

Prüfbericht  
gemäß § 13 der Geschäftsordnung  
für den Stadtrechnungshof

betreffend

## **Neubau der Feuerwache Süd**

StRH – 5264/2009  
Graz, am 21. April 2009  
Prüfungsleitung: Ing. Christian Hofstätter

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz  
A-8011 Graz  
Tummelplatz 9

Diesem Prüfbericht liegt der Informationsstand vom 20. April 2009 zugrunde.

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b>Gegenstand und Umfang der Prüfung</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Auftrag und Überblick .....	3
1.2.	Auftragsdurchführung und Prüfungsschwerpunkte.....	3
1.3.	Zur Prüfung herangezogene Unterlagen.....	4
1.4.	Besprechungen und örtliche Begehungen .....	4
<b>2.</b>	<b>Berichtsteil</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Grundlagen zur Ermittlung, Gliederung und Darstellung von Kosten im Hochbau .....	5
2.2.	Projektgenehmigung und Endabrechnung .....	6
2.3.	Überprüfung inwieweit die genehmigten Kosten von den endabgerechneten Kosten abweichen .....	7
2.4.	Geplante Anmietung der Feuerwache Süd von der GBG .....	8
<b>3.</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Prüfungsergebnis</b> .....	<b>10</b>

### Abkürzungsverzeichnis

Abs	Absatz
EUR	Euro
GBG	Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H.
GO	Geschäftsordnung
StRH	Stadtrechnungshof

### Disclaimer

Dieser Bericht ist ein **Prüfungsbericht im Sinne des § 16 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof der Stadt Graz** (in der Folge: GO-RH). Er kann personenbezogene Daten im Sinne des § 4 des Datenschutzgesetz 2000 (in der Folge: DSG 2000) enthalten und dient zur **Vorlage an den Kontrollausschuss der Stadt Graz** im Sinne des § 17 GO-RH. Die **Beratungen und die Beschlussfassung über diesen Bericht** erfolgen gemäß § 37 Abs 9 des Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 (in der Folge: Statut) in **nichtöffentlicher und vertraulicher Sitzung**. Die **Mitglieder des Kontrollausschusses** wurden daran erinnert, dass sie im Sinne der §§ 17 und 47 Statut der Landeshauptstadt Graz die **Verschwiegenheitspflicht** wahren und die in den Sitzungen des Kontrollausschusses zu Ihrer Kenntnis gelangten Inhalte **vertraulich behandeln** werden. Eine hinsichtlich der datenschutzrechtlichen Einschränkungen **anonymisierte Fassung** dieses Berichtes ist **ab dem Tag der Vorlage an den Kontrollausschuss** im Internet unter <http://stadtrechnungshof.graz.at> abrufbar.

Graz, am 21. April 2009

Der Stadtrechnungshofdirektor

## 1. Gegenstand und Umfang der Prüfung

### 1.1. Auftrag und Überblick

Der **Stadtrechnungshof** wurde am 11. Februar 2009 von **sieben GemeinderätInnen** gem. § 98 (6) Z. 1 Statut der Landeshauptstadt Graz iVm § 13 (2) Z. 1 GO des StRH **ersucht zu überprüfen, inwieweit die genehmigten Kosten von den endabgerechneten Kosten des**

### **Neubaues der Feuerwache Süd**

**abweichen.** Anzumerken ist diesbezüglich, dass **im Prüfantrag genehmigte Projektkosten von EUR 1.757.000,-- und Endabrechnungskosten von EUR 2.787.000,-- genannt wurden.**

Die **Prüfungsschwerpunkte** dieser Gebarung **sind im nachfolgenden Kapitel 1.2. abgebildet.**

### 1.2. Auftragsdurchführung und Prüfungsschwerpunkte

Die Prüfung wurde seitens der MitarbeiterInnen des StRH (in Folge: StRH) **im Zeitraum** Februar 2009 bis einschli April 2009 (mit Unterbrechungen) **durchgeführt.**

Die **Gesamtleitung** über die Prüfung obliegt dem Direktor des StRH, das ist Herr Dr. Günter RIEGLER. Als **Prüfungsleiter** wurde für diesen Auftrag Herr Ing. Christian HOFSTÄTTER nominiert.

Die **Durchführung der Prüfung** erstreckte sich im Sinne der oben in 1.1. umrissenen Aufgaben auf folgende Prüfungshandlungen:

- Überprüfung inwieweit die genehmigten Kosten von den endabgerechneten Kosten abweichen
- Überprüfung des abgesetzten Stückes „Anmietung der Feuerwache Süd von der GBG“ in Bezug auf die die angeführten „Gesamtkosten“ von EUR 2.786.953,68

Die **Verständigung** der Geschäftsführer der GBG erfolgte mit Email vom 12. Februar 2009.

### 1.3. Zur Prüfung herangezogene Unterlagen

Folgende **Unterlagen** wurden unserer **Prüfung zugrunde gelegt**:

- Projektkontrolle: Stellungnahme betreffend das Projekt „Neubau der Feuerwache Süd“ vom 15. Mai 2006
- Projektgenehmigung: Bericht an den Gemeinderat (Finanzstück) vom 18.5.2006
- Schlussbericht über den Neubau der Feuerwache Süd (erstellt durch die GBG; erhalten im Rahmen der Projektabwicklungskontrolle)
- Abgesetztes Stück betreffend die Anmietung der Feuerwache Süd von der GBG
- Stellungnahme der GBG vom 13. Februar 2009 auf Grund eines Fragekataloges des Stadtrechnungshofes
- Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung vom 6. März 2009 auf Grund eines Fragekataloges des Stadtrechnungshofes
- Stellungnahme der GBG vom 17. März 2009 auf Grund eines Fragekataloges des Stadtrechnungshofes
- ÖNORM B 1801 – 1 „Kosten im Hoch- und Tiefbau/Kostengliederung“

### 1.4. Besprechungen und örtliche Begehungen

**Örtliche Begehung der Feuerwache Süd und abgehaltene Besprechung vor Ort am 17. März 2009:**

DI Rudolf Peer, als Mitarbeiter der GBG  
Ing. Christian Hofstätter, als Mitarbeiter des StRH

**Abgehaltene Schlussbesprechung: keine**

Der **Rohbericht** wurde den **Geschäftsführern der GBG** und dem **Abteilungsvorstand der Liegenschaftsverwaltung** am 8. April 2009 übermittelt.

Die formalen **Anmerkungen** lt. Stellungnahme **der GBG** vom 14. April 2009 **wurden** vom Stadtrechnungshof positiv aufgegriffen und **im Endbericht berücksichtigt**. **Auf eine Schlussbesprechung wurde verzichtet**, da dies nicht ausdrücklich von der GBG gewünscht wurde.

Lt **Stellungnahme der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung** vom 20. April 2009 **kann das Anmietstück im Gemeinderat bei Vorgabe von Kosten durch die GBG neu eingebracht werden**. Eine **Prüfung von Kosten durch die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung erfolgt nicht**. Ebenfalls wurde **auf eine Schlussbesprechung verzichtet**, da dies nicht ausdrücklich von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung gewünscht wurde.

## 2. Berichtsteil

### 2.1. Grundlagen zur Ermittlung, Gliederung und Darstellung von Kosten im Hochbau

Ein wichtiger Bestandteil eines Projektes sind die **Sollkostenberechnungen**. Sie **bilden unter anderem die Basis für die Projektentscheidung und** in weiterer Folge die **Grundlage für den Soll/Ist-Vergleich im Rahmen der Projektabwicklung**.

Für die **Ermittlung, Gliederung und Darstellung von Kosten für Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues** ist die **ÖNORM B 1801-1 zu verwenden**.

Die **Kostenbereiche** für den Hoch- und Tiefbau **setzen sich gemäß ÖNORM B 1801-1 wie folgt zusammen**:

**Kostenbereich**                      **Zusammenfassung von Kostenbereichen**

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

In der **ÖNORM B 1801-1** spricht man auf Grund der zusammengefassten Kostenbereiche von **Bauwerkskosten, Baukosten, Errichtungskosten und Gesamtkosten** – mit jeweils unterschiedlichen darin umfassten Kostenbereichen.

Anzumerken ist, dass **in den Gesamtkosten gemäß ÖNORM B 1801-1 die Finanzierungskosten nicht enthalten sind**.

## 2.2. Projektgenehmigung und Endabrechnung

Im Finanzstück (A8-K-57/1995-238) vom 18. Mai 2006 wurde die **Finanzierung des Neubaus der Feuerwache Süd über die GBG wie folgt genehmigt:**

Finanzstück, A8-K 57/1995-238		
Errichtungskosten Feuerwache Süd (netto)	EUR	1.757.424,00
Kaufpreis Grundstück	EUR	2.275.000,00
Grunderwerbssteuer 3,5%	EUR	79.625,00
Grundbuchseintragung 1 %	EUR	22.750,00
Gutachten Liegenschaftsbewertung (netto)	EUR	3.480,00
<b>Gesamtkosten</b>	<b>EUR</b>	<b>4.138.279,00</b>

Die **genehmigten Errichtungskosten** der Feuerwache Süd **basieren auf einer Kostenschätzung**, welche durch die GBG seinerzeit erstellt wurde. Zu den **Grundstückskosten** ist festzuhalten, dass schon zum Zeitpunkt der Projektgenehmigung erkennbar war, dass seitens der Feuerwehr nur ein **Teilbereich des Grundstückes für die Feuerwache Süd benötigt** würde.

Die **Höhe der im Stück (siehe oben) bezifferten Grundstückskosten** für den Neubau der Feuerwache Süd **war bereits im Zeitpunkt der Projektgenehmigung größer bemessen, als für den Neubau benötigt.**

Zum Zeitpunkt der durchgeführten Projektkontrolle im Jahr 2006 wurde dem Stadtrechnungshof bereits ein **benötigtes Flächenausmaß von rd 5.680m<sup>2</sup>** (Grundstücksgröße gesamt rd 22.500m<sup>2</sup>) bekannt gegeben. **In Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung** des Grundstückes durch die Feuerwehr **sollte eine flächenmäßige und kostenmäßige Zuordnung zur Feuerwache Süd erfolgen.**

Im Rahmen der durchgeführten **Projektabschlusskontrolle** wurde dem Stadtrechnungshof später die **Endabrechnung der Feuerwache Süd** mit nachfolgendem Ergebnis **vorgelegt:**

Endabrechnung		
Errichtungskosten Feuerwache Süd (netto)	EUR	1.979.452,84
Grundkosten inkl. Nebenkosten	EUR	1.143.617,49
Gesamtkosten	EUR	3.123.070,33
Finanzierungskosten	EUR	302.784,72
<b>Gesamtkosten inkl. Finanzierungskosten</b>	<b>EUR</b>	<b>3.425.855,05</b>

**Klarstellend** sei aber schon hier festgehalten, dass aus der tabellarisch hier **dargestellten Endabrechnung** **erkennbar wird, dass sich das tatsächliche Flächenausmaß** – und damit die kostenmäßige Belastung des Projektes betreffend den Grundstückserwerb – **gegenüber der oben dargestellten Projektgenehmigung verringert hat.**

### 2.3. Überprüfung inwieweit die genehmigten Kosten von den endabgerechneten Kosten abweichen

Die „**Projektgesamtkosten**“ setzen sich aus den **Errichtungskosten** und den **Grundkosten** gemäß ÖNORM B 1801-1 und den **Finanzierungskosten** zusammen. (**Klarstellend:** Der Begriff der Gesamtkosten nach ÖNORM umfasst die Finanzierungskosten nicht; siehe schon oben in 2.1.)

Die **Überprüfung der Kostenabweichung** zwischen den genehmigten Kosten und den endabgerechneten Kosten bezieht sich **ausschließlich auf die Errichtungskosten**, da bereits **vor der Projektgenehmigung der Grundstücksankauf stattgefunden** hatte und sich **die Finanzierungskosten auf die Errichtungskosten und die Grundstückskosten beziehen**.

Die **Errichtungskosten** lt vorgelegter Endabrechnung **betragen EUR 1.979.452,84**. Das bedeutet, dass **das genehmigte Budget** von EUR 1.757.424,00 für die Errichtung der Feuerwache Süd **um EUR 220.028,84 (rd 12,5%) überschritten wurde**. Diese **Kostenüberschreitung setzt sich** lt Schlussbericht der GBG **aus einer Indexsteigerung von EUR 137.079,07 und Mehrkosten von EUR 82.949,77 zusammen**.

Zur **Indexsteigerung** wurde im Schlussbericht der GBG festgehalten, dass **dieser Kostenüberschreitungsanteil (rd 7,8%) durch einen verspäteten Baubeginn** (1,5 Jahre; 5,2%/Jahr Indexsteigerung rd EUR 137.000,-) **verursacht wurde**. **Unter dieser Voraussetzung ist eine Behandlung im Kontrollausschuss** (Basis: Kostenüberschreitung von mehr als 10% jedoch Indexsteigerungen bleiben unberücksichtigt) gemäß § 7 Abs 3 und Abs 4 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof **nicht notwendig**.

Die **schriftliche Begründung der GBG bezüglich der Kostenüberschreitung** (Indexsteigerung und sonstige Mehrkosten) **erscheint dem Stadtrechnungshof als plausibel und wurde nicht näher untersucht**.

**Im Rahmen der Projektabwicklungskontrolle wurde** nach bekannt werden von prognostizierten Mehrkosten mehrmals schriftlich vom Stadtrechnungshof darauf **hingewiesen, dass bereits die prognostizierten Mehrkosten vom zuständigen Organ** (Gemeinderat) **zu genehmigen sind**. **Nach Vorlage der Endabrechnung im Dezember 2008** wurde nochmals auf **die Genehmigungspflicht der Mehrkosten** durch das zuständige Organ (Gemeinderat) **hingewiesen**.

Betreffend die **Grundstückskosten in einem Ausmaß von EUR 1.143.617,49** ist festzuhalten, dass diese Kosten sich auf eine **Fläche von 5800 m<sup>2</sup> einschließlich Nebengebäuden** beziehen und aus dem **Verkehrswertgutachten des Jahres 2003** zuzüglich Nebenkosten abgeleitet wurden.

**Prüfungshandlungen** betreffend die **Finanzierungskosten** wurden **nicht durchgeführt**.

## 2.4. Geplante Anmietung der Feuerwache Süd von der GBG

Zur **geplanten Anmietung** von Teilen der Liegenschaft Alte Poststraße 412, KG 63125 Webling, Grundstücke 256/16, 252/1, 252/17 und 242 **von der GBG ist festzuhalten, dass das Stück „A 8/5-004088/2007“ im Finanzausschuss am 11. Februar 2009 auf Grund der nicht nachvollziehbaren „Gesamtkosten“ von EUR 2.786.953,68 abgesetzt wurde.**

Diese **in dem abgesetzten Stück genannten „Gesamtkosten“** setzen sich wie folgt zusammen:

Benennung	EUR
Grundstückskauf anteilig	810.831,10
Investitionskosten	1.911.000,00
Fremdmittelkosten	65.122,58
<b>Gesamtkosten</b>	<b>2.786.953,68</b>

Lt **Stellungnahme der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung** basieren die **bekannt gegebenen „Gesamtkosten“** irrtümlich auf nicht aktuellen Basiswerten und werden gemeinsam mit der GBB überarbeitet werden.

Seitens des Stadtrechnungshofes wird ergänzend angemerkt, **dass im vorhin angeführten Stück die Kostenbegriffe lt ÖNORM B 1801-1 nicht verwendet wurden. Auf eine einheitliche und richtige Kostenbegriffsdarstellung in den Gemeinderatsstücken ist in Zukunft zu achten.**

### 3. Zusammenfassung

Die „**Projektgesamtkosten**“ für den Neubau der Feuerwache Süd setzen sich aus den **Errichtungskosten** und den **Grundkosten** gemäß ÖNORM B 1801-1 und den **Finanzierungskosten** zusammen und betragen lt vorgelegter Endabrechnung der GBG **EUR 3.425.855,05**.

Für die **Überprüfung der Kostenabweichung** zwischen den genehmigten Kosten und endabgerechneten Kosten wurden **ausschließlich die Errichtungskosten herangezogen**, da bereits **vor der Projektgenehmigung der Grundstückskauf stattgefunden hatte** und die **Finanzierungskosten sich auf die Errichtungskosten und die Grundstückskosten beziehen**.

Als Ergebnis wird festgestellt, dass die **genehmigten Errichtungskosten** von EUR EUR 1.757.424,00 **um EUR 220.028,84 (rd 12,5%) überschritten wurden**. Diese **Kostenüberschreitung setzt sich lt Schlussbericht der GBG aus einer Indexsteigerung von EUR 137.079,07 und Mehrkosten von EUR 82.949,77 zusammen**.

Zur **Indexsteigerung** wurde im Schlussbericht der GBG festgehalten, dass **dieser Kostenüberschreitungsanteil (rd 7,8%) durch einen verspäteten Baubeginn** (1,5 Jahre; 5,2%/Jahr Indexsteigerung rd EUR 137.000,-) **verursacht wurde**. **Gemäß § 7 Abs 3 und Abs 4 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof ist eine Behandlung im Kontrollausschuss nicht notwendig** (Basis: Kostenüberschreitung von mehr als 10% jedoch Indexsteigerungen bleiben unberücksichtigt), da ein **wesentlicher Kostenanteil der Kostenüberschreitung auf eine Indexsteigerung zurückzuführen war**. Eine **Genehmigung der Mehrkosten durch das zuständige Organ (Gemeinderat) hat bis dato nicht stattgefunden**.

Lt **Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung basieren die bekannt gegebenen „Gesamtkosten“ von EUR 2.786.953,68 für die „Anmietung der Feuerwache Süd von der GBG“ irrtümlich auf nicht aktuellen Basiswerten und werden gemeinsam mit der GBB überarbeitet werden**.

Für das **neu aufzubereitende Stück „Anmietung der Feuerwache Süd von der GBG“** ist auf die **Verwendung der richtigen Kostenbegriffe** gemäß ÖNORM B 1801-1 zu achten. Für die **Ermittlung der Projektgesamtkosten** (Grundlage für die Mietentgeltberechnung) sind die **tatsächlich abgerechneten Errichtungskosten, die Grundstückskosten die dem Projekt zuzuordnen sind und die tatsächlich angefallenen Finanzierungskosten zu berücksichtigen**.

#### 4. Prüfungsergebnis

Der **Stadtrechnungshof** wurde darum ersucht, zur Kostenerhöhung des

### **Neubaues der Feuerwache Süd**

Stellung zu nehmen. Hier liegt eine **Antragsprüfung** vor.

Als Ergebnis wird festgestellt, dass die **genehmigten Errichtungskosten** von EUR 1.757.424,00 **um EUR 220.028,84 (rd 12,5%) überschritten** wurde. Eine **Behandlung im Kontrollausschuss ist gemäß § 7 Abs 3 und Abs 4 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof nicht notwendig**, da ein **wesentlicher Kostenanteil der Kostenüberschreitung auf eine Indexsteigerung zurückzuführen** war.

Um **Missverständnisse bzw Unklarheiten bei Kostenaussagen künftig zu vermeiden**, sind in den zu **genehmigten Gemeinderatsstücken auf eine einheitliche und richtige Kostenbegriffsdarstellung zu achten**.

Graz am, 21.. April 2009

*Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz*

Ing. Christian Hofstätter  
Prüfungsleiter

Dr. Günter Riegler  
Stadtrechnungshofdirektor

