

Bericht über die Sitzung des Prüfungsausschusses vom 13.06.2023

In der Sitzung vom 13.06.2023 wurden die Kosten für die Sanierung des Gasthauses Seeschlacht und der Mietvertrag zwischen der Gemeinde und der Raiffeisenbank geprüft. Als Gast wurde Herr DI Kuhnle geladen, welcher als örtliche Bauaufsicht bei der Sanierung des Gasthauses Seeschlacht fungiert. Herr DI Kuhnle hat seine Erläuterungen in sechs Teilbereiche gegliedert:

1. Kostenverfolgung Übersicht – Ergebnis
2. Bericht Kostenprognose
3. Kostenprognose
4. Auszug Kostenstellen
5. Änderungsevidenz
6. Warnhinweise zur Nutzung

Im Zuge der Vorbereitung der Sanierung wurde eine Analyse zur Festlegung der Prioritäten durchgeführt. Dabei wurden die Behebung der Mängel im Bereich Elektrotechnik sowie die Sanierung der Lüftungsanlage als wesentliche Projektziele identifiziert. Des Weiteren wurde als zeitliches Ziel die Eröffnung des Betriebes per 1.5.2023 festgelegt. Projektstart war der 3.10.2022.

Das Projekt unterteilt sich in vier Vergabepakete. Im ersten Vergabepaket wurden Angebote iHv. EUR 816.144,28 eingeholt. Dabei wurde das Billigstbieterverfahren angewendet. In der Gemeinderatssitzung vom 21.11.2022 wurde auf Basis dieser Angebote ein Kostenrahmen in der Höhe von EUR 950.000,- beschlossen. Somit waren laut Herrn DI Kuhnle bereits kleinere Reserven für eventuelle Mehrkosten eingeplant. Jedoch sind während der Sanierungsarbeiten mehrere unerwartete Dinge aufgetaucht, welche im Rahmen von wöchentlichen Baubesprechungen der Gemeinde mitgeteilt wurden. Dabei wurden weitere Bauschritte festgelegt und protokolliert. Herr DI Kuhnle wies in der Sitzung darauf hin, dass eine Verzögerung durch das Abwarten auf Gemeinderatsbeschlüsse für die entstandenen Mehrkosten, ebenfalls zusätzliche Mehrkosten für Stehzeiten verursacht hätte und der geplante Zeitrahmen nicht einzuhalten gewesen wäre.

Beim zweiten Vergabepaket handelte es sich um für den Umbau notwendige Leistungsergänzungen, welche im Dezember 2022 nach Vorlage der Angebote beauftragt wurden.

Der größte Kostensprung spiegelt sich im Vergabepaket 3 wieder, bei welchem weitere Leistungsergänzungen festgelegt wurden. Dabei wurden Arbeiten iHv. EUR 491.162,58 beauftragt. Wesentlicher Kostentreiber waren die Mängel bei der Bodenplatte. Aufgrund einer zu geringen Aufbauhöhe in der Beschüttung für die Leitungsführung, musste der Installationsverteiler in den Außenbereich unter das Vordach verlegt werden. Weitere Zusatzkosten verursachten bspw. die Hohe Feuchtigkeit in den Wänden, die Erneuerung aller außenliegenden Kanalleitungen, die Umsetzung erweiterter Ausstattung des Lokals (Netzwerkschrank, Accesspoints für Kassensystem,...), Arbeiten am Nebengebäude sowie Top 1+2, etc.

Schließlich wurden im letzten Vergabepaket noch Kosten iHv. EUR 61.941,57 beauftragt, was schlussendlich zu einer Gesamtsumme von EUR 1.432.127,93 führt, wovon bereits EUR 1.152.874,59 abgerechnet wurden. Es ist wichtig darauf hinzuweisen, dass es sich dabei nur um jene Kosten handelt, welche von der örtlichen Bauaufsicht verfolgt wurden. Das Honorar für die örtliche Bauaufsicht ist in dieser Summe noch nicht enthalten.

Auf Basis der Kostenverfolgung wurden von Herrn DI Kuhnle die Kosten zusätzlich in unterschiedliche Bereiche aufgeteilt. Diese setzten sich wie folgt zusammen:

- Kosten die direkt dem geplanten Projekt (Sanierung Lüftung und Elektrotechnik) zuzuordnen sind: EUR 883.973,37
- Kosten für Erweiterungen: EUR 225.398,21
- Kosten für Arbeiten am Nebengebäude: EUR 55.376,91
- Kosten für Arbeiten in Top 1+2: EUR 16.464,58
- Kosten die neben der Qualitätserhöhung des Gesamtobjektes auch zu einer Betriebserleichterung führen: EUR 250.914,86

Es wurde ein ausführliches Fotoprotokoll mit wöchentlichen Detailerhebungen und Besprechungen der weiteren Schritte geführt. Abschließend wurde von Herrn DI Kuhle auf die gewerberechtlichen Bestimmungen (Einhaltung von Fluchtwegen, etc.) sowie die sachgemäße Verwendung der Elektrogeräte (Gleichzeitigkeitsfaktor) aufmerksam gemacht.

Von der Buchhaltung der Gemeinde wurden sämtliche Rechnungen und Kontenblätter, die dem Sanierungsprojekt zuzuordnen sind, dem Ausschuss zur Verfügung gestellt. In einer stichprobenartigen Überprüfung wurde festgestellt, dass teilweise Skonti aufgrund von verspäteter Zahlung nicht geltend gemacht wurden. Als Grund dafür wurde der umfangreiche Kontrolle- und Freigabeprozess angeführt, da die Rechnungen zunächst von der örtlichen Bauaufsicht kontrolliert und schließlich erst danach an die Gemeinde übermittelt werden. Bspw. hat der Prozess vom Einlangen einer stichprobenartig überprüften Rechnung bis zur Anordnung durch den Bürgermeister und Freigabe der Zahlung neun Wochentage in Anspruch genommen. Auskunftsgemäß ist eine raschere Verarbeitung nicht möglich. Der Prüfungsausschuss empfiehlt daher, im Falle von zusätzlicher externer Überprüfung der Rechnungen, längere Zahlungskonditionen mit den entsprechenden Lieferanten zu verhandeln.

In der Sitzung wurde des Weiteren festgestellt, dass die Pächterin des Gasthauses Seeschlacht einen Rückstand iHv. EUR 36.473,38 gegenüber der Gemeinde hat. Hier sollte zeitnah eine schriftliche Vereinbarung über die Begleichung des Betrages erfolgen. Des Weiteren empfiehlt der Prüfungsausschuss, dass die Gemeinde auf die vertraglich vereinbarte Indexierung des Pachtzinses schriftlich hinweist.

Der zweite Tagesordnungspunkt in der Sitzung des Prüfungsausschusses war die Prüfung des Mietverhältnisses zwischen der Gemeinde und der Raiffeisenbank. Hierzu wurden dem Prüfungsausschuss die 2. Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag vom 1.7.1983 und zum 1. Nachtrag vom 30.8.1985 vorgelegt. Diese Nachtragsvereinbarung wurde in der Sitzung des Gemeinderates von 26.6.2017 genehmigt. Der Mietzins sowie der Betriebskostenpauschale werden entsprechend dem Vertrag laufend indexiert. Bei einer Gesamtnutzfläche von 124,79 m² beträgt der monatliche Mietzins EUR 1.752,43 und die Betriebskostenpauschale EUR 282,19 seit 1.7.2022. Die nächste Indexierung erfolgt per 1.7.2023. Zur Nachfrage des Prüfungsausschusses, ob der monatliche Mietzins marktüblich ist bzw. die Marktüblichkeit jemals geprüft wurde, konnte keine nähere Auskunft gegeben werden. Es wurde jedoch darauf verwiesen, dass eine einseitige Änderung des Mietzinses aufgrund der vertraglichen Gestaltung ohnehin nicht möglich wäre. Die vorgeschriebene Betriebskostenpauschale bezieht sich lediglich auf die Heizkosten. Da es einen eigenen Stromzähler bei der Raiffeisenbank gibt, wird der Strom direkt von der Raiffeisenbank bezahlt. Müllgebühren werden von der Gemeinde direkt an die

Raiffeisenbank vorgeschrieben. Die Kosten für Wasser und Kanal werden unter dem Begriff Hausbesitzerabgabenpauschale iHv. EUR 32,39 monatlich von der Gemeinde verrechnet. Diese Pauschale ist seit 2017 unverändert und wird nicht laufend indexiert.

Der Vorsitzende

Michael Artner