

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	2
2	Notwendigkeit der Baumaßnahme	2
3	Finanzierung	3
4	Bewilligte Projektkosten	3
5	Rechtsgrundlage – Zuständigkeit	3
6	Bauorganisation	4
7	Planung	5
8	Bauzeitplan / Bauzeit	9
9	Behördenverfahren	9
10	Baubeirat	10
11	Grundstück	12
12	Ambulatorium	16
13	Fernwärmeanschluss	16
14	Gebarung	22
15	Ausschreibung	25
16	Ausführungsmängel	29
17	Wandleuchten	30
18	Regiearbeiten	31

1 Allgemeines

Der Landtag von NÖ hat im Rahmen des im Jahre 1992 beschlossenen Ausbau- und Investitionsprogrammes für NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheime, das Gesamtinvestitionen von S 2.069.000.000,00 vorsah, der Neuerrichtung einer derartigen Landeseinrichtung in Zwettl zugestimmt. Dieser neue Standort war auch im NÖ Raumordnungsprogramm für Sozialhilfe enthalten. Dieses Programm legt den Schwerpunkt auf die Schaffung zusätzlicher Pflegebetten in den NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimen.

Bei Neuplanungen von derartigen Einrichtungen ist die Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über gemeinsame Maßnahmen des Bundes und der Länder für pflegebedürftige Personen, LGBl. 9211, in der sich die Länder verpflichteten, Mindeststandards von Sachleistungen in den Heimen zu gewährleisten, einzuhalten.

2 Notwendigkeit der Baumaßnahme

Die Senioren bzw. Pflegebedürftigen aus dem Bezirk Zwettl waren bis zur Errichtung des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Zwettl (in der Folge kurz „Heim“ genannt) im Stiftungsheim untergebracht. Da dieses Objekt jedoch nicht mehr den pflegerischen Anforderungen sowie dem heutigen betriebstechnischen Standard entsprach und die Stiftung die dafür erforderlichen Sanierungsmittel nicht aufbringen konnte, hat sich das Land NÖ zu einem Neubau entschlossen.

Mit Ausnahme des ersten Teil-Betriebsjahres zeigt sich die Notwendigkeit der Baumaßnahme in einer sehr zufrieden stellenden Auslastung des Heimes seit seiner Inbetriebnahme am 15. Juli 1996:

Jahr	Verpfl. Tage		Auslastung in %
	Soll	Ist*	
1996	16.731	10.123	60,50
1997	36.135	35.483	98,20
1998	36.135	36.072	99,82

Da die intensiv pflegebedürftigen Bewohner des Stiftungsheimes im neu errichteten Heim untergebracht wurden, ergänzen die freigewordenen Räumlichkeiten des Stiftungsheimes, die derzeit zum Teil zu einem Wohntrakt umgebaut bzw. saniert werden, künftig die Unterbringungsmöglichkeiten für die älteren Menschen im Bezirk.

* In der Anzahl der Verpflegungstage/Ist sind auch die Krankenhausaufenthaltsstage (nur Verrechnung der Grundgebühr), Urlaubstage bis zu einem Ausmaß von 28 Tagen je Kalenderjahr (keine Pflegegebührenverrechnung) und Urlaubstage über das Ausmaß von 28 Tagen (Verrechnung 80 % der Pflegegebühren) enthalten, da diese Plätze nicht weitergegeben werden können.

3 Finanzierung

Die Finanzierung des beschlossenen Investitionsprogrammes für insgesamt 30 Projekte sah vor, dass für 13 Vorhaben (Schätzkosten S 236.000.000,00) die Mittel aus den KRAZAF-Strukturmitteln und den bis Ende 1991 gebildeten außerordentlichen Investitionsrücklagen aufzubringen sind. Für die übrigen 17 Projekte (Schätzkosten S 1.883.000.000,00) darunter das Heim in Zwettl, war eine Leasingfinanzierung vorgesehen.

4 Bewilligte Projektkosten

Der Landtag von NÖ hat am 1. Dezember 1993 das Projekt mit einem Gesamtvolumen von exkl. MWSt S 160.387.300,00, Preisbasis Jänner 1993, (inkl. Grundkosten und Nebenkosten, ohne Kosten der zusätzlichen Räumlichkeiten für die Ambulanz) genehmigt.

Ferner hat der Landtag von NÖ am 20. Oktober 1994 im geänderten Ausbau- und Investitionsprogramm für das Heim Gesamterrichtungskosten von exkl. MWSt S 167.400.000,00 (Preisbasis Jänner 1994) beschlossen.

5 Rechtsgrundlage – Zuständigkeit

Das Heim ist eine Einrichtung der Sozialhilfe gemäß § 45 in Verbindung mit § 33 des NÖ Sozialhilfegesetzes (NÖ SHG), LGBl. 9200.

Das Land NÖ hat als Träger von Privatrechten eigene Sozialhilfeeinrichtungen, wie Pensionisten- und Pflegeheime, zu errichten und zu betreiben. Diese Einrichtungen sind gemäß § 46 NÖ SHG nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zu führen. Die Betriebskosten gelten als Kosten der Sozialhilfe.

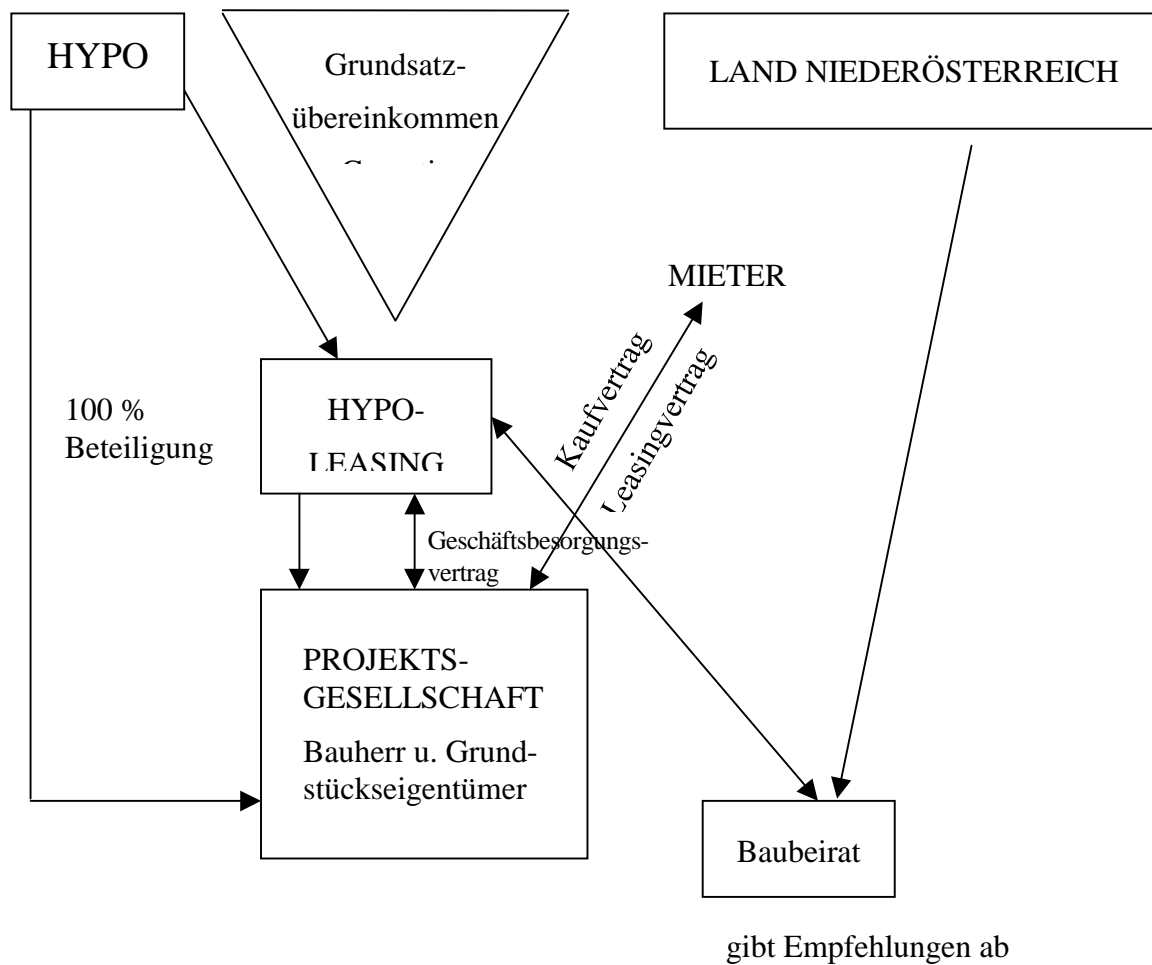
Gemäß der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung, LGBl. 0001/1, obliegen die NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheime Landeshauptmann-Stellvertreter Liese Prokop. Kreditverwaltend ist die Abteilung Heime (GS7) des Amtes der NÖ Landesregierung.

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) ist Votr.Hofrat Dipl.Ing. Wolfgang Schöller.

6 Bauorganisation

Bauherr und Grundstückseigentümer:	Hotel- und Sportstätten, Beteiligungs-Errichtungs- und Betriebs Gesellschaft mbH 1010 Wien, Fischhof 3 (Tochtergesellschaft der Hypo-Leasing – kurz Hypo-Leasing genannt)
Gesamtplanung und Gesamtbauaufsicht:	Arch. Dipl.Ing. Georg Thurn-Valsassina Rastenberg, 3532 Rastenfeld Arch.Dipl.Ing. Franz Wilhelm Friedreich Raabserstraße 9, 3822 Karlstein
Statische Bearbeitung:	Dipl.Ing. Anton Harrer Braunsdorferstraße 17, 3500 Krems Dipl.Ing. Michael Schaller Sparbach 4, 3902 Vitis
Haustechnikplanung: (Maschinenteknik)	Haustechnik Planungsgesellschaft Lagerstraße 69/3, 3952 Gmünd/NÖ
Haustechnikplanung: (Elektrotechnik)	Uniplan Hagenmüllergasse 23, 2700 Wr.Neustadt
Oberaufsicht für die Haustechnik:	Abteilung Haustechnik (HB4) des Amtes der NÖ Landesregierung (bis 1. November 1996 Abt. B/1-D)
Oberaufsicht für das Gesamtprojekt:	Abteilung Landeshochbau B (HB2) des Amtes der NÖ Landesregierung (bis 1. November 1996 Abt.B/1-C)

6.1 Organigramm



7 Planung

7.1 Planungsgrundlagen

7.1.1 Raum- und Funktionsprogramm

Der Planung lag ein von den Abteilungen Heime, Landeshochbau B und Haustechnik erstelltes Raum- und Funktionsprogramm zu Grunde, das im Jahre 1994 adaptiert wurde.

Demzufolge sollte das Heim letztlich insgesamt 103 Plätze umfassen:

- 78 Betten für zwei Pflegestationen in Ein- und Zweibettzimmern mit Sanitär- und Nebenräumen
- 25 Betten für eine Betreuungsstation in Ein- und Zweibettzimmern mit Sanitär- und Nebenräumen
- Verwaltung
- Wirtschaftsbereich
- Gemeinschaftseinrichtungen
- Dienstwohnung und Garagen
- Außenanlagen

Darüber hinaus sollte über Anregung der Stadtgemeinde Zwettl in diesem Heim auch ein Ambulatorium zur Frühförderung behinderter Kinder und für die allgemeine Rehabilitation entstehen.

Die Verpflichtungen der mit 1. Jänner 1994 in Kraft getretenen Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG waren im Projekt berücksichtigt.

Da das Stiftungsheim im Stadtgebiet Zwettl derzeit in kleinere Wohneinheiten umgebaut wird, war für den Neubau des Heimes nur der Bedarf für Pflegebetten bzw. eine Betreuungstation gegeben.

7.1.2 Berechnungen zweier Beheizungsvarianten

Auf Grund des Ergebnisses der Gegenüberstellung zweier Beheizungsvarianten (eigenes Kesselhaus/Fernwärme) durch die Abteilung Haustechnik wurde einem Fernwärmeanschluss der Vorzug gegeben.

7.1.3 Gespräche

Um auch Erkenntnisse über die funktionellen Zusammenhänge zu gewinnen, wurde zwischen dem Architekten, den Abteilungen Heime, Haustechnik, Landeshochbau B und den im Heim Beschäftigten Gespräche geführt, um deren Berufserfahrung bei der Planung mit einfließen zu lassen.

7.2 Gesamtplaner- und Gesamtbauaufsichtsvertrag

Für den Neubau des Heimes wurde zwischen der Hotel- und Sportstätten-Beteiligungs-, Errichtungs- und BetriebsgesmbH, 1010 Wien, Fischhof 3 und den beiden Architekten Dipl.Ing. Dipl.Arch. Georg Thurn-Valsassina als Federführenden bzw. Arch. Dipl.Ing. Franz W. Friedrich ein Gesamtplaner- und Gesamtbauaufsichtsvertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag wurde von den beiden Architekten am 6. Dezember 1994 unterfertigt und von der Hypo-Leasing am 10. Jänner 1995 gegengezeichnet.

Die Vergabe der Gesamtplanungs- und Gesamtbauaufsichtsleistungen wurde im Umlaufwege am 1. September 1995 durch die NÖ Landesregierung beschlossen.

Der LRH kritisiert, dass erst neun Monate nach Baubeginn (5. April 1994) eine Rechtsgrundlage für die Gesamtplanungs- und Gesamtbauaufsichtsarbeiten geschaffen und nach weiteren acht Monaten erst der Beschluss der NÖ Landesregierung für die Auftragserteilung der ggst. Leistungen vorlag.

Ergebnis 1

In Hinkunft sind Verträge vor Beginn der Leistungserbringung abzuschließen und die Genehmigung für deren Auftragserteilung zeitgerecht einzuholen.

LR: Die Abteilung Heime wird in Zukunft bemüht sein, die vertraglichen Regelungen vor Beginn der Leistungserbringung abzuschließen. Im gegenständlichen Projekt hat die endgültige Erstellung des Gesamtplanungs- und -bauaufsichtsvertrages und die darauf aufbauende Ausarbeitung der Einzelverträge durch die Projektgesellschaft einen längeren Zeitraum als ursprünglich geplant, in Anspruch genommen. Im Sinne einer kostenoptimalen Abwicklung des Projektes und des Umstands, dass die sonstigen erforderlichen Beschlüsse (Grundsatzbeschlüsse in der Landesregierung, Landtagsbeschluss, Baubeirat, ... etc.) vorlagen, wurde mit dem Bau im April 1994 begonnen.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.3 Planungsarbeiten

7.3.1 Außenanlagen

Die Außenanlagen sind nicht behindertengerecht geplant bzw. ausgeführt worden. Beispielsweise gibt es keinen Gartenweg, über den man mit einem Rollstuhl zur Parkanlage des Heimes gelangen könnte.

Ergebnis 2

Der LRH erachtet es für notwendig, die Parkanlage des Heimes nachträglich für die Rollstuhlfahrer zu erschließen.

LR: Der Feststellung des Landesrechnungshofes wird insofern widersprochen, als die Außenanlagen grundsätzlich behindertengerecht geplant und ausgeführt wurden. Hinsichtlich des Problems der Erschließung der Parkanlage für Rollstuhlfahrer von außen wird die Abteilung Heime gemeinsam mit dem Heim und der Abteilung Landeshochbau B eine Lösung erarbeiten und eine Umsetzung herbeiführen.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.3.2 Türschwellen

Die Türschwellen zu den Terrassen und Loggien sind so hoch, dass sie für Rollstuhlfahrer ohne Behelfe nicht zu überwinden sind.

Die Heimverwaltung hat deshalb kleine Rampen aus Holz und Stahlblech in Eigenregie herstellen lassen.

Ergebnis 3

In Hinkunft ist bei der Planung und Ausschreibung verstärkt auf die Bedürfnisse der Rollstuhlfahrer einzugehen.

LR: Das standardisierte Raum- und Funktionsprogramm ist an der ÖNORM B 1600 (behindertengerechte Ausführung) orientiert und bildet die Grundlage für die Planungsleistungen. Nur bei 2 Türen im 2. OG zu den Terrassen hin wurde eine zu hohe Türschwelle eingebaut. Im 1. OG (durch die Hanglage des Heimes auf einer Seite direkt ins Freie führend) mussten aus Gründen der Verhinderung eines direkten Wassereintrittes Schwellen angebracht werden. Zur rollstuhlgerechten Erschließung wurde daher von der Heimleitung durch die Anbringung von kleinen Rampen dieses Problem zur Zufriedenheit gelöst.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.3.3 Abstellraum

Im ersten Stock des Heimes wurde im Bereich der Betreuungsstation und des Stiegenhauses ein ca. 1,0 m² großer Abstellraum mit einer nach innen aufschlagenden Türe geschaffen.

Da der Schwenkbereich des Türblattes keine verbleibende Lagermöglichkeiten übrig lässt, ist die Funktionalität des mit einem Rauchmelder, einer Abluftanlage und mit einer Beleuchtung ausgestatteten Raumes nicht gegeben.

Ergebnis 4

Die Planung bzw. Errichtung eines nicht nutzbaren Abstellraumes wird bemängelt. Von der Abteilung Landeshochbau B wird die Behebung dieses Missstandes erwartet.

LR: Die in den Abstellraum aufgehende Türe wird zur Verbesserung der Raumnutzung durch eine Falttüre ersetzt werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.3.4 Garderoberraum

Weil zu wenig Garderoberräume vorgesehen bzw. diese zu klein bemessen worden sind, wurde der unnötige Medikamentenraum dahingehend umgewidmet.

7.3.5 Küche

Aus hygienischen und praktischen Gründen wäre nach Ansicht des Nutzers eine Durchreiche von der Küche in den Speiseraum bzw. in die Cafeteria ebenso zweckmäßig gewesen wie eine Raumschleuse bei der Nahrungsmittellanlieferung.

7.3.6 Therapieraum

Im zweiten Obergeschoß steht in einer Gangnische vor dem Stationsbad ein Turnbarren für Gehübungen. Das Gerät, das ursprünglich im Erdgeschoß (Ambulatorium) situiert war, wurde aus praktischen Gründen in das zweite Obergeschoß (nahe der Pflegestation) verlegt und konnte wegen seiner Größe bzw. Sperrigkeit nicht im Physiotherapieraum untergebracht werden. Durch die Aufstellung des Barrens an diesem Platz ist der Zutritt in die Sakristei derart erschwert, dass diese nur mehr über die Kapelle betreten werden kann.

Ergebnis 5

Von den Abteilungen Heime und Landeshochbau B ist das für die Heime erarbeitete einheitliche Raum- und Funktionsprogramm hinsichtlich seiner Aktualität zu prüfen, zumal sich offensichtlich die Bedürfnisse der Bewohner und Bediensteten geändert haben.

In Hinkunft ist bei der Planung verstärkt auf die strukturellen Bedürfnisse sowie auf die Aufstellungs- bzw. Unterbringungsmöglichkeit der vorgesehenen Rehabilitationsgeräte Bedacht zu nehmen.

LR: Die Abteilung Heime ist laufend bemüht, gemeinsam mit der Abteilung Landeshochbau B und der ARGE der Heimleiter das einheitliche Raum- und Funktionsprogramm laufend zu aktualisieren. In diesem Zusammenhang wird erwähnt, dass erst im Jahr 1999 für die neuen Formen der Pflege (Tages-, Übergangs-, Intensivpflege und Hospizbetreuung) neue Raum- und Funktionsprogramme entwickelt wurden, die bereits die Basis für die kommenden Neu-, Um- und Zubauten bilden (z.B. St. Pölten, Wr. Neustadt, Melk). Im Sinne der Empfehlung des Landesrechnungshofes wird derzeit das Raumbuch (Grundlage für Einrichtung und Ausstattung) aktualisiert.

Die organisatorischen Umstellungen im Zusammenhang mit dem Therapieraum haben einen direkten Zusammenhang mit dem im Heim betriebenen Ambulatorium zur Frühförderung.

Der Gehbarren wird von der Heimleitung aus praktischen Gründen im Gangbereich des 2. Obergeschoßes aufgestellt, um den Heimbewohnern Gehübungen zu ermöglichen. Da zum Zeitpunkt der Planung im Erdgeschoß bereits die Errichtung eines Ambulatoriums vorgesehen war, war es ursprünglich geplant, die Therapie gemeinsam anzubieten. Im laufenden Betrieb hat sich aber gezeigt, dass es sehr aufwändig ist, Heimbewohner aus dem 2. Stock zur Therapie ins Erdgeschoß zu bringen.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.3.7 Aufenthaltsplätze

Äußerst positiv wird vermerkt, dass durch die mehrfach mit Sitzgruppen ausgestatteten Gang-erweiterungen zusätzliche Aufenthaltsplätze geschaffen wurden, die wegen ihrer Einsichtigkeit und des Entfalls der „Schwellenangst“ gerne angenommen werden.

8 Bauzeitplan / Bauzeit

Laut des Bauzeitplanes, der der Landtagsvorlage angeschlossen war, sollte Anfang 1994 mit den Bauarbeiten begonnen werden und das Vorhaben nach drei Jahren abgeschlossen sein. Tatsächlich wurde am 5. April 1994 mit dem Neubau begonnen und das Heim am 15. Juli 1996 in Betrieb genommen, sodass dieses Projekt in einem kürzeren Zeitraum als vorgesehen realisiert werden konnte.

9 Behördenverfahren

- Bewilligung der Stadtgemeinde Zwettl vom 16. Februar 1994, Zl.131-9-204/1993, für den Neubau eines Landes-Pensionistenheimes.
- Bewilligung der Stadtgemeinde Zwettl vom 19. Oktober 1995, Zl.131-9-233/1995, für den Einbau von Kühlanlagen.
- Bewilligung der Stadtgemeinde Zwettl vom 22. November 1995, Zl.131-9-268/1995, für den Einbau von Aufzugsanlagen.
- Bewilligung der Stadtgemeinde Zwettl vom 13. Dezember 1994, Zl.131-9-221/1994, für den Einbau von Lüftungsanlagen.
- Bewilligung der Stadtgemeinde Zwettl vom 12. Juni 1997, Zl.131-9/1997, für die Benützung des Landes-Pensionistenheimes, Einbau von Lüftungs-, Kühl- und Aufzugsanlagen.

Hinsichtlich der um elf Monate nach Inbetriebnahme des Heimes erlangten Benützungsbewilligung wird angemerkt, dass nach Erstattung der Fertigstellungsmeldung durch den Bauherrn bereits am 6. Mai 1996 bzw. am 26. September 1996 Endbeschauten vorgenommen wurden. Der ggst. Bescheid für die Benützungsbewilligung des Heimes wurde jedoch erst am 12. Juni 1997 durch die Stadtgemeinde Zwettl erstellt.

Ergebnis 6

Die elfmonatige Benützung des Heimes ohne Benützungsbewilligung wird kritisiert. In Hinkunft ist dafür Sorge zu tragen, dass vor der Inbetriebnahme die behördlichen Verfahren abgeschlossen sind.

LR: Im Hinblick auf eine Übergabe des Hauses im Juli 1996 wurde von der Hypo-Leasing bereits mit Schreiben vom 16. Jänner 1996 um Benützungsbewilligung inkl. haus- und maschinentechnischer Anlagen für das NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Zwettl angesucht.

Der genannte Benützungsbewilligungsbescheid Zl.131-9/1997, welcher von der Stadtgemeinde Zwettl am 12. Juni 1997 erstellt wurde, bezieht sich sowohl auf die Errichtung des Neubaus (in Bezug auf Baubewilligungsbescheid Zl. 131-9-204/93) als auch auf die haus- und maschinentechnischen Anlagen (in Bezug auf Baubewilligungsbescheide Zl.221/1994, Zl. 233/1995, Zl. 268/1995).

In der damals gültigen Bestimmung der Bauordnung (§ 111 NÖ BO 1976) bestand die Möglichkeit auf Benützung eines fertiggestellten Bauwerkes bzw. einer fertiggestellten und betriebsbereiten haus- und maschinentechnischen Anlage, wenn zum Zeitpunkt der Endbeschau – im gegenständlichen Falle waren dies der 6. Mai 1996 und der 26. September 1996 – die Baubehörde feststellt, dass die Ausführung des Bauvorhabens der seinerzeitigen Baubewilligung entspricht. Es wurde daher davon ausgegangen, dass das Recht auf Benützung nicht durch die Ausfertigung und Zustellung eines Benützungsbewilligungsbescheides, sondern eben durch die positive Endbeschau entstanden ist.

In Zukunft ist durch die neue Bauordnung sichergestellt, dass die behördlichen Verfahren durch die Gemeinden rascher und einfacher abgewickelt werden können (z.B. Baufertigstellungsanzeige statt Benützungsbewilligungsbescheid).

LRH: Die Stellungnahme wird nicht zur Kenntnis genommen, zumal die von der Baubehörde erteilten Bauauflagen erst am 11. Juni 1997 vollständig erfüllt wurden.

10 Baubeirat

10.1 Geschäftsordnung für den Baubeirat – Vertrag

Die NÖ Landesregierung hat auf Grund eines Antrages der Abteilung Heime, in ihrer Sitzung am 10. März 1992 beschlossen, dass für die Vorbereitung, Projektierung und Realisierung des NÖ Landes-Pensionistenheimes Zwettl ein Baubeirat zu bestellen ist.

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

Die Verträge für das Grundsatzübereinkommen und für die Geschäftsordnung des Baubeirates wurden vom Land NÖ allerdings erst am 25. April 1995, ca. ein Jahr nach Baubeginn, unterzeichnet.

Ergebnis 7

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

LR: Die Empfehlung wird zustimmend zur Kenntnis genommen; im gegenständlichen Fall wurden nach Klärung der Grundstückssituation von der Hypo-Leasing im März 1994 die ersten Vertragsentwürfe dem Land übermittelt.

Die endgültige Fassung des Grundsatzübereinkommens wurde im Juli 1994 zur Verfü-

gung gestellt. Die dann in der Folge eingetretene Verzögerung lag vor allem in der Frage des von der Stadtgemeinde Zwettl eingebrachten Wunsches nach Errichtung eines Ambulatoriums und der damit zusammenhängen Klärung der Höhe des Finanzierungsanteiles (siehe Abschnitt 12).

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10.2 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.

10.3 Einberufung

Ein weiterer Vertragspunkt der Geschäftsordnung für den Baubeirat legte dessen Einberufung fest.

Demnach wäre dieser vom Vorsitzenden des Baubeirates im Bedarfsfalle, jedoch mindestens einmal pro Halbjahr, aus eigenem oder über Verlangen der Landes-Hypothekenbank NÖ Leasinggesellschaft mbH, einzuberufen gewesen.

Das bedeutet ferner, dass ab der konstituierenden Sitzung (24. Juni 1992) bis zur Baufertigstellung (15. Juli 1996) mindestens acht Baubeiratssitzungen durchgeführt hätten werden müssen.

Tatsächlich haben jedoch nur drei Baubeiratssitzungen stattgefunden:

1. Konstituierende Sitzung am 24. Juni 1992
2. Baubeiratssitzung am 10. Dezember 1992
3. Baubeiratssitzung am 1. Dezember 1993

Ergebnis 8

Die vertraglich vereinbarte Mindestanzahl von Baubeiratssitzungen ist künftig einzuhalten.

LR: Da in den drei abgehaltenen Baubeiratssitzungen alle wesentlichen Projektabläufe festgehalten wurden und während der Projektabwicklung bis zur Fertigstellung keine Probleme (Bauverzögerungen, Kostenüberschreitungen ...) entstanden sind, wurde keine Veranlassung gesehen, weitere Baubeiratssitzungen abzuhalten. Die Abteilung Heime hat aus Anlass bereits ähnlich formulierter Empfehlungen in anderen Berichten des NÖ Landesrechnungshofes auf diese Kritik reagiert und bei den derzeit laufenden Projekten wurde in den neuen Verträgen bereits auf den Abschluss einer Geschäftsordnung über die Festlegung von Baubeiratssitzungen verzichtet.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis 9

Die Hypo-Leasing hat das Bauobjekt bereits am 15. Juli 1996 übernommen. Gemäß § 1 der Geschäftsordnung des Baubeirates wäre anlässlich der Beendigung der Baubeiratstätigkeit ein Schlussbericht zu veranlassen gewesen. Dies ist unverzüglich nachzuholen.

LR: Der Schlussbericht an den Baubeirat wird im Zuge der Fertigstellung der Endabrechnung durchgeführt werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11 Grundstück

11.1 Grunderwerb, Grundstückskosten

Von der Stadtgemeinde Zwettl wurden für die Errichtung des Heimes vier Grundstücke angeboten. Unter Teilnahme des Bürgermeisters, Vertretern des Stadtrates und den Leitern der Abteilungen Heime und Landeshochbau B wurde bei einem Lokalausweis der Parzelle 94/1 der Vorzug gegeben, weil diese die besten Standortsbedingungen aufwies.

Dem Nachteil, dass eine Verbindung zum Stadtzentrum durch die relativ weite Entfernung für ältere Menschen zu Fuß nicht gegeben ist, stand die ruhige und schöne Lage des Grundstückes als Vorteil gegenüber, sowie die Möglichkeit einer eventuellen Mitbenützung der verschiedensten Hauseinrichtungen des nahe gelegenen Krankenhauses (Küche, Heizung, Warmwasser bzw. medizinischer Bereich).

Die für das Bauvorhaben erforderliche Grundstücksfläche im Ausmaß von 14.163 m² wurde im Einvernehmen mit der Abteilung Landeshochbau B durch den Architekten erhoben und betraf Teilgrundstücke der Parzellen Nr. 94/1 und Nr. 98, die sich im Eigentum der Anteilsverwaltungssparkasse Zwettl-Allentsteig befanden. Die Bewertung des Kaufpreises von S 700,00/m² wurde durch einen Sachverständigen des Gebietsbauamtes IV vorgenommen.

Auf Grund dieser Vorerhebungen wurde zwischen der Anteilsverwaltungssparkasse Zwettl-Allentsteig, Hauptplatz 1, 3910 Zwettl, als Verkäuferin und der Hotel- und Sportstätten, Beteiligungseinrichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH, 1010 Wien, Fischhof 3, als Käuferin

ein Kaufvertrag abgeschlossen. Der einvernehmlich vereinbarte Kaufpreis betrug S 700,00/m², somit insgesamt S 9.914.100,00.

Im Zuge des Grundstückskaufes hätte jedoch die Stadtgemeinde Zwettl einer vertraglichen Vereinbarung aus dem Jahre 1977 nachkommen sollen. Diese beinhaltet eine Verpflichtung basierend auf einem Schenkungsvertrag, der zwischen dem Bundesland NÖ als Rechtsnachfolger des Bezirksarmenrates Zwettl und der Stadtgemeinde Zwettl am 21. Juli 1977 abgeschlossen wurde.

Dem Schenkungsvertrag zu Folge hatte das Bundesland NÖ der Stadtgemeinde Zwettl unentgeltlich die Liegenschaft EZ 837 KG Stadt Zwettl mit den Grundstücken Nr. 342 Baufläche im Ausmaß von 390 m² und 1087/3 Garten im Ausmaß von 4.899 m² in ihr Eigentum übergeben.

Die Grundstücksübereignung erfolgte zu dem Zweck, um auf den vertragsgegenständlichen Grundstücken den Neubau einer Bundeshandelsakademie und Bundeshandelschule durchzuführen.

Im Pkt. III des Schenkungsvertrages wurde vereinbart:

„Sollte sich der Neubau einer Sozialhilfeeinrichtung im Raum Zwettl als notwendig erweisen, so ist die Stadtgemeinde Zwettl verpflichtet, dem Bundesland NÖ hierfür in ihrem Gemeindegebiet eine gleichwertige Liegenschaft zur Verfügung zu stellen, die der entspricht, welche sie nunmehr vom Bundesland NÖ erhält.“

Dazu ist festzuhalten, dass die Gemeinde Zwettl nicht Eigentümer eines geeigneten Grundstückes war und überdies die für das Heim benötigte Grundfläche ca. dreimal größer war als die seinerzeit geschenkte.

Der LRH vertritt die Ansicht, dass der Schenkungsvertrag aus dem Jahre 1977 nicht im notwendigen und zu erwartenden Ausmaß klar und eindeutig abgefasst ist, dass jedoch eine Verpflichtung der Stadtgemeinde Zwettl zu einer entsprechenden Kostenbeteiligung abzuleiten gewesen wäre.

Ergebnis 10

Es wird empfohlen, durch das Rechtsbüro überprüfen zu lassen, in welcher Form die Ansprüche des Landes geltend gemacht bzw. gesichert werden können.

LR: Die Abteilung Heime wird der Empfehlung folgen, gemeinsam mit dem Rechtsbüro eine genaue Überprüfung zu veranlassen, in welcher Form bzw. ob überhaupt Ansprüche des Landes geltend gemacht werden können.

Diese Überprüfung wird von den Rahmenbedingungen, die schon damals beim Beschluss des Ankaufs des Grundstückes von der Sparkasse Zwettl maßgeblich für die diesbezügliche Entscheidungsfindung waren, abhängig sein.

Die im Bericht erwähnte Vereinbarung im Punkt 3 des Schenkungsvertrages konnte aus folgenden Gründen in der Realität nicht umgesetzt werden:

Für den Neubau einer Pflegeeinrichtung im errichteten Ausmaß ist eine Grundstücksfläche von 10.000 bis 15.000 m² mit der entsprechenden Widmung erforderlich. Das Grundstück, das seinerzeit von der Schenkung umfasst war, hatte eine Fläche von 390 m² Bauland und 4.899 m² Grünland. Die weiteren Voraussetzungen an eine geeignete Grundfläche liegen z.B. in raumordnerischen und städtebaulichen Kriterien (zent-

rale Lage bzw. Nähe zum Krankenhaus).

Die Gemeinde verfügte hingegen damals über kein geeignetes Grundstück, sodass eine Umsetzung des seinerzeitigen Vertrages nicht möglich war, wie dies auch im Bericht festgehalten wurde.

Aufgrund der Feststellungen und Empfehlungen des Landesrechnungshofes hat die Abteilung Heime neuerliche Verhandlungen mit der Stadtgemeinde Zwettl zur angeregten Kostenbeteiligung aufgenommen. Als Zwischenergebnis wird festgehalten, dass die Gemeinde im Wesentlichen jenen Standpunkt vertreten hat, der seinerzeit bei den Verhandlungen bereits argumentiert wurde.

Bei den Verhandlungen zwischen dem Land bzw. der Sparkasse Zwettl und der Hypo-Leasing wurde unter Berücksichtigung des Vertrages aus dem Jahr 1977 ein Kaufpreis von S 700,--/m² festgelegt. Der damalige Schätzpreis, untermauert durch eine aktuelle Stellungnahme der Gemeinde, betrug zum damaligen Zeitpunkt S 1.000,-- bis 1.200,--/m². Der Umstand, dass die Sparkasse Zwettl letztlich nur S 700,-- verlangte, ist der Einflussnahme der Gemeinde und ihrer in den Sparkassengremien vertretenen Organen zu verdanken gewesen und kann somit auch als Beitrag der Gemeinde zu den Grunderwerbskosten angesehen werden. Eine weitere Kostenbeteiligung der Gemeinde bestand im Nachlass der Leistung der Aufschließungsabgabe gem. § 14 NÖ Bauordnung in Höhe von S 358.071,-- (siehe Stellungnahme zu Pkt. 12).

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die Abteilung Heime vorerst gar nicht im Besitz dieses bedeutsamen Schenkungsvertrages gewesen ist und diesen erst in Fotokopie von der Bezirkshauptmannschaft Zwettl anfordern musste, und zudem der Originalakt aus dem Jahre 1977 (laut Aktenvermerk der Abteilung Heime) bei der Abteilung Sozialhilfe nicht mehr auffindbar ist.

In diesem Zusammenhang wird auf die im Anhang zur Kanzleiordnung des Amtes der NÖ Landesregierung enthaltenen Materienverzeichnisse hingewiesen, in denen die Vernichtungsvermerke festgelegt sind.

Ergebnis 11

In Hinkunft sind alle Akten in einer Form zu archivieren, dass sie nicht in Verstoß geraten können.

LR: Der Empfehlung des NÖ Landesrechnungshofes wird nachgekommen. Im gegenständlichen Fall war der Akt aus dem Jahr 1977 bei der damals noch zuständigen Abteilung Sozialhilfe abgelegt. Offensichtlich ist dieses Schriftstück im Zuge der Trennung der Abteilung Heime von der Abteilung Sozialhilfe Ende 1981 nicht übergeben worden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11.2 Aufschließungsabgabe und Gebühren für die Grundabteilungsbewilligung

Die Stadtgemeinde Zwettl hat mit Bescheid vom 9. Juni 1994, Zl.031-4-16/1994, die Abteilung der Grundstücke Nr.94/1 und 98 bewilligt und das neugeformte Grundstück mit der Bezeichnung 98 Landwirtschaftliche Nutzfläche zum Bauplatz erklärt.

Der an die Anteilsverwaltungssparkasse Zwettl-Allentsteig z.Hd. Herrn Dipl.Ing. Ewald Schwarz, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Kamptalstr. 22, 3910 Zwettl, adressierte ggst. Bescheid wurde mit einem Begleitschreiben von Dipl.Ing. Schwarz an die Hypo-Leasing übermittelt.

In dem Begleitschreiben empfahl Dipl.Ing. Schwarz, den von ihm geprüften Bescheid in Rechtskraft erwachsen zu lassen, da er formell und materiell den damals geltenden Bestimmungen der Bauordnung für NÖ entsprach und teilte ferner mit, dass laut Auskunft der Sparkasse Zwettl auf Grund einer Vereinbarung die ggst. Verwaltungsabgaben und Aufschließungskosten von der Hypo-Leasing zu tragen wären.

Aufgliederung der Kosten

	S
Aufschließungsabgabe	358.071,00
Kommissionsgebühren	130,00
Barauslagen für einen Sachverständigen des Gebietsbauamtes IV	270,00
Verwaltungsabgabe	4.299,00
Abzüglich eines von der Stadtgemeinde Zwettl zuerkannten Entschädigungsbetrages für die gesamte, nach der Verlegung einer Straßenfluchtlinie zusätzlich abgetretene Grundfläche	<u>- 20.300,00</u>
	<u>342.470,00</u>

Im Hinblick auf die Projektsbezogenheit hat die Hypo-Leasing diese Kosten, die laut Bescheid der Stadtgemeinde Zwettl von der Anteilsverwaltungssparkasse Zwettl eingefordert worden sind, übernommen.

Aus einem Aktenvermerk der Abteilung Heime vom 20. Mai 1992 geht jedoch hervor, dass im Beisein von Vertretern Büro Landeshauptmann-Stellvertreter Prokop, Stadtgemeinde Zwettl, Hypo-Leasing, Abteilung Landeshochbau A und Abteilung Heime u.a. vereinbart wurde, dass die Stadtgemeinde Zwettl auf die Aufschließungskosten gemäß § 14 NÖ Bauordnung verzichtet.

Die Hypo-Leasing hätte daher unter Hinweis auf diesen Aktenvermerk die Aufschließungskosten nicht bezahlen sollen bzw. wären diese im Wege einer Subvention der Gemeinde zu kompensieren gewesen.

Ergebnis 12

Die Aufschließungskosten sind von der Stadtgemeinde Zwettl rückzufordern.

LR: Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt, die irrtümlich von der Hypo-Leasing geleistete Aufschließungsabgabe wurde seitens der Abteilung Heime von der Gemeinde eingefordert. Auf Basis einer schriftlichen positiven Absichtserklärung der Gemeinde wurde die Hypo-Leasing beauftragt, ein entsprechendes Subventionsansuchen an die Gemeinde zu richten. Der vom Bürgermeister in Aussicht gestellte Gemeinderatsbeschluss wird nach Einlangen dieses Antrages im Sinne der Empfehlung gefasst werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12 Ambulatorium

Im Neubau des NÖ Landes-Pensionistenheimes wurde über Anregung der Stadtgemeinde Zwettl ein Ambulatorium zur Frühförderung und für die allgemeine Rehabilitation sowie zum Betrieb eines Therapie- und Seminarzentrums untergebracht, dessen Räumlichkeiten von 148,87 m² durch die NÖ Hypo-Leasing im Rahmen des Gesamtprojektes finanziert wurden.

Die Kosten des im Heim integrierten Ambulatoriums wurden vom Architekten auf exkl. MWSt 3,5 Mio S (inkl. Preisleitung bis Ende 1996) geschätzt, und wie folgt aufgebracht:

	S
Stadtgemeinde Zwettl	2.250.000,00
Abteilung Sozialhilfe	<u>1.250.000,00</u>
	<u>3.500.000,00</u>

Das Land NÖ als Mieter des Heimes hat die ggst. Räumlichkeiten an die Stadtgemeinde Zwettl mit der Auflage weitervermietet, dass das Ambulatorium entweder von der Untermieterin selbst, vom NÖ Hilfswerk oder einem anderen geeigneten Träger zu betreiben ist.

Tatsächlich wird das Ambulatorium vom „Verein für ganzheitliche Förderung“ betrieben.

Von grundsätzlicher Bedeutung war jedoch von Anfang an, dass von den in den Entscheidungsprozess bezüglich des Heimes eingebundenen Gremien beabsichtigt war, jede Kostenbeteiligung aus dem Baubudget der Abteilung Heime im Zusammenhang mit der Errichtung des Ambulatoriums auszuschließen.

Da die Leistungen für die Errichtung des Ambulatoriums nicht gesondert erfasst worden sind, konnte der LRH vorerst die Einhaltung dieser Vergabe nicht überprüfen.

Die von der Abteilung Landshochbau B nachträglich errechneten Errichtungskosten für das Ambulatorium betragen exkl. MWSt S 3.446.454,96 und zeigen, dass durch diese Baumaßnahme das Baubudget der Abteilung Heim nicht belastet wurde.

Ergebnis 13

In Hinkunft sind bei getrennt finanzierten Bauteilen auch getrennt nachvollziehbare Abrechnungen zu erstellen.

LR: In Zukunft wird bei ähnlich gelagerten Problemstellungen der Empfehlung des Landesrechnungshofes nachgekommen.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13 Fernwärmeanschluss

13.1 Chronologie

13.1.1 Entscheidungsgrundlagen

Wie bereits unter Pkt. 11.1 Grunderwerb, Grundstückskosten erwähnt, gab u.a. die Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses beim nahe gelegenen Krankenhaus den Ausschlag zum Ankauf des Baugrundstückes.

Im Zuge der Planungsarbeiten hat die Abteilung Haustechnik diese Option unter dem Aspekt der Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit bzw. Wirtschaftlichkeit geprüft und dabei zwei Beheizungsvarianten für das Heim gegenübergestellt bzw. berechnet, wobei von einem Jahresbedarf von ca. 1.081.000 kWh/a ausgegangen wurde.

	Gesamtjahreskosten exkl.MWSt S
1. Variante I (eigene Heizungsanlage)	ca. 567.384,00
2. Variante II (Fernwärme-Krankenhaus)	ca. 596.700,00

Diesen Kostenberechnungen waren auf Basis einer Grobkostenschätzung des Architekten sodann die Investitionskosten für ein eigenes Kesselhaus in Höhe von rund S 1.430.000,00 und für einen Fernwärmeanschluss in Höhe von S 1.199.000,00 gegenüber gestellt worden.

Im Bezug auf die Mehrkosten bei der Errichtung einer eigenen Kesselanlage (S 231.000,00) ergab sich durch die höheren Jahresgesamtkosten bei einem Fernwärmeanschluss (S 29.316,00) eine rechnerisch erfasste Amortisationszeit von ca. acht Jahren. Zudem wurde von der Abteilung Haustechnik darauf aufmerksam gemacht, dass bei zunehmend älteren Kesselanlagen mit dem in der Nebenkostenaufstellung angenommenen Reparaturaufwand unter Umständen nicht mehr das Auslangen gefunden werden könnte und sich dadurch die errechnete Amortisationszeit noch wesentlich verlängern könnte.

In dem Ergebnis dieser Berechnungen sah die Abteilung Haustechnik einen „eindeutigen Vorzug“ für die Errichtung eines Fernwärmeanschlusses, der auf Grund dieser Erkenntnis auch ausgeführt wurde.

Im Zuge der Fernwärmeanschlussverhandlungen hat die Stadtgemeinde Zwettl, basierend auf dem von der Abteilung Allgemeiner Baudienst (BD1), Geschäftsstelle für Energiewirtschaft errechneten Wärmepreis in Höhe von S 0,552/kWh, einen am 27. September 1994 unterfertigten Wärmelieferungsvertrag der Hypo-Leasing bzw. dem Land NÖ vorgelegt, der am 20. März 1997 gegengezeichnet wurde.

13.1.2 Hohe Heizkosten

Da die Heizkosten im Vergleich zu anderen Heimen unverhältnismäßig hoch waren, wurden auf Initiative der Abteilung Haustechnik deren Ursachen 1996 überprüft und beurteilt.

Eine neuerliche Gegenüberstellung der laut Architekt und Haustechnik-Planungsgesellschaft erforderlichen Kosten zur Errichtung einer eigenen Heizzentrale in Höhe von

.....	exkl.MWSt S 1.330.000,00
mit den bereits vorgelegenen tatsächlichen Anschlusskosten für die Fernwärme in Höhe von	<u>S 1.486.825,00</u>
ergab nunmehr, dass die effektiven Anschlusskosten für die Fernwärmeversorgung um	<u>S 156.825,00</u>
höher liegen als die bei Errichtung einer Heizzentrale im NÖ Landes-Pensionistenheim.	

Die Abteilung Haustechnik ging bei ihrer weiteren Prüfung von dem, dem Vertragsentwurf zu Grunde gelegenen Gesamtwärmepreis von exkl. MWSt S 0,552 je kWh aus, wobei S 0,313

je kWh auf den reinen Wärmepreis (Gaspreis, Gasmesspreis, und Kesselwirkungsgrad berücksichtigt) entfallen und die Differenz von S 0,239 je kWh auf Wartung, Strom, Instandsetzung, Kapitalisierung und Wiederbeschaffung entfallen.

Demnach würden sich laut einer prognostizierten Wärmeabnahme von durchschnittlich 1.000.000 kWh/Jahr (dies deckt sich in etwa mit Heimen ähnlicher Größenordnung) die Kosten für Wartung, Strom, Instandsetzung, Kapitalisierung und Wiederbeschaffung S 239.000,00 pro Jahr belaufen.

Diesen Betrag erachtet die Abteilung Haustechnik als zu hoch. Nach Ansicht der Abteilung Haustechnik wäre anstatt dessen ein gerechtfertigter und nachvollziehbarer Betrag von ca. S 125.000,00 pro Jahr in Rechnung zu stellen, was den Gesamtwärmepreis auf S 0,438 je kWh reduzieren würde. Abschließend wurde von der Abteilung Haustechnik festgestellt, dass der Unterschied in den Wärmepreisberechnungen zwischen der Stadtgemeinde Zwettl und der Abteilung Haustechnik in der Bewertung des Personalkostenanteiles (Heizer) der von der Stadtgemeinde Zwettl mit 100 % und von der Abteilung Haustechnik mit 5 % differenziert angesetzt wurde, liegt.

Der vorangeführte Sachverhalt und die im Pkt. 13.2 beschriebenen Verbesserungsvorschläge der Abteilung Haustechnik zeigen auf, dass die Haustechnikplanungsfirma den Fernwärmeanschluss nicht optimal konzipierte und dem Prinzip der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit keineswegs ausreichend nachkam, zumal alle baulichen Begleitumstände von Beginn an erfassbar bzw. bekannt gewesen sind. In diesem Zusammenhang werden auch die späten Erkenntnisse der Abteilung Haustechnik bemängelt, die das ggst. Projekt des Haustechnikplanungsbüros auch anfänglich geprüft hat.

Ergebnis 14

In Hinkunft sind die Leistungen der Haustechnikplanungsbüros von der Abteilung Haustechnik zeitgerecht und genau zu prüfen.

LR: Das Konzept des Haustechnikplanungsbüros für den Fernwärmeanschluss basierte auf Forderungen der Stadt Zwettl (Wärmeübergabe, Temperatur) und wurde so auch von der Abteilung Haustechnik nicht beeinsprucht. Die Fehler in der hydraulischen Schaltung wurden mangels Detailplanung tatsächlich von der Abteilung Haustechnik zu spät erkannt.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13.1.3 Trassenführung der Fernwärmeleitung

Der LRH kritisiert, dass die Planung für die ursprünglich in Aussicht genommene kürzere Trassenführung und die davon betroffenen Vergleichsberechnungen (eigenes Kesselhaus/Fernwärme) ohne schriftliche Zusage bzw. Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer, das ist die Anteilsverwaltungssparkasse Zwettl-Allentsteig, vorgenommen wurden.

Auf Grund des Einspruches der Anteilsverwaltungssparkasse Zwettl-Allentsteig, die Fernwärme über deren Grundstück führen zu dürfen, kam es wegen der dadurch notwendigen 135 lfm längeren Trassenführung zu höheren Errichtungskosten (und damit zu falschen Bemessungsgrundlagen für die Berechnung bzw. Beurteilung der Ausführungsvarianten) sowie zu den höheren permanenten Wärmeverlusten.

Ergebnis 15

In Hinkunft ist bei erforderlicher Inanspruchnahme von Fremdgrundstücken rechtzeitig vor Planung mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer eine schriftliche Vereinbarung zu treffen.

LR: Die Abteilung Heime wird in Zukunft Sorge tragen, die Vertragspartner zu rechtzeitigen Abschlüssen von Vereinbarungen zu drängen.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13.2 Verbesserungsvorschläge der Abteilung Haustechnik

Um die hohen Betriebskosten zu minimieren, hat die Abteilung Haustechnik 1998 der Abteilung Heime Verbesserungsvorschläge unterbreitet.

Ausgehend von der Erkenntnis, dass der Wärmeverlust beim Betrieb der Fernheizung vorwiegend auf die Länge der Fernleitung zurückzuführen ist, dass planliche Fehler hinsichtlich der hydraulischen Schaltung gemacht wurden und der Tatsache, dass die Temperatur in der Fernleitung für das Krankenhaus (daher sehr hoch) ausgelegt ist, wurden von der Abteilung Haustechnik zwei Verbesserungsvarianten erarbeitet:

	exkl.MWSt S
Variante 1: Umbau am bestehenden System	
Investition ca.	630.000,00
jährliche Einsparung ca.	70.000,00
Variante 2: Errichtung einer eigenen Heizzentrale	
Investition ca.	1.000.000,00
jährliche Einsparung ca.	259.000,00

Eine Entscheidung hinsichtlich der weiteren Vorgangsweise wurde seitens der Abteilung Heime noch nicht getroffen.

13.3 Wärmelieferungsvertrag

Der von der Stadtgemeinde Zwettl am 27. September 1994 erstellte bzw. unterfertigte Wärmelieferungsvertrag wurde von der Hypo-Leasing sowie vom Land NÖ am 20. März 1997 gegengezeichnet.

Dieser von der Abteilung Haustechnik geprüfte und unbeanstandete Vertrag birgt jedoch einige auffällige und für das Land NÖ nachteilige Vereinbarungen in sich, die nachfolgend angeführt werden:

Pkt. 2.2.

„Sollten durch künftige bauliche Erweiterungen des Krankenhauses und der dazu gehörigen schulischen Einrichtungen technische Erweiterungen der Heizungsanlage des Krankenhauses erforderlich werden, so ist die Hypo-Leasing zur Tragung jener Erweiterungskosten verpflichtet, die ohne die Versorgung des Pflegeheimes nicht entstehen würden.“

Pkt. 3.0 Wärmeübergabe

„Die Wärmeübergabe erfolgt im Kesselhaus des Krankenhauses; die Wärmeübergabestelle ist – jeweils in Fließrichtung des Heißwassers gesehen – der im Vorlauf nach dem Wärmefühler und der im Rücklauf vor dem Wärmezähler befindliche Flansch.“

Besondere Kritik wird an der Vereinbarung gemäß Pkt. 2.2 des Wärmelieferungsvertrages deshalb geübt, weil damit ein Risiko übernommen wurde, das nicht abschätzbar ist.

Hinsichtlich des Pkt. 3.0 des Wärmelieferungsvertrages wurde festgestellt, dass laut Vertrag die Übergabe und die Wärmemengenzählung nicht im Heim, sondern im Kesselhaus des Krankenhauses erfolgt und daher das Land NÖ als Nutzer den durch die lange Leitungstrasse verursachten Wärmeverlust trägt.

Zudem wird angemerkt, dass bei einer genauen Prüfung des Wärmelieferungsvertrages die zu hohe Bewertung des Personalkostenanteiles (Heizer S 350.000,00/Jahr) auffallen hätte müssen.

Darüber hinaus wird hinsichtlich der Bauabwicklung auch kritisiert, dass seitens der Abteilung Haustechnik erst am 7. April 1994 (zwei Tage nach Baubeginn), der Abteilung Heime zur Errichtung eines Fernwärmeanschlusses geraten wurde.

Die späten Erhebungen und Entscheidungen über die Art der Beheizung des Heimes erschweren nicht nur die Planungsarbeiten und Bauabläufe; sie brachten auch den Bauherrn bzw. den Nutzer bezüglich des noch abzuschließenden Wärmelieferungsvertrages in eine äußerst schlechte Verhandlungsposition.

Die Hypo-Leasing hat die vom LRH kritisierten Vertragspunkte des Wärmelieferungsvertrages auch als Nachteil für das Land NÖ erachtet und hat deshalb in ihrer Funktion als Bauherr die Abteilung Haustechnik ersucht, den Vertrag einer neuerlichen Prüfung zu unterziehen. Die Abteilung Haustechnik hat daraufhin den Wärmelieferungsvertrag nochmals geprüft und abermals „für richtig befunden.“

Die Hypo-Leasing versuchte dennoch, das im Pkt. 2.2 des Wärmelieferungsvertrages enthaltene Risiko, sowohl durch einen von ihr und der Stadtgemeinde Zwettl unterfertigten Gegenbrief vom 19. November 1996 als auch durch eine an die Stadtgemeinde Zwettl ergangene Aktennotiz, die die Anmerkung ... „Seitens der Vertreter der Stadtgemeinde Zwettl wird außerdem klargestellt, dass die Stadtgemeinde Zwettl nicht beabsichtigt, für den Fall einer Änderung der Zielplanung (d.h. über die derzeitigen 36.000 m³ umbauten Raumes hinaus) für die allfällig erforderlich werdenden Investitionskosten die Gesellschaft bzw. das Land NÖ neuerlich in Anspruch zu nehmen.“ ... enthält, abzuwälzen.

Die Bemühungen, die Stadtgemeinde Zwettl zu einer Änderung des Vertrages zu bewegen, blieben jedoch ohne Erfolg, weshalb am 20. März 1997 der ggst. Wärmelieferungsvertrag mit dem ursprünglichen und dem Land NÖ zum Nachteil gereichenden Vertragstext von der Hypo-Leasing sowie vom Land NÖ gegengezeichnet wurde.

Ergebnis 16

Hinsichtlich des zwischen der Stadtgemeinde Zwettl und dem Land NÖ bzw. der Hypo-Leasing abgeschlossene Wärmelieferungsvertrages ist nochmals dahingehend zu verhandeln, dass der Pkt. 2.2. ersatzlos gestrichen wird. Der zu spät abgeschlossene Wärmelieferungsvertrag und die mangelhafte Prüfung der Vertragsinhalte durch die verantwortlichen Abteilungen bzw. den Bauherrn werden streng kritisiert.

LR: Die Bemühungen, die Stadtgemeinde Zwettl seitens der Hypo-Leasing zu einer Vertragsänderung zu bewegen, waren insofern erfolgreich, als der Bürgermeister einen von der Hypo-Leasing formulierten Brief rechtsverbindlich unterzeichnet hat, wonach die Gemeinde auf die Umsetzung des Punktes 2.2. verzichtet.

Unabhängig davon hat die Abteilung Heime aufgrund der hohen Heizkosten der gemeinsamen Heizungsanlage bereits im Juni 1999 den Ausstieg aus dem Vertrag vorgeschlagen. Eine Kostenanalyse hat ergeben, dass eine Eigenversorgung bei gleichbleibenden Verbrauchspreisen, wie auch aus dem Bericht hervorgeht, für das Heim die wirtschaftlich günstigere Lösung darstellt.

Gegenüber der noch vom Landesrechnungshof erwähnten Situation hat sich in den letzten Wochen eine zusätzliche Variante ergeben:

Bedingt durch den bevorstehenden Um- und Zubau des Krankenhauses Zwettl ist beabsichtigt, ein Blockheizkraftwerk zu errichten.

Die weiteren mit der Gemeinde besprochenen Schritte sind:

Variante 1: Eigenversorgung, wobei für diese Variante eine grundsätzliche Zustimmung der Gemeinde vorliegt.

Variante 2: Umstieg auf das Blockheizkraftwerk, Bedingungen dazu: nicht betriebswirtschaftlich teurer als Variante 1, bis zur Fertigstellung und Umstieg Reduktion des Tarifes.

Die Umsetzung beider Varianten haben die Auflösung des Vertrages zur Folge.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13.4 Betrieb

Eine Gegenüberstellung des Wärmebedarfes der Jahre 1998 und 1999 zeigt einen um 10,7 % geringeren Verbrauch in den Anfangsmonaten des Folgejahres.

Wärmeabrechnung						
Datum	Zählerstand		Verrechnungsleistung		S	%
	Mwh	kWh	Verbr.Monat	S		
1.Febr.98	1.969,80	1.969.800,00	Januar	154.900,00		
1.März 98	2.090,30	2.090.300,00	Februar	120.500,00		
1.April 98	2.220,90	2.220.900,00	März	130.600,00		
1.Mai 98	2.308,70	2.308.700,00	April	87.800,00		
1.Juni 98	2.370,20	2.370.200,00	Mai	61.500,00	555.300,00	
1.Febr. 99	3.077,80	3.077.800,00	Januar	141.200,00		
1.März 99	3.205,60	3.205.600,00	Februar	127.800,00		
1.April 99	3.309,30	3.309.300,00	März	103.700,00		
1.Mai 99	3.384,30	3.384.300,00	April	75.000,00		
1.Juni 99	3.432,30	3.432.300,00	Mai	48.000,00	495.700,00	- 10,73

Die Ursachen lagen laut Aussagen des Nutzers in einer fehlerhaften Anzeige der computergesteuerten Anlage, wodurch trotz konträrer Computerbildschirm Aussage (-angabe) die Abluft

nie über den Wärmetauscher zur Zulufterwärmung, sondern sofort über eine Bypassleitung in das Freie abgeführt wurde und dadurch die Wärmerückgewinnung nicht funktionierte.

Da die mangelhafte Einstellung der Anlage sowohl vom Hersteller der Heizung als auch von jener Firma herrühren kann, die für die Computersteuerung der Anlage verantwortlich zeichnet, blieb die Verschuldensfrage ungeklärt und konnten die dadurch entstandenen Kosten nicht eingefordert werden. Der Mangel hätte jedoch bei der Bauübernahme von der örtlichen Bauaufsicht (Haustechnik-Planungsgesellschaft) im Zuge eines Probelaufes auffallen müssen.

Ergebnis 17

In Hinkunft werden sorgfältigere Bauabnahmen erwartet.

LR: Die Problematik der Abnahmen gewerkeübergreifender Anlagen, insbesondere in Verbindung mit MSR-GLT-Technik ist branchenbekannt. Es werden alle Möglichkeiten für eine exakte Bauabnahme komplexer Anlagen ausgeschöpft werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14 Gebarung

Eine definitive Endabrechnung des Projektes konnte von der Hypo-Leasing noch nicht vorgelegt werden, zumal bis zum Zeitpunkt der ggst. Prüfung von Seiten der Abteilung Heime kontinuierliche Rechnungsvorlagen erfolgen, die aus dem Baubudget finanziert werden sollen.

Dies ist insofern unverständlich, als am 25. Jänner 1996 zwischen der Abteilung Heime und der Hypo-Leasing in einem Aktenvermerk unter Pkt. 4 Nachfolgendes vereinbart wurde.

„Vergaben (Nachbestellungen) nach Übergabe:

Zeitlicher Rahmen: Ab Mietvertragsbeginn/Übergabe sind binnen eines halben Jahres Vergaben und Nachbestellungen baulicher Natur zulässig. Innerhalb gleicher Frist hat eine Bedarfsmeldung der Heimverwaltung zu erfolgen, wenn Ge- und Verbrauchsgüter (Mobilien) angeschafft werden sollen. Innerhalb längstens weiterer drei Monate können diese Güter/Mobilien (Genehmigung der Abt. IX/2* vorausgesetzt) durch die Projektgesellschaft beauftragt werden.

Ausnahmen von obiger Befristung sind im beiderseitigen Einvernehmen (Abteilung Heime und Hypo) innerhalb obiger Fristen zu vereinbaren.“

Ergebnis 18

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass alle Leistungen sowohl baulich, als auch abrechnungsmäßig rasch abgeschlossen werden.

LR: Die Abteilung Landeshochbau B wird entsprechend der Feststellung des NÖ Landesrechnungshofes bei künftigen Bauvorhaben auf eine rasche Abrechnung aller Leistungen besonders achten.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

* Abt. GS7 – bis 1. November 1996 Abt. IX/2

14.1 Vorläufige Bauinvestitionskosten

	exkl.MWSt S	exkl.MWSt S
<u>Hauptprojekt</u>		
Baukosten inkl.Planung	134.363.739,96	
abzgl.Skontoerträge	<u>- 3.756.914,81</u>	
reine Bauinvestitionskosten	130.606.825,15	
zzgl. Grundstückskosten	9.914.100,00	
zzgl. Grundstücksnebenkosten	<u>475.582,00</u>	
	140.996.507,15	140.996.507,15
Bauträgerentgelt	2.106.262,00	
<u>Nachtragsprojekt 1</u>		
Baukosten	2.118.004,60	
abzgl. Skontoerträge	<u>- 55.593,79</u>	
reine Bauinvestitionskosten	2.062.410,81	2.062.410,81
Bauträgerentgelt	30.936,00	
endabgerechnet gesamt		<u>143.058.917,96</u>
<u>Nachtragsprojekt 2 (noch nicht endabgerechnet!)</u>		
Baukosten	220.495,69	
abzgl. Skontoerträge	<u>- 13.434,13</u>	
reine Bauinvestitionskosten	207.061,56	<u>207.061,56</u>
bisherige Gesamtbaukosten		143.265.979,52
abzgl. Ambulatoriumskosten (geschätzt)		<u>3.500.000,00</u>
		139.765.979,52
Diesem Betrag steht eine valorisierte genehmigte Nettogesamtbaukostensumme (Valorisierungszeitraum 1. Jänner 1994 bis 15. Juli 1996) in Höhe von		
		<u>179.114.652,00</u>
gegenüber, was eine Einsparung von		<u><u>39.348.672,48</u></u>
ergibt.		

Sosehr jede finanzielle Einsparung wünschenswert ist, wird in Hinblick auf die Budgetplanung bzw. Finanzbedarfssicherstellung der große Differenzbetrag in Höhe von S 39.348.672,48 zwischen den Schätzkosten und den tatsächlichen Gesamtinvestitionskosten bemängelt.

Ergebnis 19

In Hinkunft wird eine genauere Kostenschätzung erwartet.

LR: Die Ermittlung des Kostenrahmens von 150 Mio S für die Errichtungskosten (ohne Grundstückskosten, ohne Bauträgerentgelt und ohne Skontoabzug) erfolgte im Oktober 1992. Da zur Zeit der Ermittlung des Kostenrahmens noch keine Planung vorlag, war mit einem Schwankungsbereich von +/- 10 % zu rechnen. Weiters ergab die Abrechnung des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Zwettl im Vergleich mit den zur gleichen Zeit errichteten Pflegeheimen in Laa an der Thaya, in Orth an der Donau und

in St. Peter, offensichtlich auf Grund des geringeren Preisniveaus im Waldviertel, um ca. 8 - 10 Mio S günstigere Errichtungskosten.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14.2 Vorläufige Gesamtinvestitionskosten inkl. Bauzinsen

Die vorläufigen Gesamtinvestitionskosten inkl. Bauzinsen betragen exkl. Nachtragsprojekt II S 148.288.854,68.

14.3 Vorläufige Rückzahlungsrate

Die vorläufige Rückzahlungsrate beträgt derzeit für das Hauptprojekt und für das Nachtragsprojekt I jährlich S 13.742.031,88.

15 Ausschreibung

15.1 Grundsatzübereinkommen

Im Grundsatzübereinkommen zwischen dem Land NÖ und der Hypo-Leasing wurde unter dem Pkt. 5.1.2 nachfolgende Vereinbarung getroffen:

Die NÖ Hypo-Leasing ist verpflichtet, die Gestion so zu gestalten und alle Skantomöglichkeiten so auszunutzen, dass bei der Erfassung der Gesamtinvestitionskosten zumindest 2 % der Herstellkosten (abzügl. Grundkosten, Kosten für Altgebäude, Anschließungskosten und Ähnliches) als Skontoertrag realisiert werden können. Mindestens 50 % der erzielten Skontobeträge sowie **der nach der Angebotseröffnung verhandelten Nachlässe** und alle jene Skontoerträge und Preisnachlässe, die 1,5 % der Herstellkosten übersteigen, sind investitionskostenmindernd weiterzugeben.

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 des ebenfalls leasingfinanzierten Bauvorhabens Kombiprojekt St.Pölten West (das zeitlich parallel zum ggst. Projekt abgewickelt wurde) 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 hat zugesagt, diesen Forderungen Rechnung zu tragen.

15.2 Vergabeverfahren

15.2.1 Offenes Verfahren

Gewerk	Angebotssumme exkl. MWSt S
Baumeisterarbeiten	38.943.335,10
Zimmermannsarbeiten	3.536.809,70
Spenglerarbeiten	1.120.545,00
Dachdeckerarbeiten	988.830,00
Glaserarbeiten	890.688,00
Trockenbauarbeiten	1.649.045,00
Bodenlegerarbeiten	2.204.880,00
Maler- und Anstreicherarbeiten	1.479.025,00
Innentüren	2.463.380,00
Portale	2.303.794,00
Tischlerarbeiten	10.229.545,00
Lüftungsanlage	5.985.848,80
Sanitäranlage	7.610.885,00
Mess- und Regeltechnik	2.393.895,50
Isolierung und Brandschutz	1.096.546,50
Heizungsanlage	3.505.071,38
Hebewannen	495.790,00
Steckbeckenspüler	891.140,00
Schwachstromanlage	2.791.247,00
Starkstromanlage	3.617.281,50
Telefonanlage	309.100,00
Kühlanlage	1.088.390,00
Sonderbeleuchtung	1.247.542,00
Küche	2.635.135,00
Kühlschränke (Sammelausschreibung für mehrere Heime)	1.892.274,00
Medikamentenkühlschränke (Sammelausschreibung für mehrere Heime)	249.526,00
Aufzugsanlage	2.001.280,00
Bauschlussreinigung	438.565,00
Tischlerarbeiten Ambulatorium	644.875,00
Feuerlöscher (Sammelausschreibung)	47.800,00
Schließanlage	176.362,00
Gärtner	1.350.000,00
Schlosserarbeiten	1.481.693,00

15.2.2 Nicht offenes Verfahren

Gewerk	Angebotssumme exkl. MWSt S
Mobile Trennwände	522.885,60

Leichenmuldenwagen	26.430,00
Dreh- u. Besuchersessel	152.274,00
Matratzen	63.937,50
Müllsammelsystem	262.590,00
Gartenmöbel	131.384,00
Altar Hauskapelle	83.496,00
Einrichtung Garconnieren	169.500,00
Orgel	27.500,00
Kirchenstühle	129.200,00
Schlosserarbeiten 2	316.134,00
Wäscherei	622.190,00
Vorhänge	1.653.357,50
Alu-Holz-Fenster	4.815.102,00
Fliesenlegerarbeiten	3.951.596,00
EDV-Hardware 2	59.715,00
Schnee- u. Rasentraktor	246.869,80
Bettzeug	256.620,00
EDV-Soft- u. Hardware 1	54.914,00
Büromaschinen	45.480,00
Kopierer	36.380,00
Büroartikel	18.703,30
Küchenausstattung	294.603,20

Da das offene Vergabeverfahren bei der Ausschreibung der Vorhänge, Alu-Holz-Fenster und Fliesenlegerarbeiten kein zielführendes Ergebnis brachte (weil nach Angebotsprüfung nur mehr eine Firma zur Vergabe vorlag), wurden diese Leistungen neu, aber gemäß ÖNORM A 2050 (4.8.1) im nicht offenen Verfahren ausgeschrieben.

Für die übrigen im nicht offenen Verfahren ausgeschrieben Leistungen traf jedoch zumeist keine der möglichen Ausnahmen gemäß ÖNORM A 2050 zu, die diese Vergabeart rechtfertigen würde.

Ergebnis 20

Es wird erwartet, dass künftig bei der Wahl der Vergabeverfahren den Grundsätzen der ÖNORM A 2050 Rechnung getragen wird.

LR: Künftig wird bei der Wahl des Vergabeverfahrens den Grundsätzen der ÖNORM A 2050 noch mehr Bedeutung zugemessen. Es wird dabei aber auch der Punkt 1.4.2.2 Absatz 1 dieser ÖNORM zu berücksichtigen sein.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15.2.3 Verhandlungsverfahren

Gewerk	Angebotssumme exkl. MWSt S
Bautafel	8.500,00

Brunnen Innenhof	205.000,00
Musterraumuntersuchung	20.800,00
Friseureinrichtung	51.061,00
Möbeltresor	11.610,00
EDV-Software Raumbuch	33.640,00
EDV-Software	61.600,00
Patientenheber	67.150,00
Kantenschutz	24.000,00
Scherengitter Cafe	42.000,00
Schiebetore Müllraum	50.922,00
Müllpresse	49.510,00
Antidecubitusmatratze	98.900,00
Schmutzfangmatte	27.000,00
Kunstfenster (Wettbewerb)	474.000,00
Kapellenfenster (Wettbewerb)	83.660,00
Werkstatteinrichtung	70.127,00

Die Anwendung des Verhandlungsverfahrens für die vorangeführten Leistungen ist durch Fabrikats- und Systemwünsche begründet.

15.3 Festpreiszuschlag

Die diversen Leistungen waren hinsichtlich ihrer Preiskalkulationen mehrheitlich zu veränderlichen Preisen plus Festpreiszuschlag anzubieten gewesen. Dies galt auch für Gewerke mit Ausführungszeiträumen von bis zu zwei Jahren.

Der LRH vertritt jedoch die Ansicht, dass diese Vorgangsweise der ÖNORM A 2050 Pkt. 1.3.1 und Pkt. 2.1.2 widerspricht, zumal es darin heißt:

Pkt. 1.3.1: „Aufträge über Leistungen sind nach einem in dieser ÖNORM vorgesehenen Verfahren, entsprechend den Grundsätzen des freien und lautereren Wettbewerbes und der Gleichbehandlung aller Bewerber und Bieter, an befugte – diese Voraussetzung muss jedenfalls zum Zeitpunkt der Angebotsöffnung gegeben sein -, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmer **zu angemessenen, auch der Marktlage entsprechenden Preisen** zu vergeben.“

Pkt. 2.1.2: „, Die Ausschreibungsunterlagen sind so auszuarbeiten, dass die Vergleichbarkeit der Angebote sichergestellt ist und die Preise **ohne umfangreiche Vorarbeiten und ohne Übernahme nicht kalkulierbarer Risiken** von den Bietern ermittelt werden können. Daher müssen alle für die Ausarbeitung der Angebote und die Abwicklung des Vertrages maßgebenden Umstände bereits zum Zeitpunkt der Ausschreibung soweit klar sein, dass die Beschreibung der Leistung genau erfolgen kann und die sonstigen Bestimmungen des Leistungsvertrages (2.3) festgelegt werden können.

In der Beschreibung der Leistung sind die Leistungen eindeutig, vollständig und neutral zu beschreiben.“

Sosehr der Wunsch des Auftraggebers nach Festpreisen (hinsichtlich der Budgetvorsorge bzw. Kostenverfolgung) verständlich ist, kann eine Vereinbarung zu Fixpreisen über einen Zeitraum bis zu über zwei Jahre (zwei Jahre Bauzeit plus Zuschlagsfrist) nicht akzeptiert werden, zumal es nicht möglich ist, dafür angemessene und auch der Marktlage entsprechende Preise, zu kalkulieren bzw. die Preise ohne Übernahme nicht kalkulierbarer Risiken zu erstellen.

Ergebnis 21

Preiskalkulationsvorgaben mit Festpreisen von über einem Jahr sind in Hinkunft zu unterlassen.

LR: Künftig werden keine Festpreisvereinbarungen mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten abgeschlossen.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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 sollten jedoch ein fundamentales Interesse haben, dass bei der Angebotsöffnung eine korrekte Vorgangsweise eingehalten wird.

Ergebnis 22

Die Bestimmungen über die Öffnung der Angebote sind in Hinkunft genau einzuhalten.

LR: Die Anregung des Landesrechnungshofes betreffend die korrekte Vorgangsweise bei der Angebotsprüfung wird künftig berücksichtigt werden. Inzwischen erfolgte auf dem Gebiet des Vergabewesens im Rahmen der Aus- und Weiterbildung eine Schulung aller Mitarbeiter.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in Hinkunft die Bestimmungen der ÖNORM A 2050 genau einzuhalten sind und es sich nicht um eine „Anregung“ handelt.

16 Ausführungsmängel

Im Zuge einer Baubegehung durch den LRH wurden nachfolgend angeführte Mängel vorgefunden und beanstandet:

- unverblendete Holzblindstöcke
- mangelhafte Brandabschottung bei Rohrdurchführungen
- Wassereintritt über die Entlüftungskanäle im Dachbodenraum
- Nässeschäden im Eingangsbereich

Diese Mängel wurden noch während des Prüfzeitraumes im Rahmen der Gewährleistung behoben.

16.1 Dachboden

Im Dachboden wurde zwischen zwei Räumen eine brandhemmende Türe (T30) eingebaut, die sich nicht gänzlich öffnen lässt, weil sie an die Dachstuhlkonstruktion anstößt.

16.2 Estricharbeiten

Gemäß ÖNORM B 2232 Pkt. 2.3.6.1, „müssen Winkelrandstreifen von Estrichen mit ihrem Fuß unterhalb des Dämmstoffes verlegt werden. Sie müssen den Estrich über seine gesamte Dicke von den angrenzenden Bauteilen trennen und um 1 bis 2 cm über die Estrichoberkante hinausragen. Sie dürfen bei Unterlagsestrichen mit Oberbelägen vom Estrichhersteller nicht abgeschnitten werden; bei Nutzestrichen hingegen müssen sie von ihm abgeschnitten werden.“

In den Räumen des Dachbodens wurden nach der Herstellung der Nutzestriche die Randstreifen jedoch nicht abgeschnitten.

Ergebnis 23

Obwohl es sich „nur“ um einen optischen Mangel handelt, sollte diese verabsäumte Leistung von der ausführenden Firma eingefordert werden.

In Hinkunft sind die erbrachten Firmenleistungen mit der erforderlichen Sorgfalt abzunehmen.

LR: Die Behebung der festgestellten optischen Mängel im Dachbodenraum wird, obwohl die Gewährleistungsfrist bereits abgelaufen ist, bei den angeführten Firmen eingefordert.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

16.3 Fluchtwege / Fluchttüren

Die von innen leicht zu öffnenden Fluchttüren sind nicht nur im Erdgeschoß, sondern auch in den Obergeschoßen (auf Balkonen) eine enorme Gefahr für mobile demente Heimbewohner.

Ergebnis 24

Von der Abteilung Landeshochbau B sind für die Schließvorrichtungen der Fluchttüren Verbesserungsvorschläge zu erarbeiten, damit die dementen Heimbewohner nicht gefährdet sind.

LR: Zur Vermeidung der angeführten Gefährdung dementer Heimbewohner werden in enger Zusammenarbeit mit der Pflegeaufsicht der Abteilung Heime geeignete Vorschläge erarbeitet werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

17 Wandleuchten

Nach der Inbetriebnahme des Heimes wurde ein zu hoher Stromverbrauch gegenüber anderen vergleichbaren Anlagen festgestellt.

Der Nutzer hat deshalb eine Elektroinstallationsfirma beauftragt, die zum einem dessen Ursache ergründen und zum anderen Kosten sparende Vorschläge unterbreiten sollte.

Da diese Firma zu dem Schluss gelangte, dass die vom Architekten ausgewählten Wandleuchten mit ihren 200 W starken Quarzstrahlern vorwiegend für den hohen Stromverbrauch verantwortlich waren, wurden die Wandlampen sofort auf Energiesparlampen (26 W) umge-

rüstet bzw. damit ausgestattet. Zudem werden nun vorwiegend nur 2/3 der Gangleuchten in Betrieb genommen, zumal trotz der Energiesparlampen die Ausleuchtung der Gänge noch immer sehr stark ist und das restliche Ganglicht nur an Schlechtwettertagen zugeschaltet werden muss.

Eine Gegenüberstellung des Stromverbrauches in den Jahren 1997/1998 zeigt den Erfolg dieser Sparmaßnahme:

Jahresstromverbrauch (kWh)			
1997		1998	
Hauptzähler	346.140	Hauptzähler	326.460
Ambulatorium	1.227,4	Ambulatorium	2.707,4
Friseur	31,5	Friseur	34
Buffet	5.960,8	Buffet	6.348,5
Whg. 1	354,2	Whg. 1	527,1
Whg. 2	827,4	Whg. 2	888,8
Gesamtverbrauch	354.541,3	Gesamtverbrauch	336.965,8

Ergebnis 25

In Hinkunft ist darauf zu achten, dass auch bei Dekorleuchten Energiesparlampen als Leuchtmittel verwendet werden.

LR: Den Architekten wird großer Freiraum zur Lichtgestaltung in allgemein zugänglichen Bereichen eingeräumt. Sparschaltungen (z.B. 2/3-Schaltungen) werden generell vorgesehen. In Zukunft wird auch auf den Einsatz energiesparender Leuchtmittel in noch stärkerem Maße geachtet werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

18 Regiearbeiten

Der Architekt, der auch als örtliche Bauaufsicht für die Abrechnungsprüfung der Gewerke verantwortlich war, hat im Zuge der Zimmermann- und Reinigungsabrechnung trotz unbestätigter Arbeits-Regiebestätigungsblätter Regiestunden anerkannt.

Zudem wurde festgestellt, dass in den Bautagesberichten des Baumeisters oftmals Regiestunden für Leistungen aufgezeichnet wurden, obwohl es dafür Abrechnungspositionen gab. Diese von der örtlichen Bauaufsicht nicht beanspruchten Mängel wurden erst durch mehrmalige Interventionen seitens der Bauoberaufsicht, die Abteilung Landeshochbau B, beseitigt.

Ergebnis 26

In Hinkunft wird eine sorgfältigere Vorgangsweise bei der Anerkennung bzw. Bestätigung von Regiestunden erwartet.

LR: Die Überprüfung der ordnungsgemäßen Leistungserbringung der örtlichen Bauaufsicht wird durch die Mitarbeiter der Abteilung Landeshochbau auch künftig ein wesentlicher Bestandteil der Kontrolltätigkeit sein.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

St.Pölten, im März 2000

Der Landesrechnungshofdirektor

Dr. Walter Schoiber