

Burghauptmannschaft Österreich

Kurzfassung

Im Zusammenhang mit der Neuordnung des bundeseigenen Immobilienvermögens durch das Bundesimmobiliengesetz 2000 übernahm die Burghauptmannschaft Österreich auch zahlreiche Objekte außerhalb von Wien. Durch die Ausweitung des Tätigkeitsbereichs stieg die Mitarbeiterzahl von 71 (2000) auf 240 (2002). Dem Burghauptmann waren 19 der 23 Abteilungen direkt unterstellt.

Die unausgewogene Organisationsstruktur wäre nach fachlichen und regionalen Gesichtspunkten neu zu ordnen. Der RH erachtete die Eingliederung von Servicebereichen (Telefonanlagen, Energiesonderbeauftragte) als unzweckmäßig.

Kenndaten der Burghauptmannschaft Österreich

Rechtsgrundlage	Bundesimmobiliengesetz 2000, BGBl I Nr 141/2000				
Aufgabe	Verwaltung und bautechnische Betreuung der historischen Bundesgebäude				
Leistungserstellung	1998	1999	2000	2001	2002
	Anzahl				
Objekte	31	31	31	98	98
Flughäfen und Flugplätze	-	-	-	6	4
Bestandnehmer der Objekte	484	484	486	1 395	1 395
	in m ²				
Nettogrundrissflächen	544 381	544 381	544 381	1 340 301	1 340 301
Grundstücksflächen der Flughäfen	-	-	-	11 389 826	8 996 781
	Anzahl				
Mitarbeiter	72	70	71	264	240
	in 1 000 EUR				
Mieteinnahmen	956,80	1 182,80	1 935,60	5 606,80	6 792,67

Prüfungsablauf und –gegenstand

- 1 Der RH überprüfte im April und Mai 2002 die Gebarung der Burghauptmannschaft Österreich (Burghauptmannschaft), einer aus der Burghauptmannschaft Wien entstandenen nachgeordneten Dienststelle des BMWA. Zu den im August 2002 an die überprüfte Stelle und das BMWA zugeleiteten Prüfungsmitteilungen nahmen die Burghauptmannschaft im Oktober 2002 und das BMWA im Dezember 2002 Stellung.

Organisation

- 2.1 Im Zusammenhang mit der Neuordnung des bundeseigenen Immobilienvermögens durch das Bundesimmobiliengesetz 2000 übernahm die Burghauptmannschaft auch zahlreiche Objekte außerhalb von Wien; die zB in Tirol und Salzburg gelegenen Objekte waren arbeitsumfangmäßig zu gering, um einen selbständigen Bereich innerhalb der Burghauptmannschaft zu bilden.
- 2.2 Der RH stellte fest, dass die Zuteilung von Objekten an zahlreichen Standorten nur teilweise die im erwähnten Gesetz angeführte Zielbestimmung erfüllte, wonach das Immobilienvermögen nach wirtschaftlichen Grundsätzen neu zu organisieren ist.

Der RH empfahl, durch die Übernahme weiterer Objekte (zB Bundesgärten) Organisationsgrößen zu schaffen, die einen wirtschaftlich selbständigen Bereich rechtfertigten. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre – wie zB in Salzburg – die Vergabe von Fruchtgenussrechten an Dritte zu überlegen, wodurch für die Burghauptmannschaft die Verwaltung entfiel.

- 2.3 *Laut den Stellungnahmen des BMWA und der Burghauptmannschaft würden sie den Empfehlungen des RH folgen sowie Überlegungen zur künftigen Verwaltung und bautechnischen Betreuung anstellen.*
- 3.1 Durch die Ausweitung des Tätigkeitsbereichs der Burghauptmannschaft stieg die Mitarbeiterzahl von 71 (2000) auf 240 (2002); die Mitarbeiter waren in 23 Abteilungen organisiert. Aufgrund der begrenzten Personalressourcen waren dem Burghauptmann 19 der 23 Abteilungen direkt unterstellt.
- 3.2 Der RH empfahl, die unausgewogene Organisationsstruktur nach fachlichen sowie regionalen Gesichtspunkten neu zu ordnen und die unzureichende Ausstattung der Burghauptmannschaft mit Führungspersonal zu verbessern. Weiters könnte eine Neuregelung des Verwaltungsablaufes eine Entlastung des Burghauptmannes bringen.
- 3.3 *Laut Stellungnahme der Burghauptmannschaft sei mit 1. Jänner 2003 eine erweiterte Zeichnungsberechtigung in Kraft getreten, die den Burghauptmann entlastete. Weiters seien bei den vorgesetzten Dienstbehörden zur Beseitigung der vom RH festgestellten Organisationsmängel Anträge zur Neubewertung bzw Schaffung von Arbeitsplätzen eingereicht worden.*

Serviceleistungen

- 4.1 Die Burghauptmannschaft übernahm nicht nur Immobilien, sondern auch zwei Abteilungen für das Service, die Reparatur sowie die Planung von Telefonanlagen (Stand Juni 2002: 31 Mitarbeiter) und alle bis dahin in Österreich tätig gewesenen Energiesonderbeauftragten (Stand Juni 2002: 26 Mitarbeiter).

Die Leistungen der Energiesonderbeauftragten bezogen sich fast ausschließlich auf Gebäude, die nicht von der Burghauptmannschaft verwaltet werden; beim Telefonservice traf dies auf mehr als drei Viertel der Gebäude zu.

- 4.2 Der RH erachtete die Eingliederung von Servicebereichen in die Burghauptmannschaft als unzweckmäßig, weil die Leistungen in hohem Maße Gebäude betrafen, die nicht von ihr verwaltet wurden. Den bei der Burghauptmannschaft dafür angefallenen Kosten standen nur geringfügige Erlöse gegenüber.
- 4.3 *In seiner Stellungnahme begründete das BMW A die Eingliederung der Energiesonderbeauftragten in die Burghauptmannschaft mit der Schaffung von klaren Verhältnissen und der Vermeidung von Friktionen.*

- 5.1 Beim Telefonservice konnte eine der beiden Abteilungen rund ein Drittel ihrer Leistungen verrechnen; die erzielten Erlöse deckten jedoch nicht einmal ein Zehntel der direkten Abteilungskosten ab.
- 5.2 Der RH stellte fest, dass mangels einer aussagefähigen Kostenrechnung die notwendigen Informationen für die Entscheidungen fehlten, ob und in welchem Ausmaß die erbrachten Leistungen erforderlich sind und ob Leistungen weiterhin mit eigenem Personal erstellt oder aber zugekauft werden sollen.

Der RH regte an, mit Hilfe einer Kostenrechnung die Führung der Burghauptmannschaft nach wirtschaftlichen Grundsätzen sicher zu stellen.

- 5.3 *Laut den Stellungnahmen des BMW A und der Burghauptmannschaft sei eine Kostenrechnung in Vorbereitung.*

**Überweisungen
von Mieten**

- 6.1 Im Jänner 2001 gingen am Konto der Burghauptmannschaft 2 377 Gutschriften ein, die nicht für sie bestimmt waren. Das BMW A hatte nämlich die Konten der zu Jahresende 2000 aufgelösten und nicht vollständig von der Bundesimmobiliengesellschaft mbH übernommenen Dienststellen auf das Konto der Burghauptmannschaft überleiten lassen. Insgesamt musste die Burghauptmannschaft in der Folge etwa 7 000 Überweisungen aussortieren und weiterleiten.
- 6.2 Der RH bemängelte diese Maßnahme, weil die Burghauptmannschaft dafür personell nicht entsprechend ausgestattet war. Der RH hätte die Einzahlungen auf weiterhin getrennten Konten als vorteilhafter erachtet.

Überweisungen von Mieten

- 6.3 *Das BMWA begründete in seiner Stellungnahme die von ihm gewählte Lösung mit dem im Umfeld der Umstellung nicht abschätzbaren Arbeitsanfall. Wäre die Vielzahl der Überweisungen bekannt gewesen, hätte man der vom RH angeregten Vorgangsweise den Vorzug gegeben.*

Flughäfen und Flugplätze

- 7.1 Durch das Bundesimmobiliengesetz 2000 wurden die Liegenschaften von zwei Flugplätzen in Niederösterreich und vier Bundesländerflughäfen von der Bundesgebäudeverwaltung an die Burghauptmannschaft zur vorübergehenden Verwaltung übertragen. Die Republik Österreich beabsichtigte nämlich den Verkauf dieser Liegenschaften.
- 7.2 Da bereits bei der Übergabe der Grundstücke an die Burghauptmannschaft deren Weiterveräußerung feststand, wäre die weitere Betreuung durch die früheren Verwalter zweckmäßiger gewesen, weil die Einarbeitung der Burghauptmannschaft in die umfangreichen Unterlagen einen zeitlichen Mehraufwand und damit Mehrkosten erforderte. Erschwerend wirkte sich auch aus, dass die Burghauptmannschaft keine Mitarbeiter mit Erfahrung in derart umfangreichen Grundstückstransaktionen besaß und bereits durch die generelle Ausweitung des Tätigkeitsbereichs personell sehr belastet war.
- 7.3 *Das BMWA führte in seiner Stellungnahme aus, dass die weitere Betreuung durch die bisherigen Verwalter in Graz nicht möglich gewesen wäre. Dort hätten nämlich sämtliche damit betrauten Mitarbeiter der Bundesgebäudeverwaltung zum BMLV gewechselt bzw wäre die restliche Bundesgebäudeverwaltung für Kärnten und Steiermark in die Bundesimmobiliengesellschaft mbH ausgegliedert worden.*
- 8.1 Bei der Übergabe der Unterlagen für die Liegenschaften des Flughafens Graz an die Burghauptmannschaft teilte die übergebende Heeresbauverwaltung mit, dass etwa 50 Grundstücke des Flughafens Graz noch nicht im Grundbuch eingetragen wären; erst später zeigte sich, dass dies auf 193 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 522 336 m² zutraf. Der am weitesten zurückliegende Grundstückskauf stammte aus dem Jahr 1955.
- 8.2 Da der Zustand der nicht ordnungsgemäß geführten Liegenschaftsverwaltung seit längerem in groben Umrissen bekannt war, hätte nach Ansicht des RH die Aufarbeitung nicht der in Grundstücksangelegenheiten dieses Ausmaßes noch nie befasst gewesenen Burghauptmannschaft übertragen werden sollen. Das BMWA hätte dafür sorgen müssen, dass die Heeresverwaltung die Liegenschaften mit ordentlich geführten Unterlagen übergibt.
- 8.3 *Laut Stellungnahme des BMWA werde beim Flughafen Graz die Flughafengesellschaft nach Klärung der Eigentumsfrage durch Amtsbestätigung ins Grundbuch kommen; dadurch erspare sich der Bund bei den noch nicht im Grundbuch eingetragenen Grundstücken die üblichen formalen Voraussetzungen (zB neue Teilungspläne).*

Bauinvestitionen

Bereich
Wiener Hofburg

- 9.1 Im Leistungsverzeichnis für Bauarbeiten im Bereich der Wiener Hofburg ("Studiengebäude" und "Tiefspeicher der Albertina") waren die Baustellengemeinkosten und die Gerätekosten vom Planer ungenau ausgeschrieben. Der Billigstbieter nutzte dies für preispolitische Maßnahmen bei den anderen Einheitspreisen, um die Angebotssumme niedrig zu halten. Das mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte Ingenieurbüro gab bei der vertieften Angebotsprüfung keinen Hinweis auf die unplausiblen Gemein- und Gerätekosten. Der Auftragnehmer stellte bald nach Arbeitsbeginn Nachforderungen, die letztlich mit 0,55 Mill EUR anerkannt wurden.
- 9.2 Der RH fand die Leistungsbeschreibung mangelhaft und die von der örtlichen Bauaufsicht durchgeführte vertiefte Angebotsprüfung unzureichend. Er empfahl der Burghauptmannschaft, mit dem Architekten und der örtlichen Bauaufsicht über eine Minderung des Honorars zu verhandeln.
- 9.3 *Laut Stellungnahme der Burghauptmannschaft seien Verhandlungen über eine Honorarminderung aufgenommen worden.*

Weitere
Feststellungen

- 10 Weitere Feststellungen des RH betrafen die Zwischenfinanzierung einer Teilzahlung für den Umbau der Albertina und die Beurteilung der Preisangemessenheit von Nachtragskostenvoranschlägen.

**Schluss-
bemerkungen**

- 11 Zusammenfassend hob der RH nachstehende Empfehlungen hervor:
- (1) Die Organisationsstruktur der Burghauptmannschaft wäre nach fachlichen sowie regionalen Gesichtspunkten neu zu ordnen und die unzureichende Ausstattung mit Führungspersonal zu verbessern.
- (2) Mit Hilfe einer Kostenrechnung wäre die Führung der Burghauptmannschaft nach wirtschaftlichen Grundsätzen sicher zu stellen.