



Kontrollbericht 04/2024 zum Thema

## **Thermische Sanierung Hermann-Löns-Gasse 24-40**

(Vorhabenskontrolle/Planungsbeschluss)

## Fotonachweise

Cover (von links):	Stadt Graz/Pichler (1, 2), Fischer (3), photo 5000- www.fotolia.com (4)
Seite 3	Wohnen Graz
Seite 5	Wohnen Graz (2)
Seite 7	Wohnen Graz (2)
Seite 8/9	Unsplash/Ibrahim Boran

## Abkürzungsverzeichnis

GZ	Geschäftszahl
STRH	Stadtrechnungshof
z.B.	zum Beispiel
kWh/m <sup>2</sup>	Kilowattstunden pro Quadratmeter
CO <sup>2</sup>	Kohlenstoffdioxid
etc.	et cetera
BMK	Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
MFP	Mittelfristplanung

## Piktogramme



plausibel



teilweise plausibel



nicht plausibel

# Inhaltsverzeichnis

2

Fotonachweise,  
Abkürzungsverzeichnis,  
Piktogramme

6

Chronologie

7

Bedarf



Der Bedarf zur Thermischen Sanierung der Gebäude in der Hermann-Löns-Gasse 24-40 war für den StRH nachvollziehbar.

8

Kosten



Die Planungskosten waren nachvollziehbar, sowohl hinsichtlich der Höhe als auch der ausgeschriebenen Leistungen.

4

Zusammenfassung

5

Vorhaben



10

Methodik

11

Stellungnahmen,  
Disclaimer

12

Steckbrief

## Zusammenfassung

Gegenstand dieser Kontrolle war der Planungsbeschluss zum Vorhaben „Thermische Sanierung Hermann-Löns-Gasse 24-40“. Wohnen Graz kalkulierte für dieses Vorhaben rund 4,32 Millionen Euro an Gesamtinvestitionskosten und wies davon rund 35.000 Euro an Planungskosten im Planungsbeschluss aus. Sämtliche im Bericht angeführten Beträge waren Nettobeträge, da Wohnen Graz berechtigt war, die Vorsteuer abzuziehen.

Der Fokus dieser Kontrolle lag auf dem Bedarf. Bedingt durch den Investitionsrückstand und der Anpassung an die neuen Energiestandards war dieser für den StRH nachvollziehbar und plausibel. Seitens der Gesetzgebung gab es ferner die Vorgabe zur Verbesserung an Gebäude- und Haustechnikinfrastrukturen. Zusätzlich sollte die thermische Sanierung zu Einsparungen der Heizkosten für die Mieter:innen und zur Attraktivierung der Gebäude bzw. Wohneinheiten (z.B. Balkone) beitragen.

Der StRH kritisierte, dass Wohnen Graz erst nach Ausschreibung der einzelnen Gewerke nachträglich die Genehmigung zu diesem Vorhaben einholte. Wohnen Graz nahm somit dem Gemeinderat die Entscheidung, ob dieses Vorhaben in diesem Umfang umgesetzt werden sollte.

Nachdem Wohnen Graz bereits die einzelnen Gewerke ausgeschrieben hatte, legten die Verantwortlichen die Unterlagen zum Planungsbeschluss dem StRH zur Kontrolle vor. Diese war zum Zeitpunkt des Beschlusses durch den Verwaltungsausschuss (mittels Ferialermächtigung des Gemeinderates im August 2023) noch nicht abgeschlossen. Gemäß § 17 Absatz 5 der Geschäftsordnung des StRH war dieser Bericht ersatzweise dem Kontrollausschuss anstatt dem zuständigen Stadtsenatsmitglied vorzulegen.

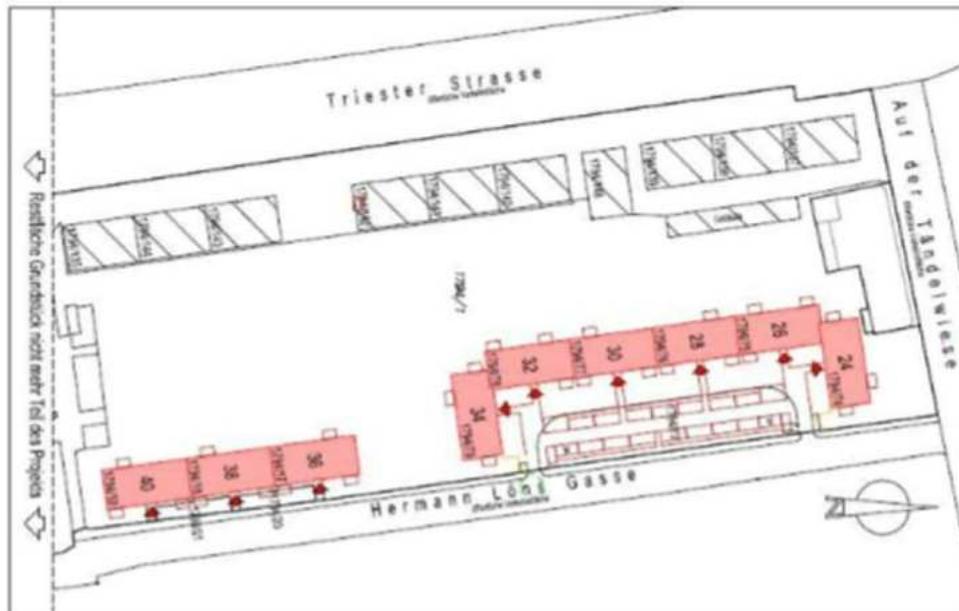
## Vorhaben

Gegenstand des vorliegenden Vorhabens war

- die umfassende energetische Sanierung,
- der Zubau von Balkonelementen und
- der Umbau der bestehenden Außenanlagen

der städtischen Wohngebäude der Hermann-Löns-Gasse 24-40. Die Stadt Graz war Eigentümerin der in den 1940er Jahren errichteten Objekte. Es handelte sich um zwei getrennte Wohnblöcke in der Grazer Triestersiedlung Süd-Ost. Die zweigeschossigen Objekte waren vollunterkellert und mit Steildächern ausgestattet. Die neun Eingänge erschlossen insgesamt 54 Wohneinheiten mit rund 2.412 Quadratmetern Wohnnutzfläche.

Alle Wohngebäude wiesen laut Wohnen Graz einen großen Investitionsrückstand auf. Im Zuge der umfassenden energie-



Grafischer Grundriss Hermann-Löns-Gasse 24-40.

tischen Sanierung plante Wohnen Graz auch Verbesserungsmaßnahmen an der Gebäude- und Haustechnikinfrastruktur durchzuführen. An die Gebäudefassaden sollten System- Balkonelemente gestellt werden.

Laut Wohnen Graz sollte sich der durchschnittliche Heizwärmebedarf durch die Sanierungsmaßnahmen von 88.640 kWh/m<sup>2</sup> auf 13.450 kWh/m<sup>2</sup> reduzieren. Dies war eine geplante Einsparung von rund 128.560 Kilogramm CO<sup>2</sup>-Äquivalent pro Jahr.



Vogelperspektive Hermann-Löns-Gasse 24-40.

# Chronologie



\*im Zuge der Vorhabensabwicklungskontrolle „Überschreitung der Gesamtkosten Eigenneubau Grünanger“

Der StRH empfahl bereits 2020 im Rahmen der Kontrolle zur Kostenüberschreitung Grünanger, für künftige Vorhaben gemäß der Haushaltsordnung einen Planungsbeschluss einzuholen. Die Haushaltsordnung legte fest, dass ein investives Vorhaben alle „zurechenbaren, zusammengehörigen“ Leistungen und somit Kosten umfasste. Somit war spätestens nach den ersten Erhebungen, nachdem absehbar war, dass die Gesamtsumme über 2,4 Millionen Euro lag, dem Gemeinderat die weiteren Planungen zum Beschluss vorzulegen.

Der StRH stellt fest, dass Wohnen Graz jedenfalls spätestens zum Zeitpunkt

der Vermessungsarbeiten 2022 den Antrag zur Vorhabenskontrolle zum Planungsbeschluss im StRH einbringen hätte müssen. Zu diesem Zeitpunkt war davon auszugehen, dass die Vorplanung so weit fortgeschritten war um einen Beschluss für weitere bzw. detailliertere Planungen durch den Gemeinderat zu erwirken. Durch die Nichtvorlage des Vorhabens an den Gemeinderat entzog Wohnen Graz diesem die Entscheidungsmöglichkeit zur Umsetzung oder Nicht Umsetzung des Vorhabens. Im Anschluss an eine Genehmigung durch den Gemeinderat war im Sinne des zweistufigen Verfahrens die Kontrolle des Vorhabensbeschlusses durch den StRH durchzuführen.

## VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt Wohnen Graz

- wie bereits im Bericht „Überschreitung der Kosten Eigenneubau Am Grünanger“ festgehalten: die Durchführung von zweistufigen Beschlussverfahren. In der Planungsphase die Erwirkung eines Planungsbeschlusses durch den Gemeinderat, im Anschluss daran tiefergehende Planungen bis hin zur endgültigen Vorhabensgenehmigung durch den Gemeinderat.

Stellungnahme

## Bedarf



### **Der Bedarf zur Thermischen Sanierung der Gebäude in der Hermann-Löns-Gasse 24-40 war für den StRH nachvollziehbar.**

Für die Stadt Graz als Vermieter gab es eine Erhaltungspflicht des Gebäudes. Nach dem Mietrechtsgesetz hatte der Vermieter für die Erhaltung der Außenhaut des Gebäudes und die Abwendung von Gefahren Sorge zu tragen.

Dies umfasste im Speziellen:

- allgemeine Teile des Hauses (zum Beispiel Dach, Fassade, Mauern, Außenfenster, Außentüren, Stiegenhaus, Leitungen, etc.),
- Gemeinschaftsanlagen,
- Energiesparmaßnahmen,
- die Erfüllung (neuer) Verwaltungsvorschriften
- und Teilbereiche der vermieteten Wohnungen, zum Beispiel nach einem Wasserrohrbruch.

Mit der Sanierungsoffensive 2023/2024 stellte das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie Mittel für Gemeinden zur thermischen Sanierung der Gebäude bereit. Enthalten waren umfassende Sanierungen durch Dämmungen der Außenwände, des Daches und der Fenster, sowie Fassaden- und Dachbegrünungen und Einzelbaumaß-

nahmen. Zweck der Förderung war die Reduktion des Energieverbrauchs sowie von Treibhausgasemissionen. Das BMK förderte die Verbesserung des Wärmeschutzes von überwiegend betrieblich oder für öffentliche Zwecke genutzte Gebäuden (mehr als 50% der beheizten Bruttogrundfläche). Die betriebliche Nutzung ergab sich durch die Vermietung der Wohnungen durch Wohnen Graz. Das betroffene Gebäude musste zum Zeitpunkt der Antragstellung älter als 20 Jahre sein.

Nach dem Europäischen Klimagesetz sollten die Netto-Treibhausgasemissionen der EU bis 2030 um 55% sinken. Bis 2050 möchte die EU klimaneutral sein, die österreichische Bundesregierung setzte sich das Ziel der Klimaneutralität bis 2040. Laut Erhebungen der Europäischen Kommission entfielen 40 Prozent des Energiebedarfs in Europa auf Gebäude und deshalb war eine Sanierung der bestehenden Wohngebäude unerlässlich.

Der StRH stellt fest, dass der Bedarf auf Grund

- der Erhaltungspflicht des Vermieters,
- des Alters des Gebäudes (rund 80 Jahre)
- der Möglichkeit mit diesen Maßnahmen Energie und Kosten

einzusparen sowie

- gleichzeitig einen Betrag zur Umsetzung der Klimaziele leisten zu können
- gegeben war.

Es gab keine gesetzliche Verpflichtung für den Anbau der Balkone. Diese dienten zur Attraktivierung der Wohnungen. Gegenüber einer späteren Umsetzung war dies wirtschaftlicher, da nur einmalig Kosten für Planung, Baustelleneinrichtung, usw. anfielen.

Wohnen Graz legte im Gemeinderatsbericht mögliche Sanierungsvarianten und die von ihnen bevorzugte Variante dazu vor. Dies sah der StRH als positiv an. So war der IST Zustand, mögliche Sanierungsvarianten und Förderungen nachvollziehbar ausgewiesen.

### **BEIBEHALTUNGSEMPFEHLUNG**

Der StRH empfiehlt Wohnen Graz

- den Ausweis der in Ausarbeitung des Planungsbeschlusses geprüften Varianten, die gewählte Variante und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Lebenszykluskosten im Gemeinderatsbericht bei künftigen Vorhaben beizubehalten.



Aktueller Zustand der Hermann-Löns-Gasse 24-40.

# Kosten

## Planungskosten



**Die Planungskosten waren nachvollziehbar, sowohl hinsichtlich der Höhe als auch der ausgeschriebenen Leistungen. Der StRH kritisierte, dass - vor Einholung der grundsätzlichen Zustimmung des Gemeinderates zu diesem Vorhaben und der Genehmigung der Planungskosten - Wohnen Graz die Leistungen bereits ausschrieb.**

Wohnen Graz wies für alle Planungen bis zum Vorhabensbeschluss rund 35.000 Euro aus. Ein Großteil davon war für Planungsleistungen im Bereich Tiefbau und Architektur.

Da zum Zeitpunkt der Kontrolle bereits Ausschreibungen zu den Leistungen stattgefunden hatten, lagen dem StRH Angebote vor. Es waren keine Einsparungspotentiale mehr im Vorfeld auszumachen.

Der StRH stellte fest, dass vor Ausschreibung und Vergabe von Leistungen ein Planungsbeschluss durch den Gemeinderat zu erwirken ist. Die Haushaltsordnung und das darin festgelegte zweistufige Verfahren zur Genehmigung eines Vorhabens gilt auch für Wohnen Graz. Dies bestätigte

die Präsidialabteilung auf Nachfrage im Rahmen dieser Kontrolle.

### VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt Wohnen Graz

- die Einhaltung der Haushaltsordnung und des darin festgelegten zweistufigen Verfahrens zur Genehmigung eines Vorhabens.

## Gesamtkosten

**Die Kostenschätzung war im Wesentlichen nachvollziehbar und plausibel.**

Die Berechnung der Kosten der thermischen Sanierung der Hermann-Löns-Gasse beliefen sich auf rund 4,32 Millionen Euro. Wohnen Graz nahm einen durchschnittlichen Erfahrungswert von 1.800 Euro pro m<sup>2</sup> plus 20 Prozent Kosten- und Zinssteigerungen an.

Die Kostenschätzungen lagen für das „Planungsstadium“ teilweise detailliert vor, da Ausschreibungsergebnisse und Angebote bereits vorlagen.

Alle Positionen der Schätzung enthielten aufgerundete Werte, somit war pro Gewerk eine „Reserve eingeplant“. Als allgemeine Reserve wies Wohnen Graz 200.000 Euro aus. Diese Reserve entsprach 5 Prozent der Baukosten

und war für dieses Planungsstadium zu gering (Schwankungsbreite bis zu +/-20 Prozent).

Wohnen Graz plante, bei Baubeginn und nach Baufertigstellung bei den jeweils zuständigen Stellen um Förderungen anzusuchen. Dies betraf einerseits die Förderstelle des BMK und andererseits das Amt der Steiermärkischen Landesregierung A 15 - Energie Wohnbau Technik.



## Folgekosten/Lebenszykluskosten

**Die Folge- bzw. Lebenszykluskosten wies Wohnen Graz nicht explizit aus, aber Wohnen Graz legten im GR Stück Untersuchungen und Auswirkungen der Sanierungsvarianten dar.**

Wohnen Graz wies im Planungsbeschluss keine Folgekosten aus. Nach ihrer Ansicht sollten durch die geplanten Maßnahmen keine zusätzlichen Kosten im Bereich der Gebäudebetreuung, wie Reinigung oder Winterdienst, anfallen.

Für die Balkone hatte sich Wohnen Graz auf Grund von Erfahrungswerten für die Ausführung in verzinktem Metall

entschieden, da kaum Wartungs- oder Folgekosten anfielen.

Hauptsächlich sah Wohnen Graz die geplante Fremdfinanzierung abzüglich der Förderbeiträge als Folgekosten an. Auf Grund der niedrigen Mieten und der steigenden Erhaltungskosten konnten in der Vergangenheit keine Finanzmittel für Sanierungsmaßnahmen, laut Auskunft Wohnen Graz, angespart werden.

Für die Mieter:innen sollten sich durch die thermische Sanierung die Betriebskosten leicht erhöhen, aber die Heizkosten vermindern.

Die Lebenszykluskosten - jene Kosten, die von der Konzeptentwicklung bis hin zum einem möglichen Abriss über die gesamte Lebensdauer anfallen - berechnete Wohnen Graz nicht.

### VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt Wohnen Graz

- die Lebenszykluskosten bereits im Zuge der Planung grob zu kalkulieren und auszuweisen.

## Finanzierung

Laut Auskunft der Finanzdirektion war die Thermische Sanierung der Hermann-Löns-Gasse sowohl im Budget als auch in der Mittelfristplanung von Wohnen Graz vorgesehen.

	<b>Signiert von</b>	Windhaber Hans-Georg
	<b>Zertifikat</b>	CN=Windhaber Hans-Georg,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-02-20T13:33:58+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

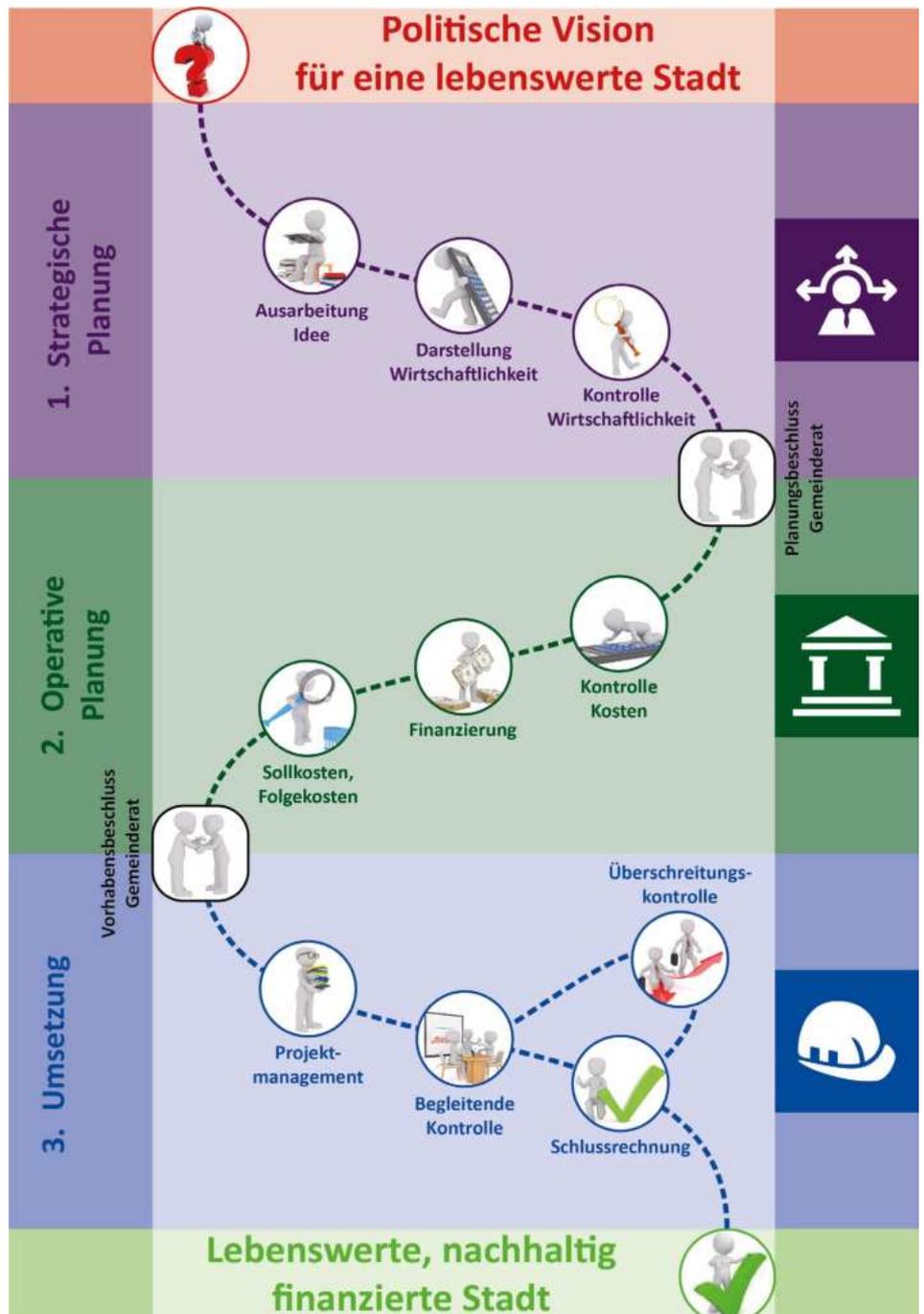
## Methodik

Der StRH zog an Unterlagen unter anderem folgende heran:

- Kostenermittlung, Budget und MFP
- Entwurf zum Gemeinderatsbericht von Wohnen Graz
- Planungsleistungen Kontenplan ITS (Immobilien Treuhand Service)
- Anbote Planungsleistungen
- StRH Bericht- Thermische Sanierung von Gemeindewohnungen der Stadt Graz 8/2016
- Europäische Kommission – energetische Sanierungen
- Österreichische Sanierungsoffensive 2023/2024
- Berichte an den Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb Wohnen Graz
- Leistungsverzeichnisse einzelner Gewerke

Weiters holte der StRH mündliche bzw. schriftliche Auskünfte im Zuge der Kontrolle von Wohnen Graz ein. Zum Abschluss der Kontrolle führte der StRH am 24. Jänner 2024 eine Schlussbesprechung durch.

Nach Aussendung des Rohberichtes gab Wohnen Graz am 29.01.24 eine Stellungnahme ab.



## Stellungnahmen

### Stellungnahme 1: abgegeben von Wohnen Graz

Das Projekt wurde im Jahr 2020 gestartet. Die Budgetmittel waren durch einen Gemeinderatsbeschluss (Budget-gemeinderat) gesichert. Geplant war eine Ausschreibung bzw. Vergabe getrennt nach den einzelnen Verwaltungseinheiten.

Aufgrund der Pandemie kam es wie bei allen Bauvorhaben von Wohnen Graz zu einem mehrjährigen Stillstand. Erst Ende 2022 wurde das Projekt fortgesetzt. Im Zuge der Ausschreibung entschieden wir uns im Sinne des Bundesvergabegesetzes alle geplanten

Verwaltungseinheiten als Gesamtprojekt auszuschreiben. Nach Prüfung der Angebote überstiegen die erzielten Errichtungskosten die vorgegebene Kostengrenze für eine Projektkontrolle, daher wurde umgehend im Sommer 2023 beim Stadtrechnungshof um eine nachträgliche begleitende Projektkontrolle angesucht.

Um die Preisbindungsfrist des Bestbieters nicht zu überschreiten, erfolgte die mit der Politik abgestimmte Vorgangsweise, den Planungsbeschluss mittels Ferialermächtigung und den Vorhabensbeschluss

vorberatend durch den Verwaltungsausschuss am 30.8.23 absegnen zu lassen und lediglich den Vorhabensbeschluss am 21.9.2023 dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Schon zur damaligen Zeit wurde festgehalten, dass die notwendigen Stellungnahmen des Stadtrechnungshofes erst im Nachhinein dem Kontrollausschuss vorgelegt werden können.

Natürlich werden wir bei allen betroffenen Bauprojekten in Zukunft darauf achten, die Vorgaben des zweistufigen Beschlussverfahrens einzuhalten!

Seite 6

## Kontrollieren und Beraten für Graz

Seit 1993 kontrolliert und berät der StRH der Landeshauptstadt Graz unabhängig die finanziellen und wirtschaftlichen Aktivitäten der Stadtverwaltung. Seit 2011 ist er darüber hinaus die einzige Stelle, die in das gesamte Haus Graz, also die Stadtverwaltung und die Beteiligungen der Stadt, Einblick nehmen darf. Der vorliegende Bericht ist ein Informationsbericht im Sinne des § 16 der Geschäftsordnung für den StRH. Er dient zur Vorlage an den Kontrollausschuss.

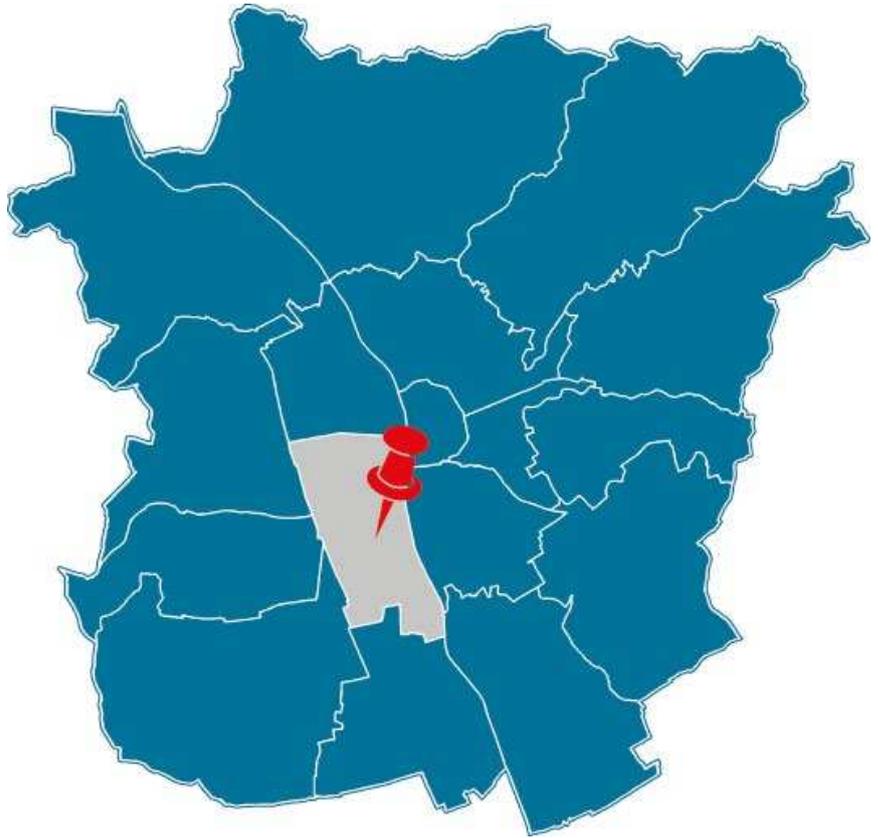
Die Beratungen und die Beschlussfassung über diesen Bericht erfolgen gemäß dem Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 in nichtöffentlicher und vertraulicher Sitzung.

Die Mitglieder des Kontrollausschusses werden daran erinnert, dass sie die Verschwiegenheitspflicht wahren und die ihnen in den Sitzungen des Kontrollausschusses zur Kenntnis gelangten Inhalte vertraulich zu behandeln haben.

Eine hinsichtlich der datenschutzrechtlichen Einschränkungen anonymisierte Fassung dieses Berichtes ist ab dem Tag der Vorlage an den Kontrollausschuss im Internet unter <http://stadtrechnungshof.graz.at> abrufbar.

Der StRH-Direktor

Mag. Hans-Georg Windhaber, MBA



## Thermische Sanierung Hermann-Löns-Gasse 24-40

Gegenstand des vorliegenden Vorhabens war die umfassende energetische Sanierung, der Zubau von Balkonelementen und der Umbau der bestehenden Außenanlagen der städtischen Wohngebäude der Hermann-Löns-Gasse 24-40. Die Stadt Graz war Eigentümerin der in den 1940er Jahren errichteten Objekte. Die zwei getrennten

Wohnblöcke bildeten das typische Erscheinungsbild der Grazer Triestersiedlung Süd-Ost. Die zweigeschossigen Objekte waren vollunterkellert und mit Steildächern in roter Betonsteindeckung ausgestattet. Die neun Eingänge erschlossen insgesamt 54 Wohneinheiten mit rund 2.412 Quadratmetern Wohnnutzfläche.

Alle Wohngebäude wiesen einen großen Investitionsrückstand auf. Im Zuge der umfassenden energetischen Sanierung waren auch Verbesserungsmaßnahmen an der Gebäude- und Haustechnikinfrastruktur durchzuführen. An die Gebäudefassaden sollten großzügig nutzbare System-Balkonelemente gestellt werden.

## Kontrolle der Unterlagen zum Planungsbeschluss

Der Bedarf zur Thermischen Sanierung der Gebäude in der Hermann-Löns-Gasse 24-40 war für den StRH auf Grund

- der Erhaltungspflicht des Vermieters,
- der Möglichkeit mit diesen Maßnahmen Energie und Kosten einzusparen sowie
- gleichzeitig einen Betrag zur Umsetzung der Klimaziele leisten zu können

nachvollziehbar. Der gleichzeitige Anbau der Balkone, die damit verbundenen Synergien sowie der Vorteil von mehr Wohn- und Lebensqualität war zweckmäßig und wirtschaftlich.

Die Berechnung der Kosten der thermischen Sanierung der Hermann-Löns-Gasse beliefen sich auf rund 4,32 Millionen Euro exklusive Steuern. In der Gesamtplanung waren 200.000 Euro als Reserven ausgewiesen. Die Kostenschätzung war im Wesentlichen nachvollziehbar und plausibel. Die Planungskosten waren nachvollziehbar, sowohl hinsichtlich der Höhe als auch der ausgeschriebenen Leistungen. Der StRH kritisierte, dass - vor Einholung der grundsätzlichen Zustimmung des Gemeinderates zu diesem Vorhaben und der Genehmigung der Planungskosten - Wohnen Graz die Leistungen bereits ausschrieb.

Weiters war anzumerken, dass bei Baubeginn und nach Baufertigstellung bei den jeweils zuständigen Stellen um Förderungen angesucht wird. Dies betraf einerseits die Förderstelle des BMK und andererseits das Amt der Steiermärkischen Landesregierung A 15-Energie Wohnbau Technik.

Die Folge- bzw. Lebenszykluskosten wies Wohnen Graz explizit nicht aus, aber sie legten im GR Stück Untersuchungen und Auswirkungen der Sanierungsvarianten dar.