

Oberösterreichischer



Landesrechnungshof

Initiativprüfung

Landesdienstleistungszentrum

Bericht

Auskünfte

Oberösterreichischer Landesrechnungshof

A-4020 Linz, Schubertstraße 4

Telefon: #43(0)732/7720-11426

Fax: #43(0)732/7720-14089

E-mail: post@lrh-ooe.at

Impressum

Herausgeber: Oberösterreichischer Landesrechnungshof
A-4020 Linz, Schubertstraße 4

Redaktion und Grafik: Oberösterreichischer Landesrechnungshof
Herausgegeben: Linz, im August 2006

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Kurzfassung | 1 |
| Projektidee und –entwicklung | 3 |
| Vertragswerk | 4 |
| <i>Mietanbot</i> | <i>5</i> |
| <i>Planungs-/ Kooperationsvertrag</i> | <i>6</i> |
| <i>Sideletter</i> | <i>6</i> |
| Alternativen zur Anmietung | 7 |
| Errichtung | 8 |
| <i>Projektorganisation des Landes während der Errichtung</i> | <i>8</i> |
| <i>Barrierefreiheit</i> | <i>8</i> |
| <i>Gebäudekennzahlen</i> | <i>9</i> |
| <i>Einmalkosten</i> | <i>9</i> |
| <i>Betriebsküche</i> | <i>10</i> |
| <i>Übersiedlung</i> | <i>10</i> |
| Betrieb | 10 |
| <i>Betriebskosten</i> | <i>10</i> |
| <i>Betriebskonzepte</i> | <i>11</i> |
| <i>Noch offene Problembereiche</i> | <i>11</i> |
| <i>Tiefgarage</i> | <i>12</i> |
| <i>Raumreservierungs-System</i> | <i>14</i> |

Abkürzungsverzeichnis / Glossar

| Begriff | Erklärung |
|---------------------------|--|
| A | |
| AUVA | Allgemeine Unfallversicherungsanstalt |
| B | |
| Beamer | Visuelles EDV-Ausgabegerät |
| C | |
| Catering | Bereitstellung von Speisen und Getränken |
| F | |
| Facility Management | Verwaltung von Anlagen und Dienstleistungen zum möglichst optimalen Einsatz der Ressourcen |
| Funktionsgruppen | Zusammenfassung von ähnlichen Einstufungen im neuen Gehaltsschema des Landes |
| G | |
| Generalunternehmerauftrag | Auftrag zur Erbringung sämtlicher Bauleistungen, jedoch mit der Möglichkeit der Weitergabe |
| K | |
| Kautionsleasing | Mit der Leasingrate werden Kautionen entrichtet. Dadurch ergibt sich nach Ablauf der Vertragsdauer keine Zahlung mehr durch den Leasingnehmer. |
| kWh | Kilowattstunde |
| L | |
| LDZ | Landesdienstleistungszentrum |
| LGBI | Landesgesetzblatt |
| LRH | Landesrechnungshof |
| LRHG | Landesrechnungshofgesetz |
| LVZ | Landes-Verwaltungszentrum |
| M | |
| Maastrichtkriterien | „Fiskalische Maastrichtkriterien“: Das öffentliche Defizit darf 3 % des Brutto-Inlandsproduktes nicht übersteigen und der öffentliche Schuldenstand darf maximal 60 % des Brutto-Inlandsproduktes erreichen. Weiters gibt es „Monetäre Maastrichtkriterien“ wie zB. die anhaltende Preisstabilität und der langfristige Zinssatz darf höchstens 2 %-Punkte höher als in den preisstabilsten Ländern liegen. |
| O | |
| ÖV | Öffentliche Verkehrsmittel |
| R | |
| Restwertleasing | Während der Vertragslaufzeit wird nicht das gesamte Kapital rückgeführt, daher ist die Immobilie zu einem Restwert zu erwerben. |
| T | |
| Totalunternehmerauftrag | Im Unterschied zum Generalunternehmerauftrag (siehe oben) erfolgt hier auch die Planung durch den Auftragnehmer. |
| U | |
| USt | Umsatzsteuer |

Der Landesrechnungshof (LRH) hat in der Zeit vom 16.1.2006 bis 13.4.2006 eine Initiativprüfung im Sinne des § 4 Abs. 1 Z. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Z. 1 des Oö. LRHG, LGBl. Nr. 38/1999 i.d.g.F. durchgeführt.

Gegenstand der Prüfung war das Landesdienstleistungszentrum (LDZ) des Landes Oberösterreich in Linz. Insbesondere die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der Anmietung sowie das Aufzeigen und Bewerten von Alternativen standen im Vordergrund. Ziel war auch die Analyse und Beurteilung des Vertragswerkes. Weiters wurden die generelle Büroraum-Strategie des Landes am Standort Linz, die Projekt-Organisation des Landes bei diesem Vorhaben und der laufende Betrieb des LDZ geprüft.

Nicht Gegenstand der Prüfung waren vergaberechtliche Belange, die bereits der Rechnungshof in Wien geprüft hat, sowie die Bauabwicklung durch den privaten Errichter.

Das Prüfungsteam setzte sich aus DI Helmut Lipa als Prüfungsleiter und Mag. Eduard Klement zusammen. Das Prüfungsteam wurde durch externe Experten unterstützt.

Das vorläufige Ergebnis der Prüfung wurde den Vertretern der Finanzabteilung, der Personalabteilung, des Präsidiums und der Abteilung Gebäude- und Beschaffungs-Management in der Schlussbesprechung am 29. 5. 2006 zur Kenntnis gebracht. Auf die Abgabe einer mündlichen oder schriftlichen Stellungnahme wurde verzichtet.

Nachstehend werden in der Regel punktweise die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Absatzbezeichnung) sowie deren Beurteilung durch den LRH (Kennzeichnung mit 2) aneinandergereiht.

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

KURZFASSUNG

(1) Das Land Oberösterreich nützt seit Oktober 2004 ein angemietetes Bürogebäude („Landesdienstleistungszentrum – LDZ“) im Bereich des Hauptbahnhofes in Linz, welches rd. 1.900 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Platz bietet. Die wertgesicherte Miete für 53.170 m² und 812 Tiefgaragen-Stellplätze betrug im Jahr 2005 monatlich rd. 496.000,-- Euro.

(2) Der LRH beurteilte das Bemühen des Landes positiv, die vielen Standorte der Dienststellen in Linz auf im Wesentlichen zwei Zentren (Promenade und Kärntnerstraße/ Hauptbahnhof) zu konzentrieren und für seine Bediensteten moderne Arbeitsbedingungen zu schaffen. Das LDZ wurde an einem sehr gut geeigneten Standort errichtet, erfüllt die Anforderungen des Betriebs der Landesverwaltung, unterstützt Verbesserungen in den Arbeitsabläufen und ermöglicht Personaleinsparungen. Für die Kundinnen und Kunden ist es von Vorteil, sehr viele Dienststellen an einer Adresse zu erreichen.

(3) Aus ökonomischer Sicht erachtete der LRH die grundsätzliche Entscheidung des Landes, das Gebäude nicht selbst zu errichten bzw. in Auftrag zu geben als nicht zweckmäßig. Diese Vorgabe führte dazu, dass sich das Land in die Projekt-Entwicklung über die mögliche Bebauung im Bereich des Hauptbahnhofes dementsprechend zurückhaltend einbrachte. Auch bezüglich der benötigten Grundstücke zeigte das Land wenig Interesse. Daraus resultierte eine ungünstige Verhandlungsposition gegenüber jenem Unternehmen, welches sich die Verfügungsrechte an dem für das Bürogebäude letztendlich zweckmäßigsten Grundstück gesichert hatte. Die Errichtung des LDZ war in der Folge ausschließlich mit diesem Unternehmen zu dessen Bedingungen verhandelbar.

In dieser geschwächten Verhandlungsposition gelang es dem Land ua. nicht, eine konkrete Kauf-Option inkl. aller Kaufmodalitäten, eine wirtschaftlichere Indexierung des Hauptmietzinses und einen kürzeren Kündigungsverzicht zu erreichen. Die Vertreter des Landes bemühten sich nach Ansicht des LRH die Vertragsinhalte - in dem vom Vermieter vorgegebenen Rahmen - erfolgreich bei den Verhandlungen zu optimieren. Positiv sah der LRH die Beiziehung von externen Beratern für spezielle Fragestellungen.

(4) Mittelfristig steht das Land vor dem Problem, dass es aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus nicht zweckmäßig ist, das LDZ „auf ewig“ zu mieten. Die entsprechenden Kaufmodalitäten muss es aber erst aushandeln und jedenfalls bis zum eventuellen Kauf die laufende Miete tragen. **Berechnungen des LRH zeigten, dass die fremdfinanzierte Errichtung des Gebäudes im Auftrag des Landes bei angenommenen Rückzahlungsraten in Höhe der monatlichen Miete in 25 bis 30 Jahren ausfinanziert wäre. Daher regte der LRH an, dass das Land unter Berücksichtigung der laufenden Mietzahlungen in Verhandlungen über den Erwerb von Eigentum an der Liegenschaft LDZ zu fairen, wirtschaftlichen Konditionen eintreten sollte.**

(5) Für künftige Hochbauvorhaben empfahl der LRH, sich rechtzeitig die Verfügungsrechte an den notwendigen Grundstücken zu sichern und im Sinne der Wirtschaftlichkeit einen fairen Wettbewerb zwischen potentiellen Errichtern zu ermöglichen. Dies entspricht auch den Ergebnissen der vergaberechtlichen Prüfung des LDZ durch den Rechnungshof in Wien.

(6) Nach Ansicht des LRH sollte das Land in Zukunft grundsätzlich keine langfristigen Kündigungsverzicht abgeben bzw. falls dies nicht zu vermeiden ist zumindest bereits mit dem Mietvertrag wirtschaftlich vertretbare, faire Kaufmodalitäten vereinbaren.

(7) Die Übersiedlung der Dienststellen in das LDZ erfolgte sehr professionell, wobei der Einsatz eines Übersiedlungs-Unternehmens hilfreich war.

In der Nutzung des Gebäudes erweist sich die besondere Beachtung der Barrierefreiheit bei Planung und Errichtung als sehr positiv. Nach Ansicht des LRH gelang es dadurch, im LDZ die Barrierefreiheit weitreichend sicherzustellen.

Beim Betrieb der Tiefgarage empfahl der LRH, die vom Land getragene Subvention (2005 rd. 870.000,-- Euro) durch zweckmäßige Änderungen in der Bewirtschaftung bzw. Steigerung der Auslastung spürbar zu senken. Außerdem hielt er eine umfassende, landesweit einheitliche Parkplatz-Bewirtschaftung unter Berücksichtigung der verkehrspolitischen Zielsetzungen des Landes für erforderlich.

(8) Zusammenfassend empfahl der LRH:

I. Für dieses Vorhaben (Umsetzung ab sofort):

1. Eintritt in Verhandlungen mit dem Ziel, Eigentum an der Liegenschaft LDZ zu fairen, wirtschaftlichen Konditionen zu erwerben (siehe Berichtspunkt 16.2.)
2. Bis zum Eigentumserwerb: Sicherstellung einer marktüblichen Miete durch laufende Marktbeobachtung; bei überhöhter Miete Aufnahme der vom Land vertraglich vereinbarten Verhandlungen mit dem Vermieter (siehe Berichtspunkt 8.2.)
3. Subventionierung der Tiefgarage spürbar senken bzw. die Bewirtschaftung überdenken (siehe Berichtspunkt 31.2.)

II. Generell (Umsetzung ab sofort):

1. Rechtzeitige Sicherung der Verfügungsrechte über die für ein Hochbauvorhaben notwendigen Grundstücke; Ermöglichung eines fairen Wettbewerbs zwischen potentiellen Errichtern (siehe Berichtspunkt 3.2.)
2. Einbeziehung der bei Hochbauvorhaben zweckmäßigen Alternativen in die Überlegungen (zB. Eigenerrichtung, Fremderrichtung, Finanzierungsvarianten); Entscheidung nach wirtschaftlichen Kriterien (siehe Berichtspunkt 16.2.)
3. Grundsätzlich keine langfristigen Kündigungsverzichte eingehen; falls nicht vermeidbar Vereinbarung der Kaufmodalitäten im Mietvertrag (siehe Berichtspunkte 6.2. und 11.2.)
4. Überdenken der Regelungen in der Oö. Bautechnikverordnung bezüglich der Anzahl von Stellplätzen; dabei Berücksichtigung der Erreichbarkeit des Gebäudes mit öffentlichen Verkehrsmitteln (siehe Berichtspunkt 31.2.)
5. Umfassende Regelung der Parkplatz-Bewirtschaftung für möglichst alle Landeseinrichtungen (siehe Berichtspunkt 32.2.)

Projektidee und –entwicklung

- 1.1. Beim Land Oberösterreich entstanden bereits in den 1960-er Jahren erste Ideen, ein zentrales Verwaltungsgebäude zu errichten. Anfang der 1990-er Jahre wurden diese Ideen konkreter verfolgt. Bis dahin deckte man den Büroraumbedarf größtenteils mit Anmietungen. Dies führte dazu, dass das Land Oö. in Linz über mehr als 50 Adressen verfügte.
Der damalige Landeshauptmann gab Ende 1991 seine Zustimmung, im Bereich des Hauptbahnhofes ein Amtsgebäude errichten zu lassen. Untermuert wurde dies durch einen Regierungsbeschluss im März 1992. In Frage kam aus Sicht des Landes insbesondere ein Grundstück nordwestlich der bestehenden Landesbaudirektion („Hauserhof“). Mit diesem Standort sollte eine zweckmäßige Konzentration der Amtsgebäude des Landes in Linz erreicht werden. Aufgrund von Problemen bei der Projektentwicklung auf dieser Liegenschaft, verlagerten sich die Interessen des Landes auf den Bereich südöstlich der Landesbaudirektion.
Bei einer Regierungsklausur im März 1996 stellte sich die Landesregierung erneut hinter das Projekt eines Bürogebäudes im Bereich des Linzer Hauptbahnhofes.
Grundsätzliche Vorgabe war, dass das Land nicht selbst baut sondern mietet und eventuell später Eigentum erwirbt.
- 1.2. Positiv wertete der LRH die strategische Entscheidung, die vielen Standorte in Linz zu reduzieren. Dadurch konnten Arbeitsabläufe verbessert und Personal eingespart werden.
Der Standort im Bereich des Hauptbahnhofes in Linz war sehr gut ausgewählt. Für die Kundinnen und Kunden des Landes ist es von Vorteil, dass sehr viele Dienststellen an einer Adresse erreichbar sind. Weitere wesentliche Verbesserungen liegen in den Synergien mit den vorhandenen Amtsgebäuden (Landesbaudirektion, Bezirkshauptmannschaft Linz-Land, Rechenzentrum des Landes) und der verkehrstechnisch hervorragenden Situierung.
Entsprechend der Vorgabe, das Gebäude lediglich anzumieten, brachte sich das Land in die Projektentwicklung über die mögliche Bebauung im Bereich des Hauptbahnhofes eher zurückhaltend ein. An einer speziell für die Vorbereitung und Projektierung dieses und weiterer Vorhaben am Hauptbahnhof Linz gegründeten Gesellschaft beteiligte sich das Land nicht. Auch an Rechten an den benötigten Grundstücken zeigte das Land trotz unverbindlichem Angebot des Eigentümers wenig Interesse. Der LRH kritisierte, dass das Land zu passiv in der Projektentwicklung agierte und somit auf Dritte angewiesen sowie von deren Interessen abhängig war.
- 2.1. Im Zuge der Aufgabenreform des Landes wurde ein Projekt zum Thema „Landes-Verwaltungszentrum (LVZ)“ beauftragt. Das Projektteam lieferte im Februar 1997 einen Endbericht der ua. folgende Strategien bzw. konkrete Empfehlungen festhielt:
 - Konzentration auf die Standortzentren Landhaus/Klosterstraße („politisches Zentrum“) und Hauserhof/Kärntnerstraße inkl. Umgebung („Administrationszentrum“)
– somit eine starke Reduktion der Dislozierungen des Amtes
 - Keine langfristige Mietlösung sondern Eigentumserwerb am Gebäude und am Grundstück
- 2.2. Aus Sicht des LRH stellte dieser Projekt-Bericht eine wertvolle Entscheidungshilfe dar. Mit der Anmietung des LDZ erreichte das Land die zweckmäßige Konzentration der Standorte in Linz. Der angeregte Eigentumserwerb wurde jedoch bis zum Zeitpunkt der Prüfung nicht umgesetzt.
- 3.1. Die Projektentwicklungs-Gesellschaft führte im 2. Halbjahr 1997 einen Ideenwettbewerb für den Standort Hauptbahnhof Linz durch. Das Land brachte dabei seine Anforderungen für das Bürogebäude ein. Auf Basis dieses Wettbewerbes wurde Ende 1997 die Neu-Bebauung im Bereich des Hauptbahnhofes festgelegt.
Eine Abteilung des Landes brachte Ende 1997/Anfang 1998 nochmals die Überlegung ein, das geplante Bürogebäude selbst zu errichten bzw. sich zumindest die Verfügungsrechte am vorgesehenen Grundstück zu sichern.

Im Frühjahr 1998 teilte jedoch ein privates Unternehmen dem Land mit, dass es nunmehr die Verfügungsrechte über das benötigte Grundstück besitzt und daher selbst entscheidet, was auf dieser Liegenschaft weiter passiert. Dieses Unternehmen hatte bereits gemeinsam mit anderen die Projektentwicklungs-Gesellschaft gegründet, war mit dem Land schon länger im Kontakt betreffend eine vertragliche Partnerschaft für das Bürogebäude (Miete, Leasing) und hatte in den Monaten zuvor dem Land angedeutet, dass der Grundbesitzer einen Erwerb von Verfügungsrechten am Grundstück eher nicht zulässt.

Ab diesem Zeitpunkt kam aufgrund der Vorgaben dieses Unternehmens (des späteren Errichters) eine Eigenerichtung bzw. eine Errichtung im Auftrag des Landes nicht mehr in Frage. Die weiteren Verhandlungen basierten auf einem Mietmodell.

- 3.2. Der LRH kritisierte, dass zwar ab Anfang der 1990-er Jahre seitens des Landes ein Bürogebäude im Bereich des Hauptbahnhofes angedacht war, aber kaum Aktivitäten zur Sicherung der Verfügungsrechte am benötigten Grundstück (Erwerb oder zumindest Baurecht) gesetzt wurden. Letztendlich war das Land vom Willen eines privaten Errichters abhängig. Derartig ungünstige Verhandlungspositionen sollten in Zukunft unbedingt vermieden werden.

Für künftige Hochbauvorhaben empfahl der LRH, sich rechtzeitig die Verfügungsrechte an den notwendigen Grundstücken zu marktkonformen Konditionen zu sichern (insbesondere vor der endgültigen Standortentscheidung – zB. mittels zeitlich limitierter Optionen unter Berücksichtigung der Kosten und des Nutzens). Im Anschluss daran sollte im Sinne der Wirtschaftlichkeit ein fairer Wettbewerb zwischen potentiellen Errichtern stattfinden. Der Rechnungshof in Wien kam im Rahmen seiner vergaberechtlichen Prüfung dieses Vorhabens zu ähnlichen Schlüssen.

Darüber hinaus hatte dieser den vor Baubeginn abgeschlossenen Mietvertrag samt Nebenvereinbarungen als Bauauftrag gewertet, der damals im Sinne des Oö. Vergabegesetzes öffentlich auszuschreiben gewesen wäre. (Anm.: Der LRH prüfte in Abstimmung mit dem Rechnungshof die vergaberechtlichen Belange dieses Vorhabens nicht.)

- 4.1. Ab Sommer 1999 verhandelte das Land über die konkreten Vertragsmodalitäten (zB. Miethöhe, Kündigungsverzicht, Kauf-Option, Bau- und Ausstattungsbeschreibung). Im Rahmen dieser Vertragsverhandlungen zog das Land mehrmals externe Berater zur Abklärung spezieller Fragestellungen bei.
- 4.2. Die Beiziehung von externen Beratern für spezielle Fragestellungen wertete der LRH positiv. Im Rahmen der für das Land engen Grenzen des Verhandelbaren konnten so noch einige Vertragspunkte verbessert werden.

Vertragswerk

- 5.1. Nach umfangreichen Verhandlungen zwischen dem Vermieter (Errichter) und dem Land als Mieter wurde am 12.12.2000 ein komplexes Vertragswerk für das „Neue Bürogebäude“ unterzeichnet (später als „Landesdienstleistungszentrum – LDZ“ bezeichnet). Dieses bestand aus mehreren Einzelverträgen: Mietanbot, Vereinbarung, Planungs-/Kooperationsvertrag, Geschäftsordnung für den Bauausschuss und Sideletter.
- 5.2. Aus Sicht des LRH erschwerte es die Verhandlungsführung des Landes spürbar, dass es nicht über das Grundstück verfügte. Seinen sehr engagiert agierenden Vertretern waren somit enge Grenzen gesetzt. In einigen Punkten gelang es den Landesvertretern sehr positive Vertragsbestimmungen zu erzielen. Diverse Vorgaben des Vermieters waren allerdings nicht verhandelbar bzw. musste das Land einige nachteilige Regelungen trotz zähem Widerstand letztendlich akzeptieren (siehe folgende Punkte).

Mietanbot

- 6.1. Das Land stellte ein Anbot an den Vermieter auf Abschluss eines Mietvertrages. Darin wurde der Mietgegenstand konkretisiert. Wesentliche Eckpunkte waren eine Fläche von 52.000 m², ca. 800 Tiefgaragenabstellplätze auf Basis des damaligen Planungsstandes und die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Mieter verzichtete allerdings „ausdrücklich auf die Dauer von 20 Jahren ab Beginn des Mietverhältnisses auf eine Aufkündigung“.
- 6.2. Ursprünglich war im Vertragsentwurf ein Kündigungsverzicht des Mieters von durchaus branchenüblichen 10 Jahren enthalten. Dieser erhöhte sich im Abtausch mit einer eindeutig und umfassend zu definierenden Kauf-Option auf 20 Jahre. Obwohl die Kauf-Option entfiel, wurde der 20-jährige Kündigungsverzicht belassen. Kritisch merkte der LRH weiters an, dass mit dem selben Vertragspartner aber dem Land als Vermieter nur dieses auf seine Kündigungsrechte verzichtete. Der LRH empfahl, derartig lange Kündigungsverzichte bei Mietverträgen grundsätzlich nicht mehr abzugeben.
- 7.1. Der monatliche Hauptmietzins wurde mit 7,06525 Euro/m² Mietfläche (exkl. USt) und 79,94 Euro je Tiefgaragenstellplatz (exkl. USt) festgelegt.
- 7.2. Diese Werte lagen im Bereich des Preisbandes für Mietobjekte in Linz-Stadt und waren daher marktüblich.
- 8.1. Zur Wertbeständigkeit wurde vereinbart, dass sich „der Mietzins um jenes Ausmaß erhöht oder vermindert, um den sich die für das Vorjahr verlautbarte durchschnittliche Jahresindexziffer des Verbraucherpreisindex gegenüber der Bezugsgröße“ verändert hat. Die Anpassung erfolgt somit jährlich, wobei die Erhöhung mit 3,5 % limitiert wurde. Die „neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsbasis zur Errechnung weiterer Valorisierungen“.
- 8.2. Die gewählte Art der Valorisierung war aus Sicht des LRH zwar zulässig, aber für den Mieter ungünstiger. Insbesondere unter Berücksichtigung des Umstandes, dass in Verträgen mit dem selben Vertragspartner aber dem Land als Vermieter (bzw. Bestandsgeber) für den Mieter (bzw. Bestandsnehmer) wirtschaftlichere Vereinbarungen getroffen wurden. Dort koppelte man die Valorisierungen an das Erreichen einer Indexveränderung von mindestens 5 %.
- Die finanziellen Unterschiede dieser beiden Valorisierungs-Möglichkeiten für das Land als Mieter des LDZ sind beachtlich. Unter der Annahme eines Verbraucherpreisindex von durchschnittlich 2 % ab 1.1.2006 (entspricht ca. den durchschnittlichen Werten für die Jahre 2000 bis 2005) ergaben sich auf Basis der vertraglichen Regelung folgende Mehrkosten für das Land:

| | |
|--|-----------------------|
| Tatsächlich bereits eingetretene Mehrkosten bis Ende 2005: | rd. 112.000,-- Euro |
| Berechnete Mehrkosten bis Juni 2014: | rd. 1.400.000,-- Euro |
| Berechnete Mehrkosten bis Juni 2024: | rd. 3.237.000,-- Euro |

(Anm.: Eine Berechnung mit einem durchschnittlichen Verbraucherpreisindex von 2,5 % ab 1.1.2006 zeigte ein noch unwirtschaftlicheres Ergebnis für den Mieter Land)

Der LRH empfahl, bei künftigen Mietverträgen auf eine für das Land wirtschaftlichere Wertsicherung zu achten.

Aufgrund der ungünstigeren vertraglichen Valorisierungs-Regelung sowie des zu erwartenden Abwärtstrends bei Büromieten in Linz als Folge des vorhandenen Überangebotes könnte die vom Land zu bezahlende Miete die marktübliche Bandbreite verlassen. Deshalb sollte das Land die Marktentwicklung laufend beobachten um rasch - wie im Vertrag vorgesehen - mit dem Vermieter in Verhandlungen zur Sicherstellung der Marktüblichkeit eintreten zu können.

- Diese Möglichkeit des Nachverhandelns wurde von den Landesvertretern im Rahmen der Vertragsverhandlungen positiv für das Land erreicht.
- 9.1. Der Vermieter sollte lt. Vertrag für das Miet-Objekt eine Versicherung abschließen, deren anteilige Kosten vom Mieter zu tragen wären.
 - 9.2. Der LRH wertete es positiv, dass es dem Land gelang, sich zu besseren Konditionen selbst zu versichern.
 - 10.1. Die Instandhaltung ist gemäß Vertrag Aufgabe des Vermieters. Der Mieter hat das Recht zur gänzlichen oder teilweisen Untervermietung.
 - 10.2. Diese beiden Punkte sind aus Sicht des LRH für das Land von Vorteil.
 - 11.1. Im letzten Punkt des Mietanbotes räumte der Vermieter dem Land ein Vorkaufsrecht am Mietgegenstand ein. Somit hat das Land die Möglichkeit bei Verkaufswillen des Eigentümers und einem Kaufangebot eines Dritten zu dessen Konditionen binnen 30 Tagen selbst das LDZ zu kaufen.
 - 11.2. Der LRH kritisierte das Vorkaufsrecht als nicht ausreichend. Die Verhandlungen über eine konkrete Kauf-Option führten zu keinem Ergebnis. Zum Zeitpunkt der Prüfung war für das Land nicht abschätzbar, zu welchen Konditionen der Mietgegenstand im Eventualfall erworben werden könnte. Der LRH empfahl eine umfassend und eindeutig festgelegte Kauf-Option zu vereinbaren (insbesondere Kaufpreis und Zeitraum).

Planungs-/ Kooperationsvertrag

- 12.1. Aufgrund von entfallenen Leistungen des Vermieters wurde im Planungs-/ Kooperationsvertrag ua. vereinbart, dass dem Mieter ein Verfügungsrahmen von rd. 1,09 Mio. Euro exkl. USt (15 Mio. Schilling) für Ausstattungen außerhalb des in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgelegten Standards zur Verfügung steht. Die nicht dafür beanspruchten Gelder sollten mit der ersten Mietzahlung gegenverrechnet werden.
Die vom Land aufzubringenden Ausstattungsbeiträge wurden ausschließlich aus dem Landeshaushalt finanziert.
Der gesamte vertraglich vereinbarte Verfügungsrahmen des Landes stand seit Ende 2000 in voller Höhe zur Verfügung. Von diesem Betrag wurden weder Ausstattungsbeiträge abgezogen noch Mieten gegenverrechnet. Zwischen dem Errichter und dem Land wurde im Einvernehmen festgelegt, den bei einer Bank zur Verfügung stehenden Betrag ab November 2005 zu verzinsen.
- 12.2. Da zuerst die Landesmittel Verwendung fanden, hätte der vom Errichter bereitgestellte Betrag möglichst ab Vertragsbeginn (12.12.2000) verzinst werden sollen. Das hätte bei einer durchschnittlichen Verzinsung von 2 % einen Betrag in der Größenordnung von über 100.000 Euro in 5 Jahren ergeben. Weiters hielt es der LRH grundsätzlich für besser, zuerst den vertraglich zur Verfügung gestellten Betrag aufzubreuchen und erst dann auf Landesmittel zurückzugreifen. Über den derzeit bei einer Bank veranlagten Betrag sollte umgehend seitens des Landes verfügt werden.

Sideletter

- 13.1. In diesem Vertrag verpflichtete sich der Vermieter „ab dem 11. Jahr nach Übergabe des Mietgegenstandes diesen gemäß Mietvertrag definierten Mietgegenstand oder die gesamte Liegenschaft mit dem darauf errichteten Bürozentrum über Verlangen des Landes zu dann einvernehmlich festzulegenden Bedingungen zu verkaufen“.
- 13.2. Nach Ansicht des LRH ist diese Kaufmöglichkeit für das Land wegen fehlender wesentlicher Inhalte nicht ausreichend. Anzumerken wäre, dass das Land die vom Vermieter im Zuge der Vertragsverhandlungen angebotenen, für das Land jedoch unwirtschaftlichen Kauf-Kondi-

tionen ablehnte. Letztendlich wurde seitens des Landes ein Mietvertrag ohne konkret ausverhandelte Kauf-Option akzeptiert.

Alternativen zur Anmietung

- 14.1. Das Land mietete mit Unterzeichnung des Vertragswerks am 12.12.2000 das LDZ an. Kurz zusammengefasst stellte sich die Situation zum Prüfungszeitpunkt wie folgt dar:
Das Land hatte mit dem Vermieter einen Mietvertrag auf unbestimmte Dauer mit einseitigem Kündigungsverzicht des Mieters auf 20 Jahre und einem monatlichen, mit jährlicher Anpassung wertgesicherten Hauptmietzins im Jahr 2005 von rd. 496.000,-- Euro exkl. USt (2006 voraussichtlich 505.000,-- Euro exkl. USt) abgeschlossen. Weiters war eine unbestimmte (insbesondere den Kaufpreis betreffend) Kaufmöglichkeit für den Mieter ab dem 11. Jahr nach Übergabe des Mietgegenstandes vorgesehen.

Zur Abklärung der Wirtschaftlichkeit dieser Vorgangsweise verglich der LRH die Anmietung mit Alternativen dazu. Zu beachten dabei ist, dass diese Alternativen beim konkreten Vorhaben LDZ nur bis zum Übergang der Verfügungsrechte am Grundstück vom ursprünglichen Eigentümer an jenes private Unternehmen realisierbar waren, das letztendlich das LDZ nach Abschluss eines Mietvertrages mit dem Land errichtete.

- 14.2. Den Alternativen zur Anmietung legte der LRH zugrunde, dass sich das Land die Verfügungsrechte am Grundstück gesichert hätte (Baurecht oder Grundeigentum). Dies war durchaus realistisch, da sich das Grundstück im Eigentum eines Unternehmens befand, welches zum Besitz des Bundes gehörte und das Land öffentliches Interesse hätte geltend machen können. Außerdem bot der Grundeigentümer bereits Ende 1993 dem Land die Nutzung dieses Grundstückes unverbindlich an. Dieses Angebot wurde aber seitens des Landes nicht mit Nachdruck weiter verfolgt.

Als Alternativen untersuchte der LRH die Errichtung im Auftrag des Landes (finanziert aus Eigen- oder Fremdmitteln) und Leasing-Varianten (Restwertleasing, Kautionsleasing).

Grundsätzlich am wirtschaftlichsten wäre die Errichtung im Auftrag des Landes (zB. im Rahmen eines Totalunternehmerauftrages), finanziert aus Eigenmitteln entsprechend dem Baufortschritt. Dies hätte in den ersten Jahren jedoch das Budget stärker belastet als die Anmietung. Die Belastung würde aber nicht so weit in die Zukunft und damit auf die nächste Generation verlagert. Ein dementsprechender politischer Wille zur Gestaltung des Budgets wäre dazu nötig. Eine Abteilung des Landes stellte in diesem Zusammenhang Anfang 1998 fest, dass „keine budgetären Notwendigkeiten für eine ausgelagerte Finanzierung bestehen“ und „dass es bei entsprechendem politischen Willen möglich sein muss, Grundeigentum zu erwerben oder einen Baurechtsvertrag abzuschließen“. Weiters wurde „auf die Vorteile der Bauherrenschaft hingewiesen, da man hier die Entscheidungen in der Hand hält, dem Land also direkter Einfluss zukäme“. Die Recherchen des LRH untermauerten die Richtigkeit dieser Feststellungen.

Die Berechnungen zu den Fremdmittel- bzw. Leasingvarianten ergaben durchwegs Ergebnisse, die sie wirtschaftlicher als die Anmietung darstellen. Neben der laufenden monatlichen Miete müsste noch der erst auszuverhandelnde Kaufpreis bezahlt werden, um wie beabsichtigt Eigentum am LDZ zu erwerben. Angenommen wurden dabei eine Laufzeit von 20 Jahren (entspricht dem Kündigungsverzicht des Mieters und einer realistischen Projektfinanzierungs-Laufzeit) und ein Fremdmittel-Fixzinssatz des Landes über diese Laufzeit von 5,25 % (analog zu unverbindlichen Annahmen der Finanzabteilung des Landes).

Würde das Land den durchschnittlichen Hauptmietzins von rd. 598.000,-- Euro (auf Basis einer durchschnittlichen jährlichen Wertsicherung von 2 % bis zum Ende des Kündigungsverzichts 2024) als monatliche Fremdkapital-Rückzahlungsrate verwenden, wäre das LDZ in 25 bis 30 Jahren ausfinanziert. Der bei der Mietvariante noch fällige Kaufpreis würde somit entfallen.

Bei der Beurteilung ist noch zu berücksichtigen, dass der Fremdmittel-Fixzinssatz von 5,25 % (bei einer Laufzeit von 20 Jahren) an der oberen Grenze der realistischen Bandbreite liegt. Es kann daher durchaus von einer kürzeren Zeitdauer als den dargestellten 25 bis 30 Jahren bis zur Ausfinanzierung ausgegangen werden.

- 15.1. Für die vom LRH oben aufgezeigten Alternativen zur Anmietung des LDZ waren auch die steuerlichen Aspekte und die Auswirkungen auf das Landesbudget in Bezug auf die „Maastrichtkriterien“ zu beurteilen.
- 15.2. Die Erhebungen des LRH zeigten, dass die aufgezeigten Alternativen (mit Ausnahme eines Eigenregiebau des Landes) bezüglich der steuerlichen Aspekte keine Nachteile gegenüber der Anmietung haben. Für das sogenannte „Maastrichtergebnis“ ist jede Alternative individuell zu prüfen.
- 16.1. Insbesondere eine Abteilung des Landes hatte die vom LRH untersuchten Alternativen zur Anmietung vor Vertragsabschluss immer wieder in die internen Überlegungen des Landes eingebracht.
- 16.2. Nach Ansicht des LRH wären in Zukunft bei Hochbauvorhaben des Landes verstärkt derartige alternative Überlegungen anzustellen und mit Nachdruck im Sinne der Wirtschaftlichkeit zu verfolgen. Insbesondere sollte darauf geachtet werden, dass das Land die unmittelbare Entscheidungsgewalt über ein Vorhaben behält. Weiters entscheidend für die Wirtschaftlichkeit wäre, dass die Errichtung unter Nutzung der Marktkräfte im Wettbewerb zwischen geeigneten Unternehmen beauftragt wird (zB. als General- oder Totalunternehmerauftrag).

Bezüglich des LDZ sollte das Land in Verhandlungen bezüglich des Erwerbs von Eigentum an der Liegenschaft eintreten. Dabei entscheidend wäre die Festlegung fairer, wirtschaftlicher Kaufmodalitäten (insbesondere des Kaufpreises). Berücksichtigt werden müssten dabei die realistischen Gesamtkosten und die laufenden monatlichen Mietzahlungen bzw. die wirtschaftlichen Aussagen der oben dargestellten Alternativen.

Errichtung

Projektorganisation des Landes während der Errichtung

- 17.1. Nach Vertragsabschluss wickelte das Land das Vorhaben LDZ als Projekt ab. Dafür wurde eine Projektorganisation eingerichtet. Diese bestand aus einem Lenkungsausschuss, einem Projektsteuerungsteam und diversen fachbezogenen Sub-Teams. Weiters unterstützten ein Projektsekretariat, eine externe Projektassistenz sowie weitere beigezogene Fachexperten die Teams.
- 17.2. Grundsätzlich wertete der LRH die Projektorganisation bzw. die Projektabwicklung positiv. Dadurch gelang es dem Land, seine Interessen als Mieter des LDZ annähernd wie bei einer Eigenerrichtung umzusetzen. Anzumerken ist jedoch, dass dies auch erhebliche interne und externe Ressourcen erforderte.

Barrierefreiheit

- 18.1. Das Thema Barrierefreiheit wurde bei der Planung und Realisierung besonders beachtet. Das Land erarbeitete dazu mit dem Errichter einen umfassenden Maßnahmenkatalog.
- 18.2. Der LRH wertete dieses Engagement seitens des Landes positiv. Dadurch konnte eine weitreichende Barrierefreiheit des LDZ erzielt werden.

Gebäudekennzahlen

- 19.1. Die vertraglich vereinbarte Mietfläche von 52.000 m² erhöhte sich im Zuge der Errichtung auf 53.170 m². Im Detail gliedert sich diese Gesamtfläche in folgende Teilflächen:

| | | |
|--|--------------------------|---------|
| Bürofläche | 21.283,61 m ² | 40,0 % |
| Büroarchiv | 1.515,94 m ² | 2,9 % |
| Büroerschließung | 6.484,33 m ² | 12,2 % |
| Abteilungsbezogene Besprechungsräume | 1.879,45 m ² | 3,5 % |
| Abteilungsbezogene Sozialräume | 1.307,74 m ² | 2,5 % |
| Schulungs-, Seminar und Besprechungsräume | 708,36 m ² | 1,3 % |
| Sanitärräume | 769,64 m ² | 1,4 % |
| Zentrale Verkehrsflächen | 8.202,92 m ² | 15,4 % |
| Zentrale Sonderflächen | 8.954,05 m ² | 16,8 % |
| Technikräume | 2.088,94 m ² | 3,9 % |
| abzüglich Technikflächen mit Nutzung Dritter | -24,98 m ² | -0,05 % |
| Gesamte Mietfläche | 53.170 m ² | 100 % |

Das Land und der Errichter waren bemüht, den Flächenbedarf zu optimieren. Grenzen waren dabei durch architektonische Aspekte und die Nutzbarkeit gesetzt. Dem Grundsatz eines offenen Gebäudes mit dementsprechender Raumwirkung gemäß wurde ein Flächenmehrbedarf in Kauf genommen. Dies machte sich insbesondere bei den Verkehrsflächen bemerkbar.

- 19.2. Der LRH anerkannte das Bemühen um Flächenoptimierung. Der Flächenmehrbedarf gegenüber rechtlich zulässigen Mindestflächen-Varianten war für den LRH nachvollziehbar.

Einmalkosten

- 20.1. Im Rahmen des Sideletters wurde als Beilage eine Liste möglicher Positionen (sogenannte Einmalkosten-Liste) vereinbart, bei deren Realisierung die Kosten vom Land zu tragen wären. Für die Bedeckung der Einmalkosten wurden im Landeshaushalt 23,54 Mio. Euro bereitgestellt und davon bis 15.4.2006 rd. 17,76 Mio. Euro ausgegeben. In diesem Betrag sind rd. 536.000,- Euro für Kunst enthalten. Für laufende Kosten fielen rd. 1,56 Mio. Euro an, die vor allem für die Miet- und Betriebskosten im November und Dezember 2004 verwendet wurden. Von den restlichen Mitteln von rd. 5,78 Mio. Euro wurden rd. 5,49 Mio. Euro für finanzielle Ausgleichs verwendet, die nicht mit dem LDZ in Zusammenhang standen. Zum Zeitpunkt der Prüfung standen noch rd. 290.000 Euro zur Verfügung.
- 20.2. Der LRH stellte positiv fest, dass die budgetierte Summe nicht ausgeschöpft wurde. Weiters merkte der LRH an, dass es sich beim LDZ nicht um einen Hochbau des Landes im Sinne des Oö. Kulturförderungsgesetzes gehandelt hat. Daher unterlag das Vorhaben auch nicht diesem Gesetz. Trotzdem wurde der oa. Betrag als freiwillige Kunstförderung ausgegeben.
- Der LRH bemerkte, dass sinnwidrig unter den „Einmalkosten“ auch Miet- und Betriebskosten aufschienen, die im Budget für laufende Ausgaben des LDZ veranschlagt hätten werden müssen. Im Rechnungsabschluss wurden die Kosten richtig dargestellt.

Betriebsküche

- 21.1. Grundsätzlich musste entschieden werden, ob eine neue Betriebsküche selbst betrieben oder fremd vergeben werden sollte. Aufgrund einer Ausschreibung wurde festgestellt, dass dem Eigenbetrieb der Vorzug zu geben sei. Das Angebot wurde um einen Cateringbereich erweitert, der einen geringen Deckungsbeitrag erwirtschaftet.
- Der Errichter übergab dem Mieter nicht ausgebaute Flächen, welche für die Küche vorgesehen waren. Dafür wurde aber der volle Hauptmietzins verrechnet. Dementsprechend stellte der Errichter dem Land zur Finanzierung der Ausstattung einen Betrag von rd. 1,02 Mio. Euro zur Verfügung. Insgesamt wurden für die Küchenausstattung bis März 2006 rd. 4,58 Mio. Euro ausgegeben, wovon aber der vom Errichter gegebene Betrag abzuziehen war. Daher verblieb beim Land ein Investitionsaufwand von rd. 3,56 Mio. Euro. Dieser Betrag ist in den Einmalkosten lt. Sideletter nicht enthalten.
- 21.2. Der LRH hielt die Eigenfertigung aufgrund der grundsätzlichen Entscheidung, eine Betriebsküche als Sozialleistung anzubieten und des Kostenvergleiches für sinnvoll. Das Catering soll in dem Umfang weitergeführt werden als Deckungsbeiträge realisierbar sind.

Übersiedlung

- 22.1. Die Übersiedlung der Dienststellen des Landes in das LDZ erfolgte im Wesentlichen im Oktober 2004. Zur Planung und Durchführung wurde im Rahmen eines Vergabeverfahrens ein privates Unternehmen beigezogen.
- 22.2. Nach Ansicht des LRH erfolgte die Übersiedlung sehr professionell. Die Beiziehung eines Übersiedlungs-Unternehmens war dabei hilfreich.

Betrieb

- 23.1. Seit Oktober 2004 nützt das Land das LDZ als Bürogebäude. Dabei traten zu Beginn eine Vielzahl von mehr oder weniger gravierenden Problemen bzw. Mängeln auf. Die meisten davon konnte der Errichter gemeinsam mit dem Land als Mieter rasch lösen.
- 23.2. Der LRH stellte fest, dass es im Wesentlichen zu keinen - bei einem Bau dieser Dimension - ungewöhnlichen Anlaufschwierigkeiten kam. Positiv zu erwähnen ist die starke Lösungsorientierung von Errichter und Mieter. Dies trug zur raschen Behebung vieler Probleme bei. Auch an den noch offenen Problembereichen wurde intensiv gearbeitet (siehe weiter unten).

Betriebskosten

- 24.1. Für die Betriebskosten werden monatliche Akontozahlungen geleistet und einmal jährlich mit den tatsächlichen Aufwendungen abgeglichen. Zum Zeitpunkt der Prüfung lag zwar die Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum Oktober bis Dezember 2004 aber nicht für das Jahr 2005 vor (lt. Vertrag bis spätestens 30.6. vorzulegen).
- 24.2. Zur Marktüblichkeit der Betriebskosten konnte der LRH aufgrund des Vorliegens von lediglich drei abgerechneten Monaten keine Beurteilung abgeben. Es zeichnete sich aber ab, dass die derzeitigen Akontozahlungen eher zu hoch angesetzt sind. Auf Basis der Betriebskostenabrechnung 2005 wird sich aber die Möglichkeit zur zweckmäßigen Reduktion ergeben.

Betriebskonzepte

- 25.1. Mit den Bereichen Zutrittssicherheit, Facility Management und Abfallwirtschaft hat sich das Land intensiv beschäftigt. Es wurden umfassende Konzepte als Entscheidungsgrundlage ausgearbeitet und umgesetzt.
- 25.2. Der LRH wertete die intensive Beschäftigung mit diesen Themen positiv. Die Umsetzung der Konzepte führte zu professionellen Lösungen.

Noch offene Problembereiche

- 26.1. Von Beginn der Nutzung an klagten Bedienstete über eine zu trockene Luft in ihren Büros und dementsprechende gesundheitliche Beschwerden (Austrocknen von Haut, Augen, Nasen, Lippen und Rachen).
Messungen der Luftfeuchtigkeit durch die Allgemeine Unfallversicherungsanstalt (AUVA) – Abteilung für Unfallverhütung und Berufskrankheitenbekämpfung - am 18.3.2005 bestätigten die Empfindungen der Nutzer und Nutzerinnen. Anzustreben wären 40 % bis 60 % relative Luftfeuchtigkeit, gemessen wurden 31 % bis 38 %. Wobei die AUVA anmerkte, „dass das vorliegende Funktionsprinzip der Lüftungsanlage bei tieferen Außentemperaturen als am Messtag mit Sicherheit weit geringere Luftfeuchtigkeitswerte erwarten lässt“. Die AUVA schloss daraus, dass die Nutzerprobleme mit den relativ geringen Luftfeuchtigkeitswerten in Zusammenhang stehen können.
Auch landesintern wurden von 11. bis 22.3.2005 Messungen zum Raumklima durchgeführt (Messung in der Heizperiode). Dabei lag der Großteil der Werte zwischen 20 % und 35 % relative Luftfeuchtigkeit. Die Messungen in der Sommerperiode (8.6.-5.7.2005 und 13.-27.7.2005) lieferten hauptsächlich Werte zwischen 35 % bis 60 % relative Luftfeuchtigkeit. Daraus lässt sich erkennen, dass die Problematik der trockenen Büroraumlufte besonders in den Wintermonaten auftritt.
- 26.2. Zur Lösung des Problems wurden bereits erste Maßnahmen im Bereich der Lüftungssteuerung gesetzt. Der LRH regte an, ergänzend auch die Möglichkeiten der Luftbefeuchtung in der Heizperiode mittels Verdunstungskörpern in Verbindung mit den in jedem Büroraum vorhandenen Konvektionsgeräten genauer zu untersuchen.
- 27.1. In der Planung wurde der Status „Niedrigenergiehaus“ für das LDZ angestrebt (flächenbezogener Heizwärmebedarf < 50 kWh/m² und Jahr). Nach ersten Abschätzungen dürfte der tatsächliche Heizwärmebedarf im Jahr 2005 knapp über 50 kWh/m² gelegen sein. Durch eine Optimierung der Betriebsweise und der Feineinregelung der Anlage wird versucht, den theoretisch lt. Energieausweis vom Herbst 2001 gegebenen Status „Niedrigenergiehaus“ zu erreichen.
- 27.2. Der LRH empfahl, alle vorhandenen Potenziale zu nützen, um den Heizwärmebedarf weiter zu reduzieren (zB. Temperierung über die Lüftungsanlage optimieren, Anlagenregelung nachjustieren).
- 28.1. An einzelnen Stellen in Gangbereichen des LDZ bestehen Probleme mit der Belastbarkeit. Dadurch wird auch die Reinigung erschwert, da die vorgesehenen Geräte nicht eingesetzt werden können. Derzeit wird die Ursache dieses Problems abgeklärt (zB. zu geringe Belastbarkeit des Gangbodens oder zu schwere Reinigungsgeräte).
Ebenfalls ein Mangel ist, dass vereinzelt Gangfliesen brechen bzw. sich lösen.
- 28.2. Der LRH empfahl, rasch die Ursachen dieser Mängel zu klären und mit dem Vermieter Lösungen zu erarbeiten. Auch die dabei auftretenden finanziellen Fragen sind fair zu regeln.
- 29.1. Die Bürgerservice-Stelle im LDZ ist offen im Eingangsbereich situiert. Im Winter sinken die Temperaturen durch die permanent von außen über den Eingangsbereich ins Gebäude

strömende kalte Luft stark ab. Die Arbeitsbedingungen sind daher in diesem Bereich zeitweise nicht zumutbar.

- 29.2. Für die nächste Winterperiode ist hier unter Einbindung der betroffenen Bediensteten rasch eine Lösung zu finden. Der LRH trat dafür ein, Verbesserungen zu erarbeiten die einerseits die Temperaturen im Eingangsbereich heben und andererseits den offenen Charakter des Gebäudes nicht zerstören. Denkbar erscheinen zB. flexible Verglasungen und Wärmequellen im Bereich des Bürgerservice sowie Änderungen beim Eingangsbereich (zB. Optimierung des Torluftschleiers, Optimierung bzw. Ersatz der Karusselltür)
- 30.1. Im Bereich des Bürgerservice im LDZ kommt es immer wieder für die dort beschäftigten Bediensteten zu unangenehmen Blendwirkungen durch bestimmte Sonnenstände im Zeitraum von ca. Oktober bis April.
- 30.2. Der LRH empfahl, rasch für einen zweckmäßigen und wirtschaftlichen Sonnenschutz zu sorgen. Beispielsweise könnten flexible, großflächige und individuell bedienbare Sonnenschutzrollos Abhilfe schaffen.

Tiefgarage

- 31.1. Im Rahmen der Verträge für das LDZ hat das Land 812 Tiefgaragenplätze vom Eigentümer angemietet. Diese werden zu reduzierten Preisen an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weitervermietet. Im Jahr 2005 standen den Kosten von rd. 1.130.000,-- Euro (rd. 116,-- Euro pro Stellplatz und Monat für Miete, Betriebskosten, etc.) Einnahmen von rd. 260.000,-- Euro gegenüber. Den Differenzbetrag von rd. 870.000,-- Euro trug das Land im Sinne einer Sozialleistung. Im Dezember 2005 hatten 560 Personen einen Stellplatz gemietet. Davon zahlten 6 Personen einen annähernd vollen Tarif von 110,-- Euro pro Monat. Die restlichen 554 Nutzerinnen und Nutzer erhielten „subventionierte“ Parkberechtigungen im Rahmen von 3 Tarifmodellen (54,-- , 25,-- oder 10,-- Euro mit unterschiedlich langen Nutzungszeiträumen pro Monat). Bezogen auf die Anzahl der Tiefgaragen-Nutzer entstand für das Land im Jahr 2005 ein Zuschussbedarf von im Schnitt über 1.500,-- Euro pro Person.

Eine Steigerung der Auslastung der Tiefgarage erwartete sich das Land durch die absehbare Besiedlung von weiteren Bürogebäuden im Bereich des Hauptbahnhofes.

Bei genauerer Betrachtung des Nutzerkreises der Tiefgarage war feststellbar, dass für viele (insbesondere aus dem Großraum Linz) der Weg zum LDZ mit öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖV) grundsätzlich problemlos bewältigbar wäre. Dies ist nicht überraschend, da das LDZ am mit ÖV best-erschlossenen Punkt Oberösterreichs situiert ist (Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof Linz).

- 31.2. Üblicherweise lassen in Bürogebäude eingemietete Unternehmen ihre Bediensteten je nach deren persönlichem Bedarf die Parkplätze direkt vom Vermieter anmieten. Lediglich für den unmittelbaren Dienstbetrieb werden Anmietungen durch Unternehmen selbst durchgeführt. Diese Vorgangsweise sollte aus Sicht des LRH das Land zumindest bei Mietobjekten in Zukunft auch wählen. Bei Objekten im Eigentum des Landes wäre jeweils im Einzelfall zu entscheiden, wie der Stellplatzbedarf der Bediensteten wirtschaftlich und zweckmäßig gedeckt werden könnte. Weiters sollte die Art und Weise der Weitervermietung an die Bediensteten überdacht werden. Insbesondere die Höhe der Subventionierung sollte dem Grundgedanken einer Sozialleistung folgend gestaffelt werden (zB. nach Funktionsgruppen). Zu berücksichtigen ist dabei jedenfalls, dass in Summe die Einnahmen und damit der Kostendeckungsgrad des Landes spürbar erhöht werden. Besonders zu beachten wäre weiters, dass die Regelung zweckmäßig und praktikabel formuliert wird. Der zu erwartende Zustrom an Nutzern aus den umliegenden neuen Bürogebäuden sollte hier unterstützend wirken, den Kostendeckungsgrad auch bei erhöhtem Nutzungsentgelt zu steigern.

Aus verkehrspolitischer Sicht als sehr problematisch erkannte der LRH die subventionierte Nutzung der Tiefgarage durch Personen mit besten ÖV-Verbindungen zum LDZ. Im verkehrs-

technischen Projekt eines Ziviltechnikers vom Juli 2000 zur Situation im Bereich Hauptbahnhof Linz wurde darauf hingewiesen „den Bediensteten kein allzu großzügiges Stellplatzangebot vorzuhalten“. In diesem Zusammenhang ist die auf Basis der geltenden gesetzlichen Vorgaben für das gesamte Gebäude LDZ von der Behörde vorgeschriebene Anzahl von 804 zu errichtenden Stellplätzen zu hinterfragen. Der LRH regte daher ein Überdenken der dementsprechenden gesetzlichen Regelungen in der Oö. Bautechnikverordnung an. Insbesondere müsste bei der Vorschreibung der zu errichtenden Anzahl von Stellplätzen auch die Erreichbarkeit des Gebäudes mit ÖV berücksichtigt werden. Ansonsten ist aus diesem Aspekt heraus eine Trendumkehr Richtung ÖV nur schwer erreichbar und erscheinen die finanziellen Anstrengungen der öffentlichen Hand für den ÖV sehr fragwürdig. Ergänzend merkte der LRH an, dass alternative Berechnungsmodelle lt. Technischer Universität Wien in Bezug auf das LDZ einen Bedarf von rd. 500 Stellplätzen ergeben würden.

- 32.1. Vor Bezug des LDZ im Herbst 2004 stellte das Land in Linz rd. 860 Stellplätze zur Verfügung (Stand Juni 2004, davon rd. 790 im Eigentum und rd. 70 angemietet). Die Bediensteten bezahlten für die Nutzung zwischen 0,-- und rd. 36,-- Euro. Nach Bezug des LDZ waren es in Linz insgesamt rd. 1550 Stellplätze (Stand Jänner 2006, davon rd. 730 im Eigentum und rd. 820 angemietet). Die Nutzerinnen und Nutzer hatten dafür zwischen 0,-- und 110,-- Euro zu bezahlen.

Darüber hinaus stellt das Land in ganz Oberösterreich seinen Bediensteten Parkflächen zu unterschiedlichen Konditionen und Qualitäten zur Verfügung. Ein landesweites Konzept zur Parkplatz-Bewirtschaftung im Bereich der Amtsgebäude war im Entwurf vorhanden.

- 32.2. Die Bewirtschaftung der Stellplätze erfolgte aus Sicht des LRH in Linz bzw. landesweit nicht nach einheitlichen Standards. Es fehlte ua. ein auf die regionale bzw. ortsübliche Marktsituation abgestimmtes einheitliches Tarifsysteem.

Der LRH empfahl, aufbauend auf dem vorhandenen Konzept-Entwurf die Parkplatz-Bewirtschaftung umfassend und landesweit einheitlich für möglichst alle Landeseinrichtungen zu regeln.

- 33.1. Seit Oktober 2004 setzte das Land das Projekt „Mobilitätsmanagement im Oö. Landesdienst“ um. Dabei wurden Maßnahmen erarbeitet und bereits überwiegend realisiert.
- 33.2. Der LRH anerkannte die Bemühung des Landes im Bereich des Mobilitätsmanagements. Potenziale ortete er noch in der Förderung der Nutzerinnen und Nutzer des öffentlichen Verkehrs in den Ballungszentren. Hier könnte das Land einen weiteren nötigen Schritt weg vom motorisierten Individualverkehr hin zum ÖV unterstützen. Dies würde auch mithelfen, die Nutzung der LDZ-Tiefgarage durch Personen aus dem mit ÖV bestens erschlossenen Linzer Ballungsraum sinnvoll zu reduzieren.
- 34.1. Im Oktober 1995 beschloss die Oö. Landesregierung das Landesumweltprogramm als „ressortübergreifenden, ökologischen Orientierungsrahmen für die Landespolitik“ und beauftragte die jeweiligen Referate mit der Umsetzung. Der Zeithorizont dafür reichte bis etwa 2020. Vorausgegangen war diesem Beschluss eine aktuelle Stunde des Oö. Landtages zu diesem Thema. Im Landesumweltprogramm wurden ua. „die Reduktion der Stickoxid-Emissionen“, „restriktive Maßnahmen gegenüber dem motorisierten Individualverkehr (beginnend in den Städten)“, „die Attraktivierung des ÖV, insbesondere im Ballungsraum Linz“ und „der Ausbau dezentraler, benutzerfreundlicher Verknüpfungsstellen zwischen motorisiertem Individualverkehr und ÖV“ als Aufgaben bzw. Ziele formuliert.
- 34.2. Aus Sicht des LRH entspricht die LDZ-Tiefgarage in der realisierten Dimension und der Art und Weise des Betriebes nicht den Zielen des Landesumweltprogramms und erzeugt eher Anreize weg vom ÖV. Auch aus diesen Aspekten heraus sollte man die LDZ-Tiefgarage im Sinne der obigen Empfehlungen überdenken, Adaptierungen im Betrieb vornehmen und bei zukünftigen Vorhaben bereits im Planungsstadium diese Problemstellungen berücksichtigen.

Raumreservierungs-System

- 35.1. Seit einigen Jahren ist das Thema Raumreservierungs-System in Diskussion (insbesondere für Seminar- und Besprechungsräume). Die Planung bzw. der Bezug des LDZ hat die Notwendigkeit eines derartigen Instruments noch gesteigert. Überlegungen zu den vom auszuwählenden System abzudeckenden Bereichen (reines Raumreservierungs-System oder umfassendes Ressourcenmanagement-System auch für zB. Video-Beamer, Fuhrpark, etc.) verzögerten bisher eine Realisierung.
- 35.2. Nach Ansicht des LRH sollte die Meinungsbildungsphase rasch abgeschlossen, klare Entscheidungen herbeigeführt und die Umsetzung zügig vorangetrieben werden.

2 Beilagen

Linz, im August 2006

Dr. Helmut Brückner
Direktor des Oö. Landesrechnungshofes

AKTENVERMERK

Gegenstand: Schlussbesprechung über die Initiativprüfung betreffend
"Landesdienstleistungszentrum"

Aktenzahl: LRH-100030/9-2006-Li

Ort und Datum: Oö. Landesrechnungshof, Schubertstraße 4, am 29. Mai 2006

Teilnehmende
Organisationseinheiten: Finanzabteilung
Personalabteilung
Präsidium
Abteilung Gebäude- und Beschaffungs-Management

Mitglieder des LRH: Dipl.-Ing. Helmut Lipa
Mag. Eduard Klement

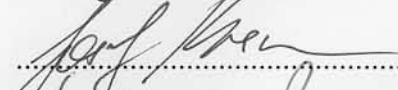
Externe Experten: Dr. Erich Kaufmann
Bmst. Ing. Peter Grück

Den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der oben angeführten Organisationseinheiten ist das vorläufige Ergebnis der Initiativprüfung in der gegenständlichen Schlussbesprechung vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht worden.

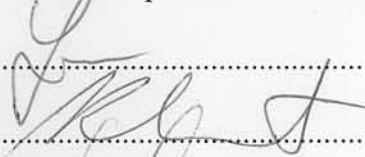
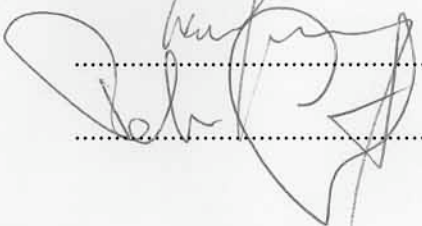
Über den Inhalt des vorgetragenen Ergebnisses konnte inklusive der während der Schlussbesprechung vorgenommenen Änderungen übereinstimmende Auffassung erzielt werden. Die von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern mündlich eingebrachten Stellungnahmen wurden eingearbeitet (Kennzeichnung mit 3 an der zweiten Stelle und mit Kursivdruck).

Die oben angeführten Teilnehmerinnen und Teilnehmer verzichten auf die gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG eingeräumte Gelegenheit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zum vorläufigen Ergebnis.

Teilnehmerinnen und Teilnehmer
der Organisationseinheiten:


.....
Siegfried Lenz (Fin)
.....
Peter Grück (Bmst.)
.....
.....
.....

Mitglieder des LRH
und externe Experten:


.....
.....

.....
.....

AKTENVERMERK

Gegenstand: Initiativprüfung betreffend "Landesdienstleistungszentrum";
Stellungnahmeverzicht

Aktenzahl: LRH-1000030/10-2006-Li

Datum: 13. Juli 2006

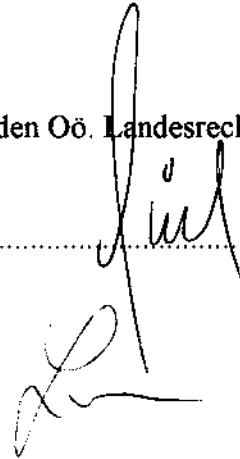
Das vorläufige Ergebnis der Prüfung wurde den Vertretern des Landes Oö. in den Schlussbesprechungen vom 29. 5. 2006 und vom 13. 7. 2006 zur Kenntnis gebracht. Seitens des Landes Oö. wird ein Stellungnahmeverzicht abgegeben.

Für das Amt der Oö. Landesregierung:



.....

Für den Oö. Landesrechnungshof:



.....