Stadtrechnungshof

Magistrat der Stadt St. Pölten

st.pölten

ALUMNATSGARTEN

StRH 2025-04

StRH 2025-04

St. Pölten, im Mai 2025

Magistrat der Stadt St. Pölten
Stadtrechnungshof
Julius Raab-Promenade 49
3100 St. Pölten

Tel.: +43 2742 333 3901
e-mail: stadtrechnungshof@st-poelten.gv.at
web: www.st-poelten.at

Inhaltsverzeichnis

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 2

1 Einleitung 3

1.1 Prüfungsgrundlagen 3
1.2 Prüfungsgegenstand 3
1.3 Erläuterungen zum Berichtsaufbau 3

2 Grundlagen 4

2.1 Historische Entwicklung 4
2.2 Ziel der Um- und Neugestaltung 6

3 Abwicklung 10

3.1 Zuständigkeiten 10
3.2 Machbarkeitsstudie 10
3.3 Grundsatzbeschluss „Kooperationsvereinbarung mit der Diözese“ 10
3.4 Gemeinderatsbeschluss vom 26. September 2022 11
3.5 Baurechtsvertrag - Aufhebung und Neufassung 11
3.6 Vergabe von Bau- und Professionistenleistungen 11
3.7 Durchführung der Arbeiten 12
3.8 Bauabnahme 13
3.9 Rechnungslegung und Verrechnung 13

4 Gesamtkosten und Finanzierung 15

4.1 Gesamtkosten 15
4.2 Finanzierung 18
4.3 Folgekosten 19
4.3.1 Folgekostenrechnung 19
4.3.2 Baurechtszins 19
4.3.3 Stadtgärtnerei 19
4.3.4 Abschreibung für Abnutzung (AfA) 20
4.3.5 Zusammenstellung der jährlichen laufenden Kosten 20

5 Zusammenfassung 21

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Alumnatsgarten, Ansicht um 1740 ..... *4*
Abbildung 2: Alumnatsgarten, Ansicht 1900 bis 1912 ..... *4*
Abbildung 3: Alumnatsgarten Ansicht nach 1950 ..... *5*
Abbildung 4: Alumnatsgarten Ansicht 2021 ..... *5*
Abbildung 5: Lageplan des Alumnatsgartens *6*
Abbildung 6: Gestaltungsplan *6*
Abbildung 7: Ausgang mit Stufenanlage *7*
Abbildung 8: Laubengang *7*
Abbildung 9: Maueröffnung *7*
Abbildung 10: Jumoku-Brunnen *8*
Abbildung 11: Alumnathof-Brunnen *8*
Abbildung 12: Gärtnerstützpunkt, öffentliches WC *9*
Abbildung 13: Baufortschritt (19. Oktober 2023) *13*
Abbildung 14: Baufortschritt Archäologie (30. Mai 2023) *13*
Abbildung 15: Finanzierung *18*

Tabelle 1: Professionistenleistungen *12*
Tabelle 2: Kostenaufstellung *17*

1 Einleitung

1.1 Prüfungsgrundlagen

Der Stadtrechnungshof prüft gemäß § 48 NÖ. Stadtrechtsorganisationsgesetz, LGBl. 1026-0 die gesamte Ausgaben- und Einnahmengebarung der Stadt, ihrer Anstalten und Eigenbetriebe, der von ihr verwalteten Fonds und Stiftungen, die gesamte Schuldengebarung sowie die Gebarung mit dem beweglichen und unbeweglichen Gemeindevermögen auf

a) die rechnerische Richtigkeit,

b) die Übereinstimmung mit den Rechtsvorschriften und

c) die Einhaltung der Prinzipien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Der Stadtrechnungshof hat unmittelbar an den Bürgermeister, den Ausschuss für Kontrolle und den Magistratsdirektor zu berichten.

1.2 Prüfungsgegenstand

Der Stadtrechnungshof prüfte die Auftragsvergabe, Abwicklung, Abrechnung und Finanzierung der Neugestaltung des Alumnatsgartens. Darüber hinaus wurden die Folgekosten ermittelt.

Geprüfte Stelle war die Dienststelle V/6 Bauprojekte, Infrastruktur und Betriebe[1].

Der Prüfungszeitraum erstreckte sich auf den Zeitraum über die gesamte Planungs- und Ausführungsphase bis zur Bezahlung der Rechnungen, somit von Februar 2023 bis Jänner 2025.

1.3 Erläuterungen zum Berichtsaufbau

Im Bericht getätigte Empfehlungen des Stadtrechnungshofes sind grün unterlegt, Feststellungen durch einen seitlichen grünen Längsstrich gekennzeichnet.

[1] lt. geltender Geschäftseinteilung für den Magistrat im Zeitraum der Projektabwicklung (Stand vom 1. Juni 2023)

2 Grundlagen

2.1 Historische Entwicklung [2]

Der Alumnatsgarten lag am östlichen Rand der historischen römischen Zivilstadt. Im Bereich des Gartens bzw. an der Ostgrenze befand sich eine natürliche Höhenkante, an deren Fuß der Ledererbach verlaufen ist, der für die spätere Stadtviertel-Entwicklung von Bedeutung war. Im Mittelalter war in diesem Stadtviertel der „Kornmarkt“ angesiedelt, der ungefähr im Bereich des Alumnatsgartens und westlich davon gelegen sein könnte. Mit dem Aufkommen der Ledererzunft entlang der Fuhrmanns- und Lederergasse wurde der gesamte Bereich zum „Leder-Viertel“ der Stadt, mit dem Ledererbach als Hauptversorgungs- und –entsorgungs-Gewässer.

Knapp vor Beginn der Neuzeit (ab Mitte des 15. Jahrhunderts) wurde mit Situierung eines Franziskaner-Klosters an der Wiener-Straße, das sich mit den zugehörigen Wirtschaftsflächen nach Süden ausdehnte und im Osten vom Ledererbach begrenzt wurde, in das Leder-Viertel hinein ein großer Sakral-Bau errichtet. Ausgehend vom Kirchenbau (Weihe 1507) entwickelte sich das Kloster baulich weiter, bis zum zerstörerischen Stadtbrand 1621, nach dem es erneuert werden musste und 1647 fertig gestellt wurde. 1715 folgte die Aufhöhung des Klostergebäudes um ein Stockwerk. Im, von einer hohen Mauer umfassten, Garten stand zu dieser Zeit als südlicher Abschluss bereits ein großer barocker Pavillon. Die Anlage war formal gegliedert und wurde offenbar vor allem für die Selbstversorgung, aber auch Rekreation genutzt (siehe Ansicht von 1740). Nach der Aufhebung des Klosters 1783 wurde das Kloster teilweise vom Militär und teilweise als Priesterhaus verwendet, bis 1790 eine Umgestaltung und der Einzug des Priesterseminars (= Alumnat) erfolgte. Bis um 1900 war der Gartenraum weitgehend wie in der Barockzeit vorhanden, mit Gartenbau, landwirtschaftlicher Nutzung (Ställe, etc.) und zur Rekreation (Kegelbahn, Sitznischen. etc.) – nach wie vor ohne Tor nach außen, nur über das Klostergebäude zugänglich.

Abbildung 1: Alumnatsgarten, Ansicht um 1740

Erst mit dem Umbau 1934 bis 1937 wurde das Augenmerk der neuen Gartengestaltung vorrangig auf die Erholungsnutzung gelegt. Bei Bombardements Ende 1944 wurde nicht nur das Gebäude, sondern auch der Garten samt Pavillon schwer getroffen und beschädigt – nur der zentral seit dem 19. Jahrhundert wachsende Solitärbaum überlebte. Nach der Gebäudesanierung wurde auch der Garten saniert und erhielt nach Entfernung des barocken Pavillons bereits 1951 eine völlig neue Einfriedung in Form einer Gartenmauer mit innenliegendem Laubengang und Zufahrtstor von Süden. Der Garten wurde nun ausschließlich als Rekreationsraum für das Alumnat genutzt, das ab 1971 als Philosophisch-Theologische Hochschule der

Abbildung 2: Alumnatsgarten, Ansicht 1900 bis 1912

[2] Quelle: Machbarkeitsstudie Freiraumplanung, August 2022

Diözese St. Pölten firmierte. Noch vor dessen Auflösung 2012 wurde der südliche Gartenteil zu einem Parkplatz umgewandelt, der Garten bis zum Jahr 2022 weiterhin gepflegt und erhalten, jedoch nicht mehr genutzt, ebenso wie das Gebäude.

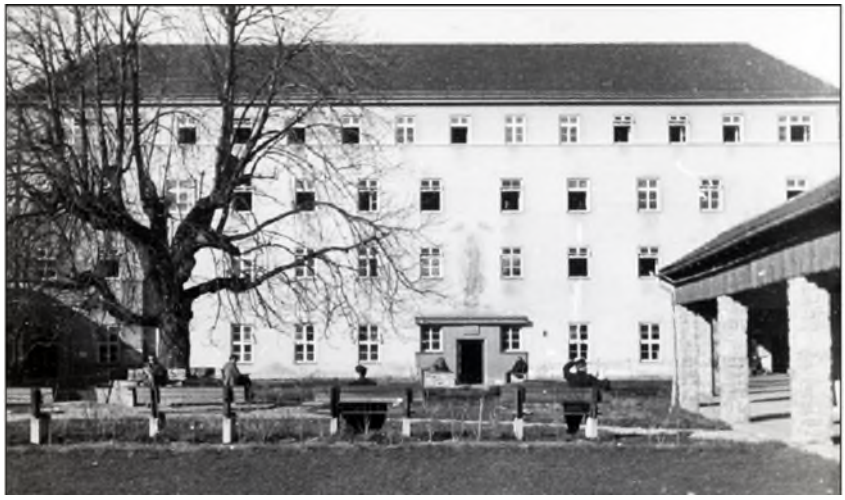

Abbildung 3: Alumnatsgarten Ansicht nach 1950

Abbildung 4: Alumnatsgarten Ansicht 2021

2.2 Ziel der Um- und Neugestaltung

Der 500 Jahre alte Klostergarten im Herzen von St.Pölten wurde öffentlich zugänglich gemacht. Dank des rundum führenden Laubenganges entstand so ein österreichweit einzigartiger Park, der ganzjährig bei jeder Witterung nutzbar ist.

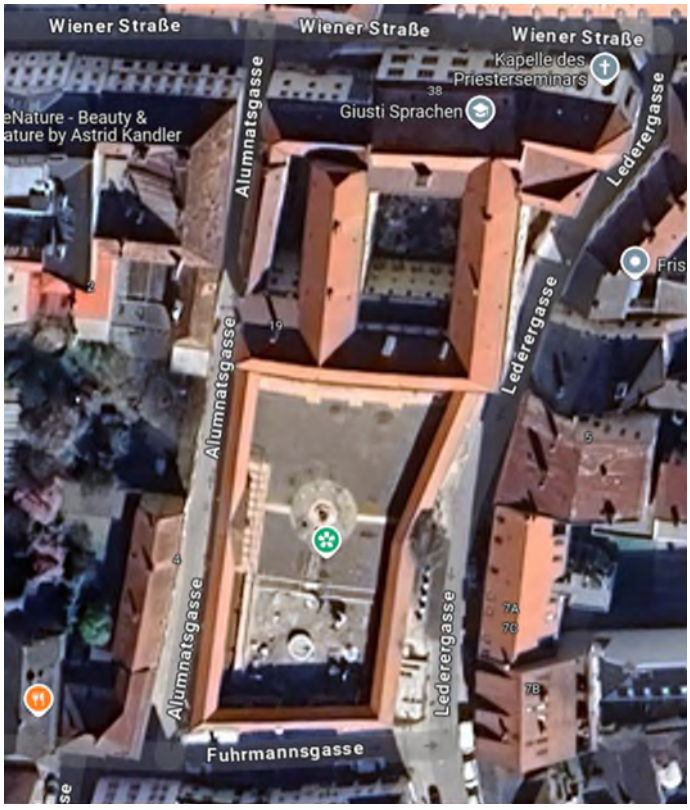

Abbildung 5: Lageplan des Alumnatsgartens

Abbildung 6: Gestaltungsplan

Um den Garten neu zu erschließen, wurden drei neue Durchgänge (davon einer mit Stufenanlage) errichtet, die dauerhaft geöffnet bleiben.

Abbildung 7: Ausgang mit Stufenanlage

Abbildung 8: Laubengang

Daher wurde auf die ursprünglich vorgesehenen Türläden verzichtet. Das bestehende Eingangstor wurde umgeschlagen und kann so weiterverwendet werden. Entlang der Ostseite des Laubenganges, zur Lederergasse hin, wurden in regelmäßigen Abständen anstatt der ursprünglich vorgesehenen Glasbausteine große Maueröffnungen eingebaut. Dadurch soll die Einsicht in den Garten von außen und auch die Belichtung der Laubengänge durch Sonnenlicht gewährleistet sein. Im Garten wurden Stützmauern mit Stufenanlagen errichtet, die für eine abgetreppte Wiesenfläche und Staudenbeete vorgesehen sind.

Abbildung 9: Maueröffnung

So entstanden drei Gartenzonen:

- der Alumnats-Hof auf unterem Niveau,
- der Jumoku-Hain[3],
- und das Franziskaner-Gärtlein auf oberem Niveau.

Zur Herstellung der Barrierefreiheit wurde eine Rampe errichtet. Im Jumoku-Hain wurde der sogenannte Jumoku-Brunnen errichtet (Skulptur versteinerter Baum) und in der südöstlichen Ecke der Badestubenbrunnen mit Brunnenbecken. Da im Zuge der archäologischen Grabungen im Bereich des zu errichtenden Neptun - Brunnens ein historisches Kieselsteinpflaster freigelegt wurde, das auf Anordnung des Bundesdenkmalamtes nicht abgetragen werden durfte, erfolgte als Ersatz die Neuerrichtung des Alumnathofbrunnens.

Abbildung 10: Jumoku-Brunnen

Abbildung 11: Alumnathof-Brunnen

[3] Jumoku = ein japanischer Begriff für Bäume, die den Atombombenangriff 1945 in Hiroshima und Nagasaki überlebten

Im Laubengang wurde der vorhandene Geräteschuppen zum Gärtnerstützpunkt für die Stadtgärtnerei umgebaut (mit Schmutzschleuse, Teeküche und Sanitärraum) und daneben ein barrierefreies, öffentliches WC mit Wickeltisch angebaut.

Abbildung 12: Gärtnerstützpunkt, öffentliches WC

3 Abwicklung

3.1 Zuständigkeiten

Der Geschäftsbereich *V/6 Bauprojekte, Infrastruktur und Betriebe* war für die Abwicklung stadteigener Projekte zuständig.[4]

Auf Grund der Wertgrenzen des Jahres 2023 nach den Bestimmungen des NÖ STROG fiel die Vergabe von Leistungsaufträgen in der gegebenen Größenordnung in den Zuständigkeitsbereich Gemeinderates.[5]

Eine Vorberatung war im Ausschuss für Bau, Immobilien, Verkehr und Stadtentwicklung durchzuführen.

3.2 Machbarkeitsstudie

Die Stadt hatte die Absicht, den Alumnatsgarten als zusätzlichen innerstädtischen Grünraum für die Öffentlichkeit zur Verfügung stellen. Nun wurden in einem ersten Schritt die Möglichkeiten innerhalb der gegebenen baulichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen in enger Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung sowie dem Geschäftsbereich Bau sondiert. Für die Erstellung einer entsprechenden Machbarkeitsstudie wurden drei Planerteams zur Angebotslegung eingeladen, wobei die Auswahl der Büros der Empfehlung der Stadtplanung folgte.

Schließlich erfolgte die Beauftragung einer Firma zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie zu einem Pauschalbetrag von € 18.000,--.[6]

3.3 Grundsatzbeschluss „Kooperationsvereinbarung mit der Diözese“

Bedingt durch die geplante zukünftige Nutzung des im Besitz der Diözese befindlichen sogenannten Alumnats als Zentrale der diözesanen Caritas ergab sich die Möglichkeit, den vorgelagerten Garten anderwärtig zu nutzen. Die Idee war, dass dieser Garten für die Bevölkerung als zusätzlicher öffentlicher, innerstädtischer Grünraum in der Achse Innenstadt-Kulturbezirk zur Verfügung gestellt wird. Zu diesem Zweck sollte ein langfristiger Baurechtsvertrag zu Gunsten der Stadt (99 Jahre) abgeschlossen werden. Die Stadt würde in die Attraktivierung des Gartens und des angrenzenden Straßenraums investieren. Eine diesbezügliche Machbarkeitsstudie war zu diesem Zeitpunkt bereits beauftragt.

Mittels eines Dringlichkeitsantrags wurde durch den Gemeinderat am 28. Juni 2021 der Grundsatzbeschluss „Kooperations-Vereinbarung mit der Diözese" gefasst.[7] Die Kooperations-Vereinbarung umfasste neben der Umgestaltung des Alumnatsgartens noch die weiteren Themenblöcke:

- Tiefgarage unter dem Bischofsgarten
- Immobilien-Tausch und
- Stadt-Bibliothek.

[4] Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt St. Pölten, Wirksamkeitsbeginn 3. November 2021
[5] Auftragswert über € 44.600,--
[6] Bewilligung des Bürgermeisters vom 31. Mai 2021
[7] Beschlussfassung mit den Stimmen der SPÖ, ÖVP, FPÖ und NEOS, bei Stimmenthaltung der Grünen

3.4 Gemeinderatsbeschluss vom 26. September 2022

Aufbauend auf den Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 28. Juni 2021 (Grundsatzbeschluss „Kooperations-Vereinbarung mit der Diözese"), wonach unter anderem auch ein Baurechtsvertrag mit der Diözese zu Gunsten der Stadt über den Alumnatsgarten und über 99 Jahre abgeschlossen werden sollte und die Stadt in die Attraktivierung des Gartens und den angrenzenden Straßenraum zu investieren beabsichtigte, beinhaltete dieser Beschluss[8] folgendes:

- Machbarkeitsstudie:
  Genehmigung der empfohlenen Variante und der zugehörigen Gesamtkostenschätzung in der Höhe von ca. € 1,2 Mio. (Preisbasis August 2022).
- Baurechtsvertrag:
  Der Baurechtszins in der Höhe von € 37.441,-- pro Jahr wurde von einem Sachverständigen der Diözese ermittelt und vom Konsistorium beschlossen. Für die im Baurecht übernommene Grundstücksfläche von 1.945 m² wurden auch eine entsprechende Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren und Nebenkosten in der Höhe von max. € 40.000,-- kalkuliert.
- Planung und örtliche Bauaufsicht:
  Das Planungsbüro der Machbarkeitsstudie stellte ein entsprechendes Angebot über die erforderlichen Planer- und Qualitätssicherungsleistungen (Freiraumplanung). Die bereits erbrachten Leistungen aus der Machbarkeitsstudie wurden als Teilleistungen der Gesamtleistung in Anrechnung gebracht.
  Die Auftragssumme für Ausführungsplanung und die Erstellung der erforderlichen Leistungsverzeichnisse betrug pauschaliert € 54.000,--. Die separat angebotene Auftragssumme für die örtliche Bauaufsicht betrug maximal € 18.000,-- . Seitens der Baudirektion wurden Projekt-Visualisierungen vom Planer eingefordert. Die Auftragssumme (mit Vogelperspektive) belief sich auf € 3.840,--.
- Archäologie:
  Es wurde seitens der Stadtarchäologie aufgrund fehlender eigener Kapazitäten eine Firma aus St. Pölten angefragt. Die Auftragssumme betrug € 57.120,--.

3.5 Baurechtsvertrag - Aufhebung und Neufassung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 26. September 2022 wurde unter anderem der Abschluss des Baurechtsvertrages mit dem römisch-katholischen Bistum St. Pölten betreffend den Alumnatsgarten beschlossen.

Aufgrund einer vom römisch-katholischen Bistum beauftragten Neuvermessung musste dieser Baurechtsvertrag abgeändert werden. Die finanziellen Belange waren davon nicht betroffen. Diese Änderung wurde am 13. Dezember 2022 vom Gemeinderat beschlossen.

3.6 Vergabe von Bau- und Professionistenleistungen

Aufbauend auf den Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 28. Juni 2021 betreffend die „Kooperations-Vereinbarung" mit der Diözese wurden die erforderlichen Bau- und Professionistenleistungen

[8] Einstimmiger Beschluss

mit Gemeinderatsbeschluss vom 26. Juni 2023 beschlossen.[9] Von jener Firma, die bereits die Machbarkeitsstudie durchführte, wurden in Zusammenarbeit mit dem Bereich Hochbau — Technisches Büro für die Baumeisterarbeiten sowie den erforderlichen Professionistenleistungen die erforderlichen Ausschreibungen erstellt und die Angebote mittels nicht offenem Verfahren eingeholt. Sämtliche Angebote wurden rechnerisch und fachlich vom selben Büro geprüft es ergab sich folgendes Ergebnis:

Gegenstand	Betrag
Baumeisterarbeiten	545.699,80
Elektroinstallationen	45.489,68
Sanitär- und Brunneninstallationen	76.757,51
Stahlbauarbeiten	84.218,40
Zimmermannsarbeiten	9.570,48
Fliesenlegerarbeiten	18.300,85
Abbau, Übersiedlung, Aufbau und Restaurierung des Neptunbru	57.732,00
Schmiedeeisenhandläufe	28.800,00
Schmiedeeisenpergola	53.400,00
Steinbrunnen Skulptur	4.110,00
Trinkwasserbrunnen	1.540,00
Malerarbeiten	38.117,16
Tischlerarbeiten	26.818,56
Gärtnerarbeiten	36.686,79
Lieferung Klinkerziegel	11.328,00
Lieferung und Montage Glasbausteine	7.691,63
Lieferung, Ausstattung und Möblierung der Gartenanlage	70.000,00
Mehrleistung archäologische Arbeiten	65.000,00
Preisgleitung und Reserve	88.739,14
	1.270.000,00

Tabelle 1: Professionistenleistungen

Mit den bereits beschlossenen und beauftragten € 290.000,-- (inkl. Baurechtsvertrag), ergaben sich somit Gesamtkosten in Höhe von € 1,560.000,--. Da das Budget 2023 nur einen Betrag von € 1.272.000,-- vorsah, war ein Nachtragskredit in Höhe von € 288.000,-- erforderlich.

Nach Vorberatung im Ausschuss für Bau, Immobilien, Verkehr und Stadtentwicklung am 15. Juni 2023 beschloss der Gemeinderat in der Sitzung vom 26. Juni 2023 die Vergabe der Arbeiten an die jeweiligen Billigstbieter mit einem Gesamtbetrag von € 1.270.000,-- (Baumeisterarbeiten, Professionistenarbeiten inkl. Preisgleitung und Reserve).

3.7 Durchführung der Arbeiten

Der Beginn der archäologischen Arbeiten war lt. Niederschrift am 9. Februar 2023.

Die Bauarbeiten begannen lt. Niederschrift am 27. Juni 2023.

Die Fertigstellung erfolgte am 26. April 2024.

[9] Beschlussfassung mit den Stimmen der SPÖ, FPÖ, Grünen und NEOS, bei Stimmenthaltung der ÖVP

Die eingebauten Materialien entsprechen den Vorgaben und Eigenschaften wie in den Ausschreibungen beschrieben. Die vorgegebenen Mengen wurden zum überwiegenden Teil eingehalten.

Die Kosten für die archäologischen Arbeiten verdoppelten sich gegenüber der ursprünglichen Annahme nahezu. Dies ließ sich jedoch dadurch erklären, dass der wahre Umfang der Arbeiten erst während der tatsächlichen Durchführung sichtbar wurde und im Vorfeld schwer abschätzbar war. Es wurde ein entsprechendes Nachtragsangebot gelegt und beauftragt.

Abbildung 14: Baufortschritt Archäologie (30. Mai 2023)

Abbildung 13: Baufortschritt (19. Oktober 2023)

3.8 Bauabnahme

Die Bauabnahme wurde für folgende Gewerke am 8. Mai 2024 schriftlich dokumentiert:

- Baumeisterarbeiten: Es wurden keine Mängel festgestellt.
- Elektrikerarbeiten: Fehlende Verteilerpläne, Prüfprotokolle, Einschulung, Datendokumentation (Datenträger)
- Installateurarbeiten: Brunnentechnik war nicht fertiggestellt.
- Malerarbeiten: Es wurden keine Mängel festgestellt. .

Es wurden auch alle anderen Gewerke vor Legung der Schlussrechnung mittels Begehung vor Ort abgenommen, jedoch gibt es dafür keine gesonderten Protokolle.

Die zum Zeitpunkt der Bauabnahme fehlenden Elektriker- und Installateurarbeiten wurden zeitnah abgeschlossen, abgenommen und protokolliert.

3.9 Rechnungslegung und Verrechnung

Die Verrechnung des Vorhabens erfolgte zu Lasten der Haushaltsstelle 5/8150.0,060.004. Die Möglichkeit eines Vorsteuerabzuges war nicht gegeben.

Baumeisterarbeiten

Nach Beginn der Bauarbeiten legte die beauftragte Baufirma insgesamt fünf Teilrechnungen. Die Schlussrechnung in der Gesamthöhe von € 620.706,73 langte am 4. Juni 2024 im Magistrat ein. Sie wurde vom zuständigen Planungskoordinator der Stadt rechnerisch und fachlich geprüft.

Anstelle eines Haftrücklasses hinterlegte die Baufirma zur Sicherstellung der für die während der Dauer der Gewährleistung bis 3. Juli 2027 obliegenden Mängelbehebungspflichten einen Haftbrief der in Höhe von € 12.414,13, das sind 2 % der Abrechnungssumme.

Die Summe der Schlussrechnungen der Baumeisterarbeiten überstieg das Angebot um € 8.002,21 und wurde daher um 1,31 % überschritten. Das Zahlungsziel der Teilrechnungen und der Schlussrechnung war mit 14 Tagen netto ausgewiesen. Es wurde seitens der Baufirma keine Skontoabzugsmöglichkeit eingeräumt.

Sonstige Leistungen

Die Änderungen aller Abrechnungssummen bezogen zur Auftragssumme sind in der Aufstellung unter Punkt *4.1 Gesamtkosten* ersichtlich.

4 Gesamtkosten und Finanzierung

4.1 Gesamtkosten

Kostenaufstellung Alumnatsgarten				
Gegenstand	Gewerk	Auftrag brutto	Abrech. brutto	% +/-
1. Honorare				
Planung	Visualisierung Freiraumplanung	3.840,00	2.400,00	
	Freiraumplanung	54.000,00		
	1. Teilrechnung		32.400,00	
	Schlussrechnung		21.600,00	
	Freiraumplanung Zusatz	7.000,00	7.000,00	
	örtliche Bauaufsicht	18.000,00		
	örtliche Bauaufsicht Zusatz	7.742,56		
	1. Teilrechnung		10.800,00	
	2. Teilrechnung/SR		7.200,00	
	1. Teilrechnung Zusatz		7.742,56	
	2. Teilrechnung Zusatz/SR		5.064,93	
	Summe Planung	**90.582,56**	**94.207,49**	**4,00**
Vermessung	Vermessung Aussenbereich	1.500,00	1.500,00	
	Vermessung Neptunbrunnen	984,00	984,00	
	Summe Vermessung	**2.484,00**	**2.484,00**	**0,00**
Baukooperative	Einreichplanung	4.200,00	4.200,00	
	BauKG	7.092,00		
	1.-3. Teilrechnung		4.446,00	
	Schlussrechnung		2.646,00	
	ÖBA	7.812,00		
	1.-3. Teilrechnung		6.930,00	
	Summe Baukooperative	**19.104,00**	**18.222,00**	**-4,62**
Befundung	Befundung Laubengang	1.200,00	**1.200,00**	**0,00**
Summe Honorare		**113.370,56**	**116.113,49**	**2,42**
2. Ausführung				
Baufirma	archäologische Begleitung	**65.025,77**	**99.274,66**	**52,67**
Ziegelwerk	Klinkerziegel	25.920,00		
	1. Teilrechnung		12.000,00	
	Schlussrechnung		14.092,80	
	Klinkerziegel Breeze Block	11.328,00		
	1. Teilrechnung		5.664,00	
	Schlussrechnung		5.664,00	
	Klinkerziegel Breeze Block 2	15.966,00		
	1. Teilrechnung		7.800,00	
	Schlussrechnung		8.196,00	
	Summe Ziegelwerk	**53.214,00**	**53.416,80**	**0,38**
Archäologie	Archäologie	57.120,00		
	1. NTR.	46.992,00		
	1.-7. Teilrechnung		100.768,60	
	Schlussrechnung		6.823,20	
	Summe Archäologie	**104.112,00**	**107.591,80**	**3,34**

Munitionsbergung	Munitionsbergung	6.777,60		
	1.-4. Teilrechnung		8.870,40	
	Summe Munitionsbergung	**6.777,60**	**8.870,40**	**30,88**
Baumeisterarbeiten	Baumeisterarbeiten	545.699,80		
	1. NTR	67.004,72		
	1.-5. Teilrechnung		464.537,05	
	Schlussrechnung		156.169,68	
	Summe Baumeisterarbeiten	**612.704,52**	**620.706,73**	**1,31**
	Entwässerung Dachrinnen		**4.500,40**	
	Neuherstellung Rigole	**6.147,16**	**6.147,16**	**0,00**
Elektroinstallateur	Elektroinstallation	45.489,68		
	1.NTR	2.616,90		
	2.NTR	494,30		
	1. Teilrechnung		25.422,00	
	Schlussrechnung		26.468,72	
	Summe Elektroinstallateur	**48.600,88**	**51.890,72**	**6,77**
Installateur	Sanitär- und Brunneninstallation	76.757,51		
	1. NTR.	35.657,32		
	1. Teilrechnung		58.054,50	
	Schlussrechnung		68.467,98	
	Summe Installateur	**112.414,83**	**126.522,48**	**12,55**
Zimmermann	Zimmermannsarbeiten	**9.570,48**	**11.203,73**	**17,07**
Metallerei	1.-4. Teilrechnung		70.735,13	
	Schlussrechnung		5.414,40	
	Summe Metallerei	**84.218,40**	**76.149,53**	**-9,58**
Schlosser	Handläufe, Geländer	**28.800,00**	**28.800,00**	**0,00**
Schlosser	Pergola	**53.400,00**	**53.400,00**	**0,00**
Malerfirma	1.-2. Teilrechnung		29.257,06	
	Schlussrechnung		14.618,91	
	Summe Malerarbeiten	**38.117,16**	**43.875,97**	**15,11**
Fliesenleger	Fliesenlegerarbeiten	**18.300,85**	**12.444,30**	**-32,00**
	1. Teilrechnung		14.605,92	
	Schlussrechnung		4.926,62	
Tischler	Tischlerarbeiten	**19.986,71**	**19.532,54**	**-2,27**
Steinbau	1. Teilrechnung verst. Holzstamm		2.055,00	
	SR versteinerter Holzstamm		4.678,20	
	1. Teilrechnung Quellstein		2.208,00	
	SR Quellstein		2.208,00	
	1. Teilrechnung Stein Wasserfall		380,00	
	SR Stein Wasserfall		1.336,60	
	Neuversetzung Steine		525,00	
	Quellstein einschneiden		255,00	
	Summe Steinbau	**12.289,20**	**13.645,80**	**11,04**
Baustoffe	Granit Trog Trinkwasserbrunnen	**1.540,00**	**1.540,00**	**0,00**
Gärtnerei	Gärtnerarbeiten	**36.686,79**	**39.976,66**	**8,97**
Bankhersteller	Sitzbänke	**27.707,90**	**23.401,60**	**-15,54**
Bankhersteller	Teakholzbänke	**27.886,02**	**27.653,73**	**-0,83**
Restaurierwerkstätte	Abbau Neptunbrunnen	**57.732,00**	**12.228,00**	**-78,82**
Tischlerei	Adaptierung Eingangstor	**7.308,00**	**7.308,00**	**0,00**
Summe Ausführung		**1.432.540,27**	**1.450.081,01**	**1,22**

3. Reserve/Sonstiges				
Sicherheitsfachgeschäft	Zylinder+Schlüssel (Prov.)		136,30	
Sicherheitsfachgeschäft	Zylinder+Schlüssel		1.852,52	
Sicherheitsfachgeschäft	Elektronischer Zylinder	1.200,00	1.621,74	**35,15**
Entsorgung	Abfalleimer	6.452,50	6.452,50	**0,00**
Entsorgung	Abfalleimer		6.308,50	
Glaserei	Fensterfolien		140,34	
Security Solution	TUS Anschluss WC	206,40	206,40	**0,00**
Security Solution	Diginetanschluss WC 10-12/24		306,00	
Security Solution	Diginetanschluss WC 07-09/24		306,00	
Feuerwehrbedarf	FF Schlüsselsafe		456,00	
Catering	Bewirtung Eröffnung		5.668,32	
Fahrradkurier	Verteilung Anrainerinfo		58,50	
Möbelfirma	Küchenblock	5.650,00	5.650,00	**0,00**
Werbetechnik	Stele	5.000,00	1.833,60	**-63,33**
Baumarkt	Handtuchstange, Seifenspender, etc.		147,75	
Baumarkt	Design Konsolen		26,50	
Werbetechnik	Bautafel	74,75	80,59	**7,81**
Werbetechnik	diverse Schilder		169,54	
Baupolizei	Abgabe Baubescheid		69,00	
Baupolizei	Abgabe Baubescheid (Auswechslung)		135,77	
Baupolizei	Abgabe Benützungsbewilligung		18,20	
Diözese	Baurechtsvertrag		7,50	
Notar	Legalisierung Baurechtsvertrag		226,70	
Trinkwasserversorgung	Hausanschluss		770,20	
Finanzamt	Vorsteuerberichtigung		-1.345,80	
Netzbetreiber	Netzbereitstellungsentgelt		2.614,32	
Netzbetreiber	Zählermontage		24,00	
Netzbetreiber	Plombierung Strom		24,00	
Stromlieferant	Abrechnung Strom 30.1-8.4.24		220,69	
Stromlieferant	1. Teilbetrag Strom		238,00	
Stromlieferant	2. Teilbetrag Strom		238,00	
Stromlieferant	3. Teilbetrag Strom		238,00	
Gebühren	Eintragung Baurechtsvertrag		6.309,00	
Summe Reserve		**18.583,65**	**41.208,68**	**121,75**
Gesamt		**1.564.494,48**	**1.607.403,18**	**2,74**

Tabelle 2: Kostenaufstellung

Die Gesamtherstellungskosten lagen geringfügig (2,74 %) über den Gesamtbeauftragungen, wobei vor allem die Archäologie für die Kostenüberschreitung verantwortlich war.

In den jeweiligen Gemeinderatsbeschlüssen wurden insgesamt € 1,560.000,-- an Baukosten (ohne Machbarkeitsstudie) bewilligt. Die tatsächlichen Baukosten lagen somit um € 47.403,18 (3,04 %) darüber und daher innerhalb der üblichen Toleranz.

Nach erfolgter Endabrechnung war im April 2025 eine Überarbeitung der Elektroinstallation im Bereich des Gärtnerstützpunktes notwendig (Einbau von fehlenden Leitungsschutzschaltern, Neuausrichtung des

Verteilers und Anschluss des E-Herdes). Die Kosten betrugen € 468,-- und wurden zu Lasten des laufenden Haushalts 2025 verrechnet.

4.2 Finanzierung

Machbarkeitsstudie

Die vom Bürgermeister am 31. Mai 2021 genehmigte Machbarkeitsstudie sowie die Vorstudie mit Gesamtkosten in der Höhe von € 21.102,-- wurde zu Lasten der VASt 1/0300.0,728.000 verrechnet und war somit im Rahmen der laufenden Gebarung durch allgemeine Finanzmittel bedeckt.

Bau- und Nebenkosten

Die Bau- und Nebenkosten wurden zu Lasten der VASt 5/8150.0, 060.004 und dem Investitionscode 1000119 verrechnet. Sie betrugen € 1,607.403,18 und wurden durch

- einen im Jahr 2023 eingelangten Zuschuss aus dem Kommunalinvestitionsgesetz[10] in der Höhe von € 780.000,-- sowie
- einem mit Beschluss des Gemeinderates von 28. April 2025 aufgenommenen Investitionsdarlehen von € 827.403,18 (Laufzeit 25 Jahre, Fixverzinsung 3,12 % auf 10 Jahre, danach variabel 6 Monats-Euribor + Aufschlag 0,51 % p.a.)

bedeckt.

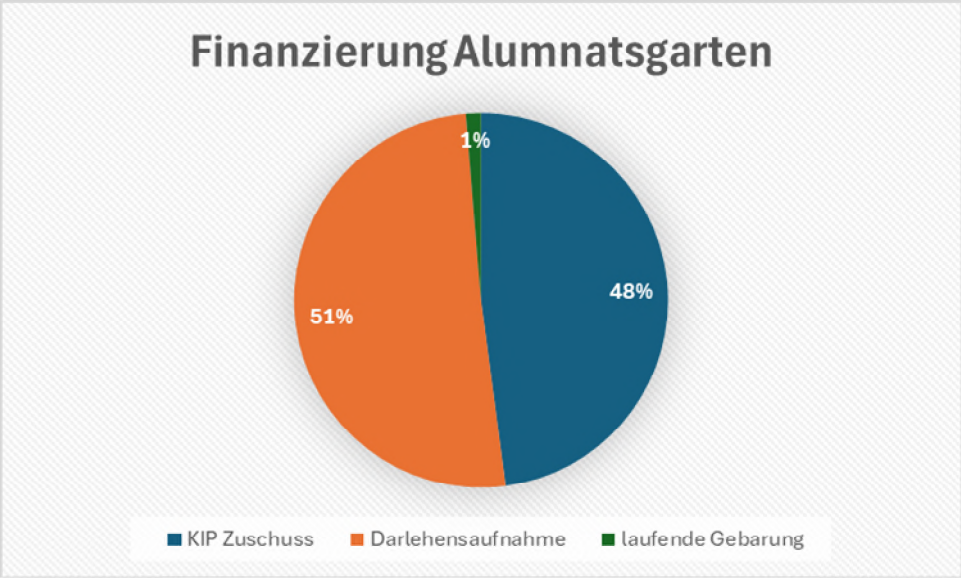

Abbildung 15: Finanzierung

Die mit Beschluss des Gemeinderates vom 26. Juni 2023 vorgesehene Teilfinanzierung des im Jahr 2023 zu gering budgetierten Betrages in Höhe von € 288.000,-- durch Entnahme aus der Investitionsrücklage kam durch den verschobenen Projektfortschritt schließlich nicht zum Tragen.

Das Vorhaben war somit zum Zeitpunkt der Prüfung vollständig ausfinanziert.

[10] Zweckzuschuss gemäß § 5 Kommunalinvestitionsgesetz 2023 (KIG 2023, Investitionsprojekte)

4.3 Folgekosten

4.3.1 Folgekostenrechnung

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass als Grundlage zur Entscheidungsfindung über die Durchführung dieses Projekts keine Folgekostenrechnung erstellt wurde.

4.3.2 Baurechtszins

Der Baurechtsvertrag zwischen dem römisch-katholischen Bistum St. Pölten und der Stadt St. Pölten wurde auf die Dauer von 99 Jahren abgeschlossen.

Der Baurechtszins wurde mit € 37.441,-- pro Jahr vereinbart, wobei eine jährliche Indexierung nach dem Verbraucherpreisindex (VPI 2020) vorgesehen war. Für das Jahr 2024 verrechnete das Bistum infolge dieser Indexierung einen Baurechtszins von € 38.564,23.

Baurechtszins 2023

Der Baurechtszins war ab Rechtswirksamkeit des Vertrages zu entrichten. Die Unterschriften der Vertragspartner wurden im Jänner bzw. Februar 2023 geleistet. Die Beisetzung der für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Ordinariatsklausel erfolgte am 3. Februar 2023, somit wäre die Rechtswirksamkeit ab diesem Tag gegeben. Seitens der Diözese wurde der Baurechtszins taggenau für 332 Tage berechnet, wodurch sich ein Betrag von € 34.055,92 ergab.

Baurechtszins 2024

Der Stadtrechnungshof stellte bei der Prüfung der Berechnung des Baurechtszinses für das Jahr 2024 fest, dass infolge der Verwendung eines unrichtigen Basisindexes die Baurechtszins-Vorschreibung für das Jahr 2024 um € 187,20 zu hoch war und demnach auch für die Folgejahre zu hohe Vorschreibungen zu erwarten wären. Nach Rücksprache mit der Diözese wurde eine nachträgliche Berichtigung vereinbart.

4.3.3 Stadtgärtnerei

Der Baurechtsvertrag enthielt auch eine Bestimmung, dass für sämtliche Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Baurechtsgegenstand standen, von der Stadt zu tragen waren. Auf Grund der Geschäftseinteilung für den Magistrat war somit die Pflege und Instandhaltung des Alumnatsgartens von der Stadtgärtnerei durchzuführen.

- Ein Gärtner / eine Gärtnerin (Teilzeitkraft) war mit 30 Wochenstunden (6 Stunden pro Tag) von März bis September mit der Gartenpflege beschäftigt. Die Personalkosten betrugen rund € 18.000,--.[11]
- Die Strom- und Wasserbezugsgebühren wurden ebenfalls von der Stadtgärtnerei beglichen und betrugen für das Jahr 2024 € 952,-- (4 Teilbeträge zu je € 238,--) für Strom und € 510,84 an Wasserbezugsgebühren.
- Weiters wurden auch die Kosten für den Diginet-Anschluss des WC`s (Alarmsystem) in der Höhe von € 1.224,-- (4 x € 306,--) von der Stadtgärtnerei bezahlt.

[11] Schätzung nach Auskunft der Personalabteilung

4.3.4 Abschreibung für Abnutzung (AfA)

Die AfA-Komponente (sie fließt auch in dieser Größenordnung in die jährliche Ergebnisrechnung ein) wurde auf Basis des Gesamtfinanzierungsbedarfes (€ 1,607.403,18) und einer zu Grunde gelegten Nutzungsdauer von 33 Jahren mit € 48.709,19 berechnet.

4.3.5 Zusammenstellung der jährlichen laufenden Kosten

laufende Kosten Alumnatsgarten 2024	
Baurechtszins	38.564,23
Teilzeitkraft Stadtgärtnerei	18.000,00
Stromkosten	952,00
Wasserbezugsgebühren	510,84
Diginetanschluss WC	1.224,00
Abschreibung für Abnutzung (AfA)	48.709,19
Summe	107.960,26

In dieser Aufstellung nicht berücksichtigt sind

- eventuell anfallende Instandhaltungsarbeiten (z.B. Wartung der Brunnenanlagen),
- nachträgliche Adaptierungen,
- die Materialkosten für Bepflanzungen und
- die Bereitstellung von Arbeitsmitteln (Rasenmäher, Gartengeräte etc.).

5 Zusammenfassung

Der Stadtrechnungshof prüfte die Auftragsvergabe, die Abwicklung und die Abrechnung der von 2022 bis 2024 durchgeführten Herstellung des Alumnatsgartens.

Die zuständige Magistratsdienststelle wickelte das Bauvorhaben beginnend mit der Planung und Ausschreibung bis zur Umsetzung und Abrechnung ordnungsgemäß ab. Die ausgeschriebenen Massen wurden zum Teil nur geringfügig über- bzw. unterschritten.

Die abgerechneten Investitionskosten betrugen € 1,607.403,18 (ohne Machbarkeitsstudie) und lagen somit um 3,04 % über der vom Gemeinderat beschlossenen Auftragssumme inkl. Nebenkosten und Reserven.

Die Finanzierung erfolgte durch einen Zuschuss nach dem Kommunalen Investitionsgesetz 2023 in Höhe von € 780.000,-- sowie durch die Aufnahme eines Investitionsdarlehens von € 827.403,18. Die Machbarkeitsstudie wurde im Rahmen des ordentlichen Haushalts finanziert.

Die gesamte Abwicklung der Errichtung des Alumnatsgartens sowie die Finanzierung der Bau- und Nebenkosten wurden somit im Einklang mit den rechtlichen Bestimmungen abgewickelt.

Eine Überprüfung des für das Jahr 2024 vorgeschriebenen Baurechtszinses ergab, dass infolge der Anwendung eines unrichtigen Basisindexes ein um zu hoher Vorschreibungsbetrag ergab. Eine Berichtigung wurde veranlasst.

Zur Entscheidungsfindung über die Durchführung des Projekts wurde keine Folgekostenrechnung erstellt. Die laufenden jährlichen Kosten (ohne Instandhaltung und Bepflanzung) werden voraussichtlich pro Jahr deutlich über € 100.000,-- liegen.

St. Pölten, im Mai 2025

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Manfred Denk, MSc