

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 8/4 – 6758a/2006

Finanz-, Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss:

Bericht erstatterIn:

Hummelkaserne Baureifmachung
Abbruch, Dekontaminierung, Koordination
Aufschließung, Gesamtabwicklung
durch die GBG
Projektgenehmigung

Graz, 15.03.2012

Im Jahre 2010 hat die A 8/4 – Abteilung für Immobilien mit Gemeinderatsbeschluss vom 18.11.2010 eine Teilfläche der Hummelkaserne, im Ausmaß von 38.071 m², im öffentlichen Interesse für die Verkehrserschließung, die neue Straßenbahnlinie Südwest (inklusive Straßenbahnnumkehr), sowie für die Errichtung von sozialem Wohnbau und eines Pflegewohnheimes von der SIVBEG – Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH angekauft.

Im vereinbarten Kaufpreis wurde bereits berücksichtigt, dass das Areal Altlasten und Bodenkontaminationen aufweist, wobei auch entsprechende Gutachten hierüber erstellt wurden. Die Stadt Graz hat sich verpflichtet den Abbruch der Gebäude und die Dekontaminierung der angekauften Liegenschaft auf eigene Kosten durchzuführen und wurden in der AOG 2012 diese Kosten bereits präliminiert.

Auf Basis der vorhandenen Gutachten (Bodenerkundung durch die Firma Terra Umwelttechnik GmbH und Kostenschätzung für den Abbruch und die Baureifmachung durch Herrn Baumeister Ing. Rauch) wurde von der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH eine Aufstellung über die Kostenanteile der Stadt Graz erstellt.

Die Schätzung für den Bereich GGZ – Pflegewohnheim wurde mit Gesamtkosten von € 660.000,-- exkl. Ust. und für den Bereich A 21 – Sozialer Wohnbau inkl. Straße und ÖV-Trasse mit Gesamtkosten von € 1.700.000,-- inkl. Ust. ausgewiesen. In diesen Beträgen ist der GBG – Bauverwaltungsanteil jeweils pauschaliert enthalten.

Die Bedeckung der Kosten der Baureifmachung für den Anteil GGZ – Pflegewohnheim wurde im Budget der GGZ – Geriatrische Gesundheitszentren der Stadt Graz vorgesehen.

Für den restlichen Anteil - Sozialer Wohnbau, Straße und ÖV-Trasse - erfolgt die Bedeckung aus dem Budget der A 8/4 – Abteilung für Immobilien.

Gemäß § 6 der GO für den Stadtrechnungshof wurde im Rahmen der Projektkontrolle der Stadtrechnungshof von diesem Vorhaben informiert und um Stellungnahme gebeten.

Aufgrund der bereits ausgeschriebenen Vergabe der Baurechte für das Pflegewohnheim und den sozialen Wohnbau bzw. der erforderlichen Erschließung der Liegenschaft sind nun auch die Arbeiten der Baureifmachung erforderlich.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 5 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 42/2010, beschließen:

- 1.) Beauftragung der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz mit der erforderlichen Baureifmachung lt. Angebot für die von der Stadt Graz angekauften Liegenschaft gemäß Kontrahierungszwang im Bereich Bauen und Sanieren.
- 2.) Die Bedeckung der Kosten in der Höhe von € 1.700.000,-- inkl. Ust. der Baureifmachung für den Anteil – Sozialer Wohnbau, Straße und ÖV-Trasse - erfolgt aus der FIPOS 5.84000.001100, der A 8/4 – Abteilung für Immobilien.

Beilage:

Angebot GBG

Der Bearbeiter:

Erich Eberhardt e.h.

Die Abteilungsvorständin:

Katharina Peer

(elektronisch gefertigt)

Der Finanzdirektor:

Mag. Dr. Karl Kamper

(elektronisch gefertigt)

Der Stadtsenatsreferent:
Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi
(elektronisch gefertigt)

Angenommen in der Sitzung des Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses
am

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentl. nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von ... GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) **angenommen.**

Beschlussdetails
siehe Beiblatt Graz, am Der/Die SchriftführerIn:

Mittelreservierung 700016263

Allgemeine Daten			
Belegart	RS	Belegtyp	030
Buchungskreis	0100	Belegdatum	05.03.2012
Finanzkreis	0100	Buchungsdatum	05.03.2012
Kostenr.kreis	0100	Währung	EUR/ 1,00000
Statistik			
Erfasser	P12049	Angelegt am	05.03.2012
Letzter Änderer	P12049	zuletzt geändert	05.03.2012
B l o c k i e r t			
Weitere Daten			
Text	Hummelkaserne		
Referenz			
Gesamtbetrag	1.700.000,00		
	EUR		

Belegposition 001			
Text	Hummelkaserne Baureifmachung durch die GBG		
Finanzposition	5.84000.001100	Finanzstelle	0804
Fonds	HAUSHALT	Sachkonto	
Kostenstelle		Fällig am	
Kreditor	3129989	Debitor	
Betrag	1.700.000,00		EUR
Originalbetrag	1.700.000,00		EUR

Stadt Graz
Abteilung für Immobilien
Tummelplatz 9
A-8010 Graz

Baumanagement
Brückenkopfgasse 1 | 8020 Graz
Tel.: +43 316 872-8630
Fax: +43 316 872-8609
baumanagement@gbg.graz.at

Bearbeiter: Bmstr. Ing. Rainer Plösch
Tel.: +43 316 872-8630
rainer.ploesch@gbg.graz.at
www.gbg.graz.at

Hummelkaserne Baureifmachung
Abbruch, Dekontaminierung, Koordination Aufschließung
ANGEBOT Gesamtabwicklung

Graz, 10.02.2012

O:\9573 Hummelkaserne Baureifmachung\Organisation\9573 Hummelkaserne Baureifmachung Angebot GBG an Afi 2012 01 10.doc

Sehr geehrte Frau Abteilungsvorständin Peer!

Für die Baureifmachung des Areals Hummelkaserne für die städtischen Teilbereiche Wohnen und Öffentliches Gut (Straße und ÖV- Trasse), sowie für die Grundkoordinierung der notwendigen Infrastrukturleitungen in der neuen westlichen Straße dürfen wir Ihnen nachstehendes Angebot machen.

Ausgangslage:

Allgemein:

Die SIVBEG, die Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. des Bundesheeres hat das Areal der nunmehr ehemaligen Hummelkaserne in der Peter- Rosegger- Straße 36 im Ausmaß von gesamt 63.345 m² zu verwerten gehabt.

Die Stadt Graz hat von diesem Areal ca. 38.000 m² erworben.

Auf dieser Fläche soll im nördlichsten Teil ein Pflegewohnheim der Geriatrischen Gesundheitszentren mit 104 Betten im Rahmen eines Baurechtes durch die enw errichtet werden, im südlichen Teil sollen ca. 90 Wohneinheiten im Rahmen des Sonderwohnbauprogramms der Stadt Graz als Übertragungsbau entstehen, im Westen soll eine neue Straße das Areal erschließen und im Osten ist eine Trasse für den Öffentlichen Verkehr (Straßenbahnlinie 8) mit Geh- und Radweg vorgesehen.

Den südlichen Teil des Areals an der Peter- Rosegger- Straße hat das Unternehmen „Kohlbacher Wohnbau“ erworben und plant dort ca. 100 Eigentumswohneinheiten in mehreren Bauabschnitten zu errichten. Die Baureifmachung dieses Teils erfolgt durch „Kohlbacher Wohnbau“ selbst.

Kontaminierung:

Im Jahre 2008 wurde im Auftrag der Herresgebäudeverwaltung Graz eine Untergrounduntersuchung des Areals durch die TERRA Umwelttechnik GmbH aus Wien durchgeführt. Dabei wurden am Gesamtgelände, welches sich nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster befindet, Bodenkontaminationen festgestellt.

Auf Basis dieser Untersuchung hat die ehemalige Abteilung für Liegenschaftsverkehr 2010 eine Kostenschätzung für die Baureifmachung des Geländes (Abbruch der bestehenden Gebäude und Dekontaminierung inkl. Entsorgung) durch Hr. Bmstr. Ing. Wolfgang Rauch durchführen lassen. Dabei wurden die Gruppen Abbruch Gebäude, Abbruch Außenanlagen und Entsorgung kontaminiertes Material bewertet.

Auf Grund des Restrisikos des Baugrundes wurden für die ermittelten Gesamtkosten auch verschiedene hohe Sicherheitszuschläge mit 100% und 200% ausgewiesen.

Das Baumanagement der GBG hat im Jahr 2011 die Kostenschätzung von Bmstr. Rauch, die das Gesamtareal betroffen hat (also auch mit dem Bereich, der nicht von der Stadt, sondern von Kohlbacher Wohnbau erworben wurde), auf die verschiedenen Nutzungsbereiche aufgeteilt.

Auf Seite der Stadt wurde vorgegeben, dass der Bereich der GGZ extra ausgewiesen wird und auch bei den GGZ budgetär abgebildet und abgewickelt wird und dass die Abteilung für Immobilien die Bereiche Wohnbau (Amt für Wohnungsangelegenheiten) und Straße und ÖV- Trasse übernimmt.

Da die Abwicklung aber sinnvollerweise durch eine Stelle erfolgen soll, wird die GBG zeitgleich auch ein Anbot für die Baureifmachung an die GGZ stellen.

Leistungsbild:

Die GBG übernimmt als Gesamtabwickler für die Baureifmachung der städtischen Anteile am Areal Hummelkaserne und für die Grundkoordinierung der Leitungsträger für die westliche Erschließungsstraße folgende Aufgaben:

Allgemein:

- Grundsätzliche Klärung von bautechnischen Fragen in Hinblick auf Kosten, Termine, Qualität und Quantität.
- Laufenden Kosten-, Termin-, und Qualitätskontrolle
- Zusammenwirken mit externen Stellen (Behörden, etc.)
- Überprüfung der technischen Machbarkeitsvarianten
- Festlegen der Projektstruktur

Planungsphase:

- Auswahl der notwendigen Dienstleistungen (Angebotseinholung und Vergabe)
- Umsetzen der Projektvorgabe in die Planung und Ausschreibungen (mit Abstimmung zu Behörden)

Ausführungsvorbereitung:

- Einholen von Angeboten
- Angebotsprüfung
- Vergabevorbereitung
- Vergabeverhandlungen
- Vergabe der Leistungen

Ausführung:

- Kontrolle und Überwachung der notwendigen Maßnahmen
- Rechnungsprüfung und Freigabe
- Rechnungsbezahlung und Zwischenfinanzierung

Übergabe/Betrieb

- Übernahme und Übergabe an die Abteilung für Immobilien
- Schlussabrechnung des Projektes

Angebot:

Die voraussichtlichen **Gesamtkosten von € 1.700.000,- inkl. UST** wurden auf Grund der Untersuchungen von Terra Umwelttechnik GmbH und Bmstr. Ing. Wolfgang Rauch ermittelt.

Die GBG übernimmt die Gesamtabwicklung und Vorfinanzierung der Investitionskosten und garantiert einen kontrollierten und adäquaten Einsatz der Mittel.

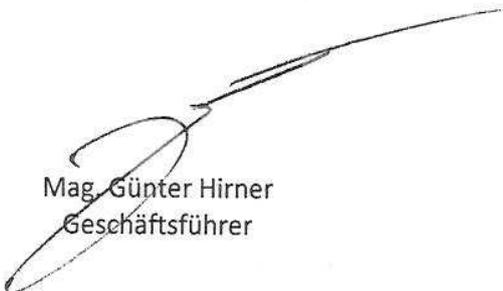
Auf Grund der Tatsache, dass bei der Dekontaminierung ein nicht unerhebliches Restrisiko bzgl. der tatsächlichen Qualität der vorgefundenen Verunreinigung und der tatsächlich anfallenden Massen besteht, wird darauf hingewiesen, dass schon in der Kostenermittlung von Bmstr. Ing. Wolfgang Rauch ein Risikoaufschlag ausgewiesen wurde. Eine Kostengarantie für das Bauherrenrisiko Baugrund kann daher nicht gegeben werden.

Vorgeschlagen wird auch, dass der Anteil der Baureifmachung für den Anteil der Geriatrischen Gesundheitszentren für das Pflegewohnheim Peter Rosegger, dass von der enw im Rahmen eines Baurechtes errichtet wird, ebenfalls von der GBG umgesetzt wird. Ein diesbezügliches Angebot wird von uns direkt an die GGZ gestellt.

Die Gesamtabwicklung der Baureifmachung der städtischen Anteile für Wohnen und Öffentliches Gut (Straße und ÖV- Trasse) inklusive der Grundkoordination der Anschließungserfordernisse der städtischen Nutzungen für die westliche gelegene Straße bieten wir Ihnen um € 1.700.000,- inkl. UST an.

Der darin enthaltene GBG- Bauverwaltungsanteil wird mit € 40.000,- exkl. UST pauschaliert, die von uns als Sub-Aufträge weiter vergebenen Bau-, Dienstleistungs- und Lieferaufträge werden ohne Aufschlag nach tatsächlichem Aufwand verrechnet.

Graz, am 10. Februar 2012



Mag. Günter Hirner
Geschäftsführer



Bernd Weiss
Prokurist, Geschäftsbereichsleiter

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

Rechnungsadresse:

p. A. Holding Graz | Andreas-Hofer-Platz 15, 8010 Graz

UID-NR.: ATU 48778407

DVR-NR.: 2111174 | FN 165279 h

Landes- als Firmenbuchgericht Graz

Bank Austria Creditanstalt

BLZ: 12000 | Konto-Nr.: 760 169 777/00

IBAN: AT34 1200 0760 1697 7700

BIC : BKAUATWW

	Signiert von	Peer Katharina
	Zertifikat	CN=Peer Katharina,OU=Abteilung für Immobilien,O=St. dt Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2012-03-05T13:14:00+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Radocha Susanne
	Zertifikat	CN=Radocha Susanne,OU=Finanz- und Vermögensdirektion, O=Stadt Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2012-03-05T14:30:44+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Pucher Ernst
	Zertifikat	CN=Pucher Ernst,OU=Abteilung für Rechnungswesen,O=Stadt Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2012-03-05T15:01:00+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.