

# KOMMUNALES BAUEN IN DER STEIERMARK

## ENTWICKLUNG KOMMUNALER BAUVORHABEN

Erfolgreiche Bauvorhaben erfordern von Beginn an ein professionelles Projektmanagement und einen strukturierten Projektablauf. Aufgrund der engmaschigen Begleitung durch das Land Steiermark in Phase 0 entsteht für die steirischen Gemeinden bei der Entwicklung ihrer Bauvorhaben ein bedeutender Mehrwert.

Am Beginn der Planungen können durch gut strukturierte und vorbereitete Projektentwicklungen fundierte Entscheidungen getroffen werden. In diesem Rahmen werden der Bedarf festgestellt, das Raum- und Funktionsprogramm erarbeitet, Qualitäts-, Kosten- und Terminziele formuliert und gegebenenfalls Szenarien für mögliche Alternativstandorte erarbeitet. Die Erstellung eines Finanzierungsrahmens ist dabei ein wesentlicher Bestandteil.

Dieser Informationsfolder gibt Einblick in den Ablauf kommunaler und regionaler Hochbauprojekte sowie Gestaltungsvorhaben der Gemeinden im Wechselspiel mit dem Land Steiermark. Der Schwerpunkt liegt in der Entwicklungs- und Startphase von Projekten.



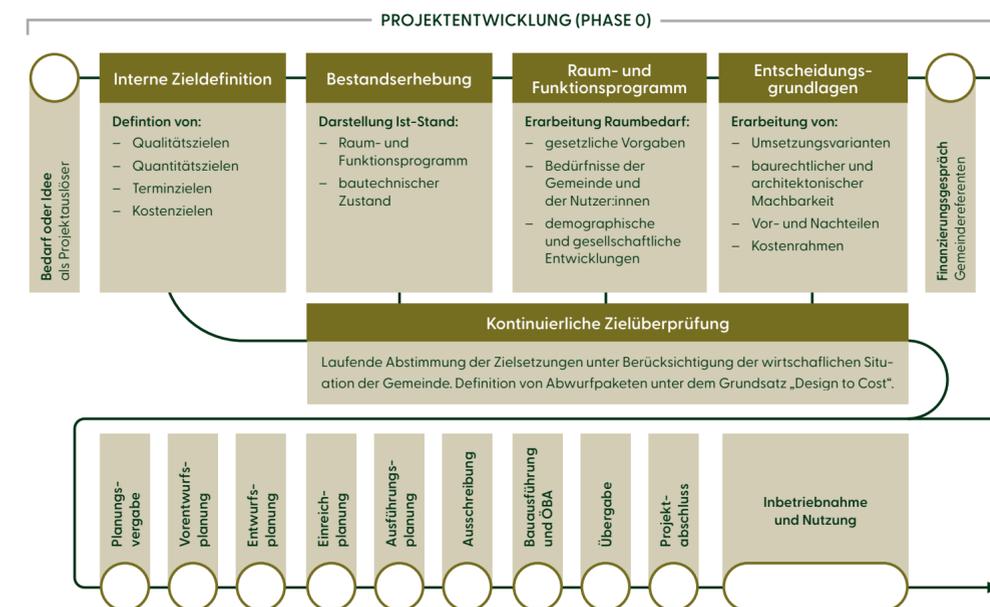
### KOMMUNALE BAUAUFGABEN ALS MOTOR FÜR DIE GEMEINDEENTWICKLUNG

Kommunale Infrastrukturen wie Gemeindezentren, öffentliche Räume, Sportanlagen, Ressourcenparks sowie Betreuungs- und Bildungseinrichtungen spielen eine entscheidende Rolle im Gemeindeleben und beeinflussen die Wohnsitzentscheidung der Bevölkerung und die Standortwahl von Unternehmen. Die kommunale und regionale Infrastruktur der Steiermark steht aktuell vor vielfältigen Transformationsprozessen:

- Der demografische Wandel und veränderte rechtliche Rahmenbedingungen erfordern, dass sich Gemeinden mit Möglichkeiten zur Erweiterung und zur Umsetzung bestehender Infrastruktur auseinandersetzen. Jahrelange Nutzungen machen vielfach umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig.
- Dem Klimawandel soll durch Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen für öffentliche Räume Rechnung getragen werden.
- Neue pädagogische Konzepte erfordern neue bauliche Strukturen an Pflichtschulen, gleichzeitig strebt das Land Steiermark eine flächendeckende Kinderbetreuung an.
- Erhöhtes individuelles Mobilitätsverhalten, fortschreitende Regionalisierung und interkommunale Zusammenarbeit ermöglichen die Organisation bestehender und zukünftiger Infrastrukturen in einem größeren räumlichen Kontext.

### DIE PROJEKTENTWICKLUNG ALS „PHASE 0“

Obwohl jedes regionale und kommunale Bauvorhaben einzigartig ist, bietet eine standardisierte Projektvorbereitung und -abwicklung ein stabiles Grundgerüst auf dem Weg von der Idee bis zur Nutzung. Im Rahmen der Projektentwicklung werden die Raum- und Funktionsprogramme mit allen Projektbeteiligten erarbeitet. Diese beinhalten wesentliche Schritte von der Bedarfserhebung über gegebenenfalls notwendige Grundlagen für Standortvarianten bis hin zu einem reduzierten Vorentwurf mit einem oberen Projektkostenrahmen, der als Grundlage für Finanzierungsgespräche beim zuständigen Gemeindeferenten dient:



### KOSTENPLANUNG FÜR HOCHBAU UND ÖFFENTLICHEN RAUM

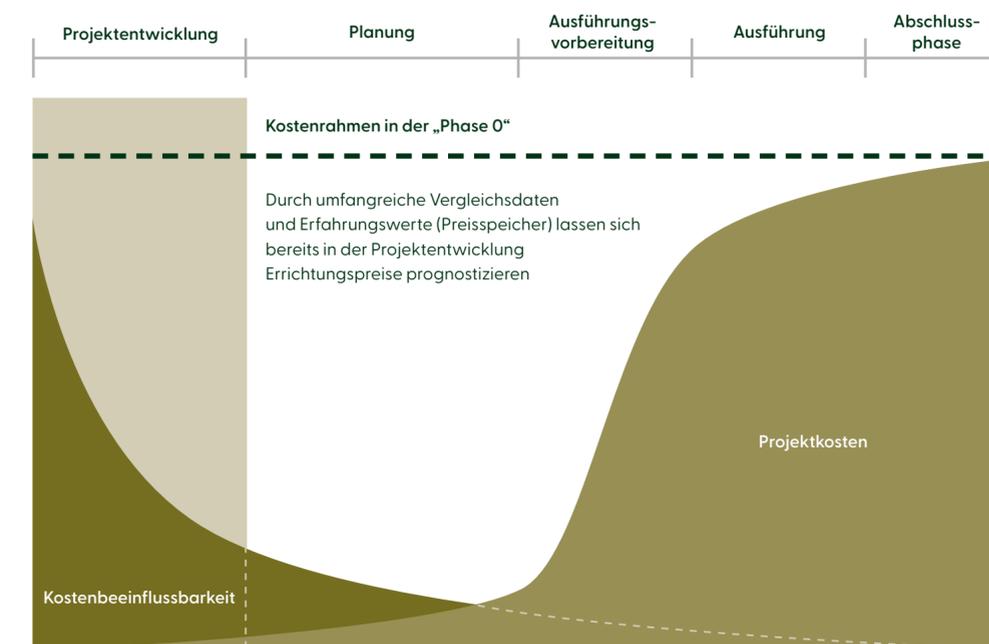
Eine durch das Land Steiermark unterstützte Projektentwicklung beantwortet inhaltliche Fragen zu kommunalen Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Finanzierbarkeit. Damit verfügt die Gemeinde als Bauherr in einer frühen Planungsphase bei geringem Kostenaufwand über eine größtmögliche Steuerungsmöglichkeit durch die richtige Standortwahl in Verbindung mit einem optimalen Raum- und Funktionsprogramm.

Auf Grundlage umfangreicher Vergleichsdaten und Erfahrungswerte aus zahlreichen kommunalen Bauvorhaben werden die erforderlichen Errichtungskosten bereits in der Projektentwicklung als Kostenrahmen prognostiziert. Dieser beinhaltet Aufschliebkosten, Bauwerkskosten (für Rohbau, Technik und Ausbau), Einrichtungskosten, Kosten für Außenanlagen, Planungsleistungen, Nebenkosten und Reserven.

Basis für die Finanzierung der kommunalen Bauvorhaben ist der Kostenrahmen in der Phase der Projektentwicklung mit einem Toleranzbereich (Schätzungenauigkeit) von rund ± 20%.

Von Bauherrseite sollten auch die Finanzierungs- und Folgekosten eines Bauvorhabens beachtet werden, welche jedoch nicht Teil der Kostenrahmenermittlung sind.

Zur Einhaltung des definierten Kostenrahmens wird den Gemeinden ein kontinuierliches Controlling der Kostenentwicklung empfohlen. Dabei gilt der Grundsatz „Design to Cost“, bei dem sich Projekte am ermittelten Kostenrahmen der Projektentwicklung orientieren. Sogenannte „Abwurfpakete“ sollten nach Möglichkeit zuvor definiert werden, um die Einhaltung des Kostenrahmens sicherzustellen.



### AKTIVE STEUERUNG DURCH DAS LAND STEIERMARK

In der Abteilung 17 des Landes Steiermark wurden in den letzten Jahren umfassende Prozess-, Projekt- und Planungskompetenzen aufgebaut, um Regionen und Gemeinden in ihrer Projektentwicklung zu unterstützen.

Diese aktive Rolle des Landes hat sich aus verschiedenen Gründen bewährt. Große Bauvorhaben werden in vielen Gemeinden nur in längeren Zeitabständen umgesetzt. Erfahrung und Fachwissen können gerade für größere Projekte bereits in der Projektentwicklung durch die enge Abstimmung mit den fachlich zuständigen Stellen des Landes abgerufen werden. Diese sind z.B. die Gemeindeaufsicht, die Bildungsdirektion oder die für die Kinderbetreuung zuständige Dienststelle. Durch die frühzeitige Einbindung wird der effiziente Umgang mit öffentlichen Mitteln und eine erfolgreiche Umsetzung sichergestellt.

### DREHSCHIBENFUNKTION DER ABTEILUNG 17

Die Abteilung 17 fungiert im Rahmen von Projektentwicklungen als zentrale Drehscheibe, unterstützt die Gemeinden bei der Festlegung realistischer Kostenrahmen und trägt zur Versachlichung der kommunalpolitischen Diskussionen bei.

Gleichzeitig werden wichtige Aspekte für zukunftsfähige kommunale und regionale Projekte in die Diskussion miteingebracht:

Wie kann die öffentliche Hand durch energieeffiziente Bauweise zur Energiewende beitragen?

Wie können Bestandsgebäude optimal genutzt werden, um Synergieeffekte zu erzielen und die Bodenversiegelung zu minimieren?

Wie können kommunale Bauvorhaben zur Ortstärkung beitragen?

In Phase 0 werden steirische Gemeinden und Regionen engmaschig begleitet, um unter Berücksichtigung aktueller und zukünftiger Anforderungen eine optimale Unterstützung bei der Bewältigung ihrer kommunalen und regionalen Bauaufgaben im finanziellen Rahmen zu gewährleisten.

**IMPRESSUM**

**Für den Inhalt verantwortlich:**  
 Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
 Abteilung 17 Landes- und Regionalentwicklung  
 Trauttmansdorffgasse 2, 8010 Graz  
 abteilung17@stmk.gv.at  
 0316/877-3644  
 landesentwicklung.steiermark.at

**Konzept und Gestaltung:**  
 keingrammfeff Werbeagentur GmbH

**Titelfoto:**  
 Gettyimages/Rosshelen

**Illustration:**  
 keingrammfeff Werbeagentur GmbH

Abgabe Juli 2024



**KOMMUNALE INFRASTRUKTUREN MIT EINZUBEZIEHENDEN DIENSTSTELLEN**

**1 PFLICHTSCHULEN**  
 Volksschule (VS)  
 Mittelschule (MS)  
 Polytechnische Schule (PTS)  
 Allgemeinde Sonderschule (ASO)  
 Ganztageschule (GTS)  
 Bildungsdirektion für Steiermark - Abteilung Präs/5,  
 Schulorganisation Pflichtschulen

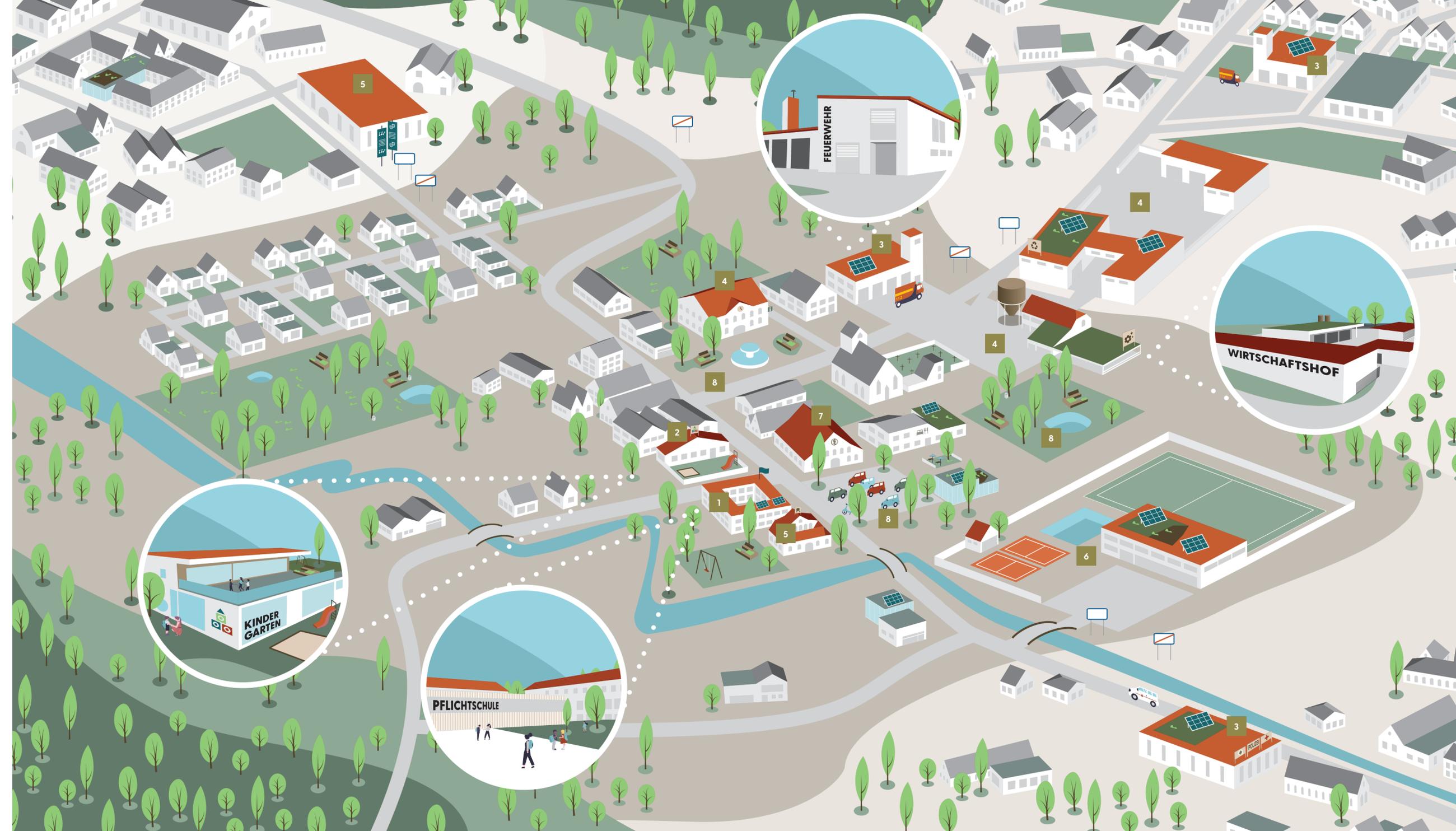
**2 KINDERBETREUUNG**  
 - Kinderkrippe  
 - Kindergarten  
 - Hort  
 Abteilung 6 Bildung und Gesellschaft;  
 Referat Kinderbildung und -betreuung

**3 EINSATZORGANISATIONEN**  
**Feuerwehr – Rüsthaus**  
 Landesamtsdirektion, Fachabteilung Katastrophenschutz und Landesverteidigung, Landesfeuerwehinspektorat  
**Rettung**  
 Rotes Kreuz, Orts- oder Bezirksstelle  
**Bergrettung**  
 Landesleitung der steirischen Bergrettung  
**Polizeiinspektion**  
 Landespolizeiinspektion bzw. Bundesministerium für Inneres (BMI)

**Einsatzzentren**  
 Mehrere Einsatzorganisationen an einem Standort.  
 Räumliche Synergien erwünscht.

**4 VERWALTUNG**  
 Gemeindeamt, Rathaus  
 Bau- und Wirtschaftshof  
 Altstoffsammelzentrum  
 Ressourcenpark und Re-Use Zentrum  
 Abteilung 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit,  
 Referat Abfall- und Ressourcenwirtschaft

**5 KULTUR**  
 Kulturzentrum  
 Mehrzweck-Veranstaltungssaal  
 Veranstaltungszentrum  
 Musikheim  
 Musikschule  
 Museum  
 Vereinsheim



**6 SPORT- UND FREIZEITANLAGEN**  
 Frei- und Hallenbad  
 Sporthallen  
 Tennisanlage und Klubgebäude  
 Fußballplatz, Klubgebäude inklusive Tribüne  
 Abteilung 9 Kultur, Europa, Sport; Referat Sport

**7 GESUNDHEIT**  
 Arztpraxis  
 Ärztezentrum  
 Gesundheitszentrum  
 Gesundheitsfonds Steiermark

**8 ÖFFENTLICHER FREIRAUM**  
 Platzgestaltung  
 Park- und Grünanlagen  
 Begegnungszonen  
 Parkplätze

**9 SONSTIGE PROJEKTE**  
 Nahversorger  
 Tierheim  
 Postpartner

Idealerweise werden Nachnutzungskonzepte für leerstehende oder mindergenutzte Immobilien sowie Nachverdichtungskonzepte für zentral gelegene Liegenschaften erarbeitet, um dort nach Möglichkeit kommunale Funktionen zur Stärkung der steirischen Orts- und Stadtkerne anzuordnen.  
 Die Abteilung 17 des Landes Steiermark kann Gemeinden bei dieser Thematik unterstützen.

**RAUM FÜR NOTIZEN:**

---



---



---



---



---



---



---



---