



---

## Projektentwicklung

Prüfungsbericht des Burgenländischen Landes-Rechnungshofes

**PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH**

Wir prüfen.

UNABHÄNGIG. OBJEKTIV. KONSEQUENT.

Auskünfte	<b>Burgenländischer Landes-Rechnungshof</b>
Post	Eisenstadt, Landhaus-Neu, Zugang Waschstattgasse
Telefon	A-7000 Eisenstadt, Europaplatz 1
E-Mail	+43 2682 63066
Internet	post@blrh.at
	<a href="https://www.blrh.at">https://www.blrh.at</a>
Berichtstitel	Prüfung „PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH“
Berichtszahl	LRH-320-44/55-2026
Datum	April 2026
Redaktion, Grafik	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
Titelbild	PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>3</b>
<b>Vorlage an den Landtag</b>	<b>5</b>
<b>Darstellung der Prüfungsergebnisse</b>	<b>5</b>
<b>Kurzfassung</b>	<b>7</b>
<b>Zahlen und Fakten</b>	<b>13</b>
<b>Grundlagen</b>	<b>14</b>
<b>Überblick</b>	<b>17</b>
<b>Organe der Gesellschaft</b>	<b>18</b>
Generalversammlung	18
Aufsichtsrat	20
Geschäftsführung	22
<b>Geschäftsmodell</b>	<b>31</b>
Eigentümerstrategie	31
Leistungsangebot	33
Projektfinanzierungen	36
<b>Projektphasen</b>	<b>40</b>
<b>Projektvorbereitungsphase</b>	<b>41</b>
Kooperationsvereinbarungen	41
Baurechtsverträge	44
Miet- und Mietkaufverträge	46
Aufsichtsbehördliche Stellungnahmen und Genehmigungen	51
<b>Projektumsetzungsphase</b>	<b>54</b>
Vergabe	54
Planungs- und Bauablauf	66
Projekt abrechnungen	69
<b>Überprüfung ausgewählter Bauprojekte</b>	<b>79</b>
Stichprobenauswahl	79

Beurteilungsgrundlagen und Beurteilungsergebnis _____	80
Projektvorbereitungsphase _____	83
Projektumsetzungsphase _____	87
<b>Wirtschaftliche Entwicklung _____</b>	<b>97</b>
Unternehmensplanung _____	97
Jahresabschlüsse _____	98
Abschlussprüfung _____	104
URG-Kennzahlen _____	106
<b>Personal _____</b>	<b>109</b>
Arbeitsrechtliche Grundlagen _____	109
Personalstruktur und Personalstand _____	111
Personalaufwand _____	112
<b>Risikomanagement _____</b>	<b>115</b>
Begriffe _____	115
Risiken _____	116
<b>IKS und Compliance _____</b>	<b>118</b>
IKS- und CMS-Elemente _____	118
Prozessbeschreibungen _____	122
<b>Schlussbemerkungen _____</b>	<b>124</b>
<b>Anhang _____</b>	<b>130</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis _____</b>	<b>132</b>
<b>Tabellenverzeichnis _____</b>	<b>133</b>
<b>Abbildungsverzeichnis _____</b>	<b>134</b>

## Vorlage an den Landtag

Der Burgenländische Landes-Rechnungshof (BLRH) hat gemäß § 8 Bgld. LRHG unverzüglich nach Abschluss einer Prüfung das Ergebnis dem Bgld. Landtag, der antragstellenden und geprüften Stelle sowie der Bgld. Landesregierung in einem schriftlichen Bericht mitzuteilen.

Das vorliegende Prüfungsergebnis behandelt alle aus Sicht des BLRH wesentlichen Sachverhalte. Der BLRH berät die geprüften Stellen durch seine Empfehlungen. Als prüfendes und beratendes Organ des Bgld. Landtages ist es dem BLRH ein zentrales Anliegen, über seine Prüfungsberichte auf die Nutzung vorhandener sowie die Schaffung neuer Verbesserungspotenziale hinzuwirken.

Prüfungsberichte des BLRH erwecken vordergründig den Anschein, eher Defizite denn Stärken der geprüften Stellen aufzuzeigen. Daraus soll und kann 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 dazu beitragen, das vielfach bereits anerkannt hohe Niveau der Leistungsfähigkeit nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit noch weiter zu verbessern

## Darstellung der Prüfungsergebnisse

Das Prüfungsergebnis ist in **Überschriftenebenen** und **Textziffern** gegliedert. Die Textziffern sind in sich abgeschlossene Faktenkreise und wie folgt gegliedert:

- 1.1 Sachverhaltsdarstellung
- 1.2 Beurteilung durch den BLRH
- 1.3 Stellungnahme der geprüften Stelle (optional)
- 1.4 Gegenäußerung (optional)

In Tabellen, Abbildungen und Anlagen des vorliegenden Prüfungsergebnisses können bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.



# PEB – Projektentwicklung Burgenland GmbH

## Kurzfassung



---

Projektentwicklung

# PEB – Projektentwicklung Burgenland GmbH

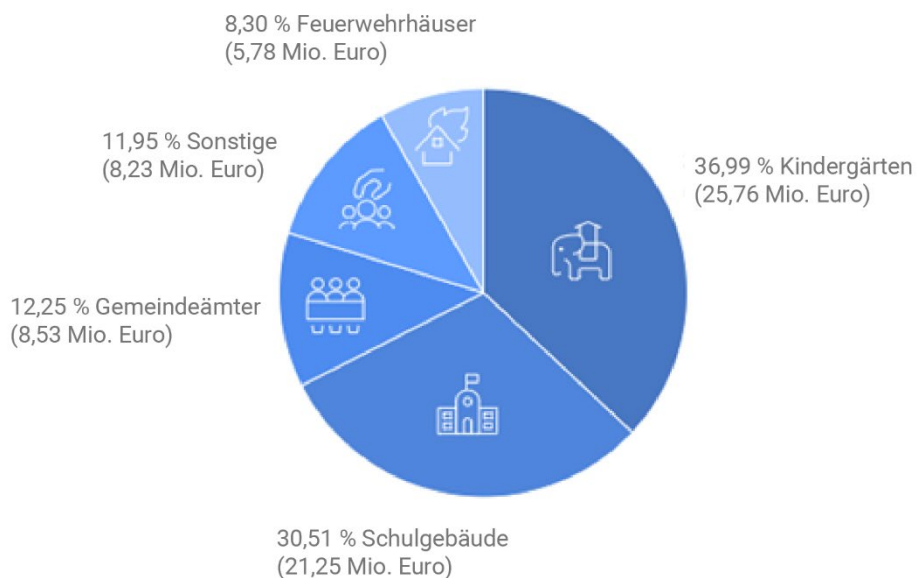
**Der BLRH überprüfte die PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH (PEB) von November 2020 bis Dezember 2024. Im Fokus standen das Geschäftsmodell und die wirtschaftliche Entwicklung. Darüber hinaus betrachtete der BLRH sechs Bauprojekte der PEB näher. Verbesserungs- und Einsparungspotential sah der BLRH im Leistungsangebot, in den strategischen Vorgaben sowie bei den Projektverwaltungskosten. Zudem sollte mit der Projektumsetzung erst dann begonnen werden, wenn die aufsichtsbehördliche Genehmigung durch das Land Burgenland vorliegt.**

## Realisierte Bauprojekte

Die PEB realisierte im überprüften Zeitraum 30 Bauprojekte mit Errichtungskosten von rund 69,64 Mio. Euro (netto). Als Kooperationspartner der PEB fungierten die burgenländischen Gemeinden.

Die Bauprojekte waren über das gesamte Burgenland verteilt, wobei der Schwerpunkt der Bautätigkeit in den Bezirken Neusiedl am See und Oberwart lag. Die Bauprojekte der PEB betrafen den kommunalen Hochbau wie etwa Kindergärten, Schulgebäude, Feuerwehrhäuser, Gemeindezentren sowie Freizeitanlagen.

**Abbildung 1: Bauprojekte**



Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

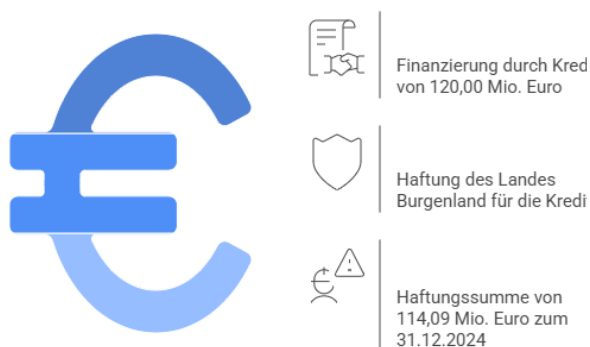
Das Leistungsangebot der PEB umfasste mehrere Leistungsmodelle mit unterschiedlichem Leistungsumfang.

Bei den realisierten 30 Bauprojekten nahmen die Gemeinden das sogenannte Bauträgermodell der PEB in Anspruch. Dieses umfasste die gesamte Projektrealisierung durch die PEB einschließlich der Projektfinanzierung. Dadurch waren die Gemeinden in der Lage, größere Bauprojekte umzusetzen. Die Refinanzierung der Bauprojekte erfolgte über laufende Mietentgelte bzw. Tilgungen der Gemeinden über einen Zeitraum von bis zu 25 Jahren. (vgl. TZ 9 und 14)

### Projektfinanzierungen bargen Risiken für die PEB und das Land Burgenland

Im überprüften Zeitraum nahm die PEB zur Projektfinanzierung Kredite von rund 120,00 Mio. Euro auf, für die das Land Burgenland die Haftungen übernahm. Zum 31.12.2024 betrug die Haftungssumme des Landes Burgenland rund 114,09 Mio. Euro.

#### Abbildung 2: Projektfinanzierungen und Haftungen



Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

Die Kreditaufnahmen hatten wesentlichen Einfluss auf die Eigenmittelquote und Schuldentilgungsdauer der PEB. Aufgrund der Höhe der Kredite bestand zudem primär ein Liquiditätsrisiko für die PEB. Ein erhebliches Risiko bestand vor allem darin, dass die Gemeinden die Mietentgelte bzw. Tilgungen nicht leisten könnten. In diesem Fall könnte die PEB ihre Kreditraten nicht planmäßig tilgen. Beim Nichtbezahlen der Raten würden die Haftungen des Landes Burgenland gegenüber den Kreditinstituten schlagend werden.

Dies spiegelte sich in den negativen operativen Cashflows der letzten Jahre wider. Dieser betrug im Jahr 2024 rund -31,58 Mio. Euro.

### Unpräzise strategische Zielvorgaben

Die PEB verfügte erst im Jahr 2022 bzw. rund zwei Jahre nach der Unternehmensgründung über eine verbindliche Eigentümerstrategie. Diese enthielt keine präzisen Zielvorgaben. Hinzu kam, dass einzelne Ziele der Eigentümerstrategie im Widerspruch standen. Nachweise über die Zielerreichung etwa in Form von Wirkungsanalysen lagen ebenso wenig vor.

Klare, aufeinander abgestimmte, strategische Zielvorgaben bildeten eine wesentliche Voraussetzung für einen effektiven und effizienten Mitteleinsatz. Wirkungsanalysen waren für die Beurteilung der Zielerreichung und Steuerung des Mitteleinsatzes erforderlich. (vgl. TZ 8)

Vor diesem Hintergrund kritisierte der BLRH, dass die Eigentümerstrategie bzw. das Leistungsangebot der PEB keine Einschränkungen beim Bauträgermodell vorsahen. Insbesondere fehlten Kriterien oder Prioritätenreihenungen der Bauprojekte etwa hinsichtlich Art, Nutzung, Anzahl, Standort, Umfang sowie Kosten. Ebenso wenig definierte das Land Burgenland eine Obergrenze, bis zu welcher Höhe die PEB Kredite mit Landeshaftungen eingehen durfte. (vgl. TZ 8, 9, 10 und 35)

#### Prüfung von sechs Bauprojekten

Der BLRH führte bei sechs Bauprojekten der PEB eine genauere Prüfung durch. Hierbei handelte es sich um das Gemeindezentrum Neudorf bei Parndorf, das Feuerwehrhaus Lackenbach, den Kindergarten Rotenturm, die Volksschule Bad Tatzmannsdorf, das Gemeindezentrum Kukmirn sowie den Kindergarten Schattendorf.

Die Errichtungskosten der sechs Bauprojekte betragen rund 13,81 Mio. Euro. (vgl. TZ 26)

#### Mögliche Einsparungspotenziale bei den Projektverwaltungskosten

Die PEB verrechnete für ihre Eigenleistungen den Kooperationspartnern sogenannte Projektverwaltungskosten. Die angewendeten Verrechnungssätze leiteten sich aus keiner nachvollziehbaren Kostenrechnung und keinen Markterhebungen ab.

Die Kostenermittlung beruhte auf den geschätzten Baukosten. Somit bewirkten Baukostenunterschreitungen höhere Projektverwaltungskosten für die Kooperationspartner, wie es bei den überprüften sechs Bauprojekten auch der Fall war.

Der BLRH führte eine Vergleichsrechnung für insgesamt 14 Bauprojekte durch, welche auch die sechs Bauprojekte berücksichtigte. Die Vergleichsrechnung basierte auf den abgerechneten Baukosten und ergab ein mögliches Einsparungspotential bei den Projektverwaltungskosten für die Kooperationspartner.

Das Einsparungspotential lag bei den 14 Bauprojekten bei zumindest rund 317.500 Euro, wovon rund 120.900 Euro auf die sechs Bauprojekte entfielen.

Der BLRH betrachtete die Ausschöpfung möglicher Einsparungspotentiale für die Kooperationspartner auch unter dem Aspekt, dass die PEB in den Geschäftsjahren 2023 und 2024 einen Jahresüberschuss von insgesamt rund 2,67 Mio. Euro erzielte. Dies, obwohl die Eigentümerstrategie der PEB lediglich eine Kostendeckung und keine gewinnmaximierende Leistungsverrechnung vorsah. (vgl. TZ 8, 22 und 33)

### Fehlende Generalversammlungen und unklare Zielvereinbarungen

Im überprüften Zeitraum hielt die PEB lediglich eine ordentliche Generalversammlung ab. Dies widersprach dem Gesellschaftsvertrag sowie dem GmbH-Gesetz. Demnach hatte einmal jährlich innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres eine ordentliche Generalversammlung stattzufinden.

Geschäftsführer B schloss mit dem Eigentümervertreter der PEB für die Jahre 2022 bis 2025 Zielvereinbarungen ab. Obwohl er bereits im Jahr 2022 die Ziele vollständig erfüllte, wiederholten sich die Ziele auch in den Folgejahren. Dies widersprach der betreffenden Konzernrichtlinie der Landesholding Burgenland GmbH, wonach jährliche Zielwiederholungen zu vermeiden waren.

Bei den Zielen handelte es sich um quantitative und qualitative Ziele. Dazu zählten Budgetziele, unternehmensspezifische Ziele und Zusammenarbeitsziele sowie Effizienzmaßnahmen. Bei einigen Zielen fehlten spezifische und messbare Zielwerte.

Weiters hatte Geschäftsführer B zur Überprüfung der Zielerreichung

Nachweise der erreichten Ziele beizulegen. Die vorgelegten Unterlagen waren zur Zielfeststellung nicht geeignet. (vgl. TZ 2 und 7)

### Risiken aufgrund fehlender aufsichtsbehördlicher Genehmigungen

Die PEB schloss bei den überprüften Bauprojekten mit den Gemeinden Baurechts-, Miet- und Mietkaufverträge ab, die das Land Burgenland aufsichtsbehördlich genehmigte. Damit erlangten die Verträge ihre Gültigkeit bzw. Rechtswirksamkeit.

Bei fünf Bauprojekten begann die PEB jedoch bereits mit der Projektumsetzung, bevor die aufsichtsbehördlichen Genehmigungsbescheide des Landes Burgenland vorlagen.

Diese Vorgehensweise barg sowohl finanzielle als auch rechtliche Risiken für beide Kooperationspartner für den Fall, dass das Land Burgenland die aufsichtsbehördlichen Genehmigungen versagt hätte.

Bis zum Vorliegen der aufsichtsbehördlichen Genehmigungsbescheide erteilte die PEB zumindest 62 Aufträge an externe Dienstleister mit einem Auftragsvolumen von rund 3,65 Mio. Euro. (vgl. TZ 15 und 30)

## Zentrale Empfehlungen

### **Auf Basis seiner Feststellungen hob der BLRH folgende Empfehlungen hervor:**

- Die PEB sollte klare strategische Ziele definieren und die vorhandenen Zielkonflikte in der Eigentümerstrategie beseitigen. Die Zielerreichung sollte in regelmäßigen Abständen mittels Wirkungsanalysen evaluiert werden. (TZ 8.2)
- Die PEB sollte ihre Fremdkapitalbelastung reduzieren und das Bauträgermodell mit der uneingeschränkten Projektfinanzierung überdenken. Dieses sollte daher nur unter bestimmten Voraussetzungen bzw. für bestimmte Bauprojekte (z.B. Sicherheits- und Bildungsprojekte) angeboten werden. (TZ 10.2 und 35.2)
- Die PEB sollte die Projektverwaltungskosten aufgrund abgerechneter Beträge ermitteln. Um die Kooperationspartner vor Baukostenerhöhungen abzusichern, sollten die Projektverwaltungskosten gedeckelt werden. (TZ 22.2)
- Die PEB sollte Zielvereinbarungen für die Geschäftsführung mit messbaren bzw. prüfbaren Zielen versehen. Ebenso sollten Zielwiederholungen vermieden werden. (TZ 7.2)
- Die PEB sollte mit der Projektumsetzung erst dann beginnen, wenn die aufsichtsbehördlichen Genehmigungsbescheide des Landes Burgenland vorliegen. (TZ 30.2)

## Zahlen und Fakten

PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH					
<b>Gründung:</b>	Errichtungserklärung vom 04.11.2020, Ersteintragung im Firmenbuch am 12.12.2020				
<b>Rechtsgrundlagen:</b>	Gesellschaftsvertrag vom 10.12.2020 und 02.05.2022				
<b>Rechtsform, Sitz:</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung Eisenstadt				
<b>Unternehmensgegenstand (Auszug):</b>	- Errichtung und Erhaltung von Bauten - Organisation und Erbringung von zentralen Gebäudebewirtschaftungs-, Hausverwaltungs- und Baubetreuungsdienstleistungen				
<b>Stammkapital:</b>	35.000 Euro				
<b>Gesellschafter:</b>	LIB - Landesimmobilien Burgenland GmbH (100 %)				

Wirtschaftliche Entwicklung	2020	2021	2022	2023	2024
	[Euro]				
Betriebserträge	20.000	6.206.447	20.718.499	22.067.908	43.926.694
Betriebsaufwendungen	-23.439	-6.638.568	-20.504.506	-20.179.785	-41.183.725
Betriebsergebnis	-3.439	-432.121	213.993	1.888.123	2.742.969
Finanzergebnis	1	-86.486	-154.217	-437.644	-729.482
Ergebnis vor Steuern	-3.438	-518.607	59.775	1.450.479	2.013.487
Ergebnis nach Steuern (= Jahresergebnis)	-3.438	-519.113	155.538	1.096.912	1.570.732
Bilanzsumme	59.428	24.395.520	41.058.275	73.468.115	127.325.953
Kreditverbindlichkeiten	0	22.500.000	35.000.000	66.810.000	114.091.888
Eigenkapital	31.562	512.449	667.987	1.764.899	3.335.630

Umgesetzte Bauträgerprojekte	Errichtungskosten	Bauprojekte
	[Euro]	[Anzahl]
Kindergärten	25.763.333	12
Schulgebäude	21.248.933	4
Feuerwehrrhäuser	5.777.680	3
Gemeindeämter	8.531.375	5
Sonstige (z.B. Nahversorger, Freizeitanlagen)	8.323.475	6
<b>Summe</b>	<b>69.644.796</b>	<b>30</b>

Überprüfte Stichproben	Errichtungskosten
	[Euro]
Gemeindezentrum Neudorf bei Parndorf	1.420.622
Feuerwehrhaus Lackenbach	1.813.737
Kindergarten Rotenturm an der Pinka	2.277.179
Volksschule Bad Tatzmannsdorf	3.754.655
Gemeindezentrum Kukmirn	2.294.384
Kindergarten Schattendorf	2.247.975
<b>Summe</b>	<b>13.808.552</b>

Quelle: PEB und Firmenbuch; Darstellung: BLRH

## Grundlagen

### Prüfungsgegenstand

Der BLRH überprüfte die PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH. Die Prüfung umfasste unter anderem das Geschäftsmodell und die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft.

### Rechtliche Grundlagen

Der Prüfung lagen die §§ 2, 4, 5 und 6 Bgld. LRHG zugrunde.

### Prüfungsanlass

Es lag eine Initiativprüfung gemäß § 5 Abs. 2 Bgld. LRHG vor.

### Geprüfte Stellen

Geprüfte Stellen waren die PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH<sup>1</sup> (**PEB**) und das Land Burgenland.

### Prüfungsziele

Prüfungsziele waren insbesondere:

- Rechtliche Rahmenbedingungen
- Geschäftsmodell
- Wirtschaftliche Entwicklung
- Projektablauf von sechs Bauprojekten

### Nichtziele

Nichtziele der Prüfung waren vor allem:

- Kooperationspartner und externe Dienstleister der PEB
- Andere Bauträger<sup>2</sup>
- Förderungen und Bedarfszuweisungen an Gemeinden
- Behörden- und Gerichtsentscheidungen<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> FN 544054 f.

<sup>2</sup> Beispielsweise Gemeinnützige Bauvereinigungen und andere Projektentwickler.

<sup>3</sup> Beispielsweise Bescheide der Aufsichtsbehörde sowie Beschlüsse der Grundbuchgerichte.

## Überprüfter Zeitraum

Der überprüfte Zeitraum erstreckte sich von November 2020 bis Dezember 2024. Die für spezifische Einzelbetrachtungen erforderlichen Dokumente und Vorgänge außerhalb dieses überprüften Zeitraums bezog der BLRH nach Erfordernis in die Prüfungshandlungen mit ein.

## Prüfungshandlungen

Die Prüfung umfasste folgende Prüfungshandlungen:

- Einsichtnahme in Unterlagen
- Befragungen und Einholung schriftlicher Auskünfte
- Objektbesichtigungen
- Plausibilisieren
- Nachvollziehen
- Analytische Prüfungshandlungen

## Prüfungsablauf

(1) Der BLRH leitete die Prüfung bei der PEB im März 2025 und beim Land Burgenland im Juli 2025 ein. Die Sachverhaltserhebung endete im Jänner 2026.

(2) Auf Einladung des BLRH fand im Jänner 2026 eine Schlussbesprechung mit den geprüften Stellen statt.

(3) Der BLRH übergab das vorläufige Prüfungsergebnis an die PEB und das Land Burgenland im Februar 2026. Die Stellungnahmefrist gemäß § 7 Bgld. LRHG endete im März 2026.

## Datenschutz

Gemäß § 1 Datenschutzgesetz besteht ein Recht auf Geheimhaltung schutzwürdiger personenbezogener Daten. Der BLRH ist zur Wahrung des Datenschutzes und berechtigter Geheimhaltungsinteressen, insbesondere im Hinblick auf Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse, verpflichtet, sofern eine Veröffentlichung nicht zur Erreichung seiner gesetzlichen Aufgaben geboten war.

Der BLRH hat daher stets eine Abwägung zwischen den Geheimhaltungsinteressen der überprüften Stellen bzw. Drittbetroffener und dem Interesse an der Bekanntgabe der Überprüfungsergebnisse vorzunehmen. Im Rahmen von Veröffentlichungen hat er geeignete Vorkehrungen zur Wahrung des Datenschutzes und berechtigter Geheimhaltungsinteressen zu treffen.

## Prüfungsbehinderung

Der BLRH stellte keine Prüfungsbehinderungen fest.

## Vollständigkeitserklärung

Die Geschäftsführung der PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH und der Landesamtsdirektor gaben betreffend die Erteilung der Auskünfte gemäß § 6 Bgld. LRHG jeweils im März 2026 eine Vollständigkeitserklärung ab.

## Stellungnahmen

Die geprüften Stellen nahmen zum vorläufigen Prüfungsergebnis jeweils im März 2026 Stellung. Die Stellungnahmen langten beim BLRH fristgerecht ein. Der BLRH berücksichtigte die berichtsrelevanten bzw. zuordenbaren Aspekte in den einzelnen Textziffern.

Die PEB betonte in ihrer Stellungnahme ausdrücklich, dass das vorläufige Prüfungsergebnis des BLRH mit großer Sorgfalt geprüft worden sei. Die PEB würde einige Handlungsempfehlungen aus dem vorläufigen Prüfungsergebnis als wertvolle Hilfestellung zur Verbesserung der internen Abläufe sowie organisatorischen Zuständigkeiten ansehen und strebe daher eine zeitnahe und konsequente Umsetzung dieser Empfehlungen an.

Andererseits sähe sich die PEB mit dem einen oder anderen Kritikpunkt konfrontiert, die aus ihrer Sicht vor allem unter Zugrundelegung des Geschäftszweckes und der Eigentümerstrategie nicht durchgängig nachvollziehbar erscheinen würden. Zu diesen Kritikpunkten nahm die PEB entsprechend Stellung.

## Sonstiges

Falls nicht ausdrücklich angeführt, handelt es sich bei den genannten Beträgen um Nettobeträge, d.h. Beträge exklusive Umsatzsteuer.

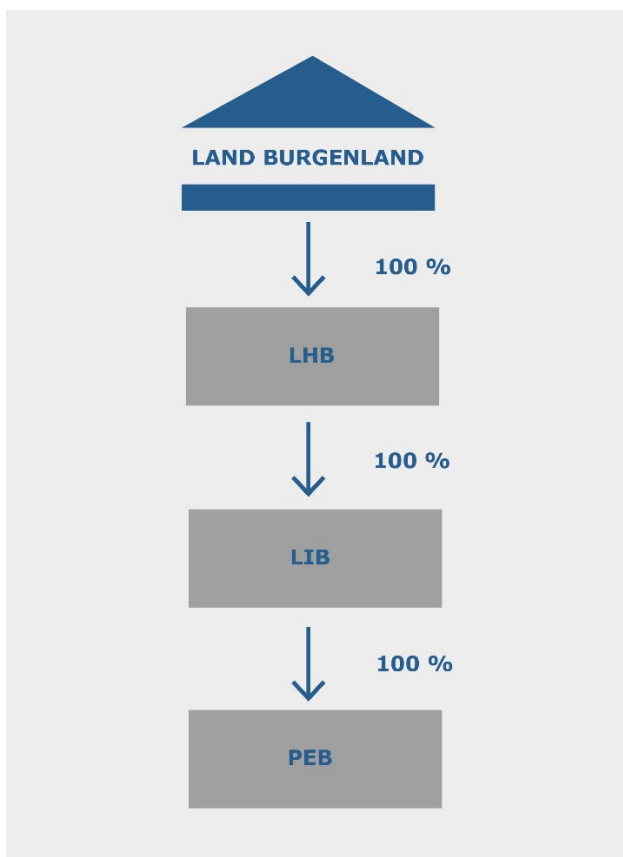
## Überblick

- 1.1** Die PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH (**PEB**) stand insbesondere den burgenländischen Gemeinden als Partner für kommunale Bauprojekte zur Seite.

Die Gründung erfolgte im November 2020. Sie war eine 100%-ige Tochtergesellschaft der LIB - Landesimmobilien Burgenland GmbH<sup>4</sup> (**LIB**) und hatte ihren Sitz in Eisenstadt. Unternehmensgegenstand war unter anderem die Errichtung und Erhaltung von Bauten, Organisation und Erbringung von zentralen Gebäudebewirtschaftungs-, Hausverwaltungs- sowie Baubetreuungsdienstleistungen.

Die folgende Abbildung zeigt die Eigentümerstruktur der PEB im überprüften Zeitraum:

**Abbildung 3: Eigentümerstruktur der PEB**



Quelle: Firmenbuch; Darstellung: BLRH

<sup>4</sup> FN 134197 z.

## Organe der Gesellschaft

### Generalversammlung

- 2.1** (1) Im überprüften Zeitraum kamen der Gesellschaftsvertrag vom Dezember 2020 (**Gesellschaftsvertrag 2020**) und der Gesellschaftsvertrag vom Mai 2022 (**Gesellschaftsvertrag 2022**) zur Anwendung.

Als Organe der PEB nannte der Gesellschaftsvertrag 2020 die Geschäftsführung, den Aufsichtsrat und die Generalversammlung. Der Gesellschaftsvertrag 2022 enthielt keinen Aufsichtsrat. (Vgl. TZ 3)

(2) Beide Gesellschaftsverträge sahen vor, dass einmal jährlich innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres eine ordentliche Generalversammlung stattzufinden hatte. Das GmbH-Gesetz (**GmbHG**)<sup>5</sup> enthielt diese Vorschrift ebenso.<sup>6</sup>

Im überprüften Zeitraum hielt die PEB nur eine ordentliche Generalversammlung im Juni 2022 ab. Stattdessen fasste die LIB als Alleingesellschafterin schriftliche Beschlüsse<sup>7</sup>. Beide Gesellschaftsverträge sahen die Fassung von schriftlichen Beschlüssen grundsätzlich als zulässig an.

Eine außerordentliche Generalversammlung fand im Mai 2022 anlässlich der Auflösung des Aufsichtsrats sowie der Neufassung des Gesellschaftsvertrages 2020 statt.

(3) Die Generalversammlung hatte unter anderem folgende Beschlüsse zu fassen<sup>8</sup>:

- Feststellung des Jahresabschlusses
- Bestellung und Abberufung der Geschäftsführung
- Verteilung des Bilanzgewinns
- Entlastung der Geschäftsführung
- Erteilung der Prokura

Im überprüften Zeitraum lagen alle notwendigen Beschlüsse vor. Die LIB fasste diese Beschlüsse überwiegend auf schriftlichem Wege.

(4) Beide Gesellschaftsverträge sahen vor, dass die Generalversammlung der PEB eine Geschäftsordnung (**GeO**) für die Geschäftsführung zu erlassen hatte.

---

<sup>5</sup> RGBI. Nr. 58/1906 idgF.

<sup>6</sup> Vgl. § 35 GmbHG idgF.

<sup>7</sup> Vgl. § 34 GmbHG idgF.

<sup>8</sup> Vgl. § 35 GmbHG idgF.

Von November 2020 bis Mai 2022 verfügte die PEB über keine GeO für die Geschäftsführung. Die Generalversammlung erließ diese im Juni 2022. Die GeO enthielt insbesondere:

- Zusammensetzung, Grundsätze und Vertretung der Geschäftsführung
- Geschäftsbereiche
- Genehmigungspflichtige Geschäfte der Generalversammlung
- Umsetzung und Einhaltung der Konzernrichtlinien der Landesholding Burgenland GmbH<sup>9</sup> (**LHB**)

(5) Die genehmigungspflichtigen Geschäfte umfassten zusätzlich zu den gesetzlichen Aufgaben beispielsweise die Genehmigung des Budgets für das Folge-Geschäftsjahr. Die Genehmigung der Budgets für die Jahre 2022 bis 2025 erfolgte mittels Umlaufbeschlüssen.

Solange der Aufsichtsrat der PEB bestand, fasste dieser die Beschlüsse zu den genehmigungspflichtigen Geschäften. Ab Juni 2022 war die Generalversammlung der PEB dafür zuständig. Die genehmigungspflichtigen Geschäfte der Generalversammlung entsprachen jenen des Aufsichtsrats der PEB. Lediglich die Wertgrenzen änderten sich. Die Geschäftsführung der PEB teilte dazu mit, dass der Aufsichtsrat der LIB alle Geschäfte unabhängig von den Wertgrenzen behandelte.

(6) Die Konzernrichtlinien der LHB umfassten unter anderem die Beteiligungsberichterstattung und Budgetierung, die Finanzierung sowie das Interne Kontrollsystem (**IKS**). Einen Beschluss zur Anwendung der Konzernrichtlinien fasste die LIB als Alleingesellschafter. Die Konzernrichtlinien gelangten aber bereits seit der Gründung zur Anwendung.

**2.2** Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass die PEB im überprüften Zeitraum nur eine ordentliche Generalversammlung im Juni 2022 abhielt. Sowohl die Gesellschaftsverträge sowie auch das GmbHG sahen vor, dass einmal jährlich innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres eine ordentliche Generalversammlung stattzufinden hatte. Er sah dies insbesondere kritisch, da mit Änderung des Gesellschaftsvertrags die Auflösung des Aufsichtsrats erfolgte.

Der BLRH empfahl der PEB, einmal jährlich innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres eine ordentliche Generalversammlung abzuhalten.

Zu (4) Der BLRH kritisierte, dass die PEB erst im Juni 2022 eine GeO für die Geschäftsführung erließ. Dies erfolgte mit einer zeitlichen Verzögerung von rund 1,5 Jahren, obwohl bereits der Gesellschaftsvertrag 2020 ausdrücklich eine vorsah.

---

<sup>9</sup> FN 119581 f.

Zu (5) Der BLRH hielt fest, dass der Aufsichtsrat von der Gründung bis Mai 2022 die genehmigungspflichtigen Geschäfte beschloss. Ab Juni 2022 war die Generalversammlung der PEB dafür zuständig.

**2.3** Zu (2) Die PEB stimmte in ihrer Stellungnahme der Empfehlung des BLRH grundsätzlich zu. Der Gesellschaftsvertrag (sowie auch das GmbHG) würde ausdrücklich die Fassung schriftlicher Beschlüsse vorsehen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die PEB über lediglich einen Alleingesellschafter, die LIB – Landesimmobilien Burgenland GmbH, verfügt, sei in Einzelfällen aus Effizienzgründen von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht worden.

**2.4** Zu (2) Der BLRH stellte klar, dass die Gesellschaftsverträge die Fassung schriftlicher Beschlüsse zwar als zulässig ansahen, dennoch war eine ordentliche Generalversammlung verpflichtend einmal jährlich innerhalb der ersten acht Monate abzuhalten.

## Aufsichtsrat

**3.1** (1) Von November 2020 bis Mai 2022 verfügte die PEB über einen Aufsichtsrat. Die Einrichtung erfolgte freiwillig im Rahmen des Gesellschaftsvertrags 2020.<sup>10</sup> Dieser definierte jene Geschäfte, die der Genehmigung des Aufsichtsrats unterlagen. Dazu zählten beispielsweise:

- Investitionen über 100.000 Euro
- Aufnahme oder Gewährung von Anleihen, Darlehen und Krediten über 1,00 Mio. Euro im Einzelnen und über 3,00 Mio. Euro in einem Geschäftsjahr

Gemäß Gesellschaftsvertrag 2020 konnte sich der Aufsichtsrat der PEB eine GeO geben. Der Aufsichtsrat machte von dieser Bestimmung keinen Gebrauch.

(2) Im Mai 2022 beschloss die LIB als Alleingesellschafterin eine Änderung des Gesellschaftsvertrags und damit die Auflösung des Aufsichtsrats der PEB. Gründe für die Auflösung waren die Personenidentität im Aufsichtsrat der PEB und LIB. Danach behandelte der Aufsichtsrat der LIB die Agenden der PEB mit.

---

<sup>10</sup> Eine gesetzliche Verpflichtung dazu bestand aufgrund der Größe der Gesellschaft nicht.

(3) Die PEB erstellte jährliche Budgets und Mehrjahresplanungen mit einem 2-jährigen Planungshorizont. (vgl. TZ 32) Im Jahr 2021 nahm der Aufsichtsrat das Budget für das Jahr 2022 zur Kenntnis.<sup>11</sup> Nach der Auflösung des Aufsichtsrats erfolgte die Genehmigung durch die Generalversammlung.

(4) Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat der PEB und der LIB sowie die Generalversammlung der PEB über den aktuellen Status der Bauprojekte. Dies erfolgte unter anderem mit der sogenannten Ampelliste<sup>12</sup>, die sie laufend aktualisierte.<sup>13</sup> Die Ampelliste enthielt insbesondere

- fertiggestellte und übergebene Bauprojekte,
- in Umsetzung und in Vorbereitung befindliche Bauprojekte sowie
- abgesagte bzw. nicht realisierbare Bauprojekte

jeweils mit den geschätzten Kosten der Bauprojekte.

Zu den Berechnungsgrundlagen der geschätzten Kosten enthielt die Ampelliste keine Informationen. Diese lagen den Sitzungsunterlagen nicht bei.

**3.2** Zu (1) und (2) Der BLRH wies daraufhin, dass mit der Auflösung des Aufsichtsrats im Jahr 2022 ein gesellschaftsrechtliches Kontrollorgan entfiel. Er hob dies vor dem Hintergrund seiner Kritikpunkte zur Generalversammlung hinsichtlich der fehlenden Sitzungen in TZ 2 hervor.

Zu (4) Der BLRH kritisierte, dass die Ampelliste keine Informationen zu den Berechnungsgrundlagen der geschätzten Kosten für die Bauprojekte enthielt. Ebenso wenig lagen die Berechnungsgrundlagen den Sitzungsunterlagen bei. Nach Ansicht des BLRH sollten Informationen an die Generalversammlung und den Aufsichtsrat präzise sein bzw. belegt werden können.

Der BLRH empfahl der PEB, die Ampelliste mit den Bauprojekten mit präzisen Quellenangaben zu versehen bzw. die betreffenden Quellen den Sitzungsunterlagen beizuschließen.

**3.3** Zu (4) Die PEB teilte mit, dass sie der Empfehlung des BLRH nachkommen und die Ampelliste mit den Bauprojekten mit präzisen Quellenangaben versehen bzw. die betreffenden Quellen den Sitzungsunterlagen beischließen werde.

---

<sup>11</sup> Eine Genehmigung sah der Gesellschaftsvertrag 2020 nicht vor.

<sup>12</sup> Deren Bezeichnung lautete „Projektübersichtsliste und Perspektivprojekte 2021-2026“.

<sup>13</sup> Die Ampelliste kennzeichnete den Projektstatus Bauprojekte mit den Verkehrsfarben grün, gelb und rot.

## Geschäftsführung

- 4.1** Im überprüften Zeitraum verfügte die PEB über zwei Geschäftsführer. Geschäftsführer A war von der Gründung bis Mai 2022 tätig. Danach übernahm Geschäftsführer B die Agenden in der PEB. Rechtsgrundlage war ihr jeweiliger Geschäftsführungsvertrag.

**Tabelle 1: Geschäftsführer**

Geschäftsführer	Ausschreibung	Von	Bis	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GF A	Nein	11/2020	05/2022	[Blauer Balken]					
GF B	Ja	05/2022	laufend			[Grauer Balken]			

Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

## Ausschreibung, Auswahlverfahren, Bestellung

- 5.1** (1) Für die Bestellung von Mitgliedern des Leitungsorgans (Vorstandsmitglieder, Geschäftsführer) von Unternehmen, die der Kontrolle des Rechnungshof Österreich unterlagen, galt das Stellenbesetzungsgesetz<sup>14</sup>. Auf Landesebene unterlagen der Kontrolle des Rechnungshof Österreich jene Unternehmen, an denen das Land allein oder gemeinsam mit anderen der Zuständigkeit des Rechnungshofs unterliegenden Rechtsträgern zu mindestens 50 Prozent beteiligt waren.

Die Bestellung solcher Leitungsorgane war ausnahmslos nach dem Stellenbesetzungsgesetz vorzunehmen. Neben dem Stellenbesetzungsgesetz des Bundes bestand auch ein Bgld. Stellenbesetzungsgesetz<sup>15</sup>. Dieses entsprach dem Stellenbesetzungsgesetz des Bundes. Demnach waren solche Stellen sechs Monate vor bzw. spätestens ein Monat nach Freiwerden öffentlich auszuschreiben.<sup>16</sup> Die Ausschreibung war insbesondere im „*Amtsblatt zur Wiener Zeitung*“ zu veröffentlichen.

<sup>14</sup> BGBl. I Nr. 26/1998 idgF.

<sup>15</sup> LGBl. Nr. 1/1999 idgF.

<sup>16</sup> Vgl. § 2 Stellenbesetzungsgesetz idgF.

Das Stellenbesetzungsgesetz sah grundsätzlich keine Ausnahmen von der Ausschreibungspflicht vor. Nach Auffassung des Rechnungshof Österreich konnten jedoch jene Fälle, in denen ein Leitungsorgan der ersten Ebene einer Muttergesellschaft die Leitungsfunktion einer Tochtergesellschaft übernimmt, als Ausnahme gesehen werden.<sup>17</sup>

(2) Die PEB unterlag im überprüften Zeitraum der Kontrollbefugnis des Rechnungshof Österreich. Daher hatte sie das Bgld. Stellenbesetzungsgesetz verpflichtend anzuwenden.

Zum Zeitpunkt der Gründung der PEB war A bereits Geschäftsführer in der LIB. Die LIB bestellte diesen im Rahmen der Gründung der PEB zum Geschäftsführer. Dessen Geschäftsführungsvertrag mit der LIB vom Oktober 2019 sah die Übernahme von Organfunktionen innerhalb des Konzerns Burgenland vor. Dies hatte ohne zusätzliches Entgelt zu erfolgen. Eine öffentliche Ausschreibung für die Position der Geschäftsführung der PEB fand nicht statt.

(3) Im November 2021 schrieb die LHB die Position von Geschäftsführer B im Landesamtsblatt aus. Es gab sieben Bewerber:innen. Nach Sichtung der Bewertungsunterlagen lud die LHB vier Bewerber:innen zu einem Auswahlverfahren ein. Das Auswahlverfahren bestand aus einem Bewerbungsgespräch und einem Einzel-Assessment, welche im Februar 2022 stattfanden. Die Auswahl erfolgte auf Basis einer Bewertungsmatrix. Aufgrund der beruflichen Erfahrung, den fachlichen Qualifikationen, persönlichen Kompetenzen wie auch der Ergebnisse des Einzel-Assessments fiel die Entscheidung auf B. Das Auswahlverfahren wickelten die LHB und LIB ab. Externe Berater zogen sie nicht bei.

Im März 2022 stimmte der Aufsichtsrat der LIB auf Vorschlag der Geschäftsführung der LIB der Bestellung von B zu. Im Mai 2022 berief die Generalversammlung mittels Umlaufbeschluss A als Geschäftsführer ab und bestellte B zum Geschäftsführer.

**5.2** Zu (2) Der BLRH stellte fest, dass die PEB vor der Bestellung von A keine öffentliche Ausschreibung durchführte. Er hatte zu diesem Zeitpunkt bereits die Geschäftsführung der LIB inne. Der BLRH konnte diese Vorgangsweise nachvollziehen, weil A als Leitungsorgan der Muttergesellschaft die Geschäftsführung einer Tochtergesellschaft im Rahmen seiner Organfunktion ohne zusätzliches Entgelt übernahm.

---

<sup>17</sup> Vgl. Rechnungshof: Verträge der geschäftsführenden Leitungsorgane in öffentlichen Unternehmen („Mangerverträge“), 2011, S. 46 TZ 6.4.

## Geschäftsführungsverträge

**6.1** (1) Das Bgld. Stellenbesetzungsgesetz bildete die Grundlage für die Erlassung der Bgld. Vertragsschablonenverordnung 2020<sup>18</sup> (**Vertragsschablonenverordnung**). Nachdem die PEB dem Bgld. Stellenbesetzungsgesetz unterlag, hatten die Dienstverträge der Geschäftsführer:innen den Vorgaben der Vertragsschablonenverordnung zu entsprechen. Die Dienstverträge hatten unter anderem folgende Punkte zu enthalten:

- Befristung des Anstellungsverhältnisses auf maximal fünf Jahre einschließlich einer Kündigungsmöglichkeit
- Festlegung eines Jahresfixbezugs ohne Indexierung
- Verpflichtung, Organfunktionen in Konzern- und Beteiligungsgesellschaften der LHB ohne zusätzliches Entgelt auszuüben

Die Vertragsschablonenverordnung sah für den Jahresfixbezug je nach Unternehmensart unterschiedliche Höchstgrenzen vor.<sup>19</sup> Weiters waren neben dem Jahresfixbezug variable Bezugsbestandteile möglich. Diese mussten leistungs- und erfolgsorientiert ausgestaltet werden und waren mit einem Prozentsatz des Fixbezugs zu begrenzen.

(2) A verfügte über einen Geschäftsführungsvertrag mit der LIB. Diesen schlossen die beiden Vertragsparteien im Oktober 2019 ab. Dessen Geschäftsführungsvertrag war auf fünf Jahre und somit bis Oktober 2024 befristet.

Mit der PEB begründete A kein Dienstverhältnis. Ebenso erhielt er auch kein zusätzliches Entgelt für seine Tätigkeiten in der PEB. Dies entsprach den Bestimmungen seines Geschäftsführungsvertrags, wonach für die Ausübung von Organfunktionen innerhalb des Konzerns der LHB kein Entgeltanspruch bestand.

(3) Im Mai 2022 schlossen die PEB und B einen Geschäftsführungsvertrag ab. Dieser war für drei Jahre bzw. bis Ende April 2025 befristet und konnte einvernehmlich um zwei Jahre bzw. bis Ende April 2027 verlängert werden. Eine erneute Ausschreibung war dafür nicht notwendig. Die PEB hatte dazu bis spätestens sechs Monate vor Ende der 3-Jahres-Frist bzw. bis Ende Oktober 2024 eine Absichtserklärung abzugeben. Im Dezember 2024 verlängerten die PEB und B dessen Geschäftsführungsvertrag um weitere zwei Jahre.

---

<sup>18</sup> LGBl. Nr. 24/1999 idgF.

<sup>19</sup> Das monatliche Fixgehalt für die Geschäftsführung durfte den für einen Landeshauptmann geregelten Höchstbezug nicht übersteigen. Zum Stichtag 31.12.2024 betrug dieser Monatshöchstbetrag 21.660,40 Euro brutto.

Weiters sah der Geschäftsführungsvertrag von B vor, dass die PEB bei Vorliegen eines wichtigen Grundes eine Kündigungsmöglichkeit hatte. Dabei galt eine halbjährige Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendervierteljahrs.

Ebenso vereinbarten die beiden Vertragsparteien einen Jahresfixbezug, der 14mal zur Auszahlung gelangte. Die LHB gab zur Entgeltbemessung eine Vergütungsempfehlung ab. Der Jahresfixbezug lag unter der zulässigen Höchstgrenze.

Mit dem Entgelt waren sämtliche Tätigkeiten von Geschäftsführer B abgegolten. Das umfasste neben Mehr- und Überstunden auch die Ausübung von Organfunktionen innerhalb des Konzerns der LHB. Von Mai 2023 bis April 2024 übernahm B auch die Geschäftsführung in der Immo-Sport Burgenland GmbH<sup>20</sup>. Dazu lag ein Gesellschafterbeschluss der LIB vor. Er erhielt dafür kein zusätzliches Entgelt.

Darüber hinaus sah der Geschäftsführungsvertrag von B vor, dass neben dem Grundgehalt eine Prämie gezahlt werden konnte. Deren Höhe war mit maximal 20 Prozent des Jahresfixbezugs begrenzt. B hatte seine Zielvereinbarung jährlich im Vorhinein bzw. bis zum 31. März des jeweiligen Geschäftsjahres mit der Generalversammlung abzuschließen.

**6.2** Zu (2) Der BLRH stellte fest, dass Geschäftsführer A für seine Tätigkeiten in der PEB kein zusätzliches Entgelt erhielt.

Zu (3) Der BLRH hielt fest, dass die Befristung, die Kündigungsmöglichkeit seitens der PEB, der Jahresfixbezug und die Prämie sowie die unentgeltliche Ausübung von Organfunktionen im Geschäftsführungsvertrag von B der Vertragsschablonenverordnung entsprachen.

---

<sup>20</sup> FN 604300 b.

## Prämien

**7.1** (1) Im Jänner 2022 legte die LHB in einer Konzernrichtlinie<sup>21</sup> die Rahmenbedingungen für Prämien für Geschäftsführer:innen und Prokurist:innen fest (**Prämien-Richtlinie**). Diese sah vor, dass Zielvereinbarungen zu Beginn des jeweiligen Geschäftsjahres bis spätestens 31. März abzuschließen waren. Die Höhe sowie die einzelnen Kriterien waren zwischen der Geschäftsführung und dem/der Aufsichtsratsvorsitzenden zu vereinbaren. Bei Gesellschaften ohne Aufsichtsrat hatte ein/eine Vertreter:in der Generalversammlung (**Eigentümerverspreter**) diese Aufgabe zu übernehmen.

Die Prämien-Richtlinie sah folgende Zielkategorien vor:

- Budgetziele
- Effizienzziele/ -maßnahmen
- Unternehmensspezifische Ziele
- Ziele betreffend die Zusammenarbeit innerhalb der Unternehmensgruppe (Zusammenarbeitsziele)

Jedes der vereinbarten Ziele war mit 25 Prozent zu gewichten. Sollten unter einer Zielkategorie mehrere Ziele vereinbart werden, war die Gewichtung entsprechend aufzuteilen.

Die Ziele sollten direkt durch die Geschäftsführung beeinflussbar sein, überwiegend durch deren Leistung erfüllt werden und jährliche Zielwiederholungen vermieden werden. Ebenso sollten die Ziele der „Smart-Formel“ entsprechen. Dies bedeutete, die Ziele sollten spezifisch, messbar, anspruchsvoll, realistisch und terminiert ausgestaltet sein.

Für die Überprüfung der Zielerreichung war der/die Aufsichtsratsvorsitzende oder der/die Eigentümerverspreter:in verantwortlich. Dieser/Diese hatte die Zielerreichung festzustellen sowie schriftlich zu begründen.

Eine Prämienauszahlung war nur zulässig, wenn die Geschäftsführung die vereinbarten Ziele erreichte. Bei unterjährigen Ein- bzw. Austritten hatte eine Aliquotierung zu erfolgen. Ebenso war eine anteilige Auszahlung abhängig vom Zielerreichungsgrad möglich.

(2) Die Geschäftsführungsverträge von A und B enthielten neben den Fixbezügen jeweils eine Prämienregelung. Diese sahen als Voraussetzung für die Auszahlung der Prämie den Abschluss einer Zielvereinbarung und die Überprüfung der Zielerreichung vor.

---

<sup>21</sup> Vgl. Konzernrichtlinie Nr. 15: Abschluss von Zielvereinbarungen für Geschäftsführer und Prokuristen der Landesholding Unternehmensgruppe idgF.

(3) A verfügte über keine Zielvereinbarungen mit der PEB. Jedoch enthielten seine Zielvereinbarungen mit der LIB Ziele, welche die PEB betrafen. Beispielsweise enthielt die Zielvereinbarung für das Jahr 2021 die „*Umsetzung von rd. 20 Gemeindeprojekten in der PEB*“. Für das Jahr 2022 waren es die Entwicklung von strategischen Vorgaben für die Tochtergesellschaften der LIB, somit auch für die PEB sowie die Bestellung eines Geschäftsführers für die PEB.

(4) B schloss seine Zielvereinbarungen mit dem Eigentümervertreter der PEB für die Jahre 2022 bis 2025 ab.<sup>22</sup> Diese umfassten quantitative und qualitative Ziele. Dazu zählten Budgetziele, unternehmensspezifische Ziele und Zusammenarbeitsziele sowie Effizienzmaßnahmen. Diese Ziele waren in allen vier Jahren ident.

Zu den Budgetzielen zählten beispielsweise die „*Laufende Kontrolle und Optimierung von Budget / Kosten sowie Kennzahlenmodell evaluieren*“ oder der „*Positive Abschluss des Geschäftsjahres [...]*“. Für die Jahre 2022 bis 2024 waren diese mit 50 Prozent gewichtet. Für das Jahr 2025 betrug die Gewichtung 25 Prozent.

Zu den unternehmensspezifischen Zielen und Zusammenarbeitszielen zählten beispielsweise „*Standardisierte Prozesse optimieren*“ oder die Zusammenarbeit zwischen LIB und anderen Tochtergesellschaften. Diese waren mit 25 Prozent gewichtet.

Die Effizienzmaßnahmen waren ebenso mit 25 Prozent gewichtet. Dazu zählte beispielsweise die „*Umsetzung des unternehmen- und projektbezogenen Controllingsystems PEB*“.

Bei einigen Zielen fehlten spezifische und messbare Zielwerte. Dazu zählten beispielsweise die laufende Kontrolle und Optimierung von Budget bzw. Kosten sowie die Verbesserung von Effizienz und Arbeitsabläufen.

(5) Die Vertragsschablone sowie der Geschäftsführungsvertrag von B sahen eine Obergrenze für die Maximalhöhe der Prämie vor, die auch unterschritten werden konnte. Dies war Vereinbarungssache zwischen der Geschäftsführung und dem/der Eigentümervertreter/in. Die Zielvereinbarungen von B enthielten keine konkrete Prämienhöhe.

---

<sup>22</sup> Der Abschluss der Zielvereinbarungen erfolgte im Mai 2022, Jänner 2023, März 2024 und Dezember 2024.

(6) Für die Überprüfung der Zielerreichung zählte der Geschäftsführungsvertrag von B Unterlagen auf, die er der Generalversammlung gemeinsam mit dem Jahresabschluss vorzulegen hatte. Dies waren eine schriftliche Darstellung der vereinbarten und erreichten Ziele sowie der Nachweis der erreichten Ziele. Die Zielvereinbarungen von Geschäftsführer B enthielten keine Angaben dazu, mit welchen Nachweisen die Ziele belegt werden sollten.

Für die Jahre 2022 bis 2024 lagen schriftliche Begründungen sowie Nachweise zur Zielerreichung vor. Beispielsweise legte Geschäftsführer B für den Nachweis der „Rendite der Gesamtkosten“ pro Projekt die Wirtschaftsprüfungsberichte 2022 bis 2024 vor. Diese enthielten dazu keine Angaben. Weitere Unterlagen lagen dazu nicht vor. Zum Nachweis der Zusammenarbeit mit der LIB sowie anderen Tochtergesellschaften legte er Projektlisten sowie Statusberichte vor. Daraus war eine Zusammenarbeit sowie eine laufende Abstimmung mit der LIB und anderen Tochtergesellschaften für den BLRH nicht nachvollziehbar.

Die schriftlichen Begründungen zur Zielerreichung von B waren in den Jahren 2022 bis 2024 nahezu ident.

(7) Die Überprüfung der Zielerreichung nahm der Eigentümerversorger der PEB vor. Er bewertete die Zielerreichung von B für die Jahre 2022 bis 2024 als vollständig erfüllt. B erhielt dafür die maximalmögliche Prämie entsprechend seines Geschäftsführungsvertrags.

**7.2** Zu (4) Der BLRH kritisierte, dass die Ziele in den Zielvereinbarungen von B in den Jahren 2022 bis 2025 vollkommen ident waren, obwohl er die Ziele im Jahr 2022 bereits vollständig erfüllte. Dies widersprach der Prämien-Richtlinie der LHB, wonach jährliche Zielwiederholungen zu vermeiden waren.

Der BLRH empfahl der PEB, Zielwiederholungen entsprechend der Prämien-Richtlinie zu vermeiden. Stattdessen sollte sie jedes Jahr neue Ziele festlegen.

Der BLRH kritisierte, dass nicht alle Ziele der Zielvereinbarungen mit spezifischen und messbaren Zielwerten versehen und daher nicht prüfbar waren.

Der BLRH empfahl der PEB, Zielvereinbarungen mit messbaren bzw. prüfbaren Zielwerten zu versehen.

Der BLRH kritisierte, dass die Budgetziele für die Jahre 2022 bis 2024 in den Zielvereinbarungen mit 50 Prozent gewichtet waren. Dies widersprach der Konzernrichtlinie, die dafür eine Gewichtung von 25 Prozent vorsah.

Der BLRH empfahl der PEB, die Gewichtung von Zielen entsprechend der Prämien-Richtlinie vorzunehmen.

Zu (5) Der BLRH kritisierte, dass die Zielvereinbarung von Geschäftsführer A keine konkrete Prämienhöhe enthielt. Der BLRH wies darauf hin, dass die Vertragsschablonenverordnung sowie der Geschäftsführungsvertrag eine Maximalhöhe der Prämie vorsahen, die auch unterschritten werden konnte. Dies war Vereinbarungssache zwischen der Geschäftsführung und dem/der Eigentümervertreter:in. Für den BLRH waren daher die Prämienhöhe und das Unternehmensinteresse stets abzuwägen. Bei notwendigen Einsparungen sollte eine Reduktion oder ein Verzicht auf die Prämie in Betracht gezogen werden.

Der BLRH empfahl der PEB, die erreichbare Prämienhöhe in den Zielvereinbarungen zu konkretisieren.

Der BLRH empfahl der PEB, bei Abschluss der Zielvereinbarungen sorgfältig zu prüfen, ob die festgelegte Maximalhöhe der Prämie im Hinblick auf das Unternehmensinteresse angemessen ist.

Zu (6) Der BLRH kritisierte, dass aus der Zielvereinbarung von Geschäftsführer B nicht hervorging, mit welchen Nachweisen die Ziele belegt werden sollten. Der BLRH sah dies für die Erfüllung der SMART-Kriterien als erforderlich an.

Der BLRH empfahl der PEB, in den Zielvereinbarungen festzulegen, mit welchen Nachweisen die Geschäftsführer:innen die Zielerreichung zu belegen hatten.

Ebenso kritisierte der BLRH, dass der Eigentümervertreter der PEB das Ziel der „*Rendite der Gesamtkosten*“ pro Projekt in allen Jahren als vollständig erfüllt bewertete, obwohl die Wirtschaftsprüfungsberichte keine Informationen dazu enthielten. Demnach waren sie keine geeigneten Nachweise zur Zielfeststellung.

Weiters kritisierte der BLRH, dass der Eigentümervertreter der PEB das Ziel bezüglich der Zusammenarbeit mit der LIB sowie den Tochtergesellschaften der LIB ebenfalls in allen Jahren als vollständig erfüllt bewertete. Dies, obwohl die Projektlisten sowie Statusberichte als Nachweise für eine Zusammenarbeit sowie laufende Abstimmung nicht geeignet waren. Diese enthielten dazu keine Informationen.

Der BLRH empfahl der PEB, der Überprüfung der Zielerreichung die entsprechenden Nachweise beizulegen, aus denen die Zielerreichung eindeutig hervorgehen.

Ebenso empfahl der BLRH der PEB, Prämien nur bei entsprechenden Zielnachweisen auszubezahlen.

**7.3** Zu (4) und (5) Die PEB stimmte den Empfehlungen des BLRH grundsätzlich zu. Darüber hinaus stellte sie fest, dass die Festlegung der in den Zielvereinbarungen aufgeführten Jahresziele von der Geschäftsführung mit der Generalversammlung in Abstimmung auf die gültige Eigentümerstrategie und den Geschäftszweck der PEB unter Einhaltung der jeweils gültigen entsprechenden Konzernrichtlinie erfolgt sei. Die Budgetziele gemäß Prämien-Richtlinie seien hiervon ausgenommen.

Darüber hinaus sei die Maximalhöhe der Prämie im Geschäftsführervertrag durch die Generalversammlung geregelt.

Zu (6) Der Empfehlung des BLRH stimmte die PEB grundsätzlich zu. Sie stellte fest, dass die Auszahlung der Prämie nach Prüfung der Zielerreichung durch die Generalversammlung freigegeben worden sei. Die Höhe der Auszahlung würde in der von der Generalversammlung festgestellten Höhe erfolgen.

**7.4** Zu (4) und (5) Der BLRH entgegnete, dass die PEB beim Abschluss der Zielvereinbarungen der Geschäftsführung die Vorgaben der betreffenden Konzernrichtlinie nicht einhielt. Dies betraf insbesondere jährliche Zielwiederholungen und mangelnde messbare bzw. prüfbare Zielwerte. Weiters betonte der BLRH, dass Konzernrichtlinien sowohl für die Geschäftsführung als auch die Generalversammlung gelten.

## Geschäftsmodell

### Eigentümerstrategie

- 8.1** (1) Strategische Grundlage der PEB war die Eigentümerstrategie vom August 2022. Diese genehmigten der Aufsichtsrat der LIB und die Generalversammlung der PEB im September 2022 bzw. Oktober 2022.<sup>23</sup>

Die Eigentümerstrategie beruhte auf dem Arbeitsprogramm der Bgld. Landesregierung vom Februar 2020.<sup>24</sup> Diese sah die Errichtung eines Kompetenzzentrums für Gemeinden zur Projektbegleitung umfangreicher Bauvorhaben vor.

Für den Zeitraum von der Unternehmensgründung im November 2020 bis zur Beschlussfassung der Eigentümerstrategie verfügte die PEB über keine strategische Grundlage.

- (2) Die Eigentümerstrategie referenzierte auf den Unternehmensgegenstand. Sie legte unter anderem die strategische Ausrichtung, die Aufgaben und die Ziele der PEB fest.

Eine durchgängige Präzisierung der Ziele anhand von Zielindikatoren sowie messbaren Zielwerten fand nicht statt. So sah die Eigentümerstrategie beispielsweise die nachhaltige Steigerung des Eigenkapitals vor, ohne einen Zielwert dafür festzulegen.

Ebenso hatte sich die PEB an marktüblichen Kennzahlen zu orientieren, welche weder näher definiert noch quantifiziert waren. Marktübliche Kennzahlen eines Unternehmens bzw. Bauträgers waren etwa:

- Rentabilitätskennzahlen
- Liquiditätskennzahlen
- Stabilitätskennzahlen
- Projektkennzahlen
- Risiko- und Finanzierungskennzahlen<sup>25</sup>

Zudem verfügte die PEB über keine Nachweise über die Erreichung der Ziele wie etwa in Form von Wirkungsanalysen.

---

<sup>23</sup> Die Generalversammlung beauftragte die Geschäftsführung mit der Erarbeitung der Unternehmensstrategie im Juni 2022.

<sup>24</sup> Vgl. Zukunftsplan Burgenland, Arbeitsprogramm der burgenländischen Landesregierung für die XXII Gesetzgebungsperiode 2020 bis 2025 des burgenländischen Landtages, Punkt 158. Mehr Service für die Gemeinden, S. 109.

<sup>25</sup> Beispielsweise Break-Even-Schwelle.

(3) Ein Ziel der PEB war unter anderem die kostendeckende Leistungserbringung. Eine gewinnmaximierende Verrechnung erbrachter Leistungen an die Kooperationspartner wies die Eigentümerstrategie als Nicht-Ziel aus.

Dies stand im Widerspruch zu den wirtschaftlichen Zielen. Diese sahen unter anderem die nachhaltige Steigerung des Eigenkapitals und die Marktorientierung bzw. Orientierung an marktüblichen Kennzahlen vor.

(4) Im Fokus der Geschäftstätigkeit der PEB stand der kommunale Hochbau wie beispielsweise Kindergärten, Schulgebäude, Gemeindeämter und Feuerwehrhäuser.

Kooperationspartner der PEB waren insbesondere die burgenländischen Gemeinden. Bei der Zusammenarbeit handelte es sich gemäß Eigentümerstrategie um öffentlich-öffentliche Kooperationen gemäß BVergG.<sup>26</sup> Das bedeutete im Wesentlichen, dass die Kooperationspartner (Gemeinden) die Beauftragung der PEB nicht auszuschreiben hatten. (vgl. TZ 12)

**8.2** Zu (1) Der BLRH kritisierte, dass die PEB erst rund zwei Jahre nach der Unternehmensgründung über eine verbindliche Eigentümerstrategie verfügte.

Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass die Eigentümerstrategie der PEB die Unternehmensziele nicht näher präzisierete. Insbesondere fehlten Zielindikatoren und messbare Zielwerte. Ebenso wenig lagen Nachweise über die Erreichung der Ziele etwa in Form von Wirkungsanalysen vor.

Klare strategische Ziele bildeten eine wesentliche Voraussetzung für einen effektiven und effizienten Mitteleinsatz. Wirkungsanalysen waren für die Beurteilung der Zielerreichung und Steuerung des Mitteleinsatzes erforderlich.

Der BLRH empfahl der PEB, in der Eigentümerstrategie die Ziele zu präzisieren. Die Ziele sollten spezifisch, messbar, realisierbar und terminisiert sein.

Weiters empfahl der BLRH der PEB, die Zielerreichung in regelmäßigen Abständen mittels Wirkungsanalysen zu evaluieren.

Zu (3) und (4) Der BLRH kritisierte, dass die Eigentümerstrategie der PEB Zielkonflikte beinhaltete. So standen etwa eine kostendeckende Leistungserbringung und der Ausschluss der gewinnmaximierenden Leistungsverrechnung im Widerspruch zur nachhaltigen Steigerung des Eigenkapitals sowie der Orientierung an marktüblichen Kennzahlen.

---

<sup>26</sup> Vgl. § 10 Abs. 3 BVergG idgF.

Der BLRH empfahl der PEB, die Zielkonflikte in der Eigentümerstrategie zu beseitigen. Dabei wären die Voraussetzungen für die öffentlich-öffentlichen Kooperationen gemäß BVergG zu berücksichtigen.

- 8.3** Zu (2) Die PEB stimmte in ihrer Stellungnahme den Empfehlungen des BLRH grundsätzlich zu. Darüber hinaus stellte sie fest, dass die Festlegung der in den Zielvereinbarungen aufgeführten Jahresziele von der Geschäftsführung mit der Generalversammlung in Abstimmung auf die gültige Eigentümerstrategie und den Geschäftszweck der PEB unter Einhaltung der jeweils gültigen entsprechenden Konzernrichtlinie erfolgt sei.

Eine Wirkungsanalyse würde im Rahmen des Zielevaluierungsgesprächs der Geschäftsführung durch die Generalversammlung erfolgen.

Zu (3) und (4) Der Empfehlung des BLRH stimmte die PEB grundsätzlich zu. Sie hielt jedoch fest, dass die Eigentümerstrategie von der Generalversammlung festgelegt werde und nicht im Ermessen der Geschäftsführung liegen würde.

- 8.4** Zu (2), (3) und (4) Der BLRH stellte klar, dass seine Empfehlungen auf die strategischen Zielvorgaben der Gesellschaft per se und nicht auf die Jahresziele der Geschäftsführung gerichtet waren.

## Leistungsangebot

- 9.1** (1) Das Leistungsangebot der PEB umfasste insbesondere:

- Projektentwicklung
- Projektleitung
- Planung (Vorentwurfs- und Detailplanung)
- Verfahrensbetreuung bei Bau- und Betriebsgenehmigungen
- Örtliche Bauaufsicht
- Begleitende Kontrolle
- Projektfinanzierung
- Bindeglied zwischen Gemeinden und Behörden

Die Kooperationspartner konnten die Leistungen der PEB einzeln oder in Form von Leistungspaketen bzw. -modellen in Anspruch nehmen.

Das Leistungsangebot der PEB stand allen Kooperationspartnern zur Verfügung. Die Eigentümerstrategie enthielt diesbezüglich keine Einschränkungen bei den Bauprojekten. Insbesondere legte sie dazu keine Kriterien oder Prioritäten hinsichtlich Art, Nutzung, Anzahl, Standort, Umfang sowie Kosten fest.

Das Leistungsangebot der PEB umfasste das Bauträger-, Totalunternehmer- und Projektsteuerungsmodell.

Beim **Bauträgermodell** handelte es sich um ein „All-In-Paket“, das alle Leistungen der PEB und damit die gesamte Projektabwicklung einschließlich der Finanzierung beinhaltete. Die PEB realisierte die Bauprojekte mittels Kreditaufnahmen und refinanzierte diese über die laufenden Mietentgelte von den Kooperationspartnern. Hierzu bestanden die Varianten Miete sowie Mietkauf.<sup>27</sup>

Beim **Totalunternehmermodell** realisierte die PEB die Bauprojekte und verrechnete die Projektkosten nach Projektabschluss den Kooperationspartnern.

Beim Bauträger- und Totalunternehmermodell realisierte die PEB die Bauprojekte als Auftraggeber und Bauherr sowie auf eigene Rechnung.

Im Rahmen des **Projektsteuerungsmodells** handelte die PEB im Namen und auf Rechnung der Kooperationspartner, welche auch die maßgeblichen Entscheidungen trafen (z.B. Auftragsvergaben).

(2) Die PEB beauftragte im Zuge der Projektabwicklung externe Dienstleister mit den Planungs- und Bauleistungen.<sup>28</sup> Einzelne Leistungen erbrachte sie selbst. Die Kosten für die externen Dienstleistungen und Eigenleistungen verrechnete die PEB an die Kooperationspartner weiter. (vgl. TZ 22 und 31)

(3) Bis 31.12.2024 realisierte die PEB 30 Bauprojekte mit Gemeinden.<sup>29</sup> Dabei gelangte das Bauträgermodell zur Anwendung (**Bauträgerprojekte**). Deren Errichtungskosten betragen rund 69,64 Mio. Euro.<sup>30</sup>

Zusätzlich führte die PEB bei vier Bauprojekten die Projektsteuerung und bei zwei Bauprojekten die Örtliche Bauaufsicht durch. Deren Errichtungskosten betragen rund 3,13 Mio. Euro.

Insgesamt betragen die Errichtungskosten der 36 Bauprojekte rund 72,78 Mio. Euro. (vgl. Anhang)

Mit Stand Juni 2025 waren 29 Bauprojekte in Umsetzung.

(4) Die Errichtungskosten der 30 Bauträgerprojekte schwankten zwischen rund 57.600 Euro und rund 13,63 Mio. Euro.

---

<sup>27</sup> Jeweils inklusive Finanzierung und Baurecht auf das Grundstück.

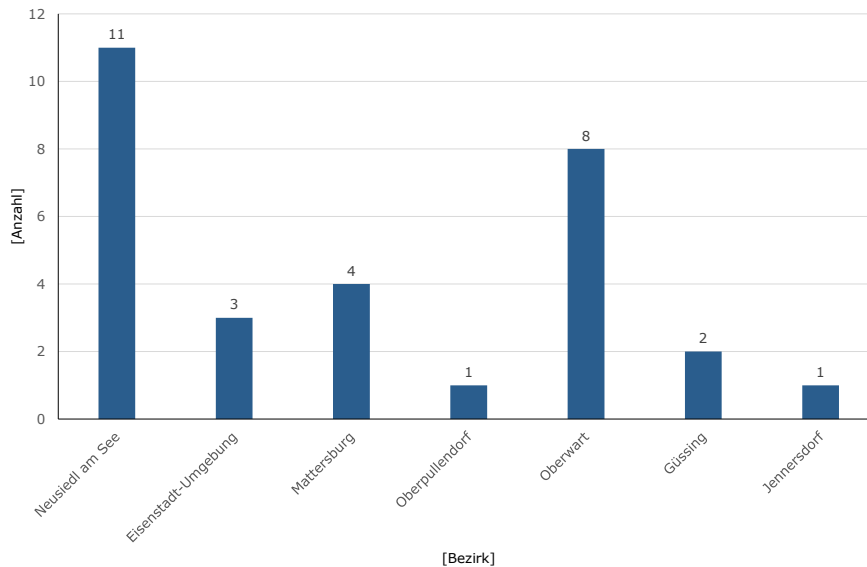
<sup>28</sup> Beispielsweise Architektenleistungen, Baumeister- und Fliesenlegerarbeiten.

<sup>29</sup> Objektübergabe bis 31.12.2024.

<sup>30</sup> Die Projektabrechnung von sieben Bauträgerprojekten fand im Jahr 2025 statt.

Die folgende Abbildung zeigt die Verteilung der 30 Bauträgerprojekte nach Bezirken:

**Abbildung 4: Bauträgerprojekte nach Bezirken 2020 bis 2024**



Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

Mit 19 Bauträgerprojekten (rund 63 Prozent) lag der Schwerpunkt der Bautätigkeit der PEB in den Bezirken Neusiedl am See und Oberwart.

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Bauträgerprojekte nach Gebäude bzw. Gebäudenutzung:<sup>31</sup>

**Tabelle 2: Bauträgerprojekte 2020 bis 2024**

	Bauprojekte		Errichtungskosten	
	[Anzahl]	[%]	[Euro]	[%]
Kindergärten	12	40,00	25.763.333	36,99
Schulgebäude	4	13,33	21.248.933	30,51
Feuerwehrlhäuser	3	10,00	5.777.680	8,30
Gemeindeämter	5	16,67	8.531.375	12,25
Sonstige	6	20,00	8.323.475	11,95
<b>Summe</b>	<b>30</b>	<b>100,00</b>	<b>69.644.796</b>	<b>100,00</b>

Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

<sup>31</sup> Die Kategorie Sonstige umfasst beispielsweise Freizeitanlagen, Nahversorger, Jugendzentren, Gemeindebauhöfe, Müllsammelstellen sowie Arztpraxen.

(5) In die Projektrealisierung waren vor allem folgende Landesdienststellen eingebunden:

**Tabelle 3: Eingebundene Landesdienststellen**

Landesdienststelle	Zuständigkeit, Aufgabe
Abt. 2-Landesplanung, Gemeinden und Wirtschaft	Abgabe von Stellungnahmen über die finanzielle Vertretbarkeit von Bauvorhaben Genehmigung bestimmter Rechtsgeschäfte Abwicklung von Bedarfszuweisungsmitteln
Abt. 3-Finanzen	Abwicklung von Landeshaftungen für Kreditaufnahmen
Abt. 7-Bildung, Kultur und Wissenschaft	Genehmigung von Kinderbildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen Förderung von Kindergärten und Schulbauten
Abt. 8-Kompetenzzentrum Sicherheit	Förderung von Feuerwehrhausbauten
Abt. 9-EU, Gesellschaft und Förderwesen	Abwicklung von Sonderförderungen

Quelle: Land Burgenland, PEB; Darstellung: BLRH

**9.2** Zu (3) und (4) Der BLRH stellte fest, dass die PEB im überprüften Zeitraum 30 Bauträgerprojekte mit den Gemeinden realisierte. Deren Errichtungskosten betragen rund 69,64 Mio. Euro. Zusätzlich führte die PEB bei vier Bauprojekten die Projektsteuerung und bei zwei Bauprojekten die Örtliche Bauaufsicht durch. Deren Errichtungskosten betragen rund 3,13 Mio. Euro.

## Projektfinanzierungen

**10.1** (1) Für die Abwicklung von Finanzierungen legte die LHB in einer Konzernrichtlinie<sup>32</sup> (**Finanzierungs-Richtlinie**) die Rahmenbedingungen fest. Diese sah vor, dass die Finanzierungen der Konzerngesellschaften über bzw. unter Einbindung der LHB zu erfolgen hatten. Dabei hatte die LHB die koordinierende und steuernde Funktion zu übernehmen. Dafür sah die Finanzierungs-Richtlinie eine Bearbeitungsgebühr von 0,2 Prozent vom abgeschlossenen Vertragsvolumen, jedoch maximal 25.000 Euro, vor.

(2) Zur Finanzierung der Bauprojekte ging die PEB insgesamt vier Kredite (**Tranchen**) ein. Die ersten beiden Tranchen genehmigte der Aufsichtsrat der PEB. Für die dritte und vierte Tranche erfolgte die Genehmigung mittels Umlaufbeschlüssen der Generalversammlung der PEB.

<sup>32</sup> Vgl. Konzernrichtlinie Nr. 1: Finanzierung idgF.

Die PEB bezog die LHB in die Fremdfinanzierung ein. Die LHB holte für jede Tranche zwischen zwei und fünf Angebote ein. Weiters führte sie eine Angebotsprüfung durch und erstellte einen Angebotsspiegel. Die Auswahl traf die PEB. Die Tranchen erfolgten im Namen und Rechnung der PEB. Aufgrund der Darlehenshöhe der Tranchen 1 bis 4 verrechnete die LHB für die Abwicklung der Finanzierung für jede Tranche 25.000 Euro.

(3) Die folgende Tabelle zeigt die eingegangenen Tranchen, die für die Bauprojekte notwendig waren:

**Tabelle 4: Tranchen**

Nr.	Bank	Kreditbetrag	Garantieerklärungen	Ausnützung zum 31.12.2024	Laufzeiten	
		[Euro]			[Datum]	
1	Bank A	35.000.000	35.000.000	32.200.000	31.03.2023	31.12.2047
2	Bank B	17.000.000	17.000.000	16.320.000	30.06.2025	30.06.2055
3	Bank A	33.000.000	33.000.000	32.571.888	30.09.2024	30.06.2049
4	Bank B	35.000.000	35.000.000	33.000.000	31.12.2025	31.12.2050
<b>Summe</b>		<b>120.000.000</b>	<b>120.000.000</b>	<b>114.091.888</b>		

Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

Die Bandbreite der Kreditlaufzeiten lag zwischen 25 und 33 Jahren. Ihre Tilgungen erfolgten vierteljährlich. Alle vier Tranchen hatten eine Fixverzinsung. Die Zinsen lagen zwischen 0,42 und 3,44 Prozent.

Die vier Tranchen dienten zur langfristigen Finanzierung der Bauträgermodelle. Diese betrafen beispielsweise Kindergärten, Schulgebäude, Feuerwehrhäuser und Gemeindezentren. Die PEB finanzierte die Kreditrückzahlungen über die Mietentgelte im Rahmen der Bauträgermodelle.

Die Kreditaufnahmen hatten wesentlichen Einfluss auf die URG-Kennzahlen, vor allem auf die Schuldentilgungsdauer. (vgl. TZ 35)

(4) Das Land Burgenland übernahm für alle vier Tranchen die Haftungen. Damit verpflichtete sich das Land Burgenland, im Falle des Zahlungsausfalls der PEB, die Kreditraten zu bedienen. Für jede Tranche lag ein Regierungsbeschluss vor. Das Land Burgenland setzte für die PEB keine Obergrenze fest, bis zu welcher Höhe die PEB Fremdfinanzierungen mit Landeshaftungen eingehen durfte.

Aufgrund der laufenden Tilgungen reduzierte sich die Haftungssumme des Landes Burgenland. Zum 31.12.2024 betrug diese für alle vier Tranchen rund 114,09 Mio. Euro.

(5) Aufgrund der Höhe der Fremdfinanzierungen bestand primär ein Liquiditätsrisiko. Sollten die Gemeinden in Zukunft ihre Tilgungen nicht leisten können, könnte auch die PEB ihre Kreditraten nicht planmäßig tilgen. Dies spiegelte sich auch in den steigenden negativen operativen Cashflows<sup>33</sup> wider. Dieser betrug im Jahr 2024 rund -31,58 Mio. Euro. Beim Nichtbezahlen der Raten würden die Haftungen des Landes Burgenland gegenüber den Kreditinstituten schlagend werden. (vgl. TZ 40)

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Cashflows von 2021 bis 2024:

**Tabelle 5: Cashflows 2021 bis 2024**

	2021	2022	2023	2024
	[Euro]			
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	- 5.477.753	3.074.150	- 3.695.377	- 31.579.016
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 11.003.012	- 9.730.684	- 27.936.935	- 13.439.288
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	23.402.142	12.240.486	31.129.980	45.235.257
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>6.921.377</b>	<b>5.583.952</b>	<b>- 502.332</b>	<b>216.953</b>

Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

**10.2** Zu (4) Der BLRH kritisierte beim Land Burgenland, dass es der PEB keine Obergrenze für das Eingehen von Fremdfinanzierungen mit Landeshaftungen setzte. Der BLRH sah dies insbesondere kritisch, weil zum Stichtag 31.12.2024 die Fremdfinanzierungen rund 114,09 Mio. Euro betragen.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, klare Rahmenbedingungen zu den Haftungsübernahmen für die PEB zu definieren. Insbesondere sollte das Land Burgenland für die Fremdfinanzierungen der PEB eine Obergrenze für die Haftungsübernahmen festlegen. Diese Rahmenbedingungen sollten auf die Eigentümerstrategie der PEB abgestimmt sein. Er verwies auf seine Empfehlungen in TZ 8.2.

<sup>33</sup> Ein negativer operativer Cashflow bedeutet, dass die Ausgaben eines Unternehmens aus seinem Kerngeschäft höher sind als seine Einnahmen.

Zu (5) Der BLRH stellte fest, dass die PEB im überprüften Zeitraum überwiegend das Bauträgermodell anwendete. Dies bewirkte das stetige Ansteigen der Fremdfinanzierung in der PEB. Hinzu kam, dass aufgrund der Höhe der Fremdfinanzierungen primär ein Liquiditätsrisiko bestand. Dieses spiegelte sich auch in den negativen operativen Cashflows der letzten Jahre wider. Im Jahr 2024 betrug dieser rund -31,58 Mio. Euro.

Nach Ansicht des BLRH barg das Bauträgermodell das Risiko, dass Bauprojekte nur aufgrund der Finanzierung durch die PEB und Landeshaftung umgesetzt werden, die bei einer eigenständigen Finanzierung durch die Gemeinden nicht hätten realisiert werden können. Im Vergleich zu den anderen Leistungsmodellen wies das Bauträgermodell das größte Liquiditätsrisiko für die PEB aus.

Der BLRH empfahl der PEB, das Bauträgermodell nur unter bestimmten Voraussetzungen bzw. für bestimmte Bauprojekte (z.B. Sicherheits- und Bildungsprojekte) anzubieten.

**10.3** Zu (5) Die PEB teilte dazu mit, dass sie evaluieren werde, ob seitens des Landes Burgenland eine gesonderte (Haftungs-) Obergrenze für die „PEB – Projektentwicklung Burgenland GmbH“ oder eine Einschränkung der Übernahme von Landeshaftungen auf bestimmte Bauprojekte (z.B. kritische Infrastruktur, Sicherheits- und Bildungsprojekte) zielführend sei. Dies würde in enger Abstimmung mit dem Land Burgenland erfolgen.

Das Land Burgenland führte in seiner Stellungnahme aus, dass es evaluieren werde, ob eine gesonderte (Haftungs-)Obergrenze für die „PEB – Projektentwicklung Burgenland GmbH“ oder eine Einschränkung der Übernahme von Landeshaftungen auf bestimmte Bauprojekte (z.B. kritische Infrastruktur, Sicherheits- und Bildungsprojekte) zielführend sei. Dies soll in enger Abstimmung mit der PEB und deren Eigentümerstrategie geschehen.

## Projektphasen

**11.1** Der Projektablauf eines Bauträgerprojekts der PEB umfasste folgende Phasen:

- Die **Projektvorbereitungsphase** begann mit dem Erstgespräch mit dem Kooperationspartner und endete mit der aufsichtsbehördlichen Genehmigung der getätigten Rechtsgeschäfte durch das Land Burgenland.
- Die **Projektumsetzungsphase** umfasste insbesondere die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen, die Projektplanung, die Bauausführung sowie die Projektabrechnung.

Die folgende Tabelle veranschaulicht den Projektablauf eines Bauträgerprojekts mit den Gemeinden:

**Tabelle 6: Projektablauf eines Bauträgerprojekts mit den Gemeinden**

Phase	Prozessschritt	TZ
Projektvorbereitung	Erstgespräch mit der Gemeinde	27
	Abschluss einer Kooperationsvereinbarung und Einholung einer Vertretungsbefugnis für die Abstimmungen mit dem Land Burgenland	12, 27
	Erstellung einer Grobkostenschätzung und eines Grobkonzepts	27
	Abstimmungen mit der Gemeinde und Anpassung der Grobkostenschätzung bzw. des Grobkonzepts	27
	Einholung einer Stellungnahme beim Land Burgenland zur finanziellen Vertretbarkeit des Bauprojekts	15, 27
	Abschluss eines Baurechts-, Miet- bzw. Mietkaufvertrags	13, 14, 27
	Einholung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung des abgeschlossenen Baurechts-, Miet- bzw. Mietkaufvertrags vom Land Burgenland	15, 27
Projektumsetzung	Vergabe der Planungsleistungen	16, 29
	Projektplanung	19, 28
	Einholung der behördlichen Genehmigungen für das Bauprojekt (z.B. Baubescheid)	26
	Vergabe der Bauleistungen	16, 19
	Bauausführung	28
	Rechnungsprüfung	21
	Objektübergabe	14, 26
	Erstellung der Projektabrechnung und Übermittlung an die Gemeinde	21
	Beginn der Rückzahlung durch die Gemeinde gemäß Tilgungsplan	26

Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

## Projektvorbereitungsphase

### Kooperationsvereinbarungen

**12.1** (1) Die Kooperationen zwischen der PEB und den Kooperationspartnern beruhten auf Kooperationsvereinbarungen. Deren Abschluss erfolgte in der Projektvorbereitungsphase. (vgl. TZ 27)

Die Kooperationsvereinbarungen regelten insbesondere:

- Gegenstand
- Ziele und Grundsätze der Kooperation
- Beiträge der Kooperationspartner
- Laufzeit und Kündigungsmöglichkeiten

Laut PEB handelte es sich um öffentlich-öffentliche Kooperationen gemäß BVergG. (vgl. TZ 8). Zentral bei dieser Konstellation war, dass beide Kooperationspartner tatsächlich kooperativ tätig waren und einen echten Beitrag zur Zielerreichung<sup>34</sup> leisteten. Die Leistungen mussten zwar nicht äquivalent sein, aber über eine bloße Kostenübernahme hinausgehen.<sup>35</sup>

Die Beiträge der PEB variierten je nach Leistungsmodell. Sie umfassten insbesondere das Know-How und die physischen Ressourcen zur Projektrealisierung sowie die erforderlichen Abstimmungen mit dem Land Burgenland.<sup>36</sup>

Die Kooperationspartner stellten vor allem die Grundstücke für die Bauprojekte und bereits im Vorfeld ausgearbeitete Unterlagen zur Verfügung. Inwieweit die Kooperationspartner darüberhinausgehende Leistungen im Sinne der Vorgaben des BVergG erbrachten, war weder in den Kooperationsvereinbarungen präzise geregelt noch in der Projektdokumentation nachvollziehbar dargestellt.<sup>37</sup> (vgl. TZ 19, 27 und 30)

---

<sup>34</sup> Beispielsweise die Errichtung eines Kindergartens oder Schulgebäudes.

<sup>35</sup> Vgl. VwGH vom 17.04.2023, Ra 2020/04/0045.

<sup>36</sup> Dafür holte die PEB schriftliche Vertretungsbefugnisse von den Kooperationspartnern ein.

<sup>37</sup> Beispielsweise in einer schriftlichen Projektorganisation und einem Projektabschlussbericht.

(2) Eine vorzeitige Kündigung war von beiden Kooperationspartnern aus folgenden Gründen möglich:

- Wenn ein Kooperationspartner seinen Kooperationsbeitrag trotz Nachfristsetzung nicht erbrachte
- Wenn die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen für die Projekterrichtung nicht innerhalb von sechs Monaten ab Einreichung vorlagen
- Bei einer erheblichen Überschreitung der Grobkostenschätzung im Vergleich zur marktüblichen Bandbreite nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse
- Wenn das Bauprojekt bzw. der in weiterer Folge als Teil der Kooperationsvereinbarung abzuschließende Baurechts- und/oder Mietvertrag von der Aufsichtsbehörde nicht genehmigt wurde

Die Ampelliste für den Aufsichtsrat (vgl. TZ 3) wies 41 abgesagte bzw. nicht realisierbare Bauprojekte aus. Hierbei handelte es sich um vorzeitig gekündigte Kooperationen.

Bei einer vorzeitigen Kündigung bzw. mangelnden Projektumsetzung binnen drei Jahren hatte der Kooperationspartner jenem Kooperationspartner, dem kein Verschulden an der Kündigung traf, bis dahin entstandene Aufwendungen zu ersetzen. Dazu zählten die internen Aufwendungen ohne Gewinnaufschlag sowie externe Aufwendungen.<sup>38</sup>

Bei 15 Bauprojekten verrechnete die PEB den Kooperationspartnern für entstandene Aufwendungen insgesamt rund 183.800 Euro. Bei 26 Bauprojekten fand keine Verrechnung statt. Die PEB legte dazu keine nachvollziehbaren Begründungen und Dokumentationen vor.

(3) Bei einer vorzeitigen Kündigung mussten gemäß Kooperationsvereinbarungen die verrechneten Stundensätze für interne Aufwendungen unter den von der Kammer der Architekten empfohlenen Werten liegen. Ebenso waren die verrechenbaren Aufwendungen gedeckelt. Als Obergrenze galten die voraussichtlichen Aufwendungen, welche der Kooperationspartner dem jeweils anderen Kooperationspartner für die nächste Projektstufe bekanntzugeben hatte.

Inwieweit die verrechneten Stundensätze für die internen Aufwendungen der PEB unter den empfohlenen Stundensätzen der Architektenkammer und der vereinbarten Obergrenze für die verrechenbaren Aufwendungen lagen, ging aus den Abrechnungen der 15 Bauprojekte nicht eindeutig hervor.

---

<sup>38</sup> Dem jeweils anderen Kooperationspartner war ein Bucheinsichtsrecht eingeräumt.

**12.2** Zu (1) Der BLRH hielt kritisch fest, dass die genauen Beiträge der Kooperationspartner weder in den Kooperationsvereinbarungen präzise geregelt noch in der Projektdokumentation nachvollziehbar dargestellt waren.

Der BLRH wies darauf hin, dass bei dieser Form der Zusammenarbeit beide Kooperationspartner tatsächlich kooperativ tätig sein mussten und einen echten Beitrag zur Zielerreichung zu leisten hatten. Nur wenn alle Kooperationspartner echte Beiträge zur Zielerreichung erbrachten, lag eine öffentlich-öffentliche Kooperation im Sinne des BVergG vor.

Der BLRH empfahl der PEB, die Beiträge der Kooperationspartner in den Kooperationsvereinbarungen klar zu regeln und in der Projektdokumentation nachvollziehbar darzustellen.

Weiters empfahl der BLRH der PEB, aus Gründen der Rechtssicherheit eine Rechtsexpertise über die je nach Leistungsmodell zu erbringenden echten Beiträge der Kooperationspartner einzuholen.

Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass über die Nichtverrechnung der 26 vorzeitig gekündigten Bauprojekte keine nachvollziehbaren Begründungen und Dokumentationen vorlagen.

Der BLRH empfahl der PEB, die Nichtverrechnung von Aufwendungen vorzeitig gekündigter Kooperationen nachvollziehbar zu begründen und zu dokumentieren.

Zu (3) Der BLRH kritisierte, dass aus den Abrechnungen der 15 Bauprojekte nicht eindeutig hervorging, ob die verrechneten Stundensätze unter den empfohlenen Stundensätzen der Architektenkammer und der vereinbarten Obergrenze lagen. Die Abrechnungen enthielten diesbezüglich keine Nachweise.

Der BLRH empfahl der PEB, in den Abrechnungen vorzeitig gekündigter Bauprojekte nachzuweisen, dass die vereinbarten Stundensätze und Obergrenzen eingehalten werden.

**12.3** Zu (1) Die PEB werde gemäß Stellungnahme der Empfehlung des BLRH nachkommen, die Beiträge der Kooperationspartner in den Kooperationsvereinbarungen nach Möglichkeit klar zu regeln sowie in der Projektdokumentation nachvollziehbar darzustellen.

Die Beiträge der Kooperationspartner können von Fall zu Fall variieren. Die Einholung von Rechtsgutachten zu den einzelnen Fällen in den einzelnen Leistungsmodellen werde – auch vor dem Hintergrund, dass im Zuge der Gründung der PEB sowie im Rahmen der Ausarbeitung der Muster-Kooperationsvereinbarungen eine intensive vergaberechtliche Auseinandersetzung stattgefunden hat – als nicht zielführend und zudem als wirtschaftlich nicht sinnvoll erachtet.

Zu (2) Der Empfehlung des BLRH stimmte die PEB grundsätzlich zu. Sie hielt fest, dass die im Zusammenhang mit der Auftragsakquise entstandenen Kosten als Aufwendungen in der Gesellschaft bleiben würden, wenn das Vertragsverhältnis nicht in einem Umsetzungsauftrag mündet. Dies würde der gängigen Praxis bei derartigen Geschäftsmodellen entsprechen. Im Regelfall würde es sich hierbei um geringe Aufwendungen der PEB in Form von Eigenkosten handeln, wenn keine weitere Möglichkeit zur gemeinsamen Projektumsetzung absehbar war. Grundsätzlich würden aber in derartigen Fällen die angefallenen Eigen- und Fremdaufwendungen in Rechnung gestellt werden.

Zu (3) Die PEB sei in der laufenden Geschäftsabwicklung dieser Empfehlung des BLRH bereits nachgekommen und hätte in den Kooperationsvereinbarungen sowie in den Verträgen die jeweiligen Stundensätze und Obergrenzen klarer definiert. Weiters würden künftig auch die Nachweise entsprechend beigelegt.

- 12.4** Zu (1) Der BLRH stellte klar, dass seine Empfehlung nicht darauf abzielte, in jedem Einzelfall ein Rechtsgutachten einzuholen. Vielmehr sollte eine grundsätzliche Rechtsexpertise über die zu erbringenden echten Beiträge der Kooperationspartner eingeholt werden. Er sah dies aus Gründen der Rechtssicherheit für den Abschluss künftiger Kooperationsvereinbarungen als notwendig an.

## Baurechtsverträge

- 13.1** (1) Auf Basis der Kooperationsvereinbarungen schlossen die PEB (=Bauberechtigte) und der jeweilige Kooperationspartner (=Eigentümer) einen Baurechtsvertrag über das zu errichtende Objekt gemäß Baurechtsgesetz<sup>39</sup> ab.<sup>40</sup> Die Baurechtsverträge regelten unter anderem:

- Baurechtseinräumung
- Inhalt und Umfang des Baurechts
- Dauer des Baurechts
- Ausübung des Baurechts
- Bauzins und Kosten
- Rechtswirksamkeit

---

<sup>39</sup> RGBI. Nr. 86/1912 idgF.

<sup>40</sup> Vgl. § 5 Abs. 2 BauRG idgF.

(2) Aufgrund dieses Baurechts räumte der Kooperationspartner der PEB das Recht ein, für eine bestimmte Zeit auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück auf eigene Kosten ein Bauwerk zu errichten. Zudem enthielten die Baurechtsverträge einen beigefügten Plan, wonach die Fläche für die Baurechtsbauwerke eingeschränkt war. Weiters verpflichtete sich die PEB damit zur Einhaltung der in den behördlichen Genehmigungsbescheiden enthaltenen Auflagen.

(3) Die Baurechtsdauer war im Regelfall mit 25 Jahren befristet. Diese deckte sich mit der Dauer der Projektfinanzierungen gegenüber den Gemeinden. Das Baurecht erlosch mit Zeitablauf. Mit dem Ablauf des Baurechts, ging zivilrechtlich das Eigentum am errichteten Objekt auf die jeweilige Gemeinde über.

(4) Als Entgelt hatte die PEB über die Laufzeit des Baurechtsvertrags einen Bauzins an die jeweilige Gemeinde zu bezahlen. Die jeweilige Gemeinde stellte den Bauzins der PEB in Rechnung und die PEB verrechnete diesen im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung an die Gemeinde retour. Dies war auch in den Miet- bzw. Mietkaufverträgen zwischen den Vertragsparteien so vereinbart.

(5) Die PEB war verpflichtet, sämtliche Baulichkeiten auf dem vertraglich vereinbarten Grundstück auf ihre Kosten angemessen zu versichern, dies insbesondere gegen Brand und Sturmschäden. Dafür schloss die PEB eine Bauwesen- sowie eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ab.

Sämtliche Kosten<sup>41</sup>, die sich im Zusammenhang mit der Errichtung und Verbücherung dieses Baurechtsvertrags ergaben, hatte die PEB zu tragen. Die PEB verrechnete diese im Rahmen der Projektabrechnung wieder an die Gemeinden retour.<sup>42</sup>

Damit die Baurechtsverträge ihre Rechtswirksamkeit erlangten, war die aufsichtsbehördliche Genehmigung des Landes Burgenland notwendig. (Vgl. TZ 15)

---

<sup>41</sup> Gebühren, Steuern, Abgaben und Barauslagen.

<sup>42</sup> Diese Kosten waren Teil der Herstellungskosten.

## Miet- und Mietkaufverträge

**14.1** (1) Auf Basis der Kooperationsvereinbarung und des Baurechtsvertrags schlossen die PEB (=Vermieter) und der jeweilige Kooperationspartner (=Mieter) einen Mietvertrag über das zu errichtende Objekt auf unbestimmte Zeit ab. Die Mietverträge regelten unter anderem:

- Vertragsgegenstand
- Planung und Bauführung
- Objektübergabe
- Mietzweck
- Erhaltung, Risikoabgrenzung, Gewährleistung und Schadenersatz
- Entgelt
- Vertragsdauer und Kündigungsmöglichkeiten

Der Kooperationspartner hatte die Kosten und das Risiko für die Wartung und Instandhaltung des Objektes zu tragen. Mängel, welche die Substanz des Objektes betrafen und einen ordnungsgemäßen Betrieb des Objektes verhindern, hatte die PEB zu beheben. Ebenso trug die PEB das Risiko des Untergangs des Objekts.<sup>43</sup> Für Sturm-, Feuer- und Leitungswasserschäden hatte die PEB eine Gebäudeversicherung abzuschließen. Damit sollten zumindest diese Schäden in Höhe des Werts des Objekts abgedeckt werden. Die Kosten dieser Gebäudeversicherung galten als Betriebskosten.

Bei Zahlungsverzug von mehr als fünf Banktagen hatte der Kooperationspartner Verzugszinsen von 4 Prozent über dem jeweiligen 6-Monats EURIBOR zu zahlen.

Einerseits konnte jede Vertragspartei den Mietvertrag zum Ende eines Kalenderquartals unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist auflösen.

Andererseits gaben die Kooperationspartner einen Kündungsverzicht für die Dauer von 20 Jahren ab.<sup>44</sup>

(2) Im 1. Quartal 2022 stellte die PEB die bestehenden Mietverträge auf Mietkaufverträge<sup>45</sup> um. Dies erfolgte in Abstimmung mit der Gemeindeaufsicht des Landes Burgenland, der LHB sowie der steuerlichen Vertretung der PEB.

---

<sup>43</sup> Infolge von Zufall, höherer Gewalt bzw. von Ursachen, die nicht in den Verantwortungsbereich der Gemeinden fielen. Dies betraf alle Personen, die infolge der Nutzung des Objektes Zugang hatten bzw. sich ohne größeren Aufwand Zugang verschaffen konnten.

<sup>44</sup> Die Baurechtsverträge hatten eine Dauer von 25 Jahren.

<sup>45</sup> Zivilrechtlich handelte sich dabei um einen Mietkaufvertrag, steuerlich war es Finanzierungsleasing.

Die rechtlichen Auswirkungen änderten sich damit wie folgt:

**Tabelle 7: Mietvertrag vs. Mietkaufvertrag**

	Mietvertrag	Mietkaufvertrag
Wirtschaftlicher Eigentümer	PEB	Kooperationspartner
Schuldenzurechnung nach Maastricht-Kriterien	PEB	Kooperationspartner
Fälligkeit Umsatzsteuer	laufende Mietzahlungen	bei Übergabe des fertiggestellten Objekts

Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

Bei den ursprünglichen Mietverträgen war die PEB wirtschaftlicher Eigentümer der Gebäude. Nach der Umstellung auf Mietkaufverträge wechselte das wirtschaftliche Eigentum auf den jeweiligen Kooperationspartner. Das bedeutete, dass der Kooperationspartner das Gebäude in seinem Rechnungsabschluss im Anlagevermögen auszuweisen hatte. Aufgrund der Zurechnung des wirtschaftlichen Eigentums zum Kooperationspartner wären Mängel, die die Substanz des Objekts betrafen und einen ordnungsgemäßen Betrieb des Objektes verhindern, von diesem zu tragen. Entsprechende vertragliche Änderungen nahm die PEB nicht vor.

Ein weiterer Unterschied war die Entstehung der Steuerschuld der Umsatzsteuer. Bei den Mietkaufverträgen war die gesamte Umsatzsteuer ein Monat nach Objektübergabe fällig und nicht wie bei den Mietverträgen bei den laufenden Mietzahlungen.

Bei einem Objekt erfolgte keine Umstellung. Dabei handelte es sich um den Schulcampus Güssing. Dabei blieb der bestehende Mietvertrag aufrecht.

(3) Mit der Umstellung änderte sich nach den Maastricht-Kriterien gemäß ESVG 2010<sup>46</sup> die Zurechnung der Finanzschulden. Nachdem die PEB nach der Umstellung nicht mehr wirtschaftlicher Eigentümer der einzelnen Objekte war, erfolgte die Zurechnung der Finanzschulden nicht mehr bei der PEB, sondern bei dem jeweiligen Kooperationspartner. Somit erfolgte auch keine Zurechnung zum Landeshaushalt und die Finanzschulden waren im Sinne der Maastricht-Kriterien nicht mehr Lasten des Landes Burgenland.

(4) Für Mängel, welche die Gebäudesubstanz betrafen und einen ordnungsgemäßen Betrieb verunmöglichten, war die PEB verantwortlich. Die PEB verwies dabei auf die Gewährleistungsfristen der ausführenden Unternehmen.

<sup>46</sup> Europäisches System volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen auf nationaler und regionaler Ebene.

Die PEB vereinbarte mit den ausführenden Unternehmen im Rahmen der Vergabe längere Gewährleistungsfristen. Die Verlängerung der Gewährleistungsfristen umfasste somit einen Zeitraum von bis zu zwölf Jahren. Das Baurecht sowie die Finanzierungsdauer betragen demgegenüber 25 Jahre.

Für Mängel, die nach den zwölf Jahren entstanden und von den Gewährleistungen nicht abgedeckt waren, traf die PEB keine finanziellen Vorkehrungen.

(5) Für Sturm-, Feuer- und Leitungswasserschäden schloss die PEB eine Gebäudeversicherung ab. Die PEB meldete alle Objekte nach Fertigstellung. Die Kosten für die Gebäudeversicherung verrechnete die PEB im Rahmen ihrer jährlichen Betriebskostenabrechnungen an die Gemeinden weiter.<sup>47</sup>

(6) Das Mietentgelt laut Miet- bzw. Mietkaufverträge basierte auf einer Kostenschätzung. Auf Grundlage der endabgerechneten Errichtungskosten und unter Berücksichtigung der Finanzierungskosten kalkulierte die PEB das monatliche Mietentgelt für die Laufzeit von der Objektübergabe bis zum Baurechtsende neu. Dieses hatte zumindest die Errichtungskosten abzudecken.

(7) Die Miet- bzw. Mietkaufverträge enthielten keine Angaben dazu bis wann die Projektabrechnung nach erfolgter Objektübergabe an die Kooperationspartner zu übermitteln war. Ebenso verfügte die PEB über keine schriftlichen internen Regelungen dazu.

- 14.2** Zu (4) Der BLRH kritisierte, dass die PEB ihren vertraglichen Verpflichtungen bezüglich Mängel, welche die Gebäudesubstanz betrafen bzw. einen ordnungsgemäßen Betrieb des Objekts verunmöglichten, nur durch die Verlängerung der Gewährleistungsfristen nachkam. Damit waren nur Mängel bis zu zwölf Jahren abgedeckt. Für Mängel, die danach entstanden und von den Gewährleistungen nicht abgedeckt waren, traf die PEB keine finanziellen Vorkehrungen.

Der BLRH empfahl der PEB, für vertragliche Verpflichtungen finanzielle Vorkehrungen zu treffen.

Ebenso kritisierte der BLRH, dass die PEB bei der vertraglichen Umstellung von Miet- auf Mietkaufverträge die Regelungen bezüglich der Substanzschäden nicht an die neuen rechtlichen Gegebenheiten anpasste. Dies, obwohl der Kooperationspartner wirtschaftlicher Eigentümer war.

Der BLRH empfahl der PEB, künftige Verträge dahingehend anzupassen, dass die Kooperationspartner für die Mängel, die die Gebäudesubstanz betreffen bzw. einen ordnungsgemäßen Betrieb des Objekts gefährden, verantwortlich sind.

---

<sup>47</sup> Die Gemeinden erhielten ein allgemeines Informationsblatt zur Gebäudeversicherung.

Zu (7) Der BLRH kritisierte, dass die Mietkaufverträge eine Regelungslücke bezüglich der Frist zur Übermittlung der Projektabrechnung an die Kooperationspartner enthielten, da eine verspätete Übermittlung zu steuerrechtlichen Konsequenzen führen könnte.

Der BLRH empfahl der PEB, in ihre Mietkaufverträge die Frist für die Übermittlung der Projektabrechnung an die Kooperationspartner aufzunehmen.

Weiters kritisierte der BLRH, dass die PEB über keine internen Regelungen verfügte, die den Zeitrahmen zwischen Objektübergabe und Erstellung der Projektabrechnung festlegten.

Der BLRH empfahl der PEB, die Fristen für die Erstellung der Projektabrechnungen schriftlich zu regeln und zu dokumentieren.

**14.3** Zu (4) Die PEB stimmte den Empfehlungen des BLRH grundsätzlich zu. Sie hielt fest, dass bereits bisher realisierte Unternehmensgewinne zur Steigerung des Eigenkapitals verwendet und auf eigene Rechnung vorgetragen worden seien und werden würden. In weiterer Folge werde die PEB der Empfehlung des BLRH bestmöglich nachkommen und entsprechend der Risikoabwägung ergänzend für vertragliche Verpflichtungen finanzielle Rücklagen bilden.

Ergänzend stellte die PEB fest, dass eine Adaptierung der künftigen Verträge bereits dahingehend stattgefunden hätte, so dass den Vertragspartnergemeinden, die den Status wirtschaftlicher Eigentümer ab Übernahme innehaben, die Verantwortlichkeit für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten in klar definiertem Umfang übertragen würde. So würde etwa explizit vereinbart, dass für die Behebung von Mängeln, welche die Gebäudesubstanz betreffen bzw. einen ordnungsgemäßen Betrieb des Objekts gefährden, die Gemeinden verantwortlich seien.

Zu (7) Die PEB war und sei grundsätzlich immer bestrebt, Projektendabrechnungen zeitnah zu den Projektfertigstellungen und Projektübergaben zu erstellen. Aufgrund von Abrechnungsverzögerungen einzelner beauftragter Unternehmen habe die Feststellung der Gesamterrichtungskosten in Einzelfällen nicht unmittelbar nach technischer Fertigstellung erfolgen können. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen seien jedoch bereits dahingehend angepasst worden, dass die Legung von Schlussrechnungen fristgerecht zu erfolgen habe. Zusätzlich würde die PEB der Empfehlung des BLRH nachkommen und in zukünftigen Mietkaufverträgen eine Frist für die Projektabrechnung an die Kooperationspartner aufnehmen.

Die PEB würde der Empfehlung des BLRH nachkommen, bestmöglich eine Regelung für die Frist zur Erstellung der Projektabrechnungen zu definieren und zu dokumentieren.

Zu (1), (2) und (6) Das Land Burgenland teilte in seiner Stellungnahme mit, dass im 1. Quartal 2022 eine Umstellung der Verträge zwischen der PEB GmbH und den Kooperationspartnern (in diesem Fall Gemeinden) von Mietverträgen zu Mietkaufverträgen erfolgt sei, vertragliche Änderungen seien jedoch nicht vorgenommen worden, obwohl der Kooperationspartner wirtschaftlicher Eigentümer geworden sei. Das Land Burgenland führte dazu aus, dass aus seiner Sicht die Gefahrentragung betreffend Gebäudesubstanz und ordnungsgemäßer Betrieb des Objekts während der Vertragsdauer nicht das alleinige Kriterium zur Definition von wirtschaftlichem Eigentum ausschlaggebend und daher eine Anpassung aus seiner Sicht alleine zur Determinierung der Eigenschaft der Gemeinden als wirtschaftlicher Eigentümer nicht zwingend erforderlich erscheinen würde.

Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass sich die Intention der Vertragspartner bei der Projektumsetzung und -finanzierung (unabhängig von der Regelung im Baurechtsvertrag) von Anfang an auf den Erwerb (auch) von zivilrechtlichem Eigentum am Objekt durch die Gemeinde richten würde. So würde es sich in der Regel um Objekte handeln, die ausschließlich zur Erfüllung kommunaler Aufgaben (Kindergärten, Schulen, FF-Häuser) errichtet werden, deren alternative Verwertungsmöglichkeiten alleine schon aufgrund der auf den kommunalen Bedarf angepassten funktionellen Ausgestaltung der Objekte kaum gegeben sei. Weiters würden bereits im Rahmen der Projektumsetzung von den Gemeinden nur diese offenstehenden Baukostenzuschüsse lukriert werden (z.B. Kindergartenbauprogramm, Schulbauprogramm, Bedarfszuweisungen) und an die PEB GmbH weitergegeben.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass die Verträge derart ausgestaltet seien, dass die vertragsgegenständlichen Objekte durch die laufenden Zahlungen der Gemeinden bis zum Ende der Mindestvertragslaufzeit ausfinanziert seien bzw. das Restwertrisiko nach Ende der Mindestlaufzeit von den Gemeinden getragen würde. Im Zusammenhalt mit dem korrespondierenden Baurechtsvertrag würde das zivilrechtliche Eigentum des Baugegenstandes und sämtliche damit verbundenen Risiken im Übrigen – wie auch im Bericht festgehalten – spätestens mit Ablauf des Baurechtsvertrags auf die Gemeinde übergehen.

- 14.4** Der BLRH nahm die Stellungnahme des Landes Burgenland zur Kenntnis. Er sah darin jedoch keinen Widerspruch zu seinen Ausführungen. Vielmehr sah sich der BLRH in seiner Rechtsansicht bestätigt, dass es sich bei den ursprünglichen Mietverträgen bereits um Mietkaufverträge handelte.

## Aufsichtsbehördliche Stellungnahmen und Genehmigungen

**15.1** (1) In der Projektvorbereitungsphase schloss die PEB mit den Kooperationspartnern Baurechts-, Miet- und Mietkaufverträge ab. Diese Verträge erforderten eine aufsichtsbehördliche Genehmigung durch das Land Burgenland. Gesetzliche Grundlage war die Burgenländische Gemeindeordnung 2003<sup>48</sup> (**Bgld. GemO**).<sup>49</sup>

Das Land Burgenland überprüfte im Rahmen der Genehmigungsverfahren formelle Aspekte und die finanzielle Vertretbarkeit der Rechtsgeschäfte aus Sicht der Gemeinden. Inhaltliche Projektprüfungen nahm das Land Burgenland nicht vor. Die aufsichtsbehördlichen Genehmigungen erfolgten in Bescheidform.

Die getätigten Rechtsgeschäfte wie Baurechts-, Miet- und Mietkaufverträge waren erst mit der aufsichtsbehördlichen Genehmigung rechtswirksam. Bis dahin galten sie als „schwebend unwirksam“.

(2) Gemeinden oder Dritte<sup>50</sup> konnten auch bereits im Vorfeld beim Land Burgenland eine Stellungnahme zur finanziellen Vertretbarkeit eines beabsichtigten Bauvorhabens beantragen. Dies war eine Serviceleistung des Landes Burgenland. Damit konnte die Gemeinde die finanzielle Vertretbarkeit des Bauprojekts besser einschätzen.

Die Stellungnahmen hatten keinen Einfluss auf die aufsichtsbehördliche Genehmigung der Rechtsgeschäfte. Eine Verpflichtung zur Einholung einer Stellungnahme bestand nicht. Ebenso wenig bestand ein Rechtsanspruch darauf.

(3) Der BLRH forderte zu den 30 Bauträgerprojekten von der PEB und vom Land Burgenland die Stellungnahmen und aufsichtsbehördlichen Genehmigungen an.

---

<sup>48</sup> Vgl. § 87 Abs. 2 Z 7 Bgld. GemO idgF.

<sup>49</sup> LGBl. Nr. 55/2003 idgF.

<sup>50</sup> Beispielsweise die PEB oder andere Bauträger.

Die folgende Tabelle fasst das Ergebnis dieser Erhebung zusammen:

**Tabelle 8: Stellungnahmen und aufsichtsbehördliche Genehmigungen**

	Anzahl
Bauträgerprojekte, davon	30
<i>keine schriftliche Stellungnahme vorhanden</i>	9
<i>keine aufsichtsbehördliche Genehmigung oder sonstige Erledigungen (z.B. Feststellungsbescheid, Mitteilungen) vorhanden</i>	1

Quelle: Land Burgenland, PEB; Darstellung: BLRH

(4) Bezüglich der Stellungnahmen hatten die PEB und das Land Burgenland einen unterschiedlichen Informationsstand. So enthielten die Projektdokumentationen der PEB von 16 Bauprojekten keine Stellungnahmen, obwohl diese beim Land Burgenland vorlagen.

(5) Bei einem Bauträgerprojekt fehlte die aufsichtsbehördliche Genehmigung. Die PEB teilte dazu mit: *„Im Zuge der Vertragserrichtung ist anscheinend die Einreichung und Genehmigung durch die Gemeindeabteilung Abt. 2 verabsäumt worden“*.

Im August 2024 verkaufte die PEB das Objekt an die Gemeinde.

(6) Die PEB stellte mit den Gemeinden im Jahr 2022 die Miet- auf Mietkaufverträge bis auf eine Ausnahme um. Dies erfolgte in Abstimmung mit dem Land Burgenland. Die Vertragsumstellung erforderte keine neuerliche aufsichtsbehördliche Genehmigung, da diese keine inhaltliche Änderung der Verträge bewirkte. (vgl. TZ 14)

**15.2** Zu (3) Der BLRH stellte fest, dass für neun Bauträgerprojekte keine schriftliche Stellungnahme des Landes Burgenland vorlag. Aus Sicht des BLRH wäre dies jedoch ein geeignetes Mittel, das Risiko möglicher Zahlungsausfälle der Gemeinden zu reduzieren.

Der BLRH empfahl der PEB, schriftliche Stellungnahmen über die finanzielle Vertretbarkeit der Bauträgerprojekte einzuholen.

Zu (4) Der BLRH kritisierte, dass die PEB bezüglich der finanziellen Stellungnahmen nicht den gleichen Informationsstand wie das Land Burgenland hatte.

Der BLRH empfahl der PEB, die Stellungnahmen des Landes Burgenland nachvollziehbar zu dokumentieren.

Zu (5) Der BLRH wies das Land Burgenland darauf hin, dass bei einem Bauträgerprojekt keine aufsichtsbehördliche Genehmigung des Baurechts- und Mietkaufvertrags vorlag.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, mit der Gemeinde den Sachverhalt bezüglich der fehlenden aufsichtsbehördlichen Genehmigung aufzuklären und den rechtmäßigen Zustand herzustellen.

**15.3** Zu (3) Die PEB stimmte in ihrer Stellungnahme der Empfehlung des BLRH grundsätzlich zu. Sie hielt jedoch fest, dass grundsätzlich immer die finanziellen Stellungnahmen der Abteilung 2 des Landes Burgenland zur Finanzierbarkeit der Bauträgerprojekte eingeholt werden würden. In Einzelfällen sei vor allem bei Gründung der Gesellschaft und Aufnahme der Geschäftstätigkeit die Prüfung der Finanzierbarkeit durch die Gemeinden seitens der Abteilung 2 des Landes Burgenland nur mündlich kommuniziert worden.

Zu (4) Die PEB sei der Empfehlung des BLRH bereits nachgekommen, und habe ab dem Zeitpunkt der schriftlichen Stellungnahme der Abteilung 2 des Landes Burgenland, diese als Vertragsbeilage bereits den Verträgen angehängt und somit nachvollziehbar dokumentiert.

Zu (5) Das Land Burgenland teilte mit, dass vonseiten der Fachabteilung mit der betroffenen Gemeinde Kontakt betreffend den Sachverhalt „aufsichtsbehördliche Genehmigung Mietvertrag Containerlösung Nahversorger“ aufgenommen worden sei. Die von der Gemeinde übermittelten Unterlagen würden aktuell neuerlich rechtlich geprüft. Von der Gemeinde sei außerdem mitgeteilt worden, dass sich der Container zwischenzeitlich im Eigentum der Gemeinde befinden würde, da dieser der PEB GmbH abgekauft und damit das Mietverhältnis aufgelöst worden sei.

## Projektumsetzungsphase

### Vergabe

#### Sachkundige Auftragswertschätzung und Losvergaben

**16.1** (1) Die PEB unterlag als öffentlicher Auftraggeber dem BVergG, welches die Verfahren zur Beschaffung von Leistungen regelte.

Vor Durchführung eines Vergabeverfahrens hatten Auftraggeber den Auftragswert sachkundig zu schätzen.<sup>51</sup> Hierbei handelte es sich um jenen Wert, den ein umsichtiger und sachkundiger öffentlicher Auftraggeber nach sorgfältiger Prüfung des relevanten Marktsegments für die Beschaffung einer bestimmten Leistung veranschlagen würde.<sup>52</sup>

Bei der Auftragswertschätzung mussten Auftraggeber alle zum Vorhaben gehörigen Leistungen berücksichtigen. Insbesondere mussten sie das Verbot des Auftragsplittens beachten.<sup>53</sup> Demnach war es unzulässig, zusammengehörige Aufträge rechnerisch zu trennen, um das Vergaberecht zu umgehen. Die Auftraggeber hatten sämtliche Aufträge, die einen funktionellen Zusammenhang<sup>54</sup> aufwiesen, zusammenzurechnen.

Der geschätzte Auftragswert war vor allem für die Wahl des Vergabeverfahrens von wesentlicher Bedeutung. Ebenso bildete dieser eine wesentliche Grundlage für die Preisangemessenheitsprüfung der Angebote.

So durften beispielsweise Direktvergaben im überprüften Zeitraum nur dann durchgeführt werden, wenn der geschätzte Auftragswert 100.000 Euro nicht erreichte.<sup>55</sup> Im Oberschwellenbereich waren Vergaben EU-weit auszuschreiben, wobei der Schwellenwert für Bauaufträge zwischen rund 5,35 Mio. Euro und rund 5,54 Mio. Euro lag.

Der Auftraggeber hatte die Auftragswertschätzung zudem nachvollziehbar zu dokumentieren. Eine mangelhafte Dokumentation oder rechtswidrige Auftragswertschätzung widersprachen dem BVergG.

---

<sup>51</sup> Vgl. § 13 BVergG idgF.

<sup>52</sup> Bei der Berechnung war die Umsatzsteuer nicht zu berücksichtigen.

<sup>53</sup> Vgl. § 13 BVergG idgF.

<sup>54</sup> Beispielsweise örtlicher, zeitlicher, sachlicher oder wirtschaftlicher Zusammenhang sowie einheitlicher Zweck der Beschaffungen.

<sup>55</sup> Bei Direktvergaben mit vorheriger Bekanntmachung lag die Wertgrenze für Bauleistungen bei 500.000 Euro.

(2) Öffentliche Auftraggeber konnten die Leistungen eines Vorhabens gemeinsam oder getrennt vergeben (Gesamt- oder Losvergabe). Eine getrennte Vergabe in Losen konnte

- in örtlicher oder zeitlicher Hinsicht,
- nach Menge und Art der Leistung oder
- im Hinblick auf Leistungen verschiedener Fachrichtungen bzw. Gewerken (Fachlose) stattfinden.

Die Losvergabe war sowohl im Oberschwellenbereich als auch im Unterschwellenbereich möglich, weshalb zwischen der großen und kleinen Losregel zu unterscheiden war.

Für die Wahl und die Bekanntmachung des Vergabeverfahrens war der geschätzte Auftragswert aller Lose ausschlaggebend.

Falls der geschätzte Auftragswert die Schwellenwerte gemäß BVergG nicht überstieg, galt die kleine Losregel. In diesem Fall konnten die einzelnen Leistungen (Kleinlose) national nach den Bestimmungen des Unterschwellenbereichs vergeben werden.

Lag der geschätzte Auftragswert im Oberschwellenbereich, hatte eine europaweite Vergabe stattzufinden. Unter bestimmten Voraussetzungen konnten jedoch auch im Oberschwellenbereich Kleinlose nach den Bestimmungen des Unterschwellenbereichs national vergeben werden.<sup>56</sup>

Die PEB wendete die Losvergabe an, indem sie die einzelnen Leistungen des Bauprojekts nach Fachrichtungen bzw. Gewerken (Fachlosen) trennte.

## Statistische Aufstellungen

- 17.1** (1) Öffentliche Auftraggeber mussten gemäß BVergG<sup>57</sup> regelmäßig bestimmte Vergabedaten statistisch aufbereiten und an die zuständigen Stellen übermitteln.<sup>58</sup> Ziel war die Gewährleistung von Transparenz im öffentlichen Vergabewesen sowie die Überwachung und Berichterstattung gegenüber der Europäischen Union.<sup>59</sup>

---

<sup>56</sup> Vgl. § 14 BVergG idgF.

<sup>57</sup> Vgl. § 360 BVergG idgF.

<sup>58</sup> Die Verpflichtung betraf auch Gerichte und Behörden.

<sup>59</sup> Beispielsweise Überwachungsberichte nach den EU-Richtlinien.

Die Auftraggeber hatten die Daten jeweils für das Vorjahr bis 10. Februar des Folgejahres zu melden. Auftraggeber, die in den Vollzugsbereich der Bundesländer fielen, mussten diesen die Daten übermitteln. Die Bundesländer hatten dem zuständigen Bundesministerium bis zum 01. April eine aggregierte Darstellung der Meldedaten vorzulegen.

Das Land Burgenland stellte den meldepflichtigen Auftraggebern wie der PEB ein Meldetool zur Verfügung.

Die folgende Tabelle zeigt die Daten, welche die PEB dem Land Burgenland gemäß BVergG meldete:<sup>60</sup>

**Tabelle 9: Meldedaten der PEB gemäß BVergG 2022 bis 2024**

	2022	2023	2024
Zahl der Verfahren im Oberschwellenbereich	7	10	14
Zahl der Unternehmer, die in den Verfahren im Oberschwellenbereich Angebote bzw. Wettbewerbsarbeiten abgegeben haben	31	92	60
Zahl der KMU, die in den Verfahren im Oberschwellenbereich Angebote bzw. Wettbewerbsarbeiten abgegeben haben	23	62	48
Zahl der KMU, die in den Verfahren im Oberschwellenbereich den Zuschlag erhalten haben bzw. Wettbewerbsgewinner wurden	6	7	12
Gesamtwert in Euro aller in den Anwendungsbereich des BVergG 2018 fallenden Aufträge und Wettbewerbe im Unterschwellenbereich	33.479.367	22.914.000	30
Kurze Erklärung der Schätzungsmethode, sofern der Gesamtwert geschätzt wird	Keine Angabe	Keine Angabe	Keine Angabe

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Die PEB führte keine Statistiken zu den Meldedaten. Entsprechende Aufschlüsselungen<sup>61</sup> und Erläuterungen<sup>62</sup> der Meldedaten lagen nicht vor.

(2) Die PEB verfügte zudem über keine statistischen Daten zu den Vergaben im überprüften Zeitraum.

<sup>60</sup> Für das Jahr 2021 meldete die PEB keine Daten.

<sup>61</sup> Beispielsweise nach Bauprojekten, Verfahren, Unternehmen und geschätzten Auftragswerten.

<sup>62</sup> Beispielsweise zur Schätzungsmethode.

Wesentliche Vergabedaten waren etwa:

- Anzahl und Verteilung der Vergaben<sup>63</sup>
- Geschätzte Auftragswerte für die Bauprojekte und Lose
- Angewendete Vergabeverfahren für die Bauprojekte und Lose
- Form der Vergaben<sup>64</sup>, Termine und Fristen<sup>65</sup>
- Losbezeichnungen<sup>66</sup> und -beschreibungen<sup>67</sup>
- Losverteilung innerhalb der Kostengruppen
- Anzahl der eingeholten, nicht abgegebenen, zurückgezogenen und aus-  
geschiedenen Angebote
- Begründung der Unterschreitung der Mindestanzahl der Angebote
- Auftrags- und Errichtungskosten der Bauprojekte
- Grundlagen und Dokumentationen der Vergaben<sup>68</sup>

Vergabedaten stellten auch eine wesentliche Grundlage für die Analyse der Vergabepraxis dar. Mit derartigen Analysen über einen mehrjährigen Zeitraum konnte ein Auftraggeber beispielsweise gesetzwidrigen Vergabeabsprachen vorbeugen. Ebenso konnten diese verhindert bzw. frühzeitig erkannt werden.

Dazu erarbeitete die Bundeswettbewerbsbehörde in Kooperation mit den Landesrechnungshöfen<sup>69</sup> im November 2024 die Checkliste für ausschreibende Stellen „*Prävention und Erkennen von Vergabeabsprachen*“.<sup>70</sup>

**17.2** Zu (1) Der BLRH kritisierte, dass die PEB keine Statistik zu den Meldedaten an das Land Burgenland führte. Diese konnte die PEB zudem weder näher aufschlüsseln noch erläutern.

Der BLRH stellte fest, dass die PEB den Gesamtwert der Aufträge und Wettbewerbe im Unterschwellenbereich für das Jahr 2024 mit 30 Euro meldete. In den Vorjahren bezifferte sie diese Gesamtwerte mit rund 33,48 Mio. Euro und rund 22,91 Mio. Euro. Daher stellte der BLRH die Aussagekraft der Meldedaten der PEB an das Land Burgenland grundsätzlich in Frage.

Der BLRH wies darauf hin, dass die Meldedaten sowohl der Transparenz im öffentlichen Vergabewesen als auch der Überwachung und Berichterstattung gegenüber der Europäischen Union dienen.

---

<sup>63</sup> Beispielsweise nach Bauprojekt, Losen und Jahren.

<sup>64</sup> Elektronische oder nicht elektronische Vergabe (Vergabe-Portal).

<sup>65</sup> Beispielsweise Bekanntmachung, Angebotsfrist, Angebotsöffnung sowie Zuschlagserteilung.

<sup>66</sup> Beispielsweise Baumeisterarbeiten, Elektroinstallationen und Außenanlagen.

<sup>67</sup> Beispielsweise Fundament, Wände und Decken.

<sup>68</sup> Beispielsweise Grobkostenrahmen, Detailkalkulationen, Berechnungen, Kostenschätzungen sowie Vergabe-  
vermerke.

<sup>69</sup> Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Kärnten, Tirol, Salzburg, Vorarlberg und Burgenland.

<sup>70</sup> Vgl. Website der Bundeswettbewerbsbehörde.

Der BLRH empfahl der PEB, die Meldedaten an das Land Burgenland gemäß BVergG auf Grundlage von statistischen Erhebungen bzw. detaillierten Aufstellungen zu erstellen. Diese sollten zudem entsprechend erläutert werden können.

Zu (2) Der BLRH hielt fest, dass die PEB über keine umfassenden Vergabedaten verfügte und keine Analysen der Vergabepaxis anstellte. Nach Ansicht des BLRH konnte damit etwa gesetzwidrigen Vergabeabsprachen vorgebeugt werden.

Der BLRH empfahl der PEB, die Vergabedaten statistisch zu erheben und auf dieser Grundlage die Vergabepaxis zu analysieren. Die Ergebnisse sollten in künftige Vergaben einfließen.

Weiters empfahl der BLRH der PEB, bei der statistischen Erhebung der Vergabedaten und Analyse der Vergabepaxis, die Checkliste der Bundeswettbewerbsbehörde für ausschreibende Stellen *„Prävention und Erkennen von Vergabeabsprachen“* vom November 2024 anzuwenden.

**17.3** Zu (1) Die PEB teilte dazu mit, dass sie ihren statistischen Verpflichtungen vollends nachgekommen sei und nachkommen werde. Lediglich im Jahr 2024 sei im Feld „Gesamtwert in Euro aller in den Anwendungsbereich des BVergG 2018 fallenden Aufträge und Wettbewerbe im Unterschwellenbereich“ versehentlich eine unrichtige Zahl eingefügt worden. Eine kurze Erläuterung der Schätzungsmethode sei nur dann erforderlich, wenn der Gesamtwert geschätzt werden würde. Dies sei bei der PEB nicht der Fall gewesen; es sei nämlich (mit Ausnahme des Fehlers im Jahr 2024) eine genaue Angabe des Gesamtwertes erfolgt. Insofern habe es auch keiner Erläuterung bedurft. Eine weiterführende Aufschlüsselung (z.B. der Aufträge im Unterschwellenbereich) sei weder gesetzlich vorgesehen noch im Eingabe-Tool des Landes Burgenland möglich.

Zu (2) Die Vergabedaten seien entsprechend der gesetzlich vorgesehenen statistischen Verpflichtungen erhoben und dem Land Burgenland eingemeldet worden. Unabhängig davon würde eine laufende Analyse der Vergabepaxis im Hinblick auf etwaige gesetzeswidrige Vergabeabsprachen, z.B. in Form von Preisprüfungen, Screening der Bieterstruktur, etc. erfolgen. Das BVergG würde keine verpflichtende Anwendung der Checkliste der Bundeswettbewerbsbehörde für ausschreibende Stellen *„Prävention und Erkennen von Vergabeabsprachen“* vom November 2024 vorsehen. Nichts desto trotz würde die PEB diese zum Großteil anwenden, insbesondere hinsichtlich der in Punkt 3.1 der Checkliste angeführten Gestaltung des Ausschreibungsverfahrens.

**17.4** Zu (1) Der BLRH stellte klar, dass detaillierte Aufstellungen der Zahlenwerte die Grundlage der Meldedaten gemäß BVergG darstellen bzw. darstellen sollten. Eine verlässliche Datenbasis dient zudem der Nachvollziehbarkeit, Steuerung und Kontrolle der internen Vergabepaxis. Eine Aufschlüsselung oder Anpassung des Melde-Tools des Landes Burgenland war von der Empfehlung des BLRH nicht umfasst.

Zu (2) Der BLRH führte aus, dass seine Empfehlung auf die Implementierung von Präventionsmaßnahmen gerichtet war. Dadurch könnte ein zusätzlicher Beitrag zur Vorbeugung gesetzwidriger Vergabeabsprachen geleistet werden. Nach Ansicht des BLRH stellt die Checkliste der Bundeswettbewerbsbehörde ein geeignetes Instrument für ausschreibende Stellen dar.

## Interne Vergaberichtlinien

**18.1** (1) Die PEB hatte das BVerG und die Beschaffungsrichtlinie<sup>71</sup> der LHB anzuwenden. Auf diesen Grundlagen erstellte sie für Beschaffungen interne Vergaberichtlinien in Form einer Beschaffungsmatrix:

**Tabelle 10: Interne Vergaberichtlinien - Beschaffungsmatrix**

	Bis September 2024	Ab Oktober 2024
Angebotseinholung, Anzahl der schriftlichen Angebote	Mind. 1 Angebot bis 5.000 Euro Mind. 3 Angebote bis 10.000 Euro Mind. 5 Angebote über 10.000 Euro	Mind. 1 Angebot bis 5.000 Euro Mind. 3 Angebote bis 10.000 Euro Mind. 5 Angebote über 10.000 Euro
	Im Ausnahmefall konnte die Geschäftsführung die Beschaffung aufgrund nur eines Angebots bis zu einem Auftragswert von 20.000 Euro autorisieren.	
Beauftragung	Techniker:in mündlich unter 1.000 Euro  Techniker:in + Gruppenleitung bis 10.000 Euro  Techniker:in + Gruppenleitung + Gruppenleitung bis 100.000 Euro  Techniker:in + Gruppenleitung + Geschäftsführung über 100.000 Euro  Wenn schriftliches Angebot unterblieb und Beauftragung mündlich erfolgte, Aktenvermerk notwendig (Techniker:in + Gruppenleitung)	Techniker:in mündlich unter 1.000 Euro  Techniker:in + Gruppenleitung bis 10.000 Euro  Techniker:in + Gruppenleitung + Technische Leitung bis 100.000 Euro  Techniker:in + Gruppenleitung + Geschäftsführung über 100.000 Euro  Wenn schriftliches Angebot unterblieb und Beauftragung mündlich erfolgte, Aktenvermerk notwendig (Techniker:in + Gruppenleitung)
Übernahme und Kontrolle der Ware/Leistung	Techniker:in oder Gruppenleitung	Techniker:in oder Gruppenleitung
Rechnungskontrolle	Techniker:in	Techniker:in
Rechnungsfreigabe	Gruppenleitung bis 10.000 Euro Geschäftsführung über 10.000 Euro	Techniker:in + Technische Leitung + Mitarbeiter:in Rechnungswesen

Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

<sup>71</sup> Vgl. Konzernrichtlinie Nr. 4: Beschaffungsrichtlinie idgF.

(2) Die internen Vergaberichtlinien enthielten keine Visualisierung und Beschreibung des Beschaffungsprozesses. Ebenso regelten sie nicht alle relevanten Prozessschritte des Beschaffungsprozesses. Dazu zählten insbesondere:

- Bedarfsfeststellung/-ermittlung
- Bedarfsfreigabe/-bestätigung
- Festlegung des Vergabeverfahrens und der Form der Bekanntmachung
- Definition der Ausschreibungskriterien
- Erstellung der Ausschreibungsunterlagen
- Form der Angebotseinholung bzw. Durchführung der Ausschreibung
- Angebotsprüfung
- Erstellung des Vergabevorschlags
- Genehmigung des Vergabevorschlags bzw. der Auftragsvergabe
- Rechnungsanweisung

Verantwortlichkeiten, Funktionstrennungen, Vier-Augenprinzip und Kontrollen waren somit nicht für den gesamten Beschaffungsprozess definiert.<sup>72</sup>

(3) Gemäß den internen Vergaberichtlinien konnte ein Techniker bzw. eine Technikerin Bauleistungen auch mündlich und ohne schriftliches Angebot beauftragen. Dies betraf Aufträge bis 1.000 Euro. Statistische Aufstellungen über mündliche Bestellungen ohne schriftliche Angebote im überprüften Zeitraum stellte die PEB nicht zur Verfügung.<sup>73</sup>

(4) Die in den internen Vergaberichtlinien definierten Verantwortlichkeiten stimmten mit den Organigrammen und Prozessbeschreibungen nicht überein. So fehlte etwa in den internen Vergaberichtlinien die Projektleitung. Demgegenüber wiesen die Organigramme und Prozessbeschreibungen die Mitarbeiter:innen für Rechnungswesen nicht zweifelsfrei aus.<sup>74</sup>

---

<sup>72</sup> Die PEB gab die Verantwortlichkeiten im Beschaffungsprozess im Rahmen der Prüfung bekannt.

<sup>73</sup> Der BLRH führte dazu keine weiteren Prüfungshandlungen durch.

<sup>74</sup> Die Prozessbeschreibung definierte etwa die Funktion der Kaufmännischen Leitung und Buchhaltung.

(5) Gemäß BVergG hatten Auftraggeber alle wesentlichen Entscheidungen und Vergabevorgänge zu dokumentieren. Der Auftraggeber hatte dafür einen Vergabevermerk über jeden vergebenen Auftrag zu erstellen, wobei die Mindestinhalte gesetzlich geregelt waren.<sup>75</sup> Dazu zählten unter anderem:

- Auftraggeber
- Auftragsgegenstand
- Geschätzter Auftragswert
- Vergabeverfahren und Begründung der Verfahrenswahl
- Angebotsfrist
- Eingelangte Angebote
- Ergebnis der Angebots- und Preisprüfung
- Preise
- Vergabevorschlag

Im Unterschwellenbereich konnten Auftraggeber von der Erstellung von Vergabevermerken absehen, sofern die relevanten Informationen aus der Vergabedokumentation ohne großen Aufwand ersichtlich waren.

Die internen Vergaberichtlinien der PEB enthielten keine Regelungen zur Erstellung von Vergabevermerken vor allem für Vergaben im Unterschwellenbereich. Ausnahmen, bei welchen von der Erstellung der Vergabevermerke abgesehen werden konnte, waren nicht festgelegt.<sup>76</sup>

(6) Das BVergG verpflichtete öffentliche Auftraggeber im Oberschwellenbereich zur elektronischen Kommunikation mit den Unternehmen und somit zur Verwendung elektronischer Vergabepattformen.

Gemäß Spruchpraxis des Rechnungshofs hatte die Beschaffung von Leistungen über elektronische Vergabepattformen Vorteile gegenüber anderen Arten der Abwicklung hinsichtlich Transparenz und Nachvollziehbarkeit.

So gewährleistete eine elektronische Vergabepattform vor allem eine

- einheitliche Dokumentation der Vergabeprozesse,
- strukturierte Ablage der Vergabeunterlagen,
- einfache und rasche Zugänglichkeit zu Informationen und Vergabeunterlagen sowie
- Möglichkeit statistischer Auswertungen für unterschiedliche Zwecke<sup>77</sup>

Die PEB führte nicht alle Beschaffungen elektronisch durch. Ausnahmen bestanden im Unterschwellenbereich bzw. bei Direktvergaben.<sup>78</sup>

---

<sup>75</sup> Vgl. § 147 BVergG idgF.

<sup>76</sup> Beispielsweise Vergaben unter einem bestimmten Auftragswert.

<sup>77</sup> Vgl. Rechnungshof: Auftragsvergaben von Bauleistungen durch die ASFINAG und die ÖBB vom März 2022, Reihe Bund 2022/2010, S 58ff.

<sup>78</sup> Entsprechende statistische Auswertungen über die elektronischen und nicht elektronischen Vergaben im überprüften Zeitraum standen nicht zur Verfügung. (vgl. TZ 17)

Die internen Vergaberichtlinien der PEB enthielten keine Regelungen über die Verwendung elektronischer Vergabeplattformen.

- 18.2** Zu (1) und (2) Der BLRH kritisierte, dass die internen Vergaberichtlinien der PEB keine Visualisierung und Beschreibung des Beschaffungsprozesses enthielten. Ebenso wenig waren alle relevanten Prozessschritte samt Verantwortlichkeiten, Funktionstrennungen, Vier-Augenprinzip und Kontrollen im Beschaffungsprozess umfassend definiert.

Der BLRH empfahl der PEB, in den internen Vergaberichtlinien den Beschaffungsprozess zu visualisieren und zu beschreiben.

Weiters empfahl der BLRH der PEB, alle Prozessschritte samt Verantwortlichkeiten, Funktionstrennungen, Vier-Augenprinzip und Kontrollen im Beschaffungsprozess umfassend zu definieren.

Zu (3) Der BLRH kritisierte, dass die internen Vergaberichtlinien der PEB auch mündliche Beauftragungen ohne schriftliches Angebot bis 1.000 Euro zuließen. Dies barg für den Auftraggeber etwa das Risiko der Verrechnung nicht vereinbarter bzw. abgesprochener Zusatzleistungen oder Preisänderungen.

Der BLRH empfahl der PEB, aus Gründen der Rechtssicherheit und Beweisbarkeit Aufträge ausschließlich schriftlich sowie aufgrund von schriftlichen Angeboten zu erteilen. Die internen Vergaberichtlinien wären dahingehend anzupassen.

Zu (4) Der BLRH kritisierte, dass sich die in den internen Vergaberichtlinien definierten Verantwortlichkeiten in den Organigrammen und Prozessbeschreibungen nicht zweifelsfrei widerspiegeln.

Der BLRH empfahl der PEB, die Verantwortlichkeiten im Beschaffungsprozess in den Organigrammen widerspruchsfrei abzubilden.

Zu (5) Der BLRH kritisierte, dass die internen Vergaberichtlinien keine Regelungen über die Erstellung von Vergabevermerken enthielten. Nach Ansicht des BLRH dienten Vergabevermerke der Nachvollziehbarkeit, Rechtssicherheit sowie Kontrolle von Vergabeentscheidungen. Deshalb sollten Vergabevermerke für alle Aufträge bzw. auch für Aufträge im Unterschwellenbereich erstellt werden.

Der BLRH empfahl, Vergabevermerke bei allen Aufträgen zu erstellen und dies in den internen Vergaberichtlinien zu verankern.

Zu (6) Der BLRH stellte fest, dass die internen Vergaberichtlinien der PEB keine Regelungen für die Anwendung elektronischer Vergabepattformen bei Beschaffungen enthielten. Elektronische Vergaben gelangten bei der PEB nicht bei allen Beschaffungen zur Anwendung.

Der BLRH wies darauf hin, dass elektronische Vergaben Vorteile gegenüber anderen Arten der Abwicklung hinsichtlich Transparenz und Nachvollziehbarkeit boten.

Der BLRH empfahl der PEB, auch im Unterschwellenbereich zumindest ab einem geschätzten Auftragswert von 50.000 Euro elektronische Vergaben durchzuführen. Dies wäre in den internen Vergaberichtlinien zu verankern.

**18.3** Zu (1) und (2) Die PEB wies darauf hin, dass die Prozessschritte samt Verantwortlichkeiten, Funktionstrennungen, Vier-Augen-Prinzip und Kontrollen im Beschaffungsprozess grundsätzlich definiert seien. Die PEB werde die bestehenden Prozessschritte weiterhin laufend evaluieren und unklare bzw. unvollständige Definitionen beheben und entsprechend definieren.

Weiters werde die PEB der Empfehlung des BLRH nachkommen und entsprechend den Vergaberichtlinien den Beschaffungsprozess visualisieren und beschreiben.

Zu (3) Die PEB stimmte der Empfehlung des BLRH grundsätzlich zu und werde die Vergabematrix entsprechend adaptieren. Sie wies jedoch darauf hin, dass diese Vorgehensweise bis dato nicht zur Ausführung gelangt sei und dieser Missstand vom BLRH auch nicht festgestellt worden sei.

Zu (4) Die PEB werde der Empfehlung des BLRH nachkommen und den Beschaffungsprozess in den Organigrammen entsprechend adaptieren.

Zu (5) Die PEB hielt fest, dass die Vergabevermerke entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des BVergG erstellt worden seien. Gemäß § 147 Abs. 5 BVergG könne der öffentliche Auftraggeber im Unterschwellenbereich von der Erstellung eines Vergabevermerkes absehen, sofern die Angaben gemäß § 147 Abs. 1 BVergG ohne großen Aufwand aus der Vergabedokumentation ersichtlich seien. Von dieser im Rahmen der Novelle BGBl. 2012/10 eingeführten Möglichkeit – welche gemäß den Erläuterungen zum BVergG unnötige Transaktionskosten für die öffentlichen Auftraggeber und vergebenden Stellen vermeiden soll – habe die PEB aus Effizienzgründen teilweise Gebrauch gemacht. Sofern zukünftig bei allen Aufträgen auch im Unterschwellenbereich Vergabevermerke erstellt werden sollen, würde dies nach Ansicht der PEB der Intention des Gesetzgebers nach eine Erleichterung für öffentliche Auftraggeber im Unterschwellenbereich darstellen (vgl. dazu ErläutRV 69 BlgNR 26. GP 159; ErläutRV 1171 BlgNR 22. GP 88).

Zu (6) Die PEB teilte dazu mit, dass der Gesetzgeber in § 48 BVergG den öffentlichen Auftraggebern bewusst eine Wahlfreiheit im Hinblick auf die elektronische Vergabe im Unterschwellenbereich ermöglicht habe. Dieser gesetzlichen Bestimmung entsprechend sei seitens der PEB teilweise von einer elektronischen Kommunikation abgesehen worden und zwar in der Regel dann, wenn dadurch den Grundsätzen des Vergabeverfahrens „Wirtschaftlichkeit“ (§ 20 Abs. 1 BVergG) und „KMU-Freundlichkeit“ (§ 20 Abs. 8 BVergG) besser Rechnung getragen werden konnte. Viele Klein- und Mittelbetriebe würden oder wollen sich nicht an einem elektronisch durchgeführten Vergabeverfahren bewerben. Dies habe zur Folge, dass der Wettbewerb zum Teil deutlich eingeschränkt werden würde, was in der Regel zu höheren Preisen führen würde. Dem Wirtschaftlichkeitsgrundsatz des § 20 Abs. 1 BVergG würde dadurch widersprochen werden. Ebenso würde eine selbst auferlegte elektronische Vergabe ab einem geschätzten Auftragswert von EUR 50.000 dem Grundsatz des § 20 Abs 8 BVergG, wonach die Konzeption und Durchführung eines Vergabeverfahrens nach Möglichkeit so erfolgen soll, dass auch kleine und mittlere Unternehmen am Vergabeverfahren teilnehmen können, widersprechen.

**18.4** Zu (5) Der BLRH stimmte zu, dass gemäß BVergG im Unterschwellenbereich von der Erstellung von Vergabevermerken abgesehen werden konnte. Dies war nur dann zulässig, wenn die relevanten Informationen ohne großen Aufwand aus der Vergabedokumentation ersichtlich waren. Bei den überprüften Bauprojekten der PEB waren die relevanten Informationen zum Vergabeprozess und zur Vergabeentscheidung jedoch nicht nachvollziehbar dokumentiert.

Zu (6) Der BLRH konnte in der Anwendung elektronischer Vergaben ab einem geschätzten Auftragswert von 50.000 Euro keinen Widerspruch zum BVergG erkennen. Seiner Ansicht nach war auch Klein- und Mittelbetrieben die Nutzung elektronischer Vergabeplattformen zumutbar. Vielmehr schloss sich der BLRH der Spruchpraxis des Rechnungshofs an, wonach die Beschaffung von Leistungen über elektronische Vergabeplattformen Vorteile gegenüber anderen Arten der Abwicklung hinsichtlich Transparenz und Nachvollziehbarkeit darstellte.

## Planungs- und Bauablauf

**19.1** (1) Die Abwicklung eines Bauprojekts erforderte die Einbeziehung einer Vielzahl an Akteuren in unterschiedlichen Funktionen. Wesentliche Akteure eines Bauprojekts waren Bauherr, Kooperationspartner, Nutzer, Projektleitung, Projektsteuerung, Örtliche Bauaufsicht, Planer, Behörden sowie ausführende Unternehmen.<sup>79</sup>

Eine **schriftliche Projektorganisation** mit grundlegenden Regelungen für den Planungs- und Bauablauf bildete die Voraussetzung für ein wirksames Projektmanagement. Ebenso diente eine schriftliche Projektdokumentation der Festlegung und Nachvollziehbarkeit der Beiträge bzw. Leistungen der Kooperationspartner im Rahmen der öffentlich-öffentlichen Kooperation gemäß BVerGG. (vgl. TZ 12)

Eine schriftliche Projektorganisation sollte vor allem folgende Regelungen umfassen:

- Projektbeteiligte samt Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten
- Einzubeziehende Stellen und Personen<sup>80</sup>
- Einzuholende Bewilligungen<sup>81</sup>
- Einzuhaltende Vorgaben
- Geplante Termine für den Planungs- und Bauablauf<sup>82</sup>
- Vorgehensweise bei der Vergabe der Planungs- und Bauleistungen
- Dokumentations- und Berichtswesen<sup>83</sup>

Die PEB legte zu Beginn der Projektumsetzungsphase der Bauprojekte keine schriftliche Projektorganisation fest.

---

<sup>79</sup> Vgl. Rechnungshof: Management von öffentlichen Bauprojekten, Wien, Herbst 2018, S. 7ff.

<sup>80</sup> Beispielsweise Nutzer, Behörden, Aufsichtsorgane, Förderstellen und Anrainer.

<sup>81</sup> Beispielsweise Bau-, Gewerbe-, Wasserrechtsbescheid und Bewilligung vom Bundesdenkmalamt.

<sup>82</sup> Beispielsweise geplanter Planungs- und Bauausführungszeitraum, geplante Baufertigstellung und Objektübergabe.

<sup>83</sup> Beispielsweise die Erstellung von Protokollen der Planungs- und Baubesprechungen, Projektstatus- sowie Projektabschlussberichte.

(2) Im Projektmanagement spielten **Projektabschlussberichte** eine wichtige Rolle. Zu den wesentlichen Inhalten eines Projektabschlussberichts zählten:

- Gesamtbeurteilung des Projekts
- Darstellung des Projektverlaufs wie Ausgangslage und Vorgehensweise
- Darstellung der Projektergebnisse wie erbrachte Leistungen, Termine, Kosten, Personaleinsatz sowie Abweichungsanalysen aufgrund einer Projektnachkalkulation<sup>84</sup>
- Besondere Ereignisse, Problemstellungen und Lösungen im Projektverlauf
- Gemachte Erfahrungen für zukünftige Nutzung, Stärken-Schwächen-Analyse
- Empfehlungen für künftige Projekte<sup>85</sup>

Somit bildeten Projektabschlussberichte umgesetzter Bauprojekte nicht nur für die PEB, sondern auch für die Gesellschaftsorgane sowie Kooperationspartner<sup>86</sup> eine wesentliche Informations- und Entscheidungsgrundlage.

Weiters konnten in den Projektabschlussberichten die Beiträge bzw. Leistungen der Kooperationspartner im Rahmen der öffentlich-öffentlichen Kooperation gemäß BVergG nachvollziehbar dargestellt werden. (vgl. TZ 12)

Die PEB erstellte nach Abschluss der Bauprojekte keine Projektabschlussberichte.

**19.2** Zu (1) Der BLRH kritisierte, dass die PEB zu Beginn der Projektumsetzungsphase der Bauprojekte keine schriftliche Projektorganisation festlegte. Diese bildete die Voraussetzung eines wirksamen Projektmanagements. Ebenso diente die schriftliche Projektorganisation der Festlegung und Nachvollziehbarkeit der Beiträge bzw. Leistungen der Kooperationspartner zur Projektumsetzung im Rahmen der öffentlich-öffentlichen Kooperation gemäß BVergG. Er verwies in diesem Zusammenhang auf seine Feststellungen in TZ 12.2.

Der BLRH empfahl der PEB, zu Beginn der Projektumsetzungsphase der Bauprojekte eine schriftliche Projektorganisation festzulegen sowie diese auch umzusetzen.

---

<sup>84</sup> Eine Projektnachkalkulation stellte den letzten Soll/Ist-Vergleich im Projektablauf dar. Sie diente der abschließenden wirtschaftlichen Betrachtung, inwiefern das Projekt die geplanten Kosten- und Wirtschaftlichkeitsziele erfüllt hat.

<sup>85</sup> Vgl. Patzak/Rattay, Projektmanagement, Leitfaden zum Management von Projekten, Projektportfolios, Programmen und projektorientierten Unternehmen, Wien 2009, S. 491ff.

<sup>86</sup> Gemeinden, Bürgermeister, Amtsleitung, Gemeinderat sowie Prüfausschüsse.

Weiters empfahl der BLRH der PEB, in der Projektorganisation die Beiträge bzw. Leistungen der Kooperationspartner zur Projektumsetzung im Rahmen der öffentlich-öffentlichen Kooperation klar zu regeln. Er verwies auf seine Empfehlungen in TZ 12.2.

Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass die PEB keine Projektabschlussberichte zu den umgesetzten Bauprojekten erstellte. Diese bildeten eine wesentliche Grundlage für die Gesamtbeurteilung des Projekterfolgs sowohl für den BLRH als auch die geprüfte Stelle und die Kooperationspartner. Zudem konnten im Projektabschlussbericht die Beiträge bzw. Leistungen der Kooperationspartner im Rahmen der öffentlich-öffentlichen Kooperation gemäß BVergG dargestellt werden.

Der BLRH empfahl der PEB, Projektabschlussberichte zu erstellen. Diese sollten insbesondere eine Gesamtbeurteilung des Bauprojekts und eine Darstellung des Projektverlaufs sowie der Projektergebnisse auf Basis einer Projektnachkalkulation beinhalten.

Weiters empfahl der BLRH der PEB, die Ergebnisse der Projektabschlussberichte für die Abwicklung künftiger Bauprojekte zu nutzen.

Der BLRH empfahl der PEB, in den Projektabschlussberichten die Beiträge bzw. Leistungen der Kooperationspartner im Rahmen der öffentlich-öffentlichen Kooperation gemäß BVergG nachvollziehbar darzustellen. Er verwies in diesem Zusammenhang auf seine Empfehlungen in TZ 12.2.

Der BLRH empfahl der PEB, die Projektabschlussberichte sowohl der Generalversammlung der PEB und dem Aufsichtsrat der LIB als auch den Kooperationspartnern vorzulegen.

**19.3** Zu (1) Die PEB werde gemäß Stellungnahme der Empfehlung des BLRH nachkommen und bei künftigen Bauvorhaben zu Beginn einen Projektmeilenplan mit den entsprechenden Zuständigkeiten, Erfordernissen wie die notwendigen behördlichen Genehmigungen, Vorgaben, dem geplanten Bauablauf, den Ausschreibungen und Vergaben von Bauaufträgen und den Dokumentations- und Berichtswesen erstellen. Sie merkte an, dass im QM-Handbuch der PEB ein Projektablauf vorgegeben sei.

Weiters werde die PEB der Empfehlung des BLRH nachkommen und im Rahmen der Projektorganisation die Beiträge bzw. Leistungen der Kooperationspartner entsprechend dokumentieren.

Zu (2) Die PEB werde der Empfehlung des BLRH nachkommen und bei künftigen Projekten einen entsprechenden Projektabschlussbericht erstellen und übergeben. Ebenso werde die PEB die Leistungen des Kooperationspartners nach BVergG nachvollziehbar darstellen.

Die PEB werde der Empfehlung des BLRH nachkommen und die Ergebnisse der Projektabschlussberichte entsprechend für weitere Projekte als mögliche Referenz heranziehen.

Die Vorlage sämtlicher Projektabschlussberichte – auch wenn es sich um lediglich „kleine“ Projekte handelt – an die Generalversammlung der PEB und den Aufsichtsrat der LIB würde als überschießend erachtet. Es bestünde dazu weder eine gesetzliche Verpflichtung noch eine sich aus der Errichtungserklärung der PEB ergebende Verpflichtung. Weder die Generalversammlung der PEB noch der Aufsichtsrat der LIB können ein Interesse an einer Auseinandersetzung mit Projektabschlussberichten zu erfolgreich abgeschlossenen „kleinen“ Projekten haben. Es müsse hier eine Differenzierung vorgenommen werden (z.B. in strategisch und/oder wirtschaftlich relevanten und weniger relevanten Projekten).

- 19.4** Der BLRH stellte fest, dass die Errichtungskosten der einzelnen Bauprojekte der PEB im überprüften Zeitraum bis zu rund 13,63 Mio. Euro betragen. Angesichts dieser Bauvolumina sollten Projektabschlussberichte sehr wohl im Interesse der Gesellschaftsorgane sein. Über etwaige Differenzierungen und Vorlagepflichten von Projektabschlussberichten von Bauprojekten bis zu einer bestimmten Größenordnung wären von den Gesellschaftsorganen klare Festlegungen zu treffen.

## Projekt abrechnungen

### Ermittlung und Gliederung der Kosten

- 20.1** (1) Für die Ermittlung und Gliederung der Kosten von Hochbauprojekten war vor allem die ÖNORM B 1801-1<sup>87</sup> maßgeblich. Diese umfasste alle Stufen der Kostenermittlung<sup>88</sup> und Finanzierung in allen Projektphasen<sup>89</sup> eines Bauprojekts. Für die Kostengliederung bestanden Kostenbereiche<sup>90</sup> und Kostengruppen<sup>91</sup>.

---

<sup>87</sup> ÖNORM B 1801-1: Bauprojekt- und Objektmanagement, Teil 1: Objektanforderung idgF.

<sup>88</sup> Kostenziel, -rahmen, -schätzung, -berechnung, -anschlag und -feststellung.

<sup>89</sup> Entwicklungs-, Vorbereitungs-, Vorentwurfs-, Entwurfs-, Ausführungs- und Abschlussphase bzw. Phase 1: Projektvorbereitung, Phase 2: Planung, Phase 3 und 4: Ausführung und Phase 5: Projektabschluss.

<sup>90</sup> Beispielweise in Grund, Aufschließung, Bauwerk-Rohbau, Bauwerk-Technik- Bauwerk-Ausbau, Einrichtung, Außenanlagen, Honorare, Nebenkosten und Reserven.

<sup>91</sup> Bauwerks-, Bau-, Errichtungs- und Gesamtkosten.

Die ÖNORM schuf damit die Voraussetzungen für die Vergleichbarkeit der Ergebnisse bzw. Plan/Ist-Analysen in allen Projektphasen auf allen Ebenen. Ebenso war sie ein Instrument des Risikomanagements, mit deren Hilfe Risiken kostenmäßig bewertet und Maßnahmen zur Risikovermeidung identifiziert werden konnten.

(2) Die internen Vergaberichtlinien und Prozessbeschreibungen der PEB sahen keine verpflichtende Anwendung der ÖNORM B 1801-1 für die Ermittlung sowie Gliederung der Kosten der Bauprojekte vor.

Die PEB wendete die ÖNORM bei der Kostengliederung der Grobkostenrahmen an, die sie in der Projektvorbereitungsphase erstellte. (vgl. TZ 27) Eine weiterführende bzw. durchgängige Anwendung in allen Projektphasen bis zur Projektabrechnung fand nicht statt.

- 20.2** Der BLRH kritisierte, dass die PEB für die Ermittlung und Gliederung der Kosten keinen einheitlichen Standard wie die ÖNORM B 1801-1 festlegte. Dieser stellte nach Ansicht des BLRH eine wesentliche Voraussetzung für die Vergleichbarkeit der Ergebnisse bzw. Plan/Ist-Analysen in allen Projektphasen auf allen Ebenen der Bauprojekte dar.

Der BLRH empfahl der PEB, für die Ermittlung und Gliederung der Kosten in allen Projektphasen die ÖNORM B 1801-1 als Standard festzulegen.

- 20.3** Die PEB teilte dazu mit, dass sie seit Anbeginn der Projektumsetzung die ÖNORM B 1801-1 für die Kostenermittlung der Grobkosten sowie für die Kostenverfolgung und als Kosten-Controlling Tool angewendet hätte. Eine stetige Weiterführung der Grobkostenschätzung, die auch Vertragsbestandteil ist, sei aus unserer Sicht nicht zielführend. Die Gliederung entsprechend der ÖNORM B 1801-1 sei bei allen Projekten entsprechend der Vorgaben eingehalten worden.

- 20.4** Der BLRH entgegnete, dass die PEB die ÖNORM B 1801-1 nicht in allen Projektphasen der Bauprojekte anwendete. Deren Anwendung war im Wesentlichen auf die Kostengliederung der Grobkostenschätzungen im Rahmen der Projektvorbereitungsphase beschränkt.

## Erstellung der Projektabrechnungen

**21.1** (1) Die PEB stellte bis zum Ende der Prüfungshandlungen des BLRH 30 Bau-trägerprojekte fertig. Nach Fertigstellung übergab die PEB die Objekte an die jeweilige Gemeinde. Die PEB hatte dazu eine Projektabrechnung zu erstellen und damit die Errichtungskosten des Objekts zu ermitteln. Berechnungsgrundlage waren die tatsächlichen Errichtungskosten, Projektverwaltungskosten sowie allfällige Finanzierungskosten.

Für die Ermittlung der tatsächlichen Errichtungskosten waren die Schlussrechnungen der Auftragnehmer maßgeblich. Die PEB legte in ihren Allgemeinen Vertragsbestimmungen fest, dass diese ihre Schlussrechnungen bis spätestens ein Monat nach Leistungserbringung an sie zu übermitteln hatten.

(2) Rechnungslegungen, die nicht im Einflussbereich der PEB lagen<sup>92</sup>, verrechnete die PEB individuell im Zuge der Betriebskostenabrechnungen.

## Projektverwaltungskosten

**22.1** (1) Die PEB verrechnete den Kooperationspartnern ihre Eigenleistungen in Form von Projektverwaltungskosten. Diese umfassten insbesondere folgende Leistungspositionen:

- Bauträger (Bauträgeraufschlag)
- Projektmanagement/-steuerung
- Büroleistung/Assistenz
- Mängelbetreuung in der Gewährleistungsfrist

Mit der Leistungsposition **Bauträger** deckte die PEB alle nicht produktiven Leistungen ab. Dazu zählten insbesondere Geschäftsführung, Sekretariat, Buchhaltung, Büro sowie Dienstfahrzeug.

Die Leistungsposition **Büroleistung/Assistenz** umfasste die Kosten vor Baubeginn wie etwa die Büroleistungen für die Aufbereitung der Einreichungsunterlagen für die Förderstellen sowie Bau- und Gewerbebehörden.

Die Leistungsposition **Projektmanagement/-steuerung** betraf die Leistungen der Projektleitung und Techniker:innen im Zuge der Projektumsetzung.

---

<sup>92</sup> Beispielsweise Finanzamt, Landes- und Bezirksgerichte sowie Grundbuch.

Mit der Leistungsposition **Mängelbetreuung** in der Gewährleistungsfrist deckte die PEB die Abwicklung von Schadensmeldungen der Gemeinden. Dazu gehörten insbesondere die Einholung von Angeboten und Versicherungsmeldungen sowie die Abwicklung der Instandsetzungen bzw. Reparaturen.

(2) Eine ausdrückliche Vereinbarung der Projektverwaltungskosten und deren Ermittlung fand in den Verträgen, welche die PEB mit den Kooperationspartnern abschloss, nicht statt. Ebenso wenig enthielten die Projektabrechnungen nähere Erläuterungen und Nachweise zur Ermittlung der Projektverwaltungskosten.<sup>93</sup>

(3) Die PEB verfügte über keine schriftlichen Regelungen zur Ermittlung der Projektverwaltungskosten.

(4) Für die Bemessung der Leistungspositionen gab die PEB folgende fixe Verrechnungssätze bekannt:

- Bauträger 3 Prozent
- Projektmanagement/-steuerung 3 Prozent
- Büroleistung/Assistenz 1 Prozent
- Mängelbetreuung in der Gewährleistungsfrist 0,3 Prozent

Ausgangsbasis für die Berechnung waren die geschätzten Baukosten gemäß den Grobkosteschätzungen, die den Baurechts-, Miet- und Mietkaufverträgen beilagen. (vgl. TZ 27)

Auf welchen Grundlagen die PEB die Höhe der „fixen“ Verrechnungssätze von 0,3 Prozent bis 3 Prozent ermittelte, war nicht nachvollziehbar. Auszüge aus einer Kostenrechnung<sup>94</sup> sowie Markterhebungen<sup>95</sup> lagen nicht vor.

(5) Der Aufsichtsrat und die Generalversammlung beschlossen im Dezember 2022 die rückwirkende Senkung des Bauträgeraufschlags von 6 Prozent auf 3 Prozent. Die Sitzungsunterlagen verwiesen auf eine Nachkalkulation abgerechneter Bauprojekte, die nicht beilag.

Die Beschlüsse beschränkten sich zudem auf den Verrechnungssatz (Prozentsatz) für den Bauträgeraufschlag. Die Ausgangsbasis für die Kostenermittlung war davon nicht umfasst.

Zu den Verrechnungssätzen und die Kostenermittlung der anderen Leistungspositionen wie Projektmanagement/-steuerung, Büroleistungen/Assistenz und Mängelbetreuung in der Gewährleistungsfrist fehlten Beschlüsse.

---

<sup>93</sup> Die Projektabrechnungen verwiesen auf die Verträge, ohne nähere Präzisierungen etwa hinsichtlich der angewendeten Verrechnungssätze und Berechnungsparameter.

<sup>94</sup> Beispielsweise Kostenarten-, Kostenstellen-, Kostenträger-, Voll-, Teilkosten- sowie Plankostenrechnung.

<sup>95</sup> Beispielsweise Preisspiegel, Referenzwerte, Tarife, Honorarordnungen sowie Preisvergleiche zu Mitbewerbern. (vgl. TZ 8)

(6) Der BLRH ermittelte zu Vergleichszwecken die Projektverwaltungskosten, die bei Heranziehung der abgerechneten Baukosten angefallen wären. Dies erfolgte exemplarisch für die Leistungspositionen Bauträger, Projektmanagement/-steuerung und Büroleistung/Assistenz.<sup>96</sup>

Die Vergleichsrechnung ergab, dass die Projektverwaltungskosten bei den 14 Bauprojekten um rund 317.500 Euro unter den verrechneten Werten lagen.

(7) Die PEB erzielte in den Geschäftsjahren 2023 und 2024 einen Jahresüberschuss von insgesamt rund 2,67 Mio. Euro. (vgl. TZ 33)

**22.2** Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass die Projektverwaltungskosten in den Bau-, Miet- und Mietkaufverträgen nicht ausdrücklich vereinbart waren. Ebenso wenig enthielten die Projektabrechnungen Erläuterungen und Nachweise zur Ermittlung der Projektverwaltungskosten. Der BLRH betrachtete dies vor allem unter dem Aspekt der Rechtssicherheit und Transparenz gegenüber den Kooperationspartnern.

Der BLRH empfahl der PEB, die Projektverwaltungskosten mit den Kooperationspartnern ausdrücklich zu vereinbaren.

Weiters empfahl der BLRH der PEB, in den Projektabrechnungen die Ermittlung der Projektverwaltungskosten nachvollziehbar zu erläutern bzw. nachzuweisen.

Zu (3) Der BLRH kritisierte, dass die PEB über keine schriftlichen Regelungen zur Ermittlung der Projektverwaltungskosten verfügte.

Der BLRH empfahl der PEB, die Ermittlung der Projektverwaltungskosten schriftlich festzulegen.

Zu (4) Der BLRH kritisierte, dass der Festlegung der Höhe der Verrechnungssätze keine nachvollziehbare Kostenrechnung und Markterhebungen zugrunde lagen. Die mit den verrechneten Beträgen verbundenen Auswirkungen im Hinblick auf die Umsetzung der strategischen Vorgaben waren somit nicht nachvollziehbar.

Der BLRH empfahl der PEB, die Verrechnungssätze für die Projektverwaltungskosten aufgrund einer nachvollziehbaren Kostenrechnung und umfassenden Markterhebungen festzulegen. Dabei wären auch die strategischen Vorgaben zu berücksichtigen.

---

<sup>96</sup> Der BLRH zog jene Verrechnungssätze heran, welche die PEB der Berechnung zugrunde legte.

Weiters empfahl der BLRH der PEB, bei allen Bauprojekten eine Nachkalkulation durchzuführen. Er verwies dazu auf seine Empfehlungen hinsichtlich der Erstellung von Projektabschlussberichten in TZ 19.2.

Zu (5) Der BLRH kritisierte, dass über die im überprüften Zeitraum angewendeten Verrechnungssätze und die Ermittlung der Projektverwaltungskosten keine durchgängigen Beschlüsse des Aufsichtsrats sowie der Generalversammlung vorlagen. Es lagen lediglich Beschlüsse für die Senkung des Bauträgeraufschlags vor, welche auf keiner fundierten Entscheidungsgrundlage beruhten. Die der Beschlussfassung zugrunde gelegte Nachkalkulation abgeschlossener Bauprojekte lag nicht vor.

Der BLRH empfahl der PEB, die Verrechnungssätze und Ermittlung der Projektverwaltungskosten der Generalversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Weiters empfahl der BLRH der PEB, die Beschluss- und Entscheidungsgrundlagen zu den Projektverwaltungskosten nachvollziehbar zu dokumentieren bzw. den Beschlüssen beizufügen.

Zu (6) und (7) Der BLRH stellte fest, dass die Heranziehung der abgerechneten Baukosten für die Ermittlung der Projektverwaltungskosten eine Kostenreduktion für die Kooperationspartner ergeben hätte.

Bei den untersuchten 14 Bauprojekten lag das Einsparungspotential für die Gemeinden bei zumindest rund 317.500 Euro.

Der BLRH betrachtete dies auch unter dem Aspekt, dass die PEB in den Geschäftsjahren 2023 und 2024 einen Jahresüberschuss von insgesamt rund 2,67 Mio. Euro erzielte.

Der BLRH empfahl der PEB, Einsparungspotentiale für die Kooperationspartner bestmöglich auszuschöpfen. Die Projektverwaltungskosten sollten daher aufgrund abgerechneter Beträge (z.B. Ist-Baukosten) ermittelt werden.

Um die Kooperationspartner vor etwaigen Baukostenerhöhungen abzusichern, empfahl der BLRH der PEB, die Projektverwaltungskosten zu deckeln. Dies könnte etwa mit den geschätzten Beträgen erfolgen (z.B. geschätzte Baukosten).

**22.3** Zu (2) und (3) Die PEB teilte dazu mit, dass sie den Empfehlungen des BLRH bereits nachgekommen sei und die Projektverwaltungskosten bereits in allen Vertragsunterlagen implementiert habe.

Zu (4) Der Empfehlung des BLRH stimmte die PEB grundsätzlich zu. Sie werde der Empfehlung des BLRH nachkommen und unter Berücksichtigung der strategischen Vorgaben die Berechnung der Projektverwaltungskosten entsprechend einer nachvollziehbaren Kostenabrechnung dokumentieren.

Sie hielt fest, dass eine Nachkalkulation der jeweiligen Bauprojekte bereits seit geraumer Zeit durchgeführt und dokumentiert werde. In Umsetzung der Empfehlung werde die PEB die Dokumentation in strukturierter Form durchgängig bei zukünftigen Projekten führen.

Zu (5), (6) und (7) Die PEB hielt fest, dass die aktuellen Verrechnungssätze bereits im Zuge einer Aufsichtsratssitzung vorgelegt und genehmigt worden seien. Die PEB werde der Empfehlung des BLRH nachkommen und die Verrechnungssätze in nachvollziehbarer Form der nächsten Generalversammlung zur Beschlussfassung vorlegen und den entsprechenden Beschluss der Generalversammlung in Umsetzung bringen.

Die Abrechnung der Projektverwaltungskosten sei vertragskonform erfolgt. Zur wirtschaftlichen Optimierung werde die PEB die Empfehlung des BLRH der Generalversammlung vorlegen und entsprechend der Anweisung der Generalversammlung zur Abrechnungspraxis entsprechend reagieren.

## **Tilgungsmodalitäten**

**23.1** Mit der Projektabrechnung übermittelte die PEB auch einen vorläufigen Tilgungsplan.<sup>97</sup> Dieser enthielt die Tilgungsmodalitäten wie etwa das Mietentgelt, die Verzinsung sowie die Laufzeit.

Die Verzinsung stieg von 0,70 Prozent auf 4 Prozent.<sup>98</sup> Die Festsetzung der Zinsen erfolgte auf Basis

- der Konditionen der Fremdfinanzierungen,
- der Berücksichtigung des vereinbarten Haftungsentgelts sowie
- der laufenden Spesen des Geldverkehrs inklusive Kontogebühren.

Die Laufzeit betrug im Regelfall 25 Jahre und deckte sich daher mit der Laufzeit der Baurechtsverträge.

---

<sup>97</sup> Falls die Gemeinden noch Zuschüsse wie Förderungen und Bedarfszuweisungen erhielten, kam es wiederholt zu Anpassungen der Tilgungspläne.

<sup>98</sup> Grund für den Anstieg waren die steigenden Konditionen der Fremdfinanzierungen.

## Förderungen und Bedarfszuweisungen

**24.1** (1) Gemäß Miet- und Mietkaufverträgen hatte die PEB bei der Berechnung der Mietentgelte für die Objekte Förderungen und Bedarfszuweisungen, welche die Kooperationspartner erhielten, zu berücksichtigen.

(2) Die bis Juni 2024 abgeschlossenen Miet- und Mietkaufverträge enthielten keine ausdrückliche Verpflichtung der Kooperationspartner, Förderungen und Bedarfszuweisungen an die PEB zu überweisen.

Mit Juli 2024 passte die PEB die Verträge dahingehend an, dass die Kooperationspartner unter anderem Förderungen und Bedarfszuweisungen nach Objektübernahme in voller Höhe an die PEB zu überweisen hatten. Grund dafür war, dass die Gemeinden die Förderungen und Bedarfszuweisungen der PEB nicht bzw. nur teilweise überwiesen hatten.

Bei den 30 Bauträgerprojekten erfolgten die Vertragsabschlüsse vor Juli 2024, weshalb diese von der Vertragsumstellung nicht betroffen waren.

(3) Das Land Burgenland gewährte den Gemeinden für 26 der 30 Bauträgerprojekte folgende Förderungen und Bedarfszuweisungen:

**Tabelle 11: Gewährte Förderungen und Bedarfszuweisungen**

Abt.	Betreff, Grundlage	bewilligt	ausbezahlt
		[Euro]	[Euro]
Abt. 2	Bedarfszuweisungen	5.550.000	5.550.000
Abt. 7	Kindergartenprogramm	3.483.200	3.278.600
	Schulprogramm	2.227.900	2.227.900
Abt. 8	Feuerwehrhausbauten	640.000	640.000
Abt. 9	Sonderförderung	5.000.000	5.000.000
	<b>Summe</b>	<b>16.901.100</b>	<b>16.696.500</b>

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Förderwerber und Fördernehmer waren die Gemeinden. Bei Feuerwehrhausbauten beantragten die Ortsfeuerwehren die Förderungen, wobei die Fördermittel die Gemeinden erhielten. Die PEB unterstützte die Gemeinden bei den Förderungen. Dazu zählten etwa die Aufbereitung der Förderunterlagen, die Erteilung projektspezifischer Auskünfte für die Förderstellen sowie deren Einbeziehung in die Projektplanung.<sup>99</sup>

<sup>99</sup> In die Gewährung der Bedarfszuweisungen war die PEB nicht eingebunden.

(4) Die PEB stellte einen Nachweis über die Zahlungseingänge der Gemeinden aus Förderungen und Bedarfswweisungen zu den Bauträgerprojekten zur Verfügung.

Die Gemeinden überwiesen demnach an die PEB rund 4,51 Mio. Euro. Dies entsprach einem Anteil von rund 27 Prozent der vom Land Burgenland erhaltenen Mittel. Über die restlichen rund 12,19 Mio. Euro (rund 73 Prozent) verzeichnete die PEB keine Zahlungseingänge der Gemeinden.

Die Fördernehmer bezahlten der PEB die Mittel für acht Förderprojekte zur Gänze und für acht Förderprojekte zum Teil. In zehn Fällen erfolgten keine Zahlungen der Gemeinden an die PEB:

**Tabelle 12: Überweisung von Förderungen und Bedarfswweisungen**

	Förderprojekte	Ausbezahlte Fördersumme
	[Anzahl]	[%]
Förderprojekte, davon	26	16.696.500
<i>vollständige Überweisung der Mittel</i>	8	2.347.200
<i>teilweise Überweisung der Mittel</i>	8	3.227.700
<i>keine Überweisung der Mittel</i>	10	11.121.600

Quelle: Land Burgenland; PEB; Darstellung: BLRH

Bei 21 Bauprojekten fanden Nachfragen seitens der PEB bei den Gemeinden hinsichtlich erhaltener Förderungen und Bedarfswweisungen statt.

(5) Das Land Burgenland wendete grundsätzlich bei der Gewährung der Förderungen und Bedarfswweisungen sowie der Prüfung der Mittelverwendung die jeweiligen Förderrichtlinien bzw. die Richtlinien für die Gewährung von Gemeinde-Bedarfswweisungsmitteln an.

Bei den Bedarfswweisungen beabsichtigte das Land Burgenland, die Mittelverwendung durch die Gemeinden zu überprüfen.<sup>100</sup> Dies erfolgte aufgrund der Empfehlung des BLRH in seinem Prüfungsbericht über die Bedarfswweisungen 2021 bis 2023 vom Februar 2025.

**24.2** Zu (1) bis (4) Der BLRH stellte fest, dass das Land Burgenland an die Gemeinden im überprüften Zeitraum für 26 Bauträgerprojekte rund 16,70 Mio. Euro an Förderungen und Bedarfswweisungen ausbezahlte. Davon überwiesen die Gemeinden rund 4,51 Mio. Euro bzw. rund 27 Prozent an die PEB.

<sup>100</sup> Die Überprüfung sollte im Zuge der aufsichtsbehördlichen Gebarungsprüfungen und Kassakontrollen erfolgen.

Der BLRH kritisierte, dass die restlichen Fördermittel von rund 12,19 Mio. Euro nicht entsprechend den Miet- und Mietkaufverträgen in die Berechnung der Mietentgelte einfließen.

Eine ausdrückliche Verpflichtung der Kooperationspartner, erhaltene Förderungen und Bedarfszuweisungen vollständig an die PEB zu überweisen, sahen erst die ab Juli 2024 abgeschlossenen Miet- und Mietkaufverträge vor.

Der BLRH empfahl der PEB, bei der Berechnung der Mietentgelte Förderungen und Bedarfszuweisungen zu berücksichtigen.

**24.3** Die PEB teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass etwaige Fördermittel und Bedarfszuweisungen, zu denen der PEB die entsprechenden Informationen vorliegen würden, bei den Berechnungen der Mietentgelte im Zuge der Vertragserrichtungen berücksichtigt worden seien. Die PEB werde weiterhin der Empfehlung des BLRH nachkommen und Informationen über projektbezogene Einbringungen von Fördermitteln und Bedarfszuweisungen, soweit diese Informationen der PEB vorliegen, bei der Berechnung der Mietentgelte berücksichtigen. Sie hielt fest, dass jedwede außerordentliche Zahlung der Gemeinden an die PEB, etwa aus Fördermitteln oder gegebenenfalls in Form von Bedarfszuweisungen an die Gemeinden gewährt, beim jeweiligen Projekt mietmindernd berücksichtigt werden würde, sobald die Information gesichert der PEB vorliegen.

Das Land Burgenland teilte dazu mit, dass die von der Fachabteilung ausbezahlten Gemeinde-Bedarfszuweisungsmittel für Projekte in Kooperation mit der PEB GmbH einerseits gemäß der Richtlinie direkt an die Gemeinde mit der Aufforderung um rechtmäßige Verwendung ausbezahlt und andererseits bei Angabe der Gemeinde im Rahmen der finanziellen Beurteilung im Zuge der aufsichtsbehördlichen Genehmigung miteinbezogen worden seien. Wie unter Abs. 5 festgehalten, würden diese ausbezahlten Mittel vonseiten der Aufsichtsbehörde aufgrund der Empfehlung des Burgenländischen Landes-Rechnungshofes in seinem Prüfungsbericht über die Bedarfszuweisungen 2021 bis 2023 im Rahmen der Kassenkontrollen hinsichtlich ihrer Verwendung überprüft werden. Derartige Abweichungen und fehlende Weiterleitungen an die PEB GmbH konnten dabei bis dato nicht festgestellt werden.

## Überprüfung ausgewählter Bauprojekte

### Stichprobenauswahl

**25.1** (1) Von 2020 bis 2024 realisierte die PEB mit den Gemeinden 30 Bauträgerprojekte. Deren Errichtungskosten betragen rund 69,64 Mio. Euro. Davon unterzog der BLRH folgende sechs Bauprojekte einer näheren Betrachtung:

- Gemeindezentrum Neudorf bei Parndorf
- Feuerwehrhaus Lackenbach
- Kindergarten Rotenturm an der Pinka
- Volksschule Bad Tatzmannsdorf
- Gemeindezentrum Kukmirn
- Kindergarten Schattendorf

Die Errichtungskosten der sechs Bauprojekte betragen rund 13,81 Mio. Euro. Das entsprach rund 19,83 Prozent der Errichtungskosten der im überprüften Zeitraum umgesetzten 30 Bauträgerprojekte.

(2) Der BLRH wählte drei Bauträgerprojekte aus. Dies erfolgte nach bestimmten Kriterien wie beispielsweise Gebäudeart bzw. Gebäudenutzung<sup>101</sup>, Baugebiet sowie Errichtungskosten.

Die weiteren drei Bauträgerprojekte stellte die PEB im Rahmen der Sachverhaltserhebung zur Verfügung. Diese bezog der BLRH in seine Prüfungshandlungen ebenfalls ein.

(3) Der BLRH überprüfte vor allem die Nachvollziehbarkeit der Projektabwicklung. Grundlage bildete der erhobene Projektablauf. (vgl. TZ 11)

Vollprüfungen im Sinne einer bautechnischen, vergaberechtlichen, steuerrechtlichen Prüfung sowie Belegkontrollen nahm der BLRH nicht vor.

(4) Der BLRH besichtigte die Bauprojekte mit der PEB und den Gemeinden im Oktober 2025. An den Objektbesichtigungen nahmen sowohl die Geschäftsführung und kaufmännische Leitung der PEB als auch die Bürgermeister und Amtsleitungen der Gemeinden teil. Grundlage der Objektbesichtigung bildeten die genehmigten Projektunterlagen.<sup>102</sup>

Der BLRH bezog seine Wahrnehmungen und die erteilten Auskünfte im Rahmen der Objektbesichtigungen in seine Beurteilung ein.

---

<sup>101</sup> Beispielweise Kindergarten, Schulgebäude, Gemeindezentrum sowie Feuerwehrhaus.

<sup>102</sup> Beispielweise Baubeschreibungen und Einreichpläne.

## Beurteilungsgrundlagen und Beurteilungsergebnis

**26.1** (1) Die Stichprobenprüfung umfasste die Projektvorbereitungs- und Projektumsetzungsphase.

Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Beurteilungsgrundlagen der Stichprobenprüfung:

**Tabelle 13: Beurteilungsgrundlagen der Stichprobenprüfung**

Phase		Gemeindezentrum Neudorf bei Parndorf	Feuerwehrhaus Lackenbach	Kindergarten Rotenturm an der Pinka	Volksschule Bad Tatzmannsdorf	Gemeindeamt Kukmirn	Kindergarten Schattendorf
Projektvorbereitung	Kooperationspartner/Gemeinde	Neudorf bei Parndorf	Lackenbach	Rotenturm an der Pinka	Bad Tatzmannsdorf	Kukmirn	Schattendorf
	Bezirk	Neusiedl am See	Oberpullendorf	Oberwart	Oberwart	Güssing	Mattersburg
	Leistungsmodell	Bauträgermodell					
	Erstgespräch/-gespräche	02/2021	11/2020	07/2021	09/2020	05/2021 09/2021	05/2022
	Kooperationsvereinbarung	03/2021	12/2020	09/2021	03/2021	10/2021	08/2022
	Vertretungsbezugnis	nicht datiert	02/2021	08/2021	nicht datiert	10/2021	08/2022
	Finanzielle Stellungnahme des Landes Burgenland	03/2022	fehlt	07/2022	04/2021	01/2022	09/2022
	Baurechtsvertrag	02/2022	07/2022	09/2022	04/2021	04/2023	01/2023
	Miet-/Mietkaufvertrag	01/2022	04/2023	09/2022	nicht datiert	04/2023	01/2023
	Aufsichtsbehördliche Genehmigung des Landes Burgenland	05/2022	07/2023	11/2022	07/2021	07/2023	07/2023

Projektumsetzung	Baubewilligung	05/2022	12/2022	11/2022	10/2021	07/2023	05/2023
	Bewilligung gemäß Bgld. KBBG <sup>103</sup> bzw. Bgld. Pflichtschulgesetz <sup>104</sup>	nicht erforderlich	nicht erforderlich	12/2023	05/2022	nicht erforderlich	08/2024
	Vergabeakte/Losvergaben [Anzahl]	26	22	28	26	29	25
	Vergabevermerke [Anzahl]	26	19	24	23	22	22
	Bauzeitraum	07/2022-08/2022	02/2023-07/2023	02/2023-11/2023	10/2021-02/2023	09/2023-10/2024	09/2023-08/2024
	Objektübergabe	07/2023	12/2023	12/2023	02/2023	11/2024	09/2024
	Schätzkosten [Mio. Euro]	1,72	2,06	2,96	4,41	2,38	3,14
	Auftragskosten [Mio. Euro]	1,54	1,90	2,51	3,91	2,44	2,31
	Errichtungskosten [Mio. Euro]	1,42	1,81	2,28	3,75	2,29	2,25

Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

<sup>103</sup> LGBl. Nr. 7/2009 idgF.

<sup>104</sup> LGBl. Nr. 36/1995 idgF.

(2) Die folgende Tabelle fasst das Beurteilungsergebnis der Stichprobenprüfung zusammen:

**Tabelle 14: Beurteilungsergebnis der Stichprobenprüfung**

Phase	TZ	Prozessschritt, Aktivität	Gemeindezentrum Neudorf bei Parndorf	Feuerwehrhaus Lackenbach	Kindergarten Rotenturm an der Pinka	Volksschule Bad Tatzmannsdorf	Gemeindeamt Kukmirn	Kindergarten Schattendorf	Summe, Ergebnis
Projektvorbereitung	27	(1) Abschluss der Kooperationsvereinbarung	J	J	J	J	J	J	6/6
		(1) Einholung der Vertretungsbefugnis	J	J	J	J	J	J	6/6
		(2) Dokumentation des Erstgesprächs	N	N	N	N	N	N	0/6
		(3) Präzisierung und Benennung bereitzustellender Unterlagen in der Kooperationsvereinbarung	N	N	N	N	N	N	0/6
		(4) Erstellung einer Grobkostenschätzung	J	J	J	J	J	J	6/6
		(5) Einholung einer schriftlichen Stellungnahme vom Land Burgenland	J	N	J	J	J	J	5/6
		(5) Abschluss des Baurechts-, Miet- und Mietkaufvertrags	J	J	J	J	J	J	6/6
		(5) Einholung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung vom Land Burgenland	J	J	J	J	J	J	6/6
		(6) Dokumentation der Projektentwicklung	N	N	N	N	N	N	0/6
		(7) Nachvollziehbarkeit der Grobkostenschätzung	N	N	N	N	N	N	0/6
Projektumsetzung	28	(1) und (2) Sachkundige Auftragswertermittlung	N	N	N	N	N	N	0/6
	28	(5) Einholung der Mindestzahl von Angeboten gemäß der internen Vergaberichtlinien	N	N	N	N	N	N	0/6
	30	(1) Erstellung einer schriftlichen Projektorganisation	N	N	N	N	N	N	0/6
	30	(1) Erstellung eines Projektabschlussberichts	N	N	N	N	N	N	0/6
	30	(2) Dokumentation des Planungsablaufs	N	N	N	N	N	N	0/6

	31	Erstellung der Projektabrechnung	J	J	J	J	J	J	6/6
	31	Nachvollziehbarkeit der Kostenabweichungen	N	N	N	N	N	N	0/6
	31	(1) Dokumentation der Projektverwaltungskosten	N	N	N	N	N	N	0/6

Legende: J ... Ja / umgesetzt, N ... Nein /nicht umgesetzt

Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

## Projektvorbereitungsphase

**27.1** (1) Die PEB schloss mit allen sechs Gemeinden **Kooperationsvereinbarungen** für die Abwicklung der Bauprojekte ab. Diese beschloss der jeweilige Gemeinderat.

Die Kooperationsvereinbarungen für das Gemeindezentrum Kukmirn und den Kindergarten Schattendorf waren seitens der PEB unterfertigt, jedoch nicht datiert.<sup>105</sup>

Die Gemeinden stellten die Grundstücke für die Bauprojekte bereit und erteilten der PEB für die Abstimmungen mit dem Land Burgenland schriftliche **Vertretungsbefugnisse**.<sup>106</sup>

(2) Gemäß Kooperationsvereinbarungen fanden **Erstgespräche** zwischen der PEB und den Gemeinden statt. Gegenstand und Inhalt der Erstgespräche waren insbesondere:

- Vorstellung der geplanten Bauvorhaben durch die Gemeinden
- Information über bereits vorhandene Unterlagen der Gemeinden
- Präsentation der Leistungsmodelle durch die PEB
- Erläuterung des Projektablaufs durch die PEB<sup>107</sup>

Protokolle über die Erstgespräche mit der jeweiligen Gemeinde erstellte die PEB nicht.

<sup>105</sup> Die Gemeinden unterfertigten die Kooperationsvereinbarungen im Oktober 2021 und August 2022.

<sup>106</sup> Die Vertretungsbefugnisse der Gemeinden Neudorf bei Parndorf und Bad Tatzmannsdorf waren nicht datiert.

<sup>107</sup> Beispielsweise Abschluss der Kooperationsvereinbarung, Erteilung der Vertretungsbefugnis, Erstellung einer Grobkostenschätzung, abzuschließende Verträge sowie Genehmigungserfordernisse durch das Land Burgenland.

(3) Vereinbarungsgemäß hatten die Gemeinden der PEB vorhandene Unterlagen unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Eine nähere Präzisierung und klare Benennung der Unterlagen fand in den Kooperationsvereinbarungen nicht statt. Die Bereitstellung der Unterlagen stellten einen Beitrag der Gemeinden im Rahmen der öffentlich-öffentlichen Kooperation dar. (vgl. TZ 12)

(4) Die PEB erstellte zu allen Bauprojekten **Grobkostenschätzungen** in Form von Grobkostenrahmen und Detailkalkulationen.<sup>108</sup> Diese beruhten auf Grobkonzepten bzw. Konzeptstudien der Gemeinden, der LIB und der PEB.

(5) **Schriftliche Stellungnahmen** des Landes Burgenland über die finanzielle Vertretbarkeit der Bauvorhaben für die Gemeinden bestanden bei fünf Bauprojekten. Beim Feuerwehrhaus Lackenbach lag keine vor. (vgl. TZ 15)

Die PEB schloss mit allen sechs Gemeinden **Baurechts-, Miet- und Mietkaufverträge** ab, die der jeweilige Gemeinderat beschloss. Den Verträgen lagen unter anderem Grobkostenschätzungen sowie Grobkonzepte bzw. Konzeptstudien der Bauprojekte bei.

Beim Gemeindezentrum Neudorf bei Parndorf erfolgten die Vertragsabschlüsse vor dem Vorliegen der schriftlichen Stellungnahme des Landes Burgenland.

Bei der Volksschule Bad Tatzmannsdorf fehlte die Datierung des Baurechtsvertrags durch die PEB und die Datierung des Miet- bzw. Mietkaufvertrags durch beide Kooperationspartner. Beim Gemeindezentrum Neudorf bei Parndorf war der Miet- bzw. Mietkaufvertrag seitens der PEB nicht datiert.<sup>109</sup>

Für alle Verträge bestanden **aufsichtsbehördliche Genehmigungsbescheide** des Landes Burgenland.

(6) Zwischen dem Abschluss der Kooperationsvereinbarungen und den weiteren Verträgen erfolgte der Projektentwicklungsprozess der Bauprojekte.<sup>110</sup> Dabei fanden Abstimmungen zwischen der PEB und den Gemeinden statt, welche die Erstellung bzw. Anpassung der Grobkonzepte und Grobkostenschätzungen der Bauprojekte durch die PEB umfassten. Nachvollziehbare Dokumentationen darüber bestanden nicht.

---

<sup>108</sup> Die Grobkostenrahmen referenzierten auf die ÖNORM B 1801-1. (vgl. TZ 20)

<sup>109</sup> Die Gemeinde Bad Tatzmannsdorf unterfertigte den Baurechtsvertrag im April 2021, die Gemeinde Neudorf bei Parndorf den Miet- bzw. Mietkaufvertrag im Jänner 2022.

<sup>110</sup> Die Projektentwicklung umfasste in der Regel die erste Anregung, Bedarfsplanung, Bestandaufnahme, Machbarkeitsstudie sowie Formulierung der Planungsaufgabe.

(7) Die Grobkostenschätzungen der PEB enthielten keine präzisen Hinweise auf die Berechnungsgrundlagen und nachvollziehbaren Erläuterungen zur Kostenermittlung.<sup>111</sup> So wiesen die Grobkostenschätzungen beispielsweise Reserven aus, ohne diese näher zu beschreiben. Inwieweit Risikobewertungen in die Reserven einfließen bzw. welche Risiken erfasst waren, ging aus den Berechnungen nicht hervor.

**27.2** Zu (1) Der BLRH kritisierte, dass die PEB zwei Kooperationsvereinbarungen nicht datierte.

Der BLRH empfahl der PEB, Kooperationsvereinbarungen zu datieren.

Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass die PEB über die Erstgespräche mit den Gemeinden keine Protokolle anfertigte. Mit den Erstgesprächen begann der Projektablauf für die PEB. Diese bildeten zudem für beide Kooperationspartner eine wichtige Entscheidungs- und Informationsgrundlage für die Projektrealisierung.

Der BLRH empfahl der PEB, Protokolle über die Erstgespräche anzufertigen und den Kooperationsvereinbarungen beizuschließen.

Zu (3) Der BLRH kritisierte, dass in den Kooperationsvereinbarungen keine nähere Präzisierung und klare Benennung der Unterlagen, welche die Gemeinden der PEB unentgeltlich zur Verfügung zu stellen hatten, stattfand. Dies stellte einen Beitrag der Gemeinden im Rahmen der öffentlich-öffentlichen Kooperation dar. Der BLRH verwies auf seine Feststellungen in TZ 12.2.

Der BLRH empfahl der PEB, Unterlagen, welche die Kooperationspartner im Rahmen der öffentlich-öffentlichen Kooperationen bereitzustellen haben, in den Kooperationsvereinbarungen klar zu benennen. Er verwies auf seine Empfehlungen in TZ 12.2.

Zu (5) Der BLRH kritisierte, dass für das Feuerwehrhaus Lackenbach keine schriftliche Stellungnahme des Landes Burgenland vorlag. Beim Gemeindezentrum Neudorf bei Parndorf erfolgten die Vertragsabschlüsse vor dem Vorliegen der schriftlichen Stellungnahme.

Nach Ansicht des BLRH diene die Stellungnahme des Landes Burgenland zur finanziellen Vertretbarkeit der Bauvorhaben der Risikominimierung für beide Kooperationspartner.

Der BLRH empfahl der PEB, die Stellungnahmen des Landes Burgenland abzuwarten und den Verträgen zugrunde zu legen.

Weiters verwies der BLRH auf seine Empfehlungen zum Risikomanagement in TZ 40.2.

---

<sup>111</sup> Beispielsweise Version des Grobkonzepts mit Ersteller und Erstellungsdatum, Referenzprojekte, Pläne, Kenndaten, gesetzliche Grundlagen, Beschlüsse und sonstige Vorgaben.

Der BLRH kritisierte, dass die Verträge für zwei Bauprojekte nicht durchgängig datiert waren.

Der BLRH empfahl der PEB, Verträge zu datieren.

Zu (6) Der BLRH kritisierte, dass über den Projektentwicklungsprozess bzw. die Abstimmungen zwischen der PEB und den Gemeinden keine nachvollziehbaren Dokumentationen bestanden. Der Projektentwicklungsprozess bildete einen wesentlichen Bestandteil des Projektablaufs bzw. die Grundlage der Projektplanung in der Projektumsetzungsphase.

Der BLRH empfahl der PEB, den Projektentwicklungsprozess bzw. die Abstimmung mit den Kooperationspartnern zwischen dem Abschluss der Kooperationsvereinbarungen und den weiteren Verträgen nachvollziehbar zu dokumentieren.

Zu (7) Der BLRH kritisierte, dass die Grobkostenschätzungen der PEB keine präzisen Hinweise auf die Berechnungsgrundlagen und nachvollziehbaren Erläuterungen zur Kostenermittlung enthielten. Diese waren Voraussetzung für die Nachvollziehbarkeit der Schätzkostenermittlung.

Der BLRH empfahl der PEB, in den Grobkostenschätzungen zu den Bauprojekten die Berechnungsgrundlagen präzise anzugeben sowie die Kostenermittlung nachvollziehbar zu erläutern.

**27.3** Zu (1) Die PEB stimmte der Empfehlung des BLRH grundsätzlich zu. Sie merkte an, dass die Kooperationsvereinbarungen zwischen den Kooperationspartnern und der PEB im Regelfall datiert unterfertigt würden. Lediglich in Einzelfällen sei die Datierung in der Vergangenheit nicht entsprechend durchgeführt worden.

Zu (2) Die PEB werde der Empfehlung des BLRH nachkommen, künftig Startgesprächsprotokolle anfertigen und der Kooperationsvereinbarung beischließen.

Zu (3) Die PEB wies darauf hin, dass sie der Empfehlung des BLRH nachkommen werde bzw. schon nachgekommen sei und in den Kooperationsvereinbarungen die von den Gemeinden bereitzustellenden Unterlagen klar benennen würde.

Zu (5) Die PEB teilte mit, dass bei den Verträgen als Vertragsbeilage nicht nur ein digitaler Katasterauszug, ein Grundbuchsauszug, die Grobkostenschätzung, eine etwaige Mietkaufberechnung, die Kooperationsvereinbarung und die Vertretungsbefugnis, sondern auch die finanzielle Stellungnahme der Abteilung 2 des Landes Burgenland beiliegen würde und Bestandteil der Verträge sei.

Sie merkte an, dass die Verträge zwischen den Kooperationspartnern und der PEB grundsätzlich datiert unterfertigt werden würden. In Einzelfällen sei die Datierung in der Vergangenheit nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden.

Zu (6) Die PEB hielt fest, dass bei künftigen Projekten ein Projektmeilenplan mit den entsprechenden Zuständigkeiten, Erfordernissen wie die notwendigen behördlichen Genehmigungen, Vorgaben, dem geplanten Bauablauf, den Ausschreibungen und Vergaben von Bauaufträgen und den Dokumentations- und Berichtswesen erstellt und dieser während des Bauablaufes ständig evaluiert werden würde.

Zu (7) Die PEB wies darauf hin, dass je nach Komplexität des Bauvorhabens entsprechende Kostenkennwerte zur Erstellung der Grobkostenschätzung zu Grunde liegen würden. Künftig würden diese Kennwerte im Zuge einer Beauftragung für den Auftraggeber detailliert und nachvollziehbar aufgeschlüsselt bzw. dieser Vorgang auch entsprechend dokumentiert werden.

## Projektumsetzungsphase

### Vergaben

**28.1** (1) Für die PEB dienten als **sachkundige Auftragswertschätzungen** die Grobkostenschätzungen bzw. Grobkostenrahmen und Detailkalkulationen, die sie in der Projektvorbereitungsphase erstellte.

Hinsichtlich der Vergabedokumentation verwies die PEB auf die einzelnen Vergabeakte der Lose und die Controlling-Tools zu den Bauprojekten. Bei den Controlling-Tools handelte es sich im Wesentlichen um Excel-Tabellen, die sowohl die Grobkostenrahmen und Detailkalkulationen als auch Leistungsgruppen und Leistungspositionen abbildeten.<sup>112</sup> Die Controlling-Tools umfassten unter anderem die Schätz-, Auftrags- und Abrechnungskosten der einzelnen Leistungspositionen.

(2) Die Grobkostenschätzungen enthielten keine präzisen Hinweise auf die Berechnungsgrundlagen und nachvollziehbaren Erläuterungen zur Kostenermittlung. Zweifelsfreie Überleitungen zu den Controlling-Tools und Vergabeakten bzw. Vergabevermerken waren nicht möglich.

Losverteilungspläne, die sich aus den Grobkostenschätzungen bzw. Projektunterlagen ableiteten und den Vergaben zugrunde lagen, lagen nicht vor.

---

<sup>112</sup> Bei einem Bauprojekt fehlte ein Controlling-Tool.

Ein Zusammenhang zwischen den Controlling-Tools und den Vergabeakten bzw. Vergabevermerken, welche die PEB erstellte, konnte nicht hergestellt werden. So enthielten die Controlling-Tools beispielsweise keine Informationen über die

- geplanten und durchgeführten Losvergaben mit den zugehörigen Leistungspositionen<sup>113</sup>,
- Erstellung und Aktualisierung der Schätzkosten vor der Einleitung der Vergabeverfahren sowie
- angewendeten Vergabeverfahren.

Die Vergabevermerke enthielten die geschätzten Auftragswerte für die einzelnen Lose, ohne diese näher aufzugliedern bzw. deren Ermittlung zu erläutern und zu dokumentieren.<sup>114</sup>

(3) Die PEB führte bei den sechs Bauprojekten insgesamt 156 Losvergaben durch. Vergabevermerke erstellte sie zu 136 Losvergaben. Zu 20 Losvergaben, welche fünf Bauprojekte betrafen, fehlten Vergabevermerke.

Bei 34 Losvergaben referenzierten die Vergabevermerke auf unterschiedliche bzw. mehrere Vergabeverfahren.<sup>115</sup>

(4) Die 156 Losvergaben verteilten sich auf folgende Vergabeverfahren:<sup>116</sup>

**Tabelle 15: Übersicht Vergabeverfahren**

Verfahren	Lose	Verteilung
	[Anzahl]	[%]
Direktvergaben	148	94,87
Nicht offene Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung	4	2,56
Offene Verfahren	3	1,92
Nicht offene einstufige Ideen-ausschreibung	1	0,64
<b>Summe</b>	<b>156</b>	<b>100,00</b>

Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

(5) Die internen Vergaberichtlinien der PEB definierten die Mindestanzahl der einzuholenden Angebote in Abhängigkeit des Auftragswerts. So waren ab einem Auftragswert von 5.000 Euro mindestens drei Angebote und ab einem Auftragswert von 10.000 Euro mindestens fünf Angebote einzuholen.

<sup>113</sup> Das Controlling-Tool wies exklusive Projektverwaltung 119 Leistungspositionen aus.

<sup>114</sup> Die Ausführungen trafen sinngemäß auch auf das Bauprojekt zu, zu dem kein Controlling-Tool bzw. lediglich eine Excel-Liste bestand.

<sup>115</sup> Beispielweise auf Direktvergaben und Direktvergaben mit vorheriger Bekanntmachung sowie Nicht offenes Verfahren und Direktvergaben.

<sup>116</sup> Detailliertere Aufschlüsselungen waren mangels Datenlage nicht möglich (z.B. Aufgliederung der Direktvergaben nach Direktvergaben mit und ohne vorherige Bekanntmachung). (vgl. TZ 17)

Für jene Fälle, in denen die Einholung der notwendigen Angebote nicht möglich war, sahen die internen Vergaberichtlinien keine Regelungen bzw. Ausnahmebestimmungen vor. Dazu zählten beispielweise Begründungs- und Dokumentationspflichten in den Vergabevermerken, längere Angebotsfristen sowie Ausschreibungswiederholung. (vgl. TZ 18)

Bei 88 Losvergaben (rund 56 Prozent), welche alle sechs Bauprojekte betrafen, unterschritt die Zahl der **eingeholten Angebote** die vorgeschriebene Mindestanzahl.

- 28.2** Zu (1) und (2) Der BLRH kritisierte, dass die Auftragswertermittlung der sechs Bauprojekte nicht nachvollziehbar dokumentiert und inkonsistent war. Nach Ansicht des BLRH lag daher keine sachkundige Auftragswertschätzung für die Bauprojekte gemäß BVergG vor.

Der BLRH empfahl der PEB, Auftragswerte zu den Bauprojekten gemäß BVergG sachkundig zu schätzen und dies nachvollziehbar zu dokumentieren.

Weiters empfahl der BLRH der PEB, zur Sicherstellung nachvollziehbarer Informationen bzw. Daten in allen Projektphasen bei der Gliederung und Ermittlung der Kosten die ÖNORM B 1801-1 durchgängig anzuwenden. Diesbezüglich verwies er auf seine Empfehlungen in TZ 18.2.

Zu (3) Der BLRH beanstandete, dass die PEB nicht für alle Aufträge Vergabevermerke erstellte. Einzelne Vergabevermerke enthielten widersprüchliche Angaben zu den angewendeten Vergabeverfahren. Nach Ansicht des BLRH dienten Vergabevermerke der Nachvollziehbarkeit, Rechtssicherheit sowie der Kontrolle von Vergabeentscheidungen.

Der BLRH verwies hinsichtlich der Erstellung von Vergabevermerken auf seine Empfehlungen in TZ 18.2.

Zu (5) Der BLRH kritisierte, dass bei 88 Losvergaben (rund 56 Prozent), welche alle sechs Bauprojekte betrafen, die in den internen Vergaberichtlinien der PEB vorgeschriebene Mindestanzahl an Angeboten nicht vorlag.

Der BLRH empfahl der PEB, die in den internen Vergaberichtlinien festgelegte Mindestanzahl der Angebote einzuholen. Er verwies auf seine Empfehlungen in TZ 18.2.

- 28.3** Zu (1) und (2) Die PEB teilte mit, dass sie der Empfehlung des BLRH nachkommen werde, gemäß dem BVergG die Auftragswerte im Zuge der Ausschreibungen entsprechend sachkundig zu schätzen und zu dokumentieren.

Zu (5) Der Empfehlung des BLRH stimmte die PEB grundsätzlich zu. Sie wies jedoch darauf hin, dass im Zuge der Ausschreibungsveröffentlichung über die Vergabeplattform ANKÖ, seitens des Ausschreibers keinerlei Einfluss auf die Anzahl der abgebenden Bieter genommen werden könne. Die Mindestanzahl von drei Angeboten sei bei jedem Verfahren eingehalten worden.

## **Vergabe von Planungsleistungen**

**29.1** (1) Beim Gemeindezentrum Neudorf bei Parndorf beauftragte die PEB am 16.03.2022 ein Architekturbüro mit den Planungsleistungen. Der Einreichplan des Architekturbüros datierte mit 17.03.2022 und damit einen Tag nach schriftlicher Auftragserteilung.

Das Architekturbüro begann mit der Leistungserstellung innerhalb der Stillhaltefrist. Hierbei handelte es sich gemäß BVergG<sup>117</sup> um den Zeitraum zwischen der Zuschlagsentscheidung und -erteilung, welcher den Bietern die Möglichkeit bot, einen Nachprüfungsantrag einzubringen.

(2) Beim Kindergarten Rotenturm an der Pinka beauftragte die PEB im März 2023 einen Architekten mit den Planungsleistungen. Die Auftragssumme betrug rund 96.400 Euro.

Angebote zu den beauftragten Planungsleistungen holte die PEB nicht ein. Ein Vergabevermerk mit einer entsprechenden Begründung dieses Vorgehensweise lag nicht vor.<sup>118</sup>

Zudem beantragte die PEB mit den Einreichunterlagen des Architekten im September 2022 die Baubewilligung, die im November 2022 vorlag. Zum Zeitpunkt der Antragstellung und Erlassung des Baubescheids verfügte der Architekt über keinen schriftlichen Auftrag der PEB.

---

<sup>117</sup> Vgl. § 144 BVergG idgF.

<sup>118</sup> Das Auftragsschreiben der PEB verwies auf einen Gemeinderatsbeschluss vom Juli 2022, der nicht beigelegt war.

**29.2** Der BLRH stellte fest, dass der Einreichplan des Architekturbüros für das Gemeindezentrum Neudorf bei Parndorf bereits einen Tag nach schriftlicher Auftragserteilung vorlag. Das Architekturbüro begann mit der Leistungserstellung innerhalb der Stillhaltefrist, welche gemäß BVergG den Bietern die Möglichkeit bot, einen Nachprüfungsantrag einzubringen. Somit war davon auszugehen, dass das Architekturbüro über Vorinformationen zum Bauprojekt verfügte, die es ermöglichten, einen Tag nach Auftragserteilung eine fertige Einreichplanung abzugeben. Dies deutet auf eine Informationsasymmetrie bzw. wettbewerbseinschränkende Vergabe hin, welche nicht dem BVergG entsprach.

Weiters kritisierte der BLRH, dass die PEB für die im März 2023 beauftragten Planungsleistungen für den Kindergarten Rotenturm an der Pinka von rund 96.400 Euro keine Angebote einholte und keinen Vergabevermerk mit einer entsprechenden Begründung dieser Vorgehensweise erstellte. Hinzu kam, dass die PEB im September 2022 mit den Einreichunterlagen des Architekten um Baubewilligung ansuchte. Zu diesem Zeitpunkt verfügte der Architekt noch über keinen schriftlichen Auftrag von der PEB.

Der BLRH empfahl der PEB, bei Auftragsvergaben die Bestimmungen des BVergG, die Beschaffungsrichtlinie und die internen Vergaberichtlinien einzuhalten.

Weiters empfahl der BLRH der PEB, sicherzustellen, dass externe Dienstleister mit den Leistungen erst nach schriftlicher Auftragserteilung beginnen.

**29.3** Die PEB stellte dazu fest, dass die Bestimmungen des BVergG grundsätzlich stets eingehalten worden seien. Einzelne Abweichungen von den internen Vergaberichtlinien seien aufgrund sachlich gerechtfertigter Umstände erfolgt. Die vorliegende Empfehlung des BLRH würde suggerieren, dass die PEB bei Auftragsvergaben generell nicht die Bestimmungen des BVergG, der Beschaffungsrichtlinie und der internen Vergaberichtlinien eingehalten hätte. Die PEB würde daher um eine konkretisierende Anpassung der Formulierung ersuchen.

Die PEB werde der Empfehlung des BLRH nachkommen bzw. sei der Empfehlung bereits nachgekommen und würde mit jeglichen externen Leistungen erst nach aufsichtsbehördlicher Vertragsgenehmigung und schriftlicher Auftragserteilung beginnen.

**29.4** Der BLRH stellte klar, dass seine Feststellungen auf der Beurteilung der Vergabedokumentation der betreffenden Planungsleistungen beruhten. Er wies darauf hin, dass seine Empfehlungen auch allgemeine Handlungsanleitungen darstellen, um zukünftige Verbesserungen zu erzielen.

## Planungs- und Bauablauf

**30.1** (1) Die PEB legte zu Beginn der Projektumsetzungsphase für die sechs Bauprojekte keine schriftliche Projektorganisation fest. Ebenso wenig erstellte die PEB Projektabschlussberichte zu den Bauprojekten. (vgl. TZ 19)

(2) Der Bauablauf war mittels Baubesprechungsprotokollen<sup>119</sup> dokumentiert. Zum **Planungsablauf** fehlten Protokolle. Die Dokumentationen der Planung beschränkten sich im Wesentlichen auf die genehmigten Planunterlagen und Vergabeakte der Planungsleistungen.

Die PEB bezog die Gemeinden und Nutzer:innen<sup>120</sup> in den Planungs- und Bauablauf ein.

(3) Die PEB begann bei fünf Bauprojekten mit der Projektumsetzung, bevor die **aufsichtsbehördlichen Genehmigungsbescheide** des Landes Burgenland für die Verträge vorlagen. Bis dahin erteilte die PEB insgesamt 62 Aufträge mit einem Auftragsvolumen von rund 3,65 Mio. Euro.

Die aufsichtsbehördlichen Genehmigungen bildeten auch die Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit der Baurechtsverträge. Mit diesen räumten die Gemeinden der PEB insbesondere das Recht ein, auf ihren Grundstücken zu bauen. (vgl. TZ 13)

(4) Die PEB hielt beim Feuerwehrhaus Lackenbach, bei der Volksschule Bad Tatzmannsdorf und beim Gemeindezentrum Kukmirn die in den Mietkaufverträgen vereinbarte Objektübergabefrist nicht ein. Die zeitlichen Verzögerungen betragen bis zu 69 Kalendertage.

Die PEB begründete die Verzögerungen gegenüber dem BLRH insbesondere mit

- einem verspäteten Baubeginn infolge Grundkauf, Flächenwidmung und Umplanungen,
- einer notwendigen statischen Überprüfung bzw. Erneuerung der Deckenkonstruktion und Verzögerung des Fernwärmeanschlusses sowie
- einer Verzögerung bei der Herstellung bzw. Abnahme der Einrichtung.

---

<sup>119</sup> Die Baubesprechungsprotokolle erstellten zum Teil externe Dienstleister und zum Teil die PEB.

<sup>120</sup> Beispielsweise Kindergarten-, Schulleitungen, Lehrpersonal sowie Ortsfeuerwehren.

**30.2** Zu (1) und (2) Der BLRH kritisierte, dass die PEB für die Umsetzung der sechs Bauprojekte keine schriftliche Projektorganisation mit klaren Regelungen des Planungs- und Bauablaufs festlegte. Nach Ansicht des BLRH war die Projektorganisation und deren Umsetzung entscheidend für den Projekterfolg.

Weiters kritisierte der BLRH, dass die PEB keine Projektabschlussberichte zu den sechs Bauprojekten erstellte. Diese spielten im Dokumentations- und Berichtswesen von Bauprojekten eine wesentliche Rolle. Dazu zählten etwa die Identifikation von Kosten-, Termin- und Planabweichungen. Ebenso dienten Projektabschlussberichte als wichtige Informations- und Entscheidungsgrundlage etwa hinsichtlich der Zielerreichung, Einhaltung der Vorgaben sowie Beurteilung des Projekterfolgs.

Der BLRH verwies hinsichtlich der Festlegung der schriftlichen Projektorganisation und die Erstellung von Projektabschlussberichten auf seine Empfehlungen in TZ 19.2.

Zu (3) Der BLRH kritisierte, dass über den Planungsablauf der Bauprojekte keine Protokolle bestanden. Die Erstellung der Planunterlagen mit den betreffenden Entscheidungsfindungen war somit nicht nachvollziehbar.

Der BLRH empfahl der PEB, den Planungsablauf zu dokumentieren und Protokolle über die Planungsbesprechungen bzw. Entscheidungsfindungen zu erstellen.

Zu (4) Der BLRH kritisierte, dass die PEB bei fünf Bauprojekten mit der Projektumsetzung begann, bevor die aufsichtsbehördlichen Genehmigungsbescheide des Landes Burgenland für die Verträge vorlagen.

Diese Vorgehensweise barg finanzielle und rechtliche Risiken für beide Kooperationspartner für den Fall der Nichterteilung der aufsichtsbehördlichen Genehmigungen. Bis dahin erteilte die PEB zumindest 62 Aufträge mit einem Auftragsvolumen von rund 3,65 Mio. Euro.

Der BLRH wies darauf hin, dass die aufsichtsbehördlichen Genehmigungen die Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit der Baurechtsverträge bildeten.

Der BLRH empfahl der PEB, mit der Projektumsetzung erst dann zu beginnen und die betreffenden Leistungen erst dann zu beauftragen, wenn die aufsichtsbehördlichen Genehmigungen durch das Land Burgenland vorliegen und somit die Verträge auch in Rechtskraft erwachsen sind.

**30.3** Zu (3) Die PEB verwies auf ihre Stellungnahme zu TZ 18.2 und 29.2.

## Projektabrechnungen

**31.1** (1) Die PEB erstellte **Projektabrechnungen** für die sechs Bauprojekte. Die Errichtungskosten lagen zwischen rund 1,42 Mio. Euro und rund 3,75 Mio. Euro.

Bei allen sechs Bauprojekten unterschritten die Errichtungskosten die Schätz- und Auftragskosten. Die Kostenunterschreitungen variierten von rund 4 Prozent bis rund 29 Prozent und von rund 3 Prozent bis rund 9 Prozent.

Nähere Analysen der jeweiligen Kostenunterschreitungen waren nicht möglich. Die Gründe dafür waren vor allem

- fehlende einheitliche Vorgaben für die Ermittlung und Gliederung der Kosten in allen Projektphasen auf allen Ebenen,
- fehlende durchgängige Vergleichbarkeit der Informationen bzw. Daten,
- fehlende Projektabschlussberichte sowie
- fehlende durchgängige Plan/Ist-Analysen der PEB.

Mögliche Gründe der Kostenunterschreitungen könnten sein:

- Vorsichtige Schätzkostenermittlung in den Grobkostenrahmen
- Eingepreiste, jedoch nicht eingetretene Risiken bzw. Aufschläge
- Günstigere Vergaben bzw. Wettbewerbseffekte
- Optimierungen während der Projektplanung
- Änderungen des Projektumfangs und -inhalts

(2) Die PEB ging bei der Ermittlung der Projektverwaltungskosten für die sechs Bauprojekte unterschiedlich vor. Zudem entsprach die Kostenermittlung nicht den Angaben der PEB hinsichtlich der Höhe der Verrechnungssätze und der Ausgangsbasis:

- Beim Feuerwehrhaus Lackenbach und beim Kindergarten Rotenturm an der Pinka basierte die Kostenermittlung nicht auf den Grobkostenschätzungen, die den Baurechts-, Miet- und Mietkaufverträgen beilagen, sondern auf anderen Versionen dazu.<sup>121</sup>
- Bei der Volksschule Bad Tatzmannsdorf und beim Gemeindezentrum Kukmirn bildeten nicht die geschätzten Baukosten, sondern die geschätzten Gesamtkosten<sup>122</sup> die Berechnungsgrundlage.
- Die PEB verrechnete bei den sechs Bauprojekten für das Projektmanagement 1,5 Prozent bzw. 2,5 Prozent und nicht den genannten „fixen“ Verrechnungssatz von 3 Prozent.<sup>123</sup>
- Beim Gemeindezentrum Neudorf bei Parndorf, beim Feuerwehrhaus Lackenbach und bei der Volksschule Bad Tatzmannsdorf erfolgte im Gegensatz zu den anderen Bauprojekten keine Verrechnung der Mängelbetreuung in der Gewährleistungsfrist.

(3) Der BLRH ermittelte zu Vergleichszwecken die Projektverwaltungskosten, die bei Heranziehung der abgerechneten Baukosten angefallen wären. Dies erfolgte exemplarisch für die drei Leistungspositionen Bauträger, Projektmanagement und Büroleistung/Assistenz aufgrund der Projektabrechnungen.

Der BLRH führte die Vergleichsrechnung für 14 Bauprojekte durch. Dabei berücksichtigte er auch die sechs Bauprojekte. Die Vergleichsrechnung ergab, dass die Projektverwaltungskosten bei den sechs Bauprojekten um rund 120.900 Euro unter den verrechneten Werten lagen.

**31.2** Zu (1) Der BLRH stellte fest, dass keine detaillierten Analysen der Kostenunterschreitungen bei den sechs Bauprojekten möglich waren. Die Gründe dafür waren vor allem fehlende Vorgaben zur einheitlichen Ermittlung und Gliederung der Kosten, die fehlende Vergleichbarkeit der Informationen bzw. Daten sowie fehlende Projektabschlussberichte und Plan/Ist-Analysen der PEB.

[Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in TZ 19.2, 20.2 und 28.2.](#)

---

<sup>121</sup> Die PEB entnahm die geschätzten Baukosten aus dem Controlling-Tool. Die darin abgebildeten Grobkostenschätzungen lagen den Verträgen nicht bei bzw. stimmten mit den Grobkostenschätzungen, welche den Verträgen beilagen, nicht überein.

<sup>122</sup> Die Gesamtkosten enthielten auch die geschätzten Projektverwaltungskosten der PEB.

<sup>123</sup> Die Verrechnungssätze von 1,5 Prozent und 2,5 Prozent waren auch den Grobkostenschätzungen zu entnehmen.

Zu (2) und (3) Der BLRH kritisierte, dass die PEB bei der Ermittlung der Projektverwaltungskosten für die sechs Bauprojekte unterschiedlich vorgegangen ist.

Weiters wies der BLRH darauf hin, dass die Heranziehung der abgerechneten Baukosten für die Ermittlung der Projektverwaltungskosten eine Kostenreduktion für die Gemeinden ergeben hätte. Bei den sechs Bauprojekten betrug das Einsparungspotential für die Gemeinden zumindest rund 120.900 Euro.

Der BLRH verwies hinsichtlich der Ermittlung und Verrechnung der Projektverwaltungskosten auf seine Empfehlungen in TZ 22.2.

## Wirtschaftliche Entwicklung

### Unternehmensplanung

- 32.1** (1) Eine Unternehmensplanung hatte die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens darzustellen. Dies sollte in Form einer lang-, mittel- und kurzfristigen Planung erfolgen.<sup>124</sup>

Die langfristige Planung sollte auf den strategischen Vorgaben des Unternehmens beruhen sowie einen Rahmen für die mittel- und kurzfristige Planung definieren. Ebenso war die langfristige Planung laufend zu überprüfen und zu aktualisieren (rollierende Planung).

Wesentliche Instrumente einer Unternehmensplanung bildeten die Plan-Bilanz, Plan-Gewinn- und Verlustrechnung (**Plan-GuV**) sowie die Plan-Cashflow-Rechnung.

Aus der Plan-Cashflow-Rechnung ging etwa hervor, ob das Unternehmen ausreichend Mittel erwirtschaftete, um die laufenden Kosten, Investitionen und Kredite zu decken. Daher war sie vor allem für die Liquiditätsplanung eines Unternehmens bzw. für die PEB von wesentlicher Bedeutung.

- (2) Die PEB erstellte aufgrund der Konzernrichtlinie zur Beteiligungsberichterstattung und Budgetierung<sup>125</sup> mittel- und kurzfristige Planungsrechnungen. Dies erfolgte in Form von Mehrjahresplänen mit einem zweijährigen Planungshorizont (Forecast-Rechnungen) und Jahresbudgets. Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Plan-GuV.

Planbilanzen und Plan-Cashflow-Rechnungen, welche die Vermögens- und Finanzlage abbildeten, erstellte die PEB nicht.

Eine langfristige Planung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage, aus welchen sich die Planungsrechnungen der PEB ableiteten, lag nicht vor.

- 32.2** Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass den Planungsrechnungen der PEB keine langfristige Vermögens-, Ertrags- und Finanzplanung zugrunde lag. Die Planungsrechnungen waren im Wesentlichen auf eine mittel- und kurzfristige Ertragsplanung beschränkt.

Der BLRH empfahl der PEB, eine langfristige Planung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage zu erstellen.

---

<sup>124</sup> Der Planungshorizont betrug bei der langfristigen Planung bis zu ca. 15 Jahren, bei der mittelfristigen Planung bis zu ca. vier Jahren und bei der kurzfristigen Planung bis zu einem Jahr.

<sup>125</sup> Vgl. Konzernrichtlinie Nr. 2: Beteiligungsberichterstattung und Budgetierung idgF.

Weiters empfahl der BLRH der PEB, die langfristige Planung den Planungsrechnungen zugrunde zu legen und laufend zu überprüfen bzw. zu aktualisieren.

Der BLRH empfahl der PEB, in den Planungsrechnungen auch die Vermögens- und Finanzlage darzustellen bzw. auch Plan-Bilanzen und Plan-Cash-flow-Rechnungen zu erstellen.

- 32.3** Die PEB teilte dazu mit, dass für die Unternehmensplanung grundsätzlich die Konzernrichtlinie Nr. 2 – „Beteiligungsberichterstattung und Budgetierung“ der Landesholding Burgenland verpflichtend zur Anwendung gelangen würde. Im Rahmen des internen Controllings werde die PEB die Erweiterung der Planungsunterlagen zu Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage in regelmäßigen Abständen evaluieren.

Sie hielt weiters fest, dass eine laufende, auch unterjährige Überprüfung und Aktualisierung der vorgegebenen Planungsunterlagen lt. Konzernrichtlinie Nr. 2 – „Beteiligungsberichterstattung und Budgetierung“ der Landesholding Burgenland stattfinden und diese auch in Form von aktualisierten Forecasts im Rahmen der Berichterstattung dem Aufsichtsrat der LIB – Landesimmobilien Burgenland GmbH zur Kenntnis gebracht werden würde. Eine Erweiterung der langfristigen Planungsunterlagen zur laufenden Aktualisierung und Überprüfung sei entsprechend in Vorbereitung.

Die Erstellung von Plan-Bilanzen würde einen verpflichtenden Bestandteil der Konzernrichtlinie Nr. 2 – „Beteiligungsberichterstattung und Budgetierung“ darstellen, der von der PEB in Umsetzung der KRL Nr. 2 in regelmäßigen Abständen erstellt werden würde.

## Jahresabschlüsse

- 33.1** (1) Das Geschäftsjahr der PEB entsprach dem Kalenderjahr. Von November 2020 bis September 2024 war die LHB für die laufende Buchhaltung zuständig. Ab Oktober 2024 führte diese die LIB durch. Die Jahresabschlüsse erstellten Steuerberaterkanzleien.

(2) Die folgende Tabelle stellt die Entwicklung der Vermögensstruktur der PEB im überprüften Zeitraum dar:

**Tabelle 16: Vermögensstruktur 2020 bis 2024**

	2020	2021	2022	2023	2024
	[Euro]				
<b>Aktiva</b>	<b>59.428</b>	<b>24.395.520</b>	<b>41.058.275</b>	<b>73.468.115</b>	<b>127.325.953</b>
Anlagevermögen	0	7.360	20.827.031	48.987.384	71.752.880
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	7.220	3.610	0
Sachanlagen	0	7.360	68.096	13.440.231	15.588.700
Finanzanlagen	0	0	20.751.715	35.543.544	56.164.181
<i>davon sonstige Ausleihungen</i>	0	0	20.751.715	35.543.544	56.164.181
Umlaufvermögen	59.428	24.382.160	20.224.794	24.477.063	55.551.254
Vorräte	0	6.070.821	7.298.574	10.880.225	31.023.655
Lieferforderungen	0	0	210.012	132.493	673.562
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	20.000	11.067.774	112.090	296.312	8.475.394
sonstige Forderungen	4.466	287.226	63.828	1.130.073	3.123.731
Liquide Mittel	34.961	6.956.338	12.540.291	12.037.959	12.254.912
Aktive Rechnungsabgrenzung	0	6.000	6.450	3.668	737
Aktive latente Steuern	0	0	0	0	21.081

Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

Die **Bilanzsumme** der PEB stieg im überprüften Zeitraum von rund 59.400 Euro auf rund 127,33 Mio. Euro.

Das **Anlagevermögen** lag in einer Bandbreite von rund 7.400 Euro und rund 71,75 Mio. Euro. Der Anstieg resultierte insbesondere aus dem Zuwachs der Finanzanlagen bzw. den sonstigen Ausleihungen. Dabei handelte es sich um die offenen langfristigen Forderungen aus den Mietkaufverträgen gegenüber den Gemeinden.<sup>126</sup> Die Tilgungsanteile der vereinbarten Ratenzahlungen mit den Gemeinden verringerten die Forderungsbeträge.

<sup>126</sup> Gemäß § 227 UGB waren Forderungen, die eine längere Laufzeit als fünf Jahre aufweisen, als Ausleihung im Finanzanlagevermögen auszuweisen. Die Forderungsbeträge verringerten sich durch die Tilgungsanteile der vereinbarten Ratenzahlungen.

Das Sachanlagevermögen bestand überwiegend aus „Anlagen in Bau“ und „Bauten auf fremdem Grund“.

Bei den „Anlagen in Bau“ handelte es sich um Bauprojekte, die zum Bilanzstichtag noch nicht fertiggestellt waren. Zum 31.12.2023 waren das die Volksschule in Neudorf bei Parndorf und der Bildungscampus Güssing. Im Jahr 2024 stellte die PEB diese Bauprojekte fertig und übergab sie an die Gemeinden.

Im Jahr 2024 kam es bei der Volksschule in Neudorf bei Parndorf zu einer nachträglichen Vertragsänderung von einem echten Mietvertrag zu einem Mietkaufvertrag. Es erfolgte eine Ausweisänderung von den „Anlagen in Bau“ zu den „sonstigen Ausleihungen“ von rund 4,08 Mio. Euro.

Aufgrund der Fertigstellung des Bildungscampus Güssing im Jahr 2024 erfolgte eine Ausweisänderung von „Anlagen in Bau“ auf „Bauten auf fremdem Grund“. Dabei handelte es sich um einen echten Mietvertrag. Da die PEB wirtschaftlicher Eigentümer war hatte sie den Bildungscampus Güssing zu aktivieren.

Das **Umlaufvermögen** stieg von rund 59.400 Euro auf rund 55,55 Mio. Euro an. Der Anstieg war auf die Zunahme der Vorräte zurückzuführen. Die Vorräte enthielten noch nicht abrechenbare Leistungen an Gemeinden aus laufenden Bauprojekten.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen schwankten zwischen 20.000 Euro und rund 11,07 Mio. Euro. Diese betrafen überwiegend den Barvorlagenrahmen gegenüber der LIB mit 11,00 Mio. Euro im Jahr 2021 und 8,00 Mio. Euro im Jahr 2024.<sup>127</sup>

Die sonstigen Forderungen betragen im überprüften Zeitraum bis zu rund 3,12 Mio. Euro. Diese umfassten insbesondere Forderungen gegenüber dem Finanzamt.

Die liquiden Mittel umfassten die Handkassa und Bankguthaben bei drei Banken. Sie lagen in einer Bandbreite von rund 35.000 Euro und rund 12,54 Mio. Euro, wobei diese in den Jahren 2022 bis 2024 immer über 12,00 Mio. Euro lagen. Die Höhe resultierte aus den vermehrten Kreditauszahlungen gegen Jahresende.

---

<sup>127</sup> Dazu lag jeweils ein Kredit-Rahmenvertrag zwischen der PEB und der LIB vor.

(3) Die folgende Tabelle stellt die Entwicklung der Kapitalstruktur der PEB im überprüften Zeitraum dar:

**Tabelle 17: Kapitalstruktur 2020 bis 2024**

	2020	2021	2022	2023	2024
	[Euro]				
<b>Passiva</b>	<b>59.428</b>	<b>24.395.520</b>	<b>41.058.275</b>	<b>73.468.115</b>	<b>127.325.953</b>
Eigenkapital	31.562	512.449	667.987	1.764.899	3.335.630
Stammkapital	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Kapitalrücklagen	0	1.000.000	632.987	632.987	632.987
Bilanzergebnis	-3.438	-522.551	0	1.096.912	2.667.644
<i>davon Gewinn- / Verlustvortrag</i>	0	-3.438	-522.551	0	1.096.912
Rückstellungen	1.000	59.869	291.494	209.627	266.599
Verbindlichkeiten	26.866	23.823.202	40.098.794	71.493.589	123.723.723
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	0	22.500.000	35.000.000	66.810.000	114.091.888
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	0	0	541.667	1.270.833
Lieferverbindlichkeiten	26.866	1.259.997	2.895.367	3.336.275	6.128.751
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	8.707	89.096	307.455	776.404
sonstige Verbindlich- keiten	0	54.497	2.114.331	498.192	1.455.847

Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

Das **Eigenkapital** stieg im Zeitraum 2020 bis 2024 von rund 31.600 Euro auf rund 3,34 Mio. Im Jahr 2021 erhielt die PEB von der LIB einen Gesellschafterzuschuss von 1,00 Mio. Euro. Zur Abdeckung des Bilanzverlustes löste sie im Jahr 2022 einen Teilbetrag von rund 367.000 Euro auf. Das Bilanzergebnis betrug im Jahr 2024 rund 2,67 Mio. Euro.

Die **Verbindlichkeiten** wuchsen von rund 26.800 Euro auf rund 123,72 Mio. Euro. Der Anstieg resultierte überwiegend aus den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Dabei handelte es sich um Kredite zur Finanzierung der Bauprojekte. Das Fremdfinanzierungsvolumen stieg von 22,50 Mio. Euro im Jahr 2021 auf rund 114,09 Mio. Euro im Jahr 2024.

Ebenso stiegen die Lieferverbindlichkeiten von rund 26.900 Euro auf rund 6,13 Mio. Euro. Die sonstigen Verbindlichkeiten lagen in einer Bandbreite von rund 54.500 Euro und rund 2,11 Mio. Euro. Diese umfassten insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt.<sup>128</sup>

(4) Die folgende Tabelle stellt die Entwicklung der GuV im überprüften Zeitraum dar:

**Tabelle 18: GuV 2020 bis 2024**

	2020	2021	2022	2023	2024
	[Euro]				
Umsatzerlöse	0	128.654	19.418.082	17.602.803	23.687.302
Noch nicht abrechenbare Leistungen	0	6.070.821	1.282.434	3.581.651	20.143.430
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	7.224	817.869	58.129
Sonstige betriebliche Erträge	20.000	6.972	10.759	65.585	37.833
<b>Betriebserträge</b>	<b>20.000</b>	<b>6.206.447</b>	<b>20.718.499</b>	<b>22.067.908</b>	<b>43.926.694</b>
Bezogene Leistungen	-23.439	-5.697.421	-19.058.222	-17.879.237	-34.400.867
Personalaufwand	0	-629.476	-1.040.294	-1.583.670	-1.712.016
Abschreibungen	0	-7.024	-16.309	-18.958	-210.887
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-304.647	-389.681	-697.920	-4.859.955
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-3.439</b>	<b>-432.121</b>	<b>213.993</b>	<b>1.888.123</b>	<b>2.742.969</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	11.372	105.296	242.377	1.317.148
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	-97.858	-259.514	-680.020	-2.046.631
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1</b>	<b>-86.486</b>	<b>-154.217</b>	<b>-437.644</b>	<b>-729.482</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-3.438</b>	<b>-518.607</b>	<b>59.775</b>	<b>1.450.479</b>	<b>2.013.487</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	-506	95.763	-353.567	-442.755
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-3.438</b>	<b>-519.113</b>	<b>155.538</b>	<b>1.096.912</b>	<b>1.570.732</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-3.438</b>	<b>-519.113</b>	<b>155.538</b>	<b>1.096.912</b>	<b>1.570.732</b>
Auflösung von Kapitalrücklagen	0	0	367.013	0	0
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	0	-3.438	-522.551	0	0
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0	0	0	0	1.096.912
<b>Bilanzergebnis</b>	<b>-3.438</b>	<b>-522.551</b>	<b>0</b>	<b>1.096.912</b>	<b>2.667.644</b>

Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

<sup>128</sup> Beispielsweise Umsatzsteuer, Lohnsteuer sowie Dienstgeberbeiträge.

Die **Umsatzerlöse** stiegen von rund 128.700 Euro im Jahr 2021 auf rund 23,69 Mio. Euro im Jahr 2024. Sie resultierten überwiegend aus den Mietkaufverträgen. Nach der Objektübergabe erstellte die PEB Projektabrechnungen und legte dazu Schlussrechnungen an die Gemeinden. Die PEB buchte diese mit ihrem Gesamtbetrag ein. Die laufenden Ratenzahlungen aus den Mietkaufverträgen erfasste die PEB erfolgsneutral. Sie reduzierten die sonstigen Ausleihungen. Die PEB zahlte damit ihre Kreditraten für die Tranchen an die Kreditinstitute zurück.

Die **Bestandsveränderung noch nicht abrechenbarer Leistungen** stieg von rund 3,58 Mio. Euro im Jahr 2023 auf rund 20,14 Mio. Euro im Jahr 2024. Dabei handelte es sich um die Neutralisierung der Aufwände von Bauprojekten, die die PEB zum Bilanzstichtag bereits begonnen hatte, aber noch nicht abgeschlossen waren.

Die **bezogenen Leistungen** stiegen von rund 23.400 Euro auf rund 34,40 Mio. Euro. Dabei handelte es sich um Dienst- oder Werkleistungen, die die PEB von externen Unternehmen für die Errichtung der Bauprojekte bezog. Dazu zählten beispielweise Baumeister-, Dachdeckerarbeiten sowie Elektroinstallationen.

Ebenso stieg der **Personalaufwand** von rund 0,63 Mio. Euro im Jahr 2021 auf rund 1,71 Mio. Euro im Jahr 2024. (Vgl. TZ 38)

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen von rund 304.600 Euro auf rund 4,86 Mio. Euro. Dabei handelte es sich insbesondere um Aufwendungen für Instandhaltung, Leasing, Rechtsberatung, Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung. Der Anstieg im Jahr 2024 war auf den Buchwert aus abgegangenen Anlagen von rund 4,08 Mio. Euro zurückzuführen. Dabei handelte es sich um die nachträgliche Vertragsänderung von einem echten Mietvertrag zu einem Mietkaufvertrag bei der Volksschule in Neudorf bei Parndorf im Jahr 2024.

Das **Finanzergebnis** stieg von rund -86.500 Euro auf rund -0,73 Mio. Euro. Das lag an den zunehmenden Zinsaufwänden von bis zu rund 2,05 Mio. Euro.

In den Jahren 2020 und 2021 verzeichnete die PEB ein **negatives Jahresergebnis** von rund -3.400 bzw. rund -0,52 Mio. Euro. Im Jahr 2022 war das Jahresergebnis erstmals positiv und betrug rund 155.500 Euro. In den Jahren 2023 und 2024 betrug das Jahresergebnis rund 1,10 Mio. Euro bzw. rund 1,57 Mio. Euro. Die PEB begründete diese mit der *„wirtschaftlichen Geschäftsführung, Projektabwicklung und Verwaltung der PEB“*. Die steigenden Jahresergebnisse von 2022 bis 2024 standen im Widerspruch zu deren Eigentümerstrategie. Diese sah eine kostendeckende Leistungserbringung und die Orientierung an marktüblichen Kennzahlen vor. (Vgl. TZ 8)

**33.2** Zu (4) Der BLRH stellte fest, dass die Jahresergebnisse von rund 1,10 Mio. Euro im Jahr 2023 und rund 1,57 Mio. Euro im Jahr 2024 im Widerspruch zu deren Eigentümerstrategie standen. Diese ging von einer kostendeckenden Leistungserbringung aus. Die steigenden Jahresergebnisse entsprachen vielmehr einer Gewinnorientierung.

Der BLRH verwies in diesem Zusammenhang auf seine Feststellungen hinsichtlich der Zielkonflikte zwischen den strategischen Eigentümerzielen und wirtschaftlichen Zielen der PEB in TZ 8.2.

## Abschlussprüfung

**34.1** (1) In den Jahren 2020 bis 2023 war die PEB gemäß Unternehmensgesetzbuch (**UGB**)<sup>129</sup> eine kleine Kapitalgesellschaft<sup>130</sup>. Somit war sie von der Pflicht zur Prüfung des Jahresabschlusses<sup>131</sup> ausgenommen. Jedoch sahen sowohl der Gesellschaftsvertrag 2020 als auch der Gesellschaftsvertrag 2022 vor, dass der Jahresabschluss von einer Wirtschaftsprüfungskanzlei zu prüfen war.

Aufgrund der Überschreitung der Größenklasse in den Jahren 2022 und 2023 war die PEB ab dem Jahr 2024 eine mittelgroße Kapitalgesellschaft<sup>132</sup> und unterlag damit der Pflicht zur Prüfung des Jahresabschlusses.

Im überprüften Zeitraum waren zwei Wirtschaftsprüfungskanzleien für die PEB tätig. Der Wechsel erfolgte im Jahr 2024.

---

<sup>129</sup> dRGBI. S.219/1897 idgF.

<sup>130</sup> Vgl. § 221 Abs. 1 UGB idgF.

<sup>131</sup> Vgl. § 268 UGB idgF.

<sup>132</sup> Vgl. § 221 Abs. 2 UGB idgF.

(2) Auf Vorschlag des Aufsichtsrats der PEB bzw. LIB (ab Juni 2022) bestellte die LIB mittels schriftlicher Beschlüsse die Wirtschaftsprüfungskanzleien. Die Bestellung erfolgte jeweils vor Ablauf des Geschäftsjahres, auf das sich seine Prüfungstätigkeit erstreckte und war damit fristgerecht.

(3) Die Wirtschaftsprüfungskanzleien erteilten der PEB für die Jahresabschlüsse 2021 bis 2024 durchgehend einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Damit bestätigten sie, dass die Jahresabschlüsse den gesetzlichen Vorschriften entsprachen und ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der PEB vermittelten.

(4) Im Zuge der Prüfung des Jahresabschlusses 2022 stellte die Wirtschaftsprüfungskanzlei A fest, dass die PEB die Umsatzsteuer für Projekte, die sie im Juli und August 2022 fertigstellte und übergab, erst im Jänner 2023 meldete.<sup>133</sup>

Grund dafür war, dass die PEB die Projektabrechnung erst im Jänner 2023 legte und auf Basis dieser die Umsatzsteuer meldete. Korrekterweise hätte die Umsatzsteuer ein Monat nach Objektübergabe, somit im August und September 2022, und nicht erst bei der Projektabrechnung, gemeldet werden müssen.<sup>134</sup>

Es handelte sich dabei um eine Periodenverschiebung. Auslöser dafür war die Umstellung der Vertragssituation mit den Gemeinden (vom ursprünglichen Mietmodell zu Mietkaufmodell). (vgl. TZ 14) Demnach war die gesamte Umsatzsteuer ein Monat nach Objektübergabe fällig und nicht bei den einzelnen Raten.

Im Zuge der Einreichung der Jahresumsatzsteuererklärung 2022<sup>135</sup> legte die PEB mit Hilfe ihrer steuerlichen Vertretung diesen Sachverhalt beim zuständigen Finanzamt offen. Aufgrund der Periodenverschiebung ergab sich eine nachzuzahlende Umsatzsteuer für das Jahr 2022 von rund 1,60 Mio. Euro, da die PEB die Umsatzsteuer erst im Jahr 2023 bezahlte. Dafür fiel ein Säumniszuschlag von rund 26.300 Euro an. Strafrechtliche Konsequenzen löste die verspätete Steuerabfuhr nicht aus. Weitere steuerliche Offenlegungen fanden im überprüften Zeitraum nicht statt.

---

<sup>133</sup> Im Juni 2023 informierte die PEB den Aufsichtsrat darüber.

<sup>134</sup> Vgl. § 19 Abs. 2 Z1 lit a zweiter Halbsatz UStG idGF.

<sup>135</sup> Im März 2024.

Daraufhin passte die PEB ihre Prozesse bei den Projektabrechnungen sowie der Abfuhr der Umsatzsteuer wie folgt an:

- Ermittlung der voraussichtlichen Gesamterrichtungskosten im Vorfeld
- Erstellung einer vorläufigen Umsatzsteuervoranmeldung auf Basis der voraussichtlichen (hochgerechneten) Gesamterrichtungskosten
- Berichtigung der Umsatzsteuervoranmeldung nach Feststellung der endgültigen Gesamterrichtungskosten

Diesen Prozess führte die PEB im Rahmen von monatlichen Abstimmungen mit der steuerlichen Vertretung und der LHB durch.

Bis zum Ende der Prüfungshandlungen des BLRH lagen zwischen dem Zeitpunkt der Objektübergabe und dem Zeitpunkt der Übermittlung der Projektabrechnung bis zu vier Monate. Für die umsatzsteuerpflichtigen Erlöse aus den Bauprojekten verkürzte die PEB diesen Zeitraum aufgrund der fristgerechten Meldung der Umsatzsteuervoranmeldung auf bis zu drei Monate.

**34.2** Zu (4) Der BLRH hielt fest, dass die PEB für die Jahresabschlüsse 2021 bis 2024 durchgehend einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erhielt.

Zu (5) Der BLRH stellte fest, dass die PEB bis zum Ende der Prüfungshandlungen des BLRH die Umsatzsteuervoranmeldungen fristgerecht erstellte. Demnach waren keinen Berichtigungen mehr notwendig.

## URG-Kennzahlen

**35.1** (1) Das Unternehmensreorganisationsgesetz<sup>136</sup> (**URG**) ging von der Vermutung eines Reorganisationsbedarfs aus, wenn sowohl die Eigenmittelquote weniger als 8 Prozent als auch die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre betrug.

---

<sup>136</sup> BGBl. Nr. 114/1997 idgF.

(2) Die folgende Tabelle fasst die URG-Kennzahlen für die PEB im überprüften Zeitraum zusammen:

**Tabelle 19: URG-Kennzahlen 2020 bis 2024**

	Einheit	2020	2021	2022	2023	2024
Eigen-Kapital	[Euro]	31.562	512.449	667.987	1.764.899	3.335.630
Gesamt-Kapital	[Euro]	59.428	24.395.520	41.058.275	73.468.115	127.325.953
Eigenmittelquote	[%]	53,1	2,1	1,6	2,4	2,6
fiktive Schuldentilgungsdauer	[Jahre]	k.A. *)	k.A. *)	162,1	53,5	63,1

\*) negativer Mittelüberschuss

Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

Im überprüften Zeitraum erfüllte die PEB keine der beiden URG-Kriterien. Die Eigenmittelquote lag im Zeitraum 2021 bis 2024 immer unter dem Mindestwert von 8 Prozent. Diese betrug zwischen rund 1,6 und rund 2,6 Prozent<sup>137</sup>. Die fiktive Schuldentilgungsdauer lag im überprüften Zeitraum immer über dem Maximalwert von 15 Jahren. Diese schwankte zwischen 53 und 162 Jahren.

Die Überschreitung der fiktiven Schuldentilgungsdauer war auf die Höhe des Fremdkapitals, insbesondere der Kreditverbindlichkeiten zurückzuführen. (Vgl. TZ 10)

Aufgrund der Höhe der Kreditverbindlichkeiten bestand primär ein Liquiditätsrisiko. Da die PEB in größere Bauprojekte investierte, die eine langfristige Kapitalbindung erforderten, bestand das Risiko, dass unvorhergesehene Verzögerungen oder Kostensteigerungen die Liquidität belasten könnten. Ein weiteres Risiko bestand darin, dass Gemeinden in der Zukunft die Tilgungen nicht leisten können, wodurch die PEB ihre Kreditverbindlichkeiten nicht planmäßig tilgen könnte.

<sup>137</sup> Zum 31.12.2020 betrug die Eigenmittelquote 53,1 Prozent. Zu diesem Zeitpunkt war die PEB noch nicht operativ tätig, da die Gründung erst im November 2020 erfolgte. Es handelte sich dabei um ein Rumpfwirtschaftsjahr.

(3) Aufgrund der Überschreitungen der Grenzen der URG-Kennzahlen kamen die Wirtschaftsprüfungskanzleien ihrer gesetzlichen Redepflicht<sup>138</sup> hinsichtlich der Vermutung eines Reorganisationsbedarfs schriftlich nach. Sowohl Geschäftsführer A als auch B verneinten „aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise“ den Reorganisationsbedarf. Sie begründeten das damit, dass das Fremdkapital überwiegend aus Kreditverbindlichkeiten, für die das Land Burgenland Garantieerklärungen abgegeben hatte, bestand. Ebenso brachten beide Geschäftsführer die bestehende Mieterstruktur und die fristenkonforme Finanzierung des Anlagevermögens als Grund ein.

**35.2** Zu (2) Der BLRH stellte fest, dass die Überschreitung der fiktiven Schuldentilgungsdauer auf die Höhe der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen war. Diese dienten zur langfristigen Projektfinanzierung der Bauträgermodelle.

Der BLRH empfahl der PEB, die Fremdkapitalbelastung zu reduzieren und das Bauträgermodell mit der uneingeschränkten Projektfinanzierung zu überdenken. Insbesondere würde die Fremdkapitalbelastung nicht weiter ansteigen, wenn die PEB die Kosten den Gemeinden nach Projektfertigstellung unmittelbar verrechnen würde. Dadurch würde auch das Liquiditätsrisiko reduziert werden.

**35.3** Die PEB teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass betreffend der zu realisierenden Bauprojekte laufend Abstimmungen zwischen den Gemeinden, der PEB und der Abteilung 2 des Landes Burgenland stattfinden würden. Im Zuge dessen würden ebenso die möglichen Vertragsvarianten evaluiert werden. Die PEB werde diesbezüglich vermehrt projektabhängig die Möglichkeit der Umsetzung in der Vertragsvariante „Totalunternehmer“ prüfen beziehungsweise in Betracht ziehen. Bei vermehrt möglicher Projektumsetzung in der Vertragsvariante „Totalunternehmer“ könne die Fremdkapitalbelastung und das damit einhergehende Liquiditätsrisiko verringert werden.

---

<sup>138</sup> Vgl. § 273 UGB idgF.

## Personal

### Arbeitsrechtliche Grundlagen

**36.1** (1) Die arbeitsrechtlichen Grundlagen für das Personal der PEB waren, neben den relevanten gesetzlichen Bestimmungen<sup>139</sup>, insbesondere:

- Kollektivverträge
- Betriebsvereinbarungen
- Dienstverträge
- Sonstige Einzelvereinbarungen

(2) Ab 01.01.2023 war der Kollektivvertrag für Angestellte im Baugewerbe und Bauindustrie für die Mitarbeiter:innen der PEB maßgeblich. Davor kam kein Kollektivvertrag zur Anwendung.

(3) Die PEB schloss im überprüften Zeitraum mit bis zu 14 Mitarbeiter:innen, zusätzlich zum Dienstvertrag, Einzelvereinbarungen ab. Dazu zählte beispielsweise der „*Sideletter*“, welcher einzelne Punkte eines Dienstvertrags nachträglich ändern konnte. Weiters verfügten alle Mitarbeiter:innen über eine Zusatzvereinbarung zum Dienstvertrag für Teletätigkeiten sowie eine Gleitzeitvereinbarung.

(4) Für die Anschaffung von Dienstfahrzeugen legte die LHB in einer Konzernrichtlinie<sup>140</sup> (**Fuhrparkrichtlinie**) die Rahmenbedingungen fest. Diese galt für alle Tochtergesellschaften und mehrheitlichen Beteiligungen der LHB. Die Fuhrparkrichtlinie sah insbesondere vor, dass Prokurist:innen, Abteilungsleiter:innen und sonstige Mitarbeiter:innen bei der Anschaffung von Dienstfahrzeugen, sofern im Dienstvertrag keine Regelung vorlag, eine Bedarfsprüfung zu machen hatten.

Bei der Bedarfsprüfung war die zu erwartende dienstlich notwendige jährliche Kilometerleistung nachvollziehbar zu ermitteln. Ab einer Kilometerleistung von mindestens 15.000 km pro Jahr war von einem notwendigen Bedarf auszugehen. Die Bedarfsprüfung war vom jeweiligen Unternehmen schriftlich vorzunehmen und zu evaluieren.

Zusätzlich war eine Genehmigung durch die Geschäftsführung sowie eine Freigabe durch die LHB notwendig.

---

<sup>139</sup> Beispielsweise Angestelltengesetz, BGBl. Nr. 292/1921 idgF.

<sup>140</sup> Vgl. Konzernrichtlinie Nr. 0: Fuhrparkrichtlinie idgF.

Im Jahr 2024 verfügten bis zu zwölf Mitarbeiter:innen der PEB über ein Dienstfahrzeug. Dabei handelte es sich um Mitarbeiter:innen im technischen Bereich wie etwa Projektleiter. Mitarbeiter:innen im kaufmännischen Bereich verfügten über keine Dienstfahrzeuge.

Die Dienstverträge aller zwölf Mitarbeiter:innen enthielten Regelungen zur Nutzung eines Dienstwagens. Dadurch waren Bedarfsprüfungen gemäß Fuhrparkrichtlinie nicht notwendig. Die Genehmigungen durch Geschäftsführer B sowie die Freigaben durch die LHB lagen nicht für alle Mitarbeiter:innen vor.

(5) Eine Stellenbeschreibung stellte eine verbindliche und schriftliche Fixierung der organisatorischen Eingliederung einer Stelle in eine Organisationseinheit dar. Insbesondere hatte sie den Zweck,

- Zuständigkeiten transparent, umfassend und überschneidungsfrei zu regeln sowie
- als Hilfsmittel im Rahmen der Arbeitsbewertung, der Personalführung und der Ermittlung des Personalbedarfs zu dienen.

Die PEB verfügte für 14 Mitarbeiter:innen über standardisierte Stellenbeschreibungen. Diese regelten insbesondere den Aufgabenbereich, die Vertretungsregelungen, die Anforderungen sowie die Befugnisse dieser.

Die Stellenbeschreibungen waren weder datiert noch von den Stelleninhaber:innen und Vorgesetzten unterzeichnet.

**36.2** Zu (4) Der BLRH kritisierte, dass bei der Anschaffung von Dienstfahrzeugen nicht für alle Mitarbeiter:innen die Genehmigungen durch Geschäftsführer B sowie die Freigaben durch die LHB vorlagen.

Der BLRH empfahl der PEB, bei der Anschaffung von Dienstfahrzeugen für alle Mitarbeiter:innen die Genehmigungen durch die Geschäftsführung sowie die Freigaben durch die LHB einzuholen.

Zu (5) Der BLRH kritisierte, dass nicht alle Stellenbeschreibungen datiert und von den jeweiligen Stelleninhaber:innen und Vorgesetzten unterzeichnet waren.

Der BLRH empfahl der PEB, Stellenbeschreibungen zu datieren bzw. beidseitig zu unterfertigen.

**36.3** Zu (4) Die PEB stimmte der Empfehlung des BLRH grundsätzlich zu. Sie hielt jedoch fest, dass in Umsetzung der Konzernrichtlinie Nr. 1 - Fuhrpark grundsätzlich die erforderlichen Genehmigungen durch die Geschäftsführung sowie die Freigaben durch die Landesholding eingeholt werden würden. Lediglich in Einzelfällen würden diese Genehmigungen und Freigaben nicht entsprechend schriftlich dokumentiert vorliegen.

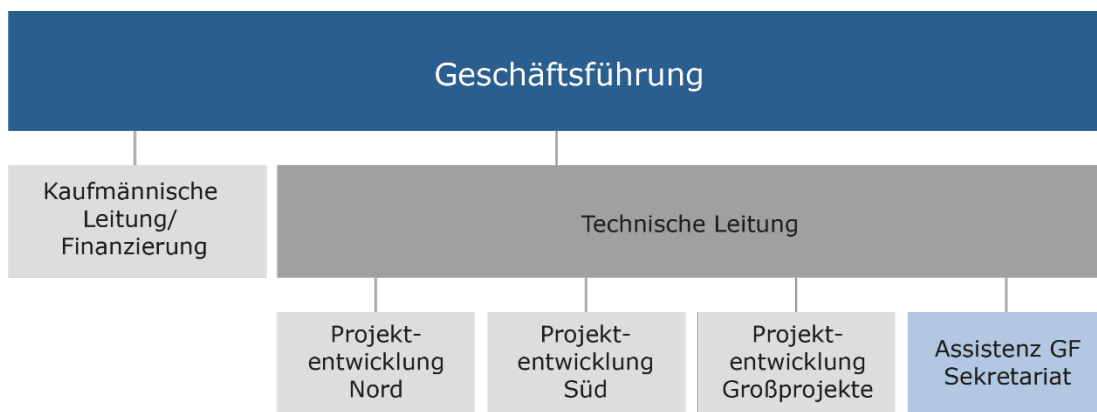
Zu (5) Der Empfehlung des BLRH stimmte die PEB grundsätzlich zu. In Umsetzung der Empfehlung habe die PEB bereits reagiert und die betroffenen Stellenbeschreibungen würden beidseitig datiert und unterfertigt bereits vorliegen.

## Personalstruktur und Personalstand

**37.1** (1) Die PEB verfügte über Organigramme, welche sie laufend aktualisierte. Die PEB hatte einen kaufmännischen und einen technischen Bereich. Der technische Bereich umfasste die Projektentwicklung. Dazu zählten der Baubereich Nord, Süd und Großprojekte.

Die folgende Abbildung zeigt das Organigramm der PEB mit Stand Dezember 2024:

**Abbildung 5: Organigramm**



Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

(2) Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Personalstands der PEB<sup>141</sup> im überprüften Zeitraum:

**Tabelle 20: Personalstand 2020 bis 2024**

	2020	2021	2022	2023	2024
	[durchschnittliche Vollzeitäquivalente]				
Personalstand	0	6,2	10,1	14,0	14,9

Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

<sup>141</sup> Die Werte enthielten auch Geschäftsführer B.

Die Anzahl der Mitarbeiter:innen der PEB stieg seit der Gründung im Jahr 2020 stetig an. Im Jahr 2021 beschäftigte die PEB sechs Mitarbeiter:innen. Bis Ende des Jahres 2024 stieg die Anzahl auf 14 Mitarbeiter:innen an. Dies war insbesondere auf die wachsende Anzahl von Bauprojekten zurückzuführen.

## Personalaufwand

- 38.1** (1) Die Personalverrechnung der PEB führte die LIB durch. Der Personalaufwand stieg bis zum Jahr 2024 auf rund 1,71 Mio. Euro an. Der Anstieg war auf die wachsende Mitarbeiter:innenzahl zurückzuführen.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Personalaufwands im überprüften Zeitraum:

**Tabelle 21: Personalaufwand 2020 bis 2024**

	2020	2021	2022	2023	2024
	[Euro]				
Personalaufwand	0	629.476	1.040.294	1.583.670	1.712.016

Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

(2) Im Jahr 2024 beschäftigte die PEB zehn Techniker:innen. Bei einem Techniker gab es eine auffällig höhere Entlohnung als das monatliche Durchschnittsgehalt der anderen Techniker:innen betrug. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen wie etwa Stellenbeschreibung oder Dienstvertrag konnte der BLRH diese finanzielle Besserstellung nicht nachvollziehen.

(3) Beide Gesellschaftsverträge sahen vor, dass die Geschäftsführung Prokura an eine oder mehrere Personen erteilen konnte. Die Erteilung der Prokura sowie der damit einhergehende Anstellungsvertrag hatte die Generalversammlung zu genehmigen.

Zum Ende der Prüfungshandlungen bestand die Geschäftsführung aus einem Geschäftsführer sowie drei Gesamtprokuristen<sup>142</sup> bei 14 Mitarbeiter:innen.

<sup>142</sup> Diese konnten nur mit dem Geschäftsführer oder einem weiteren Gesamtprokuristen die Gesellschaft vertreten.

Ab Oktober 2022 verfügte die PEB über folgende Gesamtprokuristen:

**Tabelle 22: Prokuristen**

Bezeichnung	Datum GV-Beschluss	Firmenbuch- eintragung
Prokurist A	20.12.2022	10.01.2023
Prokurist B	03.10.2022	10.01.2023
Prokurist C	19.12.2024	10.07.2025

Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

(4) Für alle drei Gesamtprokuristen lagen schriftlich gefasste Beschlüsse zur Bestellung vor. Hierbei handelte es sich um Umlaufbeschlüsse, die keine nähere Begründung über die Notwendigkeit bzw. Anzahl der Gesamtprokuristen enthielten.

(5) Die Erteilung und Ausgestaltung der Prokura waren beim Firmenbuch zu melden.<sup>143</sup> Die Erteilung war zwar auch ohne Eintragung wirksam, allerdings war diese gesetzlich zwingend vorgeschrieben. Die Prokuristen A und B waren im Firmenbuch eingetragen. Ebenso lagen der Anmeldung Musterzeichnungen bei. Für Prokurist C erfolgte die Eintragung ins Firmenbuch im Juli 2025.

(6) Bis zu vier Mitarbeiter:innen erhielten im überprüften Zeitraum Funktionszulagen zwischen 250 und 1.500 Euro. Sie erhielten diese für die Übernahme der gewerberechtlichen Geschäftsführung sowie die Tätigkeiten als Prokuristen.

**38.2** Zu (2) Der BLRH stellte fest, dass bei einem Techniker eine auffällig höhere Entlohnung zum durchschnittlichen Monatsgehalt der anderen Techniker:innen vorlag. Anhand der vorgelegten Unterlagen wie etwa Stellenbeschreibung und Dienstvertrag konnte der BLRH diese Überzahlung nicht nachvollziehen.

Der BLRH empfahl der PEB, im Sinne einer einheitlichen Personalpolitik etwaige finanzielle Besserstellungen nachvollziehbar zu dokumentieren.

Zu (4) Der BLRH stellte fest, dass die PEB bei 14 Mitarbeiter:innen über drei Gesamtprokuristen verfügte. Aus Sicht des BLRH stellte dies bei der Anzahl der Mitarbeiter:innen eine sehr hohe Anzahl an Vertretungsbefugnissen dar. Er kritisierte, dass die betreffenden Umlaufbeschlüsse keine Begründung für die Notwendigkeit bzw. Anzahl enthielten.

<sup>143</sup> Vgl. § 53 Abs. 1 UGB idgF.

Der BLRH empfahl der PEB, Entscheidungen zu Vertretungsbefugnissen insbesondere, wenn sie finanzielle Auswirkungen haben, nachvollziehbar zu dokumentieren.

Zu (5) Der BLRH kritisierte, dass die PEB Prokurist C erst im Juli 2025 und somit sieben Monate nach Bestellung im Firmenbuch eintragen ließ.

Der BLRH empfahl der PEB, Prokuristen zeitnah zur Bestellung im Firmenbuch eintragen zu lassen.

**38.3** Zu (2) Die PEB stimmte der Empfehlung des BLRH grundsätzlich zu. Sie hielt jedoch fest, dass die Festlegung der Gehälter von Fachwissen, Eigenkompetenz und geplantem Aufgabenumfang sowie kollektivvertraglichen Vorgaben und etwaiger Zusatzaufgaben des/der jeweiligen Mitarbeiter:in abhängen und von der Geschäftsführung im Rahmen des Personalbudgets entsprechend verhandelt würden.

Zu (4) Der Empfehlung des BLRH stimmte die PEB grundsätzlich zu. In Umsetzung der Empfehlung würden monetäre Auswirkungen bei der Erteilung von Vertretungsbefugnissen – sollten sie durch schriftliche Zusatzvereinbarungen zum Dienstvertrag nicht ausreichend nachvollziehbar sein - entsprechend dokumentiert werden.

Zu (5) Die PEB merkte an, dass die Eintragungen von Prokuristen im Firmenbuch grundsätzlich zeitnah zur Bestellung durchgeführt worden seien. Die vom BLRH urgierte Eintragung eines Prokuristen sei im Zuge der durchgeführten Prüfung umgehend nachgeholt worden.

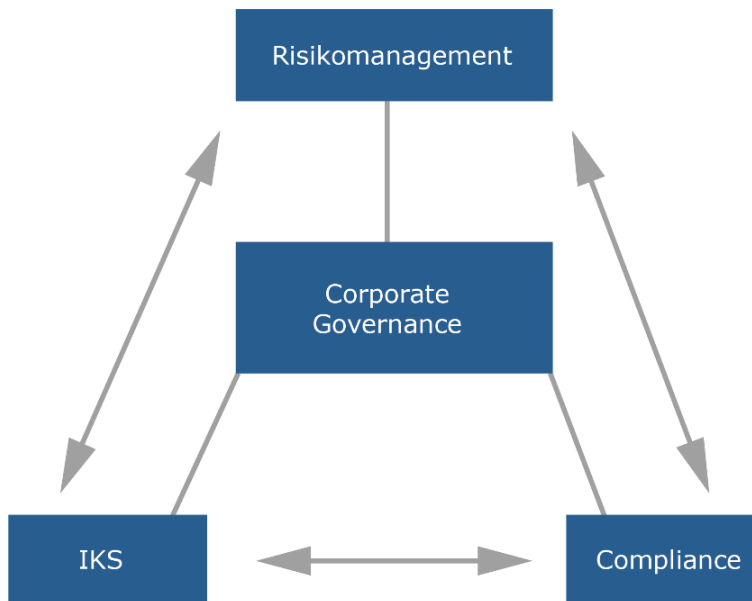
**38.4** Zu (2) Der BLRH entgegnete, dass die Festlegung von höheren Gehältern aufgrund von Fachwissen, Eigenkompetenz, geplantem Aufgabenumfang und etwaigen Zusatzaufgaben des/der jeweiligen Mitarbeiter:in zu dokumentieren sind. Damit sollen höhere Gehälter nachvollziehbar gemacht werden.

## Risikomanagement

### Begriffe

- 39.1** (1) Die folgende Abbildung veranschaulicht den Zusammenhang von Elementen im Rahmen von Corporate Governance:

**Abbildung 6: Elemente im Rahmen von Corporate Governance**



Quelle: Rechnungshof Österreich<sup>144</sup>; Darstellung: BLRH

(2) **Corporate Governance** bezeichnete einen Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung eines Unternehmens. Diesen definierten in der Regel der Gesetzgeber bzw. die Eigentümer.

(3) Das **IKS** war ein in die Arbeits- und Betriebsabläufe einer Organisation eingebetteter Prozess, den die Führungskräfte und Mitarbeiter:innen vornahmen. Das IKS zielte darauf ab, bestehende Risiken zu erfassen, zu steuern und mit ausreichender Gewähr sicherstellen zu können, dass die Organisation ihre Ziele erreicht.

<sup>144</sup> Vgl. Rechnungshof: Leitfaden für die Prävention von Korruptionspräventionssystemen, Reihe 2016/3, S. 14.

**Compliance** bezeichnete im Wesentlichen die Einhaltung von Regeln unter Berücksichtigung ethischer sowie moralischer Grundsätze. Dazu gehörten unterschiedliche Bereiche wie Kartell-, Kapitalmarkt-, Arbeits- sowie Sozialrecht. Ein Teilaspekt von Compliance war die Einhaltung von Regelungen zur Vermeidung von Korruption.

IKS und Compliance bzw. Compliance-Management-Systeme (**CMS**) verfolgten das Ziel, externe und interne Vorgaben einzuhalten.<sup>145</sup>

(4) Das **Risikomanagement** bildete die Grundvoraussetzung und Basis eines IKS bzw. CMS. Es umfasste insbesondere:

- Risikoidentifizierung
- Risikoanalyse
- Risikobewertung
- Setzung von Maßnahmen in Abhängigkeit der Risikoschwere
- Laufende Überwachung

## Risiken

**40.1** (1) Die Prozessbeschreibungen der PEB wiesen Prozessrisiken aus. Dazu zählten unter anderem:

- Refinanzierungsausfall
- Steigende Projekt- und Finanzierungskosten
- Kostenüberschreitung
- Planungsfehler
- Ausführungsmängel

Risikoanalysen und Risikobewertungen zu den einzelnen Prozessrisiken lagen nicht vor.<sup>146</sup> Listen der in Abhängigkeit der Risikoschwere gesetzten Korrektur-, Vorbeuge- und Überwachungsmaßnahmen fehlten ebenso.

(2) Dem Risiko möglicher Zahlungsausfälle der Gemeinden begegnete die PEB damit, dass sie vom Land Burgenland Stellungnahmen über die finanzielle Vertretbarkeit der Bauvorhaben sowie aufsichtsbehördliche Genehmigungen der Verträge einholte. Die Stellungnahmen und aufsichtsbehördlichen Genehmigungen betrafen die Gemeinden. Die Auswirkungen möglicher Zahlungsausfälle auf die PEB waren davon nicht umfasst. (vgl. TZ 15)

---

<sup>145</sup> Vgl. Rechnungshof: Leitfaden zur Überprüfung von Internen Kontrollsystemen und Leitfaden für die Überprüfung von Korruptionspräventionssystemen, Reihe 2016/3, S. 8ff.

<sup>146</sup> Beispielsweise Ermittlung der Eintrittswahrscheinlichkeit, Risikographen und Risiko-Einschätzungsblätter.

(3) Aus den Miet- und Mietkaufverträgen der Bauträgerprojekte resultierten ebenfalls Risiken. So hatte die PEB etwa Mängel, welche die Substanz des Objekts betrafen und einen ordnungsgemäßen Betrieb des Objekts verhierten, zu beheben. Ebenso trug die PEB das Risiko des Untergangs des Objekts.

In den Prozessbeschreibungen fanden diese Risiken keine nachvollziehbare Berücksichtigung. Die PEB wirkte den Risiken mit der Vereinbarung verlängerter Gewährleistungsfristen mit den externen Dienstleistern entgegen. Diese deckten nicht die gesamten Laufzeiten der Baurechts-, Miet- und Mietkaufverträge von bis zu 25 Jahren ab. (vgl. TZ 14)

(4) Gemäß QM-Handbuch hatte die Geschäftsführung jährlich die Risiken der Prozesse und Stakeholder zu bewerten.<sup>147</sup> Auf dieser Grundlage hatte sie sowohl Korrektur- und Vorbeugemaßnahmen einzuleiten als auch deren Umsetzung zu überwachen.

Über die Umsetzung der Vorgaben des QM-Handbuchs durch die Geschäftsführung bestanden keine Dokumentationen.

**40.2** Der BLRH kritisierte, dass die PEB nicht alle Risiken, denen sie ausgesetzt war, erfasste und identifizierte. Weiters fehlten Risikoanalysen, Risikobewertungen sowie Listen mit den in Abhängigkeit der Risikoschwere gesetzten Korrektur-, Vorbeuge- und Überwachungsmaßnahmen im überprüften Zeitraum.

In diesem Zusammenhang kritisierte der BLRH, dass die PEB die im QM-Handbuch vorgesehenen Maßnahmen des Risikomanagements nicht durchführte bzw. dokumentierte.

Der BLRH empfahl der PEB, die im QM-Handbuch vorgesehenen Maßnahmen des Risikomanagements umzusetzen. Hierfür wären alle relevanten Risiken zu identifizieren, zu analysieren und zu bewerten. Ebenso wären die in Abhängigkeit der Risikoschwere gesetzten Korrektur-, Vorbeuge- und Überwachungsmaßnahmen zu dokumentieren.

**40.3** Die PEB stimmte der Empfehlung des BLRH grundsätzlich zu. Ein entsprechender Risikobericht sei in Vorbereitung.

---

<sup>147</sup> Die Risikobewertung war Teil der jährlichen Managementbewertung zur Wirksamkeit des QM-Systems.

## IKS und Compliance

### IKS- und CMS-Elemente

**41.1** (1) Die folgende Abbildung zeigt die wesentlichen IKS- und CMS-Elemente einer Organisation:

**Abbildung 7: Wesentliche IKS und CMS-Elemente**



Quelle: Rechnungshof Österreich<sup>148</sup>; Darstellung: BLRH

(2) Die LHB verfügte über einen Verhaltenskodex, der auch für die Beteiligungsunternehmen bzw. die PEB galt. Im Zusammenhang mit IKS und CMS erließ die LHB zudem die

- Konzernrichtlinie Nr. 5 „*Mindesterfordernisse für Interne Kontrollsysteme*“ (**IKS-Richtlinie**) sowie
- Konzernrichtlinie Nr. 13 „*Compliance-Richtlinie des Konzerns Landesholding Burgenland GmbH*“ (**Compliance-Richtlinie**).

Die IKS-Richtlinie definierte Mindestvorgaben für das IKS der Beteiligungsunternehmen, indem sie vor allem auf das COSO-Modell referenzierte.<sup>149</sup>

<sup>148</sup> Vgl. Rechnungshof: Leitfaden für die Prüfung von Korruptionspräventionssystemen, Reihe 2016/3, S. 17.

<sup>149</sup> Das COSO-Modell bildete einen anerkannten Standard für die Dokumentation, Analyse und Gestaltung des IKS.

Die Compliance-Richtlinie beruhte auf dem Arbeitsprogramm der Bgld. Landesregierung für die XXI. Gesetzgebungsperiode 2015 bis 2020. Sie bildete eine Anleitung für die Mitarbeiter:innen über ihre Verhaltensweisen. Ebenso enthielt die Compliance-Richtlinie eine Klarstellung und Präzisierung gesetzlicher sowie interner Regelungen.

Für bestimmte Bereiche erließ die LHB weitere Konzernrichtlinien mit weiterführenden IKS- und CMS-Regelungen. Diese betrafen etwa die Beschaffung, Beteiligungsberichterstattung, Verhaltensregelungen im Fall strafrechtlicher Ermittlungen, Zielvereinbarungen sowie Bandbreiten der Gehälter für Leitungsorgane.

(3) Risikoanalysen bildeten die Grundvoraussetzung und Basis eines IKS sowie CMS. Deren Ziel war es, potentielle Gefahren für die Organisation zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Risikominderung abzuleiten.

Umfassende Risikoanalysen erstellte die PEB nicht. (vgl. TZ 40)

(4) Ein Programm zur Korruptionsprävention hatte alle Maßnahmen zur Risikominimierung darzustellen. Hierbei handelte es sich um Präventions-, Aufdeckungs- und Reaktionsmaßnahmen. Das Programm hatte sich aus der Risikoanalyse abzuleiten. Es betraf personen- oder prozessbezogene Maßnahmen wie Funktionstrennungen, Berechtigungskonzepte, Genehmigungsverfahren und Unterschriftenregelungen.

Die PEB setzte einzelne Präventivmaßnahmen. So erstellte sie etwa ein QM-Handbuch, Prozessbeschreibungen und interne Vergaberichtlinien. Die Dienstverträge sahen eine Genehmigungspflicht von Nebenbeschäftigungen vor. Weiters fanden Compliance-Schulungen der Führungskräfte und Mitarbeiter:innen der PEB statt.

Die interne Revision der LHB führte zwei Prüfungen bei der PEB durch.<sup>150</sup> Diese betrafen die Funktionsfähigkeit des IKS<sup>151</sup> sowie zwei Kindergartenprojekte.<sup>152</sup>

Ein Korruptionspräventionsprogramm, welches sich aus einer Risikoanalyse ableitete sowie die geplanten sowie umgesetzten Präventions-, Aufdeckungs- und Reaktionsmaßnahmen ganzheitlich umfasste, erstellte die PEB nicht.

(5) Gemäß Compliance-Richtlinie konnte die Geschäftsführung den Compliance-Bereich organisatorisch einem Compliance-Beauftragten überantworten, der direkt der Geschäftsführung unterstellt war.

---

<sup>150</sup> Die PEB selbst verfügte über keine interne Revision.

<sup>151</sup> Geprüfter Zeitraum Juli bis September 2021.

<sup>152</sup> Die Bauprojekte befanden sich in den Bezirken Eisenstadt-Umgebung und Jennersdorf.

Die Compliance-Richtlinie legte dazu folgende Entscheidungskriterien fest:

- Rechtsform, Größe und Geschäftstätigkeit der Gesellschaft
- Umfang und Bedeutung der zu beachtenden Vorschriften
- Frühere Missstände und Unregelmäßigkeiten

Die PEB hatte keinen Compliance-Beauftragten. Aufgaben im Compliance-Bereich nahm ein Mitarbeiter der LIB<sup>153</sup> wahr. Dazu zählten insbesondere die Unterweisung neuer Mitarbeiter:innen, Workshops sowie die Betreuung von Schulungsveranstaltungen.

Die IKS-Agenden der PEB erledigten im Wesentlichen die Geschäftsführung bzw. die kaufmännische Leitung.

(6) Die Compliance-Richtlinie sah die Erstellung jährlicher Compliance-Berichte vor. Diese hatte die Geschäftsführung bzw. der Compliance-Verantwortliche beginnend ab dem Jahr 2022 für das Geschäftsjahr 2021 zu erstellen und der LHB vorzulegen.<sup>154</sup>

Die Compliance-Berichte hatten die Angemessenheit, Funktionsfähigkeit und Effektivität anhand folgender Compliance-Elemente darzustellen:

- Compliance-Organisation
- Umsetzung von Richtlinien
- Kommunikation und Schulungen
- Dokumentation und Transparenz im Unternehmen
- Monitoringmaßnahmen im Unternehmen

Die PEB erstellte für die Jahre 2021 bis 2024 keine Compliance-Berichte.

Über die Umsetzung der IKS-Richtlinie bzw. des COSO-Modells in der PEB fehlten ebenso nachvollziehbare Dokumentationen.

**41.2** Zu (3) Der BLRH kritisierte, dass die PEB über keine umfassenden Risikoanalysen verfügte. Diese bildeten allerdings die Basis für das IKS und CMS.

[Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in TZ 40.2.](#)

Zu (4) Der BLRH kritisierte, dass die PEB über kein umfassendes Korruptionspräventionsprogramm verfügte. Die gesetzten Maßnahmen waren auf einzelne Präventions- und Aufdeckungsmaßnahmen der PEB sowie LHB beschränkt.

[Der BLRH empfahl der PEB, ein Korruptionspräventionsprogramm mit allen geplanten sowie umgesetzten Präventions-, Aufdeckungs- und Reaktionsmaßnahmen zu erstellen. Dieses sollte sich aus der Risikoanalyse ableiten.](#)

---

<sup>153</sup> Dieser Mitarbeiter fungierte als Compliance-Beauftragter in der LIB.

<sup>154</sup> Compliance Officer und Stabsstelle Compliance/Compliancemanagement.

Zu (5) Der BLRH wies darauf hin, dass die PEB keinen IKS- und CMS-Beauftragten bestellte. Dieser könnte die Geschäftsführung jedoch bei der Dokumentation von Prozessen und Kontrollen, Koordination und Durchführung von Risikoanalysen sowie bei der Erstellung der IKS-Dokumentation und Compliance-Berichte unterstützen.

Der BLRH empfahl der PEB, die Bestellung eines IKS- und CMS-Beauftragten zur Unterstützung der Geschäftsführung zu erwägen. Dies sollte unter Heranziehung der Entscheidungskriterien der Compliance-Richtlinie erfolgen.

Zu (6) Der BLRH kritisierte, dass die PEB für die Jahre 2021 bis 2024 keine Compliance-Berichte gemäß Compliance-Richtlinie erstellte. Diese bildeten allerdings eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Angemessenheit, Funktionsfähigkeit und Effektivität des CMS bzw. der umgesetzten Maßnahmen.

Der BLRH empfahl der PEB, die jährlichen Compliance-Berichte gemäß Compliance-Richtlinie zu erstellen.

Weiters kritisierte der BLRH, dass über die Umsetzung der IKS-Richtlinie bzw. des COSO-Modells in der PEB keine Nachweise bzw. nachvollziehbaren Dokumentationen bestanden.

Der BLRH empfahl der PEB, die Umsetzung der IKS-Richtlinie bzw. des COSO-Modells nachvollziehbar zu dokumentieren.

**41.3** Zu (4) Die PEB stimmte der Empfehlung des BLRH grundsätzlich zu. Sie hielt fest, dass die entsprechenden Konzernrichtlinien in der PEB umgesetzt werden würden. Die entsprechende Risikoanalyse/Risikobericht zur Ableitung sei aktuell in Vorbereitung.

Zu (5) Der Empfehlung des BLRH stimmte die PEB grundsätzlich zu. Sie teilte mit, dass die Implementierung entsprechend beauftragter Personen in Abstimmung mit der 100% Eigentümerin erfolgen würde, aktuell würden bereits Teilbereiche der betroffenen Aufgabengebiete in Zusammenarbeit mit der LIB – Landesimmobilien Burgenland GmbH bearbeitet.

Zu (6) Die PEB stimmte den Empfehlungen des BLRH grundsätzlich zu. Ein entsprechender Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2026 sei in strukturierter Form in Vorbereitung und werde der Generalversammlung 12/2026 zur Kenntnis gebracht werden.

Bezüglich der Umsetzung der IKS-Richtlinie bzw. des COSO-Modells sei eine nachvollziehbare strukturierte Dokumentation in Vorbereitung.

## Prozessbeschreibungen

**42.1** (1) Die Prozessbeschreibungen der PEB enthielten keine nachvollziehbare Visualisierung sowie Beschreibung der Prozessschritte der Projektvorbereitungs- und Projektumsetzungsphase für alle Leistungsmodelle.<sup>155</sup> Die vom BLRH erhobenen Projektphasen mit den jeweiligen Prozessschritten spiegelten sich in den Prozessbeschreibungen nur bedingt wider.

Die genaue Prozessdarstellung in Abhängigkeit der Leistungsmodelle war insofern relevant, als sich diese unterschieden. So erforderten etwa die im Rahmen des Totalunternehmer- und Projektsteuerungsmodells abgeschlossenen Verträge weder eine aufsichtsbehördliche Genehmigung noch die Erstellung von Tilgungsplänen.

(2) Die Eigentümerstrategie der PEB referenzierte auf das sogenannte „Open-Book-Verfahren“. Dieses sollte den Kooperationspartnern eine transparente Aufstellung aller internen sowie externen Leistungen garantieren.

Die PEB realisierte das „Open-Book-Verfahren“ dadurch, indem sie die Kooperationspartner in den gesamten Projektablauf einbezog und diesen alle Projektunterlagen zur Verfügung stellte. Dazu zählten insbesondere:

- Information über Vergaben
- Durchführung regelmäßiger Planungs- und Baubesprechungen
- Übermittlung der Projektabrechnung samt Prüfungs- und Abrechnungsbelegen

Eine Formalisierung des „Open-Book-Verfahrens“ mit den zugehörigen Prozessen fand in den Prozessbeschreibungen der PEB nicht statt.

(3) In den Prozessbeschreibungen erfolgte keine präzise Zuweisung der Risiken zu den Prozessen und keine Definition von Kontrollen zur Risikominimierung in Abhängigkeit des Leistungsmodells.

**42.2** Zu (1) Der BLRH kritisierte, dass die Prozessbeschreibungen der PEB keine nachvollziehbare Visualisierung sowie Beschreibung der Prozessschritte der Projektvorbereitungs- und Projektumsetzungsphase für alle Leistungsmodelle enthielten. Die vom BLRH erhobenen Projektphasen mit den jeweiligen Prozessschritten spiegelten sich in den Prozessbeschreibungen nur bedingt wider.

---

<sup>155</sup> Das Leistungsangebot der PEB umfasste das Bauträger-, Totalunternehmer- und Projektsteuerungsmodell.

Der BLRH empfahl der PEB, in den Prozessbeschreibungen die Prozessschritte der Projektvorbereitungs- und Projektumsetzungsphase nachvollziehbar zu visualisieren sowie zu beschreiben. Dies sollte für alle Leistungsmodelle erfolgen.

Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass das „Open Book-Verfahren“ mit den zugehörigen Prozessen in den Prozessbeschreibungen nicht formalisiert war.

Der BLRH empfahl der PEB, in den Prozessbeschreibungen das „Open Book-Verfahren“ mit den zugehörigen Prozessen nachvollziehbar darzustellen bzw. zu formalisieren.

Zu (3) Der BLRH kritisierte, dass in den Prozessbeschreibungen keine präzise Zuweisung der Risiken zu den Prozessen und Definition von Kontrollen zur Risikominimierung in Abhängigkeit des Leistungsmodells erfolgte.

Der BLRH empfahl der PEB, in den Prozessbeschreibungen eine präzise Zuordnung der Risiken zu den Prozessen vorzunehmen und Kontrollen zur Risikominimierung zu definieren. Dies sollte für alle Leistungsmodelle erfolgen.

**42.3** Zu (1) Die PEB stimmte der Empfehlung des BLRH grundsätzlich zu. In Umsetzung der Empfehlung werde die entsprechende Prozessadaptierung evaluiert und die Prozessdokumentation angepasst.

Zu (2) Der Empfehlung des BLRH stimmte die PEB grundsätzlich zu. In Umsetzung der Empfehlung werde die Prozessbeschreibung „Open Book-Verfahren“ inklusive der zugehörigen Prozesse entsprechend dokumentiert.

Zu (3) Die PEB stimmte dem BLRH grundsätzlich zu. In Umsetzung der Empfehlung würde im Rahmen der Erstellung der Risikoanalyse die Prozessbeschreibungen um die Zuordnung der Risiken und die Kontrollen zu deren Minimierung für alle Leistungsmodelle erweitert werden.

## Schlussbemerkungen

### Der BLRH empfahl der PEB und dem Land Burgenland

Nr.	Empfehlung	PEB	Land Burgenland
1	einmal jährlich innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres eine ordentliche Generalversammlung abzuhalten. (TZ 2.2)	X	
2	die Ampelliste mit den Bauprojekten mit präzisen Quellenangaben zu versehen bzw. die betreffenden Quellen den Sitzungsunterlagen beizuschließen. (TZ 3.2)	X	
3	Zielwiederholungen entsprechend der Prämien-Richtlinie zu vermeiden. Stattdessen sollte sie jedes Jahr neue Ziele festlegen. (TZ 7.2)	X	
4	Zielvereinbarungen mit messbaren bzw. prüfbaren Zielwerten zu versehen. (TZ 7.2)	X	
5	die Gewichtung von Zielen entsprechend der Prämien-Richtlinie vorzunehmen. (TZ 7.2)	X	
6	die erreichbare Prämienhöhe in den Zielvereinbarungen zu konkretisieren. (TZ 7.2)	X	
7	bei Abschluss der Zielvereinbarungen sorgfältig zu prüfen, ob die festgelegte Maximalhöhe der Prämie im Hinblick auf das Unternehmensinteresse angemessen ist. (TZ 7.2)	X	
8	in den Zielvereinbarungen festzulegen, mit welchen Nachweisen die Geschäftsführer:innen die Zielerreichung zu belegen hatten. (TZ 7.2)	X	
9	der Überprüfung der Zielerreichung die entsprechenden Nachweise beizulegen, aus denen die Zielerreichung eindeutig hervorgehen. (TZ 7.2)	X	
10	Prämien nur bei entsprechenden Zielnachweisen ausbezahlen. (TZ 7.2)	X	
11	in der Eigentümerstrategie die Ziele zu präzisieren. Die Ziele sollten spezifisch, messbar, realisierbar und terminisiert sein. (TZ 8.2)	X	
12	die Zielerreichung in regelmäßigen Abständen mittels Wirkungsanalysen zu evaluieren. (TZ 8.2)	X	
13	die Zielkonflikte in der Eigentümerstrategie zu beseitigen. Dabei wären die Voraussetzungen für die öffentlich-öffentlichen Kooperationen gemäß BVergG zu berücksichtigen. (TZ 8.2)	X	
14	klare Rahmenbedingungen zu den Haftungsübernahmen der PEB zu definieren. Insbesondere sollte das Land Burgenland für die Fremdfinanzierungen der PEB eine Obergrenze für die Haftungsübernahmen festlegen. Diese Rahmenbedingungen sollten auf die Eigentümerstrategie der PEB abgestimmt sein. (TZ 10.2)		X

Nr.	Empfehlung	PEB	Land Burgenland
15	das Bauträgermodell nur unter bestimmten Voraussetzungen bzw. für bestimmte Bauprojekte (z.B. Sicherheits- und Bildungsprojekte) anzubieten. (TZ 10.2)	X	
16	die Beiträge der Kooperationspartner in den Kooperationsvereinbarungen klar zu regeln und in der Projektdokumentation nachvollziehbar darzustellen. (TZ 12.2)	X	
17	aus Gründen der Rechtssicherheit eine Rechtsexpertise über die je nach Leistungsmodell zu erbringenden echten Beiträge der Kooperationspartner einzuholen. (TZ 12.2)	X	
18	die Nichtverrechnung von Aufwendungen vorzeitig gekündigter Kooperationen nachvollziehbar zu begründen und zu dokumentieren. (TZ 12.2)	X	
19	in den Abrechnungen vorzeitig gekündigter Bauprojekte nachzuweisen, dass die vereinbarten Stundesätze und Obergrenzen eingehalten werden. (TZ 12.2)	X	
20	für vertragliche Verpflichtungen finanzielle Vorkehrungen zu treffen. (TZ 14.2)	X	
21	künftige Verträge dahingehend anzupassen, dass die Kooperationspartner für die Mängel, die die Gebäudesubstanz betreffen bzw. einen ordnungsgemäßen Betrieb des Objekts gefährden, verantwortlich sind. (TZ 14.2)	X	
22	in ihre Mietkaufverträge die Frist für die Übermittlung der Projektabrechnung an die Kooperationspartner aufzunehmen. (TZ 14.2)	X	
23	die Fristen für die Erstellung der Projektabrechnungen schriftlich zu regeln und zu dokumentieren. (TZ 14.2)	X	
24	schriftliche Stellungnahmen über die finanzielle Vertretbarkeit der Bauträgerprojekte einzuholen. (TZ 15.2)	X	
25	die Stellungnahmen des Landes Burgenland nachvollziehbar zu dokumentieren. (TZ 15.2)	X	
26	mit der Gemeinde den Sachverhalt bezüglich der fehlenden aufsichtsbehördlichen Genehmigung aufzuklären und den rechtmäßigen Zustand herzustellen. (TZ 15.2)		X
27	die Meldedaten an das Land Burgenland gemäß BVergG auf Grundlage von statistischen Erhebungen bzw. detaillierten Aufstellungen zu erstellen. Diese sollten zudem entsprechend erläutert werden können. (TZ 17.2)	X	
28	die Vergabedaten statistisch zu erheben und auf dieser Grundlage die Vergabep Praxis zu analysieren. Die Ergebnisse sollten in künftige Vergaben einfließen. (TZ 17.2)	X	
29	bei der statistischen Erhebung der Vergabedaten und der Analyse der Vergabep Praxis, die Checkliste der Bundeswettbewerbsbehörde für ausschreibende Stellen „Prävention und Erkennen von Vergabeabsprachen“ vom November 2024 anzuwenden. (TZ 17.2)	X	
30	alle Prozessschritte samt Verantwortlichkeiten, Funktionstrennungen, Vier-Augenprinzip und Kontrollen im Beschaffungsprozess umfassend zu definieren. (TZ 18.2)	X	

Nr.	Empfehlung	PEB	Land Burgenland
31	aus Gründen der Rechtssicherheit und Beweisbarkeit Aufträge ausschließlich schriftlich sowie aufgrund von schriftlichen Angeboten zu erteilen. Die internen Vergaberichtlinien wären dahingehend anzupassen. (TZ 18.2)	X	
32	die Verantwortlichkeiten im Beschaffungsprozess in den Organigrammen widerspruchsfrei abzubilden. (TZ 18.2)	X	
33	in den internen Vergaberichtlinien den Beschaffungsprozess zu visualisieren und zu beschreiben. (TZ 18.2)	X	
34	Vergabevermerke bei allen Aufträgen zu erstellen und dies in den internen Vergaberichtlinien zu verankern. (TZ 18.2)	X	
35	auch im Unterschwellenbereich zumindest ab einem geschätzten Auftragswert von 50.000 Euro elektronische Vergaben durchzuführen. Dies wäre in den internen Vergaberichtlinien zu verankern. (TZ 18.2)	X	
36	zu Beginn der Projektumsetzungsphase der Bauprojekte eine schriftliche Projektorganisation festzulegen sowie diese auch umzusetzen. (TZ 19.2)	X	
37	in der Projektorganisation die Beiträge bzw. Leistungen der Kooperationspartner zur Projektumsetzung im Rahmen der öffentlich-öffentlichen Kooperation klar zu regeln. (TZ 19.2)	X	
38	Projektabschlussberichte zu erstellen. Diese sollten insbesondere eine Gesamtbeurteilung des Bauprojekts und eine Darstellung des Projektverlaufs sowie der Projektergebnisse auf Basis einer Projektnachkalkulation beinhalten. (TZ 19.2)	X	
39	in den Projektabschlussberichten die Beiträge bzw. Leistungen der Kooperationspartner im Rahmen der öffentlich-öffentlichen Kooperation gemäß BVergG nachvollziehbar darzustellen. (TZ 19.2)	X	
40	die Ergebnisse der Projektabschlussberichte für die Abwicklung künftiger Bauprojekte zu nutzen. (TZ 19.2)	X	
41	die Projektabschlussberichte sowohl der Generalversammlung der PEB und dem Aufsichtsrat der LIB als auch den Kooperationspartnern vorzulegen. (TZ 19.2)	X	
42	für die Ermittlung und Gliederung der Kosten in allen Projektphasen die ÖNORM B 1801-1 als Standard festzulegen. (TZ 20.2)	X	
43	die Projektverwaltungskosten mit den Kooperationspartnern ausdrücklich zu vereinbaren. (TZ 22.2)	X	
44	Weiters empfahl der BLRH der PEB, in den Projektabrechnungen die Ermittlung der Projektverwaltungskosten nachvollziehbar zu erläutern bzw. nachzuweisen.		
45	die Ermittlung der Projektverwaltungskosten schriftlich festzulegen. (TZ 22.2)	X	

Nr.	Empfehlung	PEB	Land Burgenland
46	die Verrechnungssätze für die Projektverwaltungskosten aufgrund einer nachvollziehbaren Kostenrechnung und umfassender Markterhebungen festzulegen. Dabei wären auch die strategischen Vorgaben zu berücksichtigen. (TZ 22.2)	X	
47	bei allen Bauprojekten eine Nachkalkulation durchzuführen. (TZ 22.2)	X	
48	die Verrechnungssätze und Ermittlung der Projektverwaltungskosten der Generalversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. (TZ 22.2)	X	
49	die Beschluss- und Entscheidungsgrundlagen zu den Projektverwaltungskosten nachvollziehbar zu dokumentieren bzw. den Beschlüssen beizufügen. (TZ 22.2)	X	
50	Einsparungspotentiale für die Kooperationspartner bestmöglich auszuschöpfen. Die Projektverwaltungskosten sollten daher aufgrund abgerechneter Beträge (z.B. Ist-Baukosten) ermittelt werden. (TZ 22.2)	X	
51	um die Kooperationspartner vor etwaigen Baukostenerhöhungen abzusichern, die Projektverwaltungskosten zu deckeln. Dies könnte etwa mit den geschätzten Beträgen erfolgen (z.B. geschätzte Baukosten). (TZ 22.2)	X	
52	bei der Berechnung der Mietentgelte Förderungen und Bedarfszuweisungen zu berücksichtigen. (TZ 24.2)	X	
53	Kooperationsvereinbarungen zu datieren. (TZ 27.2)	X	
54	Protokolle über die Erstgespräche anzufertigen und den Kooperationsvereinbarungen beizuschließen. (TZ 27.2)	X	
55	Unterlagen, welche die Kooperationspartner im Rahmen der öffentlich-öffentlichen Kooperationen bereitzustellen haben, in den Kooperationsvereinbarungen klar zu benennen. (TZ 27.2)	X	
56	die Stellungnahmen des Landes Burgenland abzuwarten und den Verträgen zugrunde zu legen. (TZ 27.2)	X	
57	Verträge zu datieren. (TZ 27.2)	X	
58	den Projektentwicklungsprozess bzw. die Abstimmung mit den Kooperationspartnern zwischen dem Abschluss der Kooperationsvereinbarungen und den weiteren Verträgen nachvollziehbar zu dokumentieren. (TZ 27.2)	X	
59	in den Grobkostenschätzungen zu den Bauprojekten die Berechnungsgrundlagen präzise anzugeben sowie die Kostenermittlung nachvollziehbar zu erläutern. (TZ 27.2)	X	
60	Auftragswerte zu den Bauprojekten gemäß BVergG sachkundig zu schätzen und dies nachvollziehbar zu dokumentieren. (TZ 28.2)	X	
61	zur Sicherstellung nachvollziehbarer Informationen bzw. Daten in allen Projektphasen bei der Gliederung und Ermittlung der Kosten die ÖNORM B 1801-1 durchgängig anzuwenden. (TZ 28.2)	X	
62	die in den internen Vergaberichtlinien festgelegte Mindestanzahl der Angebote einzuholen. (TZ 28.2)	X	

Nr.	Empfehlung	PEB	Land Burgenland
63	bei Auftragsvergaben die Bestimmungen des BVergG, die Beschaffungsrichtlinie und die internen Vergaberichtlinien einzuhalten. (TZ 29.2)	X	
64	sicherzustellen, dass externe Dienstleister mit den Leistungen erst nach schriftlicher Auftragserteilung beginnen. (TZ 29.2)	X	
65	den Planungsablauf zu dokumentieren und Protokolle über die Planungsbesprechungen bzw. Entscheidungsfindungen zu erstellen. (TZ 30.2)	X	
66	mit der Projektumsetzung erst dann zu beginnen und die betreffenden Leistungen erst dann zu beauftragen, wenn die aufsichtsbehördlichen Genehmigungen durch das Land Burgenland vorliegen und somit die Verträge auch in Rechtskraft erwachsen sind. (TZ 30.2)	X	
67	eine langfristige Planung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage zu erstellen. (TZ 32.2)	X	
68	die langfristige Planung den Planungsrechnungen zugrunde zu legen und laufend zu überprüfen bzw. zu aktualisieren. (TZ 32.2)	X	
69	in den Planungsrechnungen auch die Vermögens- und Finanzlage darzustellen bzw. auch Plan-Bilanzen und Plan-Cashflow-Rechnungen zu erstellen. (TZ 32.2)	X	
70	die Fremdkapitalbelastung zu reduzieren und das Bauträgermodell mit der uneingeschränkten Projektfinanzierung zu überdenken. Insbesondere würde die Fremdkapitalbelastung nicht weiter ansteigen, wenn die PEB die Kosten den Gemeinden nach Projektfertigstellung unmittelbar verrechnen würden. Dadurch würde auch das Liquiditätsrisiko reduziert werden. (TZ 35.2)	X	
71	bei der Anschaffung von Dienstfahrzeugen für alle Mitarbeiter:innen die Genehmigungen durch die Geschäftsführung sowie die Freigaben durch die LHB einzuholen. (TZ 36.2)	X	
72	Stellenbeschreibungen zu datieren bzw. beidseitig zu unterfertigen. (TZ 36.2)	X	
73	im Sinne einer einheitlichen Personalpolitik etwaige finanzielle Besserstellungen nachvollziehbar zu dokumentieren. (TZ 38.2)	X	
74	Entscheidungen zu Vertretungsbefugnissen insbesondere, wenn sie finanzielle Auswirkungen haben, nachvollziehbar zu dokumentieren. (TZ 38.2)	X	
75	Prokuristen zeitnah zur Bestellung im Firmenbuch eintragen zu lassen. (TZ 38.2)	X	
76	die im QM-Handbuch vorgesehenen Maßnahmen des Risikomanagements umzusetzen. Hierfür wären alle relevanten Risiken zu identifizieren, zu analysieren und zu bewerten. Ebenso wären die in Abhängigkeit der Risikoschwere gesetzten Korrektur-, Vorbeuge- und Überwachungsmaßnahmen zu dokumentieren. (TZ 40.2)	X	

Nr.	Empfehlung	PEB	Land Burgenland
77	ein Korruptionspräventionsprogramm mit allen geplanten sowie umgesetzten Präventions-, Aufdeckungs- und Reaktionsmaßnahmen zu erstellen. Dieses sollte sich aus der Risikoanalyse ableiten. (TZ 41.2)	X	
78	die Bestellung eines IKS- und CMS-Beauftragten zur Unterstützung der Geschäftsführung zu erwägen. Dies sollte unter Heranziehung der Entscheidungskriterien der Compliance-Richtlinie erfolgen. (TZ 41.2)	X	
79	die jährlichen Compliance-Berichte gemäß Compliance-Richtlinie zu erstellen. (TZ 41.2)	X	
80	die Umsetzung der IKS-Richtlinie bzw. des COSO-Modells nachvollziehbar zu dokumentieren. (TZ 41.2)	X	
81	in den Prozessbeschreibungen die Prozessschritte der Projektvorbereitungs- und Projektumsetzungsphase nachvollziehbar zu visualisieren sowie zu beschreiben. Dies sollte für alle Leistungsmodelle erfolgen. (TZ 42.2)	X	
82	in den Prozessbeschreibungen das „Open Book-Verfahren“ mit den zugehörigen Prozessen darzustellen bzw. zu formalisieren. (TZ 42.2)	X	
83	in den Prozessbeschreibungen eine präzise Zuordnung der Risiken zu den Prozessen vorzunehmen und Kontrollen zur Risikominimierung zu definieren. Dies sollte für alle Leistungsmodelle erfolgen. (TZ 42.2)	X	

## Anhang

### Umgesetzte Bauprojekte der PEB (Objektübergabe bis 31.12.2024)

Nr.	Kooperationspartner	Bauprojekt	Leistungsmodell, Leistung	Errichtungskosten
				[Euro]
1	Gemeinde Purbach	Neubau Kindergarten	Bauträger	2.331.490
2	Gemeinde Zurndorf	Neubau Feuerwehrhaus	Bauträger	3.140.699
3	Gemeinde Neusiedl am See	Neubau Kindergarten	Bauträger	4.162.704
4	Gemeinde Grafenschachen	Neubau Gemeindezentrum	Bauträger	1.515.761
5	Gemeinde Bad Tatzmannsdorf	Sanierung/Neubau Volksschule	Bauträger	3.754.655
6	Gemeinde Bad Tatzmannsdorf	Sanierung/Neubau Kindergarten	Bauträger	395.608
7	Gemeinde Lackenbach	Neubau Feuerwehrhaus	Bauträger	1.813.737
8	Gemeinde Pama	Sanierung und Neubau Gemeindeamt	Bauträger	1.338.403
9	Gemeinde Pama	Sanierung und Neubau Feuerwehrhaus	Bauträger	823.244
10	Gemeinde Siegendorf	Neubau Kindergarten/Ganztagbetreuung/Turnraum	Bauträger	4.371.305
11	Gemeinde Neudorf bei Parndorf	Nahversorger - Containerlösung	Bauträger	57.600
12	Gemeinde Siegraben	Erweiterung Kindergarten	Bauträger	740.439
13	Gemeinde Jabing	Neubau Jugendzentrum - Containerlösung	Bauträger	105.428
14	Gemeinde Neudorf bei Parndorf	Neubau Gemeindezentrum	Bauträger	1.420.622
15	Gemeinde Neudorf bei Parndorf	Neubau Volksschule	Bauträger	3.546.574
16	Gemeinde Gols	Neubau Neue Mitte und Dorfplatzgestaltung	Bauträger	2.803.177
17	Gemeinde Neudörfel	Sanierung/Neubau Kindergarten	Bauträger	2.384.756
18	Gemeinde Rotenturm an der Pinka	Neubau Kindergarten	Bauträger	2.277.179
19	Gemeinde Neusiedl am See	Neubau Tennishalle	Bauträger	3.196.572
20	Gemeinde Winden am See	Sanierung/Einbau Arztpraxis	Bauträger	296.457
21	Gemeinde Güssing	Neubau Volksschule, Sonderschule und Musikschule	Bauträger	13.628.390

22	Gemeinde Jennersdorf	Sanierung/Neubau Kindergarten	Bauträger	3.345.689
23	Gemeinde Kukmirn	Neubau Gemeindezentrum	Bauträger	2.294.384
24	Gemeinde Schattendorf	Erweiterung/Neubau Kindergarten	Bauträger	2.247.975
25	Gemeinde Loipersdorf-Kitzladen	Sanierung/Erweiterung Kindergarten	Bauträger	833.247
26	Gemeinde Sigleß	Sanierung Volksschule	Bauträger	319.314
27	Gemeinde Stadtschlaining	Erweiterung Kindergarten	Bauträger	468.996
28	Gemeinde Purbach	Sanierung/Umbau Kindergarten	Bauträger	2.203.945
29	Gemeinde Zurndorf	Neubau Gemeindezentrum	Bauträger	1.962.205
30	Gemeinde Kemeten	Neubau Gemeindebauhof/ Müllsammelstelle	Bauträger	1.864.241
31	Gemeinde Gols	Sanierung Gemeindeamt/ Einbau Arztpraxis	Projektsteuerung	781.269
32	Freistadt Rust	Neubau Gemeindebauhof	Projektsteuerung	832.679
33	Gemeinde Weppersdorf	Sanierung/Erweiterung Kindergarten	Projektsteuerung	802.346
34	Gemeinde Wörterberg	Sanierung Volksschule/ Kindergarten	Projektsteuerung	189.350
35	Nationalpark Neusiedlersee	Sanierung Besucherzentrum	Örtliche Bauaufsicht	472.136
36	Gemeinde St. Margarethen	Sanierung/Erweiterung Kindergarten	Örtliche Bauaufsicht	56.729
<b>36</b>	<b>Summe</b>			<b>72.779.305</b>

Quelle: PEB; Darstellung: BLRH

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
Bgld. GemO	Bgld. Gemeindeordnung
Bgld. KBBG	Bgld. Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz
BLRH	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
BVergG	Bundesvergabegesetz
CMS	Compliance Management-System
COSO	Committees of Sponsoring Organization of the Treadway Commission
FN	Firmenbuchnummer
GeO	Geschäftsordnung
GF	Geschäftsführung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	GmbH-Gesetz
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
IKS	Internes Kontrollsystem
KMU	Kleine und mittlere Unternehmen
LGBl.	Landesgesetzblatt
LHB	Landesholding Burgenland GmbH
LIB	LIB - Landesimmobilien Burgenland GmbH
Mio.	Million/en
PEB	PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH
QM	Qualitätsmanagement
TZ	Textziffer
UGB	Unternehmensgesetzbuch
URG	Unternehmensreorganisationsgesetz
UStG	Umsatzsteuergesetz
vgl.	vergleiche
Z	Ziffer
Z.B.	zum Beispiel

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geschäftsführer	22
Tabelle 2: Bauträgerprojekte 2020 bis 2024	35
Tabelle 3: Eingebundene Landesdienststellen	36
Tabelle 4: Tranchen	37
Tabelle 5: Cashflows 2021 bis 2024	38
Tabelle 6: Projektablauf eines Bauträgerprojekts mit den Gemeinden	40
Tabelle 7: Mietvertrag vs. Mietkaufvertrag	47
Tabelle 8: Stellungnahmen und aufsichtsbehördliche Genehmigungen	52
Tabelle 9: Meldedaten der PEB gemäß BVergG 2022 bis 2024	56
Tabelle 10: Interne Vergaberichtlinien - Beschaffungsmatrix	60
Tabelle 11: Gewährte Förderungen und Bedarfszuweisungen	76
Tabelle 12: Überweisung von Förderungen und Bedarfszuweisungen	77
Tabelle 13: Beurteilungsgrundlagen der Stichprobenprüfung	80
Tabelle 14: Beurteilungsergebnis der Stichprobenprüfung	82
Tabelle 15: Übersicht Vergabeverfahren	88
Tabelle 16: Vermögensstruktur 2020 bis 2024	99
Tabelle 17: Kapitalstruktur 2020 bis 2024	101
Tabelle 18: GuV 2020 bis 2024	102
Tabelle 19: URG-Kennzahlen 2020 bis 2024	107
Tabelle 20: Personalstand 2020 bis 2024	111
Tabelle 21: Personalaufwand 2020 bis 2024	112
Tabelle 22: Prokuristen	113

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bauprojekte	8
Abbildung 2: Projektfinanzierungen und Haftungen	9
Abbildung 3: Eigentümerstruktur der PEB	17
Abbildung 4: Bauträgerprojekte nach Bezirken 2020 bis 2024	35
Abbildung 5: Organigramm	111
Abbildung 6: Elemente im Rahmen von Corporate Governance	115
Abbildung 7: Wesentliche IKS und CMS-Elemente	118

-----

Eisenstadt, im April 2026

Der Landes-Rechnungshofdirektor

Mag. Dr. jur. René Wenk, MBA eh.