

**Burgenländischer
Landes-Rechnungshof**



Prüfungsbericht

betreffend
die Behördengenehmigungen für
die Sport- und Freizeitanlage der
BB 1-Immobilien GmbH
in Steinbrunn

Eisenstadt, im November 2006



Auskünfte

Burgenländischer Landes-Rechnungshof
7000 Eisenstadt, Technologiezentrum, Marktstraße 3
Telefon: 05/9010-8220
Fax: 05/9010-82221
E-Mail: post.lrh@blrh.at
Internet: www.blrh.at
DVR: 2110059

Impressum

Herausgeber: Burgenländischer Landes-Rechnungshof
7000 Eisenstadt, Technologiezentrum, Marktstraße 3
Berichtszahl: LRH-100-6/54-2006
Redaktion und Grafik: Burgenländischer Landes-Rechnungshof
Herausgegeben: Eisenstadt, im November 2006

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
AG	Aktiengesellschaft
Art.	Artikel
ASV	Amtssacherständige(r)
BA	Betriebsanlage
BB	Bank Burgenland
BB 1	BB 1-Immobilien GmbH
BELIG	BELIG-Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH
BGBI.	Bundesgesetzblatt
Bgld.	Burgenland, Burgenländische(r)
BH	Bezirkshauptmannschaft
BLRH	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
BT	Bauteil
d. h.	das heißt
etc.	et cetera
EU	Eisenstadt-Umgebung
EUR	Euro
f.	folgende
FB	Firmenbuch
Gem.	gemäß
GF	Geschäftsführer, Geschäftsführung
GIS	geographisches Informationssystem
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
ha.	hieramts, hieramtig
i. e.	id est
idF.	in der Fassung
idgF.	in der geltenden Fassung
iHv.	in Höhe von
iVm.	in Verbindung mit
LAD	Landesamtsdirektion
LGBl.	Landesgesetzblatt
lit.	litera
LRHG	Landes-Rechnungshof-Gesetz
lt.	laut
MSH	Mehrsporthalle
MZH	Mehrzweckhalle
Nr.	Nummer
o. a.	oben angeführten
ÖNORM	Österreichische Norm
Pkt.	Punkt
rd.	rund
RL	Richtlinie
S.	Seite
SV	Sachverständige(r)
u. a.	unter anderem
UVS	Unabhängiger Verwaltungssenat
vgl.	vergleiche
VO	Verordnung
z. B.	zum Beispiel
ZT	Ziviltechniker

Inhalt

1. VORLAGE AN DEN LANDTAG.....	5
2. DARSTELLUNG DER PRÜFUNGSERGEBNISSE.....	5
II. TEIL.....	6
1. ZUSAMMENFASSUNG.....	6
2. GRUNDLAGEN	10
2.1 Prüfungsgegenstand und -ablauf.....	10
2.2 Prüfungsanlass	10
2.3 Zeitliche Abgrenzung.....	10
2.4 Gesetzliche Grundlagen	10
2.5 Vollständigkeitserklärung	10
2.6 Sonstige Bemerkungen.....	11
III. TEIL.....	12
1. RÜCKBLICK.....	12
1.1 Arbeiterwohnungen.....	12
1.2 Appartements	13
1.3 Freizeit-Sportanlage.....	13
1.4 Übernahme, Prüfungsbefugnis	15
2. WOHNUNGEN	17
2.1 Arbeiterwohnungen.....	17
2.2 Wohnungsvermietung.....	19
3. FREIZEIT-SPORTANLAGE	20
3.1 Allgemeines	20
3.2 Anlagensprechtage.....	21
3.3 Einreichpläne, Brandschutz, Verfahrensschritte	22
3.4 Gutachteneinholung, Fristsetzung.....	25
3.5 Genehmigungsfristen.....	27
3.6 Verfahrensdauern	29
3.7 Veranstaltungen	30
3.8 Baumängel, MSH	31
4. LOKALAUGENSCHEIN	35
4.1 Allgemeines	35
4.2 Kinderspielplatz	35
4.3 Zusätzlicher Parkplatz.....	37
4.4 Kletteranlagen.....	37
4.5 Spezialaufbauten	39
4.6 Tennishalle	40
5. BEHÖRDLICHE ÜBERPRÜFUNGEN	41
5.1 Allgemeines	41
5.2 Aushaftende Auflagen.....	41
6. VERSICHERUNGEN UND GEWERBEBERECHTIGUNGEN.....	44
6.1 Allgemeines	44
6.2 Versicherungen.....	44
6.3 Bündelversicherung.....	44
6.4 Bewilligungen, Auswirkungen.....	45
6.5 Gewerbeberechtigungen	46
7. SCHLUSSBEMERKUNGEN	47
IV. TEIL ANLAGEN	49
Anlage 1 Bescheidchronologie.....	49
Anlage 2 Bildaufnahmen	51
Anlage 3 Geschäftsführer der BB 1-Immobilien GmbH.....	55

I. Teil

1. Vorlage an den Landtag

Der Burgenländische Landes-Rechnungshof (BLRH) erstattet gemäß § 8 Bgld. LRHG¹ nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei der durchgeführten Prüfung getroffen hat.

Der Bericht konzentriert sich auf alle aus Sicht des BLRH bedeutsam erscheinende Sachverhalte, die Bewertung von Stärken, Schwächen und Risiken sowie die daraus abgeleiteten Empfehlungen.

Als prüfendes und beratendes Organ des Bgld. Landtages ist es dem BLRH ein zentrales Anliegen, über seine Prüfberichte auf die Nutzung vorhandener sowie die Schaffung neuer Verbesserungspotenziale hinzuwirken.

Prüfungsberichte des BLRH können vordergründig den Anschein erwecken, eher Defizite denn Stärken der geprüften Stellen aufzuzeigen. Daraus soll und kann a priori nicht grundsätzlich auf eine mangelhafte Arbeit der geprüften Stellen geschlossen werden. Dies auch dann nicht, wenn nach Auffassung der geprüften Stellen die Darstellung ihrer Stärken in den Hintergrund getreten erscheint. Die Tätigkeit des BLRH soll über die gegebenen Empfehlungen vielmehr dazu beitragen, das vielfach bereits anerkannt hohe Niveau der Leistungsfähigkeit nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit noch weiter verbessern.

2. Darstellung der Prüfungsergebnisse

Der Bericht ist vertikal in drei Ebenen gegliedert.

- I. Teil
- 1. Kapitel
- 1.1. Abschnitt

Jeder Abschnitt gliedert sich in Unterabschnitte, wobei den Endziffern der Unterabschnitte folgende Bedeutung zugeordnet ist:

- 1. Sachverhaltsdarstellung
- 2. Beurteilung durch den BLRH
- 3. *Stellungnahme der geprüften Stelle (kursiv)*
- 4. Stellungnahme des BLRH (optional)

Beim Zahlenwerk wurden gegebenenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen vorgenommen.

Im Bericht verwendete geschlechterspezifische Bezeichnungen gelten grundsätzlich für Frauen und Männer.

¹ Burgenländisches Landes-Rechnungshof-Gesetz, LGBl. Nr. 23/2002.

II. Teil

1. Zusammenfassung

1.1 Wohnungen

(1) Auf dem Gelände der Sport- und Freizeitanlage der BB 1-Immobilien GmbH (BB 1) in Steinbrunn befand sich u. a. ein Gebäude, welches von der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung (BH EU) im Jahr 1994 als Arbeiterwohnheim mit 33 Wohnungen gewerbe- und baubehördlich genehmigt wurde.

Der BLRH stellte fest, dass in diesem Bauteil vor Übernahme der Sport- und Freizeitanlage durch die BB 1 fünf zusätzliche Wohnungen errichtet wurden, für welche weder eine gewerbe- und baubehördliche Genehmigung, noch eine Benützungsfreigabe existierten.

Er kritisierte, dass sich die BB 1 über einen Zeitraum von zumindest rd. 65 Monaten nicht ausreichend über den Stand der Bewilligungen für die Wohnungen in diesem Arbeiterwohnheim informierte und zudem von der BB 1 kein vorschriftskonformer Zustand hergestellt wurde.

(2) Der BLRH kritisierte weiters, dass die BB 1 das Arbeiterwohnheim seit dem Jahr 2001 ohne behördliche Bewilligung als Hotel nutzte und 30 der darin enthaltenen Wohnungen als Hotelzimmer vermietete. Er wies darauf hin, dass hierfür auch jene o. a. fünf Wohnungen herangezogen wurden, für welche es überhaupt keine behördlichen Genehmigungen gab.

1.2 Freizeit-Sportzentrum

(1) Das Freizeit-Sportzentrum wurde von der BB 1 mehrmals um- und ausgebaut.

Der BLRH kritisierte die mangelhafte Qualität der Einreichunterlagen, welche seitens der BB 1 für die Erlangung der Bewilligungen der geplanten Umbaumaßnahmen vorgelegt wurden. Dieses Defizit in der Projektvorbereitung führte zu erheblichen Verfahrensverlängerungen infolge der Einholung von Gutachten und der Durchführung mehrerer Verhandlungen durch die BH EU. Der BLRH vermerkte weiters, dass die Einholung der Gutachten im Zuge der Verfahrensabwicklung durch die BH EU ohne die Setzung von Erledigungsfristen erfolgte.

Der BLRH hielt kritisch fest, dass während der gesamten Planungs- und Ausbauphase die von der BH EU angebotenen Anlagensprechtageweise zwecks Beratung zu den Einreichunterlagen bzw. den einzelnen Verfahrensschritten weder von der BB 1, noch von deren Planern in Anspruch genommen wurden.

(2) Der BLRH kritisierte den durch das unzureichende Projektmanagement der BB 1 bzw. des Generalplaners entstandenen erhöhten Verwaltungsaufwand für die Abwicklung der Genehmigungsverfahren.

Er wies in diesem Zusammenhang auch kritisch darauf hin, dass sich die Verfahrensdauer für die gewerbe- und baubehördliche Bewilligung der Mehrsporthalle (MSH) über rd. 26 Monate, jene für die Kegelsportanlage über rd. 12 Monate erstreckte.

1.3 MSH, Kegelsport- anlage

(1) Die MSH und Kegelsportanlage wurden von der BH EU jeweils mit Bescheid vom 13.01.2005 gewerbe- und baubehördlich genehmigt. Dagegen wurde von einem Anrainer am 23.01.2005 berufen. Vom UVS Burgenland erging der Berufungsbescheid am 30.04.2006. Die Entscheidung der Abt. 5-Anlagenrecht, Umweltschutz und Verkehr des Amtes der Bgld. Landesregierung war zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH im August 2006 noch ausständig.

Der BLRH kritisierte, dass das baubehördliche Berufungsverfahren von der Abt. 5, nach über 19 Monaten noch nicht abgeschlossen war.

Die Dauer der Entscheidung über die Berufung durch den UVS Burgenland betrug rd. 15 Monate.

(2) Der BLRH kritisierte weiters, dass die MSH bereits seit dem Jahr 2003 durch die BB 1 betrieben bzw. benutzt wurde. Im Jahr 2003 gab es hierfür weder eine gewerbe- und baubehördliche Genehmigung, noch eine Benützungsfreigabe. Die gewerbe- und baubehördliche Bewilligung wurde zwar seitens der BH EU mit den Genehmigungsbescheiden jeweils vom 13.01.2005 erteilt. Die Benützungsfreigabe für die MSH lag allerdings bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH im August 2006 weiterhin nicht vor.

Der BLRH kritisierte auch die Benützung der Kegelsportanlage trotz fehlender Benützungsfreigabe durch die BH EU über einen Zeitraum von rd. 18 Monaten.

1.4 MSH, Baumängel

(1) Am 26.11.2003 wurden im Rahmen einer gewerbe- bzw. baukommissionellen Verhandlung der BH EU vom anwesenden hochbautechnischen Amtssachverständigen (ASV) unterhalb der Zuschauertribüne der MSH Risse und Säulenabplatzungen festgestellt. Ein daraufhin von der BB 1 mit der statischen Überprüfung beauftragter Ziviltechniker (ZT) für Bauwesen stellte erhebliche Mängel fest, weshalb dieser in seiner Stellungnahme vom 27.11.2003 die Durchführung von Sofortmaßnahmen (Säulenunterstellungen) und die Sanierung der Säulen forderte. Diese Sanierung war bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH im August 2006 noch nicht erfolgt.

Der BLRH kritisierte mit Nachdruck, dass die vom ZT geforderte Stützsanierung über einen Zeitraum von zumindest rd. 33 Monaten nicht vorgenommen wurde und darüber hinaus von der BB 1 kein konkreter Zeitpunkt für die Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen genannt werden konnte.

(2) Der BLRH bemängelte, dass der Abnahmebefund des ZT für Bauwesen vom 28.11.2003, welcher Hinweise auf die o. a. statische Stellungnahme vom 27.11.2003 und die erforderlichen Sanierungen enthielt, von der BH EU unberücksichtigt blieb bzw. nicht näher hinterfragt wurde.

1.5 Lokal- augenschein

(1) Am 17.07.2006 und am 21.08.2006 wurde im Rahmen der Prüfungshandlungen des BLRH eine örtliche Besichtigung der Sport- und Freizeitanlage jeweils im Beisein von Vertretern der BB 1 vorgenommen. Abweichend von den Planausweisen wurden ein Kinderspielplatz, ein zusätzlicher Parkplatz, zwei Kletteranlagen und Spezialaufbauten eines eingemieteten Sicherheitsunternehmens vorgefunden.

Der BLRH kritisierte, dass für diese Anlagen keine behördliche Bewilligung vorlag bzw. keine nachvollziehbare Dokumentation hinsichtlich des Erfordernisses einer Genehmigung existierte.

Er kritisierte weiters, dass seitens der BB 1 hierfür keine Genehmigungen eingeholt und diese mit Ausnahme des Kinderspielplatzes, trotzdem betrieben bzw. benutzt wurden.

(2) Lt. vertraglicher Regelung vom April 2004 war das eingemietete Sicherheitsunternehmen u. a. verpflichtet, der BB 1 die behördlichen Genehmigungen für die Spezialaufbauten nachzuweisen.

Der BLRH kritisierte, dass diese von der BB 1 nicht vorgelegt wurden, wobei er kritisch auf den verstrichenen Zeitraum vom Vertragsabschluss bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH von rd. 28 Monaten verwies.

(3) Die Kletteranlagen und Spezialaufbauten waren in einer westlich der MSH errichteten Halle untergebracht. Diese wurde von der BH EU zwar als Tennishalle genehmigt, allerdings fanden sich hierfür in den Planunterlagen und im o. a. Vertrag mehrere Bezeichnungen (Mehrzweckhalle, kleine Mehrzweckhalle, Fußballhalle und Kletterhalle).

Der BLRH vermerkte kritisch die unterschiedlichen Bezeichnungen für diese Halle. Er wies in diesem Zusammenhang auf die möglichen Konsequenzen im Zusammenhang mit den erhöhten Genehmigungserfordernissen einer Mehrzweckhalle hin.

1.6 Behörden- über- prüfungen

(1) Die Sport- und Freizeitanlage wurde von der BH EU von 1997 bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH fünfmal gewerbebehördlich überprüft.

Der BLRH vermerkte, dass die zumindest seit Juni 1999 bestehende rd. 13 m hohe Kletteranlage in keiner Niederschrift der Überprüfungsverhandlungen durch die BH EU erwähnt wurde. Gleiches galt für den seit dem Jahr 2000 bestehenden Kinderspielplatz.

(2) Der BLRH kritisierte, dass sich die BB 1 vor Übernahme der Sport- und Freizeitanlage nicht ausreichend über den Stand der Behördengenehmigungen bzw. die aushaftenden Auflagen informierte.

1.7 Versicherungen

Von der BB 1 wurde mit einem Versicherungsunternehmen u. a. eine Bündelversicherung abgeschlossen. Diese Versicherung umfasste die Sparten Betriebshaftpflicht, Feuer, Leitungswasser, Sturmschaden, Einbruch, Glasbruch und Rechtsschutz.

Der BLRH stellte kritisch fest, dass die dieser Versicherung zugrunde liegenden Objektbeschreibungen und Bildbeilagen nicht (mehr) mit dem Ist-Zustand und dem Genehmigungsstand der Anlage übereinstimmten und trotz Planverweisen in der Versicherungsurkunde von der BB 1 keine Pläne vorgelegt werden konnten.

Er kritisierte weiters, dass auf Grund der mit dem Versicherungsunternehmen vereinbarten Bedingungen bzw. den darin enthaltenen Bestimmungen auf Grund der fehlenden behördlichen Bewilligungen potentielle versicherungstechnische Nachteile im Schadensfall zu erwarten waren.

2. Grundlagen

- 2.1 Prüfungsgegenstand und -ablauf
- (1) Der BLRH überprüfte die Behördengenehmigungen der Sport- und Freizeitanlage der BB 1-Immobilien GmbH (im Folgenden BB 1 genannt) in Steinbrunn. Prüfungsgegenstand war das Vorliegen der erforderlichen gewerbe- und baubehördlichen Bewilligungen.
- (2) Die Abschlussgespräche mit der GF der BB 1 und dem Landesamtsdirektor des Amtes der Bgld. Landesregierung fanden am 03.10.2006 statt. Dabei erfolgten auch die Berichtsübergaben. Die Stellungnahmefrist der geprüften Stellen endete gem. § 7 Bgld. LRHG am 14.11.2006.
- 2.2 Prüfungsanlass
- Es lag eine Initiativprüfung gem. § 5 Abs. 2 Bgld. LRHG vor. Anlass waren die im Zuge der am 18.04.2006 durch den BLRH eingeleiteten Antragsprüfung gem. § 5 Abs. 3 Z 3 Bgld. LRHG über die „*Prüfung folgender Beteiligungen der Bank Burgenland hinsichtlich der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung dieser Unternehmungen ab dem Zeitpunkt der Beteiligung der Bank Burgenland sowie einer Risikoabschätzung, planmäßigen Entwicklung und einer zu erwartenden Rentabilität: BB1 Immobilien GmbH VIVA (Tochter der BB Immobilien Holding GmbH), WBN (Wirtschaftspark Burgenland Nord), LVA (Wirtschaftspark Neusiedl/See)*“² getroffenen Wahrnehmungen des BLRH. Die Behördengenehmigungen wurden aus inhaltlichen Erwägungen sowie aus Gründen der Darstellungskonsistenz einer gesonderten Einschau unterzogen.
- 2.3 Zeitliche Abgrenzung
- Der Überprüfungszeitraum begann mit der Übernahme der Sport- und Freizeitanlage durch die BB 1 am 03.04.2001 und endete mit dem Abschluss der Prüfungshandlungen am 31.08.2006.
- 2.4 Gesetzliche Grundlagen
- Der Gebarungsüberprüfung lagen die §§ 2, 4 und 5 des Bgld. LRHG zugrunde.
- 2.5 Vollständigkeitserklärung
- Dem BLRH wurde am 03.10.2006 eine firmenmäßig gefertigte Vollständigkeitserklärung³ der BB 1-Geschäftsführung mit folgendem Wortlaut übermittelt:
- „Unter Bezugnahme auf oben angeführte Überprüfung bestätigen wir, als Geschäftsführer der BB 1-Immobilien GmbH, dass Sie sämtliche Aufklärungen und Nachweise, die im Zusammenhang mit der Überprüfung angefordert wurden bzw. die zur Klärung des Sachverhaltes erforderlich sind, gemäß § 6 Bgld. LRHG vollständig und wahrheitsgemäß durch die Geschäftsführer bzw. die von uns namhaft gemachten Mitarbeiter erhalten haben.“*

² ZI.: LRH-100-6/1-2004.

³ ZI.: LRH-100-8/20-2006.

2.6 Sonstige Bemerkungen

Auf dem Gelände der Sport- und Freizeitanlage befanden sich zum Zeitpunkt der Prüfungshandlungen des BLRH Teile einer ehemaligen Schlosserei. Dabei handelte es sich um eine Lagerhalle und Büroräumlichkeiten, welche nach Angaben der BB 1 weitervermietet wurden. Nachdem diese Anlagenteile bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH für den Betrieb der Sport- und Freizeitanlage von keiner Relevanz waren, wurden die damit in Zusammenhang stehenden behördlichen Bewilligungen von der ggst. Prüfung ausgeklammert.

III. Teil

Anlagenkenngrößen der BB 1-Immobilien GmbH

Bezeichnung:	Sport- und Freizeitanlage („viva Das MehrSportCenter“)	
Inhaber:	BB 1-Immobilien GmbH	
Standort:	7035 Steinbrunn, Neue Siedlung, Industriestraße 1	
Anlagenteile⁴:	Bezeichnung	Fläche*
		[m ²]
	33 Wohnungen zu je	33 bis 66
	24 Appartements zu je	29 bis 75
	Mehrsporthalle	1.173
	Kegelbahn	253
	Tennishalle (2 Spielplätze)	1.347
	Tennishalle (1 Spielplatz)	721
	Tennishalle (1 Spielplatz)	704
	Badmintonplatz	152
	Saunabereich	70
	2 Squashboxen zu je	62
	Gymnastikhalle	264
	Veranstaltungssaal	352
	Fußballfreifeld mit Kunstrasen	6.000
	Fitnessraum	403
	Büros	55
	Cafe	144

*) gerundete Werte

Tab. 1

Quellen: BH EU, FB⁵; Darstellung: BLRH

1. Rückblick

1.1 Arbeiter- wohnungen

- 1.1.1 Im Jahr 1994 wurde von einem privaten Betreiber auf einem Schlossereigelände in Steinbrunn ein Arbeiterwohnheim errichtet. Hierfür wurde eine von der BH EU mit Bescheid vom 02.04.1991⁶ gewerbebehördlich genehmigte Produktionshalle für Stahlgroßteile mit angeschlossenem Bürotrakt umgebaut.⁷

⁴ Die Auflistung wurde auf die wesentlichsten Anlagenteile beschränkt.

⁵ Stichtag: 29.06.2006.

⁶ Zl.: 12/04/89.334/9.

⁷ vgl. Verhandlungsschrift vom 13.07.1994.

Dieses Bauvorhaben wurde von der BH EU mit baubehördlichem Genehmigungsbescheid vom 23.08.1994⁸ bewilligt. Beim ggst. Arbeiterwohnheim handelte es sich um ein dreigeschossiges Gebäude, bestehend aus einem Erdgeschoß und zwei Obergeschoßen, mit 33 Wohnungen mit einer Fläche von jeweils rd. 33 bis 66 m². Im Erd- und ersten Obergeschoß waren in den damaligen Einreichunterlagen u. a. bestehende Büroräumlichkeiten planlich dargestellt.⁹

Die Benützungsbewilligung für das Arbeiterwohnheim erfolgte mit Bescheid der BH EU vom 13.06.1995¹⁰.

1.2 Appartements 1.2.1 (1) Mit Bescheid vom 28.10.1997¹¹ erteilte die BH EU dem privaten Betreiber die gewerbebehördliche Genehmigung für 24 weitere Appartements mit einer Fläche von jeweils rd. 29 bis 75 m².¹² Der baubehördliche Bewilligungsbescheid der BH EU datierte mit 03.11.1997¹³.

Diese Appartements waren in einem viergeschossigen Gebäude, welches sich nord-östlich des Arbeiterwohnheimes befand, untergebracht. Wie im Fall der o. a. 33 Wohnungen handelte es sich auch hier um Anlagenteile auf dem Gelände der Schlosserei. Die Benützungsfreigabe für die „[...] baubehördlich bewilligten 24 Appartements [...]“ erfolgte mit Bescheid der BH EU vom 13.01.1999¹⁴.

(2) In den einzelnen Bewilligungsbescheiden der BH EU wurden in der Folge das Arbeiterwohnheim als Bauteil 1 (BT 1) und das Gebäude mit den Appartements als Bauteil 2 (BT 2) bezeichnet.

1.3 Freizeit-Sportanlage 1.3.1 (1) Dem privaten Betreiber wurde von der BH EU mit Bescheid vom 18.09.1997¹⁵ die gewerbebehördliche Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer Freizeit-Sportanlage und einer Reitsportanlage mit Nebenanlagen nördlich bzw. nord-östlich von BT 1 und BT 2 erteilt.

Die Freizeit-Sportanlage umfasste im Wesentlichen folgende Anlagenteile:

- zwei Tennishallen,
- Tennisüberl,
- Tischtennisräume,
- Squashboxen,
- Badmintonplatz,
- Fitnessraum,
- Sauna,
- Sanitärräume.

⁸ Zl.: 02/03/188/2.

⁹ vgl. Einreichpläne vom Juni 1994.

¹⁰ Zl.: 02/03/188/23.

¹¹ Zl.: 12/04/805/2.

¹² vgl. Einreichpläne vom Oktober 1994.

¹³ Zl.: 02/03/601/3.

¹⁴ Zl.: 02/03/601/7.

¹⁵ Zl.: 12/04/794/8.

Zur Reitsportanlage zählten u. a.

- Reithalle mit Zuschauertribüne für 150 Personen,
- Heu- und Strohlager,
- Veranstaltungssaal und Küche (Obergeschoß),
- Reitstall,
- Reiterstüberl,
- 72 PKW-Stellplätze,
- Anreit-, Sprungplatz und Dressurviereck,
- Gerätehalle.¹⁶

Den Baubescheid für die o. a. Anlagen erließ die BH EU am 29.09.1997¹⁷. Am 28.10.1997¹⁸ folgte die Benützungsbewilligung, jedoch nur für die Freizeit-Sportanlage.

(2) Die Freizeit-Sportanlage und Reitsportanlage wurden ferner mit einem Personenaufzug ausgestattet. Dieser wurde gewerbebehördlich mit Bescheid der BH EU vom 22.12.1998¹⁹ genehmigt. Die Baubewilligung hierfür erging mit Bescheid vom 13.01.1999²⁰.

(3) Vom privaten Betreiber wurde in weiterer Folge eine (bauliche) Änderung der Freizeit-Sportanlage und Reitsportanlage vorgenommen. Die Freizeit-Sportanlage wurde u. a. um

- eine Gymnastikhalle,
- eine Tennishalle mit zwei Spielplätzen,
- drei Tennisfreiplätze sowie
- eine hofseitige Gangverbindung der Hallen erweitert.

Darüber hinaus wurden in der gesamten Anlage (Freizeit-Sportanlage und Reitsportanlage) Raumumwidmungen vorgenommen. Dazu gehörten z. B. die Umwandlung

- des Tennisstüberls in eine Kraftkammer,
- des im Erdgeschoß der Reitsportanlage sich befindlichen Foyers bzw. der Garderobe in ein Cafe und ein Sportstüberl.²¹

Die vorangeführten Maßnahmen wurden von der Gewerbebehörde mit Bescheid vom 02.03.1999²² genehmigt, der Baubescheid der BH EU datierte mit 08.03.1999²³.

Die Benützungsfreigabe hierfür erteilte die BH EU mit Bescheid vom 07.03.2000²⁴, wobei diese nunmehr auch die Benützung der Reitsportanlage beinhaltet.

(4) Die o. a. Gewerbe- und Baubescheide wurden in Anlage 1 chronologisch dargestellt.

¹⁶ vgl. Einreichpläne vom Mai 1997 (Plannummer: A 001, E 100-E 102) und Juni 1997 (Plannummer: E 004, E 103, E 105-E 110).

¹⁷ Zl.: 02/03/188/45.

¹⁸ Zl.: 02/03/188/47.

¹⁹ Zl.: 12/04/794/17.

²⁰ Zl.: 02/03/188/55.

²¹ vgl. Einreichpläne vom Juni 1998 (Plannummer: A 201-A 205).

²² Zl.: 12/04/794/20.

²³ Zl.: 02/03/188/57.

²⁴ Zl.: 02/03/188/62.

1.4 Übernahme, Prüfungs- befugnis

1.4.1 (1) Von der BB 1 wurden die Liegenschaften mit den darauf sich befindlichen Gebäuden samt Inventar am 03.04.2001 erworben. Dies erfolgte im Rahmen eines Anschlusskonkursverfahrens.²⁵ Zum Übernahmzeitpunkt stand die BB 1 im Alleineigentum der Hypo-Liegenschaftserwerbsgesellschaft m.b.H., einer 100 % Tochter der EB und Hypo-Bank Burgenland.

(2) Gem. § 2 Abs. 1 Z 3 Bgld. LRHG hat der BLRH das Recht, die Gebarung von Unternehmen zu prüfen, *„die das Land allein betreibt oder an denen ihm die finanziellen Anteile zu mehr als 25% zustehen. [...] Die Zuständigkeit der Landes-Rechnungshofs erstreckt sich auch auf Unternehmungen jeder weiteren Stufe, bei denen die vorangeführten Voraussetzungen zutreffen, wobei dieses Beteiligungsverhältnis jeweils von einer Stufe zur nächsten zu prüfen ist.“*

Auch im Fall von organisationsrechtlichen Veränderungen, Verkauf oder Untergang der Gesellschaft ist der BLRH zur rückwirkenden Prüfung der Gebarung der Gesellschaft berechtigt. Ausschlaggebend ist gem. der ständigen Rechtsprechung des VfGH allein, dass der betreffende Rechtsträger in jenem Zeitraum, der geprüft werden soll, der Prüfungszuständigkeit des BLRH unterlag.²⁶

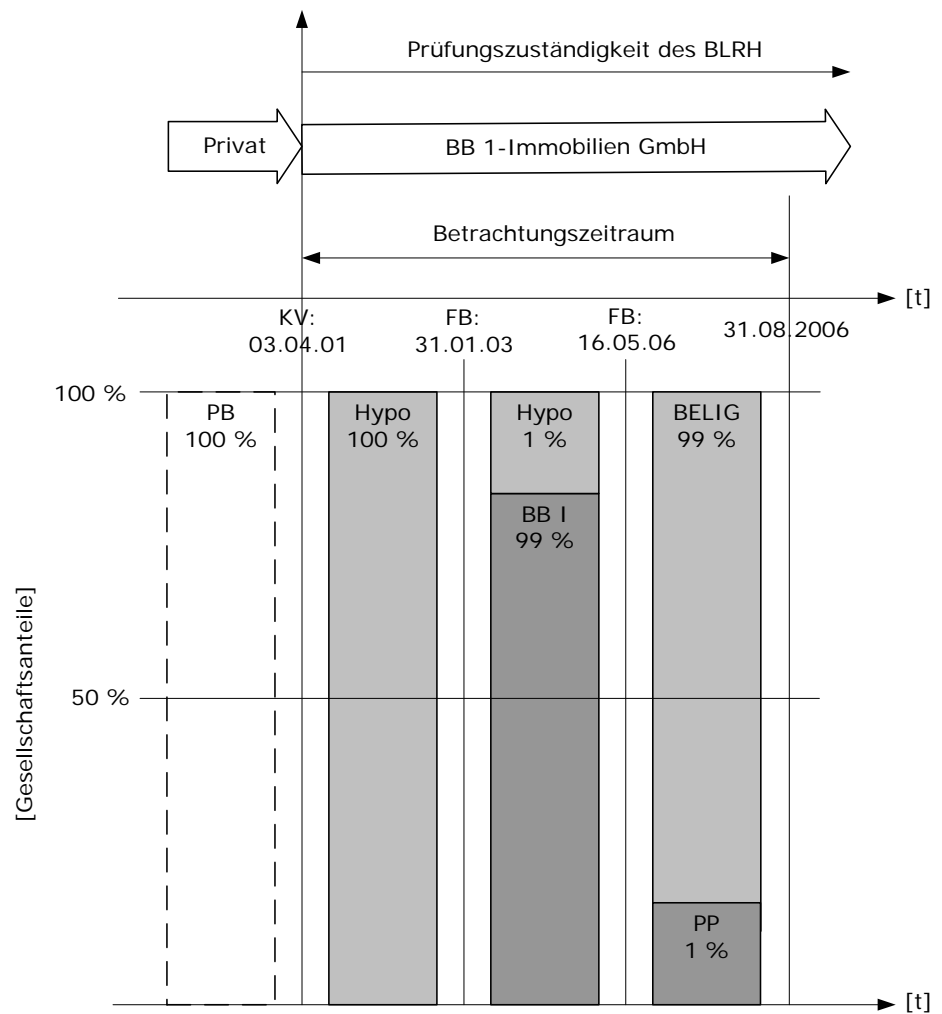
Eine angemessene Mitwirkung des Rechtsnachfolgers an der Einschau (einschließlich der Herausgabe der vom BLRH verlangten Unterlagen) ist ein unvermeidlicher Teil der rechtlich zulässigen Gebarungsprüfung und ist somit vom Rechtsnachfolger hinzunehmen.²⁷

(3) Bei der BB 1 war bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH im August 2006 trotz Anteilsübertragungen und Eigentümerwechsel eine Prüfungsunterwerfung gegeben, wobei sich Eigentümerstruktur sowie Prüfungszuständigkeit wie folgt darstellten:

²⁵ vgl. Kaufvertrag vom 03.04.2001.

²⁶ vgl. VfSlg 10.609/1985, 11.988/1989, 13.346/1993 sowie VfGH 05.03.2005, KR 2/03.

²⁷ vgl. VfGH 05.03.2005, KR 2/03.



Legende:

BB I: BANK BURGENLAND Immobilien Holding GmbH
 BELIG: BELIG-Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH
 FB: Firmenbucheintrag
 Hypo: Hypo-Liegenschaftserwerbsgesellschaft m.b.H.
 KV: Kaufvertrag (Anschlusskonkursverfahren)
 PB: Private(r) Betreiber
 PP: Privatperson

Abb. 1

Quelle: FB²⁸; Darstellung BLRH

²⁸ Stichtag: 29.06.2006.

2. Wohnungen

2.1 Arbeiter- wohnungen

- 2.1.1 (1) Das Arbeiterwohnheim (BT 1) befand sich süd-westlich der Mehrsporthalle (MSH)²⁹. Hierfür bestanden von der BH EU eine Bau- und eine Benützungsbewilligung für 33 Wohnungen.

Im Zuge der Bewilligungsverfahren für die im benachbarten Gebäude (BT 2) untergebrachten 24 Appartements wurde von der BH EU festgestellt, dass im Arbeiterwohnheim anstelle der bestehenden Büros fünf zusätzliche Wohnungen errichtet wurden³⁰, für welche von dieser Behörde jedoch kein Baubescheid erlassen wurde.³¹

Lt. Benützungsbewilligung vom 13.06.1995 durften die Arbeiterwohnungen nur von „[...] Arbeiter/innen, die bei den dort ansässigen Gewerbebetrieben nachweislich beschäftigt sind, und deren Familienangehörigen [...]“ bewohnt werden.³²

(2) Gem. Aktenlage enthielt der BT 1 somit in Summe 38 Wohnungen, wobei lediglich für 33 die o. a. eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit bestand. Für fünf Wohnungen lag hingegen keine behördliche Bewilligung vor.

Dem GF der BB 1 war dieser Bewilligungsstand auskunftsgemäß nicht bekannt.

- 2.1.2 Zu (1, 2) Der BLRH kritisierte, dass sich zum Zeitpunkt der Übernahme der Sport- und Freizeitanlage durch die BB 1 im Arbeiterwohnheim (BT 1) fünf Wohnungen befanden, für welche weder eine gewerbe- und baubehördliche Bewilligung, noch eine Benützungsfreigabe existierten.

Er kritisierte weiters, dass sich die BB 1 bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH, d. h. über einen Zeitraum von zumindest rd. 65 Monaten, nicht ausreichend über den Stand der Bewilligungen für die Wohnungen im BT 1 informierte und von der BB 1 kein vorschriftskonformer Zustand hergestellt wurde.

- 2.1.3 Die Bgld. Landesregierung gab dazu folgende Stellungnahme ab: *„Der Anlagenteil (BT1 und BT2) verfügt über eine baubehördliche Bewilligung und eine gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung für 33 Wohnungen sowie für 24 Appartements.*

Zum Kritik des Landes-Rechnungshofes, dass für fünf zusätzliche Wohnungen weder eine gewerbe- und baubehördliche Genehmigung noch eine Benützungsfreigabe existieren, wird festgestellt, dass laut Aktenlage der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung im Bauteil 1 (BT1) fünf zusätzliche Wohnungen mit Bescheid vom 3.11.1997, ZI. 02/03/601/3, erteilt an die damalige Betreibergesellschaft [...], nachträglich baubehördlich und gewerbebehördlich genehmigt wurden.

²⁹ vgl. Kapitel 3.

³⁰ vier im Erdgeschoß und eine Hausmeisterwohnung im Obergeschoß.

³¹ vgl. Abschnitt 1.1 und 1.2.

³² ZI.: 02/03/188/23.

In der Baubeschreibung, die Teil des Bescheidspruches ist, sowie in den genehmigten Bauplänen sind die fünf zusätzlichen Wohnungen im Bauteil 1 sowohl beschrieben wie auch dargestellt. Somit sind diese fünf Wohnungen baubehördlich bewilligt.

Die Benützungsfreigabe für die genannten fünf Wohnungen wurde mit Bescheid vom 13.1.1999, Zl. 02/03/601/7, an die [...] erteilt."

- 2.1.4 Der BLRH entgegnete, dass es zutreffend war, dass im Spruch des baubehördlichen Bewilligungsbescheides der BH EU vom 03.11.1997 auf Einreichunterlagen, Baubeschreibung, Auflagen und Bedingungen - welche Hinweise auf den Bestand der fünf Wohnungen im benachbarten BT 1 enthielten - verwiesen wurde. Dies allerdings im Konnex zu den beantragten und letztlich bewilligten 24 Appartements im BT 2.

Weiters hielt der BLRH fest, dass sich die Benützungsfreigabe der BH EU vom 13.01.1999 ausschließlich auf die „[...] baubehördlich bewilligten 24 Appartements [...]“ erstreckte.³³ Auch im gewerbebehördlichen Genehmigungsbescheid der BH EU vom 28.10.1997 fanden sich keine Hinweise, welche auf eine gewerberechtliche Genehmigung der fünf Wohnungen im BT 1 hätten schließen lassen.

Weder der Verhandlungsschrift vom 22.10.1997, noch der Baubeschreibung lt. Bescheid war eindeutig zu entnehmen, dass vom (privaten) Betreiber jemals um gewerbe- oder baubehördliche Genehmigung für die beanstandeten fünf Wohnungen bei der BH EU angesucht wurde.

Nach Maßgabe der vorangeführten Ausführungen und der Bestimmungen des § 59 Abs. 1 AVG³⁴ konnte der BLRH aus den Bescheiden der BH EU ein Vorliegen einer gewerbe- und baubehördlichen Bewilligung bzw. einer Benützungsfreigabe für die beanstandeten fünf Wohnungen im Arbeiterwohnheim nicht erkennen.

Der BLRH schloss sich daher der Rechtsmeinung der Bgld. Landesregierung in Bezug auf den gewerbe- und baubehördlichen Bewilligungsstand der fünf Wohnungen im Arbeiterwohnheim nicht an und hielt an seiner Kritik fest.

Der BLRH vermerkte, dass lt. o. a. Argumentation der Bgld. Landesregierung auch die rd. 13 m hohe Kletterwand (Kletteranlage 1)³⁵ als „bewilligt“ anzusehen wäre, da deren Bestand in den Einreichunterlagen der BB 1 vom 05.11.2002 enthalten war bzw. diese Einreichunterlagen dem zugehörigen gewerbe- und baubehördlichen Bewilligungsbescheid vom 11.12.2003³⁶ zugrundegelegt wurden.

Umso unverständlicher erschien daher dem BLRH, dass im Zusammenhang mit der Genehmigung der Kletteranlagen lt. Stellungnahme der Bgld. Landesregierung³⁷ vom „[...] konsenslosen Betrieb der Kletterwände [...]“ gesprochen wurde.

³³ vgl. Abschnitt 1.2.

³⁴ Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991, BGBl. 51/1991 idGF.

³⁵ vgl. Abschnitt 4.4.

³⁶ vgl. Abschnitt 3.5.

³⁷ vgl. Abschnitt 4.4.3.

Abschließend stellte der BLRH klar, dass der gewerberechtliche Genehmigungsbescheid des Arbeiterwohnheimes durch die BH EU vom 14.07.1994³⁸ von dieser Behörde erst im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens und auf ausdrückliche Anforderung durch den BLRH nachträglich übermittelt wurde.³⁹

Die Berichterstattung des BLRH orientiert sich exakt an den von der geprüften Stelle beigebrachten Unterlagen und Darstellungen. Zu spät (oder überhaupt nicht) übermittelte Dokumente können dementsprechend nicht in den Sachverhalten und den daraus abgeleiteten Würdigungen Berücksichtigung finden.

2.2 Wohnungsvermietung

2.2.1 Nach Auskunft der BB 1 wurde der BT 1 als Hotel genutzt und 30 der 38 Wohnungen als Hotelzimmer vermietet. Die o. a. behördlich nicht bewilligten fünf Wohnungen waren davon ebenfalls betroffen.

Der BLRH entnahm den von der BB 1 vorgelegten Jahresabschlüssen und Veranstaltungsverzeichnissen, dass die Hotelzimmervermietung zumindest seit dem Jahr 2001 erfolgte. Lt. den Veranstaltungsverzeichnissen waren u. a. folgende Personengruppen bzw. Teams im Rahmen diverser (Sport-) Veranstaltungen untergebracht:

- Prohaska Camps,
- ASV Neufeld Camps,
- SOS Kindercamp,
- Hockeycamps,
- Tischtenniscamps,
- Ringercamps,
- Mädchen camps.

2.2.2 Der BLRH kritisierte, dass die BB 1 das Arbeiterwohnheim seit dem Jahr 2001 ohne behördliche Bewilligung als Hotel nutzte und 30 der darin enthaltenen Wohnungen als Hotelzimmer vermietete. Er wies darauf hin, dass hierfür auch jene o. a. fünf Wohnungen herangezogen wurden, für welche es überhaupt keine behördlichen Genehmigungen gab.

Der BLRH empfahl, die für diese Nutzung erforderlichen behördlichen Bewilligungen für die Wohnungen bei der BH EU zu erwirken.

2.2.3 Die Bgld. Landesregierung bezog hiezu wie folgt Stellung:
„Der vormalige Besitzer hatte diese Wohnungen zur Deckung des Wohnbedarfes der auf dem Betriebsgelände beschäftigten Arbeiter errichtet. Durch den Eigentümerwechsel und die Schließung der Produktionsbetriebe (Schlosserei und Stahlbau- sowie Alubaubetrieb) fiel der Bedarf für diese Arbeiterwohnungen weg.

Dies ändert jedoch nichts daran, dass für diese Wohnungen mit Bescheid vom 23.8.1994, Zl. 02/03/188/2, die Baubewilligung und mit Bescheid vom 14.7.1994, Zl. 12/04/147/6, die gewerbebehördliche Genehmigung erteilt wurde. Der Betriebsanlagengenehmigungsbescheid beinhaltet auch die Bewilligung nach dem Arbeitnehmer-schutzgesetz (konzentriertes Verfahren).

³⁸ Zl.: 12/04/147/6.

³⁹ vgl. Abschnitt 2.2.3.

Nachdem im diesbezüglichen Verfahren baurechtliche und gewerbe-rechtliche Schutzinteressen Berücksichtigung fanden, bewirkt die Änderung der Nutzung der Wohnungen von der ursprünglich genehmigten Vermietung an Arbeiter zu einer nun durchgeführten Vermietung an jeweils nur kurze Zeit aufhältige Gäste im Rahmen des Gastgewerbebetriebes keine Veranlassung zur Änderung der bautechnischen und sicherheitstechnischen Vorkehrungen in den einzelnen Räumen. Lediglich formal beinhalten die vorliegenden Bewilligungen kein Abstellen auf die nunmehrige Verwendung der Wohnungen, da diese in den vorliegenden Bescheiden als „Arbeiterwohnungen für Arbeiter/innen, die bei den dort ansässigen Gewerbebetrieben nachweislich beschäftigt sind und deren Familienangehörigen“ bezeichnet werden.

Ergänzend darf darauf hingewiesen werden, dass die Betreibergesellschaft die erforderliche Gastgewerbeberechtigung für den Betrieb des Beherbergungsbetriebes besitzt.“

Seitens der GF der BB 1 wurde zu Kapitel 7 mitgeteilt:

„Im Zuge der im Herbst 2006/Frühjahr 2007 beginnenden Umbau- und Renovierungsarbeiten der Wohnungen und Hotelzimmer werden die entsprechenden Genehmigungen nach Fertigstellung der Arbeiten fristgerecht erwirkt werden.“

- 2.2.4 Der BLRH konnte sich der Auffassung der Bgld. Landesregierung nicht anschließen, dass bei der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit der Arbeiterwohnungen lediglich von einer reinen Formalität gesprochen werden kann. Dies angesichts der Tatsache, als es sich bei der Benützungsbewilligung vom 13.06.1995 um einen Bescheid, d. h. einen Hoheitsakt der Behörde mit normativen, verbindlichen Regelungen - insbesondere in Bezug auf den Wortlaut des Bescheidspruches - handelte.

Demzufolge durften die Arbeiterwohnungen ausschließlich von Arbeitern der dort ansässigen Gewerbebetrieben bzw. deren Familienangehörigen bewohnt werden.

Der BLRH hielt seine Kritik und Empfehlung aufrecht.

Der BLRH trat demgegenüber den Ausführungen der Bgld. Landesregierung insofern bei, als es in Bezug auf die gewerbe- und baurechtlichen Schutzinteressen unerheblich ist, ob die Wohnungen an Arbeiter oder an Gäste des Gastgewerbebetriebes vermietet werden und demnach nicht zwingend Änderungen der bau- und sicherheitstechnischen Vorkehrungen in den einzelnen Räumen erforderlich sind.

3. Freizeit-Sportanlage

- 3.1 Allgemeines 3.1.1 (1) Die Freizeit-Sportanlage wurde von der BB 1 mehrmals um- und ausgebaut. Davon waren im Wesentlichen der Garderoben- und Haupteingangsbereich sowie die Reitsportanlage betroffen.

Die Reitanlage wurde u. a. in der Form umgestaltet, dass die Reithalle in eine MSH und das Heu-/Strohlager in eine Kegelsportanlage umgewandelt wurden. Im Bereich der ehemaligen Stallgasse wurden Spielerkabinen errichtet. Auf dem Reitplatzgelände wurde ferner ein Fußballfreifeld mit Kunstrasen angelegt, die hier befindlichen Aufbauten (Pferdeboxen, Gerätehalle etc.) wurden abgebrochen.

(2) Ein Übersichtsplan der Freizeit-Sportanlage wurde der Anlage 2 beigegeben.

- 3.1.3 Die Bgld. Landesregierung äußerte sich dazu wie folgt:
„Bei den vom Landes-Rechnungshof überprüften Verfahren der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung bezüglich der Sport- und Freizeitanlage der BB1 Immobilien GmbH in Steinbrunn (für den Zeitraum 3.4.2001 – 31.8.2006) handelt es sich um folgende:
- 1. Betriebsanlagengenehmigungsverfahren nach §§ 74 ff GewO 1994 unter der Zahl EU-BA-103-205*
 - 2. Baubewilligungsverfahren nach §§ 18 u. 27 des Burgenländischen Baugesetzes 1997 unter der Zahl EU-BB-103-206.*

Die gegenständliche Sport- und Freizeitanlage befand sich in der Zeit vom 3.4.2001 bis 31.8.2006 kontinuierlich im Um- bzw. Ausbau, jeweils abhängig von den vom Betreiber unter dem Gesichtspunkt einer Steigerung der Auslastung der Anlage in Aussicht genommenen veränderten Nutzungszwecken (Reithalle – Tennishalle – Fußballhalle – Veranstaltungsraum - Wellnessbereich etc.). Dadurch ergab sich die Notwendigkeit der Anpassung der behördlichen Genehmigungen basierend auf den jeweils eingebrachten Anträgen und Projektsunterlagen.

Erschwert wurden diese behördlichen Verfahren durch Wechsel der Personen, die als Eigentümervertreter jeweils der Behörde gegenüberstanden. Für den gesamten, auf den Grundstücken Nr. 2670/16, 2670/22, 3367/1, 3367/2 und 3367/3 in der KG Steinbrunn errichteten Baukörper (Sport- und Freizeitanlage der BB1) wurden von der erstinstanzlichen Behörde aufgrund der bei der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung eingebrachten Anträge Baubewilligungen sowie gewerbebehördliche Genehmigungen erteilt.

Bis auf die am 13.1.2005 erteilte Baubewilligung für die Mehrsporthalle (MSH), Kegelbahnanlage und Flutlichtanlage (gegen die von einer Anrainer wegen Beeinträchtigung durch die Flutlichtanlage Berufung eingebracht wurde) sind alle von der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung erlassenen Bescheide in Rechtskraft erwachsen.“

3.2 Anlagensprechtage

- 3.2.1 Nach Darstellung der BH EU fanden bei den einzelnen Bezirkshauptmannschaften in regelmäßigen Abständen Anlagensprechtage statt. Dabei wurde den potenziellen Bewilligungswebern seitens der Behörde die Möglichkeit eingeräumt, frühzeitig⁴⁰ umfassende Informationen über die notwendige Qualität der Einreichunterlagen bzw. die einzelnen Verfahrensschritte einzuholen. Neben dem Verhandlungsleiter der BH EU standen hier auch die Amtssachverständigen (ASV) beratend zur Verfügung.

⁴⁰ d. h. vor Einreichung.

Lt. Angaben der BH EU wurden die Anlagensprechtage an jedem ersten Montag im Monat abgehalten. Diese wurden während der gesamten Planungs- und Umbauphase für die bauliche Umgestaltung der Sport- und Freizeitanlage weder von der BB 1, noch von deren Planern besucht.

- 3.2.2 Der BLRH hielt kritisch fest, dass die o. a. Serviceeinrichtung der BH EU von der BB 1 und deren Planern nicht in Anspruch genommen wurde. Dies wäre gerade in Ansehung der im Nachfolgenden beschriebenen umfangreichen Ausbaumaßnahmen und der mangelhaften Qualität der Einreichunterlagen jedenfalls empfehlenswert gewesen.

3.3 Einreichpläne, Brandschutz, Verfahrensschritte

- 3.3.1 (1) Von der BB 1 wurde mit Schreiben vom 05.11.2002 bei der BH EU unter Vorlage von Einreichunterlagen um die Erteilung einer gewerberechtlichen Genehmigung für die Änderung der Betriebsanlage angesucht. Dieses Ansuchen umfasste in erster Linie die Errichtung einer Fußball- bzw. Mehrzweckhalle (MZH) mit Nebenanlagen und eines Fußballfreifeldes mit Kunstrasenoberfläche.

Am 27.11.2002 fand eine kommissionelle Verhandlung der BH EU statt, anlässlich welcher das eingereichte Projekt von den anwesenden ASV begutachtet wurde.⁴¹ Eine umfassende Beurteilung der Brandabschnittsbildung und Fluchtwegmöglichkeiten konnte allerdings mangels beurteilungsfähiger Planunterlagen nicht erfolgen. Deshalb wurde festgelegt, dass von der BB 1 ein aktueller Brandschutzplan der Behörde übermittelt wird und sodann die abschließende bau- und brandschutztechnische Begutachtung nachgeholt werden würde.

Mit Schreiben vom 11.12.2002 übermittelte der Generalplaner der BB 1 einen Brandschutzplan an die BH EU, welcher bei der Behörde am 17.12.2002 einlangte. Im daran anschließenden Begutachtungsverfahren holte die BH EU von der Brandverhütungsstelle im Landesfeuerwehrverband Burgenland (im Folgenden Brandverhütungsstelle genannt) und der Abt. 8-Straßen-, Maschinen- und Hochbau (Hauptreferat Hochbau) des Amtes der Bgld. Landesregierung fachliche Stellungnahmen ein.⁴²

Die Stellungnahme der Brandverhütungsstelle datierte mit 17.03.2003⁴³ und enthielt Auflagen⁴⁴, jene der Abt. 8 folgte mit Schreiben vom 29.04.2003 und hatte folgenden Inhalt:

„Der Verlauf bzw. die Einmündung der im Übersichtsbrandschutzplan rot dargestellte Stiegenanlage vom Podest mit 238,75 m kann nicht nachvollzogen werden. Es wird ersucht Angaben zu machen, wie die Stufenanlage ausgebildet ist (lichte Breite, Stufenverhältnis) und wohin die Stufenanlage führt, da laut Brandschutzplan über diesen Treppenlauf ein Fluchtweg des Podests führt. Hingewiesen wird, dass als Basis der Beurteilung die Ö-Norm B 5371 herangezogen wird.“⁴⁵

⁴¹ Ein Vertreter der Brandverhütungsstelle im Landesfeuerwehrverband Burgenland war nicht anwesend.

⁴² Im Fall der Abt. 8 handelte es sich dabei um eine fachliche Beurteilung durch einen hochbautechnischen ASV.

⁴³ Zl.: LF-322/8-2003.

⁴⁴ z. B. hinsichtlich der Ausbildung und Gestaltung der Brandabschnitte, der Boden-, Wand- und Deckenbeläge, der Fluchtwege, der Installationsschächte und -kanäle.

⁴⁵ Zl.: 8-10-51/338-2003.

Der Generalplaner der BB 1 übermittelte daraufhin der Behörde ein Schreiben vom 30.05.2003 mit zwei beigeschlossenen Planausschnitten. Dieses wurde von der BH EU mit Schreiben vom 31.07.2003 an die Abt. 8 mit dem Ersuchen um abschließende Beurteilung weitergeleitet.

Die mit Schreiben vom 24.09.2003 ergangene Stellungnahme der Abt. 8 umfasste weitere Auflagen betreffend die Stiegen- und Fluchtweggestaltung.⁴⁶ Über Aufforderung der BH EU vom 29.09.2003 erging vom Generalplaner der BB 1 am 03.10.2003 ein neuerliches Schreiben mit planlichen Ergänzungen. Im Bauakt wurde in weiterer Folge ein Aktenvermerk vom 15.10.2003 vorgefunden, wonach der hochbautechnische ASV zur endgültigen Abklärung der Stiegenhausbreiten und der Fluchtwege eine Begehung vor Ort für erforderlich erachtete.

Am 26.11.2003 fand über Kundmachung der BH EU eine mündliche Augenscheinsverhandlung zwecks „[...] *endgültige Abklärung der Stiegenhausbreiten und Fluchtwege aus dem Bereich der Fußball- bzw. Mehrzweckhalle [...]*“ statt.⁴⁷

Im Zuge dieser Verhandlung wiesen die Vertreter der BB 1 auf weitere geplante (bauliche) Maßnahmen insbesondere betreffend die Fluchtweggestaltung und auf die Vorlage entsprechender Planunterlagen unter Berücksichtigung der Forderungen des ASV für Hochbau hin.

Ferner wurde das Ansuchen um gewerbe- und baubehördliche Genehmigung „[...] *dahingehend abgeändert, dass auf Grund der Fluchtwegsituation für die Fußball- bzw. Mehrzweckhalle das Verfahren bis zur Vorlage der geänderten Fluchtwegspläne für die neue Tribüne ruhend gestellt, das Ansuchen hinsichtlich der sonst. Verhandlungsgegenstände aufrecht erhalten wird.*“⁴⁸

(2) Mit Schreiben vom 22.01.2004 suchte die BB 1 neuerlich um die Genehmigung der Änderung der Betriebsanlage an, welches bei der BH EU am 26.01.2004 einlangte. Dabei handelte es sich um die Fortsetzung des Verfahrens betreffend die Errichtung und den Betrieb der Fußball- und Mehrzweckhalle sowie u. a. die Errichtung einer Kegelsportanlage.

Am 03.03.2004 fand eine kommissionelle Verhandlung der BH EU u. a. im Beisein eines hochbautechnischen ASV und eines Vertreters der Brandverhütungsstelle statt. Aus der Niederschrift konnte u. a. nachstehendes entnommen werden:

- die Reithalle wurde bereits als Sporthalle umgebaut und mit einem Podest (Tribüne) ausgestattet,
- der Zuschauerbereich wurde für 150 Personen bewilligt, jedoch nur für eine Reitsporthalle.

Lt. Verhandlungsschrift wurde von den ASV u. a. auf folgende (potenzielle) Mängel hingewiesen:

- brandschutztechnische Abschirmung der Reithalle vom ursprünglichen Stallbereich (Garderobenbereiche für Feld- und Hallenspieler),

⁴⁶ Zl.: 8-10-51/391-2003.

⁴⁷ Zl.: EU-BB-103-206/1-22 und Zl.: EU-BA-103-205-1-15.

⁴⁸ vgl. Verhandlungsschrift vom 26.11.2003.

- augenscheinliche brandschutztechnische Qualitätsmängel der Gläser zwischen Reiterstüberl und Halle,
- Überschreitung der Fluchtweglänge von 40 m durch die Situierung der Personen im erdgeschoßigen Hallenbereich.
- fehlende Rauchabzugsöffnungen,
- Beheizung,
- Fluchtwegorientierungs-/Sicherheitsbeleuchtung.

Die BB 1 erklärte daraufhin, der BH EU neue Einreichunterlagen vorzulegen, weshalb die beiden Verfahren⁴⁹ bis dahin abermals ruhend gestellt wurden.

(3) Mit Schreiben vom 21.07.2004 suchte die BB 1 erneut um Erteilung der gewerbe- und baubehördlichen Genehmigung für die Änderungen bei der BH EU an. Eingelangt ist dieses Ansuchen bei der Behörde am 22.07.2004. Am 22.09.2004 wurde sodann die Verhandlung vom 03.03.2004 fortgesetzt. Der geladene ASV für öffentliche Beleuchtung und der Vertreter der Brandverhütungsstelle waren (entschuldigt) nicht anwesend.

Die geplanten Maßnahmen wurden von den übrigen anwesenden ASV beurteilt und die Vorschreibung von Auflagen für notwendig erachtet.

Der maschinenbautechnische ASV sah sich auf Grund der Gegebenheiten⁵⁰ außer Stande, ein umfassendes Gutachten betreffend den Personenschutz abzugeben. Der Niederschrift war weiters zu entnehmen, dass auch vom hochbautechnischen ASV keine Beurteilung des baulichen Brandschutzes vorgenommen wurde.

Zudem brachte ein Anrainer Einwendungen betreffend den Betrieb der Fluchtlichtanlage beim Fußballfreifeld und über den Zaun fallende Bälle vor.

Wie in der Verhandlungsschrift festgelegt, forderte die BH EU von der Brandverhütungsstelle ein brandschutztechnisches und von der Abt. 8 ein lichttechnisches Gutachten an.

Seitens der Abt. 8 wurde das durch einen ASV für öffentliche Beleuchtung am 03.11.2004 erstellte lichttechnische Gutachten mit Schreiben vom 05.11.2004 an die Behörde übermittelt. Die Stellungnahme der Brandverhütungsstelle wurde im Rahmen eines Aktenvermerkes vom 07.12.2004 direkt bei der Behörde erstattet. Beide Gutachten enthielten Vorschreibungen.⁵¹

- 3.3.2 Zu (1-3) Der BLRH kritisierte die mangelhafte Qualität der Einreichunterlagen, welche seitens der BB 1 für die Erlangung der Bewilligungen der geplanten Umbaumaßnahmen vorgelegt wurden.

Dabei handelte es sich um fehlende bzw. nicht beurteilungsfähige Planunterlagen insbesondere in Bezug auf den Brandschutz und die Fluchtweggestaltung.

⁴⁹ Verfahren betreffend Errichtung und Betrieb der Fußball- und Mehrzweckhalle sowie der mit Schreiben vom 22.01.2004 beantragten Maßnahmen (z. B. Kegelsportanlage).

⁵⁰ sehr großer Brandabschnitt, Ausmaß des baulichen Brandschutzes etc.

⁵¹ ZI.: 8-10-1/595-2004 und ZI.: EU-BB-103-206/2-20.

Dieses Defizit in der Projektvorbereitung durch die BB 1 bzw. deren Generalplaner erforderte die nachträgliche Einholung von Gutachten von der Brandverhütungsstelle und der Abt. 8 durch die BH EU, welche in weiterer Folge der BB 1 bzw. dem Generalplaner zur Kenntnis gebracht werden mussten. Dies jeweils mit der Aufforderung zur Stellungnahme und Vorlage neuer Planunterlagen. Zudem war aus diesem Grund die Durchführung von zumindest vier kommissionellen Augenscheinsverhandlungen durch die BH EU im Beisein von ASV erforderlich.

Der BLRH kritisierte mit Nachdruck den dadurch verursachten Verwaltungsaufwand.

Der BLRH empfahl, hinkünftig die Einreichprojekte so vorzubereiten, dass Informationsdefizite möglichst bereits im Vorfeld⁵² vermieden werden. Er regte in diesem Zusammenhang zwecks Gewährleistung eines effizienten Projektmanagements neben der Auswahl fachlich entsprechend qualifizierter Planer⁵³, die frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Behörde bzw. den ASV sowie den Besuch der Anlagensprech-tage an.

3.3.3 Die GF der BB 1 teilte zu Kapitel 7 mit:

„Die vergangenen Einreichprojekte sind durch einen Generalplaner, der seitens des früheren Eigentümers (Bank Burgenland) beauftragt war, vorbereitet und durchgeführt worden. Durch die nichtzufriedenstellende Abwicklung der Projekte wurde seitens der Geschäftsführung die Zusammenarbeit aufgelöst und ein neues Projektmanagement installiert. Bei den zukünftigen Planungen und Umbauarbeiten wird die Geschäftsführung auf die fachliche Qualifikation ein spezielles Augenmerk legen.“

3.4 Gutachten-
einholung,
Fristsetzung

3.4.1 (1) Im Rahmen der Abwicklung der Verwaltungsverfahren wurden von der BH EU wie o. a. Gutachten eingeholt. Dies im Sinne von fachlichen Stellungnahmen der Brandverhütungsstelle und der Abt. 8⁵⁴.

In den zugehörigen Schreiben der BH EU waren keine Erledigungsfristen für die ASV angeführt. Beispielsweise erging am 31.01.2003 seitens dieser Behörde ein schriftliches Ersuchen an die Brandverhütungsstelle, *„[...] das brandschutztechnische Gutachten zur Frage der Brandabschnittsbildung und Fluchtwege ehebaldigst abzugeben [...]“*⁵⁵

Zudem wurde u. a. um *„[...] dringende Erledigung [...]“*⁵⁶ ersucht. Selbst in einer Urgenz vom 17.09.2003 gab es keine Erledigungsfrist, wobei hier um *„[...] sofortige Erledigung [...]“*⁵⁷ gebeten wurde.

⁵² d. h. vor Einreichung bei der Behörde.

⁵³ z. B. Auswahl nach bestimmten Qualitätskriterien. Für den ggst. Fall insbesondere für die Fachgebiete Brandschutz und Fluchtweggestaltung.

⁵⁴ Gutachten eines ASV für Hochbau und eines ASV für öffentliche Beleuchtung.

⁵⁵ Zl.: EU-BA-103-205/1-8 und Zl.: EU-BB-103-206/1-8.

⁵⁶ Zl.: EU-BA-103-205/1-12 und Zl.: EU-BB-103-206/1-16.

⁵⁷ Zl.: EU-BA-103-205/1/13 und Zl.: EU-BB-103-206/1-17.

Die BH EU brachte dazu vor, dass sich die o. a. Form der Gutachteneinholung auf Grund der langjährigen Zusammenarbeit mit den Fachabteilungen des Amtes der Bgld. Landesregierung mit der Brandverhütungsstelle in der Praxis bewährt hat. Darüber hinaus hätte die Setzung von Erledigungsfristen zu keinen merklichen Verfahrensverkürzungen beigetragen und mitunter sogar zu Verfahrensverlängerungen geführt.

(2) Der Schriftverkehr der BH EU mit der BB 1 war mit konkreten Fristen betreffend der Abgabe von Stellungnahmen bzw. die Vorlage von Planunterlagen versehen.⁵⁸

- 3.4.2 Zu (1) Der BLRH vermerkte, dass die Einholung der Gutachten bzw. fachlichen Stellungnahmen durch die BH EU im Zuge der Verfahrensabwicklung lediglich mit qualitativen Fristenbeschreibungen erfolgte.

Ungeachtet der diesbezüglichen Ausführungen der BH EU empfahl er, zur Sicherstellung eines effizienten Verfahrensmanagements die Einholung von Gutachten möglichst mit quantitativen Fristenbeschreibungen zu versehen um so auf deren termingerechte Erledigung zu gewährleisten.

- 3.4.3 Die Bgld. Landesregierung führte dazu aus:
„Es ist darauf hinzuweisen, dass die Beziehung von Amtssachverständigen des Amtes der Burgenländischen Landesregierung für die Vorbereitung und Durchführung von bau- und gewerbebehördlichen Verfahren bei den Bezirkshauptmannschaften aufgrund der gestrafften Personalstruktur im Amtssachverständigenbereich dergestalt geregelt ist, dass lediglich an einem Verhandlungstag pro Woche die erforderlichen bautechnischen, maschinenbautechnischen und wasserfachlichen Amtssachverständigen zur Verfügung stehen.

Dieser Umstand bewirkt, dass Verhandlungstermine auf längere Zeit im Vorhinein geplant werden müssen, dass durch das Angebot von Betriebsanlagensprechtagen für die Antragsteller schon im Vorfeld von Verhandlungen verstärkt darauf hingewirkt wird, sämtliche fachlichen Detailfragen von Projekten abzuhandeln und damit den Antragsteller dabei zu unterstützen, ein genehmigungsfähiges Projekt einzureichen.

Wenn die eingereichten Unterlagen – wie dies in Einzelfällen leider immer wieder vorkommt – trotz der Bemühungen der Erstinstanz mangelhaft bleiben, bewirkt dies eine, über die durchschnittliche Verfahrensdauer hinausgehende, längere Bearbeitungszeit von Bau- und Gewerbeprojekten. Es besteht jedoch das Bestreben die Verfahrensdauer zu verkürzen. Im Wesentlichen hängt dies vom Handeln der Antragsteller ab und nicht so sehr von jenem der Behörde.

Diese ist bemüht, einerseits die Vorlage der notwendigen Unterlagen zu forcieren und andererseits durch kurzfristige Absprachen über Terminkoordinationen mit den Amtssachverständigen eine unverzügliche Begutachtung nachgereichter Unterlagen zu erreichen. Zu einem Großteil der durchgeführten Verfahren gelingt dies zur Zufriedenheit der Antragsteller.

⁵⁸ z. B. ZI.: EU-BA-103-205/2-20 und ZI.: EU-BB-103-206/2-21.

Mit Schreiben vom 31.1.2003 wurde der Brandverhütungsstelle der vorgelegte Brandschutzplan mit dem Ersuchen um brandschutztechnische Beurteilung zur Frage der Brandabschnittsbildung und der Fluchtwege mit dem Ersuchen um ehebaldigste Erledigung übermittelt.

Auf dieses Ersuchen hin hat die Brandverhütungsstelle am 17.3.2003 eine gutachtliche Stellungnahme zur vorangeführten Stellungnahme abgegeben. Die im Prüfbericht des Landes-Rechnungshofes angesprochene Urgenz vom 17.9.2003 kann sich somit nicht auf das mit Schreiben der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung vom 31.1.2003 eingeholte Gutachten beziehen, da dieses wie erwähnt bereits am 17.3.2003 von der Brandverhütungsstelle verfasst und am 19.3.2003 bei der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung eingelangt ist.

Die erwähnte Urgenz vom 17.9.2003 bezieht sich auf einen Begutachtungsauftrag der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung an die Abteilung 8 – Straßen-, Maschinen- und Hochbau, Hauptreferat Hochbau (jetzt Hauptreferat Sicherheits- und Umwelttechnik), vom 31.7.2003 und erfolgte eine Erledigung am 23.9.2003. Somit ergibt sich eine ungefähre Erledigungsdauer der Ersuchen der Erstinstanz von jeweils ca. 6 Wochen, ungeachtet des Umstandes, dass innerhalb der genannten Zeiträume Urlaubszeiten mit Personalengpässen zu überbrücken waren.“

Seitens der GF der BB 1 wurde von einer Stellungnahme abgesehen.

- 3.4.4 Der BLRH verwies kritisch darauf, dass seitens der Bgld. Landesregierung auf die kritisierte Kernproblematik eines durch Fristsetzungen zu optimierenden Verfahrensmanagements nicht eingegangen wurde.

Er wiederholte seine Empfehlung, die Einholung von Gutachten möglichst mit quantitativen Fristenbeschreibungen zu versehen.

Ungeachtet dessen stellte der BLRH klar, dass die von ihm angeführten Schreiben der BH EU betreffend die Anforderung der Gutachten von der Brandverhütungsstelle und der Abt. 8 nicht nach chronologischen Gesichtspunkten, sondern beispielhaft erfolgte.

3.5 Genehmigungsfristen

- 3.5.1 (1) Der BB 1 wurde von der BH EU mit Bescheid vom 11.12.2003⁵⁹ die „Änderung einer Betriebsanlage durch Zu- und Umbauarbeiten im Wellnessbereich, Errichtung und Betrieb eines Fußballfeldes mit Kunstrasen, eines Verbindungsganges und von 2 Büros [...]“ gewerbebehördlich genehmigt. Die Baubewilligung folgte mit Bescheid vom 11.12.2003⁶⁰. Mit Bescheid vom 13.10.2004⁶¹ erteilte die BH EU der BB 1 die Benützungsfreigabe.

⁵⁹ Zl.: EU-BA-103-205/1-18.

⁶⁰ Zl.: EU-BB-103-206/1-24.

⁶¹ Zl.: EU-BB-103-206/1-29.

(2) Am 13.01.2005⁶² wurde von der BH EU die gewerbebehördliche Genehmigung für die „*Änderung einer Betriebsanlage durch Zu- und Umbauarbeiten (Mehrsporthalle, Kegelsportanlage, weitere Kabinen mit Nassgruppen und WC-Anlagen, Fußballplatzbeleuchtung) [...]*“ erteilt. Der baubehördliche Bewilligungsbescheid datierte ebenfalls mit 13.01.2005⁶³.

(3) Der BLRH stellte fest, dass anstelle der eingereichten Mehrzweckhalle (MZH) eine Mehrsporthalle (MSH) genehmigt wurde. Nach Auskunft der BH EU wurde diese Abweichung im Einvernehmen mit dem Betreiber getroffen. Begründet wurde dies damit, dass eine MZH im Gegensatz zu einer MSH auf Grund des weitaus höheren Gefahrenpotentials (insbesondere hinsichtlich der Fluchtwegsituation/-breiten) in Verbindung mit den möglichen Nutzungen im konkreten Fall nicht genehmigungsfähig gewesen wäre.

(4) Gegen beide Bescheide der BH EU vom 13.01.2005 wurde von einem Anrainer mit Schreiben vom 23.01.2005 berufen. Die Berufung betraf im Wesentlichen den Betrieb der Fußballplatzbeleuchtung. Die BH EU reflektierte dies mit einer Stellungnahme vom 31.01.2005 und mit der Aufforderung, bekannt zugeben, ob die Berufung aufrechterhalten wird.

Nachdem vom Anrainer mit Schreiben vom 13.02.2005 die Berufung aufrechterhalten wurde, übermittelte die BH EU den gewerbebehördlichen Verfahrensakt an den UVS Burgenland und den baubehördlichen Verfahrensakt an die Abt. 5-Anlagenrecht, Umweltschutz und Verkehr (Hauptreferat Gewerbe- und Baurecht) des Amtes der Bgld. Landesregierung zur Berufungsentscheidung. Dies erfolgte jeweils mit Schreiben vom 17.02.2005.

Vom UVS Burgenland erging der Berufungsbescheid am 30.04.2006⁶⁴. Demzufolge wurde der Berufung nur insoweit stattgegeben, als ein Auflagenpunkt des Bescheides⁶⁵ abgeändert wurde. Die übrige Berufung wurde mangels Parteistellung als unzulässig zurückgewiesen. Die Entscheidung der Abt. 5 war zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH im August 2006 noch ausständig.

(5) Von der BB 1 wurde mit Schreiben vom 23.02.2006 bei der BH EU um Erteilung der Benützungsfreigabe der mit baubehördlichem Bewilligungsbescheid vom 13.01.2005 genehmigten baulichen Anlagen angesucht.

Von der BH EU wurde dazu dem BLRH gegenüber mitgeteilt, dass diese erst nach Abschluss des Berufungsverfahrens durch die Abt. 5 erteilt werde. Gleiches galt für die nächste Überprüfung der Betriebsanlage.

Im Bauakt wurde ein Aktenvermerk vom 23.03.2006 vorgefunden. Demnach wurde die Abt. 5 von der BH telefonisch ersucht, „[...] *eh baldigst zu entscheiden [...].*“

(6) Die o. a. Bescheide wurden in Anlage 1 chronologisch aufgelistet.

⁶² Zl.: EU-BA-103-205/2-22.

⁶³ Zl.: EU-BB-103-206/2-23.

⁶⁴ Zl.: E B02/11/2005.004/007.

⁶⁵ Auflagenpunkt Nr. 26 (Beleuchtungsanlage).

- 3.5.2 Zu (4, 5) Der BLRH kritisierte nachdrücklich, dass das baubehördliche Berufungsverfahren für die MSH und die Kegelsportanlage über die Berufung vom 23.01.2005 bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH im August 2006 weiterhin anhängig war. Der BLRH vermerkte weiters kritisch die ausschließlich qualitative Urgenz der BH EU bei der Abt. 5 betreffend deren Entscheidung über die Berufung.

Er empfahl den zügigen Abschluss des anhängigen baubehördlichen Berufungsverfahrens durch die Abt. 5-Anlagenrecht, Umweltschutz und Verkehr des Amtes der Bgld. Landesregierung (Hauptreferat Gewerbe- und Baurecht).

- 3.5.3 Die Bgld. Landesregierung äußerte sich dazu wie folgt:
„Das anhängige Berufungsverfahren betrifft den Bewilligungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung vom 13.1.2005. Die Verzögerung erklärt sich teilweise mit einer temporären, krankheitsbedingten Verknappung der Personalressourcen und auch mit der Tatsache, dass zwar erstinstanzlich ein Gutachten betreffend eine allfällige Blendung eingeholt wurde, jedoch das Parteingehör nicht gewahrt wurde und dieses im Berufungsverfahren nunmehr nachgeholt wird.“

Zu Kapitel 7 teilte die Bgld. Landesregierung mit:
„Derzeit wird am Abschluss des anhängigen Berufungsverfahrens gearbeitet, sodass Ende November mit einer Entscheidung gerechnet werden kann.“

Seitens der GF der BB 1 wurde von einer Stellungnahme abgesehen.

3.6 Verfahrensdauern

- 3.6.1 (1) Die Verfahrensdauer für die gewerbe- und baubehördliche Genehmigung der MSH erstreckte sich von der Einreichung der BB 1 bis zur Bescheiderlassung durch die BH EU über rd. 26 Monate, jene für die Kegelsportanlage über rd. 12 Monate.

(2) Die Dauer der Entscheidung über die Berufung vom 23.01.2005 durch den UVS Burgenland betrug rd. 15 Monate.

(3) Die Entscheidung der Abt. 5 war zum Zeitpunkt des Abschlusses der Prüfungshandlungen des BLRH im August 2006 noch ausständig. Somit erstreckte sich diese zumindest über rd. 19 Monate.⁶⁶

- 3.6.2 Zu (1) Der BLRH kritisierte, dass sich die Verfahrensdauer für die Bewilligung der MSH über rd. 26 Monate, jene für die Kegelsportanlage über rd. 12 Monate erstreckte. Die Ursachen dafür sah er in den mangelhaften bzw. nicht beurteilungsfähigen Einreichunterlagen der BB 1 für die Umbaumaßnahmen und in den fehlenden Fristsetzungen der BH EU bei der Einholung der Sachverständigengutachten, was die Dauer der Verfahren bedeutend verzögerte.

Der BLRH verwies auf seine Kritiken und die Empfehlungen in Abschnitt 3.3 und 3.4.

⁶⁶ vgl. Abschnitt 3.5.

Zu (3) Der BLRH kritisierte weiters, dass das baubehördliche Berufungsverfahren bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH noch nicht abgeschlossen war, dieses sich jedoch bereits über rd. 19 Monate erstreckte.

- 3.6.3 Die Bgld. Landesregierung gab dazu folgende Stellungnahme ab:
„Wie der Landes-Rechnungshof zutreffend ausgeführt hat, ist die Ursache der langen Verfahrensdauer in den mangelhaften bzw. nicht beurteilungsfähigen Einreichunterlagen der BB 1-Immobilien GmbH für die Umbaumaßnahmen zu erblicken. Für beurteilungsfähige Projektunterlagen hat die Bewilligungswerberin zu sorgen.“

Die BB 1-Immobilien GmbH hat die Angebote der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung, den monatlichen Anlagensprechtag zur Abklärung der Erfordernisse der benötigten Einreichunterlagen und zur Beiziehung von weiteren Planern, die sich mit der aufgetretenen Problematik hinsichtlich Brandschutz auseinandersetzen könnten, nicht angenommen.“

- 3.6.4 Der BLRH verwies in diesem Zusammenhang auch auf seine Ausführungen gem. Abschnitt 3.2.

3.7 Ver- anstaltungen

- 3.7.1 (1) Von der BB 1 wurde mitgeteilt, dass in der MSH ab dem Jahr 2003 Hallenfußballspiele ausgetragen wurden. Zudem fanden sich in den von der BB 1 vorgelegten Verzeichnissen zumindest ab 24.02.2005 Sportveranstaltungen wie z. B.:
- Ringercamps (24.02.2005 bis 26.02.2005),
 - Jugend-Hallenfußballturniere (26.02.2005 bis 27.02.2005),
 - Anti-Drogenturnier (12.03.2005),
 - Nacht des Sports (17.03.2005),
 - Österreichische Tischtennismeisterschaften der Behindertensportler (08.10.2005 bis 09.10.2005),
 - Heimspiele der 49ers⁶⁷ (16.10.2005 bis 29.04.2006).

Die Teilnehmer- und Besucheranzahl in der MSH bewegte sich lt. den Verzeichnissen der BB 1 in einer Bandbreite von 30 bis 320 Personen pro Sportveranstaltung.

(2) Betreffend die Benützung der MSH enthielt die Verhandlungsschrift vom 03.03.2004 folgenden Wortlaut:

„Der Verhandlungsleiter weist darauf hin, dass die Mehrzweckhalle noch nicht genützt werden darf, da für diese Mehrzweckhalle weder die Baubewilligung noch die Benützungsfreigabe vorliegt.“

Auch im baubehördlichen Bewilligungsbescheid der BH EU vom 13.01.2005 fand sich hinsichtlich der Nutzung von MSH und Kegelsportanlage folgender Hinweis:⁶⁸

„[...] Der Bauträger hat die Fertigstellung des Gebäudes bei der Baubehörde anzuzeigen. Dieser Anzeige sind Rauchfangbefunde und ein Schlussüberprüfungsprotokoll eines Bausachverständigen, in dem dieser mit seiner Unterschrift die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens bestätigt, anzuschließen. Das Gebäude darf vor der Benützungsfreigabe nicht benützt werden.“

⁶⁷ Basketballmannschaft.

⁶⁸ vgl. Abschnitt 3.5.

(3) Die Kegelbahnen wurden lt. Auskunft der BB 1 etwa seit März 2005 genutzt. Dies mit 8 bis 12 Teilnehmern, bei bis zu 20 Besuchern.

(4) In der MSH wurde wie o. a. am 17.03.2005 die „Burgenländische Sportgala-Nacht des Sports“ ausgetragen. Hierfür wurde seitens der BH EU ein Genehmigungsbescheid vom 10.03.2005⁶⁹ gem. §§ 13 und 23 Abs. 2 Bgld. Veranstaltungsgesetz⁷⁰ erlassen.

Weiters existierte nach Auskunft der BH EU ein auf dieser Rechtsgrundlage erlassener Bescheid vom 10.05.2004⁷¹ betreffend die Abhaltung einer Kickboxveranstaltung. Alle übrigen Sportveranstaltungen fanden in einer MSH statt, für welche bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH im August 2006 keine Benützungsfreigabe existierte.

- 3.7.2 Zu (1, 2) Der BLRH kritisierte mit allem gebotenen Nachdruck, dass die MSH seit dem Jahr 2003 betrieben bzw. benutzt wurde. Im Jahr 2003 gab es hierfür weder eine gewerbe- und baubehördliche Genehmigung, noch eine Benützungsfreigabe. Die gewerbe- und baubehördliche Bewilligung wurde zwar seitens der BH EU mit den Genehmigungsbescheiden jeweils vom 13.01.2005 erteilt. Die Benützungsfreigabe für die MSH lag allerdings bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH im August 2006 weiterhin nicht vor.

Der BLRH verwies nachdrücklich auf die erhebliche Anzahl von Personen, welche die Sportveranstaltungen in der MSH der BB 1 besuchten.

Zu (3, 4) Der BLRH kritisierte die Benützung der Kegelsportanlage trotz fehlender Benützungsfreigabe durch die BH EU über einen Zeitraum von rd. 18 Monaten.

3.8 Baumängel, MSH

- 3.8.1 (1) In der Verhandlungsschrift der BH EU vom 26.11.2003⁷² war folgendes vermerkt:
„Im Zuge der Nachvollziehung der Fluchtwege aus der bestehenden Tribüne hat der hochbautechn. AS im Zugang zu den Fremdenzimmern an 2 Säulen Abplatzungen im Säulenkopfbereich festgestellt. Bei einer Säule sind die Abplatzungen als Risse zu erkennen, bei der zweiten Säule ist die Abplatzung so erfolgt, dass ein Einbaustahlteil sichtbar ist. Ein statisches Gutachten, ausgestellt v. einem Ziv.Tech. ist umgehend der BH E-U zu übersenden. Vor der nächsten Veranstaltung ist dieses Gutachten vorzulegen. Die Vertr. der Gesellschaft erklären, dass die nächste Veranstaltung am 5., 6. Dez. durchgeführt wird. Das statische Gutachten wird jedenfalls bis 3.12. der BH E-U übermittelt.“

(2) Am 01.12.2003 langte ein durch einen Zivilingenieur für Bauwesen erstellter Abnahmebefund vom 28.11.2003 über die *„Risse und Betonabplatzungen in Säulen beim Freidurchgang unter Mehrzweckhalle Freizeitzentrum 7035 Steinbrunn“* mit folgendem Wortlaut bei der BH EU ein:

⁶⁹ ZI.: EU-VG-103-668/3-8.

⁷⁰ LGBl. Nr. 2/1994 idgF.

⁷¹ ZI.: EU-VG-103-668/2-6.

⁷² vgl. Abschnitt 3.3.

„Die Unterstellung der Säulen wurde, wie lt. Statischer Stellungnahme vom 27.11.2003 gefordert, bei der heutigen Abnahme angetroffen. Sie ist augenscheinlich in Ordnung und bis zur Sanierung ausreichend und für die Benützung der Tribüne geeignet.“

Die vom Ziviltechniker (ZT) erwähnte statische Stellungnahme vom 27.11.2003 war im Gewerbe- und Bauakt der BH EU nicht enthalten. Auch fanden sich hier keine näheren Angaben über die darin erwähnte Sanierung (Unterstellung der Säulen).

Der BLRH entdeckte keine weiteren Handlungsaktivitäten der BH EU⁷³. Seitens der BH EU wurde diesbezüglich gegenüber dem BLRH lediglich auf die Aktenlage verwiesen.

(3) Von der BB 1 wurde die o. a. statische Stellungnahme des ZT vorgelegt. Die wesentlichen Inhalte stellten sich wie folgt dar:

„[...] Allgemeines:

„[...] Bei 3 der 6 Säulen wurden massive Betonabplatzungen festgestellt. Vor allem bei der ersten Säule (von Richtung Rezeption), wie [...] ersichtlich, sind sowohl im Unterzug, als auch im Säulenbereich massive Abplatzungen vorhanden. In diesem Bereich muss sofort eine Unterstellung bis zu einer Sanierung erfolgen. Bei der 3. Säule sind die größten Schäden vorhanden. Wie [...] ersichtlich, sind die Schäden so groß, das die Fertigteilplatte unmittelbar abzustürzen droht. Die Verankerung der Fertigteilplatte ist freigelegt und die Betonstruktur der Säulen total geschädigt. Hier ist ebenso eine sofortige Pölzung notwendig, um Folgeschäden und Gefährdung von Menschen zu vermeiden. Bei der 5. Säule sind nur Risse vorhanden. Hier scheint die Schädigung noch nicht für die Standsicherheit gefährdend. Bei den restlichen Stützen liegt noch keine Schädigung vor. Bis zur Sanierung bzw. bis zur Sicherung durch Unterstellung der Stützen, ist eine Benützung der Tribüne der Mehrzweckhalle nicht gestattet [...].

„[...] Schadensursache:

„[...] In den 6 Stahlortbetonstützen wurde im Auflagerbereich der Fertigteile keine Bewehrung angetroffen. Durch Temperaturschwankungen und damit verbundenen Gebäudedehnungen kommt es zu Abplatzungen bei den nicht bewehrten Säulen. Diese sind zum Teil so erheblich, dass die Standsicherheit in einigen Bereichen nicht mehr gegeben ist. Eine Sanierung ist unbedingt notwendig [...].

„[...] Sanierungsvorschlag:

Bis zu einer ordnungsgemäßen Sanierung ist sofort eine Unterstellung der betroffenen Teile unumgänglich. Im Beisein des Vorarbeiters der Fa. [...], wurde eine entsprechende Unterstellung angeordnet. Lt. Aussage Fa. [...] wird diese noch heute durchgeführt. Nach Fertigstellung dieser Unterstellung, erfolgt eine Abnahme mit Verfassung eines Abnahmeprotokolls, die der BH Eisenstadt vorgelegt wird, um die Veranstaltung in LW 49 zu gewährleisten.

Als entgeltigen Sanierungsvorschlag wäre eine Neuerrichtung von Stahlbetonsäulen möglich. Aber auch zusätzliche Ortbetonstützen wären möglich. Ebenso könnte eine Verstärkung durch Stahlträger erfolgen. Die Sanierung sollte im Einvernehmen mit [...] erfolgen [...].

⁷³ z. B. Aktenvermerke, Durchführung einer kurzfristigen Überprüfungsverhandlung, Einforderung eines hochbautechnischen Gutachtens, Fristsetzungen betreffend die Durchführung der vom ZT geforderten Sanierung.

[...] Zusammenfassung:

Die Schädigung erfolgte durch unsachgemäße Ausführung der Stahlbetonsäulen und stellen eine Gefährdung der Tragkonstruktion dar. Vor einer geeigneten Unterstellung, bzw. Sanierung der Stützen ist eine Benutzung des Ganges und der Tribüne nicht möglich [...].“

(4) Lt. Mitteilung der BB 1 wurden seit Vornahme der Säulenunterstellung („Pölung“) spätestens am 28.11.2003 keine weiteren (baulichen) Sanierungsmaßnahmen getroffen. Die vom ZT in seiner Stellungnahme vom 27.11.2003 für notwendig erachtete endgültige Sanierung war somit bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH im August 2006 nicht durchgeführt worden.

Dies bestätigte sich auch im Rahmen der Lokalaugenscheine des BLRH am 17.07.2006 und am 21.08.2006.⁷⁴

Nach Auskunft der BB 1 und dem Mehrheitseigentümer BELIG-Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH (BELIG)⁷⁵ war vorgesehen, ein Gesamtnutzungs- bzw. Gesamtsanierungskonzept für die Sport- und Freizeitanlage zu erstellen. In diesem Zusammenhang wurde auf einen ohnehin vorgesehenen Umbau der MSH hingewiesen. Seitens der BB 1 bzw. BELIG konnte hinsichtlich der Realisierung des Konzeptes und der o. a. Sanierung kein konkreter Zeitpunkt genannt werden.

(5) Dem Ansuchen um Benützungsfreigabe durch die BB 1 war ein Schlussüberprüfungsprotokoll eines weiteren Bausachverständigen, datiert mit 23.02.2006, beigeschlossen. Dieses enthielt u. a. folgende Kernaussage:

„Das mit Baufreigabe, Baubewilligungsbescheid vom 13.01.2005, ZL EU-BB-103-206/2-23 genehmigte Bauvorhaben wurde am 14.02.2006 vom Bausachverständigen besichtigt bzw. auf die konsensgemäße Bauausführung überprüft.

Dabei wurden folgende Mängel festgestellt (§ 26 Bgld). BauG) Keine [...]“.

Das Schlussüberprüfungsprotokoll enthielt keine Hinweise auf die vom ZT für Bauwesen lt. statischer Stellungnahme vom 27.11.2003 festgestellten Mängel und die geforderten Sanierungsmaßnahmen bzw. auf dessen Abnahmebefund vom 28.11.2003.

- 3.8.2 Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass der Abnahmebefund des ZT für Bauwesen vom 28.11.2003, welcher Hinweise auf eine vorangegangene statische Stellungnahme und eine Sanierung enthielt, von der BH EU unberücksichtigt blieb bzw. nicht näher hinterfragt wurde.

Zu (3-5) Der BLRH kritisierte mit allem gebotenen Nachdruck, dass die von einem ZT für Bauwesen am im Jahr 2003 geforderte Stützensanierung unterhalb der Zuschauertribüne der MSH seitens der BB 1 über einen Zeitraum von zumindest rd. 33 Monaten unterblieben war und darüber hinaus auch kein konkreter Zeitpunkt für die Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen genannt werden konnte.

⁷⁴ vgl. Abschnitt 4.1.

⁷⁵ vgl. Abschnitt 1.4.

Der BLRH verwies nachdrücklich auf die im o. a. Gutachten des ZT ausgeführte Gefahr, dass bei der dritten Säule die Schäden so groß sind, dass *„die Fertigteilplatte unmittelbar abzustürzen droht“*. Es verschloss sich gänzlich der Einsicht des BLRH, dass seitens der BB 1 keinerlei Schritte zur Herstellung eines statisch unbedenklichen Zustandes gesetzt wurden.

Der BLRH empfahl der BH EU nachdrücklich, vor Erteilung der Benützungsfreigabe für die MSH eine eingehende Überprüfung der baulichen Situation unterhalb der Zuschauertribüne der MSH (Verbindungsgang zu BT 1 und BT 2⁷⁶) vorzunehmen.⁷⁷

- 3.8.3 Die Bgld. Landesregierung äußerte sich dazu wie folgt:
„Anlässlich der Bauverhandlung vom 26.11.2003 wurden im Zuge der Nachvollziehung der Fluchtwege aus der bestehenden Tribüne vom hochbautechnischen Amtssachverständigen an zwei Säulen Abplatzungen im Säulenkopfbereich festgestellt. Bei einer Säule waren die Abplatzungen als Risse zu erkennen, bei der zweiten Säule war aufgrund der Abplatzung ein Einbaustahlteil sichtbar.

Am 1.12.2003 wurde der Abnahmebefund des Zivilingenieurs [...], vom 28.11.2003 der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung vorgelegt, worin bestätigt wird: „Die Unterstellung der Säulen, wie laut statischer Stellungnahme vom 27.11.2003 gefordert, wurde bei der heutigen Abnahme angetroffen. Sie ist augenscheinlich in Ordnung und bis zur Sanierung ausreichend und für die Benützung der Tribüne geeignet.“ Diese beanstandeten Stützen sind die Außenteile der Zuschauertribüne der Mehrsporthalle, die mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung vom 13.1.2005, Zl. EU-BB-103-206/2-23 (infolge Berufungsverfahren nicht rechtskräftig), baurechtlich bewilligt wurde.

Unter Punkt 7 der hochbautechnischen Auflagen wurde vorgeschrieben, dass sämtliche tragenden Bauteile sowie die Flutlichtmasten und sämtliche Podeste statisch zu bemessen sind und von der ausführenden Firma eine Bestätigung abzugeben ist, dass die Statik eingehalten wurde. Eine Einhaltung dieses Auflagenpunktes beinhaltet die von [...] geforderte Sanierung der Baumängel.

Der Bauwerber hätte daher nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung im Zuge der Bauausführung die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zu veranlassen; nach deren Durchführung wäre die ordnungsgemäße Einhaltung des Baubescheides der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung durch einen befugten Bautechniker zu überprüfen und mittels Schlussüberprüfungsprotokoll der Baubehörde zu bestätigen, damit die Benützungsfreigabe erteilt werden könnte.

Nachdem im gegenständlichen Fall noch keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, stellt sich zum jetzigen Zeitpunkt für die Baubehörde noch nicht die Frage der inhaltlichen Prüfung des Schlussüberprüfungsprotokolls vom 23.2.2006 von [...]. Anzumerken bleibt jedenfalls, dass durch das vorliegende Schlussüberprüfungsprotokoll bereits die dem Baubescheid entsprechende Bauausführung zu einem Zeitpunkt bestätigt wurde, zu dem der erwähnte Bescheid noch nicht rechts-

⁷⁶ vgl. Abschnitt 1.1 und 1.2.

⁷⁷ z. B. Einholung eines weiteren Gutachtens eines Bausachverständigen bzw. Einforderung einer Ergänzung zum Schlussüberprüfungsprotokoll vom 23.02.2006.

kräftig war und damit von der Berufungsbehörde noch abgeändert bzw. aufgehoben werden könnte.

Abschließend wird daher festgehalten, dass sich die Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung mit Widersprüchen zwischen den vorgelegten Bestätigungen im Zuge des nach Rechtskraft des Berufungsbescheides durchzuführenden Benützungsfreigabeverfahrens auseinandersetzen wird.“

Die GF der BB 1 nahm zu Kapitel 7 wie folgt Stellung:
„Bei den 3 von 6 Säulen festgestellten Betonabplatzungen wurde bereits eine ordnungsgemäße Sanierung lt. [...] durchgeführt. Ein statisches Gutachten eines Ziviltechnikers wird am 6.11.2006 an die BH EU übermittelt.“

4. Lokalausweis

- 4.1 Allgemeines ^{4.1.1} (1) Am 17.07.2006 und am 21.08.2006 wurde im Rahmen der Prüfungshandlungen des BLRH eine örtliche Besichtigung der Sport- und Freizeitanlage jeweils im Beisein von Vertretern der BB 1 vorgenommen. Dies stellte keine fachtechnische Begutachtung der Anlage dar.⁷⁸ Abweichend von den Planausweisen wurden folgende Anlagenteile vorgefunden:
- Kinderspielplatz,
 - zusätzlicher Parkplatz,
 - Säulenunterstellungen und Risse unterhalb der Zuschauertribüne der MSH⁷⁹,
 - Kletteranlagen,
 - Spezialaufbauten.

Zu diesen Anlagenteilen wurden vom BLRH am 21.08.2006 Bildaufnahmen erstellt und der Anlage 2 beigeschlossen.

(2) Bezüglich der Kletteranlagen und der Spezialaufbauten wurde von der BH EU gegenüber dem BLRH u. a. mitgeteilt, dass hierfür jedenfalls eine gewerberechtliche Bewilligung erforderlich wäre und für diese Maßnahmen der jeweilige Betreiber um die Genehmigungen anzusuchen hätte. Ob zudem baupolizeiliche Interessen berührt werden bzw. baubehördliche Genehmigungen notwendig sind, müsste lt. BH EU im Detail geprüft werden.

- 4.2 Kinderspielplatz ^{4.2.1} (1) Der Kinderspielplatz war im Bereich des Haupteinganges der Sport- und Freizeitanlage zwischen der Gymnastikhalle und dem Parkplatz errichtet und mit einer Umzäunung versehen.
- In diesem Zusammenhang wurde auf ein an die BH EU gerichtetes Ansuchen vom 14.04.2000 verwiesen, demzufolge vom privaten Betreiber um gewerbebehördliche Genehmigung für einen Schanigarten und ein Kinderspielgerüst „[...] auf der Wiese neben unserem Eingang [...]“ angesucht wurde.

⁷⁸ z. B. im Sinne einer Begutachtung durch einen ZT für Bauwesen.

⁷⁹ vgl. Abschnitt 3.8 und Anlage 2.

Von der Behörde wurde dazu im Rahmen des Bewilligungsverfahrens festgestellt, dass dieses Ansuchen auf Grund fehlender beurteilungsfähiger Einreichunterlagen mit Mängeln behaftet war. Dies wurde dem Antragsteller von der BH EU am 04.05.2000 schriftlich mitgeteilt, verbunden mit der Aufforderung, innerhalb eines Monats die fehlenden Unterlagen nachzureichen.

Nachdem dieser Aufforderung seitens des privaten Betreibers nicht nachgekommen wurde, wurde das o. a. Ansuchen von der BH EU mit Bescheid vom 23.06.2000⁸⁰ zurückgewiesen.

(2) Lt. Gewerbe- und Bauakt der BH EU gab es für den Kinderspielplatz weder ein neuerliches Ansuchen, noch eine gewerbe- und baubehördliche Bewilligung.

Auch fanden sich in den Niederschriften der ab dem Jahr 2000 durch die BH EU durchgeführten Überprüfungsverhandlungen⁸¹ keine Hinweise darauf.

(3) Die BB 1 teilte dem BLRH mit, dass der Kinderspielplatz im Jahr 2000 errichtet wurde, dieser allerdings nicht genutzt würde.

- 4.2.2 Zu (1) Der BLRH kritisierte, dass von der BB 1 für den Kinderspielplatz bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH im August 2006 keine behördliche Bewilligung eingeholt wurde.

Er empfahl, alle für die Nutzung des Kinderspielplatzes erforderlichen Bewilligungen umgehend einzuholen. Andernfalls wäre die Anlage - da nicht betriebsnotwendig - abzutragen.

Zu (2) Der BLRH vermerkte, dass der im direkten Eingangsbereich der Sport- und Freizeitanlage befindliche Kinderspielplatz in keiner der Niederschriften der BH EU zu den ab dem Jahr 2000 durchgeführten Überprüfungsverhandlungen erwähnt wurde.

- 4.2.3 Die Bgld. Landesregierung teilte in ihrer Stellungnahme mit:
„Mit Bescheid vom 23.6.2000, Zl. 12/04/794/25, wurde das Ansuchen der [...] (ehemalige Betreiberin) um gewerbebehördliche Genehmigung zur Änderung der Gastgewerbebetriebsanlage durch Errichtung und Betrieb eines Schanigartens und eines Kinderspielgerüsts gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen. Auf einer an den Parkplatz angrenzenden, eingezäunten, somit also nicht allgemein zugänglichen begrünter Fläche wurde eine Kombination als handelsüblichen Kinderspielgeräten aufgestellt.

Bei den zahlreichen Kommissionen seit dem Jahre 2000 zu verschiedenen Tageszeiten konnte kein einziges Mal ein Betrieb des Kinderspielgerätes festgestellt werden. Mit einer gewerbebehördlichen Schließung bzw. Außerbetriebnahme des Spielgerätes (nach § 360 GewO 1994) musste daher nicht vorgegangen werden.

Da die Aufstellung des Spielgerätes nicht in den Anwendungsbereich des Burgenländischen Baugesetzes (vgl. § 2 Abs. 1 Begriffsbestimmungen, Bauten sind Anlagen, die mit dem Boden in Verbindung ste-

⁸⁰ Zl.: 12/04/794/25.

⁸¹ vgl. Abschnitt 5.1 und 5.2.

hen und zu deren werkgerechter Herstellung fachtechnische Kenntnisse und Fertigkeiten erforderlich sind) fällt – eine dauerhafte Verbindung mit dem Boden war nicht gegeben – war auch nicht nach § 26 Abs. 2 Burgenländisches Baugesetz vorzugehen.“

Von der GF der BB 1 erging zu Kapitel 7 nachstehende Stellungnahme:
„Der bisher nicht genutzte Kinderspielplatz wurde seitens der BB1 ImmobiliengmbH demontiert und endgültig geschlossen.“

- 4.2.4 Der BLRH hielt dem entgegen, dass der dargestellte Sachverhalt in keinem der vorgelegten Gewerbe- und Bauakten der BH EU dokumentiert war (z. B. Verhandlungsschrift, Bescheid).

Der BLRH stellte klar, dass er im Fall des Kinderspielplatzes keine rechtliche Prüfung hinsichtlich der Notwendigkeit einer baubehördlichen Bewilligung vorgenommen hatte, da dies letztlich eine Aufgabe der Behörden darstellte.

4.3 Zusätzlicher Parkplatz

- 4.3.1 Der zusätzliche Parkplatz befand sich auf dem Gelände der drei Tennisfreiplätze. Dieser war in den Einreichunterlagen zum Gewerbe- und Baubescheid vom 13.01.2005 zwar dargestellt⁸², allerdings von den Bewilligungen nicht umfasst.⁸³ Auch fand sich für eine Genehmigung kein Ansuchen durch die BB 1.

Lt. Plan umfasste der Parkplatz 70 PKW-Stellplätze, wobei für die Verkehrserschließung eine neue Zufahrt errichtet wurde.

- 4.3.2 Der BLRH kritisierte die fehlende gewerbe- und (allenfalls erforderliche) baubehördliche Bewilligung für den zusätzlichen Parkplatz.

Er empfahl die Erwirkung der erforderlichen Genehmigung(en) für diesen Parkplatz.

- 4.3.3 Die GF der BB 1 bemerkte zu Kapitel 7 folgendes:
„Aufgrund der Anregungen des BLRH wurde um die Genehmigungen in unserem Schreiben an die BH EU vom 20.10.2006 angesucht.“

4.4 Kletteranlagen

- 4.4.1 (1) In der westlich der MSH liegenden Tennishalle⁸⁴ befanden sich u. a. zwei Kletteranlagen. Dabei handelte es sich um eine nach Auskunft der BB 1 rd. 13 m hohe Kletterwand (Kletteranlage 1) und um eine sogenannte „Boulderanlage“ (Kletteranlage 2).

(2) Für die Kletteranlage 1 wurde von der BB 1 u. a. eine Beurteilung der Standsicherheit durch einen Zivilingenieur für Bauwesen vom Juli 1999 vorgelegt. Daraus konnte entnommen werden, dass diese Kletterwand zumindest seit 21.06.1999 bestand.⁸⁵

In den Einreichunterlagen zum Ansuchen der BB 1 vom 05.11.2002 betreffend die Änderung der Betriebsanlage gab es einen Hinweis aus der Aktenlage auf das Bestehen „[...] 1 Fußballhalle inkl. Kletterwand

⁸² Einreichplan vom 30.06.2004, Plannummer: A-3B-L-b.

⁸³ vgl. Abschnitt 3.5.

⁸⁴ vgl. Abschnitt 4.5 und Anlage 2.

⁸⁵ vgl. Standsicherheitsbegutachtung, Grundlagen.

[...]“⁸⁶. Die Errichtung und der Betrieb der Kletteranlage waren jedoch nicht Gegenstand dieses Ansuchens und von der gewerbe- und baubehördlichen Bewilligung nicht umfasst.

(3) Die Kletteranlage 2 wurde nach Auskunft der BB 1 im Dezember 2004 errichtet und ab Jänner 2005 betrieben. Lt. Homepage der Herstellerfirma wurde in einem mit Feber 2005 datierten Beitrag u. a. folgendes erwähnt:

*„[...] Die neue Boulderanlage des VIVA-Sportpark ist nicht nur für Wettkämpfe geeignet sondern wird bereits genutzt. 1. Bewerb des Österreichischen Boulder Cup 2005 am 03. März 2005 in Steinbrunn!!! Fläche: 50 m² [...]“*⁸⁷

(4) Der BH EU waren beide Kletteranlagen auskunftsgemäß nicht bekannt. In den Niederschriften der Überprüfungsverhandlungen für die Sport- und Freizeitanlage, insbesondere in jenen, welche nach Juni 1999 vorgenommen wurden⁸⁸, fanden sich keinerlei Hinweise auf die Kletteranlage 1.

Bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH gab es weder für die Kletteranlage 1, noch für die Kletteranlage 2 ein Ansuchen um Genehmigung für deren Errichtung und Betrieb. Auch die von der BH EU erlassenen gewerbe- und baubehördlichen Genehmigungsbescheide vom 13.01.2005⁸⁹ enthielten keine Hinweise auf die Kletteranlagen.

(5) Gem. den Veranstaltungsverzeichnissen der BB 1 wurden am 06.03.2006 Klettermeisterschaften abgehalten. Die Besucher- und Teilnehmeranzahl wurden von der BB 1 mit 100 Personen beziffert.

Weiters fanden nach Auskunft der BB 1 über die Wintersaison 2005/2006 sogenannte „Indoor-Kletterkurse“ u. a. für Kinder und Jugendliche⁹⁰ statt. Dabei betrug die Teilnehmerzahl nach Mitteilung der BB 1 zwischen 10 bis 20 Personen.

- 4.4.2 Zu (1, 2) Der BLRH kritisierte, dass es die BB 1 verabsäumte, über einen Zeitraum von zumindest rd. 65 Monaten (Zeitpunkt der Übernahme der Sport- und Freizeitanlage bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH im August 2006) für die bereits vor der Übernahme errichtete Kletteranlage 1 eine gewerbe- und (allenfalls erforderliche) baubehördliche Bewilligung von der BH EU einzuholen.

Zu (1, 3) Der BLRH kritisierte, dass auch die Errichtung der Kletteranlage 2 durch die BB 1 im Dezember 2004 ohne behördliche Genehmigung erfolgte und diese über einen Zeitraum von zumindest rd. 19 Monaten betrieben bzw. benutzt wurde.

Zu (4) Der BLRH vermerkte, dass die zumindest seit Juni 1999 bestehende rd. 13 m hohe Kletteranlage 1 in keiner der Niederschriften der drei anfolgenden Überprüfungsverhandlungen durch die BH EU erwähnt wurde.

⁸⁶ vgl. Baubeschreibung des Generalplaners vom 23.10.2002.

⁸⁷ vgl. Viva-Homepage, Abfrage: 11.08.2006.

⁸⁸ vgl. Abschnitt 5.1 und 5.2.

⁸⁹ vgl. Abschnitt 3.5.

⁹⁰ vgl. Viva-Homepage, Abfrage vom 17.07.2006.

Zu (5) Der BLRH kritisierte mit allem gebotenen Nachdruck, dass beide Kletterwände (Kletteranlagen 1 und 2) von der BB 1 bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH ohne Genehmigung betrieben wurden. Er verwies nachdrücklich auf den Umstand, dass diese Anlagen auch von Kindern und Jugendlichen benutzt wurden.

Der BLRH empfahl nachdrücklich die umgehende Einholung der behördlichen Bewilligungen für beide Kletteranlagen.

- 4.4.3 Die Bgld. Landesregierung bezog hiezu wie folgt Stellung:
„Die beiden Kletterwände befinden sich in einer rechtskräftig von der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung bewilligten Tennishalle, welche in der Folge nicht mehr Gegenstand der Überprüfungen war. Die Änderung des genehmigten Konsenses erfolgte zeitgleich mit der Abwicklung der noch offenen Verfahren bezüglich anderer Anlagenteile. Die routinemäßig vorgesehene Überprüfung der Gesamtanlage nach der Gewerbeordnung war bzw. ist nach Abschluss der Verfahren für die Gesamt-Anlage geplant.“

Nachdem die Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung auf Grund der Prüfung durch den Landes-Rechnungshof Kenntnis vom konsenslosen Betrieb der Kletterwände erlangte, erging umgehend eine Aufforderung nach § 360 Abs. 1 GewO, den gesetzwidrigen Zustand (Betrieb der Kletterwände) einzustellen und gleichzeitig wurde die Betreibergesellschaft aufgefordert, um die gewerbebehördliche Genehmigung für den Betrieb der Kletterwände bei der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung anzusuchen. Diese Genehmigung wurde mittlerweile beantragt.“

Die GF der BB 1 führte zu Kapitel 7 aus:

„Aufgrund der Anregungen des BLRH wurde um die Genehmigungen in unserem Schreiben an die BH EU vom 20.10.2006 angesucht.“

4.5 Spezialaufbauten

- 4.5.1 (1) Die Spezialaufbauten befanden sich in der Tennishalle gegenüber den Kletteranlagen. Nach Auskunft der BB 1 standen diese jedoch im Eigentum eines hier eingemieteten Sicherheitsunternehmens.

Hierüber wurde ein Vertrag abgeschlossen, welcher von der BB 1 am 09.04.2004 und dem Sicherheitsunternehmen am 10.04.2004 unterfertigt wurde. Gemäß Punkt I dieses Vertrages war das Sicherheitsunternehmen u. a. „berechtigt“, in einem Drittel des Gebäudes *„[...] Klettertürme, Holzmasten oder ähnliche Vorrichtungen oder Einrichtungen sowie Schaukästen und sonstige Informationsmöglichkeiten zu installieren [...]“*. Weiters verpflichtete sich das Sicherheitsunternehmen *„[...] eine allenfalls erforderliche Genehmigung dieser Anlagen oder Einrichtungen [...]“* nachzuweisen.

Das Sicherheitsunternehmen bot u. a. Sicherheitstrainings und Spezialausbildungen auf dem Gebiet der Höhensicherheit⁹¹ an, wobei der ggst. Standort in Steinbrunn als *„Höhensicherheitstrainingscenter“* ausgewiesen war.⁹²

⁹¹ z. B. Arbeiten an hochgelegene Arbeitsplätzen, Kranführerausbildungen.

⁹² Homepage des privaten Sicherheitsunternehmens, Abfrage vom 27.07.2006.

(2) Von der BB 1 wurden die vertraglich vereinbarten behördlichen Genehmigungen für die Spezialaufbauten nicht vorgelegt. Gleiches galt für etwaige Nachweise darüber, dass diese vom Sicherheitsunternehmen jemals eingefordert wurden.

Die BH EU verfügte auskunftsgemäß über keine Informationen betreffend dieser Spezialaufbauten.

- 4.5.2 Zu (1, 2) Der BLRH kritisierte die fehlenden Genehmigungen für die Spezialaufbauten, welche vom Sicherheitsunternehmen gem. der vertraglichen Regelung vom April 2004 der BB 1 nachzuweisen waren. Er wies kritisch auf den bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen verstrichenen Zeitraum von rd. 28 Monaten hin.

Der BLRH empfahl, die erforderlichen Genehmigungen vom Sicherheitsunternehmen umgehend einzufordern.

- 4.5.3 Die Bgld. Landesregierung erstattete zu Kapitel 7 folgende Stellungnahme:
„Hinsichtlich der im Prüfbericht angesprochenen nicht genehmigten Anlagenteile wurden in Berücksichtigung der Empfehlungen des Landes-Rechnungshofes sowohl der Betreiber der Freizeit-Sportanlage als auch die eingemieteten Firmen aufgefordert, die erforderlichen Genehmigungen für die nicht bewilligten Anlagen bzw. Anlagenteile einzuholen und den konsenslosen Betrieb einzustellen.“

Die GF der BB 1 teilte hierzu folgendes mit:

„In unserem Schreiben vom 12.10.2006 wurde die Firma [...] veranlasst, die erforderlichen Genehmigungen umgehend vorzulegen.“

4.6 Tennishalle

- 4.6.1 Die Halle mit den Kletterwänden wurde als Tennishalle bewilligt.⁹³ Hierfür fanden sich in den Planunterlagen und im o. a. Vertrag mit dem Sicherheitsunternehmen mehrere Bezeichnungen, wie beispielsweise:
- Mehrzweckhalle,⁹⁴
 - kleine Mehrzweckhalle,⁹⁵
 - Fußballhalle,⁹⁶
 - Kletterhalle.⁹⁷
- 4.6.2 Der BLRH vermerkte kritisch die unterschiedlichen Bezeichnungen für diese Halle. Er wies auf die möglichen Konsequenzen im Zusammenhang mit den erhöhten Genehmigungserfordernissen einer Mehrzweckhalle auf seine Ausführungen in Abschnitt 3.5 (3) hin.

Er empfahl, eine einheitliche Bezeichnung (Nutzung) dieses Gebäudes festzulegen und die hierfür erforderlichen behördlichen Bewilligungen von der BH EU einzuholen.

- 4.6.3 Von der GF BB 1 wurde zu Kapitel 7 nachstehendes mitgeteilt:
„Die in Rede stehende Halle wurde für zukünftige Benutzungen und damit erforderliche Genehmigungen von uns als „Kletterhalle“ definiert.“

⁹³ vgl. Abschnitt 1.3.

⁹⁴ Brandschutzplan lt. Gewerbeakt der BH EU, Zl.: 12/04/794/29.

⁹⁵ Einreichplan vom 10.12.2002, Plannummer: A-3Ü-BR-0.

⁹⁶ vgl. Abschnitt 4.4.

⁹⁷ vgl. Vertrag mit dem eingemieteten Sicherheitsunternehmen.

5. Behördliche Überprüfungen

- 5.1 Allgemeines ^{5.1.1} (1) Die Sport- und Freizeitanlage wurde von der BH EU von 1997 bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH im August 2006 fünfmal gewerbebehördlich überprüft. Die einzelnen Verhandlungen fanden am
- 22.10.1997,
 - 16.12.1998,
 - 02.03.2000,
 - 04.04.2001,
 - 10.10.2001 statt.

(2) Die Appartements wurden viermal gewerbebehördlich überprüft, wobei dies zeitgleich mit den o. a. vier letztgenannten Verhandlungen erfolgte.

- 5.2 Aushaftende Auflagen ^{5.2.1} (1) Die letzte behördliche Überprüfung der Freizeit-Sportanlage vor Übernahme der BB 1 am 03.04.2001 wurde am 02.03.2000 durchgeführt. Dabei wurden vom Vertreter der Brandverhütungsstelle bei der Reitsportanlage brandschutztechnische Mängel festgestellt und die Verschreibung zusätzlicher Auflagen für notwendig erachtet.

Der Verhandlungsschrift war zu entnehmen, dass die Bescheidauflagen der vorangegangenen Bescheide nicht bzw. nicht vollständig erfüllt waren. Dazu zählten beispielsweise:

- fehlendes Dichtheitsprotokoll für die bestehenden Gasheizkörper sowie den dazugehörigen Gasleitungsabschnitten,
- fehlender Potentialausgleich bei den Lüftungsrohren,
- fehlendes Elektrosicherheitsprotokoll hinsichtlich der ordnungsgemäßen Ausführung der Lüftungsanlage,
- kein Feuerlöscher im Heizraum.

Ferner wurde festgehalten, dass im Bereich der Badmintonhalle für Gäste und Zuschauer bei den Trassenführungen der Fluchtwege Verletzungsgefahr bestand und der private Betreiber aufgefordert wurde, „[...] scharfkantige Teile unterhalb von 2 m mittels elastischem Schaumstoff abzusichern.“

Überdies gab es zu diesem Zeitpunkt nach wie vor keinen Brandschutzplan über das gesamte Objekt. Bezüglich der Appartements konnte vom privaten Betreiber der „[...] Nachweis über die Messung der Sicherheitsbeleuchtung [...]“ nicht vorgelegt werden.⁹⁸

Auf Grund dieses Verhandlungsergebnisses wurden von der BH EU mit Bescheid vom 07.03.2000⁹⁹ zusätzliche Auflagen vorgeschrieben.

(2) Nach Übernahme der Betriebsanlage durch die BB 1 nahm die BH EU bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH zwei Überprüfungen vor. Diese fanden am 04.04.2001 und am 10.10.2001 statt.

⁹⁸ vgl. Verhandlungsschrift vom 02.03.2000.

⁹⁹ Zl.: 12/04/794/23.

Bei der Verhandlung am 04.04.2001 erklärte die BB 1, dass *„[...] der Betriebsanlagenteil für den Reitsport zur Zeit nicht betrieben wird und die dafür zur Verfügung stehenden Betriebsräumlichkeiten z.B. Strohlager, geräumt werden. Die offenen Auflagenpunkte hinsichtlich diesen Teiles sind daher größtenteils nicht erfüllt.“*

Weiters wurde in der Niederschrift u. a. folgendes festgehalten:

- unzulässige Montage eines Türstoppers bei einer Brandschutztür,
- fehlende Nachweise über die Dichtheitsprüfung der Gasleitungsabschnitte,
- fehlendes Elektrosicherheitsprotokoll hinsichtlich des ordnungsgemäßen Anschlusses der Lüftungsleitung an den Potentialausgleich,
- Verhaltensregeln im Gefahrenfall waren nicht angebracht,
- zusätzliche Auflagen lt. Bescheid vom 07.03.2000 wurden nicht vollständig erfüllt (z. B. Absicherungen in der Badmintonhalle),
- fehlender Nachweis über die Messung der Sicherheitsbeleuchtung bei den Appartements.

Abermals wurde auf den fehlenden Brandschutzplan für das gesamte Objekt hingewiesen.

Der Niederschrift der Verhandlung vom 10.10.2001, welche bis zum Zeitpunkt der Prüfungshandlungen des BLRH die letzte behördliche Überprüfung der ggst. Betriebsanlage darstellte, war u. a. folgendes zu entnehmen:

- fehlender Brandschutzplan,
- die Reitsportanlage wurde nicht betrieben,
- die ehemalige Schlossereibetriebsanlage war ebenfalls außer Betrieb, stand leer und sollte verpachtet bzw. verkauft werden.

Lt. Verhandlungsschrift bestanden gegen den Betrieb keine Bedenken. Die BB 1 wurde jedoch aufgefordert, bis 31.12.2001 einen Brandschutzplan, der im Einvernehmen mit der Brandverhütungsstelle zu erstellen war, vorzulegen.

Der Brandschutzplan langte bei der BH EU am 16.10.2001 ein.

(3) Von der Bank Burgenland wurde hinsichtlich der Überprüfung der Behördengenehmigungen bzw. die Einhaltung der Bescheidaufgaben im Rahmen der Übernahme der Sport- und Freizeitanlage mit Schreiben vom 25.08.2006 u. a. folgendes mitgeteilt:

„[...] Im Zuge der Konkursöffnung bestand das vorrangige Interesse der Bank in der Werterhaltung der Besicherung. Dafür war die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes des Mehrsportzentrums erforderlich. Mangels entsprechender Interessenten entschied sich die Bank Burgenland von der Masse die betroffenen Objekte zu erwerben. Es wurde seitens des Masseverwalters, [...], vorausgesetzt, dass dieser Verkauf durch die Masse unter Ausschluss von Sach— und Rechtsmängel durchgeführt wird. Die lückenlose Prüfung von unfassend vorliegenden Genehmigungen bzw. Einhaltung etwaiger Bescheidaufgaben war zu diesem Zeitpunkt nicht möglich.“

- 5.2.2 Zu (1, 2) Der BLRH vermerkte, dass in den o. a. Niederschriften der Überprüfungsverhandlungen weder Hinweise auf einen Kinderspielplatz, noch auf eine rd. 13 m hohe Kletterwand enthalten waren.¹⁰⁰

Der BLRH empfahl iVm. seinen Ausführungen in Abschnitt 4.1 bis 4.6 mit allem gebotenen Nachdruck die gewerbe- und baubehördliche Überprüfung der gesamte Sport- und Freizeitanlage (inkl. Wohnungen und Appartements) durch die BH EU unter Beiziehung von ASV.

Zu (3) Der BLRH kritisierte, dass sich die Hypo-Liegenschaftserwerbsgesellschaft m.b.H. vor Übernahme der Sport- und Freizeitanlage nicht ausreichend über den Stand der Behördengenehmigungen und die aushaftenden Auflagen informierte.

Der Stellungnahme der Bank Burgenland war zu entnehmen, dass vor der Übernahme keine umfassende Überprüfung der Sport- und Freizeitanlage im Sinne einer rechtlichen Due Diligence Prüfung vorgenommen wurde.

Nach dem Stand der Lehre soll die rechtliche Due Diligence Prüfung *„[...] dem Käufer umfassende Kenntnis der rechtlichen Verhältnisse des Zielunternehmens verschaffen sowie rechtliche Schwachpunkte und Haftungsrisiken aufdecken. Unter anderem sind die Eigentumsverhältnisse am Unternehmen und an seinen wesentlichen Wirtschaftsgütern und Rechten (einschl. geistiges Eigentum) sowie die Wirksamkeit und der Bestand vertraglicher Verpflichtungen und Rechte, insbesondere auch der Fortbestand von Verträgen und behördlichen Genehmigungen im Akquisitionsfalle zu prüfen [...]“*.¹⁰¹

Im Fall der ggst. Sport- und Freizeitanlage wäre vor allem in Anbetracht der Gegebenheiten (Konkursverfahren, konzeptionelle bzw. bauliche Mängel etc.) die Durchführung einer rechtlichen Due Dilligence Prüfung jedenfalls erforderlich gewesen.

Der BLRH empfahl die Einrichtung eines Risikomanagements für die Sport- und Freizeitanlage zu erwägen. Dabei handelt es sich um einen Teil der Unternehmensführung, welches neben dem Erkennen und Analysieren der Risiken, die Schadensverhütung (Risikovermeidung, Risikominderung) und die Schadensüberwindung (Risikotragung, Risikokompensation, Risikoteilung, Risikoausgleich und Risikoabwälzung) umfasst.¹⁰²

- 5.2.3 Die Bgld. Landesregierung gab folgendes bekannt:
„Von Seiten der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung war bereits geplant, nach rechtskräftigem Abschluss des noch in Berufung befindlichen Bauverfahrens eine bau- und gewerbebehördliche Überprüfung der gesamten Sport- und Freizeitanlage durchzuführen.

Dabei wird anhand der vorliegenden Bescheide der konsensgemäße Betrieb und die Einhaltung der Auflagen und Betriebsvorschriften überprüft werden.“

¹⁰⁰ vgl. Abschnitt 4.2 und 4.4.

¹⁰¹ vgl. Franz J. Heidinger/Werner Albeseder: Due Diligence, Ein Handbuch für die Praxis, Wien 2001, S. 27.

¹⁰² vgl. Dieter Mandl: Das große Lexikon Rechnungswesen & Rechnungslegung, Wien 2004, S. 704.

Seitens der GF der BB 1 erging zu Kapitel 7 nachstehende Stellungnahme:

„Im Zuge der im Herbst 2006/Frühjahr 2007 beginnenden Umbau- und Renovierungsarbeiten der gesamten Sport- und Freizeitanlage (inkl. Wohnungen und Appartements) werden die entsprechenden Genehmigungen nach Fertigstellung der Arbeiten fristgerecht erwirkt werden.“

Weiters teilte die GF der BB 1 mit:

„Das empfohlene Risikomanagement wird zukünftig seitens der Geschäftsführung wahrgenommen werden.“

6. Versicherungen und Gewerbeberechtigungen

- | | |
|-----------------------------|---|
| 6.1 Allgemeines | <p>6.1.1 Der BLRH erhob die vorhandenen Versicherungen für die Sport- und Freizeitanlage. Im Anschluss daran erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung der Polizzen und Urkunden auf Übereinstimmung mit dem Ist-Zustand bzw. dem Genehmigungsstand der Anlage.</p> <p>Ferner überprüfte der BLRH, ob und inwieweit Gewerbeberechtigungen für die ggst. Anlage vorlagen.</p> |
| 6.2 Ver-
sicherungen | <p>6.2.1 Von der BB 1 wurden nachstehende Versicherungspolizzen/-urkunden vorgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soll & Haben Versicherung für Fremdenbeherbergungsbetriebe, - Maschinenversicherung, - Kraftfahrzeugversicherungen, - Rechtsschutz-Versicherungen für KFZ. |
| 6.3 Bündel-
versicherung | <p>6.3.1 Bei der Soll & Haben Versicherung für Fremdenbeherbergungsbetriebe handelte es sich um eine Bündelversicherung, welche nachstehende Sparten umfasste:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebshaftpflicht, - Feuer, - Leitungswasser, - Sturmschaden, - Einbruch, - Glasbruch, - Rechtsschutz. |

Die Versicherungsurkunde enthielt u. a. eine Aufzählung der von der Versicherung umfassten Gebäude/-teile samt Planverweise.¹⁰³ Die Pläne bildeten somit einen integralen Bestandteil der Versicherung.

Jene von der BB 1 vorgelegten Versicherungsgrundlagen bestanden in einem nummerierten Katalog mit 21 Bildern. Pläne wie in der Versicherungsurkunde verwiesen, konnten nicht vorgelegt werden.

Der BLRH stellte fest, dass die Objektbeschreibungen und Bildbeilagen vom Ist-Zustand und vom Genehmigungsstand der Anlage abwichen.

¹⁰³ vgl. allgemeine Informationen.

Beispielsweise war bei den jeweils als „Hotel“ bezeichneten Bauteilen 1 und 2 u. a. folgendes vermerkt:

„[...] Anzahl der Stockwerke inkl. Erdgeschoß: 1 [...]“.

Tatsächlich verfügten diese Bauteile über drei bzw. vier Geschosse.¹⁰⁴

Zudem waren Teile der ehemaligen Reitsportanlage abgebildet¹⁰⁵, welche lt. BB 1 seit Übernahme vom privaten Betreiber im Jahr 2001 nicht mehr betrieben wurde.

- 6.3.2 Der BLRH kritisierte, dass die der Bündelversicherung zugrunde liegenden Objektbeschreibungen und Bildbeilagen nicht (mehr) mit dem Ist-Zustand und dem Genehmigungsstand der Sport- und Freizeitanlage übereinstimmten und trotz Planverweisen in der Versicherungsurkunde von der BB 1 keine Pläne vorgelegt werden konnten.

Er empfahl, die Versicherung nach Einholung der noch ausstehenden behördlichen Bewilligungen¹⁰⁶ zu aktualisieren und an den (neuen) Genehmigungsstand anzupassen. Auch wären nachvollziehbare Pläne anzufügen.

- 6.3.3 Die GF der BB 1 äußerte sich zu Kapitel 7 wie folgt:
„Im Zuge der im Herbst 2006/Frühjahr 2007 beginnenden Umbau- und Renovierungsarbeiten wird eine neue umfassende Bündelversicherung abgeschlossen werden.“

6.4 Bewilligungen, ^{6.4.1} Auswirkungen

(1) Die Bildbeilagen zur Bündelversicherung enthielten keine Hinweise auf den Kinderspielplatz und die zwei Kletteranlagen. Die BB 1 teilte dazu nach Rücksprache mit dem Versicherungsunternehmen mit, dass die Kletteranlage 1 und der Kinderspielplatz mitversichert sind. Zudem machte es nach Auskunft der BB 1 auf Grund der abgeschlossenen Versicherungspolizzen im Hinblick auf etwaige Versicherungsleistungen im Schadensfall keinen Unterschied, ob das Versicherungsobjekt (z. B. Gebäudeteil, Kletteranlage) behördlich bewilligt ist oder nicht.¹⁰⁷

(2) In Verbindung mit den Versicherungssparten der Bündelversicherung waren Bedingungen vereinbart. Dazu zählten u. a. die

- Allgemeinen und Ergänzenden Allgemeinen Bedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHVB 2003 und EHVB 2003),¹⁰⁸
- Allgemeinen Bedingungen für die Sachversicherung (ABS).¹⁰⁹

Den EHVB 2003 waren folgende Bestimmungen zu entnehmen:¹¹⁰

„Bewusstes Zuwiderhandeln gegen Vorschriften

Der Versicherer ist von der Verpflichtung zur Leistung frei, wenn der Versicherungsfall grobfahrlässig herbeigeführt wurde und bewusst - insbesondere im Hinblick auf die Wahl einer kosten- oder zeitersparenden Arbeitsweise oder Ausführungsweise einer Tätigkeit - den für den versicherten Betrieb oder für den versicherten Beruf oder für das versicherte Risiko geltenden Gesetzen, Verordnungen oder behördlichen Vorschriften zuwidergehandelt wurde, und zwar durch einen Versicher-

¹⁰⁴ vgl. Abschnitt 1.1 und 1.2.

¹⁰⁵ vgl. Seite 41, Bild Nr. 4.

¹⁰⁶ vgl. Kapitel 4.

¹⁰⁷ vgl. Kapitel 4.

¹⁰⁸ vgl. Sparte Betriebshaftpflicht.

¹⁰⁹ vgl. Sparten Feuer, Leitungswasser, Sturmschaden, Einbruch und Glasbruch.

¹¹⁰ vgl. Abschnitt A, Ziffer 3.

ungsnehmer oder dessen gesetzlichen Vertreter oder dessen leitenden Angestellten im Sinne des Arbeitsverfassungsgesetzes (BGBl. Nr. 22/1974) in der jeweils geltenden Fassung bzw. über Veranlassung oder mit Einverständnis einer dieser Personen.“

In den ABS wurde folgendes festgehalten:¹¹¹

„ Sicherheitsvorschriften

(1) Verletzt der Versicherungsnehmer gesetzliche, behördliche oder vereinbarte Sicherheitsvorschriften oder duldet er ihre Verletzung, kann der Versicherer innerhalb eines Monats, nachdem er von der Verletzung Kenntnis erlangt hat, die Versicherung mit einmonatiger Frist kündigen. Das Kündigungsrecht erlischt, wenn der Zustand wiederhergestellt ist, der vor der Verletzung bestanden hat.

(2) Der Versicherer ist von der Verpflichtung zur Leistung frei, wenn der Schadenfall nach der Verletzung eintritt und die Verletzung auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Versicherungsnehmers beruht. Die Verpflichtung zur Leistung bleibt bestehen, wenn die Verletzung keinen Einfluss auf den Eintritt des Schadenfalles oder soweit sie keinen Einfluss auf den Umfang der Entschädigung gehabt hat, oder wenn zur Zeit des Schadenfalles trotz Ablauf der Frist die Kündigung nicht erfolgt war.

(3) Im übrigen gilt § 6 VersVG. ist mit der Verletzung einer Sicherheitsvorschrift eine Gefahrerhöhung verbunden, finden die Bestimmungen über die Gefahrerhöhung Anwendung.“

- 6.4.2 Zu (1, 2) Der BLRH kritisierte, dass auf Grund der mit dem Versicherungsunternehmen vereinbarten Bedingungen bzw. den darin enthaltenen Bestimmungen infolge der fehlenden behördlichen Bewilligungen potenzielle versicherungstechnische Nachteile im Schadensfall zu erwarten waren.

Er teilte daher in diesem Punkt nicht die Auffassung der geprüften Stelle und empfahl neuerlich, die fehlenden behördlichen Bewilligungen einzuholen.

6.5 Gewerbeberechtigungen

- 6.5.1 Lt. Auszug aus dem zentralen Gewerberegister waren mit Stichtag 29.06.2006 folgende Gewerbeberechtigungen der BB 1 erteilt:
- reglementiertes Gewerbe „Gastgewerbe“, Betriebsart „Hotel“,
 - reglementiertes Gewerbe „Gastgewerbe“, Betriebsart „Kaffee-restaurant“,
 - freies Gewerbe „Vermietung von Sportanlagen“ (Tennisplätzen, Squash-Anlagen, Badminton etc.).¹¹²

Seitens der BB 1 wurde mitgeteilt, dass keine weiteren Gewerbe ausgeübt wurden. Auch lt. Auskunft der BH EU wurden hier keine weiteren Gewerbe innerhalb der Betriebsanlage ausgeübt bzw. war derartiges bekannt.

¹¹¹ vgl. Artikel 3.

¹¹² alle seit 02.01.2002.

7. Schlussbemerkungen

Zusammenfassend hob der BLRH folgende Empfehlungen hervor:

- (1) Der BLRH empfahl, die erforderlichen gewerbe- und baubehördlichen Genehmigungen sowie die Benützungsfreigabe für sämtliche Wohnungen im Arbeiterwohnheim (BT 1) – insbesondere für jene, welche als Hotelzimmer vermietet wurden - zu erwirken.
- (2) Der BLRH empfahl, hinkünftig die Einreichprojekte so vorzubereiten, dass Informationsdefizite möglichst bereits im Vorfeld vermieden werden. Er regte in diesem Zusammenhang zwecks Gewährleistung eines effizienten Projektmanagements neben der Auswahl fachlich entsprechend qualifizierter Planer, die frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Behörde bzw. den ASV sowie den Besuch der Anlagensprechtage an.
- (3) Der BLRH empfahl der BH EU, zur Sicherstellung eines effizienten Verfahrensmanagements die Einholung von Gutachten möglichst mit quantitativen Fristenbeschreibungen zu versehen um so deren termingerechte Erledigung zu gewährleisten.
- (4) Der BLRH empfahl den zügigen Abschluss des anhängigen Berufungsverfahrens durch die Abt. 5-Anlagenrecht, Umweltschutz und Verkehr des Amtes der Bgld. Landesregierung.
- (5) Der BLRH empfahl die Erwirkung der notwendigen Genehmigungen für den zusätzlichen Parkplatz.
- (6) Der BLRH empfahl nachdrücklich die umgehende Einholung der behördlichen Bewilligungen für die beiden Kletteranlagen.
- (7) Der BLRH empfahl, vom eingemieteten Sicherheitsunternehmen die behördlichen Genehmigungen für die Spezialaufbauten ehestens einzufordern.
- (8) Der BLRH empfahl, eine einheitliche Bezeichnung (Nutzung) für jene Halle festzulegen, in welcher sich die beiden Kletteranlagen und die Spezialaufbauten befanden und hierfür auch die erforderliche behördliche Genehmigung einzuholen.
- (9) Der BLRH empfahl mit allem gebotenen Nachdruck die gewerbe- und baubehördliche Überprüfung der gesamten Sport- und Freizeitanlage (inkl. Wohnungen und Appartements) durch die BH EU unter Beiziehung von ASV.
- (10) Der BLRH empfahl der BH EU nachdrücklich, vor Erteilung der Benützungsfreigabe für die MSH eine eingehende Überprüfung der baulichen Situation unterhalb der Zuschauertribüne der MSH vorzunehmen.

(11) Der BLRH empfahl, die Bündelversicherung nach Einholung der noch ausstehenden behördlichen Bewilligungen zu aktualisieren und an den (neuen) Genehmigungsstand anzupassen, wobei auch nachvollziehbare Pläne anzufügen wären.

(12) Der BLRH regte an, die Einrichtung eines Risikomanagements für die Sport- und Freizeitanlage zu erwägen.

IV. Teil Anlagen

Anlage 1 Bescheidchronologie¹¹³

Bescheide vor Übernahme durch die BB 1:

Datum	Gewerbebescheid/Gegenstand
18.09.1997	Freizeit-Sportanlage, Reitsportanlage, gewerbliche Betriebsanlage, Genehmigung.
28.10.1997	Appartements, vereinfachtes Genehmigungsverfahren, Feststellungsbescheid.
22.12.1998	Freizeit-Sportanlage, Reitsportanlage, vereinfachtes Genehmigungsverfahren, Feststellungsbescheid (Personenaufzugsanlage).
02.03.1999	Freizeit-Sportanlage, Änderung, vereinfachtes Genehmigungsverfahren, Feststellungsbescheid.

Tab. 2
Quelle: BH EU; Darstellung BLRH

Datum	Baubescheid/Gegenstand
23.08.1994	Arbeiterwohnheim, Baubewilligung.
13.06.1995	Arbeiterwohnheim, Benützungsbewilligung.
29.09.1997	Freizeit-Sportanlage, Reitsportanlage, Baubewilligung.
28.10.1997	Freizeit-Sportanlage, Benützungsbewilligung.
03.11.1997	Appartements, Baubewilligung.
13.01.1999	Appartements, Benützungsfreigabe, nachträgliche Auflagen.
13.01.1999	Aufzugsanlage, Baubewilligung.
08.03.1999	Freizeit-Sportanlage, Zubau, Baubewilligung.
07.03.2000	Freizeit-Sportanlage und Reitsportanlage, Benützungsfreigabe.

Tab. 3
Quelle: BH EU; Darstellung BLRH

¹¹³ Die Auflistung wurde auf die wesentlichsten Bescheide beschränkt.

Bescheide nach Übernahme durch die BB 1:

Datum	Gewerbebescheid/Gegenstand
11.12.2003	Änderung der BA durch Zu- und Umbauarbeiten im Wellnessbereich, Errichtung und Betrieb eines Fußballfeldes mit Kunstrasen, eines Verbindungsganges und von zwei Büros – gewerbebehördliche Genehmigung.
13.01.2005	Änderung der BA durch Zu- und Umbauarbeiten (Mehrsporthalle, Kegelsportanlage, weitere Kabinen mit Nassgruppen und WC-Anlagen, Fußballplatzbeleuchtung) – gewerbebehördliche Genehmigung.
30.04.2006	Bescheid des UVS Burgenland über die Berufung.

Tab. 4

Quelle: BH EU; Darstellung BLRH

Datum	Baubescheid/Gegenstand
11.12.2003	Änderung der BA durch Zu- und Umbauten im Wellnessbereich, eines Fußballfeldes mit Kunstrasen, eines Verbindungsganges und von zwei Büros – baubehördliche Genehmigung.
13.10.2004	Benutzungsfreigabe; Änderung der BA durch Zu- und Umbauten im Wellnessbereich, eines Fußballfeldes mit Kunstrasen, eines Verbindungsganges und von zwei Büros.
13.01.2005	Änderung der BA durch Zu- und Umbauarbeiten (Mehrsporthalle, Kegelsportanlage, weitere Kabinen mit Nassgruppen und WC-Anlagen, Fußballplatzbeleuchtung) – baubehördliche Genehmigung.

Tab. 5

Quelle: BH EU; Darstellung BLRH

Anlage 2 Bildaufnahmen

Luftbildaufnahme der Sport- und Freizeitanlage¹¹⁴

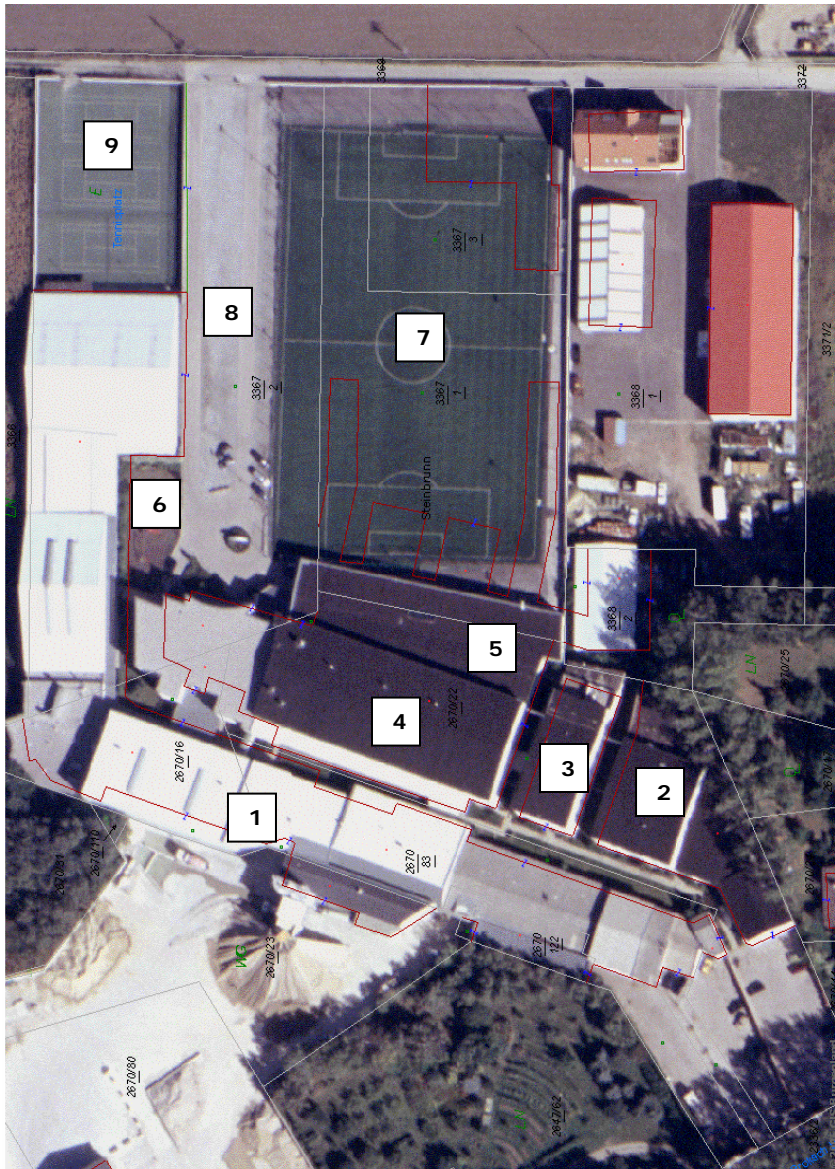


Abb. 2
Quelle: 2005 GIS Burgenland; Darstellung BLRH

- Legende:
- 1: Tennishalle (mit Kletteranlagen)
 - 2: Arbeiterwohnheim (BT 1)
 - 3: Appartements (BT 2)
 - 4: Mehrsporthalle
 - 5: Kegelsportanlage
 - 6: Kinderspielplatz
 - 7: Fußballfreifeld
 - 8: Parkplatz
 - 9: Zusätzlicher Parkplatz

¹¹⁴ GIS Burgenland Homepage, Ausdruck: 10.08.2006.

Kinderspielplatz



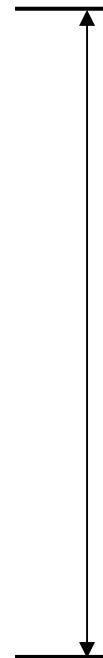
Abb. 3
Quelle: BLRH vom 21.08.2006

Zusätzlicher Parkplatz



Abb. 4
Quelle: BLRH vom 21.08.2006

Kletteranlage 1



Höhe rd. 13 m

Abb. 5
Quelle: BLRH vom 21.08.2006

Kletteranlage 2 (Boulderanlage)



Abb. 6
Quelle: BLRH vom 21.08.2006

Spezialaufbauten



Abb. 7
Quelle: BLRH vom 21.08.2006

Säulenunterstellung



Fertigteilplatte

„Pöhlung“ (Holz)

Betonsäule

Abb. 8
Quelle: BLRH vom 21.08.2006

Anlage 3 Geschäftsführer der BB 1-Immobilien GmbH

GF (handelsrechtlich) Dr. Matthias Zachs
18.10.1997 bis 26.10.2000, Einzelzeichnung

Mag. Richard Kroyer
18.10.1997 bis 26.05.2001, Einzelzeichnung

Christian Prenner
26.10.2000 bis 21.08.2001, Einzelzeichnung
21.08.2001 bis 01.11.2002, Doppelzeichnung

Mag. Thomas Radil
26.05.2001 bis 21.08.2001, Einzelzeichnung
21.08.2001 bis 01.11.2002, Doppelzeichnung

Michael Anton Züger
21.08.2001 bis 31.03.2004, Doppelzeichnung

Bernd Dallos
seit 01.11.2002, Doppelzeichnung

Josef Balasko
seit 31.03.2004, Doppelzeichnung

GF (gewerberechtlich) Roman Rudolf Schlögl (alle Gewerbe)

Quelle: FB, Stichtag: 29.06.2006

Eisenstadt, im November 2006
Der Landes-Rechnungshofdirektor

Dipl.-Ing. Franz M. Katzmann e. h.