

GZ: SSA-21014/2003-6

Erweiterungsbau der VS Engelsdorf;
Projektgenehmigung über € 2,610.000,--

.....
(BerichterstellerIn)

BERICHT
an den
GEMEINDERAT

Der jetzige Raumbestand an der **VS Engelsdorf**, welche 8 Klassen - bei Zustandekommen einer Vorschulstufe 9 Klassen – führt, und an welcher auch eine Nachmittagsbetreuung eingerichtet ist, wird den Anforderungen eines zeitgemäßen Unterrichtes nicht gerecht.

Unter Wegfall der bisher in einem 1977 als Provisorium errichteten Pavillon untergebrachten zwei Klassen wären zusätzlich 4 Klassen, 4 Gruppenräume, 1 Medienraum und ein Werkraum sowie diverse Nebenräume, Toiletteanlagen, Umkleieräume beim Turnsaal und ein Arztzimmer zu errichten. Dazu wurde im Jahre 2002 von der Mag. Abt. 10/4 ein Architektenwettbewerb durchgeführt, aus dem als Sieger das Projekt von Architekt DI Herbert Liska hervorging.

Vom **Amt der Steiermärkischen Landesregierung**, Fachabteilung 6 B, wurde eine Erhebung der Raumsituation gemäß § 49 des Stmk. Pflichtschulerhaltungsgesetzes vorgenommen. Diesbezüglich wurde zusammenfassend die Feststellungen getroffen, dass das vorhandene Raumangebot sowohl hinsichtlich der Unterrichtsräume, als auch im Verwaltungsbereich unzureichend sei. Es fehlten insbesondere vier normgerechte Klassenräume, Medienraum und Technischer Werkraum. Der Turnsaaltrakt sei durch die erforderlichen Nebenräume (Geräteraum, Umkleiden, Waschräume) zu ergänzen, weiters wäre ein ausreichend dimensioniertes Lehrerzimmer (ca. 50 m²) zu erschließen. Dazu kämen noch ca. 100 m² an Nutzfläche für die an der Schule eingerichteten Nachmittagsbetreuung. Der bei der örtlichen Erhebung vorgelegte Projektentwurf von Architekt DI Herbert Liska trage den festgestellten Raummängeln Rechnung.

Auf Antrag der Finanz- und Vermögensdirektion hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.12.2004 den **Finanzierungsbeschluss** für dieses Vorhaben gefasst. Da das Schulobjekt der VS Engelsdorf im Rahmen der Leasingetappe V umfassend saniert wurde, soll der Erweiterungsbau durch Erhöhung des vom Gemeinderat am 16.3.2003 genehmigten Finanzierungsrahmens von netto € 15,241.000,-- um € 2,171.400,-- auf insgesamt netto € 17,412.400,-- realisiert werden.

Der Abschluss der bezughabenden Verträge im immobilien Bereich soll zwischen der Stadt Graz und der Epsilon GrundverwertungsgmbH erfolgen.

Gemäß § 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof hat der Stadtsenatsreferent für das Schulwesen den Stadtrechnungshof um Durchführung einer **Projektkontrolle** ersucht.

In seinem Prüfbericht (siehe Beilage) bezieht sich der Stadtrechnungshof auf die Überprüfung und Beurteilung des Bedarfes (Erforderlichkeit und Umfang des Projektes), der vorgelegten Sollkosten-berechnung sowie der vorgelegten Folgekostenberechnung.

Die wesentlichen Feststellungen des **Stadtrechnungshofes**:

- Durch den Ausbau der VS Engelsdorf könnte eine Stabilisierung der Anzahl der SchülerInnen auf dem derzeitigen Niveau günstig beeinflusst werden.
- Das Raum- und Funktionsprogramm erscheint dem Stadtrechnungshof baulich und funktionell zweckmäßig. Bei der weiterführenden Planung ist auf die Kriterien der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit besonderes Augenmerk zu legen.
- Die Kostenschätzung wurde einerseits durch das Büro Rinderer & Partner und andererseits durch die Firma Immorent Süd geprüft und als plausibel angesehen:

BAUKOSTEN (Gebäude- und Außenanlagen)

Gemäß Kostenaufstellung Rinderer; Projekt Arch. Liska	EUR
1.846.103,--	
Reserven 10%	EUR
184.610,--	
Honorar Architekturleistung (Planung)	EUR 110.200,-
-	
Honorar für Leistungen lt. BauKG 1,5%	EUR 30.461,--
<hr/>	
Baukosten für GR-Antrag (Budget)	EUR 2.171.374,--

NEBENKOSTEN (Bautechnische und Baukaufmännische Betreuung + Gebühren)

Honorar für Bautechnische und Baukaufmännische Betreuung

(Leistung lt. ursprünglichem Hauptauftrag), 5,2% der Baukosten EUR
112.911,--

Kreditvertragsgebühr, Mietvertragsgebühr
Bauwesen/Bauherrenhaftpflichtversicherung
Zusammen ca. 1,1% der GIK EUR 25.715,--
Gesamtinvestitionskosten netto EUR **2.310.000,--**

- Seitens des Stadtschulamtes ist eine Gesamtkostenaufstellung des Projektes vorzulegen, das heißt inkl. Aufschließung, Einrichtung, Reserven etc. In dieser Gesamtkostenaufstellung sollten auch Vorlaufkosten des Projektes (wie z. B. Kosten für die Durchführung eines Architektenwettbewerbes) aufgelistet werden.
- Bei der Umsetzung des Projektes ist seitens der Stadt Graz nunmehr nach Auflösung der Mag. Abt. 10/4 – Hochbauamt die Mag. Abt. 10 Stadtbaudirektion als fachlich begleitende Kontrolle, das Stadtschulamte verfügt über keine eigene technische Abteilung, in Ergänzung zum Stadtschulamte in das Projekt zu integrieren.
- Auf die generell angespannte Finanzlage der Stadt Graz sowie das Erfordernis, Investitionsvorhaben auf das absolut notwendigste Mindestmaß zu beschränken, wird hingewiesen.

Zum Bericht des Stadtrechnungshofes wird ausgeführt:

Die Differenz zwischen den Baukosten laut Gemeinderatsbeschluss vom 13.12.2004 (€ 2.171.400) und den Gesamtinvestitionskosten (€ 2.310.000) ergeben sich durch das Honorar für die technische und kaufmännische Baubetreuung und die Gebühren/Versicherungen.

Laut Mitteilung der Finanz- und Vermögensdirektion sind nach ständiger Praxis diese Kostenelemente immer im Rahmen der Finanzierung enthalten und genehmigt worden, so auch diesmal. Die Finanz- und Vermögensdirektion wird den Leasingvertrag nach Fertigstellung des Zubaus mit integrierter Gesamtlaufzeit neu fassen und nochmals dem Gemeinderat unter expliziter Ausweisung dieser Kosten vorlegen. Wie bisher ist somit eine separate finanztechnische Genehmigung dieser Baubetreuungskosten und Gebühren nicht erforderlich.

Eine **Gesamtkostenaufstellung** des Projektes ergibt:

Gesamtinvestitionskosten	EUR	2.310.000,--
Einrichtung (geschätzte Maximalkosten)	EUR	300.000,-
-		
Architektenwettbewerb	EUR	81.423,--
Aufschließung	EUR	53.000,-
-		

Die Vorlaufkosten für den Architektenwettbewerb sind bereits abgerechnet. Die Aufschließungskosten (Bauabgabe, Kanalanschluss) sind für die Stadt nicht budgetwirksam, die Abgeltung erfolgt über Rechnungseinstellung.

Für die **Projektgenehmigung** verbleiben somit Gesamtkosten von **€2,610.000,--**.

Für die Finanzierung der Einrichtung in der Höhe von € 300.000,-- liegt der Finanz- und Vermögensdirektion ein Anbot der Immorent Süd GmbH S-Leasing KG vor. Dieses Restwertfinanzierungsmodell wird jedoch noch mit möglichen Finanzierungsalternativen verglichen und es erfolgt sodann ein gesonderter Vorschlag der Finanz- und Vermögensdirektion.

Die jährlichen **Folgekosten** (Betriebskosten, Reinigung, Instandhaltung) betragen geschätzte
€ 46.100,--.

Im Sinne dieses Berichtes wird daher der

A n t r a g

gestellt, der Gemeinderat möge laut § 45 Abs 2 Z 5 des Statutes der Landeshauptstadt Graz die **Projektgenehmigung** in der Höhe von **€ 2.610.000,--** für die Durchführung des Ausbaues an der **VS Engelsdorf** erteilen.

Der Abteilungsvorstand:

(Dr. Just)

Der Stadtsenatsreferent:

(Detlev Eisel-Eiselsberg)

Vorberaten und angenommen in der außerordentlichen Sitzung des Stadtsenates am
.....

Der Bürgermeister:

Der
Mag.-Abt. 8
mit dem Ersuchen um Vorlage an den
Herrn Finanzreferenten.

Der
Mag. Abt. 8/3
mit der Bitte um Vormerkung des Beschlusses