

■ INTERKOMMUNALE ZUSAMMENARBEIT

EIN HALLENBAD FÜR EINE GANZE REGION

IN GÄNSERNDORF WURDE ANFANG DES JAHRES EIN NEUES HALLENBAD ERÖFFNET. DAS BESONDERE DARAN: IN EINER ÖSTERREICHWEIT EINZIGARTIGEN GEMEINDEKOOPERATION BETEILIGEN SICH ÜBER 30 GEMEINDEN MIT JEWEILS EINEM EURO PRO EINWOHNER UND JAHR. VON HELMUT REINDL

Der Bau des „Regionalbad Gänserndorf“ wurde erst durch die Beteiligung der Gemeinden des Bezirks möglich. Durch die Kooperation ist die finanzielle Beteiligung für jede einzelne Gemeinde überschaubar. Insgesamt betrugen die Gesamtherstellungskosten inkl. Zufahrt, Parkraum und Außenanlagen rund neun Millionen Euro. Wie kam man aber dazu, ein Schwimmbad für eine ganze Region zu bauen?

BREITE EINBINDUNG VON ENTSCHEIDUNGSTRÄGERN

„Nachdem das alte Bad in die Jahre gekommen war und der Abgang jährlich 450.000 Euro ausgemacht hat, waren wir zum Handeln gezwungen“, berichtet der Gänserndorfer Bürgermeister René Lobner.

Auf Basis einer aus LEADER-Mitteln geförderten Vorstudie wurde ein Konzept für ein Regionalbad entwickelt, wo neben Experten auch Vertreter der Region, der Schulen, des Landes Niederösterreich und des Bundes eingebunden wurden.

Das Besondere am Bad ist die österreichweit einzigartige Aquacross-Anlage, die neben einer Boulderwand und einem Sprungturm speziell für die Jugend Attraktionen darstellt.

VIEL KLINKENPUTZEN NOTWENDIG

30 Gemeinden unter einen Hut zu bringen war aber nicht leicht. „Den meisten Gemeinden war schon bewusst, dass man eine Infrastruktur wie ein Hallenbad nicht alleine stemmen wird können“, berichtet Bürgermeister Lobner. Eine gewisse Grundbereitschaft sei also durchaus vorhanden gewesen. Trotzdem war viel „Klinkenputzen“ und Überzeugungsarbeit in den einzelnen Gremien und bei den Bürgermeisterkollegen notwendig, um das Projekt zu verwirklichen. „Ich war in diversen Gemeinden und habe das Konzept des neuen Bades und des

Beteiligungsmodelles vorgestellt. Zuerst haben die Gemeinden einen Grundsatzbeschluss in den jeweiligen Gemeinderäten gefasst und als letzten Schritt dann eine Vereinbarung mit der Stadtgemeinde Gänserndorf beschlossen“, fasst Lobner zusammen.

KEINE BEVORZUGUNG VON VP-GEMEINDEN

Den Vorwurf, der zuletzt in verschiedenen Medien erhoben wurde, dass in Niederösterreich VP-regierte Gemeinden bei Großprojekten bevorzugt werden, will Lobner – er ist auch ÖVP-Landtagsabgeordneter – nicht auf sich sitzen lassen. „Das ist billig. Wir haben das Projekt professionell und über einen langen Zeitraum geplant und haben sämtliche Partner durch überzeugende Argumente in das Boot geholt“, sagt er. Die Parteizugehörigkeit eines Bürgermeisters spiele überhaupt keine Rolle. „Grundvoraussetzungen waren persönliches Engagement und ein gutes und sinnvolles Projekt.“ ■■■

DETAILS ZUR VERGABE SIEHE NÄCHSTE SEITEN



Bürgermeister René Lobner musste viel Überzeugungsarbeit leisten, bis das Regionalbad Gänserndorf verwirklicht werden konnte.



Die Aquacross-Anlage ist österreichweit einzigartig.

■ VERGABE

RECHTSSICHERE VERGABE HILFT SPAREN

DIE VERGABE EINES KOMPLEXEN PROJEKTS, WIE ES EIN HALLENBAD IST, KANN VON EINER GEMEINDE NUR SCHWER ALLEINE UMGESETZT WERDEN. IN GÄNSERNDORF HAT MAN SICH DAZU ENTSCIEDEN, DIE HILFE VON EXPERTEN IN ANSPRUCH ZU NEHMEN. RECHTSANWALT GREGOR STICKLER UND DER STEUERBERATER UND BÄDEREXPERTE FRANZ WOLFBEISSER GEBEN AUSKUNFT.

Das Um und Auf der Vergabe eines Bauauftrags ist eine adäquate Ausschreibung. Was kann man als beratender Anwalt bzw. Steuer- und Beratungsexperte tun, um große Vergaben rechtssicher und kostensicher zu gestalten?

Gregor Stickler: Beim Start eines komplexen Projekts gilt es, die richtigen Weichen zu stellen. Man muss identifizieren, welches Modell für das jeweilige Projekt passt. Im konkreten Fall des Regionalbades Gänserndorf wurden drei Varianten überlegt:

- Die erste Möglichkeit wäre gewesen, einen Planer zu beauftragen und dann die Bauleistungen in Einzelgewerken zu vergeben.
- Variante zwei hätten einen Planer und einen Generalunternehmer vorgesehen.
- Die dritte Variante war, dass man einen Totalunternehmer beauftragt – und dafür hat man sich letztlich entschieden.

Es gab von Seiten der Gemeinde also nur funktionale Vorgaben, mit denen man in eine Bauausschreibung ging. Jeder Bieter musste selbst einen Planer an Bord haben und die konkrete planliche Umsetzung anbieten.

Warum hat man sich für diese Variante entschieden?

Franz Wolfbeisser: Weil diese Variante am meisten Sicherheit bietet, wenn es um Kosten und Termine geht. Die Errichtung und der Betrieb eines Hallenbades sind sehr komplex. Man braucht jemanden, der Erfahrung bei der Planung und beim Bau hat, und jemanden, der sich beim Betrieb eines Bades auskennt, etwa bei der Wasseraufbereitungs-, Heizung- und Lüftungstechnik. Ein Hallenbad ist für eine Gemeinde immer ein Abgangsbetrieb. Meine langjährige Erfahrung zeigt, dass man sich aber später beim laufenden

Betrieb viel Geld ersparen kann, wenn Planung, Bau und Betrieb von Anfang an koordiniert zusammenstimmen. Wichtig ist aber, dass die Gemeinde weiß, was sie will. Daher muss eine genaue Voranalyse gemacht werden.

Was ist das Besondere an dem Hallenbad in Gänserndorf? Warum heißt es „Regionalbad“?

Stickler: Voraussetzung für die Umsetzung war, dass sich alle Gemeinden der Region finanziell beteiligen. Ziel war es, ein Bad für die gesamte Region, vor allem für die Schülerinnen und Schüler, zu errichten.

Wolfbeisser: Es gab dort bereits ein Frei- und Hallenbad, von dem aber letztlich nur die Fundamente des Hallenbades stehen geblieben sind. Das Freibad wurde auf Grund des „regionalen Aspektes der Anlage“ weggelassen, da in der Nachbargemeinde ein attraktives Freibad existiert, das in der Region genutzt werden soll. Die Hallenbadanlage wurde als Sportbad errichtet und eine in Österreich einzigartige Aquacross-Anlage wurde eingebaut.

Was waren die größten Herausforderungen im Projekt Regionalbad Gänserndorf?

Stickler: Die größten Herausforderungen waren die Kostensicherheit und die Einhaltung des Budgets. Die Entscheidung für das Totalunternehmermodell ist vor allem unter dem Aspekt der Kostensicherheit gefallen.

Das Totalunternehmermodell hat zwei Vorteile:

- Man kann schon in der Ausschreibung sehr gut mit den Bietern über das Projekt verhandeln, weil die Planung ja von den Bietern selbst gemacht wird. Im Vergabeprozess konnten wir – im Sinne eines „Design-to-Budget“ – also solange verhandeln, bis wir ein akzeptables Kostenergebnis erreicht haben.

44
DIE ERRICHTUNG
UND DER BETRIEB
EINES HALLENBADES
SIND SEHR
KOMPLEX.

17
STEUERBERATER UND
BÄDEREXPERTE
FRANZ WOLFBEISSER



Franz Wolfbeisser und Gregor Stickler haben die Stadt Gänserndorf bei der Vergabe des Regionalbades unterstützt.



44
DIE GRÖSSTEN HER-
AUSFORDERUNGEN
WAREN DIE KOSTEN-
SICHERHEIT UND DIE
EINHALTUNG DES
BUDGETS.

17
RECHTSANWALT
GREGOR STICKLER

□ Die Kostensicherheit entsteht dadurch, dass es eben keine Schnittstellen gibt. Es gibt nur einen Auftragnehmer, der der Gemeinde das Bad „hinstellen“ muss. Er kann sich nicht auf eine schlechte Planung oder auf Fehler eines anderen Gewerks ausreden, weil er alle Leistungen selbst verantwortet. Aus Sicht der Stadtgemeinde wird ein funktionierendes Bad „gekauft“.

Aber ist eine solche Vorgehensweise transparent?

Stickler: Ja. Natürlich muss es auf Seiten der Stadt jemanden geben, der die Bestellerfunktion wahrnimmt und der auf der Baustelle kontrolliert, ob alles umgesetzt wird.

Wolfbeisser: Natürlich muss auch während der Vergabe und auch später noch nachjustiert werden können. Etwa wenn man auf Grund der Anbotsverhandlungen sieht, dass man mit dem Preis nicht hinkommt. Hier bietet dieses Ausschreibungsmodell für Auftraggeber und Bieter die Möglichkeit, im Dialog Lösungen zu finden.

Wie lange dauerte das Vergabeverfahren?

Stickler: Das Verfahren dauerte (mit einer Unterbrechung) etwa zwölf Monate. Das Ergebnis lag im Juli 2018 vor. Das war zu einer Zeit, in der die Bauwirtschaft geboomt hat. Daher war es eine große Herausforderung, das Kostenziel zu erreichen.

Welche Schwierigkeiten sind im Lauf des Verfahrens aufgetreten?

Stickler: Größte Herausforderung war, wie gesagt, die gute Baukonjunktur. Dazu kam, dass es nur wenige Bieterkonsortien gibt, die alle geforderten Leistungen erbringen können.

Denn man braucht ein Bauunternehmen, das Erfahrung als Generalunternehmer hat, und man braucht einen Planer, der sich mit Bädern auskennt. Weiters braucht man einen Bädertechniker, einen Beckenbauer und einen Wasseraufbereiter. Das sind Unternehmen, von denen es nicht sehr viele auf dem Markt gibt.

Wolfbeisser: Neben dem Bad befindet sich in direkter Nachbarschaft eine Bundes-Schule. Als das Vergabeverfahren schon gestartet und im Laufen war, hat die Bundesimmobiliengesellschaft, als Vertreter der Schule, noch bauliche Änderungen und Wünsche eingefordert, weil das Bad unter anderem von dieser Schule genutzt wird und eine Optimierung hinsichtlich der gemeinsamen Nutzung des Vorplatzes/ Parkplatzes von beiden Anlagen umgesetzt werden konnte. Das hat das Verfahren kurzfristig verzögert. Letztlich ist es aber gelungen, dass Gemeinde und Schule einen Vorteil daraus haben.

Werden noch viele Bäder gebaut?

Wolfbeisser: Viele kleine Bäder wurden geschlossen, in der Regel weil sie zu sanieren waren. Ein Bad ist meistens ein Abgangsbetrieb, der einer Gemeinde nun einmal teuer kommt. Gefördert werden vielleicht von Teil Investitionskosten, der laufende Betrieb und der jährliche Abgang müssen aber von der Gemeinde getragen werden.

Stickler: Die goldenen Zeiten, als jede Gemeinde ein Schwimmbad hatte, sind vorbei. Bei der Eröffnung des Regionalbades hat Landeshauptfrau Mikl-Leitner darauf hingewiesen wie wichtig es ist, dass Kinder schwimmen lernen. Und dazu braucht man nun einmal Bäder. ■■■

Die Boulderwand ist eine besondere Attraktion im Hallenbad.

