

Bericht
des Kontrollausschusses
betreffend den
Bericht des Oö. Landesrechnungshofs über die Initiativprüfung
Objektmanagement Landhausviertel

[L-2024-59753/9-XXIX,
miterledigt [Beilage 5101/2024](#)]

Der Oö. Landesrechnungshof hat in der Zeit vom 21. März 2024 bis 24. Juli 2024 eine Initiativprüfung im Sinn des § 2 Abs. 1 Z 1 und Z 3 des Oö. Landesrechnungshofgesetzes 2013 durchgeführt.

Gegenstand der Prüfung war, einen Überblick über die getätigten und geplanten Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen im Bereich des Amtsgebäudes Landhaus und die im Eigentum der LIG stehenden umliegenden und vom Land OÖ genutzten bzw. ge- und vermieteten Gebäude („Landhausviertel“) zu schaffen. Weiters sollte die strategische Ausrichtung der Objekte unter dem Gesichtspunkt eines einheitlichen, zukunftsorientierten und nachhaltigen Gesamtkonzeptes (Umsiedelung Polizei, politische Büros) der Liegenschaften überprüft werden. Zudem sollten stichprobenartig einzelne Projekte im Hinblick auf die Bedarfsprüfung, Erfüllung der Nutzerbedürfnisse, Projektabwicklung, Vergabe und Kostenentwicklung geprüft werden.

Der Oö. Landesrechnungshof hat dem Oö. Landtag seinen mit 27. November 2024 datierten Bericht über diese Initiativprüfung übermittelt. Dieser Bericht wurde als [Beilage 5101/2024](#) dem Kontrollausschuss zugewiesen.

Der Kontrollausschuss hat den Bericht des Oö. Landesrechnungshofs in seiner Sitzung am 26. März 2025 mit Stimmenmehrheit zur Kenntnis genommen. Der Bericht ist daher gemäß § 24 Abs. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 2 Z 3 der Oö. Landtagsgeschäftsordnung 2009 dem Oö. Landtag mit einem Ausschussantrag vorzulegen.

Der Oö. Landesrechnungshof fasst seinen Bericht wie folgt zusammen:

„(1) Nutzungsstrategie verschriftlichen – externe Anmietungen prüfen

Neben den Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen beurteilte der LRH auch die strategische Ausrichtung aller im Eigentum der Landes-Immobilien GmbH stehenden oder extern angemieteten Amtsgebäude im Landhausviertel². Das Land OÖ betrachtet das Landhausviertel als eine Einheit. Ein Großteil der Objekte ist für die Nutzung als Büroflächen für die Landesverwaltung vorgesehen. Das Kernobjekt Landhaus mit seinen politischen und

repräsentativen Funktionen ist als politisches Zentrum konzeptioniert. Eine verschriftlichte Strategie zur Nutzung der Objekte liegt nicht vor. Der LRH empfiehlt daher die strategischen Überlegungen der einzelnen Objekte zu verschriftlichen.

Gemeinsam mit den umliegenden Amtsgebäuden der Landes-Immobilien GmbH ermöglichen die zur Verfügung stehenden landeseigenen Flächen eine Unterbringung (fast) aller politischen Referenten im Landhausviertel. Sieben von neun Regierungsmitgliedern nutzen diese Flächen aktuell, ein weiteres Regierungsmitglied ist extern eingemietet. Das Land OÖ sollte daher prüfen, ob noch weitere Regierungsmitglieder in den im Eigentum der Landes-Immobilien GmbH stehenden Amtsgebäuden untergebracht werden können, um Mietflächen und Investitionen in den externen Objekten zu reduzieren. (Berichtspunkte 1 und 10 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG I)

(2) Flächenbedarf kann gedeckt werden – mietfreie Überlassung an Vereine und Verbände beenden

Insgesamt nutzt das Land OÖ rd. 37.000 m² für Büro- und Verwaltungsflächen. Größere Bereiche im Landhaus werden z. B. ausschließlich für Repräsentationszwecke verwendet. Die anstehende Übersiedelung der Polizeidienststelle ermöglicht es, zukünftig ein weiteres Regierungsmitglied in das Landhaus zu integrieren und an der Promenade ein „Haus der Kultur“ zu schaffen. Nach Angaben der Landes-Immobilien GmbH gibt es im Amtsgebäude Landhaus zurzeit keinen zusätzlichen Flächenbedarf. Durch Adaptierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen steht eine geringe Flächenreserve zur Verfügung. Insgesamt werden zudem rd. 560 m² Büroflächen an Vereine und Verbände mietfrei zur Verfügung gestellt.

Interne Flächenbedarfe werden vom Nutzer zentral der Abteilungsgruppe Objekt- und Betriebsmanagement gemeldet. Einheitliche Bürostandards gewährleisten eine gleichmäßige Verteilung und Ausstattung der Büroflächen.

Kritisch sieht der LRH die mietfreie Zurverfügungstellung von Büroräumlichkeiten an Vereine und Verbände, diese sollte vertraglich neugestaltet werden. Grundsätzlich sollte ein angemessenes Mietentgelt verrechnet werden. Dabei ist unbedingt auf eine transparente Darstellung des Förderwertes zu achten. (Berichtspunkte 1, 9, 10, 11, 12 und 13 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG II)

(3) Bauprogramme nicht vollständig – mittelfristiger Sanierungsplan empfohlen

Die im Prüfungszeitraum getätigten Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen betrafen überwiegend (bis zu 79 Prozent) das Amtsgebäude Landhaus. Für dieses Objekt lagen zumindest einjährige Bauprogramme vor. Für die nächsten Jahre besteht ein mehrjähriger Etappenplan, der politisch und finanziell noch genehmigt werden muss. Für die meisten der anderen Objekte lagen keine schriftlichen Sanierungspläne vor.

Kritisch sieht der LRH, dass für die meisten Objekte keine mehrjährigen Sanierungspläne vorliegen. Der LRH empfiehlt, aufgrund der Vielzahl von anstehenden bzw. geplanten Projekten einen mittelfristigen Sanierungsplan für alle Objekte im Landhausviertel zu erstellen. Dieser ermöglicht eine bessere Planbarkeit (z. B. Zeitpunkt der Umsetzung, Abstimmung der Finanzierung) der Projektabwicklung. Der LRH sieht die Verantwortung dafür beim

- (4) Seit 2014 wurden 21,5 Mio. Euro aufgewendet – Aufwendungen werden weiter steigen**
Im Betrachtungszeitraum fielen für die verschiedenen Projekte im Landhausviertel insgesamt 21,5 Mio. Euro Sach- und Personalkosten an. (Landes-Immobilien GmbH 16,7 Mio. Euro; Land OÖ 4,8 Mio. Euro). Der Schwerpunkt lag in der Modernisierung von haustechnischen Gewerken. An die Landes-Immobilien GmbH werden auf Grund der geltenden „Dienstleistungsvereinbarung“ keine Personalkosten weiterverrechnet. Diese belaufen sich im Kostenrechnungskreis Land im Zeitraum von 2014 bis 2023 auf 4 Mio. Euro.
Aus Sicht des LRH zeigt sich eine starke Zunahme bei den Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen in den letzten Jahren. Auf Grund der absehbaren Maßnahmen im Landhausviertel, z. B. (General)Sanierung Altstadt 30, wird sich dieser Trend weiter fortsetzen. Alleine für das Amtsgebäude Landhaus ergibt sich in den nächsten Jahren aus dem Etappenplan ein Sanierungsbedarf von rd. 18 Mio. Euro. (Berichtspunkte 16, 26, 27 und 28)
- (5) Interne Abläufe sind bei der Projektabwicklung einzuhalten**
Für die Abwicklung der Projekte bedient sich die Landes-Immobilien GmbH der Abteilung Gebäude- und Beschaffungs-Management (Gruppe Bau-Technik). Diese übernimmt die komplette Abwicklung der Projekte. Stichproben zeigten, dass die Projektdokumentation nicht immer den internen Vorgaben folgt und Bau- und Dienstleistungen wiederholt innerhalb eines beschränkten Bieterkreises vergeben wurden.
Für den LRH gewährleisten interne Vorgaben die Festlegung der Projektziele, des Projektumfangs, der voraussichtlichen Projektkosten und der Projekttermine. Die getroffenen Festlegungen sollten daher auch in der Praxis umgesetzt werden. (Berichtspunkte 24, 25 und 29)
- (6) Projektkostenberichte anwenderfreundlicher gestalten**
Der LRH anerkennt, dass die Kosten in strukturierter Form und umfangreich erfasst werden. Der LRH sieht allerdings kritisch, dass zur Darstellung der Sach- und Personalaufwendungen viele Einzelabfragen erforderlich sind. In der Unternehmenssoftware sollte ein Berichtswesen entwickelt werden, das einen vollständigen Überblick über die Sach- und Personalkosten auf verschiedenen Ebenen bietet. Der LRH empfiehlt, die anstehende Umstellung in der Unternehmenssoftware zu nutzen und nach einer internen Evaluierung der bisherigen Erfahrungen jedenfalls die Bedienfreundlichkeit wesentlich zu erhöhen. (Berichtspunkt 28 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG IV)
- (7) Finanzierungslast aller Bauprojekte liegt beim Land OÖ**
Das Land OÖ verpflichtete sich mit der Gründung der Landes-Immobilien GmbH, die Realisierung von Investitionsprojekten im Auftrag des Landes, v. a. im Bereich des Neu-, Um- und Ausbaus von Verwaltungsgebäuden, durch „Gesellschafterzuschüsse bzw. -darlehen“ zu finanzieren. Zudem verpflichtete es sich, bei Fremdkapitalaufnahmen auch die Finanzierungskosten und die Haftungen zu übernehmen. Zur Reduzierung des

aufgenommenen Fremdkapitals gewährte das Land 2019 zwei Sonderdarlehen. Beide tilgte die Landes-Immobilien GmbH bereits wieder 2021 mithilfe vom Land bereitgestellter Gesellschafterzuschüsse.

Der LRH sieht den Abbau der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten positiv. Der eingeschlagene Weg, die Fremdkapitalaufnahmen der LIG relativ gering zu halten, soll beibehalten werden. (Berichtspunkte 5 und 6)

- (8) Die Empfehlungen des LRH an die geprüften Stellen sind unter Berichtspunkt 36 zusammengefasst.**
- (9) Im Sinne des § 9 Abs. 2 Oö. LRHG 2013 empfiehlt der LRH dem Kontrollausschuss betreffend folgende Beanstandungen und Verbesserungsvorschläge eine einmalige Folgeprüfung zu beschließen:**
- I. Das Land OÖ sollte die strategischen Überlegungen für das Landhausviertel verschriftlichen und prüfen, ob noch weitere Regierungsmitglieder in den im Eigentum der LIG stehenden Amtsgebäuden untergebracht werden können; dies hätte eine Reduktion der Mietflächen und Investitionen in externen Objekten zur Folge. (Berichtspunkte 1 und 10; Umsetzung ab sofort)**
 - II. Das Land OÖ sollte die mietfreie Zurverfügungstellung von Büroräumlichkeiten an Vereine und Verbände vertraglich neugestalten. Grundsätzlich sollte ein angemessenes Mietentgelt verrechnet werden. Zudem ist unbedingt auf eine transparente Darstellung des Förderwertes zu achten. (Berichtspunkte 1, 9, 10, 11, 12 und 13; Umsetzung ab sofort)**
 - III. Das Land OÖ sollte darauf hinwirken, dass die Landes-Immobilien GmbH aufgrund der Vielzahl an anstehenden bzw. geplanten Projekten einen mittelfristigen Sanierungsplan für alle Objekte im Landhausviertel erstellt. (Berichtspunkte 15 und 30; Umsetzung ab sofort)**
 - IV. Das Land OÖ sollte die anstehende Umstellung in der Unternehmenssoftware nutzen und nach einer internen Evaluierung der bisherigen Erfahrungen jedenfalls die Bedienfreundlichkeit wesentlich erhöhen. (Berichtspunkt 28; Umsetzung ab sofort)“**

Als Beanstandungen und Verbesserungsvorschläge im Sinn des § 9 Abs. 2 des Oö. Landesrechnungshofgesetzes 2013 wurden vom Kontrollausschuss festgelegt:

- I. Das Land OÖ sollte darauf hinwirken, dass die Landes-Immobilien GmbH auf Grund der Vielzahl an anstehenden bzw. geplanten Projekten einen mittelfristigen Sanierungsplan für alle Objekte im Landhausviertel erstellt. (Berichtspunkte 15 und 30; Umsetzung ab sofort)**
- II. Das Land OÖ sollte die anstehende Umstellung in der Unternehmenssoftware nutzen und nach einer internen Evaluierung der bisherigen Erfahrungen jedenfalls die Bedienfreundlichkeit wesentlich erhöhen. (Berichtspunkt 28; Umsetzung ab sofort)**

Der Kontrollausschuss beantragt, der Oö. Landtag möge beschließen:

- 1. Der Bericht des Oö. Landesrechnungshofs über die Initiativprüfung „Objektmanagement Landhausviertel“ sowie die Festlegungen des Kontrollausschusses werden zur Kenntnis genommen.**
- 2. Dem Oö. Landesrechnungshof wird für seinen Bericht gedankt.**
- 3. Die Oö. Landesregierung wird aufgefordert, bis zur Folgeprüfung die Umsetzung der vom Kontrollausschuss festgelegten Empfehlungen zu veranlassen.**

Linz, am 26. März 2025

Mag. Felix Eypeltauer
Obmann

Bgm. KommR Margit Angerlehner
Berichterstatteerin