

Graz, 11. Dezember 2008

A 10/BD – 38031/2003-45
A 8 – 21211/2006-10
A 13 – 01462/2007/0485
Sport- und Wellnessbad Eggenberg
Projektgenehmigung
2. Stufe - Baubeschluss

BerichterstellerIn:

.....

Bericht an den Gemeinderat

PROJEKTENTWICKLUNG

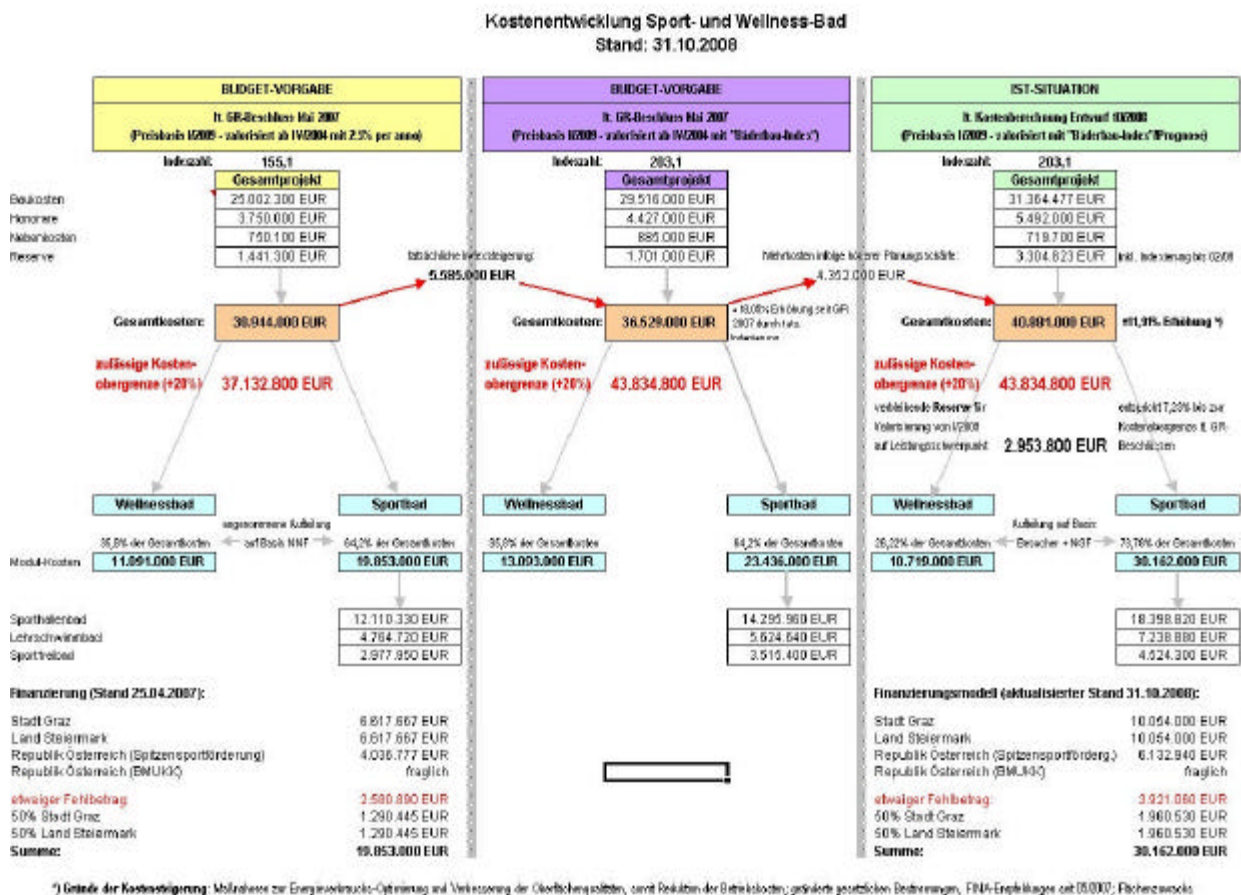
Aufbauend auf den Gemeinderatsbeschluss vom 24. Mai 2007 wurde von der Stadtbaudirektion / Referat Hochbau in Abstimmung mit dem Planungsteam am 1. September 2007 ein 2-stufiger EU-weiter Architekturwettbewerb zur Erlangung von baukünstlerischen Vorentwürfen für das Sport- und Wellnessbad Eggenberg ausgeschrieben. Insgesamt haben sich 148 Teilnehmer/innen für das Wettbewerbsverfahren registriert, wovon 47 Projekte in einem 2-stufigen Auswahlverfahren durch die namhaft besetzte Jury unter Leitung von Architekt Dipl.-Ing. Heinz Tesar bewertet wurden. Der Architekturwettbewerb konnte am 13. Februar 2008 abgeschlossen und das Architekturbüro Fasch & Fuchs ZT-Gesellschaft m.b.H., Architektin Dipl.-Ing. Hemma Fasch, Architekt Dipl.-Ing. Jakob Fuchs, Stumpergasse 14, 1060 Wien, als Wettbewerbssieger nominiert werden.

Wie bereits im Architekturwettbewerb festgeschrieben, konnte nach umfangreichen Verhandlungen unter Federführung der Freizeit Graz als Auftraggeber mit dem Architekturbüro Fasch & Fuchs Anfang Juni 2008 ein Generalplanervertrag mit stringenten Zeitvorgaben für den Planungszeitraum von Vorentwurf bis Einreichplanung abgeschlossen werden.

Als besonderer Meilenstein in diesem Planungszeitraum ist die Abgabe der Entwurfsplanung mit zugehöriger Kostenberechnung gemäß ÖNORM B1801-1 am 27. Oktober 2008 anzusehen, da darauf aufbauend der Baubeschluss für das Sport- und Wellnessbad Eggenberg im Gemeinderat erfolgen soll.

KOSTENENTWICKLUNG

Bezugnehmend auf die in den Gemeinderatsbeschlüssen vom 18. Mai 2006 und 24. Mai 2007 bekannt gegebenen Gesamterrichtungskosten für das Sport- und Wellnessbad in der Höhe von € 30,944 Mio. (Ungenauigkeit 20%, ohne Valorisierung) liegen nunmehr die tatsächlichen Errichtungskosten nach vorliegen der Entwurfsplanung (Stand 27.10.2008) auf Basis der Kostenschätzung durch den Generalplaner Fasch & Fuchs ZT-Gesellschaft m.b.H. bei nunmehr rund € 40,881 Mio. (einschließlich 8% Ungenauigkeit, Preisbasis: I. Quartal 2009). Daraus abgeleitet entfallen, wie aus beiliegender Tabelle ersichtlich, auf das Sportbad € 30,162 Mio. (einschließlich 8% Reserve, Preisbasis: I. Quartal 2009).



Festzuhalten ist, dass bereits im Zuge der Überprüfung des Vorentwurfs eine Reihe von Einsparungen in Höhe von rd. € 5,2 Mio. in Zusammenarbeit mit dem Generalplaner Fasch & Fuchs erarbeitet wurden und in der weiteren Entwurfsbearbeitung Berücksichtigung fanden.

Im Folgenden dürfen die wesentlichen Gründe für die eingetretene Kostenerhöhung / Kostenverschiebung aufgelistet werden:

1. Entwicklung der Valorisierung

Die Ermittlung der Rahmenkosten, welche den o.a. Gemeinderatsbeschlüssen zugrunde liegen, erfolgte auf Preis- bzw. Kostenbasis IV. Quartal 2004. Ausgehend von dieser Basis in Höhe von € 27,896 Mio. erfolgte ursprünglich eine Valorisierung unter Annahme einer extrapolierten, aus einem 10-Jahresrückblickerrechneten durchschnittlichen Indexsteigerung von rd. 2,47% per anno auf den geplanten Baubeginn im I. Quartal 2009. Hieraus errechneten sich die im GR-Beschluss aus Mai 2007 bekannten € 30,944 Mio.

Der Baukostenindex weist einen Warenkorb auf, welcher für die im Bäderbau maßgebenden Werkstoffe vergleichsweise geringe Anteile beinhaltet. Diese bäderspezifischen Werkstoffe sind unter anderen Aluminium, Glas, Betonstahl, Edelstahl, geschlossenzellige Dämmstoffe, Bitumen, Kupfer und verzeichnen in den letzten Jahren, insbesondere seit der zweiten Jahreshälfte 2007, signifikante Kostensteigerungen. In Kenntnis der oben beschriebenen tatsächlichen Entwicklung der bäderbau-spezifischen Kosten unter Berücksichtigung eines angepassten Warenkorbs ergeben sich somit vergleichbare Kosten zum Gemeinderatsbeschluss aus Mai 2007 in Höhe von € 36,529 Mio.

Die hieraus resultierenden Investitionsmehrkosten betragen rd. **€ 5.585.000,-**

Unter Einschluss der im GR-Beschluss aus Mai 2006 berücksichtigten Planungsungenauigkeit von 20% ergibt sich hieraus eine Kostenobergrenze von € 43,835 Mio. – PB I. Quartal 2009.

Die tatsächlich errechneten Gesamtkosten lt. vorliegendem Entwurf betragen € 40,881 Mio. – PB I. Quartal 2009. Somit ist eine Kostenerhöhung um € 4,352 Mio. = 11,91% gegenüber den vorgegebenen und valorisierten Rahmenkosten zu verzeichnen. Dieser Wert liegt um € 2,954 Mio. bzw. 6,7% unter vor beschriebener Kostenobergrenze. In den auf Grundlage des Entwurfs berechneten Kosten sind noch Reserven für Unvorhergesehenes und Bauherrenentscheidungen im Ausmaß von rd. 5% sowie die angenommene Indexerhöhung bis zum I. Quartal 2009 im Ausmaß von rd. 3,9% enthalten.

2. Maßnahmen zur Senkung der Energiekosten

Dem Gemeinderatsbeschluss 2006 lag eine Rahmenkostenschätzung aus dem IV. Quartal 2004 zugrunde. Diese wurde nach damals geltenden Stand der Normung und einschlägigen Richtlinien sowie den damals für vergleichbare Projekte üblichen Regeln der Technik erstellt und bei Vorlage an den Gemeinderat entsprechend damals vorherrschender durchschnittlicher Entwicklung des Baukostenindex valorisiert.

Unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklung der Energiepreise der letzten Jahre sowie unter Beachtung der Beispielwirkung öffentlicher Objekte für die Bauwirtschaft wurden sowohl in der Wettbewerbsauslobung als auch im nachfolgenden Vorentwurf zusätzliche Optimierungsmaßnahmen der Betriebskosten berücksichtigt, welche der Einsparung von Energiekosten dienen.

Die hieraus resultierenden Investitionsmehrkosten betragen rd. **€ 540.000,-**

Beispielhaft hierfür sind

• zusätzliche Wärmerückgewinnungsanlagen	€	226.000,-
• der Einsatz von zusätzlichen Solarkollektoren	€	174.000,-
• der Einsatz höherwertiger Gebäudedämmung	€	75.000,-
• sonstige Maßnahmen	€	65.000,-

3. Maßnahmen zur Senkung der Betriebs- und Wartungskosten

Die Nachhaltigkeit und somit die Wertbeständigkeit der Investition wird vor allem durch jene Bauteile geprägt, welche unmittelbar den hohen Anforderungen der im Badebereich

vorherrschenden Atmosphäre und Hygieneansprüchen ausgesetzt sind. Hierfür stehen Oberflächenmaterialien unterschiedlicher Standzeit zur Verfügung. Im Zuge der Erstellung der Rahmenkostenschätzung wurden bis 2004 ausgeführte Referenzobjekte österreichischer und bundesdeutscher Bade- und Thermenanlagen herangezogen, wie z.B. die Thermenresorts der VAMED Vitality World, die Therme Loipersdorf (inklusive aller Ausbaustufen), das Wellenbad Gleisdorf u.a.m.

Die seither stattgefundenen Entwicklungen der Oberflächenqualitäten, insbesondere auch der geringeren Verschmutzungsanfälligkeit infolge Einsatzes von Nano-Technologie im unteren Glasfassadenbereich, wurden im Vorentwurf dieses Projekts als zeitgemäße Lösung – ebenfalls im Hinblick auf eine hieraus resultierende Reduktion der Betriebs- und Instandhaltungskosten – berücksichtigt.

Weiters wurde der Ausbau des bestehenden, seit den 1970er-Jahren nicht mehr genutzten Nutzwasserbrunnens für die Gewinnung von Beckenwasser in das Projekt aufgenommen, um die Verwendung von – teurem – Trinkwasser für die Befüllung der Schwimm- und Badebecken zu vermeiden.

Die Außenbecken werden aufgrund erheblicher Einsparungen des Wartungs- und Reparaturaufwandes gegenüber verfliesten Becken mit NIRO-Auskleidungen versehen.

Schließlich werden zur Optimierung des Betriebspersonals zusätzliche Datenpunkte für die Weiterleitung von Störmeldungen an die Zentrale Leittechnik (ZLT) aufgenommen. Damit können zeitaufwändige Kontrollgänge deutlich eingeschränkt werden bzw. werden Betriebsausfallszeiten deutlich minimiert.

Die hieraus resultierenden Investitionsmehrkosten betragen insgesamt rd. € **357.000,-**

Beispielhaft hierfür sind

• die Oberflächenqualität der Fassade	€	125.000,-
• den Ausbau des Nutzwasserbrunnens	€	48.000,-
• die NIRO-Auskleidung der Außenbecken	€	133.000,-
• die Installation zusätzlicher ZLT-Datenpunkte	€	51.000,-

4. Berücksichtigung OIB-Richtlinien

Vom Österreichischen Institut für Bautechnik wurden in den letzten Jahren die sogenannten OIB-Richtlinien entwickelt, welche nach und nach die Ö-Normen ablösen sollen und Einzug in die Baugesetzgebung und in die zugehörigen Durchführungsverordnungen finden. Bei der Auslobung des Wettbewerbs wurden wesentliche Teile dieser OIB-Richtlinien bereits als Vorgabe definiert, fanden jedoch in der Rahmenkostenschätzung, welche Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses 2006 bildete, keine Berücksichtigung, da sie damals noch nicht bekannt waren.

Ebenso sind im derzeit geltenden Steiermärkischen Baugesetz diese OIB-Richtlinien ebenfalls noch nicht verankert. Nur die Richtlinie 6 – „Energieausweis“ – war aufgrund der geltenden Baugesetzgebung von vornherein zu berücksichtigen.

Bis zur geplanten Fertigstellung des Objekts im Jahre 2010 wird eine weitgehende Aufnahme der OIB-Richtlinien in die Baugesetzgebung erwartet. Zur Wahrung der Nachhaltigkeit der Investition und zur Vermeidung allfälliger kostenintensiver Nachrüstaufträge auf den späteren „Stand der Technik“ werden daher die OIB-Richtlinien bereits jetzt in vollem Umfang in der Planung berücksichtigt.

Die hieraus resultierenden Investitionsmehrkosten betragen rd. € **157.000,-**

5. Aktualisierung FINA-Empfehlungen

Seit dem maßgeblichen Gemeinderatsbeschluss im Jahre 2006 erfolgten einige wesentliche Änderungen der von der FINA (Fédération Internationale de Natation Amateur; Dachverband der nationalen Sportverbände für Schwimmen, Wasserspringen, Synchronschwimmen und Wasserball) herausgegebenen Empfehlungen zur Planung und Ausstattung von Sportschwimmstätten, welche sodann in der Wettbewerbsauslobung und später auch in der Vorentwurfsplanung berücksichtigt werden mussten. Diese Änderungen beziehen sich einerseits auf bauliche Details, wie z.B. höherwertige Beläge auf Sprungtürmen, andererseits auf notwendige Zusatzausstattungen für Zeitnehmung bzw. neue Startsockel-Ausführung, Trockentraining und Ausrüstungselemente für die Wettbewerbsvorbereitung.

Die hieraus resultierenden Investitionsmehrkosten betragen rd. € 132.000,-

6. Generalplanerhonorar

Bei der Erstellung der Rahmenkostenschätzung wurden die bis 2004 aus vergleichbaren Projekten ermittelbaren Kosten für Planungshonorare in Ansatz gebracht. Die Planungsleistungen des Bades Eggenberg wurden als EU-weiter, offener zweistufiger baukünstlerischer Ideenwettbewerb zur Erlangung von Vorentwürfen, mit anschließendem Verhandlungsverfahren für die Vergabe von Generalplanerleitungen, ausgelobt. Damit wurde besonderes Augenmerk auf die Ideenvielfalt und erwartete hohe Qualität der Entwürfe gelegt, um ein zukunftsweisendes, dem Architekturstandort Graz entsprechendes Projekt zu realisieren. Mit Vorlage der Wettbewerbsentwürfe war kein Honorarangebot abzugeben.

Als Ausgangsbasis für die anschließenden Verhandlungen wurde von den Organen des Auftraggebers eine Honorarermittlung zur Verhandlung vorgelegt, welche sich an den vorgegebenen Rahmenkosten und den, bei Ausschreibung der Planungsleistungen erzielten Honorarsummen der gewählten Referenzprojekte orientierte. Im Zuge der Vertragsverhandlungen konnte zwar eine deutliche Reduktion des Generalplanerhonorars erwirkt werden, jedoch liegt das Verhandlungsergebnis über der Zielannahme.

Die hieraus resultierenden Investitionsmehrkosten betragen rd. € 701.000,-

Da die nachgereichten Projekte bereits in der Eigendarstellung der Teilnehmer als auch nach erfolgter Kostenüberprüfung durch den vom Auftraggeber beigezogenen unabhängigen Ziviltechnikerbüro mit 34,7% bzw. 40,2% (!!)) erheblich über der Rahmenkosten-Vorgabe lagen, hätte ein Verhandeln mit diesen Büros kein günstigeres Ergebnis erwarten lassen. Zudem wurden die nachgereichten Projekte von der Jury auch im Hinblick auf ihre Funktionalität und städtebauliche Integration deutlich schlechter beurteilt. Angesichts der Komplexität des Wettbewerbs-Siegerprojekts bezüglich der Gebäudeform, der gewählten Tragstruktur, der Vielzahl an hochwertigen Elementen der technischen Gebäudeausrüstung sowie den hohen Anforderungen an die Zielerreichung der Kosten- und Terminvorgaben ist das vereinbarte Honorar jedenfalls als angemessen zu bewerten.

Im Vergleich zu den Honorarleitlinien der Bundeskammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten wurde ein durchschnittlicher Nachlass von mehr als 10% gewährt, bei einigen Spartenhonoraren von mehr als 20%. Darüber hinaus konnte eine Teilpauschalierung vertraglich vereinbart werden.

7. Unerwartete Kosten aus Bestand

Bei Errichtung des Bestandsobjekts im Jahre 1972/1973 wurde, wie die jetzt durchgeführte Recherche ergab, weder die Bauabgabe noch der Kanalisationsbeitrag entrichtet. Damit entfällt die Möglichkeit der Gegenrechnung der auf das abzubrechende Objekt entfallenden Gebühren gegenüber jenen des Neubau-Projekts.

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass für die entlang der Georgigasse auf dem Projektgrundstück liegende öffentliche Wasserleitung DN 500, welche projektbedingt nach Norden verlegt werden muss, kein verbüchertes Leitungsservitut existiert. Dies bedeutet, dass dem Grunde nach die Kosten für die Umverlegung infolge eigenen Grundstückbedarfs der Leitungsträger zu übernehmen hätte. Durch die Bestandsdauer der Leitung von mehr als 3 Jahre wurde jedoch mittlerweile das Leitungsservitut ersessen. Die Kosten der Umverlegung sind daher aus dem Projekt zu finanzieren.

Die hieraus resultierenden Investitionsmehrkosten betragen rd. € 351.000,-

Hiervon entfallen auf

- die Bauabgabe € 75.000,-
- den Kanalisationsbeitrag € 180.000,-
- die Umverlegung der Wasserleitung DN 500 € 96.000,-

8. Kosten der zusätzlichen Sprungturmanlage im Sporthallenbad

Zur Sicherstellung der Trainingsbedingungen für den Wassersport wurde an der Schmalseite des 50m-Sporthallenbeckens eine Sprungturmanlage mit 1m-, 3m- und 5m-Einrichtungen vorgesehen. Hierfür ist zur Gewährleistung der sicherheits-technischen Vorgaben entsprechend FINA-Regeln eine größere Raumhöhe und eine größere Beckentiefe erforderlich. Dies bedingt Änderungen in der Gebäude-Tragstruktur der Südfassade samt zugehörigem Sonnen- bzw. Blendschutz für Wettkampfveranstaltungen, der Beckenkonstruktion sowie der Wassertechnik (zusätzliche Einströmdüsen etc.).

Die hieraus resultierenden Investitionsmehrkosten betragen rd.	€	426.000,-
Hiervon entfallen auf		
• die Sprungturmanlage selbst	€	58.000,-
• die größere Raumhöhe für das Hallenbad	€	105.000,-
• die Beckenvertiefung über eine Schmalseite	€	263.000,-

9. Sonstige Gründe

Weitere Gründe liegen in der notwendigen Vergrößerung der Versorgungsflächen, welche aufgrund der für die Energie- und Betriebskosten-Sparmaßnahmen geplanten zusätzlichen Haustechnik-Anlagen notwendig wurde.

Weiters ergeben sich projektimmanente Mehrkosten gegenüber der Baukosten-Vorgabe infolge der deutlich höheren Komplexität der Gebäudegeometrie. Der Vorteil dieser Geometrie liegt in der Optimierung des Raumvolumens, wodurch ein geringerer heizungs- und lüftungstechnischer Aufwand im Betrieb zu erwarten ist.

Zusätzliche Kosten entstehen durch die bereits im Wettbewerb dargestellte, bei Einhaltung der städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Optimierung der Funktion notwendige Neuerrichtung des außen liegenden Sprungbeckens. Das bestehende Becken kann allerdings für energie-technische Zwecke (zur Vorkonditionierung der Luft) weiter genutzt werden.

Aus der Gebäudegeometrie mit dem schrägen Abschluss zur Kreuzung Georgigasse / Janzgasse ergibt sich darüber hinaus eine höherer Freiflächenanteil.

Die hieraus resultierenden Investitionsmehrkosten betragen insgesamt rd.	€	1.688.000,-
Hiervon entfallen auf		
• die Neuerrichtung des Sprungbeckens im Außenbereich	€	725.000,-
• die Vergrößerung der Freiflächen im Eingangsbereich	€	148.000,-
• die Vergrößerung der Versorgungsflächen und die Berücksichtigung der höheren Objektkomplexität	€	815.000,-

10. Ermittlung der Kostenschlüssels

Im Zuge der Projektentwicklung erfolgte eine Rahmenkostenschätzung auf Grundlage des erarbeiteten Raum- und Funktionsprogramms unter Heranziehung von Projektkennwerten ausgeführter und vergleichbarer Projekte getrennt für die Bauteile

Sportbad
Sport-Freibad
Wellness-Bad
Allgemeinflächen.

Hierbei wurden die Kosten der Allgemeinflächen den übrigen Bauteilen im Ausmaß der, im Raum- und Funktionsprogramm festgeschriebenen Nettonutzflächen (d.h. ohne Versorgungsflächen = Haustechnikzentralen u.dgl., ohne Verkehrsflächen) zugeschlagen.

Hieraus ergab sich ein vorläufiger Aufteilungsschlüssel von

64,2% Sportbad
35,8% Wellnessbad

Nach Durchführung des EU-weiten Realisierungswettbewerbs und nachfolgender Vorentwurfs- und Entwurfsplanung liegt nunmehr die planliche Lösung der Umsetzung des Raum- und Funktionsprogramms vor. Um Energie- und Betriebskosten zu optimieren, wurde eine Reihe von haustechnischen Zusatzmaßnahmen – in Ergänzung zum Raum- und Funktionsprogramm – im Entwurf berücksichtigt. Dies sind insbesondere Wärmerückgewinnungsanlagen, welche naturgemäß aufgrund des deutlich größeren Volumens des Sportbades gegenüber dem Wellnessbad auch beim Sportbad in höherem Ausmaß zum Einsatz gelangen. Dies führte dazu, dass für die Aufstellung der zugehörigen Aggregate weitere Haustechnik-Versorgungsflächen vorgesehen werden mussten. Hierdurch ergab sich eine Verschiebung des Anteils von Nettogrundrissflächen vom Wellnessbad zum Sportbad.

Der vorliegende Aufteilungsschlüssel ergibt sich nunmehr aus folgenden Überlegungen:

1) getrennte Kostenermittlung für die Bereiche

Sportbad
Sport-Freibad
Wellnessbad
Allgemeinflächen

2) Aufteilung der Kosten der Allgemeinflächen auf die Bereiche Sportbad, Sport-Freibad und Wellnessbad unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

- Verhältnis der direkt zuordenbaren Kosten der drei Bereiche: Hieraus ergibt sich ein Kostenanteil von 11% der Allgemeinflächen für das Sport-Freibad.

Die verbleibenden 89% der Kosten der Allgemeinflächen werden wie folgt aufgeteilt:

- Verhältnis der Nettogrundrissflächen zwischen Sport- und Wellnessbad unter oben beschriebenen Randbedingungen (Gewichtung 10%).
- Verhältnis der Besucherzahlen lt. Wirtschaftlichkeitsstudie Mag. Lang (Gewichtung 90%): Aufgrund der erhöhten Beanspruchung der Allgemeinflächen durch die Besucher des Sportbades wurde der Faktor „Besucherzahlen“ für den Wellnessbereich auf den Anteil der Nutzung des Eingangs- und Kassenbereichs sowie der Verwaltung reduziert. Begründung: Das Wellnessbad weist einen eigenen Gastronomiebereich auf, welcher den Kosten des Wellnessbades bereits gemäß Punkt 1 direkt zugeordnet wurde. Parkplatzflächen und Flächen des Chlorgaslager werden ebenfalls durch die höhere Besucherzahl des Sportbades bzw. auch der größeren Wasservolumina damit stärker dem Sportbad zugeordnet.

Hieraus ergibt sich der vorliegende Aufteilungsschlüssel von

73,78% Sportbad
26,22% Wellnessbad.

EINSPARUNGSMÖGLICHKEITEN

Sofern die Anlagen gemäß Pkt. 2, 3 und 4 der vorstehenden Aufstellung nicht ausgeführt werden, ist zwar eine Reduktion der Investitionskosten im Ausmaß von rd. € 1,054 Mio. möglich, jedoch sind höhere Betriebskosten zu erwarten. Die errechneten Amortisationszeiten liegen durchschnittlich unter 10 Jahren. Einschränkungen bei der Aktualisierung der FINA-Richtlinien bzw. bei der Sprungturmanlage sind ebenfalls nicht zu empfehlen, da jedenfalls ein zumindest teilweiser Entfall der Fördermittel aus der Spitzensportförderung zu erwarten ist. Wenn die Sprungturmanlage im Inneren des Sporthallenbades gänzlich entfällt und auch das Gebäude und das 50m-Becken für eine spätere Nachrüstung nicht vorbereitet werden, ist darüber hinaus mit einer Umplanungsphase von rd. 6 Monaten zu rechnen. Dies bedeutet gegenüber einer möglichen Einsparung von € 0,426 Mio. zu erwartenden Umplankosten und Kosten aus Bauverzögerung (infolge weiterer Indexierung) in zumindest ähnlichem Ausmaß.

PROJEKTKOSTEN

Zusammenfassend ergibt sich aus den oben angeführten Gründen und durch die Tatsache, dass das nunmehr zur Ausführung empfohlene Projekt auch gegenüber dem angenommenen Raum- und Funktionsprogramm geringfügig vergrößert werden musste, eine Erhöhung der im Gemeinderat beschlossenen und auf den tatsächlichen Indexverlauf valorisierten Gesamtkosten in der Höhe von € 40,881 Mio. (Kostenbereiche 1 bis 9 gemäß ÖNORM B1801-1, einschließlich 8% Reserve, Preisbasis: I. Quartal 2009) um ca. 11,91% bzw. € 4,352 Mio.

Gemeinderatsbeschluss 2007:	€	30,944 Mio. (= valorisiert: € 36,529 Mio.)
Sportbad:	€	19,853 Mio.
Wellnessbad:	€	11,091 Mio.

Ergebnis Entwurf (Stand 27.10.2008):

	€	40,881 Mio. (einschließlich 8% Reserve, Preisbasis: I. Quartal 2009)
Sportbad:	€	30,162 Mio.
Wellnessbad:	€	10,719 Mio.

Kostenerhöhung: valorisiert: € 4,352 Mio. = 11,91%

Diese Kostenerhöhung liegt trotz der beschriebenen, gegenüber der Grundlage für den Gemeinderatsbeschluss 2006 und 2007 signifikant höheren Ausführungsqualität hinsichtlich Energieeffizienz und Nachhaltigkeit des Bauwerks, dennoch innerhalb der im zitierten Beschluss definierten zulässigen Bandbreite von +/- 20% Ungenauigkeit. Im Zuge der weiterführenden Planung wird seitens der Projekt-

steuerung verstärktes Augenmerk auf die Erarbeitung noch möglicher Kosteneinsparungs-Potentiale gelegt.

Um jedoch weitere zu erwartende Preissteigerungen an Materialkosten und Dienstleistungen bis zum Ausführungsschwerpunkt abzudecken ist es notwendig, die zulässige indexbereinigte Kostenobergrenze mit

€43,8348 Mio. (exkl. USt.)

festzuschreiben, und gleichzeitig die Gesamtkosten (Kostenbereiche 1-9) mit Preisbasis 1.Quartal 2009 (= Februar 2009) mit

€40,881 Mio. (exkl. USt.)

zu deckeln. Somit steht die Differenz von € 43,8348 Mio. - € 40,881 Mio. = € 2,9538 Mio. ausschließlich für allfällige weitere Indexsteigerungen von Februar 2009 bis zum vorgesehenen Leistungsschwerpunkt, welcher sich aus einer beabsichtigten Inbetriebnahme im IV. Quartal 2010 ergibt, zur Verfügung.

FINANZMITTELBEDARF DER STADT GRAZ

Abgeleitet aus der zulässig indexbereinigten Kostenobergrenze von € 43,8348 Mio. (exkl. USt.) und gleichzeitiger Deckelung der Gesamtkosten mit € 40,881 Mio. (exkl. USt., inkl. 8% Reserve, Preisbasis I. Quartal 2009) ergeben sich für die Stadt Graz folgende Finanzierungsszenarien für das Sportbad:

Szenario 1:

Aus Sicht der Stadt ist ein Verhandlungsergebnis anzustreben, bei welchem Bund und Land nach gleichem Schlüssel wie bisher zugesichert auch die höheren Projektkosten anteilig finanzieren.

Aufteilungsschlüssel der Allgemeinkosten im Verhältnis 73,78% Sportbad / 26,22% Wellnessbad.

Anteil der Republik Österreich 1/3 (Spitzensport + BMUKK)

Anteil Land Steiermark 1/3

Anteil Stadt Graz 1/3	€ 10,054 Mio.
-----------------------	---------------

Szenario 2 (= worst case Szenario):

Nennt jene Summe, die notwendig wäre, wenn sowohl Bund als auch Land keinerlei weitere Kostenbeteiligung übernehmen.

- Aufteilungsschlüssel der Allgemeinkosten im Verhältnis 73,78% Sportbad / 26,22% Wellnessbad.
- Kosten Sportbad gemäß Aufteilungsschlüssel ausgehend von € 43,834 Mio. (73,78%): € 32,341 Mio.
- abzüglich des bereits zugesagten Anteils der Republik Österreich in Höhe von € 4,037 Mio.

- abzüglich des bereits zugesagten Anteils des Landes Steiermark in Höhe von €6,618 Mio.
- ergibt einen allenfalls von der Stadt Graz zu tragenden Differenzbetrag in Höhe von €21,686 Mio.

Anteil Stadt Graz	€21,686 Mio.
-------------------	--------------

STAND DER FÖRDERGESPRÄCHE

Ausgehend von einer Drittfinanzierung stellen sich die bisher zugesagten Förderbeträge folgendermaßen dar:

Republik Österreich / Bundeskanzleramt / Sektion Sport:

Eine Zusage für die 50m-Schwimmhalle über €4,037 Mio. wurde in einem Schreiben Bundeskanzlers Gusenbauer zugesichert. Über den valorisierten und dem neuen Kostenaufteilungsschlüssel angepassten Betrag in Höhe von €6,133 Mio. sind noch Verhandlungen im Gang.

Republik Österreich / Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur:

Ein Vertrag über eine Mietvorauszahlung für die Absicherung des Schwimmunterrichtes der Grazer Bundesschulen wurde übermittelt. Bisher liegt jedoch noch keine Antwort vor, da aus Sicht des BMUKK noch einen Gestionsvertrag für das bestehende Bad bis in das Jahr 2014 besteht. Der zu erwartende Betrag kann mit ca. €1,0 Mio. angenommen werden.

Konkrete Verhandlungen mit der Republik Österreich können erst nach dem Baubeschluss im Gemeinderat aufgenommen werden.

Land Steiermark:

Die Abteil 12C - Landessportabteilung hat einen Beschluss über €6,618 Mio. gefasst. Über den valorisierten und dem neuen Kostenaufteilungsschlüssel angepassten Betrag von €10,054 Mio. sind noch Verhandlungen im Gang.

Ein etwaiger Fehlbetrag bei Ausfall der BMUKK-Mietvorauszahlung von €2,581 Mio. sollte von Stadt Graz und Land Steiermark zu je 50 % übernommen werden. Der valorisierte Fehlbetrag von €3,921 Mio. (zu je 50 %) muss ebenfalls mit dem Land Steiermark verhandelt werden.

STADTRECHNUNGSHOF

Entsprechend dem Präsidialerlass Nr. 17 / 2002 wurde vom Stadtrechnungshof ein zweistufiges Prüfungsverfahren (1. Stufe Planungsbeschluss und 2. Stufe Baubeschluss) durchgeführt. Der abschließende Prüfbericht liegt diesem Gemeinderatsbericht bei.

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung, der Finanz-, Beteiligungs und Liegenschaftsausschuss und der Ausschuss für Kinder, Jugendliche, Familien und Sport stellen den

Antrag,

der Gemeinderat möge beschließen:

1. **Der vorliegende Motivenbericht wird zur Kenntnis genommen.**
2. **Da weitere zu erwartende Preissteigerungen an Materialkosten und Dienstleistungen bis zum Ausführungsschwerpunkt abzudecken sind, ist es notwendig, die zulässige indexbereinigte Kostenobergrenze mit € 43,8348 Mio. (exkl. USt.) festzuschreiben, und gleichzeitig die Gesamtkosten (Kostenbereiche 1-9) mit Preisbasis 1.Quartal 2009 (= Februar 2009) mit € 40,881 Mio. (exkl. USt.) zu deckeln. Somit steht die Differenz von € 43,8348 Mio. - € 40,881 Mio. = € 2,9538 Mio. ausschließlich für allfällige weitere Indexsteigerungen von Februar 2009 bis zum vorgesehenen Leistungsschwerpunkt, welcher sich aus einer beabsichtigten Inbetriebnahme im IV. Quartal 2010 ergibt, zur Verfügung.**
3. **Im AOG-Programm 2006-2010 sind bereits € 6 Mio. eingeplant, welche wie folgt aufgeteilt sind:**

2009:	€ 4,335 Mio
2010:	€ 1,665 Mio
2011:	€ 15,686 Mio (im AOG-Programm 2011-2015 sicherzustellen)
Summe:	€ 21,686 Mio
4. **Nach dem Vorliegen der Verhandlungsergebnisse betreffend der Fördergespräche mit der Republik Österreich und dem Land Steiermark ist der mit Gemeinderatsbeschluss vom 19.09.2007, GZ: A8-21211/2006-4 zwischen der Stadt Graz und dem Bauherrn, der Graz AG / Freizeit Graz GmbH, abgeschlossene Finanzierungsvertrag zu adaptieren.**

Beilage: Prüfbericht StRH

Der Bearbeiter:

Der Stadtbaudirektor:

Ing. Johannes Purkarthofer

Dipl.-Ing. Mag. Bertram Werle

Die Stadtsenatsreferentin
für die Stadtbaudirektion:

Mag. Eva Maria Fluch

Für den Finanzdirektor:

Mag. Susanne Mlakar

Der Stadtsenatsreferent
für die Finanz- und
Vermögensdirektion:

Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüsck

Der Sportamtsleiter:

Mag. Gerhard Peinhaupt

Der Stadtsenatsreferent
für das Sportamt:

Detlev Eisel-Eiselsberg

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

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Schriftführerin:

Der Vorsitzende des Ausschusses:

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

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der/Die SchriftführerIn:

Der Vorsitzende des Ausschusses:

Der Ausschuss für Kinder, Jugendliche, Familien und Sport hat in der Sitzung vom den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der/Die SchriftführerIn:

Die Vorsitzende des Ausschusses:

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