

A 8 – 26190/06-3

Graz, am 28.6. 2007

Geriatrische Gesundheitszentren;  
 Albert Schweitzer Hospiz Haus  
 Antrag auf Abänderung der Projekt-  
 Genehmigung und auf Erhöhung  
 des Projektbudgets

Voranschlags-, Finanz- u.  
 Liegenschaftsausschuss:

BerichterstellerIn:

.....

**B e r i c h t**

**an den**

**G e m e i n d e r a t**

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	€ <b>3.185.700,00</b>

## 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

GK 0-9		€	3.744.617
Abzüglich 3% Skonto von KB 0-6	-	€	95.188
<b>Aktuelle Prognose</b>		€	<b>3.649.429</b>
Abzüglich genehmigtes Budget	-	€	3.185.700
Abzüglich Zinsgewinn Prognose	- rd.	€	10.000
<b>Kostenerhöhung gesamt</b>		€	<b>453.729</b>

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

Nach telefonischer Auskunft von Dr. Hartinger, dem Leiter der Geriatrischen Gesundheitszentren, wird die o.a. Kostenerhöhung zum einen Teil aus der zu erwartenden Kostenunterschreitung im Budget Errichtung Albert –Schweitzer Klinik II um EUR 0,5 Mio (davon als Einsparung bei den GGZ verbleibend: EUR 166 Tsd.) und der daraus folgenden möglichen Umschichtung des Investitionsbudgets in gleicher Höhe und zum anderen Teil aus der Verbesserung des operativen Ergebnisses der GGZ i.H.v. EUR 287 Tsd finanziert werden.

Damit wird ein eigener Finanzausschuss zur Finanzierung der Kostenerhöhung nicht notwendig, jedoch ist die Einhaltung der oben vorgeschlagenen Finanzierung bei den nächsten Controllingberichten nachzuweisen.

Es wird daher gemäß § 5 Abs 2 des Organisationsstatutes der Geriatrischen Gesundheitszentren der Stadt Graz ivm § 90 Abs 4 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl Nr 130/1967, idF LGBl Nr 32/2005 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 Geriatrischen Gesundheitszentren der Stadt Graz.

Der Bearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Mag. Robert Günther

Mag. Dr. Karl Kamper

Der Finanzreferent

Stadtrat Mag. Dr. Wolfgang Riedler

Angenommen in der Sitzung des Voranschlags-, Finanz- und  
Liegenschaftsausschusses am .....

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

<b>Der Antrag wurde in der heutigen</b> <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. <b>Gemeinderatssitzung</b>
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit .... Stimmen / ... Gegenstimmen) <b>angenommen.</b>
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt
Graz, am
Der / Die SchriftführerIn: