

# Neue Finanzierungsformen gesucht

## ÖFFENTLICH-PRIVATE-PARTNERSCHAFTEN: Das Beispiel „Le Albere“ in Trient

Die Finanzierung öffentlicher und privater Bauwerke ist in Zeiten der Wirtschaftskrise eine immer größere Herausforderung. Doch es gibt Alternativen zu den klassischen Finanzierungsformen wie Landeshaushalt, Haushalt der Gemeinden oder Bankkredit. Ein Beweis dafür ist das neue Wohn- und Geschäftsviertel „Le albere“ auf dem Ex-Michelin-Grundstück in Trient – die Verwirklichung wurde durch eine Projektfinanzierung ermöglicht.



Für die Umsetzung des Wohn- und Geschäftsviertels „Le albere“ in Trient wurde ein Immobilienfonds gegründet, an dem zahlreiche private Unternehmer beteiligt sind. Baukollegium

Für die Umsetzung dieses Projektes, das auf einer Fläche von 116.000 Quadratmetern Platz findet, wurde ein Immobilienfonds gegründet, an dem zahlreiche private Unternehmen beteiligt sind. Dieser Fonds wird von einer Verwaltungsgesellschaft („Società di Gestione del Risparmio“) geleitet. Die Stadt Trient hat ihrerseits das Grundstück in den Fonds eingebracht. Das Projekt wurde vom Stararchitekten Renzo Piano geplant, der besonderen Wert auf die Nachhaltigkeit gelegt hat. Neben Wohnungen, Büros und Geschäften werden auf dem Gelände auch das Museum der Wissenschaften sowie ein Kongresszentrum Platz finden. Insgesamt werden Gebäude im

Ausmaß von 330.000 Kubikmetern errichtet.

Einer der Vorteile der Projektfinanzierung liegt in der relativ raschen Umsetzung des Projektes: Gegründet wurde der Immobilienfonds im November 2007, bereits im Mai 2008 konnte mit den Arbeiten begonnen werden. Anfang 2014 sollte das Projekt endgültig fertiggestellt sein. Durch die öffentlich-private Partnerschaft wurde es möglich, ein großes, lange ungenutztes Gelände einer neuen Bestimmung zuzuführen, in dem auch öffentliche Gebäude Platz finden.

Die Projektverantwortlichen sehen zahlreiche Vorteile bei einem Immobilienfonds: Eine derartige Investitionsgröße wäre ohne Partnerschaften nicht möglich, auch der Zugang zu Bankkrediten wird wesentlich erleichtert. Neben dem konstruktiven Dialog mit der öffentlichen Verwaltung garantiert die Ausführung durch Unternehmen mit spezifischen Know-how eine bestmögliche Umsetzung. Das Projekt und die Finanzmittel werden professionell verwaltet und die Transparenz aller Entscheidungen und Investitionen ist absolut gegeben.

Könnte die Projektfinanzierung auch in Südtirol zur Anwendung kommen? „Ja, auf alle Fälle“, ist Thomas Ausserhofer (Unionbau GmbH), Präsident des Kollegiums der Bauunternehmer, überzeugt. „Zwar gibt es in Südtirol – außer dem Bahnhofsareal in Bozen – nicht so große ungenutzte Flächen, aber die Projektfinanzierung ist durchaus auch für kleinere Projekte interessant. Die Umsetzung des Projektes zum Bahnhofsareal in Bozen von Architekt Podrecca kann nur mittels einer solchen Projektfinanzierung abgewickelt werden.“ W

### FRAGEN ZUM BAU

**Was versteht man unter dem „Pflicht-Fünftel“ bei der Ausführung einer öffentlichen Arbeit?**

Fabrizio Renzi\*: Bei der Ausführung von öffentlichen Arbeiten wird als sogenanntes „Pflicht-Fünftel“ jener Anteil am Vertragswert – eben ein Fünftel – bezeichnet, den das ausführende Unternehmen verpflichtend durchführen muss im Falle von Änderungen, die in Folge eines vertraglichen Variantenprojektes von der ausschreibenden Körperschaft rechtmäßig angeordnet wurden. Es kann dabei sowohl eine Reduzierung als auch eine Erhöhung der ursprünglich festge-



legten Leistung erfolgen. Für die Berechnung der erhöhten bzw. verminderten Arbeit infolge einer Variante werden die Preise und Bedingungen des ursprünglichen Vertrages hergenommen. Eine zusätzliche Entschädigung gibt es nicht. Überschreitet die rechtmäßig angeordnete Variante den ursprünglich vereinbarten Vertragswert um mehr als ein Fünftel, so ist das

Bauunternehmen nicht zur Ausführung der Arbeiten verpflichtet. Allerdings muss das Unternehmen innerhalb von zehn Tagen auf die Anfrage des Verfahrensverantwortlichen antworten und angeben, ob und zu welchen Bedingungen es bereit ist, diese Zusatzarbeiten auszuführen. Innerhalb der darauffolgenden 45 Tage muss die ausschreibende Körperschaft dem Bauunternehmen antworten, ob die neuen Bedingungen akzeptiert werden. In beiden Fällen gilt die stillschweigende Zustimmung.

*\*Fabrizio Renzi ist Rechtsexperte im Unternehmerverband*



Edi Biber ist das Maskottchen des Baukollegiums.

