sind für den selben Aufgabenbereich zuständig, wodurch eine hohe Kontinuität des Projektwissens gewährleistet ist und daher bei Ausfall einer Person das Projekt kontinuierlich weitergeführt werden kann. Dies könnte bei einer Aufgabenteilung zwischen den Projektleitern nicht gewährleistet werden.*

*Die interne Koordination zwischen den Projektleitern erfolgt seit 2006 problemlos.*

#### ***Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:***

*Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ mehrere gleichberechtigte Personen in der Projektleitung nicht vorsah und nahm die Ausnahme als funktionierende personenbezogene Lösung zur Kenntnis.*

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 verwies in der Schlussbesprechung auf die Möglichkeit, dass ein Projektteam (Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“) die Aufgaben der Projektleitung wahrnehmen konnte.

Der Landesrechnungshof erwiderte, dass die Aufgaben der Projektleitung von einem Projektteam wahrgenommen werden konnten, wenn dieses Team jeweils aus einem Vertreter der kreditverwaltenden Dienststelle, der Nutzerinteressen und der Abteilung Landeshochbau BD6 besteht.

Diese Voraussetzungen der Dienstanweisung waren nicht erfüllt.

### **Baubeirat**

Für Hochbauvorhaben des Landes NÖ war ein Baubeirat zur Beratung der NÖ Landesregierung, der Mitglieder der Landesregierung oder der Förderungsempfänger einzurichten.

Der Baubeirat war mit der Freigabe der Projektvorbereitung, der Planung und der Ausführung zu befassen. Nach Abschluss eines Hochbauvorhabens war den Mitgliedern des Baubeirats zumindest ein Schlussbericht zu übermitteln. Im Fall von Kostenüberschreitungen musste ein Schlussbaubeirat abgehalten werden.

Der IST-Austria Baubeirat wurde am 13. Juni 2006 eingerichtet und empfahl am 23. Mai 2012, alle Projekte der Ausbaustufe 2 des Bau- und Finanzierungsplans für Infrastruktur vom 13. April 2012 zu realisieren. Dazu zählte auch das zweite Verwaltungsgebäude.

Dem Baubeirat gehörte je ein Mitglied aus den Abteilungen Gebäudeverwaltung LAD3, Wissenschaft und Forschung K3, Finanzen F1 und Landeshochbau BD6 sowie des IST-Austria, des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Forschung, der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. und der FM-Plus Facility Management GmbH an. Diese acht stimmberechtigten Mitglieder konnten weitere Personen zur Beratung beiziehen, zum Beispiel die Begleitende Kontrolle oder die Projektsteuerung. Die Mitglieder verabschiedeten ihre Empfehlungen laut Auskunft der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 in Selbstbindung einstimmig, wobei die Dienstanweisung lediglich eine einfache Mehrheit zuließ.

Die Freigaben zur Planung des zweiten Verwaltungsgebäudes erteilte der Baubeirat am 5. Dezember 2014. Die Freigabe zur Ausführung erfolgte am 28. Jänner 2016. Der Schlussbaubeirat fand am 18. Dezember 2019 statt.

**Der Landesrechnungshof hielt fest, dass der IST-Austria Baubeirat die vorgeschriebenen Freigaben für das zweite Verwaltungsgebäude am IST-Austria Campus in Klosterneuburg erteilte und ein Schlussbaubeirat stattfand.**

### **Projektsteuerung**

Mit der Projektsteuerung beauftragte die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 die HYPO NOE Real Consult GmbH. Die Grundlage bildete ein Rahmenvertrag vom 18. Oktober 2012, aus dem die Abteilung am 16. Dezember 2014 die Projektsteuerung für das zweite Verwaltungsgebäude abrief.

Die Auftragssumme für diese Teilleistung betrug 125.625,28 Euro.

Die HYPO NOE Real Consult GmbH entwickelte ein Projektbuch für die Errichtung der Gebäude und der Infrastruktur sowie für das Facility-Management (FM) am IST-Austria Campus in Klosterneuburg. Dieses bestand aus einem Organisationshandbuch, einem Projekthandbuch, einem FM-Handbuch und mehreren Anhängen. Die erste Ausgabe vom 29. November 2007 wurde mehrfach angepasst (Version 08 vom 7. Juni 2017).

### **Steering Committee – Steuerungs- und Lenkungsausschuss**

Das „Organisationshandbuch“ legte die Aufbau- und die Ablauforganisation fest und schaltete ein „*Steering Committee*“ als zentralen Steuerungs- und Lenkungsausschuss ein. In diesem waren die Abteilungen Wissenschaft und Forschung K3 sowie Gebäudeverwaltung LAD3, das IST-Austria durch Verwaltungsdirektion und Technische Leitung sowie die FM-Plus Facility Management GmbH als Betreiber vertreten.

Das Komitee hielt am 13. September 2006 seine erste Sitzung ab und setzte am 13. Oktober 2006 das Projektorganigramm in Kraft.

Projektsteuerung und Begleitende Kontrolle unterstützten den Steuerungs- und Lenkungsausschuss, der das Raum- und Funktionsprogramm sowie einzelne Planungsschritte freigab, Prioritäten und Termine setzte sowie Öffentlichkeitsarbeit betrieb.

Nach Auskunft der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 herrschte das Konsensprinzip. Demnach wurden alle Beschlüsse einstimmig gefasst oder – als noch nicht entscheidungsreif – vertagt. Daher konnte ein Mitglied alle Entscheidungen blockieren.

In der Praxis wirkten die Mitglieder des Steuerungs- und Lenkungsausschusses auch an Entscheidungen mit, welche die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ dem Auftraggeber und der Projektleitung vorbehielt. Das betraf vor allem die Verwendung von Kostenreserven.

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3, die Abteilung Wissenschaft und Forschung K3 sowie die FM-Plus Facility Management GmbH müssten jedenfalls allfällige Entscheidungen, Kompromisse oder Vergleiche zum Nachteil des Landes NÖ abgelehnt haben.

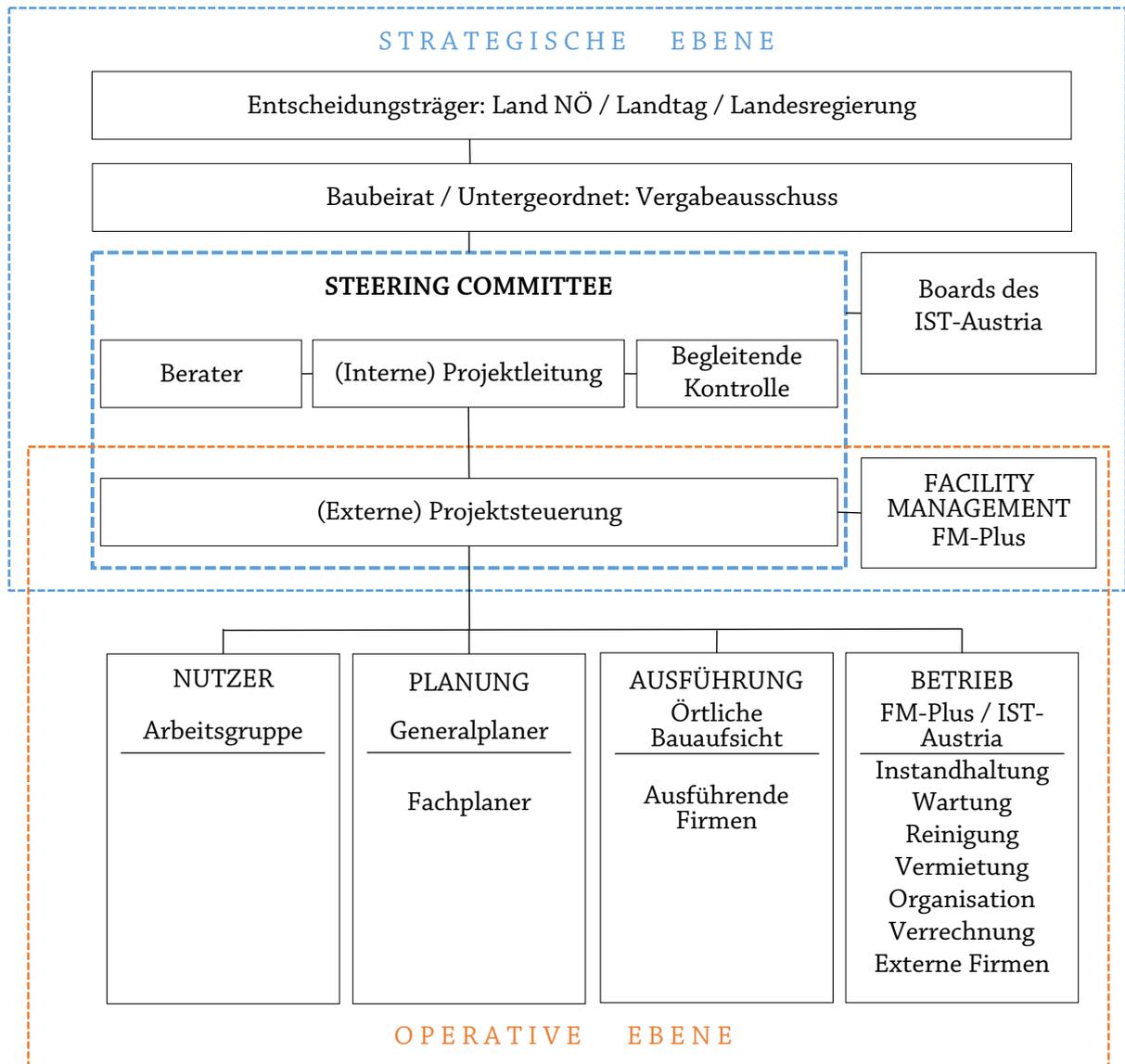
Die Geschäftsordnung des Steuerungs- und Lenkungsausschusses sollte daher die finanzielle Steuerung dem Land NÖ vorbehalten und Regelungen zum Konsensprinzip und dessen Durchbrechung vorsehen.

**Der Landesrechnungshof hatte im Zuge der Überprüfung empfohlen, dem Steuerungs- und Lenkungsausschuss (*Steering Committee*) eine – auf die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ abgestimmte – Geschäftsordnung zu geben, um Überschneidungen mit dem Baubeirat zu vermeiden und den Entscheidungen des Steuerungs- und Lenkungsausschusses höhere Verbindlichkeit zu verleihen.**

Diese Empfehlung wurde am 17. April 2020 umgesetzt.

Die nachstehende Abbildung veranschaulicht die beschriebene Organisation für Bauprojekte des IST-Austria:

**Abbildung 4: Organigramm für Bauprojekte des IST-Austria:**



Die Bautafel wies zudem folgende Teilnehmende an der Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes aus.

**Tabelle 4: Projektteilnehmende**

<b>Funktion</b>	<b>Name</b>
Technische Verfahrensbetreuung, Generalplanung und Örtliche Bauaufsicht	DI Andrea Hinterleitner-Sedlacek, Ingenieurkonsulentin für Bauingenieurwesen
(Vergabe-)Rechtsberatung	Harrer Schneider Rechtsanwälte GmbH
Begleitende Kontrolle	ARGE Ingenos Gobiet GmbH – AHP, Architekturhaus Planungs – GmbH
Generalplanung Architektur und Hochbauplanung, statisch konstruktive Bearbeitung	BUSarchitektur ZT GmbH
Örtliche Bauaufsicht und Baustellenkoordinator	TDC ZT-GmbH
Baumeisterarbeiten	Leyrer und Graf Baugesellschaft m.b.H.

## 8.2 Baubudget

Der Baubeirat gab insgesamt Budgetmittel von 10.310.000,00 Euro für die Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes einschließlich einer Projektänderung und eines Schadensfalls frei.

- Die Planungsfreigabe vom 5. Dezember 2014 umfasste 7.990.000,00 Euro auf der Preisbasis April 2012.
- Hinzu kamen 1.340.000,00 Euro für die dreiprozentige Wertanpassung, 532.000,00 Euro für eine Projektänderung vom 23. Oktober 2015 (Abbruch eines schadhaften Kollektors mit anschließender Erdverlegung der Versorgungsleitungen) und 650.000,00 Euro für die Wiederherstellung des schadhaften Holzfußbodens.
- Da die Wertanpassung auf zwei Prozent reduziert wurde, entfiel ein Betrag von 202.000,00 Euro.

### Kostenreserven

Nach der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ konnte der Auftraggeber über die gesamten Kostenreserven eines Projekts und die von ihm eingesetzte Projektleitung über die halben Kostenreserven verfügen.

Das Projektbuch (Teil des Organisationshandbuchs) für die Bauabwicklung beim IST-Austria sah hingegen vor, dass der Steuerungs- und Lenkungsausschuss (Steering Committee) die Verwendung der Reserven einzelner Gebäude festlegte und die Gesamtreserven bewirtschaftete.

Der Landesrechnungshof empfahl der NÖ Landesregierung, dass die finanzielle Steuerung von Hochbauvorhaben den dafür zuständigen Landesstellen und Landesgesellschaften vorbehalten bleibt und Kostenreserven im Interesse des Landes NÖ verwendet werden oder den Landeshaushalt entlasten.

Die hierzu erforderlichen Regelungen wären in den maßgeblichen Dienstanweisungen, Geschäftsordnungen, Handbüchern, sonstigen Vorschriften und Beschlüssen zu treffen oder zu vereinbaren.

#### **Ergebnis 5**

**Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3, die Abteilung Wissenschaft und Forschung K3 sowie die FM-Plus Facility Management GmbH sollten weiterhin darauf bestehen, dass die Kostenreserven von landesfinanzierten Projekten im Interesse des Landes NÖ verwendet werden oder den NÖ Landeshaushalt entlasten.**

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

*Aufgrund der Tatsache, dass die in der Kostengruppe 9 gemäß ÖNORM B 1801-1 ausgewiesenen Reserven ausschließlich nach Genehmigung des Steering Committees bzw. des Baubeirates verwendet werden, war auch bisher schon eine Verwendung im Interesse des Landes NÖ gewährleistet. Die Abteilungen Gebäudeverwaltung, Wissenschaft und Forschung sowie die FM-Plus Facility Management GmbH werden auch weiterhin darauf Bedacht nehmen.*

#### ***Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:***

*Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass nach der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ der Auftraggeber über die gesamten Kostenreserven und die von ihm eingesetzte Projektleitung über die halben Kostenreserven verfügen konnte. Diese Regelung wäre im Projektbuch für die Bauabwicklung des IST-Austria umzusetzen gewesen. Der Landesrechnungshof sieht die Umsetzung der Empfehlung nicht gewährleistet.*

### 8.3 Projektdokumentation

Die Projektsteuerung führte eine elektronische Projektdokumentation. Die Gebäudeverwaltung LAD3 hatte darauf keinen direkten Zugriff (Leserechte) und konnte sich aus Sicherheitsgründen keinen Zugriff auf den Server einrichten lassen („Bankenserver Hypo“).

Der Rahmenvertrag über die Projektsteuerung enthielt keine Regelung über die Führung der Projektdokumentation, die Leserechte oder den Datenaustausch mit dem Auftraggeber. Da kein direkter elektronischer Zugriff bestand, musste die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 (Auftraggeber) die projektbezogenen Daten und Dokumente anfordern, mit Datenträgern (Datensticks) in das elektronische Aktensystem des Landes NÖ übernehmen und dort pflegen.

Um den damit verbundenen Verwaltungs- und Zeitaufwand sowie möglichen Datenverlust zu vermeiden, empfahl der Landesrechnungshof der NÖ Landesregierung zu veranlassen, dass Aufträge an externe Projektsteuerungen auch eine elektronische Projektdokumentation und einen direkten und sicheren Zugriff umfassen.

Zudem sollte eine Zersplitterung der Aktenführung und der Dokumentation auf verschiedene elektronische Systeme und Rechner vermieden werden.

#### **Ergebnis 6**

**Die Landesdienststellen sollten bei der Vergabe der Projektsteuerung für Hochbauvorhaben an externe Auftragnehmer festlegen, in welcher Form und in welchem Umfang eine (elektronische) Projektdokumentation geführt und ein direkter sowie sicherer Zugriff darauf eingerichtet werden muss.**

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

*Bei der Vergabe der Projektsteuerung für neue Bauprojekte wird die elektronische Projektdokumentation (Projektserver) sowie der direkte und sichere Zugriff für die Projektleitung auf diesen Projektserver sichergestellt.*

#### ***Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:***

*Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis.*

## 8.4 Aktenführung

Eine ordnungsgemäße und zweckmäßige – elektronische – Aktenführung sollte sicherstellen, dass alle wesentlichen Abläufe und erforderlichen Daten richtig erfasst und auch für eine außenstehende Person nachvollziehbar gespeichert werden.

### Datensicherheit

Die Vorschrift des Landes NÖ „IT-Betrieb“ vom 8. August 2016 schrieb vor, dass der Datenaustausch mit Stellen außerhalb der Landesverwaltung über E-Mail oder Cloud-Dienste erfolgt, welche die Abteilung Landesamtsdirektion LAD1 – Informationstechnologie (LAD1-IT) freigegeben hatte.

Die „Kanzleiordnung für die NÖ Landesdienststellen“ legte die Vorgangsweisen für papiergebundene und elektronische Erledigungen der Geschäftsfälle fest. Für die elektronische Verarbeitung galten die „ELAK-Regeln“, wonach der Ablauf, die wesentlichen Dokumente und die maßgeblichen Handlungen zu einem Geschäftsfall in elektronischer Form zu erfassen waren. Die zentrale Datensicherung und Virenabwehr schützte nur Daten in den freigegebenen Systemen vor Verlust oder Veränderung. Daten auf externen Datenträgern oder lokalen Festplatten waren hingegen nicht geschützt.

Der Landesrechnungshof empfahl der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 daher, die Geschäftsfälle nach der Vorschrift „IT-Betrieb“ und der Dienstanweisung „Kanzleiordnung für die NÖ Landesdienststellen“ vollständig und nachvollziehbar im elektronischen Aktensystem des Landes NÖ zu erfassen und evident zu halten.

### Ergebnis 7

**Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 sollte die Geschäftsfälle im elektronischen Aktensystem des Landes NÖ erfassen, erledigen und evident halten und dabei die Vorschriften „IT-Betrieb“ und „Kanzleiordnung für die NÖ Landesdienststellen“ einhalten.**

### *Stellungnahme der NÖ Landesregierung:*

*Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen und bei neuen Bauprojekten berücksichtigt.*

### *Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:*

*Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis.*

## **Bauakt**

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 legte im April 2013 im elektronischen Aktensystem des Landes NÖ (ELAK) den Bauakt „IST-Austria, Verwaltungsgebäude II“ an. Dieser Bauakt beinhaltete über 100 Ordnungsnummern mit jeweils mehreren chronologisch erfassten Schriftstücken, die keine sachliche oder thematische Untergliederung aufwiesen. Die Projektleitung ergänzte den Bauakt fortlaufend. Wesentliche Unterlagen fehlten oder waren in der fortlaufenden Ablage nicht auffindbar.

Der Landesrechnungshof bekräftigte seine Empfehlungen an die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3, die elektronischen Akten für Hochbauvorhaben nach dem dafür entwickelten Regelwerk der Abteilung Landeshochbau BD6 zu führen (Berichte 8/2005 „BH Wien Umgebung, Außenstelle Schwechat“ sowie 6/2011 und 7/2014 „NÖ Haus Krems, Projektentwicklung“ und Nachkontrolle). Er erinnerte daran, dass die NÖ Landesregierung in ihren Stellungnahmen die Umsetzung dieser Empfehlung ab September 2013 zugesagt hatte.

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 begründete die Nichtumsetzung mit unzureichenden Ressourcen in ihrem Kanzleibereich.

Zudem bekräftigte der Landesrechnungshof, Hochbauvorhaben des Landes NÖ von der Abteilung Landeshochbau BD6 – soweit wirtschaftlich und zweckmäßig mit externer Unterstützung – umsetzen zu lassen und die dafür erforderlichen Ressourcen dort zu bündeln.

## **Ergebnis 8**

**Die elektronischen Akten für Hochbauvorhaben sollten nach dem dafür entwickelten Regelwerk der Abteilung Landeshochbau BD6 geführt werden. Eine Zersplitterung der Aktenführung und der Dokumentation auf verschiedene elektronische Systeme sollte ebenso vermieden werden wie eine Zersplitterung der Zuständigkeiten für Hochbauvorhaben des Landes NÖ auf zwei Abteilungen.**

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

*Bei neuen Bauprojekten wird für die Aktenführung und Dokumentation das von der Abteilung Landeshochbau entwickelte Regelwerk eingesetzt.*

### ***Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:***

*Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis und erwartet sich eine Umsetzung der Empfehlung im Rahmen der organisatorischen Änderung.*

## 9. Raum- und Funktionsprogramm

Das zweite Verwaltungsgebäude „*Second Administration Building*“ sah 85 Arbeitsplätze für rund 50 Mitarbeiterinnen und 35 Mitarbeiter in der Verwaltung und Organisation vor und beruhte auf der geplanten Entwicklung des IST-Austria.

### Entwicklung des IST-Austria

Im Jahr 2019 verfügte das IST-Austria über 53 Forschungsgruppen und 777 Angestellte (751,98 Vollzeitäquivalente). Davon waren sieben Ausbildungsplätze für Lehrlinge vorgesehen und 116 Mitarbeitende (106,64 Vollzeitäquivalente) im Verwaltungsbereich tätig. Damit kam auf einen Verwaltungsmitarbeitenden 5,64 Mitarbeitende des wissenschaftlichen Bereichs.

Die nachfolgende Tabelle stellte für das IST-Austria den Personalstand und -kennzahlen der Jahre 2019 und 2026 (geplante Werte) gegenüber.

**Tabelle 5: Personalstand und -kennzahlen IST-Austria**

Kategorie	2019	2026
Wissenschaftliches Personal und Lehrlinge	661 Personen	1.020 Personen
Verwaltungspersonal	116 Personen	180 Personen
Personal gesamt	777 Personen	1.200 Personen
Anzahl Forschungsgruppen	53	90
Anteil Verwaltungs- am Gesamtpersonal	14,9 Prozent	15,0 Prozent

Seit der Eröffnung im Jahr 2009 wuchs das IST-Austria um durchschnittlich 4,8 Forschungsgruppen pro Jahr, für sein weiteres Wachstum waren durchschnittlich 5 bis 6 Forschungsgruppen pro Jahr geplant (88 bis 95 Forschungsgruppen im Jahr 2026), wobei das IST-Austria 90 Forschungsgruppen im Jahr 2026 angab.

Basierend auf einem Anteil von 15,0 Prozent Verwaltungs- am Gesamtpersonal (14,9 Prozent im Jahr 2019), waren im Jahr 2026 Räumlichkeiten für 180 Personen in der Verwaltung vorzusehen. Dafür sollten die Kapazitäten des ersten Verwaltungsgebäudes „*Voest Alpine Building*“, des zweiten Verwaltungsgebäudes „*Second Administration Building*“ und des Gebäudes „*Facility Management*“ maximal ausgenutzt werden.

## **Raum- und Funktionsprogramm des zweiten Verwaltungsgebäudes**

Das Raum- und Funktionsprogramm für das zweite Verwaltungsgebäude vom 6. November 2013 legte die Anzahl, die Ausstattung und die Größe der Büro- und Besprechungsräume, die Art und die Größe der Gemeinschaftsflächen, eine Aufzugsanlage, eine Verbindungsbrücke zum ersten Verwaltungsgebäude sowie die erforderlichen PKW-Abstellflächen mit einer Elektroladestation im Außenbereich fest.

Die Gemeinschaftsflächen umfassten den Empfangsbereich mit einem Arbeitsplatz, einen Wartebereich mit Garderobe, einen Post- und Serverraum, einen Aufenthaltsraum mit Küche, Putzräume in jedem Geschos sowie Sanitäranlagen.

Das Programm sah 37 Büroräume und sechs Besprechungsräume in unterschiedlichen Größen mit hochwertig versiegeltem Holzparkettboden sowie technischer Infrastruktur vor. Die Büros der Leitungen wiesen je einen Arbeitsplatz und die Büros für Mitarbeitende zwei bis maximal drei Arbeitsplätze auf.

Während des Wettbewerbs waren anstatt der ursprünglich vorgesehenen Tiefgarage mit 40 Stellplätzen Lagerräume für Papier und Akten im Untergeschoß zu planen.

Das Raum- und Funktionsprogramm vom 6. November 2013 war Grundlage für die Vergabe der Generalplanung, für die ein Wettbewerb durchgeführt wurde, sowie für die Einreichung vom 30. Oktober 2015.

Die Ausführung entsprach im Wesentlichen dem Raum- und Funktionsprogramm. Abweichungen betrafen beispielsweise die Anzahl der Lager-, Putz- oder Müllräume. Die Nettoraumflächen des Unter-, des Erd- sowie des ersten und zweiten Obergeschoßes betragen bei der Fertigstellung 2.501,29 Quadratmeter.

Die nachstehende Tabelle stellt die Raumzahlen aus dem Raum- und Funktionsprogramm vom 6. November 2013 dem Siegerprojekt für die Generalplanung und die Einreichplanung gegenüber.

**Tabelle 6: Raumzahlen für das zweite Verwaltungsgebäude**

Räume Anzahl (Nettofläche)	Vorgaben 6. November 2013	Siegerprojekt 11. Juni 2014	Einreichung 30. Oktober 2015
Leitungen Büro	7 (je 17 m <sup>2</sup> )	7	7
Experten Büro	12 (je 22 m <sup>2</sup> )	12	12
Sachbearbeiter Büro	18 (je 28 m <sup>2</sup> )	18	18
Besprechungszimmer 1	3 (je 15 m <sup>2</sup> )	1	3
Besprechungszimmer 2	2 (je 20 m <sup>2</sup> )	1	2
Besprechungszimmer 3	1 (30 m <sup>2</sup> )	2	1
Aufenthalt/Küche	1 (45 m <sup>2</sup> )	1	1
Kopierraum	1 je Geschoß (je 10 m <sup>2</sup> )	3	3
Teeküche	1 je Geschoß (je 12 m <sup>2</sup> )	2	2
Lagerraum	2 (je 15 m <sup>2</sup> )	3	2
Lager Archiv	6	4	4
Putzraum	2 (je 5 m <sup>2</sup> )	3	3
Empfang/Portier	1	1	1
Wartebereich Besucher	1	1	1
Müllraum		1	1
Kommunikationsflächen		7	7

Die Vorgaben zu den Raumgrößen entsprachen der Bandbreite von vergleichbaren Projekten im öffentlichen Bereich (gemäß Arbeitsstättenverordnung mindestens acht Quadratmeter für einen Arbeitnehmer und für jeden weiteren mindestens fünf Quadratmeter; Beispiel Standardvorgaben Landhaus St. Pölten für Sachbearbeiter 11,5 Quadratmeter und für die Leitung 23 Quadratmeter).

## 10. Auftragsvergaben

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 als Auftraggeber und die Projektsteuerung führten mit rechtlicher und technischer Unterstützung insgesamt 88 Vergabeverfahren für den Neubau des zweiten Verwaltungsgebäudes durch. Diese Verfahren umfassten Dienstleistungs-, Bau- und Lieferaufträge im Ober- und Unterschwellenbereich mit einer Gesamtauftragssumme von 9,91 Millionen Euro.

Der Landesrechnungshof überprüfte beispielhaft 18 Bauaufträge im offenen Verfahren gemäß Bundesvergabegesetz mit einer Auftragssumme von 6,81 Millionen Euro und vier Dienstleistungsaufträge mit einer Auftragssumme von 1,23 Millionen Euro und stellte dabei Folgendes fest:

### Vergabeverfahren

Die NÖ Landesimmobiliengesellschaft war als öffentlicher Auftraggeber an das jeweils geltende Bundesvergabegesetz gebunden. Die Höhe des geschätzten Auftragswerts (ohne Umsatzsteuer) bestimmte das zu wählende Vergabeverfahren und die Form der erforderlichen Ausschreibung.

Der geschätzte Auftragswert musste daher vor der Wahl des Vergabeverfahrens sachkundig aus der Summe aller geschätzten Auftragswerte für ein Vorhaben ermittelt werden. Dazu waren innerhalb einer Auftragsart sämtliche Einzelaufträge zu einem geschätzten Gesamtauftragswert zusammenzurechnen.

Wenn der geschätzte Auftragswert aller Leistungen eines Projekts den von der Europäischen Kommission festgelegten Schwellenwert erreichte, waren zumindest 80 Prozent der geschätzten Auftragssumme europaweit auszuschreiben.

Die restlichen 20 Prozent konnten nach den Regeln des Unterschwellenbereichs vergeben werden. Dabei durften einzelne Bauaufträge eine Million Euro und einzelne Dienstleistungsaufträge 80.000,00 Euro nicht überschreiten („Losregel“). Die nachstehende Tabelle zeigt die Schwellenwerte der Jahre 2013 bis 2019 an.

**Tabelle 7: Schwellenwerte für öffentliche Auftraggeber in Euro (netto)**

Zeitraum	Baufträge	Lieferungen, Dienstleistungen
2013 bis 2015	5.186.000	207.000
2015 bis 2017	5.225.000	209.000
2018 bis 2019	5.848.000	221.000

Im Unterschwellenbereich konnten für Bauaufträge bis zu einem geschätzten Auftragswert von 100.000,00 Euro ohne Umsatzsteuer auch Direktvergaben und Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung erfolgen. Unter einem geschätzten Auftragswert von einer Million Euro ohne Umsatzsteuer waren nicht offene Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung zulässig.

Für Aufträge über Lieferungen und über Dienstleistungen bis zu einem geschätzten Auftragswert von 100.000,00 Euro ohne Umsatzsteuer sahen die gesetzlichen Regelungen Direktvergaben, nicht offene Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung sowie Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die ab 1. Jänner 2016 zulässigen Vergabeverfahren im Unterschwellenbereich für Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträge zusammen.

**Tabelle 8: Zulässige Vergabeverfahren im Unterschwellenbereich in Euro**

Vergabeverfahren	Baufträge	Lieferungen, Dienstleistungen
Direktvergaben	100.000	100.000
Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung	100.000	100.000
nicht offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung	1.000.000	100.000

**Der Landesrechnungshof anerkannte, dass die Auftragserteilung – außer für die Generalplanung – gewerkeweise, das heißt nach Handwerks- und Gewerbebezügen erfolgte. Das kam kleinen und mittleren Unternehmungen (KMU) entgegen und entsprach dem Beschluss der NÖ Landesregierung vom 12. März 2002 und der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“.**

### **Verteilung der 88 Aufträge für das zweite Verwaltungsgebäude**

Von den 88 Aufträgen für das zweite Verwaltungsgebäude wurden 20 Bauaufträge sowie ein Lieferauftrag im offenen Verfahren und ein Realisierungswettbewerb, vier Verhandlungsverfahren sowie vier nicht offene Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung für Dienstleistungen ausgeschrieben. Außerdem erfolgten 58 Direktvergaben, davon 29 Dienstleistungs-, 25 Bau- und vier Lieferaufträge.

## Haupt- und Zusatzaufträge

Die Gesamtauftragssumme der 88 Bau-, Dienstleistungs- und Lieferaufträge zuzüglich sonstiger Ausgaben betrug 9,91 Millionen Euro.

Davon entfielen 8,80 Millionen Euro auf Hauptaufträge, 1,00 Millionen Euro auf Zusatzaufträge und 0,11 Millionen Euro auf sonstige Ausgaben. Die Zusatzaufträge erhöhten die Hauptauftragssumme um rund elf Prozent; ihr Anteil an der Gesamtauftragssumme betrug rund zehn Prozent.

Die Auftragssumme der 21 im offen Verfahren ausgeschriebenen Bau- und Lieferleistungen betrug 7,37 Millionen Euro und der fünf Dienstleistungsaufträge (Verhandlungsverfahren und Realisierungswettbewerb) 1,52 Millionen Euro. Insgesamt waren dies 90 Prozent der Gesamtauftragssumme.

Die Auftragssumme der vier nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung betrug 0,23 Millionen Euro. Die Vergabe von rund zwei Prozent der Gesamtauftragssumme erfolgte somit in einem nicht offenen Verfahren.

Die Auftragssumme der 58 direkt vergebenen Aufträge betrug 0,69 Millionen Euro. Das waren sieben Prozent der Gesamtauftragssumme. Rund ein Prozent waren sonstige Ausgaben (0,11 Millionen Euro).

**Der Landesrechnungshof anerkannte, dass Aufträge von insgesamt 8,88 Millionen Euro in offenen, Realisierungs- sowie Verhandlungsverfahren und damit im wirtschaftlichen Wettbewerb vergeben wurden.**

## Bauaufträge

Für das Verwaltungsgebäude wurden insgesamt 45 Bauaufträge mit einer Gesamtauftragssumme von 7,60 Millionen Euro vergeben. Das entsprach einem Anteil von 77 Prozent aller Aufträge.

Davon entfielen 6,80 Millionen Euro auf Hauptaufträge und 0,80 Millionen Euro auf Zusatzaufträge; das entsprach einer Erhöhung der Hauptauftragssumme um rund zwölf Prozent.

Die Auftragssumme der Bauaufträge überschritt den damals geltenden Schwellenwert von fünf Millionen Euro. Daher mussten mindestens 80 Prozent des Auftragswerts, das waren 6,08 Millionen Euro, nach den Regeln des Oberschwellenbereichs vergeben werden. Diese Regeln wurden eingehalten und rund 95 Prozent der Bauaufträge in einem offenen Verfahren europaweit ausgeschrieben.

**Der Landesrechnungshof anerkannte, dass rund 95 Prozent der Bauaufträge europaweit ausgeschrieben und somit im wirtschaftlichen Wettbewerb vergeben wurden.**

## Dienstleistungsaufträge

Die 38 Dienstleistungsaufträge umfassten insgesamt 1,90 Millionen Euro, was einem Anteil von 19 Prozent an der Gesamtauftragssumme entsprach.

Davon entfielen 1,70 Millionen Euro auf Hauptaufträge und 0,20 Millionen Euro auf Zusatzaufträge. Das entsprach einer Erhöhung der Hauptauftragssumme um rund zwölf Prozent.

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die jeweiligen Auftragssummen der Dienstleistungsaufträge den Schwellenwert von 207.000,00 Euro überschritten. Demnach waren mindestens 80 Prozent des Auftragswerts der Dienstleistungen oder 1,52 Millionen Euro nach den Regeln des Oberschwellenbereichs zu vergeben („Losregel“).

Fünf Dienstleistungsaufträge mit einem Auftragswert von 1,52 Millionen Euro schrieben die vergebenden Stellen europaweit aus, das entsprach rund 80 Prozent der beauftragten Dienstleistungsaufträge.

**Der Landesrechnungshof anerkannte, dass 80 Prozent der Dienstleistungsaufträge europaweit ausgeschrieben und somit im wirtschaftlichen Wettbewerb vergeben wurden.**

## Lieferaufträge

Die fünf Lieferaufträge wiesen eine Auftragssumme von insgesamt 0,29 Millionen Euro aus. Das entsprach einem Anteil von drei Prozent an der Gesamtauftragssumme. Zusatzaufträge wurden keine erteilt.

Die Auftragssummen der einzelnen Lieferaufträge erreichten den damals geltenden Schwellenwert von 207.000,00 Euro nicht. Daher konnten die Lieferaufträge nach den Regeln des Unterschwellenbereichs vergeben werden.

**Die Vergabe eines Lieferauftrags erfolgte im offenen Verfahren, die restlichen vier als Direktvergaben. Die Direktvergaben waren zulässig.**

## Sonstige Ausgaben

Die sonstigen Ausgaben betrafen Baustrom, Bauwasser, Gebühren für die Behördenverfahren, Wasseranschluss- und Kanaleinmündungsabgabe, Bauwesen- und Bauherrnhaftpflichtversicherung und Ähnliches. Die sonstigen Ausgaben betragen 0,11 Millionen Euro. Das entsprach einem Anteil von einem Prozent an der Gesamtauftragssumme.

## 10.1 Rechtliche und technische Verfahrensbetreuung für die Vergabe der Generalplanerleistungen

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 konnte die rechtliche und die technische Verfahrensbetreuung für die Vergabe der Generalplanerleistungen für das zweite Verwaltungsgebäude mangels Ressourcen nicht selbst durchführen, sondern beauftragte damit externe Dienstleister.

Die Vergabe des Dienstleistungsauftrags erfolgte in einem nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung nach den Regeln des Unterschwellenbereichs.

Die rechtliche Verfahrensbetreuung sollte federführend und die technische Verfahrensbetreuung als Kooperationspartnerschaft erfolgen. Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 lud am 16. April 2013 drei Rechtsanwaltskanzleien schriftlich zur Angebotsabgabe bis 26. April 2013 ein.

**Das Vergabeverfahren war zulässig. Der geschätzte Auftragswert und die Entscheidungsgründe für die Wahl des Vergabeverfahrens und die Auswahl der eingeladenen Kanzleien (Leistungsfähigkeit) waren jedoch nicht dokumentiert. Außerdem unterschritt die gewährte zehntägige Angebotsfrist die gesetzliche Mindestangebotsfrist von 22 Tagen.**

Im Zuge der Schlussbesprechung bezeichnete die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 ihre Vorgangsweise mit einer „qualifizierten Direktvergabe“, weil die Angebots- und Abrechnungssumme unter 100.000 Euro lagen.

Der Landesrechnungshof erwiderte, dass ein geschätzter Auftragswert nicht vorlag, die Art des Vergabeverfahrens den Ausschreibungsunterlagen nicht zu entnehmen war und das Vergabeverfahren Merkmale eines Verfahrens im Unterschwellenbereich nach den Regeln eines nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung aufwies.

Er betonte, dass das Vergaberecht eine qualifizierte Direktvergabe nicht kennt.

Die Aufforderung zur Angebotsabgabe enthielt Angaben über das Bauprojekt, die Errichtungskosten sowie die Anforderungen an die Bieter für Generalplanung und den technischen Kooperationspartner (Referenzen, Ingenieurkonsulent). Die Rechtsform der Kooperationspartnerschaft mit der technischen Verfahrensbetreuung blieb jedoch offen (Arbeitsgemeinschaft, Subunternehmer, eigener Auftrag).

Eine formale Angebotseröffnung fand nicht statt. Die Prüfung und die Bewertung der Angebote erfolgten kommissionell durch Leitung, Stellvertretung und Projektleitung der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 nach dem Schulnotensystem. Die Bewertung fand am 30. April 2013 mit einer Matrix statt.

Der Vergabeakt enthielt die Bewertungsmatrix. Die Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung und die Einhaltung der Stillhaltefrist schienen darin jedoch nicht auf.

### **Zuschlag für die rechtliche Verfahrensbetreuung**

Mit Zuschlagsschreiben vom 30. April 2013 erging der Auftrag zur rechtlichen Verfahrensbetreuung um „höchstens“ 53.424,00 Euro samt Nebenkosten, insbesondere für Reisen nach St. Pölten. Die Grundlage bildete die angenommene Anzahl der Stunden- oder Tagsätze (Pauschale für Rechtsanwalt, Rechtsanwaltsanwärter und Assistenz).

### **Zuschlag für die technische Verfahrensbetreuung**

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 unterteilte die gemeinsame Ausschreibung nachträglich in einen rechtlichen und einen technischen Auftrag. Der Zuschlag für die technische Verfahrensbetreuung erfolgte gesondert mit Schreiben vom 13. Mai 2013 um maximal 33.600,00 Euro bei einem Stundenhonorar von 110,40 Euro.

**Die nachträgliche Teilung der gemeinsamen Ausschreibung für die „rechtliche und technische Verfahrensbetreuung zur Vergabe der Generalplanerleistungen für die Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes stellte ein unzulässiges Auftragsplitting beziehungsweise eine wesentliche Auftragsänderung dar, die eine neues Verfahren erfordert hätte.**

### **Abrechnung**

Für die rechtliche Verfahrensbetreuung lagen elf Teilschlussrechnungen mit Prüfvermerken der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 vor. Die abgerechneten Kosten betragen 63.774,94 Euro und lagen damit um 10.350,94 Euro oder 19,4 Prozent über der gedeckelten Auftragssumme.

**Eine Begründung für die Überschreitung der gedeckelten Auftragssumme von „höchstens“ 53.424,00 Euro samt Nebenkosten fehlte.**

Zur technischen Verfahrensbetreuung lagen zwei Teilrechnungen und eine Schlussrechnung über 38.457,60 Euro vor. Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 prüfte die Rechnungen und versah diese mit Prüfvermerken.

Die Schlussrechnungssumme überschritt die gedeckelte Auftragssumme um 4.857,60 Euro. Der Auftragnehmer begründete die Überschreitung um 14,5 Prozent mit dem Mehraufwand für die Änderung und Berichtigung der Aufgabenstellung in der ersten Wettbewerbsstufe.

## 10.2 Rechtliche und technische Verfahrensbetreuung für die Vergabe der Örtlichen Bauaufsicht

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 konnte auch die rechtliche und die technische Verfahrensbetreuung für die Vergabe der Örtlichen Bauaufsicht bei der Errichtung der Betriebskantine und des zweiten Verwaltungsgebäudes mangels Ressourcen nicht selbst ausführen, sondern beauftragte damit externe Dienstleister.

Die Vergabe des Dienstleistungsauftrags erfolgte in einem nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung nach den Regeln des Unterschwellenbereichs. Die rechtliche Verfahrensbetreuung sollte federführend und die technische Verfahrensbetreuung als Kooperationspartnerschaft erfolgen.

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 lud am 4. Juni 2013 die Rechtsanwaltskanzlei, die das Vergabeverfahren für die Generalplanerleistungen betreute, sowie zwei weitere Rechtsanwaltskanzleien zur Angebotsabgabe bis zum 21. Juni 2013 ein.

**Das Vergabeverfahren war zulässig. Der geschätzte Auftragswert und die Entscheidungsgründe für die Wahl des Vergabeverfahrens und die Auswahl der eingeladenen Kanzleien (Leistungsfähigkeit) waren jedoch nicht dokumentiert. Außerdem unterschritt die gewährte Angebotsfrist von 17 Tagen die gesetzliche Mindestangebotsfrist von 22 Tagen.**

Im Zuge der Schlussbesprechung bezeichnete die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 ihre Vorgangsweise mit einer „qualifizierten Direktvergabe“, weil die Angebots- und Abrechnungssumme unter 100.000 Euro lagen.

Der Landesrechnungshof erwiderte, dass ein geschätzter Auftragswert nicht vorlag, die Art des Vergabeverfahrens den Ausschreibungsunterlagen nicht zu entnehmen war und das Vergabeverfahren Merkmale eines Verfahrens im Unterschwellenbereich nach den Regeln eines nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung aufwies.

Er betonte, dass das Vergaberecht eine qualifizierte Direktvergabe nicht kennt.

Die Aufforderung zur Angebotsabgabe enthielt Angaben über das Projekt, die Errichtungskosten sowie die Anforderungen an die Bieter für Örtliche Bauaufsicht und den technischen Kooperationspartner (Referenzen, Ingenieurkonsulent).

Die Rechtsform der Kooperationspartnerschaft mit der technischen Verfahrensbetreuung blieb offen (Arbeitsgemeinschaft, Subunternehmer, eigener Auftrag).

Eine formale Angebotseröffnung fand nicht statt. Die Prüfung und die Bewertung der Angebote erfolgten kommissionell durch Leitung, Stellvertretung und Projektleitung der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 nach dem Schulnotensystem.

Alle drei Angebote für die Kooperationspartnerschaft trugen das Datum 21. Juni 2013 und enthielten keine Prüfvermerke. Einem E-Mail zufolge fand die Bewertung am 25. Juni 2013 statt.

Die Bewertungsmatrix wies jedoch den 26. Juni 2013 aus. Die darin enthaltenen Bewertungen (Noten) waren nicht begründet und teilweise nicht nachvollziehbar. Zum Beispiel erhielt die um 41 Prozent beziehungsweise um 48 Prozent geringere Anzahl an Leistungsstunden bei den Bietern B und C eine schlechtere Bewertung als die höhere Anzahl des Bieters A, der darüber hinaus einen höheren Stundenpreis anbot.

Am 25. Juni 2013 teilte die Abteilung dem Bieter A mit, dass die Auswahlkommission sein Angebot grundsätzlich bestbewertet habe, die Honorare jedoch um 20 Prozent gekürzt und mit 35.500,00 Euro für die rechtliche Verfahrensbetreuung sowie mit 14.500,00 Euro für die technische Verfahrensbetreuung gedeckelt werden sollen. Der Bieter erklärte sich damit einverstanden, wenn die Leistungen gesamt vergeben werden.

### **Zuschlag für die rechtliche und die technische Verfahrensbetreuung**

Die Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung an die beiden unterlegenen Bieter erfolgte am 26. Juni 2013. Die beiden Zuschlagsschreiben an die rechtliche und an die technische Verfahrensbetreuung ergingen jeweils am 26. Juni 2013.

Die Auftragssummen von „höchstens“ 35.500,00 Euro beziehungsweise „höchstens“ 14.500,00 Euro ohne Umsatzsteuer umfassten sowohl das Vergabeverfahren für die Örtliche Bauaufsicht bei der Betriebskantine als auch beim zweiten Verwaltungsgebäude.

Die Preisverhandlungen mit dem teuersten Bieter am Ende der Angebotsfrist und die Zusage des Auftrags verstießen gegen das Vergaberecht. Zudem wurde die gesetzliche Stillhaltefrist bis zur Zuschlagserteilung von sieben Tagen nicht eingehalten.

Die nachträgliche Teilung der ursprünglich gemeinsamen Ausschreibung für die „rechtliche und technische Verfahrensbetreuung“ stellte ein vergaberechtlich unzulässiges Auftragsplitting beziehungsweise eine wesentliche Auftragsänderung dar, die ein neues Verfahren erfordert hätte.

### Abrechnung

Die Abrechnung der Leistungen erfolgte zu je 50 Prozent für die Betriebskantine und das zweite Verwaltungsgebäude.

Für die rechtliche Verfahrensbetreuung lagen neun Teilschlussrechnungen mit Prüfvermerken der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 vor. Auf Basis der angebotenen Preise und beiliegenden Stundenlisten betrug die Abrechnungssumme 28.178,43 Euro (23.482,03 Euro netto).

Für die technische Verfahrensbetreuung lagen eine Teilrechnung und eine Schlussrechnung vor, jedoch ohne Prüfvermerk der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3. Die Schlussrechnungssumme betrug 7.250,00 Euro (6.041,67 Euro netto). Den Rechnungen lagen keine Nachweise über die verrechneten Stunden bei.

## 10.3 Weitere Rechtsberatungsleistungen

In weiterer Folge beauftragte die Ableitung Gebäudeverwaltung LAD3 die – mit der Verfahrensbetreuung für die Generalplanerleistungen und die Örtliche Bauaufsicht – eingesetzte Kanzlei mit der Rechtsberatung für andere Vergabeverfahren zu einzelnen Gewerken. Diese direkten Vergaben erfolgten mündlich und zu den Bedingungen der rechtlichen Verfahrensbetreuung für die Vergabe der Generalplanerleistungen.

Die beiden diesbezüglichen Teilschlussrechnungen beliefen sich auf insgesamt 46.692,00 Euro und enthielten weder Stundennachweise noch Prüfvermerke der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3.

Auf diese Weise erhielt eine Kanzlei Aufträge zur Rechtsberatung für die Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes von insgesamt 138.645,37 Euro.

**Die Direktvergaben waren im elektronischen Akt nicht dokumentiert. Die Baudokumentation und die Aufstellung der Schlussabrechnung der Projektsteuerung wiesen lediglich die Beträge aus.**

## 10.4 Generalplanerleistungen

Im Auftrag der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 führte eine Rechtsanwaltskanzlei das Verfahren zur Vergabe der Generalplanerleistungen für das zweite Verwaltungsgebäude durch.

Grundlagen bildeten das Gesamtkonzept für die bauliche Entwicklung („Masterplan“) sowie das Raum- und Funktionsprogramm vom 6. November 2013. Das Gebäude war grundsätzlich barrierefrei zu planen.

### Wahl des Vergabeverfahrens

Die Vergabe der Generalplanerleistungen erfolgte in einem europaweiten, offenen zweistufigen Realisierungswettbewerb im Oberschwellenbereich mit anschließendem Verhandlungsverfahren mit nur einem Bieter. Ziel war, baukünstlerische Vorentwurfskonzepte für den Neubau zu erlangen.

Die Planungen sollten unmittelbar nach Abschluss des Verhandlungsverfahrens beginnen. Als Zeitraum für Vorentwurf, Entwurf und Einreichung waren rund zwölf Monate vorgesehen. Der Baubeginn war für Juni 2015, die Fertigstellung für September 2016 geplant.

Die Ausschreibung des Wettbewerbs im Amtsblatt der Europäischen Union erfolgte am 16. September 2013.

### Leistungsumfang

Die Generalplanerleistungen umfassten die Architektenleistungen, die statisch-konstruktive Bearbeitung, die Haustechnikplanung, bauphysikalische Berechnungen, die Brandschutzplanung, die Außenanlagenplanung, die Projektleitung und die Planungskoordination, die künstlerische, technische und geschäftliche Oberleitung sowie sonstige Generalplanerleistungen.

Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass der Beschluss der NÖ Landesregierung vom 12. März 2002 und die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ vom 13. Dezember 2018 eine fachgebietsweise Vergabe der Planungsleistungen vorsahen.

Die „Kriterien für die Beauftragung von Generalplanern“ der Beilage 4a zur Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ gaben Projektbedingungen (wie Projektgröße, Komplexität) vor, die den Auftrag an einen Generalplaner zuließen. Die Vergabe war zu begründen und dem Baubeirat vorzulegen.

Eine Projektsteuerung zusätzlich zu einer Generalplanung sah die Dienstanweisung nicht vor.

Die personelle Ausstattung der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 ließ den Auftrag an einen Generalplaner zu. Für die Ausbaustufe 2 (2012 bis 2026) war die zusätzlich beauftragte Projektsteuerung Bestandteil eines Rahmenvertrags, der auch das zweite Verwaltungsgebäude umfasste. Die überprüfte Stelle begründete die Dienstleistungsaufträge mit hoher Projektkomplexität, großem Investitionsvolumen und hohem Koordinationsaufwand.

### **Energieeffizienz**

Die Ausschreibung verlangte, dass das „Pflichtenheft Energieeffizienz für NÖ Landesgebäude“ in der Version 2.0 vom April 2011 eingehalten und die Einhaltung der vorgeschriebenen Werte für Heiz-, Kühl- und Beleuchtungsenergie sowie für Betriebsstrom nachgewiesen werden. Den Planungsunterlagen war ein „Energiekonzept“ beizulegen.

Für die Gebäudehülle ohne Fensterflächen gab das NÖ Pflichtenheft einen gemittelten Kostenansatz von maximal 315,00 Euro (netto) pro Quadratmeter für Investition und 25-jährige Instandhaltung vor, um wartungs- und reinigungsintensive Fassaden zu vermeiden. Neben der optischen Gestaltung und der Energieeffizienz kam es bei der Fassade somit auch auf die Sach- und Personalkosten für Instandhaltung, Betrieb und Reinigung an. Dazu war in der Planungsphase eine Kostenberechnung über die 25-jährige Nutzung vorzulegen (Punkt 4.2.7 NÖ Pflichtenheft).

Der Landesrechnungshof hielt den maximalen Betriebskostenansatz im NÖ Pflichtenheft für wirtschaftlich und zweckmäßig. Die Kostenberechnung für die Fassadenfläche fehlte jedoch und wurde von der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 als Auftraggeber auch nicht eingefordert.

Daher empfahl der Landesrechnungshof der NÖ Landesregierung, die Planungen von Hochbauvorhaben des Landes NÖ nach der Energieeffizienz und den Betriebskosten über die Nutzungsdauer zu beurteilen und entsprechende Energiekonzepte und Kostenberechnungen für Instandhaltung, Betrieb, Reinigung und Personal auch für Fassadenflächen einzufordern.

### **Ergebnis 9**

**Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 sollte als Auftraggeber von Hochbauvorhaben des Landes NÖ in der Planungsphase die im „Pflichtenheft Energieeffizienz für NÖ Landesgebäude“ vorgeschriebenen Berechnungen, Konzepte und Nachweise (Energiekonzepte, Betriebskosten über die Nutzungsdauer) auch für Fassadenflächen einfordern und die Planungen danach beurteilen.**

***Stellungnahme der NÖ Landesregierung:***

*Bei der Auslobung des Architekturwettbewerbes ging die Gestaltung der Fassade als wichtiges Entscheidungskriterium in die Beurteilung der Wettbewerbsprojekte ein. Zur energetischen Bewertung der gesamten Gebäudehülle wurde in der Planungsphase vom Generalplaner eine Computersimulation durchgeführt, wodurch die bestmögliche Qualität des Bauwerks, nämlich Passivhausbauweise, nachgewiesen werden konnte. Dies spiegelt sich auch in der klima-aktiv Zertifizierung des Wirtschaftsministeriums wieder, die für das Gebäude den höchstmöglichen Level Gold ergab. Die Vorgaben des „Pflichtenhefts Energieeffizienz für NÖ Landesgebäude“ wurden somit jedenfalls erfüllt. Lediglich der Nachweis der Betriebskosten der Fassadenflächen über die Nutzungsdauer wurde nicht explizit dargestellt, zumal ja die architektonische Ausgestaltung der Fassade durch die Entscheidung der Wettbewerbsjury vorgegeben war. Die Mehrkosten, die durch die architektonische Ausgestaltung entstehen, werden offensichtlich durch die Betriebskosteneinsparungen der hochgedämmten Fassade kompensiert.*

***Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:***

*Der Landesrechnungshof nahm die Rechtfertigung zur Kenntnis und wies darauf hin, dass die Vorgaben des „Pflichtenhefts Energieeffizienz für NÖ Landesgebäude“ bereits dem Wettbewerb zugrunde lagen. In der Bewertung der Wettbewerbsjury wäre der Nachweis über die Kosten der Fassade jedenfalls einzubeziehen gewesen.*

**Kostenrahmen**

Die Ausschreibung legte eine Obergrenze für die Baukosten samt Reserven von 6.800.000,00 Euro auf der Preisbasis September 2013 ohne Umsatzsteuer nach der ÖNORM B 1801-1 fest. Die Wettbewerbsprojekte mussten diesen Kostenrahmen einhalten.

**Wettbewerbsverfahren**

Die erste Wettbewerbsstufe umfasste die grundsätzliche städtebauliche, raumplanerische und ökonomische Lösungsmöglichkeit im vorgegebenen Kostenrahmen. In der zweiten Wettbewerbsstufe ging es um die funktionale, ökonomische und ökologische Ausarbeitung, die architektonische Ausgestaltung des Vorentwurfskonzepts und die Energieeffizienz.

Die Abgabe der Wettbewerbsunterlagen war im Bauakt nicht dokumentiert.

Ein Preisgericht (Bewertungskommission) aus sieben Hauptpreisrichtern und sieben Ersatzpreisrichtern konstituierte sich am 11. September 2013, bewertete die eingereichten Projekte und verfasste dazu die Niederschriften.

### **Erste und zweite Wettbewerbsstufe**

Abgabetermine für die Wettbewerbsarbeiten der ersten Stufe waren der 14. November 2013 (grundsätzlicher Lösungsansatz) und der 21. November 2013 (Modell der Baumassen).

In der ersten Stufe des Wettbewerbs verblieben nach mehreren Wertungsdurchgängen des Preisgerichts am 19. und 20. Februar 2014 von 45 fristgerecht eingereichten Projekten 13 im Wettbewerb. Zehn erhielten die Einladung für die zweite Stufe des Wettbewerbs, drei galten als Nachrücker.

Die Einladung für die zweite Stufe war im Bauakt nicht dokumentiert. Abgabetermin für die Wettbewerbsarbeiten der zweiten Stufe war der 13. Mai 2014.

In der zweiten Stufe ermittelte das Preisgericht am 11. Juni 2014 nach vier Wertungsdurchgängen die ersten drei Plätze und empfahl Verbesserungen zum erstgereichten Entwurf. Anschließend wurde die Anonymität aufgehoben.

### **Verhandlungsverfahren**

In der ersten Verhandlungsrunde zum erstgereichten Entwurf am 29. Juli 2014 ging es um das Leistungsbild und den Generalplanervertrag sowie um die Schätzung der Baukosten. Das Architekturbüro BUSarchitektur ZT GmbH schätzte die Baukosten mit Reserven ohne Umsatzsteuer auf 5,61 Millionen Euro auf Preisbasis November 2013 und legte dazu am 9. September 2014 ein Honorarangebot über 875.528,55 Euro.

In der abschließenden Verhandlungsrunde am 18. September 2014 einigten sich die Vertragspartner auf ein korrigiertes Honorar von 832.328,55 Euro.

### **Zuschlag und Auftragsvergabe**

Die NÖ Landesregierung beschloss am 3. März 2015 den Zuschlag für den Generalplanerauftrag zu erteilen. Der Zuschlag an das Architekturbüro erfolgte mit Schreiben vom 20. April 2015, das auch die Vertragsübergabe an die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. beinhaltete. Die gesetzliche Stillhaltefrist wurde eingehalten.

## **10.5 Örtliche Bauaufsicht**

Wegen des zeitlichen Zusammenhangs wurde die Örtliche Bauaufsicht für die Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes samt technischer Gebäudeausrüstung und der Betriebskantine sowie die Baustellenkoordination gemeinsam in einem Verhandlungsverfahren nach vorheriger Bekanntmachung vergeben.

Das Vergabeverfahren im Oberschwellenbereich führte eine Rechtsanwaltskanzlei im Auftrag der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 durch.

### **Leistungsumfang**

Das Leistungsbild umfasste die örtliche Bauaufsicht sowie die örtliche Bauüberwachung für die technische Gebäudeausrüstung, die Unterstützung der Planer bei der Erstellung und Überprüfung der Leistungsverzeichnisse, die örtliche Vertretung der Interessen des Auftraggebers, das Aufstellen und Überwachen des Terminplans, die Überwachung der Herstellung des Werks, die Kontrolle von Abrechnungen und Aufmaßen, das Berichtswesen, die Abnahme der Bauleistungen, die Überwachung von Mängelbehebungen, die Übergabe des Werks an den Auftraggeber, die Bauarbeitenkoordination, die Gewährleistungsabwicklung und die Bauführung im Sinn der NÖ Bauordnung.

### **Vergabeverfahren**

Die Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union erfolgte am 12. Juli 2013. Die Einreichfrist endete am 12. August 2013. Von den sieben fristgerecht eingelangten Teilnahmeanträgen lud die Rechtsanwaltskanzlei, wie in der Ausschreibung festgelegt, fünf Bewerber zur Angebotsabgabe bis zum 10. Jänner 2014 ein.

Von den fünf Erstangeboten schied eines aus, weil es die gestellten Anforderungen der Ausschreibung nicht erfüllte. Die vier verbliebenen Bieter legten nach den Verhandlungen fristgerecht ihr jeweiliges „Last and Final Offer“, aus denen die Bewertungskommission am 27. März 2014 den Bestbieter ermittelte.

Die Bewertungskommission bestand aus sieben Mitgliedern, davon drei stimmberechtigte Mitglieder (IST-Austria und zwei Projektexterne) und vier nicht stimmberechtigte Mitglieder des Landes NÖ und der Projektsteuerung.

### **Zuschlag und Auftragsvergabe**

Aufgrund der Empfehlung des Vergabeausschusses des Baubeirats vom 23. Mai 2014 erteilte die NÖ Landesregierung am 8. Juli 2014 dem Bestbieter TDC Ziviltechniker GmbH den Zuschlag. Das Zuschlagsschreiben erging am 28. August 2014 über 262.618,49 Euro. Dieses beinhaltete auch die Vertragsübergabe an die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H., welche die Leistungen der Örtlichen Bauaufsicht für das zweite Verwaltungsgebäude am 15. Dezember 2015 abrief.

## Abrechnung

Die geprüfte Abrechnungssumme vom 16. Mai 2019 betrug 271.545,10 Euro (Prüfvermerk der Projektsteuerung vom 10. Juni 2019) und lag damit um 8.926,61 Euro oder 3,4 Prozent über dem Angebot, weil sich die Bemessungsgrundlage für das Honorar erhöht hatte.

Die Gewährleistungsbetreuung wird dem Auftraggeber gesondert in Rechnung gestellt werden.

## 10.6 Schaden am Holzfußboden

Die Örtliche Bauaufsicht stellte im Juli 2017 Aufwölbungen des Holzfußbodens (Parkett) im Erdgeschoß und den beiden Obergeschoßen fest.

Am 24. August 2017 stellte die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. (Bauherr) beim Bezirksgericht Klosterneuburg dazu einen Beweissicherungsantrag. Außerdem beauftragte die NÖ Landesimmobiliengesellschaft einen Sachverständigen für Holzwerkstoffe. Die Sachverständigen konnten keinen eindeutigen Schadensverursacher feststellen (Gutachten vom 5. Oktober 2017 und Befund vom 18. Oktober 2017).

Daher beauftragten die NÖ Landesimmobiliengesellschaft und fünf betroffene Auftragnehmer am 18. Jänner 2018 einen Sachverständigen für Holzwerkstoffe und einen Sachverständigen für Haustechnik mit einem gemeinsamen Schiedsgutachten. Gutachten vom 28. März 2018 und vom 5. April 2018 langten ein, wurden jedoch vom Generalplaner und von der Örtlichen Bauaufsicht weiter beim Obersten Gerichtshof bekämpft, teilweise mit Erfolg. Danach einigten sich die Parteien am 4. Juli 2019 außergerichtlich.

Die Projektsteuerung teilte dem Schadensereignis insgesamt Kosten von 936.111,67 Euro zu. Davon waren 516.047,53 Euro dem Schadensereignis klar zuordenbar, 222.524,09 Euro nur teilweise zuordenbar und 197.540,05 Euro nicht zuordenbar.

Die Rechtsberatung stufte rund 67 Prozent der gesamten Kosten als „ersatzfähig“ durch die Auftragnehmer (Schreiben vom 15. Mai 2019) und einen außergerichtlichen Vergleich als „gute“ Lösung für den Auftraggeber ein, weil dadurch keine weiteren Kosten für Gerichtsverfahren, den Rechtsbeistand und das Personal anfielen und das Prozessrisiko entfiel.

Für die Behebung des Schadens am Parkettboden gab der Baubeirat am 1. Februar 2018 ein zusätzliches Projektbudget von 650.000,00 Euro frei.

Der Schadensfall verursachte Gesamtkosten von 738.571,64 Euro. Davon trugen 613.000,00 Euro oder 83 Prozent die fünf Auftragnehmer und 125.571,64 Euro oder 17 Prozent der Bauherr (NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H.). Außerdem verzögerten sich die geplante Fertigstellung und die Inbetriebnahme um ein Jahr auf Sommer 2018.

### **Vergaben „Schaden Fußboden“**

Zur Sanierung und Wiederherstellung erteilte die NÖ Landesimmobiliengesellschaft 34 Aufträge über 973.931,69 Euro in Form von Nachträgen zu bestehenden Verträgen sowie von Direktvergaben.

Dazu holte der Generalplaner Angebote für unterschiedliche Arten von Holz-Parkettböden und Teilflächenbelegungen mit Teppich und Mikro-Terrazzo ein.

Die Verlegung eines einheitlichen Parkettbodens erwies sich als günstiger. Am 16. März 2018 entschied der Steuerungs- und Lenkungsausschuss, den Oberboden einheitlich als Holzparkett wiederherzustellen.

Der Generalplaner empfahl am 26. März 2018, den ursprünglichen Auftragnehmer mit der Wiederherstellung des Parkettbodens zu beauftragen. Die Auftragssumme betrug 179.485,46 Euro.

**Die direkte Beauftragung des ursprünglichen Auftragnehmers ohne Vergleichsangebote entsprach nicht dem Vergaberecht.**

### **Abrechnung des Schadensfalls**

Für den Schadensfall wurden Baukosten von 529.837,46 Euro und Dienstleistungen und Honorare (Sachverständige, Gutachten, Rechtsberatung, Gerichtskosten) in Höhe von 406.274,21 Euro abgerechnet. Die Abrechnungssumme von 936.111,67 Euro lag somit um 37.820,02 Euro (3,9 Prozent) unter der Auftragssumme.

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 begründete die Unterschreitung mit einem Minderbedarf an Material- und Personalkosten für die Beschichtung des Estrichs und der Wiederherstellung des Parkettbodens.

**Der Landesrechnungshof empfahl der NÖ Landesregierung darauf hinzuwirken, dass die Vergabeverfahren für Hochbauvorhaben des Landes NÖ den gesetzlichen Vorgaben und Beschlüssen der NÖ Landesregierung und des NÖ Landtags entsprechen. Dazu sollten die beauftragten und befassten Stellen ausreichendes Fachwissen aufbauen, einfordern und anwenden.**

Nach der außergerichtlichen Einigung mit den betroffenen Auftragnehmern verblieb dem Bauherrn (NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H.) ein Eigenanteil von 125.571,64 Euro.

## **10.7 Fertigstellung**

Nach der Planungsfreigabe (5. Dezember 2014) und der Ausführungsfreigabe (28. Jänner 2016) war die Fertigstellung des zweiten Verwaltungsgebäudes im Juli 2017 geplant, verzögerte sich jedoch durch den Schaden am Holzfußboden. Daher fand die Übernahme des zweiten Verwaltungsgebäudes erst am 13. Juli 2018 statt.

## **10.8 Vorläufige Abrechnung des zweiten Verwaltungsgebäudes**

Das Baubudget für die Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes inklusive dem Schadensfall betrug 10.310.000,00 Euro.

Der Schlussbaubeirat nahm eine vorläufige Abrechnung inklusive Schadensfall von 9.720.852,87 Euro am 18. Dezember 2019 einstimmig zur Kenntnis.

Zum 15. Oktober 2020 waren vorläufige Errichtungskosten von 9.800.167,34 Euro abgerechnet.

Das bewilligte Gesamtbudget war damit nicht ausgeschöpft. Der Verfügungsrest betrug 509.832,66 Euro beziehungsweise 4,9 Prozent.

Mit Ende der Gewährleistungsfrist waren die Leistungen der Örtlichen Bauaufsicht und der Projektsteuerung noch abzurechnen.

## **10.9 Energieerfassung, Energiebuchhaltung, Energiecontrolling und Energiemanagement**

Das „Pflichtenheft Energieeffizienz für NÖ Landesgebäude“ schrieb vor, den Energieverbrauch zu erfassen, zu steuern und eine Energiebuchhaltung zu führen.

Das zweite Verwaltungsgebäude des IST-Austria wurde als Passivhaus ausgeführt. Eine Betonkernaktivierung heizte und kühlte das Gebäude, unterstützt von einer hocheffizienten Lüftungsanlage samt Wärme- und Feuchtigkeitsrückgewinnung.

Das Mess- und Zählkonzept sah ein Monitoring für alle Energieverbräuche von Strom, Wasser, Wärme und Kälte vor. Die Haustechnik verfügte über die erforderliche Mess-, Steuer- und Regelungstechnik.

Das Facility Management des IST-Austria nahm nach der ersten Betriebsphase Nachregulierungen an den haustechnischen Anlagen vor. In einem weiteren Schritt fand ein Vergleich mit den Planwerten statt.

Der Verbrauch an Strom lag im Mittel zwischen 8.487 und 10.006 Kilowattstunden pro Monat (2018 bis 2020) und war mit dem errechneten Planwert von 9.002 Kilowattstunden pro Monat aus dem Jahr 2017 vergleichbar.

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass der Planwert für den Heizenergieverbrauch (Ermittlung der jährlichen Energiekosten vom 23. November 2017) fehlerhaft berechnet worden war. Allerdings unterschritten die Verbrauchsdaten der Jahre 2018 bis 2020 aus dem Energiemonitoring knapp die gemessenen Minimumwerte vergleichbarer Landesgebäude (Nutzergruppe Bezirkshauptmannschaften aus dem „Energiebericht NÖ Landesgebäude 2017/2018“).

Um die Betriebskosten weiter zu senken und einen Beitrag zu den Klimazielen zu leisten, war das Energiemonitoring fortzuführen und der Verbrauch weiter optimieren.

**Der Landesrechnungshof empfahl, den Energieverbrauch weiter zu verfolgen und zu optimieren, beispielsweise bei den technischen Anlagen oder dem Benutzerverhalten. Hierbei sollten Energiekennzahlen in der Planung sorgfältig berechnet und mit Erfahrungswerten plausibilisiert sowie mit dem tatsächlichen Energiebedarf verglichen und die Einhaltung der Planwerte verfolgt werden.**

## **11. Wahrnehmungen zur NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H.**

Das Land NÖ und die NÖ Landes-Hypothekenbank AG gründeten im Dezember 2001 die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. (NÖ LIG 1) und im Jänner 2005 die Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H. (NÖ LIG 2).

An den beiden Immobiliengesellschaften hielten das Land NÖ indirekt über die NÖ Landes-Beteiligungsholding GmbH und die NÖ Immobilien Holding GmbH 33.000,00 Euro am Stammkapital. Das entsprach einem Anteil von 82,5 Prozent. Die restlichen Anteile von jeweils 3.500,00 Euro beziehungsweise jeweils 8,8 Prozent hielten die HYPO Niederösterreichische Liegenschaft GmbH und die zum Raiffeisenkonzern gehörige BENEFICIO Holding GmbH.

Den Unternehmensgegenstand bildeten der Erwerb und die Errichtung von Immobilien (Grundstücke und Gebäude), die Verwertung und kommerzielle Nutzung dieser Immobilien (Vermietung und Verpachtung) sowie die Veräußerung von Immobilien (Gesellschaftsvertrag der NÖ LIG 1 vom 13. Dezember 2001).

Nach dem Kauf der Liegenschaften für den IST-Austria Campus in Klosterneuburg übernahm die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. auch die Errichtung, Sanierung und Instandhaltung der Infrastruktur.

Dadurch konnte die Gesellschaft den Vorsteuerabzug für Bauprojekte in Höhe von 160.486,72 Euro (Bruttoauftragswert der immobilien Betriebsvorrichtungen) in Anspruch nehmen und das Land NÖ, namentlich die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3, mit der Abwicklung von Bauvorhaben beauftragen.

Das Budgetbegleitgesetz 2001 (BGBl I 2000/142 und BGBl I 2002/84) befreite Ausgliederungen von Aufgaben der Gebietskörperschaften von Stempel- und Rechtsgebühren sowie von Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren (Gesellschaftsteuer, Grunderwerbsteuer).

Ab dem Jahr 2013 erleichterte das Budgetbegleitgesetz, BGBl I 2013/5, die Rückgängigmachung von Ausgliederungen und gewährte Gebührenfreiheit für Körperschaften öffentlichen Rechts.

## **11.1 Haftung und Haftungsprovision**

Die Gründung der NÖ Landesimmobiliengesellschaften sollte dem Land NÖ Einnahmen aus der Verwertung seiner Liegenschaften einbringen. Aus diesen Einnahmen sollten Investitionen in Landesberufsschulen, Landespflegeheimen und andere Hochbauvorhaben des Landes kostengünstig finanziert werden.

Dazu räumte das Land NÖ den Landesimmobiliengesellschaften einen Haftungsrahmen in Höhe von 750,00 Millionen Euro (Beschluss des NÖ Landtags vom 2. Oktober 2008) ein, sodass sich die Gesellschaften am Kapitalmarkt günstig finanzieren konnten. Das Land NÖ erhielt dafür eine Haftungsprovision von 0,25 Prozent für die am Jahresende von der Haftung umfassten offenen Verbindlichkeiten der Landesimmobiliengesellschaften. Ihre Verbindlichkeiten refinanzierten die Gesellschaften über die Vermietung.

Die Abteilung Finanzen F1 begründete die Zahlung einer Haftungsprovision damit, dass das Land NÖ mit der Übernahme der Haftung eine Leistung für die NÖ Landesimmobiliengesellschaften erbringt, für die seitens der NÖ Landesimmobiliengesellschaften ein Entgelt zu bezahlen ist.

Das Ausmaß der Haftungsprovision wurde in Verhandlungen zwischen dem Land NÖ und den NÖ Landesimmobiliengesellschaften festgelegt und sollte unabhängig von Veränderungen auf den Kapitalmärkten langfristig gleichbleiben. Die Ausgangsbasis bildete die Differenz zwischen den Finanzierungskosten der NÖ Landesimmobiliengesellschaften ohne Landeshaftung und den Finanzierungskosten der NÖ Landesimmobiliengesellschaften mit Landeshaftung.

Das Land NÖ sollte durch die Einnahmen aus den Haftungsentgelten und die NÖ Landesimmobiliengesellschaften aus den geringeren Finanzierungskosten einen Vorteil ziehen.

Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass die Einnahmen der Immobiliengesellschaften zu über 95 Prozent aus Miet- und Pachtzahlungen des Landes NÖ bestanden, wobei Haftungsprovisionen in die Miet- und Pachtzinse eingerechnet wurden. Den Einnahmen des Landes NÖ aus Haftungsprovision standen somit Ausgaben für höhere Miet- und Pachtzahlungen des Land NÖ gegenüber.

**Der Landesrechnungshof regte daher an, die Verrechnung von Haftungsprovisionen zu evaluieren.**

## **11.2 Entwicklung der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H.**

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 waren im Anlagespiegel der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. Grundstücke und Bauten samt Anlagen in Bau sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung zu Anschaffungskosten vor Abschreibung von rund 401 Millionen Euro aktiviert.

Darunter befanden sich Grundstücke und Bauten des IST-Austria in Klosterneuburg, des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln sowie der Bezirkshauptmannschaften und Amtsgebäude des Landes NÖ.

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft aus der Vermietung und der Verpachtung dieser Liegenschaften betragen 27,14 Millionen Euro im Jahr 2019.

Die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. erwirtschaftete in den Jahren 2016 bis 2019 regelmäßig Überschüsse und konnte ab dem Jahr 2017 nach über zehn Jahren den aus Verlustvorträgen vorhandenen Bilanzverlust ausgleichen. Die im Gesellschaftsvertrag vorgesehene Verteilung des Bilanzgewinns an die Gesellschafter erfolgte nicht. Die Gesellschafter beschlossen in den Jahren 2017 und 2019 die Bilanzgewinne zur Gänze auf neue Rechnung vorzutragen.

Die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. war seit 24. Oktober 2007 Mitglied einer Gruppe nach dem Körperschaftssteuergesetz 1988, deren Gruppenträger die NÖ Landes-Beteiligungsholding GmbH war. Steuerpflichtige Gewinne konnten damit gegen Verluste anderer Gruppenmitglieder verrechnet werden. Im Jahr 2016 fiel der Mindestkörperschaftssteuersatz von 1.750,00 Euro an. Die Körperschaftsteuer betrug 2,14 Millionen Euro im Jahr 2017 und 1,75 Millionen Euro im Jahr 2018 sowie 1,17 Millionen Euro im Jahr 2019.

Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass in den Jahren 2017 bis 2019 insgesamt 5,06 Millionen Euro an Körperschaftsteuer aus den Überschüssen der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. anfielen.

Zudem hob er die veränderten Rahmenbedingungen seit der Gründung der Gesellschaft hervor. So entfiel seit dem Jahr 2012 auch der Vorsteuerabzug nach dem Umsatzsteuergesetz weitgehend.

Außerdem werden die Ergebnisse und die Verbindlichkeiten der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. nach dem Europäischen System der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung dem Land NÖ zugerechnet (Berichte des Staatsschuldenausschusses und Fiskalrats 2004 ff).

### **Verbindlichkeiten der NÖ Landesimmobiliengesellschaft**

Die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. stellte den Refinanzierungsbedarf nicht auf einzelne Vorhaben, sondern auf die Liquidität des gesamten Unternehmens ab. Die Aufnahme von Darlehen und Krediten von mehr als einer Million Euro war der Generalversammlung auf Vorschlag der Geschäftsführung vorbehalten. Die Geschäftsführung holte dazu vier Angebote in einem nicht offenen Verfahren ein.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft enthielten auch Kredite in fremder Währung von ursprünglich rund 56 Millionen Euro mit einer Laufzeit bis 27. Jänner 2025. Aufgrund von Wechselkursänderungen erhöhte sich der Betrag zum 31. Dezember 2018 auf rund 73 Millionen Euro und zum 31. Dezember 2019 auf rund 76 Millionen Euro. Weitere Kreditaufnahmen in fremder Währung waren nicht geplant.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Verbindlichkeiten, die durchschnittliche Restlaufzeit, die Zinsen und die Haftungsprovision aus den geprüften Jahresabschlüssen der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. der Jahre 2017 bis 2019 und stellt diese den Zinsen und den durchschnittlichen Restlaufzeiten der Schulden des Landes NÖ gegenüber.

**Tabelle 9: Kennzahlen der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H.**

Kennzahl	2017	2018	2019
Stand der Verbindlichkeiten zum Jahresende in Millionen Euro	285,63	277,43	271,91
<i>Durchschnittliche Restlaufzeit der Verbindlichkeiten</i>	<i>6,8 Jahre</i>	<i>7,0 Jahre</i>	<i>6,0 Jahre</i>
Zinsen in Millionen Euro	6,26	6,43	6,04
<i>Zinsen in Prozent im Verhältnis zu den Verbindlichkeiten am Jahresende</i>	<i>2,19 %</i>	<i>2,32 %</i>	<i>2,22 %</i>
Haftungsprovision in Millionen Euro	0,71	0,69	0,68
<i>Zinsen in Prozent im Verhältnis zum Schuldenstand am Jahresende <sup>1)</sup></i> <i>durchschnittliche Restlaufzeiten der Schulden des <b>Landes NÖ</b><sup>1)</sup></i>	<i>1,82 %</i> <i>8,4 Jahre</i>	<i>1,65 %</i> <i>10,8 Jahre</i>	<i>1,64 %</i> <i>11,6 Jahre</i>

<sup>1)</sup> Quelle: Rechnungsabschlüsse Land NÖ

Der Stand der Verbindlichkeiten der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. ging von 285,63 Millionen Euro im Jahr 2017 um 4,8 Prozent auf 271,91 Millionen Euro im Jahr 2019 zurück. Diese Verbindlichkeiten zählten gemäß dem Europäischen System der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung zum öffentlichen Schuldenstand des Landes NÖ.

Die Haftungsprovisionen verringerten sich mit den Verbindlichkeiten von 0,71 Millionen Euro im Jahr 2017 auf 0,68 Millionen Euro im Jahr 2019 und betragen jeweils 0,25 Prozent der zum Jahresende aushaftenden Verbindlichkeiten.

Der Zinsaufwand betrug 6,26 Millionen Euro im Jahr 2017, 6,43 Millionen Euro im Jahr 2018 und 6,04 Millionen Euro im Jahr 2019. Die Zinsen für die Verbindlichkeiten lagen zwischen 2,19 Prozent und 2,32 Prozent.

Die Verbindlichkeiten mit fixer und variabler Verzinsung wiesen zum Jahresende 2019 ein Verhältnis von 76 Prozent zu 24 Prozent auf.

Das Land NÖ wies im Jahr 2019 ein Verhältnis von 79 Prozent fixe Verzinsung zu 21 Prozent variable Verzinsung auf.

Im Jahr 2019 finanzierte sich die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. mit einem endfälligen, variabel verzinsten Kredit von 15 Millionen Euro zum 6-Monats-Euribor mit einem Aufschlag von sieben Basispunkten (0,07 Prozent). Dieser Kredit diente auch der Finanzierung des zweiten Verwaltungsgebäudes des IST-Austria und lief bis 30. Juni 2021.

Der Landesrechnungshof hielt fest, dass sich die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. in den Jahren 2017 bis 2019 ungünstiger refinanzierte und kürzere durchschnittliche Restlaufzeiten aufwies als das Land NÖ. Die Gesellschaft war dem Risiko höherer Finanzierungskosten bei steigenden Marktzinsen damit stärker ausgesetzt.

Außerdem fielen Strukturkosten für Abschlussprüfungen sowie rechtliche und steuerliche Beratung und andere Aufwendungen an. Diese beliefen sich im Jahr 2017 auf 30.950,00 Euro, im Jahr 2018 auf 30.827,42 Euro und betragen 27.800,00 Euro im Jahr 2019.

Da sich die Rahmenbedingungen seit der Gründung der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. im Jahr 2001 insbesondere hinsichtlich des Europäischen Systems der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung und des Systems der Umsatzbesteuerung geändert hatten, empfahl der Landesrechnungshof der NÖ Landesregierung, die Struktur der Landesimmobiliengesellschaften und die Abwicklung von Hochbauvorhaben des Landes zu evaluieren.

#### **Ergebnis 10**

**Die NÖ Landesregierung sollte die Struktur der Landesimmobiliengesellschaften sowie die Abwicklung und die Finanzierung von Hochbauvorhaben des Landes evaluieren.**

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

*Die Struktur der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. wird evaluiert werden.*

#### ***Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:***

*Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis.*

St. Pölten, im April 2021

Die Landesrechnungshofdirektorin

Dr. Edith Goldeband

## 12. Begriffe

**Bauherr:** natürliche oder juristische Person oder sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, in deren Auftrag ein Bauwerk ausgeführt wird (Bauarbeitenkoordinationsgesetz)

**Baukosten:** Kosten für Aufschließung, Roh- und Ausbau, Einrichtung, Technik und Außenanlagen ohne Grundkosten; Kostengruppen 1 bis 6 (ÖNORM B 1801-1)

**Baumasse:** Summe aller Rauminhalte aller Vollgeschoße

**Begleitende Kontrolle:** umfasst die zeitnahe Prüfung und unmittelbare Nachkontrolle der zur geordneten Abwicklung eines Projektes zu erstellenden Unterlagen der Projektbeteiligten im Sinne eines Vier-Augen-Prinzips sowie die Aufbereitung von Entscheidungsprozessen, die sich aus der gewonnenen Einsicht und Erfahrung am Projekt ergeben (Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“)

**ELAK:** Elektronischer Akt, bundesweites System der elektronischen Aktenverarbeitung in Österreich (Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort)

**Energiekennzahl, Energieverbrauchskennwert:** spezifischer Energieverbrauch in Kilowattstunden pro Quadratmeter Bruttogeschoßfläche und Jahr eines Gebäudes, Einheit: kWh/m<sup>2</sup>a

**Forschungsgruppe:** setzt sich aus einer Person mit Professur und dem Forschungsteam, bestehend aus zwei bis vier Postdoktoranden und vier bis sechs Studierenden, zusammen

**Gesamtauftragssumme:** Summe aller Hauptaufträge inklusive aller Zusatzaufträge pro Bauprojekt

**Gesamtkosten:** Errichtungskosten mit Grundkosten; Kostengruppen 0 bis 9 (ÖNORM B 1801-1)

**Grundkosten:** Kosten für Grunderwerb samt Nebenkosten wie Gutachten, Baugrunduntersuchungen und Gebühren sowie etwaige spezielle Maßnahmen wie Kosten für Abfindungen; Kostengruppe 0 (ÖNORM B 1801-1)

**Heizwärmebedarf:** gibt die durchschnittliche jährliche Wärmeenergie an, um einen Quadratmeter Bruttogeschoßfläche eines Gebäudes auf eine normierte Temperatur zu heizen

**Instandhaltung:** Kombination aller Maßnahmen während des Lebenszyklus eines Objekts, die dem Erhalt oder der Wiederherstellung seines funktionsfähigen Zustands dient (DIN EN 13306)

**Instandsetzung:** Investitionen zur Verbesserung des Nutzungswerts eines Objekts oder Verlängerung der Nutzungsdauer

**Mikro-Terrazzoboden:** Bodenbelag in Terrazzooptik mit geringer Aufbauhöhe, auf Estrich aufgebrachte Bindemittelschicht mit feinkörnigen Mineralstoffzuschlägen und geschliffener Oberfläche

**Örtliche Bauaufsicht:** örtliche Vertretung der Interessen des Bauherrn einschließlich der Ausübung des Hausrechtes auf der Baustelle (Honorarordnung für Architekten)

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

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

**Projektleitung:** umfasst die nicht delegierbaren Bauherrnleistungen sowie die direkte Verantwortung für die Erreichung der Projektziele wie Setzen der obersten Projektziele, Mittelbereitstellung, definitive Entscheidungen zu Planungsphasen, Abnahmen usw. und Konfliktmanagement (Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“)

**Projektorganisation:** spezifische Organisationsform, die jene Regeln und Normen umfasst, um die Zusammenarbeit aller am Projekt Beteiligten miteinander sowie mit den übrigen Mitgliedern der Organisation möglichst effizient zu gestalten

**Projektsteuerung:** umfasst die Vermittlung der obersten Projektziele sowie der Entscheidungen der Projektleitung in Richtung Projektauftragnehmer (Planer, Ausführende, Konsulenten), die Aufbereitung des Projektstandes sowie alle anfallenden Projektentscheidungen in Richtung Projektleitung und das Setzen von Maßnahmen zur Sicherstellung der Erreichung der Qualitäts-, Termin- und Kostenziele im Rahmen der obersten Projektziele (Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“)

**Vollzeitäquivalent (VZÄ):** Anzahl der geleisteten Arbeitsstunden einer Person zur durchschnittlichen Stundenzahl eines Vollzeitbeschäftigten (eurostat)

## **13. Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Verrechnung der Ausgaben des Landes NÖ für das IST-Austria in den Rechnungsabschlüssen der Jahre 2016 bis 2019 in Euro.....	4
Tabelle 2: Finanzielle Verpflichtungen von Bund und Land NÖ .....	25
Tabelle 3: Errichtung des zweiten Verwaltungsgebäudes .....	39
Tabelle 4: Projektteilnehmende.....	47
Tabelle 5: Personalstand und -kennzahlen IST-Austria.....	52
Tabelle 6: Raumzahlen für das zweite Verwaltungsgebäude .....	54
Tabelle 7: Schwellenwerte für öffentliche Auftraggeber in Euro (netto)....	55
Tabelle 8: Zulässige Vergabeverfahren im Unterschwellenbereich in Euro .....	56
Tabelle 9: Kennzahlen der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. ....	76

## **14. Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lageplan Campus Klosterneuburg.....	7
Abbildung 2: Südwest- und Nordost-Ansicht.....	8
Abbildung 3: Beteiligungs- und Vertragsstruktur (Stand Oktober 2020) ..	32
Abbildung 4: Organigramm für Bauprojekte des IST-Austria:.....	46



Tor zum Landhaus · Wiener Str. 54/A · 3109 St.Pölten  
T +43 2742 9005 126 20 · F +43 2742 9005 135 25  
post.lrh@noel.gv.at · www.lrh-noe.at