

Wirtschaftliche Beschaffung und Abwicklung von Bauleistungen in Gemeinden

- Herausforderungen der Gemeinden bei der Beschaffung
- Projektorganisation
- Beispiel
- Gemeindestruktur in Österreich
- Zusammenfassende Kernaussage

Herausforderungen



Der Ortsbürgermeister „beschließt“ mit dem Gemeinderat – in Verbindung mit dem Obmann des Fußballvereines - den Bau eines neuen Fußballstadions auf einer „grünen Wiese“ am Ortsrand. Die Kosten für das Projekt sind nicht bekannt, allerdings verweist der Obmann des Fußballvereins auf die Baukosten einer solchen Infrastruktur des „Nachbarvereins“.

Der Bürgermeister bringt die Idee ein, die Infrastruktur mithilfe von BZ-Mitteln zu finanzieren.

Hauptsponsor des FC Triff- und Kannnix ist der im Ort ansässige Baumeister „ ... Planungs- und Ausführungs GmbH.

Rechtliche Grundlagen

- **Verträge (Pacht, Superädifikat etc.)**
- **Vergaberecht**
- **(Beihilfenrecht)**
- **Beschlüsse**
- **Grundstückseigentum**
- **Flächenwidmung**
- **Betreiber der Sportstätte**
- **Wer ist Bauherr**
- **Nutzer (Sport, Schule)**
- **Finanzierung**
- **Kosten laufender Betrieb**

Herausforderungen

Entwicklung

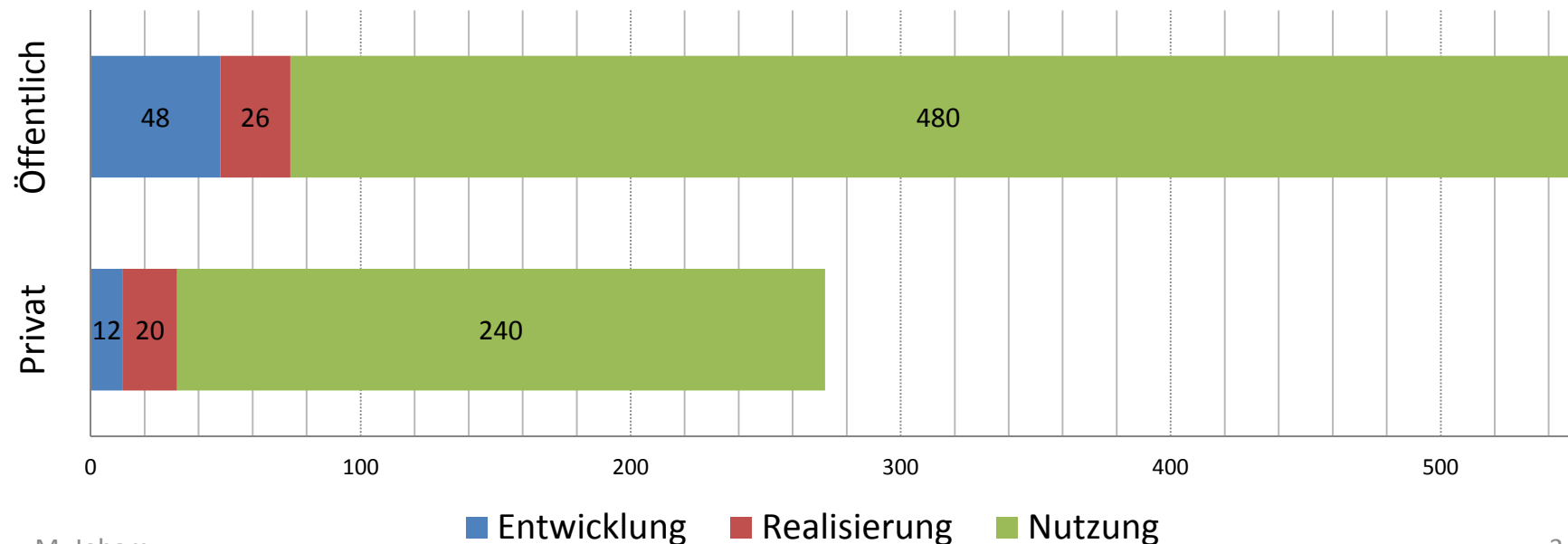
- Projektentwicklung
- Strategisches Immobilienmanagement

Realisierung

- Projektmanagement
- Beschaffung
- Planung
- Ausführung

Nutzung

- Gebäude- und Objektmanagement
- Operatives Immobilienmanagement



Herausforderungen

Entwicklung

- Projektentwicklung
- Strategisches Immobilienmanagement

Projektentwicklung

- Bedarf (an Infrastruktur jeglicher Art)

Strategisches Immobilienmanagement (öffentlich)

- In den wenigsten Fällen vorhanden

Immobilien

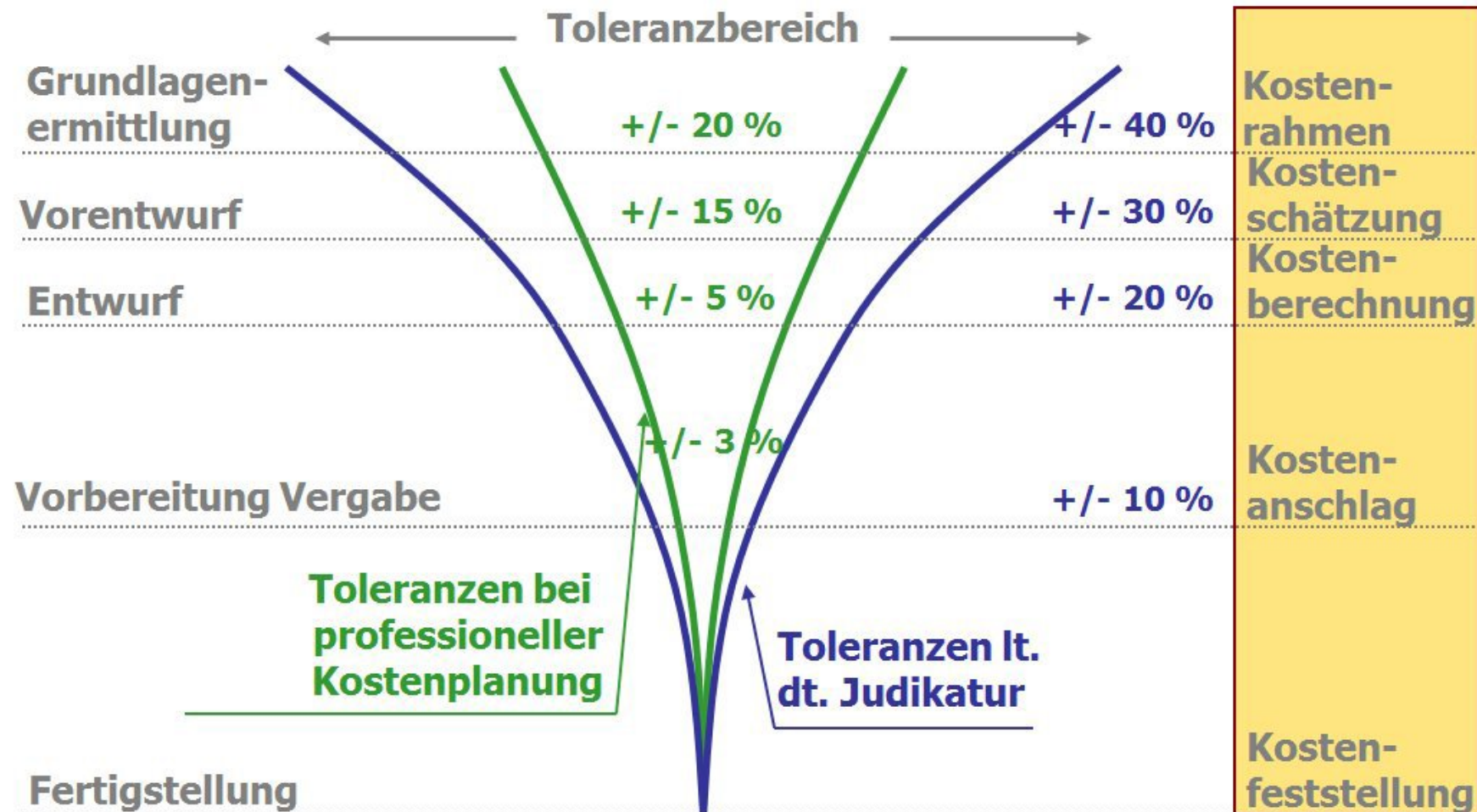
- binden finanzielle und personelle Ressourcen in erheblichem Umfang,
- besitzen meist eine hohe Bedeutung für die Vermögens- und Erfolgslage,
- haben langfristige Auswirkungen.



Herausforderungen

Kostengruppe	Bezeichnung	Zuordnung			
0	Grundkosten				Gesamt- kosten
1	Aufschließungskosten			Errichtungs- kosten	
2	Bauwerk – Rohbau	Bauwerks- kosten	Baukosten		
3	Bauwerk – Technik				
4	Bauwerk – Ausbau				
5	Einrichtung				
6	Außenanlagen				
7	Honorare				
8	Nebenkosten				
9	Reserven				

Herausforderungen



Herausforderungen

Realisierung

- Projektmanagement
- Beschaffung
- Planung
- Ausführung

Vergabeverfahren

- Durchschnittlich 28.000 EUR
- 123 Personentage

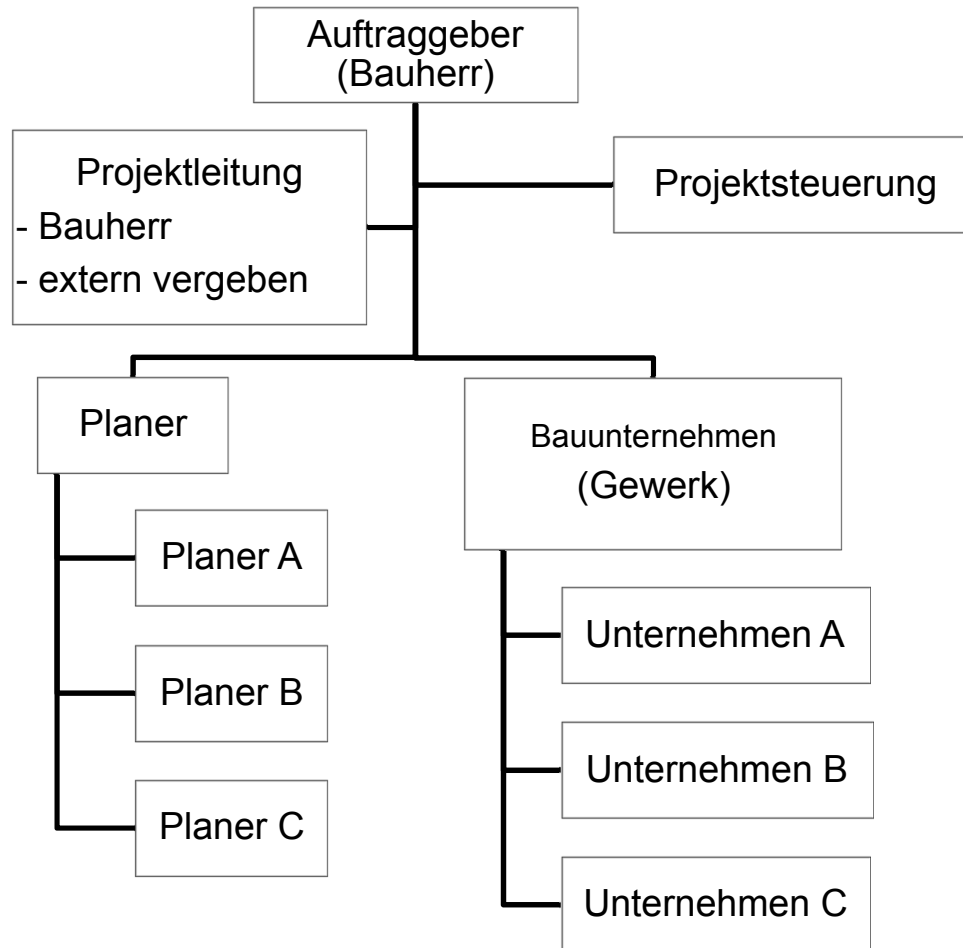
Arten der Projektorganisation

- Einzelunternehmerbeauftragung
- Generalunternehmerbeauftragung
- Totalübernehmerbeauftragung

Beschaffung

- Vergaberecht
- PPP Modelle

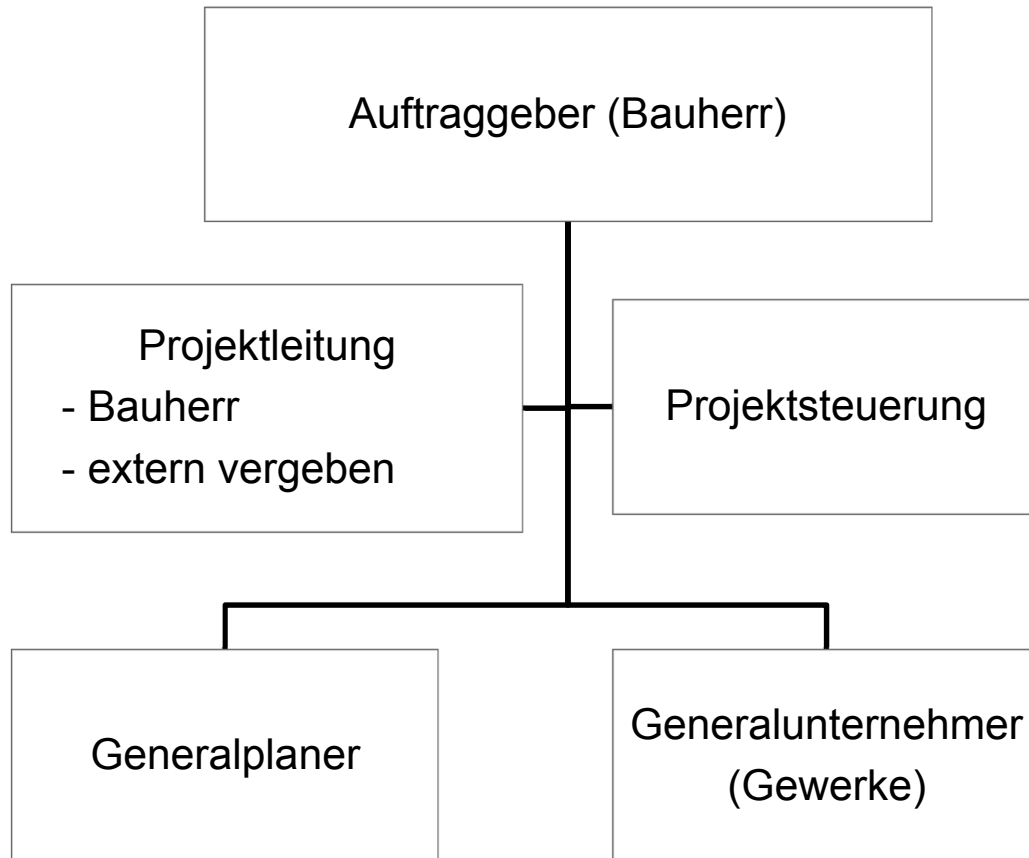
Projektorganisation



- AG vergibt alle notwendigen Leistungen entsprechend dem BVerG mithilfe von LV's
- Vertragsverhältnis zwischen AG und **jedem** AN
- Großer Koordinationsaufwand zwischen den Gewerken
- Große Einflussmöglichkeiten des AG auf das Geschehen
- Risiko liegt beim AG
- Kein GU Aufschlag

Projektorganisation Einzelplaner und Einzelunternehmer

Projektorganisation



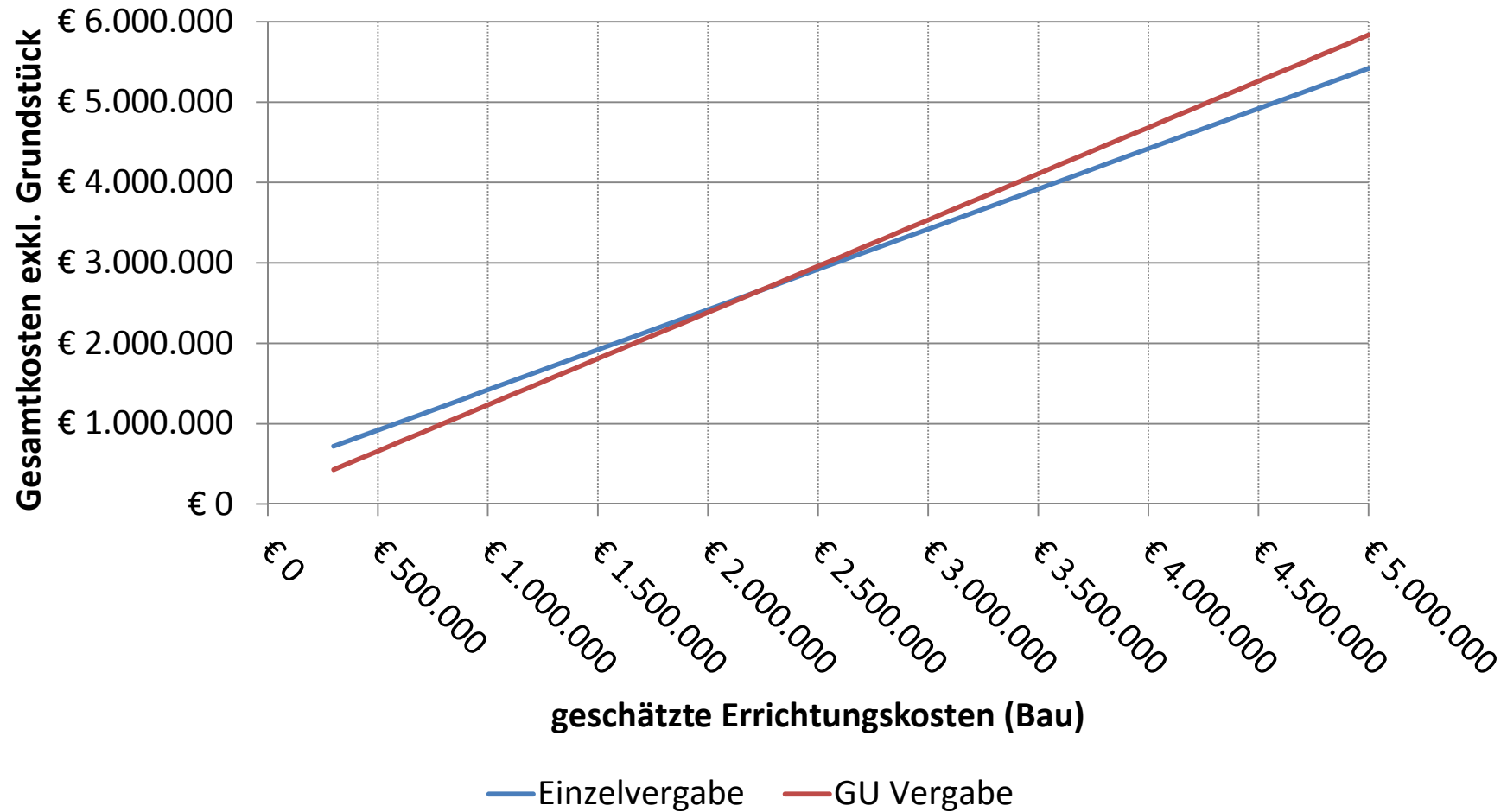
Projektorganisation Generalunternehmer

- AG vergibt alle notwendigen Leistungen entsprechend dem BVergG an einen Generalplaner bzw. Generalunternehmer (oft pauschal)
- Vertragsverhältnis zwischen AG und GU
- kleiner Koordinationsaufwand
- Geringe Einflussmöglichkeiten des AG auf das Geschehen
- Risiko liegt beim GU
- GU Aufschlag

Beispiel

Baukosten	€ 500.000			
Planungsleistung	€ 40.000			
Baumanagement	€ 30.000			
Örtliche Bauaufsicht (ÖBA)	€ 25.000			
geschätzte Errichtungskosten	€ 595.000			
Kosten ø je Vergabeverfahren	€ 28.000			
Generalunternehmeraufschlag	15,00%			
Auftragsart	Anzahl Vergabe- verfahren	Vergabe-kosten	GU Auf- schlag	Gesamt-kosten
Einzelvergabe	15	€ 420.000	-	€ 1.015.000
GU Vergabe	3	€ 84.000	€ 75.000	€ 754.000

Beispiel



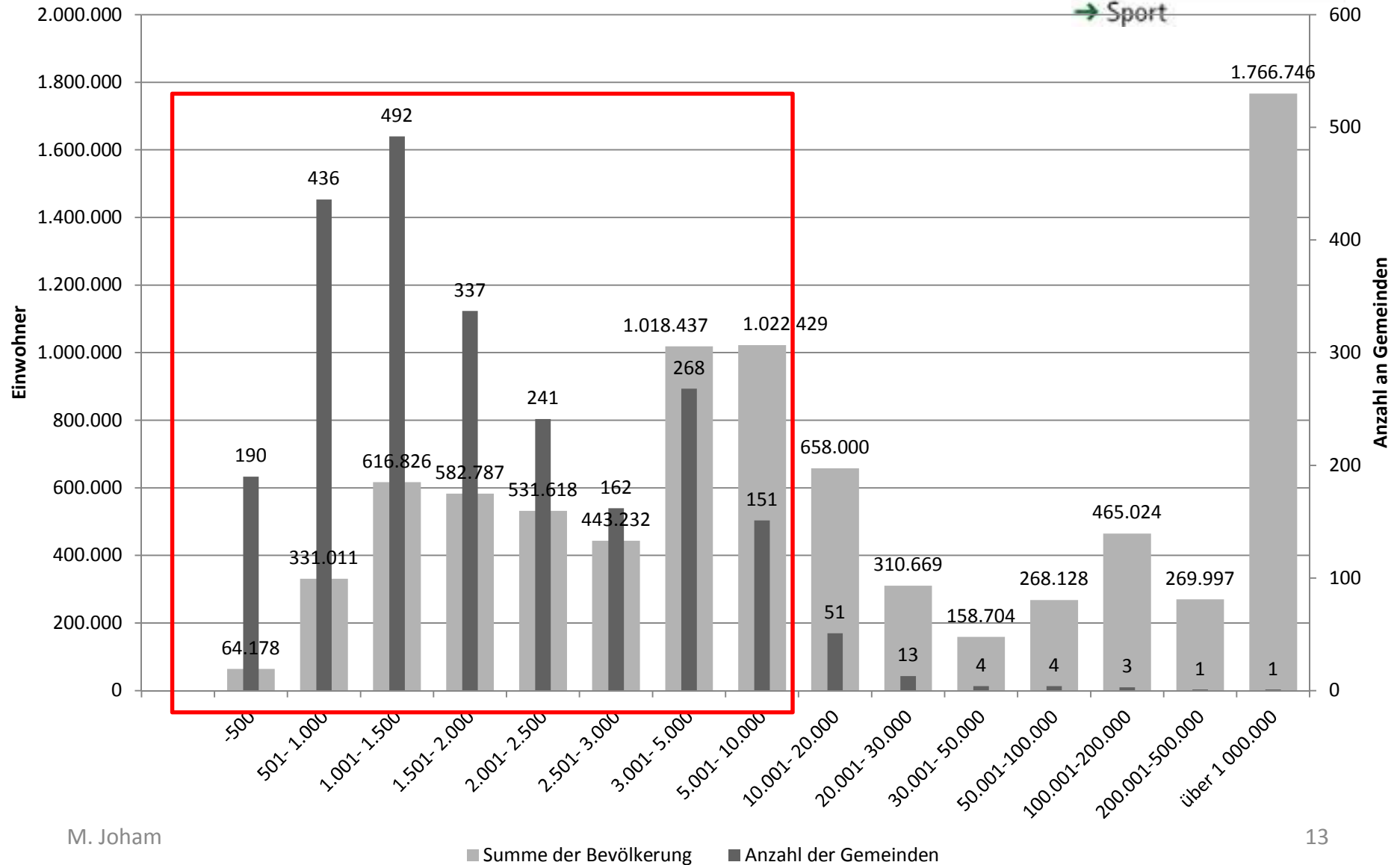
... unsere Gedanken

Der Ortsbürgermeister „beschließt“ mit dem Gemeinderat – in Verbindung mit dem Obmann des Fußballvereines - den Bau eines neuen Fußballstadions auf einer „grünen Wiese“ am Ortsrand.

Ablauf

- **Der BM „beauftragt“ den Obmann beim Baumeister Pläne, Kostenschätzungen usw. anzufragen**
- **Baumeister macht dies über einen Auftrag des Vereins; Verein bekommt diesen Aufwand über eine „Unterstützung“ von der Gemeinde retourniert**
- **Politische Meinungsbildung inkl. Finanzierung (Gemeinderat, Land); Monate vergehen**
- **Prozess nach Monaten (Jahren) abgeschlossen → Projektstart**
- **Pläne und Kostenschätzungen des Baumeisters zwischenzeitlich nicht mehr aktuell**
- **Aktualisierung des Projekts (Pläne, Kostenschätzungen usw.)**
- **Neuerliche politische Verhandlungen**
- **.....**

Gemeindestruktur



Gemeindestruktur

Haushaltsgebarung der Gemeinden (ohne Wien; ohne Ausgelagerte Gesellschaften)

Gruppe	Bezeichnung	Gesamtausgaben in Mio. EUR
0	Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung	2.183,1
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	431,9
2	Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft	2.689,6
3	Kunst, Kultur und Kultus	605,9
4	Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung	1.960,9
5	Gesundheit	1.161,8
6	Straßen- und Wasserbau, Verkehr	1.438,4
7	Wirtschaftsförderung	325,2
8	Dienstleistungen	5.534,5
9	Finanzwirtschaft	1.452,9
	Summe	17.784,1

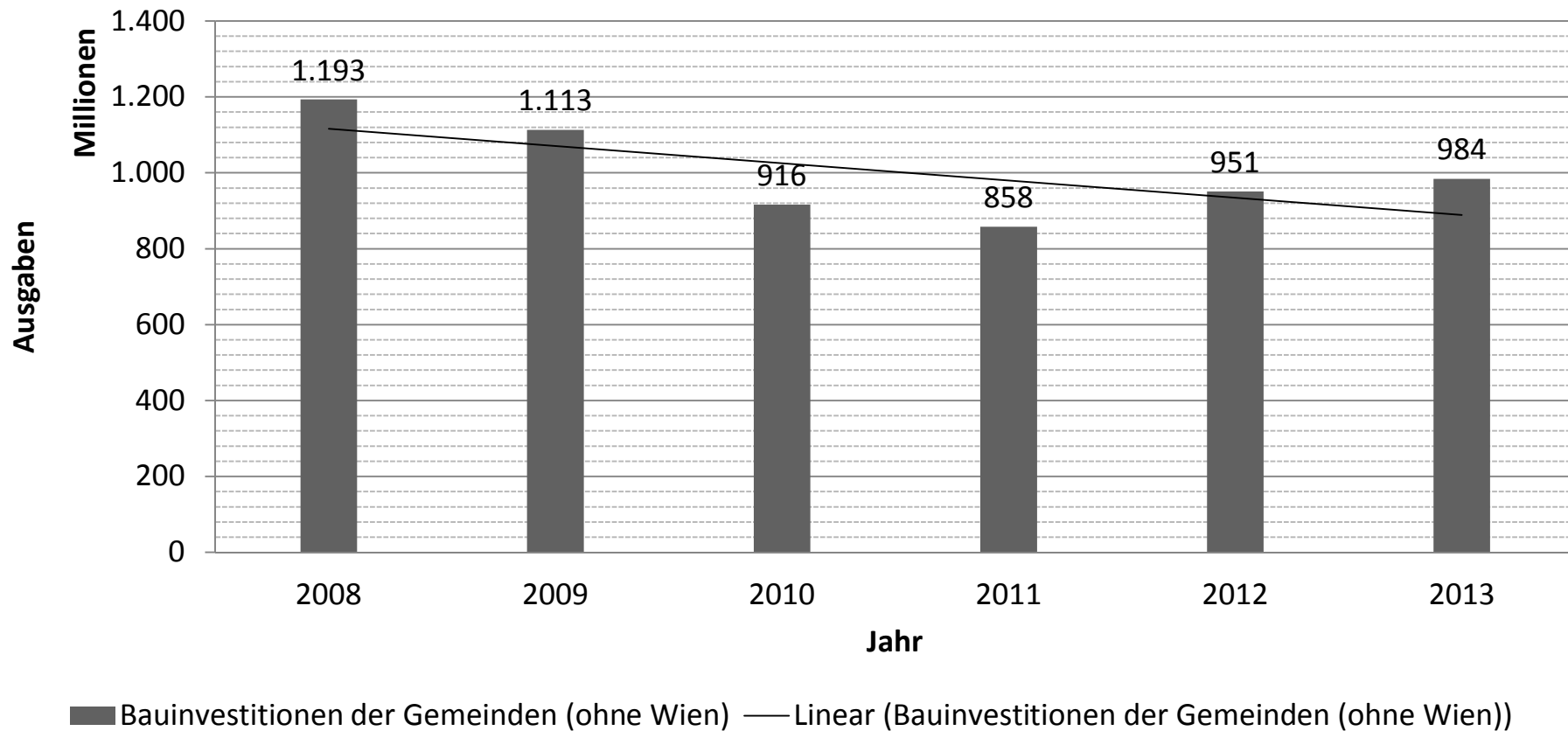
Gemeindestruktur

Rechnungsabschlüsse Stadtgemeinde Spital an der Drau

	2009	2010	2011	2012	2013
in Mio. EUR					
Haushaltsvolumen	40,3	38,9	39,2	38,4	40,0
Investitionen	4,0	3,1	3,4	2,0	3,1
Investitionen in % des Haushaltsvolumens	9,98%	7,98%	8,72%	5,19%	7,87%

Hochrechnung Bauinvestitionen von Gemeinden

Hochrechnung der jährlichen Bauinvestitionen von Gemeinden (ohne Wien; ohne Ausgelagerte Gesellschaften)



Zusammenfassung



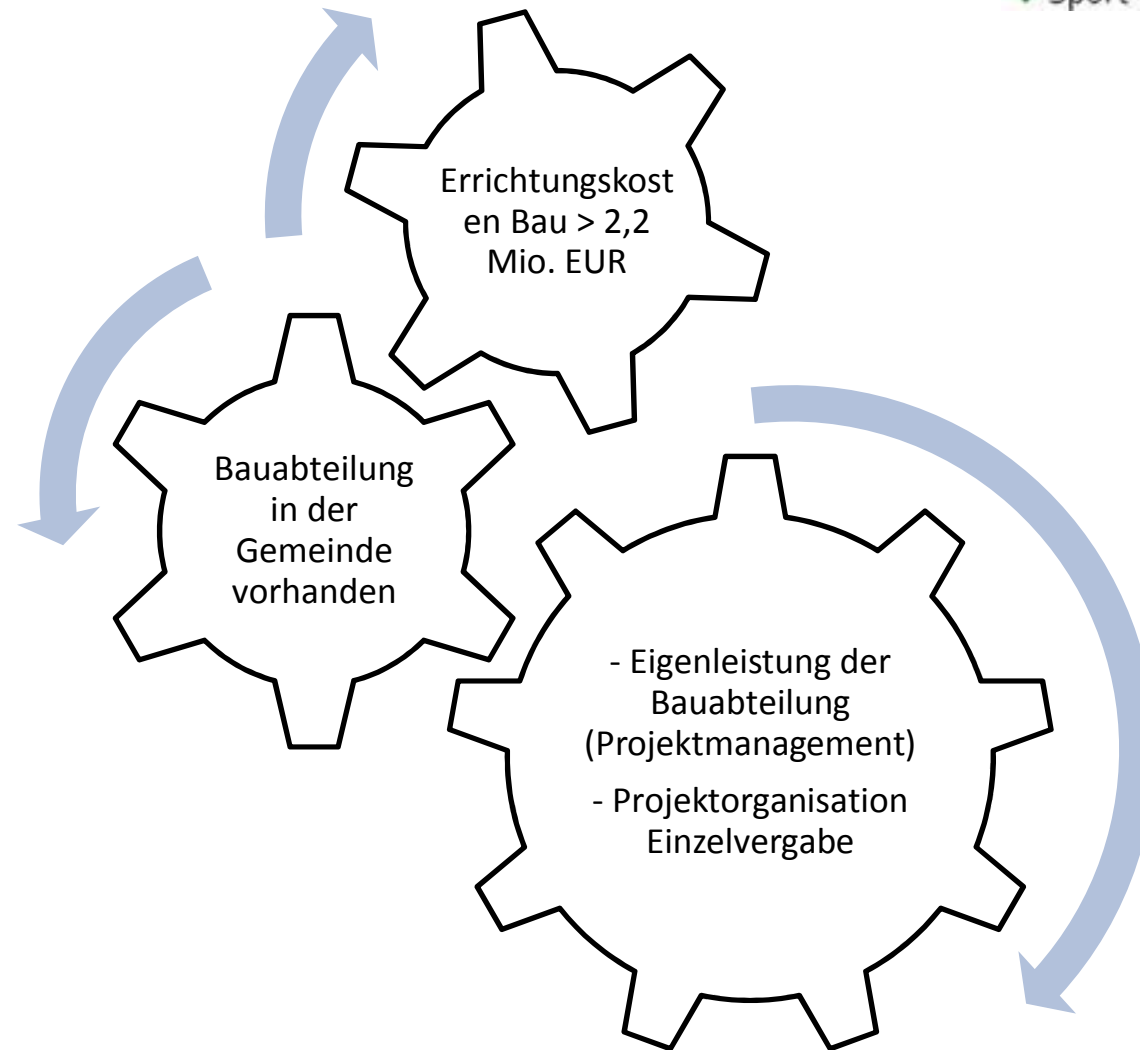
- rund 96 % der Gemeinden in Österreich haben weniger als 10.000 Einwohner. In diesen Gemeinden leben rund 54 % der österreichischen Bevölkerung
- Gemeinden mit einer durchschnittlichen Einwohnerzahl von 5.500 Menschen beschaffen Bauleistungen, durchschnittlich von rund 1 Mio. EUR
- Privatwirtschaftliche Daumenregel – ein Projektteam (2 MA) der Bauwirtschaft muss jährlich 5 Mio. EUR umsetzen, um wirtschaftlich zu arbeiten. Erst ab 10.000 Einwohnern wird diese finanzielle Grenze erreicht

Zusammenfassung



Bezieht man die statistische Hochrechnung der durchschnittlichen jährlichen kommunalen Bauinvestitionen (ohne Ausgliederungen zu berücksichtigen) von rund 1.000 Mio. EUR (ohne Wien) auf die rund 54 % der Einwohner in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern, so werden rund 542 Mio. EUR jährlich, ohne eigene, kommunale Bauabteilung abgewickelt.

Zusammenfassung



... unsere Gedanken



Der Ortsbürgermeister beschließt mit dem Gemeinderat – in Verbindung mit dem Obmann des Fußballvereines - den Bau eines neuen Fußballstadions auf einer „grünen Wiese“ am Ortsrand.

Wie sind die Einschätzungen des Auditoriums – professionelle

Projektumsetzung - für das angesprochene Beispiel des FC Triff- und

Kannnix?

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit – gibt's Fragen?