

## **Informationsbericht an den Kontrollausschuss**

### **Zusammenstellung der im 1. Quartal 2012 durchgeführten Projektkontrollen sowie der abgeschlossenen Projekte im Zuge von Projektabwicklungskontrollen**

gem. § 98 Abs. 4 des Statutes der Landeshauptstadt Graz sowie  
§ 6 , § 7 und § 17 Abs. 5 der GO für den Stadtrechnungshof

**GZ.: StRH – 14104/2012**  
**Graz, 5. April 2012**

**Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz**  
A-8011 Graz  
Tummelplatz 9

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1.</b>	<b>Gegenstand und Umfang der Prüfung anlässlich einer Projektkontrolle.....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Neubau VS Mariagrün, GZ: StRH – 12055/2011 .....</b>	<b>3</b>
2.1.	Eckdaten des Projektes.....	3
2.2.	Zusammenfassende Stellungnahme.....	6
<b>3.</b>	<b>Baureifmachung und Dekontaminierung des Areals der ehemaligen Hummelkaserne, GZ: StRH – 9724/2012.....</b>	<b>9</b>
3.1.	Eckdaten des Projektes.....	9
3.2.	Zusammenfassende Stellungnahme.....	10
<b>4.</b>	<b>Erschließung des Areals der ehemaligen Hummelkaserne, GZ: StRH – 5173/2012.....</b>	<b>13</b>
4.1.	Eckdaten des Projektes.....	13
4.2.	Zusammenfassende Stellungnahme.....	15
<b>5.</b>	<b>Neubau Pflegewohnheim Peter-Rosegger, GZ: StRH - 10824/2011.....</b>	<b>18</b>
5.1.	Eckdaten des Projektes.....	18
5.2.	Zusammenfassende Stellungnahme.....	19
<b>6.</b>	<b>Abgeschlossene Projekte .....</b>	<b>23</b>
6.1.	BA126-Trennsystemrückbau Frankensteingasse.....	23
6.2.	BA131-Rückbau MW-Entlastung Mannagettaweg.....	24

## Abkürzungsverzeichnis

A 8/4	A 8/4 – Abteilung für Immobilien
A 10/8	A 10/8 – Abteilung für Verkehrsplanung
A 14	A14 - Stadtplanungsamt
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AOG	Außerordentliche Gebarung
ARGE	Arbeitsgemeinschaft
BA	Bauabschnitt
BAB	Betriebsabrechnungsbogen
BBPL	Bebauungsplan
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
exkl.	exklusive
EG	Erdgeschoß
EUR	Euro
GBG	Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH
gem.	gemäß
GGZ	Geriatrische Gesundheitszentren
GO	Geschäftsordnung
GRB	Gemeinderatsbeschluss
GSBG	Gesundheits- und Sozialbereich-Beihilfengesetzes
GZ	Geschäftszahl
inkl.	inklusive
insg.	insgesamt
KB	Kostenbereich
Linie SW	Linie Südwest
lt.	laut
Mio.	Millionen
MW	Mischwasser
MWSt.	Mehrwertsteuer
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoß
p.a.	per anno
PG	Projektgenehmigung
Präs.erl.	Präsidialerlass
PWH	Pflegewohnheim
rd.	rund
SSA	Stadtschulamt
STRAB-Trasse	Straßenbahntrasse
StRH	Stadtrechnungshof
to	Tonne
TU-Graz	Technische Universität Graz

usw.	und so weiter
VLSA	Verkehrslichtsignalanlage
VS	Volksschule
z.B.	zum Beispiel

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ansicht Neubau VS Mariagrün
Abb. 2:	Lageplan Neubau VS Mariagrün – Baueingabe
Abb. 3:	Grundriss EG Neubau VS Mariagrün – Vorabzug Entwurf
Abb. 4:	Grundriss 1.OG Neubau VS Mariagrün – Vorabzug Entwurf
Abb. 5:	Grundriss 2.OG Neubau VS Mariagrün – Vorabzug Entwurf
Abb. 8:	Areal ehemalige Hummelkaserne - Luftbild;
Abb. 9:	Areal ehemalige Hummelkaserne – Flächenaufteilung (nicht maßstäblich)
Abb. 6:	Areal ehemalige Hummelkaserne – Ausschnitt Entwurf BBPL 15.06.0;
Abb. 7:	Areal ehemalige Hummelkaserne – Erschließung,
Abb. 10:	Lageplan PWH Peter-Rosegger
Abb. 11:	Siegerprojekt, Modellfoto Planung: Arch. DI Dietger Wissounig

## 1. Gegenstand und Umfang der Prüfung anlässlich einer Projektkontrolle

Gem. § 98 Abs. 4 des Statutes der Landeshauptstadt Graz (Projektkontrolle) sowie § 6 Abs. 1 GO-StRH sind für die Projektkontrolle folgende Prüfungsziele vorgegeben:

1. Prüfung des Projektes auf **Zweckmäßigkeit** (Bedarfsprüfung),
2. **Prüfung der Sollkosten und Folgekosten,**
3. **weitere prüft der StRH auch die geplante Finanzierung.**

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

1. **rechnerische Richtigkeit;**
2. **Übereinstimmung mit** den bestehenden **Gesetzen, Verordnungen** und sonstigen **Vorschriften** sowie
3. **Einhaltung der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit**

zu **prüfen** und **binnen drei Monaten** dem/der zuständigen Stadtsenatsreferenten/in zu **berichten**.

Gem. **Präsidialerlass Nr. 17/2002** – „*Projektgenehmigung für Investitionsprojekte*“ besteht die **Möglichkeit** eines **zweistufigen Beschlussverfahrens**.

- Im **ersten Teil** der **Projektkontrolle** wird eine **vorgezogene Bedarfsprüfung** durch den StRH **durchgeführt** und im Fall eines GRB werden **Finanzmittel** für einen **detailliertere Planungsphase freigegeben**.
- Im **zweiten Teil** der **Projektkontrolle** werden **Sollkosten-** und **Folgekostenberechnungen** sowie die **geplante Finanzierung** des Projektes im Rahmen der Projektkontrolle durch den StRH **geprüft**.

Zitat Präsidialerlass:

**Präsidialerlass Nr. 17**

Projektgenehmigungen für Investitionsprojekte sind erst dann dem zuständigen Organ zur Beschlussfassung vorzulegen, wenn eine Begründung des Bedarfs, eine nachvollziehbare Sollkosten- und Folgekostenberechnung und konkrete Aussagen über die Finanzierung vorliegen. Erforderlichenfalls ist ein zweistufiges Beschlussverfahren zu wählen und als erste Stufe ein Projektplanungsbeschluss zu erwirken.

Der Stadtrechnungshof hat die gemäß § 6 seiner Geschäftsordnung der Projektkontrolle unterliegenden Investitionsprojekte auf Erforderlichkeit und Umfang sowie auf Sollkosten und Folgekosten zu prüfen und binnen 3 Monaten dem/der antragstellenden StadtsenatsreferentIn zu berichten. Auf einen entsprechenden Fristvorlauf ist daher zu achten.

Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 29.11.2001 ist im Motivenbericht des Projektgenehmigungsantrages darzustellen, ob eine Stellungnahme des Stadtrechnungshofes vorliegt, und wenn nicht, eine entsprechende Begründung für die fehlende Stellungnahme aufzunehmen.

## 2. **Neubau VS Mariagrün, GZ: StRH – 12055/2011**

Bei diesem **Projekt** wurde die **Möglichkeit** des **zweistufigen Beschlussverfahrens** gem. Präs.erl. 17/2002 **angewandt**. Der **erste Teil der Stellungnahme** des **StRH** zur „*vorgezogenen Bedarfsprüfung*“ wurde im **Mai 2011**, der **zweite Teil der Stellungnahme** des **StRH** zum **endgültigen Projektbeschluss** wurde im **Jänner 2012** fertig gestellt.

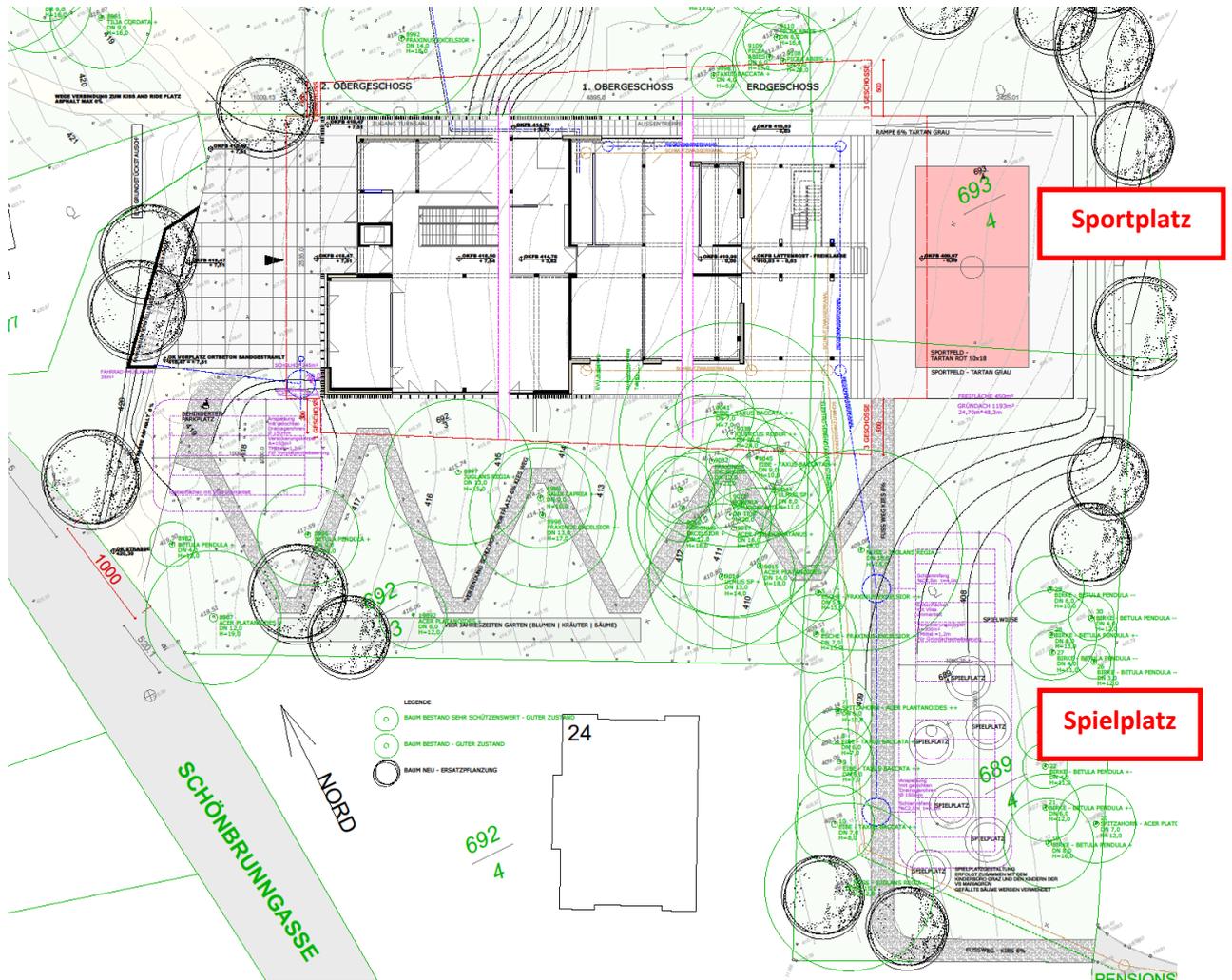
### 2.1. **Eckdaten des Projektes**

- Volksschule mit acht Klassen und Tagesbetreuung
- 200 Schülerinnen und Schüler
- Passivhausstandard

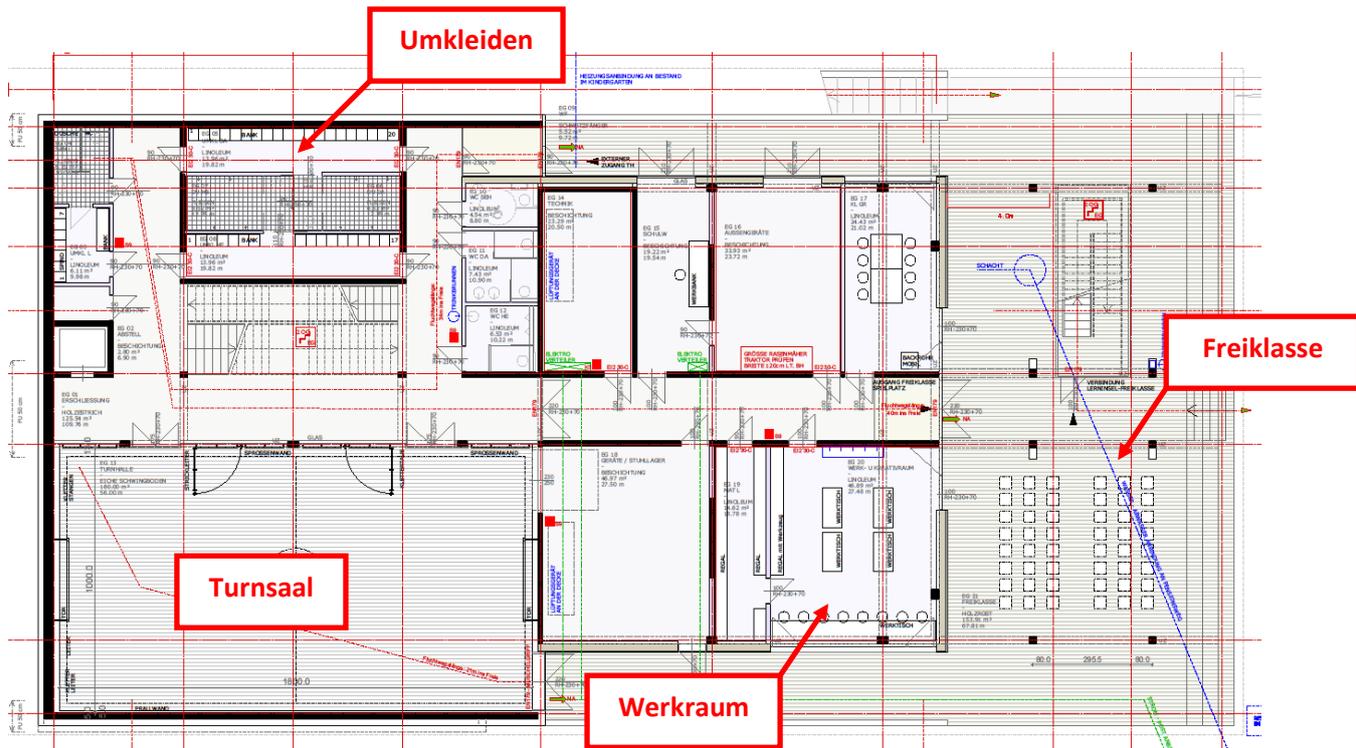
Die in den aktuellen Unterlagen **bezziferten Anschaffungskosten** für den **Neubau** der **VS Mariagrün** werden **inkl. Vorausvalorisierung** und **Zwischenfinanzierung** der GBG mit **8.518.679 EUR netto** beziffert.



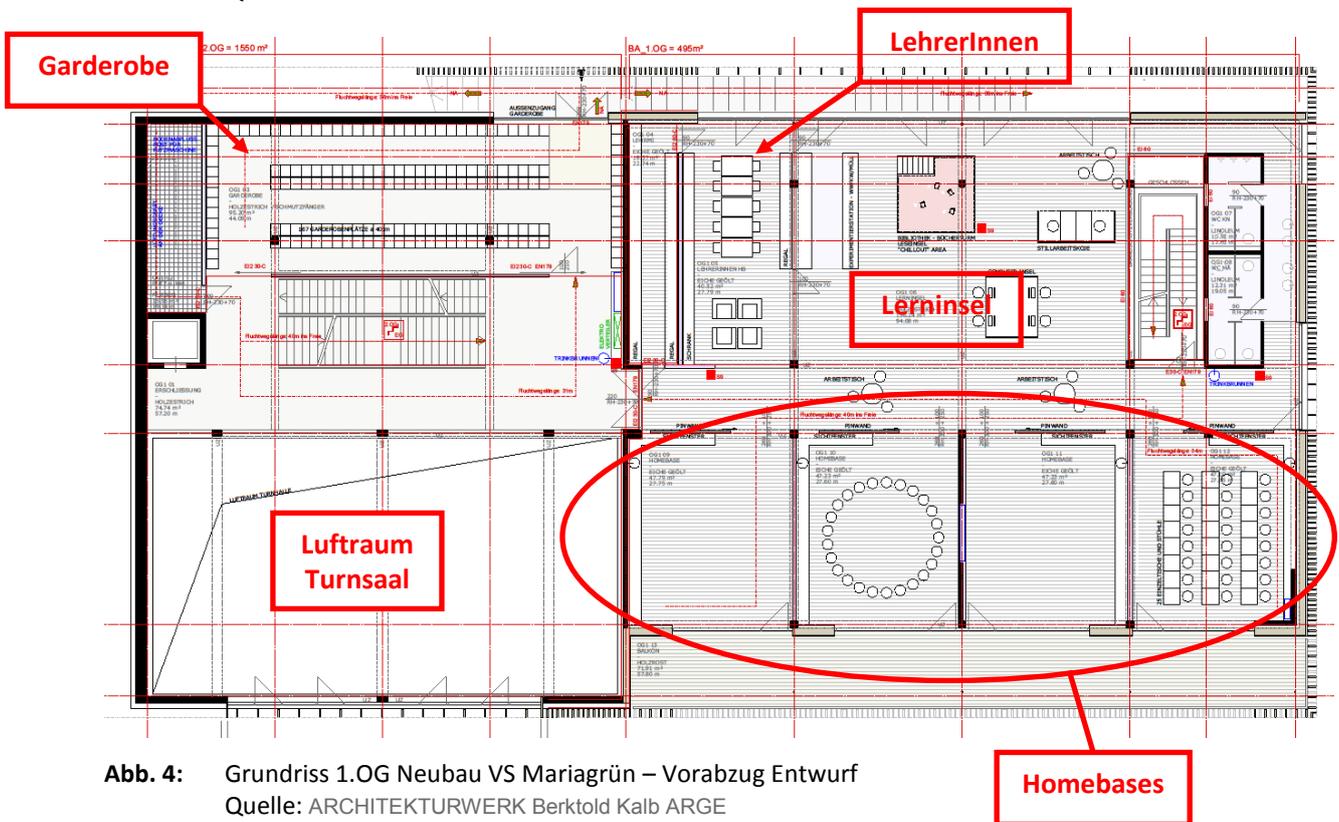
**Abb. 1:** Ansicht Neubau VS Mariagrün  
 Quelle: Bertold Kalb Architekten – 1. Platz Architektenwettbewerb



**Abb. 2:** Lageplan Neubau VS Mariagrün – Baueingabe  
 Quelle: ARCHITEKTURWERK Bertold Kalb ARGE



**Abb. 3:** Grundriss EG Neubau VS Mariagrün – Vorabzug Entwurf  
 Quelle: ARCHITEKTURWERK Bertold Kalb ARGE



**Abb. 4:** Grundriss 1.OG Neubau VS Mariagrün – Vorabzug Entwurf  
 Quelle: ARCHITEKTURWERK Bertold Kalb ARGE

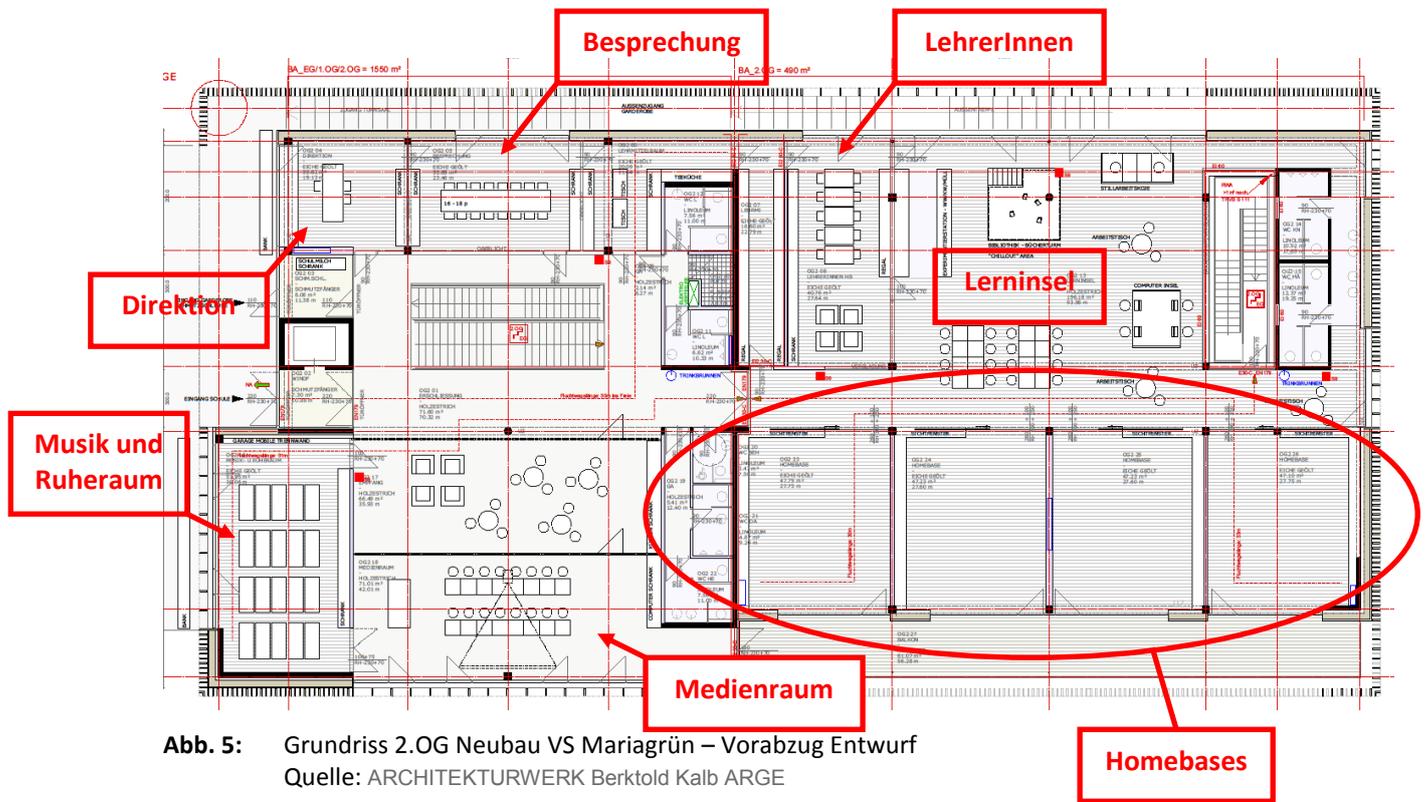


Abb. 5: Grundriss 2.OG Neubau VS Mariagrün – Vorabzug Entwurf  
 Quelle: ARCHITEKTURWERK Berkold Kalb ARGE

## 2.2. Zusammenfassende Stellungnahme

Im Rahmen des zweiten Teiles der Stellungnahme bezieht sich der StRH auf die Überprüfungen und Beurteilungen der vorgelegten **Sollkostenberechnungen** sowie die Überprüfungen und Beurteilungen der vorgelegten **Folgekostenberechnungen**.

- Die **Gliederung der Sollkostenschätzung** erfolgte normgerecht **gem. ÖNORM B1801-1**. Die **Kostenschätzung** und Kostengliederung ist dem **Planungsstand** **entsprechend** und basiert auf dem **Planungsstand** **entsprechenden Massenermittlungen** des planenden Architekten. Eine **vollständige Überprüfung** der **Massenermittlungen** wurde vom Stadtrechnungshof **nicht durchgeführt**, da eine direkte planliche Zuordnung der berechneten Massen nicht immer möglich war.

Eine **Plausibilisierung** der Massenermittlungen seitens des Stadtrechnungshofes erfolgte lediglich stichprobenartig an Hand von Massenüberprüfungen bei überprüfbaren Ansätzen im Bereich einiger Hauptmassen **hinsichtlich Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit**. Dabei wurden **keine auffälligen Abweichungen** festgestellt.

- Die **Einheitspreise** einzelner Positionen wurden in **Abstimmung** zwischen dem **planenden Architekten** und der **GBG** angesetzt. Ein **Vergleich einzelner Einheitspreise mit Einheitspreisen**

**bereits realisierter Projekte** zeigen im Bereich der **bauausführenden Gewerke keine auffälligen Abweichungen**.

Im **Kostenbereich „KB 6 Einrichtung“** zeigt ein **Vergleich mit bereits erfolgten Abrechnungen** im SAP-System der Stadt Graz bei anderen Schulprojekten **teilweise höhere Preisansätze** für einzelne Positionen.

**Der Stadtrechnungshof weist generell darauf hin, dass bei der Erstellung der einzelnen Ausschreibungen darauf Rücksicht zu nehmen ist, dass die auszuschreibenden Positionen den Kriterien der Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit entsprechen.**

- **Reserven** werden mit **rd. 11,0%** der **Baukosten** ausgewiesen und enthalten Kostenanteile für **Unvorhergesehenes**. Erwartete **Indexsteigerungen** werden gesondert im **Kostenbereich Zwischenfinanzierung** ausgewiesen. Der Anteil **„Reserven für Unvorhergesehenes“** ist aus Sicht des Stadtrechnungshofes auf Grund des Planungsstandes **plausibel angesetzt**.
- Eine **Valorisierung** wurde bis **Mitte 2012 berücksichtigt**. Die **Vergabe** der einzelnen Aufträge soll **mit Fixpreisen** erfolgen.
- Die **Objekt-Folgekostenberechnungen** wurden vom Baumanagement GBG **gem. ÖNORM B1801-2 gegliedert** und sollen zukünftig gem. oben genannter Norm standardisiert werden. Gem. Aufstellung werden **Objekt-Folgekosten** in Höhe von **rd. 142.000 EUR p.a. prognostiziert**. Nicht berücksichtigt dabei ist eine sogenannte **„Große Instandsetzung“** gem. **„KB 7-Instandsetzung, Umbau“** der ÖNORM B 1801-2. Dafür wurde im **„KB 2-Technischer Gebäudebetrieb“** ein größerer jährlicher Anteil an Instandsetzungsmaßnahmen berücksichtigt. Auch der **„KB 9.-Objektbeseitigung bzw. Abbruch“** wurde betragsmäßig nicht angesetzt.

An **Personalkosten** fallen lt. SSA Kosten für **einen Schulwart** in Höhe von **rd. 46.000 EUR p.a.** an. Diese Kosten verteilen sich anteilmäßig auf die Kostenbereiche der ÖNORM B1801-2.

- An der **VS Mariagrün** soll eine **Tagesbetreuung angeboten** werden. Gem. Angaben des Abteilungsleiters des SSA wird mit einer **50%igen Auslastung** gerechnet, womit der Stadt Graz aus diesem Titel bei einer Vollaustattung der achtklassigen Volksschule, d.h. in Summe 200 Schülerinnen und Schüler, **Kosten** in Höhe von **rd. 80.000 EUR p.a.** erwachsen werden.

- Mit der **Projektgenehmigung** der **VS Mariagrün**, ist das am 25.6.2009 im Gemeinderat beschlossene **AOG-Projektbudget** im Bereich der Schulausbauten, siehe „*Mittelfristige Finanzplanung AOG-Programm 2011-2015 Grundsatzbeschluss*“, GZ.: A8-6073/2009-25 bis auf 0,48 Mio. EUR **ausgeschöpft**.

**Auf die generell angespannte Finanzlage der Stadt Graz sowie auf das Erfordernis, Investitionsvorhaben auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken, sei an dieser Stelle hingewiesen.**

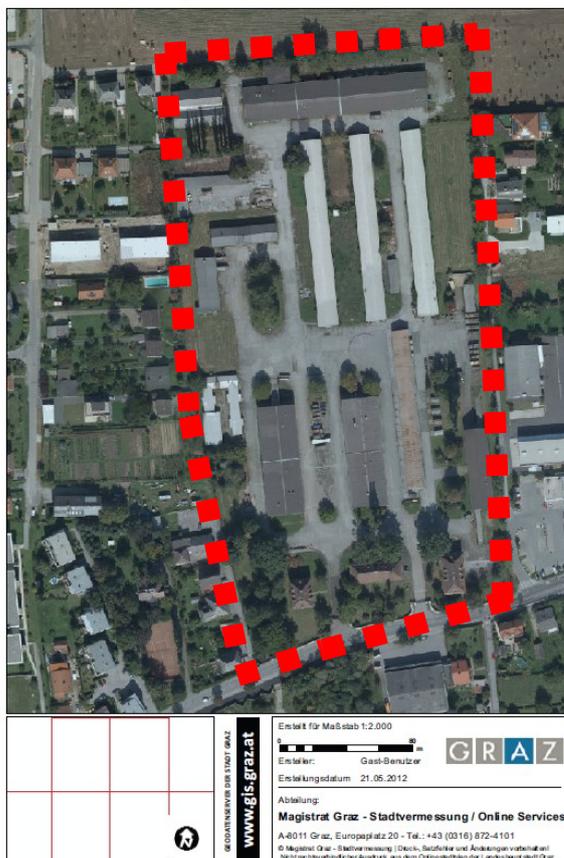
### 3. Baureifmachung und Dekontaminierung des Areals der ehemaligen Hummelkaserne, GZ: StRH – 9724/2012

#### 3.1. Eckdaten des Projektes

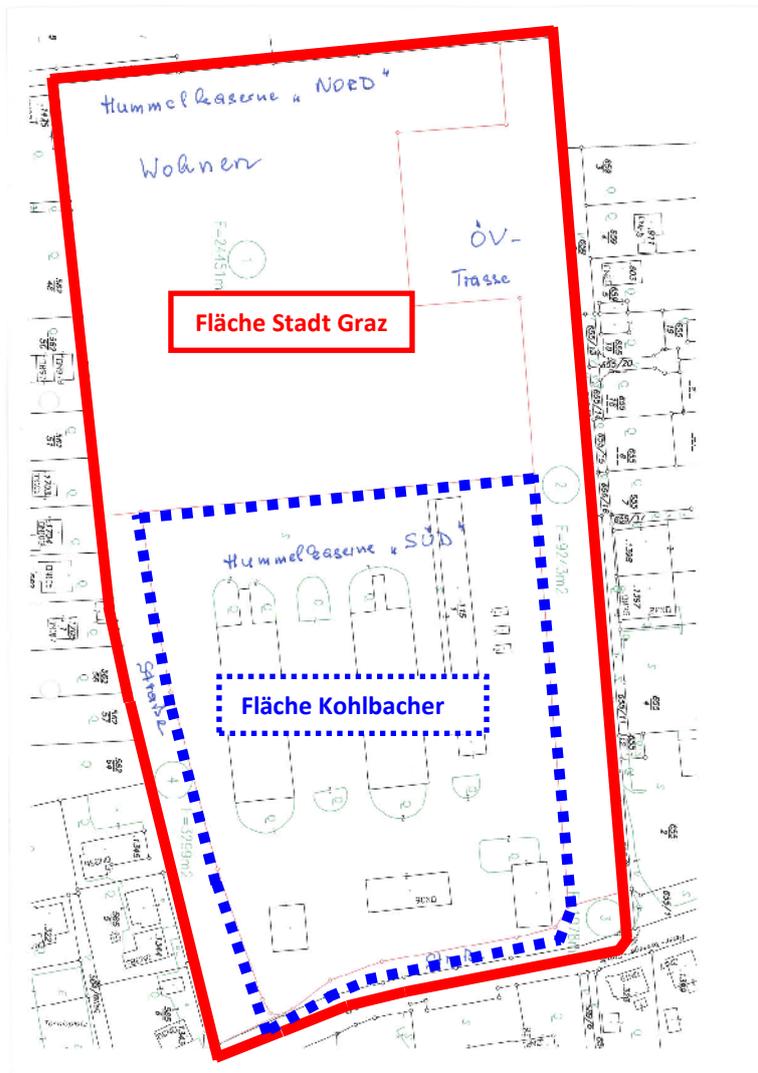
- **Abbruch** der **bestehenden Objekte** auf dem Areal der ehemaligen Hummelkaserne.
- **Abbruch** der **bestehenden Außenanlagen** auf dem Areal der ehemaligen Hummelkaserne.
- **Abbruch** und Entsorgung des **kontaminierten Materials** vom Areal der ehemaligen Hummelkaserne.

Die in den aktuellen Unterlagen **bezziferten Gesamtkosten** für die **Baureifmachung** und **Dekontaminierung des Areals** der ehemaligen Hummelkaserne werden mit **rd. 2.360.000 Mio. EUR** teilweise inkl. **MWSt.** beziffert.

#### Onlinestadtplan der Stadt Graz



**Abb. 6:** Areal ehemalige Hummelkaserne - Luftbild;  
 Quelle: Magistrat Graz-Stadtvermessungsamt,  
 Hervorhebung StRH



**Abb. 7:** Areal ehemalige Hummelkaserne – Flächenaufteilung (nicht maßstäblich)  
 Quelle: A 8/4-Abteilung für Immobilien Stadt Graz bzw. StRH

### 3.2. Zusammenfassende Stellungnahme

Im Rahmen der Stellungnahme bezieht sich der StRH auf die Überprüfung und **Beurteilung der Zweckmäßigkeit** (Bedarfsprüfung), **Überprüfung und Beurteilung** der vorgelegten **Sollkosten-** und **Folgekostenberechnungen** sowie die **geplante Finanzierung** des Projektes.

- **Stellungnahme zum Bedarf**

Aus der **Sicht des Stadtrechnungshofes** ist der **Bedarf der Baureifmachung** und **Dekontaminierung** des ehemaligen Areals der Hummelkaserne **zwangsweise gegeben**, da **ansonsten die von der Stadt Graz geplanten Projekte nicht realisiert werden können**. Der **Gemeinderat** wurde

im Zuge des Erwerbes bereits auf die **Notwendigkeit von Dekontaminationsmaßnahmen** sowie auf die daraus resultierenden **voraussichtlichen Kosten** in Höhe von **rd. 2.270.000 EUR** hingewiesen.

- **Stellungnahme zu den Sollkostenberechnungen**

Für die **Kostenschätzung** über die **Entsorgung** des **kontaminierten Materials** wurde **auf das Gutachten** über die **umweltchemische Untersuchung** des **oberflächennahen Untergrundes am Areal der ehemaligen Hummelkaserne zurückgegriffen**. Die **Kostenschätzung** wurde von einem **Zivilingenieurbüro erstellt** und **basiert auf groben Massenberechnungen** der **einzelnen Bereiche**, d.h. Gebäuden und Außenanlagen.

Da das **tatsächliche Ausmaß** der **Kontaminierung** **nicht bekannt** ist und **keine weitere verdichtete Untersuchung durchgeführt** wurde erging **seitens des Zivilingenieurbüros** die **Empfehlung** bei den Ankaufüberlegungen den **Kostenanteil** für die **Entsorgung** des **kontaminierten Materials** mit einem **Sicherheitszuschlag** zwischen **100% und 200%** zu beaufschlagen.

Das **Ergebnis** der **Kostenschätzung** inkl. eines **100% Sicherheitszuschlages** für das **gesamte Areal** belief sich mit **Stand 12. Mai 2010** auf **2.698.000 EUR netto**. Die **anteiligen Kosten** der **Stadt Graz** betragen dabei **2.252.344 EUR netto**.

Eine **Überprüfung** der **Massenermittlungen** wurde vom **StRH nicht durchgeführt**, da **diese nicht im Detail vorlag**. Eine **Plausibilisierung** der **Massenermittlungen** erfolgte **lediglich** hinsichtlich **Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit** betreffend Anzahl und Art der bestehenden Gebäude bzw. Typ der bestehenden Außenanlagen. Dabei wurden **keine Auffälligkeiten** festgestellt.

Ein **Vergleich** über den **Preis** für die **Entsorgung** von **Baurestmassen je to** im Bereich der Bestandsobjekte zeigt, dass die **Größenordnung** der Abbruch- und Entsorgungskosten je **to der Höhe nach plausibel** sind. Im **Bereich** der **Außenanlagen** konnte der **StRH teilweise Kostenvergleiche** mit **anderen Leistungsverzeichnissen** herstellen. Die **vergleichbaren Positionen** waren in diesem Fall **plausibel**.

**Recherchen** des **StRH** haben **ergeben**, dass die **angesetzten Kosten** für die **Entsorgung** des **kontaminierten Materials plausibel** sind.

Die **Gesamtabwicklung** der **Baureifmachung** der **städtischen Anteile** soll **von der GBG durchgeführt** werden. **Diese weist darauf hin**, dass bei der Dekontaminierung ein **nicht unerhebliches Restrisiko** bezüglich der **tatsächlichen Qualität** der **vorgefundenen Verunreinigung** und der **tatsächlich anfallenden Massen besteht** und bereits im **Schätzkostengutachten** ein **Risikoaufschlag ausgewiesen** wurde und damit **keine Kostengarantie** für das **Bauherrenrisiko Baugrund abgegeben** werden kann.

Der **StRH weist ausdrücklich darauf hin**, dass **rein rechnerisch** in der **beantragten Gesamtsumme** für den Abbruch und die Entsorgung der bestehenden Gebäude, den Abbruch und die Entsorgung der bestehenden Außenanlagen sowie den Abbruch und die Entsorgung des kontaminierten Materials in **Höhe von 2.360.000 EUR nur mehr ein Sicherheitszuschlag von rd. 75% für die Entsorgung des kontaminierten Materials enthalten** ist.

- **Stellungnahme zu den Folgekostenberechnungen**

Da den Holding Graz Services ein **gereinigtes Baufeld übergeben** wird, ist mit **keinen Folgekosten** zu rechnen.

- **Stellungnahme zur geplanten Finanzierung**

Die **Finanzierung** der **Baureifmachung bzw. Dekontaminierung** des Areals der ehemaligen Hummelkaserne erfolgt durch die **A8/4 bzw. GGZ**.

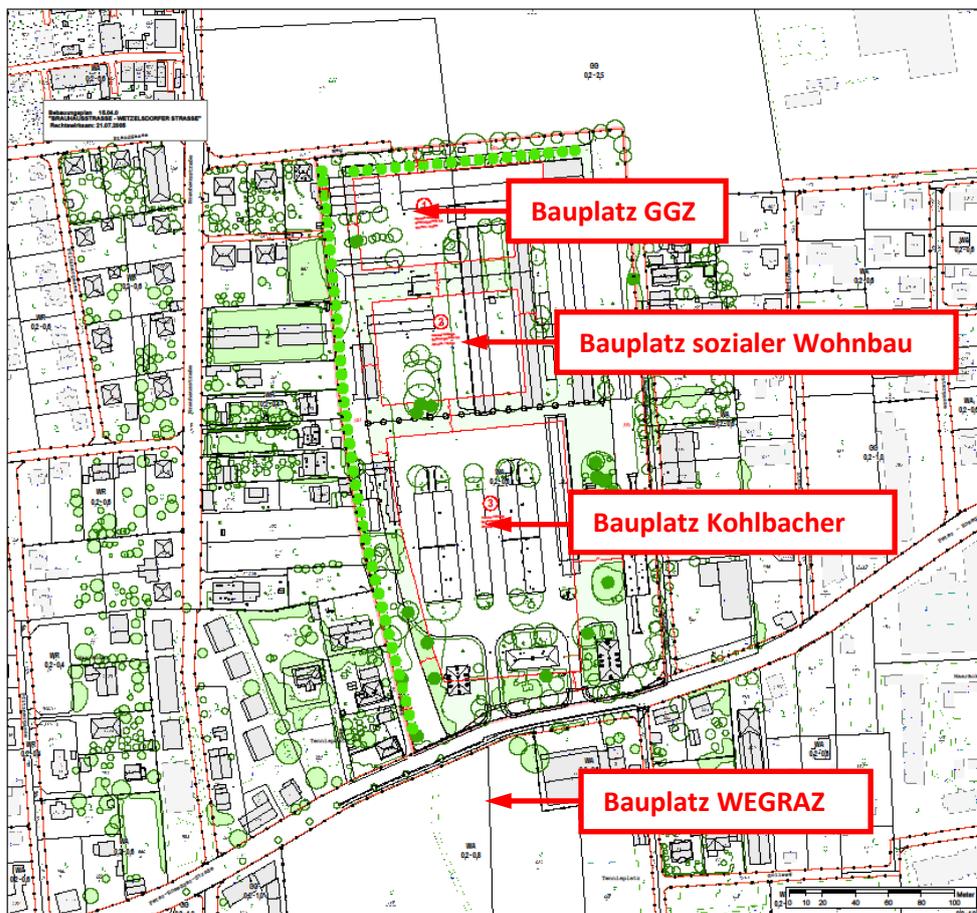
**Auf die generell angespannte Finanzlage der Stadt Graz sowie auf das Erfordernis, Investitionsvorhaben auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken, sei an dieser Stelle hingewiesen.**

#### 4. Erschließung des Areals der ehemaligen Hummelkaserne, GZ: StRH – 5173/2012

##### 4.1. Eckdaten des Projektes

- Errichtung einer Erschließungsstraße entlang der West- und Nordseite des Areals.
- Errichtung eines 4-armigen Knotenpunktes in der Peter-Rosegger-Straße.
- Anlage eines fünf Meter breiten Grünstreifens entlang der neuen Erschließungsstraße.
- Errichtung eines fünf Meter breiten Geh- und Radweges in West-Ost-Richtung

Die in den aktuellen Unterlagen **bezifferten Gesamterrichtungskosten** für die Erschließung des ehemaligen Areals der Hummelkaserne, d.h. exkl. aller notwendigen Grundeinlösen, werden mit **rd. 2,374 Mio. EUR inkl. MWSt.** beziffert.



**Abb. 8:** Areal ehemalige Hummelkaserne – Ausschnitt Entwurf BBPL 15.06.0;  
 Quelle: A 14-Stadtplanung Stadt Graz



**Abb. 9:** Areal ehemalige Hummelkaserne – Erschließung,  
 Quelle: A10/8-Verkehrsplanung Stadt Graz

## 4.2. Zusammenfassende Stellungnahme

Im Rahmen der Stellungnahme bezieht sich der StRH auf die Überprüfung und **Beurteilung der Zweckmäßigkeit** (Bedarfsprüfung), **Überprüfung und Beurteilung** der vorgelegten **Sollkosten- und Folgekostenberechnungen** sowie die **geplante Finanzierung** des Projektes.

- **Stellungnahme zum Bedarf**

Aus der Sicht des Stadtrechnungshofes ist der **Bedarf der Erschließungsstraße** des ehemaligen Areals der Hummelkaserne **gegeben**. Auf Grund der vorgelegten Unterlagen ist **ersichtlich**, dass die **Vorgaben des Entwurfes des Bebauungsplanes 15.06.0 Peter-Rosegger-Straße „Hummelkaserne“** und die **Festlegungen des Rahmenplans der Stadtteilentwicklung Graz-Reininghaus** bei der Festlegung der Trasse der Erschließungsstraße **berücksichtigt** wurden.

- **Stellungnahme zu den Sollkostenberechnungen**

Die **Kostenschätzungen** der jeweiligen Bauabschnitte **basieren** auf **groben Flächenermittlungen**. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Stellungnahme lagen **keine weiteren Planunterlagen** wie z.B. Querprofile usw., bzw. **detailliertere Massenberechnungen** vor.

Die Ermittlung der Kosten mit Hilfe des von der A10/8 in Zusammenarbeit mit den ehemaligen Wirtschaftsbetrieben der Stadt Graz und der TU-Graz entwickelten **„Kostenabschätzungstools für Straßenarbeiten“** ist für den Stadtrechnungshof **der Methodik nach schlüssig** und die **zu Grunde liegenden Parameter sind nachvollziehbar**.

Ein **Vergleich mit Erfahrungswerten anderer Projekte** ist **nur schwer möglich** und wenn, nur auf **m<sup>2</sup>-Basis** herzustellen, da bei der **vorgelegten Ermittlung der Kosten nicht von tatsächlichen Massenberechnungen ausgegangen** wird. Dabei zeigt sich, dass die **Herstellungskosten des gegenständlichen Projektes pro m<sup>2</sup> im Vergleich höher** liegen.

Aus der Sicht des Stadtrechnungshofes würde sich ein **zweistufiges Beschlussverfahren gem. Präs.erl. Nr. 17/2002 – „Projektgenehmigung für Investitionsprojekte“** als **sinnvoll** erweisen und **in einem ersten Schritt** sollte ein **Planungsbeschluss** für das gegenständliche Projekt erwirkt werden. **Nach Vorliegen weiterführender detaillierterer Planungen** und einer **aktualisierten Kostenschätzung** kann dann die **endgültige Projektgenehmigung** erwirkt werden.

Der **Vorteil** dieser Vorgehensweise wäre eine **größere Kostensicherheit bzw. Kostenwahrheit**, auf Grund dann vorliegender detaillierterer Planunterlagen und Massenberechnungen.

Lt. **Stellungnahme der A10/8** ist es **auf Grund des bestehenden Zeitdruckes nicht möglich** ein **zweistufiges Genehmigungsverfahren durchzuführen**.

**Vorlaufkosten** sind in der Kostenschätzung **nicht berücksichtigt**. **Weiters nicht enthalten** sind die **Kosten für die Dekontaminierung des Bauuntergrundes** des ehemaligen Areals der Hummelkaserne. Diese **Arbeiten** werden **von der A 8/4-Abteilung für Immobilien bzw. der GGZ beauftragt und finanziert**. Den  **Holding Graz Services**, die die **bauliche Abwicklung** der **gegenständlichen Infrastrukturmaßnahmen durchführen** werden, wird ein **gereinigtes**, für die Abwicklung des Projektes **geeignetes Baufeld übergeben**.

Durch eine **geplante**, aber **zurzeit noch nicht fixierte Kostenbeteiligung** aller von diesem **Projekt betroffenen Bauwerber** im Umfeld der neu zu errichtenden Erschließungsstraße (diese **betrifft nur den Bereich VLSA**), **könnten** sich die dargestellten einmaligen **Herstellungskosten** in Höhe von rd. 2.374.000 EUR brutto für die Stadt Graz **auf rd. 2.201.000 EUR brutto reduzieren**.<sup>1</sup>

- **Stellungnahme zu den Folgekostenberechnungen**

Gegenüber den von der **A10/8 vorgelegten Ausgangswerten** zur **Folgekostenberechnung** liegen die **aktuellen Ansätze** der  **Holding Graz** für **Erhaltungsmaßnahmen im Bereich Fahrbahn / Geh- und Radweg / Grünstreifen höher**, was **darauf zurückzuführen** ist, dass man **bisher auf Vergleichswerte aus Deutschland zurück gegriffen** hat und **nun seitens der Holding Graz die tatsächlichen Budgetzahlen** zur Berechnung **herangezogen** werden.

**Anzumerken** ist, dass **größere bauliche Maßnahmen**, d.h. **großflächige Instandsetzungsarbeiten** in den **ersten Jahren** einer neu errichteten Straße **nicht notwendig** sein werden. Auch bei den **betrieblichen Straßenerhaltungen** ist **davon auszugehen**, dass bei einer neu errichteten Straße in den **ersten Jahren der Nutzung** ein **geringerer Prozentsatz** der vorgelegten Werte **zum Tragen kommen wird**.

---

<sup>1</sup> Nach Fertigstellung der Stellungnahme des StRH wurde anlässlich der Sitzung des Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses bekannt gegeben, dass zur Errichtung der Erschließungsstraße von Dritter Seite ein zusätzlicher Kostenbeitrag in Höhe von 230.000 EUR netto zur Herstellung der Verkehrsinfrastruktur geleistet wird. Lt. Auskunft der A10/8 liegt diesbezüglich bereits eine unterschrieben Vereinbarung vor.

**Auf Grund der vorgelegten Unterlagen und auf Grund der vom Stadtrechnungshof getroffenen Annahmen** wird für die Stadt Graz durch die Neuerrichtung der Erschließungsstraße mit **jährlichen Folgekosten** in einer **Bandbreite zwischen rd. 41.500 EUR brutto p.a. und rd. 54.300 EUR brutto p.a.** zu rechnen sein.

Da **zurzeit keine aktuellen Vergleichszahlen und Erfahrungswerte** vorliegen, kann die **Plausibilität nur rein rechnerisch aber nicht inhaltlich geprüft** werden. Aus der Sicht des StRH ist es daher **notwendig**, die **aktuellen Berechnungen einer Evaluierung** zu **unterziehen** um zukünftige **Folgekostenberechnungen** für die Straßenerhaltung bzw. Straßeninstandsetzung **überprüfbar zu machen**.

**Allfällige mögliche Kostenbeteiligungen, aller von diesem Projekt betroffenen Bauwerber im Umfeld der neu zu errichtenden Erschließungsstraße sind so rasch wie möglich konkret festzulegen und entsprechende Vereinbarungen sind vertraglich zu fixieren, da ansonsten die Stadt Graz 100% der geschätzten Sollkosten bzw. Folgekosten zu tragen hat.**

- **Stellungnahme zur geplanten Finanzierung**

Die **Finanzierung des gegenständlichen Projektes** erfolgt zum größten Teil, d.h. zu **rd. 96%** aus den **AOG-Programmen 2011-2015 der Ressorts von Bgmst.Stvin. Lisa Rücker** bzw. zu **rd. 4%** aus den **AOG-Programmen 2011-2015 der Ressorts von Bgmst. Mag. Siegfried Nagl**.

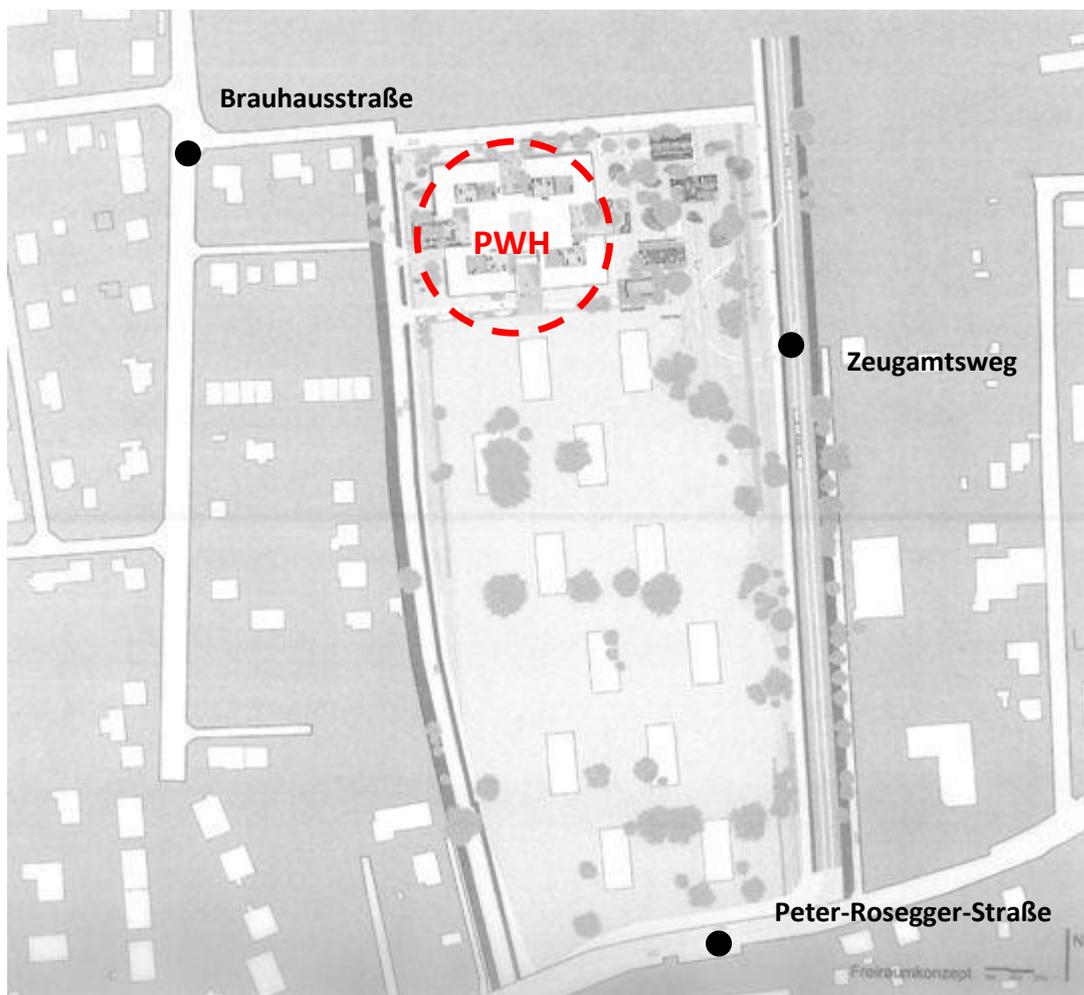
**Auf die generell angespannte Finanzlage der Stadt Graz sowie auf das Erfordernis, Investitionsvorhaben auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken, sei an dieser Stelle hingewiesen.**

**5. Neubau Pflgewohnheim Peter-Rosegger,**  
 GZ: StRH - 10824/2011

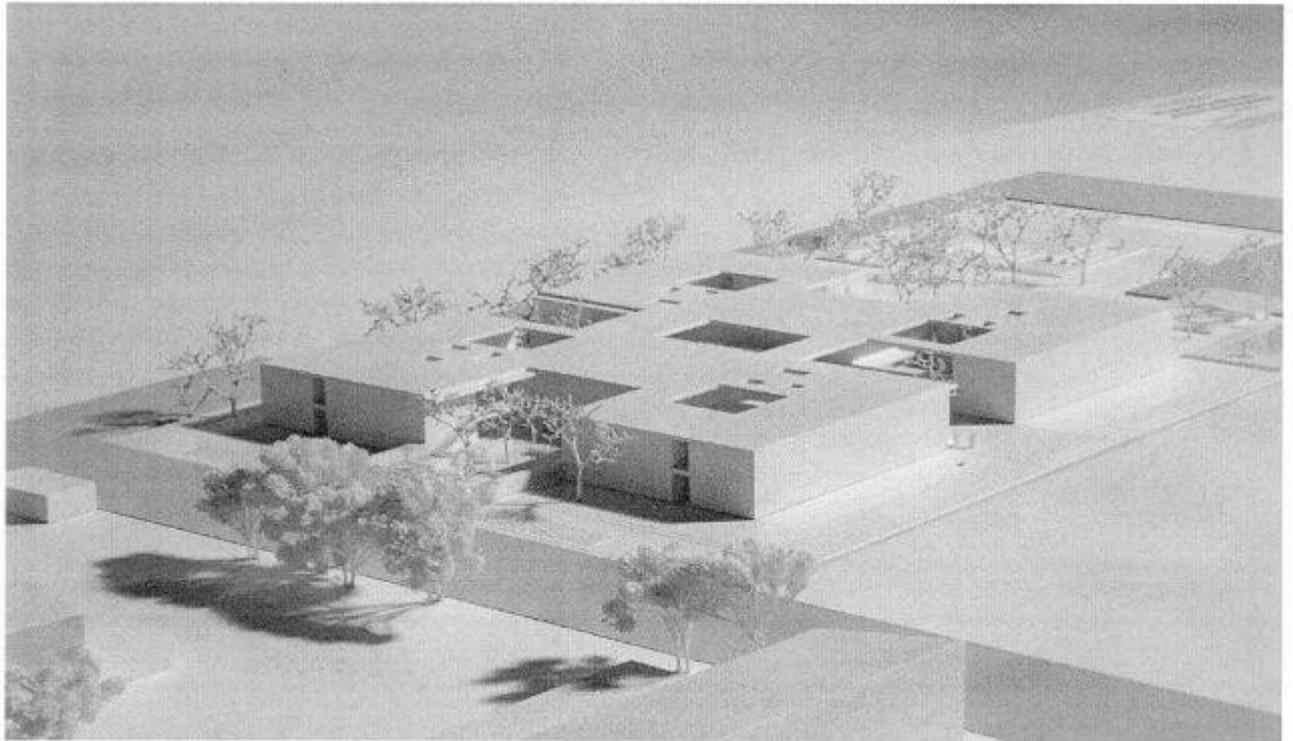
**5.1. Eckdaten des Projektes**

- Der Neubau des **PWH Peter-Rosegger** soll **104 Betten** umfassen und ist im **Wesentlichen als Ersatz für den Bettenverlust am Standort Rosenhain** zu sehen

Die ermittelten **Anschaffungskosten** (netto) **ohne Grundstück** und **ohne Einrichtung** betragen **rd. 11,219 Mio. EUR**. Die **Einrichtungskosten** werden mit **1,5 Mio. EUR** angegeben.



**Abb. 10:** Lageplan PWH Peter-Rosegger  
 Quelle: Planunterlage Arch. DI Dietger Wissounig



**Abb. 11:** Siegerprojekt, Modellfoto Planung: Arch. DI Dietger Wissounig  
 Quelle: Foto: Stadt Graz/Fischer

## 5.2. Zusammenfassende Stellungnahme

- **Stellungnahme zum Bedarf**

Der Neubau des **PWH Peter-Rosegger** soll **104 Betten** umfassen, und ist im **Wesentlichen** (91 von 104 Pflegebetten) als **Ersatz** für den **Bettenverlust** am **Standort Rosenhain** zu sehen.

Ein **Mehrbedarf** an **Pflegebetten** lässt sich durch den **Bedarfs- und Entwicklungsplan Pflege für die Steiermark**, den **Anerkennungsbescheid** der **Fachabteilung 11A** des Landes Steiermark und einer **Vormerkliste** von **240 Personen** für einen städtischen Pflegeheimplatz **ableiten**.

Durch den **zusätzlichen Standort** im **Grazer Westen** verbessert sich die **Verteilung des Pflegewohnheimangebotes** der **GGZ**. Festzuhalten ist, dass ein **weiteres PWH** im **Norden von Graz** **angedacht** ist um den zusätzlichen Bedarf an Pflegeheimbetten abzudecken.

Auf Grund des **vorhin dargelegten Sachverhalts** sieht der **Stadtrechnungshof** sowohl den **Bedarf** als auch den **Umfang** des gegenständlichen Projektes als **gegeben**.

- **Stellungnahme zu den Sollkostenberechnungen**

Die **Darstellung der Sollkosten** erfolgte gemäß **ÖNORM B1801-1**. Die **Kostenberechnung** als solche erscheint in ihrer **Systematik vollständig**.

Die vorgelegten **Massenermittlungen** und **Einheitspreise** wurden vom Stadtrechnungshof **stichprobenartig geprüft**. Aus Sicht des Stadtrechnungshofes sind diese **plausibel und nachvollziehbar**.

Die eingesetzten **„Reserven“** für den Neubau des PWH „Peter Rosegger“ sind in der Kostenzusammenstellung der GBG mit **EUR 564.669,-** (rd. 6,5 % der Bauwerkskosten) **ausgewiesen**. In diesem **Projektstadium** sind **Ansätze für Reserven** in der Höhe von **rd. 10% bis rd. 15% der Bauwerkskosten** durchaus **üblich** und plausibel. Die zu **gering angesetzten Reserven** ergeben sich aus der Tatsache, dass eine **Kostenobergrenze in Hinblick auf die Förderwürdigkeit des Projektes einzuhalten ist**. Bei der **Projektrealisierung** ist insbesondere ein **Augenmerk auf die zu gering angesetzten Reserven im Zusammenhang mit den geplanten Qualitäten** (ab Kelleroberkante Passivhaus) **zu legen**.

In der vorliegenden Kostenberechnung ist **keine Valorisierung** ausgewiesen. Die **Vergabe der Arbeiten** sind mit Festpreisen vorgesehen.

**Zusätzlich** zu den **Prüfungshandlungen des Stadtrechnungshofes** hat eine **stichprobenartige Plausibilitätsprüfung der GBG** ergeben, dass die **ermittelten Kosten sowohl in positionsweisen Einheitspreisen, als auch im Gesamten plausibel sind**.

- **Stellungnahme zu den Folgekostenberechnungen**

Der Stadtrechnungshof hat die **vorliegende Berechnung der Folgekosten geprüft** und kommt zur Feststellung, dass diese **dem Grunde und Inhalt nach plausibel** erscheint, merkt dazu jedoch **Folgendes an**:

- In der Kostenposition **„Abschreibung und Zinsen“** sind der **Kauf des Grundstückes** sowie die **Adaptierung des Grundstückes in der AfA nicht enthalten**.

- Ein Teil der **Positionen der Folgekostenberechnung** basieren in hohem Maße auf **Annahmen bzw. Erfahrungswerten** wie z.B. **Auslastungsgrad der Betten, Verteilung der Pflegestufen für die Berechnung der Erlöse, Umlagen aus dem BAB usw.**
- **Stellungnahme zur geplanten Finanzierung**

Bezüglich der **Finanzierung** ist im **Motivenbericht nachfolgendes festgehalten:**

*„Ausgangsbasis für die Berechnung der Finanzierung ist die Landesförderung. Diese sieht vor, dass über 25 Jahre Annuitätenzuschüsse für ein Darlehen in der Höhe von € 1.180,-- pro Quadratmeter Nutzfläche plus einen 17,9%-igen Aufschlag für den zweigeschossigen Bau gewährt werden, die danach bis zum Jahr 39 mit einer halbjährlichen Verzinsung von 0,5% zurückbezahlt werden. Des Weiteren gibt es einen Direktzuschuss (Subvention ohne Darlehen) gemäß Kyoto-Abkommen in der Höhe von € 90,-- pro m<sup>2</sup>.*

*Hinzu kommen die Ökopunkte: Für das Bauvorhaben werden voraussichtlich 18 Ökopunkte zu je € 10,-- pro m<sup>2</sup> gewährt. 30% der Ökopunkte werden direkt ohne Darlehen und 70% mittels Darlehensfördersatz gewährt. Als Direktsubvention werden € 3,-- x 18 Förderpunkte (somit € 54,--) plus € 10.720,-- je Tiefgaragen-Abstellplatz (à 30 Abstellplätze) und € 1.340,-- je normalen Abstellplatz (à 5 Abstellplätze) gefördert. Dies ergibt eine Direktsubvention von rund € 280.800,-- plus € 328.300,-- (insg. ca. € 609.100,--). Insgesamt wird mit einem wohnbauförderungsfähigen Gesamtdarlehen von € 8.966.600,-- gerechnet. Die genaue Summe ergibt sich erst nach der Genehmigung der 2. Stufe des Wohnbautisches.*

*Der Restbetrag soll über Eigenmittel der Geriatrischen Gesundheitszentren finanziert werden.“*

Die **Förderung** besteht im Wesentlichen in der Gewährung eines sehr **niedrig verzinsten rück zu zahlenden Annuitätenzuschusses**. Der **Barwertvorteil** gegenüber einem ungeforderten Kapitalmarktdarlehen beträgt lt. Motivenbericht für 104 Betten **rd. 1.941.000 EUR**.

Für die **Inanspruchnahme von Wohnbaufördermittel** (Landesförderung) wurde **über eine EU-weite Ausschreibung** das **Baurecht** an einen **gemeinnütziger Wohnbauträger mit vorhandenen Wohnbaukontingenten vergeben**. Dieser **gemeinnütziger Wohnbauträger** soll **Eigentümer des Gebäudes** sein und **übernimmt die Kosten der Errichtung**.

**Nach Fertigstellung** des Bauvorhabens soll **eine Anmietung durch die GGZ erfolgen**. Nachfolgend die Rahmenbedingungen bezüglich des Mietzinses:

**Die Laufzeit des Baurechtes** ist im Entwurf des Baurechtsvertrages **mit 50 Jahren ausgewiesen**, wobei mit dem **Tage des Erlöschens des Baurechtes das Bauwerk** (Projekt „PWH Peter–

Rosegger“) samt allem Zubehör ohne weiteres entschädigungslos **in das Eigentum der Baurechtsgeberin übergehen.**

**Zum Finanzierungsmodell wurde seitens der A 8 Finanz- und Vermögensdirektion per 22. Februar 2012 Nachfolgendes bekannt gegeben:**

*„Fragezeichen Sparpaket: Nach dem jetzigen Wortlaut der Entwürfe dürfte die ENW bei Beschlussfassung des Sparpakets den Vorsteuerabzug verlieren. Wir haben über den Städtebund interveniert, dass dies bei Mietvertragsabschlüssen vor Ende 2012 noch nicht gelten soll, aber im BMF besteht angeblich wenig Verhandlungsbereitschaft. Weiters habe ich bereits weitergegeben, dass die neuen Einschränkungen für GSBG-Mieter nicht gelten soll, aber auch hier sind die Aussichten eher auch unsicher. Wenn tatsächlich 20% Vorsteuer auf den Bau durch die Vermietung verloren gehen (über 2 Mio. Euro), dann wäre wahrscheinlich ein Verzicht auf die Wohnbauförderung und damit Eigeninvestition der GGZ vorzuziehen. Die Entscheidung kann wohl erst nach endgültigem Vorliegen des Gesetzestextes Sparpaket gefällt werden (angeblich Veröffentlichung im BGBl Ende März geplant). Dann gibt es 3 Szenarien:*

- a. GSBG-Mieter werden vorsteuerabzugsberechtigten Mietern gleichgestellt - dann können wir wie geplant weitermachen*
- b. a) nicht, jedoch Inkrafttreten nur für Neufälle (= Mietvertrag ab 1.4.2012) – dann müssten wir den Mietvertrag noch vor März abschließen und beim Finanzamt anzeigen*
- c. a) nicht und b) nicht: dann müssen wir auf Eigeninvestition umstellen.“*

Die **Gesetzeswerdung** (geplante Änderung des Umsatzsteuergesetzes 1994) **ist bis zur** angedachten **Beschlussfassung genauestens zu beobachten.** Die **geplante Vorgangsweise** der GGZ **betreffend die Finanzierung erscheint** dem Stadtrechnungshof **plausibel.**

**Auf die generell angespannte Finanzlage der Stadt Graz sowie auf das Erfordernis, Investitionsvorhaben auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken, sei an dieser Stelle hingewiesen.**

## 6. Abgeschlossene Projekte

### 6.1. BA126-Trennsystemrückbau Frankensteingasse

- **Zusammenfassende Darstellung BA 126**

**Projektgenehmigung:** 15. November 2007; GZ: A 10/2-K-45.069/2007, A 8 - 8/2007-37  
**Stellungnahme StRH:** 13. November 2007; GZ: StRH - 36142/2007  
**Baubeginn:** 20. Oktober 2008  
**Bauende:** 15. Juni 2010 (Übernahme ins öffentliche Kanalnetz)

<u>Projektgenehmigung (PG) bzw. Abrechnung</u>	<u>EUR netto</u>	<u>Prozent</u>
PG GRB 15. November 2007	1.900.000	100,0%
Summe Abrechnungen lt. SAP	1.303.894	68,6%
<b>Unterschreitung PG</b>	<b>-596.106</b>	<b>-31,4%</b>

Beim **gegenständlichen Kanalbauprojekt** handelte es sich um die **Sanierung** eines auf Grund seines Alters **desolaten Schmutzwasserkanals**, sowie um die **Sanierung** eines **hydraulisch überlasteten Systems** durch die **Trennung** von **Schmutzwasser und Regenwasser** (was die Ableitung der anfallenden Regenwässer auf öffentlichem Gut betraf). Vor der Umsetzung des Projektes kam es **bei größeren Regenereignissen** zu einer **Überlastung** im Bereich der **Mischwasserentlastung Kohlbachgasse in den Ragnitzbach**. Die **Arbeiten** wurden mit dem Straßenbauprogramm für 2008 der Wirtschaftsbetriebe **koordiniert**.

Das **Kanalbauprojekt „Trennsystemrückbau Frankensteingasse, BA126“** umfasste folgende **Teilbereiche**:

- Schmutzwasserkanal Peballweg
- Schmutzwasserkanal Frankensteingasse
- Regenwasserkanal Peballweg, Teilbereich Ragnitzstraße, Frankensteingasse, Eißgasse sowie Teilbereich Rauchleitenstraße

**Folgende positiven Aspekte** wurden **durch die Realisierung des** oben genannten **Kanalbauprojektes** erreicht:

- Durch das **Trennsystem** wird es **in Zukunft** zu einer **minimierten Einleitung von Mischwässern** aus dem Kanalnetz in den Ragnitzbach kommen.

- **Sanierung** eines **desolaten Schmutzwasserkanals**.
- Durch die **gleichzeitige Abwicklung** der **Straßensanierungsarbeiten** der Wirtschaftsbetriebe und der **Kanalbauarbeiten** wurden die **Anrainerinnen und Anrainer nur einmal** durch die Einrichtung einer **Baustelle belastet**.

Das **Projekt BA126-Trennsystemrückbau Frankensteingasse** ist gem. Auskunft Holding Services Wasserwirtschaft **abgeschlossen**. Die **genehmigte Projektsumme** wurde **um rd. 596.000 EUR**, das sind rd. **31,4% unterschritten**.

**Hauptursachen** für die **Unterschreitung** waren **günstige Angebotspreise** sowie **Einsparungen** vor allem im **Bereich Fremdleistungen - Leitungsumlegungen**.

## 6.2. BA131-Rückbau MW-Entlastung Mannagettaweg

- **Zusammenfassende Darstellung BA 131**

**Projektgenehmigung:** 16. November 2006; GZ: A 10/2-K-44.398/2006, A 8 – 8/2006-21  
**Stellungnahme StRH:** 10. November 2006; GZ: StRH – 33789/2006  
**Baubeginn:** 31. August 2007  
**Bauende:** 1. Dezember 2009 (Übernahme ins öffentliche Kanalnetz)

<b>Projektgenehmigung (PG) bzw. Abrechnung</b>	<b>EUR netto</b>	<b>Prozent</b>
PG GRB 16. November 2006	3.400.000	100,0%
Summe Abrechnungen lt. SAP	2.909.739	85,6%
<b>Unterschreitung PG</b>	<b>-490.261</b>	<b>-14,4%</b>

Das **Kanalbauprojekt „Rückbau Mischwasserentlastung Mannagettaweg“** umfasste folgende **Bauabschnitte**:

1. Mischwasserentlastung **Untere Teichstraße**
2. **Ausleitung des Annabaches** aus dem Mischwasserkanalsystem
3. Kanalsanierung **Ruckerlberggasse** und Rückbau in ein Trennsystem

Folgende positiven Aspekte wurden durch die Realisierung der drei oben genannten Bauabschnitte erreicht:

- Durch die **Mischwasserentlastung am Annabach** kommt es **in Zukunft nicht mehr** zu einer **Einleitung von Mischwässern** aus dem Kanalnetz in den Annabach.

- Durch die **Ausleitung des Annabaches** aus dem öffentlichen Kanalnetz **fließt dieser nicht mehr durch das Kanalnetz und belastet dieses nicht** mehr.
- Durch die **gleichzeitige Abwicklung der Sanierungsarbeiten der Wirtschaftsbetriebe** und des Kanalbauamtes wurden die **Anrainerinnen und Anrainer nur einmal durch eine Baustelle belastet**.
- Durch den **Wegfall des Annabaches aus dem Kanalnetz** der Stadt Graz **und** durch den **Rückbau in ein Trennsystem** in der **Ruckerlberggasse** wird die **Kläranlage der Stadt Graz weniger** belastet.
- Durch die **Ausleitung des Annabaches** kann **Speicherraum zurück gewonnen** und die **Überlastungswahrscheinlichkeit gesenkt** werden.

Das **Projekt BA131-Rückbau MW-Entlastung Mannagettaweg** ist gem. Auskunft Holding Services Wasserwirtschaft **abgeschlossen**. Die **genehmigte Projektsumme** wurde um **rd. 490.000 EUR**, das sind rd. 14,4% **unterschritten**.

**Hauptursachen** für die **Unterschreitung** waren **günstige Angebotspreise, Einsparungen bei geplanten aufwendigen Provisorien** sowie **Einsparungen im Bereich Fremdleistungen - Leitungsumlegungen**.

Graz, 5. April 2012

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz

Dipl.-Ing. Manfred Tieber  
Bearbeiter  
(elektronisch gefertigt)

Mag. Hans-Georg Windhaber, MBA  
Stadtrechnungshofdirektor  
(elektronisch gefertigt)

	<b>Signiert von</b>	Tieber Manfred
	<b>Zertifikat</b>	CN=Tieber Manfred,OU=Stadtrechnungshof,O=Stadt Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2012-05-21T10:26:34+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Windhaber Hans-Georg
	<b>Zertifikat</b>	CN=Windhaber Hans-Georg,OU=Stadtrechnungshof,O=Stadt Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2012-05-21T10:32:09+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.