

19. Bauverfahren

Bei der Erbauung eines neuen Werks in der Tschechischen Republik gibt es einen ähnlichen Vorgang wie in anderen europäischen Ländern. Die Tschechische Republik bietet einen effektiven Planungsprozess sowie schnelle Baumöglichkeiten an. In den meisten Fällen dauert es ein bis zwei Jahre, bis auf einer vollständig freistehenden und unbebauten Fläche ein neues Werk fertig gebaut wird. Diese Zeitspanne kann zu weniger als einem Jahr in Industrie- und Gewerbegebieten verkürzt werden, wo Grundstücke sowie eine Infrastruktur schon bereitgestellt und die lokalen Beamten durch CzechInvest geschult worden sind, um die Investoren effektiv zu unterstützen.

BEHÖRDLICHE ZUSTIMMUNGEN

Die tschechischen Planungsverfahren sind denen in anderen EU Ländern ähnlich. Ein Bauprojekt muss in der Regel von den zuständigen Behörden in den folgenden Schritten genehmigt werden:

1. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) – Untersuchungsverfahren
2. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) – vollständiges UVP Verfahren*
3. Planungsgenehmigung
4. Integrierte Genehmigung*
5. Baugenehmigung
6. Endgültige Zustimmung

*Schritt 2 "Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) – vollständiges UVP-Verfahren" und Schritt 4 "Integrierte Genehmigung" gelten für umfangreiche Investitionsvorhaben, welche die durch das jeweilige Gesetz festgesetzten Grenzen überschreiten oder wenn es durch zuständige Behörde erfordert wird (Umweltministerium oder regionale Behörde). Die meisten Investitionsvorhaben, an denen CzechInvest beteiligt ist, beziehen sich nicht auf die Schritte 2 und 4.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) des Projekts

UVP-Verfahren beruhen auf den EG-UVP-Richtlinien für Industrieprojekte. Vorhaben, die einer UVP-Vorschrift unterliegen, sind im Anhang I, Abs. I Gesetz Nr. 100/2001 Slg. in der Fassung der späteren Vorschriften festgesetzt.

Vorhaben, die einem Untersuchungsverfahren unterliegen, sind im Abs. II festgelegt. Das Untersuchungsverfahren ist die erste Stufe des UVP-Verfahrens und dauert 2-3 Monate (nachdem all die Daten erfasst worden sind). Das Untersuchungsverfahren entscheidet, ob ein vollständiges UVP-Verfahren notwendig ist oder nicht. Die endgültige Entscheidung wird durch zuständige Behörde getroffen (regionale Behörde, im Sonderfall Umweltministerium). Ist ein vollständiges UVP-Verfahren nicht erforderlich, so wird kein nachfolgendes Verfahren geführt.

Anderenfalls muss die UVP-Dokumentation vervollständigt werden, wobei ein komplettes UVP-Verfahren einschließlich einer öffentlichen Anhörung erforderlich ist. Die Zeitdauer dieses Vorgangs ist typischerweise zusätzlich 5-8 Monate.

Planungsgenehmigung

Die Planungsgenehmigung ist das wichtigste Dokument, das die Investoren bedürfen, um ein Vorhaben fortzusetzen (es behandelt überwiegend das Äußere des entworfenen Baus sowie dessen Auswirkung auf die Umgebung wie Lärm, Emissionen usw.). Der Planungsprozess beginnt mit Anwendung von grundlegender Dokumentation einschließlich einzelner Stellungnahmen der zuständigen Verwaltungsbehörden seitens des Investors, wobei er innerhalb 3-4 Monate vollendet werden kann. Anschließend können üblicherweise die Erdarbeiten/Geländebearbeitung bei dem Projekt beginnen. Die Planungsgenehmigung bestimmt die für das geplante Vorhaben zugeteilte Fläche und legt die von dem Investor zu beachtenden Bedingungen fest. Die Genehmigung gilt zwei Jahre und kann von dem Bauamt auf Anfrage verlängert werden.

Integrierte Genehmigung (IVU – integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung)

Das neue Gesetz Nr. 76/2002 Slg. (gemäß der Richtlinie des Rates Nr. 96/61/EU) legt die von Betreibern bestimmter Industrieanlagen zu beachtenden Hauptgrundsätze dar (ausdrücklich im Anhang des Gesetzes aufgeführt). Diese umfassen Entsorgungsanlagen, Industrieanlagen während der Energiegewinnung, Metallurgen, Chemikalien, Lebensmittel und einige Rohstoffe, sowie andere Tätigkeiten, die als hoch intensive Produktionsverfahren in Bezug auf deren Auswirkung auf die Umwelt angesehen werden (wie z. B. Papierherstellung, Leder- und Textilfaserverarbeitung, Oberflächenveredelung und Kohleproduktion). In der integrierten Genehmigung sind die Bedingungen für den Ablagenbetrieb festgelegt, die sich auf die

Anwendung der besten verfügbaren Technik (BVT) stützt. Das IVU-Verfahren dauert normalerweise 5-9 Monate. Bei Bedarf dient sie als Grundlage für die Baugenehmigung und ersetzt jeweilige Verwaltungsverfahren.

Baugenehmigung

Die Baugenehmigung ist eine detaillierte Ausarbeitung der Planungsgenehmigung (sie handelt hauptsächlich von der Inneneinrichtung der geplanten Struktur und ihren technischen Qualitäten). Die sehr detaillierte Baudokumentation, die einige Stellungnahmen der zuständigen Verwaltungsbehörden einschließt, ist für den Antrag der Baugenehmigung notwendig. Das ganze Verfahren sollte 2 – 3 Monate dauern. Die Genehmigung gilt zwei Jahre und kann von dem Bauamt auf Anfrage verlängert werden.

Engültige Zustimmung

Dieses Dokument wird nach Beendigung des Baus ausgestellt. Das Bauamt prüft die Erfüllung der Bedingungen, die durch all die ausgestellten Genehmigungen, Stellungnahmen und die zuständigen Rechtsvorschriften festgelegt wurden. Die endgültige Zustimmung ermöglicht dem Investor anfangen, das Gebäude zu nutzen, d. h. mit der vollen Produktion zu beginnen (manchmal als Probetrieb).

BEISPIEL EINER PROJEKTENTWICKLUNG

Die nachfolgende Tabelle zeigt ein Beispiel einer typischen Neuerrichtung einer Produktionsstätte für Konsumgüter, mit einer Untersuchungs-UV und Investitionsanreizen ohne IVU. Der ganze Vorgang, der für die meisten Projekte gilt – von einer Investitionsentscheidung bis hin zum Beginn der neuen Produktion – dauert üblicherweise ungefähr **12-15 Monate**. Ein gut vorbereiteter Vorgang kann allerdings durch Initiative seitens des Investors verkürzt werden. Andererseits kann der Ablauf eines sehr umfangreichen und komplizierten Projektes (einschließlich Schritte 2 und 4) mehr als **18 Monate** dauern.

Beispiel einer typischen Neuerrichtung einer Produktionsstätte mit einer Untersuchungs-UV und Investitionsanreizen

| Monat | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | |
|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|--|
| | | | | | | | | | | | | | | | | Entscheidung |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Vorvertrag über das Baugrundstück |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Gründung einer Gesellschaft, Registrierung – Handelsregister, Registrierung beim Finanzamt |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Verfahren des Investitionsanreizes |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Planungsunterlagen |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Planungsgenehmigung |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Gebäudedokumentation |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Baugenehmigung |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Kaufvertrag (Baugrundstück) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Erdarbeiten/Geländebearbeitung |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Bau der Produktionsstätte |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Einrichtung und Maschineninstallation |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Endgültige Zustimmung (oder Probetriebsgehehmigung) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Start der neuen Produktion |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Anwerben und Ausbilden des Personals |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Investition(en) (Zahlungen) |

Quelle: AECOM CZ s.r.o., 2017

Kostenschätzung des Baus

| | |
|---|------------------------------------|
| Straßen (vom Material und von der Straße abhängig) | CZK 1 500 – 5 500/m ² |
| Gehwege (vom Material abhängig) | CZK 550 – 3 500/m ² |
| Externe Kanalisation (vom Material abhängig, Rohrdurchmesser bis zu 800 mm) | CZK 6 000 – 16 000/1m |
| Wasserleitungsnetz (vom Material abhängig, Rohrdurchmesser bis zu 400 mm) | CZK 4 900 – 7 500/1m |
| Elektrizität (Hochspannungsleitung 22 – 35 kW) | CZK 4 500 – 12 500/1m |
| Industriehallen (vom Zweck und vom Material abhängig) | CZK 15 000 – 18 000/m ² |
| Mehr ausgestattete Industriehallen (vom Zweck, von der Konstruktion und vom Material abhängig) | CZK 19 000 – 33 000/m ² |
| Bürogebäude (von der Konstruktion abhängig) | CZK 15 000 – 80 000/m ² |
| Grobe Terrainherrichtung (Mutterboden abdecken, Zuschüttung, etc.) | CZK 200 – 600/m ² |
| Abschließende Terrainherrichtung (Vegetationsabdeckung, Ausstattungsplanung, etc.) | CZK 150 – 1 200/m ² |

Quelle: AECOM CZ s.r.o., 2017

Top 10 Bauunternehmen – Nettoumsätze in 2015

| Platz | Unternehmen | Umsatz, CZK/Mrd. |
|-------|-----------------|------------------|
| 1. | Metrostav | 20,3 |
| 2. | Hochtief CZ | 5,7 |
| 3. | Imos Brno | 5,4 |
| 4. | BAK | 2,9 |
| 5. | Gemo Olomouc | 2,8 |
| 6. | Vces | 2,6 |
| 7. | Syner | 2,3 |
| 8. | HSF System | 1,8 |
| 9. | Moravostav Brno | 1,8 |
| 10. | Geosan Stavební | 1,6 |

Quelle: Albertina – Company Monitor, BISNODE 2017