



UMSETZUNG DER SPORTSTÄTTEN- STRATEGIE 2020

StRH 2023 / 10

StRH 2023/10

St. Pölten, im Mai 2023

Magistrat der Stadt St. Pölten
Stadtrechnungshof
Rathausplatz 1
3100 St. Pölten

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

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	3
1 Einleitung	4
1.1 Prüfungsgrundlagen.....	4
1.2 Prüfungsgegenstand.....	4
1.3 Erläuterungen zum Berichtsaufbau.....	4
2 Sportstättenstrategie - Grundsatzbeschluss	5
2.1 Verfügung.....	5
2.2 Stadtsportanlage.....	6
2.3 Indoor-Leichtathletikhalle.....	7
2.4 Traglufthalle für das Citysplash St. Pölten.....	7
2.5 Errichtung einer Football-Anlage.....	8
3 Stadtsportanlage	9
3.1 Grundlagen.....	9
3.2 Umsatzsteuer/Vorsteuer.....	9
3.3 Erweiterung der Stadtsportanlage.....	9
3.4 Förderungen.....	11
3.5 Stadtsportanlage / Sportanlage Stattersdorf.....	11
3.5.1 Auflösung des Bestandvertrages der Stadtsportanlage.....	11
3.5.2 Auflösung des Bestandvertrages der Sportanlage Stattersdorf.....	11
3.5.3 Errichtung eines Betriebsgebäudes auf der Stadtsportanlage.....	12
3.5.4 Nutzungsvereinbarung Sportanlage Stattersdorf.....	12
3.5.5 Nutzungsvereinbarung Stadtsportanlage.....	13
3.6 Baurechtsvertrag und Nutzungsvereinbarung Betriebsgebäude.....	13
3.6.1 Baurechtsvertrag Betriebsgebäude.....	13
3.6.2 Nutzungsvereinbarung Betriebsgebäude.....	13
3.7 Sanierung des Hauptgebäudes 2022 und 2023.....	14
3.8 Gesamtkosten der Erweiterung und Sanierung.....	14
3.9 Laufende Gebarung.....	15
3.10 Betriebskosten Kantine.....	15
3.11 Sportplatzpflegearbeiten.....	16
3.12 Zahlungsverzug.....	16
3.13 Sportanlage Stattersdorf, Rasenpflege.....	16
4 Indoor-Leichtathletikhalle	17
4.1 Planung lt. Sportstättenstrategie.....	17
4.2 Errichtung und Inbetriebnahme.....	17
4.3 Förderung durch die Stadt St. Pölten.....	17
5 Traglufthalle für das Citysplash St. Pölten	18

5.1	Grundsatzbeschluss Sportstättenstrategie.....	18
5.2	Zuständigkeiten.....	18
5.3	Umsatzsteuer.....	19
5.4	Ausschreibung, Beauftragung und Abrechnung.....	19
5.5	Landesförderung.....	21
5.6	Bestandvertrag.....	21
5.6.1	Beschlussfassung.....	21
5.6.2	Wesentliche Vertragsinhalte.....	22
5.7	Folgekosten.....	24
5.7.1	Betriebskosten.....	24
5.7.2	Finanzierungskosten.....	25
5.7.3	Jährlicher Aufwand.....	25
5.8	Auslastung.....	26
6	Errichtung einer Football-Anlage.....	27
7	Zusammenfassung.....	29

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Investitionen – Sportstättenstrategie</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 2: Freifläche zwischen Stadtsportanlage und A1</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 3: Stadtsportanlage Hauptgebäude.....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 4: Betriebsgebäude Stadtsportanlage</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 5: Sportanlage Stattersdorf.....</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 6: Leichtathletikhalle.....</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 7: Traglufthalle, Außenansicht.....</i>	<i>18</i>
<i>Abbildung 8: Eingangsbereich.....</i>	<i>22</i>
<i>Abbildung 9: Garderobenbereich</i>	<i>22</i>
<i>Abbildung 10: Traglufthalle, Innenbereich.....</i>	<i>23</i>
<i>Abbildung 11: Football-Anlage St. Georgen.....</i>	<i>27</i>

1 Einleitung

1.1 Prüfungsgrundlagen

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

- a) die rechnerische Richtigkeit,
- b) die Übereinstimmung mit den Rechtsvorschriften und
- c) die Einhaltung der Prinzipien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

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

1.2 Prüfungsgegenstand

Der Stadtrechnungshof prüfte die Umsetzung der Sportstättenstrategie 2020.

Geprüfte Stellen waren

- die Abteilung IV/2 Zukunftsentwicklung, Wirtschaft und Marketing sowie
- die Abteilung IV/1 Präsidiale, Referat Sport.

1.3 Erläuterungen zum Berichtsaufbau

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

2 Sportstättenstrategie - Grundsatzbeschluss

2.1 Verfügung

Im Frühjahr 2020 wurde die von Fachabteilungen der Stadt St. Pölten und des Landes Niederösterreich entwickelte Sportstättenstrategie für Sportanlagen in St. Pölten vorgestellt.

Der Stadtrechnungshof stellte dazu fest, dass der mit 13. Jänner 2020 datierte Bericht der zuständigen Fachabteilung dem Ausschuss für *Finanzen, Wirtschaft und Tourismus* zugewiesen wurde¹. Aus fachlicher Sicht wäre nach Ansicht des Stadtrechnungshofes der Ausschuss für *Kultur, Bildung, Jugend und Sport* zuständig.

Der Bürgermeister berichtete in der Sitzung des Gemeinderates vom 27. April 2020 über die von ihm getroffene Verfügung nach § 44 NÖ STROG². Die Mitglieder des Gemeinderates nahmen den Bericht einhellig zur Kenntnis. Die Begründung für die Anwendung einer Verfügung war darin zu sehen, dass mit Rücksicht auf die Dringlichkeit (das Land NÖ musste dem Sportministerium bis Ende März fix zusagen, dass Stadt und Land gemeinsam die „Sportstättenstrategie“ umsetzen wollen) eine Entscheidung zu treffen war. Im März 2020 fand COVID19-bedingt keine Sitzung des Gemeinderates statt.

Investitionen

Die gesamten, auf die Stadt St. Pölten entfallenden Investitionskosten und zu leistenden Subventionen betragen rund € 4 Mio.



Abbildung 1: Investitionen – Sportstättenstrategie

¹ Siehe Bericht zum Grundsatzbeschluss als Beilage zur § 44-Verfügung.

² Wenn in einer Angelegenheit, die in den Wirkungsbereich eines Kollegialorganes fällt, ein Beschluss nicht ohne Nachteil für die Sache oder die Gefahr eines Schadens für die Stadt abgewartet werden kann, darf der Bürgermeister unter eigener Verantwortung die notwendigen Entscheidungen treffen und auch die hierfür erforderlichen Ausgaben veranlassen. In der nächsten Sitzung ist dem zuständigen Kollegialorgan über die Entscheidung zu berichten.

Laufender Betrieb

Die Stadt St. Pölten finanziert den laufenden Betrieb der Stadtsportanlage und der Traglufthalle. Für die Leichtathletikhalle und die Football-Anlage sind keine laufenden Zuschüsse der Stadt vorgesehen.

jährliche laufende Kosten	Betrag
Stadtsportanlage	250.000,00
Leichtathletikhalle	0,00
Traglufthalle	101.000,00
Football-Anlage	0,00

2.2 Stadtsportanlage

Ein wesentlicher Punkt war die Neuausrichtung der Stadtsportanlage. Die drei südlichen Plätze sollten in den Norden angrenzend an die bestehenden Plätze verlegt werden, um eine eventtaugliche Freifläche für das Veranstaltungszentrum (VAZ) zu schaffen.

Freiflächen für das VAZ

Im VAZ wird in den Jahren 2024 bis 2027 die Fachmesse für Baumaschinen und Baufahrzeuge abgehalten, bei der bis zu 100.000 Besucher erwartet werden. Weitere Messen sind in Planung. Es ist dazu notwendig, zusätzliche Freiflächen zu schaffen. Die Freifläche soll auch für in der Stadt auftretende Zirkusse genutzt werden, sowie für die vorübergehende Nutzung durch Roma und Sinti zu Verfügung stehen. Deshalb sollen drei Fußballfelder in den Norden der Stadtsportanlage verlegt werden.



Abbildung 2: Freifläche zwischen Stadtsportanlage und A1

Die neue Freifläche soll von der Marketing St. Pölten GmbH verwaltet werden. Die notwendigen Investitionen (Befestigung, Versorgung mit Strom, Kanal und Wasser, etc.) werden von der Marketing St. Pölten GmbH getragen und über die Vermietung der Flächen refinanziert.

Es ist ein Nutzungsvertrag zwischen Stadt und Marketing St. Pölten GmbH abzuschließen.

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass zum Zeitpunkt der Prüfung noch kein Nutzungsvertrag abgeschlossen wurde.

Der Leiter der Abteilung Zukunftsentwicklung, Wirtschaft und Marketing teilte mit, dass auf Grund der noch fehlenden Erfahrungswerte erst geprüft werden muss, ob es Sinn macht, die Verwaltung der neu geschaffenen Messeflächen an die Marketing St. Pölten GmbH zu übertragen.

Stadtsporanlage

Die Gesamtkosten für den Umbau der Stadtsporanlage wurden mit ca. € 3,24 Mio. (brutto) angegeben, wobei auch Förderungen des Landes Niederösterreich und des NÖ Fußballbundes vorgesehen waren.

Mit der **Planung und Ausschreibung** der Gewerke wurde eine Firma mit Zweigniederlassung in St. Pölten beauftragt. In der Verfügung wurden dafür Nettokosten von € 84.700,-- bewilligt (brutto € 101.640,--). Da der geschätzte Auftragswert ohne Umsatzsteuer unter € 100.000,-- lag, war eine Direktvergabe möglich.

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass keine Vergleichsangebote eingeholt wurden.

Der Leiter der Abteilung Zukunftsentwicklung, Wirtschaft und Marketing teilte dazu mit, dass die beauftragte Firma auf den Sportstättenbau spezialisiert sei und überdies einen ausgezeichneten Ruf besitze. Darüber hinaus waren bereits erbrachte Vorleistungen sowie die bestehende Rahmenvereinbarung ausschlaggebend für die Zusammenarbeit.

2.3 Indoor-Leichtathletikhalle

Die Sportabteilung des Landes Niederösterreich hat die Planung einer Indoor-Leichtathletikhalle mit dem Standort beim Sportleistungszentrum durchgeführt. Mit dieser Halle kann das bestehende Trainingsangebot komplettiert werden.

Die Gesamtkosten von € 1,8 Mio trägt das Land NÖ, wobei die Hälfte vom Land und je ein Viertel vom Bund und von der Stadt St. Pölten übernommen werden sollen. Für den Stadtanteil wird eine Teilzahlung, beginnend nach der Fertigstellung, angestrebt.

2.4 Traglufthalle für das Citysplash St. Pölten

Zur Verbesserung der Sportinfrastruktur soll eine Traglufthalle im Citysplash angeschafft werden, die in den Monaten September bis Mai³ zur Verfügung steht.

Als potentielle Nutzer sind in der Sportstättenstrategie angeführt:

- St. Pöltner Sportvereine
- Sportleistungszentrum Niederösterreich/St. Pölten
- Schulen und Institutionen
- Feuerwehren, Rettungsorganisationen
- Bundesheer
- Ausbildungszentren der Polizei und der ÖBB
- Hobbyschwimmer.

Vorweg wurde bereits ein Energiekonzept erstellt. Dabei wurden die Anschaffungskosten mit € 700.000,-- (je € 350.000,-- für die Traglufthalle bzw. die notwendige thermische Sanierung) angegeben. Die laufenden Betriebskosten für den Winterbetrieb (Wärme und Strom) wurden mit € 101.000,-- geschätzt.

³ Da die Sommersaison traditionell um den 1. Mai beginnt, steht die Traglufthalle bis maximal Ende April zur Verfügung.

Das Land stellte eine Förderung von 33 % der Investitionskosten in Aussicht.

2.5 Errichtung einer Football-Anlage

Durch die Entwicklung des „Glanzstoff-Areals“ ist eine Absiedelung des Footballclubs Generali Invaders notwendig. Die neue Heimstätte soll sich auf dem Areal des ehemaligen Fußballklubs ATSV St. Georgen befinden. Die Kosten für den Umbau wurden mit € 100.000,-- geschätzt.

Das Land sagte eine Förderung im Ausmaß von 10-20 % der Investitionskosten zu. Die Stadt St. Pölten fördert die Umbauarbeiten mit € 50.000,--, aufgeteilt auf vier Jahresraten.

3 Stadtsportanlage

3.1 Grundlagen

Die Stadtsportanlage wurde von der Stadt St. Pölten 1994 vor allem für den leistungsorientierten Nachwuchsfußball errichtet. Sie bestand zuletzt aus insgesamt fünf Fußballspielfeldern mit Flutlicht, einem Minicourt, einer Tribüne sowie einem Kabinengebäude mit Sauna und Warmwasserbereich.⁴



Abbildung 3: Stadtsportanlage Hauptgebäude

3.2 Umsatzsteuer/Vorsteuer

Die Umsätze aus der Vermietung der Stadtsportanlage sind steuerbefreit.⁵ Daraus folgt, dass auch ein Vorsteuerabzug für die Investitionen nicht möglich war. Eine Optierung in die Steuerpflicht scheiterte an der Höhe der Mieteinnahmen. Diese müssten zumindest die Betriebskosten plus eine 1,5 %-ige AfA-Komponente decken.

Sämtliche die Stadtsportanlage betreffenden Ausgaben belasten die Stadtfinanzen daher mit den Bruttobeträgen. Auf Einnahmen (z.B. Mieten oder Bestandzins) ist keine Umsatzsteuer aufzuschlagen.

3.3 Erweiterung der Stadtsportanlage

Mit einstimmigem Beschluss des Gemeinderates vom 25. Mai 2020 wurden Aufträge zur

- Durchführung der Erweiterung der Anlage an einen Generalunternehmer sowie zur
- Beauftragung der Fachaufsicht und Baustellenkoordination

vergeben sowie deren finanzielle Bedeckung festgelegt.

⁴ Vgl. <https://www.st-poelten.at/freizeit/sport/sportstaetten/65-stadtsportanlage>, Stand 6. August 2022

⁵ § 6 (1) 16. UStG 1994

Gewerke

Gegenstand der Ausschreibung war die Errichtung von

- zwei Rasenspielfeldern,
- einem Kunstrasenspielfeld,
- Flutlicht- und Bewässerungsanlagen,
- Tribünen für rund 430 Sitz- und Stehplätze,
- einer Ausschank,
- mehreren Materiallagerboxen und
- einem entsprechenden Wegenetz.

Das Ausschreibungsverfahren wurde elektronisch über die Ausschreibungsplattform der Stadt St. Pölten „vemap“ abgewickelt und ist auch dort vollständig dokumentiert. Es langten zwei Angebote ein, wobei der Billigstbieter den Zuschlag erhielt. Die Auftragssumme betrug € 2.279.287,75 brutto.

Für Unvorhergesehenes sollten 10 % der Auftragssumme vorgesehen werden.

Fachaufsicht und Baustellenkoordination

Mit der Fachaufsicht und der Baustellenkoordination wurde jene Firma beauftragt, die auch die Planung und Ausschreibung durchführte (Nachfolgeauftrag). Das entsprechende Angebot belief sich auf € 71.022,- (brutto).

Bedeckung

GR-Beschluss vom 25.5.2020	Betrag
Vergaben	
Generalauftrag lt. Vergabeverfahren	2.279.278,75
+ 10 % für Unvorhergesehenes	227.927,88
Baustellenkoordination	71.022,00
Summe	2.578.228,63
budgetäre Bedeckung	
Budget 2020	600.000,00
Nachtragskredit	1.978.228,63
Summe	2.578.228,63
finanzielle Bedeckung (geplant)	
Förderung Land NÖ	200.000,00
Förderung NÖFV	25.000,00
Rücklagenentnahme (RL 200)	2.353.228,63
Summe	2.578.228,63

3.4 Förderungen

Land Niederösterreich

Mit dem Land Niederösterreich wurde ein Fördervertrag⁶ geschlossen. Der vereinbarte Betrag in der Höhe von € 200.000,-- langte am 28. November 2022 ein.

NÖ Fußballverband

Der NÖ Fußballverband überwies am 30. Dezember 2021 eine Förderung von € 20.000,--, wobei im Beschluss vom 25. Mai 2020 von € 25.000,-- ausgegangen wurde.

KIP-Zuschuss⁷

Aus Mitteln des COVID-19-Krisenbewältigungsfonds stellte der Bund € 1 Mrd. für Gemeinden als Zuschuss für Investitionen zur Verfügung, wobei Zweckzuschüsse bis zu 50 % der Investition gewährt werden konnten.⁸

Das gegenständliche Projekt wurde von der Finanzabteilung des Magistrats zur Förderung eingereicht. Nach erfolgter Förderzusage wurde am 31. März 2021 ein KIP-Zuschuss von € 1,253.603,31 überwiesen.

3.5 Stadtsportanlage / Sportanlage Stattersdorf

Im Beschluss des Gemeinderates vom 14. Dezember 2020, TOP 17, waren folgende Angelegenheiten der Stadtsportanlage und der Sportanlage Stattersdorf subsumiert:

- Auflösung des Bestandvertrages der Stadtsportanlage,
- Auflösung des Bestandvertrages der Sportanlage Stattersdorf,
- Errichtung eines Betriebsgebäudes auf der Stadtsportanlage,
- Nutzungsvereinbarung Sportanlage Stattersdorf,
- Nutzungsvereinbarung Stadtsportanlage.

3.5.1 Auflösung des Bestandvertrages der Stadtsportanlage

Der zwischen der Stadt St. Pölten und der NÖ Fußballakademie abgeschlossene Mietvertrag aus dem Jahr 2000 wurde mit 31. Dezember 2020 aufgelöst.

3.5.2 Auflösung des Bestandvertrages der Sportanlage Stattersdorf

Der zwischen der Stadt St. Pölten und der Sportschule Lindabrunn abgeschlossene Bestandvertrag aus dem Jahr 2011 wurde mit 31. Dezember 2020 aufgelöst.

Die Sportschule Lindabrunn errichtete auf der Anlage ein Gebäude, das gemäß Gutachten einen Zeitwert von € 437.000,-- aufwies. Auf Grund der Bestimmungen des Bestandvertrages (Punkt V.) hatte die Stadt der Sportschule Lindabrunn diese Baulichkeit abzulösen. Von der Ablöse waren € 60.000,-- in bar⁹ zu entrichten und der Rest, also € 377.000,--, als Baurecht auf der Liegenschaft der Stadtsportanlage einzuräumen.

⁶ Einstimmiger Beschluss des Gemeinderates vom 25. Mai 2020, TOP 3

⁷ Kommunales Investitionsprogramm des Bundes zur Förderung von Investitionen in österreichischen Gemeinden

⁸ Für die Stadt St. Pölten wurde vom BMF ein Maximalbetrag von rund € 6,95 Mio. ermittelt.

⁹ Überwiesen am 21.12.2020, VASSt 1/26900,777000

3.5.3 Errichtung eines Betriebsgebäudes auf der Stadtsportanlage

An den bereits mit den Bauleistungen mit der Errichtung der neuen Sportfreianlage beauftragten Generalunternehmer wurde in Form eines Zusatzauftrages¹⁰ die **Errichtung eines Betriebsgebäudes** (Gerätehalle, Büro und Außenanlagen) vergeben. Der Angebotspreis lag bei € 420.000,-- brutto.



Abbildung 4: Betriebsgebäude Stadtsportanlage

Für **Planungsleistungen** wurde wiederum jene Firma beauftragt, die auch schon die vorherigen Arbeiten betreute (Kosten: € 75.600,--).

Zusätzlich wurden noch Beträge für Einrichtung (€ 36.000,--), für Nebenleistungen (€ 8.400,--) und eine Reserve (€ 42.000,--) vorgesehen. Die Gesamtkosten beliefen sich daher auf € 582.000,-- brutto.

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass im gegenständlichen Gemeinderatsbeschluss der Nettobetrag in Höhe von € 485.000,-- angeführt war. Betreffend die Bedeckung wurde auf den Grundsatzbeschluss zur Sportstättenstrategie verwiesen.

3.5.4 Nutzungsvereinbarung Sportanlage Stattersdorf

Die Stadt St. Pölten schloss eine Nutzungsvereinbarung mit dem „SKN St. Pölten“, beginnend mit 1.1.2021 mit einem wertgesicherten Bestandszins von € 100,-- monatlich. Die Betriebskosten (ausgenommen Gebäudeversicherungen) sind vom Bestandnehmer zu tragen.



Die Stadt St. Pölten gewährte dem SKN Niederösterreich eine Subvention in der Höhe von € 90.000,-- als Bauförderung für die Durchführung von Adaptierungsmaßnahmen.¹¹

Abbildung 5: Sportanlage Stattersdorf

¹⁰ Unter Anwendung des § 365 BVerG 2018 betreffend die Änderung von Verträgen während ihrer Laufzeit

¹¹ Überwiesen am 21.12.2020, VASSt 1/26900,777000

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass im Gemeinderatsbeschluss zwar die Bedeckung für die notwendigen Adaptierungsarbeiten angeführt war, jedoch weder Angaben über den Zahlungsempfänger noch die Art und den Umfang der erforderlichen Arbeiten angegeben waren. Den Unterlagen zufolge war vor allem die Neuanlage eines Kunstrasenspielfelds sowie der Neubau einer Containeranlage erforderlich.

3.5.5 Nutzungsvereinbarung Stadtsportanlage

Die Stadt St. Pölten schloss eine Nutzungsvereinbarung mit den Bestandnehmern

- Fußballakademie St. Pölten NÖ
- Niederösterreichischer Fußball-Verband und
- spusu Sportklub Niederösterreich St. Pölten.

Wesentliche Vertragspunkte sind:

- Vertragsbeginn 1. Jänner 2021,
- wertgesicherter Bestandzins von € 670,-- monatlich, zu entrichten durch die Fußballakademie.
- Vom Vertrag nicht umfasst sind das „neue Betriebsgebäude“ sowie die Dienstwohnung des Platzwartes
- Die Stadt trägt sämtliche Gebühren, öffentliche Abgaben, Grundsteuer, Müll- und Kanalgebühren, sowie sämtliche Betriebskosten inkl. laufende Kosten für Gas und Strom (ausgenommen Telekommunikationskosten). Die Kosten der Gebäudeversicherung trägt ebenfalls die Stadt.
- Die Kantine darf durch den Bestandnehmer weitergegeben werden.
- Die Stadt ist berechtigt, an Tagen, an denen keine Nutzung vorgesehen ist, die Sportstätte selbst zu nutzen bzw. durch Dritte nutzen zu lassen.

3.6 Baurechtsvertrag und Nutzungsvereinbarung Betriebsgebäude ¹²

3.6.1 Baurechtsvertrag Betriebsgebäude

Die Stadt St. Pölten gewährt in diesem Baurechtsvertrag der Sportschule Lindabrunn GmbH das Baurecht auf dem Areal der Stadtsportanlage, um ein Gebäude (mit 220 m² verbauter Fläche) zu errichten. Der Baurechtszins wird als Gegenverrechnung mit der Forderung der Sportschule Lindabrunn für das Gebäude auf der Sportanlage Stattersdorf (siehe Punkt 3.4) im Wert von € 377.000,-- für die gesamte Laufzeit bis 31. Dezember 2061 abgegolten.

3.6.2 Nutzungsvereinbarung Betriebsgebäude

Die Sportschule Lindabrunn GmbH vermietet (rückwirkend ab 1.3.2022) das von ihr errichtete Gebäude (siehe Baurechtsvertrag), an die Fußballakademie St. Pölten. Diese ist somit nutzungsberechtigt und überlässt der Stadt St. Pölten – unentgeltlich - die alleinige Nutzung dieser Räumlichkeiten samt Außenanlagen.

Die Stadt trägt sämtliche Betriebs-, Bewirtschaftungs- und Erhaltungskosten.

¹² Beschluss des Gemeinderates vom 30. Mai 2022, TOP 16

3.7 Sanierung des Hauptgebäudes 2022 und 2023¹³

Das „alte“ Betriebsgebäude soll in zwei Etappen in den Jahren 2022 und 2023 mit einem Gesamtaufwand von € 200.000,-- adaptiert werden. Die Sanierung des Hauptgebäudes ist grundsätzlich nicht Teil der Sportstättenstrategie 2020 und ist als separates Projekt zu behandeln.

3.8 Gesamtkosten der Erweiterung und Sanierung

Stadtsporanlage	Beschluss	Abrechnung
Grundsatzbeschluss lt. Verfügung vom 27.4.2020		
Planung und Ausschreibung	101.640,00	101.639,99
Baumaßnahmen	3.120.000,00	
Rundung	18.360,00	
Gesamtausgaben Grundsatzbeschluss	3.240.000,00	
Förderungen		
Förderung NÖFV	-20.000,00	-20.000,00
Förderung Land	-200.000,00	-200.000,00
Geplante Gesamtkosten abzgl. Förderungen	3.020.000,00	
Vergabebeschluss GR 25.5.2020		
Erweiterung, Baustellenkoordination	71.022,00	88.656,00
Erweiterung Stadtsporanlage	2.279.278,75	2.288.034,19
Unvorhergesehenes	227.927,88	
Beschluss GR 14.12.2020		
Errichtung eines Betriebsgebäudes		
Betriebsgebäude, Baustellenkoordination		75.600,00
Errichtung		460.643,68
Sonstiges		1.404,45
Stattersdorf		
Ablöse: Ausgleichszahlung	60.000,00	60.000,00
Ablöse: Anrechnung auf Baurechtszins Stadtsporanlage (377.000,--)		
Subvention Adaptierungsmaßnahmen SKN	90.000,00	90.000,00
Immobilienverkehrssteuer (GRB 20.5.2022)	15.295,00	15.295,00
Gesamtsummen	3.185.295,00	2.961.273,31
KIP-Zuschuss		1.253.603,31
Kosten für die Stadt	3.185.295,00	1.707.670,00

Auf Basis der bestehenden Beschlüsse des Gemeinderates war für das Gesamtprojekt ein Betrag in der Höhe von € 3.185.295,-- genehmigt. Die tatsächlichen Kosten beliefen sich auf € 2.961.273,31, wodurch eine Unterschreitung um € 224.021,69 gegeben war.

Durch die zusätzlichen, bei der ursprünglichen Erstellung des Konzeptes nicht vorhersehbaren KIP-Zuschüsse konnte von der Stadt zu tragende Investitionsaufwand deutlich auf € 1.707.670,-- reduziert werden.

¹³ Beschluss des Stadtsenates vom 30. Mai 2022, TOP 43

3.9 Laufende Gebarung

Die Stadt St. Pölten hat auf Basis der bestehenden, vom Gemeinderat beschlossenen Verträge die laufenden Betriebskosten der gesamten Stadtsportanlage (mit Ausnahme der Telekommunikationskosten) zu übernehmen.

Nachfolgende Aufstellung soll die im Jahr 2021 angefallenen tatsächlichen Kosten darstellen, wobei zu erwähnen ist, dass das neue Betriebsgebäude erst zu Jahresmitte in Betrieb ging.

Laufende Ausgaben 2021		
Sportplatzpflege		42.710,66
Dünge- und Saatgutmaterial für Sportplätze	12.740,16	
Quarzsand und Humus	6.061,18	
Betreuungskosten	15.132,00	
Sonstiges Material	472,51	
Reparaturen Wartung Rasentraktor etc.	5.902,30	
Diesel für Rasentraktor	2.402,51	
Gebäude und Anlage		57.076,20
Reparaturen und Sanierungen am Gebäude	13.543,92	
Verbrauchs- und Reinigungsmaterial	3.112,06	
Geringwertige Anlagegüter (z.B. Schneeschieber, Fahnen, Handtücher, Besen)	1.932,44	
Energiekosten	27.846,41	
Versicherung	2.838,60	
Wasser	918,87	
Grundbesitzabgaben	6.804,29	
Rauchfangkehrergebühr	79,61	
Anlagen- und Platzwart		
Lohnkosten	140.459,90	140.459,90
SUMME DER AUSGABEN		240.246,76

Die ermittelten laufenden Betriebskosten befinden sich somit im Rahmen der bei der Beschlussfassung der Sportstättenstrategie geschätzten Kosten (€ 250.000.--).

Darüber hinaus sind noch die Anlagenabschreibungen mit einer geschätzten Jahressumme von € 90.000.-- bei einer Abschreibungsdauer von 33 Jahren für die Sportanlagen zu berücksichtigen.

Demgegenüber stehen laufende Einnahmen aus dem Baurechtszins in Höhe von € 8.040,-- pro Jahr.

3.10 Betriebskosten Kantine

In dem zwischen Stadt und den Bestandnehmerinnen abgeschlossenen Nutzungsvertrag ist die Übernahme sämtlicher Betriebskosten durch die Stadt festgelegt. Das betrifft auch die Energiekosten der Kantine.

Der Stadtrechnungshof weist darauf hin, dass dabei von einem normalen Kantinenbetrieb ausgegangen wurde. Die Übernahme der Betriebskosten ist dann gerechtfertigt, wenn der Pächter die Verkaufspreise entsprechend gering hält („Kantinenpreise“), da ihm keine Energiekosten (Strom, Gas), keine Müllgebühren u.dgl. entstehen. Es sollte auch darauf geachtet werden, dass sich die Öffnungszeiten nach dem Bedarf der Nutzer und Besucher der Sportanlage (Trainings- und Spielzeiten) orientieren.

Der Leiter des Sportreferats führte dazu aus, dass an trainings- und spielfreien Tagen kein Kantinenbetrieb stattfindet und auch die abendliche Nutzung nach einem Spiel spätestens um 21 Uhr beendet wird.

3.11 Sportplatzpflegearbeiten

Die Stadt St. Pölten schloss mit einer Firma im Jahr 2018 einen Vertrag¹⁴ für die Pflege und Sanierung auf der Stadtsportanlage befindlichen Sportplätze. Der Vertrag wurde auf drei Jahre (2018 bis 2020) abgeschlossen, das jährliche Entgelt wurde mit € 30.360,-- brutto festgelegt.

Auf Grund der unsicheren Preislage wurden nach Ablauf dieses Vertrages keine mehrjährigen Verträge mehr geschlossen. Da sich durch den Um- und Neubau der Anlage auch die Pflegeanforderungen änderten, wurden die Leistungen jeweils einmalig vergeben.

3.12 Zahlungsverzug

Der Stadtrechnungshof stellte im Zuge der Rechnungsprüfung fest, dass in vier Fällen bei einer St. Pöltner Großhandelsfirma vom Platzwart mit einer auf die Stadt ausgestellten Kundenkarte (Limit € 1.500,--) Materialien eingekauft wurden und die Rechnungen nicht an die Auszahlungsstelle (Präsidiale) weitergeleitet wurden.

In diesen Fällen kam es zu Mahnungen und der Vorschreibung von Mahnspesen durch die Lieferfirma.

3.13 Sportanlage Stattersdorf, Rasenpflege

In der zwischen Stadt und dem SKN St.Pölten abgeschlossenen, ab 1. Jänner 2021 gültigen Nutzungsvereinbarung ist festgelegt, dass der Bestandnehmer die Sportanlage samt Einrichtungen und Geräte zu warten und instand zu halten hat.¹⁵

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass die Stadt im Jahr 2021 die Kosten für die Anschaffung von Dünger in der Höhe von € 7.545,86 übernahm¹⁶, obwohl in der Nutzungsvereinbarung festgehalten ist, dass der Bestandnehmer auf jeden Gewährleistungsanspruch verzichtet.¹⁷

Der Leiter des Sportreferats begründete die Anschaffung damit, dass sich nach erfolgter Übergabe herausstellte, dass sowohl das Hauptspielfeld als auch der Trainingsplatz einer Rundumsanierung bedurften. Die Stadt übernahm dabei die Anschaffung des Düngers, um den für die Übergabe vertraglich beschriebenen Zustand wiederherzustellen.

¹⁴ Beschluss des Gemeinderates vom 16. April 2018

¹⁵ Punkt V.a. des Nutzungsvertrages

¹⁶ Überweisung am 14. Oktober 2021, VAS 1/2620.0,455000

¹⁷ Punkt II c. des Nutzungsvertrages

4 Indoor-Leichtathletikhalle

4.1 Planung lt. Sportstättenstrategie

Das Land Niederösterreich plante im Olympiazentrum St. Pölten die Errichtung einer Indoorhalle für die Leichtathletik. Die Gesamtkosten wurden mit € 1,8 Mio. (netto) geschätzt. Die Hälfte davon trägt das Land Niederösterreich, je ein Viertel wird vom Bund bzw. der Stadt St. Pölten übernommen. Der Anteil der Stadt, also € 450.000,-- , soll in Raten mit einer maximalen Laufzeit von 20 Jahren entrichtet werden.

4.2 Errichtung und Inbetriebnahme

Die 130 m lange Halle mit fünf Laufbahnen, integrierten Weit- und Hochsprunganlagen sowie einem Wurfnetz für die Disziplinen Diskus, Speerwurf und Kugelstoßen wurde Anfang März 2022 eröffnet.



Abbildung 6: Leichtathletikhalle

4.3 Förderung durch die Stadt St. Pölten

Die Stadt St. Pölten schloss mit dem Land Niederösterreich einen Fördervertrag¹⁸, der einen Förderbeitrag der Stadt in Höhe von € 450.000,-- vorsah. Die Begleichung sollte in 10 Jahresraten, beginnend mit dem Jahr 2023 erfolgen, wobei im Jahr 2023 zwei Raten (für 2022 und 2023) zu entrichten sind. Fälligkeitstermin ist jeweils der 1. September.

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass im Voranschlag 2023 lediglich der Betrag für eine Rate in Höhe von € 45.000,-- veranschlagt wurde¹⁹.

¹⁸ Beschluss des Gemeinderates vom 28. September 2020, TOP 2

¹⁹ Voranschlag 2023, Seite 183, VASSt 1/2690.0,771.000

5 Traglufthalle für das Citysplash St. Pölten

5.1 Grundsatzbeschluss Sportstättenstrategie

Durch die Anschaffung einer Traglufthalle wurde im Citysplash St. Pölten eine 50m-Schwimmhalle geschaffen, die in den Wintermonaten auch als Entlastung für die Aquacity dienen soll. Ein Ausbau der Aquacity um ein 50 m Sportbecken kam wegen der räumlichen Gegebenheiten nicht in Frage und wäre auch mit weit höheren Kosten verbunden. Der besondere Vorzug einer Traglufthalle war die Fertigungsdauer von wenigen Wochen, das Errichten binnen eines Tages, sowie die Abbaubarkeit in ebenso kurzer Zeit.



Abbildung 7: Traglufthalle, Außenansicht

Durch diese Verbesserung der Infrastruktur soll den St. Pöltner Sportvereinen, dem Sportleistungszentrum Niederösterreich/St. Pölten, aber auch den zahlreichen Schulen und Institutionen, den Feuerwehren, Rettungsorganisationen und dem Bundesheer, den Ausbildungszentren der Polizei und der ÖBB, sowie den vielen ambitionierten Hobbyschwimmern die Möglichkeit geboten werden, den Schwimmsport auszuüben.

Die Gesamtkosten der Errichtung samt Adaptierungsarbeiten (inkl. Umformer, Heizkörper, Wärmeversorgungsleitungen, Photovoltaikanlage) wurden mit € 700.000,-- errechnet. Das Land stellte eine Förderung in Höhe von 1/3 der Investitionskosten (230.000,--) in Aussicht.

5.2 Zuständigkeiten

Laut Beschluss des Gemeinderates vom 19. Oktober 2020 wurde die Immobilien St. Pölten GesmbH mit der Herstellung der Traglufthalle und der Ertüchtigung der Garderoben im citysplash beauftragt. Die Verrechnung der Ausgaben erfolgte zu Lasten der VAS 5/8310.0,050000, bei der die Abteilung IV/2 *Zukunftsentwicklung, Wirtschaft und Marketing* anordnungsberechtigt war.

5.3 Umsatzsteuer

Da die Stadt in den Wintermonaten praktisch einen ganzen Betrieb inkl. Räumlichkeiten und Betriebsmittel (gewerblicher Art) an den NÖ Schwimmverband verpachtet (Bestandvertrag) handelt es sich um eine Betriebsüberlassung gemäß § 2 Abs 2 Z 2 KStG. Die Mindestpachteinnahme von € 2.900,-- netto pro Jahr ist gegeben. In diesem Fall steht daher der volle Vorsteuerabzug zu.

5.4 Ausschreibung, Beauftragung und Abrechnung

5.4.1 Traglufthalle

Ausschreibung

Die Ausschreibung erfolgte durch die Immobilien St. Pölten GesmbH & CoKG. In die Ausschreibungsunterlagen wurde auf Grund der Bestimmungen des NÖ STROG nicht Einsicht genommen²⁰.

Die Immobilien St.Pölten GmbH & CoKG beauftragte eine Firma aus Deutschland mit dem Neubau der Traglufthalle.

Das ursprüngliche Angebot auf Grund des Leistungsverzeichnisses lag bei € 786.100,--. Mit Schreiben vom 23. Juni 2021 wurde ein Preisnachlass von 5 % gewährt, wodurch sich der Gesamtpreis auf € 746.795,-- reduzierte. Nach einem Vor-Ort-Termin wurden einige Faktoren ermittelt (Anzahl der Lüftungsfenster, Bereitstellung von Aufbauhelfern, Nutzung eines Krans), die eine nochmalige Reduktion um € 20.000,-- ermöglichten (Schreiben vom 21. Juli 2021).

Die Immobilien St. Pölten GesmbH & CoKG beauftragte die Lieferfirma am 22. Juli 2021 schriftlich mit dem Neubau der Traglufthalle **mit einer Auftragssumme von € 726.795,-- netto**. Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass in diesem Auftragsschreiben eine Umsatzsteuer von 20 % aufgeschlagen wurde, obwohl in diesem Fall die Reverse-Charge-Regelung anzuwenden gewesen wäre.

Umsatzsteuerliche Behandlung (Reverse Charge)

Durch die anzuwendende Reverse-Charge-Regelung geht die Steuerschuld auf den Leistungsempfänger (Stadt) über.

Werden Dienstleistungen von einem nicht in Österreich ansässigen Unternehmen (sowohl aus EU-Mitgliedsstaaten als auch aus sogenannten Drittstaaten) bezogen und ist der Ort der Dienstleistung aufgrund der MWSt-Regelungen Österreich, so geht die USt-Schuld vom Leistungserbringer auf den österreichischen Unternehmer als Leistungsempfänger über. Dies unabhängig davon, ob die vom Leistungserbringer ausgestellte Rechnung einen Hinweis auf diese Steuerschuld enthält oder nicht.

In der USt-Voranmeldung (UVA) wird unter Kennziffer 057 diese Steuerschuld (gemäß § 19 Abs 1 2. Satz UStG) eingetragen. In der UVA wird hier nur der Steuerbetrag und nicht die Bemessungsgrundlage eingetragen. Gleichzeitig können, sofern eine Berechtigung zum Vorsteuerabzug besteht, die Vorsteuern aus dieser Steuerschuld unter Kennziffer 066 in derselben UVA geltend gemacht werden.

Vergabe von Planungsleistungen

Im Gemeinderatsbeschluss vom 28. Juni 2021 wurden € 1.213.190,76 für die Traglufthalle inkl. Baumaßnahmen zur Verfügung gestellt. Einzelne Beauftragungen, vor allem die Vergabe von Planungsleistungen in einem Ausmaß von € 124.106,-- wurden lediglich im Amtsbericht erwähnt. Eine ordnungsgemäße Beschlussfassung erfolgte daher nicht.

²⁰ Siehe § 48 (2) NÖ STROG

Rechnungslegung

Am 18. November 2021 legte die Firma eine **Schlussrechnung** nach erfolgter Abnahme der Traglufthalle in der Höhe der vereinbarten € 726.795,-- netto.

Das von der Stadt beauftragte Planungsbüro erstellte Prüfberichte, die der Immobilien St. Pölten GmbH und von dieser der Abteilung IV/2 Zukunftsentwicklung, Wirtschaft und Marketing übermittelt wurden.

Der Stadtrechnungshof stellte folgende Mängel fest:

- verschiedene Leistungen wurden „herausreklamiert“ ;
- ein nicht vereinbarter Haftrücklass wurde berücksichtigt;
- Skontoabzüge wurden geltend gemacht, obwohl dies auf der Rechnung nicht ersichtlich war und die Rechnungen erst nach einigen Wochen bezahlt wurden;
- eine geleistete Akontozahlung wurde bei der Endabrechnung nicht berücksichtigt;
- darüber hinaus schlug das Planungsbüro eine Umsatzsteuer in Höhe von 20 % auf, obwohl auf der Rechnung der Lieferfirma auf die Reverse-Charge-Regelung ausdrücklich hingewiesen wurde.

Auf Basis dieser Prüfberichte leistete die Stadt drei Teilzahlungen (24. November 2021, 21. Dezember 2021 und 21. Februar 2022) in der Gesamthöhe von insgesamt € 831.981,88.

Einer weiteren Rechnung mit einem Betrag von € 425,34 wurde bei der Überweisung ebenfalls eine Umsatzsteuer aufgeschlagen.

Der Stadtrechnungshof stellte im Zuge der Prüfung im März 2023 fest, dass die von der Stadt geleisteten Teilzahlungen die ausgestellte Rechnung um mehr als € 100.000,-- überschritten. Nach Abklärung des Sachverhaltes mit dem Steuerberater der Finanzabteilung wurden vom Leiter der Abteilung für Zukunftsentwicklung, Wirtschaft und Marketing Schritte zur Rückerstattung eingeleitet.

Der zuviel entrichtete Betrag in Höhe von € 105.256,74 wurde von der Lieferfirma am 3. Mai 2023 an die Stadt St. Pölten rücküberwiesen.

5.4.2 Baumaßnahmen und Nebenkosten

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 28. Juni 2021²¹ für die gesamten Baumaßnahmen (inkl. Traglufthalle) einen Betrag von **€ 1,213.190,76** zur Verfügung zu stellen. Im dazugehörigen Bericht wurden neben Planungsleistungen noch die Abtrennung des Sprungbeckens, die Installierung eines elektronischen Zutrittssystems und die Zahlung eines Bauleistungshonorars an die Immobilien St. Pölten GesmbH erwähnt.

Die erforderlichen Ausschreibungen und Auftragsvergaben erfolgten durch die Immobilien St. Pölten GesmbH. Eine Prüfung durch den Stadtrechnungshof war auf Grund der Bestimmungen des § 48 (2) NÖ STROG nicht möglich.

5.4.3 Gesamtkosten der Errichtung

Die Gesamtkosten der Errichtung betragen € 1,166.692,58 und blieben somit im vom Gemeinderat beschlossenen Rahmen.

²¹ Gemeinderat 28. Juni 2021, TOP 29a, Dringlichkeitsantrag, Zustimmung SPÖ und FPÖ, Enthaltung ÖVP, Grüne und Neos

Aus der nachfolgenden Aufstellung der Kostenzusammensetzung lt. Rechnungen ist ersichtlich, dass neben dem Ankauf der Traglufthalle die Planungs- und Baubetreuungskosten sowie die Abtrennung des Sprungbeckens die meisten Kosten verursachten.

Bezeichnung	Gesamtkosten
Markterkundung	14.180,00
Planung, Baubetreuung	117.433,50
Traglufthalle	726.795,00
Aufbau & Material	8.110,15
Trockenbauarbeiten	45.379,46
Malerarbeiten	3.191,84
Fliesenlegerarbeiten	1.742,52
Innenausbau	3.508,98
Schlosserarbeiten Garderoben	24.750,41
Elektrikerarbeiten	26.439,83
Beckentrennung	68.464,09
Fernwärmeanschluss	37.279,40
Beheizung Traglufthalle	7.606,00
Stahlstütze	40.240,51
Diverses	3.110,96
Anwaltskosten	6.527,81
Kartenlesegeräte	3.345,00
Wasserschadensanierung	4.265,00
Entfeuchtung	8.466,50
Sanierungsmaßnahmen	15.855,62
Summe	1.166.692,58

In der Abrechnung ist das im Beschluss erwähnte Bauleitungshonorar der Immobilien St. Pölten GesmbH in der Höhe von geschätzten € 53.732,85 (5 % der Nettokosten) nicht enthalten, da zum Zeitpunkt des Abschlusses der Prüfung noch keine Endabrechnung erfolgte.

5.5 Landesförderung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25. Mai 2020²² den Abschluss eines Fördervertrages mit dem Land Niederösterreich beschlossen. Demnach sollten die geplanten Investitionskosten dieses Projekt in Höhe von € 700.000,-- mit rund einem Drittel, d.s. € 230.000,-- gefördert werden.

Der Zahlungseingang erfolgte in zwei Raten (€ 127.000,-- am 12. Jänner 2022 und € 103.000,-- am 31. Dezember 2022).²³

Die der Stadt zusätzlich entstanden Adaptierungskosten wurden nicht gefördert und waren daher zur Gänze von der Stadt zu tragen.

5.6 Bestandvertrag

5.6.1 Beschlussfassung

Der Stadtsenat beschloss in seiner Sitzung vom 31. Jänner 2022 die Vermietung der Traglufthalle in Form eines Bestandvertrages mit dem NÖ Landesverband im Schwimmen für eine Saison.

²² Gemeinderat 25. Mai 2020, TOP 2, einstimmiger Beschluss

²³ VAS 6/83100.301000

Anmerkung: Unter **Bestandvertrag** versteht man die Überlassung unverbrauchbarer Sachen oder Teile davon auf einer gewissen Zeit zum Gebrauch gegen ein bestimmtes Entgelt, wie z.B. Auto, Bücher, Wohnungen, Häuser oder Autoabstellplätze. Der Unterschied zwischen **Miete** und **Pacht** besteht darin, dass bei der Miete der Gebrauch in der reinen Verwendung der Sache besteht, während die Pacht auch die Fruchtziehung beinhaltet.

5.6.2 Wesentliche Vertragsinhalte

Die Traglufthalle wird als nicht öffentliches Bad vom NÖ Landesverband im Schwimmen betrieben. Die Nutzung erfolgt ausschließlich für die Ausübung des Wassersports im Rahmen der gemeinnützigen Tätigkeit des Bestandnehmers ohne Gewinnerzielungsabsicht.

Mietgegenstand sind

- der Eingangsbereich,
- der Innenbereich der Garderobenhalle samt Duschen und WC-Anlagen
- das Sportbecken und die umliegenden Randbereiche und
- die Traglufthalle (in nicht aufgebautem Zustand).



Abbildung 8: Eingangsbereich



Abbildung 9: Garderobenhalle



Abbildung 10: Traglufthalle, Innenbereich

Vertragsdauer

Die Vertragsdauer erstreckt sich über jenen Zeitraum, in dem kein Sommerbetrieb herrscht. Im ersten Jahr begann das Vertragsverhältnis am 1. Februar 2022 und erstreckte sich bis 30. April 2022.

Pflichten der Bestandgeberin (Stadt)

- hat für die Benützbarkeit des gesamten Bestandgegenstandes zu sorgen (inkl. Reinigung)
- Erhaltungspflicht
- Versorgung mit Heizenergie, Strom und Wasser auf eigene Kosten
- Sicherstellung der Funktion und technischen Sicherheit
- Wasseraufbereitung
- Winterdienst auf den Außenflächen

Pflichten der Bestandnehmerin (Schwimmverband)

- Absicherung vor spezifischen Betriebsrisiken
- Schwimmbadpersonal (Management, Verwaltung, Wasseraufsicht, Lehr- und Betreuungspersonal)
- Erstellung und Einhaltung eines Sicherheitskonzeptes
- Auf- und Abbau der Traglufthalle

Entgelt

Als Entgelt wurde für die gesamte Vertragslaufzeit ein Pauschalbetrag von € 17.000,-- festgelegt. Darin sind die Miete sowie die Betriebskosten abgegolten.

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass bei der Festlegung es Entgeltes nicht geregelt wurde, ob es sich dabei um einen Netto- oder Bruttobetrag handelt. Da es sich beim Citysplash um einen Betrieb gewerblicher Art handelt, ist das Entgelt jedenfalls dem Normalsteuersatz der Umsatzsteuer zu unterziehen. Die Umsatzsteuer wäre daher auf das Entgelt aufzuschlagen.

Die Finanzabteilung verbuchte den Zahlungseingang von € 17.000,-- brutto, wodurch sich die Nettoeinnahmen für die Stadt somit auf € 14.166,67²⁴ beliefen.

Als Fälligkeitstag wurde im Bestandvertrag der 30. Juni 2022 festgelegt. Der Zahlungseingang erfolgte am 7. November 2022.

Der Leiter der Abteilung Zukunftsentwicklung, Wirtschaft und Marketing gab an, dass mit dem NÖ Schwimmverband vereinbart sei, dass Überschüsse aus Eintrittsgeldern nach erfolgter Endabrechnung am Saisonende an die Stadt abgeführt werden. Eine entsprechende Regelung ist im Bestandvertrag jedoch nicht vorgesehen.

Empfehlung:

In den künftig mit dem NÖ Schwimmverband geschlossenen Verträgen über die Vermietung der Traglufthalle im Citysplash wären die Umsatzsteuerpflicht der Beträge anzuführen sowie die Abfuhr von Überschüssen aus Eintrittsgeldern festzulegen.

5.7 Folgekosten

5.7.1 Betriebskosten

Fernwärme

Die Fernwärmekosten betragen für die Traglufthalle im Jahr 2022 € 231.638,88 (eigener Zähler). Die Mehrkosten für Fernwärme im Gebäudebereich des citysplash können anhand einer Gegenüberstellung des Verbrauchs des Jahres 2019 mit rund € 100.000,-- geschätzt werden (kein eigener Zähler).

Strom

Da es keinen eigenen Stromzähler gibt, können die durch die Traglufthalle verursachten Mehrkosten auf Grund der Verbrauchssteigerung hochgerechnet und mit rund € 65.000,-- beziffert werden.

Verwaltungskostenbeitrag

Der an die Immobilien St.Pölten GesmbH zu leistende Verwaltungskostenbeitrag stieg von € 1.822,12 netto (im Jahr 2020) auf € 4.970,75 (Jahr 2022). Bringt man die gesetzliche Erhöhung (17,5 %) in Abzug, entfallen auf die Taglufthalle rund € 2.830,--.

Reinigung

Die Stadt bezahlte im Jahr 2022 die Reinigung der Garderoben an eine Fremdfirma € 2.961,12 netto. Während im Bestandvertrag 2021/22 für die Reinigung die Bestandgeberin (Stadt) verpflichtet war, sah der Bestandvertrag für die Saison 2022/23 die Übernahme der Reinigung durch die Bestandnehmerin ausdrücklich vor.

²⁴ Budgetiert und verrechnet auf der VASSt 2/8310.0,810100

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass die Stadt – entgegen der Regelung im Bestandvertrag – die Reinigungskosten in der Saison 2022/23 übernahm. (lt. vorliegenden Rechnungen für Oktober 2022 bis Jänner 2023 in der Höhe von € 2.052,70).

Wasseraufbereitung

Die Kosten für die Wasseraufbereitung für den Betrieb der Traglufthalle werden mit rund € 5.100,-- geschätzt.²⁵

Einlagerung der Halle

Für die Einlagerung der Traglufthalle in der wurden am 15.12.2022 € 6.000,-- netto entrichtet.

5.7.2 Finanzierungskosten

Im Gemeinderat vom 24.10.2022 wurde die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von € 685.948,02 beschlossen, wobei die Laufzeit 15 Jahre beträgt.

Dadurch ergibt sich eine jährliche Tilgung von € 45.730,--. Die anfallenden Zinsen können mit einem Betrag von € 10.975,-- (Zinssatz: 3-Monats-Euribor + 0,27 % = derzeit rund 3,2 %) ²⁶ geschätzt werden.

5.7.3 Jährlicher Aufwand

Die von der Stadt zu tragenden laufenden Kosten werden mit einem Betrag von rund € 421.000,-- errechnet²⁷.

Laufende Kosten 2022 - Traglufthalle	Betrag
Fernwärme (Traglufthalle, eigener Zähler)	231.638,88
Fernwärme (Gebäude, Näherungsrechnung)	100.000,00
Strom (Näherungsrechnung)	65.000,00
Finanzierungskosten (Zinsaufwand)	10.975,00
Reinigung	2.961,12
Wasseraufbereitung	5.113,38
Einlagerung	6.000,00
Summe	421.688,37

In der im Frühjahr 2020 präsentierten Sportstättenstrategie wurde für die Stadt zu tragenden von jährlichen Kosten von rund € 101.000,-- ausgegangen. Es handelte sich dabei um eine Fehleinschätzung, da beispielsweise der Fernwärmeverbrauch allein für die Halle (rund 1,4 Mio. kWh) unter Berücksichtigung der Fernwärmepreise des Jahres 2019 (durchschnittlich € 0,076 pro kWh) Kosten von rund € 107.000,-- verursacht. Der Fernwärmeverbrauch für das Gebäude stieg um rund 800.000 kWh von 2019 auf 2022, das wären Mehrkosten von rund € 61.000,-- (wiederum unter Zugrundelegung der Preise des Jahres 2019). Der Stromverbrauch hat sich gegenüber dem Jahr 2019 mehr als verdoppelt (Mehrkosten von rund € 40.000,-- unter Berücksichtigung des Preisniveaus von 2019). Eine seriöse Schätzung - ohne Berücksichtigung der unvorhersehbaren Preissteigerungen durch die Energiekrise - hätte daher von voraussichtlichen Energiekosten in einer Größenordnung von mindestens € 200.000,-- ausgehen müssen.

²⁵ Vergleich der Jahre 2019 und 2022 unter Berücksichtigung einer 30%igen Preissteigerung und gleichbleibendem Verbrauch in der Sommersaison

²⁶ Stand 18. April 2023

²⁷ Jahressumme 2022

5.8 Auslastung

In der ersten Saison Dezember 2021 bis April 2022 wurden insgesamt 6.029 Einzeltickets ausgegeben, im Zeitraum September 2022 bis März 2023 waren es 11.080 Tickets, das entspricht einer Tagesfrequenz von durchschnittlich 50 bis 60 Eintritten.

6 Errichtung einer Football-Anlage

Der St. Pöltner Footballclub „Generali Invaders“ übersiedelte auf Grund der geplanten Entwicklung des ehemaligen „Glanzstoff-Areals“ auf die ehemalige Sportanlage des ATSV St. Georgen in der Edlinggasse.



Abbildung 11: Football-Anlage St. Georgen

Dabei waren für einen Umbau der Fußballanlage auf eine Fußballanlage rund € 100.000,-- geplant. Die Stadt erklärte sich bereit, die Hälfte der geplanten Kosten in Höhe von € 50.000,-- nach Vorlage der tatsächlichen Angebote zu übernehmen. Die Auszahlung der Subvention sollte in insgesamt vier Jahresraten erfolgen.

Die Eröffnung der neu gestalteten Anlage erfolgte im Frühjahr 2021.

Subventionen	Auszahlung	Betrag
Subvention 2020	06.08.2020	20.000,00
Subvention 2021	28.01.2021	10.000,00
Subvention 2022	17.01.2022	10.000,00
Subvention 2023	09.02.2023	10.000,00
Gesamtsumme		50.000,00

Darüber hinaus wurden weitere Subventionen in die Investitionstätigkeit von € 25.600,-- gewährt.

Weitere Subventionen	Auszahlung	Betrag
Arbeiten am neuen Vereinsstandort	14.04.2020	3.500,00
Ausbesserung der Außenstiege	21.12.2020	18.500,00
Anzeigetafel	28.01.2021	3.600,00
Gesamtsumme		25.600,00

Die unvorhergesehene notwendige Ausbesserung der Außenstiege und einer damit im Zusammenhang stehenden Errichtung einer Überdachung verursachte Kosten von € 23.600,-- (Angebot). Die Stadt subventionierte diese Bauarbeiten mit einem Beitrag von € 18.500,--.²⁸

²⁸ Beschluss des Stadtsenates vom 14. Dezember 2020, TOP 86; einstimmiger Beschluss

Zur Lösung der Parkplatzsituation wurde ein Teil eines Nachbargrundstückes von der Stadt St. Pölten angemietet (Jahresmiete: € 3.639,--). Die Stadt ließ diesen Parkplatz befestigen (Kosten: € 30.468,18) und stellt diesen dem Verein kostenfrei zur Verfügung.²⁹

²⁹ Beschluss des Gemeinderates vom 25. April 2022, TOP 21, einstimmiger Beschluss

7 Zusammenfassung

Der Stadtrechnungshof prüfte die Umsetzung der Sportstättenstrategie 2020.

Geprüfte Stellen waren die Abteilungen IV/2 Zukunftsentwicklung, Wirtschaft und Marketing sowie IV/1 Präsidiale, Referat Sport.

Die dem Gemeinderat im April 2020 vorgelegte „Sportstättenstrategie 2020“ war zum Zeitpunkt der Prüfung nahezu vollständig umgesetzt.

Stadtsporthalle

Die Stadtsporthalle wurde erweitert und ein neues Betriebsgebäude errichtet, die Sporthalle Stattersdorf adaptiert und eine Freifläche für Veranstaltungen nördlich der Stadtsporthalle geschaffen. Die tatsächlichen Gesamtkosten beliefen sich auf € 2.961.273,31, wobei an Förderungen von Land und NÖFV insgesamt € 220.000,-- lukriert werden konnten. Durch die bei der Konzepterstellung noch nicht bekannte Möglichkeit von KIP-Zuschüssen konnten weitere Förderungen in der Größenordnung von € 1.253.603,31 vereinnahmt werden.

Der von der Stadt zu tragende Investitionsaufwand konnte somit deutlich auf € 1.707.670,-- reduziert werden.

Leichtathletikhalle

Die Indoor-Leichtathletikhalle in der Bimob-Binder-Promenade wurde im Frühjahr 2022 eröffnet. Mit der Überweisung der vorgesehenen Teilzahlungen für die Beteiligung an den Errichtungskosten an das Land von insgesamt € 450.000,-- wird vertragsgemäß im September 2023 begonnen.

Traglufthalle

Am Gelände des Citysplash wurde im Herbst 2021 eine Traglufthalle angeschafft. Für die Errichtung waren im Grundsatzbeschluss der Sportstättenstrategie Finanzmittel von € 700.000,-- vorgesehen. Die tatsächlichen Kosten betragen schließlich € 1.166.692,58. Die vertraglich vereinbarte Landesförderung betrug € 233.000,--. Ungereimtheiten bei der Prüfung und Überweisung der Rechnungen konnten bis zum Abschluss dieses Prüfberichtes vollständig bereinigt werden.

Die Sportstättenstrategie 2020 sah laufende jährliche Kosten für die Traglufthalle von € 101.000,-- vor. Für das gesamte Jahr 2022 wurden Betriebskosten in der Höhe von rund € 421.000,-- ermittelt. Neben einer groben Fehleinschätzung des Energieverbrauchs waren auch die stark steigenden Fernwärme- und Strompreise für diese Diskrepanz verantwortlich.

Der Betrieb der Halle wurde mittels jährlichen Pachtverträgen dem NÖ Schwimmverband übertragen, wobei die Pacht mit € 17.000,-- pro Saison festgelegt wurde.

Empfehlung:

- In den künftig mit dem NÖ Schwimmverband geschlossenen Verträgen über die Vermietung der Traglufthalle im Citysplash wären die Umsatzsteuerpflicht der Beträge anzuführen sowie die Abfuhr von Überschüssen aus Eintrittsgeldern festzulegen.

Football-Anlage

Für die Adaptierung der bestehenden Sportanlage in St.Georgen zu einer Football-Anlage wurden Subventionen in Höhe von € 50.000,-- eingeplant. Auf Grund verschiedener Notwendigkeiten wurden diese auf € 75.600,-- erweitert. Zusätzlich wurde die Anmietung und Befestigung des Parkplatzes von der Stadt finanziert.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Manfred Denk, MSc

