

A 10/BD - 210/05-59
A 8 – 8/2006-9
A 13 – K16/1999/9
Projektgenehmigung
1. Stufe – Planungsbeschluss
(Wettbewerb, Entwurf und Einreichplanung)
Sport- und Wellnessbad Eggenberg

Graz, 12. Mai 2006

zu
GZ.: A8-K 1244/1999-10
vom 19.12.2002

Berichtersteller:

.....

Bericht an den Gemeinderat

PRÄAMBEL

In den Jahren 1972/73 wurde das Frei- und Hallenbad Eggenberg errichtet und war in erster Linie für den Schul- und Vereinsschwimmsport und auch für die Benützung durch sportlich ambitionierte Badegäste konzipiert. Seit 1985 betreiben die Grazer Stadtwerke AG / Freizeitbetriebe auf Grund des mit der Stadt Graz abgeschlossenen Gestionsvertrags das Bad Eggenberg.

Da sich das Bad Eggenberg bekannter Weise in einem äußerst desolaten Zustand befindet, die Erfüllung kostenintensiver Brandschutzauflagen im Raum stehen, sowie hohe Betriebskosten (Wasserverlust, veraltete Haustechnik, schlechte Wärmedämmung, ...) gegeben sind, leitet sich ein dringlicher Handlungsbedarf ab.

BESCHLUSSLAGE

Grundsatzbeschluss im Gemeinderat, 19. Dezember 2002

Mit Bericht an den Gemeinderat, GZ.: A8-K 1244/1999-10 vom 19.12.2002, wurde einstimmig der Grundsatzbeschluss gefasst, eine Projektgenehmigung für das Bad Eggenberg als ersten Realisierungsschritt auf Basis eines Sanierungskonzeptes herbeizuführen. In Abstimmung zwischen der Stadt Graz und der Grazer Stadtwerke AG soll die Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Machbarkeit durch die Einrichtung einer Projektgruppe unter Leitung der Stadtbaudirektion erarbeitet werden.

Informationsbericht an den Gemeinderat, 30. November 2005

Nach eingehender Prüfung konnte dem Gemeinderat im Informationsbericht, GZ.: A 10/BD – 210/05-59 und A 13 – K16/1999/9 am 30. November 2005, zur Kenntnis gebracht werden, dass unter Betrachtung der Folgekosten auf jeden Fall eine Neubaulösung wirtschaftlicher als eine Sanierungslösung ist. Somit wurde einstimmig beschlossen, die für die Umsetzung notwendigen Fördergespräche mit Bund und Land Steiermark zu führen und im April 2006 dem Gemeinderat zu berichten.

Stand der Fördergespräche

Nach Mitteilung des Landes Steiermark / Sportwesen ist es nunmehr gelungen die entsprechende budgetäre Vorsorge zu treffen. Auch mit dem Bund konnte grundsätzlich ein gemeinsames Verständnis für die beabsichtigte Drittelfinanzierung erzielt werden. Mit dem gegenständlichen Beschluss soll nun in die abschließenden Verhandlungen über die Förderzusagen der Republik Österreich und des Landes Steiermark über jeweils mindestens € 6,457 Mio. (excl. 20% MWSt.) eingetreten werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Überprüfung der Planungsgrundlagen

In einem ersten Planungsschritt wurden die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Planungsgrundlagen einer Prüfung auf Plausibilität mit dem Ergebnis unterzogen, dass unter Betrachtung der Folgekosten auf jeden Fall eine Neubaulösung wirtschaftlicher als eine Sanierungslösung ist.

„Bad Eggenberg Graz - Vergleichende Analyse Sanierung vs. (Teil-) Abbruch und Neubau“ (Ziviltechnikerbüro Rinderer & Partner, Dipl.-Ing. Heinz Roßmann, 25.11.2003).

Funktionsprüfung

In einem weiteren Planungsschritt wurden die getroffenen Annahmen des Raum- und Funktionsprogramms für den Wellnessbadbereich einer vertiefenden Variantenprüfung (Variante € 5,0 Mio. und Variante € 12,0 Mio.) unterzogen und als Ergebnis wurde ein optimiertes Attraktions- und Raumangebot entwickelt. Es wurde festgestellt, dass eine wirtschaftliche Funktionsfähigkeit bei Unterschreiten dieses optimierten Raumangebotes nicht mehr gegeben ist und nur die Variante € 12,0 Mio. weiter betrachtet werden soll.

„Bad Eggenberg neu – Funktionelle und bäderphilosophische Aspekte, Trends, Raumprogramm und Attraktionen Wellness“ (Dipl.-Ing. Attila Simonyi, Jänner 2005)

Wirtschaftlichkeitsanalyse

Für den Wellness-, Sport- und Freibadbereich wurde im Februar 2005 gemeinsam mit den Freizeitbetrieben der Grazer Stadtwerke AG eine Wirtschaftlichkeitsanalyse in Auftrag gegeben. Das Ergebnis legt dar, dass der nach 10 Jahren zu erwartende kumulierte negative Cash Flow aus der Betriebsführung des Sportbades mit rund € 5,0 Mio. grob dem zu erwartenden positiven kumulierten Cash Flow des Wellnessbades entspricht. Auch der Jahresgewinn nach Steuern lässt langfristig eine ausgeglichene Entwicklung erwarten, wobei diese Prognose vor der endgültigen Entscheidung noch mit der Finanzbehörde (die die Freizeitbetriebe in den letzten Jahren als Liebhaberei eingestuft hat) abzustimmen wäre.

„Sport + Wellness Bad Eggenberg – Wirtschaftlichkeitsanalyse“ (Mag. Robert Lang)

Kundenpotentialanalyse

In einer abschließenden Kundenpotentialanalyse für den Sauna- und Wellnessbereich wird das konzipierte Neubauprojekt Wellnessbad Eggenberg bestätigt. So erscheint auch bei einer sehr konservativen Hochrechnung ein Potential von rund 1200 Tagesbesuchern, bei einem Tageseintrittspreis von € 15,-, möglich.

„Kundenpotentialanalyse – Bad Eggenberg; Sauna- und Wellnessbereich“ (GMK Advertising, Dr. Robert Schweinzer)

PROJEKTABWICKLUNG

Projektleitung

Im Rahmen ihrer Leitungs- und Koordinierungsfunktion nimmt die Stadtbaudirektion federführend die Projektleitung wahr und stimmt zentral die Informationen und speziellen Fachinteressen mit der Projektsteuerung ab. Ziel ist die Durchgängigkeit der Koordination während der Planungsphase.

Die Stadtbaudirektion wird unter Beiziehung der betroffenen Magistratsabteilungen mit der konkreten Projektentwicklung des Gesamtprojektes bevollmächtigt und koordiniert diese unter Einbindung der Grazer Stadtwerke AG.

Projektsteuerung und –durchführung

Die Projektsteuerung und –durchführung erfolgt durch die Grazer Stadtwerke AG allenfalls unter Beiziehung externer Fachleute. Die Projektsteuerung umfasst im wesentlichen die Koordinierung für die Planungs- und Bauleistungen, die Termin- und Kostenverfolgung, Ermittlungen über die Wirtschaftlichkeit, Erstellung der Unterlagen für die Projektkontrolle des Stadtrechnungshofes und das laufende Berichtswesen.

Des weiteren wird eine laufende, schrittweise Kostenermittlung und -verfolgung eingerichtet. Dabei werden Kostenziele, Kostenrahmen, Kostenschätzung, Kostenberechnung, Kostenanschlag und Kostenfeststellung den Planungsphasen Grundlagenermittlung, Vorentwurf, Entwurf, Ausführung und Inbetriebnahme zugeordnet (ÖNORM B 1801).

Die Projektdurchführung durch die Grazer Stadtwerke AG bezieht sich insbesondere auf die Durchführung der Ausschreibungen und die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen.

Für das gesamte Projekt wird ein „Jour- Fixe“ eingerichtet, bei dem alle Beteiligten regelmäßig zusammenkommen, anstehende Fragen klären sowie die kommenden Aufgaben regeln. Es wird ein Ergebnisprotokoll geführt, das festhält, wer, was bis wann zu machen hat.

PROJEKTKOSTEN

Den derzeit zu erwartenden Projektkosten liegt das zwischen der Stadt Graz und der Grazer Stadtwerke AG / Freizeitbetriebe abgestimmte Raum- und Funktionsprogramm für das Sport- und Wellnessbad mit einer Nettogrundrissfläche von ca. 8.695 m² (Innenbereich) bzw. ca. 700 m² (Außenbereich) sowie die Sanierung des Sportfreibades in Eggenberg mit einer Nettogrundrissfläche von ca. 4.730 m² zu Grunde.

Der Gesamtkostenrahmen (Ziviltechnikerbüro Rinderer&Partner und Unternehmensberater Mag. Robert Lang) für das Sport- und Wellnessbad wurde gemäß ÖNORM B1801-1 erstellt, auf den Baubeginn im Jahr 2008 bezogen und beträgt

ca. €30,19 Mio. (excl. MWSt.).

Es ist anzumerken, dass dem Gesamtkostenrahmen die Neuerrichtung in einer einzigen Bauetappe zu Grunde liegt und der Gesamtkostenrahmen in dieser Projektphase eine Ungenauigkeit von ca. 20% aufweist. In diesem Betrag sind Betriebsunterbrechungskosten für die Bauphase (abgeschätzt in der Höhe von ca. € 0,36 Mio. excl. MWSt.) nicht berücksichtigt.

Der Gesamtkostenrahmen teilt sich wie folgt auf das Sport- und Wellnessbad auf:

- Sportbad ca. € 19,370 Mio. (valorisiert auf den Baubeginn im Jahr 2008; excl. MWSt. und excl. 20 % Ungenauigkeit); finanziert zu je 1/3 von Stadt Graz, Land Steiermark und Republik Österreich
- Wellnessbad ca. € 10,820 Mio. (valorisiert auf den Baubeginn im Jahr 2008; excl. MWSt., excl. 20 % Ungenauigkeit und unter Ansatz von reduzierten Therapieflächen gegenüber dem Erstentwurf im Kostenausmaß von € 0,89 Mio.); finanziert durch die Grazer Stadtwerke AG

Finanzmittelbedarf für das Sportbad:

Abgeleitet aus dem Kostenrahmen für das Sportbad ist derzeit mit einem Finanzmittelbedarf (Planungs- und Baukosten) wie folgend dargestellt zu rechnen:

Jahr	Finanzmittelbedarf i. €	Bemerkung
2006	0,324 Mio.	Wettbewerb
2007	1,233 Mio. + 0,572 Mio.	Entwurf bis Ausführungsplanung
2008	10,097 Mio.	Baukosten und restliche Planungskosten
2009	7,049 Mio.	Baukosten und restliche Planungskosten
2010	0,095 Mio.	Baukosten
Summe	19,370 Mio.	excl. MWSt. und excl. 20 % Ungenauigkeit, valorisiert auf den Baubeginn im Jahr 2008

Finanzmittelbedarf für das Wellnessbad:

Abgeleitet aus dem Kostenrahmen für das Wellnessbad ist derzeit mit einem Finanzmittelbedarf (Planungs- und Baukosten) wie folgend dargestellt zu rechnen:

Jahr	Finanzmittelbedarf i. €	Bemerkung
2006	0,162 Mio.	Wettbewerb
2007	0,616 Mio. + 0,253 Mio.	Entwurf bis Ausführungsplanung
2008	6,155 Mio.	Baukosten und restliche Planungskosten
2009	3,534 Mio.	Baukosten und restliche Planungskosten
2010	0,100 Mio.	Baukosten
Summe	10,820 Mio.	excl. MWSt. und excl. 20 % Ungenauigkeit, valorisiert auf den Baubeginn im Jahr 2008 und unter Ansatz von reduzierten Therapieflächen gegenüber dem Erstentwurf

Finanzmittelbedarf für Auslobung des EU-weiten Generalplanerwettbewerbes bis zur Einreichplanung:

Für die Auslobung des EU-weiten Generalplanerwettbewerbes bis zur Einreichplanung für das Sport- und Wellnessbad sind Mittel in der Höhe von € 2,335 Mio. (excl. MWSt. sowie excl. Ausführungsplanung und Kostenermittlung) erforderlich, wovon auf das Sportbad Kosten in der Höhe ca. € 1,557 Mio. (excl. MWSt.) und auf das Wellnessbad von ca. € 0,778 Mio. (excl. MWSt.) entfallen.

BETRIEBSFÜHRUNGSKOSTEN

Nach der Wirtschaftlichkeitsanalyse von Mag. Robert Lang, Unternehmensberater, kann durch die Neuerrichtung des Sportbades Eggenberg eine wesentliche Verbesserung des laufenden Ergebnisses gegenüber einer theoretischen Fortführung des Bades Eggenberg-Alt erzielt werden (Sportbad-Neu EGT 10 Jahre kumuliert € - 4,80 Mio. versus Eggenberg-Alt EGT 10 Jahre kumuliert € - 8,22 Mio.).

Mit dem Wellnessbereich-Neu wird seitens der Freizeitbetriebe der Grazer Stadtwerke AG ein EGT von jedenfalls über € 5 Mio kumuliert in 10 Jahren angestrebt, sodass bei einer Gesamtbetrachtung von Sportbad mit Wellness und voller Eigenmittelfinanzierung des nicht durch Investitionszuschüsse von Bund, Land und Stadt abgedeckten Investitionserfordernisses ein langfristig positives Ergebnis nach Steuern erwartet wird. Allerdings erscheint aus derzeitiger Sicht eine Kapitalverzinsung von 5% (= Benchmark für sonstige Veranlagungen der Grazer Stadtwerke AG) für die Wellness-Zusatzinvestition nicht erzielbar. Das diesbezügliche Potential könnte sich aber durch spätere weitere Ausbauvarianten (wie zB. Hotel) ergeben.

STADTRECHNUNGSHOF

Entsprechend dem Präsidialerlass Nr. 17 / 2002 wird für die Projektkontrolle durch den Stadtrechnungshof ein zweistufiges Beschlussverfahren (1. Stufe Planungsbeschluss und 2. Stufe Baubeschluss) gewählt. Rechzeitig vor Vorlage des Baubeschlusses an den Gemeinderat (voraussichtlich im Frühjahr 2007) werden entsprechend prüffähige Unterlagen für eine nachvollziehbare Sollkosten- und Folgekostenberechnung dem Stadtrechnungshof zur Stellungnahme vorgelegt.

WEITERE VORGANGSWEISE

Rahmenterminplan:

Der Rahmenterminplan setzt den positiven Abschluss der Fördergespräche mit dem Land Steiermark und der Republik Österreich voraus.

Beschreibung	Zeitdauer
Planungsbeschluss im Gemeinderat der Stadt Graz und entsprechende Beschlüsse durch die Gremien der Grazer Stadtwerke AG	Mai 2006
Abschluss der Fördergespräche zwischen der Stadt Graz, dem Land Steiermark und der Republik Österreich	
EU-weiter Generalplanerwettbewerb nach Vorliegen der schriftlichen Förderzusagen der Republik Österreich und dem Land Steiermark.	ca. 8 Monate
Planungsphase Entwurf und Einreichung	ca. 10 Monate
Behördenverfahren	ca. 5 Monate
Baubeschluss im Gemeinderat der Stadt Graz und entsprechende Beschlüsse durch die Gremien der Grazer Stadtwerke AG	ca. 2 Monate
Planungs- und Ausschreibungsphase der Polier-, Detail- und Installationsplanung	ca. 7 Monate
Bauausführung	ca. 20 Monate

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung, der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss und der Kultur- und Sportausschuss stellen den

Antrag,

der Gemeinderat möge beschließen:

1. **Der vorliegende Motivenbericht wird zur Kenntnis genommen.**
2. **Das Gesamtprojekt Sport- und Wellnessbad Eggenberg soll unter nachfolgenden Bedingungen mit einem Gesamtkostenrahmen von € 30,19 Mio. (excl. MWSt.) beschlossen und – nach deren Erfüllung – durch die Grazer Stadtwerke AG in enger Abstimmung mit der Stadt Graz umgesetzt werden, wobei neben der Bundes- und Landesförderung über einen Finanzierungsvertrag ein Eigenmittelzuschuss der Stadt Graz in Höhe von Euro 6,457 Mio. erfolgen soll:**
 - a. **Endgültige schriftliche Förderzusage der Republik Österreich über mindestens Euro 6,457 Mio.**
 - b. **Schriftliche Formalisierung der Zusage des Landes Steiermark über mindestens Euro 6,457 Mio.**

Der Finanzierungsvertrag hat vorzusehen, dass der Eigenmittelzuschuss der Stadt Graz in Tranchen beginnend im Jahr 2007 nach Maßgabe des Baufortschritts und der nachfolgenden Rechnungslegung durch die Grazer Stadtwerke AG erfolgen soll.

3. **Als erster Umsetzungsschritt soll nach dem Vorliegen der positiven schriftlichen Förderzusagen des Landes Steiermark und der Republik Österreich der EU-weite Generalplanerwettbewerb für das Sport- und Wellnessbad durchgeführt und die Einreichplanung beauftragt werden. Die dafür erforderlichen Finanzmittel in der Höhe von €2,335 Mio. (excl. 20% MWSt.) entfallen zu zwei Drittel (= €1,557 Mio.; excl. 20% MWSt.) auf das Sportbad und zu einem Drittel (= €0,778 Mio.; excl. 20% MWSt.) auf das Wellnessbad, und werden zur Gänze durch die Grazer Stadtwerke AG finanziert.**
4. **Nach Vorliegen des Ergebnisses des Generalplanerwettbewerbes (bis zur Einreichplanung) wird die Stadtbaudirektion beauftragt den konkreten Baubeschluss bis voraussichtlich Frühjahr 2007 dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.**
5. **Die Stadtbaudirektion wird unter Beiziehung der betroffenen Magistratsabteilungen und der Grazer Stadtwerke AG mit der konkreten Projektleitung in der Planungsphase beauftragt.**

Der Bearbeiter:

Der Stadtbaudirektor:

Ing. Johannes Purkarthofer

Dipl.-Ing. Mag. Bertram Werle

Der Stadtsenatsreferent
für die Stadtbaudirektion:

Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi

Der Finanzdirektor:

Mag. Dr. Karl Kamper

Der Stadtsenatsreferent
für die Finanz- und
Vermögensdirektion:

Mag. Dr. Wolfgang Riedler

Der Sportamtsleiter:

Mag. Gerhard Peinhaupt

Der Stadtsenatsreferent
für das Sportamt:

Detlev Eisel-Eiselsberg

Angenommen in der Sitzung des Gemeinderates vom:

Der Ausschuss für Stadt- Verkehrs- und Grünraumplanung hat in der Sitzung vom den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Vorsitzende des Ausschusses:

Die Schriftführerin:

Der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss hat in der Sitzung vom den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der/Die Vorsitzende des Ausschusses:

Der/Die SchriftführerIn:

Der Kultur- und Sportausschuss hat in der Sitzung vom
den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Vorsitzende des Ausschusses:

Die Schriftführerin: