Vergaberecht als Mittel zur Kosteneinsparung – auch für die Gemeinden

Eine komplizierte Materie, aber mit enormem Sparpotenzial

Das Vergaberecht ist für Gemeinden nicht nur aufgrund des Umfanges, sondern auch aufgrund der Vielzahl an laufenden Änderungen ein Rechtsgebiet, welches immer schwerer durchschaut werden kann. Das Vergabegesetz wird von vielen Gemeinden deshalb oft auch als Belastung empfunden – es könnte aber auch sparen helfen.

Dr. Bernhard Kall

Nichts desto trotz sind Gemeinden bei der Vergabe öffentlicher Aufträge zur Einhaltung der Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes verpflichtet. Ein vergaberechtliches Basiswissen ist daher unerlässlich. Vom öffentlichen Auftraggeber wird leider viel zu wenig berücksichtigt, dass das Vergaberecht – wenn man es richtig einsetzt – viele Möglichkeiten bietet, um bei öffentlichen Bauvorhaben Kosteneinsparungen zu erzielen.

Vom öffentlichen Auftraggeber wird leider viel zu wenig berücksichtigt, dass das Vergaberecht – wenn man es richtig einsetzt – viele Möglichkeiten bietet, um bei öffentlichen Bauvorhaben Kosteneinsparungen zu erzielen.

Die höchste Kostenbeeinflussbarkeit besteht bei jedem Bauvorhaben in der Projektentwicklungsphase, das heißt in der Grundlagenermittlung und in der Vorplanung eines Projektes. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass eine Vielzahl von Varianten und technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten untersucht und verglichen werden. Das Ergebnis dieser Projektentwicklungsphase muss dann in eine dem Vergaberecht entsprechende Ausschreibung münden. Bereits für diese erste Phase eines Bauvorhabens, die auch dem Vergaberecht unterliegt, ist eine auf das konkrete Projekt zugeschnittene Ausschreibung, die im Zusammenspiel zwischen Technikern und Juristen erstellt wird, das Um und Auf für ein erfolgreiches Projekt. Das Kosteneinsparungspotenzial in dieser Phase beläuft sich nach einer Studie der EU auf bis zu 15 Prozent der Gesamtkosten. Wenn man berücksichtigt, dass laut Gemeindefinanzbericht 2009 im Jahr 2008 die Ausgaben für den Straßen- und Wasserbau sowie Verkehr insgesamt einen Betrag von 1.439,739.026 Euro ausgemacht haben, wird deutlich, über welche Summen hier gesprochen wird.

Beim Wort „Vergaberecht“ fühlen sich viele Gemeindemandatare auch aufgrund der Menge des Materials überfordert. Dabei kann richtig angewendetes Vergaberecht viel Geld sparen helfen.

Rechtsanwalt Dr. Bernhard Kall ist Vergaberechtsexperte bei Willheim Müller Rechtsanwälte

Welche Grundsätze zu beachten sind

Um dieses Kosteneinsparungspotenzial lukrieren zu können, ist es unter anderem notwendig, dass die Vorgaben, die das Vergaberecht für die Gestaltung der Ausschreibung vorgibt, eingehalten werden. Zentrale Grundsätze, die bei der Gestaltung von Ausschreibungen eingehalten werden müssen, sind folgende:

- Preise müssen von den Bietern ohne umfangreiche Vorarbeiten und ohne Übernahme nicht kalkulierbarer Risken ermittelt werden können;
- der Auftraggeber ist zur Verwendung geeigneten Leitlinien, wie Önormen oder standardisierte Leistungsbeschreibungen verpflichtet;
- die Leistungsbeschreibung muss eindeutig, vollständig und neutral erfolgen, eine Vergleichbarkeit der Angebote muss gewährleistet werden;
- der Auftraggeber ist verpflichtet, sämtliche Umstände zu beschreiben, die für die Ausführung der Leistungen von Bedeutung sind.

Die Erfahrung zeigt, dass bei Einhaltung dieser Grundsätze die tatsächlichen Gesamtkosten auch in etwa den Angebotspreisen der Bieter entsprechen. Es werden dadurch insbesondere nicht erwartete Kostenüber-

Viel zu wenig wird von Gemeinden auch von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, nach dem Bestbieterprinzip auszuschreiben. Gemeinden können durch die richtige Wahl der Bestbieterkriterien maßgeblichen Einfluss auf die Ausschreibung nehmen und auch dadurch Kosteneinsparungen erzielen.

schreitungen verhindert. Je professioneller die Ausschreibung gestaltet wird, desto geringer ist auch das Risiko, dass Entscheidungen der Gemeinden von Bietern beeinsprucht werden. Dadurch kommt es zu keinen Verzögerungen bereits zu Beginn des Projektes, die in vielen Fällen der Auslöser für massive Mehrkosten sind.
Zur richtigen Gestaltung der Ausschreibung gehört auch die richtige Wahl des Vergabeverfahrens. So können derzeit zum Beispiel Bauaufträge bis 100.000 Euro ohne Durchführung eines aufwändigen Vergabeverfahrens mittels Direktvergaben und bis zu einem Wert von einer Million Euro im Rahmen eines nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung ausgeschrieben werden.
Viel zu wenig wird von Gemeinden auch von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, nach dem Bestbieterprinzip auszuschreiben. Gemeinden können durch die richtige Wahl der Bestbieterkriterien maßgeblichen Einfluss auf die Ausschreibung nehmen und auch dadurch Kosteneinsparungen erzielen.
Zusammengefasst ist es für Gemeinden gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten umso wichtiger, das Vergaberecht richtig anzuwenden. Wenn die wesentlichen Grundsätze des Vergaberechts eingehalten werden und Gemeinden die Möglichkeiten, die ihnen das Vergaberecht bietet, richtig nutzen, ist der Grundstein für die erfolgreiche und kostenoptimierte Durchführung eines öffentlichen Auftrages gelegt. Mehr Infos unter **www.wmlaw.at**

Auswirkungen einer energetischen Sanierung

Energieausweis & Immobilienwert hängen zusammen

Die gesetzliche Verpflichtung, beim Bau, beim Verkauf oder bei der Inbestandgabe eines Gebäudes einen Energieausweis vorlegen zu müssen, hat auch für Gemeinden enorme Folgen. Die Gemeinde hat nämlich nicht nur eine gesetzliche Verpflichtung zu erfüllen, sie nimmt hier auch eine Vorbildrolle ein.

Prof. Gerhard Stabentheiner

Die Ermittlung des Bauwerts des Gebäudes erfolgt aufgrund der üblichen Bewertungsansätze auf Basis der Nutzflächen, wobei bei der Ermittlung der Neuherstellkosten des Gebäudes die Neubaupreise in Abhängigkeit von der Gebäudeausstattung und dem Fertigstellungsgrad zum Ansatz gebracht werden. Die Fundamentierungskosten und die Kosten der Dachherstellung sind in den Geschosspreisen enthalten.
Um zum Zeitwert des Gebäudes zu gelangen, müssen vom Neuherstellungswert des Gebäudes Wertminderungen wegen Baumängel und Bauschäden vorgenommen werden. Die Wertminderung wegen Baualters wird vom ermittelten gekürzten Herstellungswert des Gebäudes in Abzug gebracht. Vom Gebäudesachwert sind Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände vorzunehmen.

Klar ist, dass die Verfügbarkeit eines Energieausweises und der Inhalt der Prüfung der Liegenschaft Auswirkungen auf den Wert der Immobilie haben.

Wertbeeinflussende Umstände können durch ungünstige Lageverhältnisse, Beeinträchtigungen durch Immissionen, unorganischer Aufbau der Gebäude und durch einen verlorenen Bauaufwand gegeben sein.

Wertminderung infolge des Zustands

Für die Ermittlung des Gebäudesachwerts ist neben dem Alter des Gebäudes dessen baulicher Zustand von großer Bedeutung. Weist ein Gebäude bauliche Unzulänglichkeiten auf, so können dafür verschiedene Ursachen verantwortlich sein. An erster Stelle steht zunächst der normale Verschleiß des Gebäudes. Es liegt auf der Hand, dass ein normaler, altersbedingter Verschleiß eine Minderung des Gebäudewerts bewirkt. Dieser Umstand wird bei der Wertminderung wegen Alters berücksichtigt. Dabei geht man grundsätzlich davon aus, dass ein Gebäude seiner Zweckbestimmung entsprechend normal genutzt und regelmäßig baulich in wirtschaftlich vertretbarem Maß unterhalten wird.
Manche Gebäude sind jedoch durch Unterbrechung der normalen baulichen Unterhaltung,