

Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft  
Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik  
4021 Linz • Kärntnerstraße 10-12

Geschäftszeichen:  
UBAT-2015-26883/26-Ga/Bö

Bearbeiter/-in: Bmst. Ing. Christian Gahleitner  
Tel: (+43 732) 77 20-14046  
Fax: (+43 732) 77 20- 21 29 98  
E-Mail: ubat.post@ooe.gv.at

Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion Inneres und Kommunales  
Bahnhofplatz 1  
4021 Linz

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Linz, 14.08.2018

**Gemeinde Gampern, Veranstaltungszentrum,  
Überprüfung der Mehrkosten aus hochbautechnischer Sicht**  
zu IKD-2013-369052/63-GM vom 10. Juni 2018

Sehr geehrte Damen und Herren !

**1. Allgemeines:**

Zum gegenständlichen Bauvorhaben wurden ua. bereits die hochbautechnischen Stellungnahmen vom 4.12.2017, 14.11.2017, 6.7.2017 und 28.11.2016 verfasst. Mit Schreiben der Direktion Inneres und Kommunales IKD-2013-369052/28-GM vom 1.12.2016 wurde ein **Kostenrahmen von 2,4 Mio. netto genehmigt**.

Im Schreiben der Gemeinde vom 4.6.2018 wurde eine zu erwartende Kostenüberschreitung gemeldet. Die dabei genannten Errichtungskosten sind nach den übermittelten Kostenaufstellungen mit 3.280.022,14 Euro netto bzw. 3.936.026,57 Euro brutto angegeben. In der nachgereichten Kostenoptimierungsaufstellung vom 5.7.2018 sind die **prognostizierten Errichtungskosten nach Ausschreibung** nunmehr mit **3.113.271,68 Euro netto** bzw. **3.735.926,02 Euro brutto** angeführt.

Folgende Unterlagen wurden übermittelt:

- Polierpläne, Vorabzug, Grundrisse und Schnitte, datiert mit 8.5.2018,
- übermittelte Angebote, Ausdrucke Kurz-LVs der wichtigsten Gewerke, Generalübernehmervertrag, Teil C-Leistungsvertrag (inhaltlich von mir nicht geprüft, eine Mitwirkung bei den Vergabeverfahren war und ist nicht Bestandteil der hochbautechnischen Beurteilung),
- Zusammenstellung der Kosten lt. Musterformular, Kostenanschlag mit dargestellter prognostizierter Kostenveränderungen,
- Schreiben der Gemeinde Gampern vom 4.6.2018,
- Kostenoptimierungsaufstellung vom 1.6.2018,
- Kostenoptimierungsaufstellung vom 5.7.2018.

Als Begründung für die Kostenerhöhung sind im Schreiben der Gemeinde im Wesentlichen eine deutliche Erhöhung der Rohstoffpreise, die Beschaffenheit des Baugrundes, eine aufwändigere Medientechnik und Möblierung mit Ausschank, ein geplantes alternatives Heizsystem, ein nicht möglicher Vorsteuerabzug, Grundstückskosten und Kosten für den durchgeführten Architekturwettbewerb angeführt.

Die vorliegende Planung ging als Siegerprojekt nach durchgeführtem Architekturwettbewerb hervor. Die Kosten waren dabei seitens des Planers mit rd. 2,35 Mio. Euro netto angegeben. In den bisherigen hochbautechnischen Stellungnahmen wurden Einsparungsvorschläge zur Einhaltung der Kosten formuliert. Im Zuge der Einreichplanung wurden Einsparungen und Flächenreduktionen entsprechend dem genehmigten Raumprogramm berücksichtigt.

Die zur Einhaltung der Kosten weiters von mir empfohlenen Einsparungsmöglichkeiten (z.B. Reduzierung der Raumhöhe im Foyer, Bücherei, Fassadenvereinfachung) wurden nicht umgesetzt. Seitens der Projektvertreter wurde in der Planungsphase mit der Beibehaltung des architektonischen Konzeptes argumentiert, ferner wurde die Einhaltung des anerkannten Kostenrahmens bestätigt. Im Schreiben der Gemeinde vom 29.11.2017 wurde mitgeteilt, dass Einsparungen (Saalfläche, Foyerfläche, Heizsystem, Wegfall Reserve, Vereinfachungen bei Fassade und Verglasungen, Dachkonstruktion usw.) vorgenommen wurden und mit dem anerkannten Kostenrahmen von 2,4 Mio. Euro netto das Auslangen gefunden wird.

In weiterer Folge wurde daher die Einreichplanung zum Abschluss des KDV aus hochbautechnischer Sicht zur Kenntnis genommen – insbesondere im Hinblick auf die Bestätigung zur Einhaltung des Kostenrahmens.

Nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse sind jedoch – wie eingangs beschrieben – Kostenerhöhungen prognostiziert. Positiv ist zu erwähnen, dass seitens der Gemeinde bereits gewisse erste bauliche Einsparungen vorgeschlagen wurden (wie z.B. Entfall der mobilen Trennwand, erste Vereinfachungen beim Dach und bei der Pfosten-Riegel-Fassade, Einsparungen bei der Einrichtung, vorerst Entfall Photovoltaik, nicht näher definierte diverse Einsparungen bei HKLS und MSR, Optimierungen Dachdetails, usw.). Die angegebenen aktualisierten Prognose-Errichtungskosten ergeben 3.113.271,68 Euro netto bzw. 3.735.926,02 Euro brutto.

Hinweis:

Der gänzliche Entfall eines taktilen Leitsystems erscheint als Einsparungsmaßnahme nicht geeignet. Diesbezüglich wird auf die baurechtlichen Bestimmungen und die damit verbindlich erklärten Punkte der OIB Richtlinie 4 verwiesen.

## 2. Beurteilung:

Aus hochbautechnischer Sicht liegen insgesamt die genannten – laut Projektvertreter bereits „optimierten“ – Errichtungskosten in der Höhe von **3.113.271,68 Euro netto** bzw. **3.735.926,02 Euro brutto** deutlich über unseren Erfahrungswerten und den üblichen Kostenrahmen für derartige gemeindeeigene Veranstaltungsobjekte. Im Hinblick darauf, dass mit der vorliegenden Planung die ursprünglichen Kostenprognosen und Schätzungen gravierend überschritten wurden, sollten meine – bereits im frühen Vorentwurfsstadium empfohlenen und auch weitere - Einsparungsmöglichkeiten umgesetzt werden. Beispielsweise sollte das Bauvolumen verkleinert und die Raumhöhe bei der Bücherei und beim Foyer reduziert werden. Für eine gemeindeeigene ca. 85 m<sup>2</sup> große Bücherei würde mit einer deutlich geringeren Raumhöhe als 5,7 m das Auslangen zu finden sein, damit verbunden könnten auch großflächig Fassadenverglasungen entfallen, wodurch auch der sommerliche Wärmeeintrag reduziert werden könnte. Einsparungspotentiale liegen auch bei den großflächigen Vordächern, beim aufwändigen Fassadensystem und bei der Bedachung. Die gewählte Holz-Dachkonstruktion und Detailausführung mit Foliendach laut Ausführungsplan erscheint außerdem sehr erhaltungsintensiv und könnte optimiert werden. Generell sind nach Durchsicht der übermittelten Kurz-LVs und Leistungsaufstellungen Einsparungspotentiale bei der Ausführung und Ausstattung zu sehen (Gebäudetechnik, Fenster, Verglasungen, Außenwandöffnungen, Türen, Tischler- und Akustikausbau, usw.).

**Zusammenfassend sollte daher das Projekt reduziert und vereinfacht werden. Es wird vorgeschlagen, die weitere Vorgangsweise beim gemeinsamen Abstimmungsgespräch in der Direktion Inneres und Kommunales zu diskutieren.**

Vorweg wird aus hochbautechnischer Sicht zu diskutierbaren Zusatzkosten, welche im Detail nach Abstimmungsgespräch noch festzulegen wären, Folgendes mitgeteilt:

Anerkennbare Zusatzkosten auf Grund momentaner Preislage:

Im Hinblick auf den in den letzten Monaten zu beobachtenden überdurchschnittlichen Preis- und Kostenanstieg (welcher jedoch bei weitem nicht die vorliegenden Mehrkosten begründen kann) ist im Hinblick auf den verstrichenen Zeitraum seit Festlegung des Kostenrahmens, eine prozentuelle Anpassung diskutierbar.

Zusatzleistungen:

Für die dargelegten Fundierungerschwernisse erscheinen grundsätzlich Mehrkosten plausibel, wobei jedoch die Anteile für die Deponie- und Entsorgungskosten sehr hoch erscheinen und noch näher darzulegen bzw. abzuklären wären (es wurden Zusatzkosten von rd. 159.000 Euro netto auf Grund schlechter Untergrundverhältnisse, mit erhöhten Deponie-, Entsorgungskosten, Fundierungerschwernisse und Ramppfähle genannt). Zusatzkosten für die Durchführung eines Architekturwettbewerbes (in einer Größenordnung von rd. 40.000 Euro) erscheinen ebenfalls akzeptabel. Die verbliebenen Zusatzkosten für den Einsatz von erneuerbarer Energie wären im Detail noch darzulegen und beim Abstimmungsgespräch gemeinsam mit der Direktion Inneres und Kommunales zu diskutieren (wenn die Entscheidung auf einen über 10 % teureren Energieträger fällt, ist dafür laut Heizkostenerlass die Mehrkostenfinanzierung festzulegen und die Genehmigung des zuständigen Herrn Gemeindereferenten notwendig).

Vorsteuer-Thematik:

Meine bisherigen Kostenbeurteilungen waren immer auf Netto-Beträge bezogen und entsprechend dargestellt. Insbesondere deswegen wurden immer nur die Netto-Beträge in den hochbautechnischen Stellungnahmen angeführt, zumal laut früherer Angabe der Gemeinde ein (teilweiser) Vorsteuerabzug erwartet wurde. Beim Wettbewerbs-Beratungsgespräch am 24.11.2016 in Gampern wurde seitens der Gemeinde erwähnt, dass wahrscheinlich ein teilweiser Vorsteuerabzug möglich wird und dieser im Detail noch abgeklärt wird (bei der MwSt.-Thematik handelt es sich um keine hochbautechnische Frage, vielmehr um eine Finanztechnische).

Im Schreiben der Gemeinde Gampern vom 29.11.2017 zum Abschluss des KDV wurde zusammenfassend von der Gemeinde festgestellt, *dass mit dem ursprünglich anerkannten Kostenrahmen von 2,4 Mio. Euro netto das Auslangen gefunden wird.* Sollte nun nach Abklärung dieser Thematik kein oder allenfalls ein teilweiser Vorsteuerabzug (Mischkosten) möglich sein, wäre die anteilige MwSt. dem Netto-Betrag hinzuzurechnen.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Gahleitner

**Hinweise:**

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz.htm>

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an das Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft / Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik, Kärntnerstraße 10-12, 4021 Linz, und führen Sie das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.