

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 20 L 1 - 1983/143

BERICHT

betreffend die Überprüfung der Bauabwicklung
der noch verbleibenden Arbeiten im Zeitraum
bis zur Gesamtfertigstellung und vollen
Inbetriebnahme der Therme Loipersdorf bzw.
die Schlußrechnungsprüfung.

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

B E I L A G E N V E R Z E I C H N I S

	Seite
1. Prüfungsauftrag	1
2. Allgemeines	6
3. Ausschreibungen, Vergabe von Arbeiten und Lieferungen	12
4. Bauabwicklung und Baudurchführung	24
5. Bauzeitplan und Einhaltung der Termine	36
6. Versicherungsleistung	38
7. Abrechnung	42
8. Instandhaltung der Anlage	48
9. Schlußbemerkungen	51



BEILAGENVERZEICHNIS

Beilage

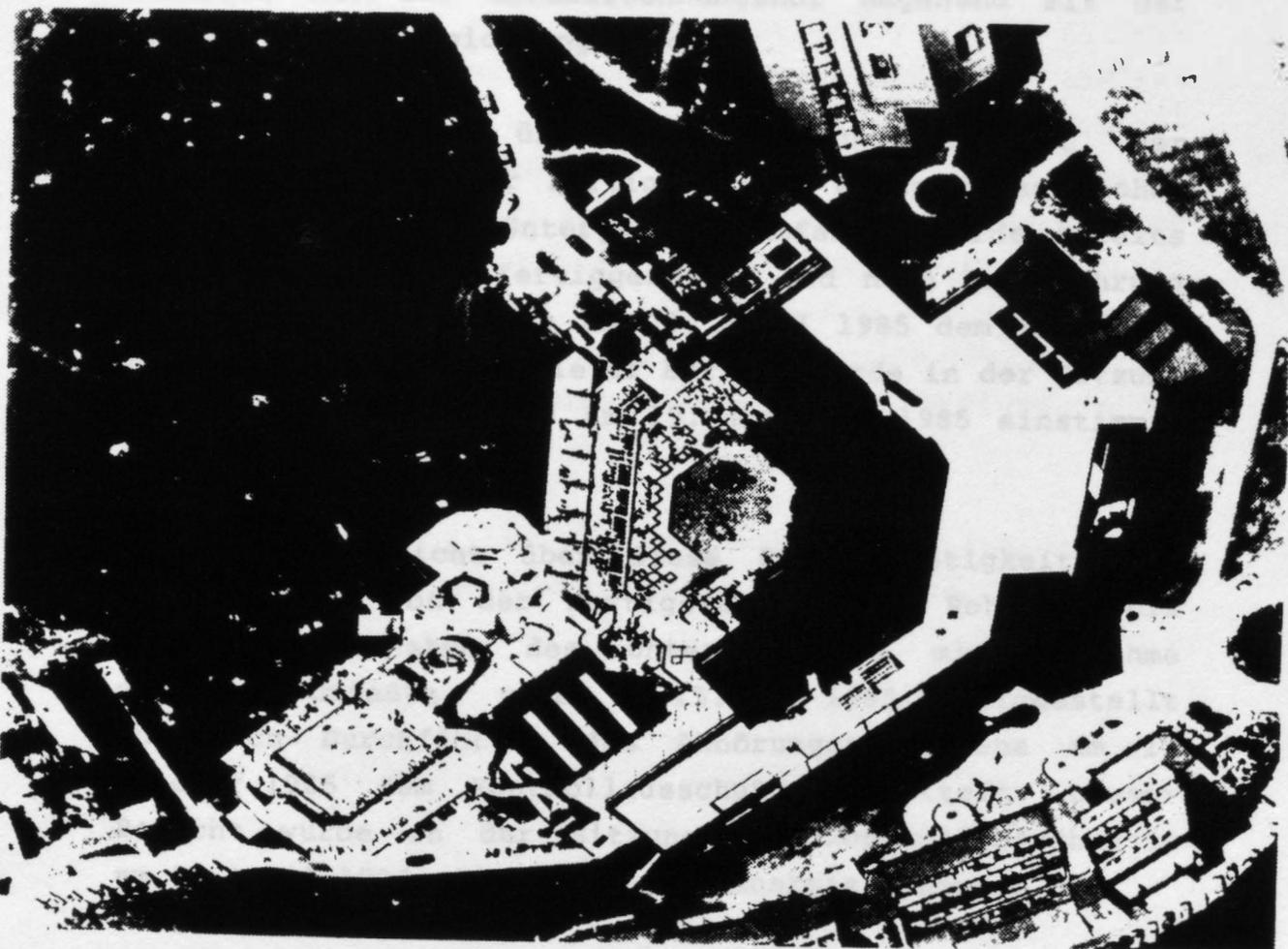
Investitionsverfolgung und
Endabrechnung

1/1 - 1/2

nach der Brandkatastrophe vom 24. September 1983



nach der Brandkatastrophe vom 24. September 1983



die wiederaufgebaute Therme Loipersdorf

1. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat in der ersten Phase seiner Tätigkeit bei der Überprüfung des Wiederaufbaues der Therme Loipersdorf die **Planungs- und Bauvorbereitungsarbeiten** überprüft.

Der obangeführte Bericht wurde am 16. Juli 1984 fertiggestellt und nach Durchführung des Anhörungsverfahrens dem Kontrollausschuß des Steiermärkischen Landtages zugeleitet. Dieser Bericht wurde sodann in der Sitzung des Kontrollausschusses am 26. Februar 1985 einstimmig zur Kenntnis genommen.

Nach der Überprüfung der Bauvorbereitungs- und Planungsarbeiten hat der Landesrechnungshof umgehend mit der **Prüfung der Bauabwicklung** begonnen.

Der **erste Bericht** über diese Prüfungstätigkeit, der den Zeitraum bis zur Fertigstellung eines fixen Daches über dem Erd- und Untergeschoß umfaßte, wurde bereits am 14. Jänner 1985 fertiggestellt und nach Durchführung des Anhörungsverfahrens am 25. April 1985 dem Kontrollausschuß übermittelt. Dieser Bericht wurde in der Sitzung des Kontrollausschusses am 19. November 1985 einstimmig zur Kenntnis genommen.

Der **zweite Bericht** über diese Prüfungstätigkeit, der den Zeitraum von der Fertigstellung des Rohbaues bis zur Inbetriebnahme des Untergeschoßes mit Ausnahme der Sauna umfaßte, wurde am 15. Mai 1985 fertiggestellt und nach Durchführung des Anhörungsverfahrens am 1. Oktober 1985 dem Kontrollausschuß übermittelt. Dieser Bericht wurde in der Sitzung des Kontrollausschusses am 8. April 1986 einstimmig zur Kenntnis genommen.

Hiezu wird ausdrücklich festgestellt, daß diese vorhin aufgezählten und im Kontrollausschuß bereits behandelten Berichte nur die festgelegten Belange des Ausbaukonzeptes behandelten. Der Landesrechnungshof hat somit nur eine **bautechnische Prüfung**, jedoch **keine betriebswirtschaftliche Prüfung** der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG durchgeführt.

Die Rechtsabteilung 10 hat dem Landesrechnungshof am 13. Juli 1984 mitgeteilt, daß die Steiermärkische Landesregierung über Antrag der Rechtsabteilung 10 in ihrer Sitzung vom 9. Juli 1984 beschlossen hat, Herrn Dr. Grabenwarter mit der Durchführung einer betriebswirtschaftlichen Überprüfung der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG zu beauftragen.

Am 8. Jänner 1985 hat die Rechtsabteilung 10 den Landesrechnungshof informiert, daß die Steiermärkische Landesregierung in ihrer Sitzung am 29. Dezember 1984 beschlossen hat, im Hinblick auf das Vorbringen der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG, daß eine solche Prüfung aus der Sicht des Überwachungsausschusses nicht notwendig sei, den Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 9. Juli 1984 aufzuheben und zugleich festgestellt hat, daß eine betriebswirtschaftliche Prüfung nicht stattzufinden hat.

Am 3. Februar 1986 hat die Steiermärkische Landesholding Ges.m.b.H. dem Landesrechnungshof nachstehendes Schreiben übermittelt:

"Im Zuge von Erhebungen hat die Steiermärkische Landesholding Ges.m.b.H. folgende Unregelmäßigkeiten in der

Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG festgestellt:

- 1) Anlässlich der Errichtung der Dienstwohnung für den Geschäftsführer der Therme kam es betreffend die Ausführung einer Holzstiege in das Obergeschoß der genannten Wohnung auf Anweisung von Herrn Mag. Wiedermann zu einer nicht genehmigten Investition in Höhe von S 28.000,-- für eine Eichenstiege. Darüber hinaus wurde im Zuge der Nutzwertfeststellung der Dienstwohnung festgestellt, daß ohne Zustimmung der Organe Mehrinvestitionen von S 377.000,-- getätigt worden sind.
- 2) Der Betrag von S 28.000,-- wurde von einem Schwarzgeldkonto, welches in der Buchhaltung nicht aufschien, beglichen. Dieses Konto entstand bei der Fa. Steyer in Ilz durch überhöhte Rechnungslegung im Zuge des Wiederaufbaues des Erlebnisbades. Nach Abzug des Betrages von S 28.000,-- wies dieses inoffizielle Guthabekonto einen Betrag von S 105.750,-- auf. Dieser Betrag wurde am 29. Jänner 1986 von Wirkl. Hofrat Dr. Karl-Heinz Feil und Mag. Dr. Wolfgang Messner in ihrer Funktion als Vorsitzender bzw. Vorsitzender-Stellvertreter des Überwachungsausschusses bei der Fa. Steyer behoben und in Verwahrung genommen.

Die Steiermärkische Landesholding erlaubt sich, dem Landesrechnungshof diesen Sachverhalt zur Kenntnis zu bringen, wobei sie bemerkt, daß sie auf Grund des bisherigen Wissensstandes eine genügend fundierte Beurteilung der strafrechtlichen Qualität des Sachverhaltes nicht vornehmen konnte."

Eine Information bezüglich dieses Schwarzgeldkontos ist dem Landesrechnungshof am 30. Jänner 1986 vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG zugegangen.

Der Landesrechnungshof hat daraufhin sogleich mit einer Prüfung der Vorgänge im Zusammenhang

- * mit der Einrichtung der Dienstwohnung und

- * mit dem Schwarzgeldkonto, das sich durch eine überhöhte Rechnungslegung durch die ARGE Wallner-Steyr-Kurz im Zuge des Wiederaufbaues des Erlebnisbades ergab,

begonnen und den diesbezüglichen **Bericht** am **10. April 1986** fertiggestellt. Dieser Bericht wurde nach Durchführung des Anhörungsverfahrens am 20. Oktober 1986 dem Kontrollausschuß übermittelt. Dieser Bericht wurde in der Sitzung des Kontrollausschusses am 20. Jänner 1987 einstimmig zur Kenntnis genommen.

Der gegenständliche Schlußbericht umfaßt die Überprüfung der Bauabwicklung, der noch verbleibenden Arbeiten im Zeitraum bis zur Gesamtfertigstellung und vollen Inbetriebnahme der Therme Loipersdorf bzw. die Schlußrechnungsprüfung.

Wie bereits bei der stichprobenweisen Prüfung der Vorbereitungs- und Planungsarbeiten sowie der Bauabwicklung I. und II. Teil für den Wiederaufbau der Therme Loipersdorf wurde auch hier zeitnah geprüft, damit die getroffenen Feststellungen unmittelbar in der Bauabwicklung ihren Niederschlag finden.

Dabei wurde in die von der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. und der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung IVb, die die begleitende Kontrolle und Bauoberaufsicht ausübt, zur Verfügung gestellten Unterlagen Einsicht genommen und wurden stichprobenweise Prüfungen auf der Baustelle durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung war der Leiter der Gruppe 2 des Landesrechnungshofes, Hofrat Dipl.-Ing. Werner Schwarzl beauftragt, der diese im Einvernehmen mit dem Leiter der Gruppe 3 Wirkl. Hofrat Dipl.-Ing. Peter Pfeiler durchgeführt hat.

Der Landesrechnungshof stellt ausdrücklich fest, daß auch dieser Schlußbericht über den Wiederaufbau der Therme Loipersdorf nur die festgelegten Belange des Ausbaukonzeptes behandelt und somit eine bautechnische Prüfung, jedoch keine betriebswirtschaftliche Prüfung der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG erfolgte.

- * rasche Wiederherstellung des Thermalbades mit Erreichung der alten Atmosphäre und Qualität
- * möglichst beste Nutzung des erschließbaren Bestandes
- * Ergänzungen bzw. Änderungen auf Grund bisheriger Erkenntnisse aus dem Betrieb
- * Einparungen und allfällige Erweiterungen sowie Einbindung der Erfahrungen des Brandschutzes
- * Berücksichtigung der in den Berichten der Kontrollabteilung aufgewiesenen Fakten und Anregungen
- * Kostenbeschränkung auf die Leistung der Versicherung
- * Beschäftigung von möglichst vielen Mitarbeitern der Therme während der Bauphase
- * Verbleiben eines hohen Anteiles der Wertschöpfung der ausgeführten Leistungen im Bezirk bzw. in der Steiermark

2. ALLGEMEINES

Wie bereits im Bericht des Landesrechnungshofes über die stichprobenweise Prüfung der Vorbereitungs- und Planungsarbeiten für den Wiederaufbau der Therme Loipersdorf dargelegt, wurde für die Abwicklung des Bauvorhabens vom Aufsichtsrat der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & CO. KG am 12. Jänner 1984 ein Ausbaukonzept beschlossen.

Die wichtigsten **Zielsetzungen** dieses **Ausbaukonzeptes** sind:

- * rasche Wiederherstellung des Thermalbades mit Erreichung der alten Atmosphäre und Qualität
- * möglichste Nutzung des brauchbaren Bestandes
- * Ergänzungen bzw. Änderungen auf Grund bisheriger Erkenntnisse aus dem Betrieb
- * Einsparungen und allfällige Erweiterungen sowie Einbindung der Erfahrungen des Brandschutzes
- * Berücksichtigung der in den Berichten der Kontrollabteilung aufgezeigten Fakten und Anregungen
- * Kostenbeschränkung auf die Leistung der Versicherung
- * Beschäftigung von möglichst vielen Mitarbeitern der Therme während der Bauzeit
- * Verbleiben eines hohen Anteiles der Wertschöpfung der ausgeführten Leistungen im Bezirk bzw. in der Steiermark

- * Festlegung der Ausschreibungsarten mit Abgrenzung Alleinunternehmer-Generalunternehmer
- * Festlegung des zeitlichen Ablaufes für die Durchführung der einzelnen Bauabschnitte.

Im Hinblick auf die im Bericht der Kontrollabteilung über die seinerzeitigen Ausbaumaßnahmen aufgezeigten Fakten und Anregungen wurde zur Sicherstellung der Baukontrolle zwischen der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG und dem Land Steiermark ein Bevollmächtigungsvertrag abgeschlossen, wonach die begleitende Kontrolle mit technischer und geschäftlicher Oberleitung der Bauausführung von der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung IVb, wahrgenommen wird. Als wesentlicher Punkt des Bevollmächtigungsvertrages wurde festgelegt, daß hinsichtlich der Vergabe der Leistungen in der Reihenfolge nachstehende Bestimmungen einzuhalten sind:

- * die Vergabevorschrift für das Land Steiermark
- * die ÖNORM A 2050
- * die jeweils letztgültigen Richtlinien für die Vergabe von Bauleistungen des Landeshochbaues.

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem bisherigen Betrieb haben sich gegenüber dem seinerzeitigen Bauvorhaben beim Wiederaufbau der Therme Loipersdorf nachstehende wesentliche Änderungen ergeben:

- * Absenkung des Mittelteiles (Massivbauweise) der sogenannten Galerie und damit Verminderung der Kubatur

- * Verminderung der haustechnischen Anlagen, wobei nicht der ganze Bereich voll klimatisiert wurde, sondern z.B. im Verwaltungstrakt normale Fensterlüftung möglich ist, sowie Einschränkung der Fußbodenheizung in Innenbereichen, wo sich gezeigt hat, daß dies nicht erforderlich ist.

Durch diese Einschränkungen und den damit verbundenen **Kostenersparnissen** sowie durch sehr preisgünstige Angebote auf Grund des Konkurrenzdruckes im Vergabeverfahren nach festgelegten Regeln im freien Wettbewerb konnten **zusätzlich** nachstehende **Leistungen** erbracht werden:

- * Herstellung des Verbindungsganges zwischen dem Schafelbad und der Therme
- * umfangreiche Brandschutzmaßnahmen nach dem neuesten Stand der Technik
- * eine Wasserrutschenanlage mit 70 m Länge und 7,5 m Höhe.
- * Erweiterung des Therapiebereiches und der Liegeflächen
- * Vergrößerung des Saunabereiches
- * Erweiterung des Gastronomiebereiches mit einem neuen Cafe-Restaurant

Als wesentliches Kriterium des Ausbaukonzeptes war vorgegeben, die **Gesamtbaumaßnahmen** mit der **Versicherungssumme** von 207,6 Mio.S abzudecken.

Bei der **Organisation der Bauabwicklung** wurden neue Wege beschritten:

- * Es wurde ein **Ausbaukonzept** mit klaren Zielvorstellungen aufgestellt, die über das ganze Bauvorhaben konsequent verfolgt wurden.
- * Vor der Ausschreibung und Ausführung der Leistung wurde eine **baureife Planung** durchgeführt.
- * Die einzelnen Planungs- und Ausführungsabläufe wurden **genau terminlich** verfolgt.
- * Die Vergabe der Leistungen erfolgte unter Einhaltung genau festgelegter Regeln im **freien Wettbewerb**.
- * Es erfolgte eine **umfassende qualitative und quantitative Kontrolle** der Planung und der ausgeführten Leistungen.
- * Über jede einzelne Leistung, beginnend vom **Kostenpräliminare** bis zur **Schlußrechnung**, war eine **Dauerinvestitionskontrolle** gegeben.

Weiters wurde im Hinblick auf die Notwendigkeit einer raschen Inbetriebnahme einzelner Teile der **Therme Loipersdorf** die Art der Ausschreibung nach **Unternehmer-einsatzformen - Generalunternehmer oder Alleinunternehmer - im Ausbaukonzept** wie folgt festgelegt:

- * Der **Großteil der Gesamtleistung** soll nach einer **Generalunternehmerausschreibung** vergeben werden.

* Der verbleibende Teil der Leistungen soll einzeln ausgeschrieben werden. Es handelte sich dabei vor allem um Bereiche, für die ein sehr hoher Planungsaufwand bestand, die jedoch leistungsmäßig nicht sehr teuer sind, wie z.B. die Innenausstattung für die Küche, das Selbstbedienungsrestaurant usw.

* Die **Gesamtfertigstellung** für die Inbetriebnahme der Therme wurde mit **15. Oktober 1985** festgesetzt.

Dieser Termin deckt sich auch mit der Gesamtfertigstellungsfrist für die Generalunternehmerleistungen, wobei hier noch nachstehende zusätzliche **Fertigstellungsfristen** für einzelne **Teilleistungen** eingehalten werden mußten:

* **15. Jänner 1985:** Dichtes Dach über dem Erd- und Untergeschoß

* **19. April 1985:** Fertigstellung der Generalunternehmerleistung im Untergeschoß, ausgenommen die Sauna.

Wie der Landesrechnungshof bereits im Bericht über die Prüfung der Bauabwicklung, I. Teil, ausgeführt hat, konnte die erste Teilfrist für die Ausführung eines dichten Daches über dem Erd- und Untergeschoß, die mit 15. Jänner 1985 festgelegt war, um einen Monat unterschritten werden.

Auch die 2. Teilfrist, die mit 19. April 1985 fixiert war, konnte, wie im Bericht über die Prüfung der Bauabwicklung, II. Teil, ausgeführt wurde, eingehalten

werden, sodaß das Untergeschoß noch im April 1985 den Badegästen zur Benutzung freigegeben werden konnte.

Auch die Frist für die Gesamtfertigstellung konnte, wie in diesem Bericht aufgezeigt wird, unterschritten werden. So waren

- * die Generalunternehmerleistungen am **28. August 1985** fertiggestellt und konnte
- * die offizielle Eröffnung am **29. September 1985** durchgeführt werden.

Die Einhaltung des Kostenrahmens und die termingerechte Fertigstellung des Thermalbades sind ein Beweis dafür, daß es auch der öffentlichen Hand und Gesellschaften, an denen die öffentliche Hand beteiligt ist, möglich ist, Bauten **ohne Baukostenüberschreibungen** termingerecht zu realisieren.

Es hat sich dabei gezeigt, daß eine **sorgfältige ausgereifte Planung** und **exakte Bauvorbereitung** die Einhaltung des vorgesehenen Bauzeitplanes garantiert und ein **rasches und kostengünstiges Durchziehen des Baues** ermöglicht.

Durch die exakte Bau- und Finanzierungsplanung, die unter Konkurrenzdruck stehenden Ausschreibungen und durch die Einsparung nicht benötigter Kubaturen war es sogar möglich, das Thermalbad mit zusätzlichen Einrichtungen - wie vorhin dargestellt - noch attraktiver und besuchergerechter herzustellen.

3. AUSSCHREIBUNGEN, VERGABE VON ARBEITEN UND LIEFERUNGEN

Wie im Bericht des Landesrechnungshofes über die stichprobenweise Prüfung der Vorbereitungs- und Planungsarbeiten für den Wiederaufbau der Therme Loipersdorf ausführlich dargelegt wurde, ist zwischen

- * den Vergaben vor Abschluß des Bevollmächtigungsvertrages und
 - * den Vergaben, die auf Grund des Bevollmächtigungsvertrages vom 24. Februar 1984 durchgeführt wurden,
- zu unterscheiden.

Hiezu wird in Erinnerung gebracht:

Bei den Vergaben vor **Abschluß des Bevollmächtigungsvertrages** handelt es sich vorwiegend um die Vergabe von Arbeiten und Lieferungen, die bis zur Entschädigungsfeststellung im unmittelbaren Einvernehmen mit der Versicherung erfolgten.

Diese Vergaben erfolgten zum Großteil freihändig, meist mit Einholung von Vergleichsanboten. Dies war darauf zurückzuführen, daß die Arbeiten unter Zeitdruck standen und unmittelbar nach dem Brandfall zur Vermeidung weiterer Schäden durchgeführt werden mußten. Festgestellt wird noch, daß die Versicherung selbst die erforderlichen Angebote eingeholt hat, auf Grund derer die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG die Aufträge an die einzelnen Firmen erteilt hat. Diese Arbeiten sind auch in der Entschädigungssumme voll abgegolten worden.

Die Auftragsvergabe auf Grund des Bevollmächtigungsvertrages betreffen praktisch den gesamten Wiederaufbau der Therme. Folgende Vorgangsweise war dabei gegeben:

1. Planer, Sondergutachter

Landesbauamt

Therme Loipersdorf

Fachabteilung IVb

Gesellschaft

o immer tätig "namens"
der Gesellschaft!

- Vorschlag wer planen soll

- Ausarbeitung von
Vertragsgrundlagen

- Beauftragung

- Entscheidung über
Auftrag

2. Firmenleistungen

Landesbauamt

Therme Loipersdorf

Fachabteilung IVb

Gesellschaft

o immer tätig "namens"
der Gesellschaft

- mit Planern und
Geschäftsführung der
Gesellschaft
Erstellung der Leistungs-
verzeichnisse

- Ausschreibung

- Angebotsbewertung

- Vorschlag über
Beauftragung

- Entscheidung über
Zuschlag

- Beauftragung

Entsprechend den Vergabenvorschriften für das Land Steiermark wurden je nach der voraussichtlichen Anbotshöhe die Arbeiten und Lieferungen öffentlich (Anbotshöhe über 1 Mio.S) oder beschränkt ausgeschrieben. Die Anbotsteller mußten ihr Anbot bis zum festgesetzten Termin bei der Fachabteilung IVb einreichen. Sie konnten der Anbotsöffnung beiwohnen und die aufgenommene Niederschrift mitfertigen. In dieser Niederschrift über die Öffnung der Angebote wurden sämtliche Angebote mit einer laufenden Nummer versehen und deren Anbotssumme eingetragen. Weiters wurden der Beginn sowie das Ende der Anbotseröffnung und die Gesamtanzahl der Angebote vermerkt. Sämtliche Angebote wurden bei der Eröffnung ordnungsgemäß gelocht. Nach erfolgter Prüfung bzw. Durchrechnung der Angebote, die bei umfangreicheren Ausschreibungen auf EDV-Basis erfolgte, wurde die überprüfte Anbotssumme - also die berichtigte Summe - in die Niederschrift eingetragen.

Die Vergaben ergingen unter Beachtung der Vergabenvorschrift für das Land Steiermark an den Bestbieter, der meistens auch Billigstbieter war. In jenen Fällen, in denen der Bestbieter mit dem Billigstbieter nicht ident war, wurde dies eingehend begründet.

Nach der offiziellen Inbetriebnahme des Thermalbades erfolgten auch Vergaben ohne Einschaltung der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, also nicht mehr auf der Grundlage des Bevollmächtigungsvertrages. Auch diese Vergaben erfolgten im wesentlichen unter Beachtung der Vergabenvorschrift für das Land Steiermark. Allerdings mußte der Landesrechnungshof auch einige Verstöße

gegen die Vergabungsvorschrift (z.B. durch Stückelung einzelner Aufträge wurden die für beschränkte Ausschreibungen festgelegten Wertgrenzen umgangen) feststellen und in seinem Bericht über die von der Landesholding Ges.m.b.H. dem Landesrechnungshof bekanntgegebenen Unregelmäßigkeiten in der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG aufzeigen.

Der Landesrechnungshof hat im Prüfungszeitraum stichprobenweise nachstehende größere Einzelvergaben überprüft:

3. Pa. Korpacher, Graz S 3.607.187,86
- * Inneneinrichtungen - II. Teil (Tischler- und Schlosserarbeiten)
 - * Gärtnerische Außenanlagen - II. Teil (Fußgängerzone)
 - * Anstreicherarbeiten
 - * Rohrleitungsisolierarbeiten
 - * Bautischler- und Glaserarbeiten
 - * Elektrotherapiegeräte

Dabei wurde hinsichtlich des Vergabevorganges folgendes festgestellt:

Inneneinrichtungen - II. Teil (Tischler- und Schlosserarbeiten)

Die Arbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben. Es haben 9 Firmen Anbote abgeholt, von denen nur 3 am Wettbewerb teilgenommen haben.

- * Gruppe 2 Barfußrestaurant
- * Gruppe 1 Cafe-Restaurant

Nach der rechnerischen und fachtechnischen Überprüfung der eingereichten Angebote ergab sich folgende Reihung:

Firma	Bruttoanbotssumme
1. ARGE Fa. Steyr, Ilz und Fa. Cserni, Fehring	S 3,080.780,92
2. Fa. Kamper, Graz	S 4,680.397,44
3. Fa. Kompacher, Graz	S 5,607.187,86

Da in den Ausschreibungsunterlagen ausdrücklich auch eine Teilung des Auftrages nach den Gruppen des Leistungsverzeichnisses vorgesehen war, wurde zunächst wegen der Dringlichkeit der Arbeiten zur Fertigstellung der Sauna nur die Gruppe 6 "Einrichtung Sauna" mit Ausnahme einer Position, die nicht die Sauna betraf, an den Bestbieter, die ARGE der Firmen Franz Steyr, Ilz, und Fa. Cserni-Wohnen, Fehring, unter Berücksichtigung des Skontos mit einer Auftragssumme von S 882.095,50 vergeben. Als Frist für die Fertigstellung dieser Arbeiten wurde der 25. Juni 1985 gesetzt, damit der vorgesehene Termin für die Inbetriebnahme der Sauna Anfang Juli 1985 möglich war.

Nach einer genauen Prüfung der vorliegenden Angebote wurde der 2. Teil der Inneneinrichtung am 26. Juni 1985 und zwar die

- * Gruppe 1 Halle
- * Gruppe 2 Barfußrestaurant
- * Gruppe 3 Cafe-Restaurant

* Gruppe 4 Sonderteile

Gärgerichte Außenanlagen - 3. Teil (Polsterpersonal)
an die ARGE der Firmen Franz Steyr, Ilz, und Fa. Cserni-
Wohnen, Fehring, unter Berücksichtigung des Skontos
mit einer Auftragssumme von S 1,595.820,72 vergeben.
Als Frist für die Fertigstellung dieser Arbeiten wurde
der 3. August 1985 gesetzt.

Die Gesamtauftragssumme an die ARGE Franz Steyer, Ilz,
und Cserni, Fehring, betrug somit S 2,477.916,22.

Die Hauptgruppe 5 - Einrichtungsschlosserarbeiten,
wurde gesondert vergeben, da die im Anbot der ARGE
Franz Steyr, Ilz, und Cserni, Fehring, für diese Haupt-
gruppe enthaltene Bruttoanbotssumme von S 595.473,--
weit überhöht war. Durch die gesonderte Ausschreibung
und Vergabe der Einrichtungsschlosserarbeiten mit einer
Auftragssumme von S 301.054,-- konnte gegenüber dem
Anbot der ARGE Steyer und Cserni eine Einsparung von
S 294.419,-- erzielt werden. Diese fachtechnisch
einwandfreie und kostenbewußte Vorgangsweise kann vom
Landesrechnungshof positiv erwähnt werden.

Die Durchführung der Arbeiten für die vertharischen
Außenanlagen wurde sodann ordnungsgemäß an den Best-
bieter, die Fa. Garvan-Center Dayer, Hartberg, mit
einer Auftragssumme von S 292.636,18 vergeben.

Die Auftragssummenanhöhung gegenüber dem Anbot ergab
sich durch eine Auftragsverlängerung, da wegen des äußerst
günstigen Angebotes auch die unter der Position 1 als
Alternative angebotenen Mäuse größerer Durchmesser
angekauft wurden.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß die Auftragsver-
gabe ordnungsgemäß erfolgte.

Gärtnerische Außenanlagen - 2. Teil (Fußgängerzone)

Die Herstellung der gärtnerischen Außenanlagen - 2. Teil, wurde beschränkt ausgeschrieben. Von den 6 zur beschränkten Ausschreibung eingeladenen Firmen haben nur 4 Firmen Anbote zur Vorlage gebracht.

Die Überprüfung der eingereichten Anbote erbrachte folgendes Ergebnis:

<u>Firma</u>	<u>Bruttoanbotssummen</u>
1. Fa. Garten-Center Bayer, Hartberg	S 258.089,62
2. Fa. Amschl, Feldbach	S 341.045,02
3. Fa. Kohlfürst, Graz	S 353.585,95
4. Fa. Zenz, Grambach	S 385.310,48

Die Durchführung der Arbeiten für die gärtnerischen Außenanlagen wurde sodann ordnungsgemäß an den Bestbieter, die Fa. Garten-Center Bayer, Hartberg, mit einer Auftragssumme von S 292.628,18 vergeben.

Die Auftragssummenerhöhung gegenüber dem Anbot ergab sich durch eine Auftragerweiterung, da wegen des äußerst günstigen Angebotes auch die unter der Position 9 als Alternative angebotenen Bäume größeren Durchmessers angekauft wurden.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß die Auftragsvergabe ordnungsgemäß erfolgte.

Anstreicherarbeiten

Die Anstreicherarbeiten für die Betonflächen wurden beschränkt ausgeschrieben. Von den 8 zur beschränkten Ausschreibung eingeladenen Firmen haben 7 Firmen Angebote abgegeben.

Die Überprüfung der eingereichten Angebote erbrachte folgendes Ergebnis:

Firmen	Bruttoangebotssumme
1. Fa. Maihold, Graz	S 339.771,60
2. Fa. Sauruck, Graz	S 347.454,--
3. Fa. Stranzl, Gleisdorf	S 365.437,80
4. Fa. Mayer, Fürstenfeld	S 391.104,--
5. Fa. Krautwaschl, Ilz	S 467.055,--
6. Fa. Kemetmüller, Graz	S 537.768,--
7. Fa. Hirt, Graz	S 605.280,--

In Anbetracht der notwendigen raschen Durchführung dieser Arbeiten wurden

- * die Anstreicherarbeiten - Teil A, das ist der Bereich vom Verbindungsgang Stoiser bis zum Verbindungsgang Kowald, mit einer Angebotssumme von S 173.785,20 an die Fa. Maihold, Graz, und
- * die Anstreicherarbeiten - Teil B, das ist der Bereich vom Verbindungsgang Kowald bis zum östlichsten Bauteil der Therme Loipersdorf, an die Fa. Sauruck, Graz, mit einer Angebotssumme von S 162.378,-- vergeben.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß aufgrund der Ausschreibungsunterlagen eine Teilung des Auftrages möglich war, diese Teilung aus Termin- und Kostengründen (die Gesamtauftragssumme betrug S 336.163,20) richtig und somit die Vergabe ordnungsgemäß erfolgte. August 1983

Lagen 5, Anbots Nr. 1

Nach fachtechnischer Überprüfung und Durchrechnung der Anbote ergab sich nachstehende Reihenfolge:

<u>Firma</u>	<u>Bruttoanbotsumme</u>
1. Fa. Techerne, Breitenfeld	8 777.262,16
2. Fa. Vogel, Graz	8 866.440,38
3. Fa. Ing. Duschek, Graz	8 1.040.334,73
4. Fa. Käfer Isoliertechnik, Wien	8 1.072.664,41
5. Fa. Hübl-Dirnboeck, Graz	8 1.099.989,89
6. Fa. Pogetschnig, Graz	8 1.251.728,71

Die Arbeiten wurden ordnungsgemäß an den Bestbieter, die Fa. Techerne, Breitenfeld, mit einer Auftragssumme von S 777.262,16 vergeben.

Rohrleitungsisolierarbeiten

Die Rohrleitungsisolierarbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben. Bei der Anbotseröffnung am 22. August 1985 lagen 6 Anbote vor.

Nach fachtechnischer Überprüfung und Durchrechnung der Anbote ergab sich nachstehende Reihung:

Firma	Bruttoanbotssumme
1. Fa. Tscherne, Breitenfeld	S 777.262,16
2. Fa. Vogel, Graz	S 846.940,95
3. Fa. Ing. Duschek, Graz	S 1,049.354,72
4. Fa. Käfer Isoliertechnik, Wien	S 1,072.664,41
5. Fa. Hübl-Dirnböck, Graz	S 1,099.989,89
6. Fa. Pogatschnig, Graz	S 1,251.728,71

Die Arbeiten wurden ordnungsgemäß an den Bestbieter, die Fa. Tscherne, Breitenfeld, mit einer Auftragssumme von S 777.262,16 vergeben.

Bautischler- und Glaserarbeiten

Die Bautischler- und Glaserarbeiten für den Verbindungsgang wurden beschränkt ausgeschrieben. Von den 9 geladenen Firmen haben 7 Firmen Angebote abgegeben.

Nach fachtechnischer Überprüfung und Durchrechnung der eingereichten Angebote ergab sich folgende Reihung:

<u>Firma</u>	<u>Bruttoangebotssumme</u>
1. Fa. Wallner-Leeb-Huber	S 787.003,68
2. Fa. Holzbau Steyer, Ilz	S 842.685,95
3. Fa. Flock, Graz	S 852.366,71
4. Fa. Köhldorfer, Fehring	S 868.452,25
5. Fa. Walter Kanna, Graz	S 868.459,24
6. Fa. Kamper OHG, Graz	S 873.521,48
7. Fa. Kompacher, Graz	S 904.265,04

Der Auftrag für die Durchführung der Bautischler- und Glaserarbeiten wurde ordnungsgemäß an den Bestbieter, die Fa. Wallner-Leeb-Huber, mit einer Summe von S 787.003,68 erteilt.

1. Fa. Grell, Graz	S 236.944,05
2. Fa. Heiztechnik Müller, Graz	S 146.534,50
3. Fa. Intertrade, Wien	S 189.400,00

Der Auftrag wurde sodann ordnungsgemäß an die Fa. Grell mit einer Angebotssumme von S 236.944,05 vergeben.

Elektrotherapiegeräte

Die Elektrotherapiegeräte wurden beschränkt ausgeschrieben, wobei von 5 geladenen Firmen 4 Angebote eingereicht haben. Ein Angebot, und zwar der Fa. Haase Ges.m.b.H., Wien, war ungültig, da nicht das vorgegebene Leistungsverzeichnis ausgefüllt, sondern ein Alternativenangebot gestellt wurde.

Die Angebotseröffnung wurde im Beisein der Firmenvertreter durchgeführt und ergab sich folgende Reihung:

Firma	Bruttoanbotssumme
1. Fa. Grall, Graz	S 174.121,08
2. Fa. Medizintechnik Müller, Graz	S 346.524,60
3. Fa. Intertrade, Wien	S 369.400,06

Die Durchrechnung der Angebote zeigte, daß das Angebot der Fa. Grall, Graz, mit einem Rechenfehler, und zwar Additionsfehler, behaftet war. Nach der Durchrechnung und Behebung des Rechenfehlers, die nach ÖNORM A 2050 möglich ist, ergab sich folgende Reihung mit nachstehenden Anbotssummen.

Firma	Bruttoanbotssummen
1. Fa. Grall, Graz	S 236.864,05
2. Fa. Medizintechnik Müller, Graz	S 346.524,60
3. Fa. Intertrade, Wien	S 369.400,06

Der Auftrag wurde sodann ordnungsgemäß an die Fa. Grall mit einer Anbotssumme von S 236.864,05 vergeben.

4. BAUABWICKLUNG UND BAUDURCHFÜHRUNG

Im nachfolgenden Diagramm wird die Ablauforganisation für den Wiederaufbau der Therme Loipersdorf in Erinnerung gebracht. Daraus sind die an der Bauvorbereitung und Ausführungskontrolle Beteiligten, d.s.

- * die Planer
- * die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H.
- * die Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung IVb und
- * der Landesrechnungshof

und deren Aufgabenstellung zu ersehen.

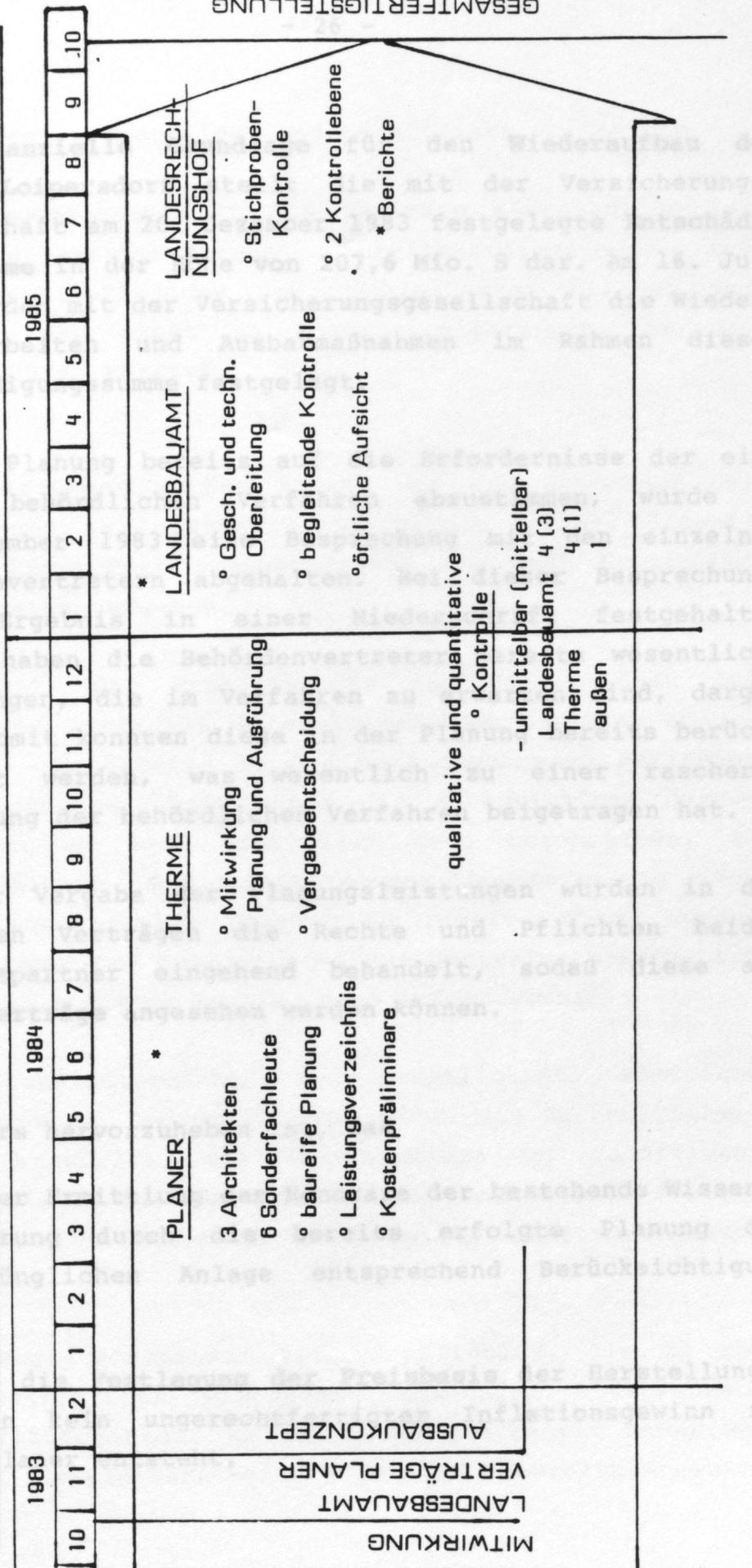
THERME LOIPERSDORF

ABLAUFORGANISATION

BAUVORBEREITUNG

AUSFÜHRUNGSKONTROLLE

THERME: Verhandlungen mit Versicherung
 20. Dezember 1983: S 207,6 Mio.
 16. Juli 1984: endgültig



Die **finanzielle Grundlage** für den **Wiederaufbau der Therme Loipersdorf** stellt die mit der Versicherungsgesellschaft am 20. Dezember 1983 festgelegte **Entschädigungssumme** in der Höhe von **207,6 Mio. S** dar. Am 16. Juli 1984 wurden mit der Versicherungsgesellschaft die Wiederaufbauarbeiten und Ausbaumaßnahmen im Rahmen dieser Entschädigungssumme festgelegt.

Um die Planung bereits auf die Erfordernisse der einzelnen behördlichen Verfahren abzustimmen, wurde am 17. November 1983 eine Besprechung mit den einzelnen Behördenvertretern abgehalten. Bei dieser Besprechung, deren Ergebnis in einer Niederschrift festgehalten wurde, haben die Behördenvertreter bereits wesentliche Forderungen, die im Verfahren zu erwarten sind, dargelegt. Somit konnten diese in der Planung bereits berücksichtigt werden, was wesentlich zu einer rascheren Abwicklung der behördlichen Verfahren beigetragen hat.

Bei der Vergabe der Planungsleistungen wurden in den einzelnen Verträgen die Rechte und Pflichten beider Vertragspartner eingehend behandelt, sodaß diese als **Musterverträge** angesehen werden können.

Besonders hervorzuheben ist, daß

- * bei der Ermittlung der Honorare der bestehende Wissensvorsprung durch die bereits erfolgte Planung der ursprünglichen Anlage entsprechend Berücksichtigung fand,
- * durch die **Festlegung der Preisbasis** der Herstellungskosten kein ungerechtfertigter Inflationsgewinn für den Planer entsteht,

- * Termine genau festgelegt und pönalisiert wurden und
- * eine **Mengengarantie** in die Verträge eingebaut wurde, sodaß ungerechtfertigte Baukostensteigerungen auf Grund unvollständiger bzw. fehlerhafter Planung und Ausschreibung nicht zu Honorarsteigerungen für den Planer führen konnten.

Die Bauleistungen wurden sodann auf der Grundlage der Detailplanung in Leistungsverzeichnisse erfaßt, öffentlich und beschränkt ausgeschrieben und nach Ermittlung der Bestbieter vergeben.

Ein **Großteil der Arbeiten** für den Wiederaufbau des Thermalbades wurde als **Generalunternehmerleistung** ausgeschrieben. Wie bereits in den vorangegangenen Berichten des Landesrechnungshofes über die Bauabwicklung dargestellt, wurden auch hier neue Wege beschritten, um das **Verhältnis Generalunternehmer-Subunternehmer** von der Auftraggeberseite genauer zu regeln. Hiezu wurden in den allgemeinen Bestimmungen des Generalunternehmerangebotes nachstehende Festlegungen aufgenommen:

- * Der Generalunternehmer ist verpflichtet, sämtliche Subunternehmer bekanntzugeben, wobei die Subunternehmer mit Unterschrift, die Kenntnisnahme der rechtlichen und sonstigen Bestimmungen und des angebotenen Preises sowie Detail- und Gesamtfertigstellungsfristen erklären müssen.
- * Der Generalunternehmer ist verpflichtet, die an ihm vom Auftraggeber ergangenen Zahlungen entsprechend dem Leistungsanteil an seine Subunternehmer unverzüglich weiterzuleiten. Weiters ist der Generalunternehmer

an seine Subunternehmer gebunden, wobei ein Wechsel oder zusätzliche Beiziehung eines weiteren Subunternehmers nur aus triftigen Gründen, jedoch erst nach Zustimmung des Auftraggebers, vorgenommen werden kann.

Ein wesentlicher Punkt des Ausbaukonzeptes zum Wiederaufbau der Therme Loipersdorf und der Generalunternehmerausschreibung lag auch darin, daß das Schwergewicht der Wertschöpfung in der Steiermark und insbesondere in "bevorzugten", d.h. wirtschaftlich schwachen, Bezirken verbleibt. Dies wurde auch entsprechend bei der Vergebung der Leistungen im Sinne der Vergabevorschriften für das Land Steiermark berücksichtigt. So konnte z.B. ein Auftragsvolumen von rd. 100 Mio.S an Firmen in wirtschaftlich schwachen Bezirken, wovon ein Großteil im Bezirk Fürstenfeld verblieb, vergeben werden.

Die Bauaufsicht, die von der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG und der Fachabteilung IVb, die auch die begleitende Kontrolle hatte, wahrgenommen wurde, hat laufend geprüft, ob entsprechend den vorgegebenen Leistungsverzeichnissen die Leistungen und Lieferungen ordnungsgemäß durchgeführt wurden. Laufende **Überprüfungen bei den verwendeten Baustoffen hinsichtlich ihrer Qualität** waren daher notwendig.

Mit den Qualitätskontrollen wurde bereits bei der Angebotsbewertung, also schon während des Vergabeverfahrens, begonnen. So wurde bei der Ermittlung des Bestbieters geprüft, ob die angebotenen Produkte dem ausgeschriebenen Qualitätsstandard entsprachen.

Die Qualitätsprüfung endete schließlich mit der Übernahme der Leistungen, bei der nochmals eine eingehende Überprüfung der durchgeführten Arbeiten erfolgte. So wurden allfällige bei der Übernahme noch festgestellte Mängel in einer Niederschrift festgehalten, und deren Behebung terminlich genau fixiert.

Da die Bauaufsicht genauest darüber gewacht hat, daß tatsächlich auch die ausgeschriebene und angegebene Qualität ausgeführt wurde und Abweichungen sofort am Beginn der jeweiligen Leistungserbringung beanstandet wurden, war eine qualitativ einwandfreie Ausführung sichergestellt.

Einzelne bei der Übernahme noch festgestellte Mängel mußten seitens der Firmen innerhalb einer gestellten Frist behoben werden.

In jenen Fällen, bei denen die ausgeführte Qualität nicht voll den Ausschreibungserfordernissen entsprochen hat, bzw. unbehebbar festgestellt werden mußten, jedoch die Funktionsfähigkeit vollständig gewährleistet war, wurden Preisminderungen vorgenommen.

Dies betraf z.B.:

- * das Mosaik-Klebeparkett, wo die geforderte I. Qualität nicht geliefert wurde,
- * die Brandschutztüren, für welche zusätzliche Türschlösser angekauft werden mußten und
- * die Küchenentlüftungshauben, die in ihrer handwerklichen Ausführung nicht voll entsprachen.

Für diese Mängel wurde ein Betrag von über S 300.000,-- abgezogen.

Der Landesrechnungshof kann die Bemühungen der eingesetzten Bauaufsicht positiv hervorheben.

Vor der Inbetriebnahme von Teilbereichen des Thermalbades wurde rechtzeitig die erforderliche behördliche Benützungsbewilligung erwirkt. Auch während der Baudurchführung wurde mit den betroffenen Behörden und Dienststellen Kontakt gehalten, so vor allem mit der Landesstelle für Brandverhütung.

Im einzelnen liegen nachstehende rechtskräftige **baubehördliche Benützungsbewilligungen** für Teilbereiche der Therme Loipersdorf vor:

* Baubehördliche Benützungsbewilligung für die Sauna und Erweiterung der Außenanlagen im Bereich des Schaffelbades mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Loipersdorf vom 13. Oktober 1983;

* Baubehördliche Benützungsbewilligung für den Verbindungsgang vom Schaffelbad zum Erlebnisbad und das Unterwasserrestaurant mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Loipersdorf vom 27. März 1984;

* Baubehördliche Benützungsbewilligung für die Erweiterung der Sauna im Untergeschoß mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Loipersdorf vom 27. Juni 1985;

* Baubehördliche Benützungsbewilligung für die Wiedererrichtung des Kur- und Erholungszentrums (UG), Freigelände und Ruheraum mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Loipersdorf vom 23. April 1985;

* Baubehördliche Benützungsbewilligung für die Wasserrutsche, Freiterasse und Außenbecken mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Loipersdorf vom 27. Juni 1985.

Weiters wurden

* die gewerberechtliche Bewilligung für das Selbstbedienungsrestaurant mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Fürstenfeld vom 15. Februar 1984,

* die gewerberechtliche Bewilligung für das gesamte Gastgewerbe (Restaurant und Selbstbedienungsbuffet) mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Fürstenfeld vom 19. Dezember 1985,

* die gewerberechtliche Bewilligung für die Saunaanlage mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Fürstenfeld vom 19. Dezember 1985

erteilt.

Des weiteren wurde für das fertiggestellte Thermalbad

* die baubehördliche Benützungsbewilligung mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Loipersdorf vom 29. August 1985 und

* die sanitätsbehördliche Betriebsbewilligung mit Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 25. September 1985

erteilt.

Der Landesrechnungshof stellt auch fest, daß unmittelbar nach der vollen Wiederinbetriebnahme der Therme Loipersdorf die ersten Brandschutzübungen abgehalten wurden.

So kann festgestellt werden, daß alle behördlichen

Genehmigungs- und Überprüfungsverfahren zeitgerecht abgewickelt wurden. Abgeschlossen sind die behördlichen Verfahren nach dem

* Baurecht mit rechtskräftiger Benützungsbewilligung und

* sanitätsbehördliche Bestimmungen nach dem Steiermärkischen Heil- und Kurortegesetz.

Wie bereits im Bericht ausgeführt, wurde beim Wiederaufbau des Thermalbades als zusätzliche Attraktion eine Wasserrutschenanlage errichtet. Nach ca. einjähriger Betriebszeit - in diesem Zeitraum haben über 900.000 Rutschungen stattgefunden - haben sich in kurzem Zeitabstand trotz bescheidgemäßen Betrieb zwei schwere Unfälle, die auf Nichteinhaltung der Betriebsanleitungen zurückzuführen waren, ereignet. Die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG hat diese Unfälle zum Anlaß genommen, durch weitere Investitionen von rund 0,5 Mio. S, und zwar durch

* den Einbau einer Lichtschrankenanlage, die den Start erst zuläßt, wenn die Rutsche frei ist und

* die Installierung einer Gegenstromanlage, die den eintauchenden Badegast von der Wasserrutsche wegdrängt,

die Sicherheit zu erhöhen.

Während der Bauabwicklung wurde laufend die finanzielle Entwicklung in Form einer **Investitionsverfolgung** auf EDV-Basis geprüft. Verglichen wurden auf der Grundlage des Ausbaukonzeptes, die Kostenvoranschläge bzw. die einzelnen in Auftrag gegebenen Leistungen, die tatsächlich abgerechneten Leistungen und allfällige Zusatzleistungen. Hiedurch war stets ein Überblick über die Ausgabensituation möglich. Über die durchgeführten Eigenleistungen der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. wurden ebenfalls Aufzeichnungen geführt.

Im wesentlichen wurden

- * Auftragsdaten,
- * Rechnungsdaten und
- * Zahlungsdaten

erfaßt und in 56 spezifische Planpositionen unterteilt. Diese Investitionsverfolgungsübersicht war ein spezielles Instrument zur Budgetüberwachung.

Jede Planposition wurde mit einer Planziffer bewertet und wurde in die berührten Kostenstellen (Bauabschnitte) unterteilt. Den effektiven Daten aus Vergabe, Abrechnung und Rechnungssaldierung war daher eine Planrechnung (Budget) gegenübergestellt.

In dieser Investitionsverfolgungsübersicht waren nachstehende Daten erfaßt:

- * Auftragsnummer mit einer Kennzeichnung der Baustufenkostenstelle und Zuordnung zur Finanzbuchhaltung
- * Auftragsdatum
- * Bezeichnung des Bereichsverantwortlichen
- * Ausführende Firma und Kurzbezeichnung des Leistungsgegenstandes
- * Plansumme (Budgetansatz)
- * Auftragssumme
- * Rechnungsnummer laut Faktureneingangsbuch und Rechnungsdatum
- * Rechnungssumme (exkl. USt.) mit Zusammensetzung aus Teilrechnungen
- * Überweisungssumme mit Untergliederung in Teilrechnungsüberweisungen
- * Haft-, Deckungs- und sonstige Rücklässe
- * Rechnungsabweichungen (Differenz zwischen Auftragssumme und Rechnungssumme bei abgeschlossenen Leistungen)
- * Überweisungsabweichung (Skonti)
- * Offene Aufträge
- * Ausschreibungskriterien
- * Abweichungsanzeige

Damit ergaben sich eine Reihe von Auswertungsmöglichkeiten, wie z.B.:

- * Ermittlung des Gesamtvergabebetrages

* Voraussichtliche noch zur Verfügung stehende Geldmittel
(Budgetüberwachungssystem)

* Kontrollmöglichkeiten hinsichtlich der offenen Verbindlichkeiten und Zahlungsmittelbestände.
Diese auf EDV-Basis geführte Investitionsverfolgung ermöglichte eine laufende Kontrolle der finanziellen Situation.

Mit den Aufräumungsarbeiten wurde unter anderem nach der Brandkatastrophe, und mit den Bauarbeiten für die Wiederbetriebnahme des Erlebnishofes wurde im Januar 1984 begonnen, sodass bereits am 2. April 1984 das Erlebnisbad betriebsbereit in Betrieb gehen konnte, wodurch 65 % der gesamten Wasseroberfläche für die Kur- und Badegäste zur Verfügung standen. Die Generalunternehmerleistungen wurden im August 1983 in Angriff genommen, wobei der 1. Zwischenstein, und zwar die Ausführung eines dichten Daches über das Erd- und Untergeschoss, der mit 15. Januar 1985 festgelegt war, im ersten Schritt unterschritten werden konnte. Auch die 2. Teilliefer, die mit 19. April 1985 fixiert war, wurde eingehalten, sodass das Untergeschoss zur Herstellung des Innenraums zur Benutzung freigegeben werden konnte.

Auch die für Bauleistungen festgelegten Partizipationsleistungen, die als "Alleinunternehmerleistungen" ausgeschrieben wurden, konnten eingehalten werden, sodass z.B.:

- * die erstellte Sauna
- * die Kassenrückstellungen und

5. BAUZEITPLAN UND EINHALTUNG DER TERMINE

Wie bereits im gegenständlichen Bericht ausgeführt, mußte der Generalunternehmer einen Bauzeitplan vorlegen, der abgestimmt auf die Zwischentermine und den Gesamtfertigstellungstermin maßgebend für die Erbringung der einzelnen Teilleistungen war.

Mit den Aufräumungsarbeiten wurde unverzüglich nach der Brandkatastrophe, und mit den Bauarbeiten für die Wiederinbetriebnahme des Erlebnisbades wurde im Jänner 1984 begonnen, sodaß bereits am **2. April 1984 das Erlebnisbad termingerecht in Betrieb** gehen konnte, wodurch 65 % der gesamten Wasserfläche für die Kur- und Badegäste zur Verfügung standen. Die Generalunternehmerleistungen wurden im August 1985 in Angriff genommen, wobei der **1. Zwischentermin**, und zwar die Ausführung eines dichten Daches über dem Erd- und Untergeschoß, der mit 15. Jänner 1985 festgelegt war, um einen Monat unterschritten werden konnte. Auch die **2. Teilfrist**, die mit 19. April 1985 fixiert war, wurde eingehalten, sodaß das **Untergeschoß** noch **im April 1985** den Badegästen zur **Benutzung** freigegeben werden konnte.

Auch die für Bauleistungen festgelegten **Fertigstellungstermine**, die als **"Alleinunternehmerleistungen"** ausgeschrieben wurden, konnten **eingehalten** werden, sodaß z.B.:

* die erweiterte Sauna am 27. September 1985

* die Wasserrutschenanlage und

* das Thermalwasseraußenbecken

bereits am 27. Juni 1985 in Betrieb genommen werden konnte.

Nach 12 Monaten Bauzeit konnten auch die **Generalunternehmerleistungen** übernommen werden. Die Übernahme der Leistungen erfolgte am **27. August 1985** durch die Fachabteilung IVb und die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG.

Somit wurde die vertraglich mit 15. Oktober 1985 festgelegte **Gesamtfertigstellungsfrist** um **49 Kalendertage unterschritten**.

Im Vertrag mit dem Generalunternehmer wurde vereinbart, daß bei Fristüberschreitung ein Pönale von S 50.000,-- je Tag von der Rechnung in Abzug gebracht wird, hingegen bei Fristunterschreitung eine Prämie in gleicher Höhe geleistet wird.

Dadurch ergab sich auf Grund der Vertragsbedingungen eine zu leistende Prämie für 49 Tage zu S 50.000,--/Tag mit S 2,450.000,--. Dieses Prämiensystem bei Unterschreitung der Fertigstellungsfrist war auch deswegen gerechtfertigt, da die Therme durch die frühzeitige Inbetriebnahme der Anlage wesentliche Mehreinnahmen erzielen konnte.

Bereits am 7. September 1985 - nachdem weitere Alleinunternehmerleistungen durchgeführt waren - wurde der Vollbetrieb in der Therme Loipersdorf wieder aufgenommen. Die offizielle Eröffnung fand am 29. September 1985 statt.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß die festgelegten Fertigstellungsfristen eingehalten bzw. einzelne sogar wesentlich unterschritten werden konnten.

6. VERSICHERUNGSLEISTUNG

Ein wesentlicher Punkt des Ausbaukonzeptes lag darin, daß die Gesamtkosten für den Wiederaufbau der Therme nicht die von der Versicherung geleistete Entschädigung überschreiten dürfen. Von der Grazer Wechselseitigen Versicherung wurde mit der Entschädigungsfeststellung vom 20. Dezember 1983 eine Gesamtentschädigung von S 207,608.380,-- anerkannt. Diese Entschädigungssumme wurde u.a. unter der Voraussetzung ermittelt, daß der Wiederaufbau der Therme innerhalb einer Frist von 3 Jahren erfolgt. Die Zahlungen wurden von der Versicherung nach einem festgelegten Zahlungsplan in 7 Raten vorgenommen. Die Schlußzahlung von S 7,608.380,-- erfolgte vereinbarungsgemäß bei nachgewiesenem Wiederaufbau der Therme.

Da der Wiederaufbau der Therme Loipersdorf aus Gründen

- * des Brandschutzes und
- * der bisherigen Erkenntnisse aus dem Betrieb

abweichend vom Altbestand erfolgte, hat die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & CO. KG auf Empfehlung des Landesrechnungshofes den Leistungsumfang mit der Versicherung genauer festgelegt. So wurde der Grazer Wechselseitigen Versicherung am 12. Juli 1984 von der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG eine Zusammenstellung der notwendigen Abbruch-, Aufräumungs-, Be- und Remontearbeiten sowie über den Wiederaufbau mit dem Ersuchen um Stellungnahme übermittelt, ob die dargestellten Aufbaumaßnahmen im Rahmen des

Übermittelt. Die Versicherung hat dann nach erfolgter Versicherungsfalles abgedeckt sind. Durch das positive Antwortschreiben der Grazer Wechselseitigen Versicherung vom 16. Juli 1984 erschien somit sichergestellt, daß die beim Wiederaufbau der Therme Loipersdorf vorgesehenen Änderungen im Rahmen des Versicherungsfalles abgedeckt sind.

Die Versicherung hat auch während der Baudurchführung für den Wiederaufbau der Therme Loipersdorf eine Kontrolle über die Verwendung der Entschädigungsleistungen vorgenommen.

So erging am 18. Jänner 1985 nachstehendes Schreiben der Grazer Wechselseitigen Versicherung an die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H.:

"Ihren Zahlungsvorstellungen vom 11. Oktober 1984 konnten wir entnehmen, daß bis zum nächsten Akontierungswunschtermin - d.i. der 20. März 1985 - der Wiederaufbau größtenteils abgeschlossen sein wird.

Durch Presseberichte und andere öffentliche Erklärungen - insbesondere zur Vermeidung späterer, unnötiger Kritiken, sowie zur Hintanhaltung von Vorwürfen der mitbeteiligten Versicherer - sehen wir uns veranlaßt, vor Erbringung dieser gewünschten Akontozahlung in Höhe von S 25 Millionen eine nach den Bedingungen vorgeschriebene Wiederaufbauüberprüfung vorzunehmen.

Wir ersuchen Sie deshalb, für diese Überprüfung alle notwendigen Unterlagen (Pläne, Rechnungen, Auftragschreiben, Eigenkostenabrechnungen, Zahlungsbelege u.ä.) innerhalb der nächsten 6 Wochen - gegliedert nach Gebäude- und Einrichtung - aufzubereiten und für eine örtliche Einsichtnahme bereitzuhalten.

Anfang März 1985 werden wir uns erlauben, mit Ihnen diesbezüglich telefonisch einen Termin zu vereinbaren."

Daraufhin hat die Therme Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG am 28. März 1985 an die Grazer Wechselseitige Versicherung einen genauen Zahlungsplan für die nächsten Monate

übermittelt. Die Versicherung hat dann nach erfolgter Überprüfung an Ort und Stelle die letzte Akontozahlung in der Höhe von 25 Mio.S überwiesen, sodaß zu diesem Zeitpunkt die von der Versicherung geleistete Entschädigung die Höhe von 200 Mio. S erreichte.

Die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co.KG hat unmittelbar nach der baubehördlichen Endbeschau den Benützungsbewilligungsbescheid der Grazer Wechselseitigen Versicherung übermittelt und somit die Fertigstellung des Bauvorhabens angezeigt.

Nach Erhalt dieser Unterlagen hat die Grazer Wechselseitige Versicherung die Schlußzahlung von S 7,608.380,-- am 18. September 1985 geleistet.

Im Zusammenhang mit der Endabrechnung erging seitens der Grazer Wechselseitigen Versicherung an die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG nachstehendes Schreiben vom 13. September 1985:

"Aufgrund Ihres Schreibens vom 5.9.1985 und des vorgelegten Kommissionierungsbescheides haben wir uns entschlossen, die noch reservierte Schlußrestentschädigung in Höhe von S 7,608.380,-- auf Ihr Konto bei der Landes-Hypothekenbank für Steiermark zu überweisen.

Mit dieser Zahlung haben wir unsererseits die mit 20.12.1983 getroffenen Vereinbarungen erfüllt - behalten uns aber eine noch allenfalls notwendig werdende Schlußprüfung über die widmungsgemäße Verwendung der gesamten Entschädigungsleistung innerhalb der nächsten Wochen vor.

Wir glauben feststellen zu können, eine rasche und zufriedenstellende Abwicklung dieses Schadenfalles vorgenommen zu haben."

7. Gleichzeitig mit der Anweisung des Entschädigungsrestbetrages von S 7,608.380,-- richtete die Grazer Wechselseitige Versicherung nachstehendes Schreiben vom 17. September 1985 an die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG:

"Zum gegenständlichen Schadenfall haben wir die von Ihnen geltend gemachten Ansprüche überprüft und eine Entschädigung in Höhe von S 7,608.380,-- errechnet.

Die Auszahlung dieses Betrages wurde mit heutigem Tage durchgeführt.

Weitere Hinweise zu diesem Schaden finden Sie gegebenenfalls noch am Überweisungsbeleg.

Dieser Schadenfall ist damit erledigt."

Somit wurde der Wiederaufbau mit der von der Grazer Wechselseitigen Versicherung geleisteten Entschädigungssumme von S 207,608.380,-- durchgeführt.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß der Zielsetzung des Ausbaukonzeptes

"Kostenbeschränkung auf die Leistung der Versicherung" entsprochen wurde.

Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H.

* Einreichung der Rechnung

* Prüfung der Rechnung

* Bilanz

7. ABRECHNUNG

Die beauftragten Firmen legten je nach Höhe der Auftragssumme gemäß dem Bau- und Lieferungsfortschritt Abschlagsrechnungen, die nach Prüfung durch die örtliche Bauaufsicht im Wege der Fachabteilung IVb der Bezahlung zugeführt wurden. Bis zur Überprüfung der Schlußrechnung und Anweisung des Restbetrages wurde ein 7 %iger Deckungsrücklaß vom jeweiligen Teilverdienstbetrag einbehalten. Der Haftrücklaß beträgt gemäß ÖNORM B 2110 3 % des Schlußrechnungsbetrages. Die durch die einzelnen Vergabeverträge festgelegten Haftungsbeträge wurden entweder in bar einbehalten oder durch Haftbriefe sichergestellt.

Die Zahlungen an den Generalunternehmer erfolgten monatlich auf der Grundlage des erstellten Zahlungsplanes entsprechend dem Baufortschritt. Da die Bauarbeiten vor dem festgelegten Fertigstellungstermin, dem 15. Oktober 1985, und zwar bereits am 27. August 1985 abgeschlossen werden konnten, erfolgte die Bezahlung des noch offenen Betrages unmittelbar nach Vorlage der Schlußrechnung unter Berücksichtigung des 3-%igen Haftrücklasses.

Die Bearbeitung eingelangter Rechnungen im Sinne des Bevollmächtigungsvertrages erfolgte in nachstehender Weise:

Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H.

- * Einreichung der Rechnung
- * Prüfung der Rechnung
- * Evidenz

Fachabteilung IVb

- * fachtechnische Prüfung der Rechnung
- * Prüfung der sachlichen Richtigkeit der Rechnung
- * Kreditevidenzstelle
- * Veranlassung des Zahlungsvollzuges
- * Verständigung der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG über den Zahlungsvollzug und Übermittlung der Originalrechnung.

Landesbuchhaltung - Prüfstelle

- * Prüfung der Rechnung

Damit war eine mehrmalige Kontrolle in der Rechnungsprüfung gegeben. Hiezu kamen noch stichprobenartige Kontrollen durch den Landesrechnungshof.

In diesem Zusammenhang wird allerdings auch festgestellt, - wie bereits im Berichtsteil Ausschreibungen, Vergabe von Lieferungen und Leistungen ausgeführt - daß gewisse Lieferungen und Leistungen direkt von der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG erfolgten und somit keine Prüfung durch die Fachabteilung IVb und die Landesbuchhaltung stattfand. Hiebei kam es auch zu einzelnen Kompetenzüberschreitungen des im Februar 1986 enthobenen Geschäftsführers, da Auftragsvergaben ohne Zustimmung des Überwachungsausschusses der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG erfolgten. Dies wurde im Bericht "über die von der Landesholding

Ges.m.b.H. dem Landesrechnungshof bekanntgegebenen Unregelmäßigkeiten in der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG" ausführlich dargestellt.

Durch eine zeitgerechte rasche Prüfung der Rechnungen war es durchwegs möglich, das vereinbarte Skonto von 2 % einzubehalten.

Der Landesrechnungshof hat auch eine Reihe von fertiggestellten Abrechnungen überprüft und konnte sich dabei überzeugen, daß die Schlußrechnungsoperante vollständig und übersichtlich zusammengestellt sind.

Dabei wurde auch eine stichprobenweise Überprüfung durchgeführt, inwieweit die in den Leistungsverzeichnissen der Anbote ausgewiesenen Leistungsausmaße mit den tatsächlich erbrachten übereinstimmen. Diese Überprüfung zeigte, was letztlich auch in der Einhaltung der Gesamtkosten seinen Niederschlag gefunden hat, daß die abgerechneten Leistungen mit den angebotenen Leistungen im wesentlichen übereinstimmten. Dies läßt auf eine gute Planung und daraus folgend auf eine genaue Erstellung der Leistungsverzeichnisse schließen.

Bei den Generalunternehmerleistungen, die pauschal ausgeschrieben und vergeben wurden, wurde vor Beginn jeder Leistung gemeinsam zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer nochmals der Umfang der Leistungen genau erhoben und Änderungen gegenüber dem vorgesehenen Leistungsumfang schriftlich festgehalten. Dies war auch deshalb notwendig, da nach den Ausschreibungsbedingungen Massenänderungen von mehr als 25 % gegenüber den im Anbot aufscheinenden Werten über Verlangen des

Auftraggebers oder Auftragnehmers zur Vereinbarung eines neuen Preises hätte führen können. Außerdem mußte sichergestellt werden, daß die im Auftrag enthaltenen Leistungen tatsächlich erbracht werden. Mit der Generalunternehmer-Rechnungssumme von S 109,514.950,-- konnte die Auftrags-summe von S 109,703.000,-- ohne USt. eingehalten bzw. geringfügig unterschritten werden. Der Landesrechnungshof kann in diesem Zusammenhang die Bemühungen der eingesetzten Bauaufsicht positiv hervorheben.

Die aus der Versicherungsentschädigung in der Höhe von 207,6 Mio.S bereitgestellten finanziellen Mittel wurden laut beiliegender Investitionsverfolgung bzw. Endabrechnung wie nachstehend verwendet:

Gruppe	Leistungsart	Darstellung
1.	Richtarbeiten	S 6.877.000,--
2.	Bauleistungen	S 15.590.857,--
3.	Aufbauarbeiten	S 48.803.205,--
4.	Planungsarbeiten	S 10.388.940,--
5.	Generalunternehmer	S 109.514.950,--
6.	Wagnis und Abzug	S 14.185.053,--
	Gesamtbeitrag	S 206.351.005,--

Gruppe	Leistungsart	Überweisungssumme	noch einbehaltener Haftrücklaß	Endsumme
1.	Abbrucharbeiten	S 6,877.000,--		S 6,877.000,--
2.	Sanierungsarbeiten	S 15,590.857,--	S 122.191,--	S 15,713.048,--
3.	Aufbauarbeiten	S 49,803.205,--	S 279.307,--	S 50,082.512,--
4.	Planungskosten	S 10,369.940,--	S 42.577,--	S 10,412.517,--
5.	Generalunternehmer	S 109,514.950,--		S 109,514.950,--
6.	Eigenleistung	S 14,195.683,--		S 14.195.683,--
	Gesamtbetrag	S 206,351.656,-- =====	S 444.075,-- =====	S 206,795.731,-- =====

Die Gesamtkosten des Wiederaufbaues der Therme Loipersdorf betragen demnach S 206,795.731,--. Damit ist es gelungen, die Therme Loipersdorf mit der von der Versicherung bereitgestellten Entschädigungssumme von 207,6 Mio. Schilling wiederaufzubauen. Der auf die Versicherungsent-schädigung verbleibende Restbetrag von rd. S 800.000,-- wird von der Gesellschaft für abschließende Arbeiten aufgewendet. Firmen zurückerfüllbar ist. Dabei wurde

In der Beilage 1 (Investitionsverfolgung) sind auch die den einzelnen Gruppen zugeordneten Planpositionen zu ersehen. Als wesentliche Punkte sind dabei

- * die Planungssumme
- * die Auftragssumme
- * die Rechnungssumme
- * die Überweisungssumme
- * die Rücklässe (z.B. Haftrücklaß)

dargestellt.

Hierzu einige Beispiele aus der Richtlinie des Vereines Deutscher Ingenieure VDI 2267 über die durchschnittliche Lebensdauer von heiztechnischen Anlagen. Dabei ist die rechnerische Nutzungsdauer dann erreicht, wenn der Aufwand für Reparatur und Instandhaltung größer ist als für eine Neuschaffung.

8. INSTANDHALTUNG DER ANLAGE

Der Landesrechnungshof hat insbesondere im Berichtsteil 4. "Bauabwicklung und Baudurchführung" auf die ordnungsgemäße Wiedererrichtung des Thermalbades hingewiesen, die auf die gute Zusammenarbeit aller am Bau Beteiligten wie Gesellschaft, Landesbaudirektion, Planer und Firmen zurückzuführen ist. Dabei wurde auch die gute qualitative Ausführung aufgezeigt.

Der Landesrechnungshof sieht sich in diesem Zusammenhang aber auch veranlaßt, darauf aufmerksam zu machen, daß die baulichen und insbesondere die haustechnischen Anlagen der Therme Loipersdorf durch

- * die hohe Besucherzahl,
- * die Aggressivität des Wassers und
- * die Notwendigkeit der ständigen Reinigung, um den hygienischen Anforderungen zu entsprechen

einer hohen Beanspruchung ausgesetzt sind.

Hiezu einige Beispiele aus der Richtlinie des Vereines Deutscher Ingenieure VDI 2067 über die durchschnittliche Lebensdauer von haustechnischen Anlagen. Dabei ist die rechnerische Nutzungsdauer dann erreicht, wenn der Aufwand für Reparatur und Instandhaltung größer ist als für eine Neuanschaffung.

* bedingt durch das Thermalwasser mit einer eher kürzeren Lebensdauer einzelner Anlagenteile zu rechnen ist und

* die bestehenden Anlagen insbesondere im haustechnischen Bereich zum Teil schon seit mehreren Jahren in Betrieb stehen.

Anlagenteile Nutzungsdauer

Heizungsanlage:

Wärmepumpen	10 Jahre
Verteilerstationen einschließlich Umwälzpumpen, Regelung, Rohrleitungen und Armaturen	30 Jahre
Nachgeschaltetes Heizsystem mit Heizflächen, Rohrleitungen und Armaturen	25 Jahre
Fußbodenheizung mit Kunststoffrohren	12 Jahre
Warmwasserspeicher	15 Jahre

Lüftungsanlage:

Lüftungs- und Klimageräte	15 Jahre
Regelungsanlage	12 Jahre

Sanitäranlage:

Einrichtungsgegenstände einschließlich Therapie	30 Jahre
Druckrohrleitungen	25 Jahre
Abwasserleitungen	40 Jahre

Dabei ist noch zu berücksichtigen, daß

- * bedingt durch das Thermalwasser mit einer eher kürzeren Lebensdauer einzelner Anlagenteile zu rechnen ist und
- * die bestehenden Anlagen insbesondere im haustechnischen Bereich zum Teil schon seit mehreren Jahren in Betrieb stehen.

Es wird daher dringend empfohlen, diesem Gesichtspunkt besonderes Augenmerk zu widmen und

- * für die laufende Instandsetzung und
- * die Erneuerung der Anlagenteile auf Grundlage der voraussichtlichen Nutzungsdauer

eine finanzielle Vorsorge zu treffen.

Mit der Fertigstellung der Schlußrechnung und Übergabe der gesamten Abrechnung an die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG am 10. Dezember 1986 hat die Fachabteilung IVb den zwischen dem Land Steiermark und der Gesellschaft abgeschlossenen Bevollmächtigungsvertrag erfüllt.

Für die weitere bauliche Betreuung der Therme ist somit die Gesellschaft zuständig, wozu auch die Wahrnehmung des Gewährleistungsanspruches innerhalb der festgelegten Fristen gehört.

Die im Kontrollbescheid bereits behandelte und einstimmig zur Kenntnis genommen wurden.

Der gegenständliche Schlußbericht umfasst die Überprüfung der Neuaufwicklung der noch verbleibenden Arbeiten im Vertrauen bis zur Gesamtfertigstellung und vollen Inbetriebnahme der Therme Loipersdorf bzw. die Schlußrechnungsprüfung.

Dabei konnte festgestellt werden, dass die Geschäftsführung der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H., die

9. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat stichprobenweise den Wiederaufbau der Therme Loipersdorf beginnend von der Planungs- und Bauvorbereitungsphase bis zur Endfertigstellung geprüft.

Dabei hat der Landesrechnungshof seine bisherige Prüftätigkeit in vier Berichten niedergelegt, nämlich in den Berichten

- * "Stichprobenweise Prüfung der Vorbereitungs- und Planungsarbeiten",
- * "Stichprobenweise Prüfung der Bauabwicklung I. Teil",
- * "Stichprobenweise Prüfung der Bauabwicklung II. Teil",
- * "Prüfung der von der Landesholding Ges.m.b.H. dem Landesrechnungshof bekanntgegebenen Unregelmäßigkeiten beim Wiederaufbau der Therme Loipersdorf",

die im Kontrollausschuß bereits behandelt und einstimmig zur Kenntnis genommen wurden.

Der gegenständliche **Schlußbericht** umfaßt die Überprüfung der Bauabwicklung der noch verbleibenden Arbeiten im Zeitraum bis zur Gesamtfertigstellung und vollen Inbetriebnahme der Therme Loipersdorf bzw. die Schlußrechnungsprüfung.

Dabei konnte festgestellt werden, daß die Geschäftsführung der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H., die

Fachabteilung IVb der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, die Planer und die beauftragten Firmen äußerst bemüht waren, die Wiedererrichtung der Therme Loipersdorf **unter Einhaltung der Kosten ordnungsgemäß und termingerecht** durchzuführen.

In der Bauvorbereitungsphase wurde ein **Ausbaukonzept** erstellt, in dem die wichtigsten Grundsätze und Vorgaben für den Wiederaufbau der Therme Loipersdorf verankert wurden. Die wichtigste und somit **erste Vorgabe** war, daß ausschließlich unter Verwendung der zur Verfügung stehenden Versicherungssumme von **207,6 Mio. Schilling** eine dem ersten Bau von Loipersdorf zumindest gleichwertige Anlage zu errichten ist.

Durch eine exakte Finanzplanung, unter Konkurrenzdruck stehende Ausschreibungen und durch Einsparungen nicht benötigter Kubaturen war es sogar möglich, das Thermalbad mit zusätzlichen Einrichtungen wie

- * Vergrößerung der Sauna und der Aufenthaltsräume
- * Errichtung einer Wasserrutschenanlage mit 70 m Länge und 7,5 m Höhe
- * Erweiterung des Gastronomiebereiches mit einem neuen Kaffee-Restaurant
- * Herstellung des Verbindungsganges zwischen dem Schaffelbad und der Therme
- * Herstellung entsprechender Brandschutzmaßnahmen nach dem neuesten Stand der Technik

noch attraktiver und besuchergerechter auszustatten.

Die Gesamtkosten betragen nach der vorliegenden Schlußrechnung S 206,795.731,--.

Die **zweite Vorgabe** war, daß die Anlage im Interesse des Grenzlandbezirkes Fürstenfeld und des steirischen Fremdenverkehrs sobald als möglich wieder in Betrieb genommen werden kann. Der Wiederaufbau der Therme Loipersdorf hat sich wie folgt entwickelt:

- * Durch Sofortmaßnahmen konnten bereits im April 1984 65 % der Wasserfläche provisorisch in Betrieb genommen werden.
- * Bereits 3 1/2 Monate nach Beginn der Hauptanlage war der Rohbau fertiggestellt und der Gesamtkomplex eingedacht.
- * Nach 7 1/2 Monaten Bauzeit konnten das Untergeschoß mit den Kabinenanlagen, das Untertwasserrestaurant und andere Anlagenteile für die Besucher freigegeben werden.
- * Nach 10 Monaten Bauzeit waren das Thermalaußenbecken, die Sauna und die neue Wasserrutsche fertiggestellt.
- * Nach 12 Monaten Bauzeit konnten die Generalunternehmerleistungen übernommen werden und war es möglich, am 7. September 1985 den Vollbetrieb in der Therme Loipersdorf wieder aufzunehmen.

Somit konnten von den Firmen alle vom Auftraggeber vorgegebenen **Teil- und Fertigstellungsfristen eingehalten** bzw. zum Teil unterschritten werden. Die Generalunternehmerleistungen wurden z.B. um 49 Kalendertage früher fertiggestellt, sodaß sich auf Grund der Vertragsbedingungen - es war neben einem Pönale auch Prämien vorgesehen - eine an die Firma zu leistende

Prämie von S 2,450.000,-- ergab. Dieses Prämiensystem bei Unterschreitung der Fertigstellungsfrist war deswegen von großer Bedeutung, da die Therme durch die frühzeitige Inbetriebnahme der Anlage wesentliche Mehreinnahmen erzielen konnte.

Die **dritte Vorgabe** war, daß das Bauvorhaben korrekt und unter strenger **Einhaltung der Vergabevorschriften** in bester qualitativer Ausführung abzuwickeln ist. Wie im Bericht dargestellt, erfolgten die Vergaben unter Beachtung der Vergabevorschrift für das Land Steiermark an den Bestbieter. Bei einzelnen Vergaben, die nach der offiziellen Inbetriebnahme des Thermalbades ohne Einschaltung der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, also nicht mehr auf der Grundlage des Bevollmächtigungsvertrages, erfolgten, mußte der Landesrechnungshof auch einige Verstöße gegen die Vergabevorschrift (z.B. durch Stückelung einzelner Aufträge wurden die für beschränkte Ausschreibungen festgelegten Wertgrenzen umgangen) feststellen. Hierüber hat der Landesrechnungshof eingehend in seinem Bericht über die von der Landesholding Ges.m.b.H. dem Landesrechnungshof bekanntgegebenen Unregelmäßigkeiten in der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG hingewiesen.

Durch die laufenden Überprüfungen der verwendeten Baustoffe und Materialien wurde beim Wiederaufbau der Therme Loipersdorf ein hoher Qualitätsstandard erreicht.

Vor der Inbetriebnahme von Teilbereichen bzw. des gesamten Thermalbades wurden rechtzeitig die erforderlichen behördlichen Benützungsbewilligungen erwirkt.

Zur Absicherung dieser Vorgaben und im Hinblick auf die im Bericht der Kontrollabteilung über die seinerzeitigen Ausbaumaßnahmen aufgezeigten Fakten und Anregungen wurde zwischen der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG und dem Land Steiermark ein Bevollmächtigungsvertrag abgeschlossen, wonach die begleitende Kontrolle mit technischer und geschäftlicher Oberleitung der Bauausführung von der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung IVb, wahrgenommen wurde. Zusätzlich nahm auch der Landesrechnungshof stichprobenweise Überprüfungen vor, bei denen u.a. die Planung, die Leistungsverzeichnisse, die Vergaben sowie der Umfang und die Qualität der Leistungen geprüft wurden.

Dadurch waren zwei Kontrollebenen - die Fachabteilung IVb und der Landesrechnungshof - tätig.

Beim Wiederaufbau der Therme Loipersdorf wurden bei der Bauvorbereitung und der Bauabwicklung neue Wege beschritten, um das Vertragsverhältnis

- * zwischen dem Auftraggeber und den Planern
- * für die laufende Instandhaltung und
- * dem Generalunternehmer und den Subunternehmern

klarer zu regeln.

Zum Beispiel wurde in den **Planungsverträgen**, die als **Musterverträge** angesehen werden können,

- * die Preisbasis der Herstellungskosten festgelegt, sodaß kein ungerechtfertigter Inflationsgewinn für den Planer entsteht;

* eine Mengengarantie in die Verträge eingebaut, sodaß ungerechtfertigte Baukostensteigerungen auf Grund unvollständiger Planung und Ausschreibungen nicht zu Honorarsteigerungen für den Planer führen konnten.

Der Landesrechnungshof hat in seinem Bericht aber auch aufgezeigt, daß trotz der guten qualitativen Ausführung, die baulichen und insbesondere die haustechnischen Anlagen der Therme Loipersdorf durch

- * die hohe Besucheranzahl,
- * die Aggressivität des Wassers und
- * die Notwendigkeit der ständigen Reinigung, um den hygienischen Anforderungen zu entsprechen

einer hohen Beanspruchung ausgesetzt sind.

Es wird daher dringend empfohlen, diesem Gesichtspunkt besonderes Augenmerk zu widmen und

- * für die laufende Instandsetzung und
- * die Erneuerung der Anlagenteile auf Grundlage der voraussichtlichen Nutzungsdauer

eine finanzielle Vorsorge zu treffen.

Zusammenfassend kann zum Wiederaufbau der Therme Loipersdorf festgestellt werden:

Die Einhaltung des Kostenrahmens und die termingerechte Fertigstellung des Thermalbades sind ein Beweis dafür,

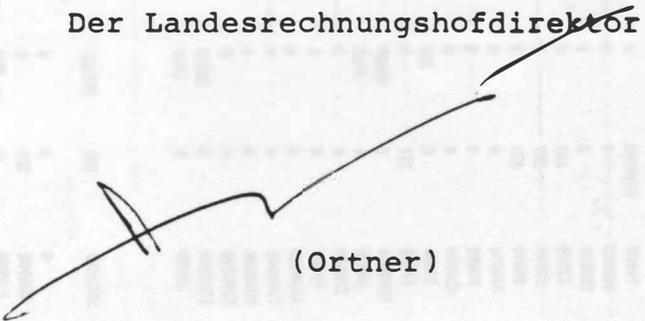
daß es auch der öffentlichen Hand und Gesellschaften, an denen die öffentliche Hand beteiligt ist, möglich ist, **Bauten ohne Baukostenüberschreitungen** termingerecht zu realisieren.

Es hat sich dabei gezeigt, daß eine **sorgfältige ausgereifte Planung** und **exakte Bauvorbereitung** die Einhaltung des vorgesehenen Bauzeitplanes garantiert und ein **rasches und kostengünstiges Durchziehen des Baues** ermöglicht.

Es kann somit festgestellt werden, daß der Wiederaufbau der Therme Loipersdorf nach den Grundsätzen des Ausbaukonzeptes nach **exakter Planung** und **Bauvorbereitung** mit der Versicherungsentschädigung von 207,6 Mio. Schilling ordnungsgemäß hergestellt werden konnte.

G r a z, am 11. März 1987

Der Landesrechnungshofdirektor:



(Ortner)