Kontrollbericht 03/2024 zum Thema

Thermische Sanierung Hermann-Löns-Gasse 24-40

(Vorhabenskontrolle/Vorhabensbeschluss)

STADT GRAZ
STADTRECHNUNGSHOF

Fotonachweise

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

Abkürzungsverzeichnis

GZ	Geschäftszahl
StRH	Stadtrechnungshof
kWh/m²	Kilowattstunden pro Quadratmeter
CO^2	Kohlenstoffdioxid
m²	Quadratmeter
MFP	Mittelfristplanung

Piktogramme

plausibel

teilweise plausibel

nicht plausibel

Inhaltsverzeichnis

2
Fotonachweise, Abkürzungsverzeichnis, Piktogramme

4
Zusammenfassung

5
Vorhaben

6
Chronologie

7
Sollkosten

Die Sollkostenschätzung war im Wesentlichen nachvollziehbar und plausibel.

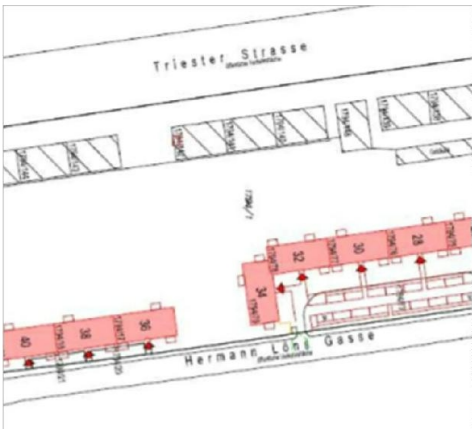
7
Folgekosten/Lebenszykluskosten

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

8
Finanzierung

9
Methodik, Disclaimer

10
Steckbrief



GZ.: StRH-160039/2023
Graz, 24.01.2024
StRH der Landeshauptstadt Graz
A-8011 Graz
Kaiserfeldgasse 19

Zusammenfassung

Gegenstand dieser Kontrolle war der Vorhabensbeschluss zum Vorhaben „Thermische Sanierung Hermann-Löns-Gasse 24-40“. Wohnen Graz kalkulierte für dieses Vorhaben rund 4,7 Millionen Euro an Gesamtinvestitionskosten und wies davon rund 35.000 an Planungskosten im Planungsbeschluss aus. Sämtliche im Bericht angeführten Beträge waren Nettobeträge, da Wohnen Graz berechtigt war, die Vorsteuer abzuziehen.

Der Fokus dieser Kontrolle lag auf den Kosten. Wohnen Graz legte dem StRH eine Kostenschätzung vor. Diese war aktuell und nachvollziehbar, vor allem da die Ausschreibungsergebnisse (aufgerundet) bereits darin enthalten waren.

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

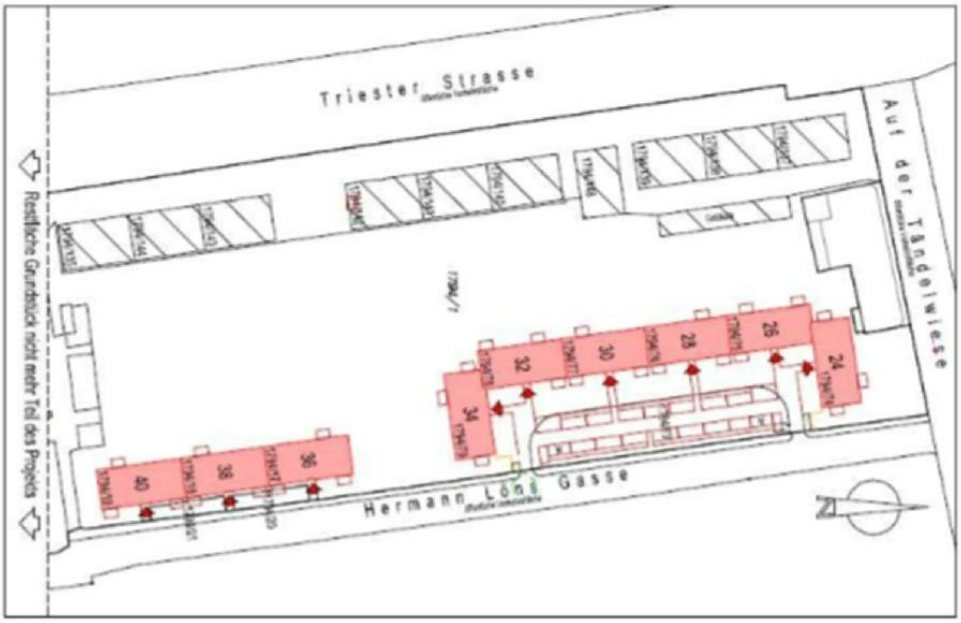
Nachdem Wohnen Graz bereits die einzelnen Gewerke ausgeschrieben hatte, legten die Verantwortlichen die Unterlagen zum Vorhabensbeschluss dem StRH zur Kontrolle vor. Diese war zum Zeitpunkt des Beschlusses durch den Gemeinderat noch nicht abgeschlossen. Gemäß § 17 Absatz 5 der Geschäftsordnung des StRH war dieser Bericht ersatzweise dem Kontrollausschuss anstatt dem zuständigen Stadtsenatsmitglied vorzulegen.

Vorhaben

Gegenstand des vorliegenden Vorhabens war

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

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



Grafischer Grundriss Hermann-Löns-Gasse 24-40.

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

Laut Wohnen Graz sollte sich der durchschnittliche Heizwärmebedarf durch die Sanierungsmaßnahmen von 88.640 kWh/m² auf 13.450 kWh/m² reduzieren. Dies war eine geplante Einsparung von rund 128.560 Kilogramm CO^2-Äquivalent pro Jahr.

Vogelperspektive Hermann-Löns-Gasse 24-40.

Chronologie

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

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

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

VERÄNDERUNGS-EMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt Wohnen Graz

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

Sollkosten

Die Sollkostenschätzung war im Wesentlichen nachvollziehbar und plausibel.

Die Berechnung der Kosten der thermischen Sanierung der Hermann-Löns-Gasse beliefen sich auf rund 4,7 Millionen Euro. In der Gesamtplanung waren 200.000 Euro als Reserven und 200.000 Euro als Finanzierungsbedarf ausgewiesen. Die Kostenschätzung für den Planungsbeschluss und den Vorhabensbeschluss unterschied sich in der Antragstellung um diese 400.000 Euro. Wohnen Graz nahm einen durchschnittlichen Erfahrungswert von 1.800 Euro pro m² plus 20 Prozent Kosten- und Zinssteigerungen an.

Wohnen Graz konnte bei Baubeginn und nach Baufertigstellung bei den jeweils zuständigen Stellen um Förderungen ansuchen. Dies betraf einerseits die Förderstelle des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie und andererseits das Amt der Steiermärkischen Landesregierung A 15- Energie Wohnbau Technik.

Es lag für die Kontrolle zum Planungsbeschluss und zum Vorhabensbeschluss nur eine aktuelle Kostenschätzung vor. Diese war ordnungsgemäß in einzelne Kostengruppen gegliedert. Die ausgewiesenen Beträge waren die Angebotsergebnisse, jeweils aufgerundet. Durch diese Vorgehensweise schuf sich Wohnen Graz pro Gewerk eine zusätzliche Reserve, diese waren aber nicht explizit als solche ausgewiesen. Als allgemeine Reserve wies Wohnen Graz 200.000 Euro aus, das entsprach 5 Prozent der Baukosten. Für dieses detailliertere Planungsstadium war eine Schwankungsbreite bis zu +/- 10 Prozent erwartbar. Durch die geringe Reserve stieg das Risiko einer nachträglichen Kostenerhöhung.

Der StRH kontrollierte mehrere Stichproben aus den Angebotsergebnissen bzw. der Kostenschätzung. Diese waren nachvollziehbar und plausibel.

VERÄNDERUNGS-EMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

- die Einhaltung des in der Haushaltsordnung vorgesehenen 2-stufigen Verfahrens,
- die Kostenschätzung so aufzubereiten, dass die geplante Reserve gesamt in einer Position ausgewiesen ist,
- die Reserven mit 10 Prozent zu berechnen, um das Risiko iner nachträglichen Kostenerhöhung zu minimieren und dem Gemeinderat ein klares Bild der Kosten zu vermitteln.

Folgekosten/Lebenszykluskosten

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

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

Für die Balkone hatte sich Wohnen Graz auf Grund von Erfahrungswerten für die Ausführung in verzinktem Metall entschieden, da kaum Wartungs- oder Folgekosten anfielen.

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

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

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

VERÄNDERUNGS-EMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

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

Finanzierung

Der Verwaltungsausschuss beschloss mittels Ferialermächtigung im August den Planungsbeschluss und den Antrag an den Gemeinderat zum Vorhabensbeschluss. Der Gemeinderat beschloss den Vorhabensbeschluss im September 2023. Der Kontrolle durch den StRH war zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

Für die Umsetzung dieses Vorhabens war ein Fremdfinanzierungsbedarf von über 80 Prozent (nach Abzug der möglichen Förderungen) notwendig. Wohnen Graz standen keine Eigenmittel zur Refinanzierung dieses Vorhabens zur Verfügung, da auf Grund der laufend steigenden Erhaltungskosten der letzten Jahre keine Mittel angespart werden konnten. Laut Wohnen Graz wären Zuschüsse oder eine Anpassung der Mieten notwendig um zu verhindern, dass die Refinanzierung des Vorhabens zu Lasten des Eigenkapitals ging.

Der Gemeinderat beschloss die Umsetzung dieses Vorhabens am 21. September 2023, die Finanzierung erfolgte aus dem Wirtschaftsplan von Wohnen Graz, ohne derzeit geplante Zuschüsse oder weitere Einnahmequellen.

Methodik

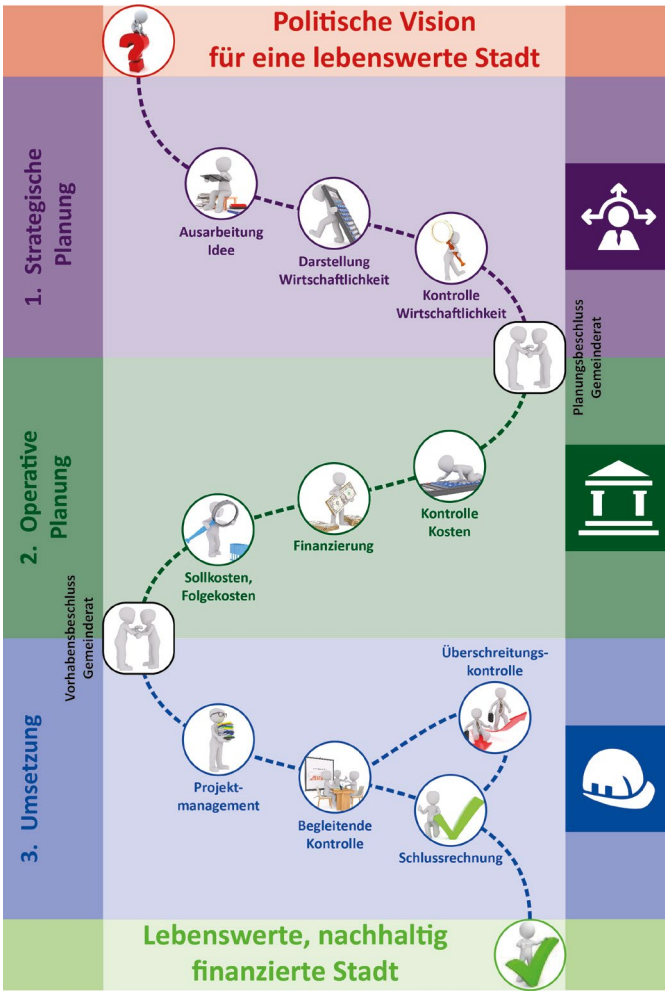
Der StRH zog an Unterlagen unter anderem folgende heran:

- Kostenermittlung, Budget und MFP
- Entwurf zum Gemeinderatsbericht von Wohnen Graz
- Gemeinderatsbericht Wohnen Graz, 21. September 2023
- Planungsleistungen Kontenplan IST (Immobilien Treuhand Service)
- Leistungsverzeichnisse Gewerke
- Planungsbeschluss und Beilage an den Verwaltungsausschuss
- Vorhabensbeschluss an den Verwaltungsausschuss
- Beilage Nachtragsbudget 2023 (Mittelfrist- und Investitionsplanung)
- StRH Bericht- Thermische Sanierung von Gemeindewohnungen der Stadt Graz 8/2016
- Europäische Kommission – energetische Sanierungen
- Österreichische Sanierungsoffensive 2023/2024.

Der StRH plausibilisierte den vorgelegten Bedarf durch Abgleich mit den Detailunterlagen unter Berücksichtigung/Wertung der einbezogenen Fakten.

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

Nach Aussendung des Rohberichtes wurde auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet.



GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Windhaber Hans-Georg
	Zertifikat	CN=Windhaber Hans-Georg,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-02-20T13:33:59+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Kontrollieren und Beraten für Graz

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

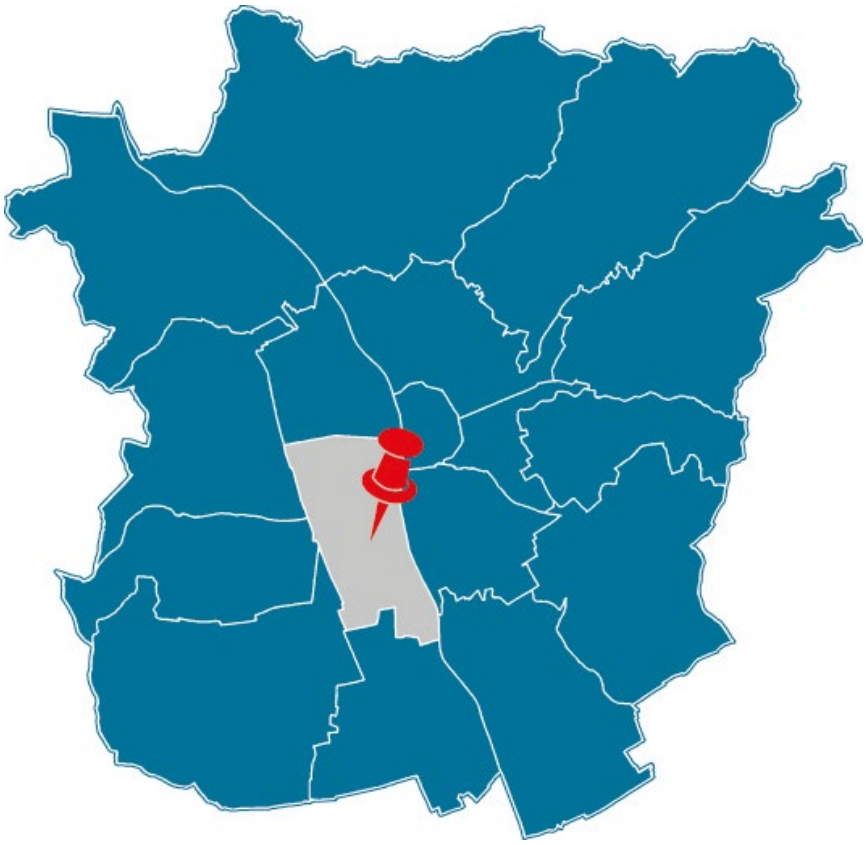
Die Beratungen und die Beschlussfassung über diesen Bericht erfolgen gemäß dem Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 in nichtöffentlicher und vertraulicher Sitzung.

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

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

Der StRH-Direktor

Mag. Hans-Georg Windhaber, MBA



Thermische Sanierung Hermann-Löns-Gasse 24-40

Gegenstand des vorliegenden Vorhabens war die umfassende energetische Sanierung, der Zubau von Balkonelementen und der Umbau der bestehenden Außenanlagen der städtischen Wohngebäude der Hermann-Löns-Gasse 24-40. Die Stadt Graz war Eigentümerin der in den 1940er Jahren errichteten Objekte. Die zwei getrennten Wohnblöcke bildeten das typische Erscheinungsbild der Grazer Triestersiedlung Süd-Ost. Die zweigeschossigen Objekte waren vollunterkellert und mit Steildächern in roter Betonsteindeckung ausgestattet. Die neun Eingänge erschlossen insgesamt 54 Wohneinheiten mit rund 2.412 Quadratmetern Wohnnutzfläche.

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

Kontrolle der Unterlagen zum Vorhabensbeschluss

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

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

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

Die Berechnung der Kosten der thermischen Sanierung der Hermann-Löns-Gasse beliefen sich auf rund 4,7 Millionen Euro. In der Gesamtplanung waren 200.000 Euro als Reserven und 200.000 Euro als Finanzierungsbedarf ausgewiesen. Die Kostenschätzung für den Planungsbeschluss und den Vorhabensbeschluss unterschied sich in der Antragstellung um diese 400.000 Euro. Wohnen Graz nahm einen durchschnittlichen Erfahrungswert von 1.800 Euro pro m² plus 20 Prozent Kosten- und Zinssteigerungen an. Der StRH kritisierte, dass - vor Einholung der grundsätzlichen Zustimmung des Gemeinderates zu diesem Vorhaben - Wohnen Graz die Leistungen bereits ausschrieb.

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

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