

Datum: 25.11.2025

Zahl: 19-2/25  
(Bitte bei Antwort angeben)

Bearbeiter: Wei  
DW: 484 Fax: 323

Bezug: Bericht  
Betreff: Adaptierung Neues Rathaus

**B E R I C H T**  
über die Prüfung der **Adaptierung** von Räumlichkeiten  
im **Neuen Rathaus**

Ein Berichtsentwurf, datiert mit 03.11.2025 wurde an

- 1) die Magistratsdirektion,
  - 2) die Geschäftsbereiche I, II, III und V
- übermittelt.

Die Stellungnahmen sind im Bericht *farblich* dargestellt bzw. eingearbeitet. Der Endbericht erfolgt in neutralisierter Darstellung.

Alle personenbezogenen Bezeichnungen werden aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform dargestellt und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

## INHALTSVERZEICHNIS

I) VORWORT .....	3
II) ZUSAMMENFASSUNG, FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN INKL. STELLUNGNAHMEN .....	3
II)1) Zusammenfassung.....	3
II)2) Feststellungen und Empfehlungen .....	3
III) UMGESTALTUNG DES EINGANGSBEREICHES .....	7
III)1) Beschluss .....	7
III)2) Bewilligungsverfahren .....	8
III)3) Kostenschätzung / Abrechnung .....	8
III)4) Finanzierung .....	9
IV) ADAPTIERUNGEN ERDGESCHOSS UND 1. BIS 4. OG .....	9
IV)1) Beschlüsse.....	9
IV)1)1) Grundsatzbeschluss .....	9
IV)1)2) Erweiterung des Grundsatzbeschlusses und Vergabe der Generalplanung .....	10
IV)1)3) Vergabe diverser Leistungen .....	12
IV)2) Bewilligungsverfahren .....	12
IV)2)1) Adaptierung Erdgeschoss.....	12
IV)2)2) Adaptierung 1. bis 4. Obergeschoss .....	14
IV)3) Kostenschätzung / Beschluss / Abrechnung .....	14
IV)4) Finanzierung .....	16
IV)4)1) Adaptierung Erdgeschoss.....	16
IV)4)2) Erweiterung Bauvolumen im Erdgeschoss und 1. bis 4. Obergeschoss .....	16
IV)5) Vergabeverfahren .....	19
IV)6) Kostenaufstellung .....	20
IV)7) Abrechnung .....	21
IV)7)1) Planung und örtliche Bauaufsicht .....	21
IV)7)2) Abbruch- und Baumeisterarbeiten.....	21
IV)7)3) Fassadenarbeiten.....	22
IV)7)4) Trockenbauarbeiten .....	23
IV)7)5) Hohlraumboden .....	24
IV)7)6) Malerarbeiten .....	26
IV)7)7) Schlosserarbeiten.....	27
IV)7)8) Tischlerarbeiten .....	28
IV)7)9) Elektrikerarbeiten .....	29
IV)7)10) Haustechnikarbeiten.....	30
IV)7)11) IT-Ausstattung .....	31

## I) VORWORT

Gegenständliche Prüfung wurde von Amts wegen eingeleitet und betrifft insbesondere die Umgestaltung des Eingangsbereiches des Neuen Rathauses (Portierloge mit einem Sichtfenster und einer Durchreiche) und die Adaptierung von Räumlichkeiten zur Errichtung von zusätzlichen Büroräumen samt Nebenräumen im Erdgeschoss und 1. bis 4. Obergeschoss.

## II) ZUSAMMENFASSUNG, FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN INKL. *STELLUNGNAHMEN*

### II)1) Zusammenfassung

Die **Umgestaltung des Eingangsbereiches** des Neuen Rathauses, welche aufgrund der Situation mit dem **Covid-19-Virus erforderlich** war, wurde über das Instandhaltungskonto der Hausverwaltung finanziert. Der Kostenschätzung von EUR 43.000,00 inkl. USt. stehen Ausgaben zum Gesamtbetrag von **EUR 34.592,52** inkl. USt. gegenüber.

Die Adaptierung von Räumlichkeiten zur **Optimierung der Büroflächen** im **Erdgeschoss** und **1. bis 4. Obergeschoss** wurde ebenfalls in Abstimmung mit den Eigentümern durchgeführt. Die beschlossenen Gesamtkosten, für eine betroffene Fläche von ca. 450 m<sup>2</sup>, betragen EUR 840.000,00 inkl. USt., die Abrechnung **EUR 813.894,48** inkl. USt. Die Generalplanerleistungen wurden im Wege der Direktvergabe an den Planer des Gebäudes, der auch die zuvor erfolgten Umbau- und Adaptierungsarbeiten durchgeführt hatte, vergeben. Die Vergabe der Gewerke erfolgte hauptsächlich im Wege der Direktvergabe über die Vergabepattform ANKÖ. Finanziert wurden das Vorhaben nicht wie geplant mittels Investitionsdarlehen sondern zur Gänze aus der Bedarfszuweisung vom Land NÖ (EUR 950.000,00).

### II)2) Feststellungen und Empfehlungen

Seite 8:

Sämtliche im Bescheid enthaltene Auflagen für die Umgestaltung des Eingangsbereiches wurden erfüllt.

Seite 17:

Seitens des GB II sollte evaluiert werden, ob das Neue Rathaus, das Alte Rathaus und das Ausweichquartier Bräunlichgasse auf getrennten Voranschlagstellen gebucht werden sollte.

*Die vom Kontrollamt angeregte Prüfung der Aufteilung der Ansätze wurde vom GB II durchgeführt.*

*Folgende Erkenntnisse daraus wurden gewonnen.*

*Seitens des GB II wird die Aufteilung der Ansätze aus folgenden Gründen nicht empfohlen:*

*Eine Aufteilung der Ansätze würde einen deutlich erhöhten Aufwand in der Zuteilung von Belegen etc. verursachen. Dies vor allem für den Bereich der Rechnung der IT, der Energie und der Verwaltungskosten. Aber auch für Personalkosten für MitarbeiterInnen welche für mehrere Gebäude tätig sind (z.B. Reinigung, etc.).*

*Die Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung (VRV) sieht genau aus diesen Gründen keine gesetzlich verpflichtende Aufteilung für Gebäudegruppen ähnlicher Verwendung vor. Dies gilt sowohl für die Amtsgebäude als auch den Bereich der Kindergärten, Schulen, etc.*

*Große Vorhaben wie z.B. die nun anstehende Sanierung des Alten Rathauses, werden darüber hinaus ohnehin auf einem eigenen Ansatz in der investiven Gebarung gesondert ausgewiesen.*

*Abschließend wird darauf hingewiesen, dass es seit einigen Jahren gelungen ist, nach langen Verhandlungen mit dem Finanzamt für den Verbund der öffentlichen Gebäude zumindest einen anteiligen Vorsteuerabzug zu vereinbaren und somit Kosten für die Stadt zu sparen. Bei einer Aufspaltung der Ansätze müssten diese Verhandlungen neu geführt werden mit unsicherem Ausgang ob die gleichen Ergebnisse wieder erreicht werden können.*

Seite 22:

Bei den Abbrucharbeiten wäre die Position Innenwandbekleidung + Dünnbett abschlagen nicht zur Gänze zu verrechnen gewesen, da auch die Ständerwände bzw. Wandvorsatzschalen aus Gipskarton abgebrochen wurden.

*Die Verrechnung der Position wurde durch die ÖBA auch bei Abbruchwänden akzeptiert, um die beim Abbruch vorgefundenen Mehrstärken abzugelten.*

Seite 22:

Hinkünftig sollten die im Leistungsverzeichnis enthaltenen Massen sorgfältiger ermittelt werden.

*Seitens GBI/1 wird der Planer stets darauf hingewiesen, dass die Massen sorgfältig ermittelt werden müssen.*

Seite 24:

Regiearbeiten sollten entsprechend der Arbeitskategorie vergütet werden.

*Seitens GBI/1 wird die ÖBA stets darauf hingewiesen, dass Regiearbeiten sorgfältig zu prüfen sind und entsprechend der geleisteten Arbeiten zu vergüten sind.*

Seite 24:

Rechnungen sollten zeitgerecht bearbeitet werden um den Skontoabzug zu ermöglichen.

*Aufgrund der internen Unterschriftenordnung und der zwischenzeitlichen internen Auslastungen, kann es in vereinzelt Fällen zu einem Auszahlungsverzug kommen. Dies ist seitens des Magistrats jedoch nicht die Regel, da grundsätzlich seitens des GBI/1 in Abstimmung mit der auszahlenden Stelle stets auf die Einhaltung der fristgerechten Auszahlung geachtet wird.*

Seite 25:

Festzustellen war, dass ein kostengünstigerer Preis (Doppelboden EUR 33,00/m) für die De- und Wiedermontage der Wandanschlüsse aus der Ausschreibung stammte und ein höherer Preis (Hohlraumboden EUR 187,50/m) zusätzlich beauftragt wurde.

*Der unterschiedliche Einheitspreis entstand aufgrund der verschiedenen Ausführungsvariante. Ein Hohlraumboden ist in der Ausführung kostenintensiver als ein Doppelboden, da es ein anderer Bodenaufbau ist.*

Seite 25:

Gleiche Leistungspositionen wurden beim Zusatzauftrag teurer in Rechnung gestellt.

*Die nachträgliche Zusatzleistung wurde angeboten und seitens der ÖBA entsprechend geprüft, beauftragt und abgerechnet.*

Seite 27:

Bei den Spachtelarbeiten wäre der Aufzahlungsfaktor von 25 % nicht für die Gesamtfläche zu verrechnen gewesen.

*Um Mehrkostenforderungen vom AN abzuwenden, wurden seitens der ÖBA der gegenständliche Abrechnungsmodus vorgegeben.*

Seite 27:

Hinkünftig sollten Ausschreibungen möglichst vollständig erstellt werden (Schlosserarbeiten rd. 26 % Zusatzleistungen).

*Der Planer und die ÖBA werden stets darauf hingewiesen darauf zu achten, dass alle anfallenden Leistungen im LV gelistet sein müssen.*

Seite 28:

Beim Vergleich der Leistungsverzeichnisposition der Tischlerarbeiten ist festzustellen, dass die Preise des zweitgereihten der Ausschreibung um EUR 3.738,67 exkl. USt. (rd. 20 %) günstiger gewesen wären.

*Bei Bauvorhaben wo Sanierungs- und Umbauarbeiten vorkommen, ist im Vorfeld bei Ausschreibungen nicht feststellbar ob durch Zusätze oder Unvorhergesehenes während der Bauphase eine andere Firma Bestbieter sein könnte.*

Seite 28:

Leistungsverzeichnisse sollten die tatsächlich erforderlichen Positionen enthalten.

*Der Planer und die ÖBA werden stets darauf hingewiesen, dass die Leistungsverzeichnisse die tatsächlich erforderlichen Positionen enthalten sollen, was bei Umbaumaßnahmen in einem Bestand wesentlich herausfordernder ist, als bei einem Neubau.*

Seite 29:

Teilrechnungen sollten nicht zu einem Pauschalbetrag sondern nach tatsächlich erbrachter Leistung abgerechnet werden.

*Die ÖBA hat die Kostenverfolgung im Blick und prüft die Rechnungen aufgrund dessen. Wenn die Rechnungen von der ÖBA, auf Richtigkeit und Leistungserbringung, geprüft zum AG gelangen, ist diese von der ÖBA als freigegeben auszuführen.*

Seite 30:

Bei den Demontagearbeiten wurden zu viele Stunden in Rechnung gestellt.

*Die Rechnungen werden von der ÖBA geprüft und freigegeben, wenn die Stunden als gerechtfertigt und als erbracht erachtet werden.*

Seite 30:

Regiescheine sollten hinkünftig vom Auftraggeber oder dessen Vertretung unterfertigt werden.

*Die ÖBA ist als Vertretung des Auftraggebers grundsätzlich damit betraut die Regiearbeiten zu überprüfen/ zu kontrollieren und freizugeben, bzw. zu unterfertigen.*

**Sämtliche im Bericht enthaltenen Feststellungen und Empfehlungen des Kontrollamtes bleiben aufrecht.**

### **III) UMGESTALTUNG DES EINGANGSBEREICHES**

#### **III)1) Beschluss**

In der Stadtsenatssitzung am 09.11.2020 wurde die Umgestaltung des Eingangsbereiches des Neuen Rathauses, im Gesamtbetrag von EUR 43.000,00 inkl. USt. genehmigt.

Die Abwicklung der Umbaumaßnahmen erfolgte über die Hausverwaltung (Firma A) und die Bedeckung über das dortige Instandhaltungskonto Magistrat Wiener Neustadt, welches laut Auskunft der Hausverwaltung mit EUR 87.199,08 per 09/2020 ausreichend für das Vorhaben gedeckt war.

Infolge Begründung des Antrages an den Stadtsenat (Aktenvermerk) war es aufgrund der Situation mit dem Covid-19-Virus und den daraus vermehrt entstehenden Kontrollmaßnahmen beim Eingangsbereich vom Neuen Rathaus notwendig, die Eingangshalle den neuen Anforderungen entsprechend umzugestalten. Im Zuge der Umbaumaßnahmen sollte eine Portierloge mit einem Sichtfenster und einer Durchreiche hergestellt werden, um eine effiziente Kommunikation zwischen Aufsichtspersonal und Kunden herstellen zu können.

Gemäß Kostenschätzung des Planungsbüros (**Firma B**) betragen die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen EUR 43.000,00 inkl. USt.

Dieser erforderliche Kostenrahmen sollte sämtliche Leistungen für Planung, Ausführung und Einrichtung, sowie sonstige für den Betrieb notwendige Aufwendungen beinhalten.

### **III)2) Bewilligungsverfahren**

Am 24.11.2020 ersuchte die Stadt Wiener Neustadt, vertreten durch den Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Geschäftsbereich V (kurz GB V), Infrastruktur & Technik, um Erteilung der Baubewilligung zur Abänderung von Bauwerken.

Laut Baubeschreibung wurde beim Haupteingang links das bestehende Büro-Archiv zu einer Portierloge umgebaut.

In der bestehenden Stahlbetonwand (20 cm) war für das Portierfenster ein Wanddurchbruch 150/90 cm laut Statik vorgesehen.

Zur Erhaltung des Brandabschnittes war raumseitig ein Brandschutzschiebetor vorgesehen, welches in die Brandmeldezentrale eingebunden wurde.

Die elektrische Versorgung des Arbeitsplatzes erfolgt über eine Bodendose.

Der Zugang zur Portierloge erfolgt über den Empfangsbereich mittels neu errichteter Drehtüre.

Seitens des GB V wurde mit 27.11.2020 der Baubeginn und mit 01.02.2021 die Fertigstellung des Bauvorhabens angezeigt.

Sämtliche im Bescheid enthaltene Auflagen (Statischer Nachweis, ordnungsgemäße Ausführung des Brandschutzschiebetores, ordnungsgemäße Einbindung des Brandschutzschiebetores in die Brandmeldeanlage und Elektroinstallations-Prüfbefund) wurden erfüllt.

### **III)3) Kostenschätzung / Abrechnung**

Den beschlossenen Aufwendungen von EUR 43.000,00 inkl. USt. stehen laut übermittelter Unterlagen EUR 34.592,52 inkl. USt. gegenüber. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Leistung</b>	<b>Firma</b>	<b>Kostenschätzung</b>	<b>Abrechnung</b>
Wanddurchbruch + Durchreiche	Firma C	6.000,00	2.644,94
Elektriker	Firma D	11.400,00	6.300,70
Zutrittskontrolle Schlosser	Firma E	4.200,00	3.475,52
Zutrittssystem	Firma F	4.800,00	4.149,63
Brandschutztor	Firma G	4.200,00	4.415,88
Trockenbau	Firma H	1.200,00	1.800,00
Tischler - Holztür	Firma I	1.200,00	1.449,77
Maler	Firma J	600,00	777,60
Einrichtung	Firma K	3.120,00	2.892,90
Honorar Planung + ÖBA	Firma B	4.800,00	5.400,00
Honorar Statik		600,00	
Sonstiges		880,00	
Bescheid - vereinfachtes Verfahren			103,20
Sachverständige Brandschutz			252,00
Schlüssel Portierloge	Firma L		44,50
Glaserarbeiten	Firma M		885,88
<b>Gesamtkosten</b>		<b>43.000,00</b>	<b>34.592,52</b>

Anmerkung: Die Einrichtungskosten wurden von der WNSKS getragen.

### III)4) Finanzierung

Die Abwicklung der Umgestaltung erfolgte gemäß Stadtsenatsbeschluss vom 09.11.2020 über die Hausverwaltung (Firma A) und die Bedeckung über das dortige Instandhaltungskonto Magistrat Wiener Neustadt (I-Fonds vom Sparkonto Neues Rathaus; EUR 87.199,08 per 09/2020). Anmerkung: Laut Auskunft des GB II betrug der Kontostand mit Jahresende 2024 EUR 22.613,41.

## IV) ADAPTIERUNGEN ERDGESCHOSS UND 1. BIS 4. OG

### IV)1) Beschlüsse

#### IV)1)1) Grundsatzbeschluss

Der Gemeinderat genehmigte in seiner Sitzung am 21.12.2020 grundsätzlich die Adaptierung von Räumlichkeiten zur Errichtung von zusätzlichen Büroräumlichkeiten samt Nebenräumen im Erdgeschoss des Neuen Rathauses.

Die Gesamtbaukosten für die Adaptierungsarbeiten basierend auf einer internen Grobkostenschätzung betragen vorbehaltlich erforderlicher Vergabeverfahren ca. EUR 200.000,00 und die Umsetzung war für 2021 geplant.

Gemäß Aktenvermerk war es aufgrund der Situation hinsichtlich Mitarbeiterarbeitsplätzen notwendig, die bestehenden Räumlichkeiten der Mutter-Väterberatung sowie der Volkshochschule im Erdgeschoss des Neuen Rathauses so umzugestalten und baulich zu optimieren bzw. zu adaptieren, dass zusätzliche Büroräumlichkeiten für die aktuellen personellen Anforderungen im GB IV entstehen.

Angenommen wurde: Betroffene Fläche ca. 280 m<sup>2</sup> x EUR 700,00/m<sup>2</sup>.

Dieser voraussichtlich erforderliche Kostenrahmen beinhaltet sämtliche Leistungen für Planung, Ausführung und Einrichtung, sowie sonstige für den Betrieb notwendige Aufwendungen. Vorbehaltlich weiterführender Planungsanpassungen und erforderlicher Vergabeverfahren.

Zur Bedeckung wurden auf der Voranschlagstelle (VAST) 1/0290-7283 im Jahr 2021 EUR 200.000,00 berücksichtigt.

Anmerkung: Im Voranschlag 2020 war auf der VAST 1/0290-7283, Entgelte für sonstige Leistungen, EUR 100.000,00 und im Jahr 2021 EUR 300.000,00 enthalten. In beiden Rechnungsabschlüssen gab es unter dieser VAST keine Ausgaben.

#### **IV)1)2) Erweiterung des Grundsatzbeschlusses und Vergabe der Generalplanung**

In der Stadtsenats- und Gemeinderatssitzung am 28.03.2022 wurde beschlossen, dass

1. - durch die Erweiterung des ursprünglichen Bauvolumens im EG und 1. bis 4. OG des Neuen Rathauses und den daraus resultierenden Mehrkosten für die Adaptierung von Räumlichkeiten zur Errichtung von zusätzlichen Büroräumen samt Nebenräumen zusätzliche Mittel benötigt werden,

- die evaluierten Gesamtbaukosten für die Adaptierungsarbeiten basierend auf einer Grobkostenschätzung vorbehaltlich den erforderlicher Vergabeverfahren ca. EUR 840.000,00 inkl. USt. betragen,
- die Erweiterung des Grundsatzbeschlusses vom 21.12.2020 dahingehend genehmigt wird, dass die grundsätzlichen Gesamtausgaben von EUR 200.000,00 um EUR 640.000,00 auf EUR 840.000,00 inkl. USt. erhöht werden.

2. - in Umsetzung des Grundsatzbeschlusses die Vergabe der Generalplanerleistungen gemäß HOA<sup>1</sup> 2004 an Firma B zum Betrag von EUR 79.835,97 inkl. USt. genehmigt wird.

Die Umsetzung war für 2022/2023 geplant und zur Bedeckung war die Voranschlagstelle VASSt 5/0290-0100 vorgesehen.

Der Aktenvermerk betreffend Erdgeschoss entspricht jenem aus dem Jahr 2020. Weiters wurde angeführt, dass durch die Maßnahmen und Vorgaben aufgrund der Covid-Pandemie und der damit erforderlichen Nutzung des Erdgeschosses für maßnahmengerechte Durchführung des Parteienverkehrs im Zuge von Bauverhandlungen und Behördengesprächen, eine Umsetzung 2021 nicht möglich war.

Unter Einbeziehung der betroffenen Geschäftsbereiche wurde laufend ein weiterführendes Konzept zur Optimierung der Büroflächen im EG und 1. bis 4. OG erstellt um eine maximale Ausnutzung der vorhandenen Flächen zu erzielen.

Auf Basis dieses Konzepts erfolgte eine Evaluierung der Grobkostenschätzung unter Berücksichtigung der Baufelderweiterung sowie der index- pandemie- und rohstoffbedingten Kostensteigerungen.

Dieser, vorbehaltlich weiterführender Planungsanpassungen und erforderlicher Vergabeverfahren, ermittelte Kostenrahmen beinhaltet sämtliche Leistungen für Planung, Ausführung und Einrichtung, sowie sonstige für den Betrieb notwendige IT-Aufwendungen für die nunmehr betroffene Fläche von ca. 450 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Honorarordnung für Architekten

Generalplanung	EUR	80.000,00	inkl. USt.
Reine Baukosten	EUR	612.000,00	inkl. USt.
Einrichtung	EUR	80.000,00	inkl. USt.
IT – Ausstattung	EUR	60.000,00	inkl. USt.
<u>Sonstiges (Unvorhergesehenes, Bauverfahren, ...)</u>	<u>EUR</u>	<u>8.000,00</u>	<u>inkl. USt.</u>
Gesamtkosten	EUR	840.000,00	inkl. USt.

Zum Punkt 2 wurde im Aktenvermerk ausgeführt, dass nach Genehmigung der zusätzlichen Mittel in der Höhe von EUR 640.000,00 sowie der Vergabe der Generalplanerleistungen in der Höhe von EUR 79.835,97 im Wege der Direktvergabe (Angebot gemäß HOA 2004 vom 14.03.2022) an die **Firma B**, die als Planer des Gebäudes die bisher erfolgten Umbau- und Adaptierungsarbeiten in Abstimmung mit den Eigentümern durchgeführt hat, weiterführende Arbeiten zur Planung, Genehmigungsverfahren mit Eigentümer und Baubehörde sowie Vergabeverfahren eingeleitet werden können. Das Projekt sollte, nach Beendigung der Nutzung als Parteienverkehrszone aufgrund der Covid-Maßnahmen, sowie der Einholung der erforderlichen Beschlüsse für die Gewerke umgehend umgesetzt werden. Die Umsetzung war für 2022/2023 geplant.

#### **IV)1)3) Vergabe diverser Leistungen**

Der Gemeinderat genehmigte am 19.09.2022 die Vergabe diverser Leistungen zu einem Gesamtbetrag von EUR 691.029,16 inkl. USt.

Zur Bedeckung waren die VAS 5/0290-0100 (Amtsgebäude, Gebäude und Bauten) und 5/0290-0424 (Amtsgebäude, Amts-, Betriebs- und Geschäftsausstattung) vorgesehen

#### **IV)2) Bewilligungsverfahren**

##### **IV)2)1) Adaptierung Erdgeschoss**

Vom GB I, Baudirektion und Großprojektsteuerung, vom 10.08.2022 geändert am 30.09.2022 stammt das Ansuchen der Stadt Wiener Neustadt um Erteilung der Baubewilligung für Umbauarbeiten im Erdgeschoss aufgrund der Bestimmungen des § 14 NÖ Bauordnung.

Bei gegenständlichen Vorhaben sollte aus bestehenden Büroräumlichkeiten und einem Cafe im Erdgeschoss eine neue Büroeinheit geschaffen werden. Es sollten Zwischenwände und tragende Wände abgebrochen und durch die Errichtung von neuen Zwischenwänden die neue Büroeinheit adaptiert werden.

Laut Baubeschreibung (Auszug) entfällt der bestehende Windfang sowie sämtliche Innenwände (Bereich Küche und Sanitär) werden abgebrochen. Weiters werden in den Sanitärbereichen die Sanitäreinrichtungen abgebrochen, welche eine neue Raumwidmung bekommen.

Der Rücksprung (Windfang) im Osten des Gebäudes entfällt. Die Fassade wird bündig an der Grundgrenze mit der bestehenden Fassadenfront geschlossen wobei die bestehenden Fenster der Außenhülle vorgesetzt werden.

Im Bereich der Achse 3/A - 3/A (Anmerkung: Ehemalige Trennwand Cafe – Kontrollamt) wird die EI90 GK-Wand abgebrochen (Brandabschnitt entfällt).

Im Umbaubereich werden sämtliche Innenwände in Trockenbauweise neu hergestellt. Weiters werden die Bodenbeläge sowie die abgehängten Decken teilweise neu hergestellt bzw. adaptiert.

Die Bekanntgabe des Baubeginns und des Bauführers durch die **Firma N** erfolgte am 03.10.2022 und am 27.03.2023 wurde die Fertigstellung des Bauvorhabens Umbauarbeiten im Erdgeschoss angezeigt, wobei auch die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens sowie die Einhaltung der Bestimmungen der NÖ Bauordnung (kurz NÖ BO) und der NÖ Bautechnikverordnung (kurz NÖ BTV) vom Bauführer bestätigt wurde.

Eine Aufstellung der Mindestanzahl der zu errichtenden Stellplätze für Fahrräder gem. §14 der BTV ergab, dass für die neue Nutzung keine zusätzlichen Stellplätze für Fahrräder zu errichten waren.

#### **IV)2) Adaptierung 1. bis 4. Obergeschoss**

Eine Bauanzeige vom 10.08.2022 betrifft die Umbauarbeiten im 1. OG, 2. OG und 4. OG. (Anzeigepflichtige Vorhaben gemäß § 15 NÖ BO)<sup>2</sup>:

Im 1. Obergeschoss soll aus dem bestehenden Archiv 3 neue Räume (Büro, Serverraum und Archiv) entstehen, die in Trockenbauweise getrennt werden. Im Bereich Mutterberatung/Arztzimmer sollen 4 neue Büros entstehen, die ebenfalls in Trockenbauweise getrennt werden.

Im 2. Obergeschoss soll die Wartezone für ein weiteres Büro verkleinert werden.

Im 4. Obergeschoss soll im Besprechungszimmer eine neue Tür entstehen. Weiters soll nach dem Besprechungszimmer ein neues Büro entstehen und im Büro gegenüber soll ein Schalterfenster neu hergestellt werden.

Die bestehenden Böden sowie die bestehenden Decken werden in den meisten Fällen angepasst oder neu hergestellt.

#### **IV)3) Kostenschätzung / Beschluss / Abrechnung**

Den beschlossenen Aufwendungen von **EUR 840.000,00** inkl. USt. (**Grundsatzbeschluss**) stehen laut K5 Buchhaltungsprogramm (kurz K5) Ausgaben in der Höhe von **EUR 813.894,48** inkl. USt. (Nachlass und Skonto berücksichtigt) gegenüber (- **EUR 26.105,52** inkl. USt.). Diese setzen sich wie folgt zusammen (Beträge inkl. USt.):

---

<sup>2</sup> Bei einer Abänderung von Bauwerken ist eine Baubewilligung (§ 14, Bewilligungspflichtige Vorhaben) erforderlich, wenn dadurch die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt werden könnte.

<b>Gewerk</b>		<b>Kostenschätzung</b>	<b>Beschlüsse</b>	<b>Abrechnung</b>
Planung + ÖBA	Firma B	79.835,97	79.835,97	81.008,54
Abbruch	Firma N	nicht enthalten	32.259,60	36.544,83
Baumeister	Firma N	52.800,00	49.174,33	21.768,87
Fassader	Firma O	16.200,00	16.247,94	15.954,43
Trockenbau	Firma H	105.600,00	98.689,21	100.488,07
Hohlraumboden	Firma P	24.600,00	55.551,36	66.911,09
Bodenleger	Firma Q	13.200,00	11.391,32	nicht ausgeführt
Maler	Firma R	22.800,00	32.469,24	28.373,29
Schlosser	Firma E	31.200,00	24.588,98	29.180,43
Tischler	Firma S	42.600,00	39.539,40	41.546,87
Fliesenleger	Firma T	nicht enthalten	4.577,28	2.479,40
Elektriker	Firma D	116.304,00	119.153,28	131.497,32
Haustechnik	Firma U	113.490,00	119.988,90	143.507,81
Zutrittskontrolle	Firma F	18.840,00		14.426,41
Reserve		21.606,00		
<b>Zwischensumme ohne Einrichtung und IT-Ausstattung</b>		<b>659.075,97</b>	<b>683.466,81</b>	<b>713.687,36</b>
Einrichtung	Firma K	87.398,32	82.598,32	83.641,94
	Firma V		4.800,00	1.866,30
IT-Ausstattung		60.000,00		
	Firma W, X und Y			5.482,54
Baubescheid	GB I			130,10
Gebrauchsabgabe	GB II			310,80
Tischlerarbeiten	GB V			3.369,40
Tischlerarbeiten	GB V	Ansatz 5/0290 - 010099		5.406,04
<b>Kosten</b>		<b>806.474,29</b>	<b>770.865,13</b>	<b>813.894,48</b>

Die **Kostenschätzung** des Generalplaners für die einzelnen **Gewerke** vom 14.07.2022 (EUR 659.075,97 inkl. USt., Reserve und bereits beauftragter Planungsleistung) hatte die IT-Ausstattung und die Einrichtungsgegenstände nicht berücksichtigt (sollten durch den Nutzer erfolgen) wurde um **EUR 54.611,39** inkl. USt. **überschritten** und die beschlossenen **Auftragssummen** der **Gewerke** wurden um **EUR 30.220,55** inkl. USt. **überschritten**.

Die **Kostenaufstellung** der **Einrichtung** des GB II vom 26.08.2022 sowie der **Beschluss** (EUR 87.398,32 inkl. USt.) **stimmen** mit der **Abrechnung** EUR 85.508,24 inkl. USt. durch Skontoberücksichtigungen **überein**.

Die **Kostenschätzung** für die **IT-Ausstattung** wurde im Aktenvermerk zum Grundsatzbeschluss (GR 28.03.2022) mit **EUR 60.000,00** inkl. USt. beziffert. Dem stehen **Ausgaben** in der Höhe von **EUR 5.482,54** inkl. USt. gegenüber, da laut Auskunft der Stabsstelle Organisation und IT **keine neuen Arbeitsplätze** ausgestattet wurden. Anmerkung: Der Ausbau der Netzwerkinfrastruktur (Verkabelung, Patchpanele, Netzwerkdoesen, etc.) ist in den Kosten der Elektroinstallation enthalten.

**IV)4) Finanzierung****IV)4)1) Adaptierung Erdgeschoss**

Im Jahr 2021 waren auf der zur Bedeckung geplanten VASSt 1/0290-7283, Amtsgebäude, Entgelte für sonstige Leistungen, keine Ausgaben verbucht (Voranschlag, kurz VA: EUR 300.000,00). Aus den Erläuterungen – Abweichungen gegenüber Ergebnisvoranschlag (Mittelverwendung) im Rechnungsabschluss (kurz RA) 2021 ist zu entnehmen, dass die vorgesehenen Umbauten im Neuen Rathaus Covid bedingt **im Jahr 2021 nicht umgesetzt** werden konnten (Umsetzung 2022/2023).

**IV)4)2) Erweiterung Bauvolumen im Erdgeschoss und 1. bis 4. Obergeschoss**

Im **VA 2022** war auf der VAST 5/0290-0100, Amtsgebäude, Gebäude und Bauten, ein Betrag in der Höhe von **EUR 1.000.000,00** für Adaptierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im **Alten und Neuen Rathaus** (z.B. Weißes Rössl) berücksichtigt.

Gemäß Aktenvermerk (GR-Beschluss 28.03.2022) war im Laufe des Jahres 2022 in Abhängigkeit von der Liquiditätssituation der Stadt zu entscheiden, ob die Finanzierung durch ein Darlehen (VASSt 6/0290+3460, Investitionsdarlehen von Finanzunternehmen, EUR 1.000.000,00) oder durch Rücklagen erfolgen soll. Die dazu erforderlichen Beschlüsse wurden bereits vom GR gefasst.

Im **RA 2022** wurde unter VASSt 6/0290+895001, Amtsgebäude, Entnahmen von allgemeinen Haushaltsrücklagen, (VA: EUR 0,00; RA: EUR 175.495,41) erläutert, dass aufgrund von zeitlichen Verschiebungen in Folgejahre bei der Sanierung von Amtsgebäuden die Investitionen anstatt über Darlehen über Rücklagenentnahmen finanziert wurden. **EUR 143.083,83** exkl. USt. (EUR 146.420,22 inkl. USt.) **von EUR 175.495,41** exkl. USt. **betrafen das Neue Rathaus**. Zum Ansatz 5/0290-0100, Amtsgebäude, Gebäude und Bauten, (VA: EUR 1.000.000,00; RA: EUR 175.495,41) wurde ausgeführt, dass die vorgesehenen Sanierungen und Umbauten im Alten Rathaus (Anmerkung: Brandschutzmaßnahmen) im Jahr 2022 nicht zur Gänze umgesetzt werden konnten und zum Ansatz 6/0290+3460, Amtsgebäude, Investitionsdarlehen von Finanzunternehmen, (VA: EUR 1.000.000,00; RA: EUR 0,00) wurde erläutert, dass das Vorhaben Sanierung Altes Rathaus zum großen Teil ins Jahr 2023 verschoben wurde. Der im Jahr 2022 benötigte Betrag wurde aus der Rücklage mit Zahlungsmittelreserve bedeckt.

Im VA 2023 waren auf der VASSt 5/0290-0100, Gebäude und Bauten, **EUR 850.000,00** für Adaptierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im **Neuen Rathaus** und **EUR 100.000,00** auf der VASSt 5/0290-0424, Amts-, Betriebs- und Geschäftsausstattung, für **Einrichtung Neues Rathaus** im Zuge von Adaptierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen enthalten.

Dem stehen im **RA 2023** auf der VASSt 5/0290-0100, Amtsgebäude, Gebäude und Bauten, Ausgaben von **EUR 919.595,20 (Neues Rathaus: EUR 559.626,92; Altes Rathaus: EUR 359.968,28)** gegenüber. Erläutert wurden die Abweichungen gegenüber dem Finanzierungsvorschlag (Mittelverwendung) von EUR 69.595,20 mit höheren Investitionen aufgrund der Installation der Brandmeldeanlage im Alten Rathaus. Weiters wurden auf der VASSt 5/0290-010099, Gebäude und Bauten, interne. Verr., EUR 5.406,04 für Tischlerarbeiten des Wirtschaftshofs verbucht, welche im Voranschlag nicht berücksichtigt wurden. Die Ausgaben auf der VASSt 5/0290-0424, Amts-, Betriebs- und Geschäftsausstattung, betragen EUR 87.001,86 (minus EUR 12.998,14 zum VA).

Finanziert wurden die Ausgaben nicht wie im VA enthalten über die VASSt 6/0290+3460, Investitionsdarlehen von Finanzunternehmen, (VA: EUR 950.000,00; RA: EUR 0,00) sondern über die VASSt 6/0290+8710, Kapitaltransfers aus **Gemeinde-Bedarfszuweisungsmittel**, welche im RA mit **EUR 950.000,00** enthalten waren (VA: EUR 0,00). Begründet wurde die Abweichung im Rechnungsabschluss mit „keine Darlehensaufnahme für das Vorhaben Sanierung Altes Rathaus“ (Anmerkung: Wohl auch Umbauten im Neuen Rathaus). Das Vorhaben wurde zur Gänze mittels Bedarfszuweisung vom Land NÖ finanziert. Gemäß Erläuterung zur VASSt 6/0290+895001, **Entnahmen von allgemeinen Haushaltsrücklagen**, (VA: EUR 0,00; RA: **EUR 62.003,10**) konnten die Instandsetzungs- und Adaptierungsmaßnahmen in den Amtsgebäuden anstatt über Darlehensaufnahmen über Rücklagenentnahmen finanziert werden.

Zur Abgrenzung der Rathäuser sollte seitens des GB II evaluiert werden, ob das Neue Rathaus, das Alte Rathaus und das Ausweichquartier Bräunlichgasse auf getrennten Voranschlagstellen gebucht werden sollte.

*Die vom Kontrollamt angeregte Prüfung der Aufteilung der Ansätze wurde vom GB II durchgeführt.*

*Folgende Erkenntnisse daraus wurden gewonnen.*

*Seitens des GB II wird die Aufteilung der Ansätze aus folgenden Gründen nicht empfohlen:*

*Eine Aufteilung der Ansätze würde einen deutlich erhöhten Aufwand in der Zuteilung von Belegen etc. verursachen. Dies vor allem für den Bereich der Rechnung der IT, der Energie und der Verwaltungskosten. Aber auch für Personalkosten für MitarbeiterInnen welche für mehrere Gebäude tätig sind (z.B. Reinigung, etc.).*

*Die Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung (VRV) sieht genau aus diesen Gründen keine gesetzlich verpflichtende Aufteilung für Gebäudegruppen ähnlicher Verwendung vor. Dies gilt sowohl für die Amtsgebäude als auch den Bereich der Kindergärten, Schulen, etc.*

*Große Vorhaben wie z.B. die nun anstehende Sanierung des Alten Rathauses, werden darüber hinaus ohnehin auf einem eigenen Ansatz in der investiven Gebarung gesondert ausgewiesen.*

*Abschließend wird darauf hingewiesen, dass es seit einigen Jahren gelungen ist, nach langen Verhandlungen mit dem Finanzamt für den Verbund der öffentlichen Gebäude zumindest einen anteiligen Vorsteuerabzug zu vereinbaren und somit Kosten für die Stadt zu sparen. Bei einer Aufspaltung der Ansätze müssten diese Verhandlungen neu geführt werden mit unsicherem Ausgang ob die gleichen Ergebnisse wieder erreicht werden können.*

Anmerkung: Die operative Umsetzung der Brandschutzmaßnahmen im Alten Rathaus (Brandrauchabschlusstüren, Fluchtwegbeleuchtung und Brandmeldeanlage) erfolgte durch die **Firma Z** im Rahmen des Verwaltungsvertrages mit der Stadt Wiener Neustadt. In der nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung am 24.04.2023 wurde der Vorschuss an die **Firma Z** zur Eigentümerabrechnung 2023 für die Stadtobjekte in Höhe von maximal EUR 350.000,00 zur Umsetzung von Brandschutzmaßnahmen im Alten Rathaus genehmigt (VAST 1/8531-6141). Eine Umbuchung des Endabrechnungsbetrages in der Höhe von EUR 368.568,21 inkl. USt. erfolgte am 28.02.2024 nachträglich per 31.12.2023 auf die VAST 5/0290-0100 da es sich um aktivierungsfähige Investitionen handelte.

In der nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung am 15.04.2024 wurde der Gemeinderatsbeschluss vom 24.04.2023 betreffend Vorschuss auf die Eigentümerabrechnung 2023 dahingehend abgeändert, dass die Verbuchung nicht auf der VAST 1/8531-6141, sondern auf der VAST 5/0290-0100 erfolgen soll. Der Betrag blieb mit EUR 350.000,00 unverändert. Somit ergab sich für die Finanzierungsrechnung 2023 keine Änderung. Die Ergebnisrechnung wurde 2023 entsprechend entlastet und in den Folgejahren anteilmäßig belastet. Laut Mitteilung des GB II sind Buchungen auf einem Konto der Klasse 0xxx Investitionen. Diese zählen nicht zum Aufwand und sind daher nicht in der Ergebnisrechnung enthalten. Der Aufwand wurden anteilig in Form der Absetzung für Abnutzung (AfA) über die Nutzungsdauer berücksichtigt.

#### **IV)5) Vergabeverfahren**

Vom nunmehrigen GB I, Baudirektion und Großprojektsteuerung (Teil vom GB V, Infrastruktur & Technik, mit Wirkung 01.07.2022), sowie dem bereits beauftragten Architekten wurden im Einvernehmen mit dem GB II/4, Zentrale Dienste und Einkauf, über die Vergabeplattform ANKÖ<sup>3</sup> Vergabeverfahren im Wege der Direktvergabe gemäß § 46 BVergG<sup>4</sup> für die erforderlichen Gewerke durchgeführt, sowie aus dem Produktkatalog der Bundesbeschaffungsgesellschaft Preise ermittelt.

Die Vergabe der Elektrikerarbeiten erfolgte aus zeitlichen Gründen im Zuge einer Direktvergabe, da der Termin für die Ausschreibung über die Vergabeplattform ANKÖ bis zum Ausschuss und Gemeinderat nicht eingehalten werden konnte.

Die Angebote wurden vom Planungsbüro geprüft und eine Vergabeempfehlung abgegeben. Aus dem Schriftverkehr, den Prüfberichten und Vergabeempfehlungen ist nachstehendes anzumerken:

Die geplante Abgabefrist am 16.08.2022 wurde um 2 Tage verlängert, da bei 2 Verfahren (Schlosser und Fassadenkonstruktion) kein Angebot abgegeben wurde.

Von 93 eingeladenen Bewerber langten lediglich 29 Angebote (31,2 %) ein.

Baumeisterarbeiten: Entfall der Leistungsgruppe Reinigung und Mengenkorrektur Hilfspersonal (anstatt 500 Std. nun 50 Std.). Anmerkung: Die Reinigung erfolgte durch Eigenpersonal.

Fassadenarbeiten: Es wurde 1 Angebot abgegeben. Die telefonische Aufklärung betreffend Demontage, Entsorgung und Wiedermontage führte zu einem überarbeiteten Angebot (Anmerkung: anstatt EUR 38.909,56 nun EUR 13.539,95 da eine Wiederverwendung der vorhandenen Fassadenplatten möglich war).

---

<sup>3</sup> Der Auftragnehmerkataster Österreich dient zur Beurteilung der Eignung von Firmen bei Vergaben und unterstützt österreichische Auftraggeber und Unternehmer bei der praktischen Durchführung von Vergabeverfahren.

<sup>4</sup> Bundesvergabegesetz 2018

Trockenbauarbeiten: Das Angebot des Erstgereihten musste ausgeschieden werden, da eine Fuge auf Acryl-Dispersionsbasis und Regiestunden für Hilfsarbeiter nicht angeboten wurden (unvollständiges Angebot)<sup>5</sup>. Unter Berücksichtigung beider Positionen wäre dieser Bieter nur noch Zweitgereihter gewesen.

Bodenlegerarbeiten: Diese Arbeiten wurden nicht beauftragt, da der geplante Nadelfilz nicht ausgeführt wurde.

Schlosserarbeiten: Es wurde 1 Angebot abgegeben. Es erfolgte ein Aufklärungsgespräch wobei ein Nachlass von 2 % angeboten wurde. Bei einer Aufzahlungsposition wurde der Angebotspreis auf EUR 0,00 anstatt „nicht angeboten“ geändert und bei einer weiteren „nicht angebotenen“ Aufzahlungsposition wurde auf den Bedarf einer technischen Klärung verwiesen.

Tischlerarbeiten: Für eine Aufzahlungsposition (Panikfunktion 1-flügelig) wurde nachträglich ein neuer Einheits- und Positionspreis genannt, welcher im Zuge der Angebotsprüfung berücksichtigt wurde.

Heizung/Lüftung: Bei einem Aufklärungsgespräch wurde ein Nachlass von 3 % angeboten. Der Preisunterschied zum Zweitgereihten betrug 40 %.

#### **IV)6) Kostenaufstellung**

Gemäß Rundschreiben Nr. 2 der Magistratsdirektion vom 09.01.2018 (davor 11.02.2014 und 06.02.2017) wurde aufgrund der Neuschaffung bzw. des Wegfalles von Haushaltsansätzen sowie neuer steuerlicher Erkenntnisse eine Überarbeitung der Festlegung der Ansätze im Unternehmerbereich, Hoheitsbereich, Mischbetriebe und „Querschnittsämter“ und unechte Steuerbefreiung vorgenommen.

---

<sup>5</sup> Analog BVergG § 141 Abs. 1 Z 7 sind fehlerhafte oder unvollständige Angebote auszuschneiden, wenn deren Mängel nicht behoben wurden oder nicht behebbar sind. Gemäß § 46 Abs. 1 ist dieser Paragraph bei Vergaben von Aufträgen durch öffentliche Auftraggeber im Wege der Direktvergabe jedoch ausgenommen.

Die Ansätze 0290 Amtsgebäude und 0291 Amtsgebäude (Reinigungskräfte) wurden wie zuvor als Mischbetriebe eingestuft. Seitens der Finanzbehörde wurde der Aufteilungsschlüssel mit 86% für den Hoheitsbereich und 14% für den Unternehmerbereich festgelegt. Daher erfolgte ab dem Jahr 2018 der Vorsteuerabzug während des Jahres zu 14%. Die Jahre davor erfolgte eine nachträgliche Umbuchung der Vorsteuer durch den GB II.

#### IV)7) Abrechnung

##### IV)7)1) Planung und örtliche Bauaufsicht

###### Firma B

Auftrag: EUR 79.835,97 inkl. USt. Abrechnung: EUR 81.008,54 inkl. USt.

Die Differenz von der Auftrags- zur Abrechnungssumme ergibt sich aufgrund von höheren Baukosten insbesondere bei den Elektrikerarbeiten und bei der Haustechnik, wobei ein 3%iger Skontoabzug bei der Abrechnung berücksichtigt wurde.

##### IV)7)2) Abbruch- und Baumeisterarbeiten

###### Firma N

Abbrucharbeiten:

Auftrag: EUR 32.259,60 inkl. USt. Abrechnung: EUR 36.544,83 inkl. USt.

Baumeisterarbeiten:

Auftrag: EUR 49.174,33 inkl. USt. Abrechnung: EUR 21.768,87 inkl. USt.

Der höhere Abrechnungsbetrag bei den **Abbrucharbeiten** ist vor allem auf nachstehende Positionen zurückzuführen:

Bei der Position Innenwandbekleidung + Dünnbett abschlagen (Fliesen einschließlich Dünnbett mit Unterputz) wurden 124,86 m<sup>2</sup> (EUR 2.497,12 exkl. USt.) in Rechnung gestellt (Leistungsverzeichnis, kurz LVZ 5,00 m<sup>2</sup>). Da nahezu bei der gesamten Fläche auch die Ständerwände bzw. Wandvorsatzschalen aus Gipskarton abgebrochen wurden, sollte seitens des GB I geklärt werden, ob dies der geltenden ÖNORM entspricht. Anmerkung: Gemäß standardisierter Leistungsbeschreibung ist das Abschlagen des Verputzes nur dann gesondert auszuschreiben, wenn Wände nicht mit abgebrochen werden.

Für das Kontrollamt wäre die Position Innenwandbekleidung + Dünnbett abschlagen nicht zur Gänze zu verrechnen gewesen, da auch die Ständerwände bzw. Wandvorsatzschalen aus Gipskarton abgebrochen wurden.

*Die Verrechnung der Position wurde durch die ÖBA auch bei Abbruchwänden akzeptiert, um die beim Abbruch vorgefundenen Mehrstärken abzugelten.*

Bei der Leistungsgruppe Verwerten, Deponieren, Entsorgen von Baurestmassen war bei zwei Positionen eine zu geringe Menge im LVZ vorgesehen.

Baustellenabfälle: LVZ 1,00 t; Abrechnung 36,14 t (EUR 11.566,08 exkl. USt.)

Mineralischer Bauschutt: LVZ 1,00 t; Abrechnung 10,78 t (EUR 1.131,38 exkl. USt.)

Hinkünftig sollten die im Leistungsverzeichnis enthaltenen Massen sorgfältiger ermittelt werden.

*Seitens GBI/1 wird der Planer stets darauf hingewiesen, dass die Massen sorgfältig ermittelt werden müssen.*

Bei den **Baumeisterarbeiten** bestand die Rechnung zu 49 % aus Positionen der Leistungsgruppe Baustellengemeinkosten (Vorhaltekosten, Räumen der Baustelle, Gesamte Baustellengemeinkosten). 25 % betraf die Herstellung der Durchbrüche und Schlitze und 13 % waren Regieleistungen.

### **IV)7)3) Fassadenarbeiten**

Firma O

Auftrag: EUR 16.247,94 inkl. USt.      Abrechnung: EUR 15.954,43 inkl. USt.

Die verrechneten Einheitspreise stimmen mit einem überarbeiteten Angebot betreffend Demontage, Entsorgung und Wiedermontage vom 29.08.2022 überein. Zur Entsorgung gelangten auch rd. 15 m<sup>2</sup> der demontierten unglasierten Ziegelplatten der hinterlüfteten Fassade. Die restlichen Platten wurden für etwaige Reparaturarbeiten (ev. Beschädigungen im Gehsteigbereich) im Keller gelagert.

**IV)7)4) Trockenbauarbeiten****Firma H**

Auftrag: EUR 98.689,21 inkl. USt. Abrechnung: EUR 100.488,07 inkl. USt.

Gemäß Protokoll der 2. Baubesprechung vom 04.10.2022 betrug die Zargenlieferzeit zum damaligen Zeitpunkt rund 7 Wochen, was für den ersten Bauabschnitt ein Problem darstellte. Es wurde vorgeschlagen zu prüfen, ob gegen einen geringen Aufpreis auch Zargen schneller verfügbar sind, sodass der Bauzeitplan eingehalten werden kann.

In der Schlussrechnung war u.a. das Liefern und Versetzen von 27 Türzargen für Ständerwände zum Betrag von EUR 6.968,00 exkl. USt. enthalten. Zusätzlich befindet sich auch eine Aufzahlungsposition (39 28 10K) in der Höhe von EUR 8.640,00 exkl. USt. für den nachträglichen Einbau der verzinkten Stahlzarge in die bestehenden Ständerwand in der Rechnung. Gemäß Auskunft des GB I war aufgrund des Russland-Ukraine-Konfliktes keine vorzeitige Lieferung möglich.

Für das Herstellen und Schließen von Wandöffnungen im Zuge dererspachtelungsarbeiten waren im Leistungsverzeichnis 5 Stück bis 0,1 m<sup>2</sup> und 5 Stück bis 0,5 m<sup>2</sup> vorgesehen. Zur Verrechnung gelangten insgesamt 120 Stück (104 + 16) zum Betrag von EUR 3.584,00. exkl. USt. Da die Ansteuerung der Beleuchtung in den neuen Räumlichkeiten nicht mehr mit integriertem Bewegungsmelder erfolgen sollte, sondern mit herkömmlichem Lichtschalter, entstand dieser Mehraufwand.

Bei der abgehängten Decke kam eine Aufzahlungsposition für einen Wandanschluss mit Stufenwinkel aufgrund unterschiedlicher Deckenhöhen zur Ausführung und Abrechnung (EUR 4.279,24 exkl. USt.) welche in der Ausschreibung nicht enthalten war.

Im Leistungsverzeichnis waren jeweils 50 Regiestunden für Facharbeiter und Hilfsarbeiter vorgesehen. Zur Verrechnung gelangten ausschließlich die preislich höheren Facharbeiterstunden (166,5 Stunden; EUR 8.658,00 exkl. USt.).

Bei der Verrechnung von Regiearbeiten sollte hinkünftig geachtet bzw. im Vorhinein vereinbart werden, dass ungeachtet der Kategorie der von der ausführenden Firma eingesetzten Arbeitskräfte, diese entsprechend der zu leistenden Arbeitskategorie

verrechnet werden. Wenn z.B. ein Facharbeiter die Arbeit eines Hilfsarbeiters erledigt (z.B. Schutt in den Container tragen), so sollte dies nach der Leistung als Helferstunde und nicht als Facharbeiterstunde verrechnet werden.

Regiearbeiten sollten entsprechend der Arbeitskategorie vergütet werden.

*Seitens GBI/1 wird die ÖBA stets darauf hingewiesen, dass Regiearbeiten sorgfältig zu prüfen sind und entsprechend der geleisteten Arbeiten zu vergüten sind.*

Bei Rechnungen bestand bei Zahlung innerhalb von 21 Tagen die Möglichkeit zu einem 3%igen Skontoabzug (EUR 235,91). Diese Möglichkeit konnte nicht in Anspruch genommen werden, da die Zahlungsfrist nicht eingehalten wurde. Durch die Bezahlung nach 6 Wochen konnte keine Kulanz erreicht werden und es waren auch Zins- und Mahngebühren (EUR 27,18) fällig.

Rechnungen sollten zeitgerecht bearbeitet werden um den Skontoabzug zu ermöglichen.

*Aufgrund der internen Unterschriftenordnung und der zwischenzeitlichen internen Auslastungen, kann es in vereinzelt Fällen zu einem Auszahlungsverzug kommen. Dies ist seitens des Magistrats jedoch nicht die Regel, da grundsätzlich seitens des GBI/1 in Abstimmung mit der auszahlenden Stelle stets auf die Einhaltung der fristgerechten Auszahlung geachtet wird.*

#### **IV)7)5) Hohlraumboden**

Firma P

Auftrag: EUR 55.551,36 inkl. USt. Abrechnung: EUR 66.911,09 inkl. USt.

Die Überschreitung der Auftragssumme ergibt sich durch Nachtragspositionen (zusätzliche Umbauarbeiten im 1. bis 4. OG; EUR 14.319,80 inkl. USt.) und Leistungen im 2. OG (Umbau Archiv; EUR 7.423,14 inkl. USt.).

In der Schlussrechnung zum Hauptauftrag wurden 138,0 m der Position Doppelboden Zusatzstütze (Pos. 393220F) zum Betrag von EUR 2.842,80 exkl. USt. verrechnet. Im Leistungsverzeichnis war 1 m vorgesehen. Bei der 2. Teilrechnung wurde das Aufmaß vom Planer von 167,0 m mit der Bemerkung „nicht nachvollziehbar“ auf 0,0 m reduziert.

Laut Mitteilung des Planers wurde die Position Zusatzstützen nach der 2. Teilrechnung zwischen Auftragnehmer und ÖBA<sup>6</sup> geklärt und bei Schlussrechnung freigegeben.

Anscheinend gleiche Leistungen (Doppelboden demont.+wiedermont. Wandanschluss) wurden gemäß Leistungsverzeichnis mit EUR 33,00<sup>7</sup> exkl. USt. pro Meter und (Hohlraumboden demont.+wiedermont. Wandanschluss) im Zusatzauftrag mit EUR 187,50 exkl. USt. pro Meter verrechnet.

Begründet wurde der andere Einheitspreis vom Planer aufgrund des Unterschiedes zwischen Doppelboden und Hohlraumboden<sup>8</sup>.

Festzustellen war, dass der kostengünstigere Preis (Doppelboden EUR 33,00/m) für die De- und Wiedermontage der Wandanschlüsse aus der Ausschreibung stammte und der höhere Preis (Hohlraumboden EUR 187,50/m) zusätzlich beauftragt wurde.

*Der unterschiedliche Einheitspreis entstand aufgrund der verschiedenen Ausführungsvariante. Ein Hohlraumboden ist in der Ausführung kostenintensiver als ein Doppelboden, da es ein anderer Bodenaufbau ist.*

Die Aufzählungsposition **Hohlraumboden** für waagrechte Aussteifung wurde gemäß Hauptauftrag mit EUR 14,65 pro Stück (EUR 29,30 exkl. USt. für 2 Stück) und gemäß Zusatzauftrag mit EUR 124,65 je Meter (EUR 1.430,98 exkl. USt. für 11,45 m) in Rechnung gestellt.

Laut Mitteilung des Planers handelt es sich um eine nachträgliche Zusatzleistung welche anhand der örtlichen Gegebenheiten angeboten, entsprechend beauftragt und abgerechnet wurde.

Für das Kontrollamt wurden gleiche Leistungspositionen beim Zusatzauftrag teurer in Rechnung gestellt.

---

<sup>6</sup> Örtliche Bauaufsicht

<sup>7</sup> Zweitgereihter der Ausschreibung EUR 142,02 exkl. USt.

<sup>8</sup> Für das Kontrollamt bestehen Doppelböden aus einzelnen Platten, die nicht fest miteinander verbunden sind und der Zugang zum Hohlraum über jede Platte möglich ist. Hohlraumböden bestehen aus einer durchgehend verlegten Tragschicht mit Unterkonstruktion wobei der Zugang zum Hohlraum nur über einzelne Revisionsöffnungen möglich.

*Die nachträgliche Zusatzleistung wurde angeboten und seitens der ÖBA entsprechend geprüft, beauftragt und abgerechnet.*

Im Protokoll der Baubesprechung vom 10.01.2023 wurde festgehalten, dass beim Gewerk Hohlraumboden ein Verzug vorliegt (Der vereinbarte Termin per 09.01.2023 wurde nicht eingehalten. Es fehlen die Sockelfliesen und die Bodenergänzungen im 4. OG bzw. im 2. OG. Teilweise werden in diesen Bereich bereits Möbel aufgebaut. Die Erschwernisse aufgrund der Möbelmontagen sind zu tragen und werden nicht gesondert vergütet. Für Bereiche, wo aufgrund der Möbelmontage keine Sockelfliesen möglich sind, sind diese als Reserve zu übergeben.). Laut Auskunft des GB I kam es zu keinen Mehrkosten.

Optische Mängel im Bauabschnitt 1 (gemäß Baubesprechung vom 21.02.2023) konnten ohne Parkettaustausch behoben werden.

#### **IV)7)6) Malerarbeiten**

Firma R

Auftrag: EUR 32.469,24 inkl. USt. Abrechnung: EUR 28.373,29 inkl. USt.

Bei der ha. Überprüfung des Aufmaßes waren nur geringfügige Differenzen zulasten der Stadt zur Abrechnung festzustellen. Auffällig war jedoch die Verrechnung der Position „Spachteln Beton f.Dispersion Standard“ (LVZ 100,00 m<sup>2</sup>). Mit dieser Position wurden nicht nur die Betonflächen mit einem Verrechnungsfaktor von 1,5 (laut Aufstellung „Mehraufwand aufgrund grob strukturierten Untergrund“) sondern auch zu 25 % der gesamte Bestand und die neuen Trockenbauwände (Ausbesserungen) abgerechnet (484,53 m<sup>2</sup>; EUR 3.440,16 exkl. USt.).

Infolge Vorbemerkungen gilt:

Das Überscheren, um Mörtelspritzer oder ähnliche Verunreinigungen zu entfernen, sowie das Verspachteln, das ist das Schließen von geringfügigen Schäden mit einer bis zu 7 cm breiten Spachtel unter Verwendung eines auf den Untergrund abgestimmten Stoffes, sind im Einheitspreis einkalkuliert.

Laut Mitteilung des Planers handelt es sich beim Faktor 25 % für Spachtelarbeiten auf gesamten Bestand und neue Trockenbauwänden für Ausbesserungen um einen Faktor, auf welchen sich Auftragnehmer und ÖBA im Zuge der Kollaudierung verständigt haben.

Für das Kontrollamt wäre der Aufzahlungsfaktor von 25 % nicht für die Gesamtfläche zu verrechnen gewesen.

*Um Mehrkostenforderungen vom AN abzuwenden, wurden seitens der ÖBA der gegenständliche Abrechnungsmodus vorgegeben.*

Gemäß Arbeitsbestätigungen wurde auch das laufende Räumen der Baustelle in Regie verrechnet. Wie viele Stunden dafür verwendet wurden ist aus den Aufzeichnungen nicht ersichtlich. Zur Verrechnung gelangten die Position „Regie Facharbeiter einschließlich Stoffbeistellung“.

Aufmaßunterlagen waren in den überreichten Unterlagen nur für die 1. Teilrechnung vorhanden, welche jedoch zu 90 % die Schlussrechnung abdeckte.

#### **IV)7)7) Schlosserarbeiten**

##### **Firma E**

Auftrag: EUR 24.588,98 inkl. USt.      Abrechnung: EUR 29.180,43 inkl. USt.

Die Preisdifferenz zum Auftrag ergibt sich durch zusätzliche Leistungen welche in der Ausschreibung nicht enthalten waren (u.a. Aufzahlung für das Nurglas-Element EUR 2.094,00 exkl. USt.; Gang-Fluchttüre auf Panikstangengriff umbauen EUR 1.223,00 exkl. USt.; Außenraffstore EUR 2.776,00 exkl. USt.).

Hinkünftig sollten Ausschreibungen möglichst vollständig erstellt werden (rd. 26 % Zusatzleistungen).

*Der Planer und die ÖBA werden stets darauf hingewiesen darauf zu achten, dass alle anfallenden Leistungen im LV gelistet sein müssen.*

Laut Baubesprechung vom 18.4.2023 gab es einen Mangel beim Online Beschlag im Erdgeschoss bezüglich angeblicher Fehlbohrungen bei der Glastüre, welcher behoben werden konnten.

**IV)7)8) Tischlerarbeiten****Firma S**

Auftrag: EUR 39.539,40 inkl. USt. Abrechnung: EUR 41.546,87 inkl. USt.

Die Überschreitung der Auftragssumme ergibt sich ebenfalls durch Zusatzleistungen. EUR 20.451,92 exkl. USt. stammen vom Leistungsverzeichnis und EUR 14.336,00 exkl. USt. (davon EUR 10,798,00 mit Nachtragsangebot) von Zusätzen.

Beim Vergleich der Leistungsverzeichnisposition ist festzustellen, dass die Preise des zweitgereihten der Ausschreibung um EUR 3.738,67 exkl. USt. (rd. 20 %) günstiger gewesen wären.

*Bei Bauvorhaben wo Sanierungs- und Umbauarbeiten vorkommen, ist im Vorfeld bei Ausschreibungen nicht feststellbar ob durch Zusätze oder Unvorhergesehenes während der Bauphase eine andere Firma Bestbieter sein könnte.*

Leistungsverzeichnisse sollten die tatsächlich erforderlichen Positionen enthalten.

*Der Planer und die ÖBA werden stets darauf hingewiesen, dass die Leistungsverzeichnisse die tatsächlich erforderlichen Positionen enthalten sollen, was bei Umbaumaßnahmen in einem Bestand wesentlich herausfordernder ist, als bei einem Neubau.*

Im Baubesprechungsprotokoll vom 18.4.2023 wurde festgehalten, dass laut IT die Türen teilweise falsch sind (8 mm / 9 mm etc. bzw. klemmen teilweise neu eingesetzte Türen). Dieser Mangel konnte ebenfalls nachträglich ohne Mehrkosten behoben werden.

Weiters lag gemäß Protokoll ein Montageverzug im EG sowie bei Restarbeiten in den restlichen Geschossen und Mängel bei den bereits ausgeführten Arbeiten im 4. und 1. OG vor. Bei den Fensterbrettern im EG und bei den Ausbesserungen der Bestandfensterbretter im EG gab es ebenfalls einen Terminverzug.

Gemäß allgemeiner Vertragsbestimmungen (Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis) wäre die Stadt berechtigt gewesen, neben der verspäteten Erfüllung ein Pönale von 0,5 % der Auftragssumme für jeden begonnenen Kalendertag der Verspätung bis höchstens 5 %

der Auftragssumme zu verlangen. Laut Mitteilung wurde aufgrund der Lieferschwierigkeiten der Verzug seitens des GB I akzeptiert.

#### **IV)7)9) Elektrikerarbeiten**

##### **Firma D**

Auftrag: EUR 119.153,28 inkl. USt. Abrechnung: EUR 131.497,32 inkl. USt.

Mit 5 Teilrechnungen wurde jeweils ein Pauschalbetrag von EUR 20.000,00 exkl. USt. in Rechnung gestellt.

Gemäß ÖNORM B 2110 (damals gültige Ausgabe vom 15.03.2013) sind die Leistungen kurz zu bezeichnen und in der Reihenfolge der Positionen des Leistungsverzeichnisses anzuführen. Die zur Prüfung notwendigen Unterlagen (Mengenberechnungen, Abrechnungspläne, Preisumrechnungen, Zeichnungen, Lieferscheine, Stundennachweise, Leistungsberichte u. dgl.) sind beizulegen.

Weiters wäre, aufgrund der Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis, bei Abschlagszahlungen in Abweichung zur ÖNORM B 2110 der Umfang der seit Beginn der Ausführung erbrachten Leistung genau zu ermitteln gewesen.

Teilrechnungen sollten nicht zu einem Pauschalbetrag sondern nach tatsächlich erbrachter Leistung abgerechnet werden.

*Die ÖBA hat die Kostenverfolgung im Blick und prüft die Rechnungen aufgrund dessen. Wenn die Rechnungen von der ÖBA, auf Richtigkeit und Leistungserbringung, geprüft zum AG gelangen, ist diese von der ÖBA als freigegeben auszuführen.*

Die in der Schlussrechnung enthaltenen Positionen (z.B. 6.5 gemäß 1. Nachtragskostenvoranschlag EUR 1.342,63 exkl. USt.) waren für das Kontrollamt nicht zur Gänze nachvollziehbar. So wurden bei Installationsarbeiten für eine Kaffeestation im Besprechungszimmer im Erdgeschoss u.a. 52 m Datenkabel KAT 7 verrechnet. Diese Ausgaben sind laut Mitteilung dadurch entstanden, da die Installation für einen eventuellen zusätzlichen Arbeitsplatz oder Drucker bereits geschaffen wurden.

Die Abrechnung der Demontearbeiten erfolgte gemäß den im Leistungsverzeichnis angeführten Monteur- und Helferstunden. Wie es bereits bei der Erstellung der Ausschreibung möglich sein kann, den exakten Arbeitsaufwand abschätzen zu können wird seitens des Kontrollamtes hinterfragt (jeweils 5 Monteur- und 5 Helferstunden im 4. OG sowie im 2. OG und 2-mal im 1. OG sowie jeweils 60 Stunden im EG).

Infolge nachträglich übermittelter „Regiescheine“ (Stunden- und Materialnachweise) welche seitens des Auftraggebers nicht unterfertigt wurden, wurden maximal 41 Monteur- und 57 Helferstunden für Demontearbeiten aufgewendet. Zur Verrechnung gelangten jeweils 80 Stunden.

Bei den Demontearbeiten wurden zu viele Stunden in Rechnung gestellt.

*Die Rechnungen werden von der ÖBA geprüft und freigegeben, wenn die Stunden als gerechtfertigt und als erbracht erachtet werden.*

Regiescheine sollten hinkünftig vom Auftraggeber oder dessen Vertretung unterfertigt werden.

*Die ÖBA ist als Vertretung des Auftraggebers grundsätzlich damit betraut die Regiearbeiten zu überprüfen/ zu kontrollieren und freizugeben, bzw. zu unterfertigen.*

#### **IV)7)10) Haustechnikarbeiten**

##### **Firma U**

Auftrag: EUR 119.988,90 inkl. USt. Abrechnung: EUR 143.507,81 inkl. USt.

Mit der 1. Teilrechnung wurden 30 % und mit der 2. Teilrechnung zusätzlich 40 % der Auftragssumme ohne Abrechnungsunterlagen und Nachweis der tatsächlich erbrachten Leistung in Rechnung gestellt.

Mit der Schlussrechnung wurde die gesamte Auftragssumme, abzüglich der Leistungsgruppen Feuerschutz und Schalldämmung sowie Regieleistungen, zuzüglich Brandabschottungen und 5 Nachträge verrechnet.

Die Nachträge zum Betrag von EUR 26.680,61 exkl. USt., welche auch die Überschreitung zur Auftragssumme begründen, betreffen insbesondere das Archiv im 2. OG (EUR 18.161,50 exkl. USt.).

#### **IV)7)11) IT-Ausstattung**

Im Aktenvermerk zum Grundsatzbeschluss (GR 28.03.2022) wurde der Kostenrahmen für die IT-Ausstattung mit EUR 60.000,00 inkl. USt. beziffert. Dieser setzte sich aus dem Equipment für Besprechungsräume (EUR 24.000,00), Hardware Netzwerk und WLAN (EUR 18.000,00) sowie den Kosten pro Arbeitsplatz (PC, 2 Bildschirme, Telefon, ...) für 15 Arbeitsplätze (EUR 18.000,00) zusammen.

Dem stehen Ausgaben für einen Touch Monitor (EUR 2.496,00), einen SLOT-PC (EUR 735,94) und einer Konferenzkamera (EUR 2.250,60) für ein Besprechungszimmer im Erdgeschoss gegenüber.

Der Ausbau der Netzwerkinfrastruktur (Verkabelung, Patchpanele, Netzwerkdosen, etc.) ist in den Kosten der Elektroinstallation enthalten.

Der Kontrollamtsleiter:

Mag. Mörth e.h.

Ergeht gemäß § 48 Abs. 5 NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz (StROG), LGBl. 1026-0 i.d.F. LGBl. Nr. 63/2025, an:

- 1) Herrn Bürgermeister
- 2) Kontrollausschuss, zHdn. Herrn Vorsitzenden
- 3) Herrn Magistratsdirektor, mit dem Ersuchen um Stellungnahme gemäß § 48 Abs. 6 StROG

Zur Kenntnisnahme an:

- 4) die Geschäftsbereiche I, II, III und V

Die Abfertigung erfolgte per E-Mail am 25.11.2025.