

Oberösterreichischer



Landesrechnungshof

Initiativprüfung

Energie AG Oö. -

Neubau der Konzernzentrale

Bericht

Auskünfte

Oberösterreichischer Landesrechnungshof

A-4020 Linz, Promenade 31

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

Fax: #43(0)732/7720-214089

E-mail: post@lrh-ooe.at

Impressum

Herausgeber: Oberösterreichischer Landesrechnungshof
A-4020 Linz, Promenade 31

Redaktion und Grafik: Oberösterreichischer Landesrechnungshof
Herausgegeben: Linz, im November 2007

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	1
Überblick	3
Projektentwicklung	3
Planung	4
Projektorganisation des Bauherrn	7
Auftragsvergaben	8
Kosten	9
Finanzierung	10

Abkürzungsverzeichnis / Glossar

Begriff	Erklärung
A	
Anm.	Anmerkung
B	
Barwert	Auf einen bestimmten Stichtag durch Abzinsung der künftigen Zahlungen ermittelter Wert. Ziel ist die Vergleichbarkeit künftiger Zahlungsreihen.
Beirat für Stadtgestaltung	Durch einen Gestaltungsbeirat erfolgt ein gezielter Einfluss auf die Stadtgestaltung. Baukultur und Stadtgestaltung sollen aufeinander abgestimmt werden.
BGBI.	Bundesgesetzblatt
C	
Call Center	Zentrale Stelle, bei der Telefongespräche angenommen und verarbeitet werden.
E	
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
I	
idgF	in der geltenden Fassung
Infohotline	Telefonisch oder elektronisch erreichbare Auskunftsstelle, die Kundinnen und Kunden (vorwiegend) gratis zur Verfügung steht.
L	
LGBl.	Landesgesetzblatt
N	
Newsletter	Elektronischer Rundbrief, der periodisch versendet wird.
O	
Oö. LRHG	Oberösterreichisches Landesrechnungshofgesetz
P	
Passivhaus	Beschreibt den Energiestandard eines Gebäudes (Heizwärmebedarf bzw. Energiekennzahl von maximal 15 kWh/m ²).
Photovoltaik	Direkte Umwandlung des Sonnenlichtes in elektrische Energie mit Hilfe von Solarzellen.

R	
Rendite	Verhältnis des Ertrags einer Investition zum ursprünglich investierten Betrag über einen gewählten Zeitraum.
Restwertrisiko	Risiko, dass der tatsächliche Restwert zum Ende der Vertragslaufzeit vom angenommenen Restwert abweicht.
S	
Synergien	Vorteile, die durch die Kombination von Personen und/oder Organisationen (Organisationseinheiten) entstehen.
U	
u.a.	unter anderem
W	
Web Cam	Kamera, deren Aufnahmen zeitgleich im Internet verfolgt werden können.

Der Oö. Landesrechnungshof (LRH) hat in der Zeit vom 21.5.2007 bis 27.7.2007 eine Initiativprüfung im Sinne des § 4 Abs. 1 Z. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Z. 3 des Oö. LRHG, LGBl. Nr. 38/1999 idgF durchgeführt.

Gegenstand der Prüfung war der Neubau der Konzernzentrale der Energie AG Oberösterreich. Dabei wurden insbesondere die Zweckmäßigkeit der Investition, die Planungsaktivitäten, die Beschaffungsvorgänge und die Finanzierung näher beleuchtet. Nicht geprüft wurden die zum Prüfungszeitpunkt noch laufende Bauabwicklung und die generelle Gebarung bzw. unternehmerische Tätigkeit der Energie AG.

Das Prüfungsteam setzte sich aus Dipl.-Ing. Helmut Lipa als Prüfungsleiter, Mag. Susanne Fink und Mag. Liselotte Wallentin zusammen.

Das vorläufige Ergebnis der Prüfung wurde den Vertretern der Energie AG in der Schlussbesprechung am 17.10.2007 zur Kenntnis gebracht. Der Vorstand der Energie AG verzichtete am selben Tag auf die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme.

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

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

KURZFASSUNG

- (1) Die Energie AG Oberösterreich baut seit Anfang 2006 in Linz eine neue Konzernzentrale am bestehenden Standort. Damit wird der dynamischen Unternehmensentwicklung entsprochen und die Büroraumsituation zukunftsorientiert verbessert. Das 73 m hohe Gebäude umfasst u.a. mehr als 600 Arbeitsplätze und eine 2-geschoßige Tiefgarage. Die Neubau-Kosten werden mit 45,6 Mio. Euro erwartet. Für die Einrichtung sind rd. 7 Mio. Euro budgetiert. Im September 2008 sollen die Büros bezogen werden.
- (2) **Der LRH beurteilte den Standort für die Konzernzentrale der Energie AG als sehr gut geeignet. Durch den Neubau wird auf die entstandenen räumlichen Anforderungen zeitgerecht, angemessen und zweckmäßig reagiert. Positiv wertete der LRH weiters das hohe Engagement für energietechnische Optimierungen bereits in der Planung und Errichtung sowie die langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten im Umfeld des Standortes.**
- (3) **Die Kostenerwartungen des Bauherrn waren für den LRH größenordnungsmäßig nachvollziehbar. Da jedoch das Bauvorhaben zum Prüfungszeitpunkt noch nicht abgeschlossen war, ist dabei erfahrungsgemäß eine Bandbreite von einigen Prozent zu berücksichtigen. Die Struktur der Kostenschätzung und -verfolgung sowie die dabei verwendeten Begrifflichkeiten entsprachen nur teilweise der einschlägigen ÖNORM. Bei künftigen Vorhaben sollte auf eine möglichst umfassende Anwendung der ÖNORM geachtet werden.**
- (4) **Zur Finanzierung des Vorhabens wurden die möglichen Alternativen geprüft und mit Unterstützung externer Berater die für den Konzern als vorteilhaftest erachtete Leasingvariante ausgeschrieben. Nach mehreren Verhandlungsrunden erhielt der Bestbieter den Zuschlag. Nach Ansicht des LRH konnte die Energie AG mit dieser Vorgangsweise eine wirtschaftliche Finanzierung des Vorhabens auf Basis eines ausgereiften Vertragswerkes sicherstellen.**
- (5) Der LRH stellte fest, dass die Energie AG ihre Funktion als Bauherr gewissenhaft ausfüllte. Mit Beginn des Vorhabens wurde eine effektive Projektorganisation eingerichtet. Weiters bewährte sich ein umfassendes Kommunikationskonzept, welches die laufende Information an alle am Baugeschehen Interessierte sicherstellte.
- (6) Die Planungen waren grundsätzlich professionell und zweckmäßig. Der geladene Architekturwettbewerb stellte die nötige Planungsqualität sicher. Er hätte allerdings aus Sicht des LRH bereits um einige Monate früher stattfinden können und mehr als 5 geladene Büros umfassen sollen.

- (7) Kaum umgesetzt werden konnten die zu Beginn des Vorhabens angedachten Synergien mit dem gegenüberliegenden Landesdienstleistungszentrum. Mehr Augenmerk schenken die Planer der Barrierefreiheit des Gebäudes. Neben den dafür bereits vorgesehenen Maßnahmen sollte der Bauherr weitere mögliche Verbesserungen wirkungsorientiert umsetzen.
 - (8) Die Auftragsvergaben erfolgten grundsätzlich engagiert, wirtschaftlich und rechtskonform. Bei einzelnen Beschaffungen vertrat der LRH die Meinung, dass möglicherweise öffentliche Bekanntmachungen die Wirtschaftlichkeit weiter erhöht hätten.
 - (9) Von den 244 Tiefgaragen-Stellplätzen sollen rd. 180 an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vermietet werden. Der Rest wird für Dienstfahrzeuge und externe Partner reserviert.
- (10) Für dieses Vorhaben empfahl der LRH der Energie AG:**
- I. Konsequente Nutzung möglicher Kostensenkungspotenziale und umfassende Information der Organe mit klar definierten Kostenbegriffen (siehe Berichtspunkte 15.2., 16.2. und 17.2., Umsetzung ab sofort)**
 - II. Optimale Abstimmung der einzelnen hochkomplexen energietechnischen Anlagenteile im laufenden Betrieb (siehe Berichtspunkt 5.2., Umsetzung ab sofort)**
 - III. Möglichst kostendeckende Vermietung der Tiefgaragen-Stellplätze an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter; dabei allenfalls Ergänzung der Tarifordnung um eine sinnvolle soziale Staffelung (siehe Berichtspunkt 7.2., Umsetzung ab sofort)**
 - IV. Vereinbarung einer angemessenen Mietreduktion für das Ersatzquartier Huemerstraße wegen eingeschränkter Nutzbarkeit (siehe Berichtspunkt 18.2., Umsetzung ab sofort)**

Überblick

- 1.1. Die Energie AG Oberösterreich errichtet seit Anfang 2006 in Linz eine neue Konzernzentrale am alten Standort Ecke Kärntnerstraße/Coulinstraße. Der Bezug des 19-stöckigen, mehr als 600 Arbeitsplätze umfassenden Bürohochhauses ist für September 2008 geplant.

Das Gebäude hat eine Nettogrundrissfläche von rd. 29.750 m² (inkl. Tiefgarage mit 244 Stellplätzen auf 2 Untergeschoßen), ist 73 m hoch und wurde als Stahlbetonskelettbau konzipiert. Besonderes Augenmerk wurde der innovativen Energietechnik gewidmet. Ziel ist es, ein sehr energieeffizientes Gebäude mit Passivhauscharakter zu errichten.

Die erwarteten Neubau-Kosten lagen im September 2007 bei 45,6 Mio. Euro. Für die Einrichtung werden 6,88 Mio. Euro budgetiert.

Projektentwicklung

- 2.1. Der Energie AG Konzern entwickelte sich seit Mitte der 1990-er Jahre von einem regionalen Energieversorger zu einem internationalen Infrastrukturkonzern, der in den Sparten Abfall, Energie/Wärme und Wasser tätig ist.

In den letzten Jahren wuchs die Unternehmensgruppe auch in den osteuropäischen Staaten sehr dynamisch. Der Konzern ist dort mittlerweile bereits in 5 Ländern tätig. Ein weiteres Wachstum ist geplant. Von den etwa 5.300 Bediensteten, die per 31.7.2007 in den Unternehmen des Konzerns tätig waren, arbeitete rund die Hälfte in Österreich. In Linz waren mehr als 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Diese dynamische Entwicklung machte im rechtlich-organisatorischen Bereich eine komplette Neustrukturierung des Konzerns sinnvoll. Für die einzelnen Geschäftsbereiche wurden Spartenholdings geschaffen; die wesentlichen zentralen Dienstleistungen wurden in Servicegesellschaften zusammengefasst.

Parallel zur Unternehmensentwicklung berücksichtigte die Konzernleitung die Notwendigkeit, auch die räumlichen Rahmenbedingungen am Standort Linz zu verbessern und die maßgeblichen Konzernunternehmen unter einem Dach zu vereinen. Ziel dabei war es, die Arbeitsabläufe bestmöglich zu unterstützen, die Zusammengehörigkeit zu einem einheitlichen Infrastrukturkonzern zu betonen und die Identifikation des Personals mit allen Sparten des Konzerns zu stärken.

Erste grundsätzliche Analysen zur zukünftigen Eignung der Energie AG Zentrale in Linz fanden im Jahr 1998 statt. Das Ergebnis zeigte eine sehr gute Standorteignung, aber eine nur suboptimale Sanierbarkeit bzw. Entwicklungsmöglichkeit des bestehenden Gebäudekomplexes, welcher sich aus 4 verschiedenen Objekten zusammensetzte. Im Jahr 2003 wurden die Überlegungen zur Verbesserung der Büroraumsituation in Linz vertieft. Im Frühjahr 2004 setzte der Vorstand der Energie AG eine Projektgruppe zur Vorbereitung eines „Ersatzneubaus“ ein. Auf Basis eines Standortkonzeptes mit Variantenvergleich entschied sich der Vorstand und in weiterer Folge am 30.6.2004 der Aufsichtsrat der Energie AG für einen Neubau am bestehenden Standort.

- 2.2. Für den LRH war die Entscheidung für einen Neubau der Energie AG Konzernzentrale am bestehenden Standort nachvollziehbar, weil er sich als Sitz einer Konzernzentrale sehr gut eignet. Der Neubau macht es möglich, alle Anforderungen an ein zukunftsorientiertes, zweckmäßiges und funktionelles Bürogebäude zu erfüllen. Dies wäre bei einer Generalsanierung des Altbestandes wegen seiner Baustruktur nur eingeschränkt umsetzbar gewesen. Auch das Ziel, die organisatorisch und rechtlich getrennten Unternehmen des Konzerns in einem Gebäude zu konzentrieren wird erreicht.

Planung

- 3.1. Die Planungen starteten im Frühjahr 2004 mit grundsätzlichen Überlegungen zum Standort und den Bebauungsmöglichkeiten. Erste Entwürfe eines Architekten lagen im Sommer 2004 vor. Nach diversen Umplanungen und der Ablehnung des vorgelegten Projektes im Jänner 2005 durch den „Beirat für Stadtgestaltung“ entschloss sich der Vorstand der Energie AG, kurzfristig einen geladenen Architekturwettbewerb durchzuführen. Dieser startete im Februar 2005 mit der Einladung von 5 Architekturbüros. Das Siegerbüro stand Ende April 2005 fest. Der Entwurf überzeugte das Preisgericht vor allem durch seine klare und markante städtebauliche Strukturierung und die Schaffung einer schlüssigen Torsituation zum Hauptbahnhof Linz.

In Kooperation mit dem ursprünglich mit den Planungen betrauten Architekturbüro entwickelte das Siegerbüro seinen Entwurf weiter. Im Herbst 2005 konnte das Projekt bei der Baubehörde (Magistrat Linz) eingereicht werden. Die Baubewilligung wurde Ende November 2005 verhandelt und mit Bescheid vom 19.12.2005 erteilt. Um das Siegerprojekt in Form eines Bürohochhauses mit 19 Obergeschoßen realisieren zu können war es notwendig, den Bebauungsplan zu ändern, da dieser eine „Blockrandverbauung“ mit maximal 6 bis 7 Stockwerken vorsah. Diese Änderung wurde Mitte November 2005 rechtswirksam. Die Baudurchführung begann nach Abbruch des Altbestandes im März 2006.

- 3.2. Nach Ansicht des LRH verlief die Planung grundsätzlich professionell und zweckmäßig. Der geladene Architekturwettbewerb war geeignet, die nötige Planungsqualität sicherzustellen. Von Vorteil wäre es gewesen, hätte der Bauherr ehest möglich einen Architekturwettbewerb durchgeführt. In der Nachbetrachtung wurde klar, dass dies den Ablauf um mehrere Monate beschleunigt und dementsprechende finanzielle Vorteile gebracht hätte (z.B. kürzere Laufzeiten der Mietverträge für die Ausweichquartiere).

Angeregt wird, bei geladenen Architekturwettbewerben im Sinne der Qualität des Ergebnisses mehr als 5 Büros einzuladen. Die gezielte Auswahl der Büros und die zweckmäßige Höhe der Teilnehmehonorare sind dabei zu beachten.

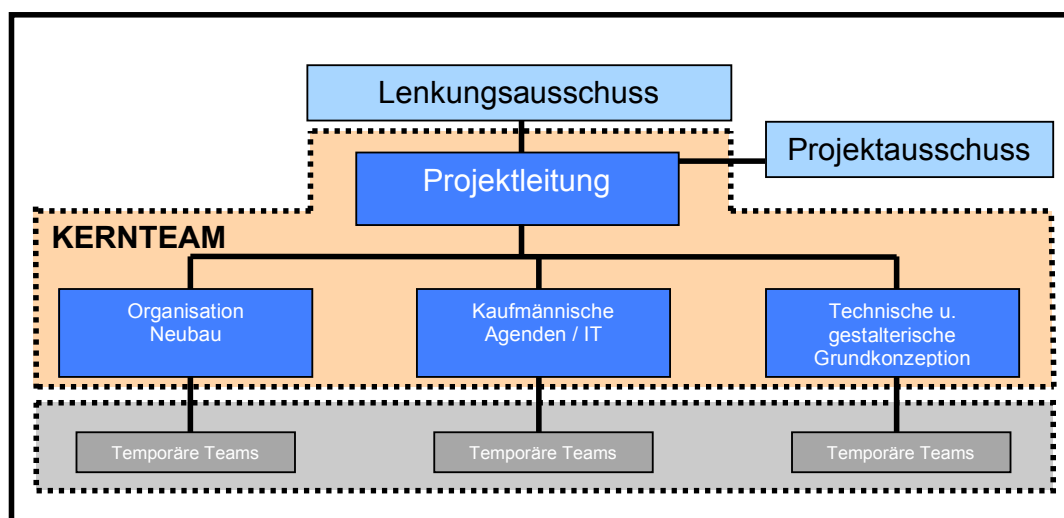
- 4.1. Das Gebäude umfasst 22 Geschoße, wobei im 19. Obergeschoß ausschließlich Nebenräume und im 1. und 2. Untergeschoß vor allem Tiefgaragenstellplätze vorhanden sind. Das Bürohochhaus hat einschließlich der Tiefgarage eine Nettogrundrissfläche von rd. 29.750 m² (inkl. rd. 7.100 m² Garagenfläche), eine Bruttogrundrissfläche von rd. 32.900 m² und einen Bruttorauminhalt von rd. 124.300 m³. Die Grundstücksfläche beträgt rd. 3.750 m².

- 4.2. Die generelle Dimensionierung des Gebäudes war für den LRH nachvollziehbar. Im Bereich der Tiefgarage sah er jedoch - in der Planung dieses Vorhabens aus rechtlichen Gründen noch nicht nutzbare - Reduktionspotenziale (siehe weiter unten).
- 5.1. Entsprechend einer der Kernkompetenzen des Unternehmens wurde dem Themenkreis Energie besondere Bedeutung beigemessen. Zur Abklärung der Möglichkeiten, das Gebäude energietechnisch zu optimieren, lud der Bauherr Ende 2004/Anfang 2005 zu einem Wettbewerb 9 Teilnehmer ein. Das siegreiche Beratungsunternehmen wurde mit der Begleitung der Einreichplanung beauftragt. Das energietechnische Gesamtkonzept umfasste 3 Eckpfeiler:
- Energiegewinnung: Wärmepumpen, Tiefsonden und Fundamentpfähle zur Nutzung der Erdwärme sowie Photovoltaik
 - Innovative Haustechnik: Abgehängte Kühl- und Heizdecken, kontrollierte Be- und Entlüftung mit Abluftwärme-Rückgewinnung und energieeffiziente Beleuchtung mit automatischer Abschaltung
 - Gebäudehülle (Fassade): Minimierter Sonnenenergie-Eintrag im Sommer bei optimaler Durchlässigkeit für Tageslicht, hoch wärmegeämmte Fassadenelemente
- Der Aufsichtsrat genehmigte für die innovative Energietechnik 3,5 Mio. Euro. Darüber hinaus investiert ein Tochterunternehmen der Energie AG ca. 1,5 Mio. Euro in Tiefsonden und Erdpfähle, um das Gebäude mit Erdwärme zu versorgen. Diese Investitionen sollen in der Nutzung des Gebäudes zu geringeren Betriebskosten beitragen.
- 5.2. Positiv wertete der LRH die Bemühungen um die energietechnische Optimierung des Gebäudes. Er sah die umfassende Berücksichtigung des Energiethemas in der Planungs- und Errichtungsphase als beispielgebend für künftige Hochbauvorhaben an. Besonderes Augenmerk ist nunmehr auf die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes in der Nutzung zu legen. Insbesondere auf die optimale Abstimmung der einzelnen hochkomplexen Anlagenteile aufeinander wird im Betrieb zu achten sein.
- 6.1. Die Belegungsplanung sah im Sommer 2007 für das gesamte Gebäude 635 Arbeitsplätze und 28 Besprechungs- bzw. Projekträume vor. Über die Geschoße verteilt sind zweckmäßige Arbeitsplatz-Reserven vorgesehen. Bei zunehmendem Bedarf stellt auch das „Call-Center“ eine potenzielle Flächen-Reserve dar. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Erweiterung auf Nachbarliegenschaften.
- 6.2. Der LRH stellte fest, dass diese Belegungsplanung und die Reserven den absehbaren mittelfristigen Bedürfnissen des Konzerns entsprechen. Die langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten beurteilte er positiv.
- Ein integrierter Betriebskindergarten war in der Planung thematisiert aber nicht umgesetzt worden. Aus Sicht des LRH wäre dieser bei der langfristigen Erweiterung in Kooperation mit dem Land Oö. sowie weiteren Organisationen bzw. Unternehmen im Standortumfeld zweckmäßig zu realisieren.
- 7.1. Entsprechend dem Baubewilligungsbescheid werden im 1. und 2. Untergeschoß 244 Tiefgaragenplätze und 4 Stellplätze im Freien errichtet. Dieses Stellplatzangebot wurde auf Basis der geltenden gesetzlichen Vorgaben ermittelt.
- An die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter können davon rd. 180 Stellplätze vermietet werden. Der Rest wird für Dienstfahrzeuge und externe Partner reserviert.

- 7.2. Der LRH hat bereits in seinem Bericht zum Landesdienstleistungszentrum (Anm.: Gegenüber der Energie AG Konzernzentrale situiert) aufgezeigt, dass die Oö. Bautechnikverordnung bezüglich der zu errichtenden Stellplätze die Standortthematik nicht berücksichtigt (z.B. Erreichbarkeit des Gebäudes mit öffentlichen Verkehrsmitteln). Dementsprechend ist nun auch bei der Energie AG Konzernzentrale trotz bester öffentlicher Verkehrsanbindung diese hohe Zahl an Stellplätzen zu errichten. Der LRH regte daher erneut an, die Regelungen in der Oö. Bautechnikverordnung zu überdenken.
- Das Gebäude ist somit zwar oberirdisch in seiner Umweltgerechtigkeit durchaus zukunftsorientiert (energietechnische Innovationen), unterirdisch motivieren die vielen Auto-Abstellplätze aber nicht zur Benützung umweltschonender öffentlicher Verkehrsmittel. Damit wird die aus Klimaschutzgründen wünschenswerte Reduktion des motorisierten Individualverkehrs nicht unterstützt (siehe von der Oö. Landesregierung beschlossenes Landesumweltprogramm). Auch die mit Investitionen in den öffentlichen Personennahverkehr im oberösterreichischen Zentralraum beabsichtigten Effekte werden nach Ansicht des LRH - generell betrachtet - dadurch nur eingeschränkt eintreten. Bei der Vermietung der Stellplätze an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollte auf eine möglichst hohe Kostendeckung geachtet werden. Dabei ist für den LRH eine soziale Staffelung der Tarife vorstellbar.
- 8.1. Zur Barrierefreiheit des Gebäudes wurde in der Planung insbesondere auf stufenlose Wege sowie ausreichende Gangbreiten und Wendemöglichkeiten für Rollstuhlfahrer geachtet. Im Kontakt mit einer Beratungsorganisation für Barrierefreiheit konnten weitere mögliche Maßnahmen wie z.B. für Menschen mit Beeinträchtigungen des Sehens bzw. Hörens aufgezeigt werden.
- 8.2. Nach Ansicht des LRH wurde grundsätzlich auf eine zweckmäßige Barrierefreiheit des Gebäudes geachtet. Er empfahl, die weiteren aufgezeigten Maßnahmen zur Verbesserung der umfassenden Barrierefreiheit des Gebäudes im Rahmen des noch Möglichen wirkungsorientiert umzusetzen.
- 9.1. In den grundsätzlichen Planungsüberlegungen spielten auch mögliche Synergien mit dem vom Land Oö. angemieteten Landesdienstleistungszentrum eine Rolle. Unter anderem wurde die gemeinsame Nutzung von Sozialeinrichtungen, Veranstaltungs- und Besprechungsräumen sowie Tiefgaragenplätzen angedacht.
- 9.2. Der LRH musste feststellen, dass Synergie-Ideen kaum realisiert werden konnten und regte an, künftig mit mehr Engagement und Lösungsorientierung mögliche Synergien nicht nur anzudenken sondern auch umzusetzen.

Projektorganisation des Bauherrn

- 10.1. Zur Abwicklung des Projektes wurde eine Projektorganisation eingerichtet, die aus einem Lenkungsausschuss, einem Projektausschuss und einem Kernteam besteht. Temporäre Teams unterstützten das Kernteam im Bedarfsfall zu bestimmten Themenstellungen (z.B. Übersiedlung). Ergänzend wurde ein Team „Energieinnovation“ gebildet, das energietechnische Vorschläge ausarbeitete und dem Lenkungsausschuss zur Entscheidung vorlegte.



- 10.2. Der LRH hielt die Projektorganisation für effektiv. Das bewusst klein gehaltene Kernteam konnte sehr effizient agieren. Als sinnvolle Ergänzung sah der LRH das Team „Energieinnovation“, welches zukunftsorientierte Anregungen lieferte und das Unternehmen in seiner Rolle als Innovator stärkte.
- 11.1. Die Energie AG verfügt über umfassende Projektmanagement-Kenntnisse, welche in einem professionell gestalteten Leitfaden zusammengefasst wurden. Es ist geplant, diesen Leitfaden zu überarbeiten und als Konzernrichtlinie zu verwenden.
Beim Neubau der Zentrale wurde der Leitfaden nicht vollständig angewandt. Die Projektorganisation lehnte sich jedoch an dessen Strukturen an. Die Kompetenzen der Projektteam-Mitglieder waren nicht explizit formuliert.
- 11.2. Der LRH empfahl, künftig darauf zu achten, dass die Vorgaben des zu überarbeitenden Leitfadens für sämtliche Projekte umfassend eingehalten werden (insbesondere bei Großprojekten). Die Kompetenzen der am Projekt beteiligten Akteure sollten eindeutig formuliert und festgehalten werden, um Klarheit über die Befugnisse zu gewährleisten und um Missverständnissen vorzubeugen.
- 12.1. Das Architekturbüro wurde neben der Planung auch mit der örtlichen Bauaufsicht und der Rechnungskontrolle beauftragt. Dieses stellte der Energie AG auf Anfrage aktuelle Kostenübersichten zur Verfügung und wies gegebenenfalls auf relevante Abweichungen von den Plankosten hin. Der Rechnungslauf zum Auftraggeber war so geregelt, dass die ordnungsmäßige Abwicklung sichergestellt war.

Ergänzend dazu nahm der Bauherr die begleitende Kontrolle selbst wahr. Eigene Kosten-, Zahlungs- und Vergabeaufstellungen der Projektleitung dienten der Kostenkontrolle. Ein Mitarbeiter der Energie AG war zudem zugezogen, um den Baufortschritt mit den vom Architekten kontrollierten Rechnungen nochmals zu überprüfen und die Freigabe von Zahlungen zu bestätigen.

- 12.2. Der LRH vertritt grundsätzlich bei Großbauvorhaben wie der neuen Energie AG Konzernzentrale die Meinung, dass mit der Planung, der örtlichen Bauaufsicht und der begleitenden Kontrolle verschiedene Büros beauftragt werden sollten. Damit stellt der Bauherr eine zweckmäßige Wechselwirkung zwischen diesen Projektbeteiligten sicher.

Bei diesem Vorhaben hat der Bauherr jedoch durch eine intensive begleitende Kontrolle sein Risiko reduziert und entsprechende Probleme vermieden. Durch das firmeninterne Fachwissen konnte er diese Aufgabe umfassend selbst wahrnehmen.

- 13.1. Ein professionelles und umfassendes Kommunikationskonzept für das Projekt stellt die laufende Information der Anrainer, Nachbarn, Politik, Medien, Personal der Energie AG und sonstigen am Baugeschehen Interessierten sicher. Damit sollte auch die Akzeptanz für das Vorhaben erhöht werden. Es umfasst u.a. Pressekonferenzen, Mediensendungen, Informationsveranstaltungen, eine „Infohotline“, eine „Web-Cam“ sowie regelmäßige hausinterne „Newsletter“.
- 13.2. Der LRH begrüßte dieses Konzept, da es eine - der Projektgröße entsprechende - Transparenz für alle Beteiligten und Interessierten ermöglichte. Es diente dazu, die Kommunikations-Grundsätze des Unternehmens zu erfüllen und Betroffene sowie Interessierte umfassend einzubeziehen.

Auftragsvergaben

- 14.1. Im Rahmen des Vorhabens waren von der Energie AG viele Beschaffungsvorgänge durchzuführen. Diese unterlagen nicht dem Vergaberecht, da die Energie AG nicht als öffentlicher Auftraggeber gilt und bei der Errichtung eines Verwaltungsgebäudes nicht dem Sektorenbereich im Sinne des Bundesvergabegesetzes zuzurechnen ist.

Unabhängig von den rechtlichen Vorgaben bemühte sich die Energie AG durch die konkrete Ausgestaltung ihrer Vergabeverfahren die benötigten Leistungen möglichst wirtschaftlich zu beschaffen. Dazu führte sie an das Vergaberecht angelehnte „Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung“ durch. In intensiven Verhandlungen mit den Bietern wurde vielfach versucht, die Aufträge wirtschaftlich zu optimieren. Die Vergabeverfahren wurden umfassend protokolliert und jeweils ein begründeter Vergabevorschlag dem Vorstand zur Entscheidung übermittelt. Nach der Genehmigung durch den Vorstand wurden die Unternehmen mit der Leistungserbringung beauftragt.

- 14.2. Der LRH stellte fest, dass die Beschaffungen professionell abgewickelt wurden. Bei einzelnen Vergaben hätte möglicherweise eine öffentliche Bekanntmachung für einen erweiterten Bieterkreis gesorgt und damit die Chance auf noch wirtschaftlichere Angebote erhöht. In Zukunft empfahl der LRH dies zu berücksichtigen.

Kosten

- 15.1. Parallel zu den Planungen wurden auch jeweils Kostenschätzungen erarbeitet. Entsprechend den Planungsänderungen (vor allem Änderungen der Dimension des Gebäudes bzw. Leistungsänderungen) änderten sich auch die Kostenschätzungen. So gab es zunächst eine Abschätzung der Kosten für das vom Unternehmen selbst geplante, aber vom Gestaltungsbeirat in der Folge abgelehnte Projekt von insgesamt 31 Mio. Euro (inkl. Abbruchkosten 1,0 Mio. Euro und Übersiedlungskosten 3,0 Mio. Euro). Auf Basis des Siegerprojektes des Architekturwettbewerbes sowie zusätzlicher Leistungen erhöhte sich die Kostenschätzung auf 45 Mio. Euro (inkl. Abbruchkosten 1,5 Mio. Euro, Übersiedlungskosten 3,0 Mio. Euro, innovative Energietechnik 3,5 Mio. Euro und Flächenausweitungen). Dieser Kostenrahmen wurde im Aufsichtsrat genehmigt. Die Einrichtungskosten wurden mit zusätzlichen rd. 7 Mio. Euro geschätzt, der Vorstand der Energie AG damit befasst und zu einem späteren Zeitpunkt vom Aufsichtsrat genehmigt.
- 15.2. Für den LRH waren die Kostenschätzungen nachvollziehbar. Die Grobstruktur der Kostenschätzungen entsprach nur teilweise in Inhalt und Umfang der einschlägigen ÖNORM B 1801-1 „Kosten im Hoch- und Tiefbau, Kostengliederung“. Künftig sollte nach Ansicht des LRH auf eine noch umfassendere Anwendung der ÖNORM geachtet werden. Damit werden klar definierte Kostenbegriffe verwendet, alle Kostenbereiche dargestellt und somit Missverständnissen im Projektteam aber auch außerhalb (z.B. Entscheidungsgremien) vorgebeugt. Diese Grobstruktur wäre dann auch für die Kostenverfolgung zu verwenden und zweckmäßig zu verfeinern bzw. zu ergänzen.
- 16.1. Die Kostenverfolgung des laufenden Vorhabens wird federführend vom damit beauftragten Architekturbüro wahrgenommen. Die begleitende Kontrolle nimmt dabei das Projektmanagement des Bauherrn wahr.
- Im September 2007 erwartete der Bauherr voraussichtliche Neubau-Kosten ohne Einrichtung von 45,6 Mio. Euro (darin enthalten: Baukosten inkl. Bauwerkskosten, Abbruch, Außenanlagen, Honorare und Nebenkosten 38,5 Mio. Euro; Energietechnik inkl. Photovoltaik 4,4 Mio. Euro; Übersiedlung 2,7 Mio. Euro).
- 16.2. Für den LRH war die Kostenerwartung des Bauherrn größenordnungsmäßig nachvollziehbar. Da zum Prüfungszeitpunkt die Ausführungsphase des Bauvorhabens noch nicht abgeschlossen war und daher noch viele Schlussrechnungen fehlten, ist erfahrungsgemäß eine Kostenbandbreite von einigen Prozent zu berücksichtigen. Eine umfassendere Beurteilung der Kostenentwicklung sollte im Rahmen der Folgeprüfung des LRH erfolgen können. Er empfahl, auch weiterhin die Möglichkeiten zur Kostensenkung wahrzunehmen und das Vorhaben konsequent zu optimieren. Insbesondere bei Nachtragsforderungen einzelner Firmen ist auf die Angemessenheit zu achten.
- 17.1. Das „Budget Einrichtung“ beträgt lt. Auskunft des Bauherrn vom September 2007 in Summe 6,88 Mio. Euro (Büros 3,0 Mio. Euro, Rechenzentrum 1,53 Mio. Euro, Veranstaltungssaal 1,5 Mio. Euro, Küche 0,5 Mio. Euro, Kunst am Bau 0,35 Mio. Euro).
- 17.2. Der LRH anerkannte die Notwendigkeit der einzelnen Budgetposten. Er empfahl jedoch, die Budgethöhe als maximale Obergrenze zu sehen, dessen Unterschreitung angestrebt werden sollte.

- 18.1. Um während der Neubauphase am bestehenden Standort den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern adäquate Büroräume zur Verfügung stellen zu können, benötigte die Energie AG Ersatzquartiere. Der Vorstand beschloss daher Ende Dezember 2004, jeweils einen Gebäudekomplex in der Harrachstraße und in der Huemerstraße anzumieten. Die Mietverträge umfassten in Summe Flächen von rd. 12.400 m² und rd. 150 Pkw-Stellplätze. Bis zur Rückübersiedlung in die neue Konzernzentrale im Jahr 2008 werden rd. 3,5 Mio. Euro Mietaufwendungen (exkl. Betriebskosten) anfallen.
- Im Laufe des Jahres 2006 kam es im Ersatzquartier in der Huemerstraße mehrfach zu punktuellen Wassereintritten, welche bis jetzt (September 2007) immer wieder auftraten. An der Lösung des Problems wird nach Auskunft des Vermieters gearbeitet. Auch eine Mietreduktion wegen eingeschränkter Nutzbarkeit des Mietobjektes wurde zwischen den Vertragspartnern bereits angedacht.
- 18.2. Für den LRH war die Anmietung der Ersatzquartiere nachvollziehbar. Die Mieten lagen in der ortsüblichen Bandbreite.
- Im Zusammenhang mit den Wassereintritten im Gebäudekomplex Huemerstraße empfahl der LRH, für die eingeschränkte Nutzbarkeit der betroffenen Räume im Einvernehmen mit dem Vermieter eine angemessene Entschädigung auszuhandeln und eine rasche Reparatur zu fordern.

Finanzierung

- 19.1. Das Finanzmanagement des Energie AG Konzerns ist in einer eigenen Konzernsteuerungseinheit angesiedelt. Hier werden die wesentlichen Finanztransaktionen aus dem Blickwinkel des Gesamtkonzerns optimiert und abgewickelt.
- Für große Investitionen werden generell verschiedene Fremdfinanzierungsvarianten beleuchtet und diese einer Eigenfinanzierung gegenüber gestellt. Der Entscheidung wird zunächst eine Barwertbetrachtung zu Grunde gelegt, in der die abgezinste Zahlungsströme der Varianten gegenübergestellt werden. Außerdem fließen bilanzpolitische Überlegungen mit ein. Ebenso wird berücksichtigt, zu welchen Konditionen Fremdkapital für das jeweilige Investment im Vergleich zu anderen zu lukrieren ist.
- 19.2. Der LRH hielt die Zentralisierung der Finanzierungsagenden des Konzerns für sinnvoll, um eine Gesamtsicht zu gewährleisten. Er hielt es generell für wichtig, bei jeder größeren Investition Finanzierungsalternativen zu prüfen.
- 20.1. Der Energie AG Konzern wies in den vergangenen 3 Jahren einen durchschnittlichen „Konzern-Cash-Flow aus dem Ergebnis“ von rd. 167 Mio. Euro aus. Das heißt, dass dem Konzern Mittel in genannter Höhe für Investitionen, zur Bedienung des Fremdkapitals bzw. für Ausschüttungen an die Eigentümer zur Verfügung standen.
- Für den Neubau der Konzernzentrale bedeutete dies, dass in Abstimmung mit den anderen Investitionen grundsätzlich eine Finanzierung aus eigenen Mitteln möglich gewesen wäre. Dieser möglichen Variante wurde in vereinfachten Modellrechnungen eine Kreditfinanzierung und ein Leasingmodell gegenüber gestellt. Neben der reinen Liquiditätsmäßigen Betrachtung wurden in die Überlegungen auch hier bilanzpolitische Erwägungen in die Entscheidung mit einbezogen. Die Gegenüberstellung zeigte, dass die Eigenfinanzierung am teuersten gewesen wäre, die Kreditfinanzierung im Mittelfeld lag und die Leasingfinanzierung die vorteilhafteste Finanzierungsvariante darstellte.

Weitere Argumente waren, dass in der Praxis für risikolosere Investments relativ günstige Fremdfinanzierungsmöglichkeiten gefunden werden können und einer eigenkapitalschonenden Finanzierung dieses Projekts insbesondere auch im Hinblick auf den Gesamtfinanzierungsbedarf in einer starken Wachstumsphase der Vorzug zu geben ist. Damit steht das Eigenkapital für künftige Investments im Kerngeschäft zur Verfügung, mit denen auch höhere Renditen als der Fremdkapitalzinssatz erzielt werden sollen. Anzumerken ist, dass damit teilweise auch ein höheres bzw. schwerer abschätzbares Risiko verbunden ist.

Die Grundsatzüberlegungen zur Finanzierung des Neubaus wurden auch dem Aufsichtsrat präsentiert. Dieser stimmte dem Antrag des Vorstands zu, die Leasingvariante im Detail weiterzuverfolgen.

20.2. Für den LRH war die Entscheidung, die Leasingfinanzierung umzusetzen, gut nachvollziehbar.

21.1. Nachdem die Grundsatzentscheidung für ein Leasingmodell getroffen war, wurden im Herbst 2006 elf Banken bzw. deren Leasinggesellschaften zur Anbotslegung eingeladen. Dabei konnte in der Ausschreibung das Bauprojekt schon sehr konkret dargestellt werden, da der Bau bereits im Gange war. Überdies wurde bereits ein mit externen Beratern optimiertes Modell für die Leasing-Abwicklung zugrunde gelegt.

Dieses Modell sah vor, das Grundstück mit dem in Bau befindlichen Bürogebäude in eine eigene Gesellschaft einzubringen. In der Folge sollte diese Gesellschaft an das bestbietende Leasingunternehmen verkauft werden, welches das Bürogebäude nach dessen Fertigstellung an die Energie AG verleast.

Die Angebotseinholung erfolgte auf Basis eines Finanzierungsrahmens von 50,0 Mio. Euro (46,0 Mio. Euro für die Immobilie, 4,0 Mio. Euro für das unternehmenseigene Grundstück). Damit sollen die Kosten des Gebäudes zuzüglich der Finanzierungskosten für die Bauphase von rd. 1,6 Mio. Euro gedeckt werden können. Eine endgültige Kostenschätzung war für die Einholung von Leasingangeboten nicht erforderlich, da die Leasingraten auf Basis der definitiven Kosten für die Immobilie berechnet werden.

Neun Leasinggesellschaften legten ein Angebot.

21.2. Der LRH würdigte die professionelle Vorgangsweise bei der Angebotseinholung. Durch die Konkretisierung der wesentlichen Parameter waren die Angebote gut vergleichbar.

Eine genauere Kostenschätzung war auch aus Sicht des LRH nicht erforderlich, da die Leasingraten von den letztgültigen Kosten abhängig sein werden.

22.1. Die 5 bestgereihten Bieter wurden nach einer weiteren Spezifizierung der Parameter nochmals um ein konkretisierendes Angebot ersucht. Sie präsentierten dieses dem Vorstand sowie weiteren involvierten Führungskräften der Energie AG im Februar 2007.

Bestbieter war die Leasinggesellschaft einer regionalen Bank, die auch den Zuschlag erhielt.

In der Folge arbeiteten die Vertragspartner das umfassende Vertragswerk auf Basis des bereits ausgeschriebenen Modells mit Unterstützung externer Berater im Detail aus. Dabei wurden insbesondere die steuerliche Optimierung und Absicherung des Restwertrisikos im Falle eines Rückkaufs der Liegenschaft durch den Energie AG Konzern berücksichtigt. Mit der Unterzeichnung der Verträge im Juni 2007 erwarb die bestbietende Leasinggesellschaft die „Power Tower Leasing GmbH“, welche das Gebäude nach dessen Fertigstellung an die Energie AG verlesen wird.

- 22.2. Der LRH gelangte zur Überzeugung, dass in den Verhandlungen ein wirtschaftliches Ergebnis auf Basis eines ausgereiften Vertragswerks erzielt werden konnte.

2 Beilagen

Linz, am 5. November 2007

Dr. Helmut Brückner
Direktor des Oö. Landesrechnungshofes

Vorstand

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

-

Unser Zeichen: SCH/Teu

Telefon: 0732/9000-3310

Fax: 0732/9000-3888

Ort/Datum: Linz, 17.10.2007

Herrn Hofrat
Dipl.-Ing. Helmut Lipa
Landesrechnungshof
Promenade 31
4020 Linz

Prüfbericht Energie AG Power Tower

Sehr geehrter Herr Hofrat!

Bezug nehmend auf die am 17.10.2007 stattgefundene Schlussbesprechung zum Prüfbericht über den Energie AG Power Tower dürfen wir Ihnen mitteilen, dass die Energie AG Oberösterreich zum Prüfbericht, der im Rahmen der Besprechung gemeinsam überarbeitet wurde, einen Stellungnahmeverzicht abgibt.

Mit bestem Dank für das konstruktive und auch inhaltlich wertvolle Zusammenwirken verbleiben wir mit

freundlichen Grüßen

Der Vorstand der
Energie AG Oberösterreich

