



Bericht über die Überprüfung der
Durchführung des Bauvorhabens
„Zu- und Umbau der LFS Althofen
(Standortkonzentration
Althofen/Hunnenbrunn)“
gemäß § 11 K-LRHG (Abschlussbericht)



Kärntner Landesrechnungshof
Kaufmanngasse 13 H
9020 Klagenfurt

Tel. +43/676/83 333-202

Fax +43/676/83 333-203

E-Mail: post.lrh@ktn.gv.at

DVR: 0746983

Erstellt:	2011/2012
Herausgeber:	Landesrechnungshof
Redaktion:	Landesrechnungshof
Herausgegeben:	Klagenfurt, Februar 2012
Prüfer:	DI. Susanne Koschat-Hetzendorf
Gesamtverantwortung:	DI. Dr. Heinrich Reithofer

1	PRÜFUNGSZUSTÄNDIGKEIT UND PRÜFUNGS DURCHFÜHRUNG.....	5
1.1	Projektvorlage	5
1.2	Projektverantwortliche.....	5
1.3	Übermittelte Unterlagen	6
2	PROJEKTENTWICKLUNG.....	7
3	VERGLEICH SOLL-ISTKOSTEN	9
3.1	Allgemeines.....	9
3.2	Projektänderungen.....	10
3.3	Kostenbereich 1 - Aufschließung.....	11
3.4	Kostenbereich 2 – Bauwerk-Rohbau	11
3.5	Kostenbereich 3 – Bauwerk-Technik.....	12
3.6	Kostenbereich 4 – Bauwerk-Ausbau.....	13
3.7	Kostenbereich 5 - Einrichtung	15
3.8	Kostenbereich 6 - Außenanlagen	16
3.9	Kostenbereich 7 - Honorare.....	16
3.10	Kostenbereich 8 - Nebenkosten.....	17
3.11	Kostenbereich 9 - Reserve	18
3.12	Zusammenfassung	18
4	FINANZIERUNG DES BAUVORHABENS.....	19
5	EMPFEHLUNGEN	20

Abt.	Abteilung
AGRAR HAK	Handelsakademie mit agrarökonomischem Schwerpunkt
AKL	Amt der Kärntner Landesregierung
BauKG	Bauarbeitenkoordinationsgesetz
BVergG	Bundesvergabegesetz
i.d.H.v.	in der Höhe von
HKLS	Heizungs-, Kälte-, Lüftungs- und Sanitäreanlage
KB	Kostenbereich
K-LRHG	Kärntner Landesrechnungshofgesetz
LGBl.	Landesgesetzblatt
LFS	Landwirtschaftliche Fachschule
LIG	Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH
LReg	Landesregierung
LRH	Landesrechnungshof
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
TB	Technisches Büro

1.1 PROJEKTVORLAGE

- (1) Die Überprüfung des Großvorhabens „Zu- und Umbau der landwirtschaftlichen Fachschule Althofen (Standortkonzentration Althofen/Hunnenbrunn)“ gemäß § 10 K-LRHG wurde vom LRH im Zeitraum Juli bis Oktober 2007 vorgenommen und mit Zl. LRH 50/G/2007 vom 18.10.2007 darüber Bericht erstattet.

Die Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH (in Folge kurz LIG) hat dem LRH am 29.4.2011 den Abschlussbericht mit der Kostenverfolgung zum Bauvorhaben Zu- und Umbau der landwirtschaftlichen Fachschule Althofen übermittelt.

Gemäß § 11 K-LRHG hat der LRH die Durchführung dieses Großvorhabens einer Überprüfung unterzogen. Über das Prüfergebnis wird nachstehender Bericht erstattet.

Vom LRH festgestellte Sachverhalte sind mit „(1)“ und deren Bewertungen samt allfälligen Anregungen und Empfehlungen sowie Bemängelungen und Beanstandungen mit „(2)“ gekennzeichnet. Diese Stellungnahme des Landesrechnungshofes wird zusätzlich durch eine kursive Schriftweise hervorgehoben.

Im Bericht verwendete geschlechtsspezifische Bezeichnungen gelten grundsätzlich für Frauen und Männer.

Um diesen Bericht übersichtlich zu gestalten, wurde das enthaltene Zahlenwerk fallweise gerundet. Die angegebenen Kosten verstehen sich als Nettobeträge ohne Umsatzsteuer, auf Bruttobeträge wird ausdrücklich hingewiesen.

- (2) *Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Überprüfung der Durchführung dieses Vorhabens durch den LRH sind gegeben.*

1.2 PROJEKTVERANTWORTLICHE

- (1) Bauherr und Eigentümer des gegenständlichen Projektes ist die LIG. Nutzer ist die Kärntner Landesverwaltung, im Speziellen die Abt. 10 – Land- und Forstwirtschaft und die LFS Althofen.

Für die einzelnen Teilbereiche der Planung werden folgende Verantwortliche bzw. Projektanten angeführt:

Bauherr	LIG
Projektnutzer	Land Kärnten, Abt. 10 – Land- und Forstwirtschaft
Projektleitung	DI. Damijan Toporis, LIG
Projektsteuerung	BWSchusser Baumanagement GmbH, Klagenfurt
Architekturplanung	Toralf Fercher Architektur ZT-GmbH, Villach
Statik	Zivilingenieurgemeinschaft Ebner-Jaklin, St. Veit
HKLS-Planung	TB Schuster GmbH, Wolfsberg

Elektroplanung	Ingenieurbüro Rodler & Partner KEG, Klagenfurt
Bodenmechanik	Garber, Dalmatiner & Partner ZT OG, Villach-Graz
Bodenuntersuchung, geotechn. Beratung	GeoCom, Mag. Barounig, Grafenstein
Bauphysik	Dr. Ingo Steiner, St. Veit
Planungs- u. Baukoordination	DI. Jürgen Freller ZT-GmbH, Klagenfurt
Projektleitung BauKG	DI. Jürgen Freller ZT-GmbH, Klagenfurt
ÖBA	Bau+Plan Ing. Horst Eder GmbH, Villach
Vermessung	DI. Franz Erian, St. Veit
Bestandsaufnahme, Kostenermittlung	Build.Ing. Baumanagement GmbH, Villach

1.3 ÜBERMITTELTE UNTERLAGEN

- (1) Zur Information über die laufende Projektentwicklung wurden dem LRH von der LIG in den Jahren 2008 bis 2009 insgesamt vier Quartalsberichte übermittelt. In diesen Quartalsberichten war ein Überblick über die Projektkosten in Form eines grob strukturierten Vergleiches zwischen den tatsächlich zu erwartenden Kosten und jenen der Soll-Kosten-Berechnung enthalten. Ein Terminplan, eine Übersicht über die durchgeführten Vergaben und eine Aufstellung der Nachtragsaufträge der einzelnen Gewerke waren auch enthalten.

Am 7.5.2010 fand im Zuge der Eröffnungsveranstaltung eine Besichtigung des gesamten renovierten Altbaues und des neu errichteten Gebäudekomplexes durch den LRH statt.

Der abschließende Projekt- und Kostenbericht datiert vom 31.10.2010 und wurde dem LRH am 29.4.2011 übermittelt.

Für die Endüberprüfung lagen dem LRH zusätzlich zu den Quartalsberichten und zum Abschlussbericht Auszüge aus dem von der LIG benutzten Projektverwaltungsprogramm vor. Ab Prüfungsbeginn im Oktober 2011 wurden zur Überprüfung erforderliche Unterlagen (Abrechnungsunterlagen, Besprechungsprotokolle etc.) angefordert, die von der LIG übermittelt bzw. zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt wurden.

- (2) *Die im Zuge der Überprüfung nachgeforderten zusätzlichen Unterlagen wurden rasch übermittelt bzw. dem LRH zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt, offene Fragen wurden bereitwillig aufgeklärt.*

Der LRH empfiehlt, die in den Quartalsberichten laufend geführten Aufstellungen zu Vergaben und Nachtragsmanagement nach Fertigstellung des Projektes abschließend zusammenzufassen und in den Abschlussbericht aufzunehmen.

- (1) Die landwirtschaftlichen Fachschulen sind mittlere Schulen, wobei die Absolventen mit dem Schulabschluss nach dem 3. Jahrgang die Facharbeiterqualifikation in der jeweiligen besuchten Fachrichtung erlangen. Die LFS Althofen bot die Fachrichtung Landwirtschaft mit den Schwerpunkten Waldwirtschaft und Mutterkuhhaltung an. Die LFS Hunnenbrunn führte die Fachrichtung Hauswirtschaft mit den Schwerpunkten Pflegeassistentin und Agrartourismus. Beide LFS boten in Kooperation mit der HAK Althofen die Möglichkeit der Absolvierung der AGRAR-HAK, welche nach vier Jahren mit dem Facharbeiterbrief für Land- oder Hauswirtschaft und nach fünf Jahren mit der Reifeprüfung der Handelsakademie abschließt.

Im Jahr 2005 wurde im Auftrag der LIG ein Vergleich der Liquiditätsauswirkung und der Barwertberechnung für folgende Varianten erstellt:

- Weiterführung der LFS Hunnenbrunn und der LFS Althofen wie bisher
- Standortzusammenführung der bisherigen Fachrichtungen in der LFS Althofen und Verkauf von Hunnenbrunn
- Weiterführung der LFS Althofen ohne Standortzusammenführung und Auflösen der LFS Hunnenbrunn

Mit der nunmehr ausgeführten Variante der Zusammenführung der LFS Althofen und Hunnenbrunn wurde das Ziel der Absicherung der landwirtschaftlichen und hauswirtschaftlichen Ausbildung im Bezirk St. Veit verfolgt. Dabei sollten nach Angabe der Abt. 10 L Synergieeffekte durch die gemeinsame Nutzung der Infrastruktur, die Erhöhung des Gestaltungsspielraums durch das Vorhandensein beider Fachrichtungen an einem Standort und die Umsetzung des Prinzips eines partnerschaftlichen Wirkens auch in der Ausbildung verwirklicht werden.

Am 9.5.2006 beschloss die LReg in ihrer 44. Sitzung die grundsätzliche Genehmigung für die Sanierung und den Zu- und Umbau der LFS Althofen sowie die Zusammenführung mit der LFS Hunnenbrunn zu erteilen. Der Anteil des Landes an den Errichtungskosten wurde mit € 6,390 Mio +/- 25 % (exkl. MwSt.) festgelegt. Weiters wurde die LIG mit der Vorbereitung der Baumaßnahmen bis zur baubehördlichen Genehmigung betraut und die Bereitstellung von € 460.000,- (exkl. MwSt.) für die erforderlichen Planungsleistungen genehmigt. Ergänzend wurde beschlossen, die aufzulassende LFS Hunnenbrunn einer geeigneten Verwertung zuzuführen. Die LIG wurde beauftragt nach Vorliegen des Berichtes des LRH ein Kostensenkungsprogramm vorzulegen.

Im Sommer 2006 wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt, der Ende September 2006 abgeschlossen wurde. Die Jury hatte sich einstimmig für das Projekt des Architekten DI Toralf Fercher entschieden.

Ende März 2007 wurde die Einreichplanung abgeschlossen und das Projekt mit Ansuchen vom 28.3.2007 bei der zuständigen Baubehörde der Stadtgemeinde Althofen eingereicht. Nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung wurde die Baubewilligung mit Bescheid Zl. 131-9/2007-2555 am 16.5.2007 erteilt.

Am 16.7.2007 wurde das Projekt „Zu- und Umbau der landwirtschaftlichen Fachschule Althofen (Standortkonzentration Althofen/Hunnenbrunn)“ von der LIG dem LRH zur Überprüfung gemäß § 10 K-LRHG vorgelegt. Das Ergebnis der Überprüfung wurde vom LRH im Bericht ZI. LRH 50/G/2007 vom 18.10.2007 zusammengefasst.

Nachdem dem Antrag auf endgültige Genehmigung des Projektes in der 80. Sitzung der LReg am 12.2.2008 nicht zugestimmt wurde, genehmigte die LReg in ihrer 81. Sitzung am 26.2.2008, nach Anhörung von Auskunftspersonen, die Umsetzung und Durchführung dieses Projektes und beauftragte die LIG, die Baumaßnahmen umzusetzen. Die Gesamtprojektkosten wurden mit € 8,467 Mio +/- 5% netto angeführt, wobei der Anteil des Landes € 7,376 Mio betragen sollte und der übrige Teil i.d.H.v. € 1,091 Mio von der LIG zu tragen sei.

In ihrer 86. Sitzung am 5.5.2008 beschloss die LReg die gesamte, beim Projekt „Zusammenlegung der LFS Althofen und Hunnenbrunn“ erforderliche Einrichtung mit Gesamtkosten i.d.H.v. € 1,051 Mio netto im Leasingwege zu finanzieren.

Mit der 1. Bauphase (Neubau Klassentrakt, Sanierung Turnsaal und südseitige Erweiterung) wurde schon am 4.4.2008 begonnen. Der Baubeginn der 2. Bauphase (Umbau Verwaltungs- und Internatstrakt, westseitige Erweiterung und Neubau Glashaus) erfolgte nach Fertigstellung der 1. Bauphase rd. ein Jahr später am 13.4.2009.

Die 2. Bauphase wurde mit 30.10.2009 fertig gestellt. Die Inbetriebnahme des Objektes erfolgte am 2.11.2009. Die Einregulierung der technischen Anlagen, die Mängelbehebung sowie geringfügige Adaptierungsmaßnahmen wurden noch bis März 2010 durchgeführt. Die offizielle Eröffnungsfeier fand am 7.5.2010 statt.

Der im Zuge der Standortkonzentration Althofen/Hunnenbrunn aufgelassene Standort Schloss Hunnenbrunn wurde von der LIG im Jahr 2010 an einen privaten Käufer veräußert.

- (2) *Das Projekt wurde im Rahmenterminplan mit nur geringfügigen Änderungen umgesetzt, sodass die Übernahme und Inbetriebnahme des Objektes plangemäß Anfang November 2009 erfolgen konnten. Auch der nunmehr aufgelassene Standort Hunnenbrunn konnte rasch veräußert werden.*

Der Empfehlung des LRH, auf der Grundlage der prognostizierten kärntenweiten Schülerzahlentwicklung ein für ganz Kärnten gültiges Gesamtkonzept für den landwirtschaftlichen Schulbereich zu entwickeln und das konkrete Projekt nur in diesem Rahmen zu realisieren, war von der LReg nicht nachgekommen worden.

3.1 ALLGEMEINES

- (1) In Entsprechung von §10 K-LRHG war das Projekt im Juli 2007 durch die LIG und die Abteilung 10 – Land- und Forstwirtschaft des AKL dem LRH zur Kostenüberprüfung vor der Durchführung vorgelegt worden. Die Kosten waren gemäß ÖNORM B1801-1 gegliedert. Als Preisbasis war Juni 2007 angegeben worden.

Als Grundlage für die Überprüfung der Durchführung des Großvorhabens §11 K-LRHG wurden von der LIG Unterlagen zur Kostenverfolgung zusammengestellt und dem LRH in Form eines Schlussberichtes vorgelegt, der einen Soll-Ist-Vergleich beinhaltet.

Die ursprünglich nicht in den Gesamtkosten angeführten Kosten der festen und beweglichen Einrichtung wurden im Zuge des Genehmigungsverfahrens nunmehr in die Gesamtkosten mit einbezogen.

Die Gliederung der Soll-Kosten wurde gegenüber der Vorlage von 2007 abgeändert. Umbuchungen der Kosten einzelner Gewerke in Teilen oder in ihrer Gesamtheit zu anderen Gewerken bzw. auch anderen Kostenbereichen wurden vorgenommen. Durch diese Adaptierung der Soll-Kosten wurde gemäß Angabe der LIG die Kostengliederung an die nachträglich durchgeführte Festlegung der genehmigten Soll-Kosten und die Ausschreibungsgewerke angepasst.

Vom LRH wurden als Vergleichsbasis die dem LRH 2007 vorgelegten Soll-Kosten und die von der LReg genehmigten Projektkosten dargestellt.

Nr. KOSTENBEREICH	Soll-Kosten vorgelegt	Soll-Kosten genehmigt	Ist-Kosten
1 Aufschließung	377.193	377.193	322.625
2 Bauwerk-Rohbau	1.224.159	1.224.159	1.574.093
3 Bauwerk-Technik	1.602.256	1.597.863	1.850.247
4 Bauwerk-Ausbau	2.807.195	2.741.236	2.470.255
5.1 Einrichtung Land		961.343	696.029
5.2 Einrichtung LIG	52.000	52.000	73.801
6 Außenanlagen	263.180	263.180	150.104
7 Honorare	1.055.585	1.055.585	1.002.884
8 Nebenkosten	42.244	42.244	78.024
Bauschaden Unwetter			4.738
9 Reserven	151.724	151.724	
GESAMTKOSTEN	7.575.536	8.466.527	8.222.800

Die Planungsleistungen und die Bau- und Baunebenleistungen wurden von der LIG in einzelnen Vergabeverfahren ausgeschrieben und vergeben.

- (2) Zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den LRH lagen alle überprüften Schlussrechnungen vor. Der LRH führte mit besonderem Augenmerk auf Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit eine stichprobenartige Überprüfung der vorgelegten Abrechnungsunterlagen durch. In den nachfolgenden Kapiteln ist das

Ergebnis der Überprüfung des vorgelegten Vergleiches der Soll-Kosten mit den schlussgerechneten Ist-Kosten enthalten. Die Preisgleitung während der Bauzeit wurde beim Soll-Ist-Vergleich außer Acht gelassen.

Der Zusammenhang zwischen den Schlussrechnungssummen und der vorgelegten Kostenverfolgung war teilweise undokumentiert und daher nur eingeschränkt nachvollziehbar. Um eine transparente Überleitung der Schlussrechnungssummen in die Kostenvorfolgung zu gewährleisten, ist unbedingt eine eindeutige und nachvollziehbare Dokumentation von diversen Zu- und Aufteilungen vorzunehmen.

3.2 PROJEKTÄNDERUNGEN

- (1) Entsprechend der Empfehlung durch den LRH wurde das Baukonzept vor Baubeginn insofern überarbeitet, dass auf einen Klassenraum verzichtet wurde, wobei dieser ursprünglich im Haupthaus vorgesehene Raum nunmehr als Imkereiraum genutzt wurde und der geplante Zubau für die Imkerei eingespart werden konnte. Weiters wurde anstatt des beheizbaren Glashauses für den Gartenbauunterricht ein kleineres, nicht beheizbares Glashaus errichtet.

Die ursprünglich als Option angeführte Solaranlage für die Warmwassererzeugung wurde ebenso wie die Einzelraumlüfter für die Klassenzimmer umgesetzt.

Für Änderungen während der Bauausführung wurden gewerksweise Änderungsevidenzblätter geführt. Darin sollte die Änderung begründet und die von den jeweiligen Auftragnehmern eingeholten Nachtragsangebote zusammengefasst werden. Nach Freigabe wurden die beauftragten Summen als Auftragsänderung in dem von der LIG zur Projektabwicklung verwendeten EDV-Programm aufgenommen.

- (2) *Die Empfehlungen des LRH in Bezug auf Einsparungspotentiale und Redimensionierung wurden von der LIG bei der Projektumsetzung weitgehend berücksichtigt. Die Begründungen für die nicht zum Tragen gekommene Weiterverwendung von Ausstattungsgegenständen waren nachvollziehbar.*

Der LRH misst dem Änderungsmanagement grundlegende Bedeutung als Steuerungsinstrument bei und anerkennt daher die Bemühungen der LIG, ein nachvollziehbares Änderungsmanagement zu führen. Im Zuge dieser Überprüfung wurden noch vereinzelt Lücken und Übertragungsfehler festgestellt. Die noch bestehenden Mängel sollten behoben werden. Zur Verbesserung der Steuerungsmöglichkeiten sollten die Änderungsevidenzen Gewerke übergreifend miteinander verknüpft und einheitlich für das Gesamtprojekt geführt werden.

Im Zuge der Überprüfung stellte der LRH fest, dass für die einzelnen Gewerke keine Detailkalkulationen vorlagen. Die von den Auftragnehmern vorgelegten Nachtragsangebote wurden offenbar ohne Kenntnis der Mengen- und Leistungsansätze des Hauptanbotes allein anhand der Einheitspreise geprüft.

Die ÖNORM B 2110 (Allgemeine Vertragsbestimmungen für Bauleistungen) regelt die Vorgangsweise bei Leistungsänderungen und sieht dabei die Ermittlung neuer Preise auf Preisbasis des Vertrages und unter

sachgerechter Herleitung der Preiskomponenten sowie Mengen- und Leistungsansätze vergleichbarer Positionen vor. Zur Prüfung der Angemessenheit von Nachtragsangeboten ist die Kenntnis der Detailkalkulation der Leistungspositionen des Angebotes unabdingbar. Der LRH empfiehlt in Hinkunft jedenfalls spätestens bei Auftragserteilung die Detailkalkulationen von den Auftragnehmern als Vertragsbestandteil einzufordern, um den Regelungen der ÖNORM B 2110 entsprechen zu können, deren Anwendung von der LIG auch in den Verträgen festgelegt wurde.

3.3 KOSTENBEREICH 1 - AUFSCHLIEßUNG

- (1) Die Kostenzusammenstellung des KB 1 umfasst die erforderlichen Abbrucharbeiten im Bereich des Bestandes.

Nr.	Leistungsgruppe	Soll-Kosten	Ist-Kosten
1.H02	Abbrucharbeiten	359.693	322.625
1.H20	Regiearbeiten	17.500	0
Gesamtkosten Aufschließung		377.193	322.625

Für die Kostenverfolgung wurden dem KB 1 die gesamten Abbrucharbeiten sowie pauschal 50% der Baustellengemeinkosten aus der Schlussrechnung der Baumeisterarbeiten zugeordnet.

- (2) Die Zuordnung von 50 % der gesamten Baustellengemeinkosten zu diesem KB ist nicht plausibel, da die Kosten der Abbrucharbeiten lediglich rd. 8% der gesamten Baumeisterleistungen entsprechen.

3.4 KOSTENBEREICH 2 – BAUWERK-ROHBAU

- (1) Die vorgelegten Soll-Kosten dieses KB setzten sich aus den wesentlichen Teilen der Baumeisterarbeiten (ohne Verputzarbeiten, Estricharbeiten und Baureinigung, diese waren dem KB 4 Bauwerk-Ausbau zugeordnet) und einem Teil der Zimmermanns- und Trockenbauarbeiten zusammen.

Nr.	Leistungsgruppe	Soll-Kosten	Ist-Kosten
2.H01	Baustellengemeinkosten	99.088	
2.H03	Erdarbeiten u. Sicherung bei Erdarbeiten	79.081	
2.H06	Kanalisierungsarbeiten	11.337	
2.H07	Beton- u. Stahlbetonarbeiten	428.953	
2.H09	Mauer- und Versetzarbeiten	155.478	
2.H12	Abdichtung gegen Feuchtigkeit	50.330	
2.H15	Spezialgründungen	21.042	
2.H20	Regieleistungen	45.000	
2.H36	Zimmermannsarbeiten	258.590	186.658
2.H39	Trockenbauarbeiten	75.260	229.799
	Baumeisterarbeiten gesamt		1.157.636
Gesamtkosten Bauwerk-Rohbau		1.224.159	1.574.093

Die diesem KB zuordenbaren Ist-Kosten der Kostenverfolgung waren nur mehr grob in Zimmermannsarbeiten, Trockenbauarbeiten und Baumeisterarbeiten gesamt gegliedert.

In den Ist-Kosten der Baumeisterarbeiten sind durch Umschichtung und Leistungsverschiebungen nun auch Leistungen enthalten, die in der Soll-Kosten-Berechnung im KB 6 Außenanlagen (z.B. Aushub- und Kanalisierungsarbeiten) oder KB 4 Bauwerk Ausbau (z.B. Baureinigung und Regieleistungen) angeführt waren. Andererseits kam es zu Mehrleistungen gegenüber der ursprünglichen Planung bei den Erd- und Kanalisierungsarbeiten sowie insbesondere bei den Mauer- und Versetzarbeiten im Umbaubereich.

Die Kostendifferenzen bei den Zimmermanns- und Trockenbauarbeiten resultieren aus der geänderten Zuordnung von Leistungen gegenüber der Soll-Kosten-Berechnung. Bei beiden Gewerken sind Teile der Leistungen auch dem KB 4 Ausbau zugeordnet. Die Gesamtabrechnungssummen dieser beiden Gewerke weichen nur geringfügig von den Summen der Soll-Kosten-Berechnung ab.

- (2) *Die Gliederung der vorgelegten Kostenverfolgung der LIG entspricht nicht der Gliederung der Soll-Kostenberechnung. Ein Vergleich der Gesamtsumme dieses KB zeigt gegenüber den Soll-Kosten um rd. 28,5% höhere Ist-Kosten. Eine Analyse des LRH ergab, dass diese Kostendifferenz insbesondere auf die Verschiebungen von Ist-Kosten aus dem KB 4 resultiert und auch von der in KB 4 feststellbaren Kostenunterschreitung ausgeglichen wird.*

3.5 KOSTENBEREICH 3 – BAUWERK-TECHNIK

- (1) Der KB 3 enthält neben den Elektroinstallationen und HKLS-Installationen auch die fördertechnischen Anlagen, die erforderlichen Hydranten und Feuerlöscher sowie die in der Soll-Kosten-Berechnung als Option bezeichneten Einzellüftungsgeräte zur Be- und Entlüftung der Unterrichtsräume und die ebenfalls als Option angeführte Errichtung einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung.

Nr.	Leistungsgruppe	Soll-Kosten vorgelegt	Soll-Kosten genehmigt	Ist-Kosten
3.T	Elektrotechnische Anlagen	609.500	609.500	716.255
3.T	HKLS Anlagen	834.568	834.568	1.032.455
3.T24	Fördertechnische Anlagen	41.200	41.200	38.435
3.T39	E-Installation f. Raumlüfter	3.000	2.841	
3.T40	Solaranlagen	29.460	29.460	
3.T51	Einzelgeräte f. d. Luftbehandlung	80.000	75.766	
3.T95	Hydranten	2.700	2.700	
3.X99	Sonstiges - Feuerlöscher	1.828	1.828	
	MSR-Anlagen			63.102
Gesamtkosten Bauwerk-Technik		1.602.256	1.597.863	1.850.247

Die gegenüber den vorgelegten Soll-Kosten niedriger genehmigten Soll-Kosten der Raumlüfter

resultieren aus der Reduktion der Klassenräume von acht auf sieben.

In den Ist-Kosten der HKLS-Anlagen sind auch die in der Soll-Kosten-Berechnung getrennt angeführten Leistungen für die Solaranlagen, Einzelgeräte zu Luftbehandlung, Hydranten, Feuerlöscher und Sonstiges enthalten. Die MSR-Anlagen waren in der Soll-Kosten-Berechnung nicht getrennt ausgewiesen.

- (2) *Bei den Elektrotechnischen Anlagen kam es gegenüber der Soll-Kosten-Berechnung insbesondere zu Mehrungen bei der Ausführung der Isolierten Leitungen, der Rohr- und Tragsysteme sowie der Schalt-, Steuer- und Steckgeräte.*

Die endgültige Festlegung der gesamten Beleuchtungskörper (Leuchten und Lampen) durch den Architekten erfolgte erst rd. einen Monat nach Vergabe der Elektroinstallationsarbeiten. Der Anteil dieser Leistungen am Gesamtauftrag war rd. 28 %. Für die neu festgelegten Beleuchtungskörper wurden ein Nachtragsangebot bei der bereits beauftragten Firma sowie zwei Vergleichsangebote von anderen Firmen eingeholt. Die Leistungen wurden dann von der bereits beauftragten Firma ausgeführt und verrechnet. Eine Beauftragung der Leistungen für die geänderte Beleuchtung durch den Bauherrn fehlt. Diese Vorgangsweise widerspricht den Regelungen des BVergG. Die Dokumentation im Änderungsmanagement ist mangelhaft.

Insgesamt waren bei den elektrotechnischen Anlagen rd. 40 % der abgerechneten Leistungen nicht im ursprünglichen Angebot enthalten. Abgesehen von den geänderten Leuchten und Lampen wurden von der ausführenden Firma weitere Zusatzangebote gestellt. Auch für diese fehlen die entsprechenden Freigaben bzw. Beauftragungen durch den Bauherrn. Für die in Einzelrechnungen nach der Schlussrechnung in Regie abgerechneten Leistungen sind im Hauptanbot nur Positionen für die Monteur- und Helferstunden enthalten, Preisangebote für das Material sowie Beauftragungen durch den Bauherrn liegen nicht vor.

Die Kostenmehrung im Bereich der HKLS-Anlagen ist auf Grund der nicht gegebenen Vergleichbarkeit von Soll-Kosten-Berechnung und Ausschreibung bzw. Abrechnung der Leistungen nicht nachvollziehbar. Die nachträgliche Änderung der Lüftungsdecken in den Lehrküchen wurde vom Bauherrn genehmigt und im Änderungsmanagement erfasst.

3.6 KOSTENBEREICH 4 – BAUWERK-AUSBAU

- (1) Der KB 4 beinhaltet die gesamten Ausbau- und Komplettierungsarbeiten des Objektes.

Nr.	Leistungsgruppe	Soll-Kosten	Ist-Kosten
4.H01	Baustellengemeinkosten	112.195	
4.H10	Verputzarbeiten	44.845	
4.H11	Estricharbeiten	150.182	
4.H19	Baureinigung	11.952	
4.H20	Regieleistungen	97.750	
	Baumeisterarbeiten		265.733
4.H21	Schwarzdeckerarbeiten	264.444	219.699
4.H23	Bauspenglerarbeiten	22.419	18.731
4.H24	Fliesen-, Platten- u. Mosaiklegerarbeiten	132.558	173.081
4.H27	Terrazzoarbeiten	95.864	
	Natursteinarbeiten		2.499
4.H31	Schlosserarbeiten	260.801	167.236
	Rohrrahmenelemente		229.641
	Schließanlage		9.783
4.H36	Zimmermeisterarbeiten	71.950	97.157
4.H37	Tischlerarbeiten	204.124	99.060
	Sporthallenausbau		42.534
4.H38	Holzfußboden	88.786	175.627
4.H39	Trockenbauarbeiten	319.708	178.884
	Brandabschottungen		17.464
4.H44	Wärmedämmverbundsystem	206.361	258.262
4.H45	Beschichtungen auf Holz und Metall	8.545	
4.H46	Anstriche auf Mauerwerk, Putz u. Beton	153.374	151.551
4.H51	Fenster u. Fenstertüren aus Holz	411.076	295.108
4.H57	Bewegliche Abschlüsse von Fenstern	48.261	34.423
4.X01	Glashaus und Imkerei	72.000	
4.X02	Werkstatt	30.000	
	Sonstiges		33.782
Gesamtkosten Bauwerk-Ausbau		2.807.195	2.470.255

Einerseits durch geänderte Ausführungsart und andererseits durch die von der LIG vorgenommenen Änderungen der Kostengliederung scheinen die Kosten einiger Gewerke im Vergleich zur Vorlage im Jahre 2007 im ggstl. Kostenbereich nicht mehr auf, andere Gewerke sind hinzugekommen. Einige Gewerke (Baustellengemeinkosten, Verputz-, Estrich und Regiearbeiten sowie Baureinigung) wurden im Rahmen der Baumeisterarbeiten ausgeschrieben und abgerechnet, jedoch von der LIG nicht herausgerechnet und entsprechend der ursprünglich vorgelegten Soll-Kosten-Berechnung getrennt berücksichtigt. Bei den Gewerken Zimmermannsarbeiten und Trockenbauarbeiten sind Teile der Leistungen auch dem KB 2 Rohbau zugeordnet.

- (2) *Die Gliederung der vorgelegten Kostenverfolgung weicht teilweise von der Gliederung der Soll-Kostenberechnung ab. Ein Vergleich der Gesamtsumme dieses KB zeigt gegenüber den Soll-Kosten um rd. 12% niedrigere Ist-Kosten. Der Betrag der Kostenunterschreitung in diesem KB resultiert aus Verschiebungen von Ist-Kosten in den KB 2 und gleicht in etwa die dort festgestellte Kostenüberschreitung aus.*

Ein Großteil der Differenzen zwischen Soll- und Ist-Kosten sind auf Verschiebungen von Leistungen zwischen den Gewerken zurückzuführen, so resultiert beispielsweise die Kostendifferenz beim Gewerk Fenster und Fenstertüren aus Holz daraus, dass in den Soll-Kosten auch die Außenportale enthalten waren, die jedoch im Gewerk Rohrrahmenelemente ausgeführt wurden und daher die Ist-Kosten dort enthalten sind. Darüber hinaus beinhaltet das Gewerk Rohrrahmenelemente einen Teil der in den Soll-Kosten der Schlosserarbeiten enthaltenen Leistungen

3.7 KOSTENBEREICH 5 - EINRICHTUNG

- (1) Die Kosten der festen und beweglichen Einrichtung waren bei dem zur Großvorhabensprüfung 2007 vorgelegten Projekt von der LIG nicht den Investitionskosten sondern den Folgekosten zugeordnet worden. Entsprechend der Empfehlung des LRH wurden diese nunmehr in den Gesamtkosten des Projektes mit erfasst.

Die Kosten der festen und beweglichen Einrichtung waren ursprünglich in die Bereiche Schule, Heim und „Gemeinsam“ unterteilt. Im Zuge der Projektumsetzung wurde die Gliederung der Kosten wesentlich verändert und stellt sich nunmehr wie folgt dar.

Leistungsgruppe	Soll-Kosten vorgelegt	Soll-Kosten genehmigt	Ist-Kosten
Einrichtung fest u. beweglich - Schule	180.520	176.307	
Einrichtung fest u. beweglich - Heim	272.874	272.874	
Einrichtung fest u. beweglich - Gemeinsam	404.178	404.178	
Übersiedlungskosten	9.848	9.848	
Lehrküchen			138.548
Schulmöbel			115.618
Möbeltischler			243.122
Sportgeräte			13.795
Audiovisuelle Anlagen			27.303
sonstige Einrichtung und Ausstattung			75.688
Honorare	98.136	98.136	81.955
Einrichtung Land	965.556	961.343	696.029
Beschilderung und Vorhänge			25.057
Künstlerische Gestaltung	52.000	52.000	48.744
Einrichtung LIG	52.000	52.000	73.801
Gesamtkosten Einrichtung	1.017.556	1.013.343	769.830

Bei der Realisierungsgenehmigung wurde die Reduktion von Schulmöbeln auf Grund des Entfalls eines Klassenraumes berücksichtigt.

Vorhandene und zur Weiterverwendung geeignete Einrichtungsgegenstände wurden übersiedelt bzw. weiter verwendet.

Die Künstlerische Gestaltung sowie die Beschilderung und die Vorhänge wurden von der LIG über

das Baubudget finanziert. Die übrigen Leistungen der festen und beweglichen Einrichtung wurden vom Land selbst über ein Leasingmodell finanziert, jedoch von der LIG im Rahmen des Gesamtprojektes abgewickelt.

- (2) *Auf Grund der Tatsache, dass die 2007 vorgelegten Soll-Kosten anders gegliedert waren, war die Vergleichbarkeit der Soll-Kosten mit den Ist-Kosten nur eingeschränkt gegeben.*

Bei der vom Land finanzierten festen und beweglichen Einrichtung konnte durch Einsparungen und günstige Preise eine Unterschreitung der genehmigten Soll-Kosten i.d.H.v. rd. € 265.300,- oder rd. 28% erzielt werden.

3.8 KOSTENBEREICH 6 - AUßENANLAGEN

- (1) Der Kostenbereich 6 beinhaltet die Gestaltung der Außen- und Grünanlagen und wird wie folgt angegeben:

Nr.	Leistungsgruppe	Soll-Kosten	Ist-Kosten
6.2.H	Bauliche Außenanlagen - Rohbau	191.633	137.865
6.3.T	Bauliche Außenanlagen - Technik	21.700	6.726
6.4.H	Bauliche Außenanlagen - Ausbau	17.047	0
6.H58	Gartengestaltung - Landschaftsbau	27.800	5.513
6.X99	Sonstiges	5.000	0
Gesamtkosten Außenanlagen		263.180	150.104

Die Kostenberechnung umfasste den Abbruch des Asphaltbestandes, die Herstellung von Betonteilen (Stützmauer, Stiege, Sitzkuben), Asphaltierungsarbeiten, Vorplatzentwässerung sowie die Beleuchtung der Parkplätze und Wege und die Rekultivierung der Grünflächen.

- (2) *Die Kostenminderung in diesem KB ist darauf zurückzuführen, dass Teile der baulichen Außenanlagen in KB 2 Bauwerk-Rohbau und in KB 4 Bauwerk-Ausbau enthalten sind.*

3.9 KOSTENBEREICH 7 - HONORARE

- (1) Dieser KB enthält die für die Errichtung des Bauwerkes erforderlichen Planungsleistungen. Die Kosten der Honorare wurden von der LIG zusammengestellt und sind in der nachstehenden Tabelle ersichtlich:

Leistung	Soll-Kosten	Ist-Kosten
Architektur	354.212	357.697
Elektroplanung inkl. ÖBA	48.081	52.494
HKLS-Planung inkl. ÖBA	55.223	68.548
Statik	77.933	85.488
Bauphysik	22.528	24.082
Bodenmechanik	5.174	5.618
Bodenerkundung	2.838	
Baukoordination	29.104	28.549
Vermessung	1.685	1.685
Brandschutz- u. Fluchtwegplan	3.250	
LIG Projektsteuerung, Bauverwaltung	232.061	238.414
Örtliche Bauaufsicht	169.211	118.709
Sonstige Honorare	48.242	21.600
Reserven	6.043	
Gesamtkosten Honorare	1.055.585	1.002.884

- (2) *Die Minderkosten im Bereich der Planungsleistungen sind im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Leistungen für die örtliche Bauaufsicht günstiger angeboten und abgerechnet wurde, als in den Soll-Kosten auf Basis der Honorarordnung ermittelt.*

3.10 KOSTENBEREICH 8 - NEBENKOSTEN

- (1) Der KB 08 umfasst die mit dem Projekt verbundenen Nebenkosten

Nr.	Leistungsgruppe	Soll-Kosten	Ist-Kosten
8.A11.01	Fernwärme Anschlusskosten	28.500	28.500
8.A11.02	Kanal- und Wasseranschlusskosten	5.625	6.207
8.A11.04	Zukauf Anschlussleitung Strom	8.119	
	Bestandsanalysen		5.770
	Gebühren		3.617
	Architekturwettbewerb		10.000
	Versicherungen		19.823
	Sonstiges		4.107
Gesamtkosten Nebenkosten		42.244	78.024

Zusätzlich zu den ursprünglich angeführten Anschlusskosten beinhaltet dieser KB nunmehr auch die Kosten für den Architekturwettbewerb, Gebühren, Bestandsanalysen und Versicherungskosten.

- (2) *Die Kostenüberschreitung ist auf die gegenüber der Soll-Kostenberechnung zusätzlich in diesen KB verschobenen Leistungen zurückzuführen. Der Architekturwettbewerb war z.B. in der Soll-Kosten-Berechnung im KB 7 Honorare erfasst gewesen.*

Bei den Anschlusskosten war ein Rechenfehler in den Ist-Kosten zu korrigieren.

3.11 KOSTENBEREICH 9 - RESERVE

- (1) Für Unvorhergesehenes und geringfügige Änderungen durch Nutzerentscheid waren rd. 2 % der Errichtungskosten bzw. € 151.724,- im KB 9 als Reserve für die Bauerrichtung ohne die feste und bewegliche Einrichtung angesetzt gewesen.
- (2) *Die Reserven wurden zur Gänze für die Bauerrichtung verbraucht. Für die feste und bewegliche Einrichtung waren keine Reserven vorgesehen und es wurden auch keine benötigt.*

3.12 ZUSAMMENFASSUNG

- (2) *Das Gesamtprojekt wurde innerhalb des vorgesehenen Kostenrahmens umgesetzt, wobei die genehmigten Kosten des Gesamtprojektes um rd. 3 % unterschritten wurden. Diese Kostenunterschreitung ist im Wesentlichen auf Einsparungen und günstigere Preise bei der festen und beweglichen Einrichtung zurückzuführen.*

Die Bau- und Baunebenleistungen wurden von der LIG grundsätzlich im Einklang mit dem BVergG 2006 ausgeschrieben und vergeben. Jedoch die Vorgangsweise die gesamte Beleuchtung (rd. 28 % des Gesamtauftrages) aus den bereits vergebenen Elektroinstallationsarbeiten wieder herauszunehmen, zu ändern und darüber Preisangebote einzuholen, entsprach nicht den Regelungen des BVergG und war zu kritisieren.

Die durch die LIG vorgenommenen Kostenverschiebungen und Umgliederungen verminderten die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Kostenverfolgung. Der LRH fordert im Sinne von §11 K-LRHG bei künftigen Projekten die Einhaltung der bei der Soll-Kosten-Vorlage festgelegten Kostengliederung, um die Nachvollziehbarkeit und die Vergleichbarkeit zwischen den prognostizierten und den tatsächlich angefallenen Kosten durchgängig zu gewährleisten.

Der LRH nahm im Zuge der Überprüfung Einsicht in das von der LIG verwendete EDV-Programm zur Projektverwaltung und vermerkt positiv, dass die in der Vergangenheit im Zuge von Prüfungen aufgezeigten Mängel behoben wurden und in Hinblick auf die Projektsteuerung Verbesserungen erfolgt sind.

- (1) Als Kostenrahmen für die Vorbereitung und Projektierung bis zur Erlangung der baubehördlichen Genehmigung waren von der LReg in ihrer 44. Sitzung am 9.5.2006 € 460.000,- exkl. MWSt. genehmigt worden. In ihrer 81. Sitzung am 26.2.2008 beschloss die LReg, dass insgesamt € 1.198.000,- zuzügl. nicht als Vorsteuer abzugsfähiger USt. als Mietvorauszahlung an die LIG geleistet werden. Der bereits für Vorbereitung und Projektierung ausbezahlte Betrag sei dabei anzurechnen.

Die Bereitstellung der Mittel erfolgte 2006 durch überplanmäßige Zuführungen vom VA 1/74920/5/7349 039 „Programm Ländlicher Raum; Förderausgaben Ermessen - Ausgleichszulage“ zum VA 1/22115/8/7011 „Landwirtschaftliche Berufs- und Fachschulen, Vorauszahlung von Mieten und Zusatzmieten“.

Von den Baukosten entfielen ca. 15 % (€ 1,098 Mio) auf die Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach) der Bestandsobjekte, diese Kosten wurden als Instandhaltungskosten von der LIG selbst finanziert.

Die übrigen Baukosten werden von der LIG über Darlehensaufnahmen finanziert und in Form von Mieten und Zusatzmieten mit 25-jähriger Laufzeit an das Land weiterverrechnet. Die Bedeckung erfolgt im Rahmen der Budgetansätze VA 1/22115/9/7030 „Landw. Berufs- und Fachschulen, Miet- und Pachtzinse LIG“ und VA 1/22115/9/7011 „Landw. Berufs- und Fachschulen Vorauszahlung von Mieten und Zusatzmieten“.

Die Kosten der beweglichen Einrichtung werden mittels Mobilienleasing finanziert. Die Leasingkosten werden aus dem Budgetansatz VA 1/22115/9/7020029 „Landw. Berufs- und Fachschulen, Leasing – Einrichtung“ bezahlt.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Gesamtfinanzierung des Projektes, wobei darin auch die Valorisierung während der Bauzeit sowie Zwischenfinanzierungen mitberücksichtigt sind.

Bezeichnung	Finanzierungsart	Kosten
Bau- und Baunebenkosten Instandhaltung	LIG finanziert als Liegenschaftseigentümer	1.098.000
Bau- und Baunebenkosten Neubau und Umbau	Mietvorauszahlung Land an LIG	1.198.000
Bau- und Baunebenkosten Neubau und Umbau	LIG verrechnet dem Land Miete	5.360.000
Mobile Einrichtung	Land finanziert mittels Leasing	705.000
Gesamtkosten netto		8.361.000
anteilige Umsatzsteuer		830.000
kostenwirksame Gesamtkosten		9.191.000

(2) *Die Kostenverfolgung sollte im Sinne von § 11 K-LRHG auf der bei der Soll-Kosten-Berechnung festgelegten Kostengliederung aufbauen, um einen aussagekräftigen Vergleich der Ist-Kosten mit Soll-Kosten durchgängig zu gewährleisten.*

Im Projektabschlussbericht sollten die in den Quartalsberichten laufend geführten Aufstellungen (z.B. Vergaben, Nachtragsmanagement) abschließend zusammengefasst und dargestellt werden.

Die Detailkalkulationen zu den Angeboten sollten jedenfalls spätestens bei Auftragserteilung eingefordert werden, um Nachtragsangebote den Regelungen der ÖNORM B 2110 entsprechend prüfen zu können.

Die Bemühungen der LIG ein nachvollziehbares Änderungsmanagement zu führen werden anerkannt, die noch bestehenden Mängel sollten in Hinkunft behoben und die Änderungsevidenzen einheitlich für das Gesamtprojekt geführt werden.

Klagenfurt, den 27.2.2012

Der Direktor:

DI. Dr. Heinrich Reithofer e.h.

F.d.R.d.A.: