



**STEIERMÄRKISCHER LANDTAG
LANDESRECHNUNGSHOF**

GZ : LRH 20 Sch 2 - 1995 / 23

BERICHT

betreffend die Überprüfung des Bauvorhabens
„Ausbau des Schaffelbades“
im Bereich der Therme Loipersdorf

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. J. ...', written in a cursive style.



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. PRÜFUNGSaufTRAG	1
II. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE FIR MENSTRUKTUR	3
1. Organe der Ges.m.b.H.	4
2. Organe der Kommanditgesellschaft	7
III. BAUBESCHREIBUNG	8
IV. KOSTENFESTSTELLUNG	11
V. KOSTENENTWICKLUNG	24
VI. ZUSAMMENFASSUNG	30

I. PRÜFUNGSauftrag

Der Landesrechnungshof hat in der ersten Phase seiner Tätigkeit bei der Überprüfung des Bauvorhabens „**Ausbau des Schaffelbades im Bereich der Therme Loipersdorf**“ die **Planungs- und Bauvorbereitungsarbeiten, die Kostenentwicklung, die Finanzierung und Wirtschaftlichkeit** geprüft.

Dieser Bericht wurde am 24. Jänner 1996 fertiggestellt und nach Durchführung des Anhörungsverfahrens dem Kontrollausschuß des Steiermärkischen Landtages am 8. Mai 1996 zugemittelt. Dieser Bericht wurde sodann in der Sitzung des Kontrollausschusses am 25. Juni 1996 zur Kenntnis genommen.

Nach der Überprüfung der Bauvorbereitungs- und Planungsarbeiten hat der Landesrechnungshof umgehend mit der **Prüfung der Bauabwicklung** begonnen.

Der gegenständliche Bericht umfaßt somit die gesamte Bauabwicklung und die Schlußrechnungsprüfung.

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 2 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter HR Dipl.-Ing. Werner Schwarzl hat die Einzelprüfungen im besonderen OBR Dipl.-Ing. Gerhard Rußheim durchgeführt.

Die Prüfungszuständigkeit des Landesrechnungshofes ist aufgrund der Kompetenzbestimmung des § 3 Abs. 1 des LRH-VG gegeben. Gemäß § 3 Abs. 1 LRH-VG obliegt dem Landesrechnungshof u.a. die Kontrolle der Gebarung von Unternehmungen, an denen das Land Steiermark mit mindestens 25 v.H. des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist. Das Land Steiermark ist an der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. mit 85 % und an der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG ebenfalls mit 85 % beteiligt. Es wird daher festgestellt, daß **die Prüfkompetenz des Landesrechnungshofes gegeben ist.**

Im Zuge der Prüfung wurde in die von der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG und der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung IVb, die die begleitende Kontrolle bzw. die Bauoberaufsicht ausübt, zur Verfügung gestellten Unterlagen Einsicht genommen und Prüfungen an Ort und Stelle durchgeführt. Als Auskunftspersonen standen der Geschäftsführer der Gesellschaft, die zuständigen Bearbeiter der Fachabteilung IVb sowie die Geschäftsführer der Steiermärkischen Landesholding Ges.m.b.H. zur Verfügung.

II. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE FIRMENSTRUKTUR

Das **Stammkapital** der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. beträgt **S 500.000,-**. Derzeit sind folgende Beteiligungsverhältnisse gegeben:

Land Steiermark	S 425.000,-	85 %
Gemeinde Loipersdorf	S 10.000,-	2 %
Stadtgemeinde Fürstenfeld	S 10.000,-	2 %
Stadtgemeinde Jennersdorf	S 5.000,-	1 %
Gemeinde Söchau	S 5.000,-	1 %
Marktgemeinde Ilz	S 5.000,-	1 %
Gemeinde Übersbach	S 5.000,-	1 %
Gemeinde Altenmarkt bei Fürstenfeld	S 5.000,-	1 %
Gemeinde Unterlamm	S 5.000,-	1 %
Gemeinde Stein	S 5.000,-	1 %
Gemeinde Blumau in der Steiermark	S 5.000,-	1 %
Gemeinde Großwilfersdorf	S 5.000,-	1 %
Raiffeisenkasse Fürstenfeld	S 5.000,-	1 %
Die Erste Österr. Sparkasse Bank	S 5.000,-	1 %
Stammkapital Ges.m.b.H.	S 500.000,-	100 %

Gegenstand des Unternehmens ist die Planung, die Erschließung und Führung des Kur-, Heilbad- und Freizeitbetriebes sowie von Fremdenverkehrsbetrieben aller Art und eines Reisebüros, der Erwerb, die

Verpachtung und Benützung von Liegenschaften zur Erreichung des Gesellschaftszweckes, der Erwerb oder Betrieb aller für diesen Gesellschaftszweck erforderlichen Gewerbeberechtigungen und Konzessionen sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen.

1. Organe der Ges.m.b.H.

Die Organe der Ges.m.b.H. sind:

- * Generalversammlung
- * Aufsichtsrat
- * Überwachungsausschuß
- * Geschäftsführung

Die **Generalversammlung** ist beschlußfähig, wenn mindestens 75 % des Stammkapitals vertreten sind. Gültige Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit erzielt.

Die Gesellschaft hat auch einen **Aufsichtsrat**, der aus den Bürgermeistern der beteiligten Gemeinden und maximal 6 weiteren Personen besteht. Das Land Steiermark hat das Recht, 4 Personen zu nominieren. Derzeit ist das Land Steiermark im Aufsichtsrat durch nachstehende Personen vertreten:

Wirkl. Hofrat Dr. Karl-Heinz Feil (Vorsitzender)

Hofrat Dr. Gerhard Wurm (Vorsitzenderstellvertreter)

Mag. Siegfried Feldbaumer

Hofrat Dr. Manfred Lind

Dem Aufsichtsrat obliegt es, die Geschäftsführer bei ihrer Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung unter Anwendung der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu überwachen.

Der Aufsichtsrat hat auch einen Überwachungsausschuß zu bilden und ist berechtigt, die Zustimmung für wichtige Angelegenheiten an den Überwachungsausschuß zu übertragen. Mitglieder des **Überwachungsausschusses** sind derzeit:

Wirkl. Hofrat Dr. Karl-Heinz Feil

Hofrat Dr. Gerhard Wurm

Hofrat Dr. Manfred Lind

Mag. Siegfried Feldbaumer

Altbürgermeister Ferdinand Schlager

Die **Geschäftsführung** erfolgt seit 1. April 1993 durch Herrn Riener.

Die Ges.m.b.H. ist mit der Geschäftsführung der KG betraut. Sie erfüllt diese Verpflichtung, indem sie die zur ihrer eigenen Vertretung berufenen natürlichen Personen auch mit der Geschäftsführung der KG betraut.

Die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. als einzige vollhaftende Gesellschafterin vertritt auch die Kommanditgesellschaft nach außen.

Die **Kommanditeinlagen** teilen sich derzeit wie folgt auf:

Land Steiermark	S 8,500.000,-	85 %
Gemeinde Loipersdorf bei Fürstenfeld	S 200.000,-	2 %
Stadtgemeinde Fürstenfeld	S 200.000,-	2 %
Stadtgemeinde Jennersdorf	S 100.000,-	1 %
Gemeinde Söchau	S 100.000,-	1 %
Marktgemeinde Ilz	S 100.000,-	1 %
Gemeinde Übersbach	S 100.000,-	1 %
Gemeinde Altenmarkt bei Fürstenfeld	S 100.000,-	1 %
Gemeinde Unterlamm	S 100.000,-	1 %
Gemeinde Stein	S 100.000,-	1 %
Gemeinde Blumau in der Steiermark	S 100.000,-	1 %
Gemeinde Großwilfersdorf	S 100.000,-	1 %
Raika Fürstenfeld reg.Gen.m.b.H.	S 100.000,-	1 %
Erste Österr. Sparkasse	S 100.000,-	1 %
Gesamte Einlagen	S 10,000.000,-	100 %

2. Organe der Kommanditgesellschaft

Die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG verfügt über folgende Organe:

- * Gesellschafterversammlung
- * Geschäftsführung

Die **Gesellschafterversammlung** faßt ihre Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Die **Geschäftsführung** der KG erfolgt - wie bereits erwähnt - durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H., welche durch ihre satzungsgemäß bestellten Organe handelt und allein vertretungsbefugt ist. Der Geschäftsführer der Ges.m.b.H. ist daher auch der Geschäftsführer der KG.

III. BAUBESCHREIBUNG

Das Schaffelbad, das seinen Ursprung in einem steirischen Bauernhaus hatte, besitzt Symbolcharakter und gilt als „Urtherme“, von der alles seinen Ausgang nahm. Daher wurde der bereits stark renovierungsbedürftige Bau in seiner ursprünglichen Charakteristik erneuert und die gebotene Qualität verbessert. Das neue Schaffelbad wurde mit der Haupttherme durch einen behindertengerechten, beheizten Gang verbunden.

Der Gebäudekomplex wurde an der Stelle des bestehenden Schaffelbades (das bis zum Keller abgebrochen wurde) errichtet und nach Süden Richtung Bioteich erweitert. Die gegliederte, kleinteilige Anlage ist ein Thermalbadneubau für ca. 300 Badegäste mit integrierter Großsauna und Gastronomiebetrieb.

Die Gesamtanlage besteht aus zwei Hauptbereichen, dem Schaffelbad-Umbaubereich und dem Erweiterungsbau. Diese beiden Bereiche wurden durch einen Wandelgang mit den Hotels und der Haupttherme verbunden, der Zugang erfolgt über das umgebaute Schaffelbadgebäude. Nach dem Umbau wird im Bereich des derzeitigen Schaffelbades neben der Garderobe und einem Café-Restaurant mit Küche das namengebende Schaffelbecken untergebracht.

Der westseitige Freibereich wird als Liege- und Cafètterasse genutzt, der ostseitige Atriumhof nimmt das umgebaute Hofbecken, das Thermalaußenbecken sowie einen Meditationsgarten auf.

Der zweigeschossige Erweiterungsbau beherbergt in der zum Atriumhof gewendeten, oberen Ebene vorwiegend Ruheräume und das Thermalhallenbad. In der unteren, hangseitig offenen Ebene ist die finnische und die römische Sauna sowie der überwiegende Teil der Technik untergebracht. Der südseitige Freiraum ist als Saunagarten mit Bioteich, Bach und Liegeterrasse gestaltet.

Der Bau wurde mit einem Bauvolumen von ca. 15.000 m³ auf dem Grundstück Nr. 766/1 errichtet. Die Nutzfläche beträgt ca. 2.100 m² zusätzlich ca. 1.900 m² Freiflächen. Den Badegästen stehen 5 Thermalbecken mit einer Gesamtwasserfläche von ca. 250 m² zur Verfügung.

Zur **Baukonstruktion** ist nachfolgendes zu bemerken:

Die unterirdischen oder erdberührenden Bauteile wurden aus Ortbeton mit Feuchtigkeitsisolierung und Wärmedämmung hergestellt. Die Hallenbäder und Ruheräume sind Holzkonstruktionen mit verleimtem Holztragwerk. Der Umbaubereich des Schaffelbades erfolgte als Ziegelmassivbau. Alle Beckenkonstruktionen wurden aus Dichtbeton mit zusätzlicher Feuchtigkeitsisolierung und Verfliesung hergestellt. Im gesamten Badebereich wurden biologische Wärmedämmstoffe verwendet.

Die Gebäudetechnik wurde im Zubauuntergeschoß (Wasseraufbereitung, Lüftung, Elektrozentrale) und im Umbaukeller bzw. Dachraum (Lüftung Schaffelbad) untergebracht. Die Chlorgasräume wurden gemäß ÖNORM N 5879 ausgeführt und mit einem Auffang-

schacht ausgestattet. Wände und Decken wurden aus Ortbeton hergestellt, die Türen in der Brandschutzklasse T 30.

Die Technikzentralen der Haupttherme und des Schaffelbades sind mit einem teilweise begehbaren Installationsgang miteinander verbunden.

Die Thermalwasserbecken sind in verschiedenen Formen und Größen teilweise auch als Außenbecken gestaltet. An Wasserattraktionen stehen u.a. zur Verfügung:

- * Massagedüsen in verschiedenen Wassertiefen
- * Lufteinperlung in den Beckenbuchten
- * Bodenblubber/Scheinwerferkombination
- * Unterwassersitze und Sitzbänke mit Massagen
- * Unterwassermassagebucht (Hofbecken)
- * Schultermassagen

Weiters sind als Saunaaattraktionen noch eine finnische Sauna und ein römischer Saunabereich vorhanden.

Der bestehende Verbindungsgang zwischen dem Erlebnisbad und dem Schaffelbad wurde als unterirdischer Gang bis zur Haupttherme verlängert. Den Anschluß an die Haupttherme bildet ein zweigeschossiges Stiegenhaus und eine behindertengerechte Aufzugsanlage mit zwei Stationen.

IV. KOSTENFESTSTELLUNG

Die Arbeiten für den Zu- und Umbau des Schaffelbades Loipersdorf wurden im wesentlichen als Generalunternehmerleistungen im offenen Verfahren ausgeschrieben. Aus diesem Generalunternehmerauftrag wurde der gesamte Saunaausbau ausgeklammert und als Einzelgewerke ebenfalls im offenen Verfahren ausgeschrieben.

Wie bereits im ersten Überprüfungsbericht über den Ausbau des Schaffelbades dargestellt wurde, ging aus beiden Ausschreibungen die Fa. ARGE Porr - Ast als Billigst- und Bestbieter hervor.

Am 20. Juni 1995 erteilte das Land Steiermark, vertreten durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung IVb, namens der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG der Fa. ARGE Ast-Porr den Auftrag zur Durchführung der Generalunternehmerarbeiten für den Zu- und Umbau des Schaffelbades Loipersdorf.

Dem Auftrag lag das ursprüngliche Angebotsschreiben vom 17. März 1995 sowie die in der Beilage angefügte Vergabenederschrift, die zu Vertragsbestandteilen wurden, zugrunde.

Die Auftragssumme für die Generalunternehmerleistungen betrug:

	S 122,901.236,15
<u>- 5 % Nachlaß</u>	<u>S 6,145.061,81</u>
	S 116,756.174,30
<u>+ 20 % USt.</u>	<u>S 23,351.234,86</u>
gesamt	S 140,107.409,16

Der gesamte, ebenfalls im offenen Verfahren ausgeschriebene Saunaausbau ergab nach diversen Einsparungen, die im Vorbericht bereits detailliert dargestellt wurden, eine Vergabesumme von netto S 9,189.723,--.

Für den Saunaausbau waren noch zusätzliche Baumeisterarbeiten erforderlich, die im Generalunternehmerangebot nicht enthalten waren. Die Firma ARGE Porr-Ast als Generalunternehmer wurde daher beauftragt, ein Zusatzangebot für diese Baumeisterarbeiten zu erstellen. Auf der Preisbasis des Hauptanbotes wurde für dieses Zusatzangebot eine Angebotssumme von S 738.973,80 errechnet. Somit ergab sich zum Zeitpunkt der Vergabe eine Gesamtsumme für den Saunaausbau von S 9,928.696,80.

Weiters wurden durch das Land Steiermark, vertreten durch die Fachabteilung IVb, folgende Auftragserteilungen an Einzelunternehmer erteilt:

23. Juni 1995:

Erweiterung der zentralen Leittechnik
an die Fa. AEG-Austria Ges.m.b.H.

Auftragssumme	S 262.531,20
<u>20 % USt.</u>	<u>S 52.506,04</u>
gesamt	S 315.037,44

23. Juni 1995:

Brandmeldeanlage an die
Fa. Alcatel-Austria AG

Auftragssumme	S 389.597,--
<u>20 % USt.</u>	<u>S 77.919,40</u>
gesamt	S 467.516,40

16. Oktober 1995:

Meß-Regel-Steuer- und
zentrale Leittechnik an die Fa. EAM-Sauter,
Ing. Wolf Ges.m.b.H.

Auftragssumme	S 3,789.910,--
<u>- Nachlaß 6 %</u>	<u>S 227.394,60</u>
Nettosumme	S 3,562.515,40
<u>20 % USt.</u>	<u>S 712.503,08</u>
gesamt	S 4,275.018,48

Diesen Auftragssummen zum Vergabezeitpunkt wird die von der Fachabteilung IVb und der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG bekanntgegebene Gesamtkostenfeststellung gegenübergestellt.

Bei den angeführten Kosten handelt es sich um Schlußrechnungssummen ohne MWSt.

A) Generalunternehmerleistungen:

Die Kostenverfolgung während der Bauzeit ergab insgesamt:

Minderkosten in der Höhe von	S 1,734.764,15
Mehrkosten in der Höhe von	S 4,690.396,60

Somit ergab sich eine Erhöhung von S 2,955.632,45, die sich sowohl auf zusätzliche Leistungen bzw. Ausmaßfeststellungen als auch auf Regieleistungen zurückführen läßt.

Diese Kostenänderungen wurden über das gesamte Baugeschehen in sogenannte Änderungsblättern und Änderungsevidenzen dokumentiert. Die Einzelabweichungen vom ursprünglichen Angebot ergaben sich wie folgt (Änderungsblätter als Beilage zum Bericht):

Kostenverfolgung während der Bauzeit

Einsparungen durch Planer

Änderungsblatt 9	-	158.918,00	
Änderungsblatt 20	-	12.620,00	
Änderungsblatt 35	-	157.760,84	
Änderungsblatt 55	-	9.053,28	
Änderungsblatt 67	-	5.169,00	
Änderungsblatt 71	-	8.491,95	
			- 352.013,07

Einsparungen durch Ausführung

Änderungsblatt 8	-	18.630,00	
Änderungsblatt 10	-	59.400,00	
Änderungsblatt 21	-	499.947,00	
Änderungsblatt 41	-	17.491,62	
Änderungsblatt 50	-	17.721,86	
Änderungsblatt 72	-	33.437,50	
			- 646.627,98

Einsparung durch Massenkorrektur

Änderungsblatt 53	-	587.939,00	
Änderungsblatt 56	-	114.730,00	
Änderungsblatt 82	-	28.916,10	
			- S 731.585,10

Einsparung durch Behörde

Änderungsblatt 16	-	4.538,00
		- S 4.538,00

Gesamteinsparungen - **S 1.734.764,15****Mehrkosten durch Umstände, die bei Auftragserteilung nicht bekannt waren :**

Änderungsblatt 11	5.197,00
Änderungsblatt 14	20.627,60
Änderungsblatt 19	42.632,00
Änderungsblatt 28	63.660,57
Änderungsblatt 29	133.247,77
Änderungsblatt 31	15.000,00
Änderungsblatt 43	51.550,46
Änderungsblatt 47	5.164,82
Änderungsblatt 76	8.109,38
Änderungsblatt 79	18.308,32
Änderungsblatt 83	146.295,90

509.793,82

Mehrkosten durch Massenkorrektur

Änderungsblatt 87	63.266,40
SR	958.112,18
Sauna	738.973,80
	1,760.352,38

Mehrkosten durch Planer

Änderungsblatt 5	52.820,00
Änderungsblatt 23	14.757,32
Änderungsblatt 24	11.831,00
Änderungsblatt 37	33.712,35
Änderungsblatt 38	31.026,70
Änderungsblatt 39	30.037,04
Änderungsblatt 44	502.475,32
Änderungsblatt 48	106.148,40
Änderungsblatt 57	7.057,72
Änderungsblatt 59	36.048,30
Änderungsblatt 63	22.416,32
Änderungsblatt 64	6.393,92
Änderungsblatt 65	17.950,99
Änderungsblatt 66	33.317,92
Änderungsblatt 74	158.414,63
Änderungsblatt 77	51.081,40
Änderungsblatt 80	314.186,40
Änderungsblatt 85	25.296,90
Änderungsblatt 88	54.240,44
	1,509.213,07

Mehrkosten durch Nutzerwünsche

Änderungsblatt 7	31.939,00
Änderungsblatt 18	34.281,87
Änderungsblatt 25	54.836,00
Änderungsblatt 26	6.680,00
Änderungsblatt 30	5.630,00
Änderungsblatt 42	7.069,34
Änderungsblatt 45	51.965,94
Änderungsblatt 46	17.351,12
Änderungsblatt 51	34.303,98
Änderungsblatt 52	33.578,82
Änderungsblatt 54	10.562,60
Änderungsblatt 62 a)	56.481,04
Änderungsblatt 62 b)	68.128,09
Änderungsblatt 70	15.169,00
Änderungsblatt 73	90.646,95
Änderungsblatt 78	72.202,40
Änderungsblatt 84	67.445,68

658.271,83

Mehrkosten durch Behördenauflagen

Änderungsblatt 36	10.600,00
Änderungsblatt 49	73.926,52
Änderungsblatt 60	31.928,44
Änderungsblatt 68	70.278,00
Änderungsblatt 69	15.840,00
Änderungsblatt 81	32.943,42
Änderungsblatt 86	17.249,12
	252.765,50

gesamte Mehrkosten 4.690.396,60

Die Schlußrechnung der ARGE „Schaffelbad Loipersdorf, Porr-Ast“ wurde am 16. Oktober 1996 vorgelegt und ergab eine korrigierte

Summe	S 125.855.278,34
- 5 % Nachlaß	S 6.292.763,92
Nettosumme	S 119.562.514,42
+ 20 % MWSt.	S 23.912.502,88
Gesamtsumme	S 143.475.017,30

Neben dem Generalunternehmer wurden folgende weitere Schlußrechnungen gelegt:

26. August 1996:

Fa. „ARGE Schaffelbad“ Porr-Ast

Errichtung **Sauna**:

Nettosumme	9.287.592,53
+ 20 % MWSt.	<u>1.857.518,51</u>
gesamt	11.145.111,04

22. Oktober 1996

Fa. Alcatel-Austria AG

Brandmeldeanlage:

Nettosumme	306.130,--
+ 20 % MWSt.	<u>61.226,--</u>
gesamt	367.356,--

26. August 1996

Fa. AEG-Austria Ges.m.b.H.

Telefonanlage:

Nettosumme	262.531,20
+ 20 % MWSt.	<u>52.506,24</u>
gesamt	315.037,44

2. Juli 1996

Fa. EAM-Sauter, Ing. G.P. Wolf Ges.m.b.H.

Schalt- und Regelanlage:

Nettosumme	3,565.570,40
+ 20 % MWSt.	<u>713.114,08</u>
gesamt	4,278.684,48

Somit ergibt sich folgende Zusammenstellung der Gesamtkosten:

Leistung / Firma	Nettosumme	Bruttosumme
<i>durch FA IVb beauftragt:</i>		
Generalunternehmer ARGE Porr - Ast	119.562.514,43	
Planungen	10.037.722,77	
Nebengebühren Planer	72.032,28	
Sauna	9.287.592,53	
Brandmeldeanlage Fa. Alcatel	306.130,00	
Telefonanlage Fa. AEG	262.531,20	
Schalt- und Regelanlage Fa. EAM	3.565.570,40	
künstl. Ausgestaltung	45.000,00	
Telefongebühren Baultg.	23.570,40	
Gleichengeld	63.000,00	
<i>durch Thermalquelle Loipersdorf beauftragt:</i>		
Gastronomie - Schaffelbad	3.409.883,06	
Einbau Klimaanlage	34.452,00	
Dacharbeiten Klimaanlage	9.923,04	
Terrassenvergrößerung	28.064,64	
Gastronomieausstattung	146.226,20	
Gastronomieplanung	265.000,00	
SUMME (netto)	147.119.212,95	
zus. 20% MWSt.	29.423.842,59	
SUMME (brutto)		176.543.055,54

Um den Nachvollzug der Abrechnung im einzelnen zu ermöglichen, wurde die Zusammenfassung für alle Gewerke in Kopie beigelegt (Beilage 1).

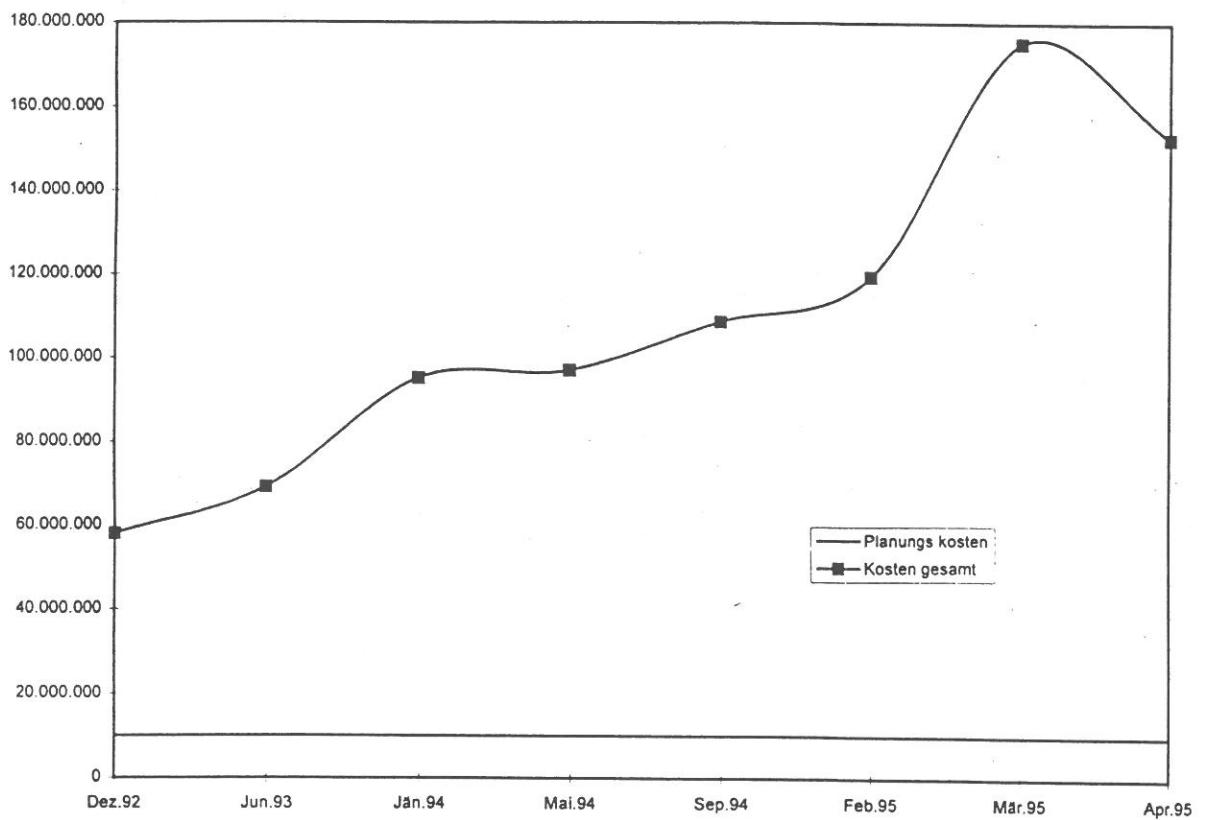
Die zum Zeitpunkt der Prüfung durchgeführte Abrechnung ergab somit Nettogesamtkosten von S 147,119.212,95, womit die in der Aufsichtsratsitzung vom 19. Juni 1995 bekanntgegebenen ursprünglichen Schätzkosten von 144 Mio.S um S 3,119.212,95 oder um 2,2 % überschritten bzw. die vom Landesrechnungshof in seinem ersten Bericht angenommenen Gesamtinvestitionen von 151,4 Mio.S um 2,8 % unterschritten wurden.

Dies läßt im allgemeinen auf eine exakte Bauabwicklung und eine straff geführte Kostenverfolgung schließen.

V. KOSTENENTWICKLUNG

Wie von der Fachabteilung IVb bekanntgegeben wurde, haben sich die Kosten für den Zu- und Umbau des Schaffelbades der Therme Loipersdorf laut folgender Grafik bis zum Ausführungsbeginn entwickelt:

Kostenentwicklung bis Ausführungsbeginn



Kostenentwicklung:

	Schätzkosten Stand 1. Sept. 1994	Zusatzkosten nach 1. Sept. 1994	Gesamtschätzkosten	Ausschreibungsergebnis Stand 10. April 1995
Planung und örtliche Bauaufsicht	9.980.000,00		9.980.000,00	9.980.000,00
Reine Baukosten ohne Sauna	74.780.000,00			
Valorisierung ca. 2,7 %		2.570.000,00		
Nutzerwünsche lt. Architekten		11.252.000,00		
Nutzerwünsche Haustechnik		10.970.000,00	99.572.000,00	141.369.660,34
Unvorhergesehenes ca.3%				3.700.000,00
Einsparungen lt. Beilage 6				-12.795.504,72
Baunebenkosten *)	550.000,00		550.000,00	550.000,00
Ausstattung Sauna	10.000.000,00		10.000.000,00	10.000.000,00
Gesamtkosten netto	95.310.000,00		120.102.000,00	152.804.155,62

Aufgliederung der Baukosten:	152.804.155,62 ÖS
Schaffelbad Ausbau	141.620.855,62 ÖS
Verbindungsgang Thermo - Hotel	7.099.840,00 ÖS
Thermal-Abwassersystem	1.420.000,00 ÖS
Wirtschaftshof	2.663.460,00 ÖS

*) Aufschließung, Modell,
Verfahrenskosten

Zu dieser Kostenentwicklung ist nachfolgendes zu bemerken:

Wie bereits im ersten Bericht des Landesrechnungshofes dargestellt, hatte der Projektant Ende 1993 den Auftrag, das Schaffelbad mit rund 57 Mio.S um- bzw. auszubauen. Diese Kosten sind deswegen von Bedeutung, da ursprünglich auch an eine Sanierung des Schaffelbades gedacht war und die Ausbaukosten zu den damals geschätzten Sanierungskosten äußerst günstig waren.

Aus der umseitigen Tabelle ist zu ersehen, daß die Kosten für die gegenständliche Investition vom Architekten im September 1994 mit rund 95,3 Mio.S ohne USt. geschätzt wurden.

Bis zur Ausschreibung im Frühjahr 1995 sind laut planendem Architekten durch die Detailplanungen bedingte Zusatzleistungen notwendig geworden und zusätzliche Nutzerwünsche aufgetreten bzw. durch die Valorisierung Zusatzkosten entstanden.

Unter Berücksichtigung dieser Zusatzkosten ergaben sich die damaligen Schätzkosten mit rund 120 Mio.S.

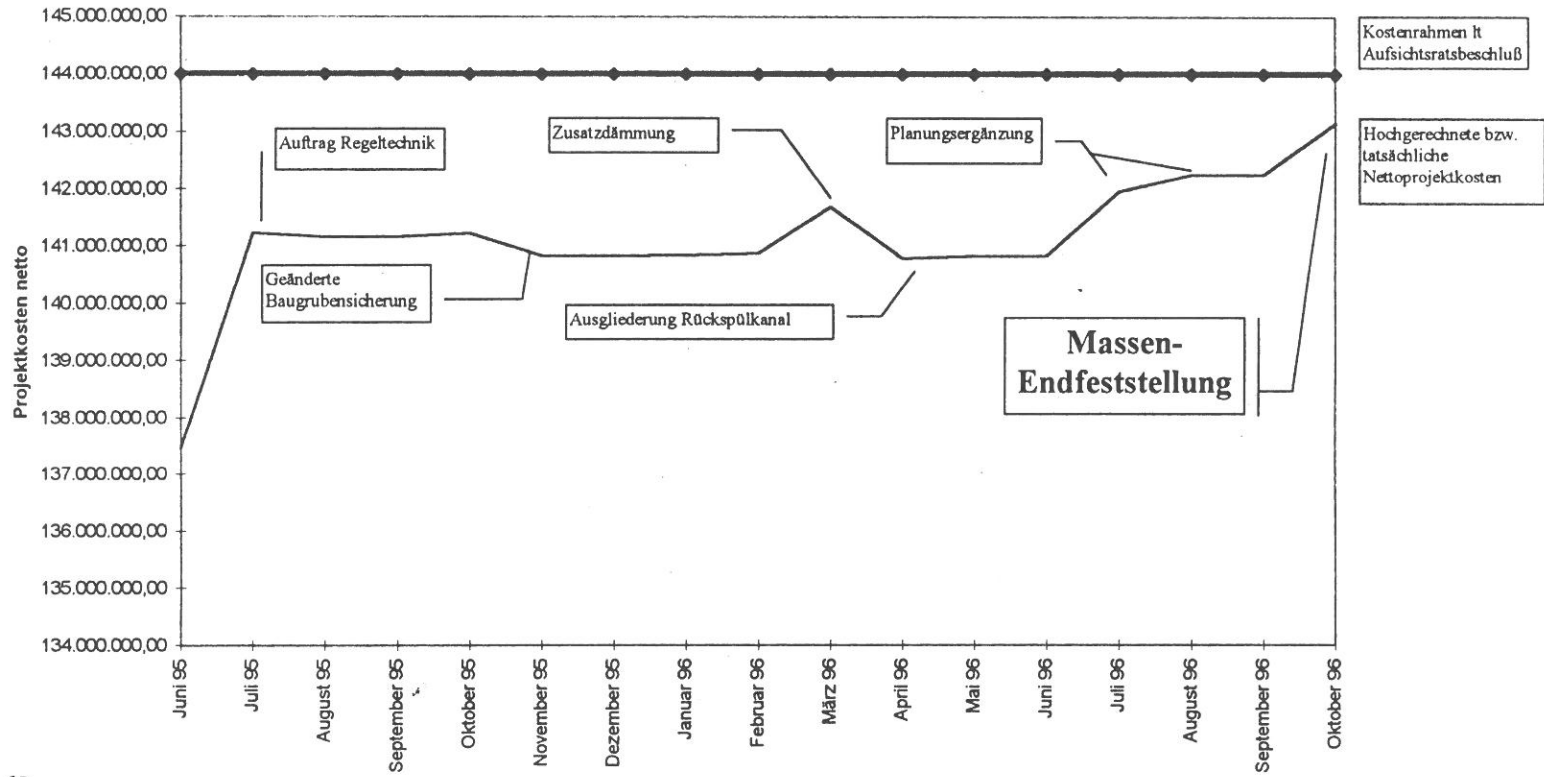
Nach der Anbotseröffnung der Generalunternehmerausschreibung stiegen die Gesamtkosten auf 152,8 Mio.S.

Damit ergab sich nach der Ausschreibung eine Kostenerhöhung gegenüber der Schätzung vom 1. September 1994 mit rd. 95 Mio.S von ca. 59 % und gegenüber der Schätzung von 120 Mio.S von ca. 26 %.

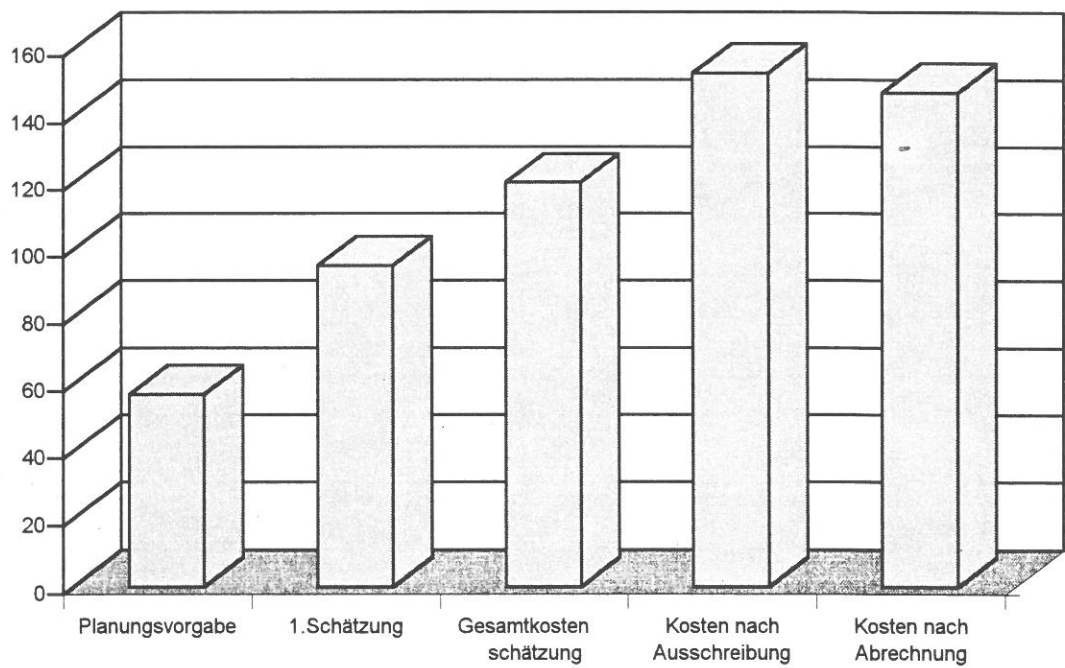
Die Fachabteilung IVb, die die begleitende Kontrolle und Bauoberaufsicht ausführte, hat nach der Ausschreibung entsprechende Kostenvergleiche angestellt, Teilbereiche der Generalunternehmerleistungen aus der Beauftragung ausgenommen und diverse Einsparungen bzw. Reduzierungen vorgenommen.

Damit wurde, wie aus der folgenden Grafik ersichtlich ist, die Kostenentwicklung während der Bauphase (Aufträge durch die Fachabteilung IVb) unter dem genehmigten Kostenrahmen laut Aufsichtsratsbeschluß gehalten.

Kostenentwicklung in der Bauphase



Insgesamt ergibt sich für das Bauvorhaben „Zu- und Umbau des Schaffelbades“ im Bereich der Therme Loipersdorf folgendes Bild der Gesamtkostenentwicklung:



VI. ZUSAMMENFASSUNG

Der Landesrechnungshof hat in der ersten Phase seiner Tätigkeit bei der Überprüfung des Bauvorhabens „**Ausbau des Schaffelbades im Bereich der Therme Loipersdorf**“ die Planungs- und Bauvorbereitungsarbeiten, die Kostenentwicklung, die Finanzierung und Wirtschaftlichkeit geprüft.

Dieser Bericht wurde am 24. Jänner 1996 fertiggestellt und nach Durchführung des Anhörungsverfahrens dem Kontrollausschuß des Steiermärkischen Landtages am 8. Mai 1996 zugemittelt. Dieser Bericht wurde sodann in der Sitzung des Kontrollausschusses am 25. Juni 1996 zur Kenntnis genommen.

Nach der Überprüfung der Bauvorbereitungs- und Planungsarbeiten hat der Landesrechnungshof umgehend mit der **Prüfung der Bauabwicklung** begonnen.

Der gegenständliche Bericht umfaßt somit die gesamte Bauabwicklung und die Schlußrechnungsprüfung.

Die Prüfungszuständigkeit des Landesrechnungshofes ist aufgrund der Kompetenzbestimmung des § 3 Abs. 1 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes gegeben. Gemäß § 3 Abs. 1 LRH-VG obliegt dem Landesrechnungshof u.a. die Kontrolle der Gebarung von Unternehmen, an denen das Land Steiermark mit mindestens 25 v.H. des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist. Das Land Steiermark ist an der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. mit 85 % und an

der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG ebenfalls mit 85 % beteiligt. Es wird daher festgestellt, daß **die Prüfkompetenz des Landesrechnungshofes gegeben ist.**

Die Zielsetzung des Projektes lag darin, das bereits stark renovierungsbedürftige Schaffelbad in seiner ursprünglichen Charakteristik zu erneuern, die gebotene Qualität zu verbessern und eine wesentliche Voraussetzung für neue Hotelbauten zu schaffen. Diese Zielsetzung scheint dem Landesrechnungshof durch die Baumaßnahme gelungen, wobei jedoch festzustellen ist, daß bis zum Prüfungszeitpunkt eines der ursprünglich geplanten Hotelanlagen im Bereich des Schaffelbades noch nicht verwirklicht wurde.

Die Arbeiten für den Zu- und Umbau des Schaffelbades Loipersdorf wurden im wesentlichen als Generalunternehmerleistungen im offenen Verfahren ausgeschrieben. Aus diesem Generalunternehmerauftrag wurde der gesamte Saunaausbau ausgeklammert und als Einzelgewerk ebenfalls im offenen Verfahren ausgeschrieben.

Wie bereits im ersten Überprüfungsbericht über den Ausbau des Schaffelbades dargestellt wurde, ging aus beiden Ausschreibungen die Fa. ARGE Ast-Porr als Billigst- und Bestbieter hervor. Weiters erfolgten noch nachstehende Auftragserteilungen an Einzelunternehmer:

- * Erweiterung der zentralen Leittechnik
- * Brandmeldeanlagen
- * Meß-, Regel- Steuer- und zentrale Leittechnik

Die zum Zeitpunkt der Prüfung durchgeführte **Abrechnung** ergab **Nettogesamtkosten von S 147.119.212,95**, womit die in der Aufsichtsratsitzung vom 19. Juni 1995 bekanntgegebenen ursprünglichen Schätzkosten von 144 Mio.S um S 3.119.212,95, oder um 2,2 % überschritten bzw. die im ersten Bericht errechneten Gesamtinvestitionen von 151,4 Mio.S um 2,8 % unterschritten wurden.

Dies läßt im allgemeinen auf eine exakte Bauabwicklung und eine straff geführte Kostenverfolgung schließen. Hiezu ist nochmals festzuhalten, daß nach dem zwischen dem Land Steiermark (Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung IVb) und der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H & Co KG abgeschlossenen Baubetreuungsvertrag, die Fachabteilung IVb mit der Bauabwicklung für den Um- und Zubau des Schaffelbades Loipersdorf betraut war.

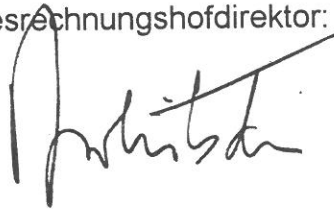
Der Landesrechnungshof hat im gegenständlichen Bericht nochmals die Kostenentwicklung des Bauvorhabens von Anbeginn dargestellt. Dabei werden auch die Kostenerhöhungen gegenüber den ursprünglichen Schätzungen dargestellt.

Die Fachabteilung IVb, die die begleitende Kontrolle und Bauoberaufsicht ausführte, hat nach der Ausschreibung entsprechende Kostenvergleiche angestellt, Teilbereiche der Generalunternehmerleistungen aus der Beauftragung ausgenommen und diverse Einsparungen bzw. Reduzierungen vorgenommen.

Damit ist es gelungen, die Gesamtkosten unter den ursprünglich ermittelten Kosten nach der Ausschreibung zu halten. Die gesamte durchgeführte Baubetreuung bzw. laufende Kostenverfolgung ist daher positiv zu werten.

Graz, am 11. Juli 1997

Der Landesrechnungshofdirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Grollitsch', written over the printed name below.

(Dr. Grollitsch)