

Bericht an den Gemeinderat

GZ: SSA – 25312/2009 -10

A 8 – 46229/2011 - 7

Betreff:

Neuerrichtung der VS Mariagrün am Standort Schönbrunn-
gasse; Projektgenehmigung über netto € 8.520.000,--
inkl. Einrichtung; Projektjahre 2012 und 2013; Realisierung
durch die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

BearbeiterIn SSA: Ing. Wolfgang Skof

BearbeiterIn A8: Claudia Baravalle

Ausschuss für Bildung und Wissenschaft

BerichterstellerIn:

.....
Finanz-, Beteiligungs- u. Liegenschaftsausschuss

BerichterstellerIn:

.....
Graz, 9.2.2012

Die Volksschule Mariagrün führt seit vielen Jahren acht Klassen, je zwei auf jeder Schulstufe. Diese acht Klassen entsprechen dem Bedarf der Wohnumgebung, in den kommenden Jahren – eine entsprechende Prognose wurde bis 2016 erstellt – bleibt die Zahl der zu erwartenden SchülerInnen ziemlich konstant. Entsprechend der gesetzlichen KlassenschülerInnenhöchstzahl von 25 sind jedes Schuljahr zwei neue erste Klassen einzurichten.

Ein pädagogisch qualitativ hochwertiger Schulbetrieb erfordert räumliche Standards, die entsprechend der Entwicklung von Unterrichtsinhalt und –methodik immer wieder anzupassen sind.

Diese Raumerfordernisse werden vom derzeitigen Schulgebäude nicht einmal ansatzweise erfüllt:

- Lediglich 2 Klassenräume weisen mit 57 m² annähernd Normgröße auf, 2 haben 41 m², 2 weitere 38 m² und je einer 35 m² bzw. gerade 28 m²
- Gruppenräume fehlen ebenso vollständig wie ein Werkraum und ein Medienraum
- Das LehrerInnenzimmer ist eine Kammer mit 13 m², Arbeitsräume für die PädagogInnen fehlen überhaupt
- Der Turnsaal ist ein Gymnastikraum mit weniger als der Hälfte der geforderten Fläche
- Bewegungsraum für die Kinder ist im Haus überhaupt nicht und auf der Freifläche nur unzureichend vorhanden

Da nicht nur raumordnungsrechtliche und stadtplanerische Gesichtspunkte gegen eine Erweiterung des Bestandes sprachen, sondern der gesamte Bauplatz nicht die Kapazität für die erforderlichen Räumlichkeiten besitzt, wurde eine Standortverlegung der Volksschule Mariagrün geplant. Dabei stellte sich das städtische Areal in der Schönbrunn-gasse, auf welchem sich bereits Kinderkrippe und Kindergarten befinden, als geeignet heraus. Die Vorzüge dieses Standortes sind:

- Ausreichend Platz für eine dem heutigen pädagogischen Standard entsprechende Volksschule mit der Möglichkeit, in einem Partizipationsprozess die künftigen NutzerInnen in den Planungsprozess einzubeziehen.
- Große Grünflächen mit Spiel-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten für die SchülerInnen.
- Möglichkeit eines Schulbetriebes mit Tagesbetreuung.
- Innovative, energiesparende Bauweise (das neue Gebäude wird als Passivenergiehaus errichtet).
- Vertrautheit der SchülerInnen mit einem Areal, das sie schon als Kindergartenkinder kennengelernt haben.
- Ermöglichung eines fließenden Überganges vom Kindergarten in die Volksschule durch gemeinsame Projekte und regelmäßigen Austausch zwischen den PädagogInnen beider Einrichtungen.

Eine Alternative für den kompletten Schulneubau war nicht gegeben:

- Im bestehenden Gebäude ist ein pädagogisch qualitativer Schulbetrieb zukünftig nur mit vier, maximal sechs Klassen möglich. Das bedeutet, dass viele Kinder in weiter entfernt liegende Schulen ausweichen müssten, wobei auch bei benachbarten Schulen die dafür erforderliche Kapazität angesichts der Grazer Bevölkerungsentwicklung nicht zur Gänze ausreichen wird.
- An Schulen mit weniger als acht Klassen werden Leiterin bzw. Leiter nicht freigestellt, sie sind klassenführend und haben entsprechend weniger oder kaum Zeitressourcen für die immer bedeutender werdende pädagogische und administrative Steuerung.
- Die Qualität einer Schule hängt bis zu einem gewissen Grad auch von der Quantität an pädagogischen Ressourcen ab, die Variation und Flexibilität des Angebots ist um ein Wesentliches größer als an Kleinschulen.

Das Konzept einer Neuerrichtung der Schule am Standort Schönbrunngrasse wurde mit Schulleitung und ElternvertreterInnen intensiv kommuniziert.

Ende Juni 2008 fand ein erster Workshop mit VertreterInnen der Schule und der Eltern statt, in welchem grundlegende Vorstellungen für eine „Schule des 21. Jahrhunderts“ entwickelt wurden. In weiteren Workshops mit den SchulpartnerInnen, Pädagogik- und Bauexperten sowie unter zusätzlicher Einbeziehung von SchülerInnenvertreterInnen wurden diese Ideen weiterentwickelt und die Ergebnisse als Grundlage für den durchzuführenden ArchitektInnenwettbewerb herangezogen.

Wesentlicher Gesichtspunkt des so erarbeiteten Raumprogrammes war dessen Entwicklung aus den pädagogischen Prozessen unter der Rahmenbedingung einer gegenüber einem her-

kömmlichen Schulbau gleichbleibenden Nettoraumfläche. Daraus ergab sich für jeweils vier Schulklassen (Jahrgangsklassen, Mehrstufen- oder Familienklassen) eine zentrale Lerninsel mit zugeordneten sog. Homebases für SchülerInnen und LehrerInnen. Auf ein Konferenzzimmer wurde zu Gunsten von LehrerInnen-Arbeitsräumen verzichtet. Die für schulische Tagesbetreuung erforderlichen Ess- und Freizeiträume mussten nicht im Neubauprojekt situiert werden, da im Bestandsbau (Kindergarten) genügend Flächen dafür vorhanden sind.

Der europaweite ArchitektInnenwettbewerb wurde zweiphasig durchgeführt. Am 28.2.2011 vergab die Jury den ersten Preis an die Architekten Philipp Berktold & Christoph Kalb aus Dornbirn.

Der Stadtrechnungshof wurde um Projektkontrolle gem. § 6 seiner Geschäftsordnung ersucht, wobei zunächst eine vorgezogene Bedarfsprüfung erfolgte. Die wesentlichen Aussagen dieser Vorprüfung in der zusammenfassenden Stellungnahme des Stadtrechnungshofes vom 4.5.2011 lauteten:

- Der Bedarf ist auf Grund schulpädagogischer Prinzipien notwendig und nachvollziehbar.
- Die Erforderlichkeit und der Umfang an entsprechenden Räumlichkeiten erscheinen dem Grunde und dem Umfang nach nachvollziehbar und plausibel.
- Die Erforderlichkeit des geplanten Neubaus der VS Mariagrün entspricht auch den Vorgaben der Fachabteilung 6B. Auf Grund der festgestellten Fehlbestände ist auch die Erforderlichkeit des Neubaus an einem neuen Standort gegeben.
- Auf Grund der im Bericht referierten Rechtsgrundlagen besteht für den Schulerhalter Stadt Graz offenkundig eine rechtliche Verpflichtung zur Anpassung der räumlichen Gegebenheiten und sind diese im Bestand der VS Mariagrün zurzeit nicht gegeben.
- Die Errichtung eines Neubaus in Passivhausstandard verursacht Mehrkosten in Höhe von rund 5 bis 10%. Diesen sind jedoch deutlich verringerte Betriebskosten gegenüber zu stellen.
- Das Siegerprojekt weist flächenmäßig gegenüber den Vorgaben des Architektenwettbewerbs rund 15,3% mehr an NGF aus. Es erging daher seitens der Jury eine Auflage an das Architektenteam, das Siegerprojekt entsprechend zu optimieren bzw. zu adaptieren und die geforderten Flächenvorgaben einzuhalten, um auch den vorgegebenen Kostenrahmen einzuhalten.
- Auch bei den Baukosten weist das Siegerprojekt, gegenüber den Vorgaben des Architektenwettbewerbes, einen höheren Wert aus. Es erging daher auch in diesem Punkt seitens der Jury die Auflage an das Architektenteam, das Siegerprojekt entsprechend zu adaptieren um den vorgegebenen Kostenrahmen einzuhalten. Die Stadt Graz behält sich in diesem Fall das Recht vor, dass das Projekt nur dann realisiert wird, wenn der Kostenrahmen eingehalten wird.

- Der Stadtrechnungshof empfiehlt die geplante Projektgenehmigung als zweistufiges Genehmigungsverfahren abzuhandeln und in einem ersten Schritt die notwendigen Finanzmittel für weiterführende Planungen, d.h. Entwurfsplanung mit vertiefter Kostenermittlung frei zu geben, und nach Vorliegen prüffähiger Unterlagen betreffend Soll- und Folgekosten die tatsächliche Projektgenehmigung durch zu führen.

In Entsprechung des Prüfberichtes wurde ein zweistufiges Projektverfahren durchgeführt, dessen erster Schritt die Beauftragung der GBG mit einer Vorentwurfsplanung inklusive vertiefter Kostenrechnung war (Stadtsenatsbeschluss vom 9.6.2011). D

Die Planungsarbeiten ergaben folgende Gesamt-Anschaffungskosten (in diesen ist der aus dem zitierten Stadtsenatsbeschluss resultierende Aufwand inkludiert):

| Kostenbereich | EUR netto |
|---------------------------|------------------|
| 0 Grund | 400.000 |
| 1 Aufschließung | 140.000 |
| 2 Bauwerk - Rohbau | 1.512.277 |
| 3 Bauwerk - Technik | 1.015.822 |
| 4 Bauwerk - Ausbau | 1.920.652 |
| 5 Einrichtung | 485.584 |
| 6 Außenanlagen | 622.344 |
| 7 Planungsleistungen | 1.347.000 |
| 8 Nebenleistungen | 165.000 |
| 9 Reserven | 650.000 |
| 10.1 Zwischenfinanzierung | 120.000 |
| 10.2 Valorisierung | 140.000 |

| Zusammenfassung von Kostenbereichen | Kostenbereiche (KB) | EUR netto |
|--|----------------------------|------------------|
| Bauwerkskosten | 2,3,4 | 4.448.751 |
| Baukosten | 1,2,3,4,5,6 | 5.696.679 |
| Errichtungskosten | 1,2,3,4,5,6,7,8,9 | 7.858.679 |
| Gesamtkosten | 0,1,2,3,4,5,6,7,8,9 | 8.258.679 |
| Anschaffungskosten | 0,1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 | 8.518.679 |

In diesen Kosten sind die Adaptierungsmaßnahmen im Bereich des Bestandsgebäudes für die Unterbringung der Tagesbetreuung (Verteilerküche, Speise- und Freizeiträume) ebenso enthalten wie Aufwendungen für die verkehrstechnische Erschließung.

Da der bisherige Schulstandort aufgelassen und das Gebäude verkauft werden wird, ist der Verkaufserlös den Projektkosten als Einnahmeposition gegenüberzustellen.

Der Neubau der VS Mariagrün soll im Zeitraum Juni 2012 bis August 2013 erfolgen.

Die Durchführung der gesamten Investition erfolgt durch die GBG in enger Abstimmung mit dem Stadtschulamt. Im Anschluss wird eine entsprechende Ergänzung des Mietvertrages zwischen der Stadt Graz und der GBG erfolgen.

Nach Abschluss dieser Planungsarbeiten wurde der Stadtrechnungshof um Vervollständigung der Prüfung im Sinne der Projektkontrolle ersucht. Die wesentlichen Aussagen des Prüfberichtes lauten (vollständiger Bericht in der Anlage):

- Die Gliederung der Sollkostenschätzung erfolgte normgerecht, die Kostenschätzung und Kostengliederung ist dem Planungsstand entsprechend.
- Die vertiefte Kostenberechnung mit Stand Entwurfsplanung hat ergeben, dass das Ergebnis der Vorgabe für den Kostenbereich „Baukosten exkl. Einrichtungskosten“ des Architektenwettbewerbes entspricht und man somit der Vorgabe der Jury des Wettbewerbes gefolgt ist.
- Ein Vergleich des Kostenbereichs „Errichtungskosten inkl. Valorisierung und Zwischenfinanzierung“ (Stand Entwurf) mit der Kostenschätzung anlässlich der Bedarfsprüfung zeigt eine Kostensteigerung, die hauptsächlich durch Zusatzmaßnahmen in den Bereichen Ökologie und verkehrstechnische Erschließung verursacht ist.
- Die Reserven sind auf Grund des Planungsstandes plausibel angesetzt.
- Eine Valorisierung wurde bis Mitte 2012 berücksichtigt. Die Vergabe der einzelnen Aufträge soll mit Fixpreisen erfolgen.

Im Sinne dieses Berichtes wird daher der

Antrag

gestellt, der Gemeinderat möge gemäß § 45 Abs 2 Z 5 des Statutes der Landeshauptstadt Graz beschließen:

- 1. Zur Realisierung der Neuerrichtung der Volksschule Mariagrün am Standort Schönbrunnngasse wird die Projektgenehmigung in der Höhe von € 8.520.000-- netto (inkl. Einrichtung) erteilt.**
- 2. Die Mittel sind im AOG-Programm für die Jahre 2010 bis 2015 (Referentinsumme Stadträtin Mag.^a Sonja Grabner) enthalten und zu sperren. Mit der Durchführung des Projektes wird die GBG – Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH beauftragt.**
- 3. Das Projekt ist in den Wirtschaftsplänen der GBG enthalten und eventuelle Fremdmittelaufnahmen sind damit genehmigt.**
- 4. Nach Fertigstellung mietet die Stadt mindestens für die Dauer der Investitionsfinanzierung in der GBG die Schule an. Die Miethöhe beträgt jährlich nach UStG 1,5% der Investitionskosten plus Betriebskosten. Die Mieterin räumt der Vermieterin ab dem 10. Jahr der Errichtung ein Andienungsrecht ein, wonach die Mieterin auf Wunsch der Vermieterin das Objekt zu den fortgeschriebenen Investitionskosten erwirbt.**

Der Bearbeiter SSA:

Ing. Wolfgang Skof
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand SSA:

Dr. Herbert Just
(elektronisch gefertigt)

Die Stadträtin:

Mag.^a(FH) Sonja Grabner

Die Bearbeiterin A 8:

Mag. Susanne Radocha
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand A8:

Mag. Dr. Karl Kamper
(elektronisch gefertigt)

Der Finanzreferent:

Stadtrat Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi
(elektronisch gefertigt)

Der Ausschuss für Bildung und Wissenschaft hat in seiner Sitzung am
..... den vorliegenden Antrag an den Gemeinderat vorberaten und
ihm zugestimmt.

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am
..... den vorliegenden Antrag an den Gemeinderat vorberaten und ihm
zugestimmt.

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

Der Mag. Abt. 8/3

mit der Bitte um Vormerkung des Beschlusses

| | | |
|--|---------------------|--|
|  | Signiert von | Skof Wolfgang |
| | Zertifikat | CN=Skof Wolfgang,OU=Stadtschulamt,O=Stadt Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT |
| | Datum/Zeit | 2012-02-03T11:29:20+01:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden. |

| | | |
|---|---------------------|--|
|  | Signiert von | Just Herbert |
| | Zertifikat | CN=Just Herbert,OU=Stadtschulamt,O=Stadt Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT |
| | Datum/Zeit | 2012-02-03T11:44:01+01:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden. |