

Prüfbericht  
gemäß § 7 der Geschäftsordnung  
für den Stadtrechnungshof

betreffend

## **die Projektkostenerhöhung der Kinderbetreuungseinrichtung Friedrichgasse**

StRH – 38754/2007  
Graz, im November 2010  
Prüfungsleitung: Dr. Günter Riegler

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz  
A-8011 Graz  
Tummelplatz 9

Diesem Prüfbericht liegt der Informationsstand vom 3. November 2010 zugrunde.

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>Prüfungsauftrag .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Auftragsdurchführung und Prüfungsschwerpunkte.....	3
1.2.	Zur Prüfung herangezogene Unterlagen.....	4
1.3.	Besprechungen .....	4
1.4.	Stellungnahmen zum Rohbericht .....	5
<b>2.</b>	<b>Projekt .....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Projektkostenerhöhung.....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Inhaltliche Prüfung des Mehrbedarfs .....</b>	<b>9</b>
4.1.	Flächenmehrbedarf.....	9
4.2.	Mehrpreis für Flächenzukauf .....	10
4.3.	Mehrkosten für die verbesserte Ausstattung.....	11
<b>5.</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>13</b>

#### Abkürzungsverzeichnis

Abs	Absatz
GO	Geschäftsordnung
GRB	Gemeinderatsbeschluss
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 5. November 2010

Der Stadtrechnungshofdirektor

**Diesem Prüfungsbericht liegt der Stand der vorliegenden Unterlagen vom 3. November 2010 zugrunde.**

## 1. Prüfungsauftrag

Gemäß § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof ist bei der Umsetzung von **Projekten** ab einer bestimmten Wertgrenze (Gesamtherstellungskosten von 0,2 % des gültigen Voranschlages der Ordentlichen Gebarung) **eine begleitende Kontrolle durchzuführen**, die auf

### **Einhaltung der Kosten, Termine, Qualität und der festgelegten Quantität**

von Projekten ausgerichtet ist.

Tritt während der Durchführung des Projektes **eine Überschreitung der genehmigten Kosten von mehr als 10% auf** bzw. ist mit einer solchen zu rechnen, **so ist diesbezüglich eine Prüfung seitens des Stadtrechnungshofes durchzuführen**.

**Im gegenständlichen Fall erhöhen sich die Projektgesamtkosten** von EUR 1.733.000,00 **um EUR 373.171,00 auf EUR 2.106.171,00**. Das bedeutet, dass die **genehmigten Projektgesamtkosten** (inkl. Einrichtung und Nebenkosten und ohne Gegenverrechnungen) **um rd 21,5% überschritten wurden**.

Festzuhalten ist, dass diese **Projektkostenerhöhung** am **23. September 2010 im Gemeinderat genehmigt wurde**.

Der **Bericht des Stadtrechnungshofes** ist mit der **Stellungnahme des Stadtsenatsreferenten** dem **Kontrollausschuss zuzuleiten**.

### 1.1. Auftragsdurchführung und Prüfungsschwerpunkte

Die Prüfung wurde seitens der MitarbeiterInnen des Stadtrechnungshofes (in Folge: StRH) **im Zeitraum** September 2010 bis einschl November 2010 (mit Unterbrechungen) **durchgeführt**.

Die **Prüfungsleitung** obliegt dem Direktor des StRH, das ist Herr Dr. Günter RIEGLER. Als **Bearbeiter** für den konkreten Prüfauftrag wurde Herr Ing. Christian HOFSTÄTTER nominiert.

Die **Durchführung der Prüfung** erstreckt sich auf die Feststellung der Ursachen für die Projektkostenerhöhung.

## 1.2. Zur Prüfung herangezogene Unterlagen

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

An - / Beilage	Betreff	Eingang StRH	Anmerkungen
	1. Stellungnahme gemäß § 6 der GO für den StRH betreffend das Projekt Kinderbetreuungseinrichtung Friedrichgasse		datiert mit 17. Jänner 2008
	2. Motivenbericht datiert mit 21. September 2010	8. Sept. 2010	betreffend die Projektkostenerhöhung
	3. Stellungnahme des Referates für Hochbau auf Grund eines Fragekataloges des Stadtrechnungshofes vom 16. Sept. 2010	20. Sept. 2010	
	4. Stellungnahme der Abteilung für Liegenschaftsverkehr betreffend die Quadratmeterpreise für die Mehrflächen	21. Sept. 2010	
	5. Werkplan datiert mit 29. März 2010		Erhalten am 20. Sept. 2010 vom Amt für Jugend und Familie

## 1.3. Besprechungen

**Abgehaltene Besprechung im Amt für Jugend und Familie** am 20. September 2010:

Dr. Vasiliki Argyropoulos ,als	Leiterin des Referates für Kinderbildung und -betreuung (A 6)
DI Heinz Reiter, als	Leiter des Referates für Hochbau (BD)
Dr. Günter Riegler, als	Stadtrechnungshofdirektor (StRH)
Ing. Christian Hofstätter, als	Mitarbeiter des StRH

**Abgehaltene Schlussbesprechung: Keine – Stellungnahmen zum Rohbericht nachfolgend.**

#### 1.4. Stellungnahmen zum Rohbericht

Der Rohbericht wurde am 29. Oktober 2010 an das Amt für Jugend und Familie (A 6) und an die Abteilung für Liegenschaftsverkehr (A 8/4) zur Stellungnahme übermittelt.

##### Schriftliche Stellungnahme des Amtes für Jugend und Familie vom 31. Oktober 2010 (Verfasserin: Dr.in Argyropoulos):

*„Sehr geehrter Herr Ing. Hofstätter,  
bevor ich Ihnen meine kurzen Anmerkungen übermittle, gebe ich Ihnen die Rückmeldung von Hr. DI Reiter, dem ich Ihren Entwurf natürlich auch habe zukommen lassen. Er schreibt mir in einem Email am Freitag vergangener Woche, dass aus seiner Sicht der Entwurf des Prüfberichts inhaltlich okay ist.*

*Der Entwurf des Prüfberichts ist auch aus Sicht des Amtes für Jugend und Familie inhaltlich in Ordnung.*

*Zwei kurze Anmerkungen:*

*a) zur Seite 5, 2. Absatz, letzter Satz (eine Ergänzung, die Ihnen bekannt ist - nur der Ordnung halber): Die Kinderbetreuungseinrichtung wird vom Errichter nach den Vorgaben der Stadt Graz und insbesondere nach den Vorgaben des Raumprogramms des Landes Steiermark (FA 6e, Oberbehörde) ausgestaltet. So fehlte eben der auf Seite 9, erste Zeile, erwähnte Abstellraum aufgrund der Vorgaben des Raumprogramms des Landes Steiermark.*

*b) Was die „vergessenen Positionen“ auf Seite 10 betrifft, so ist zu den Beleuchtungskörpern zu sagen, dass sie ja nicht wirklich „vergessen“ wurden, sondern in der Kaufvereinbarung von 2007 ganz bewusst (aus welchen Gründen auch immer, die heute nicht mehr nachvollziehbar sind) nicht enthalten sind.“*

##### Stellungnahme der Abteilung für Liegenschaftsverkehr vom 3. November 2010 (Verfasserin: Katharina Peer):

*Sehr geehrter Herr Ing. Hofstätter!*

*Grundsätzlich darf bemerkt werden, dass Kaufpreise für Wohnungseigentum sich aus dem Baukostenanteil, Baunebenkosten und dem Grundkostenanteil zusammensetzen. Laut Immobilienpreisspiegel 2009 kann für Eigentumswohnungen mit sehr gutem Wohnwert in Graz - dieser ist bei der Lage Friedrichgasse jedenfalls gegeben - ein Kaufpreis von € 2.950,-/m<sup>2</sup> entrichtet werden. Im gegenständlichen Ankauf von Wohnungseigentumsflächen für den Kindergarten Friedrichgasse ist der Kaufpreis im Jahr 2007 mit € 2.048,-/m<sup>2</sup> festgelegt worden. Im Zuge der Nachverhandlungen mit dem Bauträger hat die Abteilung Liegenschaftsverkehr versucht für den gesamten Flächenmehrbedarf von rund 100 m<sup>2</sup> nicht den vollständigen Quadratmeterpreis zu entrichten, sondern in zahlreichen Verhandlungen die Flächen gesplittet und den Preis für einzelne Flächen bis unter den Herstellungspreis "hinunterverhandelt". Daraus ergibt sich die Schwankung von [REDACTED]*

*Zu den Mehrkosten für die verbesserte Ausstattung darf bemerkt werden, dass beim seinerzeitigen Vertragsabschluss der Verkäufer verpflichtet wurde den Bau und die Ausstattung sowie das Raumprogramm gemäß dem Stmk. Kinderbildungs- und Betreuungsgesetz vom 14.12.1999 LGBl. 22/2000 herzustellen. Darüber hinaus wurde auch vom Amt für Jugend und Familie die Ausstattungsbeschreibung errichtet, wobei damals der Einbau der Beleuchtungskörper durch den Verkäufer vom A 6 nicht gewünscht wurde. Erst danach hat das Referat für Hochbau gemeinsam mit dem Amt für Jugend und Familie aufgrund detaillierter Ausführungsplanungen zur Verbesserung und Vereinfachung der betrieblichen Abläufe aber*

*auch zur Vermeidung erhöhter Betriebskosten die Liste über eine verbesserte Ausstattung erstellt. Laut Auftrag des Gemeinderates sind hier jedenfalls noch vom Referat Hochbau Einsparungspotentiale zu ermitteln und wird dies mit dem Verkäufer nachzuverhandeln sein.*

## 2. Projekt

Das **Projekt**

### **"Kindergarten und Kinderkrippe Friedrichgasse"**

wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom **13. Dezember 2007** genehmigt. Errichtet wird ein **3-gruppiger Kindergarten** und eine **1-gruppige Kinderkrippe** mit den Adressen Friedrichgasse Nr. 28 und Nr. 30. Auf dem dortigen **Gesamtareal** werden zur Zeit **Büros** und **Wohnungen** errichtet, in deren **Erdgeschoss** die erwähnten **Kinderbetreuungseinrichtungen** Platz finden sollen.

Das **Gebäude** wird von einer **privaten Errichtungsgesellschaft**, die [REDACTED], errichtet. Die **Stadt Graz erwirbt** auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 13. Dezember 2007 vom Eigentümer **Räumlichkeiten** in einem Ausmaß **von 722 m<sup>2</sup>**. Die **Kinderbetreuungseinrichtung** wird vom Errichter **nach den Vorgaben der Stadt** Graz im Sinne einer festgelegten Ausstattungsbeschreibung **ausgestaltet**.

Der **Kaufpreis** für die **benötigten Flächen** und die **benötigte Ausstattung** betrug gemäß Projektgenehmigung des Gemeinderates **EUR 1.479.000,--** zuzüglich Mehrwertsteuer. **Nicht enthalten** in diesem Kaufpreis **sind die Einrichtungskosten** von EUR 180.000,-- **und die Nebenkosten** von EUR 74.000,--.

Anzumerken ist, dass dieser **Kaufpreis von EUR 1.479.000,--** mit **Mietablösen, Zahlungen und Entgelten für Nutzungsrechte** kompensiert wurde, sodass **der zu zahlende Betrag EUR 1.257.140,-- netto** beträgt.

### 3. Projektkostenerhöhung

Bereits im **Rahmen der Projektkontrolle** wurden **Ungereimtheiten bezüglich des Flächenbedarfs** (Differenz Einreichplan zu GRB von rd 20 m<sup>2</sup>) seitens des Stadtrechnungshofes **festgestellt. Der Stadtrechnungshof empfahl** zum damaligen Zeitpunkt **eine Abklärung, welche Ausführungsvariante mit dem vereinbarten Kaufpreis realisiert wird.**

**Am 8. September 2010** wurde der Stadtrechnungshof über die **Projektkostenerhöhung** seitens der Abteilung für Liegenschaftsverkehr (A 8/4) **informiert.**

In der Sitzung des Gemeinderates am **23. September 2010** wurden die **benötigten Mehrflächen** von ca. 100 m<sup>2</sup> und die zusätzlichen Mittel für die **verbesserte Ausstattung genehmigt.**

Konkret **setzt sich die genehmigte Projektkostenerhöhung** wie folgt **zusammen:**

<u>Benennung</u>	<u>EUR</u>
Kosten für Flächenmehrbedarf	135.031,00
zuzüglich Nebenkosten	8.000,00
Kosten für verbesserte Ausstattung	230.140,00
	<u>373.171,00</u>

Im nachfolgenden **Kapitel** werden die „**Ursachen der Projektkostenerhöhung**“ **analysiert.**

## 4. Inhaltliche Prüfung des Mehrbedarfs

### 4.1. Flächenmehrbedarf

Gegenüber der Situation bei **Beschlussfassung** im Gemeinderat **im Jahr 2007 ergibt sich** nun aus Sicht des Amtes für Jugend und Familie und dem involvierten Referat für Hochbau **ein Flächenmehrbedarf von rd 100 m<sup>2</sup>.**

**Dieser ergibt sich im Wesentlichen** aus folgenden Planänderungen (ca. 85% des Flächenmehrbedarfs):

- Im Einreichplan datiert mit 24. Oktober 2007 war bereits ein **Kreativraum mit 34,5 m<sup>2</sup>** enthalten. Allerdings hat sich nun heraus gestellt, dass die dafür benötigten Flächen in der **damaligen Kaufvereinbarung** offensichtlich **nicht vorgesehen waren**, wodurch es nun zu einer Vertragsanpassung kommen soll. Anscheinend wurde **nicht der damals aktuelle Planungsstand** in der Kaufvereinbarung **berücksichtigt. Dieser Raum soll** einerseits **für die Betreuung einer Integrationsgruppe** zur Beschäftigung kleinerer Gruppen **und andererseits als Besprechungsraum genutzt werden.**
- Im Zeitraum der Beschlussfassung im Gemeinderat (Jahr 2007) waren noch 3 Ausgänge in den Garten geplant. Abweichend davon soll nun nur ein Ausgang und dafür ein **zusätzlicher Raum** errichtet werden. Dieser Raum soll einerseits **als thermische Schwelle im Winterbetrieb** (Windfang zum Gartenbereich) dienen und vermeidet so einen höheren Heizwärmebedarf der Kinderbetreuungseinrichtungen bzw. wird dieser **andererseits als Trocken- und Aufbewahrungsraum für nasse Bekleidung** bei Schlechtwetter verwendet. **Der Flächenmehrbedarf war im ursprünglichen Vertrag nicht enthalten und beträgt 31,5 m<sup>2</sup>.**
- Ferner soll ein **Abstellraum für Kinderwägen in einem Ausmaß von 10,7 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Dieser Abstellraum** für Kinderwägen **war ursprünglich nicht vorgesehen gewesen.** Die **Notwendigkeit** ergibt sich, da der **Eingang der Kinderkrippe unmittelbar am Gehsteig der Friedrichgasse liegt.** Ein ordnungsgemäßes Abstellen der Kinderwägen in diesem Abschnitt (ohne diesen Abstellraum) ist nur im privat genutzten Stiegenhausbereich der darüberliegenden Wohnungen möglich.

- Da in der **Wettbewerbsplanung** ein, dem Ruheraum zugeordneter **Abstellraum** in einem Ausmaß von **9,7 m<sup>2</sup>** fehlte, wurde dieser **nachträglich in das bestehende Raum- und Funktionsprogramm** der 1-gruppigen Kinderkrippe **aufgenommen** (Stauraum für Betten etc.).

Der **restliche Flächenmehrbedarf von rd 15 m<sup>2</sup>** ergibt sich aus der **Vergrößerung der Abstellräume** der einzelnen Gruppenräume in Richtung **gefordertes Mindestmaß von 10 m<sup>2</sup>** Nutzfläche je Abstellraum **sowie aus diversen, statisch bestimmten Anpassungen der Räume an das Primärtragsystem** des Gebäudes usw.

**Unsere Stellungnahme** dazu:

- Der **Flächenmehrbedarf konnte uns** vom Amt für Jugend und Familie und vom Referat für Hochbau **plausibel gemacht werden**.
- Ein **großer Teil des Flächenmehrbedarfs** (Kreativraum, Abstellräume etc.) **hätte wohl schon bei der seinerzeitigen Projektgenehmigung Berücksichtigung finden müssen**. Insofern war wohl der seinerzeitige **Vertragsabschluss unvollständig und** - aus der Sicht der Stadt Graz - **nicht glücklich**.

#### 4.2. Mehrpreis für Flächenzukauf

Der bezifferte **Mehrpreis für den Flächenzukauf** von 100,86 m<sup>2</sup> **beträgt EUR 135.031,--** (netto ohne Nebenkosten). Lt. schriftlicher Stellungnahme der Abteilung für Liegenschaftsverkehr wurden **für die Mehrflächen verschiedene Kaufpreise verhandelt**. **Diese** unterschiedlichen Kaufpreise **stellen sich wie folgt dar:**

<b>Benennung</b>	<b>EUR je m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>EUR</b>
Kreativraum, Putzraum und Schleuse			
Abstellraum Kinderwagen			
Restflächen			
		<u>100,86</u>	<u>135.031,00</u>

Der **Kaufpreis für den Flächenmehrbedarf** von rd 100 m<sup>2</sup> wurde **wesentlich besser verhandelt als der Kaufpreis für den ursprünglichen Flächenbedarf** von rd 722 m<sup>2</sup> im Jahr 2007. **Einzig die Restflächen** von 21,50 m<sup>2</sup> **entsprechen** in etwa **dem damaligen Quadratmeterpreis** von EUR 2.048,--/m<sup>2</sup> (GRB 13. Dezember 2007).

#### 4.3. Mehrkosten für die verbesserte Ausstattung

Seitens der Abteilung für Liegenschaftsverkehr wurde uns eine **Positionsliste mit Kostenabschätzungen für die verbesserte Ausstattung** vorgelegt. Diese haben wir mit dem **Amt für Jugend und Familie** und dem **Referat für Hochbau** durchgesprochen. Diese **Liste** setzt sich aus **vergessenen Positionen, Planungsänderungen und Mehrausstattungen**, einem **Planungs- und Koordinationsaufwand** und einer **Reserve** zusammen und stellt sich wie folgt dar:

##### Vergessene Positionen:

<u>Benennung</u>	<u>EUR</u>
Vordach im Innenhof	
Beleuchtungskörper	
Gartenhütte	
	<u>120.000,00</u>

##### Planungsänderungen und Mehrausstattungen:

<u>Benennung</u>	<u>EUR</u>
Glaswände, Oberlichten, Glasportale etc.	
Sonnenschutz, Verdunklung, Vorhänge	
Lüftung Küche von 100m <sup>2</sup> auf 1000m <sup>2</sup> aufrüsten	
Sonstiges	
	<u>60.276,92</u>

**Zusätzliche zwei Positionen** ergeben sich aus:

<u>Benennung</u>	<u>EUR</u>
Planung, Koordination u. ÖBA	
Reserve und sonstige Maßnahmen	
	<u>49.860,00</u>

Die **Kostenschätzung** sollte aus unserer Sicht in Hinblick **auf Einsparungspotentiale überarbeitet werden**. Eine Projektgenehmigung mit dieser Zielsetzung liegt vor. Lt. Angaben des Referates für Hochbau müssen die **Einsparungspotentiale noch im Detail ausgearbeitet werden**. **Konkrete Aussagen über Einsparungspotentiale liegen** uns daher nicht vor.

**Kritisch ist anzumerken**, dass nach Aktenlage offenbar beim seinerzeitigen Vertragsabschluss keine detaillierten Spezifikationen der benötigten **Ausstattungsdetails** mitverhandelt worden waren; vielmehr gab es nur eine **grobe Spezifizierung** als Beilage zum Vertrag. **Hätte man die hier diskutierten Mehrausstattungen bereits zum Gegenstand der seinerzeitigen Vertragsverhandlungen gemacht, so hätte man** - nach unserer Einschätzung - **Teile davon wohl im Gesamtkaufpreis unterbringen können.**

## 5. Fazit

Sowohl der **Flächenmehrbedarf, als auch die verbesserte Ausstattung** waren unseres Erachtens im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses - **zu wesentlichen Teilen - vorhersehbar gewesen** und hätten bei den Kaufverhandlungen bereits Berücksichtigung finden sollen.

Die nun vorliegende beschlossene **Erhöhung der Projektgenehmigung** wird von uns **wie folgt kommentiert:**

- Der **Flächenmehrbedarf** konnte uns **plausibel** gemacht werden.
- Der **Kaufpreis für den Flächenmehrbedarf** von rd 100 m<sup>2</sup> wurde **wesentlich besser verhandelt als der Kaufpreis für den ursprünglichen Flächenbedarf** von rd 722 m<sup>2</sup> im Jahr 2007.
- Die **verbesserte Ausstattung** erscheint uns **grundsätzlich** als **sinnvoll**. Die **diesbezügliche Kostenschätzung sollte** aus unserer Sicht jedoch in Hinblick **auf Einsparungspotentiale überarbeitet werden**. Eine **Projektgenehmigung mit dieser Zielsetzung liegt vor**. Die **Einsparungspotentiale müssen noch im Detail ausgearbeitet werden**. **Konkrete Aussagen über Einsparungspotentiale liegen uns daher nicht vor**.

**Hätte man den Flächenmehrbedarf und die verbesserte Ausstattung bereits zum Gegenstand der seinerzeitigen Vertragsverhandlungen gemacht, so hätte man - nach unserer Einschätzung – ein besseres städtisches Ergebnis erzielen können.**

Graz am, 5. November 2010

*Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz*

Ing. Christian Hofstätter  
Bearbeiter

Dr. Günter Riegler  
Stadtrechnungshofdirektor

