



Magistratsdirektion

Schloß Mirabell
Postfach 63, 5020 Salzburg

Tel. +43 662 8072 2021
Fax +43 662 8072 2052
magistratsdirektion@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Dr. Maximilian Tischler
Tel. +43 662 8072 2020

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
MD/00/44954/2025/005

16.6.2025

Betreff
Amtsbericht, Regulativ zur Begleitenden Kontrolle von Bauprojekten

Amtsbericht

Die Kontrolle von Bauprojekten erfolgt in der Stadt Salzburg durch

1. die Projektkontrolle durch den Stadtrechnungshof,
2. die begleitende Kontrolle durch die Bauherrschaft und
3. die nachprüfende Kontrolle durch den Stadtrechnungshof.

Bis zur Stadtrechtsnovelle (LGBl 29/2025) war die Projektkontrolle im Stadtrecht nicht ausdrücklich geregelt. Unabhängig davon hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 4.11.2015 ein Regulativ zur Kontrolle von Bauprojekten beschlossen, in dem er die Projektkontrolle und die begleitende Kontrolle von Bauprojekten geregelt hat.

Die Zuständigkeit des Stadtrechnungshofes für die nachprüfende Kontrolle von Bauprojekten ergibt sich aus den im Sbger Stadtrecht 1966 festgelegten Aufgaben des früheren Kontrollamtes. In § 52a (4) Sbger Stadtrecht 1966 wurde nun im Zuge der Stadtrechtsnovelle auch die Zuständigkeit des Stadtrechnungshofes für die Projektkontrolle ausdrücklich normiert. Der Gemeinderat hat für die Projektkontrolle durch Verordnung nähere Bestimmungen über die Art der Prüfung, das Verfahren der Prüfung und die Prüfobjekte zu treffen (§ 52a (4) Satz 4 Sbger Stadtrecht 1966).

Darüber hinaus muss der Gemeinderat nach dem neu gefassten § 33 (4) Sbger. Stadtrecht 1966 eine eigene Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof erlassen. In die neu zu erlassende Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof sollen nun auch die näheren Bestimmungen zur Projektkontrolle aufgenommen werden, die bisher durch den oben angeführten Gemeinderatsbeschluss vom 4.11.2015 geregelt waren.

Mit der Erlassung einer Projektkontrollverordnung sind die die Projektkontrolle regelnden Bestimmungen im vom Gemeinderat am 4.11.2015 beschlossenen Regulativ aufzuheben. Weiter bestehen sollen aber die Bestimmungen über die begleitende Kontrolle und zwar

- der in § 1 geregelten Anwendungsbereich,
- die Begriffsbestimmungen in § 2 teilweise,
- § 3 mit den speziellen Bestimmungen zur Begleitenden Kontrolle und
- die in § 4 geregelten Inkrafttretensbestimmungen des neuen Regulativs.

Diese vier Paragraphen aus dem Regulativ zur Kontrolle von Bauprojekten sollen nunmehr inhaltlich unverändert wieder beschlossen werden.

Verändert wird lediglich die Definition der Gesamtkosten in § 2 des Regulativs. Im Gegensatz zur vorhergehenden Regelung sollen bei der Kostenberechnung die Grundstückskosten bei der Ermittlung der Gesamtkosten nicht mehr berücksichtigt werden. Wie bisher wird der Begriff Gesamtkosten nach der ÖNORM B 1801-1 definiert. Eine Änderung zur bisherigen Definition wird dahingehend vorgenommen, dass bisher auch die Kosten für einen Grundstücks- oder Gebäudeankauf in die Wertgrenze miteinzubeziehen gewesen wären. Das Erfordernis der Durchführung einer Projektkontrolle soll sich aber nicht nach den Ankaufskosten einer Liegenschaft, sondern nach den Errichtungskosten richten. Dahingehend wird zukünftig der Kostenbereich 0 Grund bei der Gesamtkostenberechnung ausgenommen.

Neu beschrieben werden musste auch das Leistungsbild der Begleitenden Kontrolle in § 3 (1) des Regulativs. Im bisherigen Regulativ wurde auf die Honorarleitlinie der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten verwiesen. Nachdem die Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten ihre Honorarleitlinie aufgrund von kartellrechtlichen Bedenken aufgehoben hat verweist das neue Regulativ auf das Leistungsmodell und Vergütungsmodell LM.VM.BK 2023 (Herausgeber: Hans Lechner, Univ.-Prof. iR. Dipl.-Ing. Architekt, Christian Hofstadler, Assoc.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn., Institut für Baubetrieb+ Bauwirtschaft / IBBW, Technische Universität Graz, A-8010 Graz, Lessingstraße 25/II), in jeweils aktueller Fassung.

Finanzielle Auswirkungen

Mit dem Beschluss des vorliegenden Amtsberichtes sind keine Mehrkosten verbunden.

Es ergeht daher nachfolgender

Amtsvorschlag

"Der Gemeinderat möge beschließen:

„Regulativ zur Begleitenden Kontrolle von Bauprojekten“

Anwendungsbereich

§ 1

(1) Die Regelungen für die begleitende Kontrolle von Bauprojekten gelten für Projekte

1. der Stadtgemeinde Salzburg
2. von Unternehmen, an denen die Stadt mit mindestens 25 % des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist
3. der Stadtgemeinde Salzburg, die nicht in Eigenverantwortung, sondern von einem Bauträger errichtet werden oder
4. sonstiger Einrichtungen

(2) Als Bauprojekte (Abs 1) gelten Bauvorhaben die auf Grund der geschätzten Gesamtkosten gemäß den im Anhang zur Gemeinderatsgeschäftsordnung – GGO festgelegten Wertgrenzen der Beschlussfassung durch den Gemeinderat unterliegen und eine Mitfinanzierung der Stadt von mindestens 25 % der Gesamtkosten vorliegt.

Begriffsbestimmungen

§ 2

Im Sinn dieses Beschlusses gelten als:

1. Gesamtkosten: Alle Kosten der Kostenbereiche 1 bis 9 gemäß ÖNORM B 1801-1 in Netto. Der Kostenbereich 0 ist nicht Bestandteil der Gesamtkosten.
2. Nutzerabteilung: Jene Abteilung, die den Amtsbericht (Vorlagebericht) im Sinne der Geschäftsordnung des Magistrates vorlegt.

Begleitende Kontrolle

§ 3

(1) Das Leistungsbild als auch die Vergütung der Begleitenden Kontrolle für Bauprojekte bestimmt sich aus dem Leistungsmodell und Vergütungsmodell LM.VM.BK 2023 (Herausgeber: Hans Lechner, Univ.-Prof. iR. Dipl.-Ing. Architekt, Christian Hofstadler, Assoc.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn., Institut für Baubetrieb+ Bauwirtschaft / IBBW, Technische Universität Graz, A-8010 Graz, Lessingstraße 25/II), in jeweils aktueller Fassung.

(2) Die Einrichtung der begleitenden Kontrolle erfolgt

1. bei Bauprojekten der Stadt Salzburg durch jene Fachabteilung, die für Angelegenheiten des Bauwesens zuständig ist;
2. bei Bauprojekten der Stadt Salzburg Immobilien GmbH (SIG) durch diese;
3. bei Bauprojekten Dritter durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Nutzerabteilung und dem Dritten.

(3) Die Durchführung der begleitenden Kontrolle erfolgt entweder durch die für Angelegenheiten des Bauwesens zuständige Fachabteilung oder durch externe Auftragnehmer.

(4) Die Nutzerabteilung kann im Amtsvorschlag vorschlagen von einer begleitenden Kontrolle abzusehen. Die Gründe dafür sind im Amtsbericht darzulegen. Abs 5 ist auf diesen Fall anzuwenden.

(5) Von der Verpflichtung eine begleitende Kontrolle einzurichten kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn der Gemeinderat darüber einen ausdrücklichen Beschluss fasst.

Schlussbestimmung

§ 4

Mit Inkrafttreten dieses Beschlusses tritt der Beschluss des Gemeinderates vom 4.11.2015 zur Kontrolle von Bauprojekten außer Kraft."

Der Magistratsdirektor:
Dr. Maximilian Tischler

Elektronisch gefertigt

Der Bürgermeister:
Bernhard Auinger

Ergeht an:

1. MA 6/00 – Baudirektion
2. RH/00 - Stadtrechnungshof



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>