

## INHALTSVERZEICHNIS

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1  | Allgemeines .....                             | 2  |
| 2  | Notwendigkeit der Baumaßnahme .....           | 2  |
| 3  | Bewilligte Projektkosten – Finanzierung ..... | 2  |
| 4  | Rechtsgrundlage – Zuständigkeit .....         | 2  |
| 5  | Behördenverfahren .....                       | 3  |
| 6  | Bauorganisation .....                         | 4  |
| 7  | Planung .....                                 | 5  |
| 8  | Bauzeit .....                                 | 7  |
| 9  | Gebarung .....                                | 8  |
| 10 | Baubeirat .....                               | 10 |
| 11 | Verträge .....                                | 12 |
| 12 | Ausschreibung .....                           | 13 |
| 13 | Diverse Mängel .....                          | 16 |
| 14 | Architektenleistungen .....                   | 20 |

## **1 Allgemeines**

Das Land NÖ ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 2851 KG Neunkirchen mit dem Grundstück Nr. 1598/2 in 2620 Neunkirchen, Triesterstraße 67, auf der sich die NÖ Landesberufsschule für Metalltechnik (in der Folge kurz Schule genannt) befindet und das Laborgebäude errichtet wurde.

Der Firma Immorent-Immobilienleasing GesmbH in 1060 Wien, Windmühlgasse 22-24, wurde darauf ein Bestandsrecht bis 31. Dezember 2017 eingeräumt und in Folge ein Baubeauftragungsvertrag zwischen der Leasinggesellschaft als Bauherrn und dem Bundesland NÖ als Baubeauftragten bzw. Bevollmächtigten (vertreten durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung V/3 - Berufsschulen) abgeschlossen.

## **2 Notwendigkeit der Baumaßnahme**

In der Schule werden Lehrlinge u.a. zum Betriebsschlosser, zum Maschinenschlosser, zum technischen Zeichner und zum Werkzeugmacher ausgebildet.

Obwohl vor der Realisierung des Laborgebäudes in Neunkirchen ein Rückgang der Lehrlingszahl (wie im gesamten Berufsschulbereich) verzeichnet wurde, war es auf Grund der Ausweitung der Berufsschulzeit, der Einführung des Labor- und Fremdsprachenunterrichtes sowie der Herabsetzung der Klassenschülerhöchstzahl dennoch notwendig, einen Zubau zu errichten.

Die Schule wurde im Schuljahr 1999/2000 von 1.182 Lehrlingen besucht.

## **3 Bewilligte Projektkosten – Finanzierung**

Der Landtag von NÖ hat in seiner Sitzung vom 18. Februar 1993 im Zuge eines 400 Mio S Ausbau- und Investitionsprogrammes für NÖ Landesberufsschulen für den Laborzubau 25 Mio S exkl. MWSt (Preisbasis 1992) beschlossen. Die darin nicht beinhaltete Laboreinrichtung wurde in der Sitzung vom 16. März 1995 mit 8,6 Mio S bewilligt.

Zudem wurde der Anwendung eines Sonderfinanzierungsmodells zugestimmt.

Da bereits mit der Firma Immorent-Immobilienleasing GesmbH ein Leasingvertrag vom ehemaligen Schulneubau läuft, erfolgte nunmehr ein Nachtrag zu diesem Leasingvertrag.

## **4 Rechtsgrundlage – Zuständigkeit**

Gemäß § 70 des NÖ Pflichtschulgesetzes, LGBl. 5000-14, hat der Gewerbliche Berufsschulrat (GBSR), 3109 St.Pölten, Wienerstr. 54, die Aufgaben des Landes NÖ als gesetzlicher Schulerhalter der lehrgangsmäßigen Berufsschulen zu besorgen.

Gemäß der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung, LGBl. 0001/1, oblagen die Angelegenheiten der Errichtung, Erhaltung und Auflassung der gewerblichen und kaufmännischen Berufsschulen bis 18. November 1999 Landeshauptmannstellvertreter Ernst Höger.

Seit 18. November 1999 ist Landesrat Friedrich Knotzer zuständig.

Kreditverwaltend ist die Abteilung Berufsschulen (WST4) des Amtes der NÖ Landesregierung.

Das laut Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung für Angelegenheiten des Hochbaues zuständige Mitglied der NÖ Landesregierung war bis 30. April 1999 Landesrat Hans Jörg Schimanek. Seit 30. April 1999 ist es Landesrat Mag. Ewald Stadler. Leiter der Abteilung Landeshochbau B (HB2) war bis 1. Juli 2000 Votr.Hofrat Dipl.Ing. Wolfgang Schöllner. Die Abteilungen Landeshochbau A und Landeshochbau B wurden mit Regierungsbeschluss vom 27. Juni 2000 zusammengelegt (HB1). Seit 1. Juli 2000 ist Wirkl.Hofrat Dipl.Ing. Hans Kuhlang für den Landeshochbau (HB1) zuständig.

## 5 Behördenverfahren

- Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen vom 24. März 1993, Zl. 6-S, hinsichtlich der Eignung des Grundstückes gemäß § 4 der NÖ Schulbauordnung 1975, LGBl. 5050-0
- Genehmigung der NÖ Landesregierung vom 8. Juni 1994, Zl. V/3-B-11/686-94, hinsichtlich der vorgelegten Pläne und entsprechend der Verhandlungsschrift der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen vom 6. April 1994 bzw. Ergänzung vom 7. April 1994 gemäß § 5 der NÖ Schulbauordnung 1975, LGBl. 5050-0
- Bewilligung der Stadtgemeinde Neunkirchen vom 15. Juni 1994, Zl. III/59/1994 für die Errichtung eines Zubaues bei der Landesberufsschule
- Bewilligung der Stadtgemeinde Neunkirchen vom 1. Februar 1996, Zl. A.Z. III/213/1995, für die Benützung des Zubaues.

Laut Benützungsbewilligungsbescheid waren drei Auflagen zu erfüllen und der Gemeinde anzuzeigen gewesen:

1. Übergabe eines Brandschutzplanes an die örtliche Feuerwehr
2. eine deutlich sichtbare Beschilderung der Fluchtwege
3. eine Bestätigung über die B1 und Q1-Ausführung der verlegten Fußbodenbeläge in den Klassenräumen

Obwohl alle Auflagenpunkte erfüllt wurden, liegt bei der Stadtgemeinde Neunkirchen lediglich die Bestätigung über die B1 und Q1-Ausführung der verlegten Fußbodenbeläge in den Klassenräumen auf.

### Ergebnis 1

**Der Stadtgemeinde Neunkirchen ist hinsichtlich der Übergabe eines Brandschutzplanes an die örtliche Feuerwehr sowie über die Anbringung von deutlich sichtbaren Beschilderungen der Fluchtwege unverzüglich eine Vollzugsmeldung zu erstatten.**

*LR: Die Vollzugsmeldung über die Übergabe der Brandschutzpläne an die örtliche Feuerwehr sowie über die Anbringung der Beschilderung der Fluchtwege wurde an die Stadtgemeinde Neunkirchen erstattet.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

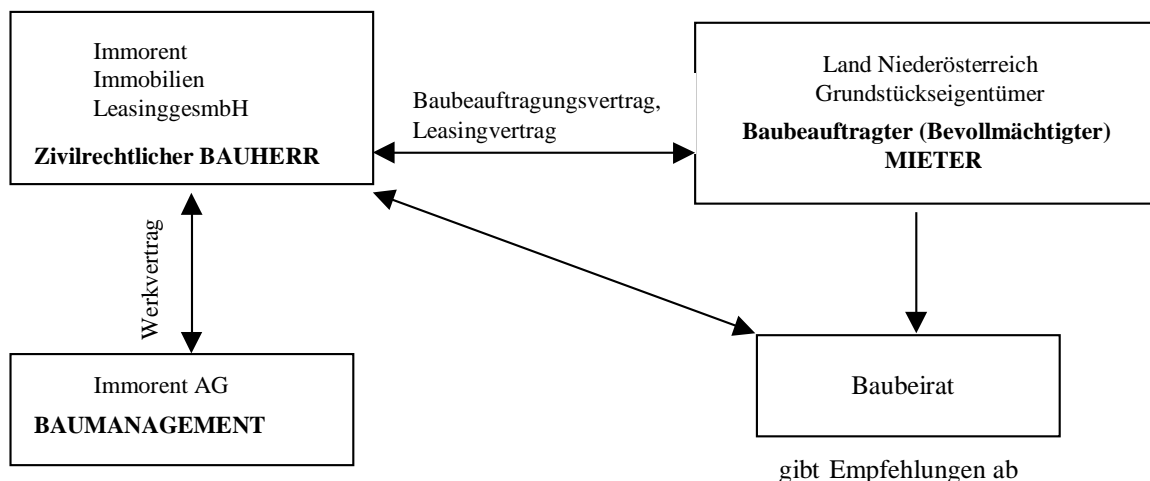
- Bewilligung der NÖ Landesregierung vom 4. März 1996, GZ. V/3-B-11/706-95 hinsichtlich der Austauschpläne für den Zubau zur Landesberufsschule Neunkirchen entsprechend der Verhandlungsschrift der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen vom 20. Dezember 1995, gemäß § 5 NÖ Schulbauordnung 1975, LGBl. 5050-0 und für die Inverwendungnahme der Räumlichkeiten des Zubaues zur Landesberufsschule

Neunkirchen nach Maßgabe der Beschreibung in der Verhandlungsschrift der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen vom 20. Dezember 1995 für Schulzwecke, gemäß § 6 NÖ Schulbauordnung 1975, LGBl. 5050-0.

## 6 Bauorganisation

|  |  |
|--|--|
| Grundstückseigentümer:   | Land NÖ, vertreten durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Berufsschulen (WST4),<br>(bis 1. November 1996 Abt. V/3)  |
| Bauherr:   | Fa. Immorent-Immobilien Leasing GesmbH<br>1060 Wien, Windmühlgasse 22-24   |
| Baumanagement:   | Fa. Immorent AG<br>1060 Wien, Windmühlgasse 22-24  |
| Gesamtplanung, Erstellung der Leistungsverzeichnisse, Gesamtbauaufsicht und Bauabrechnung: | Architekt, Dipl.Ing. Peter Thiem<br>2493 Lichtenwörth, Angergasse 86   |
| Statische Bearbeitung:   | Dipl.Ing. Franz Dinhobl<br>2620 Neunkirchen, Dorfstrasse 77  |
| Haustechnikplanung, Abrechnung und HT-Bauüberwachung                                       | Fa. Zentraplan<br>2700 Wr.Neustadt, Moorgasse 15   |
| Oberaufsicht für die Haustechnik:  | Abteilung Haustechnik (HB4) des Amtes der NÖ Landesregierung<br>(bis 1. November 1996 Abt. B/1-D)  |
| Oberaufsicht für das Gesamtprojekt:  | Abteilung Landeshochbau (HB1) des Amtes der NÖ Landesregierung<br>[bis 1. November 1996 Abt. B/1-C bzw. vom 1. November 1996 bis 1. Juli 2000 Landeshochbau B (HB2)] |

### 6.1 Organigramm



## 7 Planung

### 7.1 Planungsgrundlagen

Der Planung lag ein vom GBSR für NÖ und von der Schulleitung erstelltes Raum- und Funktionsprogramm zu Grunde.

Demzufolge sollten in diesem Zubau untergebracht werden:

|  |                         |
|--|-------------------------|
| 1 Messlabor teilbar<br>im räumlichen Zusammenhang mit  | 110 m <sup>2</sup>      |
| 1 Messmittel- und Reparaturraum  | 20 m <sup>2</sup>       |
| 1 Werkstoffprüflabor   | 80 m <sup>2</sup>       |
| 1 Elektrolabor   | 90 m <sup>2</sup>       |
| 1 Pneumatiklabor   | 80 m <sup>2</sup>       |
| 1 Elektropneumatik-Labor   | 80 m <sup>2</sup>       |
| 1 Hydraulik-Labor  | 80 m <sup>2</sup>       |
| 1 Elektrohydraulik-Labor   | 80 m <sup>2</sup>       |
| 1 CNC-Programmierer-Labor<br>in Verband mit  | 80 m <sup>2</sup>       |
| 1 CNC-Drehen   | 60 m <sup>2</sup>       |
| 1 CNC-Fräsen   | 60 m <sup>2</sup>       |
| 1 CAM/CAD Labor für techn. Zeichner  | 75 m <sup>2</sup>       |
| 2 Kunststofflabors einschließlich Labor<br>für Gas- und Wasserinstallationen der<br>technischen Zeichner | 75 m <sup>2</sup>       |
|  | <u>75 m<sup>2</sup></u> |
|  | 1.045 m <sup>2</sup>    |

### 7.2 Planungsmängel

#### 7.2.1 Abstellräume

Da im ersten Obergeschoß kein Abstellraum geplant bzw. ausgeführt wurde, wird das in diesem Stockwerk befindliche „Lehrer-WC“ ausschließlich für die Lagerung diverser Putzmittel verwendet und daher völlig zweckentfremdet.

#### Ergebnis 2

**In Hinkunft ist bei der Erstellung des Raum- und Funktionsprogrammes darauf Bedacht zu nehmen, dass den Bediensteten jene Räumlichkeiten bzw. Geräte zur Verfügung gestellt werden, die sie zur Erfüllung der übertragenen Aufgaben benötigen.**

*LR: In Zukunft wird der Gewerbliche Berufsschulrat für Niederösterreich bei der Erstellung des Raum- und Funktionsprogrammes noch mehr darauf Bedacht nehmen, dass die Bediensteten jene Räumlichkeiten bzw. Geräte zur Verfügung gestellt bekommen, die sie zur Erfüllung der ihnen übertragenen Aufgaben benötigen. Bereits bisher war der Direktor bei nahezu jeder Baubesprechung eingeladen.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Erdgeschoß wurde unter der Stiege ein bekriechbarer Abstellraum geschaffen, dessen Lüftung lediglich aus einer eingebauten Gitter-Öffnung in der Türe besteht. Aus diesem Grunde ist die Lagerung von geruchsintensiven Mitteln hintanzuhalten.

### **Ergebnis 3**

**Die Bediensteten sind darüber in Kenntnis zu setzen, dass der Lagerraum unter der Stiege im Erdgeschoß auf Grund seiner mäßig wirksamen Lüftung nur bedingt verwendbar ist.**

*LR: Die Leitung der Landesberufsschule Neunkirchen wurde bereits angewiesen, alle Bediensteten darüber in Kenntnis zu setzen, dass der Lagerraum unter der Stiege im Erdgeschoß des Laborzubaues nur bedingt verwendbar ist und vor allem geruchsintensive Mittel hier nicht gelagert werden dürfen.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **7.2.2 Stahlbetonsäulen**

In den Einreich- und Polierplänen waren ursprünglich inmitten des CNC-Laborraumes zwei Stahlbetonsäulen vorgesehen und wurden auch bei der Möblierung berücksichtigt.

Die Säulen sollten die Fortsetzung der Fenstersäulen im ersten Obergeschoß zu den Fundamenten darstellen und wurden aus diesem Grunde bei der statischen Berechnung zur Lastabtragung herangezogen.

Die Nachteile dieser Planung in Form von beschränkten Einrichtungsmöglichkeiten sowie des nicht optimalen Sichtkontaktes zu den Schülern wurden erst bei der Bauausführung erkannt.

Auf Wunsch des GBSR wurden daraufhin die bereits errichteten Stahlbetonsäulen entfernt und die Abfangung der Fensterpfeiler in Höhe der Decke über dem Erdgeschoß durch die Ausbildung eines Stahlbetonträgers angeordnet.

Durch die Schleifung der bereits errichteten Säulen entstand ein verlorener Aufwand in Höhe von exkl. MWSt S 96.000,00.

### **Ergebnis 4**

**Es wird kritisiert, dass auf Grund einer nicht optimalen Planungsleistung seitens des Architekten und der späten Erkenntnis durch die Nutzer bzw. Nutzervertreter dem Land NÖ Mehrkosten entstanden sind.**

*LR: Die Errichtung der Stahlbetonsäulen wurde seitens des Gewerblichen Berufsschulrates für Niederösterreich erst im Zuge einer Begehung wahrgenommen. Die Nutzung des CNC-Laborraumes als Unterrichtsraum wäre durch die zwei Säulen wesentlich eingeschränkt gewesen. Es handelt sich dabei um einen Planungsfehler, der erst im Zuge der Ausführung vom Nutzer in seiner Tragweite erkannt wurde. Bei künftigen Bauvorhaben wird danach getrachtet werden, dass einerseits die Planungsleistungen optimiert werden und andererseits bei dennoch nicht optimalen Planungsleistungen dem Land Niederösterreich keine Mehrkosten entstehen.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## 8 Bauzeit

Laut Landtagsbeschluss vom 18. Februar 1993 war für die Realisierung des Laborzubaues eine Bauzeit von Herbst 1993 bis Herbst 1994 vorgesehen gewesen.

Dieser Baubeginn war jedoch in Anbetracht der noch fehlenden Planung bzw. Ausschreibungsarbeiten zu früh gewählt und wurde mit Landtagsbeschluss vom 16. März 1995 (Genehmigung der Einrichtung) auf eine Bauzeit von Winter 1994/95 bis Herbst 1995 korrigiert.

Die tatsächliche Bauabwicklung erfolgte in der Zeit vom 1. August 1994 bis Ende 1995 in zwei Etappen.

- |                  |                                      |
|------------------|--------------------------------------|
| 1. Bauabschnitt  | 1. August 1994 bis 19. August 1994   |
| Bauunterbrechung | 19. August 1994 bis 5. Dezember 1994 |
| 2. Bauabschnitt  | 5. Dezember 1994 bis Ende 1995       |

Dies zeigt, dass mit dem Bau des Laborgebäudes am 1. August 1994 begonnen wurde, obwohl die Finanzmittel für einen größeren Teil der Einrichtungsgegenstände (zum Teil wurde die alte Einrichtung wieder verwendet) erst am 16. März 1995 gesichert waren.

### Ergebnis 5

#### **Der zu früh angesetzte Beginn der Bauarbeiten und die nicht gesicherte Finanzierung des Gesamtvorhabens (inkl. Einrichtung) wird kritisiert.**

*LR: Mit Landtagsbeschluss vom 18. Februar 1993 waren die Mittel für den Laborzubau gesichert. Durch die vorgesehene Nutzung der vorhandenen Einrichtungen im Laborzubau bestand auch nicht die Gefahr, dass der Laborzubau nach Fertigstellung nicht im gesamten Umfang genutzt werden würde. Im Landtagsbeschluss vom 16. März 1995 ist diesbezüglich auch angeführt, dass durch die Änderung der Lehrpläne verschiedener Lehrberufe auf dem technischen Sektor die Anschaffung von zusätzlichen Maschinen und Geräten erforderlich war, verschiedene Einrichtungsgegenstände seit dem Grundsatzbeschluss vom Februar 1993 so abgenützt waren, dass sie ebenfalls zu ergänzen waren und überdies die rasche technische Entwicklung von Laboreinrichtungen praktisch längerfristige Planungen nicht zulasse. Die teilweise Neuausstattung hat sich daher aus diesen Gründen ergeben. Ein Teil der alten Einrichtung wird nach wie vor im Laborzubau weiterverwendet. Zu Beginn der Bauarbeiten zum Laborzubau war daher die nicht gesicherte Finanzierung der Einrichtung nicht relevant.*

LRH: Die Stellungnahme wird teilweise zur Kenntnis genommen.

Es wird anerkannt, dass die rasche technische Entwicklung und die Änderung von Lehrplänen eine genaue Planung erschwerten. Dies ändert aber nichts daran, dass bereits im Landtagsbeschluss vom 18. Februar 1993 Mittel für die Einrichtung vorzusehen gewesen wären.

Der mit Landtagsbeschluss vom 16. März 1995 genehmigte neue Bauzeitplan ist ident mit den im Architektenwerkvertrag angeführten Bauzeitvereinbarungen.

Diese Termine konnten trotz einer durch eine Ausschreibungswiederholung erzwungenen Bauunterbrechung eingehalten werden.

Die Übergabe des Schulgebäudes erfolgte laut Übergabeprotokoll vom Vermieter (Firma Immorent-Immobilienleasing GesmbH) an den Mieter (NÖ Landesregierung) am 6. Februar 1996.

## 9 Gebarung

|  | nach Skontoabzug<br>exkl. MWSt<br>S |
|--|-------------------------------------|
| Baukosten, inkl. Planung, Baumanagement und Gebühren   | 22.737.940,65                       |
| Einrichtungsgegenstände  | 8.135.674,15                        |
| Einrichtungsgegenstände (direkt vom Land NÖ bezahlt)   | <u>133.709,84</u>                   |
|  | <u>31.007.324,64</u>                |
|  | exkl. MWSt<br>S                     |
| Das bedeutet, dass bereits ohne Anwendung der Valorisierungs-<br>automatik bei den Baukosten (genehmigt S 25.000.000,00) | 2.262.059,35                        |
| und bei den Einrichtungsgegenständen (genehmigt S 8.600.000,00)  | <u>330.616,01</u>                   |
| insgesamt  | <u>2.592.675,36</u>                 |
| eingespart wurden.   |                                     |

### 9.1 Gesamtinvestitionskosten (inkl. Bauzinsen)

Die Gesamtinvestitionskosten für die Errichtung des Laborgebäudes betragen inkl. Bauzinsen S 23.683.743,93.

#### 9.1.1 Rückzahlungsbeginn

Der Beginn der Rückzahlungen an die Firma Immorent-Immobilienleasing GesmbH erfolgte am 1. März 1996.

#### 9.1.2 Rückzahlungsrate

Die Rückzahlungsrate beträgt derzeit jährlich:

|                |                |
|----------------|----------------|
| für Immobilien | S 2.514.578,57 |
| für Mobilien   | S 1.429.727,00 |

#### 9.1.3 Laufzeit der Rückzahlungen

|                |          |
|----------------|----------|
| für Immobilien | 13 Jahre |
| für Mobilien   | 7 Jahre  |

### 9.2 Baumanagementhonorar

Die Firma Immorent AG wurde von der Firma Immorent-Immobilienleasing GesmbH mittels eines Werkvertrages beauftragt, die Baumanagementleistungen durchzuführen.



Diese Leistungen umfassten:

### **9.2.1 Planer- und Konsulentenverträge**

„Durchführung der Vertragsgespräche mit den für die Abwicklung des Projektes zu beauftragenden Planern und Konsulenten (Architekt, Statiker, Haustechniker usw.) in Zusammenarbeit und Abstimmung mit den Vertretern des Gewerblichen Berufsschulrates und Vertretern des Landes NÖ sowie Ausarbeitung der entsprechenden Werkverträge auf Grundlage vorabgestimmter Musterverträge.“

### **9.2.2 Ausschreibungs- und Vertragsgrundlagen**

„Ausarbeitung bzw. Zurverfügungstellung von Allgemeinen Vertragsbestimmungen, Ausschreibungsvorbemerkungen u.dgl. Als Grundlage für die vom Architekten bzw. Konsulenten zu erstellenden Gewerksleistungsverzeichnisse.“

### **9.2.3 Ausschreibeverfahren**

„Unterstützung in der Durchführung des Ausschreibeverfahrens für die Gewerksleistungen; wobei die Leistungsverzeichnisse (inkl. Vorbemerkungen laut Pkt. 3.02) samt allen Beilagen vom Architekten/Konsulenten zweifach kopier- bzw. pausfähig dem AG bzw. dessen Vertreter zur Verfügung gestellt werden.

Das Bauvorhaben wird auch in den amtlichen Nachrichten veröffentlicht.“

### **9.2.4 Anbotseröffnung**

„Durchführung der Anbotseröffnung im Beisein des Architekten/Konsulenten und eines Vertreters des Landes NÖ. Protokollerstellung über die Anbotseröffnung und Übergabe der kompletten Anbotsunterlagen an den Architekten/Konsulenten zur Durchführung der Prüfung und Preisspiegelung.“

### **9.2.5 Vergabegespräche**

„Führung der Vergabegespräche auf Grundlage des vom Architekten/Konsulenten in Abstimmung mit dem Vertreter des Landes NÖ vorgelegten Preisspiegels mit den zur Auftragserteilung in Frage kommenden Anbietern mit fachlicher Unterstützung des Architekten/Konsulenten. Der Kreis der zu Vergabegesprächen einzuladenden Firmen wird jeweils im Einzelfall zwischen dem Gewerblichen Berufsschulrat/Vertreter des Landes NÖ, dem Architekten/Konsulenten und der Firma Immorent festgelegt.

Als Ergebnis der Vergabegespräche wird von der Firma Immorent ein Vergabeantrag vorgelegt.“

Auf die Problematik dieser Nachverhandlungen wird in Pkt. 12.1 Werkvertrag - Baumanagementleistungen eingegangen.

### **9.2.6 Auftragserteilung**

„Nach Vorlage der Vergabeanträge, Absicherung der Baukosten in der Höhe von 80 % der Gesamtkosten durch Anbote und des darauf basierenden Regierungsbeschlusses des Landes zur Projektrealisierung erfolgt die Ausarbeitung der Werkverträge für die Gewerksleistungen durch Immorent auf Grundlage von vorabgestimmten Musterverträgen.“

### 9.2.7 Zusätze

„Bearbeitung von eventuell notwendigen Zusatz-/Nachtragsangeboten bereits beauftragter Firmen, welche vom Architekten/Konsulenten eingeholt und überprüft werden und Ausarbeitung der dafür erforderlichen Zusatzaufträge.“

### 9.2.8 Baukostenentwicklung

„Vorlage von Ausdrucken über die Baukostenentwicklung in periodischen Abständen sowie Vorlage der Gesamtinvestitionskostenermittlung nach Fertigstellung und Endabrechnung des Bauvorhabens.“

### 9.2.9 Abnahme

„Mitwirkung an der Schlussabnahme des Bauwerkes unmittelbar nach dessen Fertigstellung und Übergabe an den Nutzer im Einvernehmen mit dem Architekten/-Örtliche Bauaufsicht und den Konsulenten.“

|  |                     |
|--|---------------------|
| Für ihre Leistungen erhielt die Fa. Immorent AG            |                     |
| 50 % der erzielten Skontovereinbarungen (S 703.097,58 / 2) | S 351.548,79        |
| und 25 % der erzielten Nachlässe (S 1.396.378,58 / 4)      | <u>S 349.094,65</u> |
| aus den Preisverhandlungen.                                | <u>S 700.643,44</u> |

Dieser Betrag scheint jedoch in der kostenverfolgenden Dokumentation der Baubeiratsprotokolle nicht auf. Der GBSR argumentiert damit, dass die Baumanagementkosten deshalb nicht den Baukosten zuzuordnen wären, weil dessen Honorar aus den erwirtschafteten Skonti- und Preisnachlässen beglichen wird.

Diese Ansicht teilt der LRH nicht, da Skontoerträge grundsätzlich als gesamtkostenmindernd zu betrachten sind und nur über Genehmigung des Baubeirates in Ausnahmefällen zur Bedeckung unvorhergesehener Lieferungen und Leistungen herangezogen werden sollten. Vor allem aber wird festgestellt, dass die Leistungsinhalte eindeutig den Baukosten zuzuordnen und deshalb in der Gebarungsdarstellung zu berücksichtigen sind.

## Ergebnis 6

### Die Baumanagementleistungen sind künftig den Baukosten zuzuordnen.

*LR: Gemäß ÖNORM B 1801-1 sind Baumanagementleistungen definitionsgemäß kein Bestandteil der Baukosten. Bis dato wurden daher die Baumanagementleistungen nicht als Bestandteil der Gesamtkosten gesehen, sondern wurden als Finanzierungskosten (zusätzliche Aufwendungen) gesondert betrachtet. Auf Grund der Kritik des NÖ Landesrechnungshofes werden die Baumanagementleistungen künftig bereits bei der Kostenerhebung und Kostenschätzung mit berücksichtigt und in den Gesamtkosten enthalten sein.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## 10 Baubeirat

Die NÖ Landesregierung hat in ihrer Sitzung am 30. März 1993 beschlossen, dass für die Vorbereitung, Projektierung und Realisierung des Laborzubaus ein Baubeirat zu bestellen ist.

Die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen den Vertragspartnern Land NÖ und Firma Immorent-Immobilienleasing GesmbH ergeben sich aus dem Inhalt des Leasingvertrages sowie u.a. aus der Geschäftsordnung für den Baubeirat.

### **10.1 Aufgaben des Baubeirates**

Die Geschäftsordnung für den Baubeirat beinhaltet u.a. die Aufgaben des Baubeirates. Demnach hat der Baubeirat unter Berücksichtigung alternativer Problemlösungen, der Wirtschaftlichkeit und der Umweltverträglichkeit des Vorhabens je nach Art des Bauvorhabens folgende Angelegenheiten zu behandeln und bei den Vergabeempfehlungen folgende Punkte seinen Entscheidungen zu Grunde zu legen:

- die Ziele der Bauführung unter Berücksichtigung übergeordneter und konkurrierender Planungen
- die Eignung der für die Ausführung in Aussicht genommenen Grundstücke
- das Raum- und Funktionsprogramm des jeweiligen Projektes
- das Ausstattungsprogramm
- den Vorentwurf samt Kostenschätzung unter Berücksichtigung der Folgekosten
- den Bauzeiten- und Finanzierungsplan
- die Entwurfspläne
- Angelegenheiten von besonderer Problematik oder Wichtigkeit – insbesondere Vorschlag der Firmen, die bei einer beschränkten Ausschreibung einzuladen waren, sowie bedeutsame Vergaben, die einer besonderen Begründung bedurften, z.B. wenn Angebote auszuscheiden waren oder der Bestbieter nicht auch das billigste Angebot gelegt hat
- Erstattung von Zwischenberichten sowie eines Schlussberichtes anlässlich der Beendigung seiner Tätigkeiten

### **10.2 Zusammensetzung des Baubeirates**

- der Vorsitzende: das für die Angelegenheit der berufsbildenden Pflichtschulen zuständige Mitglied der NÖ Landesregierung
- der Stellvertreter des Vorsitzenden: der Obmann des Gewerblichen Berufsschulrates für NÖ
- der Leiter der Abteilung Berufsschulen
- der Leiter der Abteilung Finanzen
- der Leiter der Abteilung Landeshochbau B
- der Leiter der Abteilung Haustechnik
- der Amtsleiter des Gewerblichen Berufsschulrates für NÖ
- der zuständige Berufsschulinspektor
- der Direktor der Landesberufsschule Neunkirchen

Es haben vier Baubeiratssitzungen stattgefunden:

1. Konstituierende Sitzung am 16. Dezember 1993
2. Baubeiratssitzung am 27. Juni 1994
3. Baubeiratssitzung am 29. Mai 1996
4. Schlussbaubeiratssitzung am 2. Juli 1998

Die lange Dauer zwischen der Fertigstellung des Laborgebäudes im Dezember 1995 und dem Schlussbaubeirat am 2. Juli 1998 ist im Wesentlichen auf die späte Vorlage des Architektenhonorars (Herbst 1997) zurückzuführen.

## **Ergebnis 7**

**In Hinkunft sind ausstehende Rechnungen einzufordern, damit das Bauvorhaben gebahrungsmäßig abgeschlossen werden und der Baubeirat seine Tätigkeit beenden kann.**

*LR: Es wird in Hinkunft verstärkt auf das Baumanagement eingewirkt werden, damit ausstehende Rechnungen rasch eingefordert werden und die Bauvorhaben auch gebahrungsmäßig abgeschlossen werden können.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **11 Verträge**

### **11.1 Nachtrag zum Leasingvertrag/Baubeauftragungsvertrag/Werkvertrag-Baumanagementleistungen**

Auf Basis der grundsätzlichen Landtagsbeschlüsse vom 18. Februar 1993 bzw. 16. März 1995 hat die NÖ Landesregierung in ihrer Sitzung am 30. Mai 1995 einen Nachtrag zum Leasingvertrag und einen Baubeauftragungsvertrag genehmigt und den Werkvertrag – Baumanagementleistungen zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen den Vertragspartnern Land NÖ und der Firma Immorent-Immobilienleasing GesmbH ergeben sich aus diesen Verträgen, die vom Land NÖ allerdings erst am 30. Mai 1995 (ca. ein halbes Jahr nach Baubeginn) unterzeichnet wurden.

### **11.2 Arbeiten der Firma Lang & Menhofer**

In der Sitzung der NÖ Landesregierung vom 12. Juli 1994 wurde die Vergabe der Baumeisterarbeiten beim ggst. Projekt an die Firma Lang & Menhofer, 2700 Wr. Neustadt beschlossen.

Faktum ist, dass die Firma Lang & Menhofer am 1. August 1994 mit den Baumeisterarbeiten begann, ohne den von der Firma Immorent AG übermittelten Werkvertrag gegengezeichnet zu haben. Auf Grund einer strittigen Aushubposition weigerte sich die Firma Lang & Menhofer am 19. August 1994 diese Arbeiten weiter zu führen. Für die vom 1. August 1994 bis 19. August 1994 erbrachten Leistungen wurde seitens der Firma Lang & Menhofer ein Betrag von exkl. MWSt S 204.179,57 in Rechnung gestellt.

## **Ergebnis 8**

**In Hinkunft wird erwartet, dass Bauaufträge im Sinne der erforderlichen Rechtssicherheit zeitgerecht abgeschlossen werden.**

*LR: Es wird in Hinkunft verstärkt auf das Baumanagement eingewirkt werden, dass die Verträge zeitgerecht abgeschlossen werden.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der vorgenannten strittigen Aushubposition wird angemerkt, dass der Architekt bei der Prüfung des Leistungsverzeichnisses der Baumeisterarbeiten die Preisüberhöhung dieser Position beim Billigstbieter, der Firma Lang & Menhofer, übersehen hat.

Weil dieselbe Position zudem noch einen Massenfehler im Leistungsverzeichnis aufwies, wäre es auf Grund der ausgeschriebenen Menge von 1,50 m<sup>3</sup> Aushubmaterial und der zu erwartenden Menge von ca. 150 m<sup>3</sup> zu einem Bietersturz gekommen.

Da die Firma Lang & Menhofer nicht bereit war, den zu hoch angesetzten Einheitspreis zu reduzieren und von einer Beauftragung der Leistungen Abstand nahm, mussten die Baumeisterarbeiten nochmals ausgeschrieben werden.

## 12 Ausschreibung

### 12.1 Werkvertrag - Baumanagementleistungen

In dem zwischen den Firmen Immorent-Immobilienleasing GesmbH und Immorent AG abgeschlossenen Werkvertrag über Baumanagementleistungen wurde unter Pkt. 4.01 nachfolgende Vereinbarung getroffen:

Für die Leistungen gemäß Abschnitt 3.00 erhält die Immorent AG ein Honorar in der Höhe von 50 % der erzielbaren Skontovereinbarungen und 25 % der erzielbaren Nachlässe aus den Preisverhandlungen bezogen auf die Netto-Gesamtbauherstellkosten inkl. Konsulenten- und Architektenhonorare (exkl. Grundstückskosten, Gebühren, Abgaben).

Diese Option der „Nachverhandlung“ wird vom LRH negativ beurteilt, zumal dadurch möglicherweise eine korrekte und kontrollierbare Auftragsvergabe bedeutend erschwert bzw. unmöglich gemacht werden könnte.

Auch der Rechnungshof hat anlässlich seiner Prüfung des Landeshochbaues (siehe Prüfbericht „Reihe Niederösterreich 1994/4“) zu den Vergaberegeln bei Sonderfinanzierungen und den darin vorgesehenen Nachverhandlungen Position bezogen und empfahl, „künftig im Sinne eines uneingeschränkten Wettbewerbes und der Gleichbehandlung aller Bewerber und Bieter Aufträge über Leistungen unter Anwendung der ÖNORM A 2050 zu vergeben. Damit wäre Spekulationsangeboten im Zusammenhang mit erwarteten Preisverhandlungen nach Angebotseröffnung die Grundlage entzogen.“

Dementsprechend hat auch der LRH bei der Prüfung der ebenfalls leasingfinanzierten Bauvorhaben Kombiprojekt St.Pölten West 7/1998 und NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Zwettl 1/2000 (die zeitlich parallel zum ggst. Projekt abgewickelt wurden) hinsichtlich der Auftragsvergaben von Leistungen die strikte Anwendung des NÖ Vergabegesetzes bzw. der ÖNORM A 2050 gefordert.

Ebenso wurde gefordert, dass bei der Bemessung eines allfälligen Bauträgerentgeltes kein diesbezüglicher Zusammenhang mit angebotenen Nachlässen und/oder Skonti herzustellen ist, da diese keinen brauchbaren Maßstab für die Leistung eines Bauträgers darstellen.

Die NÖ Landesregierung hatte zugesagt, diesen Forderungen Rechnung zu tragen. Eine neuerliche diesbezügliche Aufforderung an die NÖ Landesregierung kann daher unterbleiben.

### 12.2 Prüfung der Angebote

Manche Angebote weisen keine Prüfvermerke auf und sind entgegen der ÖNORM A 2050 Pkt. 4.2.5 nach der Angebotsöffnung von der Kommission nicht eindeutig gekennzeichnet worden (z.B. so zu lochen, dass ein nachträgliches Auswechseln feststellbar wäre).

Auftragnehmer und Unternehmer haben jedoch ein Anrecht auf eine korrekte Vorgangsweise bei der Angebotsöffnung.

### **Ergebnis 9**

**Die Bestimmungen der ÖNORM A 2050 bzw. des NÖ Vergabegesetzes über die Öffnung der Angebote sind in Hinkunft genau einzuhalten.**

*LR: In Hinkunft wird auf die genaue Einhaltung der ÖNORM A 2050 bzw. des NÖ Vergabegesetzes getrachtet werden.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **12.3 Ausschreibung über Lieferung und Montage von Türblättern**

Das Leistungsverzeichnis über die Lieferung und Montage von Türblättern, das vertragsgemäß vom Architekten erstellt und von ihm an die Abteilung Landeshochbau B zum Verkauf übergeben wurde, war mangelhaft, zumal die Seite 23 darin fehlte.

Dieser Mangel wurde jedoch erst nach der Angebotseröffnung im Zuge der Angebotsprüfung bemerkt.

Eine Aufhebung der Ausschreibung erfolgte nicht; es wurde vielmehr dem ermittelten Bestbieter eingeräumt, die fehlende Angebotsseite nachzureichen.

Die drei nachgereichten Leistungspositionen wurden in Summe mit exkl. MWSt S 94.665,00 angeboten, womit mehr als ein Viertel des ggst. Auftrages dem Wettbewerb entzogen wurde.

### **Ergebnis 10**

**Der LRH kritisiert, dass die Ausschreibung über die Lieferung und Montage von Türblättern nach Ablauf der Angebotsfrist nicht gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 4.8.1 widerrufen wurde, obwohl zwingende Gründe dafür vorlagen.**

*LR: Das Baumanagement wird in Zukunft verstärkt auf die Einhaltung der einschlägigen Vergaberichtlinien hingewiesen werden.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **12.4 Vergabeverfahren**

Bei der Umsetzung des Bauvorhabens wurden verschiedene Vergabeverfahren angewendet.

### 12.4.1 Offenes Verfahren

| Gewerk                         | Angebotssumme<br>exkl. MWSt<br>S |
|--------------------------------|----------------------------------|
| Trockenbau                     | 945.610,00                       |
| Innentüren                     | 354.392,00                       |
| Fliesenlegerarbeiten           | 853.910,00                       |
| Spenglerarbeiten               | 1.443.740,00                     |
| Maler- und Anstreicherarbeiten | 296.790,00                       |
| Baumeister (Lang & Menhofer)   | 10.506.105,00                    |
| Türschilder                    | 23.163,28                        |
| HLS-Installation               | 2.014.085,38                     |
| Elektroinstallation            | 2.342.285,00                     |
| Schulmöbel                     | 757.268,00                       |
| Zimmermannsarbeiten            | 1.098.435,00                     |
| Bodenbelagsarbeiten            | 645.530,00                       |
| Schlosserarbeiten              | 4.342.316,00                     |

### 12.4.2 Nicht offenes Verfahren

| Gewerk                                    | Angebotssumme<br>exkl. MWSt<br>S |
|---|----------------------------------|
| Brandschutzpläne                          | 29.000,00                        |
| Vorhänge                                  | 103.369,00                       |
| Bautafel                                  | 34.376,00                        |
| Baumeisterarbeiten (Fa. Hofman & Maculan) | 10.819.006,90                    |

Wie bereits unter Pkt. 11.2 beschrieben, mussten auf Grund mangelhafter Architektenleistung (Leistungsverzeichnis bzw. Angebotsprüfung) die im offenen Verfahren ausgeschriebenen Baumeisterarbeiten neuerlich ausgeschrieben werden.

Dabei wurde mit den bei der ursprünglichen Ausschreibung nächstgereihten vier Firmen ein nicht offenes Vergabeverfahren durchgeführt. Die Grundlage dafür war ein zum Teil überarbeitetes Leistungsverzeichnis. Aus dieser Angebotseinholung ging die Firma Hofman & Maculan als Billigstbieter mit einer Summe in Höhe von (exkl. MWSt) S 10.709.577,50 hervor.

Die Mehrkosten von S 120.799,48 (u.a. die 2-fache Baustelleneinrichtung), die durch den Wechsel der Baumeisterarbeiten entstanden sind, wurden vom Architekten getragen.

Die Kostenerhöhung, die auf Grund des überarbeiteten Leistungsverzeichnisses der Baumeisterarbeiten entstanden ist, konnte durch eine billigere Fassadenausführung kompensiert werden.

### 12.4.3 Verhandlungsverfahren

| Gewerk  | Angebotssumme<br>exkl. MWSt<br>S |
|---|----------------------------------|
| Schließanlage                                 | 28.169,80                        |
| Feuerlöscher                                  | 11.111,00                        |
| Einrichtungsergänzung<br>Fa. Mark             | 154.208,00                       |
| Einrichtungsergänzung<br>Fa. Gaerner          | 92.780,00                        |
| E-Hydraulik und E-Pneumatiklabor<br>Fa. Festo | 2.605.198,00                     |
| Maschinen<br>Fa. Emco                         | 2.395.780,00                     |
| Formbeständigkeitsmessgerät                   | 188.400,00                       |
| Werkzeugvoreinstellgeräte                     | 315.615,00                       |
| Laborausstattung                              | 774.580,00                       |
| EDV-Anlage                                    | 480.509,00                       |

Die Anwendung des Verhandlungsverfahrens für die vorangeführten Leistungen ist durch Fabrikats- und Systemwünsche begründet, zumal die anzuschaffenden Maschinen und Geräte mit den bereits vorhandenen Einrichtungsgegenständen abzustimmen waren.

## 13 Diverse Mängel

### 13.1 Mangelhafte Dokumentation

Die Abteilung Landeshochbau B hat in einem Schreiben vom 14. Juli 1995 der Firma Immo-rent AG mitgeteilt, dass auf Grund mangelhafter Architektenleistungen bei den Alu-Gewichtschlosser-, Baumeister- und Trockenbauarbeiten zusätzliche Kosten in Höhe von (durch die Abteilung Landeshochbau B geschätzt) S 280.000,00 entstanden wären, die vom Architektenhonorar abzuziehen sind.

Bei der Überprüfung des Architektenhonorars durch den LRH wurde jedoch festgestellt, dass eine detaillierte Aufstellung dieser Kosten fehlt und dafür auch kein Betrag in Rechnung gestellt wurde, zumal in der Architektenschlussrechnung lediglich jene Mehrkosten als Honorarabzug aufscheinen, die durch die Wiederholung der Baumeisterausschreibungen entstanden sind.

Laut Aussage der Abteilung Landeshochbau B war dies deshalb nicht mehr notwendig, da es durch Preisverhandlungen mit den betroffenen Firmen gelang, jene durch mangelhafte Ausschreibungen verursachten Mehrkosten abzuwenden.

Es wird kritisiert, dass diese kostenneutrale Abrechnung auf Grund des Fehlens einer detaillierten Gegenüberstellung von Mehrkosten und Einsparungen nicht nachvollziehbar ist.

### Ergebnis 11

**In Hinkunft wird eine nachvollziehbare Dokumentation der Bauabrechnung erwartet.**

*LR: Der Empfehlung des NÖ Landesrechnungshofes wird in Hinkunft entsprochen werden.*



LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### 13.2 Mauerwerkssprünge

Das aufgehende Mauerwerk der Turnsaalüberbauung weist an mehreren Stellen Sprünge auf, die laut Aussage des Statikers zum Teil „sehr massiv“ sind und von ihm mit der großen Spannweite und der damit verbundenen zulässigen Durchbiegung der Fertigteildecke begründet werden.

#### Ergebnis 12

**Vom Statiker ist eine schriftliche Stellungnahme über Ursache und Ausmaß der Mauerwerkssprünge zu fordern und darüber hinaus das Problem von einem Prüfstatiker untersuchen zu lassen.**

*LR: Eine schriftliche Stellungnahme wurde vom Statiker angefordert. Nach Einlangen dieser Unterlage wird die Untersuchung durch einen Prüfstatiker veranlasst werden.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### 13.3 Stiegenhausmauerwerk

Das zum Turnsaal angrenzende Stiegenhausmauerwerk wurde in Mantelbetonbauweise ausgeführt. Der darauf aufgetragene Putz weist an mehreren Stellen Sprünge auf, die nach Ansicht des LRH figurationsmäßig nur von den Stoßverbindungen der Heraklithplatten herrühren können. Da derartige Mängel insbesondere dann auftreten, wenn die Stoßverbindungen nicht fachgemäß bandagiert werden, wurde der Architekt in seiner Funktion als örtliche Bauaufsicht (ÖBA) diesbezüglich um eine Erklärung gebeten.

Der Architekt konnte sich an die Ausführung der ggst. Arbeiten jedoch nicht mehr erinnern und schlug seinerseits als Sanierungsmaßnahme die Aufbringung eines Vliesgewebes im Zuge künftiger Malerarbeiten vor.

Nach Meinung des LRH hätten diese Sprünge vor Ablauf der Gewährleistung am 5. Februar 1999 bereits erkennbar sein müssen. Es wird daher kritisiert, dass nach einem vierjährigen Betrieb dem Land NÖ Kosten entstehen, die bei einer ordnungsgemäßen Verarbeitung der Baustoffe bzw. einer wirksamen ÖBA nicht angefallen wären.

#### Ergebnis 13

**In Hinkunft wird eine effiziente Baukontrolle durch die örtliche Bauaufsicht erwartet.**

*LR: Die Ursache, die zur Beanstandung durch den NÖ Landesrechnungshof geführt hat, wird in Zukunft vermieden werden.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### 13.4 Wasservorkommen auf Zwischendecken des Turnsaales

Zwischen dem bereits bestehenden Turnsaal und der Lehrwerkstätte wurde ein dreigeschoßiger Neubau errichtet und der Turnsaal eingeschößig überbaut. Da die Tragkonstruktion der

bestehenden Turnhalle zu schwach war, um die zusätzlichen Lasten der Aufstockung zu übernehmen, wurde ca. 1,20 m über dem ehemaligen Turnsaaldach – von Außenmauer zu Außenmauer – eine Stahlbetondecke ausgeführt.

Der dabei entstandene Hohlraum wurde von der Haustechnik zur Führung von Installationsleitungen genutzt und kann über die im Pkt.13.6 Fliesenlegerarbeiten beschriebenen Schächte (Kontrollschächte) begangen werden.

Es wurde festgestellt, dass sich an der niedrigst gelegenen Stelle des im Gefälle ausgeführten Turnsaaldaches eine ca. 5 cm tiefe Wasserlacke gebildet hat, die bei einer schadhaften Dachhaut schon längst zu einem Bauschaden geführt hätte.

#### **Ergebnis 14**

**Die Ursache der Wasserlacke auf der Zwischendecke über dem Turnsaal ist umgehend zu klären, um rasche Maßnahmen zur Behebung dieses Mangels setzen zu können.**

*LR: Erhebungen zur Klärung der Ursachen wurden eingeleitet. Nach Feststellung wird der Mangel behoben werden.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **13.5 Dachbodenraum**

Auf der Rohdecke des Dachbodenraumes wurde zur Erhöhung der Wärmedämmung eine Lage Mineralfasermatten aufgebracht. Diese Art der Wärmedämmung auf der obersten Geschosdecke ist für ein Begehen nicht geeignet. Da der Dachbodenraum jedoch manchmal begangen wird, reduziert sich der Wirkungsgrad der Dämmung laufend. Darüber hinaus gibt es im Bereich der Dachbodentreppenöffnung keinen Handlauf bzw. keine Absturzsicherung.

#### **Ergebnis 15**

**Im Dachbodenraum ist die Wärmedämmung im erforderlichen Bereich durch einen nicht brennbaren Belag (z.B. Heraklith-Porenverschlussplatten) zu schützen. Darüber hinaus wird im Bereich des Treppenaustrittes die Ausführung eines Handlaufes und einer Absturzsicherung als zweckmäßig erachtet.**

*LR: Geeignete Maßnahmen zum Schutz der Wärmedämmung und zur Absturzsicherung wurden eingeleitet.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **13.6 Fliesenlegerarbeiten**

In der ÖNORM B 2207 wird unter Pkt. 2.3.1.7 u.a. angeführt, dass als Nebenleistung ohne separate Vergütung das einmalige Reinigen der Beläge und des Plattenpflasters nach Abschluss der Arbeiten durchzuführen ist.

Diese Reinigungsarbeiten sind jedoch nicht ordnungsgemäß ausgeführt worden, sodass sich die Schachtdeckeln im Erdgeschoß und im zweiten Obergeschoß zum überwiegenden Teil nicht öffnen ließen, weil sich zwischen den Rahmen und den Schachtdeckeln noch der verhärtete Fliesenkleber befand.

Dies zeigt, dass im Zuge der Kollaudierung der vorgenannten Leistung und den Leistungen, zu deren Zweck die Schachtdeckel geplant bzw. ausgeführt wurden, kein Augenmerk geschenkt worden ist.

### **13.7 Behinderten-WC**

Bei der Errichtung eines Behinderten-WC's im Erdgeschoß des Laborgebäudes wurde der Einbau von Haltegriffen mit stabiler Verankerung und griffiger Oberfläche verabsäumt.

#### **Ergebnis 16**

**Der Einbau der fehlenden Haltegriffe im Behinderten-WC ist zu veranlassen.**

*LR: Die fehlenden Haltegriffe im Behinderten-WC werden angebracht.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **13.8 Lieferung und Montage von Türblättern**

#### **13.8.1 Türbeschläge**

Auftragsgemäß weist der Beschlag der zweiflügeligen Innentüren beim Stehflügel jeweils zwei Kantriegel und ein Schließblech auf.

Es wurde jedoch festgestellt, dass der gewählte Beschlag der enormen Beanspruchung des Schulbetriebes nicht Stand hält, sodass bereits zwei Kantriegel abgebrochen sind.

Darüber hinaus sind zum Teil die für die Fixierung der Kantriegel versetzten Bodenhalterungen bereits ausgeschlagen.

#### **Ergebnis 17**

**Die schadhaften Beschläge sind umgehend auszutauschen. In Hinkunft ist bei stark beanspruchten Türen auf den Einbau robuster Beschläge zu achten.**

*LR: Der Austausch der schadhaften Beschläge wurde bereits über die Leitung der Landesberufsschule Neunkirchen in die Wege geleitet. In Hinkunft wird bei stark beanspruchten Türen auf den Einbau robuster Beschläge geachtet werden.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **13.8.2 Gummidichtungen**

Laut Angebot über die Lieferung und Montage von Türblättern war gemäß Pos. 370538 Z vereinbart worden, dass nach Fertigstellung der Anstreicherarbeiten bauseits beigestellte Gummidichtungen in die Stahlzargen (ohne Unterschied der Stocklichte) einzulegen sind.

Diese Gummidichtungen sind jedoch oftmals unwirksam, zumal bei den zweiflügeligen Innentüren das Türblatt auf den Stehflügel (keine Gummidichtungen) anschlägt. Daher verursacht das Schließen der Türen ein sehr lautes Geräusch, was besonders unangenehm empfunden wird.

**Ergebnis 18**

**Der Mangel der funktionslosen Gummidichtungsbänder bei den zweiflügeligen Innentüren ist umgehend zu beseitigen.**

*LR: Die Beseitigung des Mangels wurde veranlasst.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**13.8.3 Nirostablech**

Entgegen der laut Angebot vereinbarten Ausführung der Türblätter wurden diese ohne die ab Fußboden und im Bereich des Drückers vorgesehenen ca. 30 cm hohen Nirostableche geliefert und eingebaut. Für den Entfall dieser Leistung wurde vom Architekten ein Pauschalbetrag von S 8.700,00 von der Schlussrechnung abgezogen.

**Ergebnis 19**

**Die fehlende Dokumentation hinsichtlich des Entfalls der an sich sinnvollen Nirostableche und die nicht zeitgerechte schriftliche Vereinbarung über den dafür angemessenen Preisnachlass wird bemängelt.**

*LR: Die vom NÖ Landesrechnungshof aufgezeigten Mängel werden zur Kenntnis genommen. Bei zukünftigen Bauvorhaben wird darauf geachtet werden, dass derartige Vorgangsweisen vermieden werden.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**13.9 Steuerung der Brandrauchentlüftung**

Das Steuerungsgerät für die Brandrauchentlüftung des Stiegenhauses hat eine eingebaute Signallampe, die etwaige Störungsfälle anzeigen soll. Die Situierung dieses Gerätes im selten begangenen Dachbodenraum ist unzweckmäßig.

**Ergebnis 20**

**Für die Funktionskontrolllampe des Steuerungsgerätes der Brandrauchentlüftung ist ein leicht zu beobachtender Standort zu wählen.**

*LR: Die Verlegung der Kontrolllampe an einen leicht zu beobachtenden Standort wurde veranlasst.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**14 Architektenleistungen****14.1 Örtliche Bauaufsicht**

Der zwischen der Firma Immorent-Immobilien Leasing GesmbH und dem Architekten abgeschlossene Werkvertrag beinhaltet neben den Teilleistungen (Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Kostenberechnungsgrundlage, Ausführungs- und Detailzeichnungen, künstlerische Oberleitung und Bauausführung, technische und geschäftliche Oberleitung der Bauausfüh-

rung, Terminplanung, Koordination und Berichterstattung, Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen der Immorent-Immobilien Leasing GesmbH, Nebenleistungen, Allgemeine Leistungsfestlegungen, Planlauf, Sonstiges) auch die örtliche Bauaufsicht (ÖBA).

Die ÖBA war verantwortlich für die örtliche Überwachung der Herstellung des Werkes, die örtliche Koordinierung aller Lieferungen und Leistungen, die Überwachung auf Übereinstimmung mit den Plänen, Angaben und Anweisungen des Architekten auf Einhaltung der technischen Regeln, der behördlichen Vorschriften und des Zeitplanes, die direkte Verhandlungstätigkeit mit den ausführenden Unternehmern, die Abnahme von Teilleistungen, Kontrolle der für die Abrechnung erforderlichen Ausmessungen, Führung des Baubuches sowie für die Prüfung aller Rechnungen auf Richtigkeit und Vertragsmäßigkeit.

Weiters waren die Angaben des jeweiligen Leistungszeitraumes zu überprüfen und die gesonderte Verrechnung von „mobilen“ Einrichtungsgegenständen zu veranlassen. Darüber hinaus war die Schlussabnahme des Bauwerkes unmittelbar nach dessen Fertigstellung im Einvernehmen mit der Immorent-Immobilien Leasing GesmbH bzw. deren Vertreter, dem Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung B/1-C durchzuführen, sowie überhaupt die örtliche Vertretung der Interessen des Bauherrn einschließlich der Ausübung des Hausrechtes auf der Baustelle wahrzunehmen. Die örtliche Bauaufsicht umfasste nicht die Obliegenheiten der Bauführung.

## 14.2 Abnahme und Gewährleistung

Für die Abnahmen und Gewährleistungen galten die Allgemeinen Vertragsbestimmungen für Bauleistungen (Angebots- und Vertragsbestimmungen) der Firma Immorent AG.

Somit begann die Gewährleistung mit Übernahme des Gesamtbauvorhabens bzw. mit der Übernahme des Bauabschnittes, wobei für Dachisolierungen und Dacheindeckungen, Feuchtigkeitsabdichtungen, Fußböden, Verglasungen, Wege, Straßen und Plätze eine Gewährleistungsdauer von fünf Jahren, für alle übrigen Leistungen drei Jahre vereinbart worden war.

Bei den förmlichen Übernahmen wurden gemäß ÖNORM A 2060 Pkt. 2.22.5 Niederschriften verfasst und von beiden Vertragspartnern unterfertigt, wobei die Auftragnehmer die Übergabe und die Auftraggeber die Übernahme der Leistungen erklärt haben.

Diese Niederschriften beinhalten:

- Beanstandete Mängel unter Fristsetzung für ihre Behebung
- Einhaltung oder Überschreitung vertraglich vereinbarter Leistungstermine
- Fälligkeit von Vertragsstrafen

Darüber hinaus wären laut den Allgemeinen Vertragsbestimmungen für Bauleistungen vor dem Ablauf der Rügefrist (= Gewährleistungsfrist) noch Schlussfeststellungen über die Mangelfreiheit der einzelnen Gewerke zu erstellen gewesen.

Diese vertragliche Vereinbarung wurde von der ÖBA nicht eingefordert bzw. von ihr nicht erfüllt.

### Ergebnis 21

**In Hinkunft wird erwartet, dass Lieferungen und Leistungen bauvertragsgemäß übernommen werden.**

*LR: In Hinkunft wird auf das Baumanagement eingewirkt werden, dass Lieferungen und Leistungen bauvertragsgemäß übernommen werden.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### 14.3 Führung des Baubuches

Gemäß ÖNORM B 2110 haben laut Pkt. 2.7.1 Feststellungen über wichtige Vorkommnisse im Sinne der ÖNORM A 2060 Abschnitt 2.10.4 wie folgt festgehalten zu werden:

- Nach Pkt. 2.7.1.1  
in einem Baubuch, in das vom Auftraggeber die von ihm getroffenen Anordnungen und alle für die Vertragsabwicklung wichtigen Tatsachen und Feststellungen fortlaufend eingetragen werden, und/oder
- Pkt. 2.7.1.2  
in Bautagesberichten, in denen vom Auftragnehmer alle wichtigen, die vertragliche Leistung betreffenden Tatsachen, wie Wetterverhältnisse, Arbeiter- und Gerätestand, Materiallieferungen, Leistungsfortschritt, Güte- und Funktionsprüfungen, Regieleistungen sowie alle sonstigen Umstände fortlaufend festgehalten werden.

Die Führung des Baubuches ist laut ÖNORM B 2110 unter Pkt. 2.7.2 folgendermaßen beschrieben:

„Führt der Auftraggeber gemäß vertraglicher Vereinbarung ein Baubuch, so ist dem Auftragnehmer die Einsicht in dasselbe auf dem Erfüllungsort (auf der Baustelle) in der Regel an jedem Arbeitstag, zumindest jedoch einmal wöchentlich, zu ermöglichen. Der Auftragnehmer ist berechtigt, auch seinerseits Eintragungen über wichtige Vorkommnisse in das Baubuch vorzunehmen.

Diese Eintragungen gelten als vom Vertragspartner bestätigt, wenn er nicht innerhalb von zwei Wochen ab dem Tag der Eintragung bzw. ab dem Tag, an dem ihm die Einsichtnahme erstmals ermöglicht wurde, schriftlich Einspruch erhoben hat“.

Im Falle eines Einspruches ist umgehend eine einvernehmliche Klarstellung anzustreben.

Im ggst. Fall war gemäß den Allgemeinen Vorbemerkungen der diversen Ausschreibungen vereinbart worden, dass der Polier der Baufirma auf deren Kosten ein Bautagebuch mit allen dem Vordruck entsprechenden Eintragungen zu führen sowie den Arbeitseinsatz der sonst am Bau beschäftigten Firmen unter Ausweis des Personenstandes und der Arbeitsleistung dieser Firmen mit einer Durchschrift für die ÖBA genau und gewissenhaft einzutragen und von der ÖBA wöchentlich bestätigen zu lassen hat.

„Unabhängig davon hat jeder Auftragnehmer die Verpflichtung, ein Bautagebuch zu führen und einmal wöchentlich der ÖBA zur Bestätigung vorzulegen.“

Diese Vereinbarung wurde jedoch lediglich von der Baufirma eingehalten.

Die Rechtfertigung der ÖBA, wonach ohnehin kontinuierlich Baubesprechungsprotokolle über die wichtigen Vorkommnisse und Feststellungen betreffend der Baustelle verfasst wurden, wird seitens des LRH nicht akzeptiert, zumal diese Maßnahmen zwar als nützliche Ergänzungen zu Bautagesberichten bzw. Baubüchern angesehen, jedoch keinesfalls als Ersatz für diese Leistungen bewertet werden können.

### Ergebnis 22

**In Hinkunft sind vertraglich vereinbarte Leistungen wortgetreu zu erfüllen bzw. einzufordern.**

*LR: In Hinkunft wird verstärkt auf das Baumanagement eingewirkt werden, dass vertraglich vereinbarte Leistungen wortgetreu erfüllt werden.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **14.4 Prüfenieur für Architektenleistungen**

Im ggst. Bericht wurden mehrmals Leistungen kritisiert, die dem Architekten zum Teil oder zur Gänze anzulasten sind, wie

- schlechte Planung hinsichtlich der Situierung zweier Betonsäulen (inmitten des CNC-Labors)
- mangelhaft erstelltes Leistungsverzeichnis
- mangelhafte Angebotsprüfung
- verabsäumte Schlussabnahme
- nicht eingeforderte Bautagesberichte
- mangelhafte Bauaufsicht

Darüber hinaus kam es im Verlauf der Bauabwicklung bei den Alu-Gewichtsschlosser-, Baumeister- und Trockenbauarbeiten zu einer Fülle weiterer beanstandungswürdiger Architektenleistungen, die sowohl vom GBSR als auch von der Abteilung Landeshochbau B für so gravierend erachtet wurden, dass diese sich veranlasst sahen, auf Kosten des Architekten einen Prüfenieur zu fordern.

Dieser Maßnahme war in Anbetracht des Baufortschrittes und der zu erwartenden strittigen Honorarabrechnung gegenüber einer eventuellen Vertragsauflösung der Verzug gegeben worden.

#### **Ergebnis 23**

**Da der Architekt seinen vertraglich vereinbarten Aufgaben sehr mangelhaft nachkam, ist seine allfällige künftige Bewerbung zur Mitarbeit an Landesbauvorhaben besonders genau zu prüfen.**

*LR: Die vom NÖ Landesrechnungshof aufgezeigte Beanstandung ist gerechtfertigt. Allfällige künftige Bewerbungen werden einer besonders kritischen Prüfung unterzogen werden.*

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

St.Pölten, im Oktober 2000  
Der Landesrechnungshofdirektor  
Dr. Walter Schoiber