



Franz JOSEL, Dipl.-Ing. Wirkl. Hofrat, Jahrgang 1937, Absolvent der TU Graz, Studienrichtung Wirtschaftsingenieurwesen - Bauwesen, beim Land Steiermark zunächst in den verschiedenen Bereichen des Landesbauamtes als Bauleiter, Sachverständiger, Ausbildungs- und Organisationsreferent tätig, seit 1978 Abteilungsvorstand der Fachabteilung IVb „Neubaumaßnahmen im Hochbau“ und neuerdings „Koordinator für Errichtung und Erhaltung im Bundeshochbau“, Aufgabenbereich: unter anderem auch das Baugeschehen der Steirischen Universitäten.

Die Bundesimmobiliengesellschaft BIG

Großer Wurf oder Flucht aus dem Budget?

Seine k.k. apostolische Majestät Franz Josef I haben mit allerhöchster Entschliebung vom 6. Oktober 1860 „die Grundzüge für die Organisierung des Staatsbaudienstes allergnädigst zu genehmigen geruht“. Somit war die Verwaltung des öffentlichen Bauwesens begründet und für die technischen Agenden, wie Projektierung, Ausführung, Reparatur oder Adaptierung von Bauten im Ministerium für Inneres auch ein Department des Hochbaues mit „concept-ausübenden Beamten- und Dienerpersonal“, denen eine Uniform gebührte, eingerichtet.

Heute obliegt nach dem Bundesministerengesetz 1986 dem Wirtschaftsministerium die „Verwaltung aller Bauten und Liegenschaften des Bundes einschließlich aller Angelegenheiten des staatlichen Hochbaues“. Aus historischer Entwicklung bestehen in Wien und in den Bundesländern, die dem Wirtschaftsministerium unmittelbar nachgeordneten Bundesgebäudeverwaltungen II für militärische Bauten. Für die übrigen Bundesbauten ist nach einer Verordnung aus dem Jahre 1967 der jeweilige Landeshauptmann im Rahmen der Bundesauftragsverwaltung mit den ihm „unterstellten Behörden“ im Land, der Bundesgebäudeverwaltung I, tätig. Österreichweit „amtshandeln“ insgesamt 3.000 Bundes- und 500 Landesbeamte über die Immobilien der Republik mit Grundstücksflächen von insgesamt 135 Millionen Quadratmeter und Gebäuden, die rund 20 Millionen Quadratmeter an Büro-, Arbeits- und Wohnflächen umfassen. Weitere Daten: 10.700 Gebäude vom kleinen Zollhaus bis zur großen Universität, was zehnmal den Steirischen Städten Leoben und Kapfenberg entspricht, jedoch verteilt zwischen Bodensee und Neusiedlersee, zwischen Gmünd und Bleiburg. Rund

60 Prozent der Gebäudekubatur ist auf Wien, Niederösterreich und das Burgenland konzentriert, 40 Prozent auf die anderen Bundesländer; Steiermark rund 15 Prozent. In den Gebäuden arbeiten rund 8.000 Menschen – Schüler, Lehrer, Studenten, Professoren, Politiker, Gendarmen, Richter, Häftlinge, Soldaten, Beamte usw. Zum Gutsbestand gehören weiters 12.800 Wohnungen. Schätzungen des Wertes aller Bundesimmobilien bewegen sich bei unvorstellbaren 500 Milliarden Schilling.

Ein beträchtliches Hindernis für planmäßiges und wirtschaftliches Handeln beim Bau von Bundesgebäuden besteht in der Jährlichkeit des Budgets. Keiner weiß, welche Mittel im Zuge des Planungs- und Investitionsprozesses, der sich über viele Jahre erstreckt, jeweils und wann zur Verfügung stehen werden. Das Bundesbudget ist hinsichtlich dieser Aussagen als „Traumbuch“ zu werten. Der tatsächlich vorhandene Geldkuchen wird jährlich im Oktober im Wirtschaftsministerium mühselig auf die einzelnen Bauten verteilt. Die Bauwünsche überstiegen schon immer bei weitem die Realisierungsmöglichkeiten aus dem Normalbudget, so daß sich periodisch der Zwang für Sonderfinan-

zierungen ergab, so 1987 mit einer fünf Milliarden Schilling ASFINAG-Geldspritze und mit immer wieder eingegangenen Verpflichtungen der Finanzierung über Bauträger. Im Vorjahr war es wieder einmal so weit. Vom sieben Milliarden Schilling Budget des Wirtschaftsministeriums mußten fast drei Milliarden für Bauträgerrückzahlungen abgezogen werden; die logische Folgewirkung: Nur einzelne Neubauten in Österreich, es konnten nur die laufenden Bauvorhaben finanziert werden.

Als Reaktion auf die massiv vorgebrachten Bauinteressen im Zusammenhang mit den sich bereits abzeichnenden Beschäftigungsproblemen in der Bauwirtschaft, war eine „besondere Geldbeschaffungsaktion“ unvermeidlich. Die Koalitionsparteien besannen sich auf ihr Arbeitsübereinkommen über die Bildung der Bundesregierung, wonach unter anderem die Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Bundes schrittweise an eine Kapitalgesellschaft mit Bundesanteilen übertragen werden sollte, um in längstens einer Dekade die drückenden Räumängel zu beseitigen. Man schuf daher im Juli des Vorjahres mit Gesetz die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG), deren Allein-



eigentümer der Bund ist. Die Aufgaben der Gesellschaft sind: Auf Bestellung der Bundesdienststellen für diese Raum zum Erwerb und zur Nutzung zur Verfügung zu stellen, nicht benötigte Liegenschaften zu veräußern, bestehende Gebäude zu erhalten und Neubauten zu errichten. Die Bundeswohnungen sollen in erster Linie an die jetzigen Mieter verkauft werden, wobei für diesen Zweck eine eigene BIG-Tochter mit dem Namen „BIG-Liegenschaftsverwertungs-GesmbH“ gegründet wurde.

Über Fruchtgenußrechte, die der BIG vom Eigentümer, der Republik Österreich, an den Liegenschaften eingeräumt werden, kann die Gesellschaft für Bauinvestitionen unmittelbar Darlehen und Kredite am Kapitalmarkt aufnehmen. Die Refinanzierung erfolgt verteilt auf 20 Jahre mit sogenannten Kostenmieten, die von den Bundesdienststellen zu zahlen sind. Rund zehn Prozent der Immobilien mit 14 Prozent des Rauminhaltes der Bundesgebäude wurden im ersten Schritt der BIG zur Verwaltung übertragen, österreichweit 3.300 Wohnungen, vor allem Universitäts- und Schulbauten überwiegend im Raume Wien, aber auch in Graz (das 1,2 Milliarden Schilling RESOWI der Karl-Franzens-Universität), Salzburg und Innsbruck. Das künftige Bauinvestitionsverhältnis: zwei Milliarden in den Bundesländern und 18 Milliarden Schilling in Wien. Bereits ein Jahr nach dem BIG-Gesetz folgte im Juli dieses Jahres die 1. BIG-Gesetz-Novelle, mit der weitere Bundesliegenschaften, allerdings nur 0,5 Prozent des Gutsbestandes an die Gesellschaft gehen, wodurch zur Konjunkturbelebung österreichweit drei Milliarden Schilling an Bauinvestitionen initiiert werden sollen. In der Steiermark sind dies 930 Millionen Schilling in Graz für das Studienzentrum Infeldgasse für die Technische Universität, der Neubau des GB/BRG Kirchengasse, die Generalsanierung bzw. der Zubau für die Bundeshandelsakademie in der Grazbachgasse und der Erweiterungsbau der Finanzlandesdirektion Anzengrubergasse, sowie weiters in Deutschlandsberg der Ausbau des Bundesamtsgebäudes, in dem Finanzamt, Vermessungsamt und Gendarmerie untergebracht werden.

Ist das BIG-Modell der „große Wurf“ zur Lösung der Bauinvestitionsprobleme im öffentlichen Hochbau? Kritische Stimmen meinen, es sei eine „Flucht aus dem Budget“. In Wahrheit dürfte man jedoch nur von der „Flucht aus der Jährlichkeit des Budgets“ sprechen und auch das ist kein wirkliches

Davonlaufen, denn die Mietenrückzahlungen werden künftig nach wie vor im Bundesbudget zwar nicht beim Wirtschaftsministerium, aber bei den anderen Ministerien aufscheinen.

Eine Vorgangsweise, die in der Wirtschaft üblich ist und sich bewährt hat, besteht darin, Aufwendungen für langlebige Investitionen auf die Dauer der Nutzung zu verteilen, ist doch die Abschreibung und damit die Refinanzierung nichts anderes als der periodische Wertverzehr. Es dient sicher der ganzheitlichen Investitionsbetrachtung und der Kostentransparenz, wenn die Kostenfaktoren Personal, Sachaufwand und auch Raum an einer Stelle, dem unmittelbaren Nutzer budgetiert werden.

Allerdings ist die 20-jährige Belastung z.B. einer autonomen Universität mit den Kostenmieten sicher eine griffige Bremse für zusätzliche Raumbegehrlichkeiten, denn vom universitären Budgettopf muß auch der laufende Lehr- und Forschungsbetrieb abgedeckt werden. Durch ihre Größe hat die BIG im Hochbauinvestitions- und Vermietungsbereich in Österreich eine Sonderstellung. Die Erfahrung zeigt: Wenn kein breiter Wettbewerb gleichrangiger Konkurrenten besteht, bringt eine Monopolstellung zwar für den Monopolisten Vorteile, aber nicht unbedingt für die anderen unternehmerisch Beteiligten. Man sollte daher diesen Bereich bei der künftigen Gesellschaftsentwicklung beachten und besonders beobachten.

Auch für die Produktion geistiger Leistungen, wie im Bildungsbereich, sind Räume erforderlich. Mit zunehmendem Wissensstand werden Technologien kurzlebiger, die Innovationszeit wird kürzer und das Erfordernis einer laufenden Erneuerung dringender. Was im unternehmerischen Bereich selbstverständlich ist, nämlich einmal getroffene Investitionsentscheidungen rasch wirksam werden zu lassen, sollte im Prinzip genauso für den wirtschaftlichen Bereich der öffentlichen Verwaltung gelten.



WIV-Kreis Tirol

Betriebsbesichtigung Jenbacher Werke

am 09. 12. 1993

Liebe Kollegin, lieber Kollege,

im Jahre 1988 hatten wir Gelegenheit, die Jenbacher Werke unter Führung unseres Kollegen Dr. Ebner zu besichtigen.

Inzwischen hat sich eine umfassende Veränderung in der Struktur des Unternehmens ergeben, die für Wirtschaftsingenieure besonders interessante Fragestellungen aufwerfen wird.

Herr Generaldirektor Frömmer hat sich freundlicherweise bereit erklärt, uns über diese Veränderungen zu informieren. Gemeinsam mit der Industriellenvereinigung, Sektion Tirol, haben wir daher Gelegenheit, die Jenbacher Werke am

Donnerstag, den 9. Dezember 1993

zu besichtigen, wozu ich Sie herzlich einlade.

Zeit: 14.00 Uhr

Treffpunkt: Haupteinfahrt zum Betriebsgelände der Jenbacher Werke

Folgendes Programm ist vorgesehen:

- Begrüßung und Einführung durch Herrn Generaldirektor Frömmer
- Werksführung und Besichtigung
- Gemütliches Beisammensein

Ich bitte Sie, meinem Sekretariat, Frau Mag. Heidegger, bis

Dienstag, den 23. 11. 1993,

mitzuteilen, ob Sie an dieser Veranstaltung teilnehmen. Unsere Damen sind wiederum herzlich eingeladen.

Mit vielen Grüßen

Dipl.-Ing. Dr. Arnold Tautschnig