

Die Organe nahmen ihre Aufgaben mangelhaft wahr: Zum Beispiel kam die Generalversammlung (BGM Schmuckenschlager) ihrer Beschlusspflicht bei außergewöhnlichen Geschäften nicht nach, die Geschäftsführung informierte den Beirat ungenügend, der Beirat erfüllte seine Überwachungspflicht nicht. Dies war, zusammen mit zu umfassenden Befugnissen der Geschäftsführung und fehlender Zustimmungsbefugnis des Beirats, mitbestimmend für den teilweise nachteiligen Verlauf der Sanierung Happyland.

(TZ 38, TZ 41, TZ 43)

Gegenüber dem Vorbringen, wonach der Bürgermeister keine Weisung zur Änderung der Projektorganisation erteilt habe, wies der RH darauf hin, dass der Bürgermeister auch nicht die Möglichkeit wahrgenommen hatte, die vereinbarte Projektorganisation und Funktionswahrnehmung gegenüber der Geschäftsführung einzufordern.

Im September 2012 bestellte der Bürgermeister den ab Juli 2011 tätigen Geschäftsführer und den technischen Leiter des Bades zur Projektleitung. Der Geschäftsführer verfügte weder über eine bauspezifische Ausbildung noch über Erfahrungen mit vergleichbaren Bauprojekten. Der technische Leiter des Bades war erstmals nach der Ausschreibung der Leistungen in das Projekt und in technische Entscheidungen nur eingeschränkt eingebunden. In der Folge zog er sich weitgehend aus dem Projekt zurück.

Der RH bemängelte, dass der Bürgermeister einen in Bauprojekten unerfahrenen und fachlich nicht ausgebildeten Projektleiter bestellte, und die unzureichende Einbindung des technischen Leiters. Die unterbliebene Einbindung der technischen Leitung bereits in der Planungsphase führte in der Folge auch zu einer Vielzahl von Problemen (TZ 14 bis TZ 20).

Der RH kritisierte insgesamt die unzureichende Wirksamkeit der von der Stadtgemeinde eingesetzten Kontrollorgane Begleitende Kontrolle und Baubeirat (TZ 7) sowie die unzureichende Dokumentation der Tätigkeit der begleitenden Kontrolle. Er hielt diese Umstände für mitverantwortlich für den in Teilbereichen nachteiligen und unstrukturierten Projektverlauf.

Im September 2012 bestellte der Bürgermeister den ab Juli 2011 tätigen Geschäftsführer und den technischen Leiter des Bades zur Projektleitung. Der Geschäftsführer verfügte weder über eine bauspezifische Ausbildung noch über Erfahrungen mit vergleichbaren Bauprojekten. Der technische Leiter des Bades war erstmals nach der Ausschreibung der Leistungen in das Projekt und in technische Entscheidungen nur eingeschränkt eingebunden. In der Folge zog er sich weitgehend aus dem Projekt zurück.

Weiters kritisierte der RH die außerordentlichen Vorrückungen für zwei Mitglieder der Begleitenden Kontrolle und ihre Gewährung ohne vorheriger Quantifizierung der finanziellen Auswirkungen. Nach Ansicht des RH stand die Höhe der über die gesamte Laufbahn dieser Bediensteten auszahlenden Zuwendungen nicht im Einklang mit deren zeitlich begrenzter Tätigkeit im Rahmen des Sanierungsprojekts.

Der RH kritisierte,

- dass der Einreichplan und die Ausführung erheblich von der vom Gemeinderat beschlossenen Vorentwurfsplanung abwichen,
- die fehlende Zustimmung der Stadtgemeinde zu den Planungs- und Ausführungsänderungen,
- die fehlende Dokumentation der Entscheidungsfindungen über Planungs- und Ausführungsänderungen,
- die nicht erfolgte Umsetzung von Teilen des architektonischen Konzepts und
- die beim Gymnastikraum feststellbare unstrukturierte Planung und Umsetzung.

Der RH kritisierte, dass die ausgeführten Bauteile — unter Berücksichtigung von Mehrkosten, weggefallenen Bauleistungen, verminderter Ausführungsqualität und Inanspruchnahme der Reserve — zu einer Kostenüberschreitung von zumindest 4,26 Mio. EUR bzw. rd. 30 % führten. In diesem Zusammenhang wies der RH darüber hinaus kritisch darauf hin, dass eine objektive und nachvollziehbare Beurteilung der Kosten des Sanierungsprojekts nicht möglich war. **Der RH führte die Kostenüberschreitung u.a. auf unrealistische Kostenschätzungen für das Projekt zurück.**

(3) **Eine Gegenüberstellung der erwarteten Errichtungskosten laut Sportstätten GmbH in Höhe von rd. 15,27 Mio. EUR** (Stand März 2017) (TZ 12) mit der für die Bauentscheidung relevanten Kostenschätzung der Orientierungsplanung vom Juni 2013 in Höhe von rd. 14,02 Mio. EUR ergab eine Überschreitung von 1,25 Mio. EUR bzw. 9 %. Die Überschreitung von 1,25 Mio. EUR, die aufgebrauchte Reserve von 1,00 Mio. EUR (enthalten in der Kostenschätzung vom April 2012 für bspw. Preiserhöhungen<sup>6</sup>) sowie die nicht ausgeführten Leistungen von zumindest 2,01 Mio. EUR **ergaben letztlich eine Kostenüberschreitung der ausgeführten Bauteile von zumindest 4,26 Mio. EUR (rd. 30 %).**

#### Seite 41

(1) **Der RH kritisierte die bei den Lüftungsanlagen nicht erfolgte Mängelbehebung und verwies neuerlich auf die Untätigkeit der Geschäftsführung und des Generalplaners.** Weiters kritisierte er die fehlende Dokumentation von wichtigen Entscheidungen (wie den Wegfall von Lüftungsteilen), die gegenüber dem Altbestand verminderte Funktionalität der Lüftung und die Unterdimensionierung der Lüftung in der Mehrzweckhalle.

(2) **Der RH kritisierte, dass die Geschäftsführung trotz warnender Hinweise des Fachplaners den Badbetrieb unverändert aufrecht erhielt, keine messtechnische Überwachung vorsah und dadurch mögliche Schäden an der Bausubstanz in Kauf nahm.**

#### Seite 42

1) Eine Präsentation des Bürgermeisters vom November 2014 („Happyland 2016“) enthielt auch ein vom Fachplaner definiertes Einsparungsziel für Fernwärme im Happyland: Durch den Einbau von Wärmepumpen (Investitionskosten 420.000 EUR) im Rahmen der Lüftungserneuerung sollten der Jahresverbrauch um 1.700 MWh vermindert und pro Jahr 109.000 EUR eingespart werden. **Mehr als zwei Jahre nach Wiedereröffnung des Bades waren die zwei Wärmepumpen noch nicht in Betrieb, obwohl sie Gegenstand einer positiven Bauabnahme durch die Örtliche Bauaufsicht (TZ 6) vom Dezember 2015 waren.**

(1) **Der RH bemängelte, dass bei der Sportstätten GmbH durch die unterbliebene Inbetriebnahme der Wärmepumpen die geplante Einsparung von bspw. 109.000 EUR im Jahr 2016 verfehlt wurde.**

#### Seite 43

(1) **Der im April 2012 im Gemeinderat präsentierte Masterplan** des später mit der Projektsteuerung beauftragten Consultingunternehmens **umfasste auch die thermische Sanierung der Mehrzweckhalle und des Bades.** Bei der Tennishalle waren eine Mindestsanierung der Oberfläche sowie betriebskostenoptimierende Maßnahmen geplant. Die Stadtgemeinde ging daher von einer umfassenden thermischen Sanierung der Anlage aus. **Die Berechnung des Consultingunternehmens vom Februar 2012, wonach eine Sanierung der Mehrzweckhalle nicht wirtschaftlich sei, war nicht Teil der Präsentation.** Für die Tennishalle und das Bad lagen keine derartigen Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit der thermischen Sanierung vor.

Der RH kritisierte, dass im Zuge der Vorbereitung des Projekts die Vorfrage der wirtschaftlichen Machbarkeit von thermischen Sanierungen nicht ausreichend geklärt wurde. Der Generalplaner hatte es verabsäumt, in der Vorentwurfsphase Wirtschaftlichkeitsberechnungen für eine thermische Sanierung durchzuführen und als Entscheidungsgrundlage transparent darzulegen. **Dies führte zu letztlich nicht realisierten Erwartungen des Eigentümers für eine zeitgemäße thermische Sanierung.**

#### Seite 43 18.1

(3) Im Dezember 2016 beauftragte die Geschäftsführung aufgrund einer politischen Anfrage einer Gemeinderatsfraktion (Die Grünen) einen Energieausweis für den Altbestand. Dieser Energieausweis auf Basis der ab April 2016 geltenden OIB-Richtlinie 6 vom März 2015 spiegelte die schlechten energetischen Werte des seit 1977 errichteten Altbestands wider.

## Seite 44 19.1

(1) Entgegen der im Einreichplan vorgesehenen Erneuerung der Kälteanlage für den Eislaufplatz entschied die Geschäftsführung im September 2014, die bestehende Kälteanlage weiter zu verwenden und die Abwärmenutzung für die Lüftung des Bades samt vorhandenem Rohrsystem weitgehend unverändert zu lassen.

(3) Durch den Wegfall der Wärmekopplung konnte die Abwärme der Kälteanlage Eislaufplatz für das Bad nur mehr in geringem Ausmaß genutzt werden. Nach Auskunft der Geschäftsführung war diese Abänderung gegenüber dem Beschluss vom September 2014 weder geplant noch bestand eine diesbezügliche Zustimmung. Ebenso wenig war die Entscheidung darüber dokumentiert.

## 45 20.1

**Wegen fehlender gesetzlicher Vorgaben wurde das Happyland im Zuge der Sanierung nicht barrierefrei gestaltet.**

## 46 20.2

Obwohl keine gesetzlichen Vorgaben für eine barrierefreie Gestaltung des Happyland bestanden, hielt es der RH für unzumutbar, **dass die Sportstätten GmbH und die Stadtgemeinde Klosterneuburg eine durchgängig barrierefreie Gestaltung des Happyland weder in der Planung vorgesehen noch bei der Sanierung umgesetzt hatten.** Der RH verwies kritisch auf die im Eingangsbereich gegebene erschwerte Benutzbarkeit durch Menschen mit Beeinträchtigungen. Der RH merkte in diesem Zusammenhang an, dass Eingänge mit automatischen Schiebetüren vielfach Standard waren.

## 50 23.1.3

**Der Bauberrat (BGM Schmuckenschlager, STR Czerny) hatten sich mit der Wahl der Vergabeverfahren nicht befasst.**

### 23.3

Der RH kritisierte die **nicht gesetzeskonforme Vergabeplanung**, die nicht sämtliche Leistungen berücksichtigte.

## 51 24.2

Der RH kritisierte die **nicht gesetzeskonformen Direktvergaben** und insbesondere die Teilung der Aufträge.

## 52 25.2

Der RH kritisierte, dass die Sportstätten GmbH **Direktvergaben ohne Einholung von Vergleichsangeboten** vornahm.

## 55 28.1

Beispielsweise war die Vergabe des Ausbaus der Mehrzweckhalle infolge mangelhafter Dokumentation — u.a. fehlte der Prüfbericht — nicht lückenlos nachvollziehbar: Von den fünf zur Angebotsabgabe eingeladenen Unternehmen legte nur eines ein Angebot. **Die Angebotssumme war mit 410.000 EUR mehr als doppelt so hoch wie die Auftragswertschätzung in der Vergabeplanung von rd. 172.000 EUR. Das Unternehmen erhielt den Zuschlag um 410.000 EUR im Juli 2014.** Das Prüfdatum des ersten von zwei Nachträgen, der die Auftragssumme

## 57 30.2.

Der RH bemängelte das Fehlen der in der NÖ Bauordnung 1996 festgelegten Benützungsvoraussetzungen für das Happyland und die nachhaltige Missachtung von baubehördlichen Bescheidaufträgen und Verbesserungsaufträgen.

## 58 31.1

1) Entgegen der Verpflichtung, zwei Brandschutzbeauftragte im Sinne der technischen Richtlinien zum vorbeugenden Brandschutz (TRVB 117) vorzusehen, verfügte die Sportstätten GmbH zur Zeit der Gebarungsüberprüfung im März 2017 über keinen einzigen Brandschutzbeauftragten mit gültiger Ausbildung.

(2) Entgegen der ÖNORM B 3850 waren nicht alle Brandschutztüren als solche gekennzeichnet, obwohl der für die Bauabnahme und damit für den Brandschutz zuständige Generalplaner bei der sachlichen Rechnungsprüfung und der Bauabnahme die Kennzeichnungspflicht zu prüfen gehabt hätte.

## 60 33.1

Die Sportstätten GmbH kannte zwar ihre Umsätze je Geschäftsbereich (bspw. Für Bad, Sauna, Tennis, Mehrzweckhalle, Kegelbahn, Solarium und Außenanlagen), **Informationen zur Wirtschaftlichkeit dieser Bereiche lagen mangels Kostenrechnung jedoch nicht vor.**

## 62 33.2

(1) Der RH kritisierte die fehlende Kostenrechnung, wodurch die Sportstätten GmbH weder über Informationen zur Wirtschaftlichkeit noch zur Steuerung der einzelnen Geschäftsbereiche verfügte. Strategische Entscheidungen über Ausweitung, Stilllegung oder Attraktivierung einzelner Teile waren dadurch nicht möglich.

## 66 36.2

Der RH bemängelte das Fehlen einer Kassenordnung, das fehlende Vier–Augen–Prinzip und den Mehraufwand durch den gleichzeitigen Betrieb von zwei Kassensystemen. Die beiden Systeme verursachten einen zusätzlichen Personalaufwand und stellten potenzielle Fehlerquellen dar.

## 69 38.1

### Generalversammlung (BGM Schmuckenschlager)

(1) Der **Generalversammlung (BGM Schmuckenschlager)** einer GmbH oblag ex lege die Zustimmung zu außergewöhnlichen Geschäften, die **wegen ihres unternehmerischen Risikos Ausnahmecharakter hatten und nicht dem Tagesgeschäft zuzuordnen waren**.

Die Beschlüsse der Generalversammlung der Sportstätten GmbH betrafen ausschließlich die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Bilanzergebnisses, die Entlastung und Anstellung des Geschäftsführers und die Bestellung des Wirtschaftsprüfers. **Die Sanierung des Happyland stand bei keiner Generalversammlung der Sportstätten GmbH auf der Tagesordnung. Ein Beschluss der Generalversammlung, mit dem sie diesem Investitionsprojekt zustimmte oder den Geschäftsführer anwies, lag nicht vor.**

Das vom Gemeinderat im Juni 2013 beschlossene Investitionsvolumen zur Generalsanierung Happyland von 14,02 Mio. EUR entsprach dem mehr als 6,5–fachen des Anlagevermögens (2,09 Mio. EUR) der Sportstätten GmbH laut Jahresabschluss 2012.

(2) **Die Stadtgemeinde Klosterneuburg als Mehrheitseigentümerin gab der Sportstätten GmbH keine politischen oder strategischen Ziele vor.**

(1) Der RH kritisierte, dass **die Generalversammlung (BGM Schmuckenschlager) zur Sanierung des Happyland keinen Beschluss gefasst hatte**. Die Sanierung des Happyland war infolge ihres hohen Investitionsvolumens ein außergewöhnliches, nicht zum Tagesgeschäft gehörendes Geschäft, das mit einem hohen Risiko für die Mehrheitseigentümerin Stadtgemeinde verbunden war.

## 38.2

(1) **Der RH kritisierte, dass die Generalversammlung (BGM Schmuckenschlager) zur Sanierung des Happyland keinen Beschluss gefasst hatte**. Die Sanierung des Happyland war infolge ihres hohen Investitionsvolumens ein außergewöhnliches, nicht zum Tagesgeschäft gehörendes Geschäft, das mit einem hohen Risiko für die Mehrheitseigentümerin Stadtgemeinde verbunden war.

(2) Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde ihre Beteiligung Sportstätten GmbH weder durch Strategie– noch durch Zielvorgaben steuerte und dadurch ihrer Aufgabe als Mehrheitseigentümerin nur ungenügend nachkam.

## 70 39.1

**In den Jahren 2012 und 2014 fand keine Generalversammlung statt. Für das Jahr 2012 beschloss die Generalversammlung die Jahresabschlüsse, die Verwendung des Bilanzergebnisses und die Entlastung des Geschäftsführers mit mehr als eineinhalbjähriger Verspätung, für die Geschäftsjahre 2011 und 2013 bis 2015 mit mehr als fünfmonatiger Verspätung.**

## 73 41.2

Der RH kritisierte die unsystematische Berichterstattung des Geschäftsführers an den Beirat. **Nicht nachvollziehbar war für den RH bspw. seine Aussage noch im Juni 2015, das Sanierungsbudget von 14,00 Mio. EUR einzuhalten, obwohl bereits eine Überschreitung von mehr als 900.000 EUR absehbar war.** Mit den Berichten des Geschäftsführers zur laufenden Geschäftstätigkeit war dem Beirat keine ausreichende Grundlage für seine Aufgabe — die Geschäftsführung zu beraten und zu überwachen — gegeben. Erschwerend kam hinzu, dass eine Vorabübermittlung von Unterlagen vor den Sitzungen unterblieb.