

Einsam oder gemeinsam? – Die Zukunft im Gemeindehochbau

Dass Qualität bei der Planung und Errichtung von Objekten entsprechende Professionalität in der Vorbereitung, Entwicklung und Abwicklung erfordert, ist bekannt. In den letzten Jahren ist allerdings auch im Bereich der Gemeinden der wirtschaftliche Zwang, unter welchem Projekte realisiert und betrieben werden können, als eine der Hauptherausforderungen hinzugekommen. Ein Überdenken der bisherigen Projektabläufe ist erforderlich.

Wirtschaftliche Problemstellungen

Gleichzeitigkeit der Projekte

Projekte sind – jedes für sich einzeln betrachtet – meist wirtschaftlich machbar. Ein Blick auf die Projektwunschlisten der Gemeinden zeigt aber, dass jeweils mehrere Projekte innerhalb weniger Jahre realisiert werden sollen. Auf Grund der mittel- bis langfristigen Finanzierungen (Rückzahlungen) wird der Gemeindehaushalt durch Jahre hindurch gleich mehrfach belastet.

Gleichartigkeit der Projekte

Der Blick auf die Projektwunschlisten der Gemeinden zeigt aber noch etwas: Nämlich dass Gemeinden gleiche Objekttypen in unmittelbarer Nähe errichten wollen (Beispiel Rüsthäuser, Freizeitanlagen) und auch errichten, obwohl diese Objekte größtenteils nicht profitabel und auch schlecht ausgelastet sind (Beispiel Mehrzweckhallen). Dadurch sind Mittel für andere Projekte (Beispiel Straßenerhaltung, Gebäudesanierungen) wegen der hohen Errichtungskosten und der beträchtlichen Betriebskosten nicht mehr oder zu gering vorhanden.

Folgekosten der Projekte

Überhaupt werden Projektierungen die Folgekosten – nämlich Betriebskosten, Personalkosten, Erhaltungskosten – meist völlig außer acht gelassen, sind jedoch, wenn man die Vielzahl an Gebäuden bedenkt, die von den Gemeinden verwaltet werden (müssen), ein erheblicher Faktor im Gemeindehaushalt.

Wirtschaftliche Lösungsansätze

Grundlagenermittlung, Bedarfsplanung

Projektrelevante Probleme, die nicht bereits zu Projektbeginn erkannt und bearbeitet werden, beeinflussen nicht nur das Projekt in der Planung und Errichtung negativ, sondern auch in der Nutzungsphase (Beispiel überhöhte Energie- oder Erhaltungskosten). Deshalb muss bei Projekten „die Planung“ früher als bisher gewohnt beginnen. Also nicht erst mit dem Vorentwurf, sondern mit der Grundlagenermittlung und der Bedarfsplanung.

Objektgemeinschaften

Unternehmen gehen bei Bedarf Zweckgemeinschaften unter anderem deshalb ein, weil die Errichtungs- und Folgekosten geteilt werden können und die Nutzbarkeit eines Objektes trotzdem für beide (oder mehrere) Partner ausreichend gegeben ist.

Gerade bei Gemeindehochbauten wie beispielsweise Bauhöfen, Mehrzweckhallen, Sportanlagen, Rüsthäusern wäre eine Kooperation mehrerer Gemeinden in Form von Objektgemeinschaften beziehungsweise in Form von Regionalprojekten in wirtschaftlicher, organisatorischer und operativer Hinsicht sinnvoll. Die Bedarfszuweisungsrichtlinien des Landes Steiermark sehen für solche Projekte sogar eine bessere Förderung vor, womit ein weiterer wirtschaftlicher Vorteil in solchen Projektformen liegt.

Gemeinsam statt einsam

Wirtschaftliche und bedarfsgerechte Projektlösungen werden künftig nur durch Einbeziehung der Folgekosten, durch Nutzung von Ressourcen und Synergien sowie durch Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten (Bauherr, Nutzer, Betreiber, Berater, Behörden, Planer, Ausführende) zu erzielen und letztendlich auch leistbar sein.

Aus diesem Grund bieten die Fachabteilung 7A des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Steiermark und Kärnten, die Wirtschaftskammer Steiermark – Landesinnung Bau sowie andere im kommunalen Bereich einschlägig tätige Institutionen und Unternehmen für die Gemeinden entsprechende Informationen und Beratungen an.

In einem ersten Schritt wurde ein „Leitfaden für die Abwicklung von Gemeindehochbauten“, der auch auf andere Bauvorhaben anwendbar ist, erarbeitet. Er wurde über die Internetadresse der Fachabteilung 7A – <http://www.verwaltung.steiermark.at> (Dienststellen) allgemein zugänglich gemacht.

Kontakt unter: robert.wagendorfer@stmk.gv.at oder (0316) 877 2050