

Albert Schweitzer Hospiz Haus

**Antrag auf Abänderung der Projektgenehmigung und auf
Erhöhung des Projektbudgets**



KAPITELÜBERSICHT:

- 1. Projektverlaufsbeschreibung/Ausgangslage**
- 2. Begründung des erhöhten Kostenbedarfs und Kostendarstellung**
- 3. Finanzierung**
- 4. Antrag**
- 5. Anhang**

GZ.: 60700/2004

28.06.2007

Geriatrische Gesundheitszentren
der Stadt Graz

Betreff: **Albert Schweitzer Hospiz Haus**
Antrag auf Abänderung der Projektgenehmigung und auf
Erhöhung des Projektbudgets

Bericht **an den** **Gemeinderat**

1. Projektverlaufsbeschreibung/Ausgangslage

Am 27. Juni 2006 hat der Gemeinderat eine Projektgenehmigung für das Albert Schweitzer Hospiz, mit einem Finanzmittelbedarf von € 3.000.000,- excl. MWSt (Preisbasis Nov. 2004) zuzüglich Valorisierung, beschlossen.

Die präliminierten Herstellungskosten beliefen sich nach dem damaligen Wissensstand der Projektbeschreibung und dem Ergebnis des Architektenwettbewerbes vom 14.09.2004, bei dem das Projekt des Planungsbüros Feyferlik/Fritzer den Zuschlag erhielt, auf € 3.661.360,00.

Dem Wettbewerb folgenden Planungsphasen wurden auf Wunsch des Bauherrn Leistungsbereiche reduziert, weiterentwickelt und kostenmäßig erfasst, so dass die Kostenvorgabe für das Projekt mit € 3.000.000,- erreicht werden konnte.

Die Kostenentwicklung des Projektes ist aus der beiliegenden Übersicht erkennbar:

Wettbewerb: Kostenermittlung zum Referenzprojekt	
Arch. Geldner (Gesamtbaukosten ohne Reserven)	€ 2.587.274,60
Kostenvorgabe R&P (inkl. Reserve)	€ 3.000.000,00
Wettbewerb-Vorprüfung (Proj. Feyferlik-Fritzer)	€ 3.661.360,00
Vorentwurf: Erste Kostenermittlung 12.01.2006	€ 3.486.501,00
VE-Kostenschätzung reduziert 27.01.2006	€ 3.076.212,00
Projektgenehmigung (Gemeinderat) 27.04.2006:	
Preisbasis Nov. 2004 (zuzüglich Valorisierung)	€ 3.000.000,00
Valorisierung 6,19 %	€ 185.700,00
Genehmigte (valorisierte) Kosten	€ 3.185.700,00

2. Begründung des erhöhten Kostenbedarfs und Kostendarstellung

Nach Durchführung der ersten Ausschreibungen und Vorliegen der Kostenvoranschläge für die Hauptgewerke zum Projekt Albert Schweitzer Hospiz wurde im Juli 2006 vom Projektsteuerer auf die Überschreitung der Budget-Vorgaben hingewiesen.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Projektes und der Entwicklung der Kostensituation, wurden im November 2006 die Varianten „Weiterführung des Umbaues“, „Neubau Hospiz / Abbruch PWH“ und „Hospiz im EBH“ ausgearbeitet und dem Verwaltungsausschuss als mögliche Lösungen vorgelegt. Schließlich wurde der Auslagerung der projektfremden Kosten (Ausbau des zentralen Stützpunktes für die Objekt-/Gebäudereinigung für den Standort Gries) und der Weiterführung des Umbaues mit Einsparungen im Verwaltungsbeschluss am 08.11.2006 zugestimmt. Die Zustimmung umfasste eine Auslagerung von projektfremden Kosten in der Höhe von € 110.000,-, sodass damit die Gesamtkosten mit € 3.172.324,- gegeben waren.

Nach Beginn der Bauarbeiten und der Fertigstellung der Kostenvoranschläge für das gesamte Bauvorhaben, wurde wiederholt eine Überschreitung der geschätzten Kosten festgestellt.

Die Kostenüberschreitung ergibt sich hauptsächlich aus folgenden Gründen:

- Die Kostenschätzung der Gesamtinvestition wurde auf Kostenbasis November 2004 durchgeführt.
- ungünstigen Ausschreibungsergebnisse und die Preislage in der Baubranche
- äußerst schlechter Bauzustand des Gebäudes, welcher erst im Zuge der Rohbauarbeiten erkennbar wurde; es sind umfangreiche Sicherungsmaßnahmen durch die Baufirma erforderlich. Außerdem ist die Sanierung der Decke über dem KG notwendig.
- Mehrkosten bei den Gewerken Stahlbau / Zimmermeister.
- Zusatzkosten bei Elektrotechnik (Demontage, Erdung/Blitzschutz) und Beleuchtung.
- Mehrkosten bei Aufzug, Dachdecker (schlechter Bauzustand), Schlosser (Sonnenschutz Ostseite), Trockenbau, Bautischler.
- Keine Valorisierung der Subventionen vom Land Steiermark, was die Ausnahme darstellt (siehe Albert Schweitzer Klinik II)

Die Summe dieser Aspekte wirkt sich negativ auf die Einhaltung der Gesamtkosten aus.

Die aktuellen Kosten des Umbaues mit Einsparungen bzw. budgetären Auslagerungen und unter Berücksichtigung der Skontoerlöse und der Zinserträge aus den Landessubventionen stellen sich wie folgt dar:

Stand 31.05.2007

KB 0-6		€	3.172.919
Auslagerung FM-Keller Ausbau	-	€	61.000
Auslagerung FM-Keller Haustechnik	-	€	50.000
Zwischensumme		€	3.061.919
KB 7-9 (Inklusive €139.000,- Reserve)		€	682.698
<hr/>			
GK 0-9		€	3.744.617
Abzüglich 3% Skonto von KB 0-6	-	€	95.188
<hr/>			
Aktuelle Prognose		€	3.649.429
Abzüglich genehmigtes Budget	-	€	3.185.700
Abzüglich Zinsgewinn Prognose	- rd.	€	10.000
<hr/>			
Kostenerhöhung gesamt		€	453.729

Die Überschreitung der genehmigten Gesamtkosten beträgt daher 14,24 %.

Die Bestimmungen der Geschäftsordnung des Stadtrechnungshofes lt. § 6 und 7 sehen vor, dass der StRH bei Projekten über eine bestimmte Größenordnung eine begleitende Kontrolle durchzuführen hat und ab einer voraussichtlichen Überschreitung von 10% eine Prüfung einzuleiten und dem Gemeinderat neuerlich einen Bericht zu erstatten hat.

Der Stadtrechnungshof wurde seit Beginn des Projektes über die laufende Kostenentwicklung mittels Quartalsberichte informiert.

Darstellung der aktuellen Gesamtkosten ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

KOSTENKONTROLLE ALBERT SCHWEITZER HOSPIZ

Kostenbereich	Gewerk	Bezeichnung	Auftrags-Nummer	Datum	Firma	Budget 1	Valorisierung Zusatzwünsche	Umbuchungen	Budget 2	Auftragsstand	noch zu vergeben bzw. Abweichung bei SR	Prognose	Schlussrechnung vorhanden	Stand der Bestellungen	Zahlungsstand	Ausführungsgrad	Wert der erbrachten Leistung
		Grund				0,-	0,-	0,-	0,-	0,-	0,-	0,-			0,-		0,-
1		Aufschließung				50.000,00	0,00	-35.000,00	15.000,00	0,00	0,00	15.000,00		0%	0,00	0%	0,00
2		Bauwerk-Rohbau				626.674,00	0,00	29.700,00	656.374,00	667.376,76	132.000,00	799.376,76		83%	0,00	4%	32.094,10
3		Bauwerk-Technik				659.039,00	0,00	279.000,00	938.039,00	944.668,74	100.450,00	1.045.118,74		90%	0,00	4%	45.782,89
4		Bauwerk-Ausbau				630.287,00	0,00	15.000,00	645.287,00	917.520,01	115.903,00	1.033.423,01		89%	0,00	0%	0,00
5		Einrichtung				288.000,00	0,00	0,00	288.000,00	0,01	280.000,00	280.000,01		0%	0,00	0%	0,00
6		Außenanlagen				34.000,00	0,00	-34.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0%	0,00	0%	0,00
7		Honorare				480.000,00	0,00	0,00	480.000,00	481.618,70	38.098,94	519.717,64		93%	156.744,20	57%	294.416,98
8		Nebenkosten				22.000,00	0,00	2.000,00	24.000,00	880,70	23.100,00	23.980,70		4%	880,70	8%	1.980,70
9		Reserve				210.000,00	185.700,00	-256.700,00	139.000,00	0,00	0,00	139.000,00		0%	0,00	0%	0,00
10		Auslagerungen, Skonto				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-206.187,56	-206.187,56		0%	0,00	0%	0,00
GESAMTSUMME						3.000.000,00	185.700,00	0,00	3.185.700,00	3.012.064,91	483.364,38	3.649.429,30		83%	157.624,90	10%	374.274,67

3. Finanzierung

Im Landtagsbeschluss vom 15.03.2005 wurde die Übernahme der Adaptierungskosten in der Höhe von € 1,5 Mio für die Errichtung des Albert Schweitzer Hospizes ohne Berücksichtigung der Wertsicherung nach dem Baukostenindex beschlossen. Unsere Versuche, eine Valorisierung des Baukostenindex beim Land Steiermark zu erreichen, blieben bisher erfolglos. Es wird aber weiter versucht die übliche Valorisierung zu erhalten.

Die ersten Tranchen von den Resorts LR Hirt und LH Stv. Flecker wurden für das Jahr 2006 bereits überwiesen. Die Zinserträge aus den Zahlungen des Landes wurden in der o.a. Berechnung selbstverständlich berücksichtigt und in Abzug gebracht.

Es wurde bereits ein Wohnbautisch mit der Abteilung 15 der Stmk. LR bezüglich einer Förderung im Rahmen der umfassenden Sanierung abgehalten. Auch ein zugehöriger Tilgungsplan wurde ausgearbeitet. Das maximal mögliche Förderungsdarlehen beläuft sich auf € Mio 2.043 738 (0,5 % Laufzeit 22 Jahre) und wurde am 28.11.2006 durch eine Förderungszusicherung der Steiermärkischen Landesregierung zugesagt. Eine Darlehensaufnahme in der oben angeführten Höhe wurde durch den Gemeinderat am 19.04.2007 beschlossen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die von vornherein nicht absehbare günstigere Finanzierung durch das Landesdarlehen verwiesen, was eigentlich zu einem weiteren Zinsgewinn (marküblicher Darlehenszins von rd. 4% gegenüber dem Landesdarlehen mit 0,5% auf 22 Jahre) in Höhe von rd. €915.000,- führen wird.

Weiters werden auf Grund der Kostenunterschreitung im Budget der Albert Schweitzer Klinik II (budgetiert € Mio. 17,5 voraussichtliche Abrechnung € Mio. 17,0,-) die Geriatriischen Gesundheitszentren der Stadt Graz aus dem Investitionsbudget weniger stark beansprucht als präliminiert.

Der Rest der benötigten Finanzmittel soll durch das Budget der GGZ der Stadt Graz getragen werden. **Eine zusätzliche Dotierung der Stadt Graz kann durch die positive Gebarungsentwicklung der Geriatriischen Gesundheitszentren der Stadt Graz unterbleiben.**

Das Projekt wurde in Übereinstimmung mit dem Hospizverein Steiermark und in Abstimmung mit der Palliativkoordination Land Steiermark erarbeitet.

Die besondere Dringlichkeit in der Bereitstellung dieser notwendigen Finanzmittel ist in erster Linie deshalb gegeben, da wie bekannt, das Albert Schweitzer Hospiz das einzige stationäre Hospiz mit Tageshospizplätzen und als zentrale Hospizhaus allen Steirern zur Verfügung stehen soll.

Die Projektabwicklung erfolgt wie gewohnt durch eine Zusammenarbeit zwischen den Geriatriischen Gesundheitszentren, der Grazer Bau- und Grünlandsicherungsgesellschaft m.b.H und dem Referat Hochbau.

Es wird daher gemäß § 5 Abs.2 des Organisationsstatutes der Geriatriischen Gesundheitszentren der Stadt Graz der

ANTRAG

gestellt, der Gemeinderat der Stadt Graz möge im Sinne des Motivenberichtes die Zustimmung für die Abänderung der Projektgenehmigung vom 27.06.2006 erteilen und die Erhöhung des Projektbudgets in der Höhe von € 453.729,-- für die Weiterführung des Projektes Albert Schweitzer Hospiz beschließen. Die Bedeckung erfolgt – ohne Beanspruchung der AOG der Stadt Graz – durch den Wirtschaftsplan der Geriatriischen Gesundheitszentren der Stadt Graz.

Der Geschäftsführer

Der Bürgermeisterstellvertreter
Der Stadtsenatsreferent

Dr. Gerd Hartinger

Walter Ferk

Angenommen in der Sitzung des Verwaltungsausschusses der Geriatriischen Gesundheitszentren

am

Die Schriftführerin:

Der Obmann:

Eva Golser

GR Anton Pleyer

ANHANG

Finanzmittelbedarf

	KOSTEN							FINANZMITTELBEDARF															
	Aufschließung	Bauwerkskosten	Einrichtung Ausstattung	Aussenanlagen	Planerhonorare	Gesamtkosten	Anteil an Gesamtk.	2.005				2.006				2.007				2.008			Summe
								1.Quartal	2.Quartal	3.Quartal	4.Quartal	1.Quartal	2.Quartal	3.Quartal	4.Quartal	1.Quartal	2.Quartal	3.Quartal	4.Quartal	1.Quartal	2.Quartal	3.Quartal	
Aufschließung €	14.550																	10.185	4.365			14.550	
Bauwerkskosten €		2.680.581									4.750	1.563	163.671	150.000	472.119	944.239	708.179	236.060				2.680.581	
Einrichtung €			271.600															190.120	81.480			271.600	
Außenanlagen €				0														0				0	
Honorar Planer €					519.718				44.444	7.143	13.803	70.630	107.782	44.297	60.000	25.743	60.067	42.905	42.905			519.718	
Summe €						3.486.449	95,53%															0	
																						0	
Nebenkosten €						23.981	0,66%		3.240	159		60	1.109	5.673	500	3.310	3.310	3.310	3.310			23.981	
Reserve €						139.000	3,81%									41.700	55.600	41.700				139.000	
Summe €	14.550	2.680.581	271.600	0	519.718	3.649.429	100,00%		47.684	7.302	13.803	75.440	110.454	213.641	210.500	542.872	1.073.400	990.579	363.754			3.649.429	

Chronologie der wesentlichen Vorgänge im Projekt Albert Schweitzer Hospiz

- Planungsbeschluss des Verwaltungsausschusses am 13.04.2004 zur Durchführung eines baukünstlerischen Architektenwettbewerbes
- „Außer Schutz Stellung“ am 27.07.2004 durch einen Bescheid des Bundesdenkmalamtes
- Abschlusssitzung des Architektenwettbewerbes am 14.09. 2004 mit 5 geladenen Architekturbüros in einem einstufigen anonymen Verfahren.
- Ein Grundsatzbeschluss des Grazer Gemeinderates für das Projekt Albert Schweitzer Hospiz wurde am 02.12.2004 gefasst.
- Im Landtagsbeschluss vom 15.03.2005 wurde die Übernahme der Hälfte der Finanzierungskosten für die Errichtung des Albert Schweitzer Hospizes zugesichert.
- Eine vorgezogene Bedarfsprüfung für das Projekt wurde am 19.07.2005 vom Stadtrechnungshof durchgeführt und positiv beurteilt.
- Werkvertrag mit Arch. Feyferlik am 31.10.2005 abgeschlossen
- Stadtrechnungshofprüfung (Sollkosten, Folgekosten) am 24.03.2006 positiv beurteilt.
- Projektgenehmigung durch den Gemeinderat der Stadt Graz am 27.06.2006
- Baubewilligungsbescheid 17.10.2006
- Antrag an den Verwaltungsausschuss der GGZ auf Auslagerung der projektfremden Kosten am 08.11.2006
- Einreichung beim Wohnbautisch um Förderung für umfassende Sanierung nach dem Stmk. Wohnbauförderungsgesetz am 25.10.2006
- Förderungszusicherung für umfassende Sanierung am 28.11.2006
- Errichtungsbewilligungsbescheid nach dem KALG wurde am 04.01.2007 erteilt.
- Mit den Bauarbeiten wurde am 09.01.2007 begonnen
- Die Aufnahme des Landesdarlehens wurde im Gemeinderat am 19.04.2007 beschlossen.