



Landesrechnungshof
Niederösterreich

Hochbau beim Land NÖ 2012 bis 2014
Bericht 4 | 2016

Impressum:

Medieninhaber, Hersteller und Herausgeber:

Landesrechnungshof Niederösterreich
A-3100 St. Pölten, Wienerstraße 54

Redaktion:

Landesrechnungshof Niederösterreich

Bildnachweis:

Deckblatt: © LAD3-GV - ISTA Lab 3

© ST2 - Straßenmeisterei Pottenbrunn

© Anton Traunfellner Ges.m.b.H. - Stadion St. Pölten

© NOEVOG / Rolf Bock - Mariazellerbahn Laubenbachmühle

Rückseite: © ecoplus / Hinterramskogler - IZ Sick

© Architekturbüro Fehering - Landwirtschaftliche Fachschule Unterleithen

© NOEVOG / Lindmoser - BBM Terzerhaus

© Josef Herfter - Landeskrankenhaus Melk

© Johann Perger - Landespensionistenheim Herzogenburg

© LAD3-GV - Renerding - Galerie NÖ

© ST2 - Straßenmeisterei Lilienfeld, Stützpunkt Rohrbach

© Architekturbüro Pfaffenbichler - Universitätskrankenhaus St. Pölten

© ST2 - Straßenmeisterei Weitra - Salzlagerhalle

© NOEVOG / Heradesign fein - Waldviertelbahn-Bahnhof Gmünd

© Architekturbüro Maurer, Pressefoto Christandl - Landesfeuerwehrschule Tulln

© Architekturbüro Macho - Landesjugendheim Allentsteig

Druck:

Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung LAD3, Amtsdruckerei

Herausgegeben:

St. Pölten, im April 2016



Europäisches Qualitätszertifikat

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



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



Landesrechnungshof
Niederösterreich

Hochbau beim Land NÖ 2012 bis 2014

Bericht 4/2016

Hochbau beim Land NÖ 2012 bis 2014

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	I
1. Prüfungsgegenstand	1
2. Prüfungsmethode	1
3. Gebarungsumfang	2
4. Rechtliche Grundlagen	5
5. Zuständigkeiten	8
6. Aufgabenbereiche	9
7. Bauprojektorganisation	19
8. Hochbauwesen im Amt der NÖ Landesregierung	26
9. NÖ Landesberufsschulen	50
10. Landesnahe Gesellschaften	52
11. Abbildungsverzeichnis	57
12. Tabellenverzeichnis	57
13. Glossar (Begriffsbestimmungen)	59

Hochbau beim Land NÖ 2012 bis 2014

Zusammenfassung

Das Land NÖ investierte in den Jahren 2012 bis 2014 insgesamt rund 957 Millionen Euro in unterschiedliche Hochbauten, beispielsweise Bürogebäude, Landeskliniken, Landespflegeheime, Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen, Schulen, Sportstätten, Museen, Kulturbauten, Forschungszentren, Anlagen für Straßen und Bahnen oder Tierheime. Um den Wert und die Nutzfunktion dieser Gebäude zu sichern, waren die Bauwerke samt deren Ausstattung instand zu halten.

Die jährlichen Ausgaben betragen durchschnittlich rund 319 Millionen Euro und umfassten Neu-, Zu- und Umbauten sowie Instandsetzungen (ohne nach dem NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz und dem NÖ Schul- und Kindergartenfondsgesetz geförderte Bauten) bei Gesamtkosten der umfassten Vorhaben von rund 2,77 Milliarden Euro, die sich über einen mehrjährigen Zeitraum erstreckten. Diese Investitionen verbesserten die bauliche Infrastruktur und trugen zu Wirtschaftswachstum und Beschäftigung bei.

Beiträge zu Wachstum und Beschäftigung

Die Wirkungen auf Wachstum und Beschäftigung werden mit „Multiplikatoren“ gemessen, welche – verschiedenen Studien zufolge – beim öffentlichen Hochbau zwischen 1,7 und 2,9 liegen. Demnach lassen Investitionen im Hochbau von einer Milliarde Euro das Bruttoinlandsprodukt langfristig um fast drei Milliarden Euro wachsen. Der entsprechende Beschäftigungsmultiplikator zwischen 1,5 und 2,1 besagt, dass pro 1.000 Erwerbstätigen 500 bis 1.100 weitere Personen beschäftigt werden. Die fiskalischen Effekte, insbesondere in Form von Steuereinnahmen, fließen vor allem dem Bund zu, während das Land NÖ die Kosten trägt.

Organisation

13 Abteilungen des Amtes der NÖ Landesregierung führten Hochbauten durch, wobei die Abteilungen Finanzen F1, Gebäudeverwaltung LAD3 und Landeshochbau BD6 sowie externe Unternehmungen Dienstleistungen für andere Abteilungen erbrachten.

Die Abwicklung von Hochbauten bei den Landeskliniken erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen der NÖ Landeskliniken-Holding (und deren Entscheidungsgremien) sowie den Abteilungen Landeskrankenanstalten und Landesheime GS7 und Sanitäts- und Krankenanstaltenrecht GS4.

Außer dem Amt der NÖ Landesregierung waren noch der Gewerbliche Berufsschulrat und mit dem Land NÖ verbundene Gesellschaften wie die

ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH (ecoplus.) und die Niederösterreichische Verkehrsorganisationsges.m.b.H. (NÖVOG) mit der Errichtung bzw. Instandsetzung von Hochbauten befasst.

Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“

Diese Dienstanweisung galt seit April 2010 für alle Abteilungen des Amtes der NÖ Landesregierung. Der Anwendungsbereich erstreckte sich auf die Errichtung und die Förderung von Hochbauten ab Errichtungskosten von 1,5 Millionen Euro (ohne Umsatzsteuer). Das betraf 81 Hochbauten des Landes NÖ mit geschätzten Gesamtkosten von rund 2,57 Milliarden Euro. Davon entfielen 51 Prozent auf Neubauten, 49 Prozent auf Um- und Zubauten sowie Instandsetzungen. An rund 89 Prozent dieser Bauvorhaben wirkte die Abteilung Landeshochbau BD6 als Dienstleister mit.

Die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ war nicht auf die 408 kleineren Hochbauten des Landes NÖ mit Gesamtkosten von rund 95 Millionen Euro anzuwenden. Das betraf zu 52 Prozent Neubauten und zu 48 Prozent Um- und Zubauten sowie Instandsetzungen. Dennoch wirkte die Abteilung Landeshochbau BD6 an 16 Prozent dieser Hochbauten als Dienstleister mit. Auch für die 33 Hochbauten, die außerhalb der Landesverwaltung durchgeführt wurden, galt die Dienstanweisung nicht. Die Gesamtkosten dieser Hochbauten betragen 103 Millionen Euro, wovon 93 Millionen Euro auf 16 Hochbauten mit Errichtungskosten über 1,5 Millionen Euro und rund zehn Millionen Euro auf 17 kleinere Hochbauten entfielen.

Die Dienstanweisung enthielt das in der Landesverwaltung vorhandene spezifische Fachwissen und die langjährige Erfahrung mit der Abwicklung von Hochbauvorhaben. Daher war es zweckmäßig, deren Inhalte auch außerhalb der Landesverwaltung zu beachten bzw. bei der Abwicklung von Hochbauten eine einheitliche Vorgangsweise zu fördern.

Baukosten, Planungs- und Nebenleistungen

Mit 83 Prozent hatten die Baukosten den höchsten Anteil an den Errichtungskosten, wobei die Bandbreite zwischen 75 und 92 Prozent lag.

Im Mittel entfielen 12 Prozent der Errichtungskosten auf Planungsleistungen, Gutachten und Beratungen. Die Bandbreite betrug sieben bis 17 Prozent. Der durchschnittliche Anteil der Nebenleistungen, insbesondere für Bewilligungen, Abnahmen, Anschlussgebühren, Versicherungen, Schlechtwettermaßnahmen, Bodenproben und sonstige Untersuchungen an den Errichtungskosten betrug 1,7 Prozent, bei einer Bandbreite von 0,4 bis 5,7 Prozent.

Finanzierung

Die 81 Hochbauten des Landes NÖ mit Errichtungskosten über 1,5 Millionen Euro wurden zu 83 Prozent mit Leasing, zu acht Prozent direkt aus dem Landeshaushalt, zu vier Prozent durch die NÖ Landesimmobiliengesellschaften und der Rest über die Landesimmobiliengesellschaften oder durch Forderungseinlösung finanziert.

Bei den landesnahen Unternehmen wurden alle 16 großen Hochbauten über Eigen- und verschiedene Fremdmittel finanziert.

Die Finanzierung der 408 kleinen Hochbauten des Landes NÖ mit Errichtungskosten unter 1,5 Millionen Euro erfolgte zu 90 Prozent aus dem Landeshaushalt, zu sieben Prozent durch Leasing und zu drei Prozent in anderer Form.

Die 17 kleinen Hochbauten der landesnahen Unternehmen wurden zu 80 Prozent durch Eigen- und Fremdmittel sowie zu 20 Prozent durch Gesellschafterzuschüsse des Landes NÖ finanziert.

Die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ gliederte die Abwicklung von Hochbauten in zwei Schemen sowie in die fünf Phasen Entwicklung – Vorbereitung – Planung – Ausführung – Nachbetreuung, an deren Ende jeweils eine Entscheidung (Meilenstein) zu treffen war.

Gemäß Schema 1 war nach der Entwicklungsphase die Projektfreigabe und je nach Höhe der Gesamtkosten der Grundsatzbeschluss der NÖ Landesregierung oder des NÖ Landtags zu erwirken. Fast 95 Prozent der Hochbauten des Landes NÖ mit Errichtungskosten über 1,5 Millionen Euro wurden so abgewickelt. Schema 2 galt als Ausnahme für komplexe Hochbauten mit geringem Standardisierungsgrad und verschob den Grundsatzbeschluss in die Planungsphase. Es wurde nur bei einem Hochbauvorhaben angewendet.

Projektaufträge

Schriftliche Projektaufträge lagen bei 83 Prozent der Hochbauten des Landes NÖ mit Errichtungskosten über 1,5 Millionen Euro und bei rund der Hälfte der kleineren Bauvorhaben vor (bezogen auf die Anzahl der Bauvorhaben). In der Abteilung Landeshochbau BD6 erging für kleinere Bauvorhaben ein „schriftlicher Arbeitsauftrag“.

Außerhalb der Landesverwaltung wurden bei Errichtungskosten über 1,5 Millionen Euro in 81 Prozent der Fälle schriftliche Projektaufträge erteilt.

Projektleitung

Die Projektleitung von größeren Hochbauten des Landes NÖ wurde zu 95 Prozent von internen Projektteams wahrgenommen, die sich aus Vertretern der kreditverwaltenden Dienststelle, des Nutzers und der Abteilung Landeshochbau BD6 zusammensetzten. Lediglich bei fünf Projekten war die Projektleitung an private Unternehmen vergeben.

Die kleineren Hochbauten wurden von einer Person geleitet, meist aus der Abteilung Landeshochbau BD6.

Die Projektsteuerung bereitete die Entscheidungen für die Projektleitung auf oder traf diese im Rahmen ihres Auftrags selbst. Für Hochbauten des Landes NÖ mit Errichtungskosten über 1,5 Millionen Euro bestand bei rund der Hälfte der Vorhaben eine externe Projektsteuerung.

Darauf wurde bei weniger komplexen Hochbauten vermehrt verzichtet und diese Aufgabe von der Projektleitung selbst wahrgenommen.

Begleitende Kontrolle, Projektcontrolling

Das Projektcontrolling nahm im Projektteam grundsätzlich die Abteilung Landeshochbau BD6 wahr. Bei sehr komplexen Projekten wurde zusätzlich eine „Begleitende Kontrolle“ durch einen externen Auftragnehmer eingesetzt. Eine solche externe Begleitende Kontrolle wiesen 20 Prozent der Hochbauten des Landes NÖ mit Errichtungskosten über 1,5 Millionen Euro auf, in erster Linie bei der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 und außerhalb der Landesverwaltung bei ecoplus.

Die NÖ Landesregierung informierte in ihrer Stellungnahme vom 8. März 2016 zu den Empfehlungen des Landesrechnungshofs über die dazu bereits getroffenen oder geplanten Maßnahmen.

1. Prüfungsgegenstand

Das Land NÖ errichtet, erhält, betreibt und fördert in und außerhalb des Amtes der NÖ Landesregierung sehr unterschiedliche Hochbauten, beispielsweise Verwaltungsgebäude, Museen und andere Kulturbauten, Landeskliniken, Landespflegeheime, landwirtschaftliche Berufs- und Fachschulen, gewerbliche Berufsschulen, Sonderschulen, Kinder- und Jugendbetreuungscentren, Sportstätten, Fachhochschulen, universitäre Einrichtungen, Tierheime, Industrie-, Technologie- und Forschungszentren, hochbauliche Anlagen für Straßen, Bahnen und Bergbahnen.

Der Landesrechnungshof führte daher die vorliegende Querschnittsprüfung durch, um den Umfang der vielfältigen Hochbauinvestitionen des Landes NÖ und der Organisation des Hochbauwesens in den Jahren 2012 bis 2014 strukturiert darzustellen. Ziel war, den NÖ Landtag über die vielfältigen Hochbauinvestitionen und deren Abwicklung beim Land NÖ sowie – vor dem Hintergrund des Finanzausgleichs – über deren (gesamtstaatlichen) Wirkungen auf Wachstum und Beschäftigung zu informieren. Einzelne Vorhaben wurden dabei nicht vertieft überprüft.

Die Querschnittsprüfung umfasste alle Hochbauten des Landes NÖ und der mit dem Land NÖ verbundenen Gesellschaften sowie geförderte Hochbauten, jedoch ohne die nach dem NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz 1977 aus Mitteln des „Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich“ und die nach dem „NÖ Schul- und Kindergartenfondsgesetz“ geförderten Hochbauten.

Der Bericht ist grundsätzlich in einer geschlechtergerechten Sprache verfasst. Einzelne Bezeichnungen, die – um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Lesbarkeit zu vereinfachen – nur in einer Geschlechtsform verwendet werden, umfassen Frauen und Männer gleichermaßen.

2. Prüfungsmethode

Der Landesrechnungshof führte bei folgenden Stellen des Amtes der NÖ Landesregierung sowie bei folgenden mit dem Land NÖ verbundenen Gesellschaften, welche Hochbauten abwickeln, Erhebungen durch:

- Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3
- Abteilung Finanzen F1
- Abteilung Feuerwehr und Zivilschutz IVW4
- Abteilung Kunst und Kultur K1, Abteilung Wissenschaft und Forschung K3, Abteilung Schulen K4

- Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2
- Abteilung Sport WST5
- Abteilung Wasserbau WA3
- Abteilung Naturschutz RU5
- Abteilung Sanitäts- und Krankenanstaltenrecht GS4, Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime GS7
- Abteilung Landeshochbau BD6
- Abteilung Straßenbetrieb ST2
- Gewerblicher Berufsschulrat (GBSR)
- NÖ Landeskliniken-Holding (LKNOE)
- Landesimmobiliengesellschaften (LIG1 und LIG2)
- ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH mit ihren Tochtergesellschaften TFZ Technologie- und Forschungszentrum Wiener Neustadt GmbH, TFZ Technologiezentrum Tulln GmbH, ecoplus Immobilien GmbH, TFZ Technologie- und Forschungszentrum Wieselburg-Land GmbH, Biotechnologiezentrum Krems GmbH, Höhentrainingszentrum Hochkar GmbH, Reidl Hotel und Gastronomie Errichtungs-Gesellschaft m.b.H
- Niederösterreichische Verkehrsorganisationsges. m.b.H. (NÖVOG)

Um die einheitliche Erfassung der Hochbauten sicherzustellen, erstellte der Landesrechnungshof eine Erhebungstabelle (Excel-Datei) und einen Fragebogen. Dabei unterschied er zwischen Hochbauten mit Errichtungskosten unter 1,5 Millionen Euro und solchen mit Errichtungskosten größer gleich bzw. über 1,5 Millionen Euro. Diese Unterscheidung grenzt auch den Geltungsbereich der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ ab.

Die gesetzlichen Bestimmungen ließen bei vielen Hochbauten einen Vorsteuerabzug zu. Im Bericht wurden die tatsächlichen Ausgaben angegeben.

3. Gebarungsumfang

Das Land NÖ investierte in den Jahren 2012 bis 2014 insgesamt rund 956,78 Millionen Euro in unterschiedliche Hochbauten. Die durchschnittlichen jährlichen Ausgaben betragen rund 318,93 Millionen Euro und umfassen Neu-, Um- und Zubauten sowie Instandsetzungen (ohne nach dem NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz und dem NÖ Schul- und Kindergartenfondsgesetz geförderte Bauten). Die Anzahl der Hochbauten, deren Gesamtkosten und Finanzierung sowie die Projektarten stellten sich wie folgt dar:

Tabelle 1: Gebarungsumfang zu den Hochbauten	
Anzahl der Hochbauten 2012 bis 2014	522
davon Hochbauten des Landes NÖ	489
davon Hochbauten landesnaher Unternehmen	33
Gesamtkosten der Hochbauten in Euro	2.769,54 Millionen
davon Land NÖ in Euro	2.666,92 Millionen
davon landesnahe Unternehmen in Euro	102,62 Millionen
Finanzierung der Hochbauten des Landes NÖ	
Landeshaushalt in Euro / in Prozent der Gesamtkosten	287,71 Millionen / 11 %
Sonderfinanzierung	2.379,21 Millionen / 89 %
Finanzierung der Hochbauten landesnaher Unternehmen	
Eigen und verschiedene Fremdmittel	100,72 Millionen / 98 %
Gesellschafterzuschüsse	1,90 Millionen / 2 %
Projektarten Land NÖ und landesnahe Unternehmungen	
Anzahl der Neubauten / Anteil an den Gesamtkosten in Prozent	103 / 50 %
Anzahl der Um- und Zubauten / Anteil an den Gesamtkosten in Prozent	122 / 46 %
Anzahl der Instandsetzungen / Anteil an den Gesamtkosten in Prozent	297 / 4 %

Die Gesamtkosten aller umfassten Hochbauten, die entweder vor dem Prüfungszeitraum 2012 bis 2014 begonnen wurden bzw. im Prüfungszeitraum und darüber hinaus abgeschlossen wurden, betragen rund 2.769,54 Millionen Euro, wovon 2.666,92 Millionen Euro das Land NÖ und 102,62 Millionen Euro die landesnahen Unternehmen betrafen.

Die Hochbauten des Landes NÖ wurden zu rund elf Prozent aus dem Landeshaushalt finanziert bzw. zu 89 Prozent sonderfinanziert.

Die Mittel für die größeren Hochbauten über 1,5 Millionen Euro brachte die Abteilung Finanzen F1 überwiegend über Sonderfinanzierungen wie Leasing, Forderungseinlösung oder über eine der Landesimmobiliengesellschaften auf.

Die landesnahen Unternehmen wie Niederösterreichische Verkehrsorganisationsges.m.b.H. (NÖVOG) oder ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH finanzierten ihre Hochbauten nur zu einem Prozent aus Eigenmitteln bzw. zu 99 Prozent aus Fremdmitteln

Finanzierung der großen Hochbauten

Die 81 Hochbauten des Landes NÖ mit Errichtungskosten über 1,5 Millionen Euro wurden zu 83 Prozent mit Leasing, zu acht Prozent direkt aus dem Landeshaushalt, zu vier Prozent durch die NÖ Landesimmobiliengesellschaften und der Rest über die Landesimmobiliengesellschaften oder durch Forderungseinlösung finanziert.

Bei den landesnahen Unternehmen wurden alle 16 großen Hochbauten über Eigen- und verschiedene Fremdmittel finanziert.

Finanzierung der kleinen Hochbauten

Die Finanzierung der 408 kleinen Hochbauten des Landes NÖ mit Errichtungskosten unter 1,5 Millionen Euro erfolgte zu 90 Prozent aus dem Landeshaushalt, zu sieben Prozent durch Leasing und zu drei Prozent in anderer Form.

Die 17 kleinen Hochbauten der landesnahen Unternehmen wurden zu 80 Prozent durch Eigen- und Fremdmittel sowie zu 20 Prozent durch Gesellschafterzuschüsse des Landes NÖ finanziert.

Beiträge zu Wachstum und Beschäftigung

Die Investitionen in den Hochbau verbesserten die bauliche Infrastruktur und trugen zu Wirtschaftswachstum und Beschäftigung bei.

Die Wirkungen auf Wachstum und Beschäftigung werden mit so genannten „Multiplikatoren“ gemessen, welche – verschiedenen Studien und Betrachtungszeiträumen zufolge – beim öffentlichen Hochbau eine Bandbreite zwischen 1,7 (kurzfristig) und 2,9 (langfristig) aufweisen. Demnach lassen Investitionen im Hochbau von einer Milliarde Euro das Bruttoinlandsprodukt langfristig um fast drei Milliarden Euro wachsen. Der entsprechende Beschäftigungsmultiplikator liegt zwischen 1,5 und 2,1. Er besagt, dass pro 1.000 Erwerbstätigen 500 bis 1.100 weitere Personen beschäftigt werden. Die fiskalischen Effekte, insbesondere in Form von Steuereinnahmen, fließen dabei vor allem dem Bund zu, während das Land NÖ die Kosten trägt.

(Die Studien der Joanneum Research Forschungsgesellschaft mbH Graz „Österreichische Beschäftigungs- und Wertschöpfungsmultiplikatoren“ und „Beschäftigungsmultiplikatoren und die Besetzung von Arbeitsplätzen in Österreich – Endbe-

richt“ geben die Multiplikatoren für Investitionen in Wohnbau und sonstige Bauten mit 1,7 (kurzfristig) und mit 2,9 (langfristig) an.

Das Gutachten des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung „Multiplikator- und Beschäftigungseffekte von Bauinvestitionen. Endbericht - Juni 2011“, gibt die Multiplikatoren für den öffentlichen Hochbau mit 1,80 und unter Berücksichtigung von indirekten bzw. induzierten Wirkungen auf Nachfrage und Einkommen mit 2,39 und für die dazugehörigen Beschäftigungseffekte mit 1,48 und 1,96 an.

Das OeNB-Jubiläumsfondsprojekt „Kosten und Konsequenzen der Verhinderung und Verzögerung von Infrastrukturprojekten in Österreich 1976 – 2006“ der WIWIPOL Arbeitsgemeinschaft für wissenschaftliche Wirtschaftspolitik, besagte, dass 100 Millionen Euro Investitionen im Hochbau pro Jahr 1.800 Beschäftigte bewirkten.

Die Studie des Wirtschaftsforschungsinstituts „Auswirkungen der Bauinvestitionen des BIG Hochbaus auf Wachstum und Beschäftigung“ weist unter anderem den Bund als Hauptnutznießer von projektbezogenen Steuereinnahmen aus.

Kurzmann, R./Aumayr, Ch.: Österreichische Beschäftigungs- und Wertschöpfungsmultiplikatoren (2007), Joanneum Research Forschungsgesellschaft mbH Graz – Wien, Institut für Technologie- und Regionalpolitik

Diese Studien sind im Internet aufrufbar.

Die an der Donau-Universität Krems erstellte Studie von Falb, Gerfried/Ledl Rupert „Beschäftigungseffekte öffentlicher Bauvorhaben in Niederösterreich“ – April 2010 ergab eine Bandbreite zwischen 5,7 und 8,2 unselbständig Beschäftigten je Million Euro Bauproduktion für Neubautätigkeit. Im Bereich von Umbauarbeiten ergab sich ein statistischer Ansatz von rund 8,3 unselbständig Beschäftigten je Million Euro Bauproduktion. Für die indirekten Beschäftigungseffekte gab die Statistik Multiplikatoren zwischen 1,5 (Niederösterreich) und 2,1 (Österreich) an. Daraus resultierte für jeden Arbeitsplatz in der Baubranche zusätzlich ein halber bzw. ganzer Arbeitsplatz.)

4. Rechtliche Grundlagen

Für die Abwicklung von Hochbauten des Landes NÖ galten eine Reihe von Landesgesetzen und Verordnungen sowie Dienstanweisungen.

4.1 Landesgesetze und Verordnungen

Wesentliche rechtliche Grundlagen für Hochbauten im Prüfungszeitraum waren:

- NÖ Bauordnung 1996 und NÖ Bautechnikverordnung 1997 sowie die NÖ Bauordnung 2014

- NÖ Gebäudeenergieeffizienzverordnung 2008, welche mit 1. Februar 2015 mit dem In-Kraft-Treten der NÖ Bauordnung 2014 aufgehoben wurde.
- NÖ Kulturförderungsgesetz 1996, wonach grundsätzlich ein Prozent der voraussichtlichen Gesamtkosten von Bauvorhaben des Landes NÖ für die Förderung von Kunst im öffentlichen Raum bereitzustellen war.
- NÖ Aufzugsordnung 1995, LGBl 8220 und NÖ Aufzugs-Durchführungsverordnung 1995, (NÖ AUDV 1995), LGBl 8220/1
- NÖ Bediensteten-Schutzgesetz 1998 (NÖ BSG 1998), LGBl 2015
- Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung

4.2 Dienstanweisungen, Vorschriften, Normen

Maßgebliche Dienstanweisungen, Vorschriften und Normen waren

- Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung, welche die Organisation des Amtes in Gruppen und Abteilungen sowie deren Aufgaben festlegt
- Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ vom 14. April 2010 bzw. 29. Oktober 2013 samt „Richtlinie: Projektmanagement für Hochbauvorhaben im Land NÖ“ und praktischen Musterbeilagen

Mit der Dienstanweisung und der Richtlinie erhielten alle davon umfassten Dienststellen des Landes NÖ eine zweckmäßige Grundlage für die einheitliche und effiziente Abwicklung von Hochbauten (demnach Neu-, Um- und Zubauten sowie Instandsetzungen von Gebäuden) sowie für die Förderung von Hochbauten Dritter. Die Dienstanweisung galt für Hochbauten des Landes NÖ mit mehr als 1,5 Millionen Errichtungskosten sowie für geförderte Hochbauten, die das Land NÖ in nicht rückzahlbarer Form mit mindestens 1,5 Millionen Euro bzw. 50 Prozent der Errichtungskosten förderte. Die Aufgaben und Zuständigkeiten der kreditverwaltenden Abteilungen blieben unberührt.

Für die landesnahen Gesellschaften bestanden keine vergleichbaren Vorgaben. Einzelne Bestimmungen der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“, die für die Abwicklung von Hochbauten relevant sind, werden im Punkt 7. Bauprojektorganisation dargestellt.

- Dienstanweisung „Öffentlichkeitsarbeit auf Baustellen“, welche die Verwendung des Niederösterreich-Logo für Projekte vorsieht, die mit Landesmitteln finanziert werden.
- Vorschrift „Finanzierungen“, welche zwischen einer Budget- bzw. Direktfinanzierung und verschiedenen Sonderfinanzierungen unterschiedet.

- Vorschriften „Ausschreibungsunterlagen, Kostenvergütung“ sowie „Auftragsvergabe, Anwendung der ÖNORM A2050“ bis 20. August 2014.
- Vorschrift „Vergabe öffentlicher Aufträge“, welche mit 28. August 2014 die Vorschriften „Auftragsvergabe, Zuverlässigkeitsprüfung“ und „Auftragsvergabe, Bekanntmachung, Internet“ ablöste.
- Vorschrift „Straßenbauabteilungen, Agenden, Aufgaben“
- Vorschrift „Hochbauliche Betriebsanlagen des NÖ Straßendienstes“
- Vorschrift „Energietechnische Maßnahmen für Landesobjekte“ (aufgehoben mit 16. Dezember 2014) sowie
- „Pflichtenheft Energieeffizienz für NÖ Landesgebäude“ mit seinem Anhang „Wärmeversorgung für NÖ Landesgebäude“ und die Vorschrift „Energiebuchhaltung für NÖ Landesgebäude“

Die Vorschriften „Pflichtenheft Energieeffizienz für NÖ Landesgebäude“ und „Energiebuchhaltung für NÖ Landesgebäude“ treffen Regelungen derselben Materie. Daher wäre es zur Verwaltungsvereinfachung zweckmäßig, die beiden Vorschriften zusammenzufassen.

Ergebnis 1

Die Vorschriften „Pflichtenheft Energieeffizienz für NÖ Landesgebäude“ und „Energiebuchhaltung für NÖ Landesgebäude“ sollten zu einer Vorschrift zusammengefasst werden.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Das Pflichtenheft „Energieeffizienz und Nachhaltigkeit“ sieht die energetischen und technischen Standards bei Neu-, Zu- und Umbauten, aber auch Sanierungen von Hochbauten des Landes vor. In der Vorschrift „Energiebuchhaltung für Landesgebäude“ sind die Details zur Führung der Energiebuchhaltung in Landesgebäuden im laufenden Betrieb geregelt. Nachdem die Inhalte und Schwerpunkte der Dokumente hinsichtlich Errichtung und Betrieb unterschiedlich sind, bringt eine Zusammenfassung beider Dokumente keine Vorteile. Jedoch ist in der kürzlich überarbeitenden Vorschrift „Energiebuchhaltung für Landesgebäude“ im Punkt „Anforderungen bei energierelevanten Änderungen“ die verpflichtende Anwendung des Pflichtenheftes „Energieeffizienz und Nachhaltigkeit“ definiert worden.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- Vorschrift „Verwendung von Naturstein“

Diese Vorschrift aus dem Jahr 2001 legt die Verwendung von Naturstein im Hochbau, Straßenbau und Wasserbau nahe. Nach Angabe der verschiedenen bauführenden Abteilungen hatte die Vorschrift wenig bis keine praktische Auswirkung und konnte ohne Nachteil für die Landesverwaltung aufgehoben werden.

Dieser Empfehlung wurde im Zuge der Prüfung bereits entsprochen.

5. Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten bzw. die Entscheidungsbefugnisse waren wie folgt geregelt:

5.1 NÖ Landtag

Der NÖ Landtag beschloss am 5. Dezember 1990, dass für Hochbauvorhaben des Landes NÖ mit Errichtungskosten von mehr als 3,6 Millionen Euro nach der Projektentwicklung die grundsätzliche Genehmigung des NÖ Landtags einzuholen und nach Vorliegen der Endabrechnung ein Schlussbericht vorzulegen ist. Dem NÖ Landtag als Träger der Budgethoheit sind dabei folgende Unterlagen vorzulegen:

- Technische Beschreibung der Projektziele (Qualitäten, Quantitäten, Kosten, Termine) gemäß ÖNORM B 1801-1/2009, Gesamtkostenübersicht und Finanzierungsrechnung (Finanzierungskosten)

Der Schlussbericht ist mit folgenden Informationen vorzulegen:

- Genehmigte Gesamtkosten, Endabrechnungsbeträge, Laufzeit der Finanzierung sowie den Landeshaushalt belastende Jahresraten

5.2 NÖ Landesregierung

Auf Grund der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung oblagen die Angelegenheiten des Hochbaus Landeshauptmann Dr. Erwin Pröll sowie dem jeweils fachlich zuständigen Mitglied der NÖ Landesregierung.

Gemäß § 4 Abs 1 Z 17b der Geschäftsordnung der Landesregierung war die Vergabe von Lieferungen und Leistungen über 170.000 Euro ohne Umsatzsteuer der kollegialen Beratung und Beschlussfassung durch die Landesregierung vorbehalten, die somit auch die entsprechenden Zuschlagsentscheidungen zu treffen hatte.

6. Aufgabenbereiche

6.1 Amt der NÖ Landesregierung

Insgesamt waren 13 Abteilungen mit Hochbauten befasst. Sie beanspruchten dafür Leistungen der Abteilungen Landeshochbau BD6, Gebäudeverwaltung LAD3 und Finanzen F1 sowie der Landesimmobiliengesellschaften.

Abteilung Landeshochbau BD6

Der Abteilung Landeshochbau BD6 oblagen gemäß der Dienstanweisung „Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung“ die Angelegenheiten des Hochbaus des Landes.

Im Rahmen ihrer Aufgaben wie Projektentwicklung, Projektmanagement, Projektleitung und Projektcontrolling erbrachte sie für Neu-, Um- und Zubauten sowie Instandsetzungen von Gebäuden im Einzelnen folgende Leistungen:

- Projektentwicklung (Ausnahme NÖ Landeskliniken)
- Durchführung von Vergabeverfahren
- Durchführung von (Architektur-)Wettbewerben
- Planungsleistungen
- Örtliche Bauaufsicht
- Projektleitung
- Projektsteuerung
- baufachliche Beratung für kreditverwaltende Dienststellen

Auf diese Art wirkte sie bei der Abwicklung von Hochbauten mit bzw. übernahm sie einzelne Leistungen insbesondere für folgende Stellen:

- Abteilung Feuerwehr und Zivilschutz IVW4
- Abteilung Wissenschaft und Forschung K3
- Abteilung Schulen K4
- Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2
- Abteilung Sport WST5
- Abteilung Naturschutz RU5
- Abteilung Gesamtverkehrsangelegenheiten RU7
- Abteilung Sanitäts- und Krankenanstaltenrecht GS4
- Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime GS7
- Gewerblicher Berufsschulrat



© Architekturbüro Macho
Landesjugendheim Allentsteig

- Niederösterreichische Verkehrsorganisationsges.m.b.H.
- NÖ Landeskliniken-Holding

Weiters erstellte sie im Zuge der Förderung von Pflichtschul- und Kindergartenbauten der Gemeinden Sachverständigengutachten und Projektbegutachtungen. Bei Bedarf wurde die Abteilung Landeshochbau BD6 auch für andere Dienststellen des Landes NÖ und für mit dem Land NÖ verbundene Gesellschaften tätig.

Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3

Der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 oblagen die „Angelegenheiten der Landesgebäudeverwaltung, soweit diese keiner anderen Abteilung zugewiesen sind“. Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 war demnach kreditverwaltende Dienststelle für die Errichtung und Instandsetzung von Gebäuden der Bezirkshauptmannschaften und des Regierungsviertels St. Pölten. Außerdem wickelte die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 für die Abteilung Kunst und Kultur K1 die Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen für diverse Kulturbauten ab. Auch für diesen Aufgabenbereich hatte die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 die Funktion der kreditverwaltenden Dienststelle.

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 wickelte zudem Bauvorhaben für Dritte, zum Beispiel den Bund, ab, zumeist ohne die Abteilung Landeshochbau BD6 beizuziehen. Die für die Entwicklung, Vorbereitung, Planung und Ausführung solcher Bauprojekte erforderlichen Ressourcen und Fachkenntnisse kaufte die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 überwiegend zu.

Wie bereits in seinen Berichten zum NÖ-Haus Krems 6/2011 und 7/2014 wies der Landesrechnungshof darauf hin, dass zwei Abteilungen des Amtes der NÖ Landesregierung Hochbauten abwickelten. Die Abteilungen waren gefordert, im Sinn der Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung und der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ zusammenzuwirken, um unwirtschaftliche Doppelgleisigkeiten auszuschließen.

Abteilung Straßenbetrieb ST2, Straßenbauabteilungen

Der Abteilung Straßenbetrieb ST2 oblagen gemäß Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung unter anderem die Angelegenheiten der (Straßen-)Hochbauten und des Facilitymanagements.

Gemäß der Vorschrift „Straßenbauabteilungen, Agenden, Aufgaben“ war den acht NÖ Straßenbauabteilungen innerhalb ihrer regionalen Zuständigkeit unter anderem die „operative Abwicklung (Planung und Bau) von Neu-, Um-



© LAD3-GV
KLPÜ Krems

und Zubauten sowie Instandsetzungen von Hochbauten des Straßendienstes, deren geschätzte Baukosten unter € 300.000,- sind“, zugeteilt.

Die Vorschrift „Hochbauliche Betriebsanlagen des NÖ Straßendienstes“ legte die Verantwortung für den Straßenhochbau zwischen den zentralen Abteilungen Straßenbetrieb ST2 und Landesstraßenbau und -verwaltung ST4 sowie den acht dezentralen NÖ Straßenbauabteilungen detaillierter fest, wobei unter dem Begriff „Operative Kompetenz“ die praktische Abwicklung zu verstehen war:

Abteilung Straßenbetrieb ST2:

- Fachkompetenz (zentrale Gebäudeinspektion)
- Operative Kompetenz für Um-, Zu- und Neubauten sowie Instandsetzungen ab 300.000 Euro Errichtungskosten (inklusive Umsatzsteuer)
- Operative Kompetenz für haustechnische Anlagen (Elektro, Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär) ab 50.000 Euro (inklusive Umsatzsteuer)

NÖ Straßenbauabteilungen:

- Operative Kompetenz bei allen Maßnahmen unterhalb der oben angeführten Wertgrenzen

Die Abteilung Landesstraßenbau und -verwaltung ST4 war für das Kollaudierungs- und Finanz-Controlling zuständig und überprüfte die Hochbau-Jahresmeldungen und die Hochbau-Bauabrechnungen der NÖ Straßenbauabteilungen.

Bezüglich der Führung der Wartungsbücher und der verschiedenen periodischen Überprüfungen haben die betroffenen Betriebs- bzw. Dienststellen (Straßenbauabteilungen, Straßenmeistereien, Brückenmeistereien, Betriebswerkstätten) örtlich Aufgaben wahrzunehmen.

Hochbauliche Betriebsanlagen sind alle für den zweckmäßigen Betrieb des NÖ Straßendienstes erforderlichen Anlagen wie zum Beispiel:

- Verwaltungsgebäude für sechs Straßenbauabteilungen¹, acht Betriebswerkstätten, sieben Brückenmeistereien, 56 Straßenmeistereien
- Werkstätten für Services und Reparaturen von Fahrzeugen und Geräten
- Garagen für Dienstkraftwagen (PKW, LKW, Unimog, Transporter) und Sonderfahrzeuge (Baggerlader, Kanalspülwägen, Anhänger, Gräder, Walzen uä)



© ST2

Straßenmeisterei Lilienfeld
Stützpunkt Rohrbach

¹ Die Gebäude der Straßenbauabteilung 5 – St. Pölten und 7 – Krems werden von der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 betreut.

- Lagerhallen für Streusplitt, Streusalz, Kleingeräte, Verkehrszeichen, Straßenmarkierungsfarbe, Kaltasphalt uä

Die hochbaulichen Anlagen der NÖ Straßenverwaltung verteilen sich auf 163 Standorte und umfassten in Summe eine verbaute Fläche von rund 266.000 m² und einen umbauten Raum von rund 1,8 Millionen m³.

Die Vorschrift „Hochbauliche Betriebsanlagen des NÖ Straßendienstes“ zielte auf eine „einheitliche Vorgangsweise bei Maßnahmen (Baulosen) des betrieblichen Hochbaus und der gebäudetechnischen Anlagen des NÖ Straßendienstes“ ab und regelte insbesondere folgende Themenbereiche:

- Kreditsicherung, Baulosgenehmigung, Baudurchführung
- Einhaltung des Pflichtenheftes „Energieeffizienz für NÖ Landesgebäude“
- Anwendung des Leitfadens zur „Beurteilung der Notwendigkeit von hochbaulichen Maßnahmen“
- Führung der „Liegenschafts- und Hochbaudatenbank“
- Fertigstellungsmeldung und Vorlage der Bauabrechnung
- Kollaudierung durch die Abteilung Landesstraßenbau und -verwaltung ST4, die Abteilung Straßenbetrieb ST2 oder einen externen Kollaudator
- Kontrolle und Steuerung der Hochbauten durch die NÖ Straßenbauabteilungen („zentrale Gebäudeinspektion“) mit dem Ziel eines möglichst einheitlichen und bedarfsgerechten Erhaltungs- und Ausstattungszustandes der hochbaulichen Anlagen der NÖ Straßenverwaltung.
- Führung der Wartungsbücher
- Wartung bzw. periodische Überprüfung von Feuerlöschern, Schutzräumen, Heizungsanlagen, Salzsilos, Betankungsanlagen, Elektrotechnik- und Blitzschutzanlagen

Zu den hochbaulichen Aufgaben zählten auch alle Arten von Instandsetzungen, allfällige Abbrüche, periodische Überwachungen und Beobachtungen sowie Schulungen.

Abteilung Finanzen F1

Bezüglich der Finanzierung der Hochbauten war die Vorschrift „Finanzierungen“ einzuhalten. Die aktuell gültige Fassung dieser Vorschrift trat mit 1. Jänner 2012 in Kraft. Grundsätzlich wurde darin zwischen einer Budgetfinanzierung, auch Direktfinanzierung genannt und den verschiedenen Arten von Sonderfinanzierungen unterschieden.

Bei den Bauvorhaben unter 1,5 Millionen Euro Errichtungskosten, wobei es sich größtenteils um Instandsetzungen, Um- und Zubauten handelt, erfolgte die Finanzierung zu rund 80 Prozent aus dem Landeshaushalt.

Die Bauvorhaben über 1,5 Millionen Euro wurden größtenteils über folgende Sonderfinanzierungen abgewickelt:

- **Forderungseinlösung** in Form der Übernahme einer Schuld des Landes NÖ durch einen Dritten (= Bank) mit anschließender kreditähnlicher Abstattung, in der Regel über zehn Jahre.
- **Leasingfinanzierung** mit Laufzeiten von zehn Jahren für Mobilien, bis zu 25 Jahren bei Immobilien. In diesem Fall trat das Leasingunternehmen als Bauherr auf.
- **Landesimmobiliengesellschaften:** Die Konditionen für die Mieten werden von der Abteilung Finanzen F1 verhandelt. Auch hier traten die NÖ Immobiliengesellschaften als Bauherr auf, die Bauvorhaben waren allerdings durch die kreditverwaltenden Dienststellen abzuwickeln, die in der Folge auch die Mieten zu begleichen hatten. Dieses Finanzierungsmodell wurde nur noch ausnahmsweise angewendet, weil mit dem österreichischen Stabilitätspakt 2011 in Umsetzung der entsprechenden EU-Verordnungen die Finanzierungssalden der NÖ Immobiliengesellschaften, dem Land NÖ zuzuordnen waren.

Die Abteilung Finanzen F1 teilte am 1. Februar 2016 mit: „Dieses Finanzierungsmodell wurde nur noch ausnahmsweise angewendet, weil die Finanzierungssalden der Landesimmobiliengesellschaften ab dem Jahr 2007 auf Betreiben des Statistischen Amtes der Europäischen Union (EUROSTAT) den Ländern zuzuordnen waren.“

Sonderfinanzierungen waren von der kreditverwaltenden Dienststelle bei der Abteilung Finanzen F1 zu beantragen.

Der Abteilung Finanzen F1 oblag die Verwaltung des Teilabschnitts 05980 „Projektvorbereitung“ im Landesvoranschlag, aus dem die Projektentwicklungen finanziert wurden. Die kreditverwaltenden Dienststellen hatten die dafür erforderlichen Mittel anhand eines Finanzierungsplans bei der Abteilung Finanzen F1 zu beantragen und im Fall der Umsetzung eines Hochbaus (Grundsatzbeschluss) zu ersetzen.

Da im Rahmen der Projektentwicklung noch keine gravierenden Veranlassungen zur Umsetzung erfolgten, konnte ein Vorhaben in diesem Stadium noch mit einem geringeren verlorenen Aufwand abgebrochen bzw. abgelehnt werden als in einer späteren Phase.

Außerdem besorgte die Abteilung Finanzen F1 für die Abteilungen Gebäudeverwaltung LAD3, Kunst und Kultur K1, Wissenschaft und Forschung K3, Schulen K4, Landwirtschaftliche Bildung LF2, Naturschutz RU5, Sanitäts- und Krankenanstaltenrecht GS4, Landeskrankenanstalten und Landesheime GS7, Abteilung Straßenbetrieb ST2, den Gewerblichen Berufsschulrat sowie für die

NÖ Landeskliniken-Holding unter anderem die Finanzierung von Hochbauten. Dafür erstellte sie Leistungsverzeichnisse, führte Finanzierungsausreibungen durch, leitete die Angebotsprüfungen und die Verhandlungen über die Finanzierungsbedingungen und erstattete letztlich auch die Vergabevorschläge. Die Abteilung Finanzen F1 war auch in den Baubeiräten vertreten.

6.2 Landes-Immobilien Gesellschaften

Die NÖ Landesimmobilien Gesellschaft m.b.H. (LIG1) und die Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H. (LIG2) waren grundbücherliche Eigentümer unter anderem der Liegenschaften der Bezirkshauptmannschaften, des IST-Austria in Gugging, der NÖ Landespflegeheime, der NÖ Landesjugendheime, der landwirtschaftlichen Fachschulen und der gewerblichen Berufsschulen. Der Unternehmensgegenstand der beiden Gesellschaften lautete gleich:



© LAD3-GV
ISTA Science Lab

- Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, die Errichtung von Gebäuden aller Art auf diesen Grundstücken, die Verwertung und kommerzielle Nutzung dieser Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Gebäude, insbesondere durch gewerbliche Vermietung und Verpachtung, sowie die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten
- Planung, Entwicklung und Umsetzung von Immobilienprojekten
- Entwicklung von auf die wirtschaftliche Optimierung gerichteten Betriebskonzepten für Immobilienprojekte („Contracting“)
- Tätigkeit des Immobilienmaklers und -verwalters

Die Gesellschaften fungierten formal als Bauherr und beauftragten mittels „Baubeauftragungsvertrag“ die Abteilungen des Amtes der NÖ Landesregierung oder andere, die Hochbauten in eigener Verantwortung, jedoch im Namen und auf Rechnung der Gesellschaften, zu errichten.

Außerdem übernahmen die Gesellschaften die Finanzierung von Hochbauten und Bauvorhaben sowie die Verbuchung und Anweisung von Rechnungen, die Baubuchhaltung, die Verwaltung von Deckungs- und Hafrücklässen, die Archivierung von wesentlichen Dokumenten des Bauablaufs oder die juristische Ersteinschätzung bei Baustreitigkeiten. Sie beschäftigten kein eigenes Personal, sondern kauften alle erforderlichen Leistungen zu.

Die Haftung des Landes NÖ bis zu 750 Millionen Euro ermöglichte bessere Finanzierungsbedingungen am Finanzmarkt.

6.3 Gewerblicher Berufsschulrat

Der Gewerbliche Berufsschulrat besorgte gemäß dem NÖ Pflichtschulgesetz die Aufgaben, die dem Land NÖ als gesetzlicher Schulerhalter für die Berufsschulen zukommen. Die NÖ Landesregierung übte die Aufsicht über den Gewerblichen Berufsschulrat aus.

In Niederösterreich bestanden 19 Landesberufsschulen, wobei die Landesberufsschule Eggenburg an zwei Standorten (Eggenburg und Stockerau) geführt wurde. Die Landesberufsschule Korneuburg wurde mit Beginn des Schuljahres 2015/2016 aufgelassen.

Zusammenarbeit mit dem Amt der NÖ Landesregierung

In Entsprechung des Berichts des Landesrechnungshofs 6/2007 „Vergabe von Bau- und Planungsaufträgen für Hochbauten, Querschnittsprüfung“ schloss der Gewerbliche Berufsschulrat für die Vergabe und Abwicklung von Bauaufträgen mit der Abteilung Landeshochbau BD6 eine schriftliche Vereinbarung ab.

Der Gewerbliche Berufsschulrat wickelte sämtliche Hochbauten in Zusammenarbeit mit der Abteilung Landeshochbau BD6 beim Amt der NÖ Landesregierung ab.

Die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ wurde der Abwicklung von Hochbauten bei allen Bauvorhaben, deren Errichtungskosten über 1,5 Millionen Euro betragen, zugrunde gelegt.

Der Umfang für Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro wurde gemeinsam vom Gewerblichen Berufsschulrat, der örtlichen Schulleitung und der Abteilung Landeshochbau BD6 erhoben und die voraussichtlichen Gesamtkosten dafür ermittelt. In weiterer Folge wurde für die budgetäre Bedeckung durch den Gewerblichen Berufsschulrat gesorgt und gemeinsam ein Zeitplan für die Umsetzung erarbeitet und die Hochbauten entsprechend der Vereinbarung abgewickelt:

Vergaben unter 5.000 Euro netto

Baufträge, die eine Grenze von 5.000 Euro (ohne Umsatzsteuer) nicht überstiegen und für die keine besonderen bautechnischen Kenntnisse erforderlich waren, wurden vom Gewerblichen Berufsschulrat im eigenen Wirkungsbereich vergeben (ohne Einbindung der Abteilung Landeshochbau BD6).

Vergaben über 5.000 Euro netto

Auftragsvergaben über 5.000 Euro (ohne Umsatzsteuer) wurden im Einvernehmen mit der Abteilung Landeshochbau BD6 durchgeführt, wobei im Hin-



© Architekturbüro Maurer –
Gisela Erlacher
LBS Amstetten

blick auf eine rechtmäßige, sparsame, wirtschaftliche und zweckmäßige Beschaffung folgende Vorgangsweisen eingehalten werden sollten:

- Bei Vergaben unter 10.000,00 Euro wurde vom Gewerblichen Berufsschulrat bereits ein von der Schule eingeholtes Angebot (allenfalls unter Anschluss weiterer unverbindlicher Preisauskünfte) an die Abteilung Landeshochbau BD6 zur fachtechnischen und rechnerischen Prüfung übermittelt. Danach erfolgte die Beauftragung durch den Gewerblichen Berufsschulrat. War der Rechnungsinhalt plausibel, genügte eine Bestätigung der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit durch die Schulleitung und der Rechnungsbetrag wurde durch den Gewerblichen Berufsschulrat angewiesen. Im Zweifelsfall erfolgte eine Rechnungsprüfung durch die Abteilung Landeshochbau BD6.
- Bei Vergaben mit einem geschätzten Auftragswert über 10.000,00 Euro wurden die Angebotsunterlagen der Abteilung Landeshochbau BD6 zur weiteren Bearbeitung übermittelt. Die Wahl des Vergabeverfahrens sollte anlassbezogen unter Berücksichtigung einer sparsamen und wirtschaftlichen Beschaffung durch die Abteilung Landeshochbau BD6 erfolgen. Dabei sollte auch auf einen geringen Verwaltungsaufwand geachtet werden. Ein „Vergabeantrag“ wurde an den Gewerblichen Berufsschulrat zur Freigabe übermittelt. Die Arbeiten wurden durch die Abteilung Landeshochbau BD6 koordiniert, überwacht, die Rechnungen fachtechnisch und rechnerisch geprüft und dem Gewerblichen Berufsschulrat zur Bezahlung übermittelt.

6.4 ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH

Die ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH war eine hundertprozentige Tochter des Landes NÖ.

Unternehmensgegenstand

Ihre Hauptaufgaben waren die Unterstützung der heimischen Wirtschaft sowie Stärkung des Wirtschaftsstandorts Niederösterreich. Sie entwickelte gezielt Serviceleistungen, damit die Betriebe die bestmöglichen Rahmenbedingungen für ihre erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung vorfinden. Die ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH bot Wirtschaft und Wissenschaft, Projektträgern und Investoren sowie Kooperationspartnern und Gemeinden ein breites Servicepaket mit Beratung, Unterstützung und Information an.

In der ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH wurden in folgenden Tochtergesellschaften Hochbauten abgewickelt:



© ecoplus / Spandl
TFZ Wieselburg-Land

- ecoplus Beteiligungen GmbH
- NÖ Bergbahnen – Beteiligungsgesellschaft m.b.H.

Weiters wurden in folgenden Enkelgesellschaften Hochbauten abgewickelt:

- TFZ Technologie- und Forschungszentrum Wiener Neustadt GmbH
- TFZ Technologiezentrum Tulln GmbH
- ecoplus Immobilien GmbH
- TFZ Technologie- und Forschungszentrum Wieselburg-Land GmbH
- Biotechnologiezentrum Krems GmbH
- Höhentrainingszentrum Hochkar GmbH
- Reidl Hotel und Gastronomie Errichtungs-Gesellschaft m.b.H

6.5 Niederösterreichische Verkehrsorganisationsges.m.b.H.

Die Niederösterreichische Verkehrsorganisationsges.m.b.H. (NÖVOG) war ebenfalls eine hundertprozentige Tochter des Landes NÖ.

Sie beschäftigte rund 240 Mitarbeiter, führte 11 Schnellbuslinien, betrieb 232 km Bahnlinien und ließ 106,5 km Bahnlinien durch Partner betreiben. Sie war an folgenden Gesellschaften beteiligt:

- Niederösterreichische Schneebergbahn GmbH zu 100 Prozent
- Bergbahnen Mitterbach GmbH zu 100 Prozent
- Schneeberg Sesselbahn GmbH zu 91 Prozent



© NOEVOG /
Kerschbaummayr
BBM Terzerhaus

Unternehmensgegenstand

- Planung und Betrieb von öffentlichen Bus- und Bahnlinien sowie Bergbahnen
- Planung und Betrieb von touristischem Verkehr
- Immobilienbewirtschaftung und Unternehmensbeteiligungen

Im Zuge der Übernahme von Eisenbahnstrecken von den ÖBB und zur Umsetzung der damit verbundenen Grundsatzvereinbarung übernahm das Land NÖ eine Haftung zugunsten der NÖVOG in Höhe von 98 Millionen Euro (Landtagsbeschluss vom 17. Juni 2010). Damit war es der NÖVOG möglich, sich am Kapitalmarkt ähnlich günstig wie das Land NÖ zu finanzieren.

6.6 NÖ Landeskliniken-Holding

Die NÖ Landeskliniken-Holding war ein Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit und unterstand der Aufsicht durch die Landesregierung. Der Aufgabenbereich erstreckte sich auf die Errichtung, die Führung und den Betrieb aller Landeskrankenanstalten und auf die Tätigkeiten, die mit der Errichtung, der Führung und dem Betrieb in inhaltlichem Zusammenhang standen. Das Land NÖ war Rechtsträger der Landeskrankenanstalten.

Die NÖ Landeskliniken-Holding war unter anderem verpflichtet, Neu- Zu- und Umbauten bei den Landeskrankenanstalten im eigenen Namen und auf Rechnung des Landes NÖ durchzuführen. Aus diesem Umstand ergab sich für die NÖ Landeskliniken-Holding auch die Position des Auftraggebers für diese Maßnahmen.

Innerhalb der NÖ Landeskliniken-Holding war die Abteilung Bau- und Facilitymanagement für die Abwicklung von Hochbauten zuständig.

Projektmanagement in den NÖ Landeskliniken

In der NÖ Landeskliniken-Holding bestand seit dem Jahr 2014 die Richtlinie „Projekte managen“. Ziel dieser Richtlinie war es, eine einheitliche Vorgehensweise bei der Beantragung, Budgetierung und Durchführung von Projekten festzulegen und eine Steigerung der Effizienz anzustreben.

Vertretungsregeln für Rechtsgeschäfte

Das Personal der NÖ Landeskliniken-Holding sowie der NÖ Landeskliniken wurden gemäß Geschäftsordnung für die Geschäftsführer der NÖ Landeskliniken-Holding zum Abschluss von bestimmten Rechtsgeschäften bevollmächtigt.

Die Projektgrößen waren nach Kosten in drei Kategorien geregelt, wobei hier die Berechnung des geschätzten Auftragswerts gemäß dem gültigen BVerG vorzunehmen war:

- unter 10.000,00 Euro
- von 10.000,00 bis 70.000,00 Euro
- über 70.000,00 Euro

Die Anzahl der betroffenen Häuser und der Regionen, die Holdingzentrale oder die Vergabe von Beratungsdienstleistungen waren maßgebliche Kriterien für die Bevollmächtigung.

Diese Regeln wurden bei der Abwicklung von Hochbauvorhaben mit Errichtungskosten unter 1,5 Millionen Euro angewandt.



© Architekturbüro Pfaffenbichler
Universitätsklinikum St. Pölten
Haus M

Zusammenarbeit mit der Abteilung Landeshochbau BD6

Die Richtlinie „Bauprojektprozess“ der NÖ Landeskliniken-Holding wurde allen Hochbauten über 1,5 Millionen Euro Errichtungskosten zugrunde gelegt. Ab der Projektfreigabe stimmte diese Richtlinie mit der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ überein.

Die Projektentwicklung lag demnach im Verantwortungsbereich der NÖ Landeskliniken-Holding. In dieser Phase erbrachte die Abteilung Landeshochbau BD6 Beratungsleistungen für die NÖ Landeskliniken-Holding.

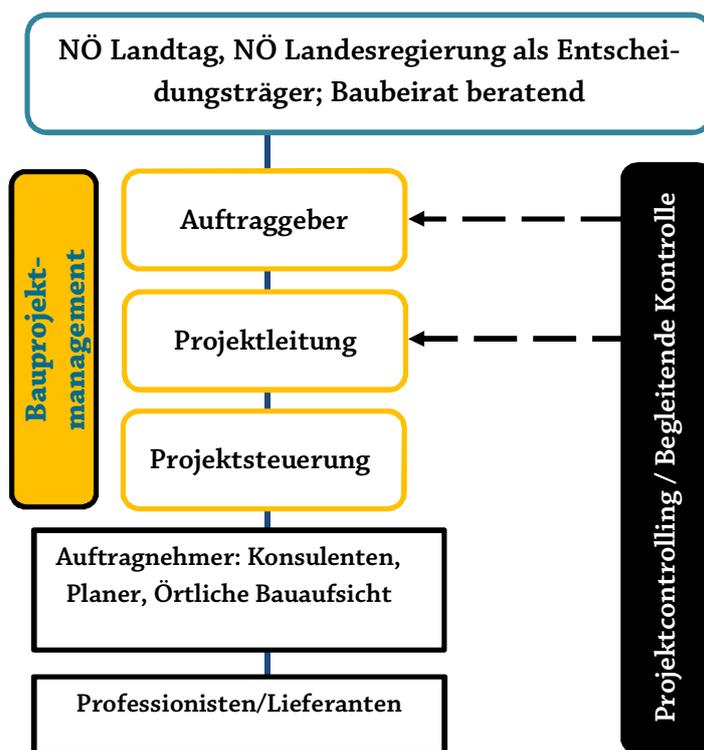
Nach der Projektfreigabe durch die Holdingversammlung und den Ständigen Ausschuss des NÖ Gesundheits- und Sozialfonds unterstützte die Abteilung Landeshochbau BD6 die Abteilung Sanitäts- und Krankenanstaltenrecht GS4 bei der Erstellung der technischen Beilagen für die Anträge an die NÖ Landesregierung oder den NÖ Landtag.

Dem Grundsatzbeschluss der NÖ Landesregierung oder des NÖ Landtages folgten die Umsetzungsphasen, wobei jeweils ein Mitarbeiter der Abteilung Landeshochbau BD6 Mitglied der Projektleitung war. Weiters waren ein Bediensteter der NÖ Landeskliniken-Holding sowie ein Vertreter des betroffenen NÖ Landeskrankenhauses Mitglieder der Projektleitung. Bei Entscheidungen der Projektleitung herrschte das Einstimmigkeitsprinzip. Die Abteilung Landeshochbau BD6 übernahm weiters das Projektcontrolling und unterstützte bei den Vergabeverfahren.

7. Bauprojektorganisation

Hochbauten waren im Rahmen der bestehenden Zuständigkeiten oder nach Maßgabe der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ und der „Richtlinie: Projektmanagement für Hochbauvorhaben im Land NÖ“ in Form von Projekten durchzuführen. Die Hochbauvorhaben wurden nach folgendem Projektorganisationsschema abgewickelt:

Abbildung 1 Bauprojektorganisation



Auf Grund der Beschlüsse bzw. der Entscheidungen des NÖ Landtags bzw. der NÖ Landesregierung sowie allfälliger Empfehlungen des Baubeirats hatte der Auftraggeber sicherzustellen, dass die Projektleitung die „nicht delegierbaren Bauherrenleistungen“, wie das Setzen der Projektziele, die Mittelbereitstellung, die Entscheidungen in den Projektphasen sowie das Konfliktmanagement, zu verantworten hatte.

Auftraggeber im Sinne der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ war der Leiter der nach der Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung für das Hochbauvorhaben zuständigen kreditverwaltenden Dienststelle. Davon zu unterscheiden ist der Auftraggeberbegriff im Sinne des Bundesvertragsgesetzes.

Die **Projektleitung** nahm entweder eine vom Auftraggeber eingesetzte Einzelperson oder ein Projektteam wahr.

Ein **Projektteam** bestand aus je einem Vertreter des Auftraggebers (bzw. der NÖ Landeskliniken-Holding), des Nutzers und der Abteilung Landeshochbau BD6 und wurde somit kurz als Dreier-Projektteam bezeichnet. Damit waren die inhaltlich betroffenen Dienststellen (Nutzer) in die maßgeblichen

Projektentscheidungen eingebunden und auch eine interne Sekundärkontrolle (Vier-Augen-Prinzip) sichergestellt.

Der **Projektsteuerung** oblag dabei, die Ziele und die Entscheidungen der Projektleitung den Auftragnehmern zu vermitteln, aufzubereiten und die Erreichung der Qualitäts-, Termin- und Kostenziele sicherzustellen.

Auftraggeber, Projektleitung und Projektsteuerung bildeten das Bauprojektmanagement. Eine Person konnte in einem Projekt gleichzeitig mehrere Rollen einnehmen, wobei der Auftraggeber nicht gleichzeitig Projektleiter oder Projektteammitglied sein sollte.

Das **Projektcontrolling** oblag entweder dem Projektteam oder der Abteilung Landeshochbau BD6.

Eine externe **Begleitende Kontrolle** war bei komplexen und nicht standardisierten Projekten bzw. bei fehlenden eigenen baufachlichen Kenntnissen zweckmäßig. Sie war nicht in das operative Baumanagement eingebunden und musste im Sinne eines Vier-Augen-Prinzips zeitnah prüfen und den Auftraggeber beraten.

Der Landesrechnungshof hielt die Festlegung von Projektrollen für zweckmäßig.

Der damit geregelte Projektablauf sollte eine ausreichende Sekundärkontrolle sicherstellen. Außerdem wurde damit ein einheitliches Auftreten aller mit Hochbauvorhaben befassten Stellen im Sinn einer „Corporate Identity“ ermöglicht.

Bauprojektmanagement

Die Richtlinie „Projektmanagement für Hochbauvorhaben im Land NÖ“ unterteilte das Bauprojektmanagement in folgende Teilprozesse und stellte dazu Checklisten, Formulare (zum Beispiel für den Projektauftrag) und Tabellen mit Kann- und Muss-Methoden zur Verfügung:

Projektstart – beginnt mit dem Projektauftrag des Auftraggebers an das Projektteam bzw. an den Projektleiter

Projektcontrolling – wird mehrmals im Projekt stichtagsbezogen durchgeführt

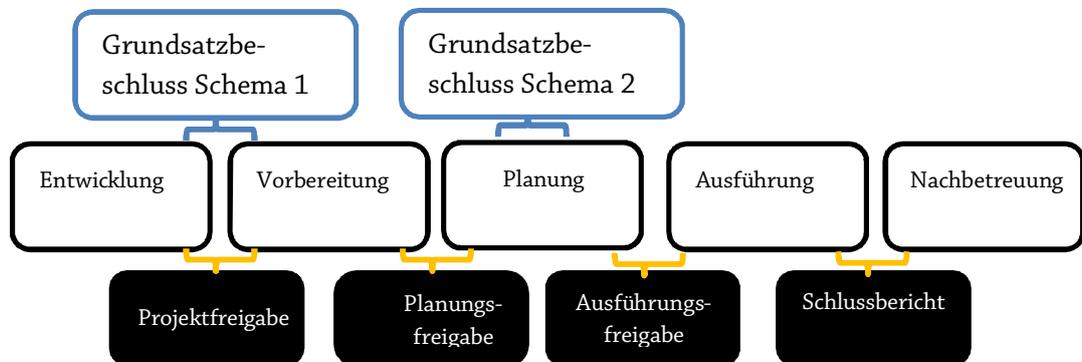
Projektkoordination – wird kontinuierlich während des gesamten Projektverlaufs durchgeführt

Projektabschluss – beendet das Projekt mit einer Projektabnahme durch den Auftraggeber

Bauprojektentwicklung

Die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ gliederte die Abwicklung von Hochbauten in zwei Schemen sowie in die fünf Phasen Entwicklung – Vorbereitung – Planung – Ausführung – Nachbetreuung, an deren Ende jeweils eine Entscheidung (Meilenstein) stand.

Abbildung 2 Projektphasen



Nach Schema 1 erfolgte die Projektfreigabe nach der Entwicklungsphase und je nach Höhe der Gesamtkosten der Grundsatzbeschluss der NÖ Landesregierung oder des NÖ Landtags.

Dieser Ablauf konnte bei komplexen, neuartigen Hochbauten so geändert werden, dass der Grundsatzbeschluss erst in der Planungsphase gefasst werden musste. Nach diesem Schema 2 wurde nur ein Hochbau abgewickelt.

Im Übrigen umfasste die Projektphase „**Entwicklung**“ die Klärung der Projektgrundlagen wie Grundstücksbedarf, Raum- und Funktionsprogramm, Termine, Kostenrahmen, Projektorganisation sowie die Finanzierung, um am Ende die Projektfreigabe und einen allfälligen Grundsatzbeschluss der NÖ Landesregierung bzw. des NÖ Landtags erwirken zu können.

Darauf waren in der Projektphase „**Vorbereitung**“ die Finanzierung und die Vergabe der Planung vorzubereiten und ein realisierbares Vorprojekt zu erstellen, um die Planungsfreigabe erteilen zu können.

In der Projektphase „**Planung**“ hatten die Planungen, die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen, die Behördenverfahren und der Kostenanschlag zu erfolgen. Die Planungsphase untergliederte sich in: Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Ausführungsvorbereitung und endete mit der Ausführungsfreigabe.

Die Abwicklung der Vergaben (Gewerke) und die Bauausführung samt deren Überwachung war Gegenstand der „**Ausführung**“, die mit einer formellen

Übergabe endete. Außerdem war ein Schlussbericht zu erstellen und dem zuständigen Gremium vorzulegen.

Die „**Nachbetreuung**“ begann mit der Übernahme aller Professionistenleistungen durch den Bauherrn und markierte den Beginn und das Ende der Gewährleistungsfrist.

Die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ und die Richtlinie „Projektmanagement für Hochbauvorhaben im Land NÖ“ fassten das in der Landesverwaltung vorhandene spezifische Fachwissen und die langjährige Erfahrung mit Hochbauten zusammen und verminderten damit das Fehlerrisiko und den Verwaltungsaufwand. Daher war es zweckmäßig, deren Inhalte auch außerhalb der Landesverwaltung zu beachten bzw. bei der Abwicklung von Hochbauten zu berücksichtigen.

Grundsatzbeschlüsse des NÖ Landtages

Die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ sah auch die Umsetzung des Landtagsbeschlusses vom 5. Dezember 1990 vor, wonach für Hochbauvorhaben des Landes NÖ mit voraussichtlichen Errichtungskosten über 3,6 Millionen Euro nach einer Projektentwicklung und nach dem Startbaubeirat (Schema 1) eine Grundsatzgenehmigung des NÖ Landtages einzuholen war. Dem NÖ Landtag als Träger der Budgethoheit waren dabei folgende Unterlagen vorzulegen:

- Technische Beschreibung der Projektziele (Qualitäten, Quantitäten, Kosten, Termine) gemäß ÖNORM B 1801-1/2009
- Gesamtkostenübersicht
- Finanzierungsrechnung (Finanzierungskosten)

Nach Vorliegen der Endabrechnung war dem NÖ Landtag mit dem Rechnungsabschluss ein Schlussbericht mit folgenden Informationen vorzulegen:

- die seinerzeit genehmigten Gesamtkosten
- die vorliegenden Endabrechnungsbeträge
- die Laufzeit der Finanzierung
- die den Landeshaushalt belastenden Jahresraten

Baubeirat

Die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ schrieb die Einrichtung eines Baubeirats vor. Dieser hatte das entscheidungsbefugte Organ (NÖ Landesregierung, Mitglied der NÖ Landesregierung oder den Förderungsempfänger) zu beraten und dabei die Grundsätze der Gesetzmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirt-

schaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Umweltverträglichkeit sowie der Möglichkeit alternativer Problemlösungen zu berücksichtigen. Er wurde aus folgendem Personenkreis gebildet:

- Vorsitz: das nach der Geschäftsordnung zuständige Mitglied der Landesregierung (Dieses konnte sich vom Leiter der kreditverwaltenden Dienststelle vertreten lassen, was in der Praxis meist der Fall war) Bei geförderten Hochbauten führte der Förderungsempfänger den Vorsitz.
- Leitung der kreditverwaltenden Dienststelle
- Leitung der Abteilung Finanzen F1
- Leitung der Abteilung Landeshochbau BD6
- gegebenenfalls Leitung der unmittelbar betroffenen Dienststelle
- Leitung der Abteilung Personalangelegenheiten LAD2
- bei Landeskliniken die Geschäftsführung der Landeskliniken-Holding
- ein Nutzervertreter
- bei geförderten Hochbauten ein weiterer Vertreter des Förderungsempfängers

Bei Hochbauten des Landes NÖ waren der Landesamtsdirektor, der Baudirektor und die Landespersonalvertretung bzw. der Zentralbetriebsrat berechtigt, an den Sitzungen des Baubeirats teilzunehmen. Der Baubeirat musste vor den Phasen Projektvorbereitung, Planung und Ausführung einberufen werden und konnte mit besonderen Angelegenheiten jederzeit befasst werden. Unmittelbar nach Abschluss eines Hochbaus war den Baubeiratsmitgliedern ein Schlussbericht zu übermitteln.

Gewerkeweise Vergaben versus Generalunternehmeraufträge

Planungs- und Ausführungsleistungen sind im Sinne einer projektinternen Kontrolle grundsätzlich getrennt zu beauftragen. Wird die Planung und die Ausführung ausnahmsweise an einen Unternehmer vergeben, handelt es sich um einen **Totalunternehmerauftrag**.

Im Sinn des Beschlusses der NÖ Landesregierung vom 12. März 2002 normierte die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ grundsätzlich eine **gewerkeweise Vergabe**. Demnach waren Planungsleistungen nach Fachgebieten und Bauleistungen nach Gewerken zu vergeben. In der Vergabepaxis konnten somit bei nicht offenen Verfahren, bei Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung und bei Direktvergaben vorzugsweise örtlich ansässige geeignete Unternehmer zur Angebotsabgabe eingeladen werden und somit regionale wirtschaftliche Aspekte einfließen.

Generalunternehmer (somit auch Totalunternehmer) sollten nur dann beauftragt werden, wenn dafür „wichtige Gründe“ vorliegen. In der Beilage 4a der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ wurden die Vorteile von Einzelvergaben und Generalplanern dargelegt und jene wichtigen Gründe (Beurteilungskriterien) festgelegt, die eine ausnahmsweise Vergabe an einen **Generalplaner** rechtfertigen können.

Derartige Kriterien sollten jedoch nicht nur für Planungs-, sondern auch für Bauleistungen gelten, weil der seinerzeitige Beschluss der Landesregierung sowohl Planungs- als auch Bauaufträge umfasste.

Der Landesrechnungshof hielt es für zweckmäßig, die „Generalplanerkriterien“ in der Beilage 4a zur Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ auf „Generalunternehmerkriterien“, also auch auf Bauleistungen, auszuweiten.

Ergebnis 2

In der Beilage zur Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ sollte der Begriff „Generalplanerkriterien“ durch den Begriff „Generalunternehmerkriterien“ ersetzt werden.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Zur Beilage der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ ist angedacht, den Begriff „Generalplanerkriterien“ durch den Begriff „Generalunternehmerkriterien“ zu ergänzen, aber nicht zu ersetzen. Die bestehende Dienstanweisung wird im Zuge der nächsten Aktualisierung diesbezüglich adaptiert werden.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Gebarungsüberprüfung wurde die Verpflichtung zu gewerkeweisen Vergabe über den Geltungsbereich der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ hinaus auf die landesnahen Unternehmungen ausgedehnt (Beschluss der NÖ Landesregierung vom 15. September 2015).

Damit wurde im Sinn der Dienstanweisung "Hochbauvorhaben" und der Förderung der regionalen Wirtschaft in sämtlichen Zweigen der Landesverwaltung eine einheitliche und geregelte Vorgangsweise bei der Errichtung von Hochbauvorhaben des Landes NÖ ermöglicht

Weiters lag damit eine Grundlage für einheitliche Ausschreibungs- und Vergabestandards und standardisierte Vorlagen für Bauausschreibungen vor.

Baukosten, Planungs- und Nebenleistungen

Bei den Hochbauten über 1,5 Millionen Euro Errichtungskosten wiesen die Baukosten mit 83 Prozent den höchsten Kostenanteil auf, wobei die Bandbreite zwischen 75 und 92 Prozent lag.

Im Mittel entfielen 12 Prozent der Errichtungskosten auf Planungsleistungen, Gutachten und Beratungen. Die Bandbreite betrug 7 bis 17 Prozent. Der durchschnittliche Anteil der Nebenleistungen, insbesondere für Bewilligungen, Abnahmen, Anschlussgebühren, Versicherungen, Schlechtwettermaßnahmen, Bodenproben und sonstige Untersuchungen betrug 1,7 Prozent der Errichtungskosten, bei einer Bandbreite von 0,4 bis 5,7 Prozent.

Der folgende Abschnitt bietet einen Überblick über die beim Amt der NÖ Landesregierung sowie in landesnahen Unternehmen durchgeführten Hochbauten, wobei zwischen Hochbauten unter und über 1,5 Millionen Euro Errichtungskosten unterschieden wurde.

8. Hochbauwesen im Amt der NÖ Landesregierung

Im Bereich des Amtes der NÖ Landesregierung wickelten folgende Abteilungen Hochbauten ab:

8.1 Gebäudeverwaltung

Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 erbrachte in den Jahren 2012 bis 2014 für folgende Stellen Leistungen der Projektentwicklung, des Projektmanagements, der Projektleitung und des Projektcontrollings:

- Abteilung Kunst- und Kultur K1
- Abteilung Wissenschaft und Forschung K3
- Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2
- NÖ Landesimmobilienges.m.b.H. (LIG1)
- Land NÖ Immobilienverwaltungsges.m.b.H. (LIG2)
- NÖ Hypo Leasing Mentio Grundstücksvermietungsges.m.b.H.
- NÖ Kulturwirtschaft Ges.m.b.H. (NÖKU)
- Museumsverein Schloss Rosenau (Österreichisches Freimaurer-Museum)
- Weinviertler Museumsdorf Niedersulz Ges.m.b.H.
- NÖ Verwaltungszentrum-Verwertungsges.m.b.H. (NÖVV)
- NÖ Landeshauptstadt Planungsges.m.b.H. (NÖPLAN)

- VIA-Grundstücksverwaltungs Ges.m.b.H. (Kombiprojekt St. Pölten West)
- Castellum Schallaburg Grundstückvermietungs Ges.m.b.H.
- Republik Österreich (Bund)

Außerdem führte sie für alle Abteilungen des Amtes der NÖ Landesregierung sowie für landesnahe Unternehmungen den An- und Verkauf von Liegenschaften und den Abschluss von Energielieferverträgen durch.

Insgesamt erbrachten im Jahr 2014 rund neun Vollzeitkräfte der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 Leistungen für die Abwicklung von Hochbauten.

Hochbauten mit Errichtungskosten unter 1,5 Millionen Euro

In den Jahren 2012 bis 2014 investierte das Land NÖ am Standort St. Pölten insgesamt 3,33 Millionen Euro für Zu- und Umbauten und Instandsetzungen.

Tabelle 2: Gebäudeverwaltung, Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro am Standort St. Pölten

Einrichtungen	Regierungsviertel, NÖ Landesmuseum, Landesverwaltungsgericht, Kombiprojekt St. Pölten West
Projektarten	Zu- und Umbauten, Instandsetzungen
Auftraggeber	Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3
Bauherren	Land NÖ, NÖ Verwaltungszentrum-Verwertungsges.m.b.H. (NÖVV), VIA-Grundstücksverwaltungs Ges.m.b.H.
Projektphasen Ende 2014	alle Projekte in Ausführung
Gesamtkosten	7.141.047,93 Euro
Ausgaben 2012	854.013,00 Euro
Ausgaben 2013	615.769,46 Euro
Ausgaben 2014	1.861.034,82 Euro
Ausgaben 2012 bis 2014	3.330.817,28 Euro

Die Hochbauten im Regierungsviertel betrafen die zweite Ausbaustufe der Nutzwasserversorgung, die Erneuerung der Hauseingangstüren, der EDV-Zentrale Nord, der Fluchtwegorientierungs- und Fluchtwegbeleuchtung,

diverse Instandsetzungsarbeiten sowie den Umbau für das Landesverwaltungsgericht und das Landesmuseum.

Die Projektaufträge wurden überwiegend schriftlich erteilt. Die Planungen erbrachten beauftragte Ziviltechniker. Die Projektleitung nahmen bei sechs Projekten einzelne Mitarbeiter der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 oder Projektteams und bei zwei Projekten beauftragte Ziviltechniker wahr. Begleitende Kontrollen waren keine eingerichtet und oblagen daher der Projektleitung. Nutzer waren die jeweiligen Einrichtungen.

Die Finanzierung erfolgte bei fünf Projekten direkt aus dem Landeshaushalt. Drei Projekte waren leasingfinanziert.

In den Jahren 2012 bis 2014 investierte das Land NÖ über 4,33 Millionen Euro in Instandsetzungen der Gebäude der Bezirkshauptmannschaften sowie des Schlosses Rosenau:



© LAD3-GV
BH Mistelbach

Tabelle 3: Gebäudeverwaltung, Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro außerhalb des Standorts St. Pölten

Einrichtungen	Bezirkshauptmannschaften, Schloss Rosenau
Projektarten	Instandsetzungen
Auftraggeber	Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3
Bauherren	Land NÖ, NÖ Landesimmobilienges.m.b.H. (LIG1), NÖ Hypo Leasing Mentio Grundstücksvermietungsges.m.b.H.
Projektphasen Ende 2014	alle Projekte in Ausführung
Gesamtkosten	8.454.081,00 Euro
Ausgaben 2012	1.231.241,00 Euro
Ausgaben 2013	1.425.424,00 Euro
Ausgaben 2014	1.678.687,00 Euro
Ausgaben 2012 bis 2014	4.335.352,00 Euro

Die Projektaufträge wurden überwiegend schriftlich erteilt. Planungen und Projektsteuerungen erbrachten beauftragte Ziviltechniker. Die Projektleitung nahm jeweils ein Projektteam wahr. Begleitende Kontrollen waren nicht ein-

gerichtet und oblagen daher der Projektleitung. Nutzer war die jeweilige Einrichtung.

Die Finanzierung erfolgte teilweise aus dem Landeshaushalt, durch die NÖ Landesimmobilienges.m.b.H. (LIG1) und über die NÖ Hypo Leasing Mentio Grundstücksvermietungs-ges.m.b.H.

Hochbauten mit Errichtungskosten über 1,5 Millionen Euro

In den Jahren 2012 bis 2014 investierte das Land NÖ im Regierungsviertel über 3,21 Millionen Euro zur Sanierung der Dehnfugen im Bereich der Außenanlagen sowie zur Erneuerung der Kälteanlagen. Im Kombiprojekt St. Pölten West wurden ebenfalls die Kälteanlagen erneuert:



© LAD3-GV
BH St. Pölten

Tabelle 4: Gebäudeverwaltung, Hochbauten über 1,5 Millionen Euro am Standort St. Pölten	
Einrichtungen	Regierungsviertel, Kombiprojekt St. Pölten West
Projektarten	Instandsetzungen
Auftraggeber	Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3
Bauherren	NÖ Verwaltungszentrum- Verwertungsgesellschaft m.b.H. (NÖVV), NÖ Landeshauptstadt Planungs-ges.m.b.H. (NÖPLAN)
Projektphasen Ende 2014	alle Projekte in Ausführung
Gesamtkosten	7.807.690,00 Euro
Ausgaben 2012	721.536,09 Euro
Ausgaben 2013	506.355,81 Euro
Ausgaben 2014	1.985.406,60 Euro
Ausgaben 2012-2014	3.213.298,50 Euro

Die Abteilung Landeshochbau BD6 war Mitglied im Baubeirat. Schriftliche Projektaufträge wurden erteilt. Planungen und Projektsteuerungen erbrachten beauftragte Ziviltechniker.

Die Projektleitung nahm jeweils ein Projektteam wahr. Begleitende Kontrollen waren nicht eingerichtet und oblagen daher der Projektleitung. Die Projekte waren leasingfinanziert.

In den Jahren 2012 bis 2014 wurden 13,29 Millionen Euro in Zu- und Umbauten sowie in Instandsetzungen der Gebäude von zwei Bezirkshauptmannschaften, dem Museumsdorf Niedersulz, der Schallaburg, einer Landwirtschaftlichen Fachschule (in Kooperation mit einer Gemeinde) und in den Neubau der NÖ Galerie Krems investiert:



© LAD3-GV
LFS Tullnerbach



© Thomas Schnabl
Museumsdorf Niedersulz

Tabelle 5: Gebäudeverwaltung, Hochbauten über 1,5 Millionen Euro außerhalb des Standorts St. Pölten

Einrichtungen	Bezirkshauptmannschaften, Landwirtschaftliche Fachschule Tullnerbach, Museumsdorf Niedersulz, Galerie Krems, Schallaburg
Projektarten	Neu-, Um- und Zubauten, Instandsetzungen
Auftraggeber	Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 bzw. Landwirtschaftliche Bildung LF2
Bauherren	NÖ Landesimmobilienges.m.b.H. (LIG1), Land NÖ Immobilienverwaltungsges.m.b.H. (LIG2), Weinviertler Museumsdorf Niedersulz Ges.m.b.H., Castellum Schallaburg Grundstückvermietungs Ges.m.b.H.
Projektphasen Ende 2014	ein Projekt in Entwicklung, drei Projekte in Ausführung, zwei Projekte in Nachbetreuung
Gesamtkosten	89.644.600,00 Euro
Ausgaben 2012	8.937.897,00 Euro
Ausgaben 2013	1.964.938,00 Euro
Ausgaben 2014	2.387.425,00 Euro
Ausgaben 2012-2014	13.290.260,00 Euro

Die Abteilung Landeshochbau BD6 war Mitglied im Baubeirat. Für die überwiegende Anzahl der Projekte wurde ein schriftlicher Projektauftrag erteilt. Die Projektleitung nahm jeweils ein Projektteam wahr. Begleitende Kontrollen

waren nicht eingerichtet und oblagen daher der Projektleitung. Die Projektsteuerung erbrachten beauftragte Ziviltechniker.

Bauherr war das Land NÖ, die jeweils beauftragte Finanzierungsgesellschaft bzw. die Castellum Schallaburg Grundstücksvermietungs GmbH.

Die Finanzierung erfolgte bei drei Projekten über die Landesimmobiliengesellschaften und bei einem Projekt über ein Leasingunternehmen. Für den Neubau des Museums „Galerie NÖ Krems“ wurde die Ausschreibung für die Finanzierung vorbereitet.

8.2 Feuerwehr und Zivilschutz

Der Abteilung Feuerwehr und Zivilschutz IVW4 oblagen gemäß „Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung“ unter anderem die Verwaltung der Landesfeuerweherschule in Tulln.

In den Jahren 2012 bis 2014 investierte das Land NÖ dort 0,75 Millionen Euro in eine Photovoltaik- und eine Wasseraufbereitungsanlage sowie in die Sanierung von Innentüren und Fenstern:



© Architekturbüro Maurer
– Pressefoto Christandl
NÖ Landesfeuerweherschule
Tulln

**Tabelle 6: Feuerwehr und Zivilschutz,
Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro**

Einrichtungen	NÖ Landesfeuerweherschule
Projektarten	Instandsetzungen
Auftraggeber	NÖ Landesfeuerweherschule
Bauherren	NÖ Landesfeuerweherschule
Projektphasen Ende 2014	alle Projekte abgeschlossen
Gesamtkosten	747.385,16 Euro
Ausgaben 2012	67.125,92 Euro
Ausgaben 2013	625.132,23 Euro
Ausgaben 2014	55.127,01 Euro
Ausgaben 2012 bis 2014	747.385,16 Euro

Bauherr, Auftraggeber und Nutzer war die NÖ Landesfeuerweherschule. Die Planungsleistungen und die Projektleitung erbrachte die Abteilung Landeshochbau BD6. Eine Projektsteuerung und eine Begleitende Kontrolle waren nicht eingerichtet und oblagen daher der Projektleitung.

Die Finanzierung erfolgte aus den im Landeshaushalt veranschlagten Mitteln der NÖ Landesfeuerwehrschule.

8.3 Kunst und Kultur

Die Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen der Museal- und Depotgebäude des Landes NÖ sowie der Schallaburg oblagen seit 30. April 2013 der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 („Angelegenheiten der Landesgebäudeverwaltung“), die dafür als kreditverwaltende Dienststelle fungierte. Die von der Querschnittsprüfung umfassten Hochbauten des Kunst- und Kulturbereichs wurden daher dort dargestellt.

Die Abteilung Kunst- und Kultur K1 vertrat die Kunst- und Kulturinteressen des Landes NÖ mit Sitz und Stimme in Baubeiräten, Projektleitungen (Arbeitsgruppen) oder in den Aufsichtsgremien der Kulturgesellschaften (zum Beispiel NÖ Kulturwirtschaft GesmbH).

Außerdem förderte die Abteilung Kunst und Kultur K1 Hochbauten für die NÖ Landesausstellungen 2013, 2015 und 2017 sowie für eine Ausstellung im Dominikanerkloster Krems an der Donau. In den Jahren 2012 bis 2014 investierte das Land NÖ 12,78 Millionen Euro in geförderte Hochbauten im Bereich Kunst und Kultur:

**Tabelle 7: Kunst und Kultur,
geförderte Hochbauten über 1,5 Millionen Euro**

Einrichtungen bzw. Projekte	Landesausstellungen 2013, 2015 und 2017, Ausstellung im Dominikanerkloster Krems an der Donau
Projektarten	Neu- und Umbauten sowie Instandsetzungen
Auftraggeber	Stadtgemeinde Poysdorf, MAMUZ Museumszentrum Betriebs GmbH sowie Leasing-, Immobilien- und Betriebsgesellschaften
Bauherren	Stadtgemeinde Poysdorf, MAMUZ Museumszentrum Betriebs GmbH sowie Leasing-, Immobilien- und Betriebsgesellschaften
Projektphasen Ende 2014	ein Projekt in Vorbereitung, drei Projekte abgeschlossen
Gesamtkosten	29.114.252,70 Euro
Ausgaben 2012	3.854.596,84 Euro
Ausgaben 2013	2.724.345,23 Euro
Ausgaben 2014	6.202.239,84 Euro
Ausgaben 2012-2014	12.781.181,91 Euro

Für die Landesausstellungen 2013 und 2015 wurden ein Neubau sowie Umbauten und Instandsetzungen an den Standorten Poysdorf und Asparn/Zaya, Laubenbachmühle, Scheibbs/Neubruck und Wienerbruck ausgeführt. Im Dominikanerkloster Krems erfolgten bauliche Instandsetzungen für eine geplante Ausstellung. Die Landesausstellung 2017 erforderte Instandsetzungen des Schlosses Pöggstall.

Auftraggeber waren bei den Landesausstellungen die Stadtgemeinde Poysdorf sowie Leasing-, Immobilien- und Betriebsgesellschaften. Nutzer waren die Städte Poysdorf und Krems an der Donau sowie die jeweiligen Einrichtungen und Gesellschaften.

Die Abteilung Landeshochbau BD6 war bei den Landesausstellungen 2013 (Standort Poysdorf), 2015 (Standort Neubruck) und 2017 (Standort Pöggstall) gemäß Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ eingebunden und bei den Lan-

desausstellungen 2013 (Standort Asparn/Zaya) und 2015 (Standort Wienerbruck) lediglich Mitglied im Baubeirat.

Die Projektaufträge wurden nicht schriftlich erteilt, weil die Abteilung Kunst und Kultur K1 als Förderstelle fungierte. Die Projektleitung für die Standorte der Landesausstellung 2013 und für einen Standort der Landesausstellung 2015 erbrachte ein beauftragter Ziviltechniker. Für den zweiten Standort der Landesausstellung 2015 und für die Landesausstellung 2017 erfolgte die Projektleitung durch ein Projektteam. Die Projektleitung für die Instandsetzungen im Dominikanerkloster Krems wurde durch eine Immobiliengesellschaft erbracht. Eine Begleitende Kontrolle war nicht eingerichtet und oblag daher dem Projektteam.

Mit der Projektsteuerung war bis auf die Instandsetzungen im Dominikanerkloster Krems ein Ziviltechniker betraut.

Die Finanzierung erfolgte der Landesanteile erfolgte in Form von Förderungen an die jeweiligen Auftraggeber, die aus den veranschlagten Mitteln der Abteilung Kunst und Kultur K1 bedeckt wurden.

Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro wurden nicht ausgeführt.

8.4 Wissenschaft und Forschung

In den Jahren 2012 bis 2014 investierte das Land NÖ 57,82 Millionen Euro in Neubauten für eine Fachhochschule, eine Privatuniversität sowie ein Forschungsinstitut in fünf Teilprojekten:



© LAD3-GV
ISTA Life Science Lab

**Tabelle 8: Wissenschaft und Forschung,
Hochbauten über 1,5 Millionen Euro**

Einrichtungen	Fachhochschule, Forschungsinstitut, Privatuniversität
Projektarten	Neubauten
Auftraggeber	Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Wissenschaft und Forschung K3
Bauherren	Leasingunternehmen, NÖ Landesimmobilien-gesellschaft m.b.H.
Projektphasen Ende 2014	ein Projekt und drei Teilprojekte in Ausführung, ein Projekt und zwei Teilprojekte abgeschlossen
Gesamtkosten	139.953.193,49 Euro
Ausgaben 2012	23.620.886,56 Euro
Ausgaben 2013	14.826.501,88 Euro
Ausgaben 2014	19.370.774,35 Euro
Ausgaben 2012 bis 2014	57.818.162,79 Euro

Lediglich für ein Projekt fehlte ein schriftlicher Projektauftrag. Die Projektleitung wurde als Projektteam wahrgenommen. Planung und Projektsteuerung erbrachten bei allen Projekten beauftragte Ziviltechniker. Bauherr war die jeweils beauftragte Finanzierungsgesellschaft. Bei allen Projekten wurde die Begleitende Kontrolle durch Externe erbracht.

Vier Projekte waren leasingfinanziert, drei Projekte finanzierte die NÖ Landesimmobilien-gesellschaft m.b.H.

Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro wurden nicht ausgeführt.

8.5 Schulen

Das Land NÖ war Schulerhalter von fünf Landessonderschulen und investierte 0,75 Millionen Euro in den Jahren 2012 bis 2014 in Umbauten, Instandsetzungen von drei Landessonderschulen.

Tabelle 9: Schulen, Hochbauten für Landessonderschulen unter 1,5 Millionen Euro

Einrichtungen	drei Landessonderschulen
Projektarten	Umbauten, Instandsetzungen
Auftraggeber	Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Schulen K4
Bauherren	Land NÖ, Leasingunternehmen
Projektphasen Ende 2014	alle Projekte abgeschlossen
Gesamtkosten	748.097,88 Euro
Ausgaben 2012	521.583,71 Euro
Ausgaben 2013	165.355,27 Euro
Ausgaben 2014	61.158,90 Euro
Ausgaben 2012 – 2014	748.097,88 Euro

Die Abteilung Schulen K4 wickelte diese Hochbauten mit der Abteilung Landeshochbau BD6 und den jeweiligen Schulleitungen ab. Dabei galt die Vorschrift „Schulverwaltung“. Gemäß Punkt 8 „Wirtschaftliche Betriebsführung“ konnten die Schulen Aufträge bis zu 10.000,00 Euro (inklusive Umsatzsteuer) selbständig erteilen. Aufträge über 10.000,00 Euro (inklusive Umsatzsteuer) waren bei der Abteilung Schulen K4 mit zumindest zwei Vergleichsangeboten zu beantragen. Bei Hochbauten über 1,5 Millionen Euro galt die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“.

Die Planungen für die Umbauten und Instandsetzungen an zwei Landessonderschulen erbrachten externe Ziviltechniker. Die Projektleitung nahm ein Projektteam wahr.

Für die restlichen Instandsetzungen besorgte die Abteilung Landeshochbau BD6 sowohl die Planungen als auch die Projektleitung. Sie erteilte dazu schriftliche Arbeitsaufträge. Die Beauftragung von Projektsteuerungen und

Begleitenden Kontrollen war auf Grund der geringen Projektgrößen nicht erforderlich.

Ein Umbau sowie eine Instandsetzung wurden leasingfinanziert. Die übrigen Instandsetzungen wurden direkt aus dem Landeshaushalt finanziert.

8.6 Landwirtschaftliche Bildung

In den Jahren 2012 bis 2014 wurden an 14 Standorten insgesamt rund 3,60 Millionen Euro in Neubauten und Instandsetzungen von landwirtschaftlichen Fachschulen investiert.

**Tabelle 10: Landwirtschaftliche Bildung,
Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro**

Auftraggeber	Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2
Bauherren	Land NÖ, Leasingunternehmen, NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H.
Projektphasen Ende 2014	ein Projekt in Ausführung, 13 Projekte abgeschlossen
Gesamtkosten	3.857.523,83 Euro
Ausgaben 2012	701.863,34 Euro
Ausgaben 2013	2.162.229,65 Euro
Ausgaben 2014	739.555,61 Euro
Ausgaben 2012-2014	3.603.648,60 Euro

Die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 wickelte bis auf ein Projekt alle Hochbauten in Zusammenarbeit mit der jeweiligen Schulleitung und der Abteilung Landeshochbau BD6 ab. Diese teilte die Projekte mit Arbeitsaufträgen bestimmten Mitarbeitern zur weiteren Erledigung zu, welche das Projekt vorbereiteten sowie Umfang, Qualität, Kosten und Zeitrahmen ermittelten. Die Beauftragung von Projektsteuerungen und Begleitenden Kontrollen war auf Grund der geringen Projektgrößen nicht erforderlich.

Die Finanzierung erfolgte bei allen Projekten direkt aus dem Landeshaushalt.

An vier landwirtschaftlichen Fachschulen erfolgten größere Neu-, Zu- und Umbauten sowie Instandsetzungen, wobei in den Jahren 2012 bis 2014 rund 18,96 Millionen Euro investiert wurden.



© Architekturbüro Fehringer
LFS Unterleitern

**Tabelle 11: Landwirtschaftliche Bildung,
Hochbauten über 1,5 Millionen Euro**

Einrichtungen	vier landwirtschaftliche Fachschulen
Projektarten	Neu-, Um- und Zubauten sowie Instandsetzungen
Auftraggeber	Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2 oder Finanzierungsgesellschaft
Bauherren	Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Landwirtschaftliche Bildung (LF2), Leasingunternehmen, gemeinnützige Baugesellschaft m.b.H.
Projektphasen Ende 2014	ein Projekt in Vorbereitung, drei Projekte abgeschlossen
Gesamtkosten	23.460.000,00 Euro
Ausgaben 2012	5.913.866,59 Euro
Ausgaben 2013	9.629.480,90 Euro
Ausgaben 2014	3.415.253,90 Euro
Ausgaben 2012-2014	18.958.601,39 Euro

Die Instandsetzungen wurden direkt aus dem Landeshaushalt finanziert. Die Neu-, Um- und Zubauten wurden durch Leasing oder über die Land NÖ Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H finanziert, die auch als Bauherr und Auftraggeber auftrat.

Diese Hochbauprojekte wurden im Wesentlichen in Zusammenarbeit zwischen der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung LF2, der Abteilung Landeshochbau BD6 und der jeweiligen Schulleitung entwickelt.

Die Planungen und Projektleitungen für Instandsetzungen erbrachte die Abteilung Landeshochbau BD6, hierfür wurden schriftliche Arbeitsaufträge erteilt. Die Planung von Neubauten erbrachten Ziviltechniker.

Allen Neu-, Um- und Zubauten lag ein schriftlicher Projektauftrag zugrunde. Die Projektleitung nahm ein Projektteam wahr. Die Projektsteuerung und das Projektcontrolling oblag bei allen Projekten der Abteilung Landeshochbau BD6.

Die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ wurde allen Hochbauprojekten zugrunde gelegt.

8.7 Sport

In den Jahren 2012 bis 2014 investierte das Land NÖ rund 3,88 Millionen Euro in den Umbau der Tennisarena und der Veranstaltungshalle sowie den Neubau der Gymnastikhalle in St. Pölten. Die Bestandssanierung und die Energieoptimierung der NÖ Landessportschule befanden sich in Vorbereitung. Die Gesamtkosten für alle angeführten Projekte betragen 17,10 Millionen Euro.



© Anton Traunfellner
Ges.mb.H.
Stadion St. Pölten

Tabelle 12: Sport, Hochbauten über 1,5 Millionen Euro

Einrichtung	NÖ Landessportschule St. Pölten
Projektarten	Neu-, Um- und Zubauten sowie Instandsetzungen
Auftraggeber	Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Sport WST5
Bauherr	Leasingunternehmen
Projektphasen Ende 2014	zwei Projekte in Nachbetreuung, eine Sanierung in Vorbereitung
Gesamtkosten	17.103.837,43 Euro
Ausgaben 2012	2.460.938,18 Euro
Ausgaben 2013	1.256.771,69 Euro
Ausgaben 2014	159.315,23 Euro
Ausgaben 2012-2014	3.877.025,10 Euro

Die Projekte wurden in Zusammenarbeit mit der Abteilung Landeshochbau BD6 mit einem schriftlichen Projektauftrag abgewickelt. Die Planungen erbrachten externe Ziviltechniker. Die Projektleitungen nahmen Projektteams wahr, denen auch die Begleitende Kontrolle oblag. Die Projektsteuerung besorgte die Abteilung Landeshochbau BD 6.

Alle Projekte waren leasingfinanziert. Nutzer war die Sportzentrum Niederösterreich GmbH.

8.8 Wasserbau

In den Jahren 2012 bis 2014 wurden 92.427,12 Euro für die Instandsetzung der Gebäude des Flussbauhofes investiert.

Tabelle 13: Wasserbau, Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro

Einrichtung	Flussbauhof „Plosdorf“
Projektart	Instandsetzungen
Auftraggeber	Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Wasserbau WA3
Bauherr	Land NÖ
Projektphasen Ende 2014	alle Projekte abgeschlossen
Gesamtkosten	92.427,12 Euro
Ausgaben 2012	91.909,76 Euro
Ausgaben 2013	0,00 Euro
Ausgaben 2014	517,36 Euro
Ausgaben 2012-2014	92.427,12 Euro

Auftraggeber war das Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Wasserbau WA3. Die Projekte wurden zur Gänze mit eigenem Personal abgewickelt, ohne die Abteilung Landeshochbau BD6 einzubinden. Projektaufträge bzw. Arbeitsaufträge wurden nicht schriftlich erteilt. Auf Grund der Größe der Einzelprojekte konnte auf eine Projektsteuerung bzw. Begleitende Kontrolle verzichtet werden.

Die Projekte wurden durch eigene Einnahmen finanziert.

8.9 Naturschutz

In den Jahren 2012 bis 2014 investierte das Land NÖ rund 2,60 Millionen Euro in den Bau des Tierheims in Mistelbach, wie dies im NÖ Tierheimkonzept vorgesehen war.

**Tabelle 14: Naturschutz,
Hochbauten über 1,5 Millionen Euro**

Einrichtung	Tierheim in Mistelbach
Projektart	Neubau
Auftraggeber	Stadtgemeinde Mistelbach
Bauherr	Leasinggesellschaft
Projektphasen Ende 2014	ein Projekt abgeschlossen
Gesamtkosten	2.604.650,07 Euro
Ausgaben 2012	212.573,61 Euro
Ausgaben 2013	1.054.259,45 Euro
Ausgaben 2014	1.337.817,01 Euro
Ausgaben 2012 bis 2014	2.604.650,07 Euro

Die Projektentwicklung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Stadtgemeinde Mistelbach, der Abteilung Naturschutz RU5, der Abteilung Landeshochbau BD6 und dem Betreiber und Nutzer, einem Verein. Auftraggeber war die Stadtgemeinde Mistelbach. Ein schriftlicher Projektauftrag wurde nicht erteilt. Die Projektleitung und -steuerung erfolgte ebenfalls in dieser Zusammensetzung. Eine Begleitende Kontrolle war nicht eingerichtet. Die Planung erbrachte ein externer Ziviltechniker.

Das Projekt war leasingfinanziert. Leasingnehmer war die Stadtgemeinde Mistelbach, wobei das Land NÖ im Rahmen einer Fördervereinbarung die Leasingraten über die Dauer der Finanzierung von 20 Jahren übernahm.

8.10 NÖ Landeskrankenanstalten

In den Jahren 2012 bis 2014 investierte das Land NÖ rund 31,07 Millionen Euro in Um- und Zubauten sowie Instandsetzungen an 20 Klinikstandorten.

**Tabelle 15: NÖ Landeskrankenanstalten,
Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro**

Einrichtungen	NÖ Landeskliniken
Projektarten	Zu- und Umbauten, Instandsetzungen
Auftraggeber und Bauherr	NÖ Landeskliniken-Holding
Projektphasen Ende 2014	alle Projekte und Teilprojekte abgeschlossen
Gesamtkosten	31.070.009,00 Euro
Ausgaben 2012	8.423.176,00 Euro
Ausgaben 2013	9.828.654,00 Euro
Ausgaben 2014	12.818.179,00 Euro
Ausgaben 2012 bis 2014	31.070.009,00 Euro

Die Projekte wurden überwiegend durch Personal der NÖ Landeskliniken-Holding, Personal der NÖ Landeskliniken oder externe Ziviltechniker abgewickelt. Bei einigen Teilprojekten war die Abteilung Landeshochbau BD6 eingebunden.

Schriftliche Projektaufträge bzw. Arbeitsaufträge für die Projekte bzw. Teilprojekte waren auf Grund der internen Regelungen der NÖ Landeskliniken-Holding nicht erforderlich. Die Projektleitung wurde teils durch eigenes Personal, teils durch externe Ziviltechniker durchgeführt. Der Projektleitung oblag auch das Projektcontrolling.

Die Projekte bzw. Teilprojekte wurden überwiegend direkt aus dem Landeshaushalt finanziert, lediglich ein Teilprojekt war leasingfinanziert.

In den Jahren 2012 bis 2014 investierte das Land NÖ rund 552,63 Millionen Euro in Neu-, Um- und Zubauten an 17 Klinikstandorten. Die Gesamtkosten dieser Hochbauten betragen 1,92 Milliarden Euro.



© Josef Herfert
Landeskrankenanstalten Melk



© Architekturbüro Pfaffenbichler
Universitätsklinikum St. Pölten
Kinderabteilung

**Tabelle 16: NÖ Landeskrankenanstalten,
Hochbauten über 1,5 Millionen Euro**

Einrichtungen	NÖ Landeskliniken
Projektarten	Neu-, Um- und Zubauten
Auftraggeber	Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Sanitäts- und Krankenanstaltenrecht GS4 und die NÖ Landeskliniken-Holding
Bauherr	Leasingunternehmen, NÖ Landeskliniken-Holding
Projektphasen Ende 2014	ein Projekt in Vorbereitung, 14 Projekte in Ausführung, sieben Projekte in Nachbetreuung
Gesamtkosten	1.926.739.695,34 Euro
Ausgaben 2012	120.270.919,69 Euro
Ausgaben 2013	203.613.287,70 Euro
Ausgaben 2014	228.741.088,02 Euro
Ausgaben 2012 bis 2014	1.417.334.046,85 Euro

Die Projektleitungen nahmen Projektteams wahr, bestehend aus Vertretern der NÖ Landeskliniken-Holding, der Abteilung Landeshochbau BD6 und dem jeweiligen Universitäts- bzw. Landeskrankenanstalten, denen auch die Begleitende Kontrolle oblag.

Die Planungen erbrachten externe Ziviltechniker, die teilweise auch die Projektsteuerung durchführten. Die Abteilung Landeshochbau BD6 wurde in Anlehnung an die Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ beigezogen.

Die Projektsteuerung wurde grundsätzlich extern vergeben. Für ein Vorhaben bestand keine Projektsteuerung. Bei fünf Hochbauprojekten fehlten gesonderte schriftliche Projektaufträge, weil die NÖ Landeskliniken-Holding solche zusätzlich zum Startbauberat für nicht erforderlich hielt. Bei zwei Projekten war eine Begleitende Kontrolle eingerichtet.

16 Projekte waren leasingfinanziert, fünf Projekte direkt aus dem Landeshaushalt und eines über Forderungseinlösung.

8.11 NÖ Landespflegeheime

In den Jahren 2012 bis 2014 investierte das Land NÖ an 35 Pflegeheimstandorten rund 9,59 Millionen Euro in Instandsetzungen. Weitere Ausgaben betrafen Desorientierten-Systeme sowie einen Teil des NÖ-Heime-Informationen-Technologie-Projekts (NÖHIT).

**Tabelle 17: NÖ Landespflegeheime,
Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro**

Einrichtungen	NÖ Landespflegeheime
Projektarten	Instandsetzungen
Auftraggeber	Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime GS7
Bauherr	Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime GS7
Projektphasen Ende 2014	alle Projekte in Nachbetreuung
Gesamtkosten	9.593.557,00 Euro
Ausgaben 2012	2.375.733,00 Euro
Ausgaben 2013	4.231.193,00 Euro
Ausgaben 2014	2.986.630,00 Euro
Ausgaben 2012 bis 2014	9.593.556,00 Euro

Die Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime GS7 wickelte alle Hochbauten in Zusammenarbeit mit der jeweiligen Heimleitung und der Abteilung Landeshochbau BD6 ab. Diese teilte die Projekte mit Arbeitsaufträgen bestimmten Mitarbeitern zur weiteren Erledigung zu, welche das Projekt vorbereiteten sowie Umfang, Qualität, Kosten und Zeitrahmen ermittelten. Erforderliche Planungsleistungen geringen Umfangs wurden durch Personal der Abteilung Landeshochbau BD6 und in wenigen Fällen durch externe Ziviltechniker durchgeführt. Die Beauftragung von Projektsteuerungen und Begleitenden Kontrollen war auf Grund der geringen Projektgrößen nicht erforderlich.

Die Projekte wurden alle direkt aus dem Landeshaushalt finanziert.

An 13 Pflegeheimstandorten erfolgten Neu-, Um- und Zubauten sowie Instandsetzungen, wobei in den Jahren 2012 bis 2014 rund 71,44 Millionen Euro investiert wurden:



© Johann Perger
LPH Herzogenburg

**Tabelle 18: NÖ Landespflegeheime,
Hochbauten über 1,5 Millionen Euro**

Einrichtungen	Landespflegeheime
Projektarten	Neu-, Um- und Zubau sowie Instandsetzungen
Auftraggeber	Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime GS7
Bauherr	Land NÖ, Leasingunternehmen, Land NÖ Immobilienverwaltungsges.m.b.H.
Projektphasen Ende 2014	sieben Projekte in Ausführung, sechs Projekte in Nachbetreuung
Gesamtkosten	176.984.043,83 Euro
Ausgaben 2012	25.789.662,82 Euro
Ausgaben 2013	25.723.795,61 Euro
Ausgaben 2014	19.928.375,10 Euro
Ausgaben 2012 bis 2014	71.441.833,53 Euro

Die Projekte wurden alle in Zusammenarbeit mit der Abteilung Landeshochbau BD6 gemäß der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ abgewickelt.

Die Projektleitungen nahmen Projektteams wahr, bestehend aus Vertretern der Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime GS7, der Abteilung Landeshochbau BD6 und dem jeweiligen Landespflegeheim. Der Abteilung Landeshochbau BD6 oblag auch das Projektcontrolling. Die Projektsteuerung wurde bei fast allen Projekten durch Personal der Abteilung Landeshochbau BD6, bei vier in Zusammenarbeit mit einem Ziviltechniker durchgeführt. Die Planungsleistungen wurden extern vergeben.

Elf Projekte waren leasingfinanziert, ein Projekt wurde direkt aus dem Landeshaushalt finanziert. Drei Projekte wurden über die Land NÖ Immobilienverwaltungsges.m.b.H. finanziert, wobei hier die Mobilien durch Forderungseinlösung erworben wurden.

8.12 NÖ Landesjugendheime

In den Jahren 2012 bis 2014 investierte das Land NÖ an drei NÖ Landesjugendheimen, zwei NÖ Kinder- und Jugendbetreuungscentren sowie einem Heilpädagogischen Zentrum rund 0,47 Millionen Euro in Instandsetzungen.

**Tabelle 19: NÖ Landesjugendheime,
Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro**

Einrichtungen	NÖ Landesjugendheime, NÖ Kinder- und Jugendbetreuungscentren, Heilpädagogischen Zentrum
Projektarten	Instandsetzungen
Auftraggeber	Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime GS7
Bauherr	Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime GS7
Projektphasen Ende 2014	alle Projekte in Nachbetreuung
Gesamtkosten	468.340,92 Euro
Ausgaben 2012	97.815,20 Euro
Ausgaben 2013	360.253,42 Euro
Ausgaben 2014	10.272,30 Euro
Ausgaben 2012 bis 2014	468.340,92 Euro

Die Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime GS7 wickelte alle Projekte in Zusammenarbeit mit der Abteilung Landeshochbau BD6 ab. Diese teilte die Projekte mit Arbeitsaufträgen bestimmten Mitarbeitern zur weiteren Erledigung zu, welche das Projekt vorbereiteten sowie Umfang, Qualität, Kosten und Zeitrahmen ermitteln. Die Beauftragung von Projektsteuerungen und Begleitenden Kontrollen war auf Grund der geringen Projektgrößen nicht erforderlich.

Alle Projekte wurden direkt aus dem Landeshaushalt finanziert.

An zwei Landesjugendheimen sowie einem Landeskinderheim erfolgten Neu-, Um- und Zubauten sowie Instandsetzungen, wobei in den Jahren 2012 bis 2014 rund 17,72 Millionen Euro investiert wurden.



© Architekturbüro Macho
LJH Allentsteig

**Tabelle 20: NÖ Landesjugendheime,
Hochbauten über 1,5 Millionen Euro**

Einrichtungen	NÖ Landeskinderheim, NÖ Landesjugendheime
Projektarten	Neu-, Um- und Zubau sowie Instandsetzungen
Auftraggeber	Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime GS7
Bauherr	Leasingunternehmen, Land NÖ Immobilienverwaltungsges.m.b.H.
Projektphasen Ende 2014	zwei Projekte in Ausführung, ein Projekt in Nachbetreuung
Gesamtkosten	34.570.000,00 Euro
Ausgaben 2012	1.991.418,35 Euro
Ausgaben 2013	7.290.376,16 Euro
Ausgaben 2014	8.436.138,53 Euro
Ausgaben 2012 bis 2014	17.717.933,04 Euro

Die Projekte wurden alle in Zusammenarbeit mit der Abteilung Landeshochbau BD6 gemäß der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ abgewickelt.

Die Projektleitungen nahmen Projektteams wahr, bestehend aus Vertretern der Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime GS7, der Abteilung Landeshochbau BD6 und dem jeweiligen Landesjugendheim. Der Abteilung Landeshochbau BD6 oblag auch das Projektcontrolling. Die Projektsteuerung wurde bei zwei Projekten durch Personal der Abteilung Landeshochbau BD6 und bei einem Projekt durch einen externen Ziviltechniker durchgeführt. Die Planungsleistungen wurden an externe Planer vergeben.

Zwei Projekte waren leasingfinanziert, ein Projekt wurde durch die Land NÖ Immobilienverwaltungsges.m.b.H. finanziert.

8.13 Straßenhochbau

In den Jahren 2012 bis 2014 investierte das Land NÖ in 154 kleinere Hochbauten rund 16,99 Millionen Euro.



© ST2

Straßenmeisterei Schrems
Salzlagerrhalle

**Tabelle 21: Straßenhochbau,
Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro**

Einrichtungen	NÖ Straßenbauabteilungen, Brückenmeistereien, Straßenmeistereien, Betriebswerkstätten, Stützpunkte, Lagerplätze, Salzhallen, Salzsilos uä
Projektarten	Neu-, Um- und Zubauten sowie Instandsetzungen
Auftraggeber und Bauherr	Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Straßenbetrieb ST2 oder eine der acht NÖ Straßenbauabteilungen
Projektphasen Ende 2014	alle Projekte abgeschlossen
Gesamtkosten	21.847.000,00 Euro
Ausgaben 2012	6.000.859,38 Euro
Ausgaben 2013	4.685.497,60 Euro
Ausgaben 2014	6.304.451,73 Euro
Ausgaben 2012 bis 2014	16.990.808,71 Euro

In den Jahren 2012 bis 2014 investierte das Land NÖ rund 1,56 Millionen Euro in den Neubau der Straßenmeistereien Sierndorf und Haag sowie die Betriebswerkstätte Mödling.



© ST2
Betriebswerkstätte
Wr. Neudorf

**Tabelle 22: Straßenhochbau,
Hochbauten über 1,5 Millionen Euro**

Einrichtungen	zwei Straßenmeistereien, eine Betriebswerkstätte
Projektarten	Neubauten
Auftraggeber und Bauherr	Land NÖ, vertreten durch die Abteilung Straßenbetrieb ST2 oder eine der acht NÖ Straßenbauabteilungen
Projektphasen Ende 2014	drei Projekte in Nachbetreuung
Gesamtkosten	16.626.997,68 Euro
Ausgaben 2012	1.019.930,30 Euro
Ausgaben 2013	158.140,82 Euro
Ausgaben 2014	386.836,53 Euro
Ausgaben 2012 bis 2014	1.564.907,65 Euro

Die Hochbauten der NÖ Straßenverwaltung (Gruppe Straße) wurden in Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen der Gruppe Straße und den NÖ Straßenbauabteilungen abgewickelt. Die jeweils betroffenen Dienststellen wurden in die Projektentwicklung eingebunden. Die Abteilung Landeshochbau BD6 war bei den angeführten Projekten nicht eingebunden, weil diese schon vor In-Kraft-Treten der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ begonnen wurden.

Die Projekte wurden von der Abteilung Straßenbetrieb ST2 oder einer der acht NÖ Straßenbauabteilungen gemäß den Vorschriften „Hochbauliche Betriebsanlagen des NÖ Straßendienstes“ und „Durchführungsbestimmungen (Handbuch der Gruppe Straße)“ abgewickelt. Die Projektleitung erfolgte ausschließlich durch eigenes Fachpersonal.

Eigene Projektsteuerungen und Begleitende Kontrollen wurden nicht eingerichtet, was auf Grund der weniger komplexen Projekte und des vorhandenen Fachwissens nicht erforderlich war.

Die Planungsleistungen erfolgten bei den standardisierten bzw. kleineren Bauvorhaben überwiegend durch eigenes Fachpersonal und nur ausnahmsweise durch Aufträge an Ziviltechniker.

Bei den wenigen Neubauten und größeren Um- oder Zubauten, insbesondere dort, wo baubehördliche Bewilligungen einzuholen waren, wurden die Planungsleistungen überwiegend extern vergeben.

Fast alle Projekte wurden direkt aus dem Landeshaushalt finanziert. Lediglich der Neubau der Straßenmeisterei Sierndorf wurde leasingfinanziert.

9. NÖ Landesberufsschulen

In den Jahren 2012 bis 2014 investierte das Land NÖ rund 6,52 Millionen Euro in Instandsetzungen an 18 NÖ Landesberufsschulen.

**Tabelle 23: NÖ Landesberufsschulen,
Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro**

Einrichtungen	18 NÖ Landesberufsschulen
Projektarten	Instandsetzungen
Auftraggeber	Land NÖ, vertreten durch das Amt des Gewerblichen Berufsschulrats
Bauherr	Land NÖ
Projektphasen Ende 2014	alle Projekte abgeschlossen
Gesamtkosten	6.523.319,93 Euro
Ausgaben 2012	1.763.084,43 Euro
Ausgaben 2013	2.970.587,20 Euro
Ausgaben 2014	1.789.648,30 Euro
Ausgaben 2012 bis 2014	6.523.319,93 Euro

Der Gewerbliche Berufsschulrat wickelte bis auf ein Projekt alle Hochbauten in Zusammenarbeit mit der jeweiligen Schulleitung und der Abteilung Landeshochbau BD6 ab. Diese teilte die Projekte mit Arbeitsaufträgen bestimmten Mitarbeitern zur weiteren Erledigung zu, welche das Projekt vorbereiteten sowie Umfang, Qualität, Kosten und Zeitrahmen ermittelten.

Die Planungsleistungen wurden überwiegend durch die Abteilung Landeshochbau BD6 erbracht. Bei fünf Maßnahmen wurden Ziviltechniker mit der Planung beauftragt und die Projektleitungen durch Projektteams wahrgenommen, denen auch das Projektcontrolling oblag.

Die Maßnahmen wurden direkt aus dem Landeshaushalt finanziert.

An acht NÖ Landesberufsschulen wurden Neu-, Um- und Zubauten sowie Instandsetzungen durchgeführt, wobei in den Jahren 2012 bis 2014 rund 40,22 Millionen Euro investiert wurden.



© Architekturbüro Maurer –
Gisela Erlacher
LBS Amtstten

**Tabelle 24: NÖ Landesberufsschulen,
Hochbauten über 1,5 Millionen Euro**

Einrichtungen	acht NÖ Landesberufsschulen
Projektarten	Neu-, Um- und Zubauten sowie Instandsetzungen
Auftraggeber	Land NÖ, vertreten durch das Amt des Gewerblichen Berufsschulrats
Bauherr	Leasingunternehmen, Land NÖ Immobilienverwaltungsges.m.b.H.
Projektphasen Ende 2014	drei Projekte in Ausführung, fünf Projekte in Nachbetreuung
Gesamtkosten	82.418.836,20 Euro
Ausgaben 2012	15.331.692,39 Euro
Ausgaben 2013	15.587.397,50 Euro
Ausgaben 2014	9.296.981,88 Euro
Ausgaben 2012 bis 2014	40.216.071,77 Euro

Die Projektleitungen nahmen Projektteams wahr, bestehend aus Vertretern des Gewerblichen Berufsschulrates, der jeweiligen Landesberufsschule sowie der Abteilung Landeshochbau BD6, denen auch das Projektcontrolling oblag. Bei einem Hochbauprojekt war eine externe Begleitende Kontrolle eingerichtet.

Die Planungsleistungen wurden durch Ziviltechniker erbracht.

Sechs Projekte waren leasingfinanziert. Zwei Projekte wurden durch die Land NÖ Immobilienverwaltungsges.m.b.H. finanziert, wobei bei einem Projekt die Mobilien durch Forderungseinlösung erworben wurden.

10. Landesnahe Gesellschaften

10.1 Industrie-, Technologie- und Forschungszentren

In den Jahren 2012 bis 2014 investierte das Land NÖ über die ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH und deren Tochtergesellschaften rund 6,46 Millionen Euro in Neu-, Um- und Zubauten sowie Instandsetzungen im Bereich der Industrie-, Technologie- und Forschungszentren:



© ecoplus / Lechner
LFZ WRN Bauteil C

Tabelle 25: Industrie-, Technologie- und Forschungszentren, Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro

Einrichtungen	Industrie-, Technologie- und Forschungszentren
Projektarten	Neu-, Um- und Zubau sowie Instandsetzungen
Auftraggeber	ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH, ecoplus Immobilien GmbH
Projektphasen Ende 2014	alle Projekte in Nachbetreuung
Gesamtkosten	7.433.090,15 Euro
Ausgaben 2012	1.795.637,37 Euro
Ausgaben 2013	1.863.771,84 Euro
Ausgaben 2014	2.796.232,39 Euro
Ausgaben 2012 bis 2014	6.455.641,60 Euro

In den Jahren 2012 bis 2014 investierte das Land NÖ über die ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH und deren Tochtergesellschaften rund 40,60 Millionen Euro in Neu-, Um- und Zubauten sowie Instandsetzungen bei den Industrie-, Technologie- und Forschungszentren, einem Höhentrainingszentrum sowie einem Hotel.



© ecoplus / Hinterramskogler
IZ Linde

**Tabelle 26: Industrie-, Technologie- und Forschungszentren,
Hochbauten über 1,5 Millionen Euro**

Einrichtungen	Industriezentren, Technologie- und Forschungszentren, Höhentrainingszentrum, Hotel
Projektarten	Neu-, Um- und Zubauten sowie Instandsetzungen
Auftraggeber	ecoplus, Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH, ecoplus Immobilien GmbH, TFZ Wiener Neustadt GmbH, BTZ GmbH, tfz Wieselburg-Land GmbH, tfz Tull GmbH, HTZ GmbH, Reidl GmbH
Projektphasen Ende 2014	sechs Projekte in Nachbetreuung, sieben Projekte abgeschlossen
Gesamtkosten	59.940.128,08 Euro
Ausgaben 2012	12.041.004,18 Euro
Ausgaben 2013	17.134.615,45 Euro
Ausgaben 2014	11.419.563,02 Euro
Ausgaben 2012 bis 2014	40.595.182,65 Euro

Die Projekte wurden ohne Zusammenarbeit mit der Abteilung Landeshochbau BD6 gemäß der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ abgewickelt, da diese auf Gesellschaften nicht anzuwenden war.

Ein schriftlicher Projektauftrag wurde nicht erteilt. Die Projektleitung und -steuerung sowie das Projektcontrolling wurde durch eigenes Personal durchgeführt.

Die Planungsleistungen wurden an Ziviltechniker vergeben. Nutzer waren die jeweils eingemieteten Unternehmen.

Finanziert wurden die Projekte durch Eigen- und Fremdkapital der jeweiligen Gesellschaften.

10.2 Bahn- und Bergbahnanlagen

In den Jahren 2012 bis 2014 investierte das Land NÖ über die Niederösterreichische Verkehrsorganisationsges.m.b.H. und deren Tochtergesellschaften rund 2,12 Millionen Euro in Umbauten sowie Instandsetzungen bei den Bahn- und Bergbahnanlagen sowie den stillgelegten Bahnstrecken.



© NOEVOG / Lindmoser
BBM Terzerhaus

**Tabelle 27: Bahn- und Bergbahnanlagen,
Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro**

Einrichtungen	Bahn- und Bergbahnanlagen sowie stillgelegte Bahnstrecken
Projektarten	Umbauten und Instandsetzungen
Auftraggeber	Niederösterreichische Verkehrsorganisationsges.m.b.H., Bergbahnen Mitterbach GmbH
Projektphasen	alle Projekte in Nachbetreuung
Gesamtkosten	2.116.328,80 Euro
Ausgaben 2012	97.562,99 Euro
Ausgaben 2013	1.114.813,08 Euro
Ausgaben 2014	903.952,73 Euro
Ausgaben 2012 bis 2014	2.116.328,80 Euro

In den Jahren 2012 bis 2014 investierte das Land NÖ über die Niederösterreichische Verkehrsorganisationsges.m.b.H. und deren Tochtergesellschaften rund 34,90 Millionen Euro in den neuen Betriebsbahnhof Laubenbachmühle für die Mariazellerbahn, eine neue Betriebsstätte der Waldviertler Schmalspurbahn in Gmünd und in das neue Schutzhaus auf der Gemeindealpe.



© NOEVOG / Rupert Steiner
 Mariazellerbahn Laubenbach-
 mühle

**Tabelle 28: Bahn- und Bergbahnanlagen,
 Hochbauten über 1,5 Millionen Euro**

Einrichtungen	Bahnbetriebsgebäude und Schutzhaus
Projektarten	Neubauten
Auftraggeber und Bauherr	Niederösterreichische Verkehrsorganisations- ges.m.b.H., Bergbahnen Mitterbach GmbH
Projektphase	alle Projekte in Nachbetreuung
Gesamtkosten	36.586.387,66 Euro
Ausgaben 2012	14.093.213,43 Euro
Ausgaben 2013	14.031.611,80 Euro
Ausgaben 2014	6.770.437,97 Euro
Ausgaben 2012 bis 2014	34.895.263,20 Euro

Die Projekte wurden grundsätzlich ohne Zusammenarbeit mit der Abteilung Landeshochbau BD6 gemäß der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ abgewickelt, da diese auf Gesellschaften nicht anzuwenden war. Lediglich der Architekturwettbewerb für den Betriebsbahnhof der Mariazellerbahn wurde unter Mithilfe der Abteilung Landeshochbau BD6 durchgeführt.

Ein schriftlicher Projektauftrag lag nur bei den Betriebsstätten Laubenbachmühle und Gmünd vor.

Bei den Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro Errichtungskosten erfolgte die Projektleitung durch eigenes Personal. Eine eigene Projektsteuerung und eine externe Begleitende Kontrolle waren nicht eingerichtet.

Bei den Hochbauten über 1,5 Millionen Euro Errichtungskosten erfolgte die Projektleitung und -steuerung bei zwei Projekten durch Ziviltechniker und bei einem durch eigenes Personal. Eine Begleitende Kontrolle nahm das eigene Personal wahr.

Die Planungsleistungen wurden an Ziviltechniker vergeben.

Die Projekte wurden durch Eigenmittel, eine Förderung der ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH, Kredit und durch Zuschüsse der Muttergesellschaft finanziert.

St. Pölten, im April 2016

Die Landesrechnungshofdirektorin

Dr. Edith Goldeband

11. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Bauprojektorganisation.....	20
Abbildung 2 Projektphasen	22

12. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gebarungsumfang zu den Hochbauten	3
Tabelle 2: Gebäudeverwaltung, Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro am Standort St. Pölten	27
Tabelle 3: Gebäudeverwaltung, Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro außerhalb des Standorts St. Pölten.....	28
Tabelle 4: Gebäudeverwaltung, Hochbauten über 1,5 Millionen Euro am Standort St. Pölten	29
Tabelle 5: Gebäudeverwaltung, Hochbauten über 1,5 Millionen Euro außerhalb des Standorts St. Pölten.....	30
Tabelle 6: Feuerwehr und Zivilschutz, Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro	31
Tabelle 7: Kunst und Kultur, geförderte Hochbauten über 1,5 Millionen Euro	33
Tabelle 8: Wissenschaft und Forschung, Hochbauten über 1,5 Millionen Euro	35
Tabelle 9: Schulen, Hochbauten für Landessonderschulen unter 1,5 Millionen Euro	36
Tabelle 10: Landwirtschaftliche Bildung, Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro.....	37
Tabelle 11: Landwirtschaftliche Bildung, Hochbauten über 1,5 Millionen Euro	38
Tabelle 12: Sport, Hochbauten über 1,5 Millionen Euro	39
Tabelle 13: Wasserbau, Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro	40
Tabelle 14: Naturschutz, Hochbauten über 1,5 Millionen Euro	41
Tabelle 15: NÖ Landeskrankenanstalten, Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro	42
Tabelle 16: NÖ Landeskrankenanstalten, Hochbauten über 1,5 Millionen Euro	43
Tabelle 17: NÖ Landespflegeheime, Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro	44
Tabelle 18: NÖ Landespflegeheime, Hochbauten über 1,5 Millionen Euro	45

Tabelle 19: NÖ Landesjugendheime, Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro	46
Tabelle 20: NÖ Landesjugendheime, Hochbauten über 1,5 Millionen Euro	47
Tabelle 21: Straßenhochbau, Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro	48
Tabelle 22: Straßenhochbau, Hochbauten über 1 ,5 Millionen Euro	49
Tabelle 23: NÖ Landesberufsschulen, Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro	50
Tabelle 24: NÖ Landesberufsschulen, Hochbauten über 1,5 Millionen Euro	51
Tabelle 25: Industrie-, Technologie- und Forschungszentren, Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro	52
Tabelle 26: Industrie-, Technologie- und Forschungszentren, Hochbauten über 1,5 Millionen Euro	53
Tabelle 27: Bahn- und Bergbahnanlagen, Hochbauten unter 1,5 Millionen Euro	54
Tabelle 28: Bahn- und Bergbahnanlagen, Hochbauten über 1,5 Millionen Euro	55

13. Glossar (Begriffsbestimmungen)

Arbeitsauftrag: Bei der Abteilung Landeshochbau BD6 wurde für alle Hochbauvorhaben unter 1,5 Millionen Euro Errichtungskosten, demnach außerhalb des Anwendungsbereiches der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“, in Analogie zu einem „Projektauftrag“ ein Arbeitsauftrag schriftlich erteilt. Ein Arbeitsauftrag erfüllt ansonsten dieselbe Funktion wie ein Projektauftrag.

Auftraggeber: Auftraggeber im Sinne der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ ist der jeweilige Leiter der für ein bestimmtes Hochbauvorhaben zuständigen kreditverwaltenden Dienststelle.

Auftraggeber im Sinne des BVergG 2006 ist jeder Rechtsträger, der vertraglich an einen Auftragnehmer einen Auftrag zur Erbringung von Leistungen gegen Entgelt erteilt oder zu erteilen beabsichtigt.

Bauherr: Natürliche oder juristische Person oder sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, in deren Auftrag ein Bauwerk ausgeführt wird (Bauarbeitenkoordinationsgesetz, Baustellen-Richtlinie 92/57/EWG).

nicht delegierbare Bauherrenleistungen: Sie umfassen insbesondere das Setzen der obersten Projektziele, das Bereitstellen der finanziellen Mittel (auch über Dritte), definitive Entscheidungen zu Planungsphasen, Abnahmen usw. sowie das Konfliktmanagement. (Dienstanweisung "Hochbauvorhaben")

Baukosten: Kosten, die sich als Summe aus den Kostenbereichen 1 bis 6 ergeben (siehe Anlage 1).

Bauprojektmanagement: Umfasst die Wahrnehmung der Interessen des Landes NÖ bei Hochbauvorhaben innerhalb der festgelegten Projektaufbauorganisation mit dem Auftraggeber, der Projektleitung, der Projektsteuerung und/oder der Begleitenden Kontrolle (soweit eine solche eingesetzt wurde). (Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“).

Begleitende Kontrolle: Diese umfasst die zeitnahe Prüfung der zur geordneten Abwicklung eines Projektes zu erstellenden Unterlagen der Projektbeteiligten (wie Planunterlagen, Verträge, Leistungsverzeichnisse, Kostenverfolgung), Beratung und Absicherung des Auftraggebers im Sinne eines Vier-Augen-Prinzips. Eine Begleitende Kontrolle ist bei komplexen oder wenig standardisierten Projekten zweckmäßig und wird in der Regel an Ziviltechniker vergeben.

Errichtungskosten: Kosten, die sich als Summe aus den Kostenbereichen 1 bis 9 ergeben (siehe Anlage 1).

Forderungseinlösung: Die Forderungseinlösung ist eine „notwendige Zession“ gemäß § 1422 ABGB: „Wer die Schuld eines anderen, für die er nicht haftet, bezahlt, kann vor oder bei der Zahlung vom Gläubiger die Abtretung

seiner Rechte verlangen; hat er dies getan, so wirkt die Zahlung als Einlösung der Forderung“.

Hochbauten: Neu- Um- und Zubauten sowie Instandsetzungen von Gebäuden.

Hochbauvorhaben des Landes NÖ: Hochbauten, die vom Land NÖ selbst oder im Auftrag des Landes NÖ (zum Beispiel durch Bauträger, Leasingunternehmen oder ausgegliederte Rechtsträger) unabhängig von der Art der Finanzierung errichtet werden und deren Errichtungskosten mindestens 1,50 Millionen Euro betragen.

Geförderte Hochbauvorhaben: Hochbauten, die von Dritten in deren eigenem Interesse errichtet werden und die das Land NÖ direkt oder indirekt, unmittelbar oder mittelbar in nicht rückzahlbarer Form mit mindestens 1,50 Millionen Euro und mit zumindest 50 Prozent der Errichtungskosten fördert.

Generalunternehmer: Bauunternehmer, welcher sämtliche Bauleistungen (Gewerke) für die Errichtung eines Bauwerks erbringt (Generalunternehmerauftrag).

Gesamtkosten: Kosten, die sich in Summe aus den Kostenbereichen 0 bis 9 ergeben (siehe Anlage 1).

MehrmietEROBJEKT: Ist ein Objekt, das für mehrere Unternehmen mit Schwerpunkt Büronutzung am Standort eines Wirtschafts- und Beteiligungsparks errichtet wird.

Projekt: Ist eine temporäre Organisation zur Durchführung eines kurz- bis mittelfristigen Prozesses mittleren oder großen Umfangs, der die Erstellung eines (im-)materiellen Objekts zum Ziel hat. (Richtlinie „Projektmanagement für Hochbauvorhaben“).

Projektauftrag: Nach der Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ ist für alle Vorhaben über 1,5 Millionen Euro Errichtungskosten vom Auftraggeber ein Projektauftrag zu erteilen, in dem die Ergebnisse der Projektentwicklung zusammengefasst sind. Für den Projektauftrag ist ein Word-Formular zu verwenden, das vom Auftraggeber und von der Projektleitung zu unterzeichnen ist. Mit dem Projektauftrag beginnt der Projektmanagement-Prozess.

Projektcontrolling: Dieses erfüllt dieselbe Funktion wie eine Begleitende Kontrolle, nur wird sie grundsätzlich innerhalb bzw. vom Projektteam (meist vom Vertreter der Abteilung Landeshochbau BD6) wahrgenommen. Das Projektcontrolling ersetzt die Begleitende Kontrolle bei wenig komplexen oder standardisierten Bauvorhaben und gewährleistet das Vier-Augen-Prinzip.

Projektleitung: Umfasst die nicht delegierbaren Bauherrenleistungen sowie die direkte Verantwortung für die Erreichung der Projektziele.

Technologiezentrum: Ist ein kombiniertes Mehrmieterobjekt mit spezifischer Einrichtung (Büro, Labor, Technikum, Produktion bzw. Lagerflächen) für technologieorientierte Unternehmen oder Forschungseinrichtungen.

Totalunternehmer: Bauunternehmer, der bei der Errichtung eines Bauwerkes neben den Bauleistungen (Gewerke) auch die Planungsleistungen erbringt (Totalunternehmerauftrag).

Anlage 1

Kostengruppierung

gemäß Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“, Beilage 7
(ÖNORM B 1801-1:2009)

Baugliederung	Abk.	Bauwerks- kosten BWK	Bau- kosten BAK	Errichtungs- kosten ERK	Gesamt- kosten GEK
0 Grund	GRD				
1 Aufschließung	AUF				
2 Bauwerk-Rohbau	BWR	100 %			
3 Bauwerk-Technik	BWT				
4 Bauwerk-Ausbau	BWA				
5 Einrichtung	EIR				
6 Außenanlagen	AAN				
7 Planungsleistungen	PLL				
8 Nebenleistungen	NBL				
9 Reserven	RES				

Bild 4 — Kostengruppierung

Kosten sind möglichst getrennt und eindeutig den Kostengruppen (gemäß Bild 4) zuzuordnen. Bestehen mehrere Zuordnungsmöglichkeiten und ist eine Aufteilung nicht möglich, sind die Kosten entsprechend der überwiegenden Verursachung zuzuordnen.

Ergänzend dürfen die Kosten nach den technischen Merkmalen, nach herstellungsmäßigen Gesichtspunkten oder nach Lage im Bauwerk weiter gruppiert oder untergliedert werden.

Für die Darstellung von Anschaffungskosten sind den Gesamtkosten die Finanzierungskosten hinzuzurechnen.



Tor zum Landhaus - Wiener Str. 54/A - 3109 St.Pölten
T +43 2742 9005 126 20 - F +43 2742 9005 157 40
post.lrh@noel.gv.at - www.lrh-noe.at