

Neubau Lehrlings- haus Fürstenfeld

DARSTELLUNG DER PRÜFUNGSERGEBNISSE

Alle personenbezogenen Bezeichnungen werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und einfachen Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform gewählt und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

In Tabellen und Anlagen des Berichtes können bei den Summen von Beträgen und Prozentangaben durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Alle Kostenbeträge in diesem Bericht sind, soweit nicht extra angegeben, ohne gesetzl. MwSt. ausgewiesen.

Zitierte Textstellen werden im Bericht in *kursiver* Schriftart dargestellt.

Landesrechnungshof Steiermark
8010 Graz, Trauttmansdorffgasse 2
T: 0316/877-2250
E: lrh@stmk.gv.at
www.landesrechnungshof.steiermark.at

Berichtzahl: LRH 30 L 7/2010-9

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	4
1. PRÜFUNGSGEGENSTAND	5
1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab	6
1.2 Stellungnahmen zum Prüfbericht	6
2. EINLEITUNG UND ÜBERSICHT	7
3. BEDARFSERHEBUNG	8
3.1 Ausgangslage.....	8
3.2 Bedarf, Variantenuntersuchungen und Kostenvergleiche.....	9
4. PROJEKT GENEHMIGUNGSPROZEDERE	12
4.1 Einführung	12
4.2 Modernisierungspaket.....	12
4.3 Öffentlich-rechtliche Genehmigungen	13
5. FINANZIERUNG	15
6. PLANUNG	16
6.1 Vorgaben des Auftraggebers	16
6.2 Planungswettbewerb.....	16
7. AUSSCHREIBUNG UND VERGABE DER AUFTRÄGE	18
8. AUSFÜHRUNG	19
8.1 Barrierefreies Bauen	19
8.2 Diverse Planungsänderungen (auszugsweise)	19
8.3 Änderungen im Leistungsverzeichnis (LV)	20
9. ÖRTLICHE BAUAUFSICHT UND BAUKOORDINATION	22
9.1 Örtliche Bauaufsicht.....	22
9.2 Planungs- und Bauarbeitenkoordination	22
10. ABRECHNUNG	24
10.1 Vergleich Endabrechnung mit Kostenanschlag	24
11. PROJEKTMANAGEMENT UND CONTROLLING	26
12. NUTZERBESCHWERDEN, MÄNGELBEHEBUNG, GEWÄHRLEISTUNG, FUNKTIONALITÄT	28
12.1 Nutzerbeschwerden und Funktionalität	28
12.2 Mängelbehebung	32
12.3 Thermografische Untersuchung.....	34
12.4 Organisatorischer Brandschutz.....	35
13. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	38

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ASchG	ArbeitnehmerInnenschutzgesetz
BauKG	Bauarbeitenkoordinationsgesetz
BauV	Bauarbeiterschutzverordnung
BSB	Brandschutzbeauftragter
BVergG	Bundesvergabegesetz
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
EZ	Einlagezahl
FA	Fachabteilung
FA6D	Fachabteilung Berufsschulwesen
FA17A	Fachabt. Energiewirtschaft und allgem. techn. Angelegenheiten
FA20A	(ehem.) Fachabteilung Landeshochbauten
GZ	Geschäftszeichen
HOA 2002	Honorarordnung für Architekten (Jahr 2002)
HKLS	Heizung-Klima-Lüftung-Sanitär
iddgF	in der damals geltenden Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
idjgF	in der jeweils geltenden Fassung
KG	Katastralgemeinde
LIG	Landesimmobilien-Gesellschaft mbH
LReg	Steiermärkische Landesregierung
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 2009 – LRH-VG
LV	Leistungsverzeichnis
L-VG	Landesverfassungsgesetz
NA	Nachtragsangebot
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
OG	Obergeschoß
PAGS	Projektauftraggebersitzung
PL	Projektleitung
PLS	Projektleitungssitzung
SiGePlan	Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan nach dem BauKG
StmkLT	Steiermärkischer Landtag

Stmk. BauG	Steiermärkisches Baugesetz
Stmk. BSchOG	Steiermärkische Berufsschulorganisationsgesetz 1979
Stmk. ROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974
Stmk. WFG 1993	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
SV	Sachverständige/r
WOA 2000	Wettbewerbsordnung für Architekten (Jahr 2000)

Alle Fotos, sofern nicht ausdrücklich ausgewiesen: LRH

KURZFASSUNG

In den Jahren 2005/2006 wurde, nach umfangreichen Vorerhebungen, das Lehrlingshaus Fürstenfeld in unmittelbarer Anbindung an die Berufsschule neu gebaut.

Eine Reihe von Änderungen wurde gegenüber dem ursprünglichen Wettbewerbsergebnis durchgeführt, darunter die Herstellung der Barrierefreiheit. Dazu musste ein Aufzug errichtet und die stufenlose Erreichbarkeit aller Geschoße sichergestellt werden.

Die stichprobenweise Rechnungsprüfung ergab keine Auffälligkeiten. Die gesetzten Fristen wurden eingehalten, die Abnahmeprüfungen erfolgten im vorgeschriebenen Ausmaß.

Die Örtliche Bauaufsicht ist ihrer Aufgabe ausreichend nachgekommen. Projektmanagement und Controlling waren durch die LIG durchgreifend gegeben. Umfangreiche Dokumentationen wurden begleitend erstellt.

Die Arbeitsplatztemperaturen für Innenräume liegen im Sommer über und im Winter unter den empfohlenen Grenzen. Aufgrund der ausgeführten Glasarchitektur fallen hohe Betriebskosten (Reinigung und Heizung) für den Betreiber an.

Bei Geschossbauten der öffentlichen Hand sollte besonderes Augenmerk auf Funktionalität und Barrierefreiheit sowie auf energie- und kostenrelevante Aspekte im Sinne der Nachhaltigkeit gelegt werden.

1. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Der Landesrechnungshof führte eine bautechnische Überprüfung des

Neubaues des Lehrlingshauses Fürstenfeld

durch.



Südwestansicht des Neubaues

Die Prüfung umfasste den Vorplanungs- und Errichtungszeitraum des Objektes von 2001 bis Dezember 2006 inklusive einer Teilsanierung des Bestandes sowie die Abwicklung der Gewährleistungsarbeiten im Betriebszeitraum von September 2006 bis Ende 2009.

Zuständige politische Referentinnen waren bzw. sind:

- bis zur erfolgten Neuwahl im Landtag am 25. Oktober 2005 Frau Landesrätin Mag. Kristina Edlinger-Ploder und
- vom 3. November 2005 bis zur erfolgten Wahl im Landtag am 22. September 2009 Frau Landesrätin Dr. Bettina Vollath,
- seit 23. September 2009 ist Frau Landesrätin Mag. Elisabeth Grossmann für den Geschäftsbereich der A6 – Bildung, Frauen, Jugend und Familie zuständig (die A6 – Bildung, Frauen, Jugend und Familie hieß bis zum 30. März 2007 „Abteilung Schulen, Jugend und Familie“).

1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab

Die Prüfungszuständigkeit des Landesrechnungshofes ist gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 u. 2 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 2009 (LRH-VG) gegeben (ab 20. Oktober 2010 gemäß Art. 50 Abs. 1 Landes-Verfassungsgesetz 2010).

Als Prüfungsmaßstäbe hat der Landesrechnungshof die ziffernmäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Rechtsvorschriften, die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit heranzuziehen (§ 4 Abs. 1 LRH-VG).

Der Landesrechnungshof hat aus Anlass seiner Prüfungen Vorschläge für eine Beseitigung von Mängeln zu erstatten sowie Hinweise auf die Möglichkeit der Verminderung oder Vermeidung von Ausgaben und der Erhöhung oder Schaffung von Einnahmen zu geben (§ 4 Abs. 3 LRH-VG).

Grundlage der Prüfung waren die Auskünfte und vorgelegten Unterlagen der Fachabteilung 6D – Berufsschulwesen (FA6D), der Landesimmobilien-Gesellschaft mbH (LIG), einzelner Planer und am Bau beteiligter Gewerke, der Betriebsangehörigen und Nutzer des Lehrlingshauses, des Contractors sowie eigene Recherchen und Wahrnehmungen des Landesrechnungshofes.

1.2 Stellungnahmen zum Prüfbericht

Die Stellungnahme der **Frau Landesrätin Mag. Elisabeth Grossmann** ist in kursiver Schrift direkt in den jeweiligen Berichtsabschnitten eingearbeitet. Allfällige Repliken des Landesrechnungshofes befinden sich nach der jeweils korrespondierenden Textstelle.

Frau Landesfinanzreferentin Landesrätin Dr. Bettina Vollath nahm den gegenständlichen Prüfbericht mit dem Hinweis, dass keine sachliche Zuständigkeit gegeben ist, zur Kenntnis.

2. EINLEITUNG UND ÜBERSICHT

Aufgrund der festgestellten Sanierungsbedürftigkeit des bestehenden Landesschülerheimes in Fürstenfeld und des Bedarfes eines Internates wurde vom Land Steiermark an den Liegenschaftseigentümer (Landesimmobilien-Gesellschaft mbH – LIG) das Ersuchen gestellt, einen Neubau in unmittelbarer Anbindung an die Schule in der Gürtelgasse Nr. 8 zu errichten. Die alten ausgegliederten Internatsteile waren ca. 1,1 km von der Schule entfernt in der Studentenheimstraße. Ein Teil des Internates war im Schulbereich in der Übersbachgasse Nr. 34.

Die Größenordnung des Gebäudes (Raumprogramm) wurde aufgrund von internen und externen Bedarfserhebungen festgelegt. Es sollten die notwendigen Internatsinfrastrukturen für ca. 135 Schüler errichtet werden, wovon 68 in einem neuen Internatszubau unterzubringen waren. Eine Weiternutzung in Ferienzeiten als Beherbergungsbetrieb wurde angestrebt.

Aufgrund eines Planungswettbewerbes wurde innerhalb der vorgegebenen Bedarfschranken ein Neubau in den Jahren 2005/2006 realisiert. Auch der im Anschluss an die Schule bereits bestehende Teil des Schülerheimes wurde teilweise neu adaptiert.

Veränderungen gegenüber der Planung gab es insbesondere im Bereich der Barrierefreiheit, des Mehrzwecksaales sowie der Außenanlagen.

Die LIG stellte auf ihrer Homepage diesen Neubau als eines Ihrer Referenzobjekte dar, „das die modernsten energetischen Anforderungen erfüllt“.

Bezüglich des stillgelegten alten Internatsgebäudes wurden bzw. werden seitens der LIG Überlegungen für eine zukünftige Nutzung bzw. einen Verkauf angestellt. Eine diesbezügliche Entscheidung war bis zum Ende der Prüfung noch nicht gefallen. Weder die Zustandsbewertung noch die weitere Verwertung dieses Gebäudekomplexes waren Gegenstand dieser Prüfung.

Zeitraumen

- Variantenuntersuchungen und Kostenvergleiche von 2001 bis 2004
- Projektstart 21. April 2004
- Entwurfs-, Planungs- und Genehmigungsphase bis 2. Februar 2005
- Ausschreibungs- und Vergabephase bis 26. August 2005, zum Teil auch später
- Baubeginn 25. April 2005
- Übergabe an die Nutzer am 8. September 2006
- Projektabschluss 4. Dezember 2006

3. BEDARFSERHEBUNG

3.1 Ausgangslage

Die Schule ist für die Berufssparten Tischler, Tischlereitechnik, Orthopädieschuhmacher sowie Tapezierer bzw. Raumausstatter vorgesehen.

Eine externe Studie, die im Vorplanungsstadium erstellt wurde, sieht den Schulstandort als gesichert an.

Hinsichtlich der Bereitstellung öffentlicher Schülerheime für Berufsschulen gilt das Steiermärkische Berufsschulorganisationsgesetz 1979 (Stmk. BSchOG) idjgF. Dieses schreibt vor, dass an Berufsschulen öffentliche Schülerheime anzugliedern sind, wenn für die Unterbringung jener Schüler, deren Schulweg nach den Verkehrsverhältnissen über das zumutbare Ausmaß hinausgeht, nicht in anderer geeigneter Weise gesorgt ist.

Die Schüler kommen aus allen Teilen der Steiermark und sind somit überwiegend auf eine örtliche Unterbringung angewiesen. Nur ein geringer Schüleranteil wohnt in derartiger Schulnähe, dass ein täglicher Schulweg möglich ist. Pro Turnus wohnten im Internatsbereich bis zu 200 Lehrlinge.

Das Heim war zum Teil im Areal der Schule angesiedelt, zum Teil in einem dislozierten zweiteiligen Gebäudekomplex in ca. 1,1 km Entfernung. Die Heimorganisation war dadurch organisatorisch gesplittet.

Die befassten Stellen stellten eine zumindest partielle bauliche Sanierungsnotwendigkeit des ausgegliederten Schülerheimteiles fest. Die beiden Gebäude unterschiedlichen Baualters und Erhaltungszustandes waren nur mehr eingeschränkt benützlich, sodass ein Teil der Schüler bereits auf andere Quartiere in der Stadt verteilt werden musste. Das bedeutete für viele Schüler auch längere Schulwege.

Der Notwendigkeit eines etwaigen Neubaus bewusst, ersuchte bereits im Jahre 2001 die Abteilung für gewerbliche Berufsschulen (nunmehr FA6D) um Änderung der Flächenwidmung der Grundstücke 653/4 und 653/5 KG Fürstenfeld von WR¹ auf WA².

¹ WR = reines Wohngebiet gemäß Stmk. ROG.

² WA = allgemeines Wohngebiet gemäß Stmk. ROG.

Der LRH stellt fest, dass von Gesetzes wegen die Notwendigkeit der Vorhaltung eines öffentlichen Schülerheimes gegeben ist. Aufgrund der Beurteilung der FA6D sowie auch einer externen Studie ist der Berufsschulstandort als langfristig gesichert anzusehen.

3.2 Bedarf, Variantenuntersuchungen und Kostenvergleiche

Die (ehem.) Fachabteilung Landeshochbauten (FA20A) des AdLReg erstellte eine mit 9. Juli 2002 datierte „Variantenuntersuchung zur Standarderweiterung“. Diese beinhaltete drei Varianten (1, 1a, 2) sowie dazu jeweils eine Kostenschätzung.

Die Varianten 1 und 1a gingen von der Neuerrichtung eines Erweiterungsbaues mit Anbindung zum bestehenden Hauptgebäude in der Gürtelgasse sowie Auflassung des Heimbereiches in der Studentenheimstraße aus. Diese Varianten unterschieden sich nur hinsichtlich der Größe des Veranstaltungsraumes.

Die Variante 2 betrachtete die Aufrechterhaltung des dislozierten Standortes nach dessen Generalsanierung.

Die in dieser Untersuchung geschätzten Errichtungskosten (netto) waren:

Variante 1 €5,01 Mio. (100 Schüler)

Variante 1a €5,34 Mio. (100 Schüler)

Variante 2 €3,71 Mio. (65 Schüler)

Von Seiten der Schule wurden die Ist-Belegungen durch Schüler der Schuljahre 1997/98 bis 2002/03 bereitgestellt. Aus den Unterlagen geht hervor, dass in dieser Zeit bereits zusätzliche Objektmietungen getätigt und in allen Jahren Zusatzbetten (4-Bett-Zimmer) aufgestellt werden mussten. Die Objektmietungen erstreckten sich auf einen Umkreis von bis zu 15 km Entfernung.

Die Belegungszahlen sanken kontinuierlich vom Schuljahr 1997/98 mit rd. 332 Schülern pro Turnus (vier pro Jahr) auf 231 Schüler im Schuljahr 2002/03. Dennoch entsprach dies nach wie vor einer Überbelegung, die die Aufstellung von 85 Notbetten erforderlich machte.

Dem LRH wurden für die Folgejahre nach Abschluss der Bedarfserhebung von der Heimleitung folgende durchschnittlichen Belegungszahlen bekanntgegeben: 2003/04 215 Schüler mit einer stetigen Abnahme bis ins Schuljahr 2009/10 mit 178 Schülern pro Turnus.

Waren in den ersten Jahren noch Rückgänge von bis zu 16 % gegeben, so ist die Schülerzahl seit dem Jahr 2006/07 annähernd gleich. Die Belegungsanzahl von rd. 180 Schülern pro Turnus bleibt konstant.

Aus organisatorischen Gründen sowohl für die Schüler als auch den Internatsbetreiber (Land Steiermark vertreten durch die FA6D) wurde es grundsätzlich für zielführender erachtet, den gesamten Heimbereich in unmittelbarer Schulnähe unterzubringen. Ein Neubaubedarf für ca. 68 Betten wurde festgelegt. Weiters eine Verbesserung der notwendigen Infrastruktur (nur mehr 2- bis 3-Bett-Zimmer, getrennte Bereiche für Burschen und Mädchen, Sanitäreinheiten zu jeder Wohneinheit, Erzieherzimmer,...) sowie ein allgemeiner Aufenthaltsbereich für ursprünglich bis zu 200 Personen (Variante 1a), später auf ca. 135 Personen (Variante 1) Fassungsvermögen reduziert.

Damit kam die vorerwähnte Variante 1 mit einer auf 68 Stück reduzierten Bettenzahl zur Ausführung. Eine Weiternutzung als Beherbergungsbetrieb zu Schulferienzeiten war lt. Projekthandbuch angestrebt.



Auch das im Anschluss an die Schule befindliche bestehende Internatsgebäude war und ist in Teilbereichen sanierungsbedürftig. Die Fenster wurden vor längerer Zeit getauscht. Einige geringe Adaptierungen, wie z. B. im Bereich von zentral gelegenen Erzieherzimmern, Trennung von Toiletten in Burschen- und Mädchenbereiche, der Gemeinschaftsgarderoben und des Fitnessraumes wurden vorgenommen. Weiters wurden auch mit dem Neubau die Feuerwehrezufahrt sowie die Außensportanlagen neu angelegt bzw. verbessert. Die an sich partiell anstehende Fassadensanierung des bestehenden Gebäudes, die auch eine thermische Sanierung beinhalten sollte, wurde noch nicht durchgeführt.



Das alte und dislozierte Heimgebäude in der Studentenheimstraße wurde nach dem Auszug des Internates noch temporär durch die LIG vermietet. Es steht nunmehr leer – die Weiterverwendung ist ungeklärt.

Der LRH stellt fest, dass der Bedarf für einen Neubau aufgrund der gesetzlichen Anforderungen und der notwendigen Standardanpassung gegeben war. Die ausgeführte Neubau-Objektgröße lässt eine vollkommene Auslastung auf Jahre hinaus erwarten.

Vergleichsberechnungen zwischen Sanierung des bisherigen dislozierten Gebäudes und der ausgeführten Neubau-Lösung wurden im Vorhinein angestellt. Es wurde auf Basis der Vorausschätzungen die von den Baukosten her an sich etwas teurere, von der betrieblichen Organisation her jedoch langfristig bessere Lösung gewählt.

Das bestehende Internatsgebäude neben der Schule ist, abgesehen von notwendigen Sanierungsarbeiten z. B. an der Fassade, thermisch verbesserungsbedürftig. Diese Arbeiten wurden jedoch aus Kostengründen zeitlich unbestimmt verschoben.

Das nicht mehr benötigte Heimgebäude stand zum Zeitpunkt der Prüfung leer. Die Weiterverwendung ist ungeklärt.

Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Elisabeth Grossmann:

LIG: Das alte, dislozierte Hauptgebäude (Seite 7 und 10) ist derzeit ungenützt und ist die LIG um eine Verwertung, die nicht unter dem Buchwert liegt, bemüht.

FA6D: Bezüglich der Verwertung des Objektes 2 des Lehrlingshauses Fürstenfeld (8280 Fürstenfeld, Studentenheim 7) wurde bei sämtlichen Besprechungen mit dem Liegenschaftseigentümer LIG deponiert, dass nach Abschluss des Neubaus des Lehrlingshauses (am Areal der Landesberufsschule bzw. bestehenden Lehrlingshauses) dieses Objekt veräußert bzw. einem anderen Zweck zugeordnet werden soll. Feststehend war, dass die FA6D nach Errichtung des neuen Hauses das Objekt 2 für die Unterbringung der Lehrlinge nicht mehr benötigt.

4. PROJEKT GENEHMIGUNGSPROZEDERE

4.1 Einführung

Mit Beschluss der LReg vom 25. Mai 2002 wurde der Verkauf von 17 landeseigenen Liegenschaften beantragt und vom Steiermärkischen Landtag (StmkLT) in der Sitzung von 4. Juli 2002 genehmigt. Diese veräußerten Liegenschaften sollten wie bisher vom Land Steiermark weitergenutzt werden, weshalb eine Rückmietung erfolgte.

Darunter waren auch die nunmehr direkt oder indirekt betroffenen Immobilien der Landesberufsschule bzw. des Landesinternates in Fürstenfeld (KG 62212, EZ 2239, 2276, 1942, 2113). Das waren einerseits die Schule, andererseits das bzw. Teile des Schülerheimes.

Im Mietvertrag zwischen der LIG und dem Land Steiermark vom 12. März 2003 samt Nachträgen wurde festgehalten, dass sämtliche über die laufende Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehenden Maßnahmen vom Vermieter nur über Auftrag des Mieters (Bestellerprinzip) durchgeführt werden. Ferner wurde ein (Baubetreuungs-) honorar in Höhe von 5 % der Baukosten gemäß ÖNORM 1801/1 an die Vermieterin für die Durchführung und (baubegleitende) Abwicklung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen, mit Ausnahme der von der Mieterin selbst durchzuführenden Maßnahmen, vereinbart.

Es wurde ein Tilgungsplan für die Darlehensaufnahmen der LIG in Form einer „Zusatzmiete“ erstellt. Dabei wurde von einer Darlehenslaufzeit von 25 Jahren mit einem Zinssatz von 4 % ausgegangen.

Der StmkLT fasste aufgrund des Regierungsbeschlusses vom 29. Oktober 2003 am 20. Jänner 2004 einen dementsprechenden Beschluss.

4.2 Modernisierungspaket

Aufgrund einer Regierungsvorlage vom 17. November 2003 wurde der StmkLT über das Projekt „Modernisierung der gewerblichen Landesberufsschulen und landeseigenen Internate“ informiert. Ein Tilgungsplan für die notwendigen Darlehen bis 2023 lag der Regierungsvorlage bei.

Der Landtag beschloss am 20. Jänner 2004 die Freigabe der 1. Tranche in Höhe von € 19.889.000,-- unter Berücksichtigung gewisser Grundsätze, Vorgaben und Auflagen.

Ein dementsprechender Regierungsbeschluss erfolgte am 23. Februar 2005.

Weiters beschloss der Landtag am 19. April 2005 die Freigabe der 2. Tranche in Höhe von € 17.600.000,--.

Die Beschlüsse ermächtigten jeweils die FA6D zur Auftragserteilung an die LIG, sowie bei Bedarf auch Änderungen des Programmes durchzuführen.

In Umsetzung des o. a. Landtagsbeschlusses wurde die LIG mit Schreiben vom 31. März 2004 und 28. Oktober 2004 von der FA6D mit der Umsetzung beauftragt. Sie war, gemeinsam mit der FA6D, Projektauftraggeber.

Aufgrund dieser Beauftragung der LIG war für den Internatsneubau Fürstenfeld eine erste Rate in Höhe von € 1,14 Mio. sowie eine Restfinanzierung von € 3,286 Mio., somit insgesamt € 4,426 Mio. vorgesehen. Die Darlehenstilgungen sollten durch Zuschlagsmieten des Landes erfolgen.

4.3 Öffentlich-rechtliche Genehmigungen

Die notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen wurden vor Baubeginn bzw. bei Fertigstellung ausgestellt. Diese waren:

Baubewilligung für Bauten und Aufzug sowie die schulbehördliche Bewilligung
Nachträgliche Baubewilligung und Benützungsbewilligungen.

Dazu kommen die Vorschreibungen von Anschließungs-, Kanalisations- und Wasserbeiträgen.

Zum Antrag auf Benützungsbewilligung wird festgestellt, dass sowohl die Baufirma als auch der Architekt Bestätigungen der bewilligungsgemäßen Ausführung bzw. eine Bescheinigung gemäß § 38 (2) Stmk. BauG ausstellten, die von „*keinen*“ (Baufirma) bzw. nur von „*allfälligen geringfügigen Abweichungen*“ spricht (Architekt).

Dazu im Widerspruch steht die Erlassung von Nachtragsbescheiden der Baubehörde hinsichtlich Kanalisationsbeitrag, Wasserbeitrag sowie einer notwendigen nachträglichen Baubewilligung aufgrund vorgenommener Änderungen während des Baues.

Der Versand des Ansuchens um die Benützungsbewilligung erfolgte seitens der LIG an die Stadtgemeinde Fürstenfeld am 31. August 2006. Diverse Änderungen mussten nachgereicht werden, sodass die Benützungsbewilligung erst am 13. November 2006 ausgestellt wurde.

Das Internat war seit 11. September 2006 in Betrieb. Die Benützung des Gebäudes erfolgte somit in den ersten ca. acht Wochen ohne Bewilligung.

Eine an sich vorliegende Verwaltungsübertretung nach § 118 Stmk. BauG iddgF wurde von Seiten der Baubehörde nicht festgestellt.

Der LRH stellt fest, dass die notwendigen Genehmigungen hinsichtlich der Finanzierung sowohl von Seiten der LIG als auch des Landes Steiermark eingeholt wurden.

Der Betrieb des Gebäudes erfolgte in der Anfangsphase ca. acht Wochen lang ohne Benützungsbewilligung.

Der LRH weist darauf hin, dass vor Benützung eines baubewilligungspflichtigen Gebäudes die Erteilung einer Benützungsbewilligung notwendig ist. Dementsprechend wäre um diese zeitgerecht anzusuchen und erst nach Vorliegen derselben das Gebäude zur Nutzung freizugeben.

Nachdem Fertigstellung und Übergabe eines Gebäudes aus wirtschaftlichen Gründen terminlich nahe beieinander liegen sollten, regt der LRH eine praxisnahe legistische Lösung dieser Rechtsmaterie im Baurecht an.

Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Elisabeth Grossmann:

Zu den öffentlich-rechtlichen Genehmigungen (Punkt 4.3) ist festzuhalten, dass die nachträgliche Baubewilligung deshalb notwendig war, weil beim Umbau auch bewilligungspflichtige Baumaßnahmen notwendig waren. Bezüglich der Gebäudenutzung ohne Benützungsbewilligung regt der Landesrechnungshof selbst eine praxisnahe legistische Lösung an. Gerade beim Zeitdruck von Schulbauten wird es immer einen „bewilligungslosen“ Zeitraum geben.

5. FINANZIERUNG

Die gesamte Refinanzierung wird vom Land Steiermark über Zuschlagsmieten, die von der LIG dem Land vorgeschrieben werden, durchgeführt.

Die Überprüfung der Finanzierung war nicht Teil dieser Bauprüfung.

Weiters stellt der LRH fest, dass für keine der möglichen Bauvarianten Wohnbauförderungsmittel hätten beansprucht werden können, da mehrere gesetzlich geforderte Kriterien nicht gegeben waren.

6. PLANUNG

6.1 Vorgaben des Auftraggebers

Soweit aus den beigebrachten Unterlagen erkennbar, gab es von Seiten der FA6D Vorgaben in Bezug auf die örtliche Lage (Anbindung an die bestehende Schule über einen örtlich fixierten Anschlusspunkt) und Größe (Raum- und Funktionsprogramm, Bettenanzahl, Erzieherzimmer, Aufenthaltsräume, Müllräume, Parkplätze, Fahrradabstellflächen etc.) des Objektes.

Der Gebäudekomplex sollte nach der Erweiterung nur über einen Hauptzugang verfügen. Ein zweiter Anbindungspunkt war den Wettbewerbsteilnehmern freigestellt. Die Schaffung der Zentralgarderobe im Bestand war eine weitere Vorgabe. Für die Freiflächen gab es keine besonderen Nutzungsanforderungen.

Ausdrücklich wurde unter der Kapitelüberschrift *„Energieversorgung – Niedrigenergiestandards“* in der Wettbewerbsausschreibung als weitere Aufgabenstellung beschrieben, dass die *„Erreichung eines Niedrigenergiehausstandards möglich sein sollte. Über den Aufbau der Außenbauteile und der Speichermassen sind in der Baubeschreibung Angaben zu machen. Überlegungen zur passiven Energiegewinnung sind erwünscht“*.

Das Objekt sollte mit Fernwärme (Erweiterung des bisherigen Anschlusses) beheizt werden. Die Finanzierung sollte durch Contracting erfolgen.

6.2 Planungswettbewerb

Architektenwettbewerb

Von der LIG Steiermark wurde ein *„Offener baukünstlerischer Architektenwettbewerb zur Erlangung von Entwürfen für einen Internatszubau der LBS-FF“* ausgeschrieben. Die LIG bediente sich dazu eines Architekturbüros.

Zeitliche Eckdaten:

Anmeldung, Registrierung: 28. März 2003

Abgabetermine: 30. Mai 2003 (Pläne u. Unterlagen) bzw. 6. Juni 2003 (Modelle)

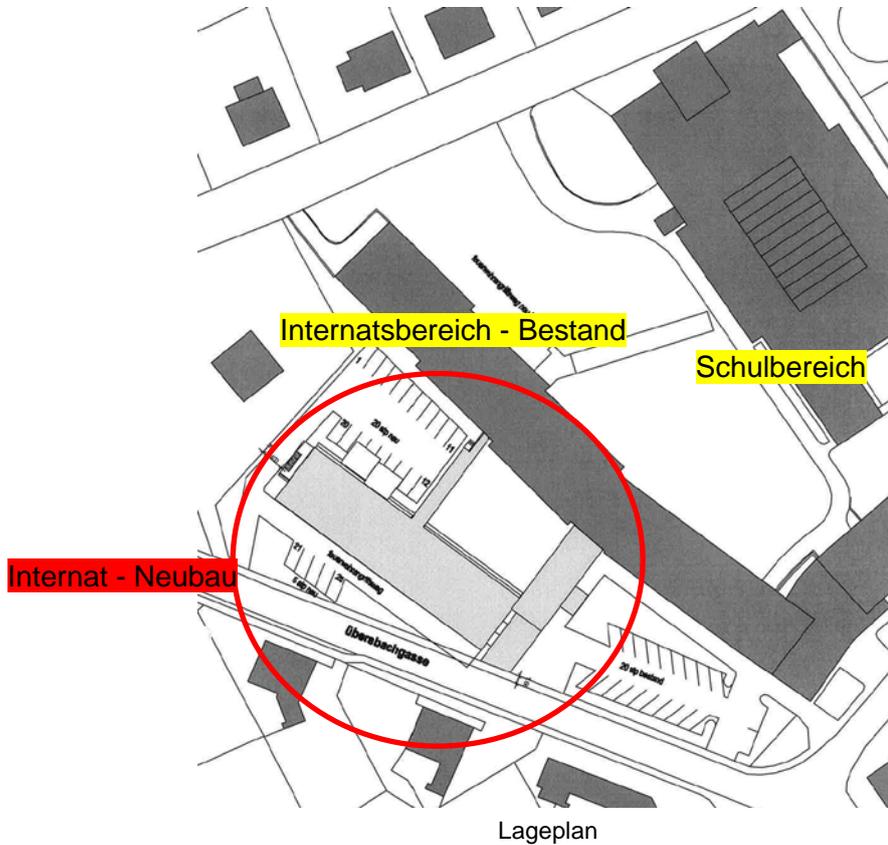
Letzte Jurysitzung: 24. Juni 2003

Ergebnis des Wettbewerbes:

Es wurden, entsprechend der Auslobung, von der Jury drei Plätze mit eindeutigen Zuweisungen und Preisgeldern in Höhe von insgesamt € 44.000,- vergeben (1. Platz € 14.000,-, 2. Platz € 11.500,-, 3. Platz € 8.500,-) sowie zwei Anerkennungspreise in Höhe von jeweils € 5.000,- (alle Beträge exkl. MWSt.) ausgezeichnet.

Das Siegerprojekt ist nachfolgend am Lageplan dargestellt.

Hinsichtlich der Funktionalität des Projektes im Betrieb wird auf das Kapitel Nutzerbeschwerden und Funktionalität ab Seite 28 verwiesen.



Der LRH stellt fest, dass die grundsätzlichen Wettbewerbsmindestanforderungen in Bezug auf Lage, Raumbuch, Ausstattung, Objektgröße und Kostenobergrenze ausreichend genau definiert waren.

In Bezug auf die Betriebswirtschaftlichkeit des geplanten Objektes waren die Vorgaben und die Bewertungskriterien unpräzise.

Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Elisabeth Grossmann:

Bei der Auslobung von Wettbewerben (Punkt 6) wird mittlerweile großer Wert auf die Berücksichtigung von Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit, Lebenszykluskosten, etc. gelegt und sind die Bewertungskriterien entsprechend präzisiert.

7. AUSSCHREIBUNG UND VERGABE DER AUFTRÄGE

Die LIG ist als öffentlicher Auftraggeber anzusehen. Die Gesellschaft hat nach den einschlägigen Vergabenormen (BVergG idjgF) auszuschreiben.

Teilweise unterschieden wurde bei den Aufträgen zwischen Neubau und den Umbau-ten/Adaptierungen im Altbestand.

Planungsaufträge

Es wurden neben dem Planungswettbewerb die notwendigen Fachplaner für Statik, Bauphysik, Elektro, HKLS, Brandschutz und Vermessung ausgeschrieben.

Baufaufträge

Diese gliedern sich in Bau-, Elektro-, HKLS- sowie die Ausstattungs- und Einrichtungsaufträge.

Sonstige Aufträge

Dazu gehören z. B. Kleinaufträge für Beschilderung, Vermessung, Öffentlichkeitsarbeit.

Die Aufträge wurden nach den einschlägigen Vergabenormen (BVergG idjgF) ausgeschrieben.

Von sämtlichen Ausschreibungen sind die Originalofferte gelocht vorliegend. Es wurden in der Angebotsprüfung die Bieter gegenübergestellt (Preisspiegel sowie Vergleich ausgewählter Positionen). Vertiefte Angebotsprüfungen wurden durchgeführt. Bonitätsauskunft und Firmenbuchauszüge sowie Gewerberegisterauszüge und Referenzlisten wurden eingeholt, ferner die letztgültigen Lastschriftanzeigen der Finanzämter, die Strafregisterauszüge der Unternehmer bzw. Geschäftsführer sowie die Zuverlässigkeitserklärungen der Unternehmer.

Aus den zu jedem Gewerk aufliegenden Vergabeberichten geht die Bestbieterermittlung hervor. Die unterlegenen Bieter wurden jeweils verständigt. Beschwerden über die Verfahrensabwicklung sind nicht bekannt.

Der LRH stellt fest, dass die Ausschreibungen normgemäß durchgeführt wurden. Die Herleitung der Aufträge ist nachvollziehbar, die einzelnen Prüfschritte bis zum jeweiligen Zuschlag sind jeweils sehr gut dokumentiert.

8. AUSFÜHRUNG

Im Zuge der Ausführungsplanung bzw. der Abwicklung des Bauvorhabens ergab sich eine Reihe von Änderungen. Diese werden nachstehend auszugsweise behandelt:

8.1 Barrierefreies Bauen

Die Vorgaben des Wettbewerbes waren nur auf Mindeststandards gemäß ÖNORM ausgelegt.

Der Einbau einer behindertengerechten Aufzugsanlage wurde in der Projektleitungssitzung (PLS) Nr. 4 am 9. Juli 2004 seitens der Projektleitung (PL) bekanntgegeben. Damit ergab sich, wenn auch über den Umweg des neuen Verbindungstraktes und durch händisch zu bedienende Türen, die Möglichkeit der barrierefreien Erschließung des bestehenden Internatsteiles.

Der LRH empfiehlt, zukünftig bei Planungsausschreibungen die gesetzlich geforderte behindertengerechte Zugänglichkeit und Erschließung als Kriterium festzulegen.

Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Elisabeth Grossmann:

Die Barrierefreiheit (Punkt 8.1) wird bei Planungen jedenfalls im gesetzlichen Rahmen berücksichtigt. Abweichungen können allerdings aus geänderten Benutzerwünschen resultieren.

8.2 Diverse Planungsänderungen (auszugsweise)

Änderungen von Nutzerseite erfolgten im Eingangsbereich, an der Parkplatzsituation, an der Anbindung des neuen Gebäudes an das bestehende, Änderungen in Wohn- und Schlafbereichen, Änderung der WC's im Eingangsbereich, Waschbecken, Breitenänderungen bei den Duschzellen, Raumbeschilderung usw.

Die geplanten Rollos wurden als großes Problem angesehen und als Alternative Vorhänge gewünscht; die geplanten Stehlampen als zu hoher Standard für Schülerheime beurteilt.

Auch die Frage der (Glas)fassadenreinigung wurde in einem relativ frühen Stadium (PLS Nr. 5 am 2. September 2004) angesprochen. Dieses Faktum hat Einfluss auf die späteren Gebäudebetriebskosten.

Weiters kam es zu Änderungen durch die Baubehörde, wie z. B. die Schaffung einer zusätzlichen Fluchtstiege, Brandabschottungen, Herstellung der Brandschutzpläne. Auch von Planerseite gab es Änderungswünsche, wie z. B. die Anlage von Terrassen.

8.3 Änderungen im Leistungsverzeichnis (LV)

Einige Positionen waren nicht im LV enthalten. Beispielsweise der Abbruch eines Gartenhauses, Bäume mit größerem Durchmesser fällen, Rasengittersteine, Fundamente ohne Schalung, Änderung Bodenausbau im EG, Änderung der Lautsprecher von eckig auf rund, Einbau von Panikbeschlägen und Türschließern, Änderung der Dämmung in den Nassräumen und fehlende Dampfsperren; weiters geringe Nachträge bei den Baumeisterarbeiten (Abbruch Putzträger, Versetzen der Stahlsäulen, Gräben, Drainagen im Innenhof,...).

Für derartige Maßnahmen waren idR Nachtragsangebote (NA) an die ÖBA vorzulegen. Diese sollten nach jeweils erfolgter Prüfung freigegeben werden.

Die Einrichtungsplanung wurde durch den Architekten etwa im August 2005 nachgereicht und von Nutzerseite aus geprüft und als funktional und sehr gut bezeichnet. Eine Ausschreibung im offenen Verfahren war notwendig. Diese sollte in vier Teilen (Sessel- und Sitzmöbel, Containerwagen und Pinnwände, Stehlampen, Tischlermöbel für Zimmer und WC einschließlich der Tische und innenliegender Schiebetüren und der Errichtung eines Musterzimmers) abgewickelt werden.

Ein Teil des Mobiliars sollte in der angeschlossenen Berufsschule für Tischler gebaut werden. Dabei waren Urheberrechte zu beachten.

Ein steuerbarer Sonnenschutz (Beschattungsanlage) war aufgrund eines Planungsfehlers massenmäßig nicht erfasst worden, wurde jedoch (lt. Protokoll) vom Bauphysiker verlangt.

Geringe Änderungen gab es auch bei der EDV-Ausstattung der Zimmer.

Einhaltung von Fristen

Die relevanten Projektfristen (z. B. Ausführungsfristen einzelner Gewerke, Übergabe) wurden eingehalten.

Abnahmeprüfungen

Über die im notwendigen Ausmaß vorgenommenen Abnahmeprüfungen liegen umfangreiche Dokumentationen vor.

Gemeinsam zu erstellende Rechnungsgrundlagen

Die Grundlagendaten für die Abrechnungen (Pläne, Aufmaßblätter, Summenblätter,...) liegen vor.

Der LRH stellt fest, dass es Änderungen gab, die durch Bauträger, Planer, Baubehörde und Nutzerseite hervorgerufen wurden. Wesentlichste Ergänzung war die nachträgliche Herstellung der Barrierefreiheit. Alle durchgeführten Änderungen wurden vor ihrer Genehmigung auf Preisangemessenheit geprüft. Basierend auf dem Wettbewerbsergebnis waren die Zusatzleistungen und Änderungen, die kostenmehrend wirkten, notwendig.

Die gesetzten Fristen wurden eingehalten.

Die Abnahmeprüfungen erfolgten im vorgeschriebenen Ausmaß.

9. ÖRTLICHE BAUAUFSICHT UND BAUKOORDINATION

9.1 Örtliche Bauaufsicht

Mit der Beauftragung der Örtlichen Bauaufsicht (ÖBA) wurde auch der Auftrag zur technischen und geschäftlichen Oberleitung in der Ausführungsphase an das gleiche Büro vergeben.

Dazu wurde als Vergabeverfahren ein Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung mit nur einem Unternehmer gewählt.

Die ÖBA-Beauftragung umfasste die Ausführungs- und Abschlussphase. Darin ist auch als wesentlicher Punkt die *„Veranlassung samt Beaufsichtigung der Mängelbehebung während der Gewährleistungsfristen sowie die Schlussfeststellung über die Mängelfreiheit vor Ablauf der Gewährleistungsfristen samt Protokollerstellung“* enthalten.

Es sind umfangreiche Unterlagen über die Abhaltung sogenannter „ÖBA Bau-Jour-Fixe“ vorhanden. Es ist positiv festzuhalten, dass die ÖBA-Protokolle im Durchschnitt innerhalb von 4 Tagen nach der Aufnahme versendet wurden.

9.2 Planungs- und Bauarbeitenkoordination

Ein örtlicher Zivilingenieur wurde mit der Abwicklung der Arbeiten nach dem Bauarbeitenkoordinationsgesetz beauftragt. Hinsichtlich der Anbotlegung, des Vergabeverfahrens (Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung mit nur einem Unternehmer nach § 26 Abs. 4 BVergG iddGF), Beauftragung mittels Werkvertrag, Abrechnung und der Ergebnisse der Arbeit liegt eine umfangreiche Dokumentation vor.

Der „Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan (SiGePlan)“ ist bei derartigen Baustellen zwingend vor Eröffnung der Baustelle (Vorbereitungsphase) zu erstellen sowie bei Fortschritt der Arbeiten oder eingetretenen Änderungen unverzüglich anzupassen.

Der baustellenbezogene SiGePlan liegt in mehreren Teilen, datiert mit 6. September 2004, auf. Die Gliederung erfolgte in „Allgemeines“, „LV-Positionen“, „Maßnahmenplan“, „gemeinsame Schutzmaßnahmen“.

Die notwendigen Kontrollaktivitäten des Baustellenkoordinators sind aus den Dokumentationen nachvollziehbar.

Die „Unterlagen für spätere Arbeiten“ sind mit Stand vom 6. September 2004 vorhanden. Eine weitere Version datiert mit 10. Oktober 2006, somit nach Baufertigstellung, liegt vor.

Es fehlen jedoch dabei die spezifischen Angaben zum Abbruch des Gebäudes. Weiters finden sich pauschale Merkblätter mit Angaben über Installationen und Gebäudeeinrichtungen, die am Gebäude gar nicht vorhanden sind wie z. B. eine Solaranlage.

Davon getrennt finden sich bei den haustechnischen Unterlagen umfangreiche Dokumentationen, Atteste und Prüfberichte über die HKLS- und Elektro-Ausstattung. Organisatorisch wären diese Unterlagen gemeinsam aufzubewahren.

Der LRH stellt fest, dass ÖBA und Baukoordination Ihrer Aufgabe ausreichend nachgekommen sind.

Die „Unterlagen für spätere Arbeiten“ sind in geringem Ausmaß verbesserungsbedürftig.

Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Elisabeth Grossmann:

Auf eine strenge Einhaltung aller Regelungen des BauKG wird Wert gelegt. Diesbezüglich hat es sicherlich in den letzten Jahren auch einen Lernprozess gegeben.

10. ABRECHNUNG

10.1 Vergleich Endabrechnung mit Kostenanschlag

Die rd. 60 Einzelpositionen (div. Honorare, Gewerke, sonstige Leistungen) sind in nachstehenden Hauptpositionen zusammengefasst.

Hauptleistungen	Endabrechnung	Kostenanschlag
Bauwerk Rohbau	693.858,00	733.954,10
Bauwerk Technik	587.814,00	624.947,80
Bauwerk Ausbau	1.710.900,00	1.538.853,73
Einrichtung	448.016,00	546.698,00
Außenanlagen 1)	89.799,00	0,00
Honorare	602.364,00	571.914,86
Nebenkosten	71.590,00	65.892,24
Reserven 2)		166.956,59
Baubetreuung LIG	174.793,00	172.222,68
Gesamtprojekt netto	4.379.134,00	4.421.440,00
MWSt.	875.826,80	884.288,00
Gesamtprojekt brutto	5.254.960,80	5.305.728,00
1) Aufgrund behördlicher Vorschriften musste u. a. die Feuerwehrzufahrt errichtet werden.		
2) Für die Pos. Außenanlagen, geforderte Veränderungen im Altbestand, den Aufzug, Nachtragsangebote sowie für Valorierungen.		

Die Rechnungsvorlagen durch die Firmen erfolgten in der Regel zügig. Seitens der LIG wurden vereinbarte Skontofristen durch rasche Bezahlung ausgenützt.

Für sämtliche Aufträge liegen die Schlussrechnungen vor, ebenso die allfälligen Teilrechnungen. Zu jeder Teil- bzw. Schlussrechnung wurden auf einem Beiblatt die abrechnungsspezifischen Daten ausgewiesen. Rechtlich klarstellende und verbindliche Schlussrechnungserklärungen der Firmen liegen ebenfalls, wo notwendig, vor.

Alle Rechnungen tragen Eingangsstempel sowie Prüfvermerke von ÖBA bzw. LIG. Die Grundlagendaten (Pläne, Aufmaß-, Massenermittlungs-, Summenblätter,...) für die Rechnungsprüfung sind vorhanden. Mögliche Skontofristen und -beträge sind deutlich ausgewiesen. Haftbriefe wurden jeweils gelegt. Eine Gesamtevidenz über die Laufzeiten der Haftbriefe ist vorhanden.

Der LRH stellt fest, dass die Rechnungsprüfung keine Auffälligkeiten ergab. Alle Grundlagendaten sind vorhanden, Skonti wurden erzielt. Die Kostenmehrung wurde durch notwendige Zusatzleistungen und Änderungen hervorgerufen, ist jedoch innerhalb der Reserve geblieben und damit auch innerhalb des Budgetrahmens.

11. PROJEKTMANAGEMENT UND CONTROLLING

Projektmanagement (zum Teil iwF auch Projektsteuerung genannt) sowie begleitende Kontrolle bzw. Controlling erfolgten durch die LIG.

Es liegt ein durchgehendes Projekthandbuch vor. Dieses beinhaltet auch das Controlling durch die LIG.

Es wurden lt. den vorgelegten Unterlagen 40 Projektleitungssitzungen (PLS) zwischen 2. März 2004 und 4. Dezember 2006 abgehalten. Die zeitlichen Abstände waren auf die Erfordernisse des Bauvorhabens abgestimmt. In unterschiedlicher Weise und Personenanzahl waren dabei die LIG, die FA6D, Vertreter des Internates, Planer und Firmen vertreten.

Einige Fragen stellten sich im Anfangsstadium, Änderungswünsche von Planer-, Ausschreiber- und von Nutzerseite gab es ebenso. Stichprobenartig seien hier erwähnt: barrierefreies Bauen und die Frage des Einbaues eines Aufzuges, Planungsänderungen sowie Änderungen im Leistungsverzeichnis verursacht durch Massenänderungen oder auch Planungsmängel und notwendige Nachtragsangebote.

Das Projekthandbuch enthält weiters eine genaue Termin- und Kostenverfolgung sowie eine Nachkalkulation.

Die 40. und letzte PLS diene auch als rückblickende Betrachtung des Projektes. Ein umfangreicher Abschlussbericht liegt vor. Dieser listet auch Verbesserungspotential für Nachfolgeprojekte auf. Als Kritikpunkte wurden dabei festgehalten (auszugsweise nachstehend zitiert):

- *„Die barrierefreie Gebäudeerschließung war nicht von Anfang an geplant.*
- *Die Mängelbehebung wurde in die erste Nutzerphase verlegt.*
- *Ausschreibung und Vergabe hätten zu einem früheren Zeitpunkt erfolgen sollen.*
- *Die Vorlaufzeit für die ausführenden Gewerke wurde zu gering angenommen“.*

Die Einbindung der Auftraggeberseite, dem Land Steiermark vertreten durch die FA6D, wurde überwiegend, aber nicht nur, in Form von sogenannten „Projektauftraggebersitzungen“ (PAGS) vorgenommen. Zwischen Baubeginn und Bauende fanden sechs derartige PAGS statt. Darüber hinaus war die Auftraggeberseite stets in das laufende Baugeschehen, sei es durch die Vor-Ort-Besprechungen der Bauleitung und der ÖBA bzw. durch die Protokolle hierüber, eingebunden.

Der LRH stellt fest, dass das Projektmanagement und das Controlling des Bauprojektes durchgreifend und umfassend durch die LIG gegeben waren und durch umfangreiche Aufzeichnungen dokumentiert wurde. Die Einbindung der Auftraggeberseite Land Steiermark war durch deren Vertreter ausreichend gegeben. Eine Projektkritik wurde durch die LIG durchgeführt.

12. NUTZERBESCHWERDEN, MÄNGELBEHEBUNG, GEWÄHRLEISTUNG, FUNKTIONALITÄT

Grundsätzlich entsprachen die vertraglich bestimmten Gewährleistungszeiten für alle Gewerke der gesetzlichen Vorgabe von drei Jahren. Zum Teil waren diese auch länger vereinbart, wie z. B. vier Jahre bei der Aufzugsanlage. Der mit der Bauaufsicht (ÖBA) beauftragte Architekt hatte auch die Mängelabwicklung und Endabnahme innerhalb bzw. am Ende der Gewährleistungszeit vorzunehmen.

12.1 Nutzerbeschwerden und Funktionalität

Die Funktionalität des Gebäudes als Wohn-, Freizeit- und Schlafbereich des Internates wird von den Benutzern grundsätzlich bestätigt.

Es gibt seit der Übergabe jedoch unregelmäßig auftretende Wassereintritte, von Nutzerseite behauptete sommerliche Überwärmung sowie winterliche „Warm-Kalt-Effekte“ sowohl in den Wohnräumen als auch beim Übergang zwischen Wohnräumen und allgemeinen Erschließungs- bzw. Begegnungsflächen. Daher resultiere auch ein von Nutzerseite behauptetes hohes Ausmaß an körperlichen Infekten (Verkühlungen etc.) bei den Schülern und beim Personal.

Von Nutzerseite wurde festgehalten, dass der dreigeschoßige Verbindungsgang zwischen Neu- und Altbau aufgrund der Überhitzung im Sommer bzw. der Kälte im Winter von Personal und Schülern wenig benutzt werde. Damit sei er praktisch funktionslos.

Erwähnenswert ist auch, dass die Fenster der Schülerzimmer, die bis zum Boden reichen, im unteren Bereich nachträglich jeweils mit Sichtschutzfolien ausgestattet werden mussten.

Die Mängel bzw. Nutzerbeschwerden wurden an die Hausverwaltung (diese wird auch durch die LIG vorgenommen) bzw. an die Bauaufsicht gemeldet.

Es erfolgten im Zuge der Prüfung Begehungen durch den LRH. Die Nutzerbeschwerden in Bezug auf winterliche und sommerliche Temperaturextreme konnten nachvollzogen werden und sind glaubhaft.

Am 10. August 2010 wurden vom LRH im Zuge einer Begehung im Verbindungsbereich zwischen Alt- und Neubau Mittagstemperaturen zwischen 29°C und 33°C gemessen. In den Schülerzimmern lagen die Spitzenwerte auf der Rauminnenseite der Fenster um die 43°C.

Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Elisabeth Grossmann:

Zu den Nutzerbeschwerden und der Funktionalität wird festgestellt, dass die Baumängel betreffend die Wassereintritte beseitigt sind und der LIG diesbezüglich keine Mängelmeldung bekannt ist. Der kritisierte „Warm-Kalt-Effekt“ ist bekannt und wird an einer bestmöglichen Sanierung gearbeitet. Eine vollständige Beseitigung des Problems erscheint aber sowohl technisch, wie vor allem auch wirtschaftlich nicht möglich. Dazu verweisen wir auf unsere vom Landesrechnungshof zitierte (Seite 33) Stellungnahme vom 26.4.2010.

Der Verbindungsgang wurde auf Wunsch der Nutzer in die Planung aufgenommen. Die kritisierte Funktionslosigkeit resultiert aber nur zu einem unwesentlichen Teil aus Überhitzungen im Sommer und Kälte im Winter. Wesentlich ist eine interne Änderung der Nutzung, welche zum Zeitpunkt der Planung und Errichtung des Lehrlingshauses für die LIG nicht vorhersehbar war.

Aus dem Protokoll der Wettbewerbsunterlagen „Rückfragenbeantwortung vom 24. April 2003“ geht hervor, dass ein Anschluss aus Gründen der gemeinsamen Beaufsichtigung im EG, 1. OG und 2. OG zu planen ist. Dieser Punkt wurde seitens des Nutzervertreeters vorgegeben.

Weitere Auffälligkeiten:

Die Schiebetüren bei den Sanitärzellen in den Wohneinheiten sind schwer bedienbar (hohes Eigengewicht) und weisen ca. 1 cm breite senkrechte durchgehende Spalten auf, wodurch vermehrt Luftschall- und Geruchsübertragung möglich ist.

Bei den Drehkipfenstern ist es zu Beschädigungen des Fensterrahmens und der Raumeinrichtung (Wandverschalung) beim Öffnen der Fenster gekommen.

Bei der Zimmerausstattung fehlen Garderobehaken.

Beim Verbindungsgang zwischen Altbau und Neubau wurden Lüftungsfenster eingebaut, die nur unter Einsatz von Leitern öffnen- bzw. schließbar sind. Eine Nachrüstung mit E-Motoren ist lt. Hausverwaltung nunmehr geplant.

Im Bereich des Verbindungsganges im 1. OG wurde eine Fluchtwegsorientierungsleuchte angebracht, die praktisch nicht einsehbar ist.

Bei einer Türe im 2. OG des Verbindungsganges liegt entweder ein Planungs- und/oder ein Ausführungsfehler vor.

Der festgestellte hohe Aufzieh Widerstand bei einer Reihe von Türen steht der geforderten Barrierefreiheit entgegen.

Die Reinigung der Glasfassaden ist grundsätzlich zwei Mal pro Jahr vorgesehen. Diese Kosten betragen lt. Information der Direktion ca. € 3.800,- pro Einsatz. Die Heimleitung spricht weiters von „*hohem Lüftungs- und Verdunkelungsaufwand für das Personal aufgrund der Temperaturproblematik*“.

Aus den Grundlagen für den Architektenwettbewerb geht hervor, dass ein einziger und lagemäßig zwingender Anschlusspunkt des neuen Gebäudes an das bestehende Internatsgebäude gefordert war. Lt. Aussage der Heimdirektion, wurde eine andere Anbindungslösung des Neubaus an den Altbau seitens des Heimes favorisiert, hat sich aber im Planungswettbewerb nicht durchgesetzt. Dies wäre ein zentral situiertes Stiegenhaus gewesen, das den ausgeführten – und nunmehr laut Angabe praktisch unbenützten – Verbindungstrakt zwischen Alt- und Neubau auch funktionell ersetzt hätte; der jetzige Verbindungsgang wäre dadurch entfallen.



Verbindungsgang, Nordwestansicht und Lage

Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Elisabeth Grossmann:

Zu den weiters angeführten Auffälligkeiten (Seite 29) kann folgendes erklärt werden:

- *Die Schiebetüren waren mit ein Bestandteil einer Nutzerentscheidung.*
- *In den Nasszellen und Sanitärzellen sind Be- und Entlüftungen eingebaut, eine Geruchsbelästigung könnte unter Umständen durch eine längere Phase der Entlüftung verhindert werden.*
- *Die Schwingsperre wird bei den Schwingflügelfenstern von Seiten der Schüler immer wieder außer Funktion gesetzt (Tischlergewerbe) und so können die Fenster so weit aufschlagen, dass es zu Beschädigungen an den Wandvertäfelungen kommen kann.*
- *Zu den Garderobehaken sowie Lüftungsfenstern – Verbindungsgang Alt-/Neubau wird festgehalten, dass die Arbeiten abgeschlossen bzw. beauftragt sind.*

- *Die Fluchtwegorientierungsbeleuchtungen wurden generell nach Angaben der Feuerwehr sowie unter Einbeziehung des Brandschutzbeauftragten montiert, sie sind jedoch in so großer Höhe montiert, dass es nur sehr schwer möglich ist, diese durch Vandalismus zu beschädigen.*
- *Bei der Türe im 2. OG Verbindungsgang wurden noch einmal Nachjustierungen, Einstellungen bei der Türe vorgenommen bzw. wurde bei der ausführenden Firma die Gewährleistung verlängert, daher ist dies ein Mangel, der noch in der Gewährleistung abgewickelt werden kann.*
- *Zum Aufziehwiderstand bei Türen generell wird festgehalten, dass Türen mit einer Brandschutzklassifizierung ein hohes Maß an Eigengewicht haben und es uns sehr wohl bewusst ist, dass diese Türen eine Hemmung der Barrierefreiheit darstellen können. Elektronisch angesteuerte Türen sind meist aus budgettechnischen Gründen – Einhaltung der Budgetrahmen – nicht vorgesehen.*
- *Zur Glasreinigung wird festgehalten, dass grundsätzlich nur einmal im Jahr die Fassadengläser gereinigt werden. Ob dies weiter erforderlich ist, wird mit der Direktion des Lehrlingsheimes noch einmal abgeklärt werden. Der von der Heimleitung angesprochene hohe Lüftungs- und Verdunkelungsaufwand für das Personal wurde in dieser Form an die LIG nie vorgetragen und war bis dato nicht bekannt.*

Der LRH stellt fest, dass auf die Integration energierelevanter Aspekte im Planungswettbewerb zu wenig Augenmerk gelegt wurde. Die grundsätzliche Funktionalität des Internatszubaues ist zwar gegeben, kritikwürdige Details vermindern diese jedoch. Die Betriebswirtschaftlichkeit des Objektes wird in beachtlichem Ausmaß hintangehalten.

Durch die ausgeführte Glasarchitektur entstehen hohe jährliche Betriebs- und noch nicht absehbare Folgekosten für notwendige Korrekturen. Der Verbindungstrakt sei laut Angabe in der Praxis nahezu funktionslos.

Der LRH empfiehlt, künftig Folgekostenberechnungen bereits im Planungsstadium anzustellen und (bei etwaigen Wettbewerben) als ein Zuschlagskriterium in die Vergabebewertung aufzunehmen.

12.2 Mängelbehebung

Nachstehend wird nur über die baulichen Hauptmängel berichtet. Daneben traten noch eine Reihe kleinerer Mängel z. B. im Sanitärbereich oder auch bei der Einrichtung auf.

Wassereintrittsprobleme

Wassereintrittsprobleme an verschiedenen Stellen gab es praktisch ab Übergabe des Gebäudes. Die erste Begehung fand bereits am 25. September 2006, also kaum zwei Wochen nach der Übergabe statt.

Diese Mängel wurden im Laufe des Jahres 2010 angeblich endgültig behoben. Von Seiten der LIG musste zwischenzeitlich bis zur Androhung der Ersatzvornahme gegen die ausführenden Firmen vorgegangen werden.

E-Installation und Blitzschutz

Im Zuge der Wasserschadensprobleme wurde festgestellt, dass einige Blitzschutzanschlüsse aufgebogen und damit nach den bisherigen Erkenntnissen ursächlich für Wassereintritte waren. Dies wurde erst im Jahre 2009 entdeckt und lt. den aufliegenden Protokollen korrigiert.

Sommerliche Überhitzung und winterliche „Warm-Kalt-Effekte“

Aufgrund der erwähnten jahrelangen Nutzerbeschwerden über zu hohe bzw. niedrige Raumtemperaturen in einzelnen Räumen (z. B. den Gängen und Erzieherzimmern), führte die LIG in ihrer Funktion als Hausverwalter von 9. Juni bis 28. August 2009 Langzeitmessungen von Temperatur und Luftfeuchtigkeit durch.

Folgende Räume und Ergebnisse wurden dabei gemessen:

Erzieherzimmer 1. OG:	Temperatur min.:	+ 19,7°C
	Temperatur max.:	+ 33,0°C
	Temperaturmittel	+ 28,1°C
Erzieherzimmer 2. OG:	Temperatur min.:	+ 19,4°C
	Temperatur max.:	+ 34,2°C
	Temperaturmittel	+ 28,3°C
Verbindungsgang 2. OG:	Temperatur min.:	+ 17,7°C
	Temperatur max.:	+ 43,6°C
	Temperaturmittel	+ 28,9°C

Gang 1. OG:	Temperatur min.:	+ 18,2°C
	Temperatur max.:	+ 52,7°C
	Temperaturmittel	+ 29,1°C
Gang 1. OG:	Temperatur min.:	+ 20,0°C
	Temperatur max.:	+ 50,1°C
	Temperaturmittel	+ 29,8°C
Außentemperaturen:	Temperatur min.:	+ 8,7°C
	Temperatur max.:	+ 41,8°C
	Temperaturmittel	+ 23,9°C

Dazu ergingen Lösungsvorschläge der LIG vom 26. April 2010:

- 1.) *„Natürliche Nachtlüftung: Durch Öffnen der Gangfenster in allen Geschoßen können in der Nacht die überhitzten Gangbereiche gekühlt werden. Da einige Fenster nur schwer zugänglich sind bzw. um Schäden am Bauwerk zu vermeiden (Wassereintritt etc.) sind sämtliche Fenster mit elektrischen Antrieben auszustatten. Über einen gemeinsamen Regen- und Windsensor können die Fenster automatisch geschlossen werden.*
- 2.) *Anbringen von Solarfolien: Durch Aufbringen von Solarfolien (Reflexfolien) an den Fensterflächen bei allen betroffenen Gangfenster (inkl. Liftverbau) kann die Sonneneinstrahlung erheblich reduziert werden und somit auch die Raumtemperatur.*
- 3.) *Außen liegender Sonnenschutz: Ein nachträgliches Anbringen von Außenjalousien ist aus technischen und finanziellen Gründen nicht möglich“.*

Die empfohlene Raumhöchsttemperatur liegt, entsprechend verschiedener Normen, bei 26°C.

Eine Konfrontation des Bauphysikers mit diesen Messergebnissen und mit der Raumklimaproblematik im gesamten Gebäude an sich, geht aus den Unterlagen nicht hervor.



Die bisher gegen die sommerliche Überhitzung gesetzten Maßnahmen, Textilrollos an der Glasinnenseite der Gänge, erwiesen sich als weitestgehend wirkungslos.

Der LRH stellt fest, dass einige wesentliche behebbare Mängel noch vorhanden sind.

Die Innenraumtemperaturen sind temporär sowohl in der warmen als auch in der kalten Jahreszeit wesentlich über bzw. unter den Empfehlungen für Raumtemperaturen an Arbeitsstätten liegend.

Da durch die Anbringung von Innenrollos der bestehende Mangel nicht behoben werden konnte, regt der LRH weitergehende bautechnische und rechtliche Überlegungen an.

Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Elisabeth Grossmann:

Auf der Seite 33 sind unsere Lösungsvorschläge dargestellt. Die vom LRH angeregten weitergehenden bautechnischen und rechtlichen Überlegungen sind selbstverständlich. Von uns werden mit Bezug auf einen noch vertraulichen Bericht noch keine weiteren Schritte gesetzt.

12.3 Thermografische Untersuchung

Aufgrund dieser nicht nur von Nutzerseite behaupteten sondern bereits durch Bauträger und Hausverwaltung nachgewiesenen Überhitzungsproblematik im Sommer bzw. der Unterkühlungseffekte im Winter führte der LRH eine thermografische Untersuchung des gesamten Neubaus unter Einhaltung normierter Prüfkriterien durch. Diese sollte die thermischen Schwachstellen genauer erheben. Auch der Altbestand wurde stichprobenweise untersucht.

Die Thermografie, diese kann nur in der kalten Jahreszeit vorgenommen werden, zeigt großflächige Abkühlungen im Bereich der Glasfassaden der Erschließungsgänge sowie partiell bei den Fensterbereichen der Schülerzimmer. Die von Nutzerseite behauptete Raumklimaproblematik wird durch diese Untersuchung bestätigt. Es sind zahlreiche Details auffällig, von konstruktiven Wärmebrückenbereichen an Fassadenteilen, den Fensteranschlüssen in den Schlafräumen, der ungedämmten Brandüberschlagswand im Verbindungstrakt, bis zu ungenügend gedämmten Leitungsteilen im Heizungsumformerraum.

Der LRH stellt fest, dass die ursprünglich auf der Homepage der LIG gemachte Aussage, dass „dieser Bau die modernsten energetischen Anforderungen erfüllt“, durch die Thermografie sowie Nutzererfahrungen und die von der LIG selbst vorgenommenen Messungen nicht bestätigt werden kann. Vielmehr zeigt sich, dass bei Planung und Ausführung auf Energieeffizienz des Gebäudes sowie

Nachhaltigkeit der Energie- und Betriebskosten (Integration energierelevanter Aspekte) wenig geachtet wurde.

Die thermische Sanierungsbedürftigkeit der Fassaden des Altbestandes wurde ebenso durch die Thermografie festgestellt.

Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Elisabeth Grossmann:

Von der auf Seite 34 dargestellten thermografischen Untersuchung stehen uns keine Aufnahmen zur Verfügung. Wir dürfen aber doch damit rechnen, dass uns diese vom LRH noch zur Verfügung gestellt werden. Die Sanierungsbedürftigkeit der Fassaden des Altbestandes ist uns selbstverständlich seit Jahren bekannt und konnte eine Sanierung mangels budgetärer Bedeckung nicht in Angriff genommen werden.

12.4 Organisatorischer Brandschutz

Ein früherer Prüfbericht des Landesrechnungshofes befasste sich u. a. auch mit der Organisation des betrieblichen Brandschutzes des gegenständlichen Lehrlingsheimes. Im Sinne einer Nachprüfung wurde dieser Punkt daher zweckmäßigerweise in die gegenständliche Prüfung einbezogen.

Das gesamte Objekt ist mit einer automatischen Brandmeldeanlage (gemäß TRVB S 123 in Vollschutzausführung) ausgestattet. Anlässlich der Übergabe des Heimneubaues wurde auch der gesamte Bestand abgenommen, ein mängelfreier Abnahmebefund aus dem Jahr 2006 liegt vor.

Bei der örtlichen Besichtigung am 10. August 2010 wurde in das Brandschutzbuch Einsicht genommen. Es macht einen vollständigen und aktuellen Eindruck. Eine Übersicht über die Wartung der prüfpflichtigen Anlagenteile und Ausrüstungsgegenstände (z. B. Brandschutzanlage, Blitzschutz, E-Anlage, Feuerlöscher, Notlichtanlage, Erst-Hilfe-Produkte usw.) liegt vor. Brandschutzbeauftragter (BSB) und zwei Stellvertreter sind bestellt, die derzeitige Gültigkeit Ihrer Brandschutzpässe wurde nachgewiesen. Alterierend wird jährlich einer der BSB (nach-)geschult.

Die gemäß Stmk. Feuerpolizeigesetz im Abstand von zwei Jahren amtswegig durchzuführende feuerpolizeiliche Begehung war aus dem Brandschutzbuch nicht ersichtlich. Eine Anfrage bei der zuständigen Behörde (Stadtgemeinde Fürstenfeld/Feuerpolizei) ergab, dass diese Begehung amtswegig letztmalig am 16. Juli 2010 vorgenommen wurde. Die Mängelfreiheit wurde festgestellt. Die Behörde ist somit ihrer gesetzlichen Verpflichtung nachgekommen.

Von Seiten des LRH wird empfohlen, sämtliche relevanten Vorgänge ins Brandschutzbuch einzutragen.

Am Beginn jedes Schuljahres findet für das Heimpersonal eine Einweisung in den baulichen und organisatorischen Brandschutz statt. Des Weiteren wird jährlich auch ein Erste-Hilfe-Kurs für diese Personengruppe abgehalten.

Jeder der Schülerlehrgänge, das sind idR vier pro Jahr, erfährt bei Lehrgangsbeginn eine Einweisung in das Gebäude samt Fluchtwegsbegehung. Bei jedem Lehrgang findet eine unangekündigte Alarmübung statt, in die auch das Heimpersonal eingebunden ist.

Der LRH stellt fest, dass der organisatorische betriebliche Brandschutz entsprechend den einschlägigen Technischen Richtlinien für den vorbeugenden Brandschutz ordentlich geregelt und vollzogen wird.

Der Landesrechnungshof legte das Ergebnis seiner Überprüfung in der am 20. Oktober 2010 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dar.

Teilgenommen haben:

von der Fachabteilung 6 D – Berufsschulwesen:	HR Dr. Walter FRISEE Johannes HOLD Wolfgang STUBENVOLL
von der Landesimmobilien-Gesellschaft m.b.H.:	DI Carl SKELA Ewald LUEGER
vom Landesrechnungshof:	LRH-Dir. Dr. Johannes ANDRIEU DI Gerhard RUSSHEIM Dipl.-HTL-Ing. Meinhard PERKMANN

13. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof überprüfte die Errichtung des Internatzubaues im Lehrlingshaus Fürstenfeld.

Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

- Der Bedarf für einen Neubau war aufgrund der gesetzlichen Anforderungen und der notwendigen Standardanpassung gegeben. Die FA6D des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung beauftragte mit dem Bau und der Bauabwicklung die Landesimmobiliengesellschaft mbH (LIG).
- Der Berufsschulstandort ist als langfristig gesichert anzusehen. Die ausgeführte Objektgröße entspricht den gegenwärtigen Anforderungen und auch lässt auch für die Zukunft eine entsprechende Auslastung erwarten.
- Die notwendigen Genehmigungen hinsichtlich der Finanzierung wurden sowohl von Seiten der LIG als auch des Landes Steiermark eingeholt.
- Die grundsätzlichen Wettbewerbsmindestanforderungen waren ausreichend genau definiert.
- Die Ausschreibungen wurden normgemäß durchgeführt. Die stichprobenweise Rechnungsprüfung ergab keine Auffälligkeiten. Alle Grundlagendaten sind vorhanden, Skonti wurden erzielt.
- Die gesetzten Fristen wurden eingehalten, die Abnahmeprüfungen erfolgten im vorgeschriebenen Ausmaß, die Örtliche Bauaufsicht ist ihrer Aufgabe ausreichend nachgekommen. Projektmanagement und Controlling waren durch die LIG durchgreifend gegeben. Die Dokumentationen darüber liegen umfassend vor. Auch eine Nachevaluierung und interne Projektkritik wurden durch die LIG durchgeführt.

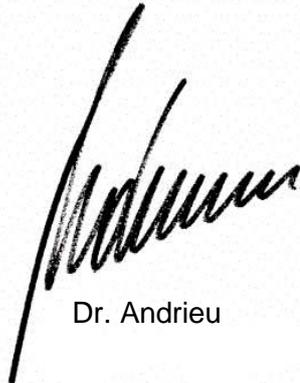
- Der organisatorische betriebliche Brandschutz wird von der Direktion des Lehrlingshauses entsprechend den einschlägigen Technischen Richtlinien geregelt und vollzogen.
- Das Gebäude wurde ca. acht Wochen vor Erteilung einer baulichen Benützungsbewilligung den Nutzern übergeben und ging sofort in Betrieb.
 - Der Landesrechnungshof wies bereits wiederholt darauf hin, dass vor Benützung eines baubewilligungspflichtigen Gebäudes die Erteilung der Benützungsbewilligung gesetzlich erforderlich ist. Dementsprechend wäre um diese zeitgerecht anzusuchen und erst nach Vorliegen derselben das Gebäude zur Nutzung freizugeben.

Nachdem Fertigstellung und Übergabe eines Gebäudes aus wirtschaftlichen Gründen terminlich nahe beieinander liegen sollten, regt der LRH eine praxisnahe legistische Lösung dieser Rechtsmaterie im Baurecht an.
- Die grundsätzliche Funktionalität des Internatzubaues ist gegeben. Bei Planung und Ausführung wurde allerdings auf Energieeffizienz des Gebäudes sowie Nachhaltigkeit der Energie- und Betriebskosten wenig geachtet. Die Vorgaben und die Bewertungskriterien waren in Bezug auf die Betriebswirtschaftlichkeit des geplanten Objektes unpräzis. Durch die ausgeführte Glasarchitektur werden Innenraumtemperaturen erreicht, die temporär sowohl im Sommer als auch im Winter außerhalb der Empfehlungen für Raumtemperaturen an Arbeitsstätten liegen. Die bisherigen Lösungsversuche mit Innenrollos waren nicht ausreichend. Es entstehen dem Land Steiermark hohe jährliche Betriebskosten.
 - Der Landesrechnungshof regt weitergehende bautechnische und rechtliche Überlegungen zur Lösung der raumklimatischen Probleme an.
- Es gab Änderungen, die durch Bauträger, Planer, Baubehörde und Nutzer hervorgerufen wurden. Wesentlichste Ergänzung war die nachträgliche Herstellung der Barrierefreiheit. Bei den Brandschutztüren ist diese aufgrund zu hoher Aufziehkräfte nicht in jedem Fall gegeben. Alle durchgeführten Änderungen wurden vor ihrer Genehmigung auf Preisangemessenheit geprüft. Die Zusatzleistungen und Änderungen, diese waren an sich kostenmehrend, waren notwendig. Der Budgetrahmen wurde aufgrund einer eingeplanten Reserve eingehalten.
 - Es wird empfohlen, zukünftig bei Planungsausschreibungen für öffentliche Gebäude in der Steiermark, die gesetzlich geforderte Barrierefreiheit als Kriterium zu fordern.

- Die Barrierefreiheit wäre gemäß den einschlägigen Normen auszuführen.
- Bei Geschossbauten der öffentlichen Hand sollte besonderes Augenmerk auf Funktionalität und auf energie- und kostenrelevante Aspekte, insbesondere auch im Sinne der Nachhaltigkeit, gelegt werden. Diese Kriterien wären im Vorhinein zu definieren und bei Nichteinhaltung wären derartige Projekte aus dem Wettbewerb auszuschneiden. Die zukünftigen Benutzer sollten frühzeitig in die Planung miteingebunden werden.

Graz, am 22. Dezember 2010

Der Landesrechnungshofdirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrieu', is written over a light grey rectangular background.

Dr. Andrieu