



**STIERMÄRKISCHER LANDTAG
LANDESRECHNUNGSHOF**

GZ : LRH 55 L 1 - 1996/4

BERICHT

**betreffend Überprüfung der
Abteilung für Liegenschaftsverwaltung**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Richter', written in a cursive style.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PRÜFUNGS-AUFTRAG	1
II.	AUFGABEN UND ORGANISATION DER ABTEILUNG FÜR LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG	3
III.	ARBEITSUMFANG UND PERSONELLE SITUATION DER EINZELNEN REFERATE	15
IV.	KOSTEN - EINNAHMEN	32
V.	NEUORIENTIERUNG IM HOCHBAU BZW. LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG	48
VI.	ZUSAMMENFASSUNG	51

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat eine Überprüfung der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung durchgeführt.

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

Die Steiermärkische Landesregierung hat im Rahmen der Arbeiten zur umfassenden Prüfung der Organisation des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung im Sinne einer Effizienzsteigerung und Vereinfachung („Verwaltungsinnovation“) im März 1993 eine Projektgruppe zur Neuorganisation des gesamten Hochbaubereiches beauftragt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen seit Dezember 1993 vor.

Am 29. Juni 1995 hat der Landesrechnungshof einen Prüfbericht über die Fachabteilung IVa mit besonderer Blickrichtung auf eine Verbesserung der rechtlichen und administrativen Bedingungen bei der Abwicklung von Hochbauten des Landes fertiggestellt.

In der Kontrollausschußsitzung des Steiermärkischen Landtages vom 17. September 1996 wurde dieser Bericht zurückgestellt und der Landesrechnungshof gleichzeitig ersucht, weitere Überprüfungen der zwei anderen Hochbauabteilungen vorzunehmen.

Da auch die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung mit Hochbauvorhaben des Landes betraut ist, erschien es zweckmäßig, auch diese Abteilung in die Prüfung miteinzubeziehen. Der Prüfungsschwerpunkt lag dabei in der Organisation der gesamten Hochbautätigkeit.

Als Auskunftspersonen standen dem Landesrechnungshof der Vorstand und die Mitarbeiter der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung zur Verfügung.

II. AUFGABEN UND ORGANISATION DER ABTEILUNG FÜR LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Gemäß der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung (kundgemacht in der Grazer Zeitung Nr. 137 vom 26. April 1996) erstreckt sich das **Aufgabengebiet der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung** auf nachstehende Punkte (Beilage 1):

- Verwaltung und Verwertung der dem Bund gehörenden Liegenschaften, Liquidierung; M.B.V.
- Innerer Dienst: Organisation der Landesgebäudeverwaltung, Antragstellung gemäß § 12 Abs. 6 der Geschäftsordnung der Steiermärkischen Landesregierung; S.W.L.
- Verwaltung und technische Betreuung der zum Finanzvermögen des Landes gehörenden Liegenschaften und der für Wohnzwecke der Landesbediensteten gemieteten und gepachteten Liegenschaften und Liegenschaftsteile (besondere Verträge im Einvernehmen mit der Rechtsabteilung 10), ausgenommen Vergabe von Wohnungen, Geschäfts- und Betriebsräumen des Landes und des Bundes, Abschluß von Miet- und Pachtverträgen und Erlassung der Zuweisungsbescheide für Dienst- und Naturalwohnungen, Berechnung und Vorschreibung der Mieten und Benützungsentgelte und Überwachung der Einbringung; M.B.V., S.W.L.

- Neubau von Wohnhäusern, Antragstellung zur Errichtung (technische Überwachung durch die Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion und Verträge durch die Rechtsabteilung 10); S.W.L.
- Dienstgebäude und angemietete Diensträume, laufende und einmalige Gebäudeinstandsetzungs- und Gebäudeinstandhaltungsarbeiten, soweit nicht die Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion zuständig ist; S.W.L.
- Handwerksbetrieb und Burggarten, einschließlich Verrechnung der Leistungen; S.W.L.
- Personalangelegenheiten der Beamten, Vertragsbediensteten sowie der zum Handwerksbetrieb und der zur Burggärtnerei gehörenden Bediensteten; Antragstellung gemäß § 12 Abs. 6 der Geschäftsordnung der Steiermärkischen Landesregierung und Hinterlegung der von der Rechtsabteilung 1 zugemittelten Erledigungsschriften; S.W.L.
- Zivile Landesverteidigung: Angelegenheiten des Ressorts in Zusammenarbeit mit der Abteilung für Katastrophenschutz und Landesverteidigung; M.B.V., S.W.L.

Dem Geschäftsbereich der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung wurden sodann (kundgemacht in der Grazer Zeitung Nr. 267 vom 26. Juli 1996) folgende Zuständigkeitsbereiche angefügt (Beilage 2):

- Hausverwaltung der Dienstgebäude des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung (ausgenommen Führung und Einsatz der Hausarbeiter und Reinigungskräfte), Diensträumezuweisung (im Einvernehmen mit dem Landeshauptmann bzw. Landesamtsdirektor), Vergabe von Festsälen und Sitzungszimmern, Feuer- und Haftpflichtversicherung, Miet- und Pachtverträge, Beheizung und Beleuchtung der Diensträume, Lastkraftwagenbetrieb, Dienstgebäude - Nebenbauten, Antragstellung; S.W.L.
- Liegenschaftsverzeichnis der landeseigenen Liegenschaften; S.W.L.
- Fernsprecher, Fernschreiber, finanzielle Angelegenheiten; S.W.L.
- Erholungsheime für Landesbedienstete, Villa Barbara, Neumarkt und Moosheim, Verwaltungsangelegenheiten, Anmietung von Räumlichkeiten für Erholungszwecke; S.W.L.

Diese Änderung der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, mit der die angeführten Agenden von der Rechtsabteilung 10 zur Abteilung für Liegenschaftsverwaltung übergegangen sind, ist positiv und im Sinne einer Verwaltungsvereinfachung und einer klareren Kompetenzzuordnung zu sehen.

Diesbezüglich hat der Landesrechnungshof bereits in seinem Bericht vom 12. Juli 1994, GZ.: LRH 20 G 5 - 1994/9-III, betreffend die Prüfung der Erfassung der im Eigentum des Landes Steiermark stehenden Grundstücke und Objekte, nachstehenden Vereinfachungsvorschlag im Hinblick auf die Übertragung von Agenden von der Rechtsabteilung 10 auf die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung unterbreitet:

- Hausverwaltung der Dienstgebäude des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Abschluß von Miet- und Pachtverträgen, Beheizung und Beleuchtung der Diensträume sowie Versicherungsangelegenheiten
- Liegenschaftsverkehr (An- und Verkauf)
- Liegenschaftsverzeichnis der landeseigenen Liegenschaften - Liegenschaftsdatenbank
- Vergabe von Wohnungen, Geschäfts- und Betriebsräumen des Landes im Einvernehmen mit der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung.

In der nunmehr gültigen Geschäftseinteilung wurden diese Punkte aufgenommen und damit **eine wesentliche Empfehlung des Landesrechnungshofes erfüllt.**

Trotz dieses äußerst positiven Aspektes sind bei der derzeit gültigen Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung immer noch Probleme erkennbar.

Nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung ist die **Abteilung für Liegenschaftsverwaltung** zuständig für den **„Abschluß von Miet- und Pachtverträgen und Erlassung der Zuweisungsbescheide für Dienst- und Naturalwohnungen, Berechnung und Vorschreibung der Mieten und Benützungsentgelte und Überwachung der Einbringung“.**

Der Landesrechnungshof hat bereits im Prüfbericht über die Vorschreibung und Einbringung der Mieten im Bereich der Rechtsabteilungen 6, 8, 9 und Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen im Jahr 1991 festgestellt, daß die Vergabe der Dienst- und Naturalwohnungen und die Berechnung und Vorschreibung der Benützerentgelte durch jene Abteilungen erfolgt, die die einzelnen Objekte verwalten. Ebenso erfolgt der Abschluß von Miet- und Pachtverträgen durch die verschiedensten Abteilungen des Landes und nicht durch die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung.

Schon der Bericht der Kontrollabteilung vom 20. Jänner 1982, GZ.: KA 61/Allg. B 36/26-1981, hat auf diesen Widerspruch mit den geschäftsbuchungsgemäß festgelegten Kompetenzen hingewiesen.

In dieser Hinsicht ist noch keine Änderung feststellbar. Nach wie vor werden diese nach der Geschäftseinteilung der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung zugeordneten Aufgaben von den verschiedensten Abteilungen des Landes durchgeführt.

Der Landesrechnungshof ist der Auffassung, daß insbesondere die Verwaltung der Mietwohnungen ausschließlich von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung erfolgen sollte, da diese Abteilung die dazu notwendige personelle und maschinelle Ausstattung sowie Erfahrung besitzt. Gerade in der Handhabung des Mietrechtes bedarf es entsprechender Erfahrung, daß es zu keinen Nachteilen für das Land Steiermark kommt. Außerdem widerspricht die derzeitige Vorgangsweise der gültigen Geschäftseinteilung. Insofern ist nach Auskunft des Vorstandes der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung eine Änderung eingetreten, als die anderen verwaltenden Abteilungen verstärkt die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung gerade in Mietrechtsfragen konsultieren.

Aber auch in der **bautechnischen Betreuung** von landeseigenen Gebäuden sind Probleme erkennbar:

In der Geschäftseinteilung heißt es diesbezüglich bei der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung:

„Dienstgebäude und angemietete Diensträume, laufende und einmalige Gebäudeinstandsetzungs- und Gebäudeinstandhaltungsarbeiten, soweit nicht die Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion zuständig ist; S.W.L.“

In der Geschäftseinteilung heißt es hierzu bei der Fachabteilung IVb:

„Bauangelegenheiten - Neu-, Zu- und Umbauten - der Amtsgebäude und sonstiger Gebäude des Landes mit Ausnahme der Erhaltung; S.W.L.“

Hinsichtlich der Landesgebäude heißt es in der Geschäftseinteilung unter Fachabteilung IVc :

„Bauangelegenheiten - Instandsetzungen, Zu- und Umbauten sowie Generalsanierungen - der Amtsgebäude und sonstiger Gebäude des Landes mit Ausnahme der Erhaltung; S.W.L.“

Beim Vergleich dieser Zuordnungen zeigt sich, daß die Fachabteilung IVb und Fachabteilung IVc zumindest in Teilbereichen (Zu- und Umbauten) dasselbe Aufgabengebiet haben. Zwischen der Fachabteilung IVb und der Fachabteilung IVc erfolgte jedoch eine Regelung dahingehend, daß die Instandsetzung von Amtsgebäuden von der Fachabteilung IVc wahrgenommen wird.

Betrachtet man die Zuordnung der Agenden nach der Geschäftseinteilung (Fachabteilung IVc), so fällt auf, daß Erhaltungsarbeiten an Amtsgebäuden ausgenommen sind.

Weiters ist aus der Geschäftseinteilung zu erkennen, daß bei der Instandhaltung von Amtsgebäuden noch einmal eine Aufteilung der Agenden zwischen der Fachabteilung IVc und der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung kommt.

Hier war die langjährige Praxis derart, daß die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung die Amtsgebäude in der Stadt Graz und die Fachabteilung IVc die Amtsgebäude in den übrigen Bezirken betreut hat. Aber auch diese Regelung ist mittlerweile umstritten.

Da es immer wieder zu Meinungsunterschieden zwischen der Fachabteilung IVc und der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung über die Zuständigkeiten bei Bauangelegenheiten für Instandsetzungsarbeiten gekommen war, wurde auch der Verfassungsdienst mit diesen Kompetenzproblemen befaßt. Diesem erschienen die Bestimmungen der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung insoweit auslegungsbedürftig, als beide Abteilungen (Fachabteilung IVc und Abteilung für Liegenschaftsverwaltung) für „Instandsetzungen“ zuständig sind. Daher wird auch vom Verfassungsdienst angeregt, die Geschäftseinteilung entsprechend zu ändern (Beilage 3).

Ein weiterer Punkt der Geschäftseinteilung bei der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung lautet:

„Neubau von Wohnhäusern, Antragstellung zur Errichtung (technische Überwachung durch die Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion ...); S.W.L.“

Eine Einschaltung der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion bei Neubauten von Wohnhäusern findet in der Praxis nicht statt.

Wie unklar und unübersichtlich die Kompetenzverteilung bzw. die Geschäftseinteilung im Hochbaubereich ist, zeigt die folgende Zusammenfassung:

Geschäftseinteilung

• Ist-Zustand P = Einreichplanung D = Detailplanung N = Neubau B = Beratung E = Erhaltung

Abteilung	IVa Planung			IVb Neubau			IVc Erhaltung			ALV		
	P	N	E	P	N	E	P	N	E	P	N	E
Gebäude												
<i>Land</i>												
Berufsschulen ABS	P			DB	•	•						
Versuchsanst. RA 8	PD	•	•									
Landwirtschaft ALS	PD	•	•									
Sanitätsschulen RA 12	PD	•	•									
Fürsorge RA 9	P			DB	•	•						
Schülerheime RA 6	P			DB	•	•						
Sport SPA	P			D	•	•						
Kultur KU	P			D	•	•						
Museen ALJ	P			D	•	•						
Sicherheit AKS	P			D	•	•						
Amtsgebäude ALV	P			D	•		D		•	D		•
<i>Dritte, Sonderbauten</i>												
Holding, Land				PD	•							
BIG, Bund				PD	•	•	Verwaltung					
Gemeinden				PD	•							
Sozialverb./Privatschulen				PD	•							
Fachhochschulen				B	B	B						
Bauträger				PD	•							
<i>Bund</i>												
Wissenschaft	P			D	•	•						
Unterricht	P			D	•	•						
Sport	P			DB	•	•						
Gesundheit	P			D	•		D		•			
Justiz	P			D	•		D		•			
Finanz	P			D	•		D		•			
Landwirtschaft	P			D	•		D		•			
Wirtschaftl. Angelegenheiten	P			D	•		D		•			
Umwelt	P			D	•		D		•			
Liegenschaftsverwaltung							Bund			Land: ALV- Amtsgebäude, sonst Ressort- abteilungen		
Sonderaufgaben												
<i>Land</i>												
Behinderteng. Bauen		•										
Energiesparkonzept					•							
Kunst und Bau		•										
Gew. Prüfungswesen								•				
Sachverständigendienst		•						•				
Schätzwesen								•				
Normen, Richtlinien								•				
Gemeindeberatung		•										

Wenn auch bereits einige positive Änderungen bei den Kompetenzabgrenzungen (Rechtsabteilung 10 und Abteilung für Liegenschaftsverwaltung) durchgeführt wurden, stellen die vorhin aufgezeigten Fakten einen unbefriedigenden und keineswegs zukunftsweisenden Zustand dar. Eines zeigt sich nämlich immer wieder klar: Überall dort, wo es Schnittstellen oder keine klare sinnvolle Kompetenzabgrenzung gibt, kommt es zu Reibungsverlusten. Und diese Reibungsverluste erhöhen den Verwaltungsaufwand und erschweren das rasche zielorientierte Arbeiten der Verwaltung. Außerdem wird bei unklaren Regelungen die Aufteilung der Agenden zu stark personenabhängig. Dies kann in einem Fall zu keinerlei Problemen, im anderen Fall jedoch zu beinahe unüberwindbaren Schwierigkeiten führen. Im ungünstigsten Fall können damit notwendige Bauvorhaben durch einen Kompetenzstreit überhaupt verzögert werden.

Die Zersplitterung von Aufgaben auf verschiedene Abteilungen bringt auch die Gefahr mit sich, daß die notwendige Erfahrung für die Bewältigung von Aufgaben nicht oder im nicht ausreichenden Maße gegeben ist.

Z.B. werden Bauaufgaben von vier Abteilungen des Landes, nämlich

- * von den in der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion angesiedelten Fachabteilungen IVa, IVb und IVc und
- * von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung

wahrgenommen.

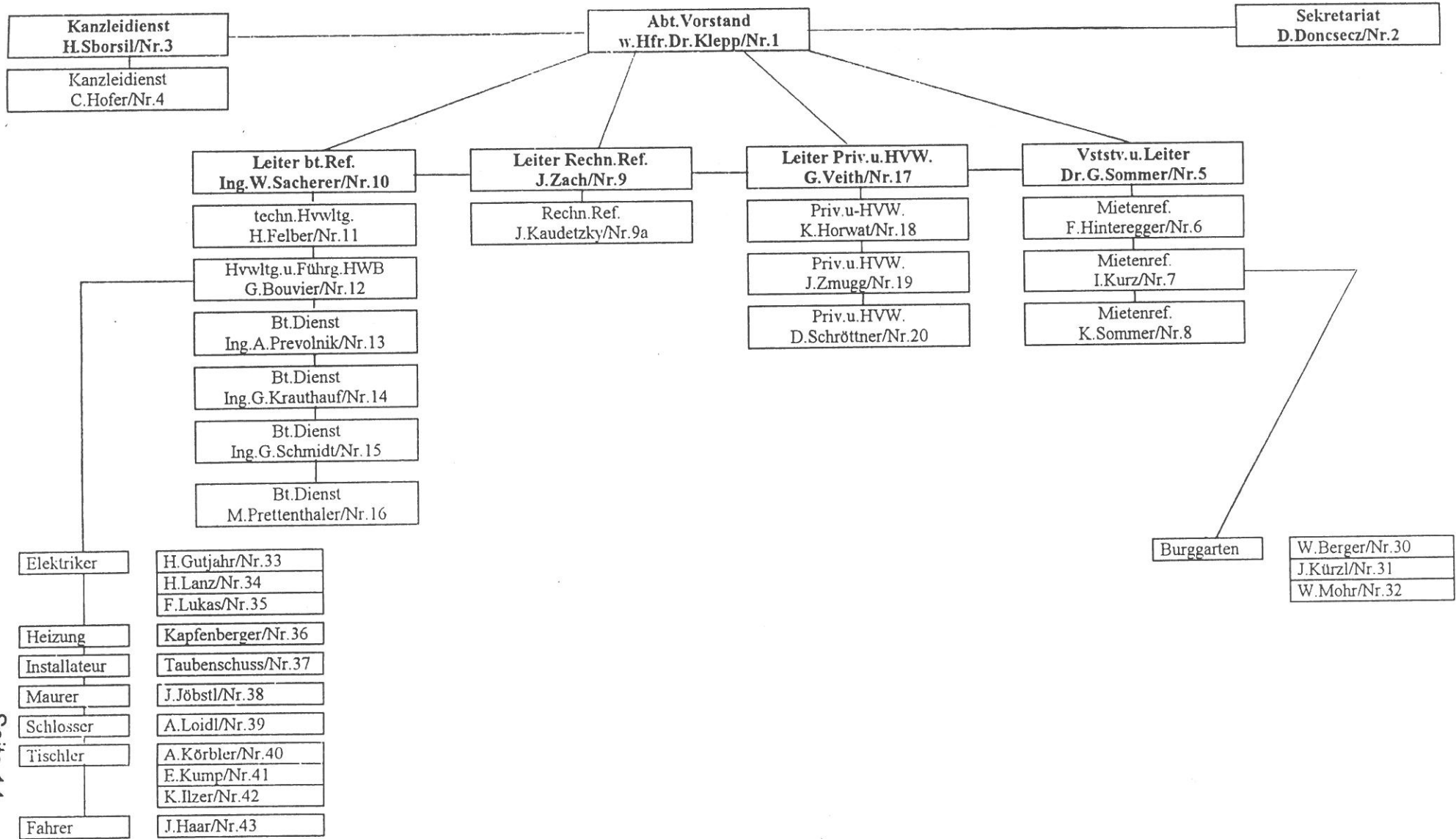
Dieselbe Problematik ist wiederum bei der Verwaltung von Liegenschaften erkennbar, die zwar nach der Geschäftseinteilung des Amtes der

Steiermärkischen Landesregierung der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung zugeordnet sind, in der Praxis aber von den verschiedensten Abteilungen wahrgenommen werden.

Der Landesrechnungshof vertritt daher die Auffassung, daß eine klare und eindeutige Zuordnung der Aufgaben und Kompetenzen notwendig ist, um die angestrebte Effizienz innerhalb der Landesverwaltung zu erreichen. Vor allem müßte der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung die Möglichkeit gegeben werden, die ihr nach der Geschäftseinteilung zugeordnete Aufgabe nach Abschluß von Miet- und Pachtverträgen im gesamten Landesbereich auch tatsächlich durchführen zu können.

Im übrigen hat der Landesrechnungshof im Abschnitt V eine Neuorientierung im Hochbau vorgeschlagen, in der neben den drei Fachabteilungen IVa, IVb und IVc der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion auch die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung einbezogen werden sollte.

Im folgenden Organigramm ist sowohl die personelle als auch die fachspezifische Aufteilung der Abteilung grafisch erkennbar.



III. ARBEITSUMFANG UND PERSONELLE SITUATION **DER EINZELNEN REFERATE**

1. Bautechnisches Referat

Die Aufgaben des bautechnischen Referates der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung sind aus dem Organisationshandbuch ersichtlich und gliedern sich wie folgt auf:

- * Behandlung aller allgemein bautechnischer Angelegenheiten der Abteilung bei den Amts-, sowie Wohn- und Geschäftsgebäuden
- * Bautechnische Betreuung der zugewiesenen Gebäude und Grundstücke
- * Vergabe von Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufträgen von Firmen, verbunden mit Durchführung der alljährlichen Baurevision
Aufnahme von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Generalsanierungsarbeiten, Umbau- und Ausbauarbeiten
Aufstellung von überschlägigen Kostenschätzungen für die Vorschläge der Folgejahre
Ausschreibung aller Arbeiten einschließlich Anbotsprüfungen
Einleitung und Überwachung von Arbeiten sowie qualitative und quantitative Abnahme der Leistungen
Aufnahme von Schadensfällen und Einleitung der notwendigen Sicherungsmaßnahmen in statisch nicht belangreichen Fällen
Erstellung von Fachgutachten
Abfassung von Regierungssitzungsanträgen und Verfügungen

- * Technische Überprüfung von Instandsetzungsarbeiten in den Amtsgebäuden sowie in Wohn- und Geschäftsobjekten und in angemieteten Amtsräumen
- * Durchführung von Adaptierungsarbeiten in den Büros der Regierungsmitglieder
- * Fernwärme- und Elektroheizungsangelegenheiten
- * Elektro- und Installationsangelegenheiten
- * Teilnahme an Bauverhandlungen und Kommissionierungen
- * Überprüfung der Firmenrechnungen auf ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit
- * Vollständige Adjustierung der Rechnungen und Belegung mit den vorgeschriebenen Unterlagen einschließlich Prüfung der erstellten Auszahlungsanordnungen
- * Bearbeitung von Liegenschaftsankäufen bzw. -veräußerungen
- * Behandlung von Wohnungsverkaufsangelegenheiten
- * Berechnung des Quadratmeterpreises bei den neu zu vergebenden landeseigenen Wohnungen
- * Erstellung von Ziviltechnikerverträgen
- * Verhandlung mit den Stadtwerken bezüglich neuer Fernwärmeeinschlüsse einschließlich Vertragsausarbeitungen in den Amtsgebäuden

- * Übergabe und Übernahme von Wohnungen
- * Überprüfung der Hausbesorgertätigkeit
- * Vergabe von Reinigungsarbeiten bei Wohngebäuden an Firmen einschließlich der Ausschreibung, der Kontrolle und der Überprüfung samt Anweisung der Rechnungen
- * Beschaffung von Materialien und Geräte für die Hausbesorger
- * Versicherungsangelegenheiten, Abschluß von Verträgen, Schadensabwicklungen etc.
- * Durchführung von Indexberechnungen
- * Führung der Hausbesorgerinventarlisten
- * Aufsicht über die Handwerksbetriebe, damit verbunden tägliche Arbeitseinteilung für die einzelnen Handwerksgruppen
Überwachung bzw. Überprüfung der durchgeführten Arbeiten
Beschaffung des erforderlichen Materials, Ausstellung von Bestellscheinen
Prüfung der Materialrechnungen einschließlich Anweisungen
Einkauf des entsprechenden Werkzeuges
Einteilung der Urlaubsvertretungen im Bereich des Handwerksbetriebes
Fahrteinteilung für den Kraftfahrer und monatliche Überprüfung des Fahrtenbuches
- * Fallweise besondere Arbeitszuteilungen durch den Abteilungsvorstand

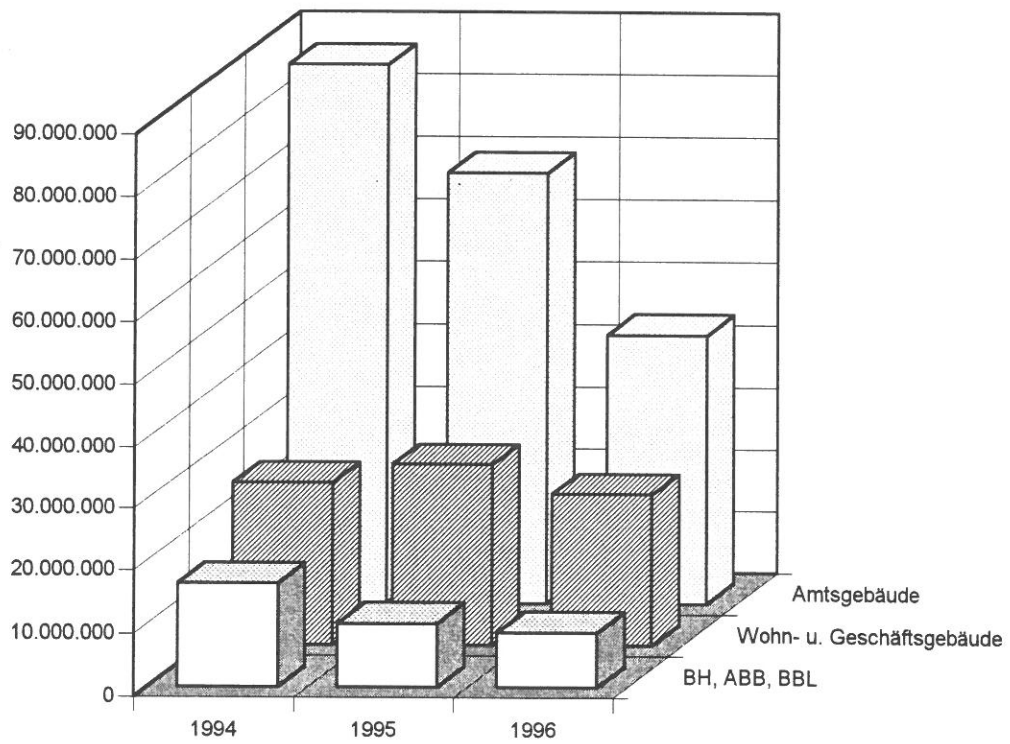
Für diese Aufgaben stehen dem Referat neben dem Referatsleiter noch 6 Mitarbeiter zur Verfügung, die bei weniger umfangreichen Instandsetzungs- bzw. Erhaltungsmaßnahmen in der Regel auch die Planungsaufgaben wahrnehmen.

Das Bauvolumen im Bereich der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung stellt sich im Zeitraum 1994 bis 1996, unterteilt in

- * Amtsgebäude
- * Wohn- und Geschäftsgebäude
- * Bezirkshauptmannschaften, Agrarbezirksbehörden, Baubezirksleitungen

wie folgt dar:

	1994	1995	1996
Amtsgebäude	86.410.000	69.065.000	43.231.000
Wohn- u. Geschäftsgebäude	25.933.000	28.961.000	24.132.000
BH, ABB, BBL	16.337.000	10.000.000	8.620.000
gesamt	112.343.000	108.026.000	75.983.000



Aus dieser Tabelle bzw. Grafik ist ablesbar, daß sich das Bauvolumen seit dem Jahr 1994 stark verringert hat. Bei Erhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten in Amtsgebäuden kam im Jahr 1996 nur mehr die Hälfte des Bauvolumens 1994 zur Ausführung. Laut Aussage des zuständigen Referatsleiters ist diese Abnahme bei den Erhaltungsmaßnahmen einzig und allein auf die Budgetkürzungen zurückzuführen, wobei notwendige Erhaltungsmaßnahmen vorerst zurückgestellt worden sind.

Der Landesrechnungshof sieht diese Entwicklung mit Besorgnis, da fällige und notwendige Erhaltungsmaßnahmen aus finanziellen Gründen zurückgestellt werden und damit sich der Zustand der landeseigenen Objekte verschlechtert. Außerdem zeigt die Praxis, daß dadurch keineswegs auf Sicht Geld gespart wird. Vielmehr verschlechtert sich durch mangelnde Erhaltungsmaßnahmen der Zustand von Gebäuden rapid und verursachen in weiterer Folge daraus resultierende Generalinstandsetzungsmaßnahmen weit höhere Kosten. Das Zurückstellen von Erhaltungsmaßnahmen kann daher keine echten dauerhaften Einsparungen bewirken. Der Landesrechnungshof ist daher der Meinung, daß Budgetkürzungen bei Erhaltungsmaßnahmen nicht zweckmäßig sind, da durch das Aufschieben der Arbeiten

- * keine Einsparungen erzielt werden und
- * durch mangelnde Erhaltungsarbeiten der Bauzustand sich rasch verschlechtert und dann die Sanierung weit höhere Kosten verursacht.

Eine Beurteilung der Personalauslastung ist im Vergleich mit der personellen Ausstattung anderer Hochbauabteilungen, die mit Instandsetzungs- und Erhaltungsaufgaben beschäftigt sind, möglich.

1996 fiel auf einen Bediensteten der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung ein zu betreuendes Bauvolumen von ca. 12,7 Mio.S. Im Vergleich dazu belief sich das Bauvolumen in der Fachabteilung IVb auf ca. 15,3 Mio.S und in der Fachabteilung IVc auf ca. 10,8 Mio.S je Bediensteten. Obwohl ein direkter Vergleich wegen der unterschiedlichen Arbeitsaufteilung nur schwer möglich ist, kommt der Landesrechnungshof aufgrund dieser Kennzahlen und der derzeit budgetären Situation zum Schluß, daß die personelle Ausstattung des bautechnischen Referates in der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung angemessen ist.

Hinsichtlich der Zweckmäßigkeit der Aufsplitterung von Hochbauagenden auf insgesamt vier Abteilungen des Landes wird auf den Berichtsteil „Neuorientierung im Hochbau“ verwiesen.

Diesem Referat sind auch die Handwerksbetriebe mit insgesamt 11 Bediensteten zugeordnet, deren Tätigkeit jedoch im Rahmen dieser Prüfung nicht näher untersucht wurde.

2. Rechnungsreferat

Das Rechnungsreferat der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung bestehend aus dem Referatsleiter und einem Mitarbeiter nimmt folgende Aufgaben wahr:

- * Führung sämtlicher Kreditevidenzen für die durch die Dienststelle verwalteten Voranschlagsposten des ordentlichen und außerordentlichen Haushaltes mit den Hauptbereichen der Amtsgebäude, Wohn- und Geschäftsgebäude, der Bezirkshauptmannschaften und Agrarbezirksbehörden (auch über jene Arbeiten, die technisch durch die Landesbaudirektion abgewickelt werden), Dienstnehmerschutz, Archiv (Baumaß-

nahmen), Telekommunikationsmittel, Reinigungsaufwand der Amtsgebäude, Handwerksbetrieb und des Burggartens

- * Ausarbeitung von Regierungssitzungsanträgen in Kreditangelegenheiten
- * Überprüfung des gesamten Zahlungs- und Überweisungsverkehrs
- * Erstellung des Referatsentwurfes für den Landesvoranschlag
- * Abfassung des Berichtes zum Rechnungsabschluß
- * Umsatzsteuerrechtliche und buchhalterische Abwicklung der fremdverwalteten Objekte einschließlich der Abfuhr der Dienstnehmerbeiträge
- * Lastkraftwagenbetrieb, Weiterverrechnung und Vereinnahmung der Fahrtaufträge
- * Bearbeitung der finanziellen Angelegenheiten für Telekommunikationsmittel (Telefon, Telefax)
- * Verwaltungs- und Kreditangelegenheiten der Landeserholungsheime sowie eventuelle Anmietung von Räumlichkeiten für Erholungszwecke von Landesbediensteten
- * Finanzielle Abwicklung der Kommunalsteuer für die Betriebskantine und die Erholungsheime
- * Bargeldverkehr mit der Landes-Hypothekenbank
- * Erstellung der Hausbesorgerlohnverrechnung über die IBM, damit verbunden Anlage der Lohn- und Stammkontoblätter

Eingabe der Hausbesorgergebühren und der Änderungsanzeigen
Abrechnung der Sozialversicherung und der Lohnsteuer für die Hausbesorger

- * Berechnung der Jahresaufwendungen für Hausbesorger für die Betriebs- und Heizkostenabrechnung
- * Fiktive Berechnungen von Hausbesorgergebühren der Amtsgebäude einschließlich Bezirksverwaltungsbehörden nach Anforderung, Betriebskosten und Heizkosten
- * Bestellung von Heizöl für Landesmiethäuser
- * Bestellung von Inventar und Büromaschinen der Abteilung
- * Beantragung der Auszahlung der Schreibpauschale
- * Vorprüfung der Reiserechnungen aller Bediensteten der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung
- * Fallweise besondere Arbeitszuteilung durch den Abteilungsvorstand

Diese Aufgaben wurden bis Juli 1996 zum Teil von der Rechtsabteilung 10 wahrgenommen.

Mit Kundmachung in der Grazer Zeitung Nr. 267 vom 26. Juli 1996 wurde die Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung geändert und einzelne Agenden von der Rechtsabteilung 10 an die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung übertragen.

Damit wurde eine wesentliche und vom Landesrechnungshof bereits mehrfach vorgebrachte Empfehlung erfüllt, die sowohl eine Verwaltungsvereinfachung als auch eine klarere Kompetenzzuordnung bringt und damit als positiv zu bewerten ist.

3. Referat Privatwirtschafts- und Hausverwaltung

Die wichtigsten Tätigkeitsbereiche des Referates Privatwirtschafts- und Hausverwaltung umfassen folgende Arbeiten:

- * Erstellung von Amtsgebäude- und Diensträumekonzepten
- * Beschaffung und Zuweisung von Diensträumen für das Amt der Landesregierung, der Bezirksverwaltungs- und Agrarbezirksbehörden sowie Baubezirksleitungen
- * Neubau, Zu- und Umbau, Bauüberwachung im Einvernehmen mit den Baudienststellen und Inverwendungnahme von Amtsgebäuden für das Amt der Landesregierung, Bezirksverwaltungs- und Agrarbezirksbehörden sowie Baubezirksleitungen
- * Abschluß von Miet-, Kauf- und Leasingverträgen im Zusammenhang mit der Beschaffung und Zuweisung von Diensträumen sowie dem Neu-, Zu- und Umbau von Amtsgebäuden
- * Fremdreinigung und Bewachung der obigen Amtsgebäude

- * Parkregelung sowie Ausschreibung und Vergabe der Schneeräumung für die landeseigenen Höfe
- * Verwaltung der Kurs- und Sitzungszimmer
- * Verwaltung der landeseigenen Höfe (Burgbereich, Landhaus, Karmeliterbastei, Paulustorgassenhof)
- * Verwaltungsangelegenheiten für die LUV-Betriebe Betriebskantine, Erholungsheime Neumarkt - Villa Barbara und Gröbming - Moosheim sowie des landeseigenen Kindergartens inklusive Raumbedarf, bauliche Maßnahmen, Einrichtungsbedarf
- * Schlüsselverzeichnis sämtlicher Dienststellen des Landes

Laut Organigramm stehen für diese Aufgaben dem Referatsleiter drei Mitarbeiter zur Verfügung. Auch in diesem Bereich wurden einige Tätigkeiten mit der Änderung der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vom 26. Juli 1996 von der Rechtsabteilung 10 an die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung abgetreten.

4. Mietenreferat:

Das Land Steiermark verfügt über eine große Zahl von Objekten, die entweder vermietet oder als Dienst- und Naturalwohnungen zur Verfügung gestellt werden. Die Verwaltung dieser Objekte erfolgt allerdings nicht nur durch die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung, sondern auch durch andere Dienststellen, wie beispielsweise die Rechtsabteilungen 6, 8, 9 oder die Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen. Wie bereits hiezu fest-

gestellt, sollte auch dieses Aufgabengebiet gemäß der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung zugeordnet werden.

Der überwiegende Teil der **Mietobjekte** fällt in den Zuständigkeitsbereich der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung. Sie verwaltet

- * 1.168 Wohnungen
- * 244 Geschäftslokale
- * 320 Garagen

Die einschlägigen Aufgaben der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung in diesem Bereich sind aus dem Organisationshandbuch ersichtlich. Sie hat unter anderem folgende Aufgaben:

- * Die Verwaltungstätigkeit für die im Bereich Graz befindlichen Amtsgebäude und Amtsräume.
- * Verpachtung oder Vermietung von Personalwohnhäusern und Grundstücken in Graz und der übrigen Steiermark, sofern sie nicht an bestimmte Anstalten, Betriebe, Schulen etc. gebunden sind.
- * Vergabe von Dienst- und Naturalwohnungen durch Bescheid
- * Evidenthaltung von Bestandverträgen
- * Berechnung, Vorschreibung und Einbringung von Mietzinsen und Betriebskosten.

Zur Wahrnehmung dieser Agenden ist in der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung ein Mietenreferat eingerichtet, welches derzeit aus einem Leiter und drei weiteren Bediensteten besteht.

Zur Beurteilung der Personalstruktur und Personalauslastung wird - unter Vorbehalt auf die sicherlich unterschiedliche Arbeitsaufteilung - auf einen Vergleich mit steirischen Wohnbauträgern verwiesen, der im Landesrechnungshofbericht über die Überprüfung des Mietenreferates aus dem Jahr 1989 angeführt wurde. In diesem Bericht kam der Landesrechnungshof zum Schluß, daß aufgrund der Kennzahlen die personelle Auslastung des Mietenreferates gerade noch angemessen erscheint. In der Zwischenzeit kam es jedoch vor allem durch den Verkauf von ehemaligen Mietwohnungen zu einer Abnahme der zu verwaltenden Einheiten, während der Personalstand gleichgeblieben ist. Laut Aussage der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung ist dieser Personalstand noch für mehrere Jahre durch die verstärkt anfallenden Arbeiten beim Wohnungsverkauf notwendig.

Der Mehraufwand durch den Wohnungsabverkauf wird vor allem verursacht durch:

- * häufige Kontakte mit Interessenten
- * Auskünfte
- * Vorbereitungsarbeiten
- * Schriftverkehr mit
 - Baupolizei
 - Schlichtungsamt
 - Notar
 - Gericht
 - Finanz
 - Genossenschaften
 - privaten Hausverwaltern

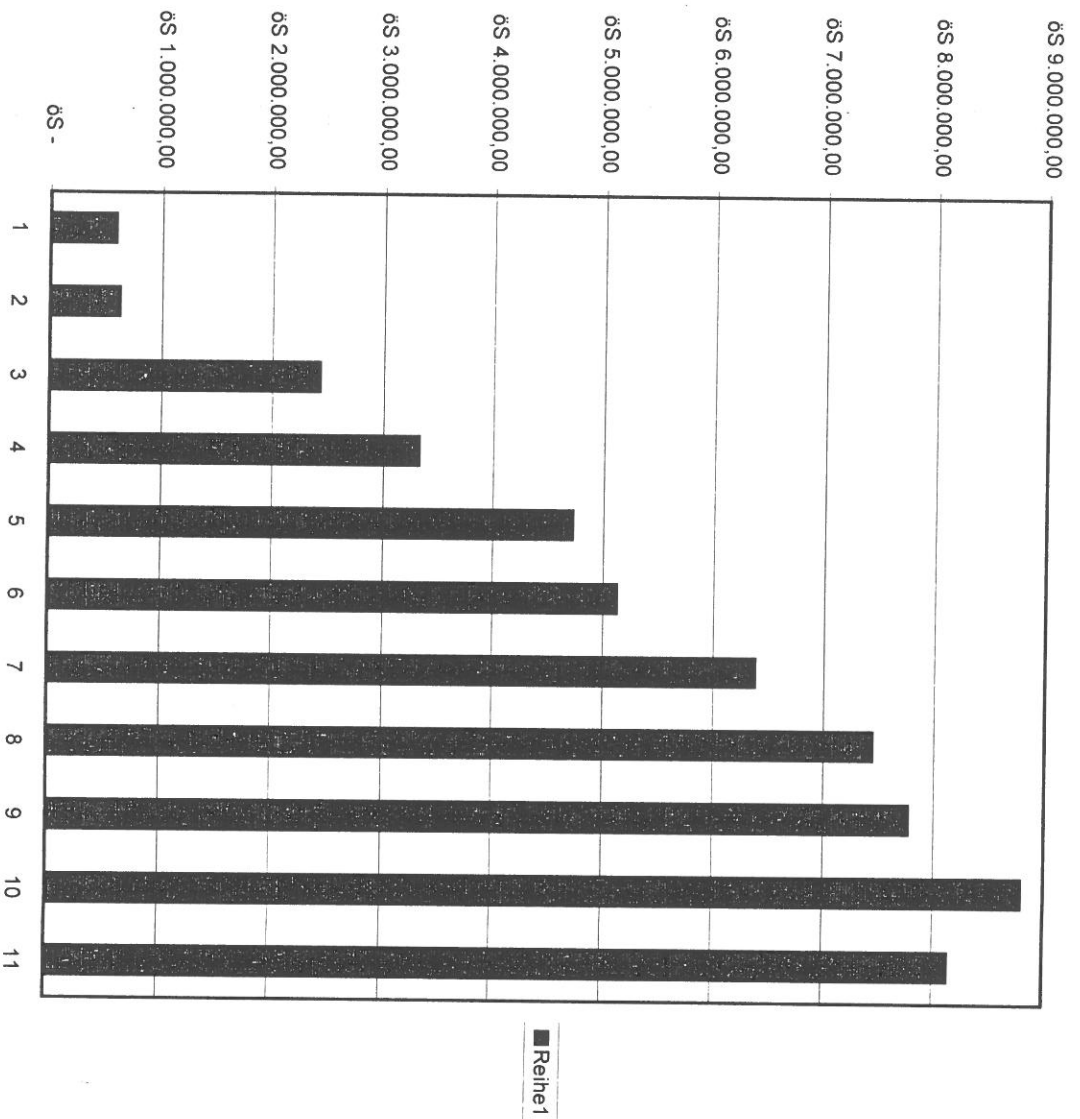
Außerdem wird aufgrund einer Empfehlung des Landesrechnungshofes in der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung eine zentrale Grundstücksdatenbank aufgebaut, für die derzeit Erhebungen und Vorbereitungsarbeiten abgewickelt werden. Ab Juni 1997 ist das EDV-Programm verfügbar und müssen die erforderlichen Eingaben durchgeführt und gewartet werden.

Der Landesrechnungshof bewertet die Tätigkeit des Mietenreferates im besonderen auf die Mehreinnahmen bei Instandhaltungsbeiträgen und Hauptmietzinsen als positiv.

Wie aus den folgenden Tabellen ersichtlich ist, betragen diese Einnahmen im Jahr 1986 S 579.142,-- und stiegen bis zum Jahr 1996 kontinuierlich auf über 8 Mio.S an.

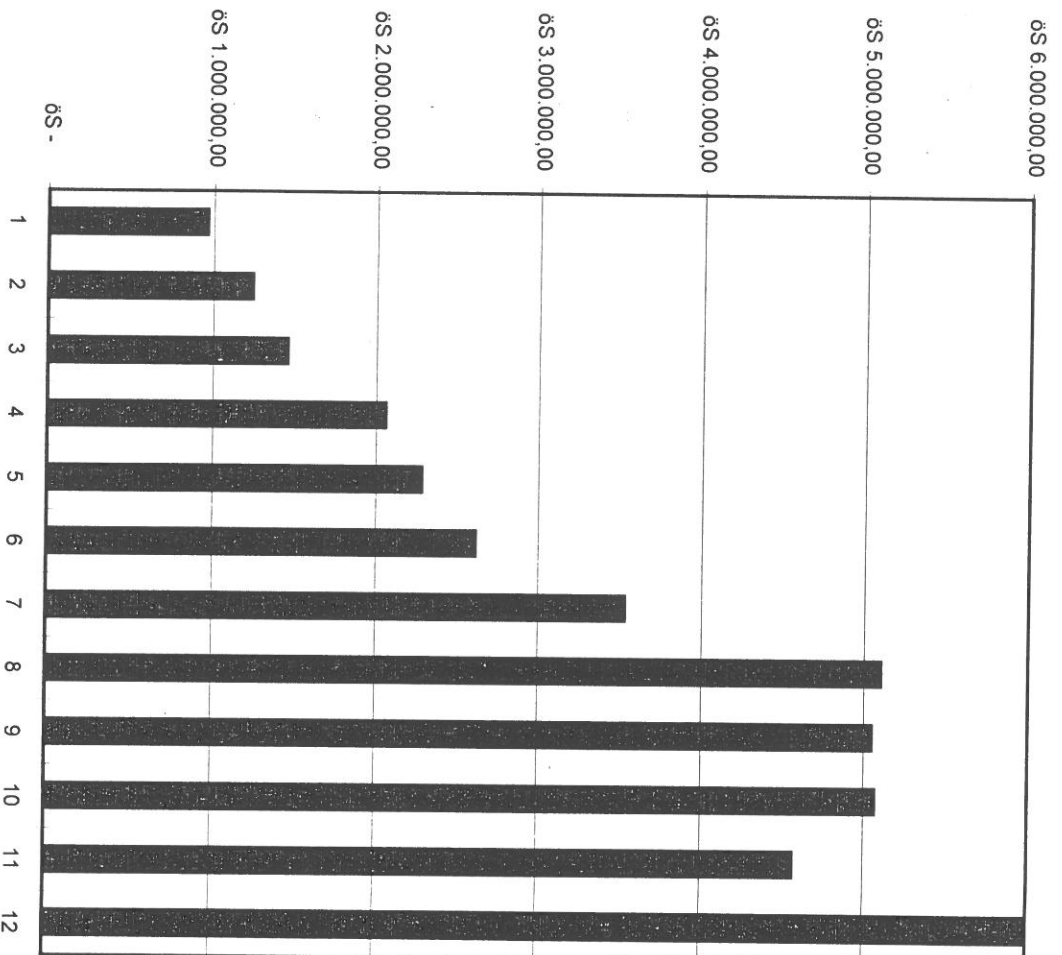
Miethäuser

Jahr	Instandhaltung	Mietzinsreserve	Gesamtbetrag
1986	öS 267.854,00	öS 309.302,00	öS 579.142,00
1987	öS 315.288,00	öS 295.947,00	öS 613.222,00
1988	öS 1.153.466,00	öS 1.269.415,00	öS 2.424.869,00
1989	öS 1.313.412,00	öS 2.004.805,00	öS 3.320.206,00
1990	öS 1.323.547,00	öS 3.391.459,00	öS 4.716.996,00
1991	öS 1.319.642,00	öS 3.798.204,00	öS 5.119.837,00
1992	öS 1.365.739,00	öS 5.009.735,00	öS 6.377.466,00
1993	öS 1.565.957,00	öS 5.871.308,00	öS 7.439.258,00
1994	öS 1.563.052,00	öS 6.202.500,00	öS 7.767.546,00
1995	öS 1.558.759,00	öS 7.234.118,00	öS 8.794.872,00
1996	öS 1.406.357,00	öS 6.727.479,00	öS 8.135.832,00
	öS 13.153.073,00	öS 42.114.272,00	öS 55.267.345,00



Amtsgebäude

Jahr	Mietzinsreserve
1986	ös 959.717,00
1987	ös 1.238.288,00
1988	ös 1.455.219,00
1989	ös 2.056.147,00
1990	ös 2.279.155,00
1991	ös 2.612.157,00
1992	ös 3.533.275,00
1993	ös 5.103.126,00
1994	ös 5.049.995,00
1995	ös 5.067.719,00
1996	ös 4.566.652,00
1997	ös 6.000.000,00



Reihe1

Diesem Referat ist auch die Burggärtnerei mit insgesamt drei Bediensteten zugeordnet, deren Tätigkeit im Rahmen dieser Prüfung jedoch nicht näher untersucht wurde.

IV. KOSTEN - EINNAHMEN

Um einen Vergleich zwischen den bereits geprüften Hochbauabteilungen IVa, IVb und IVc und der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung herstellen zu können, versuchte der Landesrechnungshof eine vereinfachte Art einer Kostenrechnung durchzuführen. Dabei wird auf der Kostenseite zwischen

- * Personalkosten,
- * Sachkosten und
- * Gemeinkosten

unterteilt, während auf der Einnahmenseite folgende Gliederung getroffen wurde:

- * Einnahmen aus der Verwaltung von Liegenschaften,
- * Einnahmen aus der bautechnischen Betreuung von Liegenschaften.

Bei den Personalkosten handelt es sich um exakte und personengebundene Werte, während die Pensionstangente nach Angabe der Rechtsabteilung 1 pauschal mit 51,7 % der Personalbruttokosten der Beamten angenommen wird.

Auch bei den Gemeinkosten wird mit einer Pauschalierung von 10 % der Personalbruttokosten gerechnet. Dabei handelt es sich um die Kosten für nicht direkt zurechenbare Leistungen von zentralen Dienststellen.

K O S T E N 1994

1. PERSONALKOSTEN

1.1.	Personalbruttokosten		
	Beamte	6.675.200,10	
	Vertragsbedienstete	733.952,70	
	Summe Personalbruttokosten	7.409.152,80	7.409.152,80
1.2.	Pensionstangente für Beamte		
	51,1 % der Personalbruttokosten f. Beamte	3.411.027,25	
	Summe Pensionstangente für Beamte	3.411.027,25	3.411.027,25
	Summe Personalkosten		10.820.180,05

2. SACHKOSTEN

2.1.	Büroräume (fiktiv)		
	Hauptmietzins	495.000,00	
	Betriebskosten	270.000,00	
	Summe Büroräume	765.000,00	765.000,00
2.2.	Ausstattung		
	Büromöbel		
	EDV-Arbeitsplätze		
	Büromaschinen	58.976,00	
	Summe Ausstattung	58.976,00	58.976,00
2.3.	Telekommunikation		
	Telefon- und Fax-Kosten	65.273,00	
	Summe Telekommunikation	65.273,00	65.273,00
2.4.	Dienstreisen		
	Reisekosten	94.225,00	
	Summe Dienstreisen	94.225,00	94.225,00
2.5.	Sonstiges		
	Büromaterial	15.485,00	
	Kopierkosten	16.000,00	
	Literatur, Normen, BGBl. etc.	5.694,00	
	Summe Sonstiges	37.179,00	37.179,00
	Summe Sachkosten		1.020.653,00

3. GEMEINKOSTEN

3.1.	Kosten für nicht direkt zurechenbare Leistungen von zentralen Dienststellen		
	10 % der Personalbruttokosten	740.915,28	740.915,28
	Summe Gemeinkosten		740.915,28

GESAMTSUMME DER KOSTEN 1994

12.581.748,33

K O S T E N 1995

1. PERSONALKOSTEN

1.1. Personalbruttokosten			
Beamte	6.818.405,60		
Vertragsbedienstete	771.650,40		
Summe Personalbruttokosten	7.590.056,00	7.590.056,00	
1.2. Pensionstangente für Beamte			
51,7 % der Personalbruttokosten f. Beamte	3.525.115,70	3.525.115,70	
Summe Pensionstangente für Beamte	3.525.115,70		
Summe Personalkosten			11.115.171,70

2. SACHKOSTEN

2.1. Büroräume (fiktiv)			
Hauptmietzins (incl. 10% Ust.)	495.000,00		
Betriebskosten	270.000,00		
Summe Büroräume	765.000,00	765.000,00	
2.2. Ausstattung			
Büromöbel			
EDV-Arbeitsplätze			
Büromaschinen	58.976,00		
Summe Ausstattung	58.976,00	58.976,00	
2.3. Telekommunikation			
Telefon- und Fax-Kosten	79.353,00		
Summe Telekommunikation	79.353,00	79.353,00	
2.4. Dienstreisen			
Reisekosten	84.921,00		
Summe Dienstreisen	84.921,00	84.921,00	
2.5. Sonstiges			
Büromaterial	17.025,00		
Kopierkosten	19.000,00		
Literatur, Normen, BGBl. etc.	4.302,00		
Summe Sonstiges	40.327,00	40.327,00	
Summe Sachkosten			1.028.577,00

3. GEMEINKOSTEN

3.1. Kosten für nicht direkt zurechenbare Leistungen von zentralen Dienststellen			
10 % der Personalbruttokosten	759.005,60	759.005,60	
Summe Gemeinkosten		759.005,60	

GESAMTSUMME DER KOSTEN 1995	12.902.754,30
------------------------------------	----------------------

Die Einnahmen aus der Verwaltung von Liegenschaften gliedern sich in

- * eigenverwaltete Wohngebäude
- * fremdverwaltete Wohngebäude
- * Vermietungen in Amtsgebäuden

Aus den Verwaltergebühren der fremdverwalteten Wohngebäude fließen 50 % der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung zu, da die technische Betreuung der betreffenden Gebäude über die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung abgewickelt wird.

Im folgenden sind sämtliche eigenverwaltete Wohngebäude, alle fremdverwalteten Wohngebäude mit dem halben Gebührensatz und alle Vermietungen in Amtsgebäuden angeführt:

WOHNGEBÄUDE, EIGENVERWALTET - netto

Objekt	m2	m2 x Satz			=	Gesamtbetrag		
		1994	1995	1996		1994	1995	1996
Schönaugürtel 56	1.354,39	28,90	32,80	32,80	39.141,87	44.423,99	44.423,99	
Schönaugürtel 54	1.002,50	28,90	32,80	32,80	28.972,25	32.882,00	32.882,00	
Schönaugürtel 52	547,39	28,90	32,80	32,80	15.819,57	17.954,39	17.954,39	
Schießstattgasse 42	1.878,40	28,90	32,80	32,80	54.285,76	61.611,52	61.611,52	
Quergasse 7	327,80	28,90	32,80	32,80	9.473,42	10.751,84	10.751,84	
Heinrichstraße 33	1.129,50	28,90	32,80	32,80	32.642,55	37.047,60	37.047,60	
Harrachg.17-Goethestr.42	757,75	28,90	32,80	32,80	21.898,98	24.854,20	24.854,20	
Gartengasse 7	511,10	28,90	32,80	32,80	14.770,79	16.764,08	16.764,08	
Gartengasse 9	858,94	28,90	32,80	32,80	24.823,37	28.173,23	28.173,23	
Maygasse 8	661,45	28,90	32,80	32,80	19.115,91	21.695,56	21.695,56	
Klosterwiesg.35	823,62	28,90	32,80	32,80	23.802,62	27.014,74	27.014,74	
Hartiggasse 2	778,57	28,90	32,80	32,80	22.500,67	25.537,10	25.537,10	
Brunngasse 10	324,35	28,90	32,80	32,80	9.373,72	10.638,68	10.638,68	
Ballhausgasse 1	197,59	28,90	32,80	32,80	5.710,35	6.480,95	6.480,95	
Erzherzog-Joh.-Allee 3	110,00	28,90	32,80	32,80	3.179,00	3.608,00	3.608,00	
Erzherzog-Joh.-Allee 1	248,60	28,90	32,80	32,80	7.184,54	8.154,08	8.154,08	
Heinrichstraße 6	682,04	28,90	32,80	32,80	19.710,96	22.370,91	22.370,91	
Hilmteichstraße 10	320,00	28,90	32,80	32,80	9.248,00	10.496,00	10.496,00	
Johann Fux-Gasse 33	309,20	28,90	32,80	32,80	8.935,88	10.141,76	10.141,76	
Krenngasse 37	880,57	28,90	32,80	32,80	25.448,47	28.882,70	28.882,70	
Leonhardstr.15	2.768,67	28,90	32,80	32,80	80.014,56	90.812,38	90.812,38	
Maria Theresien Allee 4	164,00	28,90	32,80	32,80	4.739,60	5.379,20	5.379,20	
Radetzkystr.1-3	2.788,01	28,90	32,80	32,80	80.573,49	91.446,73	91.446,73	
Merangasse 36	426,66	28,90	32,80	32,80	12.330,47	13.994,45	13.994,45	
Übertrag					573.696,79	651.116,08	651.116,08	

Objekt	m2	m2 x Satz			=	Gesamtbetrag		
		1994	1995	1996		1994	1995	1996
Übertrag					573.696,79	651.116,08	651.116,08	
Steyrergasse 70	608,00	28,90	32,80	32,80	17.571,20	19.942,40	19.942,40	
Leob., Dreihufeiseng.3-13	1.385,50	28,90	32,80	32,80	40.040,95	45.444,40	45.444,40	
Liezen,A.W.Kreuz 12-18	1.447,50	28,90	32,80	32,80	41.832,75	47.478,00	47.478,00	
B.Aussee,Obertressen 14	594,64	28,90	32,80	32,80	17.185,10	19.504,19	19.504,19	
Stainach,Dr.Frank A.265	591,62	28,90	32,80	32,80	17.097,82	19.405,14	19.405,14	
B.Radkersb.,Hauptpl.12	424,42	28,90	32,80	32,80	12.265,74	13.920,98	13.920,98	
Voitsberg,Burgg.31a	306,78	28,90	32,80	32,80	8.865,94	10.062,38	10.062,38	
Voitsberg,Bahnhofstr.5a	306,19	28,90	32,80	32,80	8.848,89	10.043,03	10.043,03	
Übertrag					737.405,18	836.916,60	836.916,60	

Objekt	Whg.	Whg. x Satz			=	Gesamtbetrag		
		1994	1995	1996		1994	1995	1996
Übertrag					737.405,18	836.916,60	836.916,60	
K.M.v.Weberg.10	15	1.929,00	1.986,00	2.076,00	28.935,00	29.790,00	31.140,00	
Billrothg.22-24	15	1.929,00	1.986,00	2.076,00	28.935,00	29.790,00	31.140,00	
Erzherzog-Joh.-Allee 2	1	1.929,00	1.986,00	2.076,00	1.929,00	1.986,00	2.076,00	
Eckertstr.59/61	18	1.929,00	1.986,00	2.076,00	34.722,00	35.748,00	37.368,00	
Neufeldweg 28/30	20	1.929,00	1.986,00	2.076,00	38.580,00	39.720,00	41.520,00	
Dlbg.,N.Ehrlich-Sdlg.131	11	1.929,00	1.986,00	2.076,00	21.219,00	21.846,00	22.836,00	
Jbg.,Marktg.7	24	1.929,00	1.986,00	2.076,00	46.296,00	47.664,00	49.824,00	
Knittelfeld,Spitalg.7	25	1.929,00	1.986,00	2.076,00	48.225,00	49.650,00	51.900,00	
Loeben,Badg.9	48	1.929,00	1.986,00	2.076,00	92.592,00	95.328,00	99.648,00	
Übertrag					1.078.838,18	1.188.438,60	1.204.368,60	

Objekt	Garag.	Garage x Satz			=	Gesamtbetrag		
		1994	1995	1996		1994	1995	1996
Übertrag					1.078.838,18	1.188.438,60	1.204.368,60	
Billrothg.22-24	2	964,50	993,00	1.038,00	1.929,00	1.986,00	2.076,00	
Eckertstr.59/61	18	385,80	397,20	415,20	6.944,40	7.149,60	7.473,60	
Heinrichstraße 33	8	964,50	993,00	1.038,00	7.716,00	7.944,00	8.304,00	
Schönaugürtel 52-56	6	964,50	993,00	1.038,00	5.787,00	5.958,00	6.228,00	
Dlbg., N.-Ehrlich-Sdlg.131	8	385,80	397,20	415,20	3.086,40	3.177,60	3.321,60	
Jbg., Marktgasse 7	12	964,50	993,00	1.038,00	11.574,00	11.916,00	12.456,00	
Knittelfeld, Spitalg.7	10	964,50	993,00	1.038,00	9.645,00	9.930,00	10.380,00	
Leoben, Badg.9	6	385,80	397,20	415,20	2.314,80	2.383,20	2.491,20	
B.Aussee, Obertressen 14	4	964,50	993,00	1.038,00	3.858,00	3.972,00	4.152,00	
zusammen					1.131.692,78	1.242.855,00	1.261.251,00	

WOHNGEBÄUDE, FREMDVERWALTET - netto

Objekt	m2	m2 x Satz			=	Gesamtbetrag		
		1994	1995	1996		1994	1995	1996
Rechbauerstr.63a	1.178,70	28,90	32,80	32,80	17.032,22	19.330,69	19.330,69	
Annenstr.16	1.258,21	28,90	32,80	32,80	18.181,13	20.634,60	20.634,60	
Paulustorg.6	859,60	28,90	32,80	32,80	12.421,22	14.097,44	14.097,44	
Heinrichstr.41/41a	1.070,88	28,90	32,80	32,80	15.474,22	17.562,43	17.562,43	
zusammen					63.108,79	71.625,16	71.625,16	

Objekt	Whg.	Whg. x Satz			=	Gesamtbetrag		
		1994	1995	1996		1994	1995	1996
Übertrag					63.108,79	71.625,16	71.625,16	
Brucknerstr.59	18	964,50	993,00	1.038,00	17.361,00	17.874,00	18.684,00	
Brucknerstr.61	17	964,50	993,00	1.038,00	16.396,50	16.881,00	17.646,00	
Georgig.48	8	964,50	993,00	1.038,00	7.716,00	7.944,00	8.304,00	
Rochelg.41	9	964,50	993,00	1.038,00	8.680,50	8.937,00	9.342,00	
Rochelg.43	12	964,50	993,00	1.038,00	11.574,00	11.916,00	12.456,00	
Bruck/M.,Raiffeisenstr.1	12	964,50	993,00	1.038,00	11.574,00	11.916,00	12.456,00	
Bruck/M.,Raiffeisenstr.3	11	964,50	993,00	1.038,00	10.609,50	10.923,00	11.418,00	
Bruck/M.,Raiffeisenstr.5	12	964,50	993,00	1.038,00	11.574,00	11.916,00	12.456,00	
Bruck/M.,Raiffeisenstr.7	16	964,50	993,00	1.038,00	15.432,00	15.888,00	16.608,00	
Bruck/M.,Raiffeisenstr.9	16	964,50	993,00	1.038,00	15.432,00	15.888,00	16.608,00	
Krenng.3,5,7	44	964,50	993,00	1.038,00	42.438,00	43.692,00	45.672,00	
H.-Auer-Gasse 6	11	964,50	993,00	1.038,00	10.609,50	10.923,00	11.418,00	
H.-Auer-Gasse 6a	12	964,50	993,00	1.038,00	11.574,00	11.916,00	12.456,00	
Übertrag					254.079,79	268.239,16	277.149,16	

Objekt	Whg.	Whg. x Satz			=	Gesamtbeitrag		
		1994	1995	1996		1994	1995	1996
H.-Auer-Gasse 6b	12	964,50	993,00	1.038,00	11.574,00	11.916,00	12.456,00	
H.-Auer-Gasse 8	12	964,50	993,00	1.038,00	11.574,00	11.916,00	12.456,00	
H.-Auer-Gasse 8a	12	964,50	993,00	1.038,00	11.574,00	11.916,00	12.456,00	
H.-Auer-Gasse 8b	16	964,50	993,00	1.038,00	15.432,00	15.888,00	16.608,00	
H.-Auer-Gasse 10	9	964,50	993,00	1.038,00	8.680,50	8.937,00	9.342,00	
H.-Auer-Gasse 10a	9	964,50	993,00	1.038,00	8.680,50	8.937,00	9.342,00	
H.-Auer-Gasse 10b	12	964,50	993,00	1.038,00	11.574,00	11.916,00	12.456,00	
Mariengasse 37/39	34	964,50	993,00	1.038,00	32.793,00	33.762,00	35.292,00	
Stiftungstalstr. 87-87e	71	964,50	993,00	1.038,00	68.479,50	70.503,00	73.698,00	
Brucknerstr. 1-7	47	964,50	993,00	1.038,00	45.331,50	46.671,00	48.786,00	
Heinrichstr. 58/60+								
Liebigg. 1/3	50	964,50	993,00	1.038,00	48.225,00	49.650,00	51.900,00	
Feldgasse 8	44	964,50	993,00	1.038,00	42.438,00	43.692,00	45.672,00	
Eckertstr. 115/115a	44	964,50	993,00	1.038,00	42.438,00	43.692,00	45.672,00	
Eckertstr. 117/117a	48	964,50	993,00	1.038,00	46.296,00	47.664,00	49.824,00	
Rechbauerstr. 63-67	62	964,50	993,00	1.038,00	59.799,00	61.566,00	64.356,00	
Kindermanng. 24	16	964,50	993,00	1.038,00	15.432,00	15.888,00	16.608,00	
Übertrag					254.079,79	268.239,16	277.149,16	

Objekt	Garag.	Garage x Satz			=	Gesamtbetrag		
		1994	1995	1996		1994	1995	1996
Übertrag						734.400,79	762.753,16	794.073,16
Georgig.48/Rochelg.41/43	30	192,90	198,60	207,60	T	5.787,00	5.958,00	6.228,00
H.Auer-Gasse 6-10b	56	192,90	198,60	207,60	T	10.802,40	11.121,60	11.625,60
Mariengasse 37/39	16	192,90	198,60	207,60	T	3.086,40	3.177,60	3.321,60
Stiftingtalstr.87-87e	10	482,25	496,50	519,00	E	4.822,50	4.965,00	5.190,00
Brucknerstr.1-7	48	192,90	198,60	207,60	T	9.259,20	9.532,80	9.964,80
Feldg.8	45	482,25	198,60	207,60	T	21.701,25	8.937,00	9.342,00
Bruck/Mur, Raiff.9	2	482,25	496,50	519,00		964,50	993,00	1.038,00
Bruck/Mur, Raiff.9	10	482,25	496,50	519,00		4.822,50	4.965,00	5.190,00
Bruck/Mur, Raiff.1-7	19	482,25	496,50	519,00		9.162,75	9.433,50	9.861,00
zusammen						804.809,29	821.836,66	855.834,16

T = Tiefgarage
E = Einzelgarage

AMTSGEBÄUDE - TATSÄCHLICH - netto

Objekt	m2	m2 x Satz			=	Gesamtbetrag		
		1994	1995	1996		1994	1995	1996
Burggasse 1	65,00	28,90	32,80	32,80	1.878,50	2.132,00	2.132,00	
Burgg.7-9	582,20	28,90	32,80	32,80	16.825,58	19.096,16	19.096,16	
Herreng.16 (Landhaus)	1.852,66	28,90	32,80	32,80	53.541,87	60.767,25	60.767,25	
Landhausg.7	465,23	28,90	32,80	32,80	13.445,15	15.259,54	15.259,54	
Opernring 18	1.285,80	28,90	32,80	32,80	37.159,62	42.174,24	42.174,24	
Hofg.13-15 (Burg)	1.802,95	28,90	32,80	32,80	52.105,26	59.136,76	59.136,76	
Stempferg.3-7	688,41	28,90	32,80	32,80	19.895,05	22.579,85	22.579,85	
Karmeliterpl.1-4/Paulustor- gasse 2-4	990,14	28,90	32,80	32,80	28.615,05	32.476,59	32.476,59	
Stempferg.4	358,25	28,90	32,80	32,80	10.353,43	11.750,60	11.750,60	
Zimmerplatzg.15	315,56	28,90	32,80	32,80	9.119,68	10.350,37	10.350,37	
Salzamtsg.3	1261,68	28,90	32,80	32,80	36.462,55	41.383,10	41.383,10	
Sackstraße 16	243,9	28,90	32,80	32,80	7.048,71	7.999,92	7.999,92	
Sackstraße 17	508,4	28,90	32,80	32,80	14.692,76	16.675,52	16.675,52	
zusammen					301.143,20	341.781,90	341.781,90	

Daraus ergeben sich folgende tatsächliche Einnahmen der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung:

tatsächliche Einnahmen

	1994	1995	1996
Wohngebäude, eigenverwaltet	1.131.692,78	1.242.855,00	1.261.251,00
Wohngebäude, fremdverwaltet	804.809,29	821.836,66	855.835,16
Amtsgebäude, tatsächlich	301.143,20	341.781,90	341.781,90
gesamt	2.237.645,27	2.406.473,56	2.458.868,06

Für einen Vergleich der Einnahmen mit den anfallenden Kosten müßten sämtliche Amtsgebäude, deren Verwaltung ebenso von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung wahrgenommen wird, fiktiv berücksichtigt werden. Außerdem müßte neben den Verwaltungsgebühren auch zusätzlich noch die technische Betreuung bewertet werden. Dabei handelt es sich um Leistungen der Auftragserteilung, dem Aufmaß der notwendigen Instandsetzungsarbeiten, der Ausschreibung und Angebotseinholung, der Bauaufsicht einschließlich der Abnahme und der Abrechnung.

fiktive Einnahmen

Objektart	Bezeichnung	1994	1995	1996
Amtsgebäude	Instandsetzungen und Adapt.	17.759.000,00	21.972.000,00	18.085.000,00
	Brandschutzmaßnahmen	29.217.000,00	4.800.000,00	170.000,00
	Instandsetzung Labors	20.000.000,00	22.000.000,00	
	Instandsetzung	5.883.000,00	4.656.000,00	4.842.000,00
	Dienstnehmerschutz	2.750.000,00	4.450.000,00	7.850.000,00
BH, ABB, BBL	Instandsetzung	14.952.000,00	10.000.000,00	8.620.000,00
Wohn- u. Geschäftsg.	Instandsetzung	5.292.000,00	4.856.000,00	2.325.000,00
Auftragssummen		95.853.000,00	72.734.000,00	41.892.000,00
	12% techn. Betreuung	11.502.360,00	8.728.080,00	5.027.040,00
	abz. Fremdvergaben	4.540.000,00	3.225.000,00	580.000,00
	zuzügl. fiktive Verwaltungsgeb. Amtsgebäude	2.719.057,95	3.085.989,64	3.085.989,64
gesamt		9.681.417,95	8.589.069,64	7.533.029,64

Daraus ergeben sich sowohl tatsächliche als auch fiktive Einnahmen gemeinsam, die den Kosten von

* S 12.581,748,-- für 1994 und

* S 12,902.754,-- für 1995

gegenübergestellt werden können.

gesamte Einnahmen

	1994	1995	1996
tatsächlich	2.237.645,27	2.406.473,56	2.458.868,06
fiktiv	9.681.417,95	8.589.069,64	7.533.029,64
gesamt	11.919.063,22	10.995.543,20	9.991.897,70

Die vorseitigen Tabellen stellen einen Versuch einer Gegenüberstellung von Einnahmen und Kosten dar, der allerdings zu keinem exakten Ergebnis führen kann, da sowohl auf der Ausgaben- als auch der Einnahmenseite zum Teil mit fiktiven Werten gerechnet wird. Außerdem sind nicht alle Tätigkeiten der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung bei der Einnahmendarstellung bewertet. Es ist aber zumindest ein Versuch einer größenordnungsmäßigen Darstellung der Kosten und der tatsächlichen Einnahmensituation der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung. Der Landesrechnungshof sieht in jedem Versuch einer Kostenrechnung schon deswegen etwas Positives, da damit das Kostenbewußtsein der Verwaltung gesteigert und bei den einzelnen Mitarbeitern ein verstärktes Interesse dafür geweckt werden kann, über Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit von bisher durchgeführten Tätigkeiten bzw. über rationellere Neugestaltung von Arbeitsabläufen nachzudenken.

Die Gesamtkosten der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung wurden dabei für das Jahr 1994 mit S 12,581.748,33 und für das Jahr 1995 mit S 12,902.754,30 ermittelt. Der Großteil dieser Kosten sind dabei Personalkosten, nämlich rd. 10,8 Mio.S im Jahr 1994 und 11,1 Mio.S im Jahr 1995. Bei einer Anzahl von 20,5 Ganzjahreskräften errechnen sich dabei nachstehende Gesamtkosten pro Person und Jahr.

	1994	1995
Gesamtkosten	S 12.581.748,--	S 12.902.754,--
Anzahl der Ganzjahreskräfte	20,5	20,5
Gesamtkosten pro Person und Jahr	S 613.743,80	S 629.402,63

Da der Großteil der Abteilungskosten auf die Personalkosten zurückzuführen ist, können nur hier ins Gewicht fallende Einsparungen vorgenommen werden. Der Landesrechnungshof hat daher für die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung eine für 1996 gültige Personalaufstellung in Form einer Alterspyramide vorgenommen, die sowohl den Zeitpunkt als auch die Auswirkungen etwaiger Personalveränderungen aufzeigen kann.

Abteilung für Liegenschaftsverwaltung

65				65
64				64
63				63
62				62
61				61
60				60
59		Felber		59
58		Krauthauf		58
57		Sborsil		57
56				56
55				55
54				54
53		Klepp	Kurz	53
52				52
51				51
50		Bouvier		50
49		Sommer G.	Zmugg	49
48				48
47				47
46				46
45				45
44		Kaudetzky	Hinteregger Sommer K.	44
43		Sacherer		43
42		Horwat		42
41				41
40		Prevolnik		40
39		Zach		39
38		Veith		38
37				37
36				36
35				35
34		Doncsecz		34
33		Schmidt		33
32				32
31				31
30		Hofer		30
29				29
28		Prettenthaler		28
27				27
26				26
25				25
24				24
23				23
22				22
21				21
20		Schröttner		20

V. NEUORIENTIERUNG IM HOCHBAU BZW. LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Wie der Landesrechnungshof bereits im Berichtsteil II dargestellt hat, sind im gesamten Hochbaubereich zum Teil unklare und zu stark zersplitterte Kompetenzaufteilungen gegeben. So sind im **Erhaltungs- und Instandhaltungsbereich** des Bundes zwei und im Bereich des Landes sogar **vier Abteilungen** beschäftigt.

Im Bereich des Landes sind dabei

- * die Fachabteilung IVa
- * die Fachabteilung IVb
- * die Fachabteilung IVc und
- * die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung

zuständig.

Im Errichtungsbereich sind im Landeshochbau die Fachabteilung IVa, die Fachabteilung IVb und im Personalwohnhausbau auch die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung tätig.

Die Liegenschaftsverwaltung im Bundesbereich wird von der Fachabteilung IVc, im Landesbereich von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung und von anderen Ressortabteilungen des Landes wahrgenommen.

Durch solche vorgegebenen komplexen Zuständigkeiten wird eine rationelle Arbeit der Verwaltung behindert.

Wie der Landesrechnungshof schon öfters in seinen Berichten aufgezeigt hat, wird oft der Ausweg aus diesen Problemen in der Ausgliederung aus der Verwaltung gesucht, um die Arbeit effizienter zu gestalten. Der Landesrechnungshof ist der Auffassung, daß es möglich sein muß, durch eine unmißverständliche Geschäftseinteilung und durch klare und sinnvolle Kompetenzzuordnungen bzw. Abteilungszusammenlegungen die angestrebte Effizienz innerhalb der Landesverwaltung zu erreichen.

Generell scheint im **Hochbau einschließlich der Liegenschaftsverwaltung** eine **längerfristige Neuorientierung** erforderlich zu sein, die folgende Ziele zum Inhalt haben sollte:

- * Reduktion der mit Hochbau- und Liegenschaftsverwaltung befaßten Abteilungen und damit verbunden eine bessere Auslastung der Mitarbeiter und
- * Verringerung des Aufwandes für den Inneren Dienst
- * Verstärkte Abgabe der Tätigkeiten an Private
- * Beschränkung der Tätigkeiten auf die eigentlichen Landes- und Bundeshochbauaufgaben
- * Vermeidung bzw. Minimierung von Schnittstellen zwischen den einzelnen Abteilungen
- * Exakte Trennung und klare Kompetenzabgrenzung an notwendigen Schnittstellen zwischen einzelnen Abteilungen

- * Konzentration der Mietrechtsangelegenheiten im Landesbereich auf eine Abteilung

Bund und Land besitzen bei der Abwicklung ihrer Hochbauagenden völlig verschiedene Verwaltungsabläufe. Daher könnten die vorhin aufgezählten Ziele **am besten in der Schaffung von zwei Abteilungen**, und zwar

- * einer Abteilung für Landeshochbau bzw. Liegenschaftsverwaltung und
- * einer Abteilung für Bundeshochbau bzw. Liegenschaftsverwaltung

erreicht werden. In diese Umstrukturierung müßten die derzeit bestehenden Fachabteilungen der Landesbaudirektion (Fachabteilung IVa, Fachabteilung IVb und Fachabteilung IVc) sowie die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung einbezogen werden.

Zwischenzeitliche Organisationsänderungen sollten dabei auf dieses Grundkonzept der Zweiteilung Landeshochbauabteilung - Bundeshochbauabteilung Bedacht nehmen.

VI. ZUSAMMENFASSUNG

Der Landesrechnungshof hat eine Überprüfung der **Abteilung für Liegenschaftsverwaltung** durchgeführt.

Am 29. Juni 1995 hat der Landesrechnungshof einen Prüfbericht über die Fachabteilung IVa mit besonderer Blickrichtung auf eine Verbesserung der rechtlichen und administrativen Bedingungen bei der Abwicklung von Hochbauten des Landes fertiggestellt. Dabei hat der Landesrechnungshof insbesondere auf den teilweise komplizierten und äußerst arbeitsaufwendigen Verwaltungablauf bei der Abwicklung von Hochbauten des Landes hingewiesen und versucht, hierfür Lösungsvorschläge aufzuzeigen.

In der Kontrollausschußsitzung des Steiermärkischen Landtages vom 17. September 1996 wurde dieser Bericht zurückgestellt und der Landesrechnungshof gleichzeitig ersucht, weitere Überprüfungen der zwei anderen Hochbauabteilungen vorzunehmen. Da auch die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung mit Hochbauvorhaben des Landes betraut ist, erschien es zweckmäßig, auch diese Abteilung in die Prüfung miteinzubeziehen. **Der Prüfungsschwerpunkt lag dabei in der Organisation der gesamten Hochbautätigkeit.**

Gemäß der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung erstreckt sich der Aufgabenbereich der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung von der Verwaltung und technischen Betreuung der zum Finanzvermögen des Landes gehörenden Liegenschaften und der für Wohnzwecke der Landesbediensteten gemieteten und gepachteten Liegenschaften und Liegenschaftsteile, der Antragstellung zur Errichtung

beim Neubau von Wohnhäusern, laufenden und einmaligen Gebäudeinstandsetzungs- und Gebäudeinstandhaltungsarbeiten bei Dienstgebäuden und angemieteten Diensträumen, soweit nicht die Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion zuständig ist, bis zu den Handwerksbetrieben und den Burggarten. Die genaue Aufteilungszuordnung ist im Berichtsteil II dargestellt. Am 26. Juli 1996 folgte durch eine Änderung der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung eine Erweiterung der Aufgaben der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung. So sind verschiedene Aufgaben der Hausverwaltung der Dienstgebäude des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, die Führung des Liegenschaftsverzeichnisses der landeseigenen Liegenschaften, finanzielle Angelegenheiten bezüglich Fernsprecher und Fernschreiber und die Betreuung der Erholungsheime für Landesbedienstete von der Rechtsabteilung 10 zur Abteilung für Liegenschaftsverwaltung übergegangen.

Mit dieser Änderung der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, mit der verschiedene Agenden von der Rechtsabteilung 10 zur Abteilung für Liegenschaftsverwaltung übergegangen sind, wurde einer Empfehlung des Landesrechnungshofes in seinem Bericht vom 12. Juli 1994, GZ.: LRH 20 G 5 - 1994/9, betreffend die Prüfung der Erfassung der im Eigentum des Landes Steiermark stehenden Grundstücke und Objekte Rechnung getragen. Diese Änderung der Geschäftseinteilung ist positiv und im Sinne einer Verwaltungsvereinfachung und einer klareren Kompetenzzuordnung zu sehen.

Trotz dieses äußerst positiven Aspektes sind bei der derzeit gültigen Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung immer noch Probleme erkennbar. Nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung ist die Abteilung für Liegen-

schaftsverwaltung zuständig für den „Abschluß von Miet- und Pachtverträgen und Erlassung der Zuweisungsbescheide für Dienst- und Naturalwohnungen, Berechnung und Vorschreibung der Mieten und Benützungsentgelte und Überwachung der Einbringung“.

Der Landesrechnungshof hat bereits im Prüfbericht über die Vorschreibung und Einbringung der Mieten im Bereich der Rechtsabteilungen 6, 8, 9 und Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen im Jahr 1991 festgestellt, daß die Vergabe der Dienst- und Naturalwohnungen und die Berechnung und Vorschreibung der Benützerentgelte in diesen Bereichen nicht durch die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung, sondern durch die einzelnen Abteilungen selbst erfolgt. Auf diesen Widerspruch mit den geschäftsordnungsgemäß festgelegten Kompetenzen hat bereits die Kontrollabteilung im Bericht vom 20. Jänner 1982, GZ.: KA/61 Allg. B/36/26-1981, hingewiesen.

Der Landesrechnungshof ist der Auffassung, daß insbesondere die Verwaltung der Mietwohnungen ausschließlich von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung erfolgen sollte, da diese Abteilung die dazu notwendige personelle und maschinelle Ausstattung sowie Erfahrung besitzt. Gerade in der Handhabung des Mietrechtes bedarf es entsprechender Erfahrung, daß es zu keinen Nachteilen für das Land Steiermark kommt. Außerdem widerspricht die derzeitige Vorgangsweise der gültigen Geschäftseinteilung.

Aber auch in der **bautechnischen Betreuung** von landeseigenen Gebäuden sind Probleme erkennbar.

Im Bereich der **Erhaltung der Landesgebäude** ist sowohl die **Fachabteilung IVa**, die **Fachabteilung IVb**, die **Fachabteilung IVc** und die **Abteilung für Liegenschaftsverwaltung** tätig. Bei der Betreuung von Amtsgebäuden kommt es immer wieder zu Meinungsunterschieden zwischen der Fachabteilung IVc und der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung. Mit diesen Kompetenzproblemen wurde auch bereits der Verfassungsdienst des Landes befaßt. Diesem erschienen die Bestimmungen der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung insoweit auslegungsbedürftig, als beide Abteilungen (Fachabteilung IVc und Abteilung für Liegenschaftsverwaltung) für „Instandsetzungen“ zuständig sind.

Wenn auch bereits einige positive Änderungen bei den Kompetenzabgrenzungen durchgeführt wurden, stellen die noch offenen Fragen einen unbefriedigenden und keineswegs zukunftsweisenden Zustand dar. Eines zeigt sich nämlich immer wieder klar: Überall dort, wo es Schnittstellen oder keine klare sinnvolle Kompetenzabgrenzung gibt, kommt es zu Reibungsverlusten. Und diese Reibungsverluste erhöhen den Verwaltungsaufwand und erschweren das rasche zielorientierte Arbeiten der Verwaltung. Außerdem wird bei unklaren Regelungen die Aufteilung der Agenden zu stark personenabhängig. Dies kann in einem Fall zu keinerlei Problemen im anderen Fall jedoch zu beinahe unüberwindbaren Schwierigkeiten führen. Im ungünstigsten Fall können damit notwendige Bauvorhaben durch einen Kompetenzstreit überhaupt verzögert werden. Die Zersplitterung von Aufgaben auf verschiedene Abteilungen bringt auch die Gefahr mit sich, daß die notwendige Erfahrung für die Bewältigung von Aufgaben nicht oder im nicht ausreichenden Maße gegeben ist. Diese Problematik liegt - wie bereits erwähnt - bei der Aufteilung der Bauaufgaben auf vier Abteilungen des Landes und bei der Verwaltung der Liegen-

schaften, die ebenfalls von den verschiedensten Abteilungen des Landes wahrgenommen werden, vor.

Durch solche vorgegebenen komplexen Zuständigkeiten wird eine rationelle Arbeit der Verwaltung behindert. Wie der Landesrechnungshof schon öfters in seinen Berichten aufgezeigt hat, wird oft der Ausweg aus diesen Problemen in der Ausgliederung aus der Verwaltung gesucht, um die Arbeit effizienter zu gestalten. Der Landesrechnungshof ist der Auffassung, daß es möglich sein muß, durch eine unmißverständliche Geschäftseinteilung und durch klare und sinnvolle Kompetenzzuordnungen bzw. Abteilungszusammenlegungen die angestrebte Effizienz innerhalb der Landesverwaltung zu erreichen.

Generell scheint im **Hochbau einschließlich der Liegenschaftsverwaltung eine längerfristige Neuorientierung** erforderlich zu sein, die folgende Ziele zum Inhalt haben sollte:

- * Reduktion der mit Hochbau und Liegenschaftsverwaltung befaßten Abteilungen und damit verbunden eine bessere Auslastung der Mitarbeiter.
- * Verringerung des Aufwandes für den inneren Dienst.
- * Verstärkte Abgabe der Tätigkeiten an Private.
- * Beschränkung der Tätigkeiten auf die eigentlichen Landes- und Bundeshochbauaufgaben.

- * Vermeidung bzw. Minimierung von Schnittstellen zwischen den einzelnen Abteilungen.
- * Exakte Trennung und klare Kompetenzabgrenzung an notwendigen Schnittstellen zwischen einzelnen Abteilungen.
- * Konzentration der Mietrechtsangelegenheiten im Landesbereich auf eine Abteilung.

Bund und Land besitzen bei der Abwicklung ihrer Hochbauagenden völlig verschiedene Verwaltungsabläufe. Daher könnten die vorhin aufgezählten Ziele **am besten mit der Schaffung von zwei Abteilungen**, und zwar

- * einer **Abteilung für Landeshochbau- bzw. Liegenschaftsverwaltung und**
- * einer **Abteilung für Bundeshochbau- bzw. Liegenschaftsverwaltung**

erreicht werden. In diese Umstrukturierung müßten die derzeitig bestehenden Fachabteilungen der Landesbaudirektion (Fachabteilung IVa, Fachabteilung IVb und Fachabteilung IVc) sowie die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung einbezogen werden.

Zwischenzeitliche Organisationsänderungen sollten dabei auf dieses Grundkonzept der Zweiteilung Landeshochbauabteilung - Bundeshochbauabteilung Bedacht nehmen.

Die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung ist in folgende **Referate** unterteilt:

- * Bautechnisches Referat
- * Rechnungsreferat
- * Referat Privatwirtschafts- und Hausverwaltung
- * Mietenreferat

Der Landesrechnungshof hat festgestellt, daß im Bereich **des bautechnischen Referates** sich das Bauvolumen seit dem Jahre 1994 stark verringert hat. Bei Erhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten in Amtsgebäuden kam im Jahr 1996 nur mehr die Hälfte des Bauvolumens von 1994 zur Ausführung. Die Abnahme bei den Erhaltungsmaßnahmen ist auf Budgetkürzungen zurückzuführen, wobei notwendige Erhaltungsmaßnahmen vorerst zurückgestellt worden sind. Der Landesrechnungshof sieht diese Entwicklung mit Besorgnis, da fällige und notwendige Erhaltungsmaßnahmen aus finanziellen Gründen zurückgestellt werden und damit sich der Zustand der landeseigenen Objekte verschlechtert. Außerdem zeigt die Praxis, daß dadurch keineswegs auf Sicht Geld gespart wird. Der Landesrechnungshof ist daher der Meinung, daß Budgetkürzungen bei Erhaltungsmaßnahmen nicht zweckmäßig sind, weil dadurch

- * keine Einsparungen erzielt werden und
- * durch mangelnde Erhaltungsarbeiten der Bauzustand sich rasch verschlechtert und dann die Sanierung weit höhere Kosten verursacht.

Die Personalausstattung im bautechnischen Referat sieht der Landesrechnungshof im Vergleich zu den anderen Hochbauabteilungen, die ebenfalls mit Instandsetzungs- und Erhaltungsaufgaben betraut sind, als

angemessen. Diesem Referat sind auch die Handwerksbetriebe mit insgesamt 11 Bediensteten zugeordnet, deren Tätigkeit jedoch im Rahmen dieser Prüfung nicht näher untersucht wurde.

Durch das **Mietenreferat** werden derzeit

- * Wohnungen
- * Geschäftslokale
- * Garagen

verwaltet. Zur Wahrnehmung dieser Agenden sind im Mietenreferat neben dem Referatsleiter drei weitere Bedienstete beschäftigt. Zur Beurteilung der Personalstruktur und Personalauslastung hat der Landesrechnungshof bereits in einem Bericht im Jahr 1989 über die Überprüfung des Mietenreferates einen Vergleich mit steirischen Wohnbauträgern durchgeführt. In diesem Bericht kam der Landesrechnungshof zum Schluß, daß aufgrund der Kennzahlen die personelle Auslastung des Mietenreferates gerade noch angemessen erscheint. In der Zwischenzeit kam es jedoch vor allem durch den Verkauf von ehemaligen Mietwohnungen zu einer Abnahme der zu verwaltenden Einheiten, während der Personalstand gleich geblieben ist. Laut Aussage der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung ist dieser Personalstand noch für mehrere Jahre durch die verstärkt anfallenden Arbeiten beim Wohnungsverkauf notwendig. Außerdem wird aufgrund einer Empfehlung des Landesrechnungshofes in der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung eine zentrale Grundstücksdatenbank aufgebaut, für die derzeit Erhebungen und Vorbereitungsarbeiten abgewickelt werden. Ab Juni 1997 ist das EDV-Programm verfügbar und müssen die erforderlichen Eingaben durchgeführt und gewartet werden.

Der Landesrechnungshof bewertet die Tätigkeit des Mietenreferates insgesamt positiv, da in den letzten 10 Jahren die Einnahmen bei den Instandhaltungsbeiträgen und Hauptmietzinsen entsprechend gesteigert werden konnten. Wie im Bericht dargestellt, betrugen diese Einnahmen im Jahr 1986 rund S 580.000,-- und stiegen bis zum Jahr 1996 kontinuierlich auf über 8 Mio.S. Diesem Referat ist auch die Burggärtnerei mit insgesamt drei Bediensteten zugeordnet, deren Tätigkeit im Rahmen dieser Prüfung jedoch nicht näher untersucht wurde.

Um einen Vergleich zwischen den bereits geprüften Hochbauabteilungen IVa, IVb und IVc und der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung herstellen zu können, versuchte der Landesrechnungshof eine vereinfachte Art einer Kostenrechnung durchzuführen. Dabei wird auf der Kostenseite zwischen

- * Personalkosten
- * Sachkosten und
- * Gemeinkosten

unterteilt, während auf der Einnahmenseite folgende Gliederung getroffen wurde:

- * Einnahmen aus der Verwaltung von Liegenschaften
- * Einnahmen aus der bautechnischen Betreuung von Liegenschaften.

Bei den Personalkosten handelt es sich um exakte und personengebundene Werte, während die Pensionstangende nach Angabe der Rechtsabteilung 1 pauschal mit 51,7 % der Personalbruttokosten der Beamten an-

genommen wird. Auch bei den Gemeinkosten wird mit einer Pauschalierung von 10 % der Personalbruttokosten gerechnet. Dabei handelte es sich um die Kosten für nicht direkt zurechenbare Leistungen von zentralen Dienststellen.

Die **Gesamtkosten der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung** wurden dabei für das **Jahr 1994 mit S 12,581.748,--** und für das **Jahr 1995 mit S 12,902.754,--** ermittelt. Der Großteil dieser Kosten sind dabei Personalkosten, nämlich rund 10,8 Mio.S im Jahr 1994 und 11,1 Mio.S im Jahr 1995. Bei einer Anzahl von 20,5 Ganzjahreskräften errechnen sich dabei für das Jahr 1994 Gesamtkosten von S 613.744,-- und für das Jahr 1995 S 629.402,-- pro Person und Jahr.

Die tatsächlichen **Einnahmen** der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung ergeben sich für das Jahr 1994 mit S 2,237.645,--, für das Jahr 1995 mit S 2,406.473,-- und für das Jahr 1996 mit S 2,458.868,--.

Für einen Vergleich der Einnahmen mit den anfallenden Kosten müßten sämtliche Amtsgebäude, deren Verwaltung ebenso von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung wahrgenommen wird, fiktiv berücksichtigt werden. Außerdem müßte neben den Verwaltungsgebühren auch zusätzlich noch die technische Betreuung bewertet werden. Dabei handelt es sich um Leistungen der Auftragserhebung, dem Aufmaß der notwendigen Instandsetzungsarbeiten, Ausschreibung und Anbotseinholung, der Bauaufsicht einschließlich der Abnahme und der Abrechnung. Die fiktiven Einnahmen werden dabei für das Jahr 1994 mit S 9,681.417,--, für 1995 mit S 8,589.069,-- und für 1996 mit S 7,533.029,-- errechnet. Die gesamten Einnahmen für das Jahr 1994 würden demnach S 11,919.063,-- und für das Jahr 1995 S 10,995.543,-- betragen, die den tatsächlichen Kosten

für 1994 von S 12,581.748,-- und für das Jahr 1995 von S 12,902.754,-- gegenübergestellt werden müßten.

Dem Landesrechnungshof ist es dabei klar, daß es sich keineswegs um eine exakte Kostenrechnung handeln kann, da sowohl auf der Ausgaben- als auch der Einnahmenseite zum Teil mit fiktiven Werten gerechnet wird. Außerdem sind nicht alle Tätigkeiten der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung bei der Einnahmendarstellung bewertet. Es ist aber zumindest ein Versuch einer größenordnungsmäßigen Darstellung der Kosten und der tatsächlichen Einnahmensituation der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung. Der Landesrechnungshof sieht in jedem Versuch einer Kostenrechnung schon deswegen etwas Positives, da damit das Kostenbewußtsein der Verwaltung gesteigert und bei den einzelnen Mitarbeitern ein verstärktes Interesse dafür geweckt werden kann, über Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit von bisher durchgeführten Tätigkeiten bzw. über rationellere Neugestaltung von Arbeitsabläufen nachzudenken.

Am 15. Mai 1997 fand im Landesrechnungshof eine Schlußbesprechung statt, an der

vom Büro Landesrat Ing. Hans-Joachim Ressel
RR Dr. Barbara LEHOFER

von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung
W.HR Dr. Wolfgang KLEPP

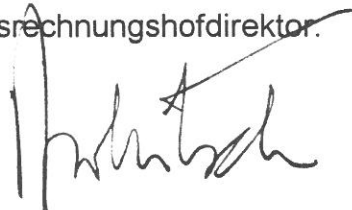
vom Landesrechnungshof
Landesrechnungshofdirektor
HR Dr. Günther GROLLITSCH
Landesrechnungshofdirektorstellvertreter
W.HR Dr. Hans LEIKAUF
HR Dipl.-Ing. Werner SCHWARZL
OBR Dipl.-Ing. Gerhard RUSSEIM

teilgenommen haben.

Bei dieser Schlußbesprechung wurden die wesentlichen Prüfergebnisse in ausführlicher Form behandelt.

Graz, am 16. Mai 1997

Der Landesrechnungshofdirektor.



(Dr. Grollitsch)