

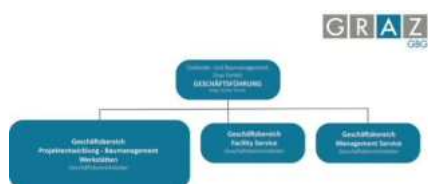


Kontrollbericht 11/2023 zum Thema

Baumanagement der GBG

(Wirtschaftlichkeitskontrolle)

Inhaltsverzeichnis



7-11

GBG Gebäude- und Baumanagement
Graz GmbH

2-3

Editorial
Impressum

9-11

Phase bis zum Vorhabensbeschluss

Die Phase der weiterführenden und detaillierten Planung...

36-44

Stellungnahmen

12-22

Phase der Vorhabensentwicklung

Jedes Vorhaben beginnt mit einer Idee..

Produkte und Leistungen	
GRAZ GBG	
Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH Allgemein/GBG-Service Line Tel.: +43316872-8606 gbg@gbg-graz.at www.gbg-graz.at	
Der Kontrahierungszwang gilt nicht für vom Eigenbetrieb Wohnen Graz verwaltete Wohnhäuser und Wohnungen	
BAUEN & SANIEREN	Projektentwicklung für Bauten und Grundstücksbebauungen bzw. für die Sanierung oder Nutzungsveränderung; Projektmanagement und Projektleitung für Neubauten, Zubauten, Umbauten und Sanierungen

4

Fotonachweise
Abkürzungsverzeichnis

16

Gegenstand und Umfang der Kontrolle

TEAM
PROJEKTENTWICKLUNG & BAUMANAGEMENT
GESCHÄFTSBEREICH PROJEKTENTWICKLUNG
BAUMANAGEMENT, WEISSSTÄTEN

RÜCKBLICK 2020

- Restaurant Thalerweg
- Musterplatz Steingasse
- Fortführung GBPS
- Dachflächenkletterer VS St. Veit, Fenstertausch MS-Eingeläuf, Turnhall VS-Berlinerting
- Fortgestaltung und Inbetriebnahme VS-Mutbild BA 2
- Fortgestaltung Eichale II
- Errichtung zweier modularer Kisten (KOMMO)
- Sanierung ASO-Mitteltrakt
- Sanierung TSE-Eigentum
- Nachbarkontaktsuche und Kostenschätzung
- Jalousievollkammer
- Dachsanierung Rathaus

Das Team Projektentwicklung übernahm im Haus Graz alle Prüfungen und Vorarbeiten für die Baubewilligung und Vorbereitung von Grundrissen sowie für Sanierungen, Umbauten oder Verwertungen von bestehenden Objekten. Das Team Baumanagement wickelt Baupunkte für das Haus Graz unter Berücksichtigung der funktionellen, wirtschaftlichen, energetischen und ökologischen Anforderungen der Auftraggeberinnen und Auftraggeber ab und sorgt für die optimale Nutzung des Bauwerkes.

AUSBLICK

- Laufende Adaptierung im Bezug auf COVID-19-Maßnahmen
- Durch den Schwerpunkt der Stadt Graz bei Investitionen im Bereich Bildung wird das Bauwesen trotz COVID-19 in etwa stabil bleiben.
- In der nächsten Zeit wird es eine noch wichtigere und unethische Aufgabe für das Baumanagement sein, alle Bauvorhaben noch stärker als jetzt kostenmäßig zu optimieren – selbstverständlich unter Einbeziehung aller Kosten über den Lebenszyklus hinweg.

12-15

Phase bis zum Planungsbeschluss

Alles hat und braucht seine Zeit...das gilt im Besonderen für die Vorlage von GR-Beschlüssen und der Ausarbeitung der dafür notwendigen Unterlagen ...

5

Zusammenfassung

17

Methoden
Disclaimer

Editorial

Bauliche Investitionen prägen nicht nur die finanzielle Situation der Stadt, sie prägen vor allem ihr Erscheinungsbild – und das oft Jahrzehnte länger als die daraus entstehenden finanziellen Verpflichtungen.

Bei besonders großen Vorhaben – solchen die über 2,4 Millionen Euro kosten werden – ist der Stadtrechnungshof als Berater des Gemeinderates tätig. In den sogenannten Vorhabenskontrollen überprüft er sowohl die Nachvollziehbarkeit der Begründungen für das Vorhaben als auch deren Kostenplanungen.

Mit der Umsetzung dieser großen Vorhaben war die Tochter der Stadt Graz – die Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH die zentrale Stelle im Haus Graz. Daher konzentrierte sich die Kontrolle hauptsächlich auf deren Tätigkeiten. Ebenso geprüft hat der StRH auch die Schnittstelle zwischen der GBG und der Stadtbaudirektion, da es nach der Schaffung des Hauses Graz hier offenbar immer wieder Abgrenzungsprobleme gab.

Dieser Bericht beruht auf mehr als 20 derartigen Kontrollen der letzten 5 Jahre vorwiegend Schulbau aber auch Museen, Feuerwehrgebäude oder Sportveranstaltungsstätten.

Diese Kontrollen waren geprägt von guter Zusammenarbeit. Einer guten Zusammenarbeit zwischen GBG und dem zuständigen Stadtsenatsmitglied gemeinsam mit der zuständigen Fachabteilung oder Beteiligung und uns.

Natürlich haben sich in dieser Zusammenarbeit alle Beteiligten weiterentwickelt. Wir haben dazugelernt – und so wird es auch weiterhin sein: ein fortlaufender Weiterentwicklungsprozess. Seit 2020 gab die vom Gemeinderat beschlossene Haushaltsordnung einen neuen Ablauf vor: demnach ist der Gemeinderat zuerst von der Idee des Vorhabens zu überzeugen (Planungsbeschluss), um die notwendigen Planungsgelder zu erhalten. Ist die Planung fertig, wird das Vorhaben vor dem tatsächlichen Bau nochmals dem Gemeinderat vorgelegt (Vorhabensbeschluss). Anhand der detaillierten Pläne kann der Gemeinderat dann „grünes Licht“ für das Vorhaben geben – oder „die Notbremse ziehen“. Zweck dieser Änderung war es, dem Gemeinderat als verantwortlichem Organ für die Freigabe der Verwendung von Steuergeldern ein möglichst gutes Fundament für seine Entscheidungen zu geben. Denn: „Wer hohe Türme bauen will, muss lange beim Fundament verweilen.“ (Anton Bruckner)



Mag. Hans-Georg Windhaber, MBA

Fotonachweise

Cover (von links): Stadt Graz/Pichler (1, 2), Fischer (3), photo 5000- www.fotolia.com (4)

Seite 3: Opernfoto

Seite 23: Stadt Graz/ Fischer, BGB, Werner Krug, Stadt Graz/Fischer, Schreyer, Markus Kaiser, Paul Ott

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	GZ	Geschäftszahl
ABI	Abteilung für Bildung und Integration	ff.	fortfolgende
A 8/4	Abteilung für Immobilien	PL	Projektleitung
BD	Baudirektion	PS	Projektsteuerung
bzw.	beziehungsweise	rd.	rund
ca.	circa	StRH	Stadtrechnungshof
GBG	Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH	u. a.	unter anderem
GO	Geschäftsordnung	usw.	und so weiter
GR	Gemeinderat	z. B.	zum Beispiel
GRIPS	Grazer Investitionsprogramm für den Pflichtschulausbau	HB	Hochbau
GU	Generalunternehmer	FW	Feuerwache

Zusammenfassung

Ausnahmen und Sonderregelungen erhöhen die Kosten. Dies gilt für Änderungswünsche und Ergänzungen nach Abschluss der Planung wie für Sonderlösungen entgegen Vorschriften, Beschlüssen und festgelegten Abläufen- gleich ob in der Phase der Entwicklung, Planung und/oder Umsetzung.

Für das gesamte "Haus Graz" bestand im Bereich Bauen und Sanieren gegenüber der GBG die Verpflichtung zur Beauftragung (Kontrahierungszwang). Dies galt für die „Projektentwicklung für Bauten und Grundstücksbebauungen bzw. für die Sanierung oder Nutzungsveränderung; Projektmanagement und Projektleitung für Neubauten, Zubauten, Umbauten und Sanierungen“.

Stellungnahme 1

Das Ziel Synergien und Einsparungspotentiale zu heben, schränkte eine intern 2018 geschlossene Vereinbarung zwischen der Stadtbaudirektion und der GBG und die Möglichkeit vereinbarte Rollenverteilungen „anlassbezogen“ abzuändern, ein. Es führte zu Doppelgleisigkeiten, die mit dieser Regelung verhindert werden sollten, zur Bindung von zusätzlichen personellen Kapazitäten für Aufgaben, für die andere Beteiligte vorgesehen waren und zu zusätzlichen Kosten.

Stellungnahme 2

Die Zusammenarbeit der GBG mit ihren Auftraggebern funktionierte bei den Vorhaben der letzten Jahre gut. Bei manchen wäre es nach Ansicht des StRHes notwendig gewesen, dass die GBG ihre „einmalige“ Rolle als Dienstleisterin dahingehend einsetzt, um wesentliche, nachträgliche Ergänzungen oder Änderungen des Vorhabens ab zu lehnen oder nur unter der Bedingung von mehr Planungszeit oder im Rahmen eines gesonderten Beschlusses zu zustimmen.

Die GBG hatte auf Grund dieser Verpflichtung und durch Abwicklung von zahlreichen Vorhaben in den vergangenen Jahren eine einmalige Stellung im Haus Graz. Neben dem Gewinn umfassender, fachlicher Erfahrungswerte und Kenntnis von „internen Abläufen“ brachte die Kontrahierungsverpflichtung Unabhängigkeit gegenüber dem Auftraggeber mit sich. Diese wäre wesentlich bei der Aufgabe den Auftraggeber bei der Umsetzung der Verpflichtung zur Einhaltung von Sparsam- und Zweckmäßigkeit zu unterstützen. Nach Ansicht des StRHes hätte die GBG diesen Vorteil bei manchen Vorhaben stärker einsetzen und bei Bedarf durchsetzen können, die erforderliche Zeit zur Ausarbeitung und Planung zu verlängern und nötigenfalls die Vorlage zum Gemeinderatsbeschluss zu verschieben.

Für die einzelnen Phasen waren in der GBG Abläufe und Prozesse definiert. Manche erforderten Ergänzungen, z.B. Ausbau der Zusammenarbeit mit der externen Projektsteuerung oder im Bereich der Projektentwicklung durch Berücksichtigung von Lebenszykluskosten bereits bei der Abwägung von möglichen Varianten. Des Weiteren empfahl der StRH u.a.

- Mehr „Gewicht“ auf die Phase der Vorhabensentwicklung zu legen, jedenfalls mehr Zeit und notwendigenfalls auch mehr Mittel für detaillierte Erhebungen zu investieren,
- rechtzeitig Wissen an weitere Mitarbeiter:Innen wie z.B. im Bereich der Berechnung von Lebenszykluskosten, weiter zu geben,
- zu entscheiden, ob die Projektentwicklung weiter in der GBG (zukünftig vielleicht wieder verstärkt) bleiben soll, dann wäre eine Aufstockung von Mitarbeiter:Innen in diesem Bereich notwendig,
- vor Durchführung eines Architekturwettbewerbs einen Planungsbeschluss und die Zustimmung des Gemeinderates einzuholen – dies ist in den Ablaufprozessen der GBG festzulegen,
- die Definition des vollständigen Bedarfs – hinsichtlich Inhalt und Umfang von der Fachabteilung einzufordern und alle getroffenen, wesentlichen Entscheidungen, festgelegten Eckpunkte, Meilensteine zu dokumentieren und von allen Beteiligten gegenzeichnen zu lassen,
- die Einhaltung der Bestimmungen in der HHOG und die Vorlage sämtlicher für die Realisierung (einschließlich Betrieb) des geplanten Vorhabens notwendigen Maßnahmen mit einzukalkulieren, auszuweisen und somit dem Gemeinderat einen vollständigen Überblick der Gesamtkosten als Entscheidungsgrundlage zu Verfügung zu stellen oder
- Änderungen, insbesondere wesentliche, haben eine ergänzende Planung unter ausreichender Zeit voranzugehen; nötigenfalls mit einer Vorlage des Beschlusses zu einem späteren Zeitpunkt.

Stellungnahme 3

Stellungnahme 4

Gesamte Rechtsvorschrift für Statut der Landeshauptstadt Graz 1967, Fassung vom 25.11.2021

Langtitel

Gesetz vom 4. Juli 1967, mit dem ein Statut für die Landeshauptstadt Graz erlassen wird (Statut der Landeshauptstadt Graz 1967)

Stammfassung: LGBl. Nr. 130/1967 (VL GPSBLT EZ 393)

Änderung

127/1972 (VRGBl.)
VL GPSBLT EZ 553)
VL GPSBLT EZ 558)
VL GPSBLT EZ 441)



BAUWAU LEBEN BERUF GRAZ ERFAHREN

Stat Graz / Rathaus / Stadtverwaltung / Verhandlungen

Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof

GL: Pres. 0000712003/0013

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 22.06.2003 mit der eine Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof erlassen wird.
Auf Grund des § 38 Abs 9 des Statuts der Landeshauptstadt Graz, LGBl. Nr. 130/1967 in der Fassung LGBl. Nr. 40/2002 (verändert).

TEIL I

Stellung und Aufgaben des Stadtrechnungshofes

§ 1 Stellung des Stadtrechnungshofes

Der Stadtrechnungshof ist vom Gemeinderat zum Zwecke der Finanzprüfung und wirtschaftlichen Beratung eingerichtet. Er ist ein Teil des Magistrats. Der Stadtrechnungshof ist bei der Durchführung der Aufgaben des Stadtrechnungshofes.

Stadtrechnungshof



BAUWAU LEBEN BERUF GRAZ ERFAHREN

Stat Graz / Rathaus / Stadtverwaltung / Verhandlungen

Haushaltsordnung der Landeshauptstadt Graz

GL: Pres. 100405/2019/0001
AB 100456/2019/0001

Verordnung des Gemeinderates vom 12.12.2019 betreffend die Haushaltsordnung der Landeshauptstadt Graz (HVO).
Aufgrund von § 89 Abs 9 des Statuts der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/1967 i.d.F. LGBl. Nr. 30/2019 wird verordnet:

1. Grundsätzlich Allgemeine Bestimmungen

Grundsätzliche Bestimmungen

Verordnung bildet neben der Haushaltsordnung 2019 Teil Graz.

Änderung wird in Graz für die Durchführung

Stat Graz / Rathaus / Stadtverwaltung / Verhandlungen

Geschäftsordnung für den Stadtsenat

GL: Pres. 010067/2005/0006

Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 27.06.1998, in der die Geschäftsordnung für den Stadtsenat der Landeshauptstadt Graz erlassen wird.
Auf Grund des § 64 Abs 12 des Statuts der Landeshauptstadt Graz, LGBl. Nr. 130/1967 i.d.F. LGBl. Nr. 30/2019 wird verordnet:

1. Wirkungsbereich des Stadtsenates und der Stadtsenatsmitglieder

§ 1 Aufgaben des Stadtsenates

(1) Dem Stadtsenat obliegt:

(2) Dem Stadtsenat obliegt:

(3) Dem Stadtsenat obliegt:

(4) Dem Stadtsenat obliegt:

(5) Dem Stadtsenat obliegt:

(6) Dem Stadtsenat obliegt:

(7) Dem Stadtsenat obliegt:

(8) Dem Stadtsenat obliegt:

(9) Dem Stadtsenat obliegt:

(10) Dem Stadtsenat obliegt:

(11) Dem Stadtsenat obliegt:

(12) Dem Stadtsenat obliegt:

(13) Dem Stadtsenat obliegt:

(14) Dem Stadtsenat obliegt:

(15) Dem Stadtsenat obliegt:

(16) Dem Stadtsenat obliegt:

(17) Dem Stadtsenat obliegt:

(18) Dem Stadtsenat obliegt:

(19) Dem Stadtsenat obliegt:

(20) Dem Stadtsenat obliegt:

Produkte und Leistungen		Organisation + Kontakt	
GRAZ Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH Allgemein/GBG-Service Line Tel.: +43316872-8606 info@gbg-graz.at www.gbg-graz.at Der Kontrahierungszwang gilt nicht für vom Eigenbetrieb Wohnen Graz verwaltete Wohnhäuser und Wohnungen		Alle Dienstleistungen und Preise auf einen Klick	
BAUEN & SANIEREN	Projektentwicklung für Bauten und Grundstücksbebauungen bzw. für die Sanierung oder Nutzungsveränderung; Projektmanagement und Projektleitung für Neubauten, Zubauten, Umbauten und Sanierungen	GBG/Team Projektentwicklung Bmstr Ing. Rainer Plosch DW 8630 GBG/Team Baumanagement DI Rudolf Peer DW 8632	
		GBG/Team Projektentwicklung Bmstr Ing. Rainer Plosch DW 8630 GBG/Team Baumanagement DI Rudolf Peer DW 8632	

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

Grundlagen, Zahlen, Daten, Fakten

Die GBG war „die Dienstleisterin“ für das Haus Graz in den Bereichen der Entwicklung von Bau- und Immobilienprojekten, Facility- und Management Service. Dieser Bericht bezog sich auf den Teil/Geschäftsbereich „Projektentwicklung und Baumanagement“; mit der „besonderen“ Rolle der GBG im Haus Graz. Er zeigt wie es zu dieser kam, die weiteren Beteiligten, Verantwortlichen, „Mitspieler“ – Haus Graz intern, aber auch extern, sowie die jeweiligen Rollen und Rollenverständnis.

Die GBG

- 99,5% Stadt Graz
- 0,5% Holding Graz
- durchschnittlich rund 600 MitarbeiterInnen

- 1997** ursprünglich gegründet als Grazer Bau- und Grünlandsicherungs-GmbH (100% ige Tochtergesellschaft der Stadt Graz)
- 2002** Erstes Hochbauprojekt P+R Thondorf
- 2007** Aufnahme des Bauträrgewerbes und Intensivierung der Baudienstleistung und Projektentwicklung als neue Geschäftsfelder
- 2011** Umstrukturierung und Umbenennung in GBG Gebäude und Baumanagement Graz GmbH, Ausrichtung der bisher gewinnorientierten GmbH zu einer kostendeckungsorientierten Shared Service GmbH

Ziel dieses Berichtes ist es,

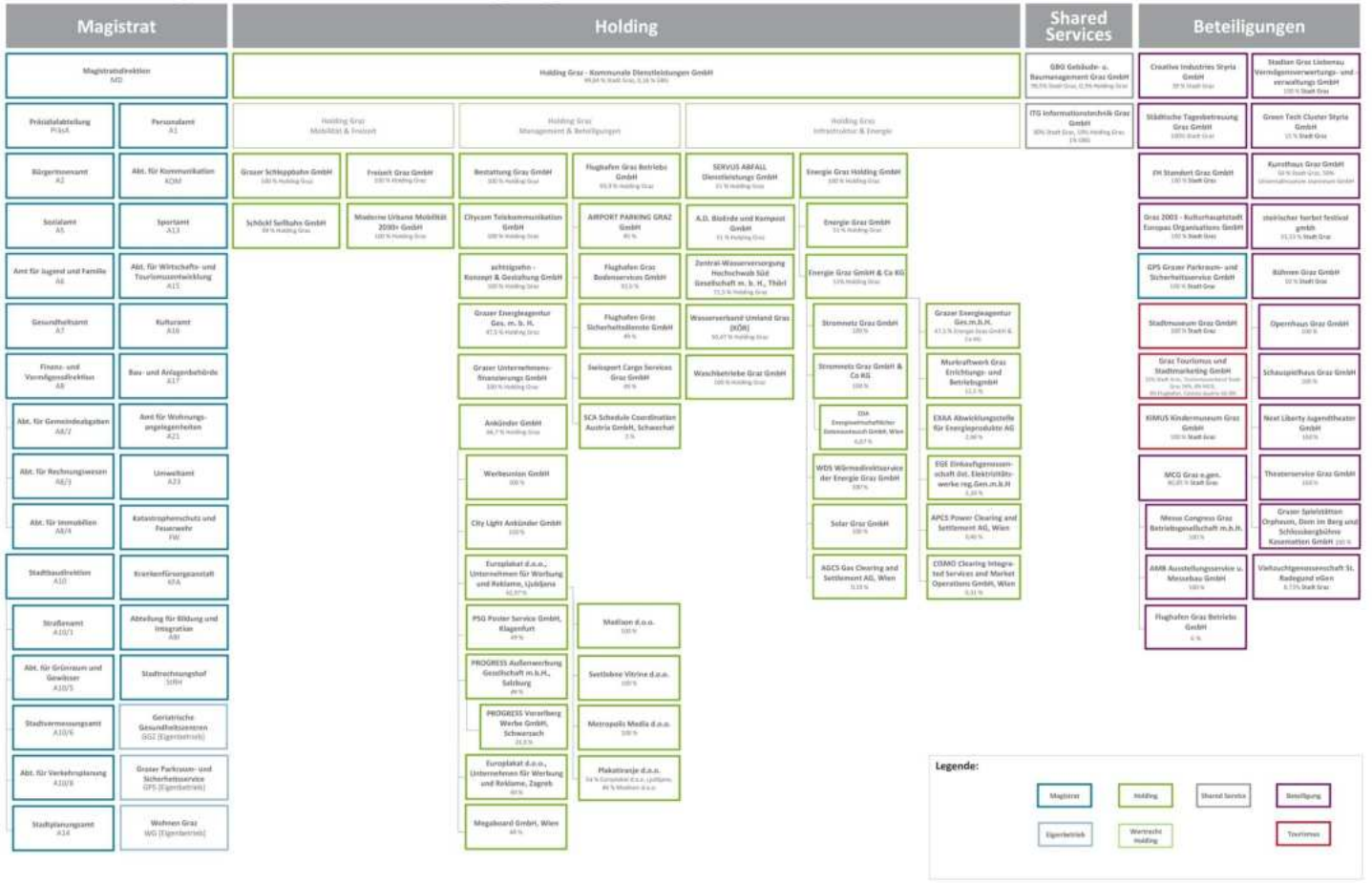
- die laut Vorschriften und Beschlüssen festgelegten Aufgaben sowie deren Ablauf von Bauvorhaben in der GBG darzulegen,
- dem/der Leser:in einen Überblick über die einzelnen Phasen von Bauvorhaben und deren wesentlichen Meilensteine zu geben,
- an Hand von Beispielen aus Vorhaben (überwiegend der letzten 5 Jahre) die Zusammenarbeit der GBG mit den Auftraggeber:innen, allen weiteren „Beteiligten“ sowie dem StRH zu veranschaulichen und
- Veränderungen bzw. zusätzlichen Aufwand auf Grund der Kontrolltätigkeit des StRHes, z. B. nach Einführung der Haushaltordnung 2020, zu hinterfragen
- um die sich daraus ergebenden Möglichkeiten und Vorteile „sichtbar zu machen“, mögliche Nachteile darzulegen und potentielle Veränderung aufzuzeigen.



Wie es zu dieser „besonderen“ Rolle kam...
Die GBG war gemäß Kontrahierungszwang im gesamten Haus Graz zuständig für den Bereich Bauen und Sanieren.

Der Kontrahierungszwang, Aufgaben laut Geschäftseinteilung, eine interne Vereinbarung und die zugehörigen Beschlüsse waren maßgeblich für die Zuordnung von Aufgaben und Zuständigkeiten für den Bereich „Bauen und Sanieren“ im Haus Graz. Die Thematik rund um Anwendung und Umsetzung dieser Regelungen zog sich durch alle Phasen der Vorhaben und wiederholt sich in den nachfolgenden Kapiteln dieses Berichtes. Für das gesamte "Haus Graz" bestand im Bereich Bauen und Sanieren die Verpflichtung zur Beauftragung gegenüber der GBG- Kontrahierungszwang.

HAUS GRAZ | Stadt Graz und Beteiligungen



Der Kontrahierungszwang galt für die „Projektentwicklung für Bauten und Grundstücksbebauungen bzw. für die Sanierung oder Nutzungsveränderung; Projektmanagement und Projektleitung für Neubauten, Zubauten, Umbauten und Sanierungen“.

Stellungnahme 6

Product and service information box for GRAZ GBG. It includes contact details for Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, a disclaimer about the contracting obligation for own operations, and a list of services under 'BAUEN & SANIEREN'.

Auszug Produkte und Leistungen mit Abnahmeverpflichtung, Intranet.

Der Kontrahierungszwang gegenüber der GBG basierte auf den GR-Beschlüssen im Zuge der "Errichtung des Hauses Graz" (z.B. 12/2009), den zugehörigen Beilagen

und war zum Zeitpunkt dieser Berichterstellung unverändert gültig. Ziel war „die Sicherstellung der Hebung von Synergien durch die gemeinsame Nutzung von

Shared Service-Leistungen“. Ausgenommen davon waren nur die vom Eigenbetrieb Wohnen Graz verwalteten Wohnhäuser und Wohnungen.

Haus Graz

Für den Bereich „Haus Graz“ gilt, dass im Rahmen der Beschaffung ein Kontrahierungszwang besteht, so dass bestimmte Produkte und Leistungen bei bestimmten Abteilungen (GBG, Holding, ITG sowie Präsidialabteilung/Druck- und Kopierservice) zu bestellen sind.

Es werden zwei Kontrahierungsarten unterschieden, nämlich der **Kontrahierungszwang** und das sogenannte **Kontrahierungsangebot**.

Gemeint ist in beiden Fällen eine Abnahmeverpflichtung durch den Auftraggeber (auch Kostenträger oder Kunde genannt) beim internen Auftragnehmer (auch Lieferant genannt).

Ziel generell ist die Sicherstellung der Hebung von Synergien der gemeinsamen Nutzung der Shared Service-Leistungen.

Kontrahierungszwang

Für alle Gesellschafter der Shared Service GesmbH besteht ein (vertraglich festgelegter) Kontrahierungszwang mit dieser. Shared Service-Leistungen außerhalb des Hauses Graz können daher grundsätzlich (sofern nicht mit der Shared Service GesmbH anders vereinbart) nur über die Shared Service GesmbH bezogen werden.

Kontrahierungsangebot

Eine Abnahmeverpflichtung (für die Gesellschafter) beim internen Auftragnehmer besteht nur dann, wenn dieser günstiger oder gleich einem externen Auftragnehmer ist.

Auch für die nicht an der Shared Service GesmbH beteiligten Gesellschaften im Haus Graz wird über das Beteiligungsmanagement eine klare Kontrahierungsempfehlung ausgesprochen.

Auszug 2/2023 Kontrahierungszwang, Intranet.

Gleichzeitig ordnete die Geschäftseinteilung des Magistrates den Bereich der Stadtentwicklung mit den Aufgaben

„Projektentwicklung und -koordination übergeordneter Strategien, Qualitätssicherung- und Nachhaltigkeitskriterien

für entwicklungspolitisch relevante Themenstellung der Stadtentwicklung“ der Stadtbaudirektion zu.

Bezeichnung : A 10 - Stadtbaudirektion (78)

Gruppe : 01.Hauptgruppe Allgemeine Angelegenheiten und spezielle Koordinierungsaufgaben (7)

Gruppe : 02.Hauptgruppe Stadtentwicklung (10)

0010- 201 Projektentwicklung und -koordination übergeordneter Strategien, Qualitätssicherung- und Nachhaltigkeitskriterien für entwicklungspolitisch relevante Themenstellung der Stadtentwicklung

26.06.2015

Auszug 2/2023 Geschäftseinteilung Stadtbaudirektion, Intranet.

Über den Bereich der Stadtentwicklung hinaus legte die Geschäftseinteilung umfassende Aufgaben der

Stadtbaudirektion für sämtliche städtische Hochbauprojekte inklusive Beteiligungen fest.

Stellungnahme 7

Gruppe : 05.Hauptgruppe Hochbau für sämtliche städtische Hochbauprojekte inkl. Beteiligungen (12)

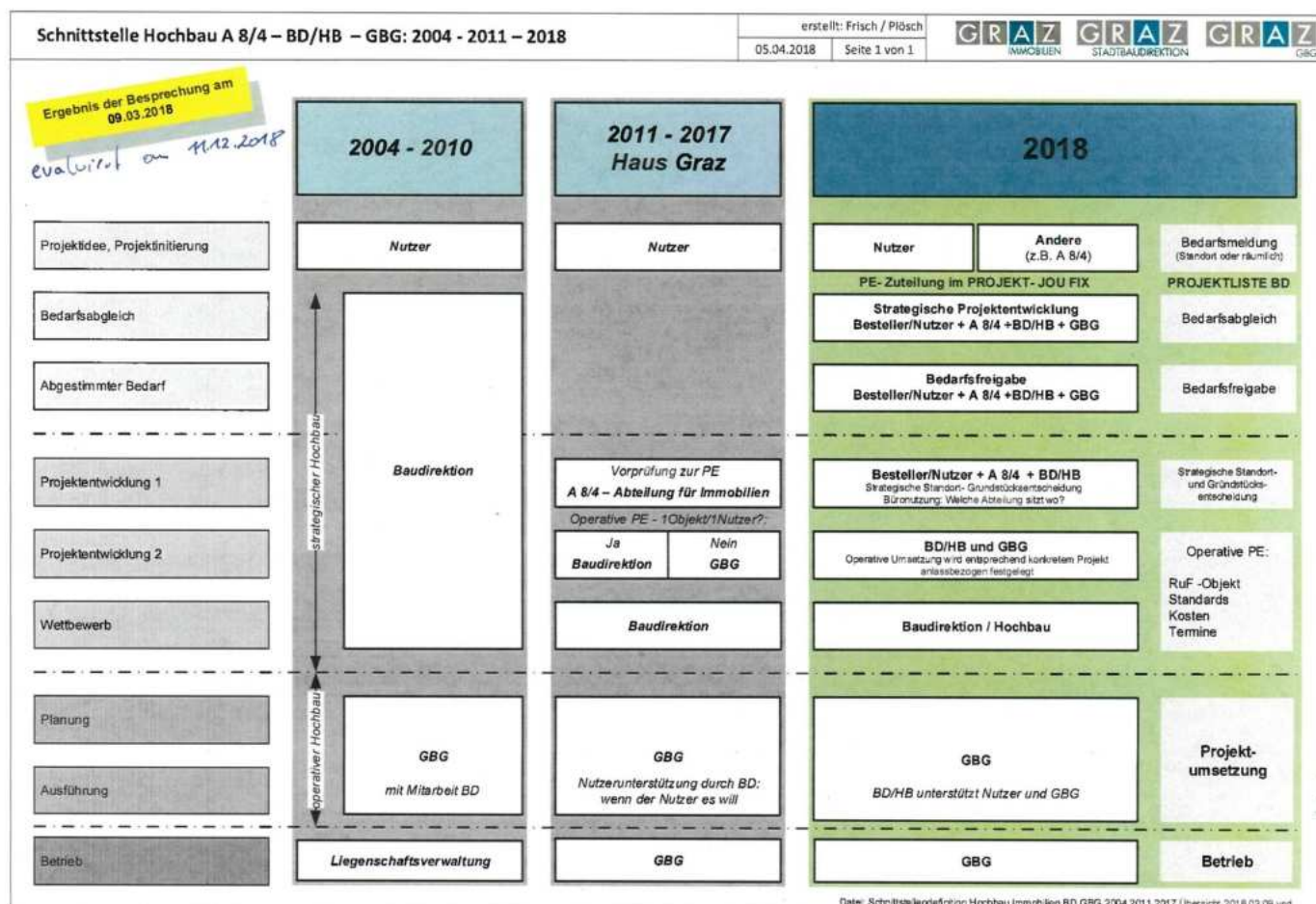
0010- 501	Projektentwicklung: Bedarfsplanung und Grundlagenermittlung	26.06.2015
0010- 502	Projektplanung: Machbarkeitsstudien, Bestandsaufnahmen, Bestandsanalysen, Bestandsplanung	26.06.2015
0010- 503	Festlegung von Raum- und Funktionsprogrammen sowie Qualitätsstandards (Raumbuch etc.) in Abstimmung mit den BestellerInnen/NutzerInnen	26.06.2015
0010- 504	Durchführung von Architekturwettbewerben ab einem Errichtungsschwellenwert von € 1,0 Mio. für das Haus Graz; inklusive Vor- und Nachbereitung	26.06.2015
0010- 505	Projektbegleitung / technische NutzerInnenvertretung / Qualitätscontrolling in sämtlichen Projektphasen	26.06.2015
0010- 506	Operativer Hochbau für Bauvorhaben unterhalb des Errichtungsschwellenwertes von € 1,0 Mio.	26.06.2015
0010- 507	Kostenermittlung und Ausschreibung von Bau-, Liefer- und Dienstleistungen bei Bauvorhaben	26.06.2015
0010- 508	Technische und geschäftliche Oberleitung unterhalb des Errichtungsschwellenwertes von € 1,0 Mio.	26.06.2015
0010- 509	Projektleitung / Steuerung und örtliche Bauaufsicht für Bauvorhaben unterhalb des Errichtungsschwellenwertes von € 1,0 Mio.	26.06.2015
0010- 510	Qualitätscontrolling, Projektdokumentation und Abrechnungsverfahren unterhalb des Errichtungsschwellenwertes von € 1,0 Mio.	26.06.2015
0010- 511	Kostenermittlung und Durchführung von Ersatzvorhaben in Bauverfahren nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz, sofern es sich um Hochbauangelegenheiten handelt	26.06.2015
0010- 512	Amtssachverständigentätigkeit bei Katastrophenfällen und Förderleistungen der Stadt Graz im Bereich Hochbau	26.06.2015

Auszug 2/2023 Geschäftseinteilung Stadtbaudirektion, Intranet.

Die Aufgaben der Stadtbaudirektion laut Geschäftseinteilung überschneiden sich mit jenen der GBG laut Kontrahierungszwang. Daher bestanden nach Ansicht

des StRHes für diese Bereiche sowohl die Zuständigkeit der Stadtbaudirektion als auch der GBG. Dies führte zu Regelungsbedarf, so dass die Stadtbaudirektion und

die GBG eine zusätzliche Regelung der Zuständigkeiten in der internen Vereinbarung trafen.



2018 konkretisierte die Stadtbaudirektion mit der GBG im Rahmen einer internen Vereinbarung die Zuständigkeiten und Rollenverteilungen in den einzelnen Phasen eines Vorhabens. Stadtbaudirektion und die GBG konnten „anlassbezogen“ bei jedem konkreten Bauvorhaben durch eine gemeinsame Entscheidung die festgelegten Rollenverteilungen wiederum abändern z.B: „operative Umsetzung wird entsprechend konkretem Projekt anlassbezogen festgelegt“.

Nach Ansicht des StRHes widerspricht die Festlegung einer operativen Umsetzung durch die Stadtbaudirektion der Intention des Kontrahierungszwanges, der Verpflichtung zur Beauftragung der GBG und „Hebung von Synergien durch die gemeinsame Nutzung von Shared Service-Leistungen“. Dies gilt sowohl für die interne Vereinbarung als auch für Teile der Geschäftseinteilung.

Die Möglichkeit der maßgeblichen Steuerung durch die Stadt und somit einer „strategischen Steuerung“ durch die Stadtbaudirektion waren in den GR-Beschlüssen rund um die „Errichtung oder Neuorganisation Haus Graz“ (6/2010) festgelegt worden und vom Kontrahierungszwang nicht umfasst.

Nach Ansicht des StRHes gingen aber die festgelegten Aufgaben der operativen Umsetzung durch die Stadtbaudirektion über eine Nutzerunterstützung, über die Funktion als Schnittstelle zu den städtischen Fachabteilungen, Sicherung des baukulturellen Anspruches und somit über eine „strategische Steuerung“ hinaus.

Stellungnahme 8

Stellungnahme 9

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

- eine eindeutige Regelung zu schaffen somit
- für den operativen Bereich die Geschäftseinteilung der Intention des Kontrahierungszwanges anzupassen sowie die interne Vereinbarung aufzuheben oder bei Bedarf einer Konkretisierung gemäß den Beschlüssen und Vorgaben abzuändern und
- den „strategischen Bereich“ eindeutig zu definieren um die geltenden Vorschriften ohne Notwendigkeit der Konkretisierung oder Auslegung direkt anwenden zu können oder
- den Kontrahierungszwang neu zu überdenken und mit Gemeinderatsbeschluss abzuändern oder aufzuheben.

Stellungnahme 10

„Aufgaben und Rollen verändern sich, auch das Rollenverständnis?“

Im Zeitraum 2002 bis 2018 nahm die GBG als Eigentümerin der städtischen Immobilien und Investorin die Rolle der Bauherrin wahr. Ab der Immobilienrückübertragung 2018 war sie Dienstleisterin der Fachabteilungen und Beteiligungen des Hauses Graz.

Im Zeitraum von 2002 bis 2012 erfolgten insgesamt elf Immobilientransaktionen im Ausmaß von rd. 404 Millionen Euro von der Stadt Graz (sie war in der Folge Mieterin) an die GBG. Mit Durchführung der Immobilienpakete war die GBG Eigen-

tümerin der städtischen Liegenschaften und Objekte und übernahm somit ab 2002 die Rolle als Investorin und Bauherrin.

Durch die Immobilienrückübertragung 2018 fielen die Verantwortung, die Entscheidungen über Investitionen und das Kostenrisiko an die Stadt Graz zurück. Diese war – vertreten durch das zuständige Stadtsenatsmitglied und den zugehörigen Fachabteilungen – wirtschaftlicher und rechtlicher Bauherr

Stellungnahme 11

(Bauwerber) und hatte ab diesem Zeitpunkt die Letztverantwortung zu tragen.

Die Rolle der GBG war ab diesem Zeitpunkt die einer Dienstleisterin für die Fachabteilungen und Beteiligungen des Hauses Graz – für die komplette Umsetzung von Hochbauvorhaben. Die Beauftragung erfolgte mittels Anbot der GBG und Annahme durch Bestellschein. Bei Vorhaben, die durch den Gemeinderat zu genehmigen war, beauftragte dieser die GBG im Rahmen des Beschlusses.

Stellungnahme 12

Die Stadt Graz trägt als wirtschaftlicher Bauherr die Investitionen und das Kostenrisiko. Für die Planungsleistungen wird die Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (GBG) im Rahmen eines In-House- Kundenauftrages als Generalunternehmerin mit der Umsetzung beauftragt.

Beispiel – Auszug aus dem Gemeinderatsbericht zum Planungsbeschluss VS Reininghaus vom 8. Juli 2021.

Das Baumanagement der GBG unterteilte den Ablauf eines Bauvorhabens in die Phasen

- der Entwicklung,
- der Planung und Errichtung sowie
- des Betreibens.

Die Rollen (Aufgaben und Funktionen) der GBG waren je nach Beauftragung als Beraterin, Generalunternehmerin (GU), Projektleiterin (PL), Projektsteuerin (PS) usw. und in jeder Phase eines Bauvorhabens unterschiedlich.

- (z.B. bei den Vorhaben des Schulbauprogramms GRIPS):
Unter Baubetreuung verstand der StRH die komplette Umsetzung eines Hochbauvorhabens (technisch und kaufmännisch) im Auftrag der Kund:innen. Die GBG trat dabei gegenüber den Planern und ausführenden Firmen als direkter Auftraggeber und damit quasi als

Bauherr auf. Der PL der GBG trat auch als PL für das Projekt nach außen hin auf.

- „reine“ Baubetreuung (z.B. beim Vorhaben Masterplan Sturzgasse):
In dieser Rolle trat die GBG nur als Dienstleisterin für die Kernfunktion der Baubetreuung gegenüber dem/der Auftraggeber:in auf. Die Projektleitung der GBG trat nicht als Projektleitung nach außen hin auf, sondern es gab einen „eigenen“ Projektleitung des/der Auftraggeber:in. Zivilrechtlicher Partner aller Planer und Firmen war dabei der/die Auftraggeber:in.
- Projektleitung (PL):
Die PL war für die Zielerreichung verantwortlich. Sie verfügte über Entscheidungs-, Weisungs- und Durchsetzungsbefugnis.
- Projektsteuerung (PS):

Die PS war verantwortlich für die Organisation, Dokumentation, Qualitätssicherung und die Überwachung von Kosten und Terminen. Sie hatte keine Entscheidungs-, Weisungs- und Durchsetzungsbefugnis. Sie war zur Unterstützung der PL bei der Umsetzung von Vorhaben vorgesehen (Beauftragung Externer ab 3 Millionen Euro).

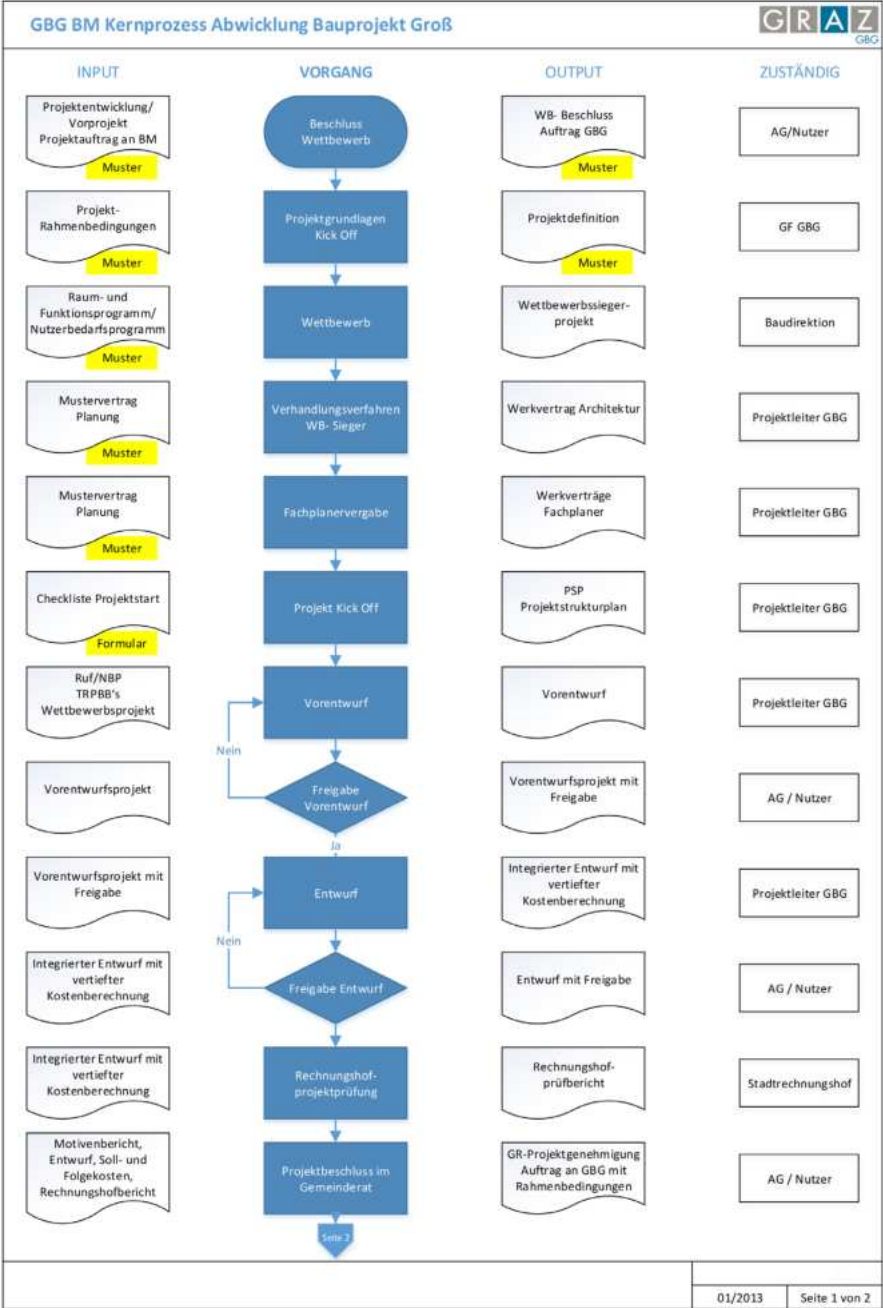
- Beraterin:
Beispielsweise bei Bedarf zur Unterstützung im Bereich der Berechnung von Lebenszykluskosten im Haus Graz.

Die GBG hatte intern Regeln, Abläufe und Prozesse festgelegt. Diese waren nachvollziehbar, strukturiert und deckten viele Bereiche gut ab. Bei manchen Bereichen sah der StRH – wie in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben – Anpassungsbedarf

Stellungnahme 13

In den nachfolgenden Kapiteln dieses Berichtes geht der StRH auf die Vorhabensphasen Entwickeln und Planen, die unterschiedlichen Rollen und Aufgaben der GBG und die weiteren an einem Bauvorhaben im Haus Graz Beteiligten ein. Jene Rollen, die die Vorschriften festlegten und – dargelegt an Beispielen aus der Praxis – jene, die die Beteiligten bei der Umsetzung von Vorhaben in den vergangenen Jahren einnahmen.

Der StRH geht auch auf seine eigene Rolle ein, der damit verbundenen Kontrolltätigkeit und den „Aufwand“, der sich dadurch für die kontrollierten Stellen ergab.



Beispiel: Darstellung eines intern festgelegten Prozesses der GBG; Bau-
management Kernprozess, Abwicklung Bauprojekt Groß.

Stellungnahme 14

Phase der Vorhabensentwicklung

Jedes Vorhaben beginnt mit einer Idee ...

Was ist zu tun?

Die Relevanz für den Bedarf eines Bauvorhabens begründete der/die Besteller:in, also eine städtische Fachabteilung oder eine Beteiligung aus dem Haus Graz. Ausgehend von diesem Bedarf startete die Phase der Entwicklung mit Ideensammlung oder bereits mit einer konkreten Vorhabensidee.

Der Bedarf eines Bauvorhabens konnte dabei mit

- einer notwendigen Neuerrichtung eines Objektes,
- notwendigen Ausbauarbeiten an einem Bestandsobjekt oder
- notwendigen Adaptierungs- und Sanierungsmaßnahmen

begründet sein.

Die seit dem 1.1.2020 geltende Haushaltsordnung sah vor, dass zur Erwirkung eines Planungsbeschlusses (wenn möglich) Unterlagen zum Wirtschaftlichkeitsvergleich von mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten vorzulegen waren; dies bezogen sowohl auf Anschaffungs- oder Herstellungskosten als auch auf die Folgekosten.

Die einzelnen Abteilungen nahmen dafür entweder mit der GBG oder der Stadtbaudirektion direkt Kontakt auf, gaben den Bedarf an einem Bauvorhaben bekannt und ersuchten um Unterstützung bzw. Ausarbeitung der Basis, um weitere Entscheidungen treffen zu können.

Diese Phase bestand primär die Ermittlung von

- Grundlagen,
- Machbarkeitsstudien oder
- Variantenuntersuchungen.

(2) Zur Erwirkung des Planungsbeschlusses ist dem Stadtrechnungshof wenn möglich ein Wirtschaftlichkeitsvergleich von mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten bezüglich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten vorzulegen.

Auszug aus dem Geschäftsbericht der GBG 2020, Team Projektentwicklung und Baumanagement.

Auf Grund der festgelegten Voraussetzungen - und somit gleichzeitig vom StRH kontrollierten und eingeforderten Unterlagen verlagerten sich im Vergleich zu Projekten vor 2020 die notwendigen Arbeitsschritte und der Arbeitsanfall.

Die Ausarbeitung von fundierten Grundlagen, Machbarkeitsstudien und Variantenuntersuchungen waren für Projekte schon immer essentiell. Durch die bindende Festlegung der notwendigen Voraussetzungen im Rahmen der Haushaltsordnung, und dies bereits zum Planungsbeschluss, gab der Gemeinderat diesen Faktoren noch mehr „Gewicht“.

Neu war auch, dass zu einem frühen Zeitpunkt im Vorhaben Lebenszykluskosten – somit die Kosten über den gesamten Lebenszyklus von der Anschaffung bzw. Errichtung über den Betrieb bis hin zum (fiktiven) Abriss – grob zu kalkulieren und vorzulegen waren. So zeigte die Praxis, dass höhere Investitionen bei der Anschaffung und Herstellung zu niedrigeren Folgekosten zB im Betrieb, aber auch beim Abriss und der Möglichkeit der Wiederverwertung führen konnten. Zusätzlich konnte dadurch das Bestreben der Stadt um Nachhaltigkeit und Klimaneutralität verstärkt und weiter ausgebaut werden.

Der StRH stellt fest, dass es zu Beginn eines Vorhabens, bereits im Rahmen der Projektentwicklung und in Vorbereitung

des Planungsbeschlusses zu einem höheren Arbeitsaufwand für die kontrollierten Stellen kommen konnte.

Er betont aber auch, dass durch die festgelegten Voraussetzungen eine erste grobe Kostenschätzung über den gesamten Lebenszyklus vorliegen sollte und so

- dem zuständigen Stadtsenatsmitglied erste Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung standen, ob das Vorhaben „machbar“ war, das Vorhaben weiter verfolgt und weitere Mittel investiert werden sollen,
- mögliche Varianten besser bewertet werden können und
- als Vorbereitung zum Planungsbeschluss dient.

Wer hat es zu tun?

- **Rolle GBG:**
Unterstützung, Coach, Wissensbereitstellung und Berechnung von Lebenszykluskosten
- **Hauptakteur und hauptverantwortlich:**
zuständige Stadtsenatsmitglied und einer städtischen Fachabteilung oder einer Beteiligung aus dem Haus Graz
- **Weitere Beteiligte, Akteure, "Mitspieler":**
Stadtbaudirektion, Finanzdirektion, Abteilung für Immobilien, Externe Planer und Sachverständige.

GBG

Laut Wortlaut des Kontrahierungszwanges war die GBG auch für Projektentwicklungen für Bauten und Grundstücksbebauungen bzw. für die Sanierung oder Nutzungsveränderung im Haus Graz zuständig.

Gleichzeitig legte die Geschäftseinteilung des Magistrates fest, dass auch die Stadtbaudirektion für Projektentwicklung und -koordination zuständig war. Dies jedoch eingeschränkt auf „Projektentwicklung und -koordination übergeordneter Strategien, Qualitätssicherung- und Nachhaltigkeitskriterien für entwicklungspolitisch

relevante Themenstellung der Stadtentwicklung“.

Stellungnahme 16

Gegenäußerung

Nach Ansicht des StRHes waren Wortlaut und Inhalt dieser Aufgaben/Zuordnung in der Geschäftseinteilung mit jenen des Kontrahierungszwanges vereinbar. Das Aufgabengebiet der Stadtbaudirektion war auf den definierten Bereich der Projektentwicklung beschränkt.

Stellungnahme 17

Wie bereits ausgeführt, legte die Stadtbaudirektion mit der GBG in einer internen Vereinbarung zusätzlich die Möglichkeit Zuständigkeiten und Rollen-

verteilungen im Zuge der Vorbereitung und Realisierung von Vorhaben abzuändern, fest. Dies galt auch für die Phase der Vorhabensentwicklung. Für diese definierte die interne Regelung:

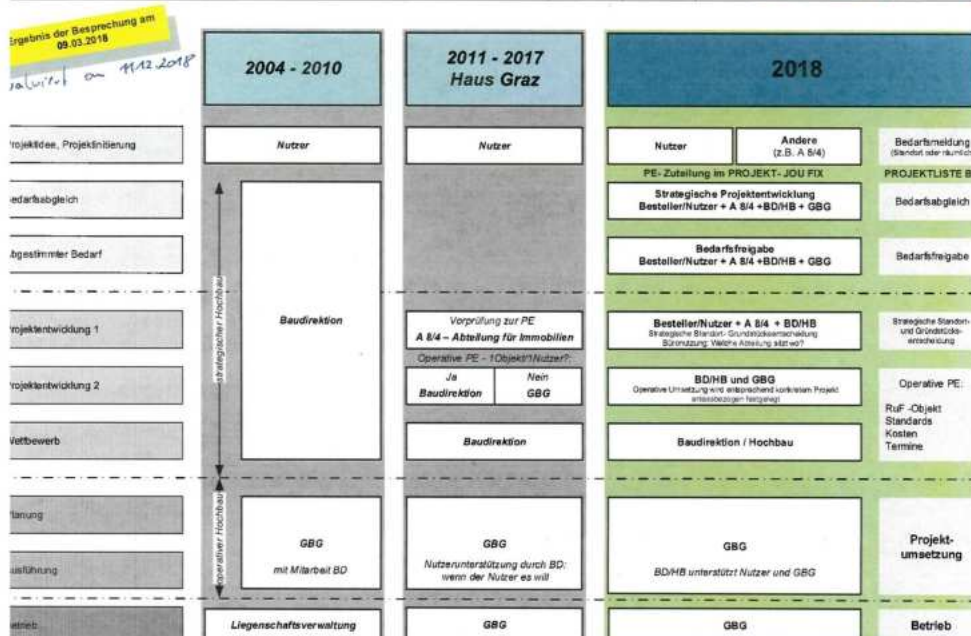
Stellungnahme 18

„Operative Umsetzung wird entsprechend konkreten Projekt anlassbezogen festgelegt“. Nach Ansicht des StRHes widerspricht eine operative Umsetzung durch die Stadtbaudirektion dem Willen und der Intention des GRES mit dem Beschluss eines Kontrahierungszwanges und geht über eine reine Steuerungsmöglichkeit hinaus.

Schnittstelle Hochbau A 8/4 – BD/HB – GBG: 2004 - 2011 – 2018

erstellt: Frisch / Plösch
05.04.2018 Seite 1 von 1

GRAZ GRAZ GRAZ
IMMOBILIEN STADTBAUDIREKTION



VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

- wiederholt und verweist auf seine Empfehlung Bericht Seite 11 vor allem im Bereich „Vorhabensentwicklung“ wiederholt eindeutige Regelungen zu schaffen.





TEAM PROJEKTENTWICKLUNG & BAUMANAGEMENT

GESCHÄFTSBEREICH: PROJEKTENTWICKLUNG
BAUMANAGEMENT, WERKSTÄTTEN

<< RÜCKBLICK 2020

- Restaurant Thalersee
- Masterplan Sturzgasse
- Fortführung GRIPS
- Dachflächenfenster VS St. Veit, Fenstertausch MS-Engelsdorf, Turnsaal VS-Berlinerring
- Fertigstellung und Inbetriebnahme VS-Murfeld BA 2
- Fertigstellung Eishalle B
- Errichtung weiterer multimodaler Knoten (KOMBIMO)
- Sanierung ASKÖ-Mitteltrakt
- Start JUZ Eggenlend
- Machbarkeitsstudie und Kostenschätzung Jesuitenrefektorium
- Dachsanierung Rathaus

Das Team Projektentwicklung übernimmt im Haus Graz alle Prüfungen und Vorbereitungen für die Bebauung und Verwertung von Grundstücken sowie für Sanierungen, Umbauten oder Verwertungen von bestehenden Objekten. Das Team Baumanagement wickelt Bauprojekte für das Haus Graz unter Berücksichtigung der funktionellen, wirtschaftlichen, energetischen und ökologischen Anforderungen der Auftraggeberinnen und Auftraggeber ab und sorgt für die optimale Nutzung des Bauwerkes.

>> AUSBLICK

- Laufende Adaptierung in Bezug auf Covid-19-Maßnahmen
- Durch den Schwerpunkt der Stadt Graz bei Investitionen im Bereich Bildung wird das Bauvolumen trotz Covid-19 in etwa stabil bleiben.
- In der nächsten Zeit wird es eine noch wichtigere und unerlässliche Aufgabe für das Baumanagement sein, alle Bauvorhaben noch stärker als jetzt kostenmäßig zu optimieren – selbstverständlich unter Einbeziehung aller Kosten über den Lebenszyklus hinweg.

Auszug aus dem Geschäftsbericht der GBG 2020, Team Projektentwicklung und Baumanagement.

Stellungnahme 19

Dass die GBG in den letzten Jahren viele Projektentwicklungen durchführte und als einen ihrer wesentlichen Aufgabebereiche definierte, war beispielsweise dem Geschäftsbericht 2020 zu entnehmen.

Große Bauvorhaben wie

- „Merkur Fußballarena und Eishalle – Maßnahmenpaket 2“,
- „Umbau Feuerwache Ost“ oder
- „Quartier Steyrergasse Süd“

entwickelte die GBG „federführend“ oder zu Beginn des Vorhabens.

Dennoch waren in den Jahren ab 2018 im Bereich Vorhabensentwicklung in der GBG nur eine bis zwei Personen vorgesehen. Somit übernahm die GBG diese Rolle trotz dafür fehlender (nicht eingeplanter) Personalkapazitäten.

Seit Einführung der Haushaltsordnung übernahm die GBG eine weitere wesentliche Aufgabe – die Berechnung von Lebenszykluskosten. Anfangs vergaben die GBG bzw. die Fachabteilung die Kalkulationen extern. Innerhalb kurzer Zeit eignete sich die GBG das notwendige Wissen an und übernahm diese Aufgaben selbst. Mit ihrem Wissen und ihren Kenntnissen unterstützte die GBG bei Bedarf (ohne Auftrag) auch viele andere Abteilungen und Beteiligungen im gesamten Haus Graz.

Allerdings reichte die GBG die Berechnungen zu den Lebenszykluskosten im Rahmen der Kontrollen zum Planungsbeschluss oft nach. Der StRH ging daher davon aus, dass die GBG bei der Ausarbeitung und Bewertung von Varianten Lebenszykluskosten noch nicht oder noch wenig berücksichtigte.

Der StRH stellte fest, dass ein, maximal zwei Mitarbeiter:innen um diese wesentliche Aufgabe zeitgerecht durchführen zu können, ebenso wie für den Gesamtbereich Vorhabensentwicklung, nicht ausreichten.

Nach Ansicht des StRHes ist die Phase der Vorhabensentwicklung seit Einführung der Haushaltsordnung mit höherem Arbeitsaufwand verbunden. Diese dient aber bereits der Vor- und Aufbereitung der geforderten Unterlagen und Daten zum Planungsbeschluss und ist Grundstein für ein erfolgreiches Vorhaben. Erfolgreich im Sinne eines Vorhabens, das den notwendigen Bedarf der Fachabteilung vollständig abdeckt, somit zweckmäßig ist und unter sparsamen Einsatz von Mitteln entwickelt und geplant wird.

Dafür benötigt die GBG ausreichend Zeit und Personal.

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

- noch mehr „Gewicht“ auf diese Phase zu legen, die Lebenszykluskosten für mögliche Varianten grob zu kalkulieren, bei der Entscheidung einzubeziehen und dies in den Prozessen, Abläufen der GBG fest zu legen,
- rechtzeitig Wissen an weitere Mitarbeiter:Innen wie z.B. im Bereich der Berechnung von Lebenszykluskosten, weiter zu geben,
- zu entscheiden,
 - ob die Projektentwicklung bei der GBG (zukünftig vielleicht wieder verstärkt) bleiben soll, dann wäre eine Aufstockung von Mitarbeiter:Innen in diesem Bereich notwendig,
 - ob die geltenden Bestimmungen geändert und Mitarbeiter:Innen den Fachabteilungen oder den Beteiligungen wie zB der Holding zugeteilt oder
 - ob die Mitarbeiter:Innen der Stadtbaudirektion, Referat für Hochbau, mit dieser Aufgabe beauftragt werden sollen.

Mit Aufnahme des Bedarfs und dem Entwickeln von Vorhabensideen war es notwendig die Fachabteilungen und die Endnutzer eines Bauvorhabens mit einzubeziehen. Dafür gab es bei den Bauvorhaben eigene Projektteams, an dem Vertreter:innen der Besteller:innen teilnahmen.

Nach Ansicht des StRHes war es auch Aufgabe des Vorhabensentwicklers, aktiv und wiederholt die Besteller:innen aufzufordern, den vollständigen Bedarf – hinsichtlich Inhalt und Umfang, notwendigen Nutzungsvoraussetzungen usw.- zu erheben, definieren, beschreiben und nötigenfalls zu überarbeiten und zu ergänzen.

Die Definition des vollständigen Bedarfes - hinsichtlich Inhalt und Umfang, alle wesentlichen Entscheidungen, festgelegten Eckpunkte, Meilensteine waren zu dokumentieren und „in der Art“ eines Grundsatzpapiers von allen Beteiligten, einschließlich der Nutzer:innen zu unterfertigen.

Nachträgliche, wesentliche Änderung und Ergänzungen von Inhalt und Umfang des Bauvorhabens waren bei einigen Vorhaben in den letzten Jahren notwendig (siehe auch Seite 27 ff.). Diese führten zu Kostenerhöhungen, u.a. durch zusätzliche (Planungs)Leistungen und durch Zeitverzögerungen.

Der StRH ist der Ansicht, dass die Phase der Vorhabensentwicklung bei allen Beteiligten, auch in der GBG- noch nicht den Stellenwert einnimmt, der notwendig ist um nachträgliche Änderungen und Ergänzungen zu verhindern oder zu minimieren. Als Dienstleisterin und in Unterstützung des Stadtsenatsmitgliedes, der Fachabteilungen und Endnutzer:innen ist es aber notwendig den Stellenwert dieser Phase – ausschlaggebend für den weiteren Erfolg eines Vorhabens – weiter auszubauen und zu stärken.

Die weiteren Beteiligten...

Ein weiterer wichtiger Partner in dieser Phase war die Abteilung für Immobilien. Bei Bedarf war es dieser durch eine frühe Einbindung möglich, rechtzeitig geeignete Liegenschaften und Immobilien zu suchen. Dies war ein wesentlicher Kostenfaktor. Daher erwarb die Stadt, wenn sich die Möglichkeit ergab vorsorglich ohne konkretes Vorhaben Vorbehaltsflächen um auf stadteigene Immobilien und Liegenschaften zurückgreifen zu können. War es auf Grund des Bedarfs der Fachabteilung oder Beteiligung notwendig, dass die Suche auf einen bestimmten Bezirk (VS Reininghaus oder VS Stattegger Straße) beschränkte, war ausreichende Vorbereitungszeit wesentlich.

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

- jedenfalls mehr Zeit und notwendigenfalls auch mehr Mittel für detaillierte Erhebungen zu investieren,
- alle an einem Vorhaben Beteiligten und vor allem die Fachabteilung und die Endnutzer:innen von Beginn an einzubeziehen und
- die Definition des vollständigen Bedarfs – hinsichtlich Inhalt und Umfang – von der Fachabteilung einzufordern und alle getroffenen, wesentlichen Entscheidungen, festgelegten Eckpunkte, Meilensteine zu dokumentieren und von allen Beteiligten gegen zeichnen zu lassen.

Stellungnahme 21

Zu diesem Zweck gab es seit 2018 regelmäßig ¼-jährlichen Jour-Fixe-Sitzungen an der

- die Abteilung für Immobilien,
- das Referat Hochbau der Stadtbauverwaltung sowie
- das Baumanagement der GBG teilnahmen.

Inhalt der regelmäßig stattfindenden Jour Fixe-Sitzungen waren

- strategische Überlegungen zur Umsetzung neu angemeldeter Bauvorhaben,
- die tatsächliche Zuordnung der Verantwortlichkeiten für die Phase der Vorhabensentwicklung sowie
- Informationen zum Stand laufender Hochbauvorhaben.

ERHALTUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH zieht den Schluss

- dass die regelmäßigen Sitzungen ermöglichen den Beteiligten einen aktuellen und gleichen Wissensstand sowie notwendige Abstimmungen vornehmen zu können.

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

- bei Bedarf an einer Liegenschaft oder eines Objektes sich bereits während der Vorhabensentwicklung an die Abteilung für Immobilien zu wenden.

§ 20 ERHEBLICHE INVESTIVE VORHABEN

(1) Um ein erhebliches investives Vorhaben in den Voranschlag aufzunehmen sind vom jeweils zuständigen Mitglied des Stadtsenates folgende Beschlüsse vom Gemeinderat zu erwirken:

- a) Planungsbeschluss
- b) Vorhabensbeschluss

Auszug aus der Haushaltsordnung, § 20 „Erhebliche investive Vorhaben“.

Zu beiden Beschlüssen war die Vorlage eines Kontrollberichts des StRHes zum Gemeinderatsstück vorgesehen. Diese Vorhabenskontrollen waren ein Kontrollinstrument des Gemeinderates gegenüber dem für das Vorhaben zuständigen Stadtsenatsmitglieds. Der Gemeinde-

rat als oberstes beschließendes und kontrollierendes Organ besaß daher einen Anspruch auf Durchführung von Vorhabenskontrollen durch den StRH gegenüber dem zuständigen Stadtsenatsmitglied. Der Gemeinderat konnte unabhängig vom Ergebnis der

Kontrolle Beschlüsse fassen als auch unter bewusster Berücksichtigung des damit verbundenen Risikos ohne entsprechende Kontrolle ein Vorhaben beschließen.

Alles hat und braucht seine Zeit...das gilt im Besonderen für die Vorlage von GR-Beschlüssen wie dem Planungsbeschluss und der Ausarbeitung der dafür notwendigen Unterlagen ...

Was ist zu tun?

Nach Abschluss der ersten Phase, nachdem der/die Vorhabensentwickler:in (wie zB die GBG beim Schulprogramm GRIPS) positive Machbarkeitsstudien und im Idealfall mehrere Varianten vorlegten, hatte das zuständige Stadtsenatsmitglied – unterstützt durch seine Fachabteilung – zu entscheiden, ob das Vorhaben aufgenommen und wenn ja, welche Variante weiter geplant werden soll.

Stellungnahme 22

Bei einer Entscheidung zur weiteren Planung folgten den strategischen Überlegungen die operative Vorhabensentwicklung. Die Ausarbeitung der Eckpunkte, Inhalte eines Vorhabens-

- die Erstellung eines Raum- und Funktionsprogramms,
- die Festlegung von Standards,
- die Ermittlung von ersten, groben Kosten,
- die Erstellung von Terminplänen usw.-

und somit gleichzeitig der zum Planungsbeschluss geforderten Unterlagen.

Im Rahmen des Planungsbeschlusses legte der Gemeinderat die Kosten für die Durchführung eines allfälligen Architekturwettbewerbs sowie für weiterführende Planungen – zumindest bis zur Entwurfsplanung – fest. Mit diesem Beschluss stimmte er somit grundsätzlich dem Vorhaben sowie der Investition von Kosten für die weitere Ausarbeitung des geplanten Vorhabens zu.

Der Zeitpunkt zur Vorlage des Planungsbeschlusses war daher so zu wählen, dass ausreichend genaue Begründungen zum Bedarf und Berechnungen zu den Soll- und Folgekosten für ein Vorhaben vorlagen. Die Unschärfe der Kostenberechnungen sollte in dieser Phase eines Vorhabens nicht mehr als 20 Prozent betragen.

Als Entscheidungsgrundlage war

- der Bedarf,
- eine erste aussagekräftige, dem Planungsstand entsprechende grobe Kostenschätzung zu den voraussichtlichen Gesamtkosten/Lebenszykluskosten (Genauigkeit: +/- 20%) und
- die zum Beschluss vorgelegten Planungskosten (Genauigkeit: +/- 10 %)

auszuarbeiten und im Gemeinderatsbericht nachvollziehbar darzulegen.

Ziel des Planungsbeschlusses:

- Information des Gemeinderates über das geplante Vorhaben und die voraussichtlichen Soll- und Folgekosten
- Genehmigung und Freigabe weiterführender Planungsgelder
- Genehmigung zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs.

Wer hat es zu tun?

Rolle GBG:	Berechnung der Planungskosten, Erstellung einer groben Kostenschätzung für die Gesamtkosten (Lebenszykluskosten)
StRH:	Kontrolle der Unterlagen zum Planungsbeschluss, Stellungnahme an das Stadtsenatsmitglied und Information an den GR
Hauptverantwortlich und Akteur 2:	zuständige Stadtsenatsmitglied mit einer städtischen Fachabteilung oder einer Beteiligung aus dem Haus Graz, Ausarbeitung GR-Bericht mit Schwerpunkt Bedarf.
Akteur 3:	Stadtbaudirektion Vorbereitung Wettbewerb (>1 Million Euro)
Weitere Beteiligte, Akteure, "Mitspieler":	Finanzdirektion, Abteilung für Immobilien, Externe Planer und Sachverständige

Stellungnahme 23

Ziel dieser ersten Planungsphase ist ein **bescheidmäßig bewilligtes Bauprojekt**, und eine **Vertiefung und Konkretisierung** der Planung, um eine **ausreichend detaillierte Aussage** zu den **Soll- und Folgekosten** treffen zu können.

Mit dem Stand **Entwurfsplanung** wird eine **vertiefte Kostenberechnung** auf Gewerkebasis erarbeitet, die dem **Stadtrechnungshof** als Basis der **Vorhabensprüfung** übermittelt wird.

Auszug aus dem GR-Bericht zum Planungsbeschluss zur MS Puntigam.

GBG

Aufgabe der GBG war es auf Basis des festgelegten Bedarfes – und gemäß Inhalt und Umfang des Vorhabens –

- die dem Gemeinderat zum Beschluss vorzulegende Kosten für Planungen (+/- 10 %) und
- eine erste aussagekräftige, dem Planungsstand entsprechende grobe Kostenschätzung zu den voraussichtlichen Gesamtkosten/Lebenszykluskosten (+/- 20 %)

zu erstellen bzw. dies zu beauftragen.

Wie zu Beginn dieses Berichtes dargelegt (Seite 12) waren die Rollen der GBG je nach Beauftragung verschieden. Oft übernahm die GBG die Leitung des Vorhabens und beauftragte und koordinierte die notwendigen Dienstleistungen.

Bei Vorhaben ab einer Gesamtsumme von 3 Millionen Euro beauftragte die GBG zusätzlich eine externe Projektsteuerung, dies war GBG-intern festgelegt.

Der größte Anteil an Vorhaben unter Mitwirkung der GBG in den letzten Jahren fielen auf Schulbauten. Daher zog der StRH als Beispiel das Vorhaben „VS Reininghaus“ (geschätzte Gesamtkosten 28 Millionen Euro) heran. Die GBG kalkulierte im Rahmen des Planungsbeschlusses Planungskosten u.a. für

Stellungnahme 24

Gegenäußerung

- Generalplanung
- Projektsteuerung
- GBG Baubetreuung
- Gutachten/ Sachverständige
- Versicherung und Nebenkosten
- und 10 % Reserve:

In dieser Phase setzte die GBG für Gutachten, Versicherungen oder Nebenkosten Pauschalen an. Für die Kalkulation der Kosten für Generalplaner, Projektsteuerung und GBG Baubetreuung zog sie abgerechnete Kosten von fertiggestellten Volksschulen heran. Die GBG errechnete einen Umrechnungsfaktor von den Quadratmetern der fertiggestellten Volksschule zu jenen der geplanten Quadratmeter (Bruttogrundfläche des Siegerprojektes des Wettbewerbes) in einem neuen Vorhaben.

Das Gleiche galt für die grobe Kalkulation der Anschaffungskosten. Die GBG zog die Errichtungskosten der fertiggestellten Volksschule als Basis heran, rechnete eine Reserve von 10% hinzu und valorisierte diese auf das geplante Fertigstellungsjahr. Dieser Referenzwert/Quadratmeterpreis umgelegt auf die geplanten Quadratmeter ergaben die groben Errichtungskosten.

Herleitung Vorhabenskosten für Planungsbeschluss

A	Referenzprojekt für Vorhabenskosten	VS Leopoldinum	
B	Umrechnungsfaktor Volksschule zu Mittelschule	BGF Volksschule Leopoldinum BGF VS Reininghaus Faktor MS zu VS	4,922m ² 5,800m ² 1,18
	der Umrechnungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Bruttogrundfläche von VSRH zu VSSC		
C	Vorhabenskostenkennwert je m ² BGF	VS/MS Smart City	3,900€/m ² BGF
D	Vorhabenskosten VS Reininghaus		
C1	Herleitung aus VS/MS Smart City		
	Fläche VS Reininghaus		5,800m ²
	Kennwert		3,900€/m ² BGF
	Vorhabenskosten 1	€	22 620 000,00
	Vorhabenskosten laut BIG Vorprojekt	€	22 800 000,00
	Vorhabenskosten 1		€ 22 800 000,00
C2	zusätzliche KNB Maßnahmen		
	Im Wettbewerb der BIG und im Referenzprojekt Smart City waren bereits KNB- Maßnahmen enthalten Beim BIH Projekt jedoch hauptsächlich nur energieoptimierende Maßnahmen Für weitere Klimaschutzmaßnahmen (Baustoffe, Begrünungen ...) wird daher ein Aufschlag von 5% angesetzt.		
	Zusätzliche KNB Maßnahmen		€ 1 200 000,00

Auszug aus der Kostenschätzung GBG zum Planungsbeschluss VS Reininghaus.

Der StRH stellt fest, dass sich die GBG auf Grund des Kontrahierungszwanges, „der Exklusivität der Beauftragung“ und somit durch Abwicklung von zahlreichen Schulprojekten in den vergangenen Jahren eine große Expertise, Fachwissen und Kenntnisse, aneignet hat. Die Abwicklung und Erfahrungen aus Vorhaben zeigte, dass der von der GBG gewählte Ansatz zur

Berechnung von Kosten im Rahmen des Planungsbeschlusses hielt.

Dennoch stellte der StRH wiederholt fest, dass Kosten, die dem GR zum Beschluss vorgelegt werden (Planungskosten), mit einer Kostensicherheit von rund 10% kalkuliert und mit entsprechenden Anboten, Berechnungen und nachvollziehbaren Werten hinterlegt sein sollten.

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

- (sämtliche) zum Beschluss vorgelegte Kosten mit nachvollziehbaren Berechnungen zu hinterlegen, da andernfalls eine Kostenkontrolle bzw. Kostenverfolgung nicht möglich oder erschwert wird.

Vollständigkeit der Gesamtkosten

Bei Sollkostenberechnungen fehlten mehrmals der Ausweis von notwendigen

zusätzlichen Maßnahmen auf Grund der Umsetzung eines Bauvorhabens.

Stellungnahme 25

§ 19 VORBEREITUNG UND VERANSCHLAGUNG VON INVESTIVEN VORHABEN

(1) Ein investives Vorhaben hat einen in wirtschaftlicher, rechtlicher oder finanzieller Hinsicht einheitlichen Vorgang zum Gegenstand. Soweit ein investives Vorhaben immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagevermögen oder die Erbringung sonstiger Leistungen zum Gegenstand hat, umfasst das investive Vorhaben alle sich hierauf beziehenden sachlich abgrenzbaren und wirtschaftlich zusammengehörigen Leistungen, die in der Regel auf Grund einer einheitlichen Planung erbracht werden.

§ 19 „Vorbereitung und Veranschlagung von investiven Vorhaben“

GBG und die Fachabteilungen legten im Zuge einiger Vorhabenskontrollen Gesamtkostenberechnungen vor, die ausschließlich die Sollkosten des Bauvorhabens zeigten. Andere, sich aus der Errichtung eines Objektes ergebende notwendige Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld des zu errichtenden Vorhabens, wie etwa verkehrstechnische Maßnahmen, waren nicht enthalten.

Der Stadtrechnungshof kritisierte, dass bei einzelnen Vorhaben zusätzliche notwendige Maßnahmen – auf Grund der Errichtung eines Objektes – in den Gesamtkostenaufstellungen nicht enthalten waren.

Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes war es Aufgabe der GBG gemeinsam mit der Fachabteilung im Rahmen der Kalkulation der Gesamtkosten alle weiteren „Faktoren“ zu berücksichtigen und einzuplanen, die notwendig waren um das Vorhaben umzusetzen, aber vor allem um dieses „betreiben“ zu können. Für eine vollständige Gesamtkostenschätzung war es erforderlich, die durch das Vorhaben zusätzlich bedingten Kosten bei den

weiteren beteiligten Fachabteilungen (z.B. Verkehrsplanung) und Externen einzuholen.

Um dem Gemeinderat eine Entscheidungsgrundlage für eine grundsätzliche Zustimmung zu einem geplanten Vorhaben zu geben, war es notwendig, dem Gemeinderat bereits im Planungsbeschluss alle Kosten – zumindest grob (+/- 20 %) – im Gemeinderatsbericht auszuweisen. Der StRH stellte aber auch fest, dass sich bei den nachfolgenden Vorhaben die Vollständigkeit und Berücksichtigung

aller Komponenten verbesserte. Beispielsweise plante die GBG bei Schulen regelmäßig „Kiss and ride“ Zonen mit ein. Der StRH stellte auch fest, dass im Unterschied zu anderen Fachabteilungen und Beteiligungen, die GBG die Kosten für benötigte Liegenschaften im Planungsbeschluss auswies und dem Gemeinderat zum Beschluss vorlegte.

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

- die Einhaltung der Bestimmungen in der HHOG und die Vorlage sämtlicher für die Realisierung (einschließlich Betrieb) des geplanten Vorhabens notwendigen Maßnahmen mit einzukalkulieren, auszuweisen und somit dem Gemeinderat einen vollständigen Überblick der Gesamtkosten als Entscheidungsgrundlage zu Verfügung zu stellen.

Beispiel:

Für die Realisierung des Vorhabens "Errichtung einer Volksschule Stattegger Straße" war ein umfassendes Verkehrskonzept ein zentraler Punkt. Die Umgestaltung der Stattegger Straße mit ausreichend breiten, durchgehenden Gehwegen, Ausarbeitung einer mit Linienführung des ÖV mit Einrichtung von Haltestellen in der Stattegger Straße oder die Einrichtung einer Stichstraße von der Stattegger Straße zur Schule waren nicht in der Gesamtsumme enthalten.

StRH

Schwerpunkt der Kontrollen zum Planungsbeschluss lag beim Bedarf. Eine detaillierte Prüfung von Sollkosten- bzw. Folgekostenberechnungen war im Zuge der Kontrolle zum Planungsbeschluss nicht vorgesehen.

Der Zeitpunkt für den Planungsbeschluss war so zu wählen, dass ausreichend genaue Begründungen zum Bedarf und Berechnungen zu den Soll- und Folgekosten für ein Vorhaben vorlagen.

Die Unschärfe der Kostenberechnungen sollte in dieser Phase eines Vorhabens nicht mehr als 20 Prozent betragen für die zum Beschluss vorgelegten Kosten für die weitere Planung 10 Prozent.

Gemäß diesen Anforderungen hatte die Fachabteilung und die GBG die weiterführenden Unterlagen dem StRH zu übermitteln. Bei vielen Vorhaben mussten Teile der Unterlagen nachgereicht werden; zum Teil, weil sie erst erstellt werden oder mit den

Beauftragten Externen noch abgestimmt werden mussten.

Die späte und zum Teil unvollständige Vorlage aller notwendigen Unterlagen erschwerte, verlängerte oder verhinderte die Kontrolltätigkeit des Stadtrechnungshofes für den Gemeinderat. Letztendlich verantwortlich dafür war das zuständige Stadtsenatsmitglied und in der Umsetzung die Fachabteilung.

Stellungnahme 26

Hauptakteur und hauptverantwortlich:

Aufgabe der zuständigen Stadtsenatsmitglieder war es, gemeinsam mit dem Entwurf des Gemeinderatsberichtes und dem Kontrollantrag, belastbare und kontrollierbare Unterlagen an den Stadtrechnungshof zu übermitteln.

Beim Planungsbeschluss lag der Schwerpunkt beim Bedarf. Die Fachabteilung

hatte diesen im Gemeinderatsbericht ausführlich – mit der Begründung der Zweckmäßigkeit – darzulegen.

Die Fachabteilung war während des ganzen Vorhabens, das hieß von der Idee bis zum Abschluss des jeweiligen Vorhabens letztverantwortlich in fachspezifischen Angelegenheiten.

Das zuständige Stadtsenatsmitglied bzw. das Stadtratsbüro waren dabei im Zuge von periodisch stattfindenden Jour Fixe-Sitzungen mit der Fachabteilung über den aktuellen Verlauf eines Vorhabens vollständig informiert und in relevante Entscheidungen eingebunden.

Stadtbaudirektion

In dieser Phase des Vorhabens war das Referat Hochbau der Stadtbaudirektion für die Vorbereitung und Durchführung eines eventuell notwendigen Architekturwettbewerbs verantwortlich. Mit einem Gemeinderatsbeschluss aus 2006 waren für städtische Bauvorhaben und Vorhaben stadteigener Gesellschaften Architekturwettbewerbe anzustreben, wenn der Schwellenwert eines Vorhabens über eine Millionen Euro lag.

Nach Ansicht des StRHes war der Schwellenwert mit einer Million Euro niedrig angesetzt und dem Preisniveau aus 2022 nicht mehr entsprechend. Ferner sollte es bei Vorhaben mit architektonisch geringeren Anforderungen möglich sein, Vorhaben ohne Architekturwettbewerb durchzuführen. Dies würde die Planungszeit verkürzen und helfen – neben den Kosten für den Architekturwettbewerb – die Gesamtkosten zu reduzieren.

Stellungnahme 27

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

- die Überarbeitung des Gemeinderatsbeschlusses aus 2006 und eine Wertanpassung vorzunehmen.

"Ein Architekturwettbewerb war erst nach einem Planungsbeschluss des Gemeinderates durchzuführen." (StRH)

Zum Zeitpunkt des Planungsbeschlusses sollte die Vorhabensentwicklung soweit fortgeschritten sein, dass das für die Abhaltung eines Architekturwettbewerbs notwendige Raum- und Funktionsprogramm feststand.

Die Vorlage zum Planungsbeschluss an den Gemeinderat sollte spätestens vor der Durchführung und somit der Investition weiterer Mittel eines allfälligen Architekturwettbewerbs erfolgen.

In den letzten Jahren kam es wiederholt vor, dass Fachabteilungen erst nach einem durchgeführten Architekturwettbewerb einen Planungsbeschluss einholten.

So legten die GGZ im gleichen Monat dem Stadtrechnungshof den Kontrollantrag zum Planungsbeschluss als auch das Ergebnis des durchgeführten Wettbewerbes vor. Der Planungsbeschluss selbst erfolgte fast ein Jahr danach.

Als weiteres Beispiel holten ABI und die Stadtbaudirektion im Rahmen des Planungsbeschlusses von zwei Schulen die Zustimmung des Gemeinderates für die Mittel für den Architekturwettbewerb für eine andere Schule (ohne vorhergehenden Planungsbeschluss) ein.

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 8 – 2796/2021-40
GZ: ABI-020723/2013/0034
GZ: A10/BD-055390/2021/0001

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Planungsbeschluss Volksschule Reininghaus über 1,350 Mio. Euro inkl. USt

Für die Planung der VS Reininghaus wird die Planungsgenehmigung über 1,350 Mio. Euro inkl. USt. erteilt. Die Mittel fallen aus heutiger Sicht voraussichtlich 2022 an.

2. Planungsbeschluss Mittelschule Smart City über 1,550 Mio. Euro inkl. USt

Für die Planung der MS Smart City wird die Planungsgenehmigung über 1,550 Mio. Euro inkl. USt. erteilt. Die Mittel fallen aus heutiger Sicht voraussichtlich 2022 an.

3. Beschluss Architekturwettbewerb Sportmittelschule Algersdorf

Für die Durchführung eines EU-weit offenen, anonymen Architekturwettbewerbes für die Adaptierung und Erweiterung des Standortes MS Algersdorf zu einer 12-Klassen Sport Mittelschule wird die Genehmigung über 0,300 Mio. € erteilt. Die Mittel fallen aus heutiger Sicht voraussichtlich 2022 an.

A 8 - 2796/2021-40
ABI-020723/2013/34
A10/BD-055390/2021/1

Planungsbeschlüsse
Volksschule Reininghaus.
Mittelschule/Polytechnische Schwerpunktklassen Smart City,
Beschluss Architekturwettbewerb Sportmittelschule Algersdorf;
Budgetvorsorge über € 3,2 Mio. im Jahr 2022 im ICF

- einstimmig angenommen

Stellungnahme 28

Gegenäußerung

Auszug aus dem Gemeinderatsbericht vom 8. Juli 2021. (Hervorhebung durch Stadtrechnungshof)

Der StRH war der Ansicht, dass vor Durchführung eines Architekturwettbewerbs und der Investition / Zahlung von mehreren hundert tausend Euro die grundsätzliche Zustimmung des Gemeinderates zu einem konkreten Vorhaben mit einem Planungsbeschluss von der Fachabteilung einzuholen ist. Teile der Kosten des Wettbewerbes waren „aktivierbar“; daher konnte dafür der Investitionsfonds unter dem entsprechenden Haushaltsprogramm herangezogen werden.

Des Weiteren ist durch den Beschluss der „groben“ Gesamtkosten im Planungsbeschluss eine Obergrenze für die Ausschreibung zum Architekturwettbewerb festgelegt und beschlossen.

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

- vor Durchführung eines Architekturwettbewerbs einen Planungsbeschluss und die Zustimmung des Gemeinderates einzuholen.

Stellungnahme 29

Ab Durchführung des Wettbewerbes war laut „Rollenverteilung“ das Referat für Hochbau der Stadtbaudirektion beratend tätig und die GBG federführend für die weitere Umsetzung des Vorhabens zuständig.

Stellungnahme 30

Dem widersprechend beauftragten die Geriatriischen Gesundheitszentren und die Kindermuseum GmbH, z.B. für die Vorhabensumsetzung zur Errichtung des Robert Stolz Museums, die Stadtbaudirektion. Die GGZ übernahmen an Stelle der GBG die Rolle des Generalunternehmers.

Dadurch waren an Stelle von Personal, welches für diese Aufgaben in der GBG eingeplant und vorgesehen war, (nicht eingeplante) Personalkapazitäten in der Stadtbaudirektion zusätzlich gebunden.

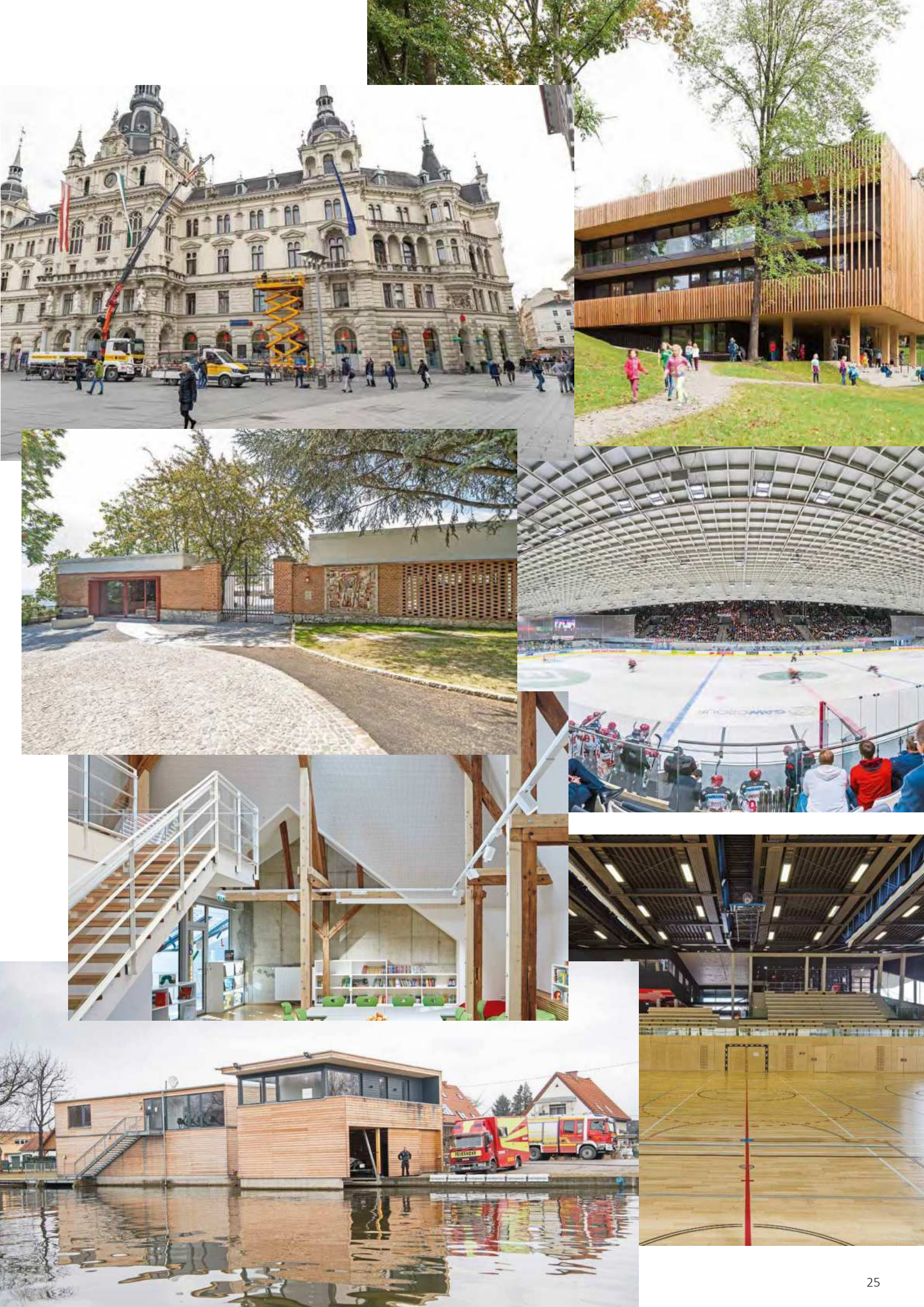
Der StRH stellt fest, dass diese Ausnahmen und Sonderregelungen

- dem Willen des Gemeinderates widersprechen und somit
- gleichzeitig dem Ziel des Kontrahierungszwanges Synergien und Einsparungspotentiale zu heben und Doppelgleisigkeiten zu vermeiden und
- zu zusätzlichen Kosten führen.

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

- die Einhaltung der geltenden Bestimmungen und Ausnahmen und Sonderregelungen zu unterlassen.



Die Phase der weiterführenden und detaillierten Planung bis zum Vorhabensbeschluss

Was ist zu tun...

Zur Erwirkung des Vorhabensbeschlusses sind dem Stadtrechnungshof die zu erwartenden finanziellen Auswirkungen zulegen. Diese sind:

- a) Gesamtkosten des investiven Vorhabens, getrennt nach Grunderwerb und Herstellungskosten,
- b) voraussichtliche Lebenszykluskosten,
- c) indirekten finanziellen Belastungen,
- d) die voraussichtlichen Jahresauszahlungen und
- e) Angaben der Kostenbeteiligung Dritter.

Auszug aus der Haushaltsordnung, § 20 „Erhebliche investive Vorhaben“.

Die Phase nach dem Planungsbeschluss war geprägt von weiterführenden, detaillierten Planungen.

Der Vorhabensbeschluss war einer der wichtigsten Meilensteine im Ablauf eines Bauvorhabens. Der Zeitpunkt für den Vorhabensbeschluss war daher so zu wählen, dass auf Grund der weiterführenden, detaillierten Planungen die Sollkostenberechnungen hinreichend genau vorlagen. Als Basis sollte in

dieser Phase eine Entwurfsplanung vorliegen und die Unschärfe der Kostenberechnungen nicht mehr als 10 Prozent betragen.

Um dieses Ziel zu erreichen, war es notwendig zu sämtlichen Kostenbereichen detaillierte, gut aufbereitete Kostenberechnungen vorliegen zu haben, diese zusammenzuführen und – ergänzt um die Lebenszykluskostenberechnungen – dem Gemeinderat vorlegen zu können.

Diese Basis war – gemeinsam mit den voraussichtlichen zukünftigen budgetären Auswirkungen des Vorhabens bei Umsetzung und Betrieb – für den Gemeinderat erforderlich um mit dem Vorhabensbeschluss „endgültig“ über die Umsetzung des Vorhabens zu entscheiden.

Wer hat es zu tun...

StRH:	Vorkontrolle der Unterlagen zum Vorhabensbeschluss, Stellungnahme an das Stadtsenatsmitglied und Information des Gemeinderates
Rolle GBG:	Berechnung der Gesamtkosten (Lebenszykluskosten), Erstellung der Kostenschätzung
Hauptverantwortlich und Akteur 2:	zuständige Stadtsenatsmitglied mit einer städtischen Fachabteilung oder einer Beteiligung aus dem Haus Graz, Erstellung des GR-Berichts
Weitere Beteiligte, Akteure, "Mitspieler":	Finanzdirektion, Externe Planer und Sachverständige

StRH

Der Schwerpunkt der Kontrolle zum Vorhabensbeschluss lag bei den Gesamtkosten/Lebenszykluskosten. Um beurteilen zu können, ob entsprechend dem beschlossenen Bedarf, Inhalt und Umfang des Vorhabens geplant, alle Kosten enthalten und diese nachvollziehbar und plausibel berechnet waren, war die

Übermittlung weiterführender Unterlagen notwendig:

- Pläne – Berechnung von Lauf- Quadrat- und Kubikmeter, Detailpläne wie Elektropläne, – Gutachten von Sachverständigen wie Brandschutzauf-lagen usw.

- Kostenberechnung vom Generalplaner und der Fachplaner,
- herangezogene Einheitspreise ermittelt aus Referenzprojekten (Preisdatenbank) oder aktuellen Anboten,
- Kostenprüfbericht externer Kostenprüfer – beanstandeten Kritikpunkte – dokumentierte Überarbeitung usw..

Stellungnahme 31

Auf Basis dieser Unterlagen legte der StRH Stichproben fest. Der Umfang der Stichprobenkontrolle hing von der Qualität der vorgelegten Kostenschätzung oder Feststellungen im Kostenprüfbericht ab. Auf Grund des Ergebnisses der Stichprobenkontrolle entschied der StRH, ob

er bei Beanstandungen weitere zog oder nicht.

Eine wesentliche Rolle übernahm die externe Projektsteuerung. Sie war der indirekte Ansprechpartner für den StRH, vor allem für die Kostenberechnungen.

Die Kostenprüfberichte und Phasenabschlussberichte waren wichtige Eckpunkte, auf die der StRH seine Kontrolle aufbaute und – noch wichtiger – die die GBG bei ihren weiteren Planungen und Berechnungen berücksichtigen sollte.

GBG

Die Rolle der GBG lag je nach Umfang und Art der Beauftragung in der als Generalunternehmerin, Projektleiterin oder in der „reinen“ Baubetreuung. Die GBG führte ihre Dienstleistung im Auftrag des

Stadtsenatsreferenten und der Fachabteilung aus.

Die nachfolgenden Feststellungen und Beispiele beziehen sich überwiegend auf Vorhaben in denen diese die GBG

als Generalunternehmerin beauftragten (z. B. bei den Vorhaben des Schulbauprogramms GRIPS), die GBG das Projekt leitete und die Projektsteuerung an einen externen Dritten vergab.

Änderungen des Vorhabens nach dem Planungsbeschluss

Der Inhalt des Planungsbeschlusses legte sowohl für den Auftraggeber als auch für den beauftragten Dienstleister das verbindliche Ziel und den Umfang (Bedarf und voraussichtlichen Gesamtkosten +/- 20 %) eines geplanten Vorhabens fest. Dies sollte eine zeitgerechte, detaillierte sowie vollständige Planung und Kostenschätzung bis zum Vorhabensbeschluss ermöglichen.

Bei einigen Vorhaben erweiterte die Fachabteilung in den letzten Jahren den ursprünglich definierten und beschlossenen Bedarf, den Inhalt und/oder Umfang während der Detailplanung bis kurz vor dem Vorhabensbeschluss. Nachträgliche Änderungen kosten Zeit und Geld. Aus dem Zeitverlust resultieren indirekt Zusatzkosten wie z. B. Preissteigerungen. Diese kamen zusätzlich zu weiteren, wie z. B. Kosten für weitere Planung, da diese vom ursprünglichen Auftrag nicht erfasst waren, hinzu.

Dies galt es zu verhindern.

Die GBG – als Dienstleisterin – versuchte dennoch diese „straffen“ Vorgaben gemeinsam mit den Planern, Architekten usw. bis zum Vorhabensbeschluss umzusetzen. Dadurch kam es wiederholt zu einem sehr hohen zeitlichen Druck.

Bei den Vorhaben lagen zu den geplanten Änderungen Protokolle und/oder Änderungsevidenzen vor. Die Teilnehmer:innen/ das Projektteam waren aufgelistet. Zum Teil lagen die zusätzlichen Kosten vor, bei anderen waren Berechnungen noch ausständig.

Nach Ansicht des StRHes ist die GBG im Rahmen ihrer Sorgfaltspflicht als Projektleiterin verpflichtet vor Durchführung geplanter Abänderungen

- die Auftraggeber auf mögliche "Einbußen" hinsichtlich Qualität bei der Planung oder Umsetzung – durch diesen zeitlichen Druck – hinzuweisen,
- eine grobe Kalkulation der zusätzlichen Kosten für und durch nachträgliche Änderungen – aufgeschlüsselt auf die einzelnen Kostenbereiche – vorzunehmen und
- rechtzeitig und genau definierte Aufträge bzw. Abänderungen schriftlich einzufordern.

Beispiel:

Die ABI ergänzte beim Umbau der MS Viktor Kaplan den ursprünglich beschlossenen Bedarf und die beauftragte Planung (Mai 2019) um 2 Polytechnische Klassen samt Nebenräumen, Musikproberäume und die Verwendung des Turnsaals für Veranstaltungen. Die Beauftragung des Architekten mit einer erweiterten Einreichplanung erfolgte im Juni 2020. Keine 3 Monate vor dem geplanten Vorhabensbeschluss.

Bei dem Vorhaben "Neubau FW Ost" führten Abänderungen nach Abschluss der Detailplanungen zu zusätzlichen Kosten von einer Million Euro. Bei der Errichtung der Volksschule Stattegger Straße legt die Fachabteilung bis kurz vor dem Vorhabensbeschluss den endgültig benötigten Bedarf und somit den Umfang nicht fest bzw. kommunizierte diesen nicht eindeutig. Auf Nachfrage des Stadtrechnungshofes lag erst ein Monat vor Beschluss die entgültige Entscheidung der Fachabteilung und die von der GBG angepasste Planung und Kostenschätzung vor.

§7 Abs 3 GO StRH

Treten während der Durchführung des Projekts gegenüber der Sollkostenberechnung Überschreitungen von mehr als 10 v.H. auf oder ist mit einer solchen zu rechnen, so ist die/der für die Projektabwicklung nach der Referatseinteilung zuständige Stadtseatsreferentin/Stadtsreferent verpflichtet, dies mit ausführlicher Begründung dem Stadtrechnungshof bekannt zu geben ("Gesamtkostenverfolgung"). Das Gleiche gilt für während der Ausführung des Projekts vorgenommene wesentliche Änderungen des Projekts. Kostensteigerungen, die nur auf die Erhöhung der amtlich genehmigten Lohn- und Preiskosten zurückzuführen sind, bleiben davon unberührt.

Zumindest die Fachabteilung hat nachträgliche Änderungen, Erweiterungen – unter Ausweis der effektiven Mehrkosten und mit Hinweis auf weitere, potentielle Auswirkungen und Kosten – schriftlich in einem zusammenfassenden Dokument zu beauftragen und zu bestätigen. Die Letztverantwortung lag beim zuständigen Stadtseatsmitglied.

Sollten die Veränderungen gegenüber dem Planungsbeschluss wesentlich sein (siehe factbox), ist nach Ansicht des Stadtrechnungshofes in Analogie zu § 7 Abs 3 GO die Abänderung oder Erweiterung dem Gemeinderat zum neuerlichen Planungsbeschluss vorzulegen. Das verantwortliche Stadtseatsmitglied ist verpflichtet den Gemeinderat über alle wesentliche Änderungen hinsichtlich Inhalt und Umfang des Vorhabens zu informieren. Der Gemeinderat hat dann gemeinsam mit den dadurch zusätzlich notwendigen Planungsgeldern darüber neuerlich zu entscheiden.

Dadurch könnte der GBG und allen weiteren zur Ausführung Beauftragten die oft notwendige Zeit für eine ergänzende Detailplanung und Kostenschätzung zur Verfügung stehen.

Jedenfalls war der Gemeinderat spätestens im Vorhabensbeschluss über sämtliche Abänderungen nach dem Planungsbeschluss zu informieren und zum Beschluss vorzulegen. Dies wäre die letzte Möglichkeit für den Gemeinderat die „Notbremse zu ziehen“ und die Umsetzung des Vorhabens abzulehnen.

Bei einigen Vorhaben war der Zeitdruck für die Mitarbeiter:innen der GBG und dadurch auch für den StRH sehr hoch. Bis zum letzten Tag vor der Schlussbesprechung zur Stellungnahme des StRHes lieferte die GBG Unterlagen.

Nach Ansicht des StRHes kam dieser Druck vom Auftraggeber, dem zuständigen Stadtratsbüro und der Entscheidung avisierte Termine zur Beschlussvorlage trotz umfangreicher, zusätzlicher Planungstätigkeiten beizubehalten.

Die GBG hatte auf Grund des Kontrahierungszwanges, „der Exklusivität der Beauftragung“ und ihrer über Jahre angeeigneten Expertise, Fachwissen und Kenntnisse eine einmalige Stellung in diesem Bereich im Haus Graz. Neben dem Gewinn umfassender, fachlicher Erfahrungswerte und Kenntnisse von „internen Abläufen“ brachte die Kontrahierungsverpflichtung Unabhängigkeit gegenüber dem Auftraggeber mit sich. Diese war wesentlich bei der Aufgabe den Auftraggeber bei der Umsetzung der Verpflichtung zur Einhaltung von Sparsam- und Zweckmäßigkeit zu unterstützen.

Nach Ansicht des StRHes hätte die GBG diesen Vorteil bei manchen Vorhaben stärker einsetzen und bei Bedarf durchsetzen können, die erforderliche Zeit zur Ausarbeitung und Planung zu verlängern und nötigenfalls die Vorlage zum Gemeinderatsbeschluss zu verschieben Nachfolgevorhaben aus dem ursprünglichen Vorhaben herauszulösen und

mit dem Ziel massive Kostensteigerungen wie z.B. bei der VS Brockmann künftig zu verhindern:

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

- der GBG bei nachträglichen Änderungen und Ergänzungen – unter expliziten Aus- und Hinweis auf mögliche „Einbußen“ hinsichtlich Qualität bei der Planung oder Umsetzung und der damit verbundenen Kosten – sich schriftlich vom zuständigen Stadtseatsmitglied beauftragen und bestätigen zu lassen und
- bei wesentlichen Änderungen, vor allem bei angeordneten, zusätzlichen Aufträgen, ein Nachfolgevorhaben aus dem ursprünglichen Vorhaben herauszulösen und dem Gemeinderat und zuvor dem Stadtrechnungshof vorzulegen.
- der GBG des weiteren – auf Grund von Erkenntnissen aus anderen Vorhabenskontrollen – sämtliche Planfassungen ab dem Vorentwurf der Fachabteilung und der Endnutzer:innen umfassend zu erklären und unterfertigen zu lassen. U.a. um „Irrtümer“ zu vermeiden oder um die (vollständige) Umsetzung des benötigten Bedarfes in der Planung zu bestätigen.

Stellungnahme 32

„Die Fachabteilung begann das Projekt mit hohem Zeitdruck um Investitionsmittel zu sichern. Laufende Projektanpassungen führten zu Mehrkosten.“

Aus Sicht des Stadtrechnungshofes legte die zuständige Fachabteilung dem Gemeinderat die Projektgenehmigungen im März bzw. Juni 2014 ohne ausreichenden Planungsvorlauf vor. Damals lagen lediglich Fehlfächenerhebungen aus dem Jahr 2011 bzw. das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs vor. Die Kostenschätzungen beruhten auf groben Quadratmeteransätzen. Diese übereilten Projektgenehmigungen, basierend auf unzureichenden Planungsgrundlagen führten zu hohem Zeitdruck, Unsicherheiten in der Planungs- und Umsetzungsphase und daraus resultierenden Kostensteigerungen.

Auszug aus dem Kontrollbericht: „Kostensteigerungen im Zuge von Um- und Ausbauarbeiten bei der Volksschule Brockmann“, 4/2018.

Vollständige Sollkosten auf Basis von nachvollziehbaren und plausiblen Berechnungen

„Detaillierte Kostenberechnungen sind notwendig um ein Controlling zu ermöglichen... und in den Bestimmungen zum Vorhabensbeschluss verpflichtend vorzusehen...“

Aufgabe der GBG war es, vollständige Sollkosten – auf Basis von nachvollziehbaren und plausiblen Berechnungen und Unterlagen – für das Vorhaben zu erstellen, dem Gemeinderat zum (Vorhabens)Beschluss und dem StRH zur vorangehenden Kontrolle vorzulegen.

Nicht bei jedem Vorhaben lagen dem StRH die Unterlagen zum Vorhabensbeschluss in der geforderten Genauigkeit vor. Bei einzelnen Vorhaben waren Einschränkungen festzustellen –

- rechnerisch kontrollierbare Kontrollunterlagen (Excel-Format) zu Kostenaufstellungen und deren Berechnungen mussten nachgefordert und von der GBG nachgereicht werden,
- übermittelte Unterlagen waren nicht von Beginn an vollständig und mussten während der Vorhabenskontrolle ergänzt werden oder
- Plausibilisierungen und Kontrollen auf Vollständig- und Richtigkeit von Unterlagen, die von beauftragten Ziviltechnikerinnen und Ziviltechnikern erstellt worden waren, erfolgten durch die GBG nicht bzw. erst auf Nachfrage des StRHes.

Die späte und zum Teil unvollständige Vorlage aller notwendigen Unterlagen erschwerte bzw. verhinderte die Kontrolltätigkeit des StRHes für den Gemeinderat und führte zu einem Mehraufwand auf „beiden Seiten“. Letztendlich verantwortlich dafür war das zuständige Stadtsenatsmitglied und in der Umsetzung die Fachabteilung.

Bei anderen Vorhaben kritisierte der StRH, dass die GBG im Rahmen des Vorhabensbeschlusses nur Pauschalen anstelle von Berechnungen – hinterlegt mit entsprechenden Massen- und Mengenberechnungen sowie nachgewiesenen Einheitspreisen – vorlegte.

Bei verschiedenen Positionen war der angenommene Einheitspreis aus Sicht des Kostenprüfers (Projektsteuerung) und des Stadtrechnungshofes eher niedrig. Ferner kritisierte der StRH, dass bei doch einigen Positionen Pauschalen ausgewiesen waren.

Nach nochmaliger Durchsicht korrigierte der Kostenrechner im Zuge der Kontrolle des StRH teilweise die Positionen, legte die entsprechenden Angebote vor bzw. erläuterte die Berechnungen oder die Gründe für die Annahme von Pauschalen.

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

- eine umfassende Qualitätskontrolle der dem StRH zu übermittelnden Unterlagen durch das zuständige Stadtsenatsmitglied oder zumindest im Auftrag dessen vorzusehen,
- bei der Vorlage von Unterlagen auf die wesentlichen Qualitätsmerkmale (zeitgerecht, vollständig und rechnerisch nachvollziehbar) besonders zu achten und
- nachvollziehbare Sollkostenberechnungen basierend auf einer Entwurfsplanung – mit entsprechenden Massen- und Mengenberechnungen sowie nachgewiesenen Einheitspreisen hinterlegt – dem Gemeinderat zum Beschluss und zuvor dem StRH zur Kontrolle vorzulegen.

Stellungnahme 33

Auszug Stellungnahme StRH zum Vorhabensbeschluss „Neubau FW Ost“, 14/2022.

Kostengruppen 7 bis 10 - Planungs- und Nebenleistungen, Reserven, Zwischenfinanzierung und Valorisierung

Aufgabe der GBG war es die Kosten für die Kostengruppen 7 bis 10 zu berechnen, entsprechend der ÖNORM aufzugliedern und auszuweisen. Der StRH forderte zusätzlich eine detaillierte Aufgliederung der Kosten und die zu Grunde liegenden Berechnungen.

Dies war erforderlich, um die Einhaltung der zum Vorhabensbeschluss vorgelegten bzw. beschlossenen Kosten plausibilisieren und kontrollieren zu können, sowie für eine größtmögliche Transparenz auch gegenüber dem Auftraggeber.

Der StRH stellte fest, dass die GBG wiederholt die Kostengruppe "Planung" als Gesamtsumme ohne weitere Untergliederungen auswies. Das Honorar der

GBG lag oftmals als Pauschale unter prozentueller Annahme basierend auf Erfahrungen aus vorhergehenden Vorhaben vor. Berechnungen zu einzelnen Detailkosten fehlten.

Auch die Kosten für die Vorfinanzierung durch die GBG lagen oft nur als Pauschalsumme ohne detaillierte Berechnungen vor. Da es in der Vergangenheit vorkam, dass die GBG für mehrere Bauabschnitte Kosten vorfinanzieren musste, stellte sie die daraus resultierenden Kosten dem Auftraggeber in Rechnung. Diese Kosten konnten je nach Auftragssumme und geplanter Bauzeit mehrere hunderttausende Euro betragen. Um diese Kosten zu minimieren, beauftragte die Finanzdirektion die GBG in kurzen Abständen Bauabschnitte abzurechnen und in Rechnung zu stellen.

Um dies kontrollieren zu können, war der Einzelausweis und die zu Grunde liegende Berechnung erforderlich.

Diese Kosten – gleich wie jene der Valorisierung – bildete die GBG in der Kostengruppe 10 ab. Dies entsprach nicht der ÖNORM B-1801.1. Diese sah nur 9 Kostengruppen vor und den Ausweis unter „Nebenleistungen“ und „Reserven“.

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

für mehr Transparenz

- die Gliederung gemäß der Ö-Norm B-1801.1 in der Gesamtkostendarstellung anzuwenden,
- Untergliederungen der Kostengruppen und Aufschlüsselung in Kostenarten wie z.Bsp. Trennung der Planungsleistungen Externer und "Eigenleistung GBG" sowie
- die Vorlage der Detailkosten sowie deren Berechnung.

Stellungnahme 34

KOSTENZUSAMMENSTELLUNG NETTO	
KB	Kostenbereich
0	Grund
1	Aufschließung
2	Bauwerk Rohbau
3	Bauwerk Technik
4	Bauwerk Ausbau
5	Einrichtung
6	Außenanlagen
7	Planungsleistungen
8	Nebenleistungen
9	Reserven
10	Valorisierung, Zwischenfinanzierung

Aufstellung GBG

- 0: Grund
- 1: Aufschließung
- 2: Bauwerk-Rohbau
- 3: Bauwerk- Technik
- 4: Bauwerk Ausbau
- 5: Einrichtung
- 6: Außenanlagen
- 7: Honorare
- 8: Nebenkosten
- 9: Reserven

Gliederung gemäß der Ö-Norm B-1801.1

Berechnung der Lebenszykluskosten

Seit der Einführung der Haushaltsordnung übernahm die GBG eine wesentliche Rolle bei der Berechnung von Lebenszykluskosten. Mit ihrem Wissen und ihren Kenntnissen unterstützte die GBG 2022 auch viele andere Abteilungen und Beteiligungen im gesamten Haus Graz.

Laut Definition ÖNORM B 1801-2 waren Lebenszykluskosten während der gesamten Lebensdauer eines Gebäudes – somit von der ersten Konzeptentwicklung bis zum Abriss zu berücksichtigen. Folglich setzte sich die Summe aus Errichtungskosten plus Folgekosten (Nutzungskosten plus Abbruch und Objektbeseitigung) zusammen.

Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes stellt § 20 Absatz 2 HHO auf die Folgekosten, die sich auf die gesamte Lebensdauer inklusive der Nutzungs- und Beseitigungskosten beziehen, ab. Dies gilt auch, wenn eine Beseitigung fiktiv sein sollte.

Der StRH kritisierte, dass die GBG den Aufwand für eine Objektbeseitigung kalkuliert, aber nicht in die Lebenszykluskosten mit einrechnet und auswies. Auch wenn sie dies mit der Argumentation, dass das neue Schulgebäude nicht innerhalb des Betrachtungszeitraumes von 50 Jahren abgebrochen werden würde, begründete. Der StRH erinnerte an die Errichtung der „Vorklinik“ in Graz

1976. Zu dieser Zeit nach modernsten technischen Standards errichtet, ist der Abbruch – verbunden mit beträchtlichen Kosten und über eine Dauer von rd. sechs Monaten – keine 50 Jahre später notwendig.

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

- die Einrechnung auch von potentiellen Abbruch- und Beseitigungskosten bei der Berechnung der Lebenszykluskosten.

Stellungnahme 35

Zusammenarbeit der GBG mit der externen Projektsteuerung

Bei Vorhaben ab 3 Millionen Euro war auf Grund einer internen Regelung der GBG die Beauftragung einer externen Projektsteuerung vorgesehen. Diese war verantwortlich für die Organisation, Dokumentation, Qualitätssicherung und die Überwachung von Kosten und Terminen somit zur Unterstützung der Projektleitung ohne Entscheidungs-, Weisungs- und Durchsetzungsbefugnis.

Der Projektsteuerer war indirekter (über die GBG) Ansprechpartner für den StRH, vor allem für die Kostenberechnungen. Meistens war sie für die Kostenprüfung verantwortlich. Die Kostenprüfberichte, Phasenabschlussberichte usw. lieferten dem StRH wichtige Erkenntnisse, Feststellungen, gegebenenfalls auch bezüglich festgestellter Mängel. Der StRH konnte, auf Grund der positiven Erfahrungen mit externen Projekt-

steuern in den vergangenen Jahren, seine Kontrolle auf diese Vorkontrolle aufbauen.

Der StRH kritisierte mehrfach bei Vorhaben wie z.B. beim Neubau der FW Ost, der Mittelschule Smart City oder der VS Puntigam, dass die GBG diese „Instrumente“ nicht oder nicht hinreichend nutzte. Erst auf Nachfragen des StRHes ging die GBG auf festgestellte Mängel ein und ging diesen beim Generalplaner oder Kostenrechner nach. Auf nochmalige Nachfrage des StRHes erfolgte die Einholung eines Abschlussberichtes, in dem die Projektsteuerung entweder bestätigte, dass die Mängel beseitigt, entkräftet (begründet) oder entsprechend korrigiert wurden.

Keines Falls durften aber Feststellungen der Projektsteuerung auf Anweisung

der GBG – wie bei einem Schulvorhaben erfolgt – gestrichen oder ohne Erläuterungen abgeändert werden. Der Stadtrechnungshof könnte nur eingeschränkt auf die Feststellungen "aufbauen", müsste seine Kontrolle umfassender anlegen und mehr und umfangreichere Stichproben ziehen. Durch diese Kontrolltätigkeit würden zusätzlich Kapazitäten bei der GBG, der Projektsteuerung, der Planer usw. benötigt und gebunden, obwohl die GBG die Projektsteuerung für diesen Aufgabenbereich beauftragte, diese ihre Leistung erbrachte und ein entsprechendes Honorar bekam.

Dieses lag beispielsweise bei einem Schulvorhaben bei geschätzten Errichtungskosten von 23 Millionen Euro bei rund 131.000 Euro.

KB	Inhalt	Anmerkung	Teilsumme
7	Planungsleistungen		
7B	Bauherrenleistung GBG		600.000,00
7C01	Projektsteuerung		131.279,32
7C02	Wettbewerb lt. Gemeinderatsbeschluss	eigener Beschluss in BD	

Aufstellung Kosten, Vorhabensbeschluss zu einem Schulbauvorhaben; Auszug Kostengruppe 7 Planungsleistungen.

Nach Ansicht des StRHes war es aber noch wesentlicher, dass die GBG die Ergebnisse der Kontrollen der Projektsteuerung für die weitere Planung und Umsetzung des Vorhabens nützte. Feststellungen und Bemängelungen bedurften oft einer Nachschärfung oder Korrektur des Generalplaners oder der Planer. Bei Unterlassung würde dies zu zusätzlichen Kosten führen. Diese Kosten waren nicht vom Auftraggeber:in zu tragen und lagen nicht in deren Verantwortungsbereich. Die GBG übernahm im Rahmen ihrer Beauftragung als Generalunternehmer diese Letztverantwortung und müsste nach Ansicht des StRHes für entstandene Schäden eintreten.

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

- in den Ablaufprozessen der GBG einen „Zwischenschritt“ fest zu legen, dass die Kostenprüf- und Phasenberichte verpflichtend aufzuarbeiten, gegebenenfalls Korrekturen zu veranlassen und in die (Detail)Planungen aufzunehmen sind.

In diesem Zusammenhang verwies der StRH auf eine weitere Rolle der GBG-Unterstützung bei der Umsetzung der Verpflichtung des öffentlichen Auftraggebers:in zur Einhaltung von Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Wenn die Projektsteuerung auf Grund ihrer Kontrolle im Bericht feststellte, dass Berechnungen fehlten, die angenommenen Preise oder die berechneten Flächen nicht plausibel, zu hoch oder zu gering waren, hatte die GBG diesen Feststellungen nachzugehen.

Fiel der GBG im Rahmen der Detailplanung auf, dass das Vorhaben im Vergleich zu vorhergehenden (wesentlich) teurer war – und lagen dafür keine nachvollziehbaren Gründe vor – hatte sie das Stadtsenatsmitglied darauf hinzuweisen. Das zuständige Stadtsenatsmitglied – vertreten durch die Fachabteilung und ausgeführt durch die GBG hatte eine nochmalige Kostenüberprüfung anzuordnen; jedenfalls aber die für die erhebliche Steigerung ausschlaggebenden Gründe zu eruieren und dokumentieren. Dies bevor das zuständige Stadtsenatsmitglied die Kostenschätzung für den Gemeinderat zum Beschluss vorbereitete und dem StRH zur Kontrolle vorlegte.

Zu den ab Seite 29 ff. aufgelisteten Kritikpunkten stellte der StRH fest, dass die Leitung des Baumanagements der GBG die Feststellungen und Empfehlung des StRHes zu den Vorhaben aufnahm, Anpassungen ihrer Abläufe und Prozesse bereits vornahm und an der Behebung der angeführten Kontrolleinschränkungen sukzessive arbeitete.

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

- der GBG im Hinblick auf die angespannte finanzielle Lage der Stadt Graz gemeinsam mit dem Generalplaner und der Fachabteilung (bereits während der Detailplanung, aber jedenfalls vor dem Vorhabensbeschluss) Einsparungspotentiale zu suchen und „zu heben“,
- wenn die errechneten Gesamtkosten oder Kostenbereiche (z.B. Außenanlagen) im Unterschied zu anderen vergleichbaren Vorhaben wesentlich höher ausfallen, ausschlaggebende Gründe zu eruieren, dokumentieren und nach Möglichkeit günstigere Alternativen zu suchen – dies unter „Federführung“ der GBG und ergänzt um die Fachkenntnisse der Abteilung.

Stellungnahme 36

Kosten für die Dienstleistung der GBG und der weiteren Beteiligten

Abschließend erörterte der StRH die Frage was kostet der Stadt die Beauftragung der GBG, die Verpflichtung diese zu beauftragen und wie hoch sind die Kosten für die weiteren Dienstleister?

Die Rolle der GBG hatte sich – wie zu Beginn dieses Berichtes beschrieben – ab 2018 mit dem Immobilienrücktransfer an die Stadt wesentlich verändert. Sie war nicht mehr Bauherr und Auftraggeber, sondern Dienstleister. Für ihre zu erbringenden Leistungen legte sie dem Auftraggeber ein entsprechendes Hono-

rar. Laut GBG differierte das Honorar – je nach Größe und Art des Vorhabens – zwischen 3 und 5 Prozent der Gesamtkosten der Kostengruppen 1 bis 6 zuzüglich anteiliger Planungskosten. Wenn die Steuerung extern erfolgte, setzte sie 0,5% weniger an. Dem StRH lagen oftmals nur Schätzungen/Pauschalen, aber keine Berechnungen dazu vor.

Seit der Umstrukturierung 2011 war die GBG keine gewinn- sondern eine kostendeckungsorientierte Shared Service GmbH. Das bedeutete, dass die

Stadt, die Fachabteilung das Honorar der GBG zu entrichten hatte und sich zusätzlich verpflichtete – sollte es in einem Geschäftsjahr zu einem Verlust kommen – diesen abzudecken.

Daher war es der GBG, im Gegensatz zu externen Dienstleistern, möglich ihr Honorar nötigenfalls zu reduzieren. Im nachfolgenden Beispiel reduzierte die GBG dieses um 50.000 Euro und verzichtete auf rd. 0,2 %, da die Gesamtkosten des Vorhabens im Vergleich zu anderen hoch waren.

KB	Inhalt	Anmerkung	Teilsumme
7	Planungsleistungen		
7B	Bauherrenleistung GBG		600.000,00
7C01	Projektsteuerung		131.279,32
7C02	Wettbewerb lt. Gemeinderatsbeschluss	eigener Beschluss in BD	
7C02	Generalplanung		2.676.320,74
7C02	Zusatzleistungen GP		160.000,00
7C02	ÖBA Bau	1,23% von BAK	219.668,36
7C02	ÖBA E-Technik	0,27% von BAK	47.504,79
7C02	ÖBA HKLS	0,26% von BAK	45.708,38

Stand 4/22, Errichtungskosten von 23 Millionen Euro

KB	Inhalt	Anmerkung	Teilsumme
7	Planungsleistungen		
7B	Bauherrenleistung GBG		550.000,00
7C01	Projektsteuerung		131.279,32
7C02	Wettbewerb lt. Gemeinderatsbeschluss	eigener Beschluss in BD	
7C02	Generalplanung		2.676.320,74
7C02	Zusatzleistungen GP		160.000,00
7C02	ÖBA Bau	1,23% von BAK	219.668,36
7C02	ÖBA E-Technik	0,27% von BAK	47.504,79
7C02	ÖBA HKLS	0,26% von BAK	45.708,38

Stand 6/22, Errichtungskosten von 22,2 Millionen Euro

In den Gesamtkosten eines Vorhabens waren bisher nur das Honorar der GBG, sowie von dieser beauftragter Externer, kalkuliert und ausgewiesen. Um eine Aussage über die vollständigen Kosten eines Vorhabens (Kostenwahrheit) tref-

fen zu können, wären auch anteilig jene Personalkosten der beauftragenden Fachabteilung, der Stadtbaudirektion, des StRHes usw. einzuberechnen. Allenfalls als Pauschale/Overheadkosten, da die personellen Kapazitäten genützt oder

zumindest genützt hätten werden können und somit einzurechnen waren.

Ziel des Kontrahierungszwanges war es, Synergien und Einsparungspotentiale durch die Bündelung und gemeinsame

Nutzung von Shared Service-Leistungen zu heben.

Nach Ansicht des StRHes schränkten Teile der Aufgabenbereiche der Stadtbaudirektion laut Geschäftseinteilung und die intern 2018 geschlossene Vereinbarung die Umsetzbarkeit dieser Ziele ein. Bei vergangenen Vorhaben kam es wiederholt zum Bedarf eine Entscheidung betreffend Zuständigkeit zu treffen. Durch die Zuordnung der gleichen Aufgaben an Stadtbaudirektion und GBG und der Möglichkeit vereinbarte „Rollen“ und Aufgaben „anlassbezogen“ abzuändern, mussten auf beiden Seiten (GBG und Baudirektion) die notwendigen Personalressourcen vorhanden sein. Dies führte zu jenen Doppelgleisigkeiten und

zusätzlichen Personalkosten, die mit dieser Regelung verhindert werden sollten.

Der StRH geht davon aus, dass der Gemeinderat die Verpflichtung die GBG zu beauftragen auf Grund der daraus resultierenden Vorteile beschlossen und beibehalten hat. Dies auf Grund der jahrelangen Ausübung und Erfahrung der GBG als Bauträger (mit dem entsprechenden Gewerbe) und Generalunternehmer. Bedingt auch durch

- die Durchführung sowohl der baulichen Umsetzung als auch der späteren technischen und kaufmännischen Verwaltung und Reinigung der Objekte durch die GBG und

- der Möglichkeit diese Aspekte und Erfahrungen bereits in der Entwicklung und Planung der Bauten einfließen zu lassen.

Ausnahmen und Sonderregelungen widersprachen dem Willen des Gemeinderates und führten zu zusätzlichen Kosten. Nach Ansicht des StRHes ist es notwendig, um einen zweckmäßigen und sparsamen Einsatz von Ressourcen zu ermöglichen – auch zu Lasten einer möglichen Flexibilität, die bestehenden Vorschriften und Vereinbarungen einzuhalten oder diese anzupassen, abzuändern und danach einzuhalten.

Stellungnahme 37

Beispiel:

Bauvorhaben "Robert Stolz Museum". Für Aufgaben im Baumanagement waren in der GBG eine entsprechende Anzahl an Mitarbeiter:innen vorgesehen und budgetiert. Bei diesem Vorhaben übernahm aber nicht die GBG die Durchführung, sondern das Referat für Hochbau, das eigentlich für diese Aufgabe keine Mitarbeiter:innen eingeplant haben sollte. Umgekehrt übernahm die GBG die Entwicklung großer Vorhaben, obwohl angepasst an die interne Vereinbarung nur mehr ein Mitarbeiter in der GBG dafür vorgesehen war.

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

- nach Durchsicht der Vorschriften und allenfalls notwendigen Überarbeitungen diese durchgehend und ausnahmslos bei allen Vorhaben im Haus Graz einzuhalten.

Stellungnahme 38

Methoden

Der StRH zog für diese Kontrolle/Bericht die umfassenden Unterlagen zu Vorhaben der letzten 5 Jahre, die Stellungnahmen des StRHes und die darin getroffenen Feststellungen und Empfehlungen heran. Bei diesen Vorhaben handelte es sich vorwiegend um Schulbauten, aber auch Sport- und Kulturstätten, u.a.

- GRIPS 2- Masterplan
- VS Reininghaus
- VS und MS Puntigam
- VS und MS Smart City
- VS Brockmann
- VS Neuhart
- VS Stattegger Straße
- MS Viktor Kaplan Um- und Ausbau
- Schloßbergmuseum
- Robert Stolz Museum
- Sportstadion Graz Liebenau- Maßnahmenpaket 2
- Umbau FW Ost
- Rathaussanierung
- Graz baut aus- Quartier Steyrergasse Süd

bei denen die GBG von der Entwicklung (teilweise) federführend bis zur Planung und Umsetzung tätig war.

Stellungnahme 39

Gegenäußerung

Eine wesentliche Prüfungshandlung war das SOLL aufzubereiten und in diesem Fall auch die „Entstehung“ des Soll

- vor weit mehr als 10 Jahren. Somit die wesentlichsten Vorschriften und Beschlüsse, die die Aufgaben sowie deren Ablauf von Bauvorhaben in der GBG, aber auch von weiteren Beauftragten, „Beteiligten“ darzulegen u.a.

- GR-Bericht Haus Graz 11 u. 12 2009 und ff.; GZ: MD-23025/2009-12- mit Beilagen:
- Entscheidungsvorschlag_WB-Immobilien-GESAMT-inkl.Beilagen-12.11.2009
- Beilage Eckpunkte und Konsequenzen des neuen Organisationsmodells 17 11 2009
- Sondergemeinderat Gesamtpräsentation 30 10 2009
- Sondergemeinderat Stück Haus Graz 02 11 2009
- Steuerungsrichtlinie „Haus Graz“ Stand: 23.09.2010
- Geschäftseinteilung des Magistrates Stand 2/2023
- Schnittstelle Hochbau A8/4- BD/HB - GBG 3/2018

und mit dem IST – der Umsetzung dieser Vorgaben bei den einzelnen Vorhaben – abzugleichen. Aufbauend auf die Erkenntnisse aus den Vorhabenskontrollen arbeitete der StRH Abweichungen, sich wiederholende „Fehlerquellen, Probleme, Ärger- und Erschwernisse“ im

Detail sowie deren mögliche Ursachen aus, die zu Kostensteigerungen und Verzögerungen führen konnten.

Einen zentralen Punkt der Kontrollen nahmen auch die Veränderungen des Inhaltes, Umfangs und der Schwerpunktsetzung in den einzelnen Bauphasen auf Grund der Einführung der Haushaltsordnung 2020 ein.

Stellungnahme 40

Gegenäußerung

Dafür wesentlich, aber auch für die weiteren Feststellungen und Erkenntnisse in diesem Bericht, waren die mündlichen und schriftlichen Ausführungen der GBG, der Stadtbaudirektion und der Magistratsdirektion.

Der StRH hielt mit der GBG und der Baudirektion eine Schlussbesprechung. Am 2023 übermittelte der StRH der GBG, der Bau- und Magistratsdirektion sowie den zuständigen Stadtsenatsreferent:innen den Rohbericht.

Stellungnahmen

Stellungnahme 1; abgegeben von der Stadtbaudirektion

Über den Kontrahierungszwang hinausgehend wurde eine Vereinbarung in Form einer Schnittstellenregelung zwischen der Stadtbaudirektion und der GBG hinsichtlich der Zuständigkeiten in den einzelnen Projektphasen getroffen. Dadurch war die Projektentwicklung weiterhin größtenteils in der Zuständigkeit der Stadtbaudirektion.

Stellungnahme 2; abgegeben von der Stadtbaudirektion

Die Schnittstellenregelung ab 2018 umfasste auch die Rolle der Eigentümer:in und Nutzer:in und hat ergänzt um die von der Stadtbaudirektion eingeführte Bauprojektliste und die regelmäßig stattfindenden Jour-Fixes zwischen A8/4/BD/GBG zu einer eindeutigen Zuteilung von Zuständigkeiten in den verschiedenen Projektphasen geführt. Damit wurden Doppelgleisigkeiten verhindert und Transparenz für alle Projektbeteiligten geschaffen.

Stellungnahme 3; abgegeben von der Stadtbaudirektion

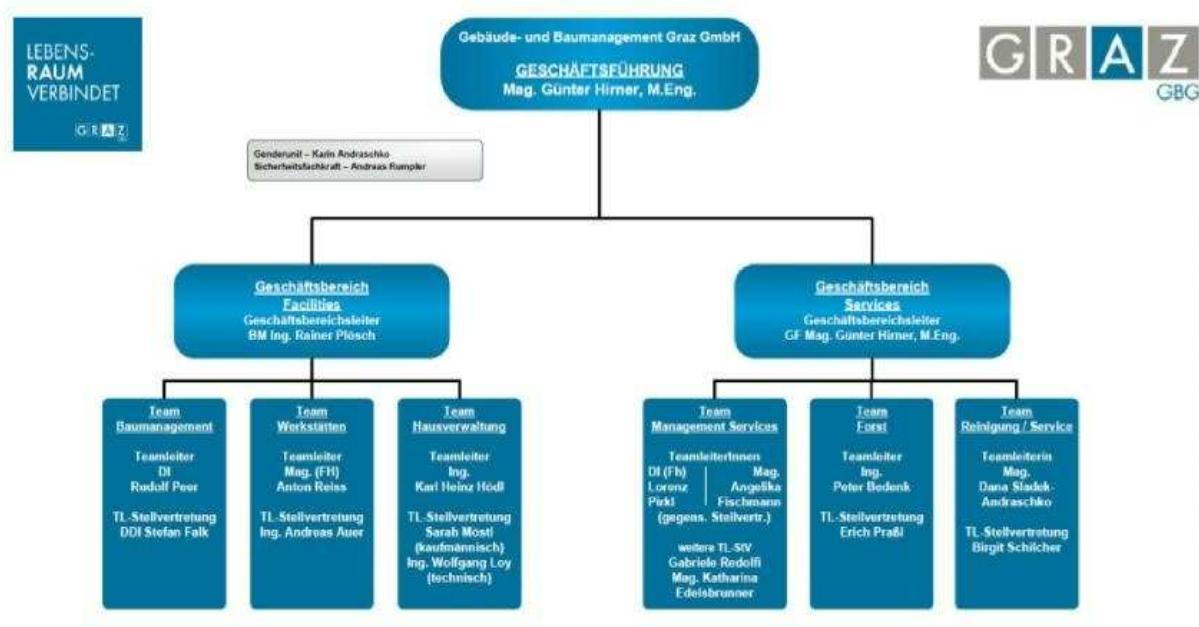
Die Projektentwicklung wurde seit jeher größtenteils durch die Stadtbaudirektion geleistet und in einzelnen Fällen von der GBG durchgeführt.

Stellungnahme 4; abgegeben von der GBG

Die seit 2018 gelebte Schnittstellenvereinbarung zwischen Immobilienabteilung, Stadtbaudirektion und GBG hat aus unserer Sicht nicht zu Doppelgleisigkeiten und Bindung von zusätzlichen Kapazitäten geführt, sondern ganz im Gegenteil dient sie dazu Doppelgleisigkeiten zu vermeiden, und vorhandene (und keine zusätzlichen Kapazitäten) bestmöglich einzusetzen und abzugleichen. Die GBG wird die Anregung des Stadtrechnungshofes aufnehmen und umsetzen, dass die erforderliche Zeit für Ausarbeitung und Planung für die Erstellung der Prüfunterlagen für Planungs- und Vorhabensbeschluss im Projektzeitplan ausreichend berücksichtigt wird. Auch wenn dies zur Folge hat, dass die Vorlage von Gemeinderatsstücken verschoben werden muss, und im Einzelfall auch die Fertigstellung des Bauvorhabens.

Stellungnahme 5; abgegeben von der GBG

Das Organigramm der GBG ist veraltet, da die GBG im Prüfzeitraum auch eine strukturelle Neuorganisation erfahren hat, da durch die Pensionierung von Prokurist Bernd Weiss die 3 Geschäftsbereiche auf 2 reduziert wurden, und aus 9 Teams nunmehr 6 wurden. Neues Organigramm (ab 2023)



Stellungnahme 6; abgegeben von der Magistratsdirektion

Die Kritik des StRH beruht im Wesentlichen auf der Feststellung, dass der Gemeinderat im Jahr 2009 einen Kontrahierungszwang gegenüber der GBG festlegte und dieser unzulässiger Weise einerseits durch die Geschäftseinteilung, andererseits durch Vereinbarung durchbrochen wird. Speziell wird wiederholt die vereinbarte „operative Umsetzung“ durch die Baudirektion kritisiert (S 8ff, S 15ff, S 33ff).

Dazu ist vorweg festzuhalten, dass der Kontrahierungszwang in der 66 Seiten umfassenden Anlage „Immobilienmanagement“ (einer von vier Anlagen) zum Gemeinderatsbeschluss „Neuorganisation Haus Graz“ wie folgt festgelegt wurde:

4.1.4 Kontrahierungszwang

Zur Sicherstellung der Hebung von Synergien der gemeinsamen Nutzung der IM-Leistungen muss vertraglich im Vorfeld sichergestellt werden, dass für alle Gesellschafter der GBG ein Kontrahierungszwang mit dieser besteht. IM-Leistungen außerhalb des Hauses Graz können grundsätzlich (sofern nicht mit der GBG anders vereinbart) nur über die GBG bezogen werden. Auch für die nicht an der GBG beteiligten Gesellschaften im Haus Graz sollte über das Beteiligungsmanagement eine klare Kontrahierungsempfehlung ausgesprochen werden. Mittelfristiges Ziel ist die Erbringung marktkonformer Leistungen sowie deren Verrechnung zu marktüblichen Preisen.

Stellungnahme 7; abgegeben von der Stadtbaudirektion

Die 5. Hauptgruppe der Baudirektion muss vor dem Hintergrund bewertet werden, dass sich mittlerweile die Immobilien-Eigentümerrolle wieder bei der Stadt befindet und es selbstverständlich nicht delegierbare Eigentümerfunktionen geben sollte. Das geht über rein strategische Entscheidungen hinaus und umfasst wohl auch Projektentwicklungen. Die Kritik, die „operative Umsetzung“ könne nicht bei der Baudirektion sein, übersieht offenbar, dass es dabei um die operative Umsetzung im Rahmen der Projektentwicklung handelt (und nicht um die operative Planung und Ausführung) und somit in diesem Kontext noch dem strategischen Hochbau zuzuordnen ist. Weiterhin darauf zu beharren, dass die GBG (ohne Eigentümerrolle) federführend Eigentümerfunktionen übernimmt, erscheint nicht sinnvoll: So wird auf S. 32 eine „Federführung“ der GBG gefordert, wenn die errechneten Gesamtkosten oder Kostenbereiche (z.B. Außenanlagen) im Unterschied zu anderen vergleichbaren Vorhaben wesentlich höher ausfallen, um ausschlaggebende Gründe zu eruieren, dokumentieren und nach Möglichkeit günstigere Alternativen zu suchen. Das wäre mE Aufgabe des Eigentümers, der die inhaltliche und finanzielle Verantwortung trägt.

Stellungnahme 8; abgegeben von der Stadtbaudirektion

Die Formulierung „operative Umsetzung wird entsprechend konkretem Projekt anlassbezogen festgelegt“ bezieht sich in der Schnittstellenregelung 2018 auf die Phase Projektentwicklung (strategischer Hochbau) und nicht auf die bauliche Umsetzung (operativer Hochbau).

Stellungnahme 9; abgegeben von der Stadtbaudirektion

Der Bericht beleuchtet die Zusammenarbeit der GBG mit den im Haus Graz zuständigen Fachabteilungen bezüglich der Abwicklung aller Hochbauprojekte im Haus Graz. In diesem Zusammenhang werden auch die Rollen und Zuständigkeiten (Kontrahierungszwang) der einzelnen Organisationseinheiten betrachtet. Der STRH weist im vorliegenden Bericht auf einzelne „Doppelgleisigkeiten/Zuständigkeitskonflikte“ hin, welche im Sinne einer reibungsfreien Zusammenarbeit aufgelöst werden sollten. Diese betreffen insbesondere die Phase der Projektentwicklung. Als strategischer Hochbau werden die ersten Phasen eines Hochbauprojektes bezeichnet. Dabei wird ausgehend von der Idee des:der Auftraggebers/Auftraggeberin und in Abstimmung mit der Eigentümerin (Abteilung für Immobilien) die Bedarfsplanung und Projektentwicklung durchgeführt. Wesentliche Schritte sind dabei die Abstimmung mit den hausinternen, teilweise der Stadtbaudirektion zugeordneten Fachabteilungen, externen Institutionen und Konsulent:innen, Bestandsuntersuchungen, Standortvergleiche, behördliche Vorabklärungen, Machbarkeitsstudien und vor allem die Einpassung der Projektziele in die übergeordneten städtischen Strategien. Ein im Anschluss durchgeführtes qualitätssicherndes Auswahlverfahren garantiert die Ermittlung des bestgeeigneten Projekts innerhalb des definierten Kostenrahmens. Die Stadtbaudirektion/Referat Hochbau ist seit jeher mit der Aufgabe des strategischen Hochbaus und damit der Projektentwicklung betraut. Der operative Hochbau betrifft die Umsetzung des vorab entwickelten Bauprojektes hinsichtlich Planung und Ausführung bis zur Übergabe des fertiggestellten Objektes. In dieser Phase müssen selbstverständlich die definierten strategischen Ziele umgesetzt werden.

Historie

Bis zum Jahr 2004 war das ehemalige Hochbauamt für sämtliche Hochbauagenden (strategischer und operativer Hochbau) zuständig. Um bestehende Steuervorteile nutzen zu können, wurden die städtischen Immobilien im Jahr 2002 an die neu gegründete GBG übertragen. Durch die damit verbundene neue Eigentümer:innenrolle und Wahrnehmung der umfassenden Projektverantwortung erfolgte die Mitwirkung der GBG nunmehr auch in der Projektentwicklungsphase. Diese neue Rolle der GBG als Projektentwicklerin (mit Kontrahierungszwang) entsprach wohl dieser Logik und wurde im Jahr 2010, ohne Befassung der zuständigen Stadtbaudirektion, beschlossen. Dieser Beschluss stand inhaltlich im Widerspruch zur Steuerungsrichtlinie des Hauses Graz und der Geschäftseinteilung der Stadtbaudirektion/Referat Hochbau. Daraus resultierten die vom STRH im Bericht angesprochenen „Doppelgleisigkeiten“. Daher wurde im Jahr 2011 eine Schnittstellenregelung zwischen der Stadtbaudirektion und der GBG hinsichtlich der Zuständigkeiten in den einzelnen Projektphasen getroffen. In der Regel und gelebten Praxis wurde die Projektentwicklung/strategische Steuerung weiterhin überwiegend durch die Stadtbaudirektion/Referat Hochbau geleistet. Dies gilt auch für die meisten im vorliegenden Bericht angeführten Hochbauprojekte.

Mit dem Wegfall der Steuervorteile wurden 2018 die Immobilien der GBG wiederum an die Stadt Graz rückübertragen. Folglich wechselte die Eigentümer:innenrolle zurück in die Stadt (Immobilienabteilung). Bei dieser Rückübertragung wurden aber nicht, so wie in anderen Gebietskörperschaften üblich, die Mitarbeiter:innen in die Stadt rückeingegliedert. Somit war und ist die GBG nunmehr eine reine Dienstleisterin und für die bauliche Umsetzung, also den operativen Hochbau der Projekte, zuständig.

Strategische Steuerung durch die Eigentümerin Stadt Graz Mit der Eigentümer:innenschaft geht einher, dass die strategische Steuerung wiederum durch die Stadt Graz selbst wahrgenommen wird. Das entspricht auch der Steuerungsrichtlinie des Hauses Graz und der Geschäftseinteilung der Stadtbaudirektion/Referat Hochbau. Wie der STRH in seinem Bericht feststellt, kommt ganz generell der Phase der Projektentwicklung eine sehr bedeutsame Rolle zu, weil hier wesentliche Entscheidungen zu Standortwahl, Projektqualitäten, Kosten und Terminen getroffen werden. Deshalb ist diese entscheidende Aufgabe in städtischer Hand (Immobilienabteilung) mit einer klaren Rollenverteilung, der strategische Hochbau gehört zur Stadtbaudirektion, der operativer Hochbau zur GBG. Das ist verwaltungstechnisch, aber auch aus ökonomischer Sicht folgerichtig und sollte in allen entsprechenden Richtlinien/Beschlüssen abgebildet und gegebenenfalls angepasst werden. Dies entspricht auch der Schnittstellenregelung zwischen Stadtbaudirektion und GBG bis zum Jahr 2010.

STRATEGISCHER HOCHBAU (Projektleitung in den Phasen Bedarfsplanung und Projektentwicklung; Sicherung der strategischen Ziele in den Phasen Planung und Ausführung) = Stadtbaudirektion

OPERATIVER HOCHBAU (Projektleitung in den Phasen Planung und Ausführungsvorbereitung und Ausführung; Mitwirkung in den Phasen Bedarfsplanung und Projektentwicklung hinsichtlich Kosten (Lebenszyklus), Ausführungstermine) = GBG

Generell ist festzustellen, dass die Zusammenarbeit zwischen der Abteilung für Immobilien, der Stadtbaudirektion und der GBG in der Vergangenheit zu zahlreichen qualitätsvollen Bauprojekten mit hohen Nachhaltigkeitsstandards, der Einhaltung der Kosten- und der Terminrahmen, guten Benchmarks und hoher Nutzer:innenzufriedenheit geführt hat. Dennoch sollte aus Sicht der Stadtbaudirektion die vom Stadtrechnungshof geforderte Klarstellung im Sinne der oben erwähnten Rollenverteilung durch entsprechende Gremialbeschlüsse erfolgen. Seitens der Stadtbaudirektion wird festgehalten, dass es während der Berichterstellung keine Kontaktaufnahme des STRH mit der Stadtbaudirektion gab. Die im Zuge der kurzen Schlussbesprechung getätigten Äußerungen wurden im Bericht nicht berücksichtigt.

Stellungnahme 10; abgegeben von der GBG

Die GBG ist der Meinung, dass die, seit 2018 gelebte Schnittstellenregelung zwischen Immobilienabteilung, Stadtbaudirektion und GBG ein sehr gutes Instrument darstellt, um eventuell mögliche Doppelgleisigkeiten, die sich in der Überschneidung von Aufgaben in den unterschiedlichen Organisationsgrundlagen ergeben könnten, zu verhindern, und so einen Ressourcenausgleich zu ermöglichen, der nicht zu zusätzlichen personellen Kapazitäten führt. Einer Neuorganisation von Aufgaben und Rollen steht die GBG immer positiv gegenüber, sie könnte dort ihr Wissen und ihre Erfahrungen in solche Aufgaben und Prozesse gerne einbringen, und um dort auch die Interessen der GBG gewahrt zu sehen. Grundsätzlich sind solche Schritte aber wohl hauptsächlich seitens der Stadt Graz zu setzen, wobei die medial angekündigten Maßnahmen dazu, wie Aufgabenkritik oder Haus Graz 2.0 der Rahmen für solche Überlegungen sein könnten.

Stellungnahme 11; abgegeben von der Stadtbaudirektion

Entgegen der Feststellung, dass die GBG die „komplette Umsetzung von Hochbauvorhaben“ durchführte, war die Projektentwicklung und strategische Steuerung seit jeher überwiegend in der Zuständigkeit der Stadtbaudirektion und wurde von dieser auch in der Praxis durchgeführt. Die operative/bauliche Umsetzung war Rolle der GBG. Diese wurde auch in zahlreichen Gemeinderatsberichten definiert und beschlossen. Z. B.: Planungsbeschluss Feuerwache Ost GZ: A10/BD-063225/2019-0005 bzw. STRH-Stellungnahme – 004093/2020

Stellungnahme 12; abgegeben von der Magistratsdirektion

Richtig ist wohl, dass mit dem Wechsel der Eigentümerrolle im Zuge der Rückübertragung der Immobilien an die Stadt eine neue ausdrückliche Festlegung der Aufgabenverteilung stattfinden hätte sollen. Der Bericht des StRH wollte daher zum Anlass genommen werden, die Schnittstellen im Bereich des Immobilienmanagements neu zu definieren. (Siehe auch Stellungnahme 21) –

Stellungnahme 13; abgegeben von der GBG

Die GBG nimmt erfreut zur Kenntnis, dass der StRH die internen Regeln der GBG, die Prozesse und Abläufe als nachvollziehbar und strukturiert bewertet, der viele Bereiche gut abdeckt.

Stellungnahme 14; abgegeben von der Stadtbaudirektion

Entgegen der dargestellten GBG-Grafik übernimmt nicht der:die Auftraggeber:in bzw. Nutzer:in die Projektentwicklung im Haus Graz. Die Projektgrundlagen und Rahmenbedingungen werden auch nicht von der GF GBG erarbeitet. Für die strategischen Projektphasen bis inkl. der Übergabe des Siegerprojektes zur Umsetzung an die GBG ist die Stadtbaudirektion/Referat Hochbau zuständig, dies wird auch in der Praxis so durchgeführt.

Stellungnahme 15; abgegeben von der Stadtbaudirektion

Stadtbaudirektion, Finanzdirektion und Abteilung für Immobilien sind keinesfalls „weitere beteiligte, Akteurinnen“ oder gar „Mitspielerinnen“, sondern federführend in der Vorhabensentwicklung.

Stellungnahme 16; abgegeben von der Stadtbaudirektion

Es wird auf die in diesem Zusammenhang falsche Hauptgruppe der Geschäftseinteilung der Stadtbaudirektion (Hauptgruppe 02 Stadtentwicklung) verwiesen. Relevant ist hier die Hauptgruppe 05 Referat Hochbau.

Gegenäußerung: abgegeben vom Stadtrechnungshof

Die Kontrolle „Baumanagement GBG“ erfolgte primär unter dem Aspekt der Zweckmäßigkeit. In diesem Sinne beschränkte sich der Stadtrechnungshof auf diese Punkte in seiner Gegenäußerung zur Stellungnahmen der Stadtbaudirektion. Der StRH hält die Aufgabe der Stadtentwicklung (Hauptgruppe 2) in der Phase der Vorhabensentwicklung jedenfalls für relevant- und mit dem Kontrahierungszwang vereinbar.

Stellungnahme 17; abgegeben von der Magistratsdirektion

Die mehrfach zitierte 2. Hauptgruppe der Baudirektion „Stadtentwicklung“ spielt im Kontext des Berichts keine Rolle. Die dort angeführten Projektentwicklungen sind Stadtentwicklungsprojekte, die sich in keiner Weise mit dem Aufgabenbereich der GBG überschneiden.

Stellungnahme 18; abgegeben von der Stadtbaudirektion

Die Formulierung „operative Umsetzung wird entsprechend eines konkreten Projekts anlassbezogen festgelegt“ bezieht sich in der Schnittstellenregelung 2018 auf die Phase Projektentwicklung (strategischer Hochbau) und nicht auf die bauliche Umsetzung (operativer Hochbau).

Stellungnahme 19; abgegeben von der Stadtbaudirektion

Die Stadtbaudirektion hat entgegen der Ausführungen im Geschäftsbericht die Projektentwicklungen folgender Projekte übernommen: Restaurant Thalersee, JUFZ Eggenlend, Schulprojekte des GRIPSProgramms (ausgenommen reine Sanierungen/ Umstrukturierungen) Generell darf angemerkt werden, dass die unreflektierte Übernahme in den vorliegenden Bericht ohne Rückkoppelung mit der lt. Steuerungsrichtlinie, Geschäftsordnung und Schnittstellenregelung zuständigen Stadtbaudirektion irritierend ist und auch zu Missinterpretationen geführt hat.

Stellungnahme 20; abgegeben von der GBG

Bezüglich Neuorganisation der Aufgaben und Rollen wird auf die Stellungnahme beim Kapitel „GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH“ verwiesen Die GBG berücksichtigt die Lebenszykluskosten sehr wohl. Das Nachreichen einzelner Berechnungen war dem engen Zeitrahmen zwischen der Fertigstellung der Unterlagen durch die Planer und der Abgabe der Unterlagen beim Stadtrechnungshof für die Vorhabensprüfung geschuldet. Die GBG wird daher diese Empfehlung des Stadtrechnungshofs dahingehend aufgreifen, dass die erforderliche Zeit für Ausarbeitung und Planung für die Erstellung der Prüfunterlagen für Planungs- und Vorhabensbeschluss im Projektzeitplan ausreichend berücksichtigt wird. Auch wenn dies zur Folge hat, dass die Vorlage von Gemeinderatsstücken verschoben werden muss, und im Einzelfall auch die Fertigstellung des Bauvorhabens. Auch soll das Wissen für Lebenszykluskostenermittlung innerhalb der GBG verstärkt weitergegeben werden, zum Beispiel im Rahmen der GBG Akademie. Und es wird die Lebenszykluskostenberechnung weiter in Richtung Whole Life Cycle Cost (WLCC) ausgeweitet, wo auch umweltrelevante Kosten (CO₂, graue Energie) berücksichtigt werden. Dazu gibt es bereits im Rahmen der „KNB – Klimafreundliche und Nachhaltige Baustandards“ eine Kooperation und Zusammenarbeit mit der TU Graz.

Stellungnahme 21; abgegeben von der Magistratsdirektion

. Nach Rücksprache mit Abteilungsleiterin Mag. Wolf-Nikodem-Eichenhardt wird für die Abteilung für Immobilien folgende Stellungnahme angeschlossen: Grundsätzlich teilt die Abteilung für Immobilien einige Aussagen aus dem Bericht, hätte sich aber im Rahmen der Recherche gewünscht, als zuständige Auftragsmanagerin und Grundstückseigentümergevertreterin, eingebunden zu werden. Die Aufgabenhabensich seit der Reform 2010 verändert und es wurde die gute Zusammenarbeit mit der Baudirektion und der GBG angepasst. Die gelebte Zusammenarbeit entspricht in wenigen Punkten nicht mehr dem GR-Beschluss aus 2010, sodass eine Anpassung dieses Beschlusses wünschenswert wäre. Die Abteilung für Immobilien teilt den letzten Absatz der Stellungnahme seitens der Magistratsdirektion vollinhaltlich und ist bei der Festlegung der Aufgabenverteilung sehr gerne bereit mitzuwirken. (Siehe auch Stellungnahme 12)

Stellungnahme 22; abgegeben von der Stadtbaudirektion

Bei nahezu allen Schulprojekten aus den drei GRIPS-Programmen wurden die Projektentwicklungen einschließlich der Machbarkeitsstudien von der Stadtbaudirektion und nicht von der GBG durchgeführt (siehe dazu Anmerkung Seite 35, Absatz 1). Ausgenommen waren reine Sanierungsprojekte und die Umstrukturierungen der VS Ferdinandeum, VS Fröbel und VS Leonhard. GRIPS ist ein Bauprogramm, das von der ABI, der GBG und der Stadtbaudirektion gemeinsam erarbeitet wird.

Stellungnahme 23; abgegeben von der Stadtbaudirektion

Die Stadtbaudirektion bereitet nicht nur Wettbewerbe vor, sondern lobt diese auch aus. Sie liefert im Zuge der oben erwähnten Projektentwicklungen auch wesentliche Inhalte für den Planungsbeschluss (Variantenuntersuchungen, Machbarkeitsstudien, Potenzialanalysen, strategische Zielsetzungen) und somit auch die Grundlage für einen möglichst reibungsfreien Verfahrensablauf und eine effiziente bauliche Umsetzung.

Stellungnahme 24; abgegeben von der Stadtbaudirektion

Hier ist anzumerken, dass insbesondere für die Volksschule Reininghaus von der Stadtbaudirektion eine umfassende Projektentwicklung durchgeführt wurde: Machbarkeitsstudie Gesamtquartier Q12 – städtebaulicher Wettbewerb Q12 – Erarbeitung der Grundlagen für den Bebauungsplan – Durchführung Wettbewerb mit BIG lt. Beschluss Stadtsenat GZ: A10/BD-000154/2015-0019 – Planungsbeschluss Volksschule Reininghaus GZ: A10/BD-055390/2021/0001. Laut Stellungnahme STRH GZ: STRH- 081980/2019 zum Projekt VS Reininghaus (städtisches Schulpaket mit der BIG) wurde dieses vom Stadtrechnungshof sehr positiv bewertet.

Gegenäußerung: abgegeben vom Stadtrechnungshof

Der StRH beschreibt im Absatz 4 die Aufbereitung der erforderlichen Kostenschätzung für den Planungsbeschluss durch die GBG und nicht die Durchführung von Machbarkeitsstudien, Wettbewerben usw..

Stellungnahme 25; abgegeben von der GBG

Diese Empfehlung wurde aus Sicht der GBG in den letzten Planungsbeschlüssen am Ende der Prüfzeit schon umgesetzt. Die Empfehlung des StRH auch Anboet einzuholen gestaltet sich vergaberechtlich nicht ganz einfach, da Vergabeverfahren grundsätzlich zu einem Auftrag führen (oder widerrufen werden), die GBG aber erst nach Planungsbeschluss dazu zivilrechtlich in der Lage ist.

Stellungnahme 26; abgegeben von der GBG

Die GBG wird diese Empfehlung des Stadtrechnungshofs dahingehend aufgreifen, dass die erforderliche Zeit für Ausarbeitung und Planung für die Erstellung der Prüfunterlagen für Planungs- und Vorhabensbeschluss im Projektzeitplan ausreichend berücksichtigt wird. Auch wenn dies zur Folge hat, dass die Vorlage von Gemeinderatsstücken verschoben werden muss, und im Einzelfall auch die Fertigstellung des Bauvorhabens.

Stellungnahme 27; abgegeben von der Stadtbaudirektion

Es gibt mehrere Gemeinderats- und Organbeschlüsse zum Thema Baukultur: Stadtentwicklungskonzept, Grazer Modell, Fachbeirat für Baukultur, Geschäftseinteilung Stadtbaudirektion – um nur die wichtigsten zu nennen. Folglich sind die städtischen Fachabteilungen und Gesellschaften im Haus Graz verpflichtet, diese Zielsetzungen einzuhalten. Die Höhe des ursprünglich festgelegten Schwellenwertes von 700.000 € wurde bereits vor einigen Jahren auf 1 Mio. € erhöht. Des Weiteren ist anzumerken, dass die Kosten für die Projektentwicklung, die bei allen Vorhaben auch ohne Wettbewerb anfallen, gesondert auszuweisen sind und nicht in die Wettbewerbskosten, wie in der Vergangenheit teilweise dargestellt, eingerechnet werden dürfen.

Stellungnahme 28; abgegeben von der Stadtbaudirektion

Die Vorgehensweise zum angesprochenen Gemeinderatsbeschluss entsprach der damaligen Regelung /Vorgabe des Stadtrechnungshofes. Die GBG hatte zudem die Vorhabenkosten im Bericht bereits prognostiziert. Die Vorhabenkosten wurden somit dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.

Gegenäußerung: abgegeben vom Stadtrechnungshof

Der StRH spricht Empfehlungen aus- er macht keine Vorgaben. Er verweist auf die seit 1.1.2020 geltende Haushaltsordnung.

Stellungnahme 29; abgegeben von der GBG

Diese Anregung wird bereits umgesetzt, zum Beispiel wird der momentan in Prüfung befindliche Planungsbeschluss für die Küche Graz vor dem Wettbewerb erwirkt.

Stellungnahme 30; abgegeben von der Stadtbaudirektion

Die Übergabe an die GBG erfolgt nicht „ab Durchführung“ des Wettbewerbs, sondern „nach Abschluss“ des Wettbewerbs und somit bei Übergabe eines konkreten Siegerprojektes.

Stellungnahme 31; abgegeben von der Stadtbaudirektion

Die Rolle der Stadtbaudirektion in der Phase Planung und bauliche Umsetzung ist hier nicht beschrieben. Sie beinhaltet allerdings die Sicherung der strategischen Ziele.

Stellungnahme 32; abgegeben von der GBG

Es erfolgt grundsätzlich eine Planfreigabe für die Planungsstufen Vorentwurf, Entwurf und Einreichplanung durch die Auftraggeber der GBG. Es wird die Empfehlung des StRH aufgenommen, und Nachfolgevorhaben oder/und wesentliche Vorhabensänderungen entweder als eigenes Projekt oder Vorhaben genehmigen zu lassen. Diese Anregung wurde auch schon bei der Volksschule und Mittelschule Viktor Kaplan umgesetzt, wo es für die Mehrkosten aus den derzeitigen Baupreissteigerungen und für die Außenanlagen einen eigenen Gemeinderatsbeschluss gab.

Stellungnahme 33; abgegeben von der GBG

Die GBG verweist auch hier wieder auf den Zeitdruck im Projektablauf. Die GBG wird daher diese Empfehlung des Stadtrechnungshofs dahingehend aufgreifen, dass die erforderliche Zeit für Ausarbeitung und Planung für die Erstellung der Prüfunterlagen für Planungs- und Vorhabensbeschluss im Projektzeitplan ausreichend berücksichtigt wird. Auch wenn dies zur Folge hat, dass die Vorlage von Gemeinderatsstücken verschoben werden muss, und im Einzelfall auch die Fertigstellung des Bauvorhabens.

Da die zu prüfenden Unterlagen an den Stadtrechnungshof je Projektleiter immer etwas unterschiedlich übermittelt wurden, wird nun ein Prozesshandbuch „Unterlagen für den Stadtrechnungshof“ ausgearbeitet. Dies ist sogar ein wesentliches Ziel des GBG-internen ISPP (integrierter Strategie und Planungsprozess).

Stellungnahme 34; abgegeben von der GBG

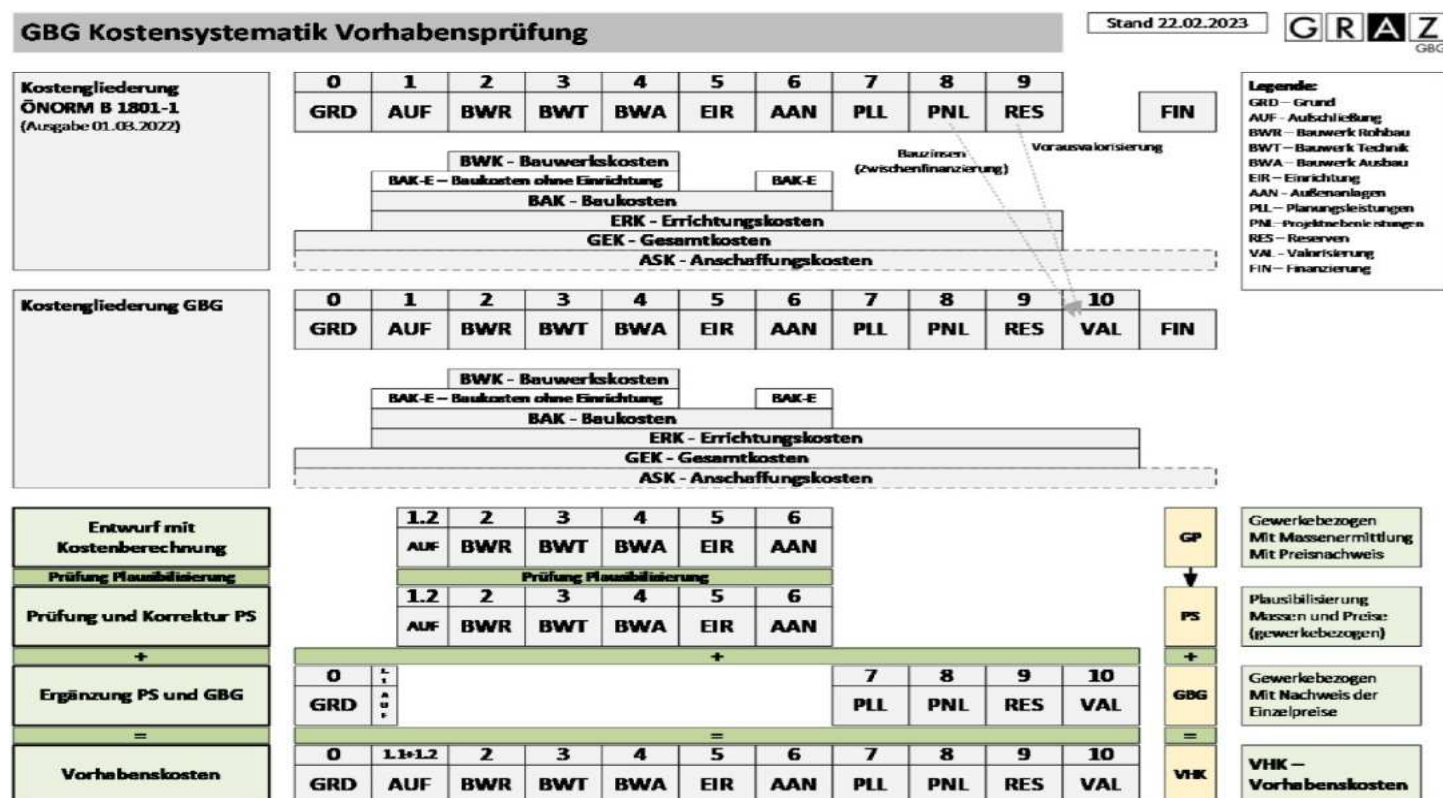
Wiederholt führte die GBG mit dem StRH eine Diskussion über die Gliederung der Kostenaufstellungen. Die GBG hat eine eigene Kostengruppierung entwickelt, in der eine zusätzliche Kostengruppe 10 für Vorausvalorisierung und Zwischenfinanzierung eingeführt wurde. Die GBG hält diese Gliederung besser geeignet für ihre Arbeit, und wird diese Aufstellung auch weiterverwenden. So hat sich die Kostengruppe 10 zur besseren Darstellung der Kosten, insbesondere seit der Zeit der hohen Kostensteigerungen (Pandemie, Ukrainekrieg) sehr bewährt. Sollte der StRH es wünschen, werden wir gerne für die Prüfungen auch eine Aufstellung nach der Gliederung der ÖNORM B1801-1 erstellen.

Stellungnahme 35; abgegeben von der GBG

In den letzten Lebenszykluskostenberechnungen wurden die Abbruchkosten bereits als Teil der Lebenszykluskosten ausgewiesen.

Stellungnahme 36; abgegeben von der GBG

Die GBG verweist auch hier wieder auf den bisherigen Zeitdruck im Projektablauf. Die GBG wird daher diese Empfehlung des Stadtrechnungshofs dahingehend aufgreifen, dass die erforderliche Zeit für Ausarbeitung und Planung für die Erstellung der Prüfunterlagen für Planungs- und Vorhabensbeschluss im Projektzeitplan ausreichend berücksichtigt wird. Dann besteht die Möglichkeit auch die Anregungen und Empfehlungen der Projektsteuerung ausreichen einzuarbeiten. Auch wenn dies zur Folge hat, dass die Vorlage von Gemeinderatsstücken verschoben werden muss, und im Einzelfall auch die Fertigstellung des Bauvorhabens. Dazu wird die GBG eine eigene Dienstanweisung erstellen. Die systematische Vorgehensweise zur Ermittlung der Kosten für den Vorhabensbeschluss ist in folgender Grafik dargestellt:



Stellungnahme 37; abgegeben von der Magistratsdirektion

Der Gemeinderat sah schon vorweg vor, dass abweichende Vereinbarungen mit der GBG getroffen werden können (arg.: „sofern nicht mit der GBG anders vereinbart“). Die Feststellung des StRH, „Ausnahmen und Sonderregelungen zum Kontrahierungszwang widersprachen dem Willen des Gemeinderates“ (S. 34), geht somit ins Leere.

Stellungnahme 38; abgegeben von der GBG

Hier dürfen wir auf die Stellungnahme 10, Satz 2 im Punkt GBG verweisen.

Stellungnahme 39; abgegeben von der Stadtbaudirektion

Entgegen der Feststellung im Bericht wurden die Projektvorbereitung/Entwicklung und die Wettbewerbe durch die Stadtbaudirektion und nicht durch die GBG bei folgenden Projekten durchgeführt: VS Reininghaus, VS und MS Puntigam, VS und MS Smart City, VS Brockmann, VS Neuhart, VS Stattegger Straße, MS Viktor Kaplan Um- und Ausbau, Schloßbergmuseum, Robert Stolz Museum, Feuerwache Ost, Sporttagungszentrum Stadion Liebenau. Weitere Projektentwicklungen durch die Stadtbaudirektion, Auszug ab 2010: VS Algersdorf, VS Mariagrün Schönbrunngrasse, VS Murfeld (1.BA), Werkstätten Sturzgasse, VS Straßgang, VS Peter Rosegger, VS Triester, VS Brockmann, Fassadensanierung Zentralfeuerwache Lendplatz, Reininghaus Pavillon, Stadtbootshaus, Kinderbetreuung Dominikanergasse, Restaurant Thalersee, Sport MS Graz Algersdorf, JUFZ Eggenlend, Buscenter Hedwig-Katschinka-Straße (WB), Frauenhaus, JUZ Echo, JUZ Grünanger, VS Viktor Kaplan, Tattenbachsches Haus, Lager Wasserwirtschaft, Grünraumstützpunkt und Infocenter Stadtpark.

Gegenäußerung: abgegeben vom Stadtrechnungshof

Der StRH bleibt bei seiner Feststellung der teilweisen Federführung im Zusammenhang mit den vom StRH genannten Vorhaben.

Stellungnahme 40; abgegeben von der Stadtbaudirektion

Seitens der Stadtbaudirektion wird festgehalten, dass es während der Berichterstellung keine Kontaktaufnahme des STRH mit der Stadtbaudirektion gab. Die im Zuge der kurzen Schlussbesprechung getätigten Äußerungen wurden im Bericht nicht berücksichtigt.

Gegenäußerung: abgegeben vom Stadtrechnungshof

Der StRH versucht seine Kontrollen unter Schonung der Ressourcen der Abteilungen durchzuführen und verweist auf die, aus seiner Sicht, ausführliche Besprechung bei der Baudirektion zu Beginn der Kontrolle.

Kontrollieren und Beraten für Graz

Seit 1993 kontrolliert und berät der Stadtrechnungshof (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 Stadtrechnungshofdirektor

Mag. Hans-Georg Windhaber, MBA

	Signiert von	Windhaber Hans-Georg
	Zertifikat	CN=Windhaber Hans-Georg,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-05-16T11:10:43+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.