

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Michael Kicker

Personal-, Finanz- Beteiligungs- und
Immobilienausschuss:

BerichterstellerIn:.....

GZ: A8-146581/2015-9

GZ: ABI_006149/2002-0049

.....

Bearbeiter: DI Günter Fürntratt

Betreff:

**Kindergarten Schönbrunn-gasse,
Aufstockung der Projektgenehmigung
um € 992.000,-- exkl. USt. auf
€ 1.500.000,-- exkl. USt. in der AOG 2015-2017**

Ausschuss für Bildung, Integration und Sport

BerichterstellerIn:.....

Die 1. Teilsanierung am Kindergartenstandort Schönbrunn-gasse wurde im Gemeinderat im Oktober 2015 in der Höhe von € 610.000,-- inkl. USt. (€ 508.333,33 exkl. USt.) beschlossen. Die ersten Sanierungsarbeiten wurden bereits begonnen und werden größtenteils 2016 abgeschlossen. In diesem ersten Bauabschnitt werden die Fassadenflächen um den gesperrten Freibereich (Garten im Süden sowie im süd-östlichen Bereich) saniert.

Notwendige 2. und abschließende Teilsanierung der Gebäudehülle Kindergarten Schönbrunn-gasse:

Nach dem ersten (schon beschlossenen Bauabschnitt in der Höhe von € 508.000,-- exkl. USt.) folgt nun der zweite Bauabschnitt mit Kosten von € 992.000,-- exkl. USt. der die verbleibenden Fassadenflächen Nord, Ost (tlw.) und Süd betrifft.

In Summe beträgt der Gesamtsanierungsaufwand der Gebäudehülle damit € 1.500.000,-- exkl. USt. Die anfallenden Kosten für die 2.Teilsanierung sollen aus Grundstücksverkäufen finanziert werden.

Damit (und mit den bereits beschlossenen Mitteln für die 1. Teilsanierung) werden die jeweiligen Fassadenflächen im jeweiligen Abschnitt im Ganzen saniert (d.h. vom Sockel bis über die Traufe).

Umfang der Sanierungsarbeiten: Fehlstellen Mauerwerk und Putzträger, Fassadenverblechungen und Schutz- bzw. Abdeckbleche für Hochzüge, Flachdächer, Fenster, Außenputz, Brüstungen, Holzbeschichtungen, Blitzschutz, Hängerinnen, Ablaufrohre, Nachbesserungen an den Deckungen.

Auf die jährlichen Folgekosten (Betriebskosten) hat die Sanierung keinen Einfluss.

Das derzeitige Sanierungsprojekt berücksichtigt ausschließlich die Sanierung der Gebäudehülle aus dem Blickwinkel der Nutzungssicherheit. Energieoptimierende Lösungen (wie zum Beispiel Sanierung der Heizungsanlage, Ausbau/Dämmung Dachraum, oder zusätzliche (Innen-) Dämmung der Gebäudehülle) werden für die Zukunft nach Maßgabe von verfügbaren Budgetmitteln empfohlen.

Gemäß Schätzung der GBG wird für die Gesamtanierung aus heutiger Sicht bereits mit cashwirksamen Ausgaben 2016 über rund € 992.000,-- exkl. USt. gerechnet.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichtes stellen der Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienausschuss und der Ausschuss für Bildung, Integration und Sport den

Antrag,

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs 2 Z 5 iVm § 90 Abs 4 und § 95 Abs 1 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl 130/1967 idF LGBl 45/2016 beschließen:

1.

In der AOG 2016/2017 wird die Aufstockung der Projektgenehmigung „Kindergarten Schönbrunnngasse“ von € 610.000,-- inkl. USt. (€ 508.333,33 exkl. USt. als Teilsumme der PG-Summe von € 34,25 Mio. beschlossen mit GRB.v.22.10.2015, GZ.: A8-65599/2014-22) auf € 1.500.000,-- exkl. USt. , davon € 992.000,-- für 2016 und € 508.000,-- für 2017, erteilt. Der Aufstockungsbetrag von € 992.000,-- wird über noch zu beschließende Grundstücksverkäufen finanziert.

2.

In der AOG 2016 werden die neuen Fiposse

| | | | |
|----------------|--|---|------------|
| 5.24000.775100 | „Kap.Transfers an Unternehmungen, Schönbrunnngasse“ (Anordnungsbefugnis: ABI), (Deckungsklasse: ABI51) mit | € | 992.000,-- |
| 6.24000.001000 | „Unbebaute Grundstücke“ (Anordnungsbefugnis: A8/4) mit | € | 992.000,-- |

geschaffen und die Fiposse

| | |
|----------------|---|
| 5.21100.010100 | „Gebäude, Schulausbauprogramm“ |
| 6.21100.346000 | „Investitionsdarlehen von Kreditinstituten“ |

um je € 508.300,-- gekürzt.

3.

Die GBG wird als Generalunternehmer mit der Planung und Umsetzung beauftragt.

Der Abteilungsvorstand:

DI Günter Fürntratt
(elektronisch gefertigt)

Der Stadtsenatsreferent:

Kurt Hohensinner, MBA
(elektronisch gefertigt)

Der Bearbeiter A 8:

Michael Kicker
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:

Mag. Dr. Karl Kamper
(elektronisch gefertigt)

Der Finanzreferent:

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

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit Stimmen angenommen/abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Bildung, Integration und Sport am

Der/die Schriftführerin:

Der/die Vorsitzende:

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

Der/die Schriftführerin:

Der/die Vorsitzende:

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|--|--------------------------|---|
| Der Antrag wurde in der heutigen | | <input type="checkbox"/> | öffentlichen | <input type="checkbox"/> | nicht öffentlichen 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: | |

Beilage:

Präsentation zur notwendigen Sanierung der Gebäudehülle Kindergarten Schönbrunnngasse vom 17. April 2015 der GBG

| | | |
|---|---------------------|--|
|  | Signiert von | Fürntratt Günter |
| | Zertifikat | CN=Fürntratt Günter,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT |
| | Datum/Zeit | 2016-06-02T11:46:01+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |

| | | |
|---|---------------------|--|
|  | Signiert von | Hohensinner Kurt |
| | Zertifikat | CN=Hohensinner Kurt,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT |
| | Datum/Zeit | 2016-06-06T11:25:40+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |

| | | |
|--|---------------------|--|
|  | Signiert von | Kicker Michael |
| | Zertifikat | CN=Kicker Michael,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT |
| | Datum/Zeit | 2016-06-06T12:59:43+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |

| | | |
|---|---------------------|--|
|  | Signiert von | Kamper Karl |
| | Zertifikat | CN=Kamper Karl,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT |
| | Datum/Zeit | 2016-06-06T15:40:03+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |

Altbestand Schönbrunnngasse notwendige Sanierung der Gebäudehülle – Stand 17.4.2015



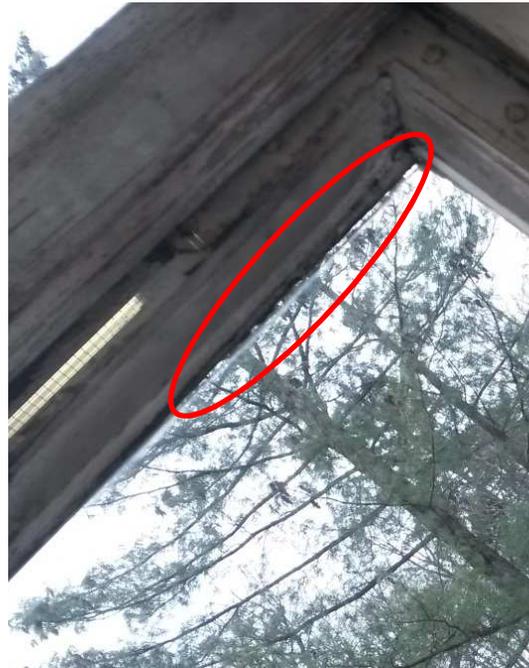
Problemzone 1 - Fassade



Es sind massive Schäden in Form von Putzabplatzungen u.a. an den Gesimsen, Fensterstürzen, Kapitellen, Scheingiebel, wie auch Risse festzustellen, das NF-Ziegel-Mauerwerk ist punktuell freiliegend. Etliche Gesimsekonsolen fehlen bzw. haben sich gelöst.

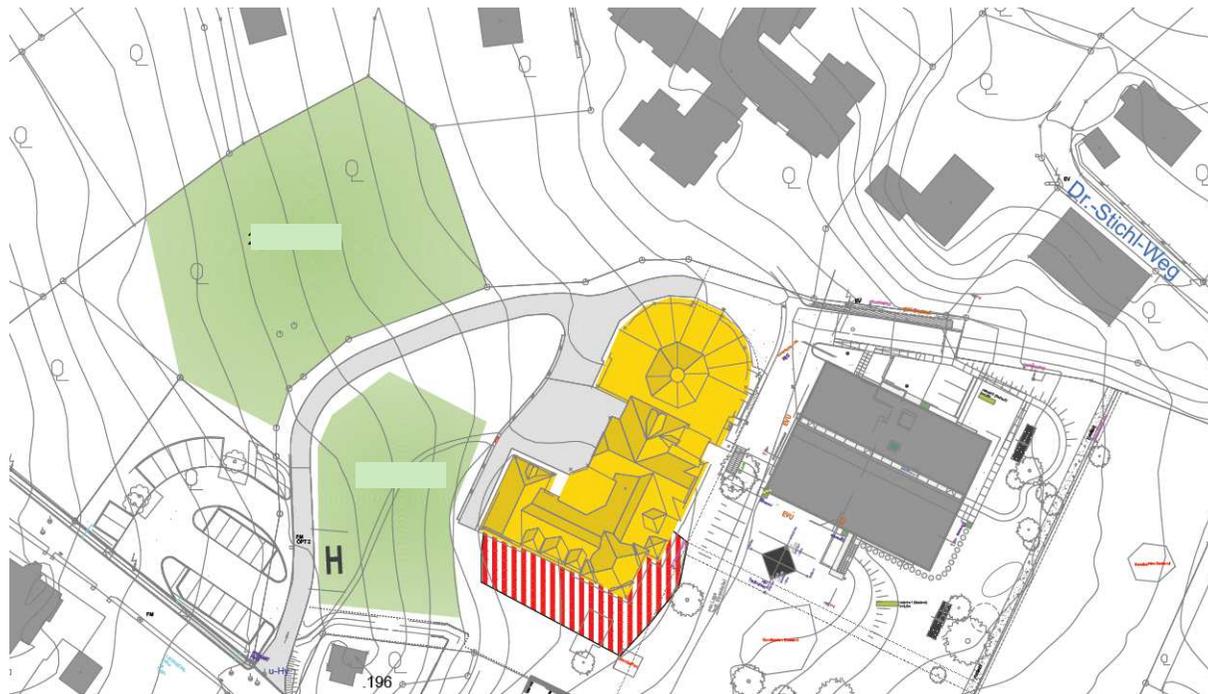


Problemzone 2 - Fenster



Teilweise wurden die Außenflügel der Grazer Kastenstockfenster aufgrund von drohender Absturzgefahr bereits entfernt. Das Stockfutter wird nun frei bewittert! Einige Bandaufnahmen der Flügel sind stark korrodiert, hängen und weisen Spiel auf. In manchen Bereichen ist die Kantschubriegelarretierung praktisch lose im morschen Holz verankert. Einige Flügel wurden notdürftig mechanisch befestigt bzw. versperrt. Bei mehreren Außenflügeln fehlt größtenteils der Fensterkitt - die Einscheibenverglasung droht heraus zu fallen!! (Spalten zwischen Glas und Sprossen haben sich gebildet – siehe Markierung)

Problemzone 3 – Freiflächen für die Kindergartennutzung



Freifläche erf.: 2.500m²; 5
Gruppen à 25 Kinder – 125
Kinder

Die derzeit zugeordneten und eingezäunten Freiflächen sind durch die eingerichteten Absturzsicherheitszonen (rot schraffierte Fläche) eingeschränkt und entsprechen derzeit nicht mehr dem erforderlichen gesetzlichen Ausmaß. Die vorübergehende Absturzsicherung wird von der Landesbehörde für die Sanierung geduldet.

Kostenschätzung für Mindestanforderung „Sanierung Gebäudehülle“



| | | |
|--|--------------------------------------|-----------------------|
| Fassadensanierung | | 618.900,00 € |
| Bauspengler | Fassade | 159.000,00 € |
| Tischler / Maler | Fenster/Türen sanieren tlw. erneuern | 270.000,00 € |
| Dachdecker | Traufenbereich, Turmdach | 20.500,00 € |
| Schlosser | Geländer, Balkonüberdachung | 10.100,00 € |
| Flachdächer | Schutzbleche Hochzüge einputzen | 6.000,00 € |
| Baumeister | | 197.250,00 € |
| Maler | Holzbeschichtung | 7.500,00 € |
| Blitzschutz | gesamtes Objekt | 16.500,00 € |
| Reserve | div. Regien Lohn und Material | 24.000,00 € |
| Sofortmaßnahmen | | 20.000,00 € |
| Planung, Ausschreibung, ÖBA, Baukoordination | | 150.250,00 € |
| Netto | | 1.500.000,00 € |

Grobkostenschätzung – Stand April 2015

In dieser Kostenschätzung sind ausschließlich sicherheitstechnische Sanierungsmaßnahmen an der Außenfassade, sowie der Kamin inkludiert. Ausbesserungen im Gebäudeinneren sind nicht enthalten. Ebenso nicht enthalten ist eine etwaige Trockenlegung. Allein für diese Maßnahme (Trockenlegung) samt Nebenleistungen wäre von Kosten i.d. Höhe von ca. € 330.000,00 exkl. USt auszugehen.

Entwicklung Standortareal Schönbrunnngasse 30 ab 2008 bis 2014



- 2008: Vorentscheidung Entwicklung „Kinderbildungscluster“ am Standort mit VS-Neubau
- 2008: Beginn der Grundstücks-Arrondierungen durch die GBG:
 - Erweiterung des Bauplatzes für die VS
 - Grundabtausch/Grenzbegradigungen Tausch „Lobe“ Grundstück und „Pensionsweg“
- 2009: Vorschlag Entwicklungskonzept : Sanierung und Ausbau Bestandsobjekt (inkl. Verwertung der Leerstandsflächen), Neubau Kinderkrippe und Volksschule Mariagrün:
 - Umfassende Sanierung des Bestandsobjektes (Keine Realisierbarkeit aus Budgetgründen)
 - Zwischennutzung Ausweichquartier für WIKI-Kindergarten (für zwei Jahre)
 - Nutzung der UG-Flächen für die Ausspeisung der Tagesbetreuung der VS (Realisierung 2014 iZm VS-Neubau)
 - Nutzung des Dachgeschosses durch ein Studierendenwohnheim (keine Realisierung wegen Ablehnung durch Nutzer/damaliges A6 wegen befürchteter Konflikte). Für eine alternative Eigennutzung durch das damalige A6 bestand kein Bedarf
 - Erarbeitung eines Vorschlages für mögliche Grundstücks-Verkäufe am Areal zur Verbesserung der wirtschaftlichen Darstellung
- 2009-2010: Wettbewerb und Errichtung Kinderkrippe
- Wettbewerb 2010, Baubeschluss 2012, Übergabe der VS Mariagrün Neu im Jahr 2014

Notwendige Entscheidungen für 2015



- Teilweise Bestandssanierung ab 2014 (Abbruch Geländer, Terrassen, Ausbildung eines Flachdaches und diverse Brandschutzmaßnahmen in der Höhe von rund € 400.000.- -
- Seit geraumer Zeit erfolgen regelmäßige Sicherungsmaßnahmen aus dem laufenden Instandhaltungsbudget, der **derzeitige Gebäudezustand erfordert eine umgehende Sanierung zumindest der Außenhülle** (€ 1,5 Mio.) und darf es aus Gebäude- bzw. Sicherheitstechnischer Sicht **zu keinen weiteren Verzögerungen mehr kommen.**