

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: Mag.^a Ulrike Temmer

GZ: A 8 – 20081/2006 – 108
A 8 – 21515/2006 - 163

Personal-, Finanz- Beteiligungs- und
Immobilienausschuss
BerichterstellerIn:

Betreff:
Holding Graz –
Kommunale Dienstleistungen GmbH
Richtlinien für die Generalversammlung gem
§ 87 Abs 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967:
Investition in Höhe von € 15,85 Mio (Kommunalwerkstätte Sturzgasse 5 – 7)
Grundsatzbeschluss

.....
Graz, 14.11.2013

Allgemeines

Die Gesellschafter der Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH, Stadt Graz und GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, sollen im Wege eines Umlaufbeschlusses die Zustimmung zum nachfolgend beschriebenen Investitionsprojekt in Höhe von € 15,850 Mio (Kommunalwerkstätte Sturzgasse 5 – 7) erteilen.

Die Beschlussfassung über diese Angelegenheit fällt gem. § 15 Abs. 7 lit c des Gesellschaftsvertrages der Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH (Investitionen und Verpflichtungsgeschäfte, aus denen eine Zahlungspflicht der Gesellschaft oder einer Tochter- oder Beteiligungsgesellschaft in der Höhe von mehr als € 10.000.000,00 resultieren) in die Zuständigkeit der Generalversammlung.

Dem Vertreter der Stadt Graz in der Generalversammlung der Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH und in der Generalversammlung der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, StR Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi, wäre somit bei Zustimmung des Gemeinderates zu dieser Investition und zur vorgeschlagenen Finanzierung gemäß § 87 Abs. 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl.Nr. 130/1967 i.d.F. LGBl.Nr. 87/2013, die Ermächtigung zur Unterfertigung des Umlaufbeschlusses zu erteilen.

Projekt

Der Standort Sturzgasse 5 -7 bildet den Kernbereich des insgesamt acht Hektar umfassenden und im Eigentum der Holding Graz GmbH stehenden Betriebsgeländes Sturzgasse/Lagergasse. Auf der mehr als 30.000 m² großen Liegenschaft Sturzgasse 5 – 7 sind derzeit kommunalwirtschaftliche Aufgabenbereiche und Funktionen wie die Kommunalwerkstätten, die Straßenreinigung/Winterdienst, die Grünflächenpflege, die Garagierung sowie die Verwaltung der Holding Graz Services und Sozialräume angesiedelt.

Die Nutzung der oben genannten Liegenschaft wurde in der jetzigen Konzeption zu Beginn des vergangenen Jahrhunderts definiert, der Standort ist in der baulichen Struktur daher größtenteils über 100 Jahre alt. Seit dem Ende des 2. Weltkrieges hat es auf diesem Standort nur wenige bauliche Veränderungen gegeben, der letzte nennenswerte Neubau (Bau einer zweigeschossigen Hallengarage) stammt aus dem Jahr 1968. Seither gab es am Bestand nur kleinräumige Sanierungen, Instandsetzungen und Adaptierungen, um sich den gesetzlichen Vorgaben des ArbeitnehmerInnen- und Brandschutzes anzunähern und einen möglichst sicheren betrieblichen Ablauf gewährleisten zu können.

können, wobei allerdings schon in dieser Zeit Gebäudetrakte aus Sicherheitsgründen stillgelegt und wegen Einsturzgefahr von der betrieblichen Nutzung ausgeschlossen werden mussten.

Schon 2008 wurde seitens der damaligen Wirtschaftsbetriebe der Stadt Graz ein Konzept („Sturzgasse Neu“) aufgesetzt, das eine umfassende Neugestaltung und –Bebauung der Liegenschaft Sturzgasse 5 -7 zum Ziel hatte. Auf Basis der damals erstellten Projektunterlagen wurde mit der Fa. Bitzan Beratung und Management GmbH seit 2011 in der Holding an einer Neuprojektierung gearbeitet, nachdem mit der Zusammenführung und Einbringung der ehemaligen AEVG, des Kanalbauamtes der Stadt Graz und der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Graz in die Holding Graz am Standort in der Sturzgasse/Lagergasse die - bislang getrennten – Betriebsstätten zu einem kompakten Betriebsareal zusammenwachsen, was wiederum neue und zusätzliche Synergie- und Optimierungspotenziale eröffnete.

Das Konzept „Sturzgasse neu“ umfasste folgende Teile:

- Teilprojekt A – Service Center Süd (A1 - Werkstätten neu; A2 - Lager u. Mannschaftsräume; A3 - Bürobau neu)
- Teilprojekt B – Fahrzeughallen (B1 - Erweiterung und Adaptierung der Betonhalle; B2 - Flugdach Ost)
- Teilprojekt C – Bereich Abfall (C1 - Betriebsanlagen Abfallaufbereitung; C2 - Kundenbereich Abfall; C3 - Freiflächen Behandlung und Container; C4 - Adaptierung Stug 16)
- Teilprojekt D – Begleitmaßnahmen Ost (D1 - Bereich Kanal; D2 - Areal Waschanlage)

Nunmehr wird von der Holding Graz vorgeschlagen, die Teile A1 und A2 als fixes Investitionsprojekt umzusetzen, um den Gebäudezustand den gesetzlichen und bautechnischen Anforderungen anzupassen. Die Kosten für dieses Projekt belaufen sich auf gesamt € 15,850 Mio. Darin enthalten sind Aufwendungen für Abbruch, Bau, Einrichtung, Komplettierungen und Inbetriebnahme. Der Gesamtaufwand verteilt sich zeitlich auf folgende Wirtschaftsjahre:

2015:	EUR 2,38 Mio
2016:	EUR 9,83 Mio
2017:	<u>EUR 3,64 Mio</u>

Gesamtprojektkosten: **EUR 15,85 Mio**

Die bisher in der Sturzgasse befindliche Tischlereiwerkstätte soll aufgelassen und die dortigen Mitarbeiter ab dem 1. Quartal 2015 in die GBG-Werkstätten Körblergasse integriert werden. Für die weitere langfristige Strategie der GBG-Werkstätten wurde in der GBG bereits ein Organisationsentwicklungskonzept gestartet.

Bei Nichtrealisierung des vorgeschlagenen Projekts in Höhe der EUR 15,85 Mio käme es gemäß einer Aufstellung der Holding über einen Zeitraum von 25 Jahren zu verlorenen Aufwendungen in Höhe von EUR 16,3 Mio durch jährliche Mehrkosten bei Reparaturen/Instandhaltungen und nicht realisierbaren Synergien. Im Detail würden sich diese Mehraufwendungen auf folgende Positionen verteilen (jeweils Gesamtsumme 25 Jahre, Basis Vorschau 2013):

Energie/Heizung	1,25 Mio
Um 1% höherer Erhaltungsaufwand	2,05 Mio
Sanierungsmaßnahmen für gesetzlichen Stand	6,24 Mio
Erweiterungsmaßnahmen für Stand der Technik	4,20 Mio
Personalmehraufwand durch fehlende Ablaufoptimierung	<u>2,52 Mio</u>
Verlorener Aufwand/nichtrealisierbare Synergien	16,26 Mio

Das Projekt rechnet sich somit bei statischer Betrachtungsweise in ca 25 Jahren, wobei diese Mehrkosten im Falle der Nichtinvestition allerdings zum Großteil in der aktuellen Mittelfristplanung nicht berücksichtigt sind. Die Investition bewirkt somit zum Teil Effizienz- und Ergebnisverbesserungen gegenüber der bisherigen Mittelfristplanung, zum größeren Teil verhindert sie aber sonst drohende Ergebnisverschlechterungen.

Vom Stadtrechnungshof wurde im Rahmen der von der Holding Graz beantragten Projektkontrolle „Baumaßnahmen Sturzgasse 5 – 7 die Zweckmäßigkeit und Effizienz einer ersten prioritären Ausbauphase des Werkstätengeländes am Standort der Holding Services bejaht.

Finanzierung

Gemäß Grazer Stabilitätspakt ist für Investitionen im Haus Graz bis 2017, die nicht bereits in der letzten Mittelfristplanung enthalten waren und durch zusätzliche Schuldenaufnahmen bedeckt werden müssten, ein pauschaler Rahmen von insgesamt € 100 Mio vorgesehen. Von diesem Rahmen sind mittlerweile bereits rund 65 Mio Euro durch konkrete Projektbeschlüsse ausgenutzt, rund € 35 Mio stehen insgesamt noch für weitere Investitionsprojekte zur Verfügung.

Die vorgeschlagene Investition war bisher nicht in der Mittelfristplanung der Holding bzw des Hauses Graz enthalten. Die Finanzierung kann somit unter Einhaltung des Grazer Stabilitätspaktes grundsätzlich aus folgenden Quellen erfolgen:

- Verwendung des freien Rahmens von derzeit rund € 35 Mio
- Stornierung/Kostenreduktion anderer Investitionsprojekte
- EBITDA – Verbesserungen der Holding Graz GmbH gegenüber der bisherigen Mittelfristplanung

Von der Holding werden konkret folgende Maßnahmen zur Finanzierung vorgeschlagen:

- Teilveräußerung Martinhofstrasse (EUR 1,1 Mio)
- Investitionseinsparung Wasserrohrnetz 2016/17 (EUR 2,5 Mio)
- Verbesserung des EBITDA bzw Reduktion anderer Investitionsprojekte im Betrachtungszeitraum bis 2017, wobei eine endgültige betragsmäßige Eingrenzung erst nach Vorlage der jeweiligen Jahreskonzernabschlüsse erfolgen kann.
- Der verbleibende Rest soll aus dem freien Investitionsrahmen von derzeit rund 35 Mio Euro entnommen werden.

Da die Investitionsentscheidung dringend ist, kann der Jahresabschluss 2013 zwecks Konkretisierung der diesbezüglichen EBITDA- und Investitionsverbesserungen nicht abgewartet werden. Deshalb wird vorgeschlagen, dass der Gemeinderat grundsätzlich das Projekt genehmigt und die Finanzierung des nicht durch die Teilveräußerung Martinhofstrasse und die Investitionseinsparung Wasserrohrnetz bedeckten Teils, somit Euro 12,25 Mio vorläufig aus dem derzeitigen freien Investitionsrahmen von 35 Mio Euro sichergestellt wird. Nach Feststellung der Holding Jahresabschlüsse 2013 ff sollen die allfälligen jeweils endgültig erzielten Verbesserungen der EBITDA- und Investitionsziffern gegenüber der letzten Mittelfristplanung dann diesem Investitionsrahmen rückzugeführt werden, sodass diese Mittel dann wieder für andere Investitionen zur Verfügung stehen.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichtes stellt der Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienausschuss den

A n t r a g

der Gemeinderat wolle gemäß § 87 Abs. 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl.Nr.130/1967 idF. LGBl Nr. 8/2012 beschließen:

Die Mittelfristplanung der Holding wird in den Jahren 2015 bis 2017 um diese Investition erweitert.

Der Vertreter der Stadt Graz in der Generalversammlung der Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH und in der Generalversammlung der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, StR Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüsç, wird ermächtigt, mittels Umlaufbeschluss folgenden Anträgen zuzustimmen:

1. Zustimmung zur Beschlussfassung im schriftlichen Weg gem. § 34 GmbHG
2. Zustimmung zur oben beschriebenen Investition Kommunalwerkstätte Sturzgasse 5 – 7 (€ 15,850 Mio) gem. § 15 Abs 7 lit c. des Gesellschaftsvertrages der Holding Graz.

Beilagen:

Projektbericht Holding
Bericht Stadtrechnungshof
Entwurf Umlaufbeschluss

Die Bearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

Mag.^a Ulrike Temmer

Mag. Dr. Karl Kamper

Der Finanzreferent:

StR Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüsç

Vorberaten und einstimmig / mehrheitlich / mit Stimmen angenommen/abgelehnt / unterbrochen in der Sitzung des Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienausschusses am

Die Schriftführerin:

Der/Die Vorsitzende:

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:



Organisationsanalyse Werkstätten

Projektabschlussbericht erstellt am 15.04.2013

Projektteam:

Gerhard Egger, Richard Glaser, Robert Haslinger, Helmut Hiebel, Thomas Kerschberger, Manfred Konrad, Gernot Kurrent (PL), Helfried Ulrich, Helmut Unzog, Gerhard Zetthofer

1	Rahmenbedingungen
2	Ziele
3	Projektorganisation und Vorgehensweise
4	Ergebnisse der Arbeitsgruppen

1. Rahmenbedingungen

- Als Voranalyse zum Vorstandsbeschluss „Projektauftrag Sturzgasse“ soll, zur Abklärung der notwendigen Werkstattflächen und Leistungen, eine Erhebung der Werkstätten im Konzern Holding Graz und der am jeweiligen Standort angebotenen Leistungen, durchgeführt werden.
- Die Analysen sollen unter der Prämisse von Diesel als Antriebskonzept der Busflotte erfolgen, ausgenommen in der 4er Runde am 26.09 wird eine andere Entscheidung getroffen.

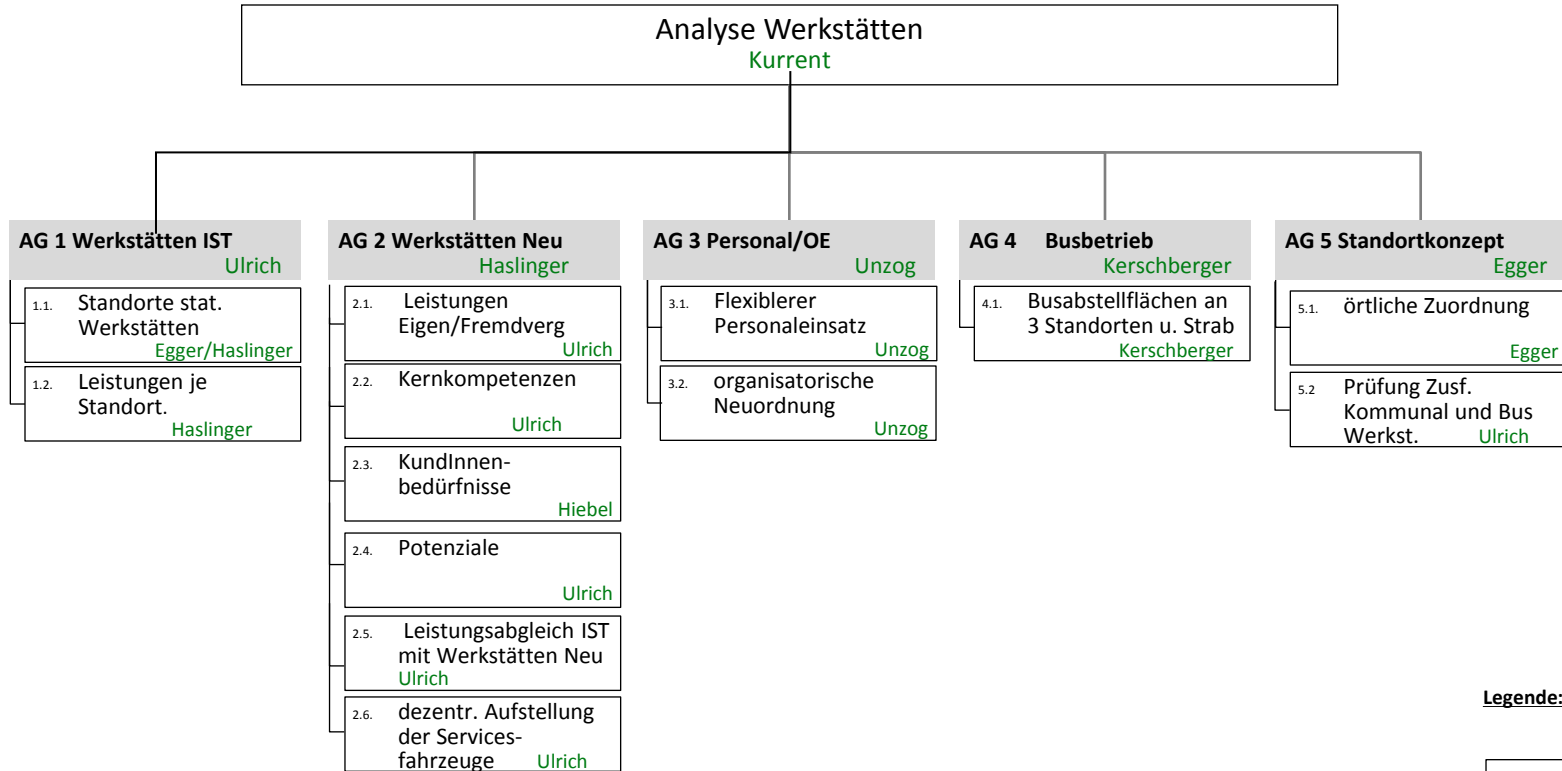
2. Projektziele

- **Prüfung unter welchen Umständen eine örtliche Ansiedelung der Werkstätten in der Kärntnerstrasse möglich ist.**
- Erhebung der vorhandenen Werkstättenstandorte im Konzern Holding Graz,
- Erhebung der angebotenen Leistungen je Standort,
- Klärung der Kundenbedürfnisse.

- Vorschlag welche Leistungen sind selbst sinnvoll zu erbringen, welche sollen fremdvergeben werden,
- Vorschlag für die Kernkompetenzen der jeweiligen Werkstätten,
- Erarbeitung von Potenzialen zur Einsparung von Kosten (z.B.: mobile Werkstätte) und/oder Erhöhung von Einnahmen (z.B.: Def. v. Wartungsintervallen, -standards etc.),
- Neuordnung der Busabstellflächen

- Prüfung der Zusammenführung (organisatorisch und/oder örtlich) der Bus- und Kommunalwerkstätten,
- Vorschlag zum flexibleren Personaleinsatz für Professionisten,

3. Projektorganisation

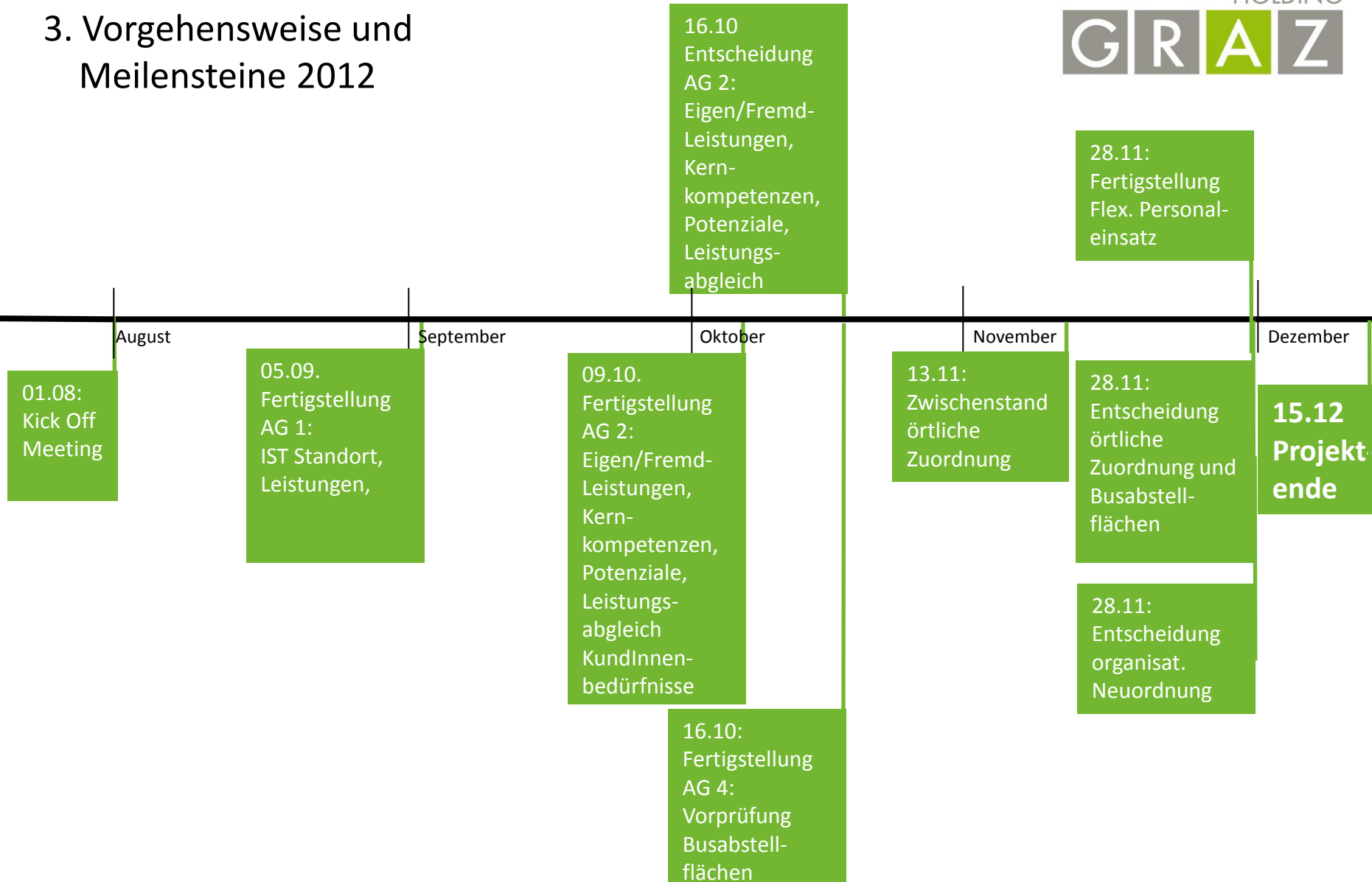


Legende:

x.x. Projektspezifische Arbeitspakete

Arbeitspakete können laufend von den ArbeitsgruppenleiterInnen eröffnet, geändert oder geschlossen werden.
 KT: Kernteam
 AG: Arbeitsgruppen

3. Vorgehensweise und Meilensteine 2012





4. Kommunalwerkstätte NEU - Ergebnisse

- Werkstätten für Verfügbarkeit Services bleibt bestehen (Fuhrpark, min. Winterdienst und Sondereinsätze)
- Flächenreduktion von 2800m² um 700m² auf ca. 2100m²
- Reduktion von 4 Arbeitsgruben
- Reduktion von Eigenleistungen
 - (Sandstrahlen, Lackieren; PKW u. Transporter ect.)
- Bei Flächenplanung AschG z.B. AST-VO beachten

Größe	Zweck		Anmerkungen
6*30	Arbeitsplatz für LKW Reparaturen im 2. Achs- und 3. Achs Segment. Ausstattung: Grube ca. 24 Meter Länge Breite ca. 1,5 Meter mit Luft, Wasser und Schmiermittelschlüsse.		Mechaniker Kran b.Hälfte
1			
2 mal 6*15	Arbeitsplatz für LKW Reparaturen im 2. Achs- und 3. Achs Segment. Ausstattung: Grube ca. 24 Meter Länge Breite ca. 1,5 Meter mit Luft, Wasser und Schmiermittelschlüsse	Arbeitsplatz für LKW Instandsetzung im 2. Achs- und 3. Achs Segment. Ausstattung: Grube ca. 24 Meter Länge Breite ca. 1,5 Meter mit Luft, Wasser und Schmiermittelschlüsse; KRAN	Mechaniker Instandsetzung Kran b.Hälfte
2			
6*30	Arbeitsplatz für Multifunktionsfahrzeuge mit schmaler Kreuz - Grube und versenkbarer Hebebühne; Luft, Wasser und Schmiermittelschlüsse. Möglichkeit PKW und Transporte für Kleinreparaturen.		Mechaniker Kran b.Hälfte
3			
6*30	Arbeitsplatz für die Servierung von Wechsellautbauten für den Sommer und Wintereinsatz sowie Schneeräumgeräte, Ebene frei Fläche für die Manipulation sowie allfällige Wartezeiten auf Ersatzteile um andere Geräte zu warten. Luft und Wasseranschluß.		Mechaniker Kran b.Hälfte
4			
5	Arbeitsplatz für die 100 Tonnen Hydraulikpresse; Reifenwerkstatt sowie Teilwaschmaschine sowie weiterer Arbeitsmittel. Diverse Luft, Wasser und Elektroanschlüsse. Zugänglichkeit mittels Kranbahn. Zusätzliche Nutzung d. Fläche als Abstellplatz-Zwischenlager bei Wartezeit auf Ersatzteile etc.		Kran b.Hälfte
6	2 mal 6*15		
6	Allgemeine Werkstätte: Bearbeitungscenter (Drehen; Fräsen; Bohren); Rollmaschine; kl. Abkantpresse; Lager für diverse Arbeitsmittel; Luft; Elektro; Wasser	Allgemeine Werkstätte: Arbeitsbereich für diverse Reparaturen an Schneeräumgeräten sowie Container etc. Kran erforderlich. Luft; Elektro; Wasseranschluss	Kran b.Hälfte
7	6*30		
7	Allgemeine Werkstätte: Arbeitsbereich für diverse Reparaturen an Schneeräumgeräten sowie Container etc. Kran erforderlich. Luft; Elektro; Wasseranschluss; Schweißarbeiten; Fertigung; Wartung und Reparaturen.		Schlosser Kran b.Hälfte
8	6*20 + 6*10		
8	KFZ Spenglerei: Reparatur diverse Blechschäden etc. an Fahrzeugen. Anschlüsse Luft Wasser Elektro. Verfahrbare Lackierhebebühne für flexiblen Einsatz verfahrbar.	Vorbereitungsraum für diverse Lackierarbeiten zur Überstellung Femdlackierung.	Spengler Lackierer
9	6*30		
9	Bremsprüfstand und praktische Fahrausbildung (Einschulung auf neue Fahrzeuge sowie laufende Schulungen)		
10	2 mal 6*15		
10	An/ Abnahme von Fahrzeugen; Fehlerdiagnose; KFZ Elektrik	KFZ Elektrik; Diagnose und Reparatur	Elektriker
11	Vorarbeiter und Reparatur- und Fahrzeugdisposition; Arbeitseinteilung. Auftragsbearbeitung		Vorarbeiter Fahrer Infrastruktur
12	Praktische Lehrlingsausbildung; Werkbänke und Möglichkeit für intrinen Unterricht		Versorgungstechnik für die Infrastruktur für die Werkstätte; Kompressor
NEU 2160m ²	Optionen 180m ²	Abhängigkeit von Detailplanung +/- 10 Prozent	



4. Busabstellung - Ergebnisse :

	Invest.	Aufwand p.a.
Var. 1: dezentrale Abstellung mit dezentraler Versorgung	4.757.214,20 €	951.905,00 €
Var. 2: dezentrale Abstellung mit zentraler Versorgung	3.239.830,00 €	644.432,78 €
Var. 3: dezentrale Abstellung mit externer Versorgung	3.239.830,00 €	644.432,78 €

Fahrzeugeinsatz														
Linie	S12	S15	GB	von Garage nach:	Meter/Fahrz	Zeit/Min	Zeit	Meter	von Weinzötel nach:	Meter/Fahrz	Zeit/Min	Zeit		
40			3	Göding	7255	20	60	21765	Göding	2204	8	24	6612	
41			3	Dürrgabeln	10916	19	78	43864	Dürrgabeln	3967	12	48	15868	
48			1	Göding	7255	20	20	7255	Göding	2204	8	8	2204	
53			4	Andritz	4600	20	80	18400	Andritz	2300	8	32	9200	
62			3	Camerigasse	8637	26	78	25911	Camerigasse	3610	10	30	10830	
67			3	Auggasse	5669	12	36	17607	Auggasse	1609	7	21	4627	
85			2	Göding	7255	20	40	14510	Göding	2204	8	16	4408	
					398			149112					179	5629
Linie	S12	S15	GB	von Garage nach:	Meter	Zeit/Min	Zeit	Meter	von Koglerweg nach:	Meter/Fahrz	Zeit/Min	Zeit		
60			2	Krenngasse	5547	17	34	11094	Krenngasse	3931	10	20	7862	
63			3	Petersbergstr.	6392	15	45	19176	Petersbergstr.	2425	6	18	7275	
64			3	St.Peter/Schütz	5744	18	54	17232	St.Peter/Schütz	3205	8	24	9615	
64			3	St.Leonh./Stilting	10700	28	84	32250	St.Leonh./Stilting	9508	25	75	28524	
72/76			3	St.Peter/Schütz	5744	18	72	22976	St.Peter/Schütz	3205	8	36	12820	
74			2	Murnau	8436	19	38	13872	Murnau	2221	6	12	5462	
77			3	St.Leonhard	6361	20	60	19083	St.Leonhard	4497	16	48	13491	
					378			134883					229	85049
Gesamtersparnis pro Tag				Ersparnis für 251 Werktag										
Meter	Zeit/Min	Kilometer	Stunden	Kilometer	Stunden									
-144.717,00	-361,00	-36.323,87	-1.519,18											
-144,72	-6,02													
Ersparnis S12 und GB pro Tag				Ersparnis S12 und GB für 251 Werktag										
S12		GB		S12		GB								
Kilometer	Stunden	Kilometer	Stunden	Kilometer	Stunden	Kilometer	Stunden							
-96,75	-4,35	-47,97	-1,67	-24.284,75	-1.097,85	-12.840,47	-419,17							
Ersparnis S12 und GB für 251 Werktag bewertet				S12 + GB										
Variable Kosten 2012 S12	Variable Kosten 2012 GB													
0,88	-21.371,00	1,24	-14.930,00											
Perkkosten/Stk				Gesamt										
31,6	-34.502,00	-13.246,00	-47.748,00											
Kvar + Perkkosten														
				-55.873,00	-28.176,00	-84.049,00								

- Hohe Investitionskosten und Zunahme der laufenden Betriebskosten gemäß Tabelle, Synergiepotentiale im Fahrbetrieb von rd. 84.000€ p.a. decken nicht die zusätzlichen Betriebskosten der dezentralen Abstellung.
- Unter den Werkstätten (Strab und Bus) Synergien in Form von Unterstützung in der Haustechnik und Klimaanlage für unsere Fahrzeuge nutzbar
- Ergebnis Blitzumfrage unter 41 VU in Österreich und Deutschland: keine dezentrale Busabstellung der 14 rückmeldenden Unternehmen.

4. Neubau Kommunalwerkstätte - Ergebnisse

7 Varianten:

- 1: Neubau Sturzgasse
- 2: Kommunalwerkstätte ohne Fuhrpark in Kärntnerstrasse
- 3: Kommunalwerkstätte mit Fuhrpark in Kärntnerstrasse
- 4: Kommunalwerkstätte mit Fuhrpark in Kärntnerstrasse, Busse disloziert
- 5: Kommunalwerkstätte zu ASFINAG
- 6: Kommunalwerkstätte mit Fuhrpark zu ASFINAG
- 7: Kommunalwerkstätte ohne Fuhrpark in Liebenauer Hauptstrasse

Neubau Kommunalwerkstätten

Mehraufwand													Mehraufwand jährlich
Kärntnerstrasse													
Anzahl	ServiceRep	Anzahl zus.	Jahres km	Maut	Schnitt	Jahres Sto	Jahres Sto	Mann-	Sto	Liter	Druck	en	
Werkstätten o. Fuhrpark													
45	6	270	2.160		en/Stk	12	180	81	261	30	645	72	18.270
197	6	1.182	9.456		en/Stk	12	708	365	1.142	30	2.837	72	79.802
20	24	480	3.840		en/Stk	12	202	144	464	35	1.144	82	37.102
33	15	394	4.732		en/Stk	10	478	178	683	20	950	48	29.403
23	12	276	2.208	1.642	en/Stk	12	154	63	207	35	773	72	18.676
0	0	0	0		en/Stk	12	0	0	0	35	0	72	0
80	12	960	7.680		en/Stk	12	643	288	921	35	2.688	72	64.963
Anzahl im (Hinzubau) 6													248.411
Mehraufwand													
Asfinag													
Anzahl	ServiceRep	Anzahl zus.	Jahres km <td>Maut</td> <td>Schnitt</td> <td>Jahres Sto <td>Jahres Sto <td>Mann-</td> <td>Sto <td>Liter <td>Druck</td> <td>en <td>Mehraufwand jährlich</td> </td></td></td></td></td>	Maut	Schnitt	Jahres Sto <td>Jahres Sto <td>Mann-</td> <td>Sto <td>Liter <td>Druck</td> <td>en <td>Mehraufwand jährlich</td> </td></td></td></td>	Jahres Sto <td>Mann-</td> <td>Sto <td>Liter <td>Druck</td> <td>en <td>Mehraufwand jährlich</td> </td></td></td>	Mann-	Sto <td>Liter <td>Druck</td> <td>en <td>Mehraufwand jährlich</td> </td></td>	Liter <td>Druck</td> <td>en <td>Mehraufwand jährlich</td> </td>	Druck	en <td>Mehraufwand jährlich</td>	Mehraufwand jährlich
Werkstätten o. Fuhrpark													
45	6	270	4.890	1.607	en/Stk	15	306	81	387	30	1.377	72	27.060
197	6	1.182	20.084		en/Stk	12	1.675	365	2.029	30	6.029	72	142.037
20	24	480	3.160		en/Stk	12	680	144	824	35	2.386	82	69.600
33	15	394	10.080		en/Stk	10	1.015	178	1.192	20	2.020	82	85.560
23	12	276	4.692	1.642	en/Stk	12	391	63	474	35	1.642	72	33.166
80	12	960	16.320		en/Stk	12	1.360	288	1.644	35	5.712	72	115.360
Anzahl im (Hinzubau) 17													481.862
Mehraufwand													
Asfinag													
Anzahl	ServiceRep	Anzahl zus.	Jahres km <td>Maut</td> <td>Schnitt</td> <td>Jahres Sto <td>Jahres Sto <td>Mann-</td> <td>Sto <td>Liter <td>Druck</td> <td>en <td>Mehraufwand jährlich</td> </td></td></td></td></td>	Maut	Schnitt	Jahres Sto <td>Jahres Sto <td>Mann-</td> <td>Sto <td>Liter <td>Druck</td> <td>en <td>Mehraufwand jährlich</td> </td></td></td></td>	Jahres Sto <td>Mann-</td> <td>Sto <td>Liter <td>Druck</td> <td>en <td>Mehraufwand jährlich</td> </td></td></td>	Mann-	Sto <td>Liter <td>Druck</td> <td>en <td>Mehraufwand jährlich</td> </td></td>	Liter <td>Druck</td> <td>en <td>Mehraufwand jährlich</td> </td>	Druck	en <td>Mehraufwand jährlich</td>	Mehraufwand jährlich
Werkstätten mit Fuhrpark													
45	200	9.000	180.000	53.890	en/Stk	18	10.200	2.700	12.900	35	48.900	72	903.000
197	6	1.182	66.000		en/Stk	12	0	0	0	30	0	72	0
20	200	9.000	112.200		en/Stk	10	5.667	1.200	6.867	35	23.800	82	549.200
33	12	396	4.692	1.642	en/Stk	12	391	63	474	35	1.642	72	115.360
80	12	960	16.320		en/Stk	12	1.360	288	1.644	35	5.712	72	115.360
Anzahl im (Hinzubau) 17													2.596.692

4. Neubau Kommunalwerkstätten - Ergebnisse

	Sturzgasse	Kärntnerstr. Werkstätten ohne Fuhrpark	Kärntnerstr. Werkstätten mit Fuhrpark	Kärntnerstr. mit Fuhrpark (Bus disloziert)	ASFINAG ohne Fuhrpark	ASFINAG mit Fuhrpark	Liebenau ohne Fuhrpark
Investitionen (mio €)							
Werkstätten	-8,40	-8,19	-7,89	-7,89	-4,60	-4,60	-8,19
Aufbauten	-1,70	-1,70	-1,70	-1,70			-1,70
Straßenreinigung	-2,90	-2,90	-2,90	-2,90	-2,90	-2,90	-2,90
Kauf Grundstücke		-0,90	-3,00	-2,00		-0,60	-2,60
Verkauf Grundstück STUG			0,90	0,90		0,90	
Verkauf Grundstück Kärntnerstrasse	0,60				0,60	0,60	
Entfall Provisorium		0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
Zusatzeinrichtungen			-0,50	-0,50		-0,50	
Entfall Tankstelle						0,40	
dezentrale Busabstellung				-3,24			
gesamt	-12,40	-13,39	-14,79	-17,03	-6,60	-6,40	-15,09
Aufwand (mio. €)							
Miete Werkstättengebäude					-0,10	-0,10	
Mehrkosten Logistik Straßenreinigung		-0,25			-0,48	-2,60	-0,25
Mehrkosten Logistik Abfallsammlung		-0,02	-0,02	-0,02	-0,03	-0,03	-0,02
Logistik Busbetrieb				-0,73			
Synergie Personal		0,06	0,06	0,06			0,06
Einsparung Logistik Busse				0,08			
gesamt / jahr	0,00	-0,21	0,04	-0,61	-0,62	-2,73	-0,21
Annahme Nutzungsdauer (Jahre)	25	-5,18	1,00	-15,15	-15,40	-68,27	-5,18
Kapitalwert abgezinst (mio €)	-12,4	-16,17	-14,26	-25,11	-14,76	-42,80	-17,80

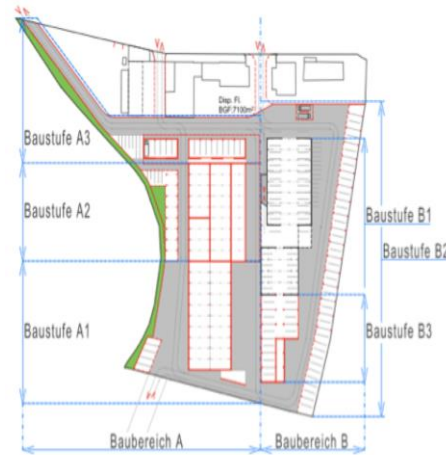
4. Neubau Kommunalwerkstätte - Ergebnisse

Nutzwert Softfacts (Schulnoten)	Sturzgasse	Kärntnerstr. ohne Fuhrpark	Kärntnerstr. mit Fuhrpark und Grundkauf	Kärntnerstr. mit Fuhrpark (Bus disloziert)	ASFINAG ohne Fuhrpark	ASFINAG mit Fuhrpark	Liebenau Werkstätten ohne Fuhrpark
Personaldisposition Werkstätten	2	1	1	1	5	5	5
Synergien Services im Overhead	1	5	3	4	5	4	5
Nutzung Synergien Fuhrpark u Werkstätte	1	5	3	5	5	3	5
Möglichkeit kurzfristiger Instandsetzung im Einsatzfall	1	4	1	4	5	3	4
Auslastung Waschstraße Lagergasse	1	1	4	4	5	5	1
Synergieeffekte mit anderen Standorten (Abfall / Stadtraum / Abwasser)	1	4	3	3	5	5	5
Verfügbarkeit MA-Parkplätze	1	4	4	3	1	1	1
Erweiterungsmöglichkeit für neue Antriebstechnologien	1	4	5	5	1	1	1
Reserven für Kapazitätserweiterung Busse	1	2	5	5	1	1	1
Akzeptanz durch Anrainer	1	2	3	2	1	1	1
vorhandene Widmungen für Grundstücke	1	1	1	3	1	1	1
Diensteinteilung, Einsatzzeiten Lenker	1	3	2	2	5	4	3
Städtevergleich dezentrale Busabstellung	1	5	1	5	5	3	1
Einfluss auf CO2 Belastung und Feinstaub	1	3	2	1	4	5	3
Murwasserentnahme für Waschwagen	1	3	3	3	3	3	1
Mehraufwand Logistik Kehrgutentsorgung	1	1	3	3	1	5	1
Investition in fremdes Eigentum	1	1	1	1	5	5	1
Staugefahr bei Anfahrten und Reparaturfahrten	1	2	3	2	5	5	3
	19	51	48	56	63	60	43

Das Projektteam hält fest, dass der Standort Sturzgasse auch unter Berücksichtigung eventueller Gemeindestrukturen von Graz mit Umlandgemeinden jedenfalls gleichwertig, oder besser als die untersuchten Standorte, geeignet ist.

5. Was weiter geschah:

- 10.12.2012:
VD-Präsentation und Zusatzauftrag
Landeswerkstätte Liebenau
- 11.03.2013:
Fertigstellung Berechnung Werkstätte Liebenau
und Erklärung zu Gemeindestrukturreform
- 12.03.2013:
Immobilienklausur mit Entscheidung für Standort
und Finanzierung Sturzgasse
- 29.04.2013:
AR-Antrag Neubau Kommunalwerkstätte



	Sturzgasse
tionen (mio €)	
Werkstätten	-8,40
Aufbauten	-1,70
Straßenreinigung	-2,90
Kauf Grundstücke	
Verkauf Grundstück STUG	
Verkauf Grundstück Kärntnerstrasse	0,60
Entfall Provisorium	
Zusatzeinrichtungen	
Entfall Tankstelle	
dezentrale Busabstellung	
gesamt	-12,40
Aufwand (mio. €)	
Miete Werkstättengebäude	
Mehrkosten Logistik Straßenreinigung	
Mehrkosten Logistik Abfallsammlung	
Logistik Busbetrieb	
Synergie Personal	
Einsparung Logistik Busse	
gesamt / jahr	0,00
Annahme Nutzungsdauer (Jahre) 25	
Kapitalwert abgezinst (mio €)	-12,4

6. Projektabschluss:

- Planung Restaufgaben:

 - AR-Antrag

 -

 -

- Projektanalyse:

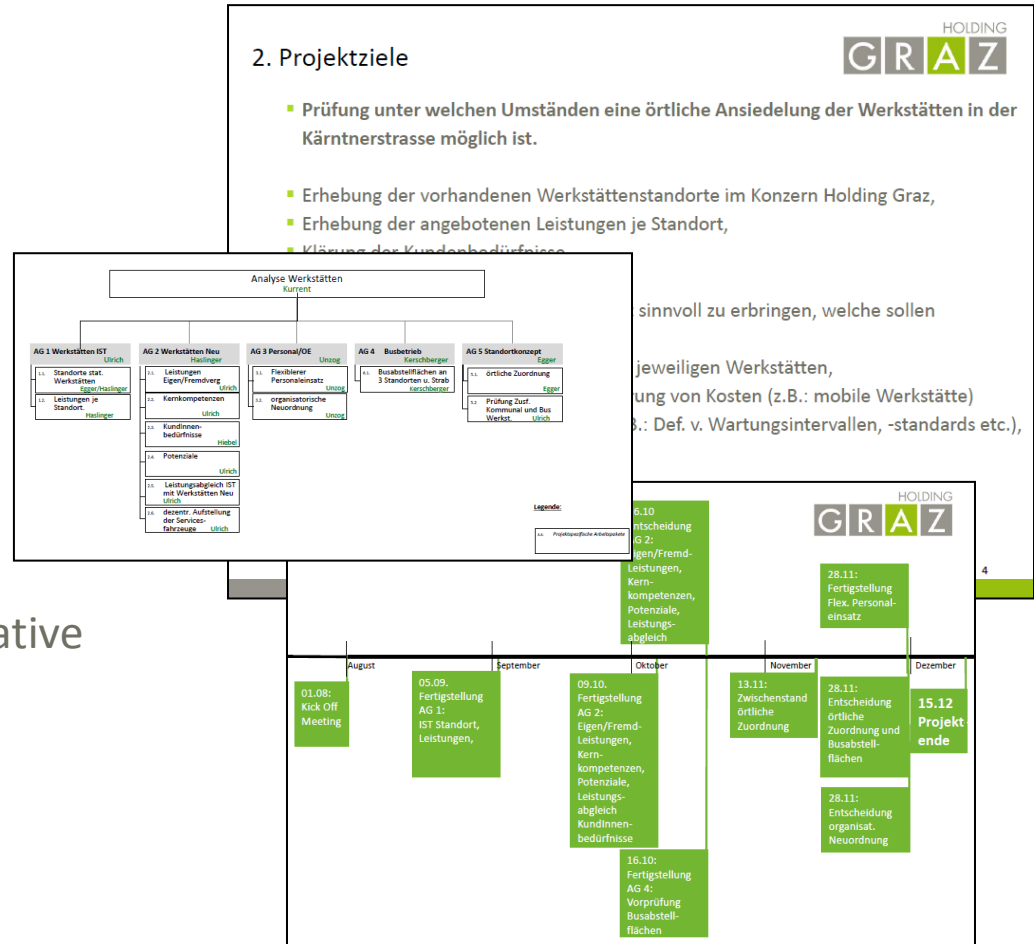
 - Analyse Termine

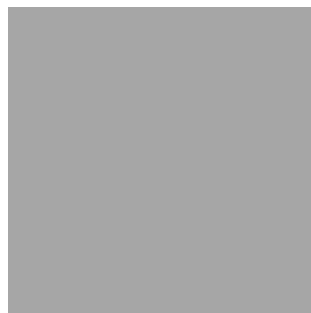
 - Analyse Ressourcen

 - Analyse Zielerreichung

 - Lessons Learned (positive und negative

Erfahrungen im Projekt)





Stellungnahme 2/2013 zum Thema

Baumaßnahmen Sturzgasse 5-7 - Stellungnahme Teil 1

(Projektprüfungen)

GZ.: StRH – 037789/2013

Graz, 4. September 2013

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz

A-8011 Graz

Tummelplatz 9

Fotos (von links): Stadt Graz/Pichler (1, 2), Foto Fischer (3),
photo 5000 – www.fotolia.com (4)

Diesem Prüfbericht liegt der Stand der vorliegenden Unterlagen und Auskünfte bis
zum 3. September 2013 zugrunde.

Inhaltsverzeichnis		Seite
1. Kurzfassung		6
1.1.	Stellungnahme zum Bedarf	6
1.2.	Stellungnahme zum Umfang	7
1.3.	Stellungnahme zur Kostenrahmenberechnung	7
1.4.	Stellungnahme zur Indexierung des Kostenrahmens	8
2. Gegenstand und Umfang der Prüfung		10
2.1.	Auftrag und Überblick	10
2.2.	Vorliegender Prüfantrag	10
2.3.	Eckdaten des Projekts	11
2.4.	Prüfungsziel und Auftragsdurchführung	12
3. Berichtsteil		13
3.1.	Bedarfsprüfung	13
3.1.1.	Gesamtstandortkonzept	13
3.1.2.	Standort Sturzgasse 5-7	16
3.1.3.	Leistungen Kommunalwerkstätten	17
3.1.4.	Baustufen	18
3.1.5.	Feststellungen des Stadtrechnungshofes zum Bedarf	20
3.1.6.	Feststellungen des Stadtrechnungshofes zum Umfang	22
3.2.	Kostenrahmen	24
3.2.1.	Kostenrahmen lt. Standortkonzept v2.2	24
3.2.2.	Feststellungen des Stadtrechnungshofes zur Herleitung des Kostenrahmens	25
3.2.3.	Feststellungen des Stadtrechnungshofes zur Indexierung des Kostenrahmens	27
3.3.	Finanzierung	30
3.4.	Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften	30
4. Prüfungsmethodik		31
4.1.	Zur Prüfung herangezogene Unterlagen	31

4.2.	Auskünfte und Besprechungen	31
------	-----------------------------	----

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1:	Areal Sturzgasse 5-7; GSt.Nr. 1953/3, KG: 63105 Gries	11
Abbildung 2:	Nutzungen Areal Sturzgasse/Lagergasse, EG	13
Abbildung 3:	Nutzungen Areal Sturzgasse/Lagergasse, OG1.....	14
Abbildung 4:	Nutzungen Areal Sturzgasse/Lagergasse, OG2.....	14
Abbildung 5:	Areal Sturzgasse/Lagergasse	15
Abbildung 6:	Areal Sturzgasse 5-7, Bauteil A1	19
Abbildung 7:	Areal Sturzgasse 5-7, Bauteil A 2	19
Abbildung 8:	Flächenaufstellung Kommunalwerkstätten NEU.....	22
Abbildung 9:	Zusammenfassung von KB für den Hoch- und Tiefbau	24
Abbildung 10:	System der Kostenermittlung für den Hoch- und Tiefbau	25
Abbildung 11:	Zusammenfassung von KB für den Hoch- und Tiefbau	25

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AEVG	Abfall- Entsorgungs- und VerwertungsGmbH
AM-VO	Arbeitsmittelverordnung
AR	Aufsichtsrat
ASchG	ArbeitnehmerInnenschutzgesetz
BGF	Bruttogrundfläche
BRI	Bruttorauminhalt
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
EG	Erdgeschoß
exkl.	exklusive
GEK	Gesamterrichtungskosten
gem.	gemäß
GO	Geschäftsordnung
GZ	Geschäftszahl
HG	Holding Graz
HGL	Holding Graz Linien
KB	Kostenbereich
lt.	laut
Mio.	Millionen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoß
rd.	rund
StRH	Stadtrechnungshof
tlw.	teilweise
usw.	und so weiter
u.U.	unter Umständen
z.B.	zum Beispiel

1. Kurzfassung

1.1. Stellungnahme zum Bedarf

Vor allem für den Bereich der Kommunalwerkstätten am Standort Sturzgasse 5-7 war, trotz im Laufe der Zeit bereits erfolgter Arbeitsablaufoptimierungen, nach wie vor eine heterogene Betriebsstruktur vorhanden. Diese Betriebsstruktur war vor allem auf die im Laufe der Zeit gewachsenen Gebäude- und Infrastrukturressourcen zurück zu führen.

Neben der heterogenen Struktur gab es aber auch vor allem in den Bereichen Brandschutz und Arbeitnehmerschutz dringenden Handlungsbedarf. Hauptschwerpunkte der brandschutztechnischen Mängel lagen vor allem in fehlenden brandhemmenden Ausführungen von Decken und Wänden im Bereich der Garagen und Zugängen zu Dachböden bzw. von Deckendurchbrüchen, in der fehlenden Ausbildung von Brandabschnitten, fehlenden Rauchabzugsanlagen in Treppenhäusern usw.

Die komplette Beseitigung der festgestellten Mängel wäre nur unter massiven Sanierungs- und Adaptierungsmaßnahmen am Altbestand möglich, ohne eine Verbesserung der Gesamtsituation zu erreichen.

Auch im Bereich des Arbeitnehmerschutz gem. ASchG gab es Handlungsbedarf. Die bestehende veraltete Baustruktur war hauptverantwortlich dafür, dass der Standort nur bedingt an den Stand der Technik heran zu führen wäre. Auf Grund der sich ständig ändernden technischen Bedingungen im Fahrzeugbau, der Antriebstechnologie und durch die Durchmischung des Fahrzeugparks mit immer mehr Spezialfahrzeugen stießen die Arbeiten der Werkstätte immer öfter auf Hindernisse wie z.B. zu kurze Montagegruben, zu kleine Werkstättenflächen, zu klein dimensionierte Werkstätteneinfahrten oder auch für spezifische Spezialfahrzeuge ungeeignete Montagegruben usw.

Auf Grund der Altersstruktur der Bestandsgebäude am Standort Sturzgasse 5-7 und der Tatsache, dass eine Anpassung an den Stand der Technik hinsichtlich Brandschutz und Arbeitnehmerschutz in den Bestandsgebäuden nur unter großem Aufwand und wiederum nur bedingt möglich wäre, war der Bedarf des geplanten Neubaus der Kommunalwerkstätten für den Stadtrechnungshof plausibel und nachvollziehbar.

Auch die Wahl des Standortes für den Neubau der Kommunalwerkstätten in der Sturzgasse 5-7 war durch Variantenüberlegungen hinterlegt und für den StRH plausibel und nachvollziehbar.

1.2. Stellungnahme zum Umfang

Das zurzeit vorliegende Standortkonzept v2.2 und die daraus abgeleiteten Schätzungen eines Kostenrahmens beruhten auf dem Entwurf eines Raum- und Funktionsprogramms, dem Lagepläne im Maßstab 1:2000 (das entsprach dem erwartbaren Stand des Projektes) zu Grunde lagen.

Das vorliegende Raum- und Funktionsprogramm, basierend auf dem Standortkonzept v2.2, war als Grundlage für einen noch durch zu führenden Architektenwettbewerb anzusehen und war, bis auf einen Punkt in der vorgelegten Form nachvollziehbar und plausibel.

Bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens, das waren die Baustufen A1 und A2, waren aus Sicht des StRH Räumlichkeiten für die Werkstättenverwaltung nicht berücksichtigt sondern sollten während dieser Bauphasen provisorisch in ein Bestandsgebäude, d.h. in das Gebäude Sturzgasse 5 umgesiedelt werden. Da die Umsetzung der Baustufe A3 (Neubau eines Verwaltungsgebäudes für die HG-Services) lt. Auskunft der Projektverantwortlichen Mitarbeiter der HG-Services zurzeit nicht erfolgen sollte, müsste das Provisorium für die Büroflächen der Werkstättenverwaltung entweder für eine längerfristige Nutzung geplant und errichtet werden oder es müssten in den Baustufen A1 und A2 entsprechende, zurzeit aber nicht vorgesehene Büroflächen geplant und mit errichtet werden.

Mit dem Neubau der Flächen für die Kommunalwerkstätten würde die zurzeit heterogene Anordnung der Wertstattflächen gem. vorliegendem Raum- und Funktionsprogramm zusammengeführt. Es wurde auch versucht mögliche Synergieeffekte mit zu berücksichtigen.

1.3. Stellungnahme zur Kostenrahmenberechnung

Zusammenfassend stellte der StRH fest, dass die Ansätze für Ermittlung des Kostenrahmens dem Stand des Projektes entsprachen und nachvollziehbar waren. Aus der Sicht des StRH wurden folgende Punkte zurzeit nicht berücksichtigt:

- Evtl. mögliche Zusatzkosten für die Entsorgung von u.U. kontaminierten Material, auf Grund der jahrzehntelangen Nutzung des betroffenen Areals als Werkstädtengelände.
- Zusatzkosten für notwendige Adaptierungsarbeiten an bestehenden Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Fernwärmeübergabestation, Entwässerungsanlage usw. Durch die mögliche Nichtumsetzung des Gesamtprojektes Standortkonzept Sturzgasse/Lagergasse müssten einige Adaptierungsarbeiten, die sonst in einer der folgenden geplanten Baustufen des

Gesamtkonzeptes umgesetzt würden, bereits im Zuge der Baustufen A1 und A2 durchgeführt werden.

- Berücksichtigung von zurzeit im Raum- und Funktionsprogramm nicht vorgesehenen Büroflächen für die Werkstättenverwaltung im Bereich der Baustufen A1 und A2, bzw. Definitiverrichtung am Standort des geplanten Provisoriums.

Eine Überprüfung des Raum- und Funktionsprogramms wurde vom StRH nur dahingehend durchgeführt, ob relevante Flächen für den Betrieb der kommunalen Werkstätten im Kostenrahmen berücksichtigt wurden und die getroffenen Annahmen vollständig und nachvollziehbar waren. Dabei wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Eine spezifische Überprüfung einzelner Flächen wurde nicht durchgeführt.

Das Projekt befand sich zum Zeitpunkt der vorgezogenen Bedarfsprüfung in der Grundlagenermittlungsphase. Die getroffenen Annahmen waren mit einem entsprechenden Unsicherheitsgrad behaftet.

1.4. Stellungnahme zur Indexierung des Kostenrahmens

Dem StRH lagen zwei unterschiedliche Ansätze für die Indexsteigerung des Kostenrahmens vor. Er führte auf Grund der vorliegenden unterschiedlichen Annahmen und auf Grund einer voraussichtlichen Realisierung des Projektes in den Jahren 2015 bis 2017 die Berechnung der Bruttogesamterrichtungskosten selbst durch.

Auf Grund seiner Berechnungen kam der StRH zum Ergebnis, dass auf Grund der vorliegenden Annahmen der vom AR genehmigte Kostenrahmen in Höhe von 18,85 Mio. Euro brutto nicht ausreichend erscheint. Der StRH hatte eine Bandbreite zu erwartender Zusatzkosten aus dem Titel Indexsteigerung zwischen 0,5 bis 1,3 Mio. Euro brutto ermittelt, wenn die Realisierung des Baustufen A1 und A2 in den Jahren 2015 bis 2017 erfolgen sollte.

Auf Grund der vorgelegten Unterlagen und der vom StRH durchgeführten Berechnung kam der StRH zu folgenden zwei Schlussfolgerungen:

1. Der von den HG-Services beantragte und vom AR genehmigte Gesamtkostenrahmen in Höhe von rd. 15,85 Mio. Euro brutto war als Vorgabe anzusehen und das Projekt hatte sich an dieser Vorgabe zu orientieren. Eventuell auftretende Mehrkosten auf Grund einer weiter führenden Planung waren durch Umplanungen und Einsparungen zu kompensieren.

2. Der von den HG-Services beantragte und vom AR genehmigte Gesamtkostenrahmen in Höhe von rd. 15,85 Mio. Euro brutto war als dem Projektstand entsprechender Kostenrahmen anzusehen und eine endgültige Festlegung des tatsächlichen Bruttogesamtkostenrahmens sollte nach weiteren detaillierten Planungsphasen erfolgen.

Der StRH wies ausdrücklich noch einmal darauf hin, dass sich das Projekt zum Zeitpunkt der vorgezogenen Bedarfsprüfung in der Grundlagenermittlungsphase befand und dem Projekt damit eine Reihe von Annahmen und Unsicherheiten zu Grunde lagen.

2. Gegenstand und Umfang der Prüfung

2.1. Auftrag und Überblick

Gegenstand der Prüfung waren die geplanten Baumaßnahmen der Holding Graz am Standort Sturzgasse 5-7.

Der Stadtrechnungshof hatte dabei die Projektunterlagen im Sinne der in § 2 Abs. 2 GO-StRH festgelegten Grundsätze auf

- rechnerische Richtigkeit;
- Übereinstimmung mit den bestehenden Gesetzen, Verordnungen und sonstigen Vorschriften sowie
- Einhaltung der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit

zu prüfen und binnen drei Monaten dem zuständigen Stadtsenatsreferenten zu berichten.

2.2. Vorliegender Prüfantrag

Der Prüfantrag des zuständigen Stadtsenatsreferenten vom 4. Juli 2013 langte am 10. Juli 2013 im StRH ein.

Der mögliche Prüfzeitraum für das gegenständliche Projekt erstreckte sich gem. §6 GO-StRH vom 10. Juli 2013 bis 9. Oktober 2013.

2.3. Eckdaten des Projekts

Beim gegenständlichen Projekt handelte es sich um eine umfassende Neugestaltung und -bebauung der Liegenschaft Sturzgasse 5-7, einerseits um Optimierungen im Arbeitsablauf zu erreichen und andererseits bestehende bauliche Mängel betreffend Brandschutz und Arbeitnehmerschutz, bedingt durch die Altersstruktur der Bestandsgebäude, die zum Teil über 100 Jahre alt waren, zu beseitigen.

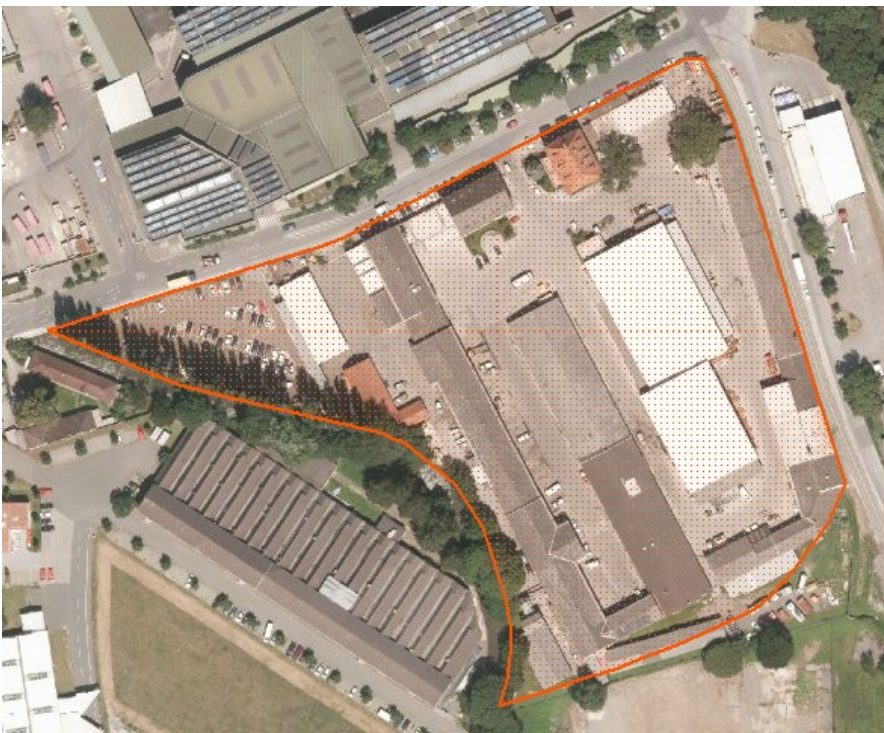


Abbildung 1: Areal Sturzgasse 5-7; GSt.Nr. 1953/3, KG: 63105 Gries
Quelle: Magistrat Graz - Stadtvermessung

Als Basis diente ein mit externer Unterstützung erarbeitetes Standortkonzept, das die komplette Neustrukturierung des bestehenden Betriebsgeländes der HG in der Sturzgasse/Lagergasse umfasste.

Die umfassende Neugestaltung und -bebauung basierend auf dem Standortkonzept v.2.2 beinhaltete die Bereiche Abfallbewirtschaftung, Grünraum, Straßenraum (Straßenreinigung und Winterdienst), Wasserwirtschaft-Bereich Abwasser und den umfassenden Bereich der Kommunalwerkstätten.

In einem ersten Schritt sollten nun Teilflächen des Kommunalwerkstättenbereiches neu errichtet und somit dem Stand der Technik angepasst werden.

Der Gesamtaufwand für dieses Teilprojekt lag lt. einer Aufstellung der HG bei rd. 15,85 Mio. Euro brutto. Die Realisierung sollte in den Jahren 2015 bis 2017 erfolgen.

2.4. Prüfungsziel und Auftragsdurchführung

Die vorliegende Stellungnahme befasst sich gem. Statut der Stadt Graz bzw. GO-StRH mit der Prüfung

- des Projektes auf Zweckmäßigkeit (Bedarfsprüfung),
- der Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit von Sollkostenberechnungen und Folgekostenberechnungen, sowie zusätzlich
- mit der Prüfung der geplanten Finanzierung des Projektes.

Der Stadtrechnungshof hat auf Grund des aktuellen Projektstandes und der vorliegenden Unterlagen, in Anlehnung an einer im Bereich des Magistrates Graz möglichen zweistufigen Projektkontrolle, eine vorgezogene Bedarfsprüfung durchgeführt.

Eine vollständige Prüfung im Sinne einer Projektkontrolle gem. § 6 der GO-StRH, nämlich die Überprüfung

- von Sollkostenberechnungen hinsichtlich Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit,
- von Folgekostenberechnungen hinsichtlich Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit, sowie
- die geplante Finanzierung des Projektes

erfolgt erst bei Vorliegen der, für eine Projektkontrolle notwendigen detaillierten nachvollziehbaren Unterlagen.

Die Prüfung wurde im Juli und August 2013 durchgeführt und somit in der, dem StRH gem. §6 GO-StRH zur Verfügung stehenden Prüffrist abgeschlossen.

3. Berichtsteil

3.1. Bedarfsprüfung

3.1.1. Gesamtstandortkonzept

Zum Zeitpunkt der Prüfung waren am Standort Sturzgasse/Lagergasse mehrere Organisationseinheiten der Holding Graz angesiedelt. Es waren dies Organisationseinheiten betreffend die Bereiche

- der Abfallwirtschaft (Sturzgasse 8, 14 und 16),
- des Grünraums (Sturzgasse 5, 7 und 7a),
- der Wasserwirtschaft – Bereich Abwasser (Lagergasse 247),
- des Straßenraums – Bereich Straßenreinigung / Winterdienst (Sturzgasse 5, 7 und 7a) sowie
- der Kommunalwerkstätten (Sturzgasse 5, 7 und 7a).

Auf Grund der in den vergangenen Jahrzehnten gewachsenen Struktur am Standort Sturzgasse 5-16 hatte sich vor allem im Bereich der Sturzgasse 5-7 eine durchmischte Nutzung des zur Verfügung stehenden Areals ergeben.

Die Zuordnungen auf die diversen Nutzungen wurden anlässlich der Entwicklung des Standortkonzeptes erhoben und sind in den folgenden Abbildungen dargestellt:



Abbildung 2: Nutzungen Areal Sturzgasse/Lagergasse, EG
Quelle: Bestandserhebung Büro DI Bitzan

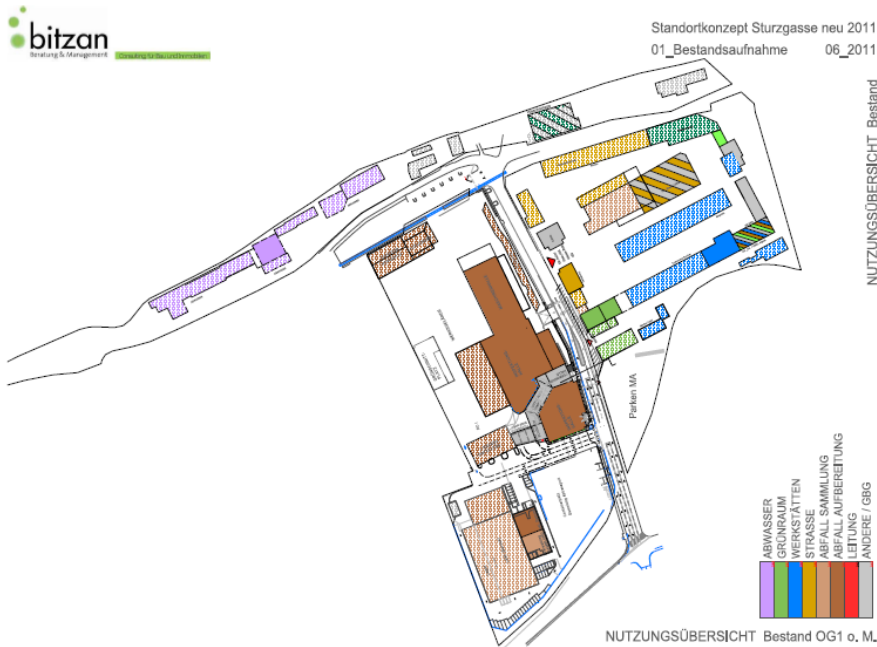


Abbildung 3: Nutzungen Areal Sturzgasse/Lagergasse, OG1
Quelle: Bestandserhebung Büro DI Bitzan

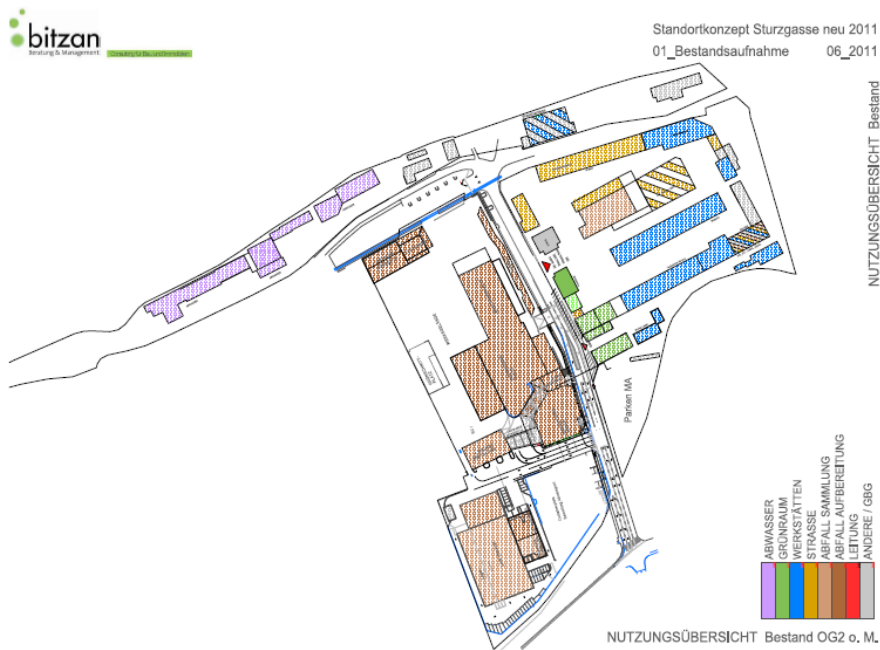


Abbildung 4: Nutzungen Areal Sturzgasse/Lagergasse, OG2
Quelle: Bestandserhebung Büro DI Bitzan

Schon im Jahr 2008 wurde, noch von den damaligen Wirtschaftsbetrieben der Stadt Graz, ein Projekt in die Wege geleitet, das eine umfassende Neugestaltung und -bebauung der Liegenschaft Sturzgasse 5-7 zum Ziel hatte, um einerseits Optimierungen im Arbeitsablauf am Betriebsstandort zu erreichen und

andererseits bestehende bauliche Mängel hinsichtlich Brandschutz und Arbeitnehmerschutz, vor allem bedingt durch die Altersstruktur der Bestandsgebäude, zu beseitigen.

Seit dem Jahr 2011 wurde auf Basis der erstellten Projektunterlagen mit externer Unterstützung an einem neuen Standortkonzept für den gesamten Standort Sturzgasse/Lagergasse gearbeitet. Nach der Zusammenführung und Einbringung der ehemaligen AEVG, des Kanalbauamtes der Stadt Graz und der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Graz in die Holding Graz entwickelte sich am Standort in der Sturzgasse/Lagergasse ein kompaktes Betriebsareal. Ziel des Gesamtprojektes „Sturzgasse Neu“ war es, neue und zusätzliche Synergie- und Optimierungspotenziale zu erkennen und in den Betriebsablauf zu integrieren.

Im Wesentlichen wurden aus dem mehrfach überarbeiteten Standortkonzept und auf Grund der Prioritäten im Handlungsbedarf insgesamt vier Teilprojekte mit mehreren Baustufen, definiert.

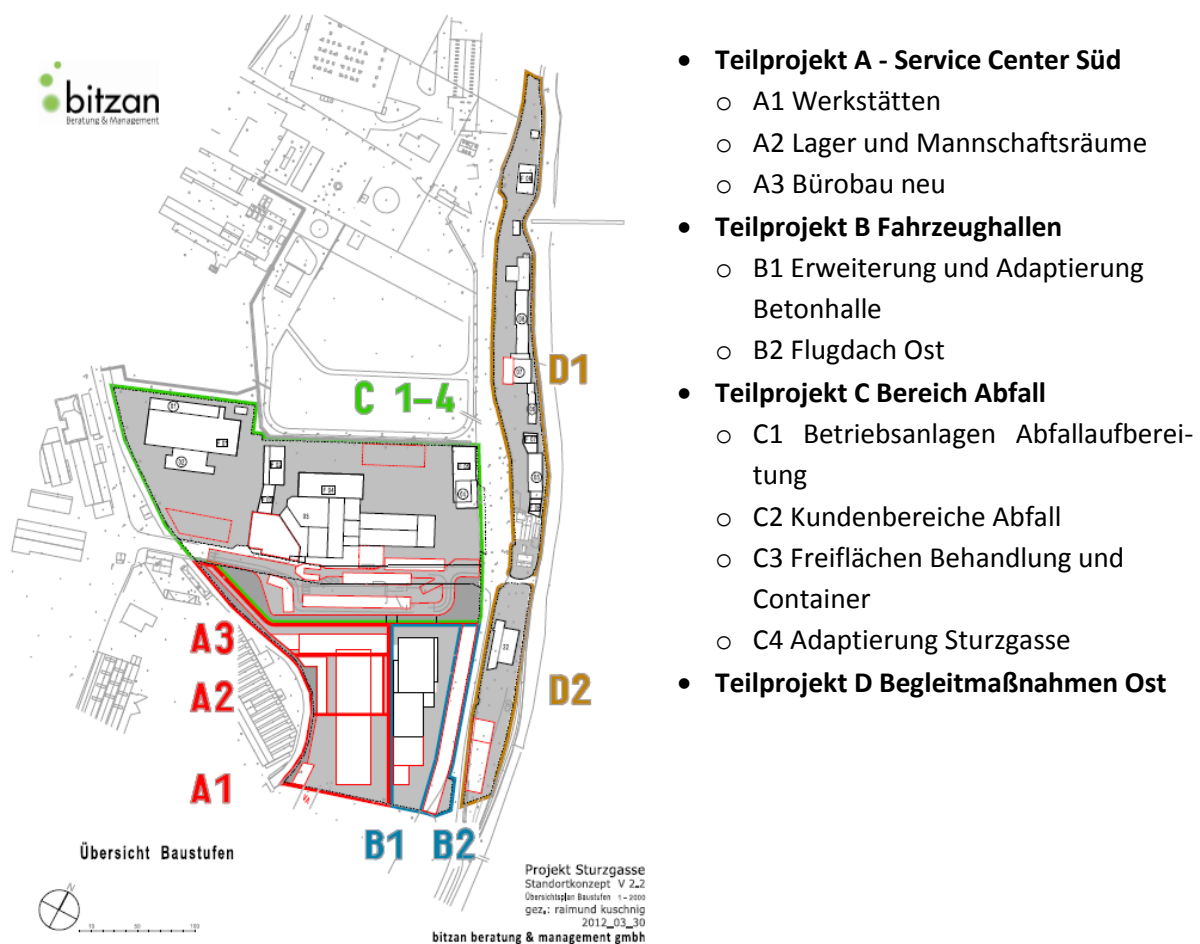


Abbildung 5: Areal Sturzgasse/Lagergasse
Quelle: Standortkonzept v2.2 DI Bitzan

Als erste und vordringlichste Abschnitte dieses Gesamtprojektes „Sturzgasse Neu“ sollten nun die Baustufen A1 und A2, das waren Bereiche der Kommunalwerkstätten im südlichen bzw. südwestlichen Bereich der Liegenschaft Sturzgasse 5-7 vorrangig zur Realisierung kommen. Es handelte sich dabei um jenen Bereich, in dem lt. den vorliegenden Unterlagen im Falle einer allfälligen Nicht-Investition trotzdem dringende Sanierungs- und Adaptierungsarbeiten durchgeführt werden müssen. Die Kosten dafür wurden innerhalb der nächsten 2 Jahre mit mindestens rd. 6,2 Mio. Euro brutto veranschlagt.

Selbst die Realisierung der dringendsten Reparaturen und zum Teil auch schon behördlich vorgeschriebener Maßnahmen, wie z.B. Maßnahmen im Bereich des Brandschutzes, könnte eine weitere Benutzbarkeit der Gebäude auf Dauer nicht sicherstellen. Es könnten aufgrund der mehr als 100 Jahre alten Bausubstanz jederzeit gravierende versteckte Mängel auftauchen und die vorliegenden grundsätzlichen Strukturprobleme würden dadurch keinesfalls gelöst.

3.1.2. Standort Sturzgasse 5-7

Am Standort Sturzgasse 5-7 waren lt. Bericht an den AR der HG zurzeit folgende Funktionseinheiten angesiedelt:

- **Kommunalwerkstätten**
Die Kommunalwerkstätten waren u.a. Servicewerkstätten für sämtliche Fahrzeuge der HG mit Ausnahme der Busse und Straßenbahnen der HGL. Am Standort Sturzgasse 5-7 wurden rd. 400 Fahrzeuge aus den Bereichen Abfallwirtschaft, Stadtraum (Straße und Grünraum) und Wasserwirtschaft- Bereich Abwasser gewartet. (Details zu den Leistungen der Kommunalwerkstätten siehe auch Kapitel „3.1.3. Leistungen Kommunalwerkstätten“).
- **Straßenreinigung/Winterdienst**
Am Standort Sturzgasse 5-7 war die Einsatzleitung für die Straßenreinigung und den Winterdienst für die Stadt Graz angesiedelt. Weiters war er Hauptstandort für die maschinelle Straßenreinigung und ebenso Hauptstandort für rd. 80 Sonderfahrzeuge des Winterdienstes.
- **Grünflächenpflege**
Die Sturzgasse 5-7 war zentraler Standort für die Beschäftigten des Baumtrupps, des Bautrupps sowie des Bereichs Kinderspielplätze (Bau und Instandhaltung) und der Bereichsleitung.
- **Garagierung**
Abstellung sämtlicher kommunaler Großfahrzeuge der Holding Graz.

- **Verwaltung der Holding Graz Services**

Vorstandsdirektion, Spartenbereichsleitung Stadtraum sowie sonstige Overheadfunktionen.

- **Sozialräume**

Am Standort Sturzgasse 5-7 befanden sich die Sozial- und Aufenthaltsräume für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bereiche Abfallwirtschaft, Straßenreinigung bzw. Winterdienst, Grünraumpflege und Werkstätten sowie für rund 100 LKW-Fahrer der Holding Graz Services. Lt. Aussagen der Mitarbeiter der HG-Services befanden sich täglich mehr als 300 Bedienstete auf dieser Liegenschaft.

3.1.3. Leistungen Kommunalwerkstätten

Die Kommunalwerkstätten waren, wie bereits oben angeführt vor allem als Servicewerkstätten für sämtliche Fahrzeuge der HG, mit Ausnahme der Busse und Straßenbahnen der HGL anzusehen.

Weiters wurden Instandhaltungsarbeiten für im Konzern angesiedelte Anlagen, wie Schweißarbeiten, Containerreparaturen und Schlosserarbeiten, durchgeführt.

Im Detail ließen sich die Leistungen der Kommunalwerkstätten gem. Auskunft der Mitarbeiter der HG-Services wie folgt darstellen:

- Reparatur, Wartung und Instandhaltung von kommunalen Fahrzeugen und deren Aufbauten (d.h. vom Lampentausch bis zu komplexen Reparaturen an den Schnittstellen Grundfahrzeug/Wechselaufbau). Der Schwerpunkt der Arbeiten lag dabei im Bereich der Schnittstelle zwischen Grundfahrzeug und den jeweiligen spezifischen Aufbauten;
- Überprüfungen nach § 8 AM-VO, d.h. wiederkehrende Überprüfungen von LKW-Ladekränen. Diese mussten in Übereinstimmung mit den Wartungsvorschriften des Herstellers regelmäßig gewartet werden. Reparatur- und Wartungsarbeiten durften dabei nur von Personen durchgeführt werden, die die notwendigen speziellen Fachkenntnisse für diese Arbeiten besaßen;
- Fehlersuche und Reparatur im Bereich der Elektrik an der Schnittstelle Grundfahrzeug und Wechselaufbau;
- Wartungen und Reparaturen von Abfallsammelfahrzeugen, Kanalspülfahrzeugen, Transportcontainern usw. (d.h. Pumpenreparaturen, Reparaturen an der Hydraulik und an der Mechanik sowie Schweiß- und Richtarbeiten);
- Arbeiten im Bereich des vorbeugenden Korrosionsschutzes;
- Durchführung von Karosseriearbeiten;
- Entrosten diverser Bauteile an Fahrzeugen und Aufbauten bzw. Bauteilen

mittels Sandstrahlen;

- Durchführen von Ganz- und Teillackierungen von Fahrzeugen und Bauteilen;
- Diverse Neuanfertigungen in der Schlosserei (Metallbau);
- Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen an diversen technischen Anlagen der Aufbereitungstechnik (Abfallwirtschaft), d.h. z.B. Durchführung von Aufschweißungen;
- Aufrechterhaltung der Gebäudeinfrastruktur, Wartungen und Instandhaltungen bei Gebäuden und Flächen, Salzsilos, Elektrotechnik, Heizung, Wasserentnahmestellen (Spülwägen) usw.

3.1.4. Baustufen

Lt. vorliegendem Standortkonzept v2.2 stellte die Baustufe A1 funktionell und ablauftechnisch die anspruchsvollste dar.

In dieser Baustufe würde ein Großteil der bestehenden Werkstätten abgebrochen. Es müssten daher entsprechende Provisorien auch unter Nutzung der zur Verfügung stehenden Garagen errichtet werden. Es war vorgesehen, diese Arbeiten über die Sommermonate in einer sehr kurzen Bauzeit durchzuführen um die Spitzenauslastungen der Werkstätten im Winterdienst zu vermeiden. Trotz allem würde es Einschränkungen im Betrieb geben, die aber durch sorgfältige Planung und Vorbereitung auf ein Minimum reduziert werden sollten.

- Die Büros des Bereichs Werkstätten würden provisorisch in ein bestehendes Objekt umgesiedelt und sollten bis zur Umsetzung der Baustufe A 3 darin verbleiben.
- Die Mannschaftsräume müssten bis zur Umsetzung der Baustufe A2 ausgelagert werden, wobei die Nutzung bestehender Container sowie die Mitnutzung der Sanitäreinrichtungen des Bereichs Abfallbehandlung angedacht wurde.

Die folgenden beiden Abbildungen zeigen die geplanten Bauteile A1 und A2 aus dem Standortkonzept v2.2:

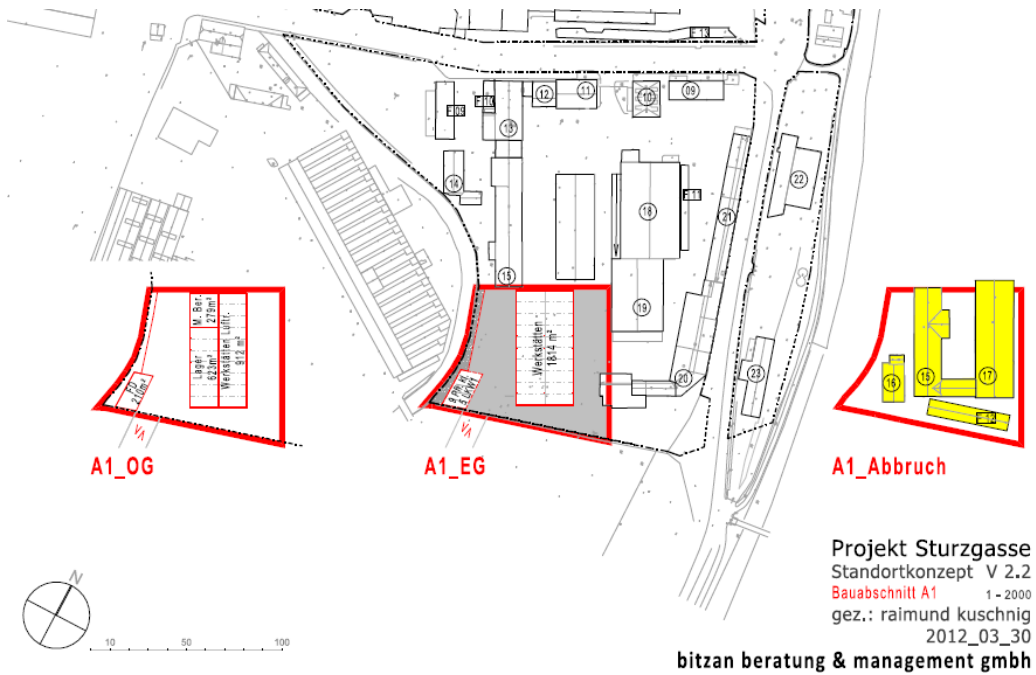


Abbildung 6: Areal Sturzgasse 5-7, Bauteil A1
Quelle: Standortkonzept v2.2 DI Bitzan

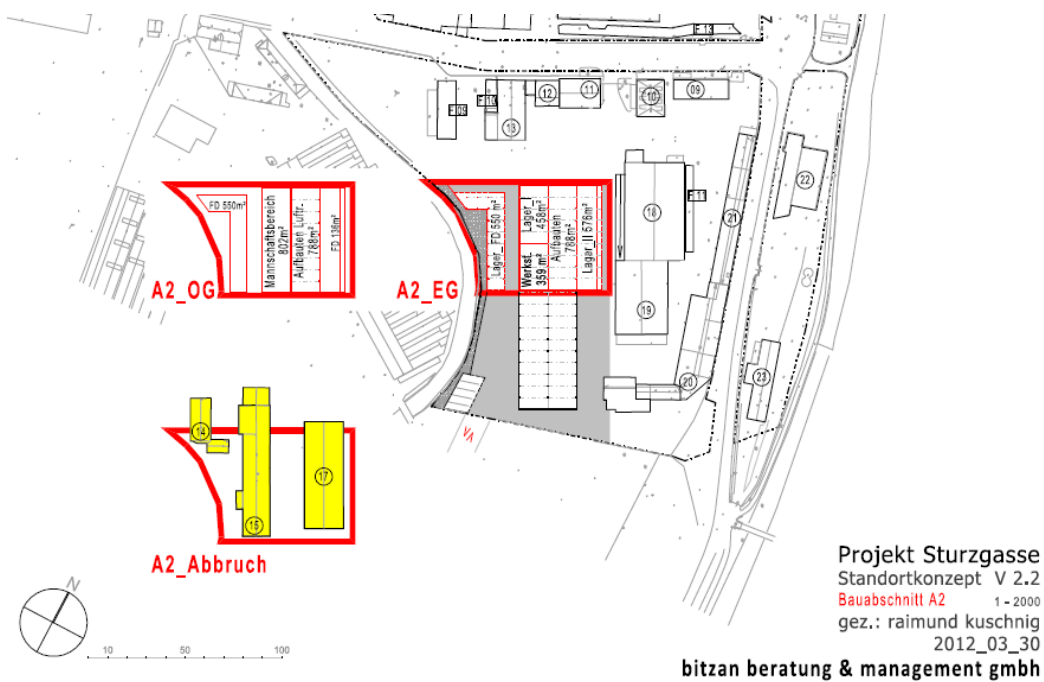


Abbildung 7: Areal Sturzgasse 5-7, Bauteil A2
Quelle: Standortkonzept v2.2 DI Bitzan

3.1.5. Feststellungen des Stadtrechnungshofes zum Bedarf

Auf Grund der Ansiedlung der verschiedensten Spartenbereiche der HG, war am Standort Sturzgasse/Lagergasse in den letzten Jahren ein kompaktes Betriebsareal entstanden.

Vor allem für den Bereich der Kommunalwerkstätten war, trotz im Laufe der Zeit bereits erfolgter Arbeitsablaufoptimierungen, nach wie vor eine heterogene Betriebsstruktur vorhanden. Diese Betriebsstruktur, ersichtlich im Kapitel 3.1.1. Standortkonzept, war vor allem auf die am Standort 5-7 vorhandenen und im Laufe der Zeit gewachsenen Gebäude- und Infrastrukturressourcen zurück zu führen.

Neben der heterogenen Struktur gab es aber auch vor allem in den Bereichen Brandschutz und Arbeitnehmerschutz dringenden Handlungsbedarf.

Für den Standort Sturzgasse 5-7 lag ein aktuelles brandschutztechnisches Gutachten mit Stand 21. November 2012 vor. Im gegenständlichen Gutachten wurden auch offene Auflagen der Feuerpolizei der Stadt Graz aus den Jahren 2006 bzw. 2007 mit einbezogen. Zusammenfassend ließen sich aus dem Gutachten die brandschutztechnischen Mängel auf folgende Hauptschwerpunkte zusammenfassen:

- Fehlende brandhemmende Ausführung von Decken und Wänden im Bereich der Garagen;
- Fehlende Ausbildung von Brandabschnitten;
- Fehlende brandhemmende Ausführung diverser Zugänge zu Dachböden bzw. von Deckendurchbrüchen;
- Fehlende Rauchabzugsanlagen in Treppenhäusern;
- Lagerung von leicht brennbaren Stoffen an gefährdeten Stellen.
- usw.

Teilbereiche der festgestellten Mängel, wie z.B. die Verlegung der Lagerung brennbarer Verbrauchsgüter an geeignete Standorte wurden durch die Verantwortlichen der HG-Services inzwischen beseitigt. Die komplette Beseitigung der festgestellten Mängel wäre nur unter massiven Sanierungs- und Adaptierungsmaßnahmen am Altbestand möglich, ohne eine Verbesserung der Gesamtsituation zu erreichen.

Auch im Bereich des Arbeitnehmerschutz gem. ASchG gab es Handlungsbedarf. Die bestehende veraltete Baustruktur war hauptverantwortlich dafür, dass der Standort nur bedingt an den Stand der Technik heran zu führen war. Auf Grund

der sich ständig ändernden technischen Bedingungen im Fahrzeugbau, der Antriebstechnologie und durch die Durchmischung des Fahrzeugparks mit immer mehr Spezialfahrzeugen stießen die Arbeiten der Werkstätte immer öfter auf Hindernisse wie z.B. zu kurze Montagegruben, zu kleine Werkstättenflächen, zu klein dimensionierte Werkstätteneinfahrten oder auch für spezifische Spezialfahrzeuge ungeeignete Montagegruben usw.

Bei Ihrer Entscheidungsfindung untersuchte das Projektteam der HG-Services auch andere Varianten als Standort für den geplanten Neubau der Kommunalwerkstätten in Graz um eventuell mögliche vorhandene Synergien zu nutzen. Es wurden dabei folgende Standorte näher untersucht:

- Kärntnerstraße (Ausweitung des bestehenden Standortes der HGL),
- Standort Raaba (Gelände der Fa. ASFINAG),
- Standort Liebenau (Straßenerhaltungsdienst des Landes Steiermark).

In die einzelnen Variantenuntersuchungen flossen u.a. folgende Faktoren ein:

- Grobkostenschätzung über notwendige Investitionen in Bestandsbauten an den jeweiligen Standorten,
- notwendige zusätzliche Grundstückskäufe für die Errichtung notwendiger Gebäude,
- Mehrkosten in der Logistik, d.h. die Standortvarianten wurden zusätzlich dahingehend bewertet, ob der Fuhrpark am jeweiligen Standort angesiedelt werde oder am Standort Sturzgasse verbliebe und dadurch zusätzliche Kosten für die An- bzw. Abfahrten zur Werkstätte entstünden.

Weiters wurden auch Nutzwerte sogenannter „Softfacts“ wie z.B. Verfügbarkeit von MitarbeiterInnen-Parlplätzen, Akzeptanz durch AnrainerInnen, vorhandene Widmungen der Grundstücke, Einfluss CO₂ Belastung und Feinstaub, Murwasserentnahme für Waschungen usw. erhoben und die einzelnen Standortvarianten mittels Schulnotensystem bewertet.

Das Ergebnis der Variantenuntersuchungen war, dass der Standort Sturzgasse bei einer Gegenüberstellung der einzelnen Investitionsvarianten die kostengünstigste Lösung darstellte und auch in der Auswertung der Softfacts am besten abschnitt. Vom Projektteam wurde somit der Neubau der Kommunalwerkstätten am Standort Sturzgasse 5-7 favorisiert und empfohlen.

Auf Grund der Altersstruktur der Bestandsgebäude am Standort Sturzgasse 5-7 und der Tatsache, dass eine Anpassung an den Stand der Technik hinsichtlich Brandschutz und Arbeitnehmerschutz in den Bestandsgebäuden nur unter großem Aufwand und wiederum nur bedingt möglich wäre, war der Bedarf des geplanten Neubaus der Kommunalwerkstätten für den Stadtrechnungshof

plausibel und nachvollziehbar.

Auch die Wahl des Standortes für den Neubau der Kommunalwerkstätten in der Sturzgasse 5-7 war durch Variantenüberlegungen hinterlegt und für den StRH plausibel und nachvollziehbar.

3.1.6. Feststellungen des Stadtrechnungshofes zum Umfang

Zum Zeitpunkt der Prüfung waren die Kommunalwerkstätten gem. einer Aufstellung der HG-Services auf insgesamt rd. 2.825 m² reiner „Werkstättenfläche“ (d.h. NF exkl. Vewaltungs-, Umkleide- und Sanitärräume sowie einem Magazin) untergebracht.

Gem. einem im Zuge des Standortkonzeptes v2.2 erstellten groben Raum- und Funktionskonzeptes wären im Zuge des Neubaus folgende Flächennutzungen vorgesehen und im vorliegenden Kostenrahmen enthalten:

Fläche	Bauabschnitt A1	Bauabschnitt A2	Summe
Mannschaftsräume BGF	237 m ²	682 m ²	919 m ²
Werkstätten BGF	1.723 m ²	341 m ²	2.064 m ²
Lagerflächen beheizt BGF	561 m ²	458 m ²	1.019 m ²
Lagerflächen unbeheizt BGF	-- m ²	518 m ²	518 m ²
Aufbautenhalle beheizt BGF	-- m ²	788 m ²	788 m ²
Flugdach offen	200 m ²	652 m ²	852 m ²
Außenanlagen neu	3.023 m ²	1.100 m ²	4.123 m ²
Grünzonen, tlw. befahrbar	227 m ²	329 m ²	556 m ²

Abbildung 8: Flächenaufstellung Kommunalwerkstätten NEU
Quelle: Kostenrahmen - Standortkonzept v2.2 DI Bitzan

Ein direkter Vergleich, d.h. eine Flächenbilanz von IST-Flächen zu SOLL-Flächen war für den StRH nicht möglich, da

- einerseits keine exakten und bemaßten Bestandspläne mit Flächenangaben existierten und
- andererseits die Aufstellungen der HG-Services auf tatsächlichen Naturaufmaßen der Nutzfläche beruhten und die Flächenaufstellungen, die der Berechnung des Kostenrahmens zu Grunde lagen auf BGF, NF oder auch auf BRI beruhen.

Das zurzeit vorliegende Standortkonzept v2.2 und die daraus abgeleiteten Schätzungen eines Kostenrahmens beruhten auf dem Entwurf eines Raum- und Funktionsprogramms, dem Lagepläne im Maßstab 1:2000 (das entsprach dem Stand des Projektes) zu Grunde lagen.

Das vorliegende Raum- und Funktionsprogramm, basierend auf dem Standortkonzept v2.2, war als Grundlage für einen noch durch zu führenden

Architektenwettbewerb anzusehen und war, bis auf einen Punkt in der vorgelegten Form nachvollziehbar und plausibel.

Bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens, das waren die Baustufen A1 und A2, waren aus Sicht des StRH Räumlichkeiten für die Werkstättenverwaltung nicht berücksichtigt sondern sollten während dieser Bauphasen provisorisch in ein Bestandsgebäude, d.h. in das Gebäude Sturzgasse 5 umgesiedelt werden. Da die Umsetzung der Baustufe A3 (Neubau eines Verwaltungsgebäudes für die HG-Services) zurzeit nicht erfolgen sollte, müsste das Provisorium für die Büroflächen der Werkstättenverwaltung entweder für eine längerfristige Nutzung errichtet werden oder es müssten in den Baustufen A1 und A2 entsprechende, zurzeit aber nicht vorgesehene Büroflächen geplant und mit errichtet werden.

Mit dem Neubau der Flächen für die Kommunalwerkstätten würde die zurzeit heterogene Anordnung der Wertstattflächen gem. vorliegendem Raum- und Funktionsprogramm zusammengeführt. Es würde auch versucht, mögliche Synergieeffekte mit zu berücksichtigen.

3.2. Kostenrahmen

3.2.1. Kostenrahmen lt. Standortkonzept v2.2

Code	Bezeichnung	GEK	Anteil
A1	Kommunalwerkstätten neu	7.402.953	30%
A2	Lager und Mannschaftsräume	5.111.143	21%
A3	Bürobau neu	2.934.196	12%
Summe	Teilprojekt A Service Center Süd	15.448.292	63%
B1	Erweiterung und Adaptierung Betonhalle	2.118.697	9%
B2	Flugdach Ost	17.958	4%
Summe	Teilprojekt B Fahrzeughallen	3.036.655	12%
C1	Betriebsanlagen Abfallaufbereitung (siehe IUT!)		
C2	Kundenbereiche Abfall	4.844.594	20%
C3	Freiflächen Behandlung und Container (siehe IUT)		
C4	Adaptierung Stug 16	352.500	1%
Summe	Teilprojekt C Bereich Abfall* <i>*C1 und C3 nicht erfasst</i>	5.197.094	21%
D	Begleitmaßnahmen Ost	1.011.219	4%
Summe	Teilproj. D Begleitmaßnahmen Ost	1.011.219	4%
	Gesamtsumme A - D	24.693.260	100%

Preisbasis 1. Quartal 2011

Abbildung 9: Zusammenfassung von KB für den Hoch- und Tiefbau
Quelle: ÖNORM B 1801-1

Die im vorgelegten Standortkonzept v2.2 enthaltenen Maßnahmen beinhalteten Aufwendungen für den Abbruch, die Einrichtung, die Komplettierung und die Inbetriebnahme der Kommunalwerkstätten, inkl. notwendiger Provisorien während der Bauausführung. Eine exakte Zuteilung sollte im Rahmen der weiter führenden Planung erfolgen. Der Gesamtaufwand war im Wirtschaftsplan 2013/2014 inkl. Mehrjahresplanung bis 2017 der Holding Graz enthalten.

Zum Zeitpunkt der Prüfung war lediglich die Umsetzung der Baustufen A1 sowie A2 geplant. Die Kosten dafür wurden gem. Aufstellung der HG-Services mit rd. 15,850 Mio. Euro inkl. USt veranschlagt.

3.2.2. Feststellungen des Stadtrechnungshofes zur Herleitung des Kostenrahmens

Das seitens der projektverantwortlichen Mitarbeitern der HG-Services vorgelegte Projekt befand sich gem. ÖNORM B 1801-1 in der Grundlagenermittlungsphase und wurde auch kostenmäßig gem. ÖNORM B 1801-1 gegliedert.



Abbildung 10: System der Kostenermittlung für den Hoch- und Tiefbau
Quelle: ÖNORM B 1801-1

Kostenbereich

- 0 Grund
- 1 Aufschließung
- 2 Bauwerk-Rohbau
- 3 Bauwerk-Technik
- 4 Bauwerk-Ausbau
- 5 Einrichtung
- 6 Außenanlagen
- 7 Honorare
- 8 Nebenkosten
- 9 Reserven

Zusammenfassung von Kostenbereichen

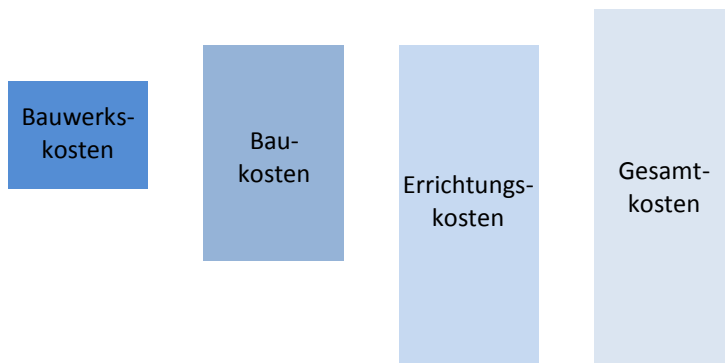


Abbildung 11: Zusammenfassung von KB für den Hoch- und Tiefbau
Quelle: ÖNORM B 1801-1

Basierend auf bekannt gegebenen Nutzflächen (NF) wurden über Zuschläge auf Basis von Erfahrungswerten jeweils die notwendigen Bruttogrundflächen (BGF) als Planungsparameter ermittelt.

Die dem Kostenrahmen zu Grunde liegenden Werte basierten auf Kostenkennwerten des Baukosteninformationszentrums der deutschen Architektenkammern und wurden mit Hilfe von Regionalfaktoren entsprechend angepasst. Der Kostenrahmen wurde im Zuge des Standortkonzeptes v2.2 von der beauftragten externen Beraterfirma, in enger Zusammenarbeit mit der GBG, d.h. mit dem Bereich des Baumanagements erstellt und basierte, dem Stand des Projektes entsprechend, auf einem groben Raum- und Funktionsprogramm. Als Kostenkennwerte wurde Kostenansätze je m² BGF, Kostenansätze je m² NF bzw. Kostenansätze je m³ BRI verwendet.

Zuschläge für die Kostenbereiche Planungsleistungen, Nebenleistungen basierten auf Erfahrungswerten. Reserven waren zum Zeitpunkt der Prüfung im Ausmaß von rd. 15% berücksichtigt.

Eine Überprüfung des Raum- und Funktionsprogramms wurde vom StRH nur dahingehend durchgeführt, ob relevante Flächen für den Betrieb der kommunalen Werkstätten im Kostenrahmen berücksichtigt wurden und die getroffenen Annahmen vollständig und nachvollziehbar waren. Dabei wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Eine spezifische Überprüfung einzelner Flächen wurde nicht durchgeführt.

Vom StRH wurden folgende Aspekte zusätzlich erhoben, um evtl. mögliche Verursacher von Zusatzkosten zu erkennen:

- Auf der Liegenschaft der kommunalen Werkstätten gab es gem. Auszug aus dem Bombenblindgängerkataster vom 17. Juli 2013 keine Verdachtspunkte für Bombenblindgänger bzw. Bombentrichter.
- Das betroffene Grundstück war mit Stand 11. Juli 2013 nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet.
- Gem. Auszug aus dem Archäologischen Fundstellenkataster der Stadt Graz vom 11. Juli 2013 befanden sich auf dem Grundstück keine archäologischen Verdachtspunkte.
- Gem. GB-Auszug gab es auf dem Grundstück eine eingetragene Dienstbarkeit der Duldung, Errichtung, Erhaltung und Betrieb einer Umspannstation samt Versorgungsstraße auf dem GSt. 1953/3 für die Energie Graz GmbH & Co KG, wobei diese Dienstbarkeit in den Planungen berücksichtigt wurde.

Nicht berücksichtigt im Kostenrahmen sind aus Sicht des StRH zum Zeitpunkt der Prüfung

- evtl. mögliche Zusatzkosten für die Entsorgung von u.U. kontaminierten Material, auf Grund der jahrzehntelangen Nutzung des betroffenen Areals als Werkstätengelände;
- Zusatzkosten für notwendige Adaptierungsarbeiten an bestehenden Infrastruktureinrichtungen wie z.B. notwendige Umbauarbeiten im Bereich der Fernwärmeübergabestation, notwendige Adaptierungsarbeiten im Bereich der Entwässerungsanlage usw. Diese zusätzlichen Adaptierungsarbeiten wurden deswegen notwendig, da die lt. Standortkonzept geplante Neuordnung am Standort Sturzgasse/Lagergasse zum Zeitpunkt der Prüfung nicht als Gesamtkonzept zur Umsetzung kommen sollte.
- Berücksichtigung von Büroflächen für die Werkstättenverwaltung im Bereich der Baustufen A1 und A2, bzw. Definitiverrichtung am Standort des geplanten Provisoriums.

Zusammenfassend stellte der StRH fest, dass die Ansätze für Ermittlung des Kostenrahmens dem Stand des Projektes entsprachen, nachvollziehbar und bis auf die oben genannten Punkte vollständig waren. Das Projekt befand sich zum Zeitpunkt der vorgezogenen Bedarfsprüfung in der Grundlagenermittlungsphase. Die getroffenen Annahmen waren mit einem entsprechenden Unsicherheitsgrad behaftet.

3.2.3. Feststellungen des Stadtrechnungshofes zur Indexierung des Kostenrahmens

Dem StRH lagen zwei unterschiedliche Ansätze für die Indexsteigerung des Kostenrahmens vor.

- Gem. Aufstellung der externen Beraterfirma wurde im Jahr 2011 auf Grund einer Prognose lt. AG eine Kostensteigerung im Ausmaß von 2% für das Jahr 2012, sowie 4% ab dem Jahr 2013 pro Jahr für die Folgejahre angenommen. Die Umsetzung der Baustufen A1 und A2 sollte in den Jahren 2014 und 2015 erfolgen.
- Gem. Aufstellung der HG-Services wurde eine Kostensteigerung im Ausmaß von rd. 2% pro Jahr für die Folgejahre angenommen, wobei die Ermittlung der Bruttogesamtkosten nur bis zum Jahr 2015 indexiert und unter der Annahme eines Mischsatzes für die USt. in Höhe von rd. 17,26% erfolgte. Die Umsetzung bzw. der Zahlungsfluss wurde für die Jahre 2015, 2016 und 2017 unter Zugrundelegung verschiedener Umsetzungsgrade prognostiziert. Die, unter den von den HG-Services getroffenen

Annahmen ermittelten Gesamtkosten betragen lt. Aufstellung der HG-Services rd. 15,85 Mio. Euro brutto.

Der StRH hatte auf Grund der vorliegenden unterschiedlichen Indexierungsannahmen und auf Grund einer voraussichtlichen Umsetzung des Projektes ab dem Jahr 2015 die Berechnung der Bruttogesamterrichtungskosten selbst durchgeführt und kam zu folgenden Ergebnissen:

Als Basis für die Ermittlung der Gesamtkosten diente dem StRH der Kostenrahmen der externen Beraterfirma:

Baustufe	Kostenrahmen in Euro Kostenbasis 2011
A1	7.402.953,07
A2	5.111.142,93
Summe netto	12.514.096,01

Lt. Statistik Austria hat sich der Gesamtbaukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau folgendermaßen entwickelt:

Jahr	BKI in %
2010	3,2%
2011	2,3%
2012	2,1%
2013*)	2,1%

*) ø Jänner bis Juni 2013

- **Variante A**

Folgende Annahmen wurden getroffen:

- Indexsteigerung 2,1% pro Jahr; dies entspräche der aktuellen Indexsteigerung lt. Statistik Austria und annähernd der Annahmen der HG-Services.
- Die Umsetzung des Projektes erfolge in den Jahren 2015 bis 2017 unter Zugrundelegung der von den HG-Services angenommenen Umsetzungsgrade.
- Zugrundelegung einen Mischsteuersatzes für die USt. in Höhe von 17,26% gem. Berechnungen der HG-Services.

Unter den oben genannten Annahmen hatte der StRH einen Gesamtkostenrahmen in Höhe von rd. 16,31 Mio. Euro brutto ermittelt, es ergab sich somit ein Unterschied von rd. 0,5 Mio. Euro zum beantragten Bruttogesamtkostenrahmen der HG-Services in Höhe von rd. 15,85 Mio. Euro.

- **Variante B**

Folgende Annahmen wurden getroffen:

- Indexsteigerung 4% pro Jahr; dies entspräche der im Jahr 2011 prognostizierten Indexsteigerung gem. Kostenrahmen der Standortstudie v2.2.;
- Die Umsetzung des Projektes erfolge in den Jahren 2015 (Baustufe A1) und 2016 (Baustufe A2) gem. Kostenrahmen der Standortstudie v2.2.;
- Zugrundelegung einen Mischsteuersatzes für die USt. in Höhe von 17,26% gem. Berechnungen der HG-Services.

Unter den oben genannten Annahmen hatte der StRH einen Gesamtkostenrahmen in Höhe von rd. 17,11 Mio. Euro brutto ermittelt, es ergab sich somit ein Unterschied von rd. 1,3 Mio. Euro zum beantragten Bruttogesamtkostenrahmen der HG-Services in Höhe von rd. 15,85 Mio. Euro.

Auf Grund der vorgelegten Unterlagen kam der StRH zu folgenden zwei Schlussfolgerungen:

1. Der von den HG-Services beantragte und vom AR genehmigte Gesamtkostenrahmen in Höhe von rd. 15,85 Mio. Euro brutto war als Vorgabe anzusehen. Das Projekt hatte sich an dieser Vorgabe zu orientieren. Eventuell auftretende Mehrkosten auf Grund einer weiter führenden Planung waren durch Umplanungen und Einsparungen zu kompensieren.
2. Der von den HG-Services beantragte und vom AR genehmigte Gesamtkostenrahmen in Höhe von rd. 15,85 Mio. Euro brutto war als dem Projektstand entsprechender Kostenrahmen anzusehen und eine endgültige Festlegung des tatsächlichen Bruttogesamtkostenrahmens würde nach weiteren detaillierten Planungsphasen erfolgen. Auf Grund der dem StRH zur Verfügung gestandenen Unterlagen und unter den oben genannten Prognosen könnten sich Mehrkosten zwischen rd. 0,5 Mio. und 1,3 Mio. Euro brutto ergeben.

Der StRH wies ausdrücklich darauf hin, dass sich das Projekt zum Zeitpunkt der vorgezogenen Bedarfsprüfung in der Grundlagenermittlungsphase befand und dem Projekt damit eine Reihe von Annahmen und Unsicherheiten zu Grunde lagen.

3.3. Finanzierung

Die geplante Finanzierung der Errichtung der Baustufen A1 und A2 wurde lt. Aufstellung im Bericht an den AR wie folgt dargestellt:

- Einsparung von in den Folgejahren notwendigen Sanierungsmaßnahmen am Standort Sturzgasse 5-7,
- Teilveräußerung einer Liegenschaft in der Martinhofstraße,
- Investitionsmiteleinsparungen im Bereich Rohrnetzerneuerungen des Bereiches Wasser in den Jahren 2016 u. 2017 sowie
- Einsparungen bei Investitionen aus 2012 sowie Mehrergebnisse im EBITDA aus dem Jahr 2012 sowie div. Zusatzerträge aus Darlehen.

Die geplanten Finanzierungsanteile aus den oben genannten Bereichen wurden vom StRH zur Kenntnis genommen und keiner genauen Überprüfung unterzogen.

3.4. Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften

Der Stadtrechnungshof ging davon aus, dass bei einer Umsetzung dieses Projektes auf die Einhaltung sämtlicher relevanter Gesetze, Richtlinien und Vorschriften geachtet wird. Die Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften wurden nicht im Einzelnen geprüft.

4. Prüfungsmethodik

4.1. Zur Prüfung herangezogene Unterlagen

Nr.	Betreff	Quelle	Stand
1.	Standortkonzept Sturzgasse neu 2011	Bitzan Beratung & Management	28.7.2011
2.	Projekt Sturzgasse Standortkonzept V 2.2	Bitzan Beratung & Management	30.3.2012
3.	Antrag an den Aufsichtsrat der Holding Graz Sparte Services: Standortentscheidung und Investition Kommunalwerkstätte; Sturzgasse 5-7; Investition: € 15,850 Mio.	HG	29.5.2013
4.	Organisationsanalyse Werkstätten Projektabschlussbericht	HG	15.4.2013
5.	Brandschutztechnische Beurteilung	HG	21.12.2012
6.	Kostenrahmenberechnung	Bitzan Beratung & Management	
7.	Variantenuntersuchung	HG	
8.	Auszug Verdachtsflächenkataster	Umweltbundesamt	11.7.2013
9.	Auszug Verdachtsflächenkataster	Umweltbundesamt	11.7.2013
10.	Grundbuchauszug	Grundbuch Graz	11.7.2013
11.	Auszug Verdachtsflächenkataster	Umweltbundesamt	11.7.2013
12.	Auszug - Archäologischer Fundstellenkataster	A10/6	11.7.2013
13.	Auszug aus dem Bombenblindgänger-Kataster der Stadt Graz	MD	17.7.2013
14.	Antrag an den Präsidialausschuss der HG Sparte Services: Standortentscheidung und Investition Kommunalwerkstätte; Sturzgasse 5-7; Investition: € 15,850 Mio.	HG	29.7.2013
15.	Grobkostenschätzung Bestandssanierung	Bitzan Beratung & Management	31.7.2013

4.2. Auskünfte und Besprechungen

Mündliche bzw. schriftliche Auskünfte wurden im Zuge der Überprüfung des vorgelegten Projektes von Mitarbeitern der HG bzw. vom externen Beratungsbüro für die Standortstudie erteilt.

Eine Schlussbesprechung zum gegenständlichen Projekt wurde nicht durchgeführt, ein Rohbericht wurde am 20. August 2013 der HG zur Stellungnahme übermittelt.

Seitens des Vorstandes der HG erging mit Schreiben vom 22. August 2013, eingelangt per Email im StRH am 3. September 2013, eine Stellungnahme zum gegenständlichen Prüfbericht.

Inhaltlich zeigte sich der Vorstand der HG erfreut, dass die Stellungnahme des StRH die Zweckmäßigkeit und Effizienz einer ersten Ausbauphase des Werkstätengeländes am Standort der HG-Services im vollem Umfang unterstreicht und die aufgezeigten Synergieeffekte und Optimierungen des Raum- und Funktionsprogrammes im Zuge der bisherigen Planungsarbeiten plausibel sind und nunmehr die Basis für die notwendige Umsetzung des Projektes nach vorangegangenem ArchitektInnenwettbewerb darstellen.

Weiters dankte der Vorstand der HG für die konstruktive Zusammenarbeit und wies darauf hin, dass die im Zuge der Projektkontrolle erfolgten Empfehlungen in der weiteren Umsetzung des Projektes, aber auch bei anderen Projektinitiierungen im Konzern gerne berücksichtigt werden.

	Signiert von	Windhaber Hans-Georg
	Zertifikat	CN=Windhaber Hans-Georg,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2013-09-04T09:50:54+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Tieber Manfred
	Zertifikat	CN=Tieber Manfred,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2013-09-04T11:16:27+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

Gesellschafterbeschluss

der Gesellschafter

der

Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH

Gesellschafter	Anteil am Stammkapital:	
	absolut	in %
Stadt Graz	EUR 49,921.149,97	99,84 %
GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH	EUR 78.850,03	0,16 %

Gemäß § 34 GmbH-Gesetz stimmen die Gesellschafter im Umlaufwege folgenden Anträgen zu:

1. Die diesen Beschluss unterfertigen Gesellschafter erklären sich mit der Form der schriftlichen Abstimmung im Umlaufwege einverstanden.
2. Zustimmung zur im Gemeinderatsbeschluss vom 14.11. 2013 GZ.: A 8 – 20081/2006 – 108, A 8 – 21515/2006 – 163, beschriebenen Investition Kommunalwerkstätte Sturzgasse 5 – 7 (€ 15,850 Mio) gem. § 15 Abs 7 lit c. des Gesellschaftsvertrages der Holding Graz.

Gesellschafter	Zustimmung	Datum	Unterschrift
Stadt Graz , StR Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi (gefertigt auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses vom 14.11.2013; GZ.: A 8 – 20081/2006 – 108, A 8 – 21515/2006 – 163)	ja/nein		
GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH Mag. Günter Hirner	ja/nein		

Beilage: Antrag Präsidialausschuss des Aufsichtsrates der Holding Graz
 Stellungnahme des Stadtrechnungshofes zur Projektkontrolle