

A 6 – GZ 019761/2009 - 0005
A 8 – GZ 000674/2009 - 44

Graz, 19.11.2009

Ausschuss für Kinder, Jugendliche,
Familien und Sport

Prochaskagasse 17, 8010 Graz
Neubau einer 4 - gruppigen Kinderkrippe

.....
(BerichterstatterIn)

Projektgenehmigung
Genehmigung von € 2,257.177 exkl. MWSt.

Finanz-, Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss

Realisierung durch die
Grazer Bau- u. Grünlandsicherungs-GesmbH.

.....
(BerichterstatterIn)

zu Pkt.1.) des Antrags erhöhte Mehrheit gemäß § 45 Abs. 3 lit. c

BERICHT

an den

Gemeinderat

Allgemeines:

Gemäß einer von der Stadt Graz durchgeführte Bedarfsanalyse für Kinderbetreuungseinrichtungen ergibt sich für das Stadtgebiet für Kinderkrippen (0-3 Jahre) eine Bedarfsdeckung von 21,5 % (Stand: Oktober 2009). Für Kinderkrippen fordern EU-Richtlinien eine Bedarfsdeckung von 33%. Aufgrund dieses Mankos hat der für das Amt für Jugend und Familie zuständige Stadtsenatsreferent die Grazer Bau- und Grünlandsicherungsgesellschaft (GBG) um die Prüfung der Möglichkeit der kurzfristigen Schaffung von Kinderkrippenplätzen ersucht. Die GBG hat gemeinsam mit der Stadtbaudirektion/Referat Hochbau und dem Präsidialamt im Eigentum der Stadt bzw. der GBG befindliche Liegenschaften bekannt gegeben, die für die rasche Realisierung von Kinderbetreuungseinrichtungen geeignet sind.

Die GBG verfolgt bereits seit längerem die Entwicklung des Areals in der Prochaskagasse 17 hinsichtlich der effizienteren Nutzung dieser Liegenschaften für städtische Aufgaben. Daher eignet sich dieser bereits jetzt für Kinderbetreuung genutzte Standort gut für die rasche Realisierung eines Kinderkrippen-Neubaus.

Fördermöglichkeit:

Im Rahmen der vom Land Steiermark initiierten Bauoffensive für Kinderbetreuungseinrichtungen wird die Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen derzeit verstärkt gefördert: Die Förderhöhe beträgt 50% für Kinderkrippen und 40% für Kindergärten. Förderbar sind, entsprechend der Richtlinie der FA 6e, die unbedingt notwendigen Aufwendungen für Baukosten (ohne Einrichtung) und Baunebenkosten sowie, wenn der Erwerb des Grundstückes in kausalem Zusammenhang mit der neu zu errichtenden Einrichtung steht, auch die Erwerbskosten der lt. Stmk. Kinderbildungs- und Kinderbetreuungsgesetz erforderlichen Grundstücksflächen. Die dieser Förderung zugrundeliegenden Bundesmittel sind bis inklusive 2010 budgetiert, sodass die Förderung in dieser Höhe nur für Einrichtungen, die bis Ende 2010 in Betrieb gehen, zur Verfügung steht.

Architekturwettbewerb:

Mit Stadtsenatsbeschluss vom 26.06.2009 wurde die Durchführung eines geladenen Architekturwettbewerbs zur Erlangung von Vorentwürfen für den Neubau der 4- gruppigen Kinderkrippe beschlossen.

Mit der Durchführung der Wettbewerbe wurde die GBG Grazer Bau- und GrünlandsicherungsGesmbH. in Zusammenarbeit mit der Baudirektion – Referat Hochbau beauftragt.

Am 17.09.2009 fand die abschließende Jurysitzung für den Wettbewerb statt.

Dabei wurde von der Jury sehr eindeutig das Projekt von Architekt DI Hubert Wolfschwenger zum Siegerprojekt gekürt.

Auszug aus dem Juryprotokoll:

„Städtebaulich durch den starken Bezug zum Bestandsgebäude beste und für die Freiflächen platzsparendste Lage. Der kompakte Baukörper schafft eine Platzbildung zum Bestand und großzügig bemessene Freiräume im Osten und Süden. Der große hallenartige Innenraum stellt einen Mehrwert in der Nutzung dar (einziges Projekt mit dieser Raumqualität). Die Organisation der Gruppenbereiche ist logisch und gut gelöst.“

1. Planungsphase:

Auf Grund des Termindruckes wurden umgehend nach dem Wettbewerb die Verhandlungen mit dem Siegerteam aufgenommen und auf Basis des Stadtsenatsbeschlusses vom 2.10.2009 für die erste Planungsphase die Leistungen bis inklusive Einreichplanung als Generalplaner an DI Wolfschwenger beauftragt.

In den ersten Abstimmungsgesprächen zwischen Bauherrn, NutzerInnen und Planern wurde die Planung vorangetrieben, wobei die energetische Verbesserung von Superniedrigenergiehaus auf Passivhaus als Variante mitgeführt wird.

Die Ergebnisse der vertieften Kostenberechnung wurden nochmals zur Erhebung von Einsparpotentialen überarbeitet, um die Einhaltung der Kostenvorgaben aus dem Wettbewerb zu gewährleisten.

Investitionskosten:

Auf Basis der vertieften Kostenberechnung als Ergebnis der Phase 1 ergeben sich folgende Errichtungskosten laut ÖNORM B 1801-1:

KOSTENZUSAMMENSTELLUNG			
KB	Kostenbereich		
0	Grund		0 €
1	Aufschließung		31.783 €
2	Bauwerk - Rohbau		645.659 €
3	Bauwerk - Technik		219.000 €
4	Bauwerk - Ausbau		513.904 €
5	Einrichtung		150.000 €
6	Außenanlagen		19.197 €
7	Planungsleistungen		388.134 €
8	Nebenleistungen		49.500 €
9	Reserven		190.000 €
10	Zwischenfinanzierung		50.000 €
		% der	
		BWK	
	Bauwerkskosten	Kostenbereiche (KB)	
		2,3,4	100%
	Baukostenvorgabe laut Wettbewerb	2,3,4,6	1.378.563 €
	Baukosten	1,2,3,4,5,6	101%
	Baukosten ohne Einrichtung	1,2,3,4,6	1.397.760 €
	Errichtungskosten	1,2,3,4,5,6,7,8,9	115%
	Gesamtkosten	0,1,2,3,4,5,6,7,8,9	1.579.543 €
	Anschaffungskosten	0,1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	104%
			1.429.543 €
			160%
			2.207.177 €
			160%
			2.207.177 €
			164%
			2.257.177 €

Die angeführten Beträge sind Nettobeträge.

Berücksichtigt sind die Bauinvestitionskosten (inklusive Aufschließung, Honoraren und Nebenkosten), die Einrichtungskosten, Reserven von ca. 10% der Baukosten, eine Vorausvalorisierung zum Zeitpunkt des Ausführungsschwerpunktes und die Zwischenfinanzierung bis Bauende.

Förderbeträge:

Folgender Auszug aus den derzeit geltenden Richtlinien der Fachabteilung 6e des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung zeigt die möglichen Bruttobaukostenhöchstgrenzen (in Abhängigkeit von der Gruppenanzahl), die zur Berechnung der anteiligen Förderung herangezogen werden.

Tabelle B für 2009

Einrichtungsart	erste Gruppe	zweite Gruppe	dritte Gruppe	vierte Gruppe	fünfte Gruppe
Kinderkrippe	368.981,91	215.239,44	225.488,95	254.900,55	225.488,94
Kindergarten	491.975,88	215.239,44	225.488,95	372.546,95	225.488,94
Alterserweiterte Gruppe	491.975,88	215.239,44	225.488,95	372.546,95	225.488,94
Heilpädagogischer Kindergarten	543.223,36	194.740,45	205.881,22	382.350,81	205.881,22
Kinderhaus	604.720,35	358.732,41	362.743,09	480.389,50	362.743,09
Hort	563.722,36	286.985,93	294.116,01	441.174,03	294.116,01

Qualitätsverbesserungen:

Im Rahmen des Wettbewerbs wurde die Erreichung des Passivhausstandards angestrebt. Auf Grund der schwierigen funktionalen und technischen Vorgaben (Eingeschossigkeit, Hochwasserschutz) ist dieser Wert ohne zusätzliche Maßnahmen nicht zu erreichen.

Daher ist dieser Projektgenehmigung derzeit ein Bauwerk mit Niedrigenergiehausstandard zu Grunde gelegt.

Sollte die weitere vertiefende Projektbearbeitung und auch die Marktlage nach Vorliegen der ersten Ausschreibungsergebnisse es zulassen, sollten Maßnahmen für die Qualitätsverbesserung in Richtung Passivhaus umgesetzt werden.

Jeder zusätzlichen Erstinvestition wird dabei aber im Sinne der Lebenszykluskostenbetrachtung auch die Einsparung in den Betriebskosten gegenübergestellt.

Folgekosten:

Die Folgekosten sind abhängig von der Organisationsform bzw. von der Betriebsführung, die gewählt wird.

Mit dem vorliegenden Bericht an den Gemeinderat wird keine Aussage getroffen hinsichtlich der künftigen Organisationsform bzw. Betriebsführung der Krippe.

Abwicklungsmodell:

Grundsätzlich sollen beide Bauvorhaben (Neubau Krippe Schönbrunngrasse und Prochaskagasse) entsprechend dem vom Gemeinderat beschlossenen Bauschnittstellenmodell zwischen Stadt Graz und GBG abgewickelt werden.

Vorgesehen ist, dass die GBG die gesamten Kosten der Errichtung bestreitet (inklusive Wettbewerb und erster Planungsphase) und dann eine Anmietung durch die Stadt Graz erfolgt.

Die Abwicklung soll dabei in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Jugend und Familie und der Stadtbaudirektion – Referat Hochbau als fachlich begleitende Kontrolle erfolgen.

Der zwischen Stadt Graz und der GBG abzuschließende Mietvertrag soll dabei mit folgenden Rahmenbedingungen abgeschlossen werden:

- Die jährliche Miete beträgt 6,5% der Anschaffungskosten abzüglich der Landesförderung.
- Kündigungsverzicht bis zum Ende der Tilgung des Darlehens.
- Die Verwaltung wird vom Mieter wahrgenommen.
- Die Instandhaltung und Instandsetzung geht zu Lasten des Mieters.

Kontrolle durch den Stadtrechnungshof:

Die lt. §6 GO des Stadtrechnungshofes aufgrund der zu erwartenden Projektkosten für die Bauvorhaben erforderliche Projektkontrolle durch den Stadtrechnungshof wurde vom zuständigen Stadtsenatsreferenten, Herrn Detlev Eisel-Eiselsberg, mit Schreiben vom 3. Juni 2009 für die Projekte Schönbrunnngasse 30 und Prochaskagasse 17 beantragt.

Auf Grundlage der bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Unterlage wurde eine vorgezogene Bedarfsprüfung durchgeführt.

Mit Prüfbericht vom 7. September 2009 wurden beide Einzelprojekte (Prochaskagasse und Schönbrunnngasse) auf Grund der vorliegenden Wartelisten positiv beurteilt (siehe Seite 20 des beiliegenden Prüfberichtes vom 07.09.2009).

Auf Basis des Wettbewerbes wurde der Siegerarchitekt auf Grundlage eines Stadtsenatsbeschlusses vom 2.10.2009 mit der Erbringung der ersten Planungsphase (bis Einreichplanung) und der Erstellung einer vertieften Kostenberechnung beauftragt.

Das Ergebnis dieser Kostenberechnung wurde dem Stadtrechnungshof zur weiteren Überprüfung übermittelt.

Der Prüfbericht des Stadtrechnungshofes wird nachgereicht.

Gemäß Generalfinanzierungsvereinbarung zwischen der Stadt Graz und der Grazer Bau- und GrünlandsicherungsgmbH. (GR- Beschluss vom 02.12.2004) sind für sämtliche Investitionsprojekte über den Grenzen des § 45 Abs. 2 Ziffer 5 und Ziffer 7 des Statutes der Landeshauptstadt Graz zusätzlich zu den GBG internen Organbeschlüssen auch Beschlussfassungen durch den Gemeinderat erforderlich.

Im Sinne dieses Berichtes wird daher der

Antrag

gestellt, der Gemeinderat möge gemäß § 45 Abs 3 Z c sowie § 45 Abs 2 Z 9, sowie § 90 Abs. 4 und § 95 Abs. 1 des Statutes der Landeshauptstadt Graz beschließen:

1. **Die Grazer Bau- und GrünlandsicherungsgmbH. wird mit der Realsierung des Neubaus der Kinderkrippe Prochaskagasse 17 mit Gesamtprojektkosten in der Höhe von € 2.257.177,- netto beauftragt inklusive der Aufnahme der entsprechend notwendigen Fremdfinanzierung, für die die Stadt Graz zur Optimierung der Konditionen eine Garantie abgeben wird.**

2. Zwischen Stadt Graz und der GBG wird ein Mietvertrag entsprechend den angeführten Rahmenbedingungen abgeschlossen.

- Die jährliche Miete beträgt 6,5% der Anschaffungskosten abzüglich der Landesförderung.
- Kündigungsverzicht bis zum Ende der Tilgung des Darlehens.
- Die Verwaltung wird vom Mieter wahrgenommen.
- Die Instandhaltung und Instandsetzung geht zu Lasten des Mieters.

3. Festgehalten wird, dass die vorgesehene Investition Teil des AOG-Programmes 2011 - 2015 (Referentensumme Stadtrat Detlev Eisel-Eiselsberg) ist.

Für die Mag.Abt. 6:

Die Bearbeiterin:
(elektronisch signiert)

Die Abteilungsvorständin:
(elektronisch signiert)

Der Stadtsenatsreferent:
(elektronisch signiert)

Für die Mag.Abt. 8:

Der/ die BearbeiterIn:
(elektronisch signiert)

Der Abteilungsvorstand:
(elektronisch signiert)

Der Stadtsenatsreferent:
(elektronisch signiert)

Der Gemeinderatsausschuss für Kinder, Jugend, Familien und Sport hat in seiner Sitzung am den vorstehenden, von der Magistratsabteilung 6 in Zusammenarbeit mit der Magistratsabteilung 8 ausgearbeiteten Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmte diesem Antrag zu.

Die Vorsitzende des Gemeinderatsausschusses
für Kinder, Jugend, Familien, Sport:

Die Schriftführerin:

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am den vorstehenden, von der Magistratsabteilung 6 in Zusammenarbeit mit der Magistratsabteilung 8 ausgearbeiteten Antrag vorberaten.
Der Ausschuss stimmte diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses:

Die Schriftführerin:


Beilagen:


Prüfbericht Stadtrechnungshof vom 7. September 2009

Prüfbericht Stadtrechnungshof vom November 2009 – wird nachgereicht

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:

Signaturwert	iMeaifS62/toJWXdzMxwakSyfpgY4FZjWlsBggj9T51GbOzTyJtq09WnL5Kk5UQ6WqV2s+CxzT7nRuRq9p2EpoDSSCiHfmDMZxso0KMFizKMN/yb4t7eNURZ8C/Srk6h/68pd91SAisJgewaOjx1+M2eOJcbx5cJ6yRZiz0tCXM=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Vasiliki Argyropoulos,OU=Amt für Jugend und Familie,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Vasiliki Argyropoulos
	Datum/Zeit-UTC	2009-11-12T16:17:59+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	279409988179843212128973
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as	

Signaturwert	eYUQHXRZbWl1IyxdWM+WjVSQ4BJyzntVA276m+CcFeVSsTXMbcisprg7EbYdGbrxLGA4zbYt0qQealFtBLgJg63/hdJY95Xu8XCkpOQ6E4rgNfBuV6T1vd4g/2PL8uM+zQ6UwPbnqBCfaFyeb1Y21f9HX4SVkxhR/xpJHGOn10s=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Ingrid Krammer,OU=Amt für Jugend und Familie,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Ingrid Krammer
	Datum/Zeit-UTC	2009-11-12T16:23:50+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	279506529593255339766554
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as	

Signaturwert	pnEsMTtPHrgbNkoNB6zuBu6efEJDsEvo2lcBI80Hj1WAW1xfgrBrViOwN+d+fGEc7cqIet14owYpnkdZjeg9 dFn8injcrb2EWomy05hNkq1Pq7ouQ9XV00vRzoeCerEc2foXq5E00tn84GpI6cY1ZMFsrkej0gxQO6LTpxqo 8as=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Detlev Eisel-Eiselsberg,OU=Stadtrat,O=Stadt Graz
	Signiert von	Detlev Eisel-Eiselsberg
	Datum/Zeit-UTC	2009-11-13T08:46:28+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	279502540811360373060375
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as	