LRH-Bericht INITIATIVPRÜFUNG

Baumaßnahmen der FH OÖ in Wels und Steyr

Oberösterreichischer Landesrechnungshof

LRH-120000-20/6-2023-MÖ

Auskünfte

Oberösterreichischer Landesrechnungshof
A-4020 Linz, Promenade 31
Tel.: (+43 732) 7720-11426
E-Mail: post@lrh-ooe.at
www.lrh-ooe.at

Impressum

Herausgeber:
Oberösterreichischer Landesrechnungshof
A-4020 Linz, Promenade 31

Redaktion:
Oberösterreichischer Landesrechnungshof
Herausgegeben: Linz, im November 2023

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung **1**
Überblick **6**
Jahresabschlüsse der FH OÖ Immobilien GmbH **9**
Allgemeines 9
Bilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen im Detail 11
Finanzierung durch das Land **12**
Entwicklung der Förderungsausgaben 12
Förderungsvereinbarungen 15
Ausweis im Rechnungsabschluss 18
Baumassnahmen der FH OÖ **21**
Auswertung nach Kostenstellen 21
Bedarfsermittlung 24
Kostenüberprüfung durch Land OÖ 26
Zukunftsperspektive 27
Standort Steyr **28**
Standortentwicklung 31
Vergaben 33
Controlling und Kostenermittlung 36
Standort Wels **42**
Laborgebäude 44
Managementgebäude 46
Nachhaltigkeit und Energiemanagement **48**
Zusammenfassung der Empfehlungen **53**

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1: Förderungen aufgegliedert nach Geschäftspartner (TA 1/ 28050, Erfolgswerte) 15
Tabelle 2: Budgetpositionen der FH Immo aus Landesmitteln 16
Tabelle 3: Haftungssummen und Nachweise im RA des Landes 18
Tabelle 4: Investitionskosten bzw. Anlagenzugänge nach Kostenstellen (Rechnungswerte) 22
Tabelle 5: Gliederung der Investitionskosten analog Reporting-Dokument 23
Tabelle 6: Plan-zu-Ist-Aufstellung Lehre, Forschung und Entwicklung 2014 bis 2022 24
Tabelle 7: BIS-Meldungen WS 20/21 bis WS 22/23 25
Tabelle 8: Direktvergaben Dienstleistungen 34
Tabelle 9: Darstellung Gesamtbudget 37
Tabelle 10: Projektcontrolling FH III Steyr, Wieserfeld-Garage 38
Tabelle 11: Kostenverfolgung gemäß ÖNORM B 1801-1 40
Tabelle 12: Entwicklung der Studierenden in Wels 42
Tabelle 13: Entwicklung der Kosten für das Laborgebäude 46
Tabelle 14: Entwicklung der Kosten für das Managementgebäude 48

Abbildung 1: Struktur der FH-Unternehmensgruppe 7
Abbildung 2: Zuständigkeiten und Aufgabenverteilung 8
Abbildung 3: Entwicklung der wesentlichen Bilanzposten 2016 bis 2022 10
Abbildung 4: Erfolgs- und VA-Werte ab 2016 (TA 1/28050 "Fachhochschulen“) 13
Abbildung 5: Fachhochschule Steyr Campusgebäude III 30
Abbildung 6: Straßenansicht Laborgebäude 45
Abbildung 7: Straßenansicht Managementgebäude 47
Abbildung 8: Energieverbrauch nach Energieträgern 49
Abbildung 9: Spezifischer Energieverbrauch nach Standorten 50
Abbildung 10: Energieleistungskennzahlen (2019) FH Mgmt 51
Abbildung 11: Möglichkeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz 51

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS/GLOSSAR

A

a	Jahr
AFRAC	Austrian Financial Reporting and Auditing Committee
AHK	Anschaffungs-/Herstellungskosten
ANKÖ	Auftragnehmerkataster Österreich ist eine elektronische Vergabeplattform für die fachliche Unterstützung bei der Abwicklung von Vergabeverfahren
AQ-Austria	Agentur für Qualitätssicherung und Akkreditierung Austria

B

BauTG	Bautechnikgesetz
BGA	Betriebs- und Geschäftsausstattung
BGD	Direktion Bildung und Gesellschaft
BMK	Bundesministerium für Klimaschutz
BVergG	Bundesvergabegesetz

C

Cash-Pooling	Konzerninterner Liquiditätsausgleich durch ein zentrales Finanzmanagement, das den Konzernunternehmen überschüssige Liquidität entzieht bzw. Liquiditätsunterdeckungen durch Kredite ausgleicht
CO^2	Kohlenstoffdioxid

E

EEffG	Bundes-Energieeffizienzgesetz

F

Fazat	Forschungs- und Ausbildungszentrum für Arbeit und Technik
FH F&E	FH OÖ Forschungs & Entwicklungs GmbH
FH Immo	FH OÖ Immobilien GmbH

FH Mgmt	FH OÖ Management GmbH
FH OÖ	Fachhochschule Oberösterreich
FH Stb	FH OÖ Studienbetriebs GmbH

G

GJ	Geschäftsjahr
GU	Generalunternehmer
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung

H

HKLS	Heizung Klima Lüftung Sanitär
HOA	Honorarordnung
HT	Haustechnik

I

IZ	Investitionszuschuss

K

KDV	Kostendämpfungsverfahren
KFS/BW	Kammerfachsenat/Betriebswirtschaft
KG	Kostengruppen
kWh	Kilowattstunde
kWh/m2a	Energieverbrauchskennwert; gibt den jährlichen (a) Verbrauch in Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter (m2) an
kWp	Kilowatt Peak; gibt die Spitzenleistung an, welche eine Photovoltaik-Anlage unter genormten Bedingungen erreichen kann

L

LED	Light Emitting Diode (Leuchtdioden); Funktionsprinzip: Mithilfe einer Halbleiterverbindung wird elektrische Energie in Licht umgewandelt

M

Mensa	Kantine einer Hochschule

O

ÖBA/PS	Örtliche Bauaufsicht/Projektsteuerung
ÖNORM	ÖNORMEN sind etablierte Standards, die in Normungsgremien (Komitees) erarbeitet werden. Sie werden z. B. im Rahmen der europäischen und internationalen Normung als nationale Norm übernommen.
OÖ Laho	OÖ Landesholding GmbH
OSB	Oberschwellenbereich

P

PRA	Passive Rechnungsabgrenzung
PV	Photovoltaik

R

RA	Rechnungsabschluss
Rz	Randziffer

S

SiGe	Sicherheit und Gesundheitsschutz

T

TA	Teilabschnitt

U

UBAT	Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik
UGB	Unternehmensgesetzbuch
URG	Unternehmensreorganisationsgesetz
USB	Unterschwellenbereich

V

VA	Voranschlag

Valorisierung	Anpassung eines Wertes an die Teuerungsrate (Inflation). Wird auch Wertsicherung genannt. Diese soll verhindern, dass der gegenständliche Wert (z. B. einer zukünftigen Zahlung) durch Geldentwertung zu stark vermindert wird.
Verbraucherpreisindex	Maßstab für die allgemeine Preisentwicklung bzw. für die Inflation in Österreich. Mit ihm lässt sich feststellen, wie sich die Verbraucherpreise aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte in Österreich für Konsumzwecke kaufen, im Laufe der Zeit ändern.
VRV	Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung

W

Wi	Abteilung Wirtschaft und Forschung

BAUMASSNAHMEN DER FH OÖ IN WELS UND STEYR

Geprüfte Stellen:

FH OÖ Management GmbH
FH OÖ Immobilien GmbH
Abteilung Wirtschaft und Forschung

Für Auskünfte stand die Direktion Finanzen zur Verfügung.

Prüfungszeitraum:

05. Mai 2023 bis 6. September 2023

Rechtliche Grundlage:

Initiativprüfung im Sinne des § 4 Abs. 1 Z 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Z 1 und Z 3 Oö. LRHG 2013 idgF

Prüfungsgegenstand und -ziel:

Im Rahmen der Initiativprüfungen von Bauvorhaben wurden ausgewählte Investitionsvorhaben der FH OÖ geprüft. Anhand von am Standort Wels und am Standort Steyr errichteten Objekten sollte festgestellt werden, welche Strategie die FH OÖ z. B. bei der Standortwahl verfolgte bzw. welche Organisationsstrukturen für die Umsetzung gewählt wurden. Außerdem sollten die effiziente Projektabwicklung, die Kostenentwicklung und die getroffenen Steuerungsmaßnahmen sowie die Erreichung der Projektziele bewertet werden. Zudem wurde die Darstellung der Finanzierung in den Abschlüssen der Gesellschaft und in jenen des Landes OÖ geprüft.

Prüfungsergebnis:

Das vorläufige Ergebnis der Prüfung wurde den geprüften Stellen gemäß § 6 Abs. 5 LRHG 2013 am 12. Oktober 2023 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme übermittelt.

Die Direktion Finanzen sowie die Abteilung Wirtschaft und Forschung haben bei der Schlussbesprechung am 16. Oktober 2023 auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet.
Die FH OÖ hat im Rahmen der Schlussbesprechung zu einem Punkt Stellung genommen und zusätzlich am 24. Oktober 2023 eine schriftliche Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme ist dem Bericht des LRH angeschlossen.

Legende:

Nachstehend werden in der Regel punkteweise die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Absatzbezeichnung), deren Beurteilung durch den LRH (Kennzeichnung mit 2), *die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3 und im Kursivdruck)* sowie die allfällige Gegenäußerung des LRH (Kennzeichnung mit 4) 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. Alle im Bericht angeführten Internetlinks wurden im Prüfungszeitraum aufgerufen.

KURZFASSUNG

(1) Bedarfsprognosen bestätigten sich – zukünftige Planungen sollen aktuelle Entwicklungen berücksichtigen

Die Fachhochschule Oberösterreich (FH OÖ) etablierte sich im Herbst 1994 an zwei Standorten. Der kontinuierliche Ausbau führte dazu, dass im Studienjahr 2022/23 an vier Standorten (Fakultäten) rd. 5.443 aktiv Studierende unterrichtet werden. Interne Prognosen zeigten, dass sowohl für den Standort Wels als auch für den Standort in Steyr mit einem weiteren Bedarf an neuen Lehr- und Verwaltungsflächen zu rechnen ist. Die Entwicklung der beiden Projekte zielte daher auf die Bereitstellung der für die prognostizierten Studierendenzahlen benötigten Flächen ab. Zusätzlich ermöglichte die Erweiterung am Standort Wels die angemieteten Flächen zu reduzieren und Synergieeffekte (Zusammenlegung IT, Rechenzentrum) zu nutzen.

Sowohl in Steyr als auch in Wels belegten die laufend an die Agentur für Qualitätssicherung und Akkreditierung Austria gemeldeten Daten den prognostizierten Anstieg bei den Studierenden. Die Zahlen zeigen aber auch, dass die Anzahl der Erstsemestrigen in den letzten Jahren an beiden Standorten spürbar sank; am Standort Wels ist zudem auch die Gesamtanzahl der Studierenden rückläufig. Bei den weiteren mittelfristigen Planungen der FH OÖ wäre einerseits den Auswirkungen der demografischen Entwicklung und andererseits auch der sich verändernde Arbeitsmarkt[1] sowie der Einführung neuer universitärer Ausbildungen Rechnung zu tragen. (Berichtspunkte 1 und 10)

(2) Gesamtkosten konnten bedeckt werden – Präzisierung bei Finanzierungsvereinbarungen zukünftig nötig

Der Oö. Landtag genehmigte im Dezember 2015 die Mehrjahresverpflichtung, die sich aufgrund der in der Finanzierungsvereinbarung zugesagten Zuschussleistung ergab. Er ermächtigte die Oö. Landesregierung, eine Haftung für die aufzunehmende Zwischenfinanzierung von maximal 39 Mio. Euro zuzüglich Finanzierungskosten zu übernehmen. Die Vorfinanzierung durch die FH OÖ Immobilien GmbH erfolgte mittels Barvorlagen. Der LRH ermittelte für die Investitionsprojekte in Steyr (Errichtung FH III-Gebäude sowie Ankäufe Fazat-Gebäude und Parkflächen in der Wieserfeld-Garage) und in Wels (Errichtung Labor- und Managementgebäude) Gesamtprojektkosten von rd. 41,17 Mio. Euro. Der über die Finanzierungsvereinbarung hinausgehende Kostenanteil (rd. 2,17 Mio. Euro) konnte mithilfe der jährlich von der Oö. Landesregierung gewährten „Basisfinanzierung“ bedeckt werden.

Die Bedienung der Annuitäten sollte von der FH OÖ „aus den Beiträgen der Gebietskörperschaften zur Finanzierung des laufenden Betriebs der oö. Fachhochschulen und Drittmittelerlösen“ erfolgen. Die Jahresabschlüsse der FH OÖ Immobilien GmbH zeigen hingegen, dass das ausgewiesene

[1] Schulabgänger werden verstärkt vor Studienbeginn von Unternehmen als Fachkräfte angeworben.

Sachanlagevermögen zur Gänze mit Investitionszuschüssen des Landes finanziert wird. Der LRH hält die Formulierungen in der Finanzierungsvereinbarung betreffend die Zuschüsse des Landes für missverständlich. Er empfiehlt, bei künftigen Investitionsprojekten klare Formulierungen zu wählen. Mit der Tilgung soll laut aktueller Planung bereits ab 2027 (sieben Jahre früher als 2015 geplant) begonnen werden. Um die Fremdfinanzierungskosten niedrig zu halten, sollten, sofern es die landesseitige Budgetsituation zulässt, auch Sondertilgungen vorgenommen werden. (Berichtspunkte 3 und 12)

(3) Bundesvergabegesetz in Steyr nicht eingehalten

Seit den ersten Entwürfen (2009) rechnete die FH OÖ Immobilien GmbH für den Neubau der Fachhochschule III in Steyr, auf der Grundlage bereits abgewickelter Projekte mit Projektkosten von rd. 9,8 Mio. Euro exkl. USt. Damit handelte es sich gemäß Bundesvergabegesetz 2006 um ein Projekt eines öffentlichen Auftraggebers im Oberschwellenbereich (OSB). Die FH OÖ Immobilien GmbH beauftragte alle Dienstleistungsaufträge (insgesamt rd. 0,9 Mio. Euro exkl. USt) im Rahmen von Direktvergaben; nur die Generalunternehmerleistungen (Bauauftrag) wurden entsprechend den Vorgaben des Oberschwellenbereichs ausgeschrieben. Eine ausreichende Vergabedokumentation lag nicht vor, auch eine Einbindung der internen Rechtsabteilung fand formal nicht statt. Die einzelnen Dienstleistungsaufträge lagen, bis auf eine Ausnahme, über den zulässigen Schwellenwerten (max. 80.000 Euro exkl. USt) des Bundesvergabegesetzes 2006. Auf Grund der im Bundesvergabegesetz 2006 festgelegten Fristen sind die vorgenommenen Beauftragungen zum Prüfungszeitpunkt als bestandsfest anzusehen.

Der LRH sieht die vorgenommenen Direktvergaben als vergaberechtswidrig. Er stellt klar, dass die FH OÖ – als öffentlicher Auftraggeber – bei allen künftigen Vergaben die Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes 2018 einzuhalten hat. Der LRH empfiehlt der FH OÖ Immobilien GmbH, zukünftig eine korrekte Ermittlung der Auftragswerte vorzunehmen und in Folge das jeweils gesetzeskonforme Vergabeverfahren durchzuführen. Weiters sind geeignete Standards für die nachvollziehbare Dokumentation des Vergabevorgangs zu entwickeln und die Vorgaben des Internen Kontrollsystems einzuhalten. (Berichtspunkt 16 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG I)

(4) Kostenverfolgungen eingeschränkt aussagekräftig – normgemäße Strukturen werden empfohlen

Am Standort Steyr teilten sich die örtliche Bauaufsicht/Projektsteuerung und der Bauherr (FH OÖ Immobilien GmbH) die Kostenermittlung, -verfolgung und -steuerung auf. Die Ermittlung und Steuerung der Errichtungskosten (Kostengruppen 1 - 9) und der Gesamtkosten (Kostengruppen 0 - 9) erfolgte dabei durch den Bauherrn. Die Gesamtkosten bildeten in Folge auch die Ausgangsbasis der Controlling-Auswertung der FH OÖ Management GmbH, die quartalsweise als Nachweis für die Mittelverwendung an die bewirtschaftende Stelle des Landes (seit 2017 Abteilung Wirtschaft und Forschung) dienten.

Die Unterlagen der Kostenverfolgung ermöglichen keinen direkten Soll-Ist-Vergleich zwischen Kostenschätzung, Auftrag und Abrechnung. Aus Sicht des LRH ist daher die Möglichkeit zur Beurteilung des Kostenverlaufs sowie eine Einschätzung der zu erwartenden Kosten nicht gegeben. Der LRH sieht die umfassende Verfolgung der Kosten als Summe von Kostenkontrolle, Kostensteuerung und Kostenprognose als eine wesentliche Voraussetzung für den Projekterfolg. Die FH OÖ Immobilien GmbH sollte zukünftig ab Projektstart eine normgemäße Struktur für die Kostenverfolgung definieren und diese bis zum Projektabschluss verwenden. (Berichtspunkte 16 und 18 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG II)

Weitere Einschränkungen ergeben sich aus dem Umstand, dass die den Vorhaben zugeordneten Kostenstellen aus dem Rechnungswesen keine Übereinstimmung mit den Summen der Kostenverfolgung zeigten. Der LRH empfiehlt daher, wiederkehrende Abstimmungen zwischen den involvierten Organisationseinheiten vorzunehmen, um eine Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten. (Berichtspunkte 9 und 18)

(5) Art des Liegenschaftserwerbs in Wels kaum wiederholbar

Am Standort Wels wurden in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden FH-Gebäuden ein Laborgebäude und ein Managementgebäude neu errichtet. Ende 2015 schloss das Land OÖ mit der FH OÖ Immobilien GmbH dazu eine Finanzierungsvereinbarung (Laborgebäude rd. 8,94 Mio. Euro, Managementgebäude rd. 9,14 Mio. Euro) ab. Von der FH OÖ Immobilien GmbH wurde jeweils ein „Kauf- und Bauträgervertrag“ für die beiden Gebäude abgeschlossen (Verhandlungsverfahren mit nur einem Bieter ohne vorherige Bekanntmachung, da Ausschließlichkeitsrechte an den benötigten Grundstücken vorlagen). Das Landesverwaltungsgericht kam später zur Erkenntnis, dass die gewählte Art des Vergabeverfahrens rechtlich korrekt war. Dies insbesondere, da die benötigten Liegenschaften nur so erwerbbar waren (Ausschließlichkeitsrechte des jeweiligen Grundstückseigentümers) und die unbedingte Notwendigkeit, die Gebäude auf diesen Grundstücken zu errichten, nachgewiesen werden konnte.

Der LRH weist jedoch nachdrücklich darauf hin, dass die o. a. Art der Beschaffung von Liegenschaften aus seiner Sicht für öffentliche Auftraggeber kaum wiederholbar ist. Dies insbesondere, da nur in diesem konkreten Fall die bestehenden FH-Liegenschaften nicht erweiterbar waren und keine realistische Verfügbarkeit anderer benachbarter bzw. in unmittelbarer Nähe befindlicher und geeigneter Liegenschaften gegeben war.

Der LRH empfiehlt, diese Aspekte – insbesondere die Ausschließlichkeitsrechte des jeweiligen Grundstückseigentümers – auch bei anderen zukünftigen Liegenschaftserwerben durch das Land OÖ bzw. von Landesunternehmen zu beachten.

Die „Kauf- und Bauträgerverträge“ zur Errichtung der beiden Gebäude in Wels bewertet der LRH als zweckmäßig. Positiv sieht er die Beiziehung einer technischen begleitenden Kontrolle sowie die Beauftragung von Bewertungsgutachten vor Abschluss der Verträge. (Berichtspunkte 20, 21 und 22)

(6) Ergebnisse des Energieaudits unter Einbindung der internen Abteilung nutzen

Die FH OÖ ist als großes Unternehmen gemäß § 9 Bundes-Energieeffizienzgesetz verpflichtet, Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz zu setzen, zu dokumentieren und zu melden. Dazu beauftragte die Abteilung für Nachhaltige Entwicklung und Umwelt ein externes Energieaudit. Im Rahmen der Erhebungen erfolgte eine Bestandsanalyse der Objekte aller vier Standorte[2]. Die Analyse lieferte einen Überblick über die Gesamteffizienz des Unternehmens und zeigte Verbesserungspotential an den Standorten auf. Weiterführende Studien wurden nicht vollständig abgeschlossen. Einige der Maßnahmen befinden sich aktuell in Umsetzung durch die FH OÖ Immobilien GmbH; eine Einbindung der Abteilung für Nachhaltige Entwicklung und Umwelt ist bisher nicht erfolgt. Die ermittelten Leistungskennzahlen zeigen beispielsweise, dass pro Jahr rd. 2083 kWh/Studierendem aufgewendet werden. Eine Auswertung über alle Standorte ergibt einen durchschnittlichen spezifischen Jahresenergieverbrauch von 170 kWh/m². Beide Kennwerte liegen über den vom LRH bei vergleichbaren Landesbauten erhobenen Verbrauchswerten.

Aus Sicht des LRH stellt die Ermittlung der realen Verbrauchszahlen einen wichtigen Schritt dar, um Gesamtenergieverbräuche zu erfassen, zu bewerten und daraus Einsparungsmöglichkeiten abzuleiten. Seiner Ansicht nach sollte die Abteilung für Nachhaltige Entwicklung und Umwelt in alle energierelevanten Themenbereiche eingebunden werden. Er sieht daher die bisher unterbliebene Einbindung der Abteilung sowohl bei den Neubauprojekten als auch bei der laufenden Umsetzung der Maßnahmen kritisch. Er empfiehlt daher, bei den aktuell laufenden sowie für zukünftige Projekte die organisatorischen Voraussetzungen dafür zu schaffen. (Berichtspunkt 26)

(7) Die Empfehlungen des LRH an die geprüften Stellen sind unter Berichtspunkt 26 zusammengefasst.

(8) Im Sinne des § 9 Abs. 2 Oö. LRHG empfiehlt der LRH dem Kontrollausschuss betreffend folgende Beanstandungen und Verbesserungsvorschläge eine einmalige Folgeprüfung zu beschließen:

I. Das Land OÖ soll darauf hinwirken, dass die FH OÖ Management GmbH und die FH OÖ Immobilien GmbH zukünftig eine korrekte Ermittlung der Auftragswerte vornehmen und in Folge ein adäquates gesetzeskonformes Vergabeverfahren wählen. Weiters sollten geeignete Standards für die nachvollziehbare Dokumentation des Vergabevorgangs entwickelt und die Vorgaben des Internen Kontrollsystems eingehalten werden. (Berichtspunkt 16; Umsetzung ab sofort)

[2] Für die neu errichteten Gebäude in Steyr und Wels lagen für das Betrachtungsjahr 2019 noch keine bzw. nur unvollständige Daten vor; diese waren somit von diesem Audit noch nicht erfasst.

II. Das Land OÖ soll darauf hinwirken, dass die FH OÖ Management GmbH und die FH OÖ Immobilien GmbH ab Projektstart eine normgemäße Struktur für die Kostenverfolgung definieren und diese bis zum Projektabschluss verwenden. (Berichtspunkt 18; Umsetzung ab sofort)

ÜBERBLICK

1.1.

Die Fachhochschule Oberösterreich (FH OÖ) etablierte sich im Herbst 1994 an zwei Standorten. Der kontinuierliche Ausbau führte dazu, dass im Studienjahr 2022/23 an vier Standorten – konkret in Hagenberg, Linz, Steyr und Wels – 5.443 aktiv Studierende unterrichtet werden. Der Standort Hagenberg hat seinen Schwerpunkt in den Bereichen Informatik, Kommunikation und Medien, der Standort Linz im Bereich Medizintechnik und angewandte Sozialwissenschaften. Am Standort Steyr befindet sich die Fakultät für Wirtschaft und Management, die Fakultät für Technik und angewandte Naturwissenschaften ist am Standort Wels angesiedelt.

Im November 2001 gründete die „Fachhochschulen OÖ Holding GmbH" – aktuell „FH OÖ Management GmbH" (FH Mgmt) – die „FH OÖ Immobilien GmbH" (kurz FH Immo).[3] Der Unternehmensgegenstand der FH Immo ist im Gesellschaftsvertrag wie folgt festgelegt:

- Der An- und Verkauf, sowie die Verwaltung und die Vermietung von bebauten und unbebauten Liegenschaften
- Der An- und Verkauf, sowie die Verwaltung und die Vermietung von beweglichen Gegenständen, insbesondere solcher, die für den Betrieb von Fachhochschulen oder ähnlichen Bildungseinrichtungen erforderlich sind, wie beispielsweise Laboreinrichtungen, EDV-Hardware, Hörsaaleinrichtungen etc.
- Die Vergabe von Aufträgen zur Errichtung von Gebäuden
- Der Erwerb und die Beteiligung anderer Unternehmen, sowie die Geschäftsführung und Vertretung solcher
- Die Durchführung aller mit den obigen Tätigkeiten im Zusammenhang stehenden oder sonstigen zur Erreichung des Gesellschaftszweckes nützlich erscheinenden Geschäften. Ausgenommen von der Tätigkeit der Gesellschaft sind Bankgeschäfte iSd Bankwesengesetzes.

Der Unternehmensgegenstand der Muttergesellschaft FH Mgmt beinhaltet im Wesentlichen

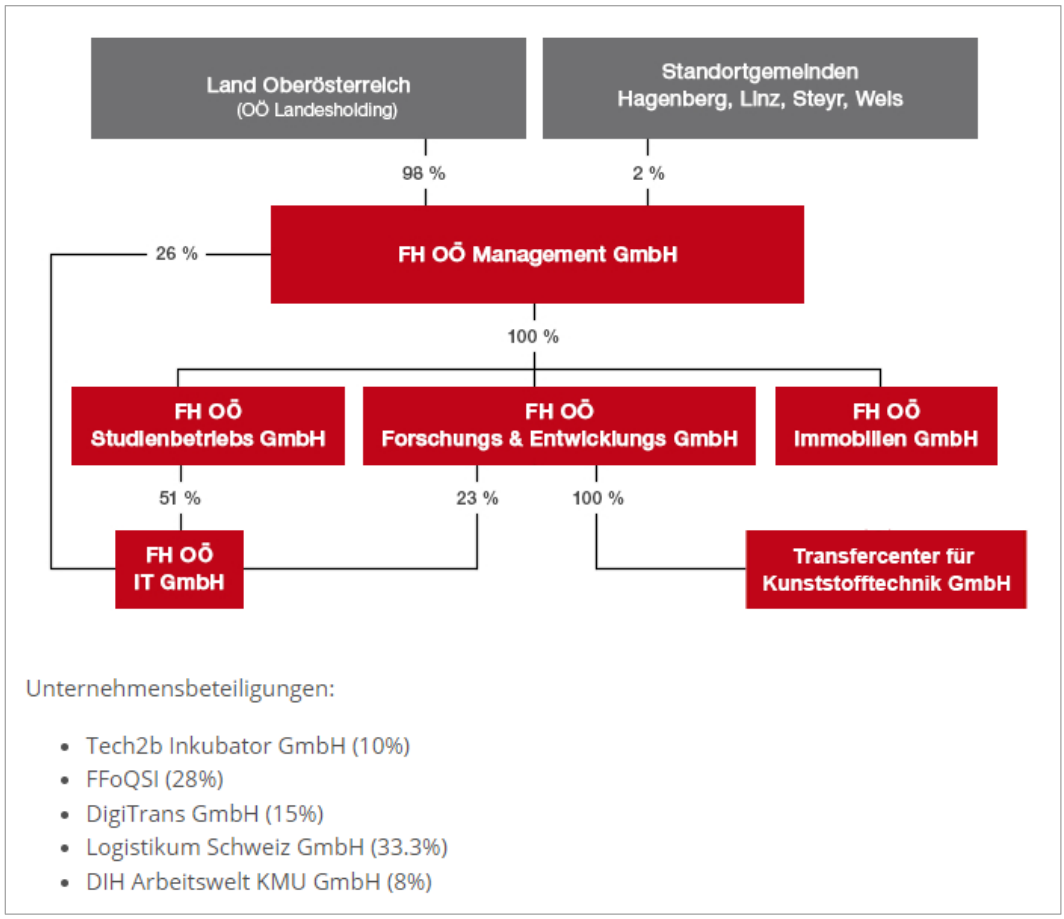
- die gänzliche oder teilweise Übernahme und Durchführung von Management-, Koordinierungs- und allgemeinen Verwaltungsaufgaben im Bereich der FH OÖ, insbesondere in den Bereichen Rechnungswesen, Personalwesen, Warenwirtschaft, Marketing/Public Relations, Informationstechnologie sowie Qualitätsmanagement und Evaluation,

[3] Die frühere „Fachhochschulen OÖ Holding GmbH" wurde vom damaligen „Trägerverein zur Vorbereitung der Errichtung, Erhaltung und des Betriebes von Fachhochschul-Studiengängen in Oberösterreich" im Februar 2001 gegründet. Der Trägerverein selbst wurde 1992 gegründet. Gründungsmitglieder des Vereins waren das Land OÖ und die Standortgemeinden Wels und Hagenberg. 1995 und 2001 kamen die Standortgemeinden Steyr und Linz hinzu. Das Land beteiligte sich Ende 2003 direkt an der Holdinggesellschaft und im Oktober 2005 indirekt über seine 100-Prozent-Beteiligung „OÖ Landesholding GmbH". Alle vier Standortgemeinden sind seit Mitte 2005 direkt an der FH Mgmt beteiligt.

- die Verwaltung und Zuweisung von finanziellen Mitteln, insbesondere Fördermitteln an Rechtsträger, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, sowie
- die Unterstützung der Geschäftsführungen von solchen Rechtsträgern bei der Erfüllung der ihnen zukommenden Aufgaben.

Die FH OÖ-Gruppe ist Teil des Konsolidierungskreises[4] der OÖ Landesholding GmbH (OÖ Laho)[5]. Nachstehende Grafik zeigt die Struktur der FH-Unternehmensgruppe mit Stand September 2023:

Abbildung 1: Struktur der FH-Unternehmensgruppe



Quelle: Webseite der FH OÖ

Das Organigramm zeigt, dass das Land OÖ über die OÖ Laho mit 98 Prozent sowie die vier Standortgemeinden Hagenberg, Linz, Steyr und Wels mit insgesamt 2 Prozent an der FH Mgmt beteiligt sind. Die Schwesterunternehmen der FH Immo, die „FH OÖ Studienbetriebs GmbH“ (FH Stb) und die

[4] Als Konsolidierungskreis bezeichnet man die verbundenen Unternehmen innerhalb eines Konzerns, welche bei der Konsolidierung (Aufrechnung konzerninterner Vorgänge mit dem Ziel der Vereinheitlichung der Einzelabschlüsse der Unternehmen) in die Konzernbilanz einbezogen werden müssen.

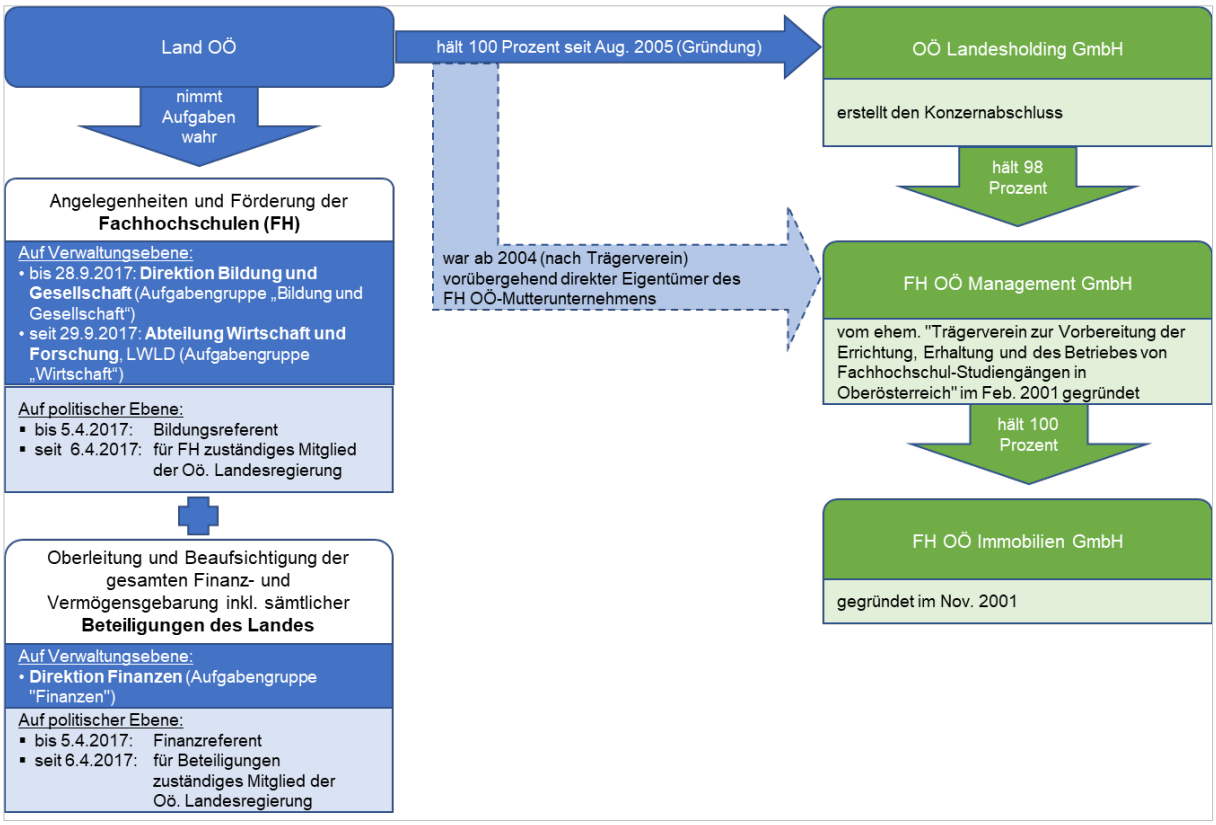
[5] Diese Holding verwaltet Unternehmensbeteiligungen aus verschiedensten Bereichen mit dem Ziel, vorhandene Synergiepotentiale zwischen den Beteiligungen sowie im Verhältnis zum Land OÖ zu realisieren bzw. zu nutzen.

„FH OÖ Forschungs & Entwicklungs GmbH“ (FH F&E), sind für einen Großteil (gemeinsam etwa 90 Prozent) der Umsatzerlöse der FH Immo verantwortlich.

Die FH Immo wird, wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen von ihnen gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Seit April 2005 fungieren zwei Geschäftsführer. Die FH Immo investierte ihrem Unternehmenszweck entsprechend seit ihrem Bestehen in mehrere Immobilienprojekte. Die Finanzierung aller Investitionen erfolgt, wenn auch meist mit größerer zeitlicher Verzögerung, zur Gänze durch das Land in Form von Zuschüssen. Die Förderungen der gesamten FH-Unternehmensgruppe genehmigte im Betrachtungszeitraum 2016 bis 2022 das Kollegialorgan Oö. Landesregierung. Als Zwischenfinanzierung dienen der Immobiliengesellschaft Fremdmittel von Banken, Anleihen und das Cash-Pooling[6] der FH-Gruppe.

Auf Landesseite waren die Aufgabenbereiche Förderungen und Landesbeteiligungen wie folgt verteilt:

Abbildung 2: Zuständigkeiten und Aufgabenverteilung



Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis des Kompetenzen-Kataloges und der Geschäftsverteilungen

Auf Ebene der Verwaltung lagen im Betrachtungszeitraum 2016 bis 2022 getrennte Zuständigkeiten für die Förderungen an die FH OÖ und das Beteiligungsmanagement vor. Bei den Angelegenheiten und Förderungen der FH OÖ gab es im September 2017 einen Wechsel der zuständigen Fachabteilung:

[6] Unternehmensgruppeninterner Liquiditätsausgleich bzw. Liquiditätsbündelung

Die Abteilung Wirtschaft und Forschung (Wi) löste die Direktion Bildung und Gesellschaft ab. Nach Auskunft der Abteilung Wi wollte das Land damals die tertiäre Bildung, Forschung und Wirtschaft thematisch zusammenführen und somit dem damals gültigen strategischen Wirtschafts- und Forschungsprogramm[7] des Landes entsprechen. Die Zuständigkeit für die Beteiligungsverwaltung lag durchgehend bei der Direktion Finanzen.

Die politische Zuständigkeit befand sich hingegen für beide Aufgabenbereiche seit 6.4.2017 – mit wechselnden Personen – in einer Hand.

JAHRESABSCHLÜSSE DER FH OÖ IMMOBILIEN GMBH

Allgemeines

2.1.

Laut den jährlichen Anhängen des jeweiligen Jahresabschlusses hat die Geschäftsführung die Abschlüsse nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) erstellt. Die FH Immo ist iSd § 221 UGB eine kleine Kapitalgesellschaft.[8]. Sie ließ die unter Einbindung eines Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsunternehmen erstellten Abschlüsse freiwillig[9] regelmäßig durch eine andere Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüfen. Basierend auf einer Eigenmittelquote von unter acht Prozent und einer fiktiven Schuldentilgungsdauer von über 15 Jahren wurde von den Wirtschaftsprüfern ein Reorganisationsbedarf bei der Gesellschaft vermutet.

Um ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, machte die FH Immo nähere Angaben im Anhang des Jahresabschlusses sowie in einer weiteren Beilage, welche die Posten des Jahresabschlusses aufgliedert und erläutert (kurz „Postenaufgliederung“).

Die nachstehende Grafik zeigt im Wesentlichen[10], wie sich das Anlage- und Umlaufvermögen auf der Aktivseite der Bilanz sowie der Sonderposten „Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand“ und die Verbindlichkeiten auf der Passivseite von 2016 bis 2022 entwickelten:

---

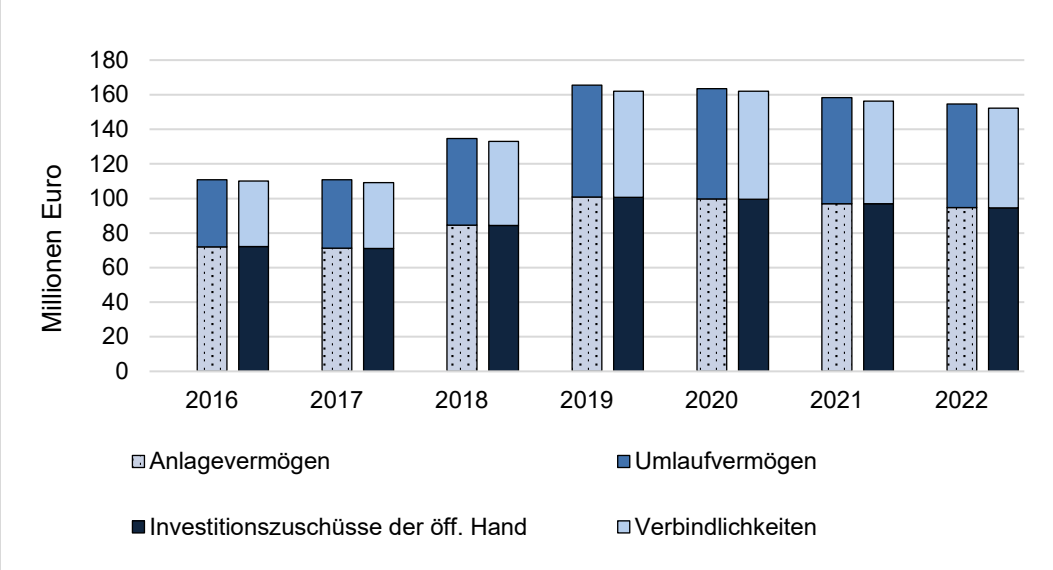
7 Innovatives Oberösterreich 2020, aktuell „#upperVISION2030“; Zur Webseite #upperVISION2030

8 Gemäß § 221 Abs. 1 UGB sind kleine Kapitalgesellschaften solche, die mindestens zwei der drei folgenden Merkmale nicht überschreiten: 5 Mio. Euro Bilanzsumme, 10 Mio. Euro Umsatzerlöse in den zwölf Monaten vor dem Abschlussstichtag, im Jahresdurchschnitt 50 Arbeitnehmer

9 Gemäß § 268 (1) UGB gilt die Pflicht zur Abschlussprüfung nicht für kleine GmbHs.

10 Die Detailbeträge können der Anlage 2 entnommen werden.

Abbildung 3: Entwicklung der wesentlichen Bilanzposten 2016 bis 2022



Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Saldenexporten aus der Rechnungswesen-Software der FH OÖ

Die Bilanzsumme stieg ausgehend von 110,9 Mio. Euro (2016) auf 165,5 Mio. Euro (2019) und betrug zuletzt 154,5 Mio. Euro. Das Anlagevermögen bewegte sich zwischen 71,2 Mio. Euro (2017) und 100,8 Mio. Euro (2019), das Umlaufvermögen zwischen 38,9 Mio. Euro (2016) und 64,7 Mio. Euro (2019).

Die in der Bilanz ausgewiesenen Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand stiegen von 72,2 Mio. Euro (2016) auf 100,6 Mio. Euro (2019) und sanken anschließend auf 94,5 Mio. Euro (2022).

Bei den Verbindlichkeiten lag der Spitzenwert mit 62,4 Mio. Euro im Jahr 2020 und sank im Jahr 2022 auf 57,7 Mio. Euro. Die Hauptursache für die auffälligen Erhöhungen des Anlage- und des Umlaufvermögens sowie der Investitionszuschüsse und die Verbindlichkeiten waren die vorgenommenen Investitionen an den Standorten Steyr und Wels.

Die „Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand“ waren gleich hoch, wie die Summe aus „immateriellen Vermögensgegenständen“[11] und Sachanlagen.

Die ertragswirksame Auflösung des gesonderten Passivpostens „Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand“ erfolgte über die Nutzungsdauer des abnutzbaren Anlagevermögens in gleicher Höhe wie die Anlagenabschreibung (in der Gewinn- und Verlustrechnung/GuV-Rechnung). Der Ausweis von Investitionszuschüssen kann wahlweise nach der Brutto- oder der Nettomethode erfolgen. Die FH Immo

[11] Software, bis 2020 im Anlagevermögen enthalten

entschied sich für die Bruttomethode, welcher laut AFRAC[12] der Vorzug zu geben ist.[13]

2.2.

Der LRH hält fest, dass es sich bei der FH Immo um einen Rechtsträger handelt, der eine laufende Finanzierung durch die öffentliche Hand zur Gewährleistung des Unternehmensfortbestands benötigt. Die FH Immo wies die Investitionszuschüsse gemäß AFRAC transparent in ihrer Bilanz aus. Diese Investitionszuschüsse wurden auf Seiten des Zuschussgebers Land nicht in gleicher Transparenz dargestellt, da das Land die Investitionszuschüsse nicht als Kapitaltransferzahlungen, sondern als laufende Transfers auswies. (Berichtspunkt 8).

Insgesamt sah der LRH die freiwillige Beauftragung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit einer jährlichen Prüfung sowie das Vorliegen zusätzlicher Informationen im Anhang und in der Postenaufgliederung des Jahresabschlusses positiv und transparenzerhöhend.

Bilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen im Detail

3.1.

Der LRH beschäftigte sich im Rahmen dieser Prüfung näher mit den Bilanzpositionen sowie den Gewinn- und Verlustrechnungen. Details zu den Sachverhalten finden sich in der Anlage 3.

3.2.

Der LRH stellte bei diesen Detailbetrachtungen fest, dass

- der Anlagenspiegel und der IZ-Spiegel länger nicht übereinstimmten. Er regt daher an, die Übereinstimmung der zwei Spiegel auch auf Positionsebene in Bezug auf alle angegebenen Werte in geeigneter Weise dauerhaft sicherzustellen.
- es grundsätzlich sinnvoll ist den Österreichischen Einheitskontenrahmen KFS/BW 6 zu verwenden. Darin ist vorgesehen, dass der individuelle Unternehmenskontenplan bei Bedarf auf vier bzw. mehr Stellen erweitert werden kann. Für den Fall, dass die FH OÖ begründet keine Anpassung an den Einheitskontenrahmen durchführen möchte, empfiehlt der LRH, zumindest die Kontenbezeichnungen „Gebäude“ und „Investitionen eigene Gebäude“ zu konkretisieren, um den verschiedenartigen Konteninhalt in der Kontenbezeichnung deutlicher auszudrücken.
- die Nutzungsdauern für die Kauf-/Neubauobjekte 25 bzw. 40 Jahre betragen und damit der realen Beanspruchung eher Rechnung tragen. Da die Information zu den Nutzungsdauern laut Anhang des Jahresabschlusses einer

[12] AFRAC-Stellungnahme 6 Zuschüsse im öffentlichen Sektor (UGB), (Dezember 2015)

[13] Bei der Bruttomethode erfolgt der Ansatz eines Sonderpostens auf der Passivseite der Bilanz mit Auflösung nach Maßgabe der Abschreibung bzw. des Abgangs des Vermögensgegenstandes. Bei der Nettomethode werden die gewährten Zuschüsse direkt von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt, wodurch es zu einer Kürzung der Zugänge im Anlagenspiegel und einer Verminderung der Abschreibungen kommt – siehe AFRAC 6 (Dezember 2015), Rz 28

taxativen Aufzählung gleicht, empfiehlt der LRH eine Anpassung des Anhangs an die aktuellen Gegebenheiten vorzunehmen.

- die Tilgung von Fremdkapital möglichst ab Nutzungsbeginn erfolgen soll. Um die Fremdfinanzierungskosten der Investitionen in Steyr und Wels niedrig zu halten, sollten, sofern es die Budgetsituation des Landes zulässt, vorzeitige Tilgungen vorgenommen werden. Ob es wirtschaftlich ist, bis zum geplanten Tilgungsbeginn 2027 mit den Barvorlagen zu operieren, sollte – gerade bei der in letzter Zeit steigenden Zinsdynamik – einer permanenten Kontrolle unterliegen.
- die im Anhang der Jahresabschlüsse 2019 bis 2022 zur PRA gegebenen Informationen wenig aussagekräftig waren, da sie nicht auf die Zusammensetzung oder das Zustandekommen des Bestandswertes bzw. des jährlichen Veränderungssaldos eingehen. Er regt daher an, dass künftig auch der Inhalt der Abgrenzungen in den Jahresabschlüssen ausreichend dargelegt wird. Insgesamt war im Betrachtungszeitraum eine wechselnde Buchungspraxis bei fremden Vorauszahlungen, speziell von Investitionszuschüssen, festzustellen. So wurde etwa der Investitionszuschuss für das Investitionsprojekt „Esplanade“ in Steyr zunächst unter den sonstigen Verbindlichkeiten erfasst und später unter der PRA. Derartige Zuschussfälle sollten nach Ansicht des LRH künftig konsequent als PRA behandelt werden.
- die Zuschüsse der öffentlichen Hand in der GuV-Rechnung sichtbar gemacht werden. Hinsichtlich des Ausweises unter den Umsatzerlösen regt er an, eine Umgliederung zu den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen vorzunehmen, um auch in diesem Punkt die AFRAC-Empfehlung aufzugreifen.

3.3.

Die FH OÖ merkt dazu an, dass mit der Umstellung auf das neue ERP-System im Jänner 2021 eine automatische Buchung der Investitionszuschüsse erfolgt und damit manuelle Buchungen nicht mehr stattfinden. Weiters erfolgt bei den angeführten bestehenden Kontenbezeichnungen eine Konkretisierung der Kontennamen.

Die FH OÖ merkt zudem an, dass ein permanentes Cash-Pooling mit einer Marktsondierung zur Konditionenoptimierung laufend durchgeführt wird. Zu den in den Jahresabschlüssen gegebenen Informationen erfolgt eine Konkretisierung des Inhaltes der PRA.

FINANZIERUNG DURCH DAS LAND

Entwicklung der Förderungsausgaben

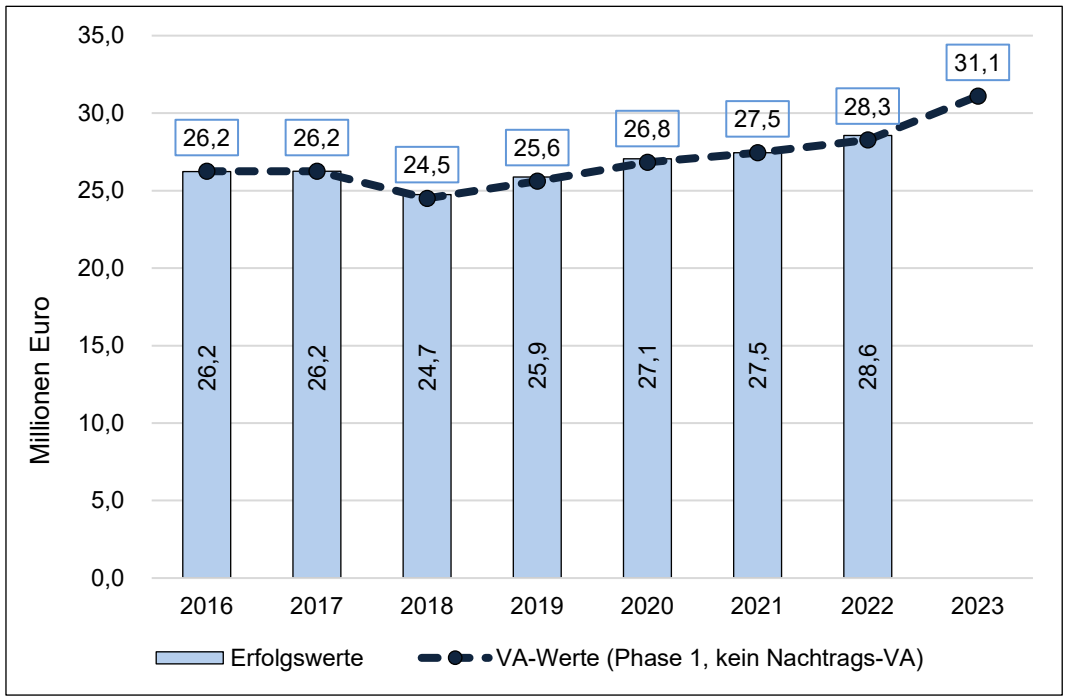
4.1.

Das Land verbuchte die Basisfinanzierung der FH OÖ und einzelne Sonderförderungen unter dem Teilabschnitt (TA) 28050 „Fachhochschulen“ unter der einzigen Voranschlagsstelle (VA-Stelle) 1/280504/7430/000 „Beiträge“.[14] Diese

[14] Haushaltsgruppe 2 „Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft“, Abschnitt 28 „Forschung und Wissenschaft“, Unterabschnitt 280 „Förderung von Universitäten und Hochschulen“

Beiträge an die FH OÖ stellten aufgrund der zugeordneten finanzwirtschaftlichen Gliederung an der sechsten Stelle des Ansatzes (Ziffer 4) Förderungen der operativen (laufenden) Gebarung dar. Zudem handelte es sich durch die Ziffer 4 um Pflichtausgaben.[15] Nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung der Voranschlags- und Erfolgswerte im Zeitraum 2016 bis 2023:

Abbildung 4: Erfolgs- und VA-Werte ab 2016 (TA 1/28050 "Fachhochschulen“)



Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Saldenabfragen im Haushaltsverrechnungssystem

Der tatsächliche Förderungsaufwand des Landes stieg 2017 gegenüber 2016 geringfügig um 11.700 Euro auf 26,25 Mio. Euro, sank 2018 um 1,50 Mio. Euro auf 24,75 Mio. Euro und stieg anschließend bis 2022 auf 28,56 Mio. Euro kontinuierlich an: Die jährlichen Steigerungsbeträge bewegten sich ab 2019 zwischen 394.000 Euro (2021; +1,5 Prozent) und 1.173.000 Euro (2020; +4,5 Prozent). Laut Abteilung Wi führte die erwähnte Änderung in den Zuständigkeiten (April 2017) zu mehreren Einsparungen im Jahr 2018. In den Jahren 2016 bis 2022 überwies das Land insgesamt 186,18 Mio. Euro an die FH-Unternehmensgruppe.

Die VA-Werte zeigten eine ähnliche Ab- und Aufwärtsentwicklung. Wie Abbildung 4 zeigt, waren die Budgetbeträge der Jahre 2016 bis 2022 fast zur Gänze ausgeschöpft oder mit bis zu 1,1 Prozent (2019) überschritten. Die höchste Budgetunterschreitung betrug 12.000 Euro (2016), die höchste Überschreitung belief sich absolut auf 282.000 Euro (2019). Die Bedeckung der

[15] Pflichtausgaben wurden bzw. werden nach VRV 1997 bzw. VRV 2015 als Leistung der Gebietskörperschaft definiert, zu der sie aufgrund von Gesetzen oder Verordnungen dem Grunde und der Höhe nach verpflichtet ist.

Überschreitungsbeträge erfolgte in erster Linie durch finanzielle Ausgleiche[16] und des Weiteren mithilfe der „Rücklage zur Übertragung von Ausgabekrediten“ (Ü-Mittel-Rücklage).[17] Die relativ markante Budgetsteigerung 2023 von +10 Prozent gegenüber 2022 auf 31,10 Mio. Euro geschah nach Angaben der Abteilung Wi vorsorglich und basierte auf der aktuellen allgemeinen Teuerung, speziell auch auf den höheren Energiepreisen, erfolgte aber nicht wegen neuer Bauprojekte.

Der TA 28050 „Fachhochschulen“ wies keine Einnahmen-VA-Stellen auf. Die Finanzierung der FH-Basisfinanzierung erfolgte somit aus den allgemeinen Deckungsmitteln des Landes.

Die FH OÖ erhielt bzw. erhält für spezielle Forschungsprojekte noch weitere Landesmittel, etwa aus dem TA 1/78920 „Forschungsförderung, Forschungseinrichtungen und Unternehmen“.[18] Diese Mittel waren nicht Gegenstand dieser LRH-Prüfung.

4.2.

Der LRH verweist in Bezug auf die Gesamtfinanzierung der FH OÖ grundsätzlich auf seine bereits veröffentlichten Prüfberichte aus 2005 und 2019.[19] Darin hielt der LRH bereits fest, dass das 1993 erlassene Fachhochschul-Studiengesetz[20] als mögliche Erhalter juristische Personen des öffentlichen oder privaten Rechts vorsah. Erhalter der Studiengänge der FH OÖ ist seit etwa 20 Jahren die FH Stb (Abbildung 1). Die Beiträge des Bundes für die Studienplatzfinanzierung stellten bislang wesentliche Erträge der FH-Unternehmensgruppe dar.[21] Diese reichten aber nicht aus, um alle Aufwendungen zu decken. Die oben dargestellte Basisfinanzierung des Landes ist daher unbedingt notwendig, um die Infrastruktur und den Betrieb der FH OÖ sicherzustellen.

---

[16] Dabei handelte es sich durchwegs um finanzielle Ausgleiche gemäß Art. IV Ziffer 1 lit. a der Landtagsbeschlüsse zu VA 2018 sowie VA 2020 bis VA 2022. Diese genehmigte der Landesfinanzreferent nach Ermächtigung durch die Oö. Landesregierung, da die Bedeckung innerhalb derselben Direktion erfolgte. Die per Saldo empfangenen Bedeckungsmittel bewegten sich zwischen 280.000 Euro (2022) und 600.000 Euro (2018).

[17] Die VA-Stelle wies eine Indikation für Mittelübertragbarkeit auf. Nachdem 2018 mehr Bedeckungsmittel über finanziellen Ausgleich bereitgestellt wurden als unmittelbar benötigt, erfolgte eine Übertragung von 353.000 Euro in das Folgejahr. Nach einem deutlichen Abbau 2019 und einer Wiederaufstockung 2020 betrugen die Ü-Mittel seither konstant 131.000 Euro.

[18] VA-Stelle 1/789205/7430/000 „Transfers an Unternehmen (ohne Finanzunternehmen)“; darüber hinaus kann die FH OÖ weitere Förderungen z. B. im EU- und Breitbandbereich und in anderen Förderprogrammen beantragen.

[19] LRH-Bericht "Oö. Fachhochschulwesen" und LRH Bericht "Fachhochschule OÖ - strategische Ausrichtung"

[20] Dieses wurde 2021 vom neuen Fachhochschulgesetz (FHG) abgelöst – Zur Webseite des Bundesministeriums Bildung, Wissenschaft und Forschung

[21] Die Bundesbeiträge werden mit dem Fachhochschul-Entwicklungs- und Finanzierungsplan festgelegt (§ 2a Abs. 1 Z. 3 FHG). Dabei wird die Gesamthöhe der Bundesförderung bestimmt durch die Höhe des Fördersatzes pro Studienplatz und der Anzahl der Studienplätze. Der errechnete Bundesbeitrag pro aktiv Studierendem und Jahr betrug laut LRH-Bericht 2019, Berichtspunkt 32, zwischen 56 und 61 Prozent des Aufwands.

Förderungsvereinbarungen

5.1.

Durch den Wechsel der bewirtschaftenden Stelle im Jahr 2017 änderte sich in Folge die Förderungspraxis: Die Abteilung Wi führte im Jahr 2018 den Abschluss von Förderungsvereinbarungen zwischen dem Land und der FH-Unternehmensgruppe ein. Die bis Oktober 2017 monatlich und direkt an alle Unternehmen der FH OÖ erfolgten Fördermittel-Anweisungen sanken auf vier Teilbeträge pro Jahr, die nach dem ersten Umstellungsjahr ab 2019 nahezu ausschließlich an den im Landes-Rechnungswesen geführten Geschäftspartner „FH Mgmt" flossen.[22] Nachstehende Tabelle zeigt einen Überblick:

Tabelle 1: Förderungen aufgegliedert nach Geschäftspartner (TA 1/ 28050, Erfolgswerte)

FH-Unternehmen	In Tausend Euro							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Gesamt
FH Mgmt	3.549	3.500	6.125	25.600	26.756	27.450	28.558	**121.537**
FH Stb	13.930	14.617						**28.547**
FH Mgmt und Stb			353	282	60			**695**
FH F&E	1.020	1.600	18.269					**20.889**
FH Immo	2.651	2.231			240			**5.122**
FH IT	5.086	4.300						**9.386**
Gesamt	**26.236**	**26.248**	**24.747**	**25.882**	**27.056**	**27.450**	**28.558**	**186.176**

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Einzelpostenabfragen aus dem Haushaltsverrechnungssystem

Wie oben ersichtlich, legte das Land einen zusätzlichen Geschäftspartner „FH Mgmt und Stb" an und förderte darüber speziell Investitionen in den Lehr- und Forschungsbetrieb sowie in die IT-Infrastruktur mit 695.000 Euro. Die Landesbeiträge an die FH Immo sind v. a. für die Fremdkapital-Tilgung bestimmt und seit dem Jahr 2018 in der Basisfinanzierung enthalten. Davon abgesehen gab es 2020 eine separate Förderung des Bauprojektes „Esplanade" (u. a. Errichtung Steg) am Standort Steyr (240.000 Euro). Die jährliche Fördervereinbarung betreffend die Basisfinanzierung diente z. B. der „Umsetzung des Jahresprogrammes 2022". Darin enthalten waren auch Ziele wie der FH-Gebäudeausbau oder der Ausbau des Digitalisierungszentrums. In der Fördervereinbarung wird klar zum Ausdruck gebracht, dass mit dieser Basisfinanzierung auch die „Rückzahlung für die aufzunehmenden bzw. aufgenommenen Darlehen für die Finanzierung des Ankaufs bzw. des Baues von Fachhochschulgebäuden an den vier FH-Standorten gesichert werden." Der etwa für 2022 festgelegte maximale Förderungsbeitrag von 28,28 Mio. Euro[23] bezog sich auf die gesamte FH-Unternehmensgruppe und war

[22] Bei den drei Geschäftspartnern FH Mgmt, FH F&E sowie „FH OÖ Management GmbH und FH OÖ Studienbetriebs GmbH" war dieselbe Bankverbindung hinterlegt. Der letztgenannte Geschäftspartner-Name war seitens des Landes frei vergeben und entspricht keiner offiziellen Firmenbuch-Eintragung.

[23] Der maximale Förderungsbeitrag entsprach exakt dem Voranschlagsbetrag von 28.277.800 Euro. Tatsächlich flossen an die FH Mgmt 28.557.673 Euro, davon 28.209.673 Euro als Basisfinanzierung und 348.000 Euro für die Übernahme von Anteilen an der TCKT GmbH.

in der Vereinbarung betraglich nicht tiefergehend aufgegliedert. Allerdings verpflichtete sich die FH-Gruppe, einen Verwendungsnachweis gegliedert nach den einzelnen GmbHs bis Ende März des Folgejahres vorzulegen.

Wie unter Berichtspunkt 1 ausgeführt, ist es Aufgabe der FH Mgmt, die finanziellen Mittel, insbesondere Fördermittel, zu verwalten und an Rechtsträger, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, zuzuweisen. Die nachfolgenden Budgetpositionen der FH Immo sahen nach Angaben der FH OÖ folgende Jahresbeträge aus Landesmitteln vor:

Tabelle 2: Budgetpositionen der FH Immo aus Landesmitteln

Bezeichnung	in Tausend Euro							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Investitionszuschüsse für die Fremdkapital-Tilgung	2.231	2.231	2.231	2.231	2.231	2.231	2.231	2.231
Investitionszuschüsse für laufende Investitionen	35	6	285	781	505	703	994	768
Investitionszuschüsse für Investitionen Folgejahr		429						
Zuschüsse zur Aufwandsabdeckung			734	50	107	236	562	673
Zuschüsse zur Abdeckung des Zinsaufwandes			429	459	401	349	330	1.820
FH OÖ Immo-Budget aus Landesmitteln	**2.266**	**2.666**	**3.678**	**3.521**	**3.244**	**3.518**	**4.117**	**5.492**

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis der Angaben der FH OÖ

Während die Investitionszuschüsse für die Fremdkapital-Tilgung über acht Jahre in gleicher Höhe geplant waren, schwankten die Investitionszuschüsse für laufende Investitionen von Jahr zu Jahr. Die FH OÖ stellte dem LRH ebenso die tatsächlichen Entwicklungen der in Tabelle 2 angeführten Positionen bereit. Sie deckten sich hinsichtlich der Fremdkapital-Tilgungen, wichen aber bei den übrigen Positionen – wie in den Jahresabschlüssen abgebildet – davon ab.

5.2.

Der unter diesem Punkt beschriebene Sachverhalt spiegelt die in der AFRAC-Stellungnahme 6 (Dezember 2015), Rz 38, erwähnte grundsätzliche Problematik von Globalbudgetzuweisungen wider. Diese bestünde laut AFRAC – unabhängig von der Zuschusserfassung – sowohl in zeitlicher als auch in sachlicher Hinsicht aufgrund der Fragestellung, welche Aufwendungen damit abgegolten werden. Abgesehen von den gesondert genehmigten Investitionszuschüssen beinhaltete auch die Basisfinanzierung Investitionszuschüsse (für Fremdkapitaltilgungen und laufende Investitionen), ohne dass diese in der Förderungsvereinbarung betraglich getrennt von den Zuschüssen zur operativen Gebarung dargestellt waren. Der LRH empfiehlt dem Land in Verbindung mit Berichtspunkt 8, die Förderungsvereinbarungen bzw. Organgenehmigungen so zu gestalten, dass der Anteil der Investitionszuschüsse sichtbar wird.

6.1.

Das Land und die FH Immo schlossen die separate Finanzierungsvereinbarung betreffend die vom LRH geprüften Bauprojekte in Steyr und Wels Ende 2015 ab. Das Gesamtinvestitionsvolumen wurde darin mit maximal 39 Mio. Euro beziffert. Nach Ziffer IV „Zuschüsse des Landes OÖ“ sind die Annuitäten der aufgenommenen Drittmittel (Kapitaltilgung und Verzinsung) sowie allfällige Nebengebühren von der FH OÖ aus den Beiträgen der Gebietskörperschaften zur Finanzierung des laufenden Betriebs der oö. Fachhochschulen und Drittmittelerlösen zu bedienen. Weiters wird Folgendes ausgeführt: „Sollte aus von der FH nachzuweisenden Gründen die gänzliche Bedienung mit laufenden Einnahmen der FH Immobilien GmbH bzw. der FH nicht möglich sein, leistet das Land OÖ zusätzliche Großmutterzuschüsse in Höhe des jeweiligen Fehlbetrages nach Maßgabe des kaufmännischen Bedarfs. Das bedeutet, dass hinsichtlich der Frage ob bzw. in welcher Höhe derartige Zuschüsse geleistet werden, spätere Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen des laufenden Betriebes zu berücksichtigen sind. Damit ist, sofern eine Bedienungsmöglichkeit in den Nachjahren realistisch erscheint, eine Bedienung der Annuitäten der Drittmittel mittels Neuaufnahme von Drittmitteln möglich. Falls derartige Möglichkeiten nicht gesehen werden, sind vom Land OÖ Zuschüsse zu leisten.“ Laut Auskunft der Direktion Finanzen wären unter Großmutterzuschüssen die Gesellschafterzuschüsse gemeint.

6.2.

Der LRH beurteilt die gewählte Formulierung unter Ziffer IV „Zuschüsse des Landes OÖ“ in der Finanzierungsvereinbarung aus 2015 (Gesamtinvestitionsvolumen max. 39 Mio. Euro) als sehr bzw. zu weit gefasst. Die Bezugnahme auf laufende Einnahmen der FH Immo steht nach Ansicht des LRH im Widerspruch zur praktizierten Ausweisung einer Forderung gegenüber dem Land von 39 Mio. Euro sowie zur betraglich gleichhohen Darstellung der Bilanzposten „Sachanlagen“ und „Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand“ in den Bilanzen der FH Immo. Die Sachanlagen inkludieren auch jene angefallenen, aktivierungspflichtigen Investitionen, die über 39 Mio. Euro hinausgehen (Berichtspunkt 9). Als Finanzierung dafür dienten die in Tabelle 2 erwähnten „Investitionszuschüsse für laufende Investitionen“. Die Zuschüsse des Landes von 2,23 Mio. Euro jährlich, die bis 2017 noch direkt und ab 2018 indirekt der FH Immo für die Kapitaltilgung zur Verfügung gestellt wurden, wären als Kapitaltransfers einzustufen, da sie Investitionszwecken dienen. Nach Ansicht des LRH sollte das Land bei künftigen Finanzierungsvereinbarungen zu geplanten Investitionsprojekten der FH Immo die Landeszuschüsse so benennen, wie sie sich später im Jahresabschluss abbilden werden. Hinsichtlich der in der Vereinbarung erwähnten Großmutterzuschüssen, welche als Gesellschafterzuschüsse zu verstehen wären, verweist der LRH auf die AFRAC-Stellungnahme 6, Rz 36 und Rz 37 (Gesellschafterzuschüsse), bzw. auf § 229 Abs. 2 Z. 5 UGB.[24] Er empfiehlt, auf die in der AFRAC-Stellungnahme erwähnte Abgrenzungsthematik (Investitions-/Aufwandszuschüsse vs. Gesell-

[24] Laut § 229 Abs. 2 Z. 5 UGB ist „der Betrag von sonstigen Zuzahlungen, die durch gesellschaftsrechtliche Verbindungen veranlasst sind“, als Kapitalrücklage auszuweisen. Laut AFRAC bzw. Fachliteratur wären dabei nicht betrieblich veranlasste Zuzahlungen gemeint. Bei Investitions- und Aufwandszuschüssen ist jedoch von einer „betrieblichen Veranlassung“ auszugehen, weshalb ein Ausweis als Kapitalrücklage nicht in Betracht kommt.

schafterzuschüsse) künftig verstärkt zu achten, zumal Gesellschafterzuschüsse als (nicht gebundene) Kapitalrücklage zu erfassen und auszuweisen wären.

Der LRH kritisiert die bereits in der Vereinbarung eröffnete Option der Fremdkapitaltilgung durch Neuaufnahme von Drittmitteln, zumal sie dem allgemeinen Streben nach einer sparsamen Mittelbewirtschaftung entgegensteht (kontinuierlicher Zinsenaufwand).

Ausweis im Rechnungsabschluss

7.1.

Abgesehen von den unter der VA-Stelle 1/280504/7430/000 „Beiträge“ erfassten Förderungen übernahm das Land Haftungen als Bürge und Zahler (§ 1357 ABGB) oder gab sogenannte Garantieerklärungen gegenüber den Kreditinstituten ab. Dies geschah ausschließlich im Rahmen von Investitionsvorhaben. Zweck dieser Vorgangsweise war, bei den Fremdfinanzierungen günstige Finanzierungskonditionen für den Kreditnehmer FH Immo zu erwirken, zumal neben den Kapitaltilgungen auch die Kreditzinsen und ähnliche Finanzierungskosten vom Land getragen werden.[25] Die Übernahme der Haftungen (gemäß § 1357 ABGB oder Garantieerklärungen) war von der Oö. Landesregierung gemäß Art. 55 Abs. 5 Z. 2 Oö. L-VG dem Oö. Landtag zur Genehmigung vorzulegen. Darüber hinaus hatte der Oö. Landtag die mit den Finanzierungsvereinbarungen verbundenen Mehrjahresverpflichtungen zu genehmigen. Nachstehende Tabelle zeigt eine Übersicht über die zum Jahresende 2022 bestehenden Besicherungen:

Tabelle 3: Haftungssummen und Nachweise im RA des Landes

Art des Fremd-kapitals	Haftung oder Garantie-Erkl., aktuelle Laufzeit *)	Genehmi-gung Oö. Landtag	in Tausend Euro		Ausweis im RA des Landes	
			Besicherter Fremd-kapital-Rahmen	Besicherte Höhe per 31.12.2022 von Bank bestätigt	Geltungs-zeitraum VRV 1997 bis 2019	Geltungs-zeitraum VRV 2015 ab 2020
Darlehen	Haftung gem. § 1357 ABGB für gesamte Laufzeit	2003	13.000	4.420	Nachweis über Haftungen und Nachweis über noch nicht fällige Verwaltungs-schulden	Haftungs-nachweis und Nicht bilanz-relevante Vormerkungen (kein Ausweis im RA)
Anleihe 1	Garantie 2007 - 2026	2003, 2006	12.000	2.400		
Abstattungs-kredit	Garantie 2010 - 2035	2010	6.000	3.391		
Anleihe 2	Garantie 2011 - 2031	2003, 2006	17.000	7.650		
Zwei Barvorlagen	Garantie 2023 - 2026	2015	39.000	39.000		
Gesamt			**87.000**	**56.861**		

*) Anm.: Die Laufzeit-Angaben beschränken sich aus Übersichtlichkeitsgründen auf Jahreszahlen.

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis der RA des Landes und Bankbestätigungen

[25] laut Amtsvorträgen zu den Beschlüssen der Oö. Landesregierung

Wie aus Tabelle 3 hervorgeht, datierten die Beschlüsse des Oö. Landtages aus 2003, 2006, 2010 und 2015. Insgesamt kumulierten sich die Haftungsrahmen bis 2015 auf 87 Mio. Euro für Fremdfinanzierungen der FH Immo.[26] Die von den Kreditinstituten per 31.12.2022 bestätigten Haftungsrahmen beliefen sich auf 56,86 Mio. Euro. Der darin enthaltene Haftungsrahmen von 39 Mio. Euro war zum Jahresende 2022 wegen dem praktizierten Cash-Pooling nicht voll ausgeschöpft. Die übrigen besicherten Stände deckten sich bis auf das 13 Mio.-Euro-Darlehen mit den im Jahresabschluss 2022 angegebenen Verbindlichkeitsständen. Beim Darlehen zeigte sich ein Unterschied von 260.000 Euro, was einer Halbjahresannuität entsprach. Laut Auskunft der FH OÖ zog das Kreditinstitut die per 31.12.2022 fällige Halbjahresannuität erst per 2.1.2023 ein[27], sodass der Beleg bereits dem Jahr 2023 zuzuordnen war. Es ist geplant, Ende 2023 wieder dem Darlehensstand laut Tilgungsplan zu entsprechen.

Aus Tabelle 3 geht ebenfalls hervor, dass sich der Ausweis im Rechnungsabschluss (RA) des Landes aufgrund der neuen Rechnungslegungsvorschriften ab 2020 änderte. Während die vom Land übernommenen Haftungen zwar in anderer Form, aber weiterhin in einem als solchen bezeichneten Nachweis zum jährlichen RA veröffentlicht werden, fiel der „Nachweis über noch nicht fällige Verwaltungsschulden“ ab 2020 – mit dem Inkrafttreten der VRV 2015 – weg. In diesem Nachweis waren Finanzierungsvereinbarungen, die eine mehrjährige Belastung des Landeshaushaltes darstellten, aufzunehmen. Stattdessen veröffentlicht das Land – neben den laut VRV 2015 vorgegeben Anlagen – weitere „Beilagen“ zum RA wie etwa die „Verbindlichkeiten aus Projekten“: Das sind Verbindlichkeiten, die dem Grund und der Höhe nach feststehen, aber nicht als Zahlungsanordnungen gebucht wurden, da die Fälligkeit erst in Folgejahren ist.[28] Diese Verbindlichkeiten gleichen in ihrer Definition den früheren „noch nicht fälligen Verwaltungsschulden“.[29] Die Direktion Finanzen führte etwa in ihren Richtlinien für die bewirtschaftenden Stellen zum RA 2020 Folgendes aus:

- Ein wesentlicher Unterschied der "Verbindlichkeiten aus Projekten" zu den früheren "Noch nicht fälligen Verwaltungsschulden" ist, dass diese Verbindlichkeiten auch im Ergebnis- und Vermögenshaushalt eingebucht werden.
- Es handelt sich hier oft um Finanzierungen (Förderverträge, Finanzierungsvereinbarungen), wobei das geförderte bzw. mitfinanzierte Projekt abgeschlossen ist (z. B. Bau eines Krankenhauses), und nur mehr die Finanzierung über mehrere Jahre läuft.
- Auch Zinsenzuschüsse und Annuitätenzuschüsse fallen unter diese Verbindlichkeiten, da zum Zeitpunkt der Zusage die Verbindlichkeit in voller

[26] Abgesehen von diesen besicherten Fremdfinanzierungen leistete das Land zwischen 2003 und 2006 Investitionszuschüsse von 30 Mio. Euro (siehe Amtsvortrag der damaligen Abteilung Bildung, Jugend und Sport vom September 2006).

[27] Auszugsnummer 2023/00001

[28] § 26 VRV 2015: Verbindlichkeiten sind Verpflichtungen der Gebietskörperschaft zur Erbringung von Geldleistungen auf die ein Dritter einen vertraglichen oder gesetzlichen Anspruch auf Zahlung erlangt hat, welche dem Grunde und der Höhe nach feststehen.

[29] In der Vereinbarung zwischen Bund, Ländern und Gemeinden aus 2006 wurde zu § 17 Abs. 2 Z. 5 VRV 1997 (Nachweis über den Stand der noch nicht fälligen Verwaltungsforderungen und -schulden) angemerkt, dass „den Gegenstand dieses Nachweises jene Forderungen und Verbindlichkeiten bilden, deren Rechtsgültigkeit und Höhe zwar schon feststeht, deren Fälligkeit aber am Schluss des Finanzjahres noch nicht eingetreten ist.“ Es erfolgte keine voranschlagswirksame Verbuchung.

Höhe entsteht und die Auszahlung nur mehr vom Fälligkeitstermin in den Folgejahren abhängt.

Ein Teil der bis 2019 von den bewirtschaftenden Stellen zu meldenden „Noch nicht fälligen Verwaltungsschulden“ wird seit 2020 als „Nicht bilanzrelevante Vormerkungen“ qualifiziert. Sie sind kein Bestandteil der Haushaltsverrechnung (keine Buchungen), sondern eine Übersicht über Vorhaben/künftige Zahlungen, die aber nicht als Verbindlichkeiten im Sinne der VRV 2015 gelten. Laut den genannten RA-Richtlinien der Direktion Finanzen kann es vorkommen, dass ein Vorhaben zuerst bei den "Nicht bilanzrelevanten Vormerkungen" aufzunehmen ist und nur die Zahlungen jährlich erfolgen, aber ab einem Zeitpunkt (z. B. Fertigstellung des Projektes) der Restbetrag als "Verbindlichkeiten aus Projekten" in einem folgenden RA aufzunehmen ist. Diese Vormerkliste wird nicht veröffentlicht.

Die Einsicht in die RA des Landes zeigte, dass der Ausweis von Finanzierungsvereinbarungen mit der FH-Gruppe bis 2019 in den „Noch nicht fälligen Verwaltungsschulden“ erfolgte. Ab 2020 bilanzierte das Land diese allerdings nicht als „Verbindlichkeiten aus Projekten“, sondern erfasste diese in den „Nicht bilanzrelevanten Vormerkungen“.[30]

7.2.

Der LRH stellte fest, dass es mit Geltung der VRV 2015 am Ausweis aller gegenüber der FH Immo genehmigten Finanzierungsvereinbarungen zu Investitionsprojekten in der RA-Beilage „Verbindlichkeiten aus Projekten“ mangelte. Dadurch war die bereits in einem früheren LRH-Prüfungsbericht empfohlene spiegelbildliche Darstellung zwischen Zuschussempfänger und Land (Zuschussgeber) nicht gegeben.[31] Der LRH weist darauf hin, dass die FH Immo ihre Forderungen gegenüber dem Land (Tilgungszuschüsse) etwa bei den geprüften Bauprojekten in Steyr und Wels zwischen 2016 und 2019 sukzessive entsprechend den Anlagenzugängen[32] auf 39 Mio. Euro erhöhte. Dieser Forderungsstand bleibt – laut aktueller Finanzplanung – bis 2027 in dieser Höhe in der Bilanz stehen. Angesichts dieser Bilanzierung bei der FH Immo empfiehlt der LRH dem Land, dass die vom Oö. Landtag genehmigten Mehrjahresbelastungen auch im RA des Landes entsprechend transparent aufgenommen bzw. veröffentlicht werden. Auf den spiegelbildlichen Ausweis in den Abschlüssen wäre auch bei künftigen Investitionsprojekten der FH Immo – nach Möglichkeit in allen Projektphasen – zu achten. Die Abteilung Wi und die Direktion Finanzen sagten zu, die bisher in den „Nicht bilanzrelevanten Vormerkungen“ erfassten Finanzierungen von Investitionen der FH Immo ab dem RA 2023 als „Verbindlichkeiten aus Projekten“ bilanziell auszuweisen.

8.1.

Die Analyse der landesseitigen Gebarungsdarstellung zeigte noch folgende Auffälligkeiten:

- Das Land verwendete für sämtliche Zuschüsse (inklusive Investitionszuschüsse) im Betrachtungszeitraum das Aufwandskonto 7430 „Beiträge“. Die

[30] Allerdings waren nicht alle vom Oö. Landtag genehmigten Finanzierungsvereinbarungen textlich erwähnt.

[31] LRH-Bericht "Finanzierung von Immobiliengesellschaften des Landes OÖ"

[32] inkl. „Anlagen in Bau“

volle Kontenbezeichnung laut Kontenplan gemäß VRV 2015 lautet „Transfers an Unternehmen (ohne Finanzunternehmen)“.[33] Dieses Konto ist laut Kontierungsleitfaden für die Verbuchung laufender Transfers vorgesehen. Für die Erfassung von Transfers an Beteiligungen des Landes sieht der Kontenplan die Konten 7403 (Laufende Transfers) und 7453 (Kapitaltransfers) vor. Kapitaltransfers sind ausdrücklich für Investitionszwecke (z. B. Baukostenzuschüsse) oder für einen sonstigen Vermögenszuwachs (z. B. Kapitalzufuhren) bestimmt.

- Im gesamten Betrachtungszeitraum war die bebuchte VA-Stelle 1/280504/7430/000 „Beiträge“ mit einer weiteren VA-Stelle einem gemeinsamen Deckungsring zugeordnet.[34] Die zweite VA-Stelle war allerdings in keinem Jahr budgetiert oder für Aufwandsbuchungen verwendet worden.

8.2.

Der LRH kritisiert die fehlende Transparenz in der Darstellung der für investive Zwecke geflossenen Tilgungszuschüsse. Ebenso hält er es für wichtig, für Auswertungszwecke zwischen Beteiligungsunternehmen und anderen Unternehmen zu unterscheiden. Er regt daher an, die Kontierung sowie Budgetierung auf Landesseite zu ändern, damit

- zumindest die jährlich gleichbleibenden Tilgungszuschüsse als Kapitaltransfers und
- generell die Landestransfers an die FH-Unternehmensgruppe als Transfers an Beteiligungsunternehmen

im RA des Landes ausgewiesen werden.

Die Notwendigkeit des zweiten, seit Jahren nicht verwendeten Kontos im Deckungsring sollte hinterfragt und das Konto gegebenenfalls deaktiviert werden.

Zu diesen buchhalterischen Themen gaben sowohl die Abteilung Wi als auch die Direktion Finanzen bereits bekannt, sich damit zu befassen.

BAUMASSNAHMEN DER FH OÖ

Auswertung nach Kostenstellen

9.1.

Die FH Immo erfasste ihre Investitionen im Rahmen der Buchführung grundsätzlich auf Kostenstellen. Nach Angaben der FH OÖ ist jedem Miet- oder Eigentumsobjekt eine Kostenstelle zugeordnet. Darauf werden laut FH OÖ alle Investitionen, welche die Gebäudesubstanz betreffen, verbucht. Die im Zuge der LRH-Prüfung näher untersuchten Investitionen waren auf fünf Kostenstellen erfasst.[35] Nachstehende Tabelle zeigt die Anlagenzugänge bis 2022 je Standort

[33] laut VRV 1997: „Laufende Transferzahlungen an übrige Sektoren der Wirtschaft“

[34] Deckungsring D2805LD; weitere VA-Stelle: 1/280508/7260/000 „„Mitgliedsbeiträge an Institutionen“

[35] 37315 (FH III-Gebäude), 37322 (Fazat-Gebäude), 37351 (Wieserfeld-Garage), 17140 (Laborgebäude) und 17141 (Managementgebäude)

insgesamt sowie eine Detailaufgliederung der geprüften Investitionen in Steyr und Wels auf Basis einer Kostenstellen-Abfrage:

Tabelle 4: Investitionskosten bzw. Anlagenzugänge nach Kostenstellen (Rechnungswerte)

Bezeichnung	in Tausend Euro					
	Hagen-berg	Linz	Steyr	Wels	BGA	Gesamt
Anlagenzugänge 2016 bis 2022	**964**	**182**	**21.539**	**22.824**	**64**	**45.573**
● davon Anlagenzugänge bis 2020	**947**	**166**	**20.633**	**22.494**	**54**	**44.294**
○ davon aktiviert für FH III-Gebäude, Fazat-Gebäude, Wieserfeld-Garage (Steyr) und für Labor- und Managementgebäude (Wels)			20.626	20.925		
▪ davon vom LRH ermittelte Gesamtkosten			20.333	20.835		
▪ Sonstige Kosten (Laufende Investitionen)			293	90		
○ Investitionen auf anderen Kostenstellen bzw. in andere Objekte am Standort.			7	1.569		

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Einzelposten-Exporten und nach Angaben der FH OÖ

Im Zuge der Prüfung stellte sich heraus, dass einzelne Buchungen betreffend das FH III-Gebäude irrtümlich auf anderen Kostenstellen erfolgten. Diese Beträge sind in Tabelle 4 beim FH III-Gebäude berücksichtigt. Die Investitionen auf anderen Kostenstellen betrafen Anschaffungen außerhalb der geprüften Objekte und umfassten beispielsweise in Wels die Lüftungs- und Klimaanlagen, die Erweiterung der Mensa und den Laborumbau.

Die FH Immo legte der bewirtschaftenden Stelle beim Land mehrmals – mit unterschiedlichen Ständen – einen Baucontrolling-Bericht mit dem Titel „Reporting FH Oberösterreich, Projektcontrolling für die Neubau-Projekte Fazat und FH III-Gebäude Steyr samt Wieserfeld-Garage, Management-Gebäude und Laborgebäude Wels“ vor. Die Berichte bezogen sich auf das Projektvolumen von 39 Mio. Euro. Das endgültige Reporting-Dokument wies den Stand 31.12.2020 aus.

Nach Angaben der FH OÖ beinhalteten diese Reporting-Dokumente ausschließlich Beträge, die ihrer Beurteilung nach zu „initialen“ Anschaffungen der Gebäude zählten. Andere Investitionen, welche ebenso die Gebäudesubstanz betrafen und nach UGB zu aktivieren waren, stufte die FH OÖ als „laufende Investitionen“ ein.[36] Infolge dieser Abgrenzung erfolgte die Finanzierung der laufenden Investitionen unmittelbar mit dem dafür bereitgestellten Jahresbudget. Folgende Tabelle zeigt die „initialen“ Anschaffungen in Steyr und Wels im Zeitraum 2016 bis 2020:

[36] Die FH OÖ erfasste diese Rechnungen ebenso auf den geprüften fünf Kostenstellen. Die Verbuchung erfolgte in der Regel auf dem Konto 03100 „Investitionen in eigene Objekte“.

Tabelle 5: Gliederung der Investitionskosten analog Reporting-Dokument

Standort und Objekt		in Tausend Euro			
		Controlling-Bericht FH, Stand 31.12.2020 ("bezahlt")	Controlling-Bericht FH, Stand 31.12.2020 ("offen")	zusätzlich den Gesamtkosten zugeordnet (LRH)	Gesamtkosten (LRH)
Steyr	FH III-Gebäude	13.872	434	30	14.336
	Fazat-Gebäude	4.546			4.546
	Wieserfeld-Garage	1.452			1.452
Steyr gesamt		**19.870**	**434**	**30**	**20.333**
Wels	Laborgebäude	9.592	11	962	10.565
	Managementgebäude	9.558		712	10.270
Wels gesamt		**19.150**	**11**	**1.673**	**20.835**
Gesamt		**39.020**	**445**	**1.704**	**41.168**

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis der Einzelpostenabfragen und Angaben der FH OÖ

Die in der Übersicht dargestellten „offenen" Zahlungsbeträge (434 Tsd. Euro) beim FH III-Gebäude in Steyr betrafen auf anderen Kostenstellen erfasste Haftrücklässe. In Wels handelte es sich um Dienstleistungen des Treuhänders (11 Tsd. Euro), die erst im Folgejahr (2021) bezahlt wurden. Darüber hinaus ordnete der LRH zusätzliche Beträge (1,70 Mio. Euro) aus dem Bereich der laufenden Investitionen den Gesamtkosten zu. Welche Investitionskosten dies im Detail waren, wird in den Berichtspunkten 19, 20, 23 und 24 näher ausgeführt.

9.2.

Der LRH hält fest, dass die an das Land im Baucontrolling-Bericht weitergegebenen Summen zur Gänze nachvollzogen werden konnten. Allerdings kritisierte er den eingeschränkten Kostenbericht, da gemäß der „Internen Förderungsrichtlinie für die bewirtschaftenden Stellen"[37] bei „Förderungen über 20.000 Euro eine Darstellung der Gesamtfinanzierung (Einnahmen und Ausgaben)" erforderlich ist. Unter Berücksichtigung der nicht im Reporting enthaltenen Kosten ergaben sich 41,17 Mio. Euro. Diese Summe entspricht den laut ÖNORM B 1801-1 zu ermittelnden „Gesamtkosten" der Projekte. Dem Land sollten künftig stets die Gesamtkosten der Investitionsprojekte zusammen mit einer Erläuterung zur etwaigen geteilten Finanzierung übermittelt werden. Die Kostenaufstellung für das Land sollte in Abstimmung mit der Buchhaltung (Einzelposten-Exporte) erfolgen und elektronisch bereitgestellt werden, sodass die bewirtschaftende Stelle jederzeit in die Details der Gliederungspositionen Einsicht nehmen kann.

[37] laut Beschluss der Oö. Landesregierung vom 10. Dezember 2007, Fin-010104/187

Bedarfsermittlung

10.1.

Aus den internen Planungen der FH Mgmt ergab sich durch das geplante Wachstum in Lehre und Forschung sowohl für den Standort Wels als auch für den Standort in Steyr der Bedarf an neuen Lehr-, Labor und Verwaltungsflächen. Die Entwicklung der beiden Projekte zielte daher primär die auf die Bereitstellung der für die prognostizierten Studierendenzahlen benötigten Flächen ab.

Vor allem am Standort Wels prognostizierte die FH Mgmt – nicht zuletzt ausgelöst durch neue Studiengänge[38] und neue Forschungsfelder[39] einen Anstieg der Studierendenzahlen von rund 1.500 auf rund 2.000. Ziele beim Management-gebäude in Wels waren, Miete durch Eigentum zu ersetzen und durch eine gemeinsame IT-Abteilung bzw. ein gemeinsames Rechenzentrum zwischen FH-Management und FH-Standort Wels entsprechende Synergieeffekte zu nutzen (weitere Ziele Berichtspunkt 20).

Die Plan-zu-Ist-Aufstellung der Jahre 2014 bis 2022 (Stichtag 15.11.) der FH OÖ zeigt für die beiden Standorte folgendes Bild:

Tabelle 6: Plan-zu-Ist-Aufstellung Lehre, Forschung und Entwicklung 2014 bis 2022

Plan-zu-Ist (Lehre)		Finanzierung Vereinbarung 2015	Baubeginn 2016			Fertig-stellung 2019			
Mifri 2010 (2010-2015)	**2014**								
Wels	1.301								
Steyr	1.058								
Mifris 2014 ff	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Wels		1.683	1.740	1.827	1.891	1.931	2.106	2.106	2.196
Steyr		1.185	1.161	1.160	1.161	1.160	1.337	1.326	1.373
IST (inskribierte Studierende)*	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Wels	1.483	1.652	1.796	1.932	1.947	2.039	2.134	2.016	1.856
Steyr	1.245	1.331	1.344	1.408	1.368	1.356	1.385	1.393	1.331

*Incoming + Unterbrecher sollten kalkulatorisch mitberücksichtigt werden (IST Zahlen auf Basis inskribierter + nicht immatrikulierter Studierender, MIFRI= Mittelfristige Planansätze, Mifris 2014 ff: Aufbau neue STG

Quelle: FH OÖ

[38] Folgende neue Studiengänge bzw. Themen waren in Planung bzw. Umsetzung: Bau, Robotik, Verbundwerkstoffe, Electrical Engineering, Lebensmitteltechnologie/Agrar, Technikum/Verfahrens-technik

[39] Steigerungen beim F&E-Volumen von ca. 12 Mio. Euro im Jahr 2011 auf ca. 23,6 Mio. Euro im Jahr 2022 – und davon rund 40-50 Prozent in Wels

Für den Standort Steyr gingen die Planungen (2015) von rd. 1.185 Studierende aus. Die mittelfristige Planung (Mifris 2014 ff) prognostizierte für 2020 (WS 2019/20) einen Anstieg (rd. 13 Prozent) der Studierenden auf 1.337.

Die IST-Zahlen weisen für 2015 1.331 Studierende aus, bis 2020 stieg die Anzahl auf 1.385, also um rd. 3 Prozent und lagen damit schon 2015 beinahe auf dem für 2020 prognostizierten Niveau.

Die Zahlen der sog. BIS-Meldungen[40] wiesen für die Wintersemester 2020 bis 2023 folgende Anzahl an Studierenden aus. Um die gesamtoberösterreichische Situation darzustellen wurden in der folgenden Tabelle auch die FH-Standorte Hagenberg und Linz aufgenommen:

Tabelle 7: BIS-Meldungen WS 20/21 bis WS 22/23

Alle Studierende nach Fakultät						
Jahr	WS_20_21		WS_21_22		WS_22_23	
Studienort	Aktiv	Dropout	Aktiv	Dropout	Aktiv	Dropout
	∑	∑	∑	∑	∑	∑
Hagenberg	1542	72	1545	65	1566	68
Linz	743	25	702	20	690	38
Steyr	1385	45	1393	49	1331	33
Wels	2134	96	2016	102	1856	102
Gesamt	**5804**	**238**	**5656**	**236**	**5443**	**241**
Erstsemestrige nach Fakultät						
Jahr	WS_20_21		WS_21_22		WS_22_23	
Studienort	Aktiv	Dropout	Aktiv	Dropout	Aktiv	Dropout
	∑	∑	∑	∑	∑	∑
Hagenberg	604	2	602	4	629	1
Linz	273	2	228	5	214	16
Steyr	586	6	565	6	491	4
Wels	837	6	723	2	610	6
Gesamt	**2300**	**16**	**2118**	**17**	**1944**	**27**

Quelle: FH OÖ

Die Tabelle zeigt, dass in Steyr die Anzahl der aktiven Studierenden ziemlich konstant bleibt, die Anzahl der Erstsemestrigen hingegen kontinuierlich von 565 auf 491 Studierende sank. Am Standort Wels zeigt sich sowohl bei den Gesamtstudierenden als auch bei den Erstsemestrigen ein spürbarer Rückgang.

[40] „BIS“ (Bereitstellung von Informationen über den Studienbetrieb) Datenmeldungen an die Agentur für Qualitätssicherung und Akkreditierung Austria (AQ Austria)

10.2.

Die Zahlen weisen bis 2020 für die betrachteten Standorte Steyr und Wels die prognostizierten Steigerungen auf.

Generell zeigen sich einerseits die Auswirkungen der demografischen Entwicklung, andererseits wirkt sich auch der sich verändernde Arbeitsmarkt – speziell bei den Absolvent:innen der Höheren Technischen Lehranstalten[41] – negativ auf die Studierendenzahlen aus. Auch die Einführung neuer universitärer Ausbildungen im technischen Bereich wäre zudem in die Planungen miteinzubeziehen.

Kostenüberprüfung durch Land OÖ

11.1.

Im Dezember 2014 veranlasst die Direktion Bildung und Gesellschaft (BGD) – analog den Richtlinien für die Durchführung von Kostendämpfungsverfahren[42] (KDV) bei Hochbauvorhaben von Gemeinden und Gemeindeverbänden – eine Plausibilitätsprüfung der Kosten für die Erweiterung der beiden Standorte durch die Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik (UBAT).

Die hochbautechnische Stellungnahme[43] zur Errichtung der Fachhochschule III Steyr basiert auf dem von der FH OÖ an die BGD übermittelten überarbeiteten Vorentwurf (Stand Dezember 2014) und der dazu vom Architekturbüro verfassten Kostengegenüberstellung (rd. 11,23 Mio. Euro exkl. USt) vom 21.11.2014.

In ihren Stellungnahmen kommt die UBAT zum Schluss, dass für das Projekt in Steyr „die angesetzten Basis-Kostenwerte jedenfalls als plausibel und angemessen einzustufen sind.“ Die Gesamtsumme sollte sich nach dem bereits geplanten Entfall einer Parkebene um rd. 1,0 - 1,4 Mio. Euro reduzieren. Die angeführten Zusatzkosten (rd. 1,34 Mio. Euro exkl. USt) würden auch umfangreiche Maßnahmen außerhalb der eigentlichen Fachhochschule betreffen und eine tatsächliche Kostenzuteilung wäre noch abzuklären. Auch seien auf Grund der noch nicht geprüften Risikofaktoren einer allfälligen Kontamination und möglicher Fundierungserschwernisse weitere Zusatzkosten nicht auszuschließen; dazu wurde eine vorherige Bodenuntersuchung angeregt. Zudem wurde auf die gegebenenfalls notwendige Einhaltung von Vergaberichtlinien für immaterielle Leistungen (Architekten-Wettbewerb) hingewiesen.

Zum Bauvorhaben in Wels hielt die UBAT damals fest, dass

„konkrete Kosten für das Bauvorhaben im Sinne der Machbarkeitsstudie von November 2014 noch nicht vorlagen. Der mit zitierter Aufstellung vom 12.3.2014 ermittelte Kostenrahmen mit 10,88 Mio. Euro exkl. USt bzw. die dort angesetzten Kostenkennwerte seien zwar im Sinne einer Grobkostenermittlung für die damalige Studie als plausibel anzusehen, jedoch nicht auf die derzeitige Ausbauvariante

[41] Diese wechseln zurzeit auf Grund von lukrativen Angeboten der Wirtschaft direkt in den Arbeitsprozess.

[42] damals Richtlinie 2006 vom 07.11.2006, aktuell Richtlinien für das Kostendämpfungsverfahren (Anpassung an „Gemeindefinanzierung NEU“) gemäß dem Beschluss der Oö. Landesregierung vom 9.7.2018 (IKD-2017-194415/196)

[43] UBAT-2014-217160/2 vom 10.12.2014

abgestimmt und konnten daher nicht unmittelbar zur Beurteilung herangezogen werden.“ Zudem läge noch kein definiertes Raumprogramm für alle Bereiche mit detaillierter Nutzflächenaufstellung vor. Die dargestellten Grundstücke und Bauplätze wären auf Grund der Lage mit Anbindungsmöglichkeiten an den bestehenden Fachhochschulbetrieb gut geeignet, wobei für eine Projektumsetzung die Realisierung eines notwendigen Grundstücksankaufes noch geprüft werden müsste. Grundstückskosten sind in den übermittelten Aufstellungen nicht dargestellt bzw. nicht enthalten.

Die Stellungnahmen wurden an die BGD und an die zuständige Landesrätin[44] übermittelt. Eine Weiterleitung an die FH Mgmt bzw. an die FH Immo erfolgte – nach Auskunft deren Geschäftsführung – nicht.

11.2.

Aus Sicht des LRH stellt das KDV ein wirksames Instrument dar, um den sparsamen, wirtschaftlichen und zweckmäßigen Einsatz von finanziellen Mitteln zu gewährleisten. Er sieht daher positiv, dass analog den Vorgaben bei den Gemeinden[45] zumindest die Plausibilitätsprüfung der Kosten durchgeführt wurde. Eine Weiterführung der Analogie hätte auch eine strukturierte Erfassung der Kosten[46] und eine Prüfung der Endabrechnung umfasst.

Für nach dem 9. Juli 2018 begonnene Vorhaben weist der LRH zudem darauf hin, dass das KDV seit der Anpassung der Richtlinie 2018 auch für Hochbauvorhaben von Vereinen, privaten Rechtsträgern usw. anzuwenden ist, sofern Landeszuschüsse gewährt werden.

Zukunftsperspektive

12.1.

Auch wenn die nationalen Strategien[47] einen großen Anteil an Abschlüssen bei den Fachhochschulen sehen, gilt es in den nächsten Jahren auf die sich verändernden demografischen Gegebenheiten zu reagieren und das Angebot an Studienplätzen, die Studienorganisation und die Fortsetzung des Ausbaus des Fachhochschulbereichs entsprechend anzupassen. Laut Auskünften der FH OÖ laufen aktuell Planungen für Investitionsmaßnahmen am Standort Hagenberg. Es sollen bestehende eigene Gebäude aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ersetzt und Einmietungen reduziert werden. Dazu soll auch durch Erweiterungsbauten[48] ein zusätzliches Angebot an Studienplätzen realisiert werden.

12.2.

Der LRH verweist in diesem Zusammenhang auf die Notwendigkeit einer fundierten Bedarfsprüfung, bei der auch andere strategische Überlegungen zu

---

44 Information zu den beiden Bauvorhaben der BGD vom 15.12.2014 (BGD-180076/1165-2104)

45 und Gemeindeverbänden

46 gemäß dem Musterformular „Zusammenstellung der Kosten bei der Durchführung von Hochbauvorhaben von oberösterreichischen Gemeinden, Gemeindeverbänden und freien Wohlfahrtsträgern“, Auflage 2018.

47 z. B. Der österreichische Hochschulplan 2030, Bundesministerium Bildung, Wirtschaft und Forschung, Stand 2022

48 auf Grundstücken Dritter

berücksichtigen sind (Nutzung von Synergien, Splittung von Standorten). Dabei wäre auch die stagnierende bis rückläufige Entwicklung der Studierenden neu zu bewerten. Zudem kann auch ein vertretbarer Anteil an angemieteten Flächen die notwendige Flexibilität bei der Abdeckung von möglichen Flächenanforderungen bieten.

Für die Abwicklung der laufenden Planungen verweist der LRH wiederum darauf, dass bei der Vergabe von Vorprojektleistungen auch die Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes 2018 (BVergG 2018) anzuwenden sind. (Berichtspunkt 22)

Aus Sicht des LRH sind aktuell am Standort Hagenberg gänzlich andere Rahmenbedingungen als am Standort Wels gegeben. Daher wird für den Liegenschaftserwerb eine andere Vorgangsweise zu wählen sein. (Berichtspunkt 27)

STANDORT STEYR

13.1.

Die FH OÖ startete 1995 mit dem ersten Studiengang am Standort Steyr. Die drei Campusgebäude mit mehr als 13.000 m² Gesamtnutzfläche befinden sich im Wehrgraben in Steyr. Vor Errichtung des zweiten und dritten Campusgebäudes war die FH in die Bestandsgebäude (Fazat-Gebäude) eingemietet; Eigentümer der Objekte war die Standortgemeinde Steyr.

Die Fachhochschule liegt in Zentrumsnähe und ist fußläufig (z. B. über den Museumssteg) an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. In der Generalversammlung vom 18.12.2015 (4. Quartal 2015) wurde die FH OÖ zusätzlich ermächtigt, ein Geschoss der Wieserfeld Garagen GmbH zu erwerben und die dafür erforderlichen finanziellen Mittel aus dem Baukonto zu bedecken.

Für den motorisierten Individualverkehr stehen somit für Studierende

- in der Parkgarage am Wieserfeldplatz,
- am Tabor die Tiefgarage Stadthalle (rd. 12 min Fußweg),
- in der Stadtplatz Garage (rd. 10 min Fußweg)

insgesamt rd. 360 (gebührenpflichtige) Stellplätze zur Verfügung.

Im Fokus dieser Prüfung stand das im Herbst 2019 eröffnete Campusgebäude FH III mit einer Nutzfläche von rd. 4.373 m².

Die ersten Überlegungen für eine Erweiterung am Standort Steyr gehen zumindest bis 2003 zurück. Zu diesem Zeitpunkt wurde von der damals zuständigen politischen Vertreterin der Landesregierung ein Wertermittlungsgutachten[49] für die angemieteten Industriegebäude (Fazat) in Auftrag gegeben. Der Gebäudewert wurde 2011[50] für Finanzierungsüberlegungen in Zusammenhang mit einem möglichen Ausbau der FH Steyr aktualisiert.

[49] U-BS-400033/4-2003 vom 14.11.2003

[50] UBAT-400033/14-2011 vom 28.10.2011

Im Quartalsbericht zum 4. Quartal 2014[51] berichtete die Geschäftsführung der FH OÖ dem Land OÖ über das geplante Vorhaben. Der Antrag für die „Genehmigung zum Ankauf Fazat-Gebäudes zum Kaufpreis von 4.750.000 Euro plus Nebenkosten und die Genehmigung zur Weiterentwicklung des Projektes Errichtung FH III somit zur Vorlage an den Gestaltungsbeirat der Stadt Steyr sowie an die zuständigen Behörden (Baurecht, Wasserrecht etc.)“ wurde einstimmig angenommen. Das angekaufte Gebäude ging in der Folge in das Eigentum der FH Immo über.

Im Dezember 2015 wurde für den Ausbau beider Standorte eine Finanzierungsvereinbarung (Stand 10.11.2015) zwischen dem Land Oberösterreich und der FH Immo abgeschlossen (Berichtspunkt 12). Diese hielt fest, dass die FH Immo am Standort Steyr folgende Investitionsvorhaben durchführen wird:

- Erwerb des Fazat Gebäudes 4,75 Mio. Euro
- Planung und Errichtung des Gebäudes FH III 16,17 Mio. Euro

Somit waren Investitionen von insgesamt 20,92 Mio. Euro geplant.

13.2.

Für den LRH sind die Gründe der Standortwahl (z. B. die zentrumsnahe Lage unweit der bestehenden Campusgebäuden) nachzuvollziehen. Positiv bewertet er den Ankauf des Fazat-Gebäudes. Damit konnte der Anteil der Eigenflächen maximiert werden. Nachteilig bewertet er neben den aus der Lage des Bauplatzes resultierenden Einschränkungen[52], dass der Standort Steyr nur über eine eingeschränkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz verfügt.

14.1.

Für diese Ausbaustufe stand das – bisher als Parkfläche genutzte – Areal der ehemaligen „Gaswerke“ zur Verfügung, das auf Basis eines Baurechtsvertrags[53] von der FH Immo bebaut werden konnte. Dieser Bauplatz liegt westlich der bestehenden Campusgebäude FH I und FH II.

[51] GV-Protokoll 4. Quartal 2014 Pkt. 4.) und 5.) vom 18.12.2015

[52] Der Bauplatz liegt im Hochwasserabflussgebiet und es handelte sich um ein mit Altlasten belastetes Grundstück (ex Gaswerk Areal). Zudem lag ein schwieriger Baugrund (Mehrkosten bei Fundierung) vor.

[53] Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Steyr und der FH OÖ Immobilen GmbH vom 27.6.2017

Abbildung 5: Fachhochschule Steyr Campusgebäude III

Quelle: FH OÖ

Ab dem Jahr 2009 führten steigende Studierendenzahlen und der steigende Bedarf an Büro- und Seminarräumen zu internen Überlegungen zum Raumerfordernis für das dritte Campusgebäude. In die Planungen waren neben der Projektleitung der FH Immo auch seit den frühen Projektphasen der Objektnutzervertreter der Fakultät und die Abteilungsleiterin des IT-Services eingebunden. Ein verschriftlichtes Raum- und Funktionsprogramm[54] liegt bei der FH Immo nicht vor; jedoch gibt es eine schriftliche Zustimmung[55] der Dekanin zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

14.2.

Aus Sicht des LRH stellt ein schriftliches Raum- und Funktionsprogramm die Schnittstelle von Nutzeranforderungen und Planung dar. Dabei werden in der Planungsphase die Flächenbedürfnisse der Nutzer, die gewünschten Nutzungs-

[54] Ein „Projektsteuerungsteam“ der FH Steyr erarbeitete 2015 eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung als Ausgangsbasis für die Leistungsbeschreibungen.

[55] E-Mail vom 26.4.2016

arten und die angestrebten Ausstattungsqualitäten beschrieben. In der Ausschreibungsphase bildet es die Grundlage für die Ausschreibungen. In der Ausführungsphase bildet es die Referenz für die Kontrolle der Ausführungsqualitäten. In der Nutzungsphase dient es zur Bewirtschaftung und Verwaltung der Objekte.

Der LRH empfiehlt daher bei zukünftigen Projekten, schon vor Beginn des eigentlichen Planungsprozesses ein Raum- und Funktionsprogramm[56] zu erstellen, um eine Definition der Projektziele und die konkreten Bedarfsanforderungen des künftigen Nutzers zu definieren.

Standortentwicklung

15.1.

Die Bauherrn- und spätere Eigentümerrolle nahm die Geschäftsführung der FH Immo wahr. In die Entwicklung des Projekts war – aufgrund der Besonderheiten des Bauplatzes (Denkmalschutz, Umwelt-Wasserrecht, Hochwassersituation, Altlasten) – der Gestaltungsbeirat der Stadt Steyr eingebunden. Für die Erarbeitung der Entwurfsstudien beauftragte die FH Immo mittels Direktvergaben ein Architekturbüro[57] und externe technische Dienstleister.

Die vorgelegten Gestaltungsvorschläge wurden vom Gestaltungsbeirat mehrfach begutachtet und letztlich in der Sitzung vom 12. Oktober 2015 positiv[58] beurteilt.

Seitens der FH Immo wurde – basierend auf der Beurteilung des Gestaltungsbeirates – entschieden, keinen Architektenwettbewerb durchzuführen und die Planungen mit den bereits mit den Vorarbeiten beauftragten Planern fortzuführen. Im Frühjahr 2016 reichte die FH Immo das Projekt bei der Baubehörde zur Genehmigung ein und dieses wurde mit Bescheid[59] vom 16.06.2017 genehmigt.

---

[56] Unter Raum- und Funktionsprogramm ist die Festlegung der für die Gebäudeplanung relevanten räumlichen und nutzerspezifischen Voraussetzungen zu verstehen. Die Erstellung des Raum- und Funktionsprogramms ist eine delegierbare Bauherrenaufgabe und wird in der Regel in Form von Raumlisten und einer Beschreibung der Funktionszusammenhänge vor Beginn der Objektplanung erarbeitet.

[57] welches schon Projekte der FH OÖ an den Standorten Hagenberg und Linz umgesetzt hat

[58] Im Protokoll der 76. Sitzung vom 12.10.2015 hält der Gestaltungsbeirat dazu im zusammenfassenden Gutachten fest, dass „der Gestaltungsbeirat die sehr positive Projektentwicklung begrüßt und alle vorgeschlagenen Lösungen bzw. Gestaltungsvorschläge grundsätzlich und auch im Konkreten positiv beurteilt. Dabei soll in der weiteren Bearbeitung, respektive Ausführungsplanung, auf folgende Aspekte besonderes Augenmerk gelegt werden."

[59] Bescheid des Magistrats der Stadt Steyr (Bau H-81/2016) vom 26.06.2017

15.2.

Durch die Besonderheiten des Bauplatzes in Steyr stellt sich die Umsetzung über den Gestaltungsbeirat als sinnvolle Variante dar. Laut der Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirates der Stadt Steyr hat dieser die Aufgabe, "die vorgelegten Bauprojekte auf die Einhaltung der Erfordernisse gemäß § 3 Abs. 3 Z. 3 Oö. BauTG 2013 (Ortsbild, Gestaltung, Rücksichtnahme auf Kulturgüter und naturschutzrechtlich geschützte Objekte) zu prüfen, zu beurteilen und jene Kriterien[60] bekanntzugeben, die für die Erfüllung der genannten Erfordernisse maßgeblich sind."

Für den LRH war daher die Entscheidung der FH Immo, auf eine Auslobung eines Wettbewerbs zu verzichten, eine Bauherrnentscheidung. Seiner Ansicht[61] nach hätten die weiteren Planungsleistungen Gegenstand eines Vergabeverfahrens sein müssen.

15.3.

Die FH OÖ Management GmbH gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Die von der FH OÖ Geschäftsführung (Immobilien GmbH sowie Management GmbH) getroffene Entscheidung zur Umsetzung der Planung inklusive Statik – wie in Punkt 3 der Kurzfassung und Berichtspunkt 15 der o.g. Unterlage festgehalten bzw. beanstandet wurde - erfolgte nach Auskunft der Stadt Steyr, dass die FH OÖ die Wahl zwischen einem Architektenwettbewerb und einem Verfahren vor dem Gestaltungsbeirat hat. Die FH OÖ entschied sich für ein Verfahren vor dem Gestaltungsbeirat. Die sehr speziellen Rahmenbedingungen des Bauplatzes (Bodenverhältnisse, Denkmalschutz, Grund- und Hochwassersituation, Verkehrsinfrastruktur) erforderten eine bereits im Vorfeld hochgradig detaillierte und aufwändige Planung sowie Abstimmung des Projektes mit den zuständigen Stellen.

Im Übrigen war diese Vorgangsweise auch am wirtschaftlichsten. Wie in Pkt. 19.1 ersichtlich ist, stand für den Neubau FH III in Steyr ein Budget von 14,8 Mio. Euro inkl. USt. zur Verfügung. Die Gesamtprojektkosten betrugen 14,44 Mio. Euro inkl. USt. Beim Ankauf des FAZAT-Gebäudes konnte durch abschließende Verhandlungen eine Reduktion von 200.000,-- Euro der Kosten auf 4,55 Mio. exkl. USt. erzielt werden, sodass schlussendlich einem Gesamtbudget von rund 21 Mio. Euro eine Gesamtinvestitionssumme von 20,43 Mio. Euro inkl. USt. gegenüber steht und somit das Gesamtbudget um 570.000,-- Euro unterschritten werden konnte.

Die Planungskosten wurden auf Basis der Honorarsätze der Honorarordnung der Architekten (HOA) bewertet und diese lagen dabei rund 40% unter den Sätzen der HOA – siehe Pkt. 16.1. Ein wirtschaftlicher Schaden ist somit durch die gewählte Vorgehensweise keineswegs entstanden.

Dem Anspruch auf Transparenz wurde durch zwei persönliche Informationsgespräche bei der Architektenkammer Rechnung getragen. Die vorgelegten Gestaltungsvorschläge wurden vom Gestaltungsbeirat mehrfach begutachtet.

[60] Dem Gestaltungsbeirat obliegt es laut seiner Geschäftsordnung aber nicht, von sich aus einem Bauwerber Empfehlungen bezüglich Beiziehung eines bestimmten Planers zu geben. Er kann aber Empfehlungen zur Durchführung eines Architektenwettbewerbes oder Gutachterverfahrens abgeben.

[61] Auch in den Stellungnahmen der Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik wird auf die Einhaltung von Vergaberichtlinien für immaterielle Leistungen (Architektenwettbewerb) hingewiesen.

Darüber hinaus wurden nach Abschluss der Vorprojektsphase interessierte Stakeholder sowie die breite Öffentlichkeit im Zuge einer öffentlichen Veranstaltung über das geplante Bauvorhaben im Detail informiert (Einladung mittels Aushangs, Flyer und Internet).

15.4.

Der LRH hält zur Stellungnahme der FH Mmgt fest, dass die FH OÖ als öffentlicher Auftraggeber bei der Vergabe von Planungsleistungen – ungeachtet für welchen Zweck – jedenfalls die Vorgaben des BVergG 2006 einzuhalten hat. Die Entscheidung, die Planungen mittels Direktvergaben entgegen der geltenden Rechtsnormen zu beauftragen, erfolgte aus Sicht des LRH nach zweckmäßigen und nicht nach wirtschaftlichen Kriterien. Die dargestellte Wirtschaftlichkeit dieser Vorgangsweise ist für ihn daher – insbesondere mangels vergleichbarer Angebote – nicht nachvollziehbar. Ziel des Vergaberechtes ist die Vergabe von öffentlichen Aufträgen entsprechend den Grundsätzen des freien und lauteren Wettbewerbes und der Gleichbehandlung aller Bewerber und Bieter, an befugte, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen zu angemessenen (vergleichbaren) Preisen. Dies bedingt neben der Transparenz des Vergabeverfahrens z. B. auch eine rein sachliche Beurteilung der Bieter.

Für die dargestellten Nachlässe bei den Planungskosten gibt es keine rechtlich verbindliche Grundlage; der angenommene Nachlass von 40 Prozent liegt aber über den Erfahrungswerten des LRH und konnte letztlich z. B. bei den Architektenleistungen auch nicht lukriert werden.

Dem LRH lagen bzw. liegen keine Informationen zu den angeführten persönlichen Gesprächen vor. Nach Auskunft der FH OÖ sind dazu auch keine schriftlichen Unterlagen verfügbar.

Vergaben

16.1.

Seit den ersten Entwürfen (2009) lagen vom Planer und von der FH Immo auf der Grundlage bereits abgewickelter Projekte eine kostenmäßige Einschätzung des Projektumfanges vor. Es wurde mit Projektkosten von rd. 9,8 Mio. Euro exkl. USt gerechnet. Damit handelt es sich gemäß Bundesvergabegesetz 2006 (BVergG 2006) um ein Projekt im Oberschwellenbereich (OSB).

Das BVergG 2006 erlaubt aber auch einen Teil der Lose[62] (max. Auftragswert 80.000 Euro exkl. USt) nach den Bestimmungen für die Vergabe von Lieferaufträgen im Unterschwellenbereich (USB) zu vergeben.

Die FH Immo beauftragte auf Basis von Einzelanboten alle Dienstleistungsaufträge im Rahmen von Direktvergaben. Dazu konnte sie dem LRH keine ausreichende Vergabedokumentation (z. B. vollständige Ermittlung des geschätz-

[62] § 16 Abs. 5 BVergG 2006 erlaubt bei Dienstleistungsaufträgen für jene Lose, deren geschätzter Auftragswert ohne Umsatzsteuer weniger als 80 000 Euro beträgt, und der kumulierte Wert der vom Auftraggeber ausgewählten Lose 20 v.H. des kumulierten Wertes aller Lose nicht übersteigt, eine Vergabe dieser Lose nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes für die Vergabe von Lieferaufträgen im Unterschwellenbereich; für die Wahl des Verfahrens gilt als geschätzter Auftragswert der Wert des einzelnen Loses.

ten Auftragswertes[63]), verschriftliche Festlegungen zur Wahl des jeweiligen Vergabeverfahrens[64] bzw. Unterlagen zur Prüfung der Preisangemessenheit vorlegen. Die angebotenen Honorare wurden von ihr auf Basis der Honorarsätze[65] der Honorarordnung (HOA) bewertet. Diese lagen dabei durchschnittlich rd. 40 Prozent unter den Sätzen der HOA. Die interne Rechtsabteilung war in die Vergabeprozesse formal nicht eingebunden.

Folgende Tabelle listet die vorgenommenen Direktvergaben (in Euro exkl. USt) auf:

Tabelle 8: Direktvergaben Dienstleistungen

Gewerk	Auftrags-summe	Abrechnungs-summe
Architektur bis Einreichplanung (rd. 28 Prozent)	96.500,00	450.000,00
Kostenermittlung, Ausschreibung, Vergabe, SiGe	61.800,00	67.551,67
ÖBA/PS	99.000,00	102.102,50
Tragwerksplanung	224.790,58	269.748,00
Haustechnik HKLS	84.150,00	84.150,00
Haustechnik Elektro	84.150,00	91.650,00
Gesamtsumme FH Immo	**650.390,58**	
Gesamtsumme inkl. 100 Prozent Architekturleistung	988.176,00	**1.065.202,17**
Geschätzte Herstellungskosten	9.800.000,00	> 5.923.000[66] = OSB
max. 20 Prozent im USB „Losregel“	1.960.000,00	
max. Auftragswert je Los USB	80.000,00	

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis der Daten der FH OÖ

Die Tabelle zeigt, dass die Auftragssummen der Architekturplanung[67] und jene der Tragwerksplanung[68] dabei wesentlich über dem Schwellenwert einer Direktvergabe nach USB liegen. Zudem liegen mit einer Ausnahme alle Auftragssummen über dem maximalen Loswert von 80.000 Euro exkl. USt. Noch deutlicher zeigt sich dies bei den Abrechnungssummen. Diese liegen fast immer über dem Loswert, vereinzelt bis zum fünffachen des maximal zulässigen Grenzwertes. Bei

[63] Zu den geschätzten Auftragswerten lagen Einzelberechnungen für einige Planungsgewerke vor.

[64] welche Gewerke nach den Bestimmungen des OSB bzw. welche Gewerke unter Anwendung der „Losregel“ nach den Bestimmungen des USB ausgeschrieben werden sollen

[65] zugrunde gelegt wurden die Schwierigkeitsklasse 6 sowie Herstellungskosten von 9,80 Mio. Euro exkl. USt.

[66] ab dem 24.5.2006 betrug der Schwellenwert 5.278.000 Euro exkl. USt.

[67] an ein Architekturbüro, welches eine langjährige Geschäftsbeziehung mit der FH OÖ pflegt

[68] Dem Auftrag für die Tragwerkplanung lag ein konkretes Anbot (Basis Polierplanung) des technischen Büros vom 28.10.2016 zu Grunde.

der Vergabe der Statik-Leistungen habe außerdem „Gefahr in Verzug“ bestanden[69].

Auf Grund der im BVergG 2006 festgelegten Fristen[70] für die Einleitung eines Feststellungsverfahrens[71] sind die vorgenommenen Beauftragungen zum Prüfungszeitpunkt bestandsfest, da Nachprüfungsanträge nur zulässig sind, wenn sie innerhalb dieser Fristen eingebracht werden.

16.2.

Die FH OÖ ist unstrittig ein öffentlicher Auftraggeber und fällt somit in den Anwendungsbereich des BVergG. Aus diesem Umstand heraus sieht der LRH die Vergaben der Dienstleitungsaufträge als gesetzwidrig, da bei diesen das damals anzuwendende BVergG 2006 nicht eingehalten wurde. Zudem überschreiten bis auf einen Auftrag alle Direktvergaben den geschätzten Auftragswert für Direktvergaben nach den Bestimmungen für die Vergaben von Dienstleistungsaufträgen im OSB.

Bei der Vergabe der Architekturplanung erfolgte keine korrekte Ermittlung des Auftragswertes. Es hätte der geschätzte Gesamtwert aller erforderlichen und beauftragten Architekturleistungen angesetzt werden müssen.

Die für die Vergabe der Tragwerksplanung vorgebrachte Argumentation (Gefahr in Verzug) kann der LRH nicht nachvollziehen, da das Angebot bereits in der Planungsphase (Basis Polierplanung) gelegt wurde. Für etwaige extra beauftragte Vorleistungen liegen auch keine weiteren Vereinbarungen vor.

Der LRH stellt klar, dass die FH OÖ – als öffentlicher Auftraggeber – bei allen künftigen Vergaben die Bestimmungen der BVergG 2018 einzuhalten hat.

Auch wenn eine Direktvergabe weitgehend formfrei erfolgen kann, sind grundlegende formale Erfordernisse, wie z. B. die Wahl des Verfahrens, die Ermittlung des Auftragswertes und die Prüfung der Preisangemessenheit nachvollziehbar zu dokumentieren. Auch Nachweise über die Befugnis, die Leistungsfähigkeit und die Zuverlässigkeit der Bieter müssen vorliegen. Der LRH empfiehlt der FH Immo, zukünftig eine korrekte Ermittlung der Auftragswerte vorzunehmen und in der Folge das jeweils gesetzeskonforme Vergabeverfahren durchzuführen. Weiters sind geeignete Standards für die nachvollziehbare Dokumentation des Vergabevorgangs zu entwickeln und die Vorgaben des Internen Kontrollsystems einzuhalten.

17.1.

Für die Errichtung des Campusgebäudes FH III wählte die FH Immo die Umsetzung durch einen Generalunternehmer (GU). Mit der Abwicklung dieser

[69] Die FH Immo sah die statische Stabilität des Gebäudes als gefährdet an. Nachweise dazu wurden von der FH Immo nicht vorgelegt.

[70] gemäß § 332 Abs. 2 BvergG 2006 (bzw. aktuell § 354 Abs. 2 BvergG 2018) erlischt das Recht auf Feststellung der Rechtswidrigkeit des Zuschlages, des Widerrufs oder der rechtswidrigen Wahl des Vergabeverfahrens, wenn der Antrag gemäß § 331 Abs. 1 Z 1 bis 3 oder Abs. 4 nicht binnen sechs Monaten ab dem Zeitpunkt gestellt wird, in dem der Antragsteller vom Zuschlag, vom Widerruf bzw. von der rechtswidrigen Wahl des Vergabeverfahrens Kenntnis erlangt hat oder Kenntnis hätte erlangen können, längstens jedoch innerhalb eines Zeitraumes von sechs Monaten, nachdem der Zuschlag erteilt oder das Vergabeverfahren widerrufen wurde.

[71] Das BVergG 2006 unterscheidet im § 2 Z 16 zwischen gesondert und nicht gesondert anfechtbaren Entscheidungen – bei der Direktvergabe stellt die Wahl des Vergabeverfahrens eine gesondert anfechtbare Entscheidung dar (§ 2 Z 16 nn).

Vergabe beauftragte sie ein technisches Büro. Dieses erstellte – unter Einbindung der beauftragten Sonderfachleute – das Leistungsverzeichnis und ermittelte den geschätzten Auftragswert. Dessen Nettosumme belief sich auf rd. 10,24 Mio. Euro und wurde als Vergleichswert notariell hinterlegt. Die Ausschreibungsunterlagen wurden zusätzlich noch von einer Anwaltskanzlei geprüft, die Ausschreibung als Offenes Verfahren im Oberschwellenbereich (OSB) abgewickelt. Das Technische Büro wickelte in der Folge die Angebotsprüfung ab.

Die Bekanntgabe und die Kommunikation erfolgte über eine elektronische Vergabeplattform (ANKÖ). Insgesamt wurden fünf Hauptangebote abgegeben. Der Preisspiegel zeigte, dass die Angebotsstreuung bis 13 Prozent beträgt, der Bestbieter aber relativ nah an der Kostenschätzung lag. In Folge wurden im Rahmen der vertieften Angebotsprüfung einige Bieter zur Nachreichung von Unterlagen bzw. zur Erklärung der Preisangemessenheit aufgefordert.

Aus den Angeboten, welche die Eignungskriterien erfüllten, wurde auf Basis der festgelegten Bewertungskriterien der Bestbieter ermittelt. Zusätzlich zum Hauptkriterium Preis (Gewichtung 90 Prozent) wurden Punkte für das Schlüsselpersonal (7 Prozent) und für die Verlängerung der Gewährleistung (3 Prozent) vergeben. Die FH Immo ist dann dem Vergabevorschlag gefolgt und vergab den Auftrag an eine lokale Bietergemeinschaft. Die Angebotsprüfung wurde in einem umfassenden Prüfbericht[72] dokumentiert.

17.2.

Der LRH sieht es positiv, dass sich die FH Immo für die Abwicklung der GU-Vergabe professioneller Unterstützung bedient hat. Die Abwicklung des Vergabeverfahren sowie die Prüfung der Angebote entspricht den Anforderungen einer Vergabe nach den Bestimmungen des BVergG.

Controlling und Kostenermittlung

18.1.

Für das Reporting[73] über die Vorhaben an den Standorten Steyr und Wels erfolgte die Gliederung der Kosten entsprechend der Kostengruppen (KG) laut ÖNORM B 1801 Teil 1. Die Baukosten (KG 1 - 6) wurden auftragsgemäß von der Örtliche Bauaufsicht/Projektsteuerung (ÖBA/PS) ermittelt. Die Ermittlung und Steuerung der Errichtungs- (KG 1 - 9) und der Gesamtkosten (KG 0 - 9) erfolgte durch den Bauherrn FH Immo.

Die nach Kostengruppen gegliederten Gesamtkosten des Bauherrn bildeten die Ausgangsbasis für das Controlling der FH OÖ. Deren Reporting-Dokumente wurden in der Folge als Nachweis für die Mittelverwendung an die bewirtschaftende Stelle des Landes (seit 2017 Abteilung Wi) übermittelt.

Der endgültige Bericht (viertes Quartal 2020) der FH OÖ wies mit Stand 31.12.2020 folgende Darstellung des Gesamtbudgets für die Projekte in Steyr und Wels aus:

[72] Angebotsprüfbericht vom 28.11.2017

[73] Reporting „Projektcontrolling für die Neubau Projekte FAZAT und FH III Gebäude Steyr samt Wieserfeld-Garage Management-Gebäude und Laborgebäude Wels“ der FH OÖ

Tabelle 9: Darstellung Gesamtbudget

NEUBAU-PROJEKTE AB 2016			
GESAMTBUDGET 39 Mio. Euro Stand: 31/12/2020 in TEUR			
Projekte	**Auftrag**	**bezahlt**	**offen**
Projekte Steyr [1) 2)]	20 303	19 870	434
Management-Gebäude Wels [2)]	9 557	9 558	0
Laborgebäude Wels [2)]	9 603	9 592	11
Gesamt	39 464	39 019	445

[1)] Fazat und Wieserfeld-Garage Beträge netto, da Vorsteuerabzug

[2)] FH III Steyr, Management-Gebäude Wels und Laborgebäude Wels unecht steuerbefreit.

Quelle: Projektcontrolling FH OÖ, 4. Quartal 2020

Die FH Immo übernahm im Juli 2019 den Neubau FH III Steyr vom Generalunternehmer. Für den Neubau FH III Steyr wurden im Dezember 2019 folgende schlussgerechnete Gesamtkosten (KG 0 - 9) ausgewiesen:

Tabelle 10: Projektcontrolling FH III Steyr, Wieserfeld-Garage

Bezeichnung	Budget (Fin-Zusage)	Vergabe / Auftrag	anerkannte Zusatz-leistung (Änderungs-evidenz)	tatsäch-liches Budget	Zahlung	Verhältnis tats. Budget / Budget	Skonto	DRL [74]	Über-weisungs-betrag
0 Grund	53	56	0	56	53		0	0	53
1 Aufschließung	752	180	0	180	154		0	0	154
2 Bauwerk - Rohbau [1)]	3.933	5 488	0	5.488	0		0	0	0
3 Bauwerk - Technik	2.826	2 787	0	2.787	0		0	0	0
4 Bauwerk - Ausbau	4.072	4 194	0	4.194	0		0	0	0
5 Einrichtung inkl. IT	0	0	0	0	0		0	0	0
6 Außenanlagen	617	476	0	476	1		0	0	1
7 Planungsleistungen	1.727	1 057	0	1.057	1.046		0	0	1.046
8 Nebenkosten /Valorisierung	380	68	0	68	68		0	0	68
9 Reserven	496	0	0	139	0		0	0	0
Dispo-Reserve / Ausgleichsposition	-135	0	0	0	0		0	0	0
Summe Teilrechnungen ARGE FH III Steyr	0	0	0	0	12.550		384	648	12.550
GESAMT FH III STEYR [2)]	**14.721**	**14.306**	**0**	**14.446**	**13.873**	**98%**	**384**	**648**	**13.873**
FAZAT	4.750	4.546	0	4.750	4.546	100%	0	0	4.546
WIESERFELD-GARAGE [2)]	1.452	1.452	0	1.452	1.452	100%	0	0	1.452
GESAMT	**20.923**	**20.303**	**0**	**20.648**	**19.870**	**99%**	**384**	**648**	**19.870**

Rechnungslegung = anerkannte Leistung
[1)] ohne Berücksichtigung von 420 TEUR für Kontamination – diese übernimmt lt. Gespräch vom 27.01.2016 die Stadt Steyr
[2)] in Finanzierungszusage FH III Steyr iHv 16.173 TEUR ist auch die Wiesenfeld-Garage enthalten
Das Objekt wurde im Juli 2019 vom Generalunternehmer übernommen und im Dezember 2019 schlussgerechnet.
Ein Haftrücklass in Höhe von 433.600 Euro ist noch nicht bezahlt und als Verbindlichkeit verbucht.

Quelle: Projektcontrolling FH OÖ, 4. Quartal 2020

Die bereitgestellten Daten der FH Immo bildeten zwar die Auftrags- und Abrechnungssummen ab, nicht aber die ursprünglichen Schätzkosten (Kostenschätzung) und die zu erwartenden Kosten (Kostenprognose). Soll-Ist-Vergleiche zwischen Kostenschätzung, Auftrag und (prognostizierter) Abrechnung (Prognose) waren daher nicht möglich. Auch eine gesonderte Darstellung der Valorisierung der Baukosten (KG 1 - 6) erfolgte nicht – diese wurde in Steyr lediglich in der Schlussrechnung (SR) des GU mit rd. 201.000 Euro[75] ausgewiesen.

[74] Deckungsrücklass

[75] laut abschließender SR vom 31.12.2020

Im Ergebnis stellte das Projektcontrolling der FH OÖ für das Vorhaben FH III Steyr Gesamtkosten von rd. 13,87 Mio. Euro fest. Eine Zuordnung und somit die Möglichkeit zur Beurteilung des Kostenverlaufes für die Hauptgewerke (KG 1 - 6) war nicht gegeben.

Im Vergleich zum Controlling – weist die vorgelegte interne Kostenverfolgung der FH Immo[76] ein genehmigtes Gesamtbudget von rd. 14,80 Mio. Euro und schlussgerechnete Gesamtkosten von rd. 14,35 Mio. Euro aus.

18.2.

Die konsequente, sorgsame und umfassende Verfolgung der Kosten bei einem Bauprojekt als Summe von Kostenkontrolle, Kostensteuerung und Kostenprognose ist für den LRH eine wesentliche Voraussetzung für den Projekterfolg. Es konnte ihm die gewählte Aufteilung der Kostenverfolgungsagenden zwar ausreichend erläutert werden, aber das Ziel einer vollständigen, nachvollziehbaren Darstellung der angefallenen Gesamtkosten sieht er nicht gegeben.

Aus seiner Sicht liegt daher keine vollständige Kostenverfolgung[77] gemäß ÖNORM B 1801-1 vor. Er empfiehlt der FH Immo, zukünftig ab dem Projektstart eine normgemäße Struktur[78] für die Kostenverfolgung zu definieren und diese bis zum Projektabschluss zu verwenden. Um eine Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten braucht es auch regelmäßige Abstimmungen (auf Ebene der Einzelposten) zwischen der FH Mgmt und der FH Immo.

19.1.

Um einen normgemäßen Gesamtüberblick über den Projektverlauf zu ermöglichen, fasste der LRH die zur Verfügung stehenden Daten aus den verschiedenen Kostenverfolgungen der FH OÖ für den Neubau in Steyr zusammen. Nachstehende Tabelle 11 zeigt die Zusammenstellung (Kostenfeststellung) des LRH.

---

76 Tabellendatei der FH Immo „FH III Steyr Kostenverfolgung Budget zu ist.xls“

77 Auch die „Interne Förderungsrichtlinie für die bewirtschaftenden Stellen“ (Fin-010104/187) sieht vor, dass bei Projektförderungen über 20.000 Euro eine Darstellung der Gesamtfinanzierung vorzulegen ist.

78 Üblicherweise kommt dabei der Projektleitung die wichtige Aufgabe der Festlegung der Systematik der Kostenverfolgung zu; d. h. sie sollte vorgeben, in welcher Detailgenauigkeit (z. B. Kostengruppen, Baugliederung, Leistungsgliederung), Häufigkeit (z. B. monatlich, quartalsweise) welche Kosten als Grundlage dienen sollen. Bzgl. der Durchführung der Kostenverfolgung richtet in der Projektvorbereitung die Projektsteuerung (PS) die Kostenverfolgung ein und schreibt diese in der Ausführungsphase fort. Eine optionale Begleitende Kontrolle (BK) könnte zudem die Kostenverfolgung für den Bauherrn bewerten und analysieren.

Tabelle 11: Kostenverfolgung gemäß ÖNORM B 1801-1

FH III Steyr unecht steuerbefreit, daher Summen inkl. Umsatzsteuer						
KG	**Baugliederung**	**Budget lt. Förderzusage Land OÖ zzgl. Zusatzbudget intern**	**Kosten-schätzung Stand 21.11.2014 (Vorentwurf - ohne Baugrund-risiko)**	**Kosten-berechnung (KG 1-6 aus GU 31.05.2017) (Einreich-planung)**	**Kosten-anschlag Auftrags-summen lt. Projekt-controlling (Stand 31.12.2020)**	**Kostenfest-stellung LRH (Überweisungs-summe)**
0	**Grund**	**0,05**			**0,06**	**0,05**
1	**Aufschließung**	**0,75**	**1,03**	**0,10**	**0,18**	**0,16**
2	**Bauwerk - Rohbau** (inkl. Kontamination)	**4,35**	**3,61**	**4,63**	**5,49**	**12,78**
	Abzug Kontamination (Übernahme Stadt Steyr)	**-0,42**				
3	**Bauwerk - Technik**	**2,83**	**2,83**	**2,99**	**2,79**	
	Zusatzbudget intern (IT-Verkabelung)	0,04				**0,03**
4	**Bauwerk - Ausbau**	**4,07**	**3,32**	**4,07**	**4,19**	in SR GU enthalten
5	**Einrichtung**	**0,00**				
6	**Außenanlagen**	**0,62**	**0,64**	**0,36**	**0,48**	in SR GU enthalten
	Zusatzbudget intern	0,04				in SR GU enthalten
7	**Planungsleistungen**	**1,73**	**1,37**	**1,07**	**1,06**	**1,06**
8	**Nebenkosten**	**0,38**	**0,39**		**0,07**	**0,05**
9	**Reserven**	**0,36**	**0,29**			
2-4	**Bauwerkskosten** (BWK - 100%)	**10,87**	**9,76**	**11,70**	**12,47**	**12,81**
1-6	**Baukosten** (BAK)	**12,20**	**11,42**	**12,16**	**13,13**	**12,98**
1-9	**Errichtungskosten** (ERK)	**14,74**	**13,47**	**13,23**	**14,25**	**14,09**
0-9	**Gesamtkosten** (GEK)	**14,80**	**13,47**	**13,23**	**14,31**	**14,14**
10	**Vorlaufkosten** (Projektstudien)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,10**	**0,10**
11	**Valorisierung** (bis 07/2019)	**0,00**	**0,00**	**0,00**		**0,20**
0-11	**Gesamtprojektkosten FH III Steyr (37351)**[1)]	**14,80**	**13,47**	**13,23**	**14,40**	**14,44**
	Fazat-Gebäude (37322) exkl. USt	**4,75**			**4,55**	**4,55**
	Wieserfeld-Garage (37351) exkl. USt	**1,45**			**1,45**	**1,45**
	Gesamtinvestitionen STEYR	**21,00**			**20,40**	**20,43**

[1)] inkl. projektrelevante nicht auf KST 37315 gebuchte Leistungen

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf den Daten der FH OÖ bzw. der ÖBA/GU/UBAT

Die Tabelle zeigt, dass für den Neubau FH III Steyr ein Budget[79] von rd. 14,80 Mio. Euro inkl. USt zur Verfügung stand. Die Kostenfeststellung des LRH weist Gesamtprojektkosten von rd. 14,44 Mio. Euro inkl. USt aus, dies bedeutet eine Unterschreitung von rd. 0,36 Mio. Euro. Die Zusammenstellung enthält auch folgende projektrelevante Investitionen (rd. 775.000 Euro):

- Haftrücklässe, die im Reporting-Dokument enthalten, jedoch nicht auf der Kostenstelle des Neubaus (KST 37315) verbucht waren (rd. 650.000 Euro[80]).
- Zusatzaufträge, die weder im Reporting enthalten noch auf der KST 37315 erfasst wurden (rd. 30.000 Euro)[81].
- Vorlaufkosten aus Projektstudien, die als Sofortaufwände und somit nicht als Anlagevermögen verbucht wurden (95.000 Euro).

Die beiden Ankäufe (Fazat-Gebäude und Wieserfeld-Garage) wurden innerhalb des Budgets abgewickelt. Für das Fazat-Gebäude ergab sich in den abschließenden Verhandlungen eine Reduktion (rd. 205.000 Euro) der Kosten auf 4,55 Mio. Euro exkl. USt. Inklusive der beiden Zukäufe ergibt sich somit eine Gesamtinvestitionssumme von rd. 20,43 Mio. Euro inkl. USt am Standort Steyr. Damit wurde das Gesamtbudget (rd. 21 Mio. Euro) um rd. 0,57 Mio. Euro unterschritten. Ein Großteil dieser Mittel (rd. 0,5 Mio. Euro) wurde für den Ausbau am Standort Wels[82] verwendet. (Berichtspunkt 29)

19.2.

Für eine zielgerichtete Steuerung des Projektverlaufs empfiehlt der LRH eine Kostenverfolgung gemäß ÖNORM B 1801-1 vorzunehmen. Diese bietet eine Zusammenstellung aller zur Steuerung eines Projekts notwendigen Ergebnisse und ermöglicht

- in den Planungsphasen einen Vergleich der Kostenschätzungen mit dem Budget bzw. mit den Kostenberechnungen,
- in der Ausführungsphase getrennte Soll-Ist-Vergleiche[83] auf Ebene der einzelnen Vergabepakete
- während der Projektabwicklung eine Kostenprognose[84] (sowie deren Abweichung zum Budget und zu den Plankosten) und
- nach Fertigstellung des Vorhabens eine Kostenfeststellung.

[79] inkl. der internen Zusatzbudgets von insgesamt rd. 74.650 Euro für Pylone und eine höherwertige IT-Verkabelung

[80] davon 433.600 Euro per 31.12.2020 als noch offene Zahlungen im Reporting ausgewiesen und im Folgejahr 2021 ausbezahlt

[81] Diese wurden von der FH OÖ als laufende Investitionen bewertet.

[82] für den Ausbau des dritten Obergeschosses des Laborgebäudes

[83] als Basis für eine Gegenüberstellung dient das aktuelle Budget

[84] Prognose Abrechnungssumme plus Projektänderungen plus bewertete Mehrkostenforderungen

STANDORT WELS

20.1.

Am Fachhochschul-Standort Wels wurde ab dem Jahr 2008 eine Änderung der räumlichen Unterbringung der FH Mgmt[85] angedacht. Grund dafür war die vom Studien- und Laborbetrieb dislozierte Lage der Büroräumlichkeiten des Fachhochschul-Managements in Wels. Auch war die wachstumsbedingt notwendige Erweiterung der angemieteten Flächen am Standort nicht umsetzbar. Weiters erforderte die geplante Erweiterung des Studienbetriebs am Standort Wels um neue Studiengänge (zwei Bachelor- und vier Master-Studiengänge mit in Summe 310 zusätzlichen Studienplätzen in den Jahren 2015 bis 2018; Tabelle 12) sowie das Forschungswachstum (ausgelöst durch die neuen Studiengänge und Themenfelder[86]) die Errichtung eines demensprechenden Laborgebäudes (inklusive Schulungs- und Seminarräume).

Tabelle 12: Entwicklung der Studierenden in Wels

Jahr (Wintersemester)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
inskribierte Studierende in Wels	1652	1796	1932	1947	2039	2134	2016	1856

Quelle: FH OÖ, LRH-eigene Darstellung

Ziel war es, beide Gebäude in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Studien- und Laborgebäuden zu errichten. Dabei war auch die zentrale und mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbare Lage der Bestandsbauten entscheidungsrelevant.

Nach Abklärung der grundsätzlichen Verfügbarkeit der benötigten Grundstücke wurden Machbarkeitsstudien erarbeitet und bis zur konkreten Baureife (Einreichplanung) weiterentwickelt. Die künftigen Nutzer der Gebäude waren in den gesamten Planungsprozess insofern eingebunden, als die Raum- und Funktionserfordernisse mit ihnen abgeklärt wurden bzw. vor der Beauftragung zur Realisierung eine Freigabe der Planunterlagen erfolgte. Ende 2015 schloss das Land OÖ mit der FH Immo auf Basis eines Landtagsbeschlusses eine Finanzierungsvereinbarung ab. Diese beinhaltete ein Investitionsvolumen für das Laborgebäude von rd. 8,94 Mio. Euro und für das Managementgebäude von rd. 9,14 Mio. Euro (jeweils Planung und Errichtung). Somit hatte die FH OÖ die politische Freigabe der Vorhaben zur Realisierung erlangt.

[85] Diese erbringt Management-Leistungen für die gesamte FH OÖ mit ihren vier Standorten.

[86] Es waren am Standort Wels folgende neue Studiengänge bzw. Themen in Planung bzw. Umsetzung: Bau, Robotik, Verbundwerkstoffe, Electrical Engineering, Lebensmitteltechnologie/Agrar, Technikum/ Verfahrenstechnik. Weiters gab es in der gesamten FH OÖ Steigerungen beim Forschungs- und Entwicklungs-Volumen von ca. 12 Mio. Euro im Jahr 2011 auf ca. 23,6 Mio. Euro im Jahr 2022 – und davon rund 40-50 Prozent am Standort Wels.

20.2.

Der LRH anerkennt den Bedarf für die beiden Gebäude und hält die gewählten Standorte in unmittelbarer Nähe zu den Bestandsgebäuden für zweckmäßig.

Bezüglich der Entwicklung der Anzahl der inskribierten Studierenden weist der LRH auf den spürbaren Rückgang seit 2020 hin[87]. Diese Tendenz sollte bei den weiteren Überlegungen zum Standort Wels berücksichtigt werden.

21.1.

Von der FH Immo wurde mittels eines Verhandlungsverfahrens ohne vorherige Bekanntmachung jeweils ein „Kauf- und Bauträgervertrag" für die beiden Gebäude vergeben (EU-weit bekanntgemacht für beide Gebäude am 17.5.2016 als „Freiwillige Ex-ante-Transparenzbekanntmachung"; Verhandlungsverfahren mit nur einem Bieter, da Ausschließlichkeitsrechte an den benötigten Grundstücken vorlagen).

Ein Nachprüfungsverfahren beim Landesverwaltungsgericht (Antrag eines Zivilingenieurs für Bauwesen vom 30.5.2016 auf Nichtigerklärung der Zuschlagsentscheidung betreffend das Laborgebäude) wurde zugunsten der FH Immo mit Erkenntnis vom 5.7.2016 entschieden (davor fand eine öffentliche mündliche Verhandlung am 4.7.2016 statt). Die gewählte Art des Vergabeverfahrens (Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung) war rechtlich korrekt. Dies insbesondere, da die benötigten Liegenschaften nur so erwerbbar waren (Ausschließlichkeitsrechte des jeweiligen Grundstückseigentümers) und die unbedingte Notwendigkeit, die Gebäude auf diesen Grundstücken zu errichten, von der FH Immo nachgewiesen werden konnte.

21.2.

Die o. a. Art der Beschaffung von Liegenschaften ist aus Sicht des LRH für öffentliche Auftraggeber kaum wiederholbar. Dies insbesondere, da nur im konkreten Fall die bestehenden FH-Liegenschaften nicht erweiterbar waren und keine realistische Verfügbarkeit anderer benachbarter bzw. in unmittelbarer Nähe befindlicher und geeigneter Liegenschaften gegeben war.

Der LRH empfiehlt, diese Aspekte – insbesondere die Ausschließlichkeitsrechte des jeweiligen Grundstückseigentümers und die fehlenden Alternativen wie z. B. Erweiterungen am Bestand – auch bei anderen zukünftigen Liegenschaftserwerben durch das Land OÖ bzw. von Landesunternehmen zu beachten.

22.1.

Zu den beiden Gebäuden (Laborgebäude, Managementgebäude) gibt es jeweils einen „Kauf- und Bauträgervertrag" (beide unterzeichnet am 12.9.2017). Darin wurden folgende Gesamtkaufpreise fixiert:

- Laborgebäude 9.044.950 Euro
- Managementgebäude 9.031.000 Euro

Beide Kaufpreise unterliegen der Preisgleitung nach dem Verbraucherpreisindex 2010 (Valorisierung). In den Verträgen wurde vereinbart, dass entsprechend dem Baufortschritt die Zahlungen zu erfolgen haben. Der Bauträger hat seine

[87] Dies gilt insbesondere auch für die Anzahl der Erstsemestrigen: 2020: 837, 2021: 723, 2022: 610 (Stand jeweils Wintersemester, Daten FH OÖ).

Rechnungen von einem Baufortschrittsprüfer (ein allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Bauwesen) überprüfen und vor Rechnungslegung bestätigen zu lassen.

Weiters zog die FH OÖ eine „technische begleitende Kontrolle“ bei (einen Baumeister), die für die FH OÖ die korrekte Ausführung der Arbeiten bzw. die Qualität der Arbeiten vor der jeweiligen Zahlung überprüfte. Nach dem Vorliegen der Bestätigung des jeweiligen Baufortschritts hatte der Treuhänder die Zahlung „auf das Konto des Bauträgers zur Anweisung zu bringen“.

Zu beiden Gebäuden in Wels wurden vor Vertragsabschluss von der FH Immo Bewertungsgutachten bei einer Ziviltechniker GmbH in Auftrag gegeben (Gutachten unterzeichnet am 29.3.2016, eingelangt bei der FH Immo am 7.4.2016). Diese Bewertungsgutachten[88] dienten der FH OÖ in den Verhandlungen mit dem Bauträger (bzw. auch Grundstückseigentümer und Errichter der Gebäude) zur Plausibilisierung der „Kauf- und Bauträgerverträge“ und zur Sicherstellung der Marktkonformität der Preise.

22.2.

Die Verträge zur Errichtung der beiden Gebäude bewertet der LRH als zweckmäßig. Positiv sieht er die Beiziehung der technischen begleitenden Kontrolle sowie die Beauftragung von Bewertungsgutachten vor Vertragsabschluss.

Laborgebäude

23.1.

Die Baubewilligung für das Laborgebäude wurde mit Bescheid vom 29.3.2018 für das Bauvorhaben „Abbruch Bestandsgebäude, Errichtung eines Laborgebäudes FH OÖ und Tiefgaragenerweiterung mit 21 Stellplätzen“ erteilt. Die Übernahme des neu errichteten Laborgebäudes durch die FH Immo als Werkbesteller vom Werkunternehmer (Errichter des Gebäudes und Vertragspartner des „Kauf- und Bauträgervertrages“) erfolgte am 31.1.2020 (gleichzeitig Beginn der Gewährleistungsfrist).

[88] Errichtungskosten Laborgebäude: 9.672.425,69 Euro inkl. USt., Errichtungskosten Managementgebäude 9.139.461,59 Euro inkl. USt.

Abbildung 6: Straßenansicht Laborgebäude

Quelle: FH OÖ

Für das Laborgebäude waren im „Kauf- und Bauträgervertrag“ 105.000 Euro für Sonderwünsche des Käufers inkludiert. Laut Änderungsevidenz wurde dieser Betrag um rd. 8.500 Euro (Saldo aus Mehr- und Minderkosten) für in Summe über 30 Änderungen unterschritten. Darüber hinaus wurde ab November 2018 der ursprünglich im Juli 2016 bereits kalkulierte aber nicht vertraglich vereinbarte Ausbau des 3. Obergeschosses zu den Konditionen von 2016 mit rd. 352.000 Euro als Zusatzauftrag realisiert. Weitere Zusatzaufträge (in Summe elf) umfassten zusammen rd. 136.700 Euro (Einzelaufträge in der Bandbreite von 302 Euro bis 34.610 Euro).

Tabelle 13: Entwicklung der Kosten für das Laborgebäude

Bezeichnung	Finanzierungs-vereinbarung Land OÖ mit FH Immo	Bewertungs-gutachten einer Zivil-techniker GmbH	Kauf- und Bauträger-vertrag FH Immo mit dem Bauträger	Schluss-rechnung des Bauträgers	Kostenfest-stellung LRH (Über-weisungs-summe)
Zeitraum/Datum	Ende 2015	29.3.2016	12.9.2017	24.7.2020	September 2023
Betrag in rd. Mio. Euro	8,94[89]	9,67	9,05[90]	10,06[91]	10,57[92]

Quelle: FH OÖ, LRH-eigene Darstellung

Die Finanzierungsvereinbarung von Ende 2015 sah Kosten von 8,94 Mio. Euro (zuzüglich Finanzierungskosten und späterer Umschichtung von rd. 0,50 Mio. Euro auf Grund von Kostenunterschreitungen bei den Projekten in Steyr) vor; das Bewertungsgutachten enthielt Kosten von rd. 9,67 Mio. Euro. Der Kauf- und Bauträgervertrag vom 12.9.2017 umfasste Kosten von rd. 9,05 Mio. Euro (zuzüglich Valorisierung). In weiterer Folge erhöhten sich die Kosten auf 10,06 Mio. Euro (gemäß Schlussrechnung des Bauträgers vom 24.7.2020, inkl. 0,52 Mio. Euro für die Valorisierung und 0,49 Mio. Euro für Zusatzaufträge). In seiner Kostenfeststellung errechnete der LRH Gesamtkosten für das Laborgebäude von 10,57 Mio. Euro. Dabei berücksichtigte er auch Kosten für Leistungen, die ursächlich zur Realisierung und zum Erwerb des Laborgebäudes notwendig waren (z. B. Grunderwerb, bauliche bzw. technische Ergänzungen). (Berichtspunkt 15)

23.2.

Der LRH hält die Art und Weise der Realisierung des Vorhabens für zweckmäßig. Die angedachten Zusatzaufträge (inklusive der Sonderwünsche) wurden zeitnah, transparent und strukturiert entschieden und umgesetzt. Die Gesamtkosten für das Laborgebäude bewertet der LRH als angemessen.

Managementgebäude

24.1.

Neben den bereits oben erwähnten Gründen war es beim Managementgebäude auch das Ziel, Miete durch Eigentum zu ersetzen und mit einer gemeinsamen IT-Abteilung bzw. einem gemeinsamen Rechenzentrum für das FH OÖ-Management und den FH-Standort Wels entsprechende Synergieeffekte zu heben (Berichtspunkt 10). Darüber hinaus konnte die Attraktivität des FH OÖ-Management-Standortes durch die Verlegung ins Stadtzentrum gesteigert werden,

[89] Zuzüglich Finanzierungskosten; in weiterer Folge konnte durch Kostenunterschreitungen bei den Projekten in Steyr das Budget für das Laborgebäude in Wels um rd. 0,50 Mio. Euro auf rd. 9,44 Mio. Euro aufgestockt werden – diese „umgeschichteten“ Mittel wurden hauptsächlich für den Ausbau des 3. Obergeschosses verwendet.

[90] zuzüglich Valorisierung

[91] inkl. rd. 0,52 Mio. Euro Valorisierung und rd. 0,49 Mio. Euro Zusatzaufträge

[92] inkl. Grunderwerb, Valorisierung und Zusatzaufträge

da dadurch das Managementgebäude mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar ist bzw. auch die gesamte FH-Infrastruktur am Standort Wels (z. B. die Mensa) von Mitarbeitenden genutzt werden kann.

Die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Managementgebäude FH OÖ“ wurde mit Bescheid vom 19.12.2017 erteilt. Die Übernahme des neu errichteten Managementgebäudes durch die FH Immo als Werkbesteller vom Werkunternehmer (Errichter des Gebäudes und Vertragspartner des „Kauf- und Bauträgervertrages“) erfolgte am 7.11.2019 (gleichzeitig Beginn der Gewährleistungsfrist).

Abbildung 7: Straßenansicht Managementgebäude

Quelle: FH OÖ

Im „Kauf- und Bauträgervertrag“ für das Managementgebäude waren 105.000 Euro für Sonderwünsche des Käufers inkludiert. Laut Änderungsevidenz wurde dieser Betrag um rd. 8.700 Euro (Saldo aus Mehr- und Minderkosten) für in Summe über 60 Änderungen überschritten. Über Zusatzaufträge wurden darüber hinaus z. B. eine Notstromanlage um rd. 74.900 Euro beschafft sowie in das Rechenzentrum rd. 132.800 Euro investiert.

Tabelle 14: Entwicklung der Kosten für das Managementgebäude

Bezeichnung	Finanzierungs-vereinbarung Land OÖ mit FH Immo	Bewertungs-gutachten	Kauf- und Bauträger-vertrag FH Immo mit dem Bauträger	Schluss-rechnung des Bauträgers	Kostenfest-stellung LRH (Über-weisungs-summe)
Zeitraum/Datum	Ende 2015	29.3.2016	12.9.2017	19.12.2019	September 2023
Betrag in rd. Mio. Euro	9,14[93]	9,14	9,03[94]	9,54[95]	10,27[96]

Quelle: FH OÖ, LRH-eigene Darstellung

Die Finanzierungsvereinbarung von Ende 2015 sah Kosten von 9,14 Mio. Euro (zuzüglich Finanzierungskosten) vor; das Bewertungsgutachten enthielt Kosten von rd. 9,14 Mio. Euro. Der Kauf- und Bauträgervertrag vom 12.9.2017 umfasste Kosten von rd. 9,03 Mio. Euro (zuzüglich Valorisierung). Die Schlussrechnung des Bauträgers vom 19.12.2019 weist rd. 9,54 Mio. Euro (inkl. 0,51 Mio. Euro für die Valorisierung) aus. In seiner Kostenfeststellung errechnete der LRH Gesamtkosten für das Managementgebäude von 10,27 Mio. Euro. Dabei berücksichtigte er auch Kosten für Leistungen, die ursächlich zur Realisierung und zum Erwerb des Managementgebäudes notwendig waren (z. B. Grunderwerb, bauliche bzw. technische Ergänzungen). (Berichtspunkt 9)

24.2.

Der LRH hält positiv fest, dass die mit der Errichtung des Managementgebäudes verfolgten Ziele erreicht werden konnten. Die Realisierung des Vorhabens erfolgte weitestgehend wie in den Planungen vorgesehen. Ebenso wie beim Laborgebäude wurden die angedachten Zusatzaufträge bzw. Sonderwünsche zeitnah, transparent und strukturiert entschieden und umgesetzt. Die Gesamtkosten für das Managementgebäude bewertet der LRH als angemessen.

NACHHALTIGKEIT UND ENERGIEMANAGEMENT

25.1.

Die FH OÖ hat als großes Unternehmen gemäß § 9 Bundes-Energieeffizienzgesetz (EEffG)[97] Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz zu setzen, zu dokumentieren und der Monitoringstelle[98] zu melden. Dazu beauftragte die Abteilung für Nachhaltige Entwicklung und Umwelt ein Energieaudit. Die

[93] zuzüglich Finanzierungskosten

[94] zuzüglich Valorisierung

[95] inkl. rd. 0,51 Mio. Euro Valorisierung

[96] inkl. Grunderwerb, Valorisierung und Zusatzaufträge

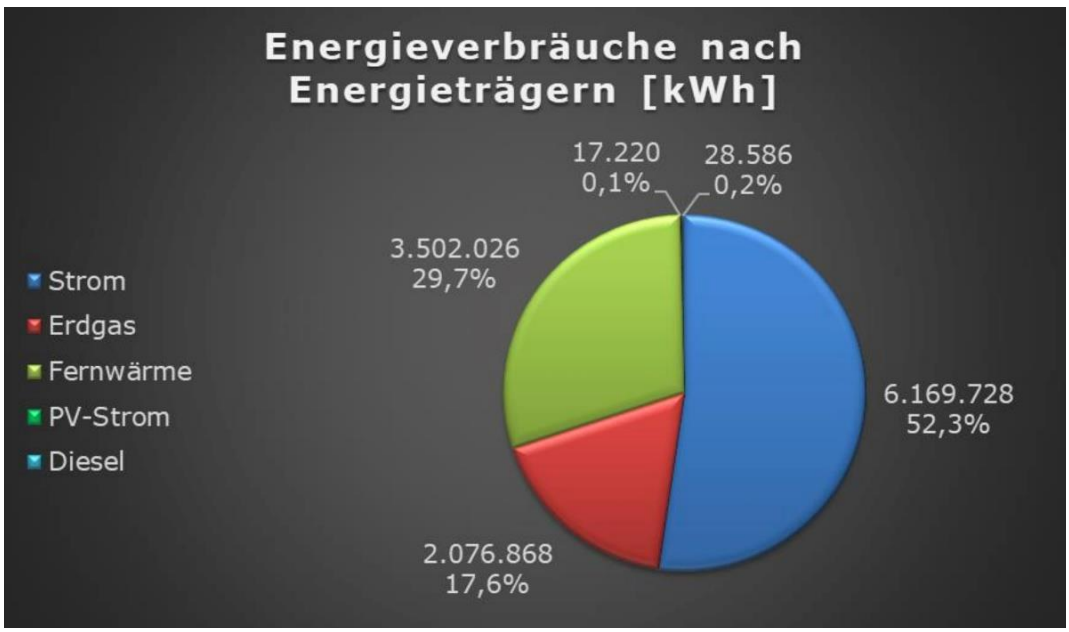
[97] BGBl. I Nr. 72/2014

[98] Die Monitoringstelle Energieeffizienz (eine Einrichtung der Österreichischen Energieagentur) war von 2015-2021 die Nationale Energieeffizienz-Monitoringstelle gemäß § 24 Energieeffizienzgesetz im Auftrag des Bundesministeriums für Klimaschutz (BMK). Künftige Energieaudits werden, nach in Kraft treten des Energieeffizienzgesetz-Neu, bei der dann zuständigen Behörde zu melden sein.

Dienstleistung wurde von der Abteilung ausgeschrieben. Nach Prüfung der drei eingelangten Angebote wurden die Leistungen an den Bestbieter vergeben. Im Rahmen der Erhebungen für das Energieaudit erfolgte eine Bestandsanalyse der Objekte aller vier FH-Standorte. Neben den gesetzlich notwendigen Zusammenfassungen sollte das Energieaudit einen Überblick der Gesamteffizienz des Unternehmens liefern und Verbesserungspotential an den Standorten aufzeigen. Für die neu errichteten Gebäude in Steyr und Wels lagen für das Betrachtungsjahr (2019) noch keine bzw. nur unvollständige Daten vor; diese waren somit von diesem Audit noch nicht erfasst[99].

Die Auswertungen des Energieaudits[100] zeigten, dass auf den Energieverbrauchsbereich Gebäude[101] 99,8 Prozent des Gesamtenergieverbrauchs fielen. Eine Aufteilung der Energieverbräuche nach Energieträgern zeigt, dass sich der Gesamtenergieverbrauch[102] zu knapp mehr als der Hälfte aus Strom und zu knapp weniger als der Hälfte aus Wärme zusammensetzt. Knapp 30 Prozent wird mit Fernwärme und etwa 18 Prozent wird mit Erdgas beheizt. Die bestehende Photovoltaikanlage (PV-Anlage) am Standort Wels trägt jährlich 0,1 Prozent bzw. 17.220 kWh selbsterzeugten Photovoltaikstrom (PV-Strom) zum Gesamtenergieverbrauch bei.

Abbildung 8: Energieverbrauch nach Energieträgern



Quelle: Energieaudit, Stand März 2021

[99] Deren Verbräuche müssen erst in nächsten Energieaudit (2024) erfasst werden.

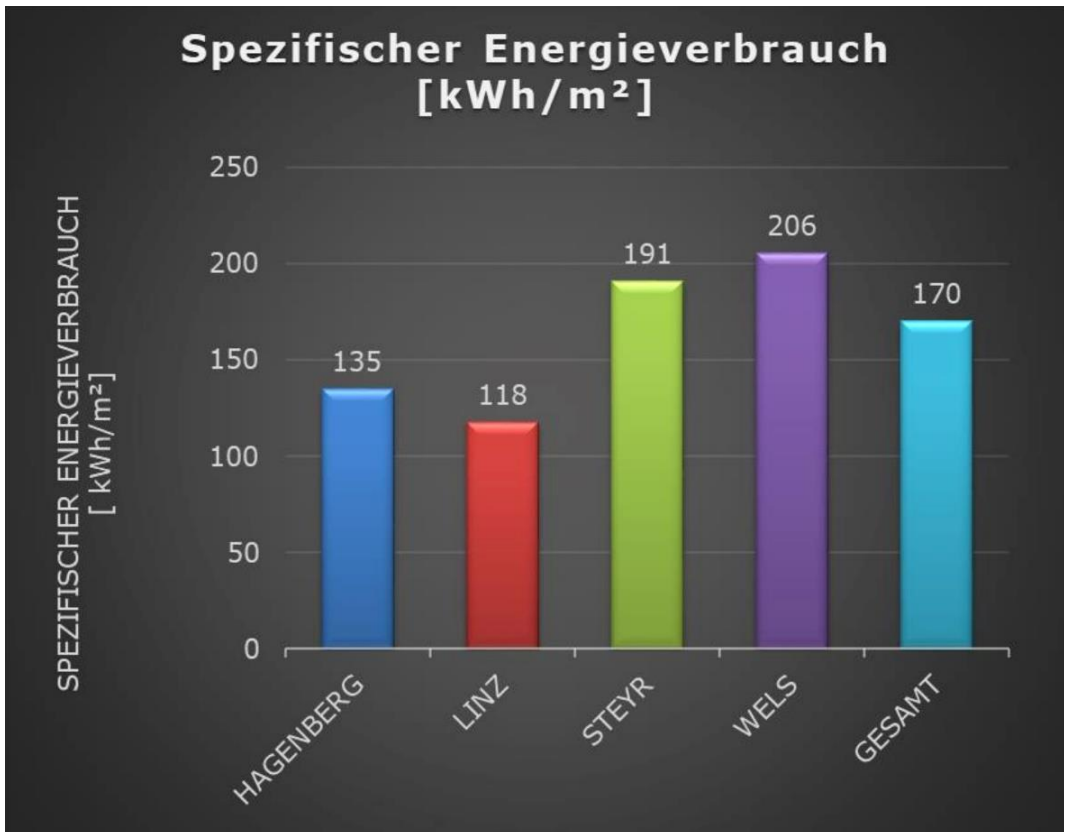
[100] Energieauditbericht vom 31.3.2021

[101] Die FH Mgmt verfügt über zwei Firmenfahrzeuge, welche dem Energieverbrauchsbereich Transport zugeordnet werden. Der Dieselverbrauch hat einen Anteil von 0,2 Prozent am Gesamtenergieverbrauch.

[102] Der Gesamtenergieverbrauch stellt den Endenergiebedarf in kWh dar und ist jene Energiemenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

Umgelegt auf die einzelnen Standorte zeigen die Ergebnisse, dass der Standort Wels mit etwa 51 Prozent den größten Anteil am Gesamtenergieverbrauch hat. Der zweitgrößte Verbraucher ist der Standort Hagenberg mit rund 24 Prozent, gefolgt von Steyr mit rund 14 Prozent. Den geringsten Anteil hat der Standort Linz mit etwa 10 Prozent. Bezogen auf die jeweilige Gesamtfläche der Standorte ergab sich daraus der in Abbildung 9 dargestellte spezifische Energieverbrauch. Als Vergleichswert dient der jährliche Gesamtdurchschnittswert der Energieleistungskennzahlen aller Standorte von rd. 170 kWh/m². Auch dieser Wert liegt über den vom LRH in seiner Prüfung im Jahr 2022 erhobenen Ergebnissen[103].

Abbildung 9: Spezifischer Energieverbrauch nach Standorten[104]



Quelle: Energieaudit, Stand März 2021

Zur Ermittlung der Leistungskennzahlen erfolgte eine Zuordnung des Gesamtenergieverbrauchs[105] der FH Mgmt auf verschiedene Bezugsgrößen (CO_2-Ausstoß, Gesamtfläche, Beschäftigte und Studierende[106]).

Die Energieleistungskennzahl der Studierenden zeigte, dass pro Studierendem 2.083 kWh Energie verbraucht wurde. Vergleichend dazu hält der LRH fest, dass

[103] Die damals erhobenen bezogenen Jahresgesamtverbrauchswerte lagen meist zwischen 80 und 100 kWh/m².

[104] ohne die Neubauten in Wels und Steyr

[105] für das Jahr 2019

[106] Anzahl der Studierenden des Wintersemesters 2019/2020

die im Rahmen seiner Initiativprüfung[107] für vergleichbare Gebäude erhobenen Verbrauchszahlen geringer ausfielen.

Abbildung 10: Energieleistungskennzahlen (2019) FH Mgmt

Gesamtenergieverbrauch 11.794.428 kWh				
	Bezug		Energieleistungskennzahl	
CO_2-Ausstoß	2.874.623	$kg_{CO2\ äqui}$	0,244	$kg_{CO2\ äqui}$/kWh
Fläche	69.338	m²	170	kWh/m²
Beschäftigte	845	MA	13.958	kWh/MA
Studierende	5.663	STU	2.083	kWh/STU

Quelle: Energieaudit, Stand März 2021

Die Abteilung für Nachhaltige Entwicklung und Umwelt präsentierte die Ergebnisse der Geschäftsführung der FH Immo, der Geschäftsführung der FH Mgmt und dem Dekanat am Standort Wels.

Als Folge der Erhebungen listet der Auditbericht Möglichkeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz – im Bereich der Gebäude – für die bestehenden Standorte auf:

Abbildung 11: Möglichkeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz

Rang	Maßnahme	Einsparpotential [kWh/a]	Investitions-kosten [€]	Laufende Kosten der Maßnahme [€/a]	Energiekosten-einsparung [€/a]	Amortisationszeit [a]
1.	**Thermische Sanierung – Hauptgebäude FH-Steyr:** Dämmung von drei wesentlichen Bauteilen	211.422	180.225	-	10.571	19,8
2.	**Fenstertausch – Hauptgebäude Linz:** Die Bestandsfenster und Glasfassaden werden durch hocheffiziente Fenster mit 3fach-Verglasung ersetzt.	113.047	414.267		10.147	40,7
3.	**PV-Anlage 70 kWp - Hauptgebäude Hagenberg:** Zur Abdeckung der Grundlast wird eine PV-Anlage mit einer Leistung von 70 kWp auf das Flachdach installiert.	70.000	77.000	1.540	6.682	5,9
4.	**PV-Anlage 50 kWp - Hauptgebäude Wels:** Die restliche Dachfläche von 300 m² wird für eine 50 kWp PV-Anlage genützt.	50.000	42.500	1.050	4.840	5,6
5.	**Beleuchtungsumstellung auf LED - Hauptgebäude Linz:** Die Leuchtstoffröhren in den Seminarräumen, Laboren und Hörsälen werden durch LED-Leuchtmittel ersetzt.	31.403	29.725	-	3.454	5,5
6.	**Freecooling in Serverräumen:** Abschätzung möglicher Einsparpotentiale	30.211	-	-	3.323	-
7.	**PV-Anlage 25 kWp - Hauptgebäude Linz:** Zur Abdeckung der Grundlast wird eine PV-Anlage mit einer Leistung von 25 kWp auf das Flachdach installiert.	20.000	21.250	550	1.936	6,7
8.	**PV-Anlage 20 kWp - Hauptgebäude Steyr:** Zur Abdeckung der Grundlast wird eine PV-Anlage mit einer Leistung von 20 kWp auf das Flachdach installiert.	20.000	24.000	480	1.909	6,5
9.	**Beleuchtungsumstellung auf LED – Hauptgebäude Hagenberg:** Beleuchtungsumstellung der Bibliothek auf LED	8.110	25.796	-	892	31,0

Die Reihung der oben angeführten Maßnahmen erfolgt nach der Höhe des Einsparpotenzials.

Quelle: Energieaudit, Stand März 2021

Nach Auskunft der FH Immo wurden bereits einige der Maßnahmen (wie z. B. die Umstellung auf LED-Beleuchtung am Standort Linz) umgesetzt. Die Errichtung der PV-Anlagen befindet sich zumindest für das Gebäude FH III Steyr in der

[107] Initiativprüfung „Energieeffizienz bei Landesbauten“, LRH-100000-63/5 vom April 2022 – zum LRH-Bericht

Planungsphase. Für die FH Immo besteht keine Vorgabe, die dargelegten Möglichkeiten verbindlich umzusetzen – sie setzt „die nach eigenem Ermessen sinnvollen Maßnahmen im Rahmen der budgetierten Mittel um“.

Die Abteilung für Nachhaltige Entwicklung und Umwelt wurde in die laufenden Umsetzungen nicht eingebunden (z. B. PV-Anlagen am Standort Steyr, Vergabe und Umsetzung des Energiecontracting[108] am Standort Wels).

Die Abteilung für Nachhaltige Entwicklung und Umwelt hat aufbauend auf dem Energieaudit weitere interne (Forschungs-)Projekte umgesetzt. Unter anderem wurden 2019 in Zusammenarbeit mit dem lokalen Energieversorger vertiefende Analysen für den Standort Wels durchgeführt, um mögliche Einsparungspotentiale (geschätzt jährlich rd. 315.000 kWh elektrische Energie) aufzuzeigen. Die Auswertungen (auf Datenbasis der Gebäudeleittechnik der FH Immo) konnten jedoch nicht vollständig abgeschlossen werden. Die FH Immo und die Abteilung für Nachhaltige Entwicklung und Umwelt interpretierten die Ergebnisse unterschiedlich. Die Lösungsansätze wurden daher von der FH OÖ bisher nicht weiterverfolgt.

25.2.

Aus Sicht des LRH stellt die Ermittlung der tatsächlichen Verbrauchszahlen einen wichtigen Schritt dar, um Gesamtenergieverbräuche zu erfassen und zu bewerten. Erfahrungswerte zeigen dabei vielfach, dass die tatsächlichen Verbrauchskennwerte die Werte der Energieausweise (aus der Planungsphase) teils deutlich übersteigen. Die Ergebnisse und Anregungen des Energieaudits stellen somit einen wichtigen Ausgangspunkt für weitere vertiefende Analysen dar. Daher ist es für den LRH nicht nachvollziehbar, wieso die weiterführenden Analysen nicht abgeschlossen bzw. weiterverfolgt wurden, um mögliche Einsparungen aufzuzeigen.

Nach Ansicht des LRH sollte die Abteilung für Nachhaltige Entwicklung und Umwelt zukünftig in alle energierelevanten Themenbereiche eingebunden werden. Er empfiehlt daher, bei aktuell laufenden und zukünftigen Projekten die notwendigen organisatorischen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

Auf Grund der aktuellen Transformationsprozesse im Energiebereich und der – insbesondere am Standort Wels – angebotenen Studiengänge[109], gewinnt nach Ansicht des LRH für die Studierenden auch eine nachhaltige Ausrichtung der Fachhochschule bei der Auswahl des Studienortes an Bedeutung.

[108] In diesem Zusammenhang weist der LRH darauf hin, dass alle Vorgänge zur Beschaffung von (Dienst-)Leistungen den Regelungen des BVergG 2018 unterliegen.

[109] z. B. Saubere Energie & nachhaltiges Bauen oder nachhaltige Innovation, Design & Wirtschaft mit dem Studiengang „Sustainable Solutions”

ZUSAMMENFASSUNG DER EMPFEHLUNGEN

26.1.

Nachstehend fasst der LRH die Empfehlungen an die geprüften Stellen zusammen:

26.2.

a) Es sollte die Übereinstimmung der zwei Spiegel auch auf Positionsebene in Bezug auf alle angegebenen Werte in geeigneter Weise dauerhaft sichergestellt werden. (Berichtspunkt 3)

b) Um den verschiedenartigen Konteninhalt in der Kontenbezeichnung deutlicher auszudrücken, sollten – sofern keine Anpassung an den Einheitskontenrahmen erfolgt – zumindest die Kontenbezeichnungen „Gebäude“ und „Investitionen eigene Gebäude“ konkretisiert werden. (Berichtspunkt 3)

c) Da die Information zu den Nutzungsdauern laut Anhang des Jahresabschlusses einer taxativen Aufzählung gleicht, sollte eine Anpassung des Anhangs an die aktuellen Gegebenheiten vorgenommen werden. (Berichtspunkt 3)

d) Um die Fremdfinanzierungskosten niedrig zu halten, sollten, sofern es die Budgetsituation des Landes zulässt, vorzeitige Tilgungen vorgenommen werden. Ob es wirtschaftlich ist, bis zum geplanten Tilgungsbeginn 2027 mit den Barvorlagen zu operieren, sollte – gerade bei der in letzter Zeit steigenden Zinsdynamik – einer permanenten Kontrolle unterliegen. (Berichtspunkt 3)

e) Künftig sollte auch der Inhalt der Abgrenzungen in den Jahresabschlüssen ausreichend dargelegt werden. Zuschussfälle wie z. B. das Investitionsprojekt „Esplanade“ in Steyr sollten künftig konsequent als passive Rechnungsabgrenzung behandelt werden. (Berichtspunkt 3)

f) Die Aufwandszuschüsse des Landes sollten in der Gewinn- und Verlustrechnung künftig unter den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden, um auch in diesem Punkt die AFRAC-Empfehlung aufzugreifen. (Berichtspunkt 3)

g) Die Förderungsvereinbarungen (bei Globalbudgets) bzw. Organgenehmigungen des Landes sollten so gestaltet werden, dass der Anteil der Investitionszuschüsse sichtbar wird. (Berichtspunkt 5)

h) Bei künftigen Finanzierungsvereinbarungen zu geplanten Investitionsprojekten der FH Immo sollten die Landeszuschüsse so benannt werden wie sie sich später im Jahresabschluss der Gesellschaft abbilden werden. (Berichtspunkt 6)

i) Hinsichtlich der in der Vereinbarung erwähnten Großmutterzuschüssen, welche als Gesellschafterzuschüsse zu verstehen wären, sollte auf die in der AFRAC-Stellungnahme erwähnte Abgrenzungsthematik verstärkt geachtet werden, zumal Gesellschafterzuschüsse als (nicht gebundene) Kapitalrücklage zu erfassen und auszuweisen wären. (Berichtspunkt 6)

j) Angesichts der Bilanzierung bei der FH Immo sollten die vom Oö. Landtag genehmigten Mehrjahresbelastungen auch im Rechnungsabschluss des Landes entsprechend transparent aufgenommen bzw. veröffentlicht werden. Auf den spiegelbildlichen Ausweis in den Abschlüssen wäre auch bei künftigen Investitionsprojekten der FH Immo – nach Möglichkeit in allen Projektphasen – zu achten. (Berichtspunkt 7)

k) Die Kontierung sowie Budgetierung auf Landesseite sollte geändert werden, damit zumindest die jährlich gleichbleibenden Tilgungszuschüsse als Kapitaltransfers und generell die Landestransfers an die FH-Unternehmensgruppe als Transfers an Beteiligungsunternehmen im RA des Landes ausgewiesen werden. (Berichtspunkt 7)

l) Die Notwendigkeit des zweiten, seit Jahren nicht verwendeten Kontos im Deckungsring sollte hinterfragt und das Konto gegebenenfalls deaktiviert werden. (Berichtspunkt 8)

m) Dem Land sollten künftig stets die Gesamtkosten der Investitionsprojekte zusammen mit einer Erläuterung zur etwaigen geteilten Finanzierung dargestellt werden. Die Kostenaufstellung für das Land sollte in Abstimmung mit der Buchhaltung (Einzelposten-Exporte) erfolgen und elektronisch bereitgestellt werden, sodass die bewirtschaftende Stelle jederzeit in die Details der Gliederungspositionen Einsicht nehmen kann. (Berichtspunkt 9)

n) Bei zukünftigen Projekten sollte schon vor Beginn des eigentlichen Planungsprozesses ein Raum- und Funktionsprogramm erstellt werden, um eine Definition der Projektziele und die konkreten Bedarfsanforderungen des künftigen Nutzers zu definieren. (Berichtspunkt 14)

o) Die FH OÖ – als öffentlicher Auftraggeber – hat bei allen künftigen Vergaben die Bestimmungen der BVergG 2018 einzuhalten. (Berichtspunkt 16)

p) Auch bei Direktvergaben sollten grundlegende formale Erfordernisse, wie z. B. die Wahl des Verfahrens, die Ermittlung des Auftragswertes und die Prüfung der Preisangemessenheit nachvollziehbar dokumentiert werden. (Berichtspunkt 16 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG I)

q) Bei zukünftigen Projekten sollte die FH Immo eine korrekte Ermittlung der Auftragswerte vornehmen und in der Folge das jeweils gesetzeskonforme Vergabeverfahren durchführen. (Berichtspunkt 16 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG I)

r) Die FH Immo sollte geeignete Standards für die nachvollziehbare Dokumentation des Vergabevorgangs entwickeln und die Vorgaben des Internen Kontrollsystems einhalten. (Berichtspunkt 16 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG I)

s) Die FH Immo sollte zukünftig ab dem Projektstart eine normgemäße Struktur für die Kostenverfolgung definieren und diese bis zum Projektabschluss verwenden. Um eine Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten sollten auch regelmäßige Abstimmungen (auf Ebene der Einzelposten) zwischen der FH Mgmt und der FH Immo durchgeführt werden. (Berichtspunkt 18 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG II)

t) Um eine zielgerichtete Steuerung des Projektverlaufs zu ermöglichen, sollte eine Kostenverfolgung gemäß ÖNORM B 1801-1 vorgenommen werden. (Berichtspunkt 19)

u) Bei den weiteren Überlegungen zum Standort Wels sollte bezüglich der Entwicklung der Anzahl der inskribierten Studierenden der spürbare Rückgang seit 2020 berücksichtigt werden. (Berichtspunkt 20)

v) Bei zukünftigen Liegenschaftserwerben durch das Land OÖ bzw. von Landesunternehmen sollten diese Aspekte – insbesondere die Ausschließlichkeitsrechte des jeweiligen Grundstückseigentümers und die fehlenden Alternativen wie z. B. Erweiterungen am Bestand – beachtet werden. (Berichtpunkt 21)

w) Die auf den Ergebnissen des Energieaudits aufbauenden weiterführenden Analysen sollten vollständig ausgewertet bzw. weiterverfolgt werden, um mögliche Einsparungen aufzuzeigen. (Berichtspunkt 25)

x) Die Abteilung für Nachhaltige Entwicklung und Umwelt sollte in alle energierelevanten Themenbereiche eingebunden werden. Dafür sollten bei aktuell laufenden und zukünftigen Projekten die notwendigen organisatorischen Voraussetzungen geschaffen werden. (Berichtspunkt 25)

5 Anlagen

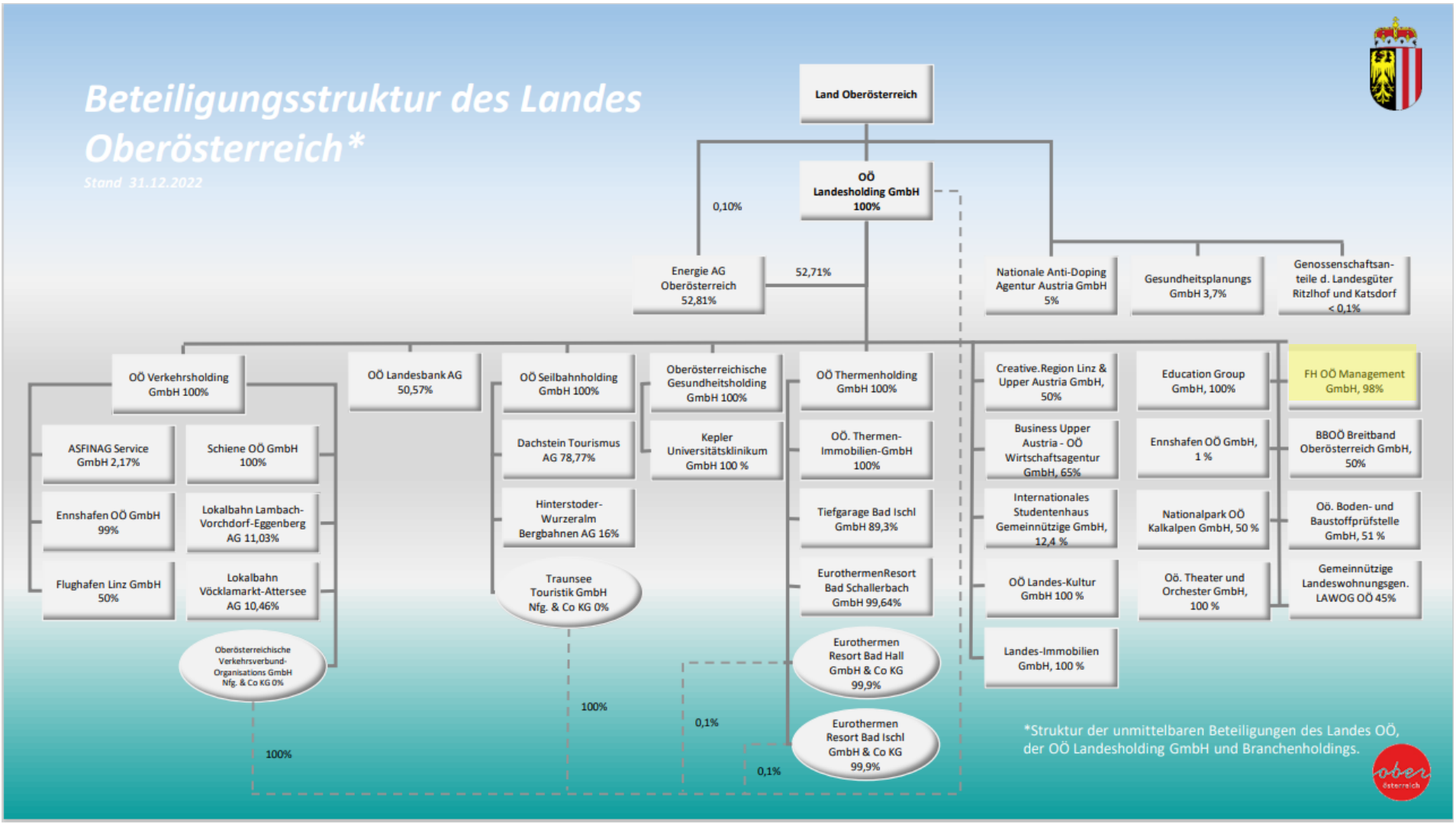
1 Beilage

Linz, am 22. November 2023

Rudolf Hoscher

Direktor des Oö. Landesrechnungshofes

Oberösterreichischer Landesrechnungshof	**Unterzeichner**	Mag. Rudolf Hoscher
	Datum/Zeit-UTC	2023-11-22T07:55:30+01:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	



Quelle: Webseite Landesholding

Bilanzen 2016 bis 2022
FH OÖ Immobilien GmbH

Bilanzposten	in Tausend Euro						
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Aktiva	**110.863**	**110.799**	**134.728**	**165.481**	**163.461**	**158.381**	**154.531**
A. Anlagevermögen	**71.998**	**71.179**	**84.530**	**100.818**	**99.735**	**97.038**	**94.647**
A. I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	0			
A. II. Sachanlagen	71.831	71.015	84.350	100.639	99.562	96.894	94.529
A. III. Finanzanlagen *)	167	164	179	178	173	144	118
B. Umlaufvermögen	**38.863**	**39.611**	**50.197**	**64.662**	**63.727**	**61.343**	**59.884**
B. I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	37.703	36.599	48.535	63.812	61.372	59.236	57.100
B. I. 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				4		4	
B. I. 2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	22		2	154			
B. I. 3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	37.681	36.599	48.534	63.655	61.372	59.232	57.100
B. II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.160	3.012	1.662	849	2.355	2.107	2.784
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**2**	**9**	**1**	**2**			
Passiva	**110.863**	**110.799**	**134.728**	**165.481**	**163.461**	**158.381**	**154.531**
A. Eigenkapital	**75**	**94**	**117**	**117**	**131**	**135**	**146**
A. I. Stammkapital	35	35	35	35	35	35	35
A. II. Bilanzgewinn	40	59	82	82	96	100	111
B. Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand	**72.243**	**71.016**	**84.351**	**100.640**	**99.562**	**96.894**	**94.529**
C. Rückstellungen	**718**	**1.542**	**1.533**	**1.449**	**1.324**	**1.245**	**1.361**
C. 1. Rückstellungen für Abfertigungen	103	93	99	111	106	79	45
C. 2. Steuerrückstellungen	11	11	11	11	11	11	11
C. 3. Sonstige Rückstellungen	604	1.438	1.423	1.327	1.207	1.155	1.306
D. Verbindlichkeiten	**37.827**	**38.148**	**48.728**	**61.314**	**62.418**	**59.411**	**57.671**
D. 1. Anleihe	18.750	17.300	15.850	14.400	12.950	11.500	10.050
D. 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.557	18.976	21.935	34.254	36.873	36.092	36.571
D. 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	354	500	1.377	750	124	290	306
D. 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	1.242	9.517	11.256	11.466	11.504	10.584
D. 5. Sonstige Verbindlichkeiten	167	130	49	654	1.004	25	159
E. Rechnungsabgrenzungsposten				**1.962**	**27**	**696**	**824**

Anmerkungen:

Betragsfelder in den Jahresspalten mit null Euro beinhalten Beträge unter 500 Euro

*) Es handelt sich zur Gänze um Wertrechte, die ein Gegenstück zu den gebuchten langfristigen Personalrückstellungen (Abfertigungen, offene Urlaube, Zeitguthaben und Mehrleistungen) darstellen und auf einer Vereinbarung mit dem Land aus 2012 basieren. Die vorhandene Jubiläumsgeld-Rückstellung wurde bzw. wird im Wertrechte-Ansatz nicht berücksichtigt.
Laut Jahresabschlüsse (Anhang) soll „die Ergebnisdifferenz, die aus der Dotierung der langfristigen Personalrückstellungen in der Bilanz nach UGB und den jährlich zugewiesenen Budgets entsteht, in der Bilanz ausgeglichen“ werden. Diese jährlich zugewiesenen Budgets beinhalten nicht den Dotierungsaufwand, sondern den geplanten zahlungswirksamen Aufwand. Da die Anpassungsbuchungen für die genannten Rückstellungen und die Wertrechte in gleicher Höhe ergebniswirksam waren, ergaben sie in der GuV-Rechnung per Saldo null.

Sachanlagevermögen, Investitionszuschüsse

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im jeweiligen Geschäftsjahr waren aus den Anlagenspiegeln (Anlage 1 zum Anhang des jeweiligen Jahresabschlusses) ablesbar. Der LRH fasste die Anlagenspiegeln der Jahre 2016 bis 2022 eingeschränkt auf das Sachanlagevermögen in Anlage 4 zusammen.

Die Aufgliederung und Auflösung der Investitionszuschüsse waren in Anlage 2 des Anhangs zum Jahresabschluss abgebildet (kurz „Investitionszuschuss-Spiegel" bzw. „IZ-Spiegel"). Der Abgleich zwischen den Anlagen- und IZ-Spiegeln 2016 bis 2022 zeigte, dass der Buchwert des abnutzbaren Anlagenvermögens zum Jahresende 2016 um 412.000 Euro geringer war als der passivseitig ausgewiesene Investitionszuschuss. Dieser Differenzwert war im IZ-Spiegel als „noch nicht ausgenützte Investitionszuschüsse" ausgewiesen. Laut Auskunft der FH OÖ handelte es sich dabei um eine zu diesem Zeitpunkt praktizierte Art der Periodenabgrenzung eines bereits erhaltenen öffentlichen Zuschusses, der für im Abschlussjahr nicht mehr erfolgte Lieferungen und/oder Leistungen gewährte wurde. Notwendige Periodenabgrenzungen erfolgten danach vor allem. als passive Rechnungsabgrenzung.

Laut Jahresabschluss 2020 erfolgten zwei Korrekturen am IZ-Spiegel den Anfangsstand betreffend, die am IZ-Spiegel angemerkt wurden und sich auf 23,6 Mio. Euro und 145.000 Euro beliefen.[110]

Ab dem 31.12.2021 stimmten sämtliche Werte aller Anlagenpositionen zwischen Anlagen- und IZ-Spiegel überein. Laut Auskunft der FH OÖ beruhten die Abweichungen zwischen Anlagen- und IZ-Spiegel auf der manuellen Erstellung des IZ-Spiegels her.

Die den Jahresabschlüssen beigefügten Postenaufgliederungen enthielten jährlich eine Übersicht zur Entwicklung der Sachanlagen. Folgende Tabelle stellt diese Entwicklung ausgehend vom Buchwert zum Jahresanfang 2016 zunächst bis zum Jahresende 2020 bzw. weiters Jahresende 2022 komprimiert dar:

Tabelle 15: Entwicklung Sachanlagen 2016 bis 2022

Bezeichnung	Euro
Buchwert Sachanlagen per 01.01.2016	**67.234.838**
Zugänge 2016 bis 2020	44.293.583
Abgänge 2016 bis 2020 (Rest-/Buchwerte)	-1.728
Abschreibungen 2016 bis 2020	-11.965.103
Buchwert Sachanlagen per 31.12.2020	**99.561.591**
Zugänge 2021 und 2022	1.279.528
Abgänge 2021 und 2022 (Rest-/Buchwerte)	-3.367
Abschreibungen 2021 und 2022	-6.309.008
Buchwert Sachanlagen per 31.12.2022	**94.528.745**

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis der Postenaufgliederung laut Jahresabschlüsse

[110] Diese betrafen Zugangs-, Abgangs-, Auflösungs- und Stichtagswerten aus den Jahren 2018 und 2019.

Obige Tabelle 15 zeigt, dass die FH Immo bis Ende 2020 insgesamt 44,29 Mio. Euro an Sachanlagen-Zugängen erfasste. Die Detailaufgliederung auf die einzelnen Jahre kann Anlage 4 (Anlagenspiegel) entnommen werden. Insgesamt ordnete die FH Immo dem Konto „Anlagen in Bau“ buchungsmäßig 33,57 Mio. Euro zwischen 2016 und 2019 zu, die sie nach Fertigstellung 2019 mit 23,58 Mio. Euro und 2020 mit 9,99 Mio. Euro auf das endgültige Konto umbuchte.

Wie bereits angeführt, betrafen die Zugänge hauptsächlich die Investitionen an den Standorten Steyr (Ankauf Fazat-Gebäude und Parkflächen in der Wieserfeld-Garage, Errichtung FH III-Gebäude) und Wels (Errichtung Labor- und Managementgebäude). Folgende Grafik veranschaulicht die Verteilung der Anlagen-Zugänge von 45,57 Mio. Euro auf die vier Standorte in den Jahren 2016 bis 2022:

Tabelle 16: Anlagen-Zugänge (Gebäude, Anlagen in Bau) verteilt auf die Standorte

Standort	in Tausend Euro							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Gesamt
Hagenberg		193	477	265	17	13		**964**
Linz	53	32	20	40	15	10	12	**182**
Steyr	6.419	189	4.521	8.703	801	321	585	**21.539**
Wels	213	882	10.478	9.829	1.092	124	205	**22.824**
BGA	35	4	2	5	9	0	9	**64**
Anlagenzugänge gesamt	**6.721**	**1.300**	**15.498**	**18.841**	**1.935**	**468**	**812**	**45.573**

Anm.: Betragsfelder in den Jahresspalten mit null Euro beinhalten Beträge unter 500 Euro.

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis der Postenaufgliederung laut Jahresabschlüsse und nach Angaben der FH OÖ

Die Sachanlagen-Zugänge, eingeschränkt auf die Anlagenpositionen „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund“ sowie „Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau“ (exklusive Positionen „Technische Anlagen und Maschinen“ und BGA) betrugen am Standorte Steyr 21,54 Mio. Euro und am Standort Wels 22,82 Mio. Euro, somit zusammen 44,36 Mio. Euro. Der Rest von 1,1 Mio. Euro war zu einem großen Teil unter dem Standort Hagenberg (964.000 Euro) und zu einem kleinen Teil unter dem Standort Linz (182.000 Euro) erfasst. Im Jahr 2020 verbuchte die FH OÖ die Zugänge in Steyr und Wels nicht mehr auf dem Konto „Anlagen in Bau“, sondern direkt auf den Konten 03000 „Gebäude“, 03100 „Investitionen eigene Gebäude“ und 03200 „Investitionen Mietobjekte“.

Nach Auskunft der FH OÖ wird das Konto „Gebäude“ nur bei Kauf bzw. Neubau von Gebäuden und das Konto „Investitionen eigene Gebäude“ bei Umbauten, Einbauten etc. bei eigenen Objekten verwendet.[111] Diese inhaltliche Abgrenzung bei der Kontenverwendung diente auch der Unterscheidung, welche Investitionen im Baucontrolling-Bericht[112] (Verwendungsnachweis für die gewährte Förderung) aufzunehmen waren und welche nicht. Die gewählten Kontenbezeichnungen und -inhalte weichen teilweise von jenen des Österreichischen Einheitskonten-

[111] Als Beispiele nannte die FH OÖ: Raumadaptierungen, Einbau von Klimaanlagen

[112] „Reporting FH Oberösterreich, Projektcontrolling für die Neubau-Projekte Fazat und FH III-Gebäude Steyr samt Wieserfeld-Garage, Management-Gebäude und Laborgebäude Wels“, Projektvolumen: 39 Mio. Euro

rahmens, KFS/BW 6 (2017), ab.[113] Eine kontenmäßige Trennung zwischen Gebäuden auf eigenem oder fremdem Grund findet nicht statt. Allerdings verwendete die FH OÖ Kostenstellen als zusätzliches Kontierungsmerkmal, sodass dementsprechende Abfragen für Berichts- und Kontrollzwecke möglich sind.

Die Gebäudewerte (Buchwerte laut Konto 03000 „Gebäude“) machten an allen vier Standorten den größten Betrag aus:

- Wels 44,91 Mio. Euro – Bestandsgebäude (Roseggerstraße 8 und 12, Stelzhamerstraße 23) und Neubauten ab 2016 (Management- und Laborgebäude)
- Steyr 21,32 Mio. Euro – Bestandsgebäude (FH II Wehrgrabengasse 9), 2016 angekaufte Objekte (FH I Fazat, Wieserfeld-Garage) und Neubau ab 2016 (FH III)
- Hagenberg 15,01 Mio. Euro – Bestandsgebäude (Institutsgebäude I, II und III)
- Linz 8,32 Mio. Euro – Bestandsgebäude (Garnisonstraße 21)

An zweiter Stelle folgten die Buchwerte laut Konto „Investitionen in eigene Objekte“, ausgenommen Hagenberg, denn dort lag an zweiter Stelle der Grundwert[114] in Höhe von 1,18 Mio. Euro. Die betraglich nachgereihten Vermögensbestände entfielen auf Anlagen in Bau (Steyr: 496.000 Euro), den Grundwert (Wels: 374.000 Euro), die Investitionen in Mietobjekten an allen vier Standorten (Konto 03200), Grundstückseinrichtungen an den Standorten Wels und Hagenberg, EDV-Anlagen, technische Anlagen und Maschinen sowie auf Betriebsausstattung. Grundwerte waren ausschließlich bei den Standorten Wels und Hagenberg separat erfasst, da es z. B. aufgrund von Baurechtskonstellationen wie am Standort Steyr keine Grundanteile bestanden. Zudem enthielt die Grundwertsumme am Standort Wels die Grundanteile der beiden Neubau-Objekte nicht, da die in den „Kauf- und Bauträgerverträgen“ genannten Gesamtkaufpreise keinen Grundanteil auswiesen. Die FH OÖ verbuchte die Gesamtkaufpreise auf dem Konto 03000 „Gebäude“. Im Anlagenspiegel wurde der Buchwert der Grundstücke regelmäßig nicht in seiner Jahresentwicklung, sondern als Bilanzstichtagswert als „Davon-Wert“ bzw. Klammerausdruck unter der Anlagen-Position „Sachanlagen“ angegeben.

Die Investitionen in Mietobjekte beliefen sich im Jahr 2022 auf insgesamt 606.000 Euro. Im Vergleich zu den Standorten Hagenberg und Steyr im Betrachtungszeitraum mehr Objekte an den Standorten Linz und Wels angemietet. Die FH Immo vermietete die Objekte vor allem an die FH Stb und FH F&E, vereinzelt an die FH IT GmbH und FH Mgmt, weiter.

Die FH Immo führte im Anhang ihrer Jahresabschlüsse 2016 bis 2022 aus, dass die Sachanlagen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet werden. Folgende Nutzungsdauern würden zur Anwendung kommen: Gebäude 50 Jahre, Investitionen in Gebäude zehn Jahre, Betriebsausstattung zehn Jahre und EDV-Anlagen drei Jahre. Im Rahmen der Prüfung gab die FH OÖ an, dass die 2016 angekauften Objekte in Steyr (Fazat-

[113] Der Österreichische Einheitskontenrahmen wurde mehrmals überarbeitet, zuletzt 2017 vom Fachsenat für Betriebswirtschaft der Kammer der Wirtschaftstreuhänder. Dieser Rahmen sähe für die von der FH OÖ verwendeten Kontonummern folgende Bezeichnungen bzw. Inhalte vor: 031 „Wohn- und Sozialgebäude auf eigenem Grund“, 032 „Betriebs- und Geschäftsgebäude auf fremdem Grund“; das FH OÖ-Konto 030 stimmt mit dem Einheitskontenrahmen überein (Betriebs- und Geschäftsgebäude auf eigenem Grund). Für die Investitionen in Mietobjekte wäre das Konto 036 „Bauliche Investitionen in fremden Betriebs- und Geschäftsgebäuden“ vorgesehen.

[114] Konto 02100 „Grundstücke“

Gebäude und Parkflächen Wieserfeld-Garage) auf 25 Jahre und die drei Neubauten in Steyr und Wels auf 40 Jahre abgeschrieben werden.

Der LRH veröffentlichte im März 2013 seinen Prüfbericht „Finanzierung von Immobiliengesellschaften des Landes OÖ“ und empfahl auch betreffend die FH Immo, Abschreibungsdauern von 50 Jahren bei Gebäuden zu prüfen und gegebenenfalls an den tatsächlichen Wertverzehr anzupassen bzw. zu verkürzen.[115] Dieser Empfehlung ist die FH Immo bei den ab 2016 angekauften und neu gebauten Objekten nachgekommen.

Forderungen

Das Umlaufvermögen umfasste im Betrachtungszeitraum die Posten „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ und „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ (Anlage 2). Von wesentlicher Bedeutung war dabei die Unterposition „Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände“. Sie enthielt laut Postenaufgliederung folgende Forderungen aufgrund von Förderzusagen des Landes OÖ (Stand 31.12.2022):

- 14,47 Mio. Euro für „Infrastruktur/Sanierung“[116] (vgl. 31.12.2016: 26,29 Mio. Euro)
- 3,39 Mio. Euro für Hagenberg III (vgl. 31.12.2016: 4,96 Mio. Euro)
- 39 Mio. Euro für Bauvorhaben Steyr und Wels (vgl. 31.12.2016: 6,42 Mio. Euro)

Im Anhang der Jahresabschlüsse erwähnte die FH Immo unter dem Punkt „Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand“, dass aufgrund der mit dem Land im Jänner 2007 abgeschlossenen Finanzierungsvereinbarung „zum 31.12.2010 erstmals ein Investitionszuschuss von 38.380.000 Euro und eine Forderung in gleicher Höhe an das Land OÖ eingestellt wurde“.[117] Die Finanzierungsvereinbarungen für Investitionen der Folgejahre wurden laut Anhang zum Jahresabschluss identisch erfasst.

Für die Bauvorhaben in Steyr und Wels genehmigte der Oö. Landtag im Dezember 2015 die Mehrjahresverpflichtung, die sich aufgrund der in der Finanzierungsvereinbarung zugesagten Zuschussleistung ergab. Laut dieser, zwischen Land und FH Immo abgeschlossenen Vereinbarung, „leistet das Land OÖ sowohl zur Errichtung der Fachhochschulgebäude als auch zum laufenden Betrieb der oberösterreichischen Fachhochschulstandorte unter Berücksichtigung insbesondere auch der vom Bund und den Standortgemeinden zu erbringenden Leistungen entsprechende Beiträge“. Als maximales Gesamtinvestitionsvolumen wurden 39 Mio. Euro vereinbart. Die Geltung der „Allgemeinen Förderungsrichtlinien des Landes“ wurde festgelegt.

Die AFRAC-Stellungnahme 6 (Dezember 2015), Rz 20, sieht vor, dass „der Anspruch auf den Zuschuss als Forderung zu aktivieren ist, wenn der Berechtigte

---

[115] Berichtspunkt 12; Zum Bericht IP Finanzierung von Immobiliengesellschaften des Landes OÖ

[116] Nach Auskunft der FH OÖ bezog sich dieser Gliederungspunkt auf die Neubauten in Hagenberg, Steyr und Wels, den Ankauf in Linz sowie die Sanierung des Hofgebäudes in Wels.

[117] Der genannte Betrag umfasste laut FH OÖ die Neubauten in Hagenberg, Steyr und Wels, den Ankauf in Linz und die Sanierung des Hofgebäudes in Wels. Die erstmalige Bilanzierung bezog sich ausschließlich auf die Finanzierungsforderung, da bis zum Jahresende 2010 tatsächlich erhaltene Förderungen bereits als Investitionszuschüsse ausgewiesen wurden. Dem genannten Betrag wäre laut FH OÖ korrekterweise noch ein Forderungs- bzw. Zuschussbetrag von 550.000 Euro für „Hagenberg III“ (als Teilbetrag) hinzuzurechnen. Aufgrund der bilanzierten Finanzierungsforderungen waren die aktivseitigen Buchwerte des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens in Summe ab 2010 gleich hoch wie der passivseitige Buchwert des Sonderpostens „Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand“ (70,6 Mio. Euro. per 31.12.2010).

am Abschlussstichtag die sachlichen Voraussetzungen für die Gewährung des Zuschusses erfüllt hat und der Zuschuss spätestens zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses ohne Auszahlungsvorbehalt bewilligt ist.“ Die FH Immo verbuchte aktivseitig ihre Forderungen gegenüber dem Land OÖ entsprechend dem Projektfortschritt und erhöhte zugleich passivseitig die „Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand“ in gleicher Höhe. Während die Forderungen betreffend „Infrastruktur/Sanierung“ und Hagenberg III“ im Betrachtungszeitraum sukzessive infolge der Bankzugänge abgebaut wurden, blieb die Forderung über 39 Mio. Euro seit 2019 unverändert bestehen. Diese wird nach Auskunft der FH OÖ ab 2027 abgebaut werden (siehe Verbindlichkeiten der FH Immo).

Verbindlichkeiten

Auf der Passivseite der Bilanz wies die FH Immo verschiedene Verbindlichkeiten aus, die sich in

- iVerbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten,
- Verbindlichkeiten, gegenüber verbundenen Unternehmen,
- aus Lieferungen und Leistungen sowie in,
- Anleihen und sonstige Verbindlichkeiten[118]

aufgliedern.

Die Beträge in den einzelnen Jahren des Betrachtungszeitraums können aus der Anlage 2 entnommen werden. Im Detail handelt es sich bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten laut Postenaufgliederung der Jahresabschlüsse und nach Auskunft der FH OÖ um ein Bankdarlehen, einen Abstattungskredit und zwei Barvorlagen.

Die Barvorlagen dienen der Zwischenfinanzierung der jüngsten Investitionen in Steyr und Wels und wurden laut Auskunft der FH OÖ in Abstimmung mit der Direktion Finanzen bzw. der OÖ Laho aufgenommen.[119] Die Stände zum Bilanzstichtag bewegten sich zwischen 5,8 Mio. Euro (2016) und 28,5 Mio. Euro (2022). Die unterjährigen Barvorlagen-Stände bewegten sich meist unterhalb des genehmigten Maximalrahmens von 39 Mio. Euro. Laut FH OÖ stiegen die Sollzinsen von Beginn der Barvorlagen-Nutzung bis zum letzten abgeschlossenen Geschäftsjahr von jährlich 20.000 Euro auf 64.000 Euro (für die Objekte am Standort Steyr) und von 760 Euro auf 68.000 Euro (für die Objekte am Standort Wels). Die restlichen benötigten Finanzmittel zur Begleichung der Investitionsrechnungen konnten mithilfe des Cash-Poolings innerhalb der FH OÖ-Gruppe aufgebracht werden.[120]

Gemäß Punkt III „Finanzierung“ der Finanzierungsvereinbarung aus 2015 können seitens der FH OÖ Immo „zur Vorfinanzierung nach Maßgabe des Baufortschritts bis zu einer Höhe von 39 Mio. Euro Drittmittel aufgenommen werden und diese zuzüglich der daraus resultierenden Finanzierungskosten aus der Finanzierung

---

[118] z. B. abgegrenzte Zinsen, Gehälter und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit (Österreichische Gesundheitskasse)

[119] Barvorlagen werden als kurzfristige rollierende Fremdfinanzierung beschrieben: ein kurzfristiger Kredit, der rollierend aufgenommen wird und variabel verzinst ist. Laut Direktion Finanzen bieten Barvorlagen mehrere Vorteile, wie etwa: unkomplizierte Beendigung, kurze Fristigkeiten von einem bis sechs Monate sind möglich, im Vergleich zum Darlehen geringere Aufschläge. Mögliche Nachteile wie etwa mangelnde Geldverfügbarkeit treten mit dem Land als Sicherungsgeber in den Hintergrund.

[120] Beispielsweise betrugen die sogen. Verbindlichkeiten „aus Finanzierung“ (gegenüber verbundenen Unternehmen) laut Anhang des Jahresabschlusses 2022 rd. 9,5 Mio. Euro.

des laufenden Betriebs beginnend 2034 bis einschließlich 2047 zurückgeführt werden."

Laut Angaben der FH OÖ sah der Businessplan aus 2015 vor, dass die Gesamtinvestition von 39 Mio. Euro durch

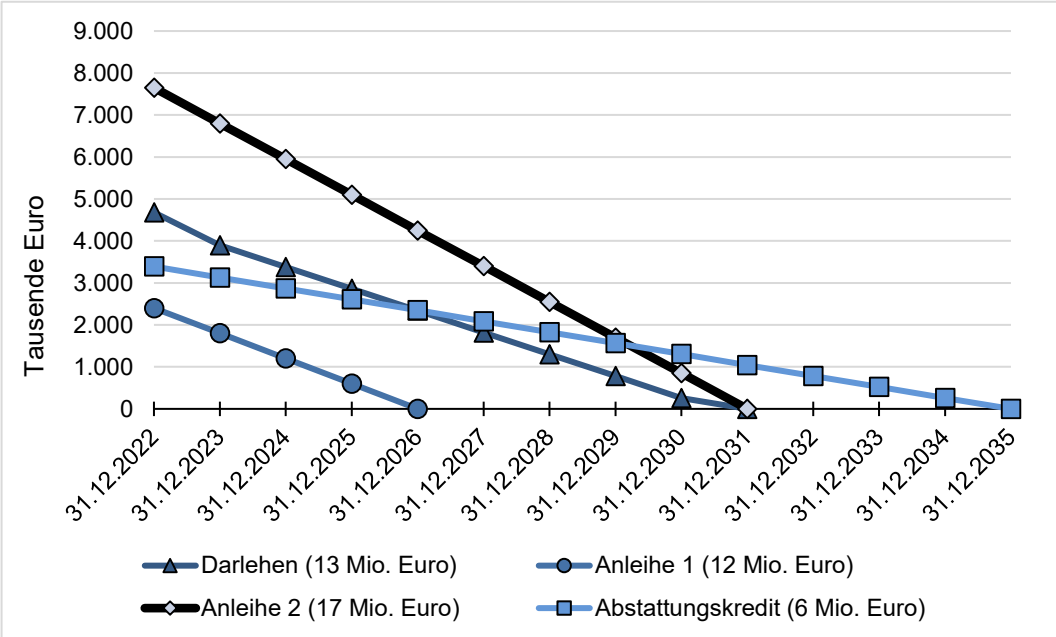
- eine Mietersparnis (Managementgebäude Wels und Fazat-Gebäude Steyr, die sich seit Projektrealisierung im Eigentum der FH Immo befinden),
- Drittmittelerlöse der FH F&E, die ortsübliche Mieten an Dritte verrechnet und diese an die FH Immo weiterleitet und
- Landesgelder für die Tilgung der 39 Mio. Euro

finanziert wird.

Aus den von der FH Mgmt an die FH Immo bereitgestellten Jahresbudgets bzw. dessen Aufgliederung für 2016 bis 2023 ging hervor, dass konstant jährlich 2.230.870 Euro für die Tilgung der vier bestehenden Fremdfinanzierungen zur Verfügung stehen.

Der LRH regte in seinem im Oktober 2019 veröffentlichten Prüfbericht „Fachhochschule OÖ – strategische Ausrichtung" an, dass die FH OÖ ab dem Nutzungsbeginn (2019/2020) mit den Kreditrückzahlungen für die Neubauten beginnen soll.[121] In der ein Jahr später erfolgten Folgeprüfung stellte der LRH fest, dass mit der Tilgung der Fremdfinanzierung betreffend die Investitionen in Steyr und Wels anstatt 2034 ab dem Jahr 2027, mit dem Auslaufen der ersten Anleihe, begonnen werden soll. Die FH Immo führt dazu aus, dass ungeachtet dessen die damalige LRH-Empfehlung bzw. der Tilgungsbeginn 2027 in Abstimmung mit der OÖ Laho umgesetzt wird. Nachstehende Grafik gibt einen Überblick über die bei der FH Immo seit längerem bestehenden vier Fremdfinanzierungen bzw. zu deren ursprünglichen Höhen und deren geplantes Tilgungsende:

Abbildung 12: Entwicklung der geplanten Anleihen- und Darlehensstände 2022 - 2035



Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Angaben der FH OÖ

[121] Berichtspunkt 35; Zum Bericht IP Fachhochschule OÖ - strategische Neuausrichtung

Das Land stellte als Besicherungen Garantien für die zwei Anleihen und den 6 Mio.-Euro-Kreditrahmen[122] aus und haftet als Bürge und Zahler für das 13 Mio.-Euro-Darlehen.

Passive Rechnungsabgrenzung

Die FH Immo wies erstmalig im Jahresabschluss 2019 eine passive Rechnungsabgrenzung (PRA) von 2 Mio. Euro in der Bilanz aus. Den im Jahr 2016 zugeflossenen und erst im Folgejahr verwendeten Landeszuschuss von 412.000 Euro buchte sie bereits 2016 als „Investitionszuschuss der öffentlichen Hand“ und wies den Betrag im IZ-Spiegel unter „noch nicht ausgenützte Investitionszuschüsse“ aus.

Die Anhänge zu den Jahresabschlüssen 2020 bis 2022 enthielten wiederholt die Information, dass „der Empfehlung gemäß dem Gutachten des ‚Austrian Financial Reporting and Auditing Committee‘ (AFRAC) nachgegangen wird, wonach der Unterschiedsbetrag zwischen den laufenden Zuschüssen und den laufenden Gesamtkosten als Rechnungsabgrenzungsposten dargestellt wird“. Nachstehende Tabelle bildet die PRA laut Bilanzen sowie die gemäß den Angaben der FH OÖ abgegrenzten Detailbeträge und Inhalte ab:

Tabelle 17: Passive Rechnungsabgrenzungsposten 2019 bis 2022

Bilanz-stichtag	in Tausend Euro			Zusammensetzung, Inhalt laut Angaben der FH OÖ
	PRA	Jährlicher Verände-rungssaldo	Detail-beträge	
31.12.2019	**1.962**			Erstmalige Bildung des passiven Rechnungsabgrenzungs-postens aus Finanzmitteln, die von der FH Stb zuflossen
31.12.2020	**27**	-1.935		Großteils Auflösung der 2019 gebildeten PRA und Verwendung für Investitionen
31.12.2021	**696**	669	-27	Auflösung des 2020 weiter übertragenen passiven Rechnungsabgrenzungspostens und Verwendung für lfd. Investitionen
			500	Neubildung für die geplanten Investitionen in das Digitalisierungscenter Steyr (DigiCenter Steyr)
			196	Neubildung aus übrigen Mitteln betr. das Investitionsprojekt Steg in Steyr (Umbuchung von den sonstigen Verbindlichkeiten)
31.12.2022	**824**	128	-68	Nicht verbrauchter Investitionszuschuss betr. Steg in Steyr, der nach Absprache mit dem Land gegen das Ertragskonto ausgebucht wurde (statt Zuschuss-Rückforderung als Vorauszahlung der Basisfinanzierung für 2022 gewertet)
			196	Neubildung für geplante Investitionen, insbesondere in das DigiCenter Steyr

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Saldenexporten und Angaben der FH OÖ

Die FH OÖ gab an, dass im Wesentlichen Finanzmittel bzw. Zuschüsse als PRA in den Bilanzen ab 2019 enthalten waren, die zum Großteil für Investitionen verwendet wurden.

Für das Projekt „Neugestaltung des Standortes Steyr der FH OÖ durch die Errichtung einer Esplanade“ (Steg in Steyr) lag unabhängig von der jährlichen

[122] Das Kreditinstitut gehört zum Konzern OÖ Laho.

Basisfinanzierung eine separate Förderungsvereinbarung (Genehmigung durch die Oö. Landesregierung November 2020). Das Land überwies in Folge den ersten Teilbetrag von 240.000 Euro noch im Dezember 2020 direkt an die FH Immo.[123] Die FH OÖ erfasste diesen Betrag zunächst als Umsatzerlös und grenzte ihn im Zuge der Abschlusserstellung 2020 zur Gänze über die Position „Sonstige Verbindlichkeiten“ zeitlich ab.[124]

Das in den Jahresabschlüssen erwähnte AFRAC-Gutachten – AFRAC 6 (Dezember 2015) – nimmt auf erforderliche Periodenabgrenzungen dreimal Bezug:

- Rz 20 und 21 (Bilanzierung von echten Zuschüssen, Zeitpunkt der Bilanzierung): „Der Anspruch auf den Zuschuss ist als Forderung zu aktivieren, wenn der Berechtigte am Abschlussstichtag die sachlichen Voraussetzungen für die Gewährung des Zuschusses erfüllt hat und der Zuschuss spätestens zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses ohne Auszahlungsvorbehalt bewilligt ist“. Rz 21 beinhaltet: „Der Zeitpunkt des Zuflusses des Zuschusses ist für den Zeitpunkt der Bilanzierung nicht maßgeblich. Beträge, die zugeflossen sind, ohne dass der Empfänger die sachlichen Voraussetzungen für die Zuschussgewährung erfüllt hat, sind als sonstige Verbindlichkeiten auszuweisen.“
- Rz 32 (Aufwandszuschüsse): „Wird ein Zuschuss zur Abdeckung von entsprechend präzisierten Aufwendungen für künftige Perioden gewährt, so ist der hierzu bereits vereinnahmte Betrag als passive Rechnungsabgrenzung auszuweisen.“
- Rz 39 und 40 (Globalbudgetzuweisungen, Periodisierung): „Sollten hingegen wesentliche Aufgaben, die die Grundlage für die Gewährung der Globalzuwendung darstellen, durch das Unternehmen noch nicht erfüllt worden sein, ist eine entsprechende Abgrenzung vorzunehmen. Zur Abgrenzung der Aufwendungen und Erträge kommt nach den Umständen des Einzelfalls die Bildung einer Rückstellung oder eines Rechnungsabgrenzungspostens in Betracht. Sollte aus einer Globalbudgetzuweisung eine eindeutige Zweckwidmung einzelner Beträge nicht ersichtlich sein, erscheint eine sofortige ertragswirksame Erfassung des Zuschusses vertretbar.“

Die genannte AFRAC-Stellungnahme 6 beschreibt zudem unter Rz 34 die Zuschüsse mit einer aufschiebend bedingten Rückzahlungsverpflichtung: die Verpflichtung zur Rückzahlung tritt mit dem Eintritt der Bedingung(en) ein. Bis zum Eintritt der Bedingung(en) ist der Zuschuss laut AFRAC „als nicht rückzahlbar einzustufen und entsprechend den allgemeinen Ausführungen auszuweisen“.

Nach Angaben der FH OÖ werden der Zeitpunkt der Bilanzierung (AFRAC 6, Rz 21) sowie eine allfällige Rückzahlungsverpflichtung (AFRAC 6, Rz 34) jeweils im Einzelfall geprüft und beurteilt. Zudem würde eine Erläuterung im Anhang erfolgen.

---

[123] Die Förderungsgenehmigung beinhaltete die Überweisung eines ersten Teilbetrages des Landesbeitrages von 240.000 Euro direkt an die FH OÖ Immo sowie einen zweiten Teilbetrag von 60.000 Euro, diesen allerdings nur unter der Voraussetzung, dass der Oö. Landtag im Voranschlag des darauffolgenden Budgetjahres 2021 die entsprechenden Mittel bereitstellt.

[124] Konten 40110 „Beiträge Land OÖ“ und 45110 „Abgrenzung Erlöse Land“; die Umbuchung von übrigen Mitteln auf das Konto 39000 „PRA Sonstige – AFRAC“ erfolgte 2021.

Gewinn- und Verlustrechnungen

Die GuV-Rechnung ist laut Anhang der Jahresabschlüsse in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden. In Anlage 5 werden die GuV-Rechnungen für die Jahre 2016 bis 2022 abgebildet. Laut Auskunft der FH OÖ wird angestrebt, das GuV-Ergebnis (Jahresüberschuss/-fehlbetrag) ungefähr bei null Euro zu halten. Dafür war es vor allem in den letzten Jahren erforderlich, dass die FH Mgmt der FH Immo Zuschüsse zur Aufwandsabdeckung zufließen lässt. Diese werden idR transparent als „Davon-Vermerk“ unter den Umsatzerlösen ausgewiesen.

Gemäß AFRAC-Stellungnahme 6 (Dezember 2015), Rz 30, sind Zuschüsse zur Abdeckung von Aufwendungen nach Maßgabe des Aufwandsanfalles ergebniswirksam zu erfassen, wobei entweder ein Ausweis als „übrige sonstige betriebliche Erträge“ oder eine offene Absetzung vom jeweiligen Aufwand (in einer Vorspalte) zulässig sind.

Die Zuschüsse zur Deckung von Finanzierungsaufwendungen sind laut AFRAC-Stellungnahme 6 (Dezember 2015), Rz 31, in der GuV-Rechnung im Finanzbereich entweder als gesonderter Posten oder offen abgesetzt vom betroffenen Aufwandsposten auszuweisen. Die FH Immo hat sich für die offene Absetzung vom Finanzierungsaufwand entschieden.

Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang des Jahresabschlusses) - Sachanlagen, Beträge in Euro

Geschäfts-jahr (GJ)	Anlagenpositionen	Anschaffungs-/Herstellungs-kosten (AHK) 01.01.	Zugänge AHK GJ	Abgänge AHK GJ	Umbuchungen AHK GJ	AHK 31.12.	Kumulierte Ab-schreibung 31.12.	Buchwert 31.12.	Kumulierte Ab-schreibung 01.01.	Buchwert 01.01.	Ab-schreibungen des GJ (= Zugänge kum. Abschr.)
2016	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	85.161.090,30	6.263.104,16	4.491,49	0,00	91.419.702,97	20.079.963,52	71.339.739,45	17.976.576,85	67.184.513,45	2.106.438,28
	Technische Anlagen und Maschinen	12.691,36	0,00	0,00	0,00	12.691,36	4.443,36	8.248,00	3.174,36	9.517,00	1.269,00
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	140.398,67	35.274,33	413,33	-3.375,00	171.884,67	114.491,67	57.393,00	99.590,67	40.808,00	15.314,33
	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	422.156,21	0,00	+3.375,00	425.531,21	0,00	425.531,21	0,00	0,00	0,00
	Sachanlagen gesamt	**85.314.180,33**	**6.720.534,70**	**4.904,82**	**0,00**	**92.029.810,21**	**20.198.898,55**	**71.830.911,66**	**18.079.341,88**	**67.234.838,45**	**2.123.021,61**
2017	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	91.419.702,97	287.158,13	0,00	0,00	91.706.861,10	22.178.965,65	69.527.895,45	20.079.963,52	71.339.739,45	2.099.002,13
	Technische Anlagen und Maschinen	12.691,36	0,00	0,00	0,00	12.691,36	5.712,36	6.979,00	4.443,36	8.248,00	1.269,00
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	171.884,67	3.651,11	31.300,20	0,00	144.235,58	98.859,58	45.376,00	114.491,67	57.393,00	15.380,11
	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	425.531,21	1.009.104,05	0,00	0,00	1.434.635,26	0,00	1.434.635,26	0,00	425.531,21	0,00
	Sachanlagen gesamt	**92.029.810,21**	**1.299.913,29**	**31.300,20**	**0,00**	**93.298.423,30**	**22.283.537,59**	**71.014.885,71**	**20.198.898,55**	**71.830.911,66**	**2.115.651,24**
2018	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	91.706.861,10	1.236.846,64	0,00	0,00	92.943.707,74	24.310.591,21	68.633.116,53	22.178.965,65	69.527.895,45	2.131.625,56
	Technische Anlagen und Maschinen	12.691,36	0,00	0,00	0,00	12.691,36	6.981,36	5.710,00	5.712,36	6.979,00	1.269,00
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	144.235,58	1.674,16	23.765,44	0,00	122.144,30	104.457,38	17.686,92	98.859,58	45.376,00	29.363,24
	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.434.635,26	14.259.149,76	0,00	0,00	15.693.785,02	0,00	15.693.785,02	0,00	1.434.635,26	0,00
	Sachanlagen gesamt	**93.298.423,30**	**15.497.670,56**	**23.765,44**	**0,00**	**108.772.328,42**	**24.422.029,95**	**84.350.298,47**	**22.283.537,59**	**71.014.885,71**	**2.162.257,80**

Geschäfts-jahr (GJ)	Anlagenpositionen	Anschaffungs-/Herstellungs-kosten (AHK) 01.01.	Zugänge AHK GJ	Abgänge AHK GJ	Umbuchungen AHK GJ	AHK 31.12.	Kumulierte Ab-schreibung 31.12.	Buchwert 31.12.	Kumulierte Ab-schreibung 01.01.	Buchwert 01.01.	Ab-schreibungen des GJ (= Zugänge kum. Abschr.)
2019	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	92.943.707,74	957.338,82	0,00	+23.578.278,36	117.479.324,92	26.861.396,27	90.617.928,65	24.310.591,21	68.633.116,53	2.536.009,98
	Technische Anlagen und Maschinen	12.691,36	0,00	0,00	0,00	12.691,36	8.250,36	4.441,00	6.981,36	5.710,00	1.269,00
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.144,30	4.526,45	4.949,94	0,00	121.720,81	99.145,81	22.575,00	104.457,38	17.686,92	14.433,45
	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	15.693.785,02	17.878.683,73	0,00	-23.578.278,36	9.994.190,39	0,00	9.994.190,39	0,00	15.693.785,02	0,00
	Sachanlagen gesamt	**108.772.328,42**	**18.840.549,00**	**4.949,94**	**0,00**	**127.607.927,48**	**26.968.792,44**	**100.639.135,04**	**24.422.029,95**	**84.350.298,47**	**2.551.712,43**
2020	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	117.479.324,92	1.925.939,41	0,00	+9.994.190,39	129.399.454,72	29.856.292,08	99.543.162,64	26.861.396,27	90.617.928,65	2.994.895,80
	Technische Anlagen und Maschinen	12.691,36	0,00	0,00	0,00	12.691,36	9.519,36	3.172,00	8.250,36	4.441,00	1.269,00
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	121.720,81	8.976,25	6.547,27	0,00	124.149,79	108.893,77	15.256,02	99.145,81	22.575,00	16.295,25
	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	9.994.190,39	0,00	0,00	-9.994.190,39	0,00	0,00	0,00	0,00	9.994.190,39	0,00
	Sachanlagen gesamt *)	**127.607.927,48**	**1.934.915,66**	**6.547,27**	**0,00**	**129.536.295,87**	**29.974.705,21**	**99.561.590,66**	**26.968.792,44**	**100.639.135,04**	**3.012.460,05**
Zwischensumme Anlagen-zugänge 2016 bis 2020			**44.293.583,21**								
2021	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	129.399.454,73	201.005,38	0,00	0,00	129.600.460,11	32.984.100,44	96.616.359,67	29.856.292,08	99.543.162,64	3.127.808,36
	Technische Anlagen und Maschinen	12.691,36	0,00	0,00	0,00	12.691,36	10.788,50	1.902,86	9.519,36	3.172,00	1.269,14
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.149,77	253,84	0,00	0,00	124.403,61	114.746,23	9.657,38	108.893,77	15.256,02	5.852,46
	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	266.364,46	0,00	0,00	266.364,46	0,00	266.364,46	0,00	0,00	0,00
	Sachanlagen gesamt	**129.536.295,86**	**467.623,68**	**0,00**	**0,00**	**130.003.919,54**	**33.109.635,17**	**96.894.284,37**	**29.974.705,21**	**99.561.590,66**	**3.134.929,96**

Geschäfts-jahr (GJ)	Anlagenpositionen	Anschaffungs-/Herstellungs-kosten (AHK) 01.01.	Zugänge AHK GJ	Abgänge AHK GJ	Umbuchungen AHK GJ	AHK 31.12.	Kumulierte Ab-schreibung 31.12.	Buchwert 31.12.	Kumulierte Ab-schreibung 01.01.	Buchwert 01.01.	Ab-schreibungen des GJ (= Zugänge kum. Abschr.)
2022	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	129.600.460,11	188.539,39	0,00	+381.303,42	130.170.302,92	36.146.256,35	94.024.046,57	32.984.100,44	96.616.359,67	3.162.155,91
	Technische Anlagen und Maschinen	12.691,36	0,00	0,00		12.691,36	12.057,64	633,72	10.788,50	1.902,86	1.269,14
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.403,61	9.151,65	0,00		133.555,26	125.398,81	8.156,45	114.746,23	9.657,38	10.652,58
	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	266.364,46	614.213,46	3.366,65	-381.303,42	495.907,85	0,00	495.907,85	0,00	266.364,46	0,00
	Sachanlagen gesamt	**130.003.919,54**	**811.904,50**	**3.366,65**	**0,00**	**130.812.457,39**	**36.283.712,80**	**94.528.744,59**	**33.109.635,17**	**96.894.284,37**	**3.174.077,63**
Zwischensumme Anlagen-zugänge 2021 und 2022			**1.279.528,18**								
Summe Anlagenzugänge			**45.573.111,39**								

*) Im Anlagenspiegel zum Jahresabschluss 2020 waren Korrektur im Eurocent-Bereich angemerkt, die mehrere Werte betrafen.

Gewinn- und Verlustrechnungen 2016 bis 2022
FH OÖ Immobilien GmbH

GuV-Posten		in Tausend Euro							
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Gesamt
1. Umsatzerlöse		**-6.435**	**-6.734**	**-5.695**	**-6.194**	**-7.582**	**-7.723**	**-8.082**	**-48.444**
	davon Zuschüsse der öffentlichen Hand		*823*		*166**)*	*331*	*564*	*495*	*2.214*
2. Sonstige betriebliche Erträge		**-142**	**-19**	**-56**	**-52**	**-43**	**-44**	**-27**	**-383**
	2. a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	-113	-8		0	-17	-17	-11	-166
	2. b) Übrige	-28	-11	-56	-52	-26	-27	-16	-217
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen		**5.040**	**5.726**	**4.786**	**5.350**	**6.399**	**6.969**	**7.269**	**41.539**
4. Personalaufwand		**694**	**690**	**644**	**606**	**614**	**477**	**500**	**4.224**
	4. a) Gehälter	529	527	500	462	487	366	387	3.257
	4. b) Soziale Aufwendungen	165	163	144	145	126	111	112	967
5. Abschreibungen									
	5. a) Planmäßige Abschreibungen	2.125	2.116	2.162	2.552	3.012	3.135	3.174	18.276
	5. b) Auflösung Investitionszuschüsse der öffentl. Hand	-2.125	-2.116	-2.162	-2.552	-3.012	-3.135	-3.174	-18.276
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**423**	**318**	**298**	**270**	**592**	**312**	**328**	**2.543**
	6. a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	177	129	83	96	85	93	101	765
	6. b) Übrige	246	189	215	175	508	219	228	1.779
7. Zwischensumme aus Z 1 bis Z 6 (Betriebsergebnis)		**-419**	**-20**	**-23**	**-19**	**-19**	**-9**	**-11**	**-521**
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**-32**	**-8**						**-41**
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**424**	**8**	**0**	**19**	**5**	**5**		**462**
	9. a) Zinsaufwendungen	424	423	437	463	426	366	455	2.994
	*davon betreffend verbundene Unternehmen *)*	*54*	*32*	*60*	*31*	*12*	*23*	*32*	*244*
	9. b) Finanzierungszuschüsse der öffentlichen Hand		-415	-436	-444	-421	-361	-455	-2.532
10. Zwischensumme aus Z 8 und Z 9 (Finanzergebnis)		**392**		**0**	**19**	**5**	**5**		**422**
11. Ergebnis vor Steuern		**-27**	**-20**	**-22**	**0**	**-14**	**-4**	**-11**	**-99**
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0	0	0	0				0
13. Jahresüberschuss		**-27**	**-20**	**-22**	**0**	**-14**	**-4**	**-11**	**-99**
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		-13	-40	-59	-82	-82	-96	-100	
15. Bilanzgewinn		**-40**	**-59**	**-82**	**-82**	**-96**	**-100**	**-111**	

Anmerkungen:

Erträge/Haben-/Überschuss-/Gewinnsaldi sind als Negativwerte dargestellt.
Betragsfelder in den Jahresspalten mit null Euro beinhalten Beträge unter 500 Euro.
*) Ab 2019 handelt es sich ausschließlich um die Jahressaldi des Kontos 82820 "Zinsaufwand Cashpooling verb.Un.".
**) Im Jahresabschluss für 2019 waren die "Zuschüsse der öffentlichen Hand" (vom Land) nicht im Davon-Vermerk angegeben.

UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES UPPER AUSTRIA
OBERÖSTERREICH

FH OÖ Management GmbH
Präsident

Roseggerstraße 15
4600 Wels/Austria

Tel: +43 5 0804 10
Fax: +43 5 0804 11900
gerald.reisinger@fh-ooe.at
www.fh-ooe.at

OÖ. Landesrechnungshof
Eingel. 24. Okt. 2023
Lrh 120 000-20/5 Blg. /

Oö. Landesrechnungshof
Promenade 31
4020 Linz

OÖ Landesrechnungshof – Initiativprüfung
"Baumaßnahmen der FH OÖ in Wels und Steyr"

24. Oktober 2023

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu Punkt (3) der Kurzfassung der geänderten Besprechungsunterlage bzw. Berichtspunkt 15 anlässlich der Schlussbesprechung am 16. Oktober 2023
Bundesvergabegesetz in Steyr nicht eingehalten

15.3
Die von der FH OÖ Geschäftsführung (Immobilien GmbH sowie Management GmbH) getroffene Entscheidung zur Umsetzung der Planung inklusive Statik – wie in Punkt 3 der Kurzfassung und Berichtspunkt 15 der o.g. Unterlage festgehalten bzw. beanstandet wurde - erfolgte nach Auskunft der Stadt Steyr, dass die FH OÖ die Wahl zwischen einem Architektenwettbewerb und einem Verfahren vor dem Gestaltungsbeirat hat. Die FH OÖ entschied sich für ein Verfahren vor dem Gestaltungsbeirat. Die sehr speziellen Rahmenbedingungen des Bauplatzes (Bodenverhältnisse, Denkmalschutz, Grund- und Hochwassersituation, Verkehrsinfrastruktur) erforderten eine bereits im Vorfeld hochgradig detaillierte und aufwändige Planung sowie Abstimmung des Projektes mit den zuständigen Stellen.

Im Übrigen war diese Vorgangsweise auch am wirtschaftlichsten. Wie in Pkt. 19.1 ersichtlich ist, stand für den Neubau FH III in Steyr ein Budget von 14,8 Mio. Euro inkl. USt. zur Verfügung. Die Gesamtprojektkosten betrugen 14,44 Mio. Euro inkl. USt. Beim Ankauf des FAZAT-Gebäudes konnte durch abschließende Verhandlungen eine Reduktion von 200.000,-- Euro der Kosten auf 4,55 Mio. exkl. USt. erzielt werden, sodass schlussendlich einem Gesamtbudget von rund 21 Mio. Euro eine Gesamtinvestitionssumme von 20,43 Mio. Euro inkl. USt. gegenüber steht und somit das Gesamtbudget um 570.000,-- Euro unterschritten werden konnte.

Die Planungskosten wurden auf Basis der Honorarsätze der Honorarordnung der Architekten (HOA) bewertet und diese lagen dabei rund 40% unter den Sätzen der HOA – siehe Pkt. 16.1. Ein wirtschaftlicher Schaden ist somit durch die gewählte Vorgehensweise keineswegs entstanden.

Dem Anspruch auf Transparenz wurde durch zwei persönliche Informationsgespräche bei der Architektenkammer Rechnung getragen. Die vorgelegten Gestaltungsvorschläge wurden vom Gestaltungsbeirat mehrfach begutachtet. Darüber hinaus wurden nach Abschluss der Vorprojektsphase interessierte Stakeholder sowie die breite Öffentlichkeit im Zuge einer öffentlichen Veranstaltung über das geplante Bauvorhaben im Detail informiert (Einladung mittels Aushangs, Flyer und Internet).

beste Grüße
Dr. Gerald Reisinger
Geschäftsführer

EFQM
Recognised for excellence
3 star - 2015

DVR: 0998966
Landesgericht Wels, FN 205986x
UID-Nr.: ATU 60892378

Bankverbindung:
Allg. Sparkasse OÖ, BIC: ASPKAT2L
IBAN: AT 89 2032 0100 0004 7035

ober österreich