

## Bericht an den Gemeinderat

GZ: F-000847/2004-0012

GZ: A10/BD-063225/2019-0005

Betreff:

Planungsbeschluss

Neubau Feuerwache Ost

über € 581.000,- in der AOG 2020 – 2021

Bearbeiter Feuerwehr: Erwin Wurzinger

Bearbeiter A10: DI Martin Bukovski

Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

BerichterstellerIn:

GR Piffle-Percevic

Ausschuss für Verfassung, Organisation, Gender  
Mainstreaming, Frauenangelegenheiten,  
Katastrophenschutz und Feuerwehr,  
internationale Beziehungen und  
Menschenrechte

BerichterstellerIn:

GR Piffle-Percevic

### Ausgangslage

Im Jahr 2016 wurde die Fa. Luelf und Rinke Sicherheitsberatung GmbH beauftragt, die Standortstruktur der Feuerwehr im Stadtgebiet von Graz zu untersuchen. Aus bedarfsplanerischer Sicht wird lt. dieser Studie die 3-Wachen Struktur (ZFW (Lendplatz), FW Süd (Alte Poststraße), FW Ost (Dietrichsteinplatz)) unter Beibehaltung des Standortes der Feuerwache Ost (Dietrichsteinplatz 9a) empfohlen.

Dieser muss allerdings, um die langfristige Leistungsfähigkeit der Feuerwache sicherzustellen, an die aktuellen und zukünftigen Anforderungen der Feuerwehr angepasst werden.

Der Standort selbst, der aus mehreren schrittweise erweiterten Gebäudeteilen seit 1888 besteht, befindet sich in schlechtem Zustand. Er entspricht baulich und funktional nicht mehr den Anforderungen. Vor allem die alte Wagenhalle ist für die Unterbringung eines zeitgemäßen Fuhrparks zu wenig tief und zu niedrig.

Im Vorfeld wurden bereits Umstrukturierungsvarianten hinsichtlich der Sanierung der Bestandsgebäude, dem Dachausbau der Hofgebäude und hinsichtlich eines zusätzlich notwendigen Garagenneubaus an der Kopernikusgasse untersucht. Es zeigte sich, dass diese Varianten funktionale Mängel aufwiesen und äußerst kostenintensiv waren.

## Projektumfang

2019 wurde daher eine Machbarkeitsstudie zur FW Ost von der Stadtbaudirektion, Referat Hochbau, in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr erstellt. Das Raumprogramm und die Ausstattungskriterien wurden mit den zuständigen Organen der Feuerwehr abgestimmt. (siehe auch Richtlinie Feuerwehrrhäuser, Österreichischer Bundesfeuerwehrverband)

Die Studie geht von einem gesamten Abbruch des baulichen „Flickengerüsts“ des Bestandes aus und sieht einen kompakten, 3 geschößigen Neubau im Hof vor.

Die Funktionen der FW können somit in einem Gebäude untergebracht werden. Die Wagenhalle als Herzstück wird entsprechend für moderne Feuerwehrautos dimensioniert. (12m Raumtiefe und 4,5m Höhe). Alle weiteren Funktionen der FW (Mannschaftsräume, Ruheräume, Sanitärbereiche, Büros, Schulungsraum, Fitnessraum, ...) werden direkt über der Wagenhalle angeordnet. Das ergibt kürzest mögliche Wege und somit kurze Einsatzzeiten.

Städtebaulich betrachtet wirkt der FW Neubau als natürlicher „quergestellter Schallschutzriegel“ und schützt somit den im Westen liegenden ruhigen Wohnhof. Um den befestigten Feuerwehrrhof gruppieren sich öffentliche Funktionen (Jugendzentrum, TU Graz).

Eine zukünftig mögliche Bebauung entlang der Kopernikusgasse und Schaffung weiterer hochwertiger Flächen für die Stadt ist unter Berücksichtigung von Implementierung einiger FW Flächen (Tankstelle, Problemstoffsammelstelle) möglich. Alle bestehenden Bäume am Areal können erhalten werden.

Im Zuge der Projektentwicklung wurden mit den zuständigen Fachabteilungen bereits entsprechende Vorabstimmungen durchgeführt. Eine Umsetzung des FW Neubaus kann derart erfolgen, dass der Betrieb des Standortes durch die Stationierung einer Einheit auch in der Bauphase gewährleistet bleibt.

Eine positive Rückmeldung der ASVK zum Projekt hinsichtlich GAEG liegt vor.

Auf dem Bearbeitungsgebiet herrscht Bebauungsplanpflicht. Unter Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie hat das Stadtplanungsamt eine diesbezügliche Fläwi Änderung (Deckplan1: Umwandlung BBPL zum Schutz von Innenhöfen (gemäß 4.0STEK §26 Abs. 26.) in einen „normalen“ Bebauungsplan) und einen BBPL Entwurf erarbeitet. Der Beschluss der Fläwi Änderung erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 23. April 2020. Der Beschluss des BBPL 06.16.0 "Münzgrabenstraße-Dietrichsteinplatz-Kopernikusgasse-Kronesgasse" erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 09. Juli 2020.

Es soll ein EU-weit offener, anonymer Realisierungswettbewerb im Oberschwellenbereich als Instrument zur Sicherung der Baukultur auf Basis der o.a. Machbarkeitsstudie seitens der Stadtbaudirektion, Referat Hochbau, vorbereitet und ausgelobt werden. Es ist geplant den Verfasser des erstgereichten Projektes mit den weiteren Planungsleistungen zu beauftragen.

## Termine

Aus derzeitiger Sicht ist eine zeitliche Umsetzung des Vorhabens wie folgt möglich:

2019/2020:	Projektentwicklung FW Ost
Anfang 2020:	Vorhabenskontrolle STRH / Änderung Fläwi
Juli 2020:	Beschluss BBPL GR
September 2020:	Planungsbeschluss GR

Okt. 2020 - April 2021: EU-weit offener, anonymer Realisierungswettbewerb  
Ende 2021: Vorhabensbeschluss  
2022/2023: Bauausführung  
Ende 2023: Fertigstellung

### **Planungsbeschluss**

Zur Erhöhung der Kostensicherheit werden Vorhaben in einem zweistufigen Beschlussverfahren abgewickelt, wobei als erster Schritt ein Planungsbeschluss erforderlich ist. Ziel des gegenständlichen Projektplanungsbeschlusses ist die Erstellung detaillierter Projektunterlagen, die zur Erlangung sämtlicher Bewilligungen erforderlich sind und die eine aussagekräftige Projektkostenermittlung als Basis für die endgültige Vorhabensgenehmigung ermöglichen.

Die Projektvorbereitung wurde vom Referat Hochbau der Stadtbaudirektion in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr bereits durchgeführt. Die weiteren Planungsleistungen beinhalten die Abwicklung des Architekturwettbewerbes, Projektsteuerung, Gutachten, die Entwurfsplanung und die Einreichplanung.

### **Projektentwicklung**

Im Rahmen ihrer Funktion als Auftraggeberin (anweisungsbefugte Stelle) nimmt die Abteilung für Katastrophenschutz und Feuerwehr die Projektleitung wahr. Auf Basis der o.a. Machbarkeitsstudie soll die Stadtbaudirektion Referat Hochbau einen EU-weit offenen, anonymen Realisierungswettbewerb im Oberschwellenbereich vorbereiten und ausloben. Die Stadtbaudirektion wird in allen weiteren Planungs-, und Realisierungsphasen die technische Projektbegleitung durchführen.

Die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH soll in weiterer Folge als Generalunternehmer mit der operativen Umsetzung des Projektes (Bauabwicklung) beauftragt werden.

### **Kosten**

#### Kostenrahmen Gesamtprojekt

Die im Zuge der Erstellung der Machbarkeitsstudie geschätzten und auf den Ausführungszeitpunkt valorisierten Brutto Errichtungskosten der Feuerwache Ost belaufen sich auf € 9,2 Mio (gemäß ÖNORM B 1801-1). Die detaillierte Aufstellung nach Kostenbereichen wurde dem Stadtrechnungshof übermittelt.

Zusätzlich soll das Gebäude der Feuerwache Ost nach neuen „Klimafreundlichen Nachhaltigen Baustandards“ geplant und umgesetzt werden. Diese Standards werden gerade von TU Graz, A10 und GBG erarbeitet. Die sich daraus ergebenden Mehrkosten von bis zu 10% der EK (Planungsleistungen und Bauleistungen) sollen durch Mittel des Klimaschutzfonds der Stadt Graz gefördert werden.

#### Kostenrahmen Planungsphase

Der Kostenrahmen für die Erstellung detaillierter Projektunterlagen (Abwicklung Architekturwettbewerb, Gutachten, Entwurfsplanung, Einreichplanung, Projektsteuerung), die zur Erlangung sämtlicher Bewilligungen erforderlich sind, beträgt € 581.000,-.

## Finanzierung

Die Finanzierung der Planungsphase erfolgt durch eine Umschichtung aus Bestandsmittel der Stadtbaudirektion (HHP 12203260). Bezogen auf den Zeitplan ergibt sich folgende Finanzmittelaufteilung für die Stadt Graz:

- 2020: € 30.000,-
- 2021: € 551.000,-

Die haushaltsplanmäßige Vorsorge bzw. der erforderliche Gemeinderatsbeschluss für die Finanzierung erfolgt in einem parallelen Geschäftsstück der Mag.-Abt. 8 Finanz- und Vermögensdirektion.

## Vorhabenskontrolle Stadtrechnungshof

Der Stadtrechnungshof wurde entsprechend der rechtlichen Grundlagen (§ 98 Absatz 3 und 4 Statut der Landeshauptstadt Graz) um Vorhabenskontrolle ersucht. Gemäß § 20 Haushaltsordnung sind für investive Vorhaben im ersten Schritt ein Planungsbeschluss durch den Gemeinderat zu erwirken. Nach Möglichkeit sind dafür ein Wirtschaftlichkeitsvergleich von mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten bezüglich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten vorzulegen. Der Bericht des Stadtrechnungshofes ist gemäß § 6 Abs. 5 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof Bestandteil des Gemeinderatsstückes.

Für den zweiten Teil der Vorhabenskontrolle, dem endgültigen Vorhabensbeschluss, sind dem Stadtrechnungshof die gemäß § 20 Absatz 3 Haushaltsordnung definierten Unterlagen betreffend der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen zeitgerecht zur Kontrolle vorzulegen.

## Vorhabensliste / Bürgerbeteiligung

Vorhabensliste: ja

Eine Bürgerbeteiligung ist nicht vorgesehen, da durch die rechtlichen und technischen Vorgaben kein Handlungsspielraum gegeben ist. Jedenfalls ist aber eine umfassende Information an die Bevölkerung vorgesehen.

Auf Grund des vorstehenden Berichtes stellen der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung und der Ausschuss für Verfassung, Organisation, Gender Mainstreaming, Frauenangelegenheiten, Katastrophenschutz und Feuerwehr, internationale Beziehungen und Menschenrechte daher gemäß § 45 Abs 2, Pkt. 5 iVm § 90 Abs 4 und § 95 Abs 1 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl 130/1967 idgF den

**Antrag,**

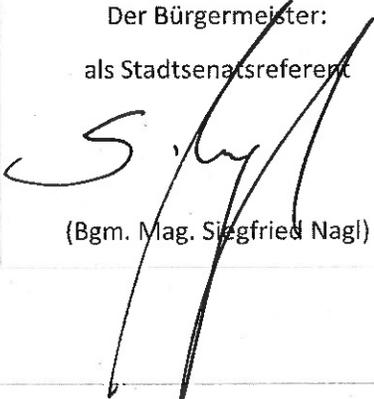
der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Der vorstehende Bericht wird zur Kenntnis genommen und der Planungsbeschluss für den Neubau der Feuerwache Ost gefasst.
2. Im Rahmen ihrer Funktion als Auftraggeberin (anweisungsbefugte Stelle) nimmt die Abteilung für Katastrophenschutz und Feuerwehr die Projektleitung wahr.
3. Die Stadtbaudirektion Referat Hochbau wird mit der Durchführung eines EU-weiten Realisierungswettbewerb im Oberschwellerbereich beauftragt. Die Stadtbaudirektion wird in allen weiteren Planungs-, und Realisierungsphasen die technische Projektbegleitung durchführen.
4. Die Bedeckung der Kosten erfolgt auf den im parallelen Finanzstück festzulegenden Voranschlagstellen.
5. Die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH wird als Generalunternehmer mit der operativen Projektdurchführung/Bauabwicklung des Neubaus Feuerwache Ost beauftragt. Die Verrechnung an die Auftraggeber erfolgt nach tatsächlicher Abrechnung der weiter vergebenen SUB-Leistungen (inkl. Skontoabzug) zuzüglich des GBG Baubetreuungsentgeltes.

Beilagen:

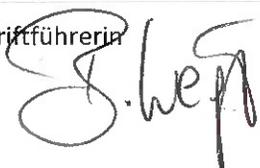
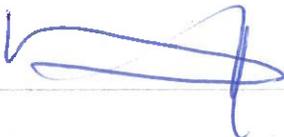
-Stellungnahme 5/2020 Neubau FW Ost Stadtrechnungshof GZ: STRH – 004093/2020

-Machbarkeitsstudie Feuerwache Ost, Stadtbaudirektion – Referat Hochbau, 04. September 2019

Der Bearbeiter: Erwin Wurzinger (elektronisch unterschrieben)		Der Abteilungsvorstand: Mag. Dr. Klaus Baumgartner (elektronisch unterschrieben)
Der Bearbeiter: DI Martin Bukovski (elektronisch unterschrieben)		Der Stadtbaudirektor: DI Mag. Bertram Werle (elektronisch unterschrieben)
	Der Bürgermeister: als Stadtsenatsreferent  (Bgm. Mag. Siegfried Nagl)	

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen angenommen/abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des

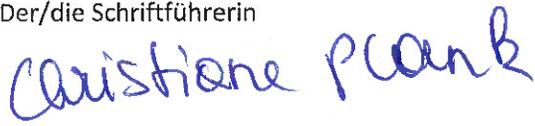
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung am... 16.9.2020 .....

Der/die Schriftführerin  Der/die Vorsitzende: 

Abänderungs-/Zusatzantrag:

Vorberaten und einstimmig/~~mehrheitlich~~/~~mit~~.....Stimmen angenommen/~~abgelehnt~~/~~unterbrochen~~ in der Sitzung des

Ausschuss für Verfassung, Organisation, Gender Mainstreaming, Frauenangelegenheiten, Katastrophenschutz und Feuerwehr, internationale Beziehungen und Menschenrechte  
am... 15.9.2020 .....

Der/die Schriftführerin  Der/die Vorsitzende: 

Abänderungs-/Zusatzantrag:

Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen / ..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 17.9.20

Der/die Schriftführerin:



	Signiert von	Bukovski Martin
	Zertifikat	CN=Bukovski Martin,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-09-07T14:31:33+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-09-07T16:53:05+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	Signiert von	Wurzinger Erwin
	Zertifikat	CN=Wurzinger Erwin,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-09-08T11:57:37+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	Signiert von	Baumgartner Klaus
	Zertifikat	CN=Baumgartner Klaus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-09-08T14:28:16+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

# MACHBARKEITSSTUDIE FEUERWACHE OST

Dietrichsteinplatz 9a, 8010 GRAZ

Referat Hochbau - DI Martin Bukovski  
04. September 2019

[graz.at/stadtbaudirektion](http://graz.at/stadtbaudirektion)



Dietrichsteinplatz

Ja kominiplatz

**Machbarkeitsstudie Feuerwache Ost**

**Auftragsgeber:**  
Bürgermeisteramt  
Abteilung für katastrophenschutz und Feuerwehr

**Projektentwicklung und Machbarkeitsstudie:**  
StadtbauDirektion Referat Hochbau

**Für Vorabstimmungen einbezogene Fachabteilungen der Stadt Graz:**

- A 8/4 Immobilien
- A 14 Stadtplanung
- A 17 Bau- und Anlagenbehörde
- A 10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer
- A 10/6 Stadtvermessungsamt
- A 10/8 Abteilung für Verkehrsplanung

**Externe Konsulenten:**

DI Fruhmann Schleppekurvenberechnungen  
DI Pap ZT GmbH Kostenschätzung in Abstimmung mit GBG

**I. Grundlagen**

1. Laut Studie der Fa. Rinke aus dem Jahr 2016 wird der Erhalt des Standortes der Feuerwache Ost aus bedarfsplanerischer Sicht empfohlen. Dieser muss allerdings, um die langfristige Leistungsfähigkeit der Feuerwache sicherzustellen, an die aktuellen und zukünftigen Anforderungen angepasst werden.

2. Für das Projekt „Feuerwache Ost“ führt daher die StadtbauDirektion Referat Hochbau, auf Ansuchen der Abteilung Katastrophenschutz und Feuerwehr, eine entsprechende Projektvorbereitung (Bedarfsplanung, Grundlagenarbeit, Behördenabstimmungen, Machbarkeitsstudie) durch. Im Anschluss daran soll die Vorbereitung und Abwicklung eines Architekturwettbewerbs durchgeführt werden.

3. Das Raumprogramm und die Ausstattungskriterien wurden mit den zuständigen Organen der Feuerwehr erstellt und gelten als Grundlage für diese Studie. (siehe auch Richtlinie Feuerwehrhäuser, Österreichischer Bundesfeuerwehrverband)

4. Die Kosten wurden auf Basis von Kostenkennwerten vergleichbarer Objekte abgeschätzt, von einem externen Ziviltechnikbüro detailliert nach ÖNORM B-1801 geschätzt und mit der GBG abgestimmt und von dieser freigegeben. (siehe Beilage Kostenschätzung Pap ZT GmbH / GBG Sep. 2019)

**II. Voraussetzungen**

1. Die Studie ist ohne Inanspruchnahme von Fremdgrund realisierbar.
2. Für die Liegenschaft der Feuerwehr liegt lt. aktueller Machbarkeitsstudie zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Stellungnahme bzw. Rahmengutachten der ASVK vor. Dieses ist in einem weiteren Schritt einzuholen. Die Einbindung der ASVK in alle weiteren Planungsschritte inkl. Wettbewerb ist notwendig.
3. Es bestehen zwischen der westlich gelegenen Liegenschaft EZ 2412, sowie der südlich gelegenen Liegenschaft EZ 2541 mit der egst. Liegenschaft EZ 775 gegenseitige Fensterrechte, die in der Studie berücksichtigt wurden.

**III. Bebauungsplan**

Auf dem Bearbeitungsgebiet herrscht Bebauungsplanpflicht. Ein Neubau setzt einen Bebauungsplan zwingend voraus. In Abstimmung mit der Machbarkeitsstudie wird das Stadtplanungsamt eine Fläwi Änderung und einen rechtswirksamen BBPL erarbeiten bzw. erwirken. Im Anschluss daran und nach Vorliegen der politischen Beschlüsse soll ein EU-weiter Realisierungswettbewerb als Instrument zur Sicherung der Baukultur seitens der StadtbauDirektion Referat Hochbau ausgeschrieben werden.

**IV. Verkehr**

1. Die EG Zone wurde vom Verkehrsplaner DI Fruhmann untersucht und unter Beachtung folgender Punkte ausgearbeitet:

Zufahrt 10m Lkw über die Kopernikusgasse und rückwärts abstellen in den Garagen  
Zufahrt 10m Lkw über den Dietrichsteinplatz und rückwärts abstellen in den Garagen  
Ausfahrt aus den Garagen vorwärts zum Kopernikusgasse  
Ausfahrt aus den Garagen vorwärts zum Dietrichsteinplatz  
Zu- und Abfahrt eines 12m Lkw bei den 4 südlichen Garagen

2. Eine Vorabstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung wurde durchgeführt. Eine diesbezügliche Stellungnahme wurde von der A 10/8 ausgearbeitet.

**V. Schallemission**

Im Zuge des Einreichverfahrens sind die erforderlichen Abstimungen mit dem Umweltamt zu führen. Auswirkungen auf die Schallemission hat der Fahrverkehr im Innenhof. Durch den bewusst „quergestellten“ Hofneubau wird eine Schallberuhigung für den westlich liegenden „Wohnhof“ erreicht. Rund um den Feuerwehrhof sind bzw. werden öffentliche Funktionen angedacht. (TU Graz, Jugendzentrum, Bildungseinrichtungen, Büros, Geschäftsflächen im EG)

**VI. Ergebnis**

Studie 2018  
Eine Studie zur FW Ost aus dem Jahr 2018 ging von einer aufwendigen und kostenintensiven Sanierung und dem Dachausbau der Hofgebäude aus. Die bestehenden Strukturen eignen sich aufgrund der zu geringen Raumhöhen und Raumtiefen nicht für das Unterbringen zeitgemäßer großer Feuerwehrfahrzeuge. Daher war auch die Neuerrichtung eines eingeschossigen, unterkellerten Garagenbaukörpers an der Kopernikusgasse vorgesehen. Der eingeschossige Garagentrakt wäre voraussichtlich nur in Verbindung mit einer Zusatzverwertung der Obergeschosse seitens der ASVK genehmigungsfähig. Die benetzte Innenhofsituation, der Verlust von Stellplätzen in der Kopernikusgasse aufgrund der neuen Garagentore und das mit dem Konzept notwendige Entfernen von Bestandsbäumen entlang der Kopernikusgasse waren Nachteile des Konzeptes.

**Machbarkeitsstudie 2019 StadtbauDirektion Referat Hochbau**

Die Machbarkeitsstudie geht von einer Bereinigung und vom Abbruch des baulichen „Flickerwerks“ des Bestandes aus und sieht einen kompakten, ökonomischen und langfristig auf die Bedürfnisse der FW optimal abgestimmten Neubau vor.

Die Wagenhalle als Herzstück des Neubaus wird in ihren Dimensionen (Raumtiefe 12m, Raumhöhe 4,7m) an die Erfordernisse eines modernen Fuhrparks angepasst. Alle weiteren Funktionen liegen direkt über der Wagenhalle und sind auf kürzesten Wegen erreichbar. (kurze Wege = kurze Einsatzzeiten)  
Durch die Neugestaltung der Dachsilhouette kann das Freiraumangebot der Feuerwehr erweitert werden (Terrassen, Höfe). Gründächer wirken sich positiv auf das Mikroklima aus. Durch eine einheitliche und hochwertige Fassadengestaltung kann eine zeitgemäße Außenwirkung der Feuerwehr im Stadtgebiet sichergestellt werden. Der Feuerwehrneubau ermöglicht als „quergestellter Schallschutzriegel“ zwei unterschiedliche Hofqualitäten für das Quartier. Ein ruhiger „Wohnhof“ im Westen wird von einem befestigten „Feuerwehrhof“ mit angelagerten öffentlichen Funktionen (TU Graz, Jugendzentrum, eventuell weitere Flächen für Bildung, Büro und Geschäftsflächen) abgeschirmt.

Es werden keine Garagen für die FW in einer zukünftigen straßenbegleitenden Bebauung benötigt. Somit ist in diesem Bereich die Gestaltung einer hochwertigen EG Zone möglich. (Keine Garagenausfahrten, keine Unterkellerung, keine Baumrodung notwendig.) Es steht somit auch mehr Potential für mögliche hochwertige Zusatzverwertungen (z.B.: TU Graz, Geschäftsflächen) zur Verfügung. Weiters ergibt sich somit eine Entkoppelung der Themen Feuerwehr und ASVK bezüglich der straßenseitigen Verbauung (Stellungnahme ASVK „schutzwürdiges Ensemble“ Dietrichsteinplatz 8, 9, 10, 11,12, Schörgelgasse 6, vom 19.05.2016., wirtschaftl. Abbruchreife Nachgebäude)  
Das "Wachgängerzimmer" im denkmalgeschützten Haus Dietrichsteinplatz 9 wird saniert. Die bestehende Tankstelle bleibt bis zu einem möglichen Neubau entlang der Kopernikusgasse erhalten und soll dann in dieser Bebauung im Bereich der hofseitigen EG Zone integriert werden.

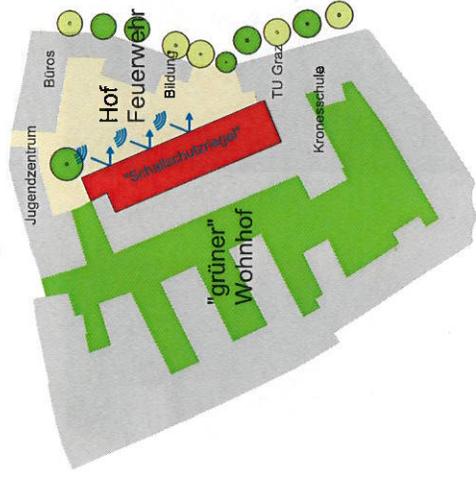
**VII. Zeitplan**

Julii 2020	Planungsbeschluss
Julii 2020	Fläwi Änderung und Bebauungsplan
Sommer/Herbst 2020	EU weiter Realisierungswettbewerb
Anfang 2021	Projektabschluss
2021	Planung, Einreichung, Ausführungsvorbereitung
Anfang 2022	Abbruch, Baubeginn
Mai 2023	Baufertigstellung und Übergabe

**VIII. Beilagen**

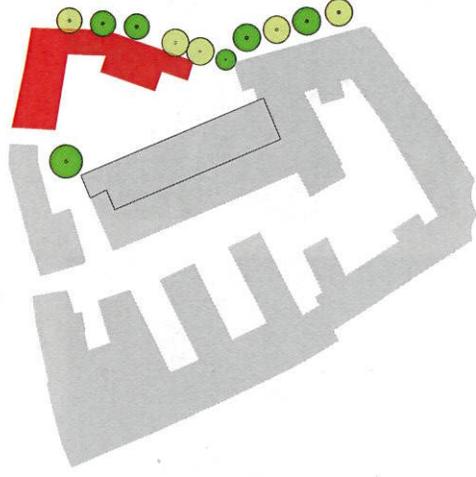
1. Studie Rinke 2017
2. Kostenschätzung Pap ZT GmbH / GBG / Sep. 2019

Schallschutz 2 Höfe



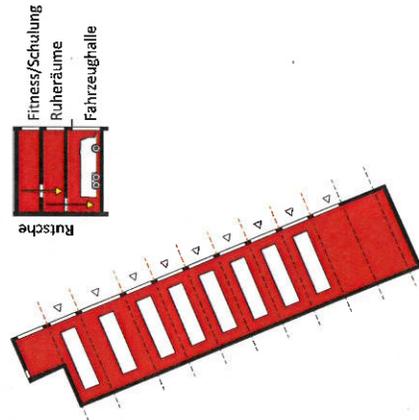
Der Feuerwehrneubau als "quergestellter Schallschutzriegel" ermöglicht zwei unterschiedliche Hofqualitäten: 1. ruhiger "grüner" Wohnhof - 2. befestigter Feuerwehrhof

Entkoppelung F straßenbegleitende Bebauung



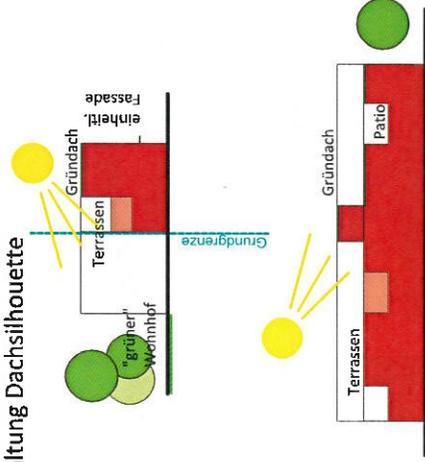
Es werden keine Flächen (Garagen) für die FW in der straßenbegleitenden Bebauung benötigt. Entkoppelung der Themen Feuerwehr, Nachbargrundstücke, Zusatzverwertung, wirtschaftl. Abbruchreife Nachbarn, ASVK,...)  
 Hochwertige EG Nutzung möglich. Keine Garagenausfahrten und keine Unterkellerung notwendig, somit Erhalt Bestandsbäume möglich.

Kompaktes neues FW Gebäude



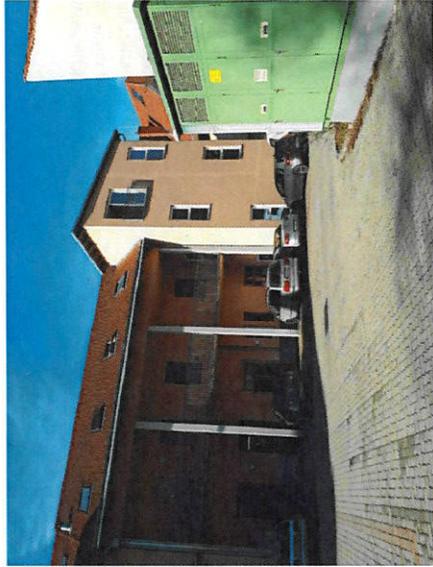
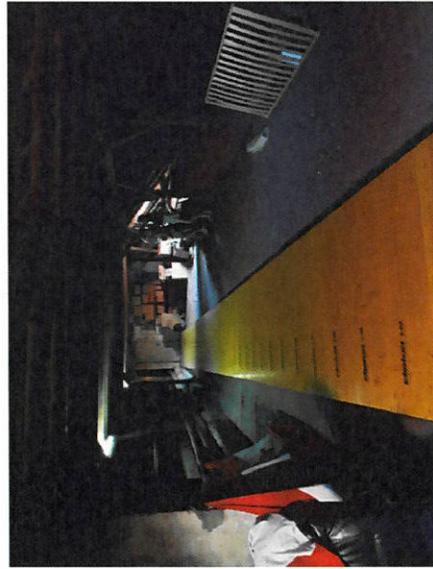
Bereinigung und Abbruch des baulichen "Flickerwerks" und Neubau eines kompakten, ökonomischen und langfristig optimierten FW Gebäudes. Alle Funktionen direkt über der Wagenhalle (optimiert für zeitgemäße Einsatzfahrzeuge). Kurze Wege = kurze Einsatzzeiten.

Gestaltung Dachsilhouette

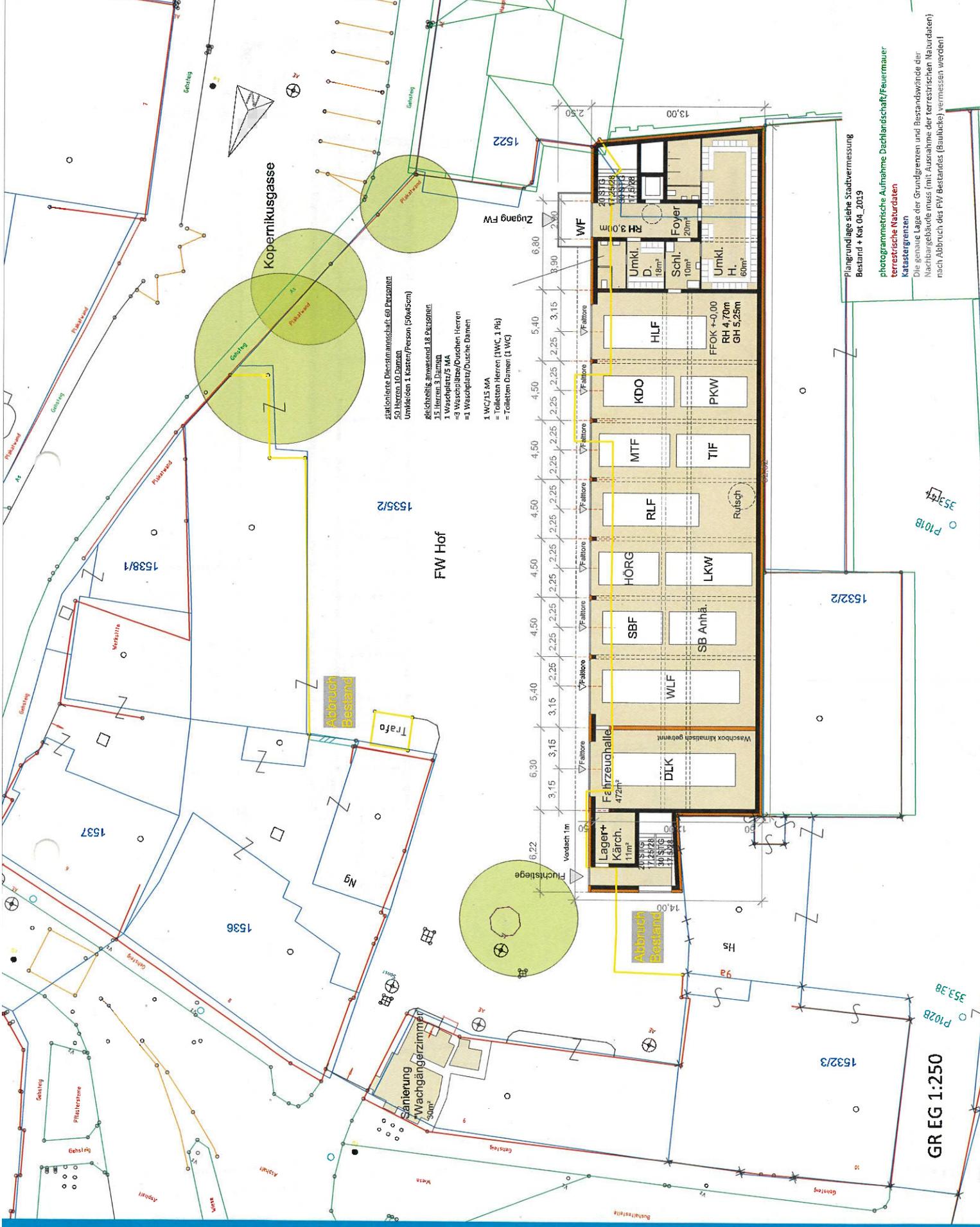


Durch die Neugestaltung der Dachsilhouette kann das Freiraumangebot der Feuerwehr erweitert werden (Terrassen, Patios). Gründächer wirken sich positiv auf das Mikroklima aus. Durch eine einheitliche und hochwertige Fassadengestaltung kann eine zeitgemäße Außenwirkung der Feuerwehr im Stadtgebiet sichergestellt werden.

Entwurfsdiagramme



Abbruch Bestand - "bauliches" Flickerwerk



stationierte Dienstmannschaft: 60 Personen  
 50 Herren, 10 Damen  
 Umkleien 1 Kasten/Person (50x45cm)  
 gleichzeitige anwesend 18 Personen  
 15 Herren, 3 Damen  
 1 Waschplatz/5 MA  
 = 9 Waschplätze/Duschen Herren  
 = 1 Waschplatz/Dusche Damen  
 1 WC/15 MA  
 = Toiletten Herren (1WC, 1 Pt)  
 = Toiletten Damen (1 WC)

Plangrundlage siehe Stadtvermessung  
 Bestand + Kat. 04\_2019

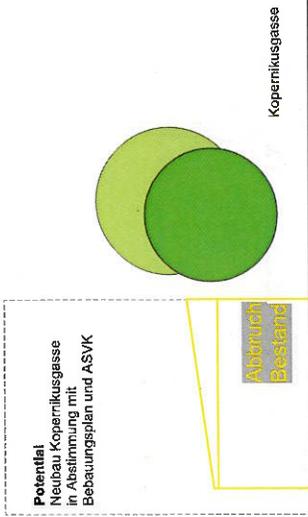
photogrammetrische Aufnahme Dachlandschaft/Feuermauer  
**terrestrische Naturdaten**  
 Die genaue Lage der Grundgrenzen und Bestandswände der  
 Nachbargebäude muss (mit Ausnahme der terrestrischen Naturdaten)  
 nach Abbruch des FW Bestandes (Baublock) gemessen werden!

GR EG 1:250

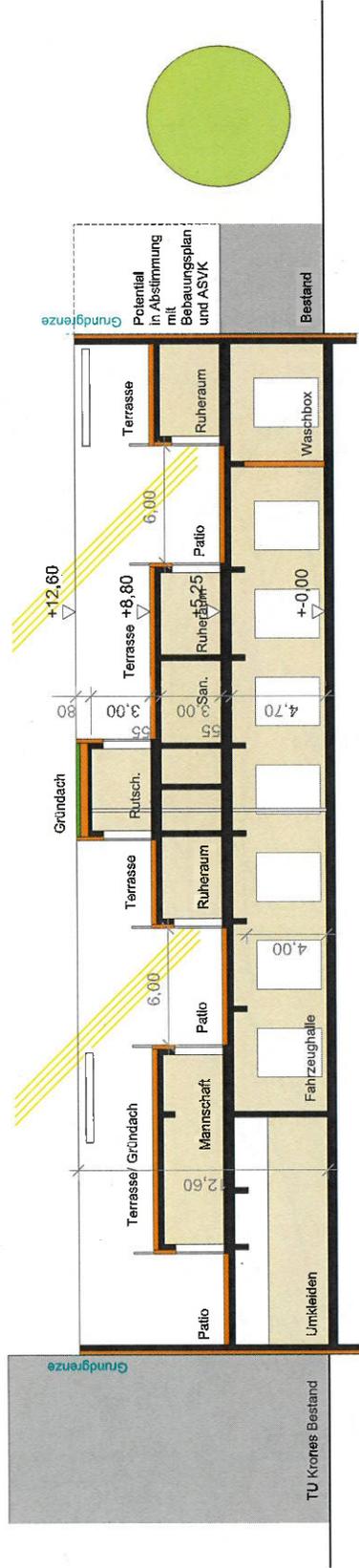




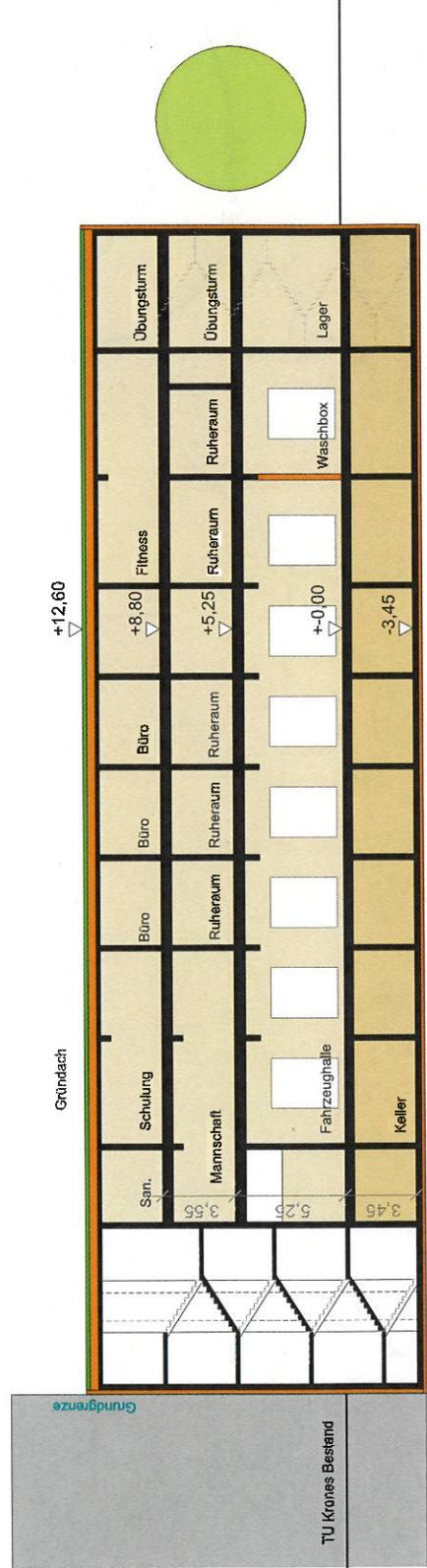




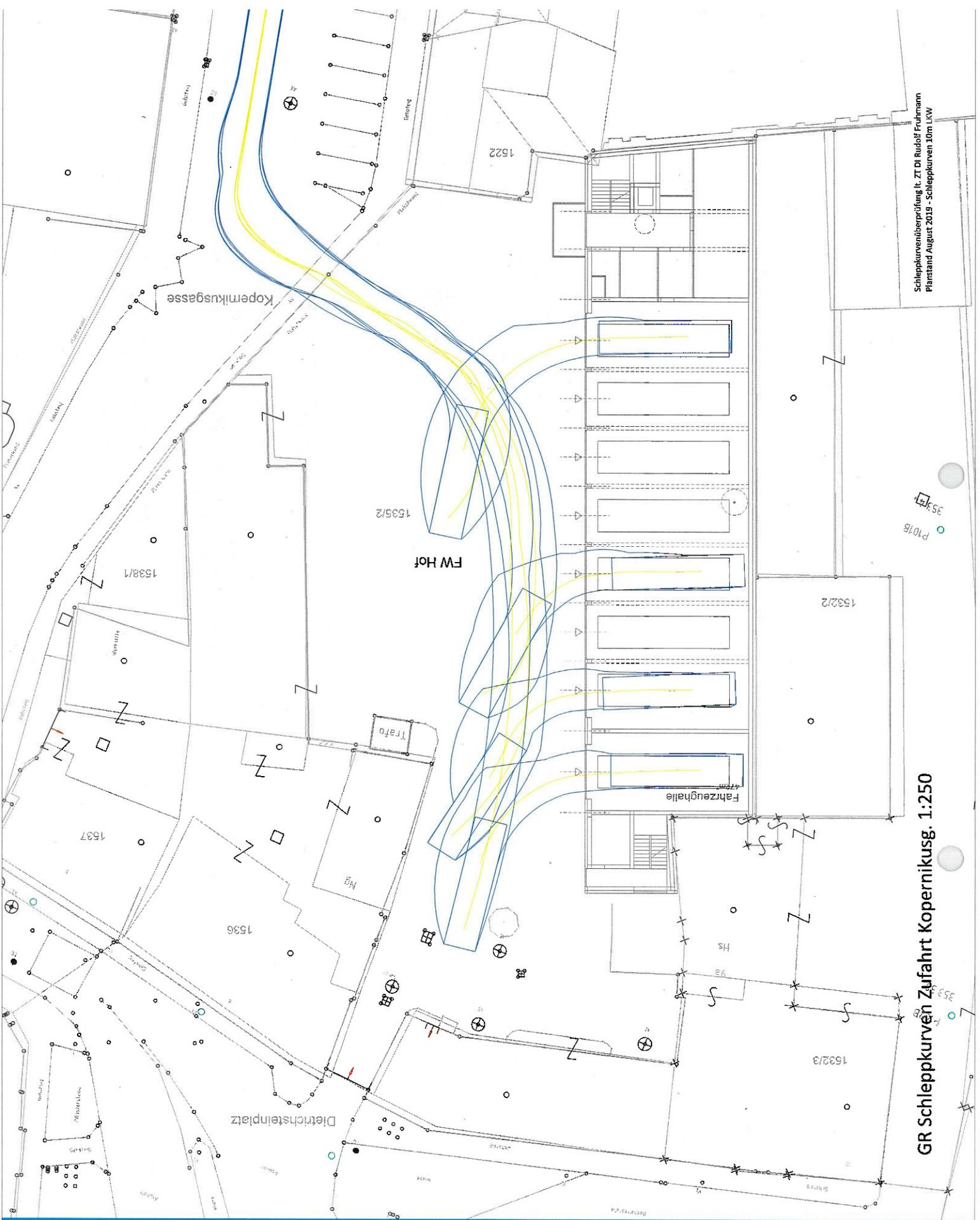
Systemschnitt "Quer" 1:250



Systemschnitt "Längs" 1:250



Systemschnitt 2 "Längs" 1:250

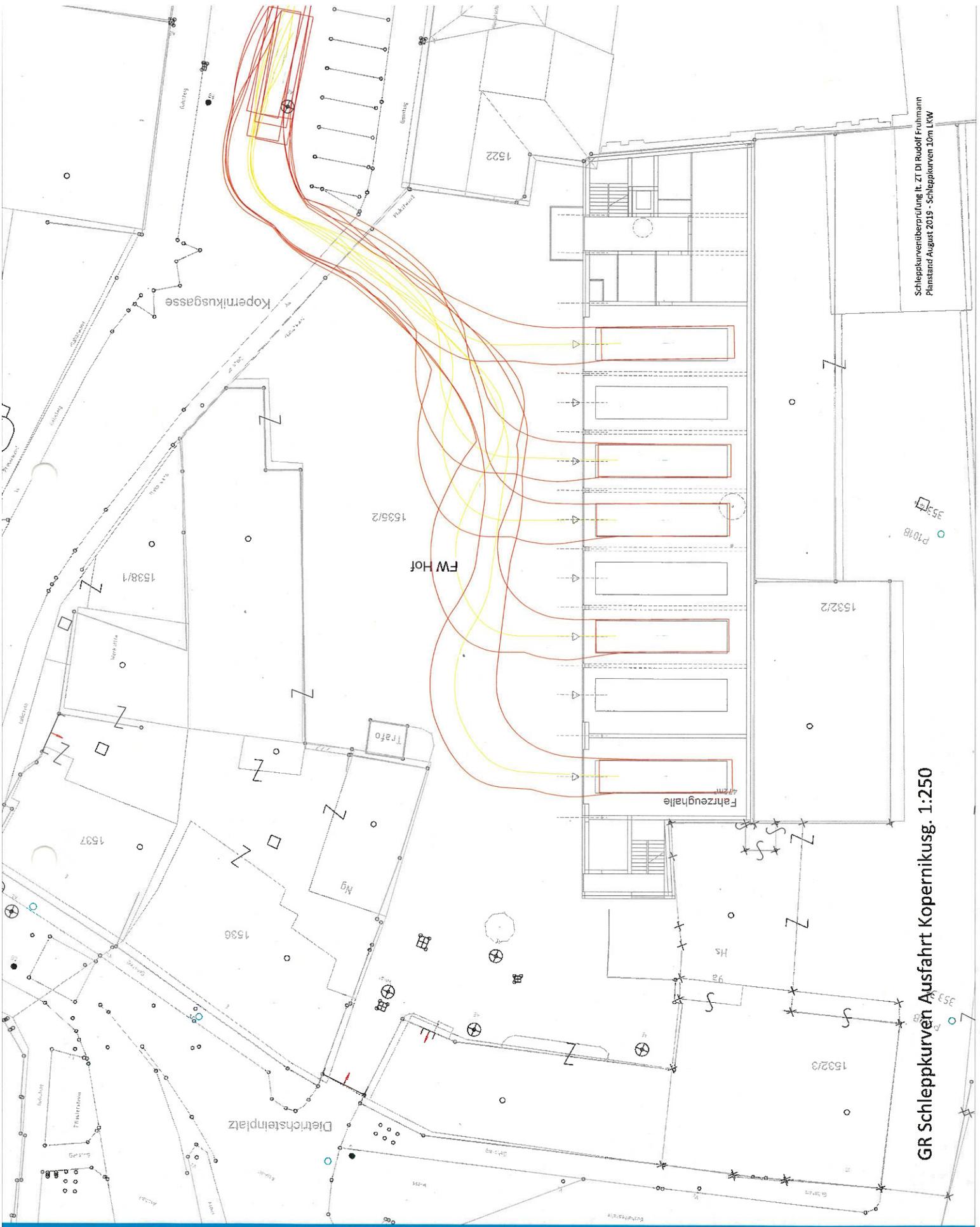


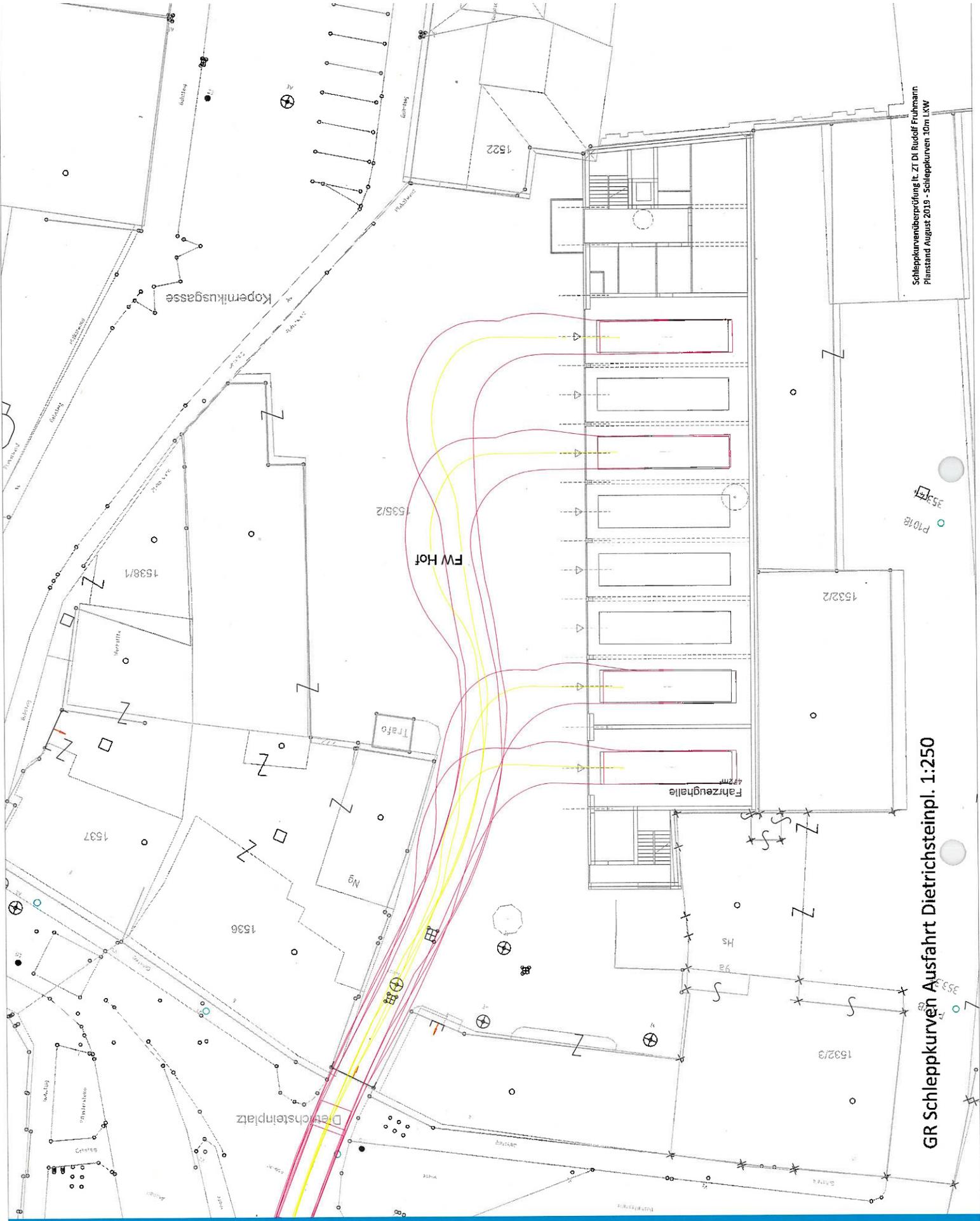
GR Schleppkurven Zufahrt Kopernikusg. 1:250

Schleppkurvenüberprüfung lt. ZT DI Rudolf Frühmann  
Planstand August 2019 - Schleppkurven 10m LKW

GR Schleppkurven Ausfahrt Kopernikusg. 1:250

Schleppkurvenüberprüfung lt. ZT DI Rudolf Fruhmann  
Planstand August 2019 - Schleppkurven 10m LKW



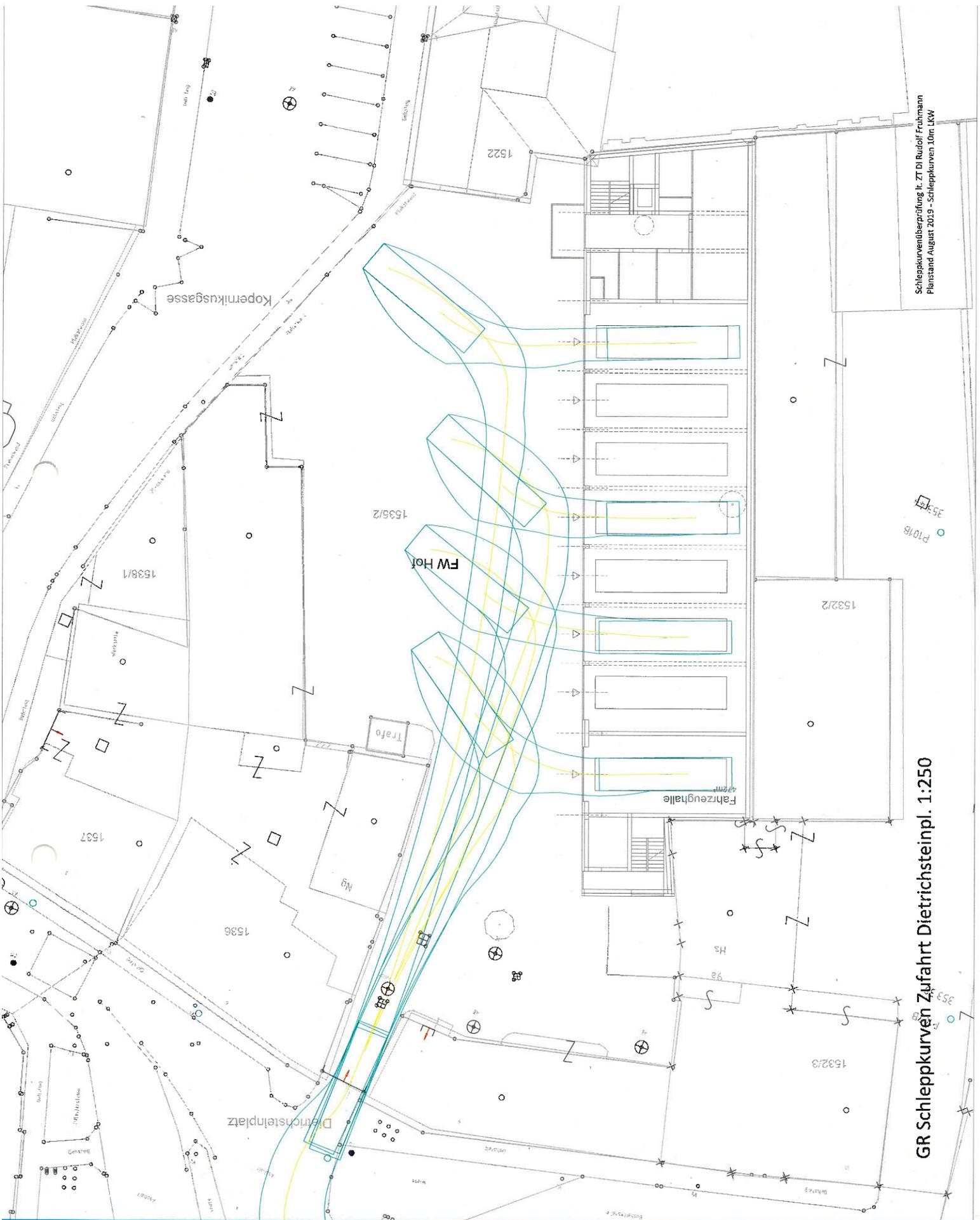


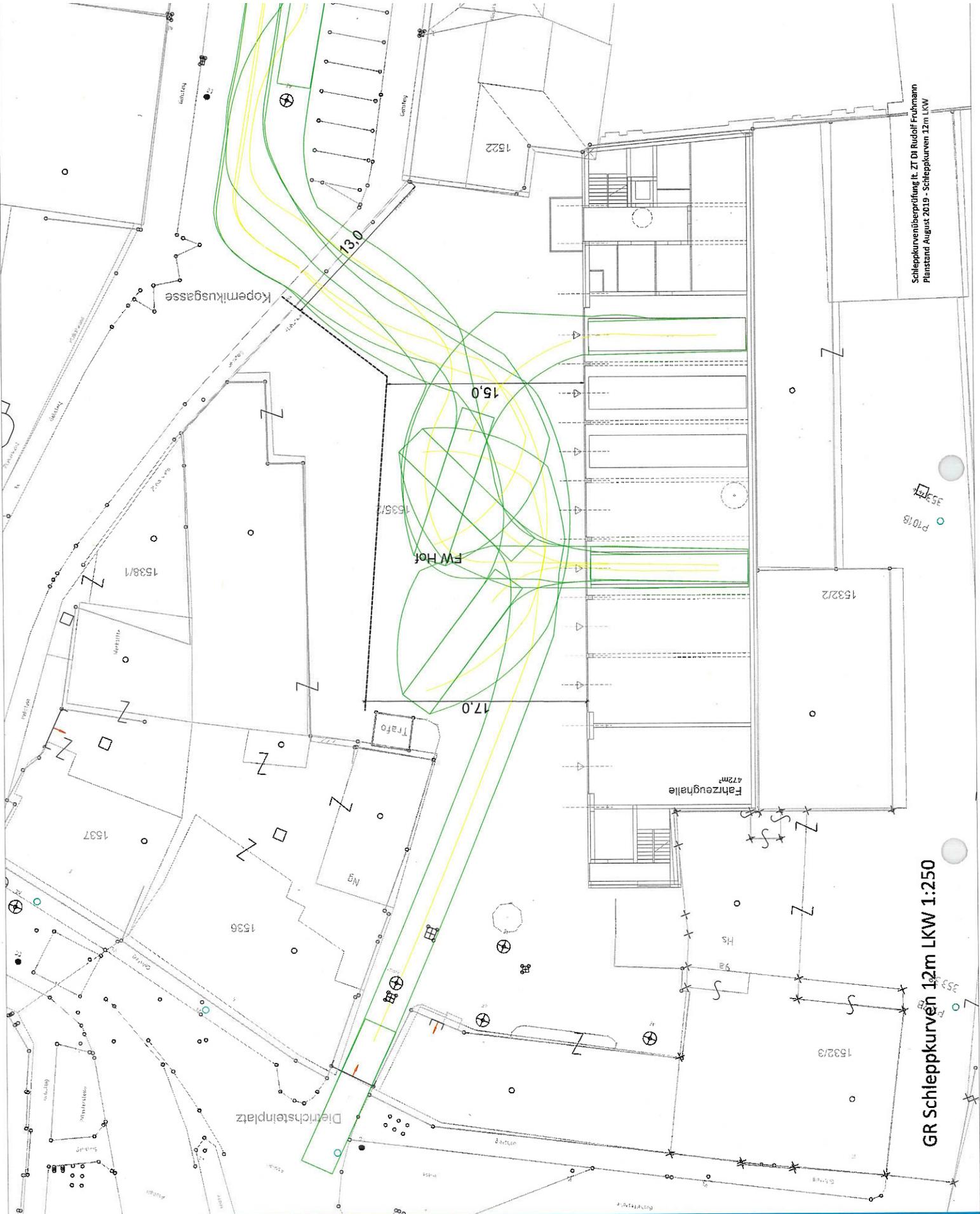
GR Schleppkurven Ausfahrt Dietrichsteinpl. 1:250

Schleppkurvenüberprüfung lt. ZI Di Rudolf Frühmann  
Planstand August 2019 - Schleppkurven 30m LKW

GR Schleppkurven Zufahrt Dietrichsteinpl. 1:250

Schleppkurvenüberprüfung lt. ZT DI Rudolf Fruchmann  
 Planstand August 2019 - Schleppkurven 10m LKW



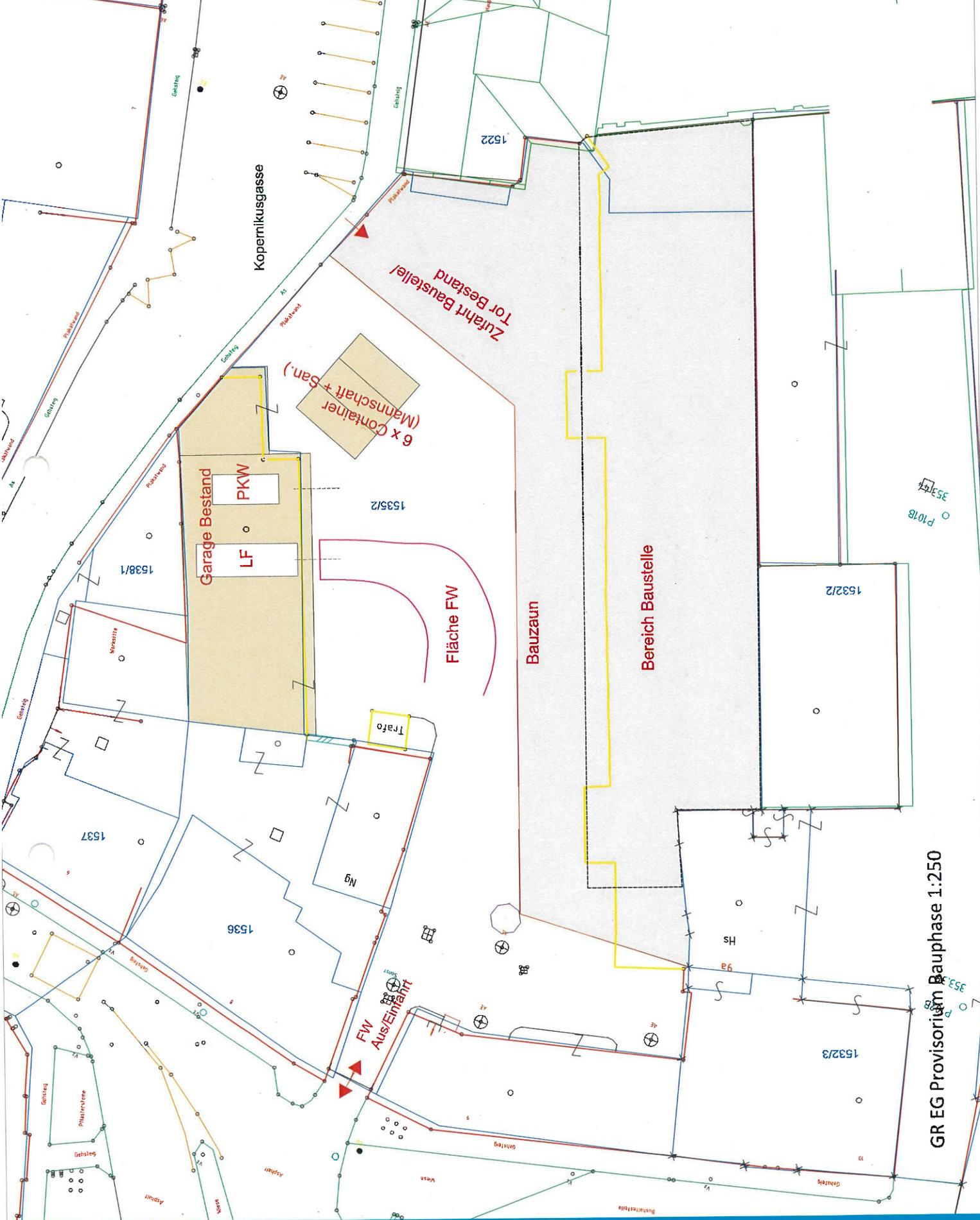


GR Schleppkurven 12m LKW 1:250

Schleppkurvenüberprüfung lt. ZT DI Rudolf Frühmann  
Planstand August 2019 - Schleppkurven 12m LKW

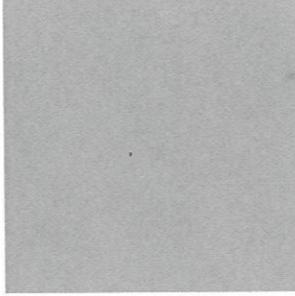
P1018  
35374

P1018  
35374



GR EG Provisorium Bauphase 1:250





Stellungnahme 5/2020 zum Thema  
**Neubau Feuerwache Ost**  
(Planungsbeschluss)

GZ: StRH - 004093/2020

Graz, 2 Juli 2020

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz

A-8011 Graz

Kaiserfeldgasse 19

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

Diesem Kontrollbericht lag der Stand von vorliegenden Unterlagen und Auskünften  
bis zum 2. Juli 2020 zugrunde.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		Seite
<b>1</b>	<b>Kurzfassung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Gegenstand und Umfang der Kontrolle</b>	<b>7</b>
2.1	Auftrag und Überblick	7
2.2	Vorliegender Kontrollantrag	8
2.3	Kontrollziel und Auftragsdurchführung	8
2.4	Eckdaten des Vorhabens	8
<b>3</b>	<b>Berichtsteil</b>	<b>9</b>
3.1	Rechtliche Belange	9
3.1.1	Änderung der bisher festgelegten Bebauungsplanpflicht zum Schutz des Innenhofes	9
3.1.2	06.16.0 Bebauungsplan Münzgrabenstraße-Dietrichsteinplatz-Kopernikusgasse-Kronesgasse	10
3.2	Bedarf	11
3.3	Sollkosten	15
3.3.1	Sollkosten ohne Berücksichtigung neuer Baustandards	15
3.3.2	Sollkosten mit Berücksichtigung neuer Baustandards	16
3.4	Finanzierung	17
3.5	Grobterminplan	18
3.6	Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften	18
<b>4</b>	<b>Kontrollmethodik</b>	<b>19</b>
4.1	Zur Kontrolle herangezogene Unterlagen (Auszug)	19
4.2	Kontrollmaßstäbe	19
4.3	Auskünfte und Besprechungen	19
<b>Kontrollieren und Beraten für Graz</b>		<b>20</b>

## Abbildungsverzeichnis

## Seite

Abbildung 1:	Änderung Flächenwidmungsplan.....	9
Abbildung 2:	06.16.0 Bebauungsplan - ENTWURF .....	10
Abbildung 3:	Übersicht der Feuerwachen der BF und FF in Graz .....	11
Abbildung 4:	Überblick Entwicklung Feuerwache Ost.....	12
Abbildung 5:	Areal Feuerwache Ost - Bestand.....	13

## Abkürzungsverzeichnis

A10/BD	Stadtbaudirektion
A14	Stadtplanungsamt
Abs.	Absatz
BF	Berufsfeuerwehr
bzw.	beziehungsweise
FF	Freiwillige Feuerwehr
GBG	Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH
GO	Geschäftsordnung
GZ	Geschäftszahl
StRH	Stadtrechnungshof
usw.	und so weiter
z.B.	zum Beispiel

## 1 Kurzfassung

Dieser Kontrollbericht behandelt ausschließlich die Kontrolle des Bedarfs eines Neubaus der Feuerwache Ost (Planungsbeschluss). Die entsprechend aufbereiteten detaillierten Soll- und Folgekostenberechnungen, Gegenstand der Kontrolle im Zuge des endgültigen Vorhabensbeschlusses, wären zu einem späteren Zeitpunkt zu kontrollieren bzw. zu berichten.

Der technische Bedarf des geplanten Neubaus der Feuerwache Ost und die daraus resultierenden notwendigen Budgetmittel für die Planungsphase waren für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar und plausibel.

In die vorgelegten Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (Variantenvergleich Umbau/Sanierung bzw. Neubau) der Stadtbaudirektion bzw. der GBG nahm der Stadtrechnungshof Einsicht. Die Variantenentscheidung war für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar. Die vorgelegten Kostenberechnungen ohne Berücksichtigung neuer Baustandards entsprachen dem Stand des Vorhabens. Im Zuge der Kontrollen zum Planungsbeschluss kontrollierte der Stadtrechnungshof die vorgelegten Sollkosten- und Massenberechnungen nicht im Detail.

Die Stadtbaudirektion veranschlagte für den Neubau der Feuerwache Ost am Dietrichsteinplatz Investitionskosten in Höhe von rd. 9,2 Millionen Euro brutto.

Nicht berücksichtigt waren zum Zeitpunkt der Kontrolle unbekannte Mehrkosten die durch die Berücksichtigung von (noch auszuarbeitenden) neuen Baustandards für Klimafreundlichkeit und Nachhaltigkeit entstanden. Gemäß Aussage der Stadtbaudirektion im Juni 2020 war mit maximal rd. 10% Mehrkosten zu rechnen. Entsprechende Unterlagen sollten bis zum Vorhabensbeschluss vorliegen.

Die geplante Finanzierung der Planungsphase für das Jahr 2020 aus Mitteln des Investitionsfonds-Bereich Infrastruktur war laut Auskunft der Finanzdirektion nicht möglich. Zum Zeitpunkt der Vorhabenskontrolle zum Planungsbeschluss war die Finanzierung der benötigten Budgetmittel nicht geklärt.

**Auf Grund der zu erwartenden Verschlechterung der Budgetsituation der Stadt Graz, aktuell verursacht durch Einnahmenverluste auf Grund der Corona-Krise, weist der Stadtrechnungshof auf das unbedingte Erfordernis hin, Investitionsvorhaben auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken. Gleichzeitig ist auch zu bedenken, dass auf Grund der neuen Regelungen zum Rechnungswesen, zukünftige Investitionen durch Abschreibungen den Ergebnishaushalt, der ausgeglichen zu gestalten ist, belasten werden und somit Aufwendungen in der Verwaltung einschränken.**

**Stellungnahme der Stadtbaudirektion:**

Für den Neubau der Feuerwache Ost wird ein Planungsbeschluss über € 581.000,- durch den Gemeinderat benötigt. Die Stadtbaudirektion/Referat Hochbau hat in Zusammenarbeit mit der Abteilung Katastrophenschutz und Feuerwehr hierfür einen Bericht an den Gemeinderat vorbereitet und mit der Bitte um Erstellung eines parallelen Geschäftsstückes durch die Finanz- und Vermögensdirektion an diese übermittelt. Am 23.06.2020 wurde die Stadtbaudirektion sowie die Feuerwehr durch [REDACTED] /Finanz- und Vermögensdirektion per email informiert, dass es keine Freigabe durch den zuständigen Stadtrat geben wird und die Angelegenheit in die Zeit nach Oktober verschoben werden soll.

Daraus resultierend wurde seitens der Feuerwehr angedacht, dass die Finanzierung der Mittel, die für das Jahr 2020 zahlungswirksam werden, aus dem Fachbudget der Abteilung Katastrophenschutz und Feuerwehr erfolgen sollte und zeitlich wie folgt aufgeteilt werden könnte:

2020: € 30.000,- (Fachbudget der Abteilung Katastrophenschutz und  
Feuerwehr – Mittelreservierung 371001045)

2021: € 551.000,- (Investitionsfonds Infrastruktur)

Derzeit ist aber die Bedeckung der fehlenden € 551.000,- nicht gesichert. Einerseits stehen keine Neumittel aus dem Investitionstopf zur Verfügung und andererseits ist auch eine Umschichtung aus dem laufenden Budget der Stadtbaudirektion nicht möglich.

## 2 Gegenstand und Umfang der Kontrolle

### 2.1 Auftrag und Überblick

Nach dem Statut der Landeshauptstadt Graz mussten bei investiven Vorhaben, die 2,4 Millionen Euro übersteigen, Kosten- und wenn möglich Wirtschaftlichkeitsberechnungen, insbesondere Berechnungen über die Folgemittelaufbringungen und Mittelverwendung vorausgehen. Diese waren vor Beschlussfassung durch den Gemeinderat dem Stadtrechnungshof vorzulegen<sup>1</sup>.

Gemäß § 98 Abs. 3 des Statutes der Landeshauptstadt Graz (Vorhabenskontrolle) sowie § 6 Abs. 1 GO-StRH waren für die Vorhabenskontrolle folgende Kontrollziele vorgegeben:

- Kontrolle des Vorhabens auf Zweckmäßigkeit (Bedarfskontrolle),
- Kontrolle der vorgelegte Sollkosten- und Folgekostenberechnungen,
- außerdem kontrollierte der Stadtrechnungshof die voraussichtliche Finanzierung.

Der Stadtrechnungshof hatte dabei die Unterlagen 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 kontrollieren und dem zuständigen Stadtsenatsmitglied zu berichten.

Um ein erhebliches investives Vorhaben<sup>2</sup> in den Voranschlag aufzunehmen sind vom jeweils zuständigen Mitglied des Stadtsenats folgende Beschlüsse vom Gemeinderat zu erwirken:

- Planungsbeschluss
- Vorhabensbeschluss

Zur Erwirkung des Planungsbeschlusses ist dem Stadtrechnungshof, wenn möglich ein Wirtschaftlichkeitsvergleich von mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten bezüglich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der

---

<sup>1</sup> Gemäß § 98 Abs. 4 in Verbindung mit § 89 Abs. 7 des Statutes der Landeshauptstadt Graz

<sup>2</sup> Haushaltsordnung der Landeshauptstadt Graz (HHOG), § 20 erhebliche investive Vorhaben

Folgekosten vorzulegen.

Eine detaillierte Prüfung von Sollkosten- bzw. Folgekostenberechnungen waren im Zuge der Kontrolle zum Planungsbeschluss nicht Gegenstand der Vorhabenskontrolle.

Der Stadtrechnungshof weist darauf hin, da Gegenstand dieser Kontrolle der Grundsatz- und Planungsbeschluss mit dem Schwerpunkt Bedarf war, eine weitere Vorhabenskontrolle mit Fokus auf die Soll- und Folgekosten vor dem Vorhabensbeschluss zu erfolgen hat.

## 2.2 Vorliegender Kontrollantrag

Der Kontrollantrag des für das Vorhaben zuständigen Stadtsenatsmitglieds zum Planungsbeschluss traf am 20. Dezember 2019 per E-Mail ein. Die Feuerwehr plante die Vorlage des Beschlussabtrages erst bei Vorliegen eines zum damaligen Zeitpunkt noch in Arbeit befindlichen Bebauungsplans des Areals, auf dem auch die Feuerwache Ost situiert war. Aus diesem Grund unterbrach der Stadtrechnungshof die Kontrolle und stellte seinen Kontrollbericht erst dann fertig, als eine Vorlage des 06.16.0 Bebauungsplans an den Gemeinderat im Juli 2020 absehbar war.

## 2.3 Kontrollziel und Auftragsdurchführung

Die Stadtbaudirektion beantragte im Zuge des Planungsbeschlusses für die Durchführung eines EU weiten, offenen und anonymen Realisierungswettbewerbs und für weiterführende Planungen bis zur Einreichplanung Budgetmittel in Höhe von 581.000 Euro.

## 2.4 Eckdaten des Vorhabens

Die Gesamtkosten für die Neuerrichtung der Feuerwache Ost veranschlagte die Stadtbaudirektion im Zuge einer Grobkostenschätzung mit insgesamt mit rd. 9,2 Millionen Euro brutto.

Zusätzlich will die Baudirektion das Gebäude der Feuerwache Ost besonders klimafreundlich und nachhaltig ausführen. Die dafür notwendigen neuen Baustandards erarbeitet die Stadtbaudirektion in Zusammenarbeit der TU Graz und der GBG. Die Stadtbaudirektion erwartete aus diesem Titel Mehrkosten in Höhe von maximal rd. 10% der Errichtungskosten (Planungsleistungen und Bauleistungen).

Gemäß Grobterminplan sollte der Vorhabensbeschluss voraussichtlich Ende 2021 erfolgen können. Mit der Fertigstellung des Neubaus der Feuerwache Ost rechnete die Stadtbaudirektion im Sommer 2023.

### 3 Berichtsteil

#### 3.1 Rechtliche Belange

Um den Neubau der Feuerwache Ost zu ermöglichen waren Änderungen betreffend die Bebauungsplanpflicht am gegenständlichen Standort notwendig.

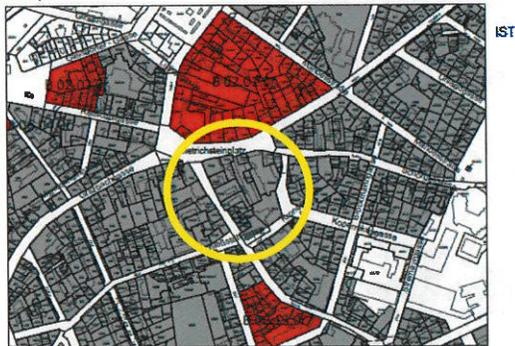
##### 3.1.1 Änderung der bisher festgelegten Bebauungsplanpflicht zum Schutz des Innenhofes

Im Deckplan 1 zum Flächenwidmungsplan war der Bereich des Standorts der Feuerwache Ost als Bereich mit dem Erfordernis eines Bebauungsplans ausgewiesen. Gemäß § 26 Abs. 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts war dieser Bereich als geschlossener Siedlungsbereich mit Innenhöfen und Vorgärten ausgewiesen.

Sinn und Zweck war der Schutz und die Revitalisierung von bestehenden Innenhöfen und Vorgärten. Damit sollte unter anderem die Qualität als ruhige und begrünte Räume gesichert werden.

**4.03 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN  
DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ**  
3. ÄNDERUNG A14-078787/2019  
Deckplan 1

2



**Legende**

**Bebauungsplan (B):**

- B 01.02.01 BEBAUUNGSPLAN, RECHTSWIRKSAM (Ordnungsnummer)
- B 14.17.01 BEBAUUNGSPLAN, IN AUFLAGE (Ordnungsnummer)
- BEBAUUNGSPLAN ERFORDERLICH
- B 04.15.01 BEBAUUNGSPLAN, IN AUFLAGE Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, §26 Abs.26)
- BEBAUUNGSPLAN ERFORDERLICH Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, §26 Abs.26)

ENTWURFSAUFLAGE VOM 28.11.2019 bis 30.01.2020  
GR-BESCHLUSS VOM .....  
RECHTSWIRKSAM AB .....  
1:5.000 N Für den Gemeinderat: Dipl.-Ing. Bernhard Irringer

Abbildung 1: Änderung Flächenwidmungsplan  
Quelle: Stadtplanungsamt

Für das Quartier Dietrichsteinplatz-Kopernikusgasse-Kronesgasse-Münzgrabenstraße erfolgte durch das Stadtplanungsamt eine Änderung der bisher festgelegten Bebauungsplanpflicht zum Schutz des Innenhofes in eine allgemeine Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes. In diesen Bereich befand sich die Feuerwache Ost. Der Beschluss im Zuge der 3. Änderung des Flächenwidmungsplans der Landeshauptstadt Graz erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 23. April 2020.<sup>3</sup>

### 3.1.2 06.16.0 Bebauungsplan Münzgrabenstraße-Dietrichsteinplatz-Kopernikusgasse-Kronesgasse

Zusätzlich zur Änderung des Deckplans 1 zum Flächenwidmungsplan erfolgte die Auflage des Entwurfs zum 06.16.0 Bebauungsplans Münzgrabenstraße-Dietrichsteinplatz-Kopernikusgasse-Kronesgasse im Zeitraum vom 27. Februar 2020 bis zum 30. April 2020. In diesem Bereich befand sich auch das Areal der Feuerwache Ost.

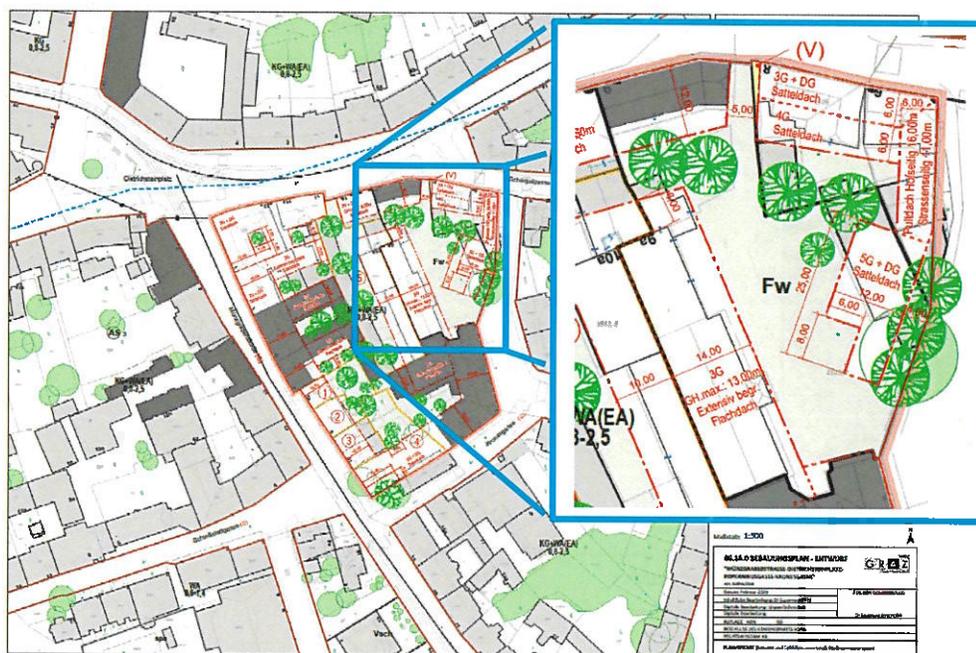


Abbildung 2: 06.16.0 Bebauungsplan - ENTWURF  
Quelle: Stadtplanungsamt

Das Stadtplanungsamt ließ im Entwurf zum 06.16.0 Bebauungsplan Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie des Referats für Hochbau der Stadtbauverwaltung zur Neuerrichtung der Feuerwache Ost einfließen.

Des Weiteren schafft der, noch durch den Gemeinderat zu beschließende

<sup>3</sup> [GR-Beschluss 23.4.2020](#) bzw. [Verordnung zum 4.03 Flächenwidmungsplan](#)

Bebauungsplan Zukunftspotenzial für eine weitere Nutzung der Liegenschaft.

Laut E-Mail des Stadtplanungsamtes vom 10. Juni 2020 an die Stadtbaudirektion sollte in der Sitzung des Gemeinderates am 9. Juli 2020 die Genehmigung des 06.16.0 Bebauungsplans erfolgen.

### 3.2 Bedarf

Die geplante Neuerrichtung der Feuerwache Ost war für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar und plausibel.

In der Landeshauptstadt Graz gab es zum Zeitpunkt der Vorhabenskontrolle zum Planungsbeschluss 3 Standorte der Berufsfeuerwehr. Es waren dies

- die Zentralfeuerwache am Lendplatz,
- die Hauptfeuerwache Ost am Dietrichsteinplatz und
- die Hauptfeuerwache Süd in der Puntigamer Straße.

Zusätzlich gab es noch 2 Standorte der Freiwilligen Feuerwache

- die Feuerwache Kroisbach in der Mariatroster Straße und
- die Feuerwache Süd in der Puntigamer Straße (gemeinsamer Stützpunkt mit der Berufsfeuerwehr).

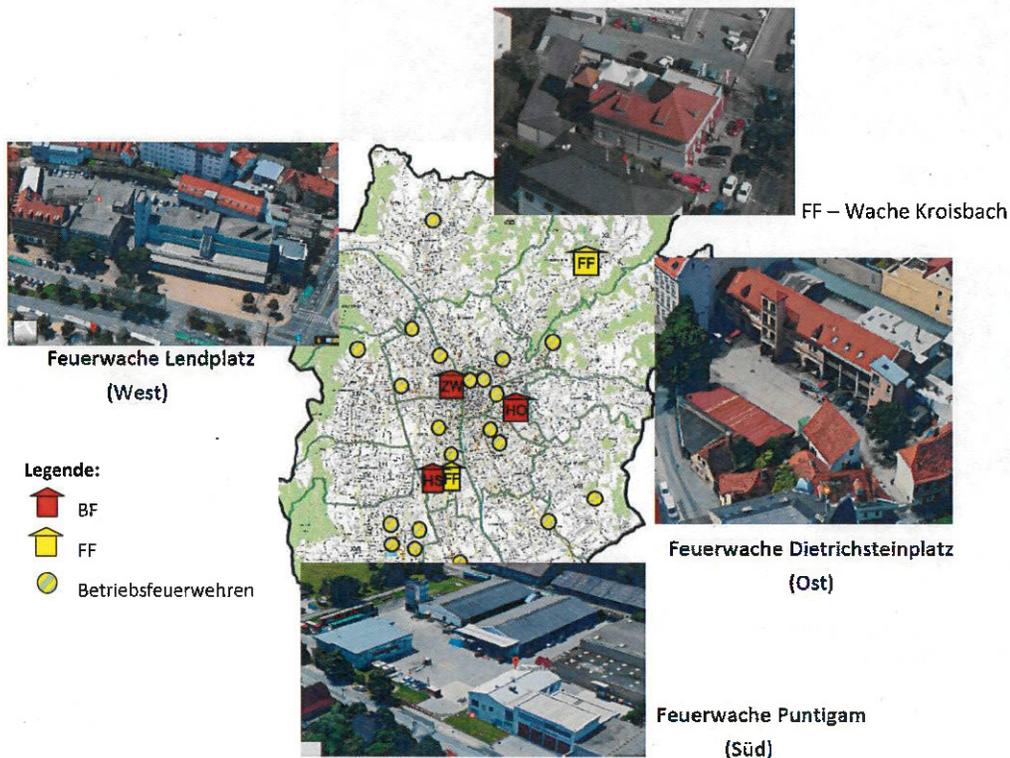
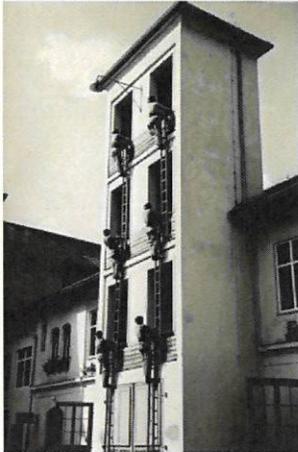


Abbildung 3: Übersicht der Feuerwachen der BF und FF in Graz  
Quelle: Berufsfeuerwehr Graz, Ergänzung StRH

Der Standort der Feuerwache Ost am Dietrichsteinplatz bestand seit dem Jahre 1888.



Neubau Steigerturm  
im Jahr 1959



Neubau von 4 Garagen im Jahr 1960



Abbrucharbeiten im Jahr 2000

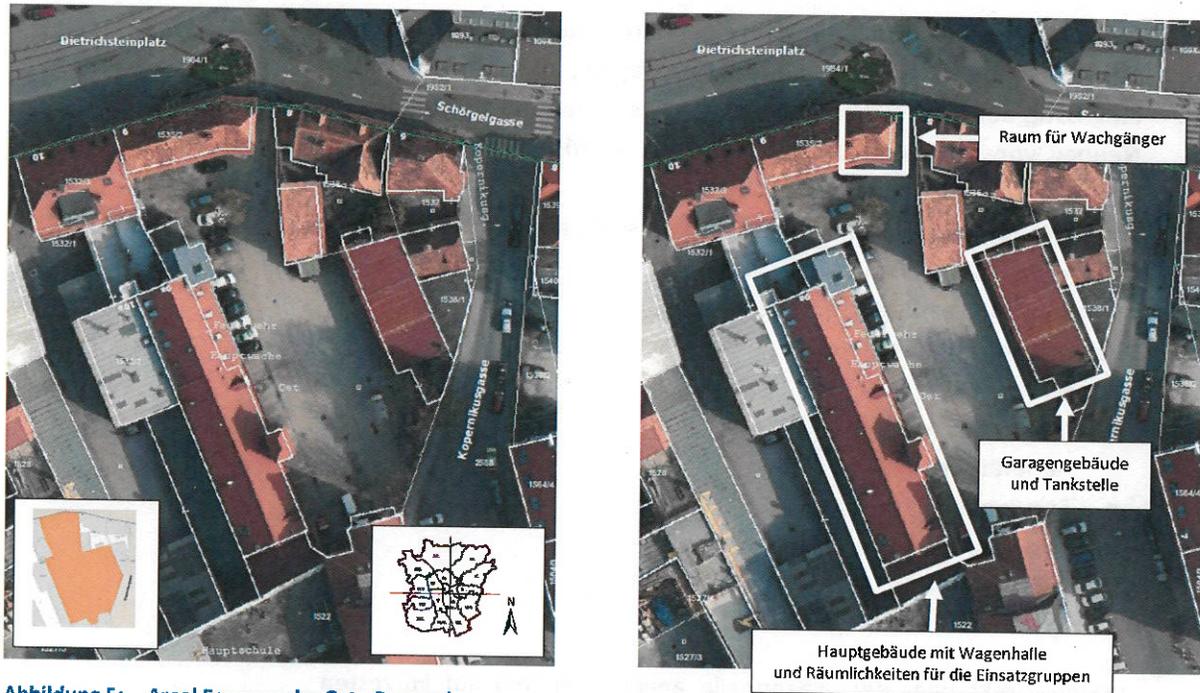


Neubau im Jahr 2000



Bestand Hauptgebäude 2020

Abbildung 4: Überblick Entwicklung Feuerwache Ost  
Quelle: Berufsfeuerwehr Graz



**Abbildung 5: Areal Feuerwache Ost - Bestand**  
 Quelle: Geodaten Stadt Graz, Ergänzungen StRH

Im Jahr 2016 erfolgte im Auftrag der Feuerwehr eine Evaluierung der Standortstruktur der Feuerwehr in Graz. Das Ergebnis dieser Untersuchungen ergab die Empfehlung der Beibehaltung der bestehenden Feuerwachen-Struktur. Um eine langfristige Leistungsfähigkeit der Feuerwache sicherzustellen war sie jedoch an die aktuellen und zukünftigen Anforderungen anzupassen.

Zum geplanten Vorhaben betreffend die Feuerwache Ost gab es insgesamt 2 Machbarkeitsstudien.

- Eine im Jahr 2018 erstellte Machbarkeitsstudie untersuchte mehrere Varianten. Das Hauptaugenmerk lag dabei vorrangig auf folgenden Punkten:
  - Auf einer Überprüfung, ob sich das aktuelle Raum- und Funktionsprogramm der Feuerwehr innerhalb der Bestandsgebäude, alternativ innerhalb einer Neustrukturierung/Neubau baulich unterbringen lassen würde.
  - Ob die baurechtliche Machbarkeit dem Grunde nach gegeben wäre.
  - Einer verkehrsplanerischen Überprüfung der Studie – insbesondere die innere (Manövrierbarkeit der benötigten Einsatzfahrzeuge im Innenhof) sowie auf die äußere Verkehrserschließung.
- Eine im Jahr 2019 vom Referat für Hochbau der Stadtbaudirektion erstellte Machbarkeitsstudie befasste sich nur mehr mit dem Neubau und der baulichen Neustrukturierung der Feuerwache Ost am bestehenden Standort.

- Diese Machbarkeitsstudie ging von einer Bereinigung und vom Abbruch des Bestands aus und sah einen kompakten, ökonomischen und langfristig auf die Bedürfnisse der Feuerwehr optimal abgestimmten Neubau vor. Das Neubaukonzept brachte sämtliche Funktionen der Feuerwehr in einem Gebäude unter.
- Die Wagenhalle als Herzstück des Neubaus sollte in ihren Dimensionen (Raumtiefe 12m, Raumhöhe 4,5m) an die Erfordernisse eines modernen Fuhrparks entsprechen.
- Alle weiteren Funktionen wie
  - Büros,
  - Mannschaftsräume,
  - Ruheräume,
  - Schulungsraum,
  - Fitnessraum,
  - Sanitärbereiche,
  - usw.

waren direkt über der Wagenhalle angeordnet und auf kürzesten Wegen erreichbar. (kurze Wege = kurze Einsatzzeiten)

- Das "Wachgängerzimmer" (Portier) im denkmalgeschützten Haus Dietrichsteinplatz 9 sollte saniert werden.
- Die bestehende Tankstelle sollte bis zu einem möglichen Neubau entlang der Kopernikusgasse erhalten bleiben und dann in dieser Bebauung im Bereich der hofseitigen Erdgeschoß-Zone integriert werden. Auch die Implementierung einer Problemstoffsammelstelle sollte möglich sein.

Während der Bauphase sollte der Betrieb des Standortes durch die Stationierung einer Einheit gewährleistet bleiben.

**Der Stadtrechnungshof zieht den Schluss,**

**dass der Neubau der Feuerwache Ost nachvollziehbar und bedarfsgerecht ist.**

### 3.3 Sollkosten

#### 3.3.1 Sollkosten ohne Berücksichtigung neuer Baustandards<sup>4</sup>

Die vorgelegten Wirtschaftlichkeitsanalysen (Variantenuntersuchungen) zur Entscheidungsfindung waren nachvollziehbar. Die Sollkostenberechnungen ohne Berücksichtigung neuer Baustandards entsprachen dem Projektstand.

Im Vorfeld zur endgültigen Umsetzungsentscheidung erfolgten Variantenuntersuchungen durch die GBG und einem beauftragten Ziviltechnikerbüro. Die Varianten betrafen verschiedene Szenarien hinsichtlich Sanierung, Umbau bzw. Neubau am bestehenden Areal der Feuerwache Ost. Die Errichtungskosten wiesen dabei eine Bandbreite von 8,1 bis 14,1 Millionen Euro brutto auf.

Zur gewählten Variante des Abbruchs des Bestandsgebäudes und dem Neubau der Feuerwache Ost legte die Stadtbaudirektion Sollkostenberechnungen vor, die sie in Zusammenarbeit mit einem beauftragten Ziviltechnikerbüro erarbeitete.

#### **Stellungnahme der Stadtbaudirektion:**

Zur gewählten Variante des Abbruchs des Bestandsgebäudes und dem Neubau der Feuerwache Ost legte die Stadtbaudirektion Sollkostenberechnungen vor, die durch ein von der Stadtbaudirektion beauftragtes Ziviltechnikerbüro in Abstimmung mit der GBG erstellt wurden.

Die Kostenberechnungen gliederten sich gemäß ÖNORM 1801-1, basierten auf groben Flächen- bzw. Mengenberechnungen und auf Pauschalen. Sie entsprachen dem Planungsstand des Vorhabens entsprechend einer Grobkostenberechnung. Grundlage für die Flächen- und Mengenberechnungen war eine Machbarkeitsstudie zum Neubau der Feuerwache Ost.

Die Grobkostenberechnungen enthielten Reserven für Unvorhergesehenes bzw. Unberücksichtigtes und Valorierungen bis zur geplanten Umsetzung bzw. Fertigstellung.<sup>5</sup> Laut Aufstellung war mit einer Genauigkeit von +/-20%, dem Planungsstand einer Machbarkeitsstudie entsprechend, zu rechnen. Die Errichtungskosten budgetierte die Stadtbaudirektion mit Stand September 2019 mit rd. 9,2 Millionen Euro brutto.

Mit den im Zuge des Planungsbeschlusses zu genehmigenden Budgetmitteln für weiterführende Planungen sollten

---

<sup>4</sup> Zum Zeitpunkt der Vorhabenskontrolle waren neue Baustandards für die Stadt Graz hinsichtlich Klimafreundlichkeit und Nachhaltigkeit noch in Ausarbeitung.

<sup>5</sup> Sollte sich die derzeit geplante Fertigstellung bis Sommer 2023 gravierend verschieben, war mit Mehrkosten auf Grund von Indexsteigerungen zu rechnen.

- die Vorbereitungsarbeiten und die Durchführung eines EU-weiten, offenen und anonymen Realisierungswettbewerbs finanziert werden,
- die Beauftragung der Planungsarbeiten bis zur Einreichplanung sowie
- weitere notwendige Beauftragungen wie z.B. Projektsteuerung, notwendige Gutachten usw.

erfolgen.

**Der Stadtrechnungshof zieht den Schluss, dass**

die ermittelten Sollkosten und die Wirtschaftlichkeitsberechnungen ohne Berücksichtigung neuer Baustandards nachvollziehbar sind.

### 3.3.2 Sollkosten mit Berücksichtigung neuer Baustandards

**Durch die Berücksichtigung von zurzeit unbekanntem neuen Baustandards könnten Mehrkosten im Ausmaß von maximal rd. 10% entstehen.**

Im Juni 2020 informierte die Stadtbaudirektion den Stadtrechnungshof darüber, dass sie das Gebäude der Feuerwache Ost nach Möglichkeit unter Berücksichtigung neuer, aber noch auszuarbeitender Baustandards hinsichtlich Klimafreundlichkeit und Nachhaltigkeit errichten wollte. Diese neuen Baustandards waren zum Zeitpunkt der Vorhabenskontrolle zum Planungsbeschluss in Ausarbeitung. An dieser Ausarbeitung beteiligten sich die TU Graz, die Stadtbaudirektion und die GBG.

Die sich aus der Berücksichtigung neuer Baustandards ergebenden Mehrkosten konnte die Stadtbaudirektion nicht beziffern. Sie ging davon aus, dass sich die Errichtungskosten (Planungsleistungen und Bauleistungen) um bis zu maximal 10% erhöhen könnten. Die Finanzierung dieser Mehrkosten sollte, nach Prüfung durch den Klimabeirat, durch Fördermittel des Klimaschutzfonds der Stadt Graz erfolgen.

Der Stadtrechnungshof bewertet die Berücksichtigung klimafreundlicher und nachhaltiger Baustandards positiv. Die tatsächlichen Errichtungskosten könnten sich aber auf Grund der von der Stadtbaudirektion angekündigten möglichen Mehrkosten von maximal 10% auf rd. 10,12 Millionen Euro brutto erhöhen.

Da das Ausmaß neuer Maßnahmen auf Grund noch nicht bekannter neuer Baustandards zum Zeitpunkt der Vorhabenskontrolle nicht bekannt war, konnte der Stadtrechnungshof diese Angaben nicht plausibilisieren.

**Der Stadtrechnungshof empfiehlt,**

Vorhaben erst bei Bekanntsein sämtlicher zu berücksichtigenden Kostenbestandteile dem Gemeinderat zur Genehmigung bzw. dem

Stadtrechnungshof zur Vorhabenskontrolle (sowohl Planungs- als auch Vorhabensbeschluss) vorzulegen.

### 3.4 Finanzierung

**Die geplante Finanzierung der Planungsphase aus Mitteln des Investitionsfonds Bereich Infrastruktur war zum Zeitpunkt der Kontrolle nicht möglich.**

Den jährlichen Budgetmittelbedarf für die Planungsphase veranschlagte die Stadtbaudirektion wie folgt:

2020	30.000 Euro
2021	551.000 Euro

Die Finanzierung war von der Stadtbaudirektion aus Mitteln des Investitionsfonds-Bereich Infrastruktur geplant.

Laut E-Mail der Finanzdirektion vom 23. Juni 2020 war nach erfolgter Rücksprache mit dem Finanz-Stadtrat aktuell auf Grund der, durch die Corona-Krise bedingten unklaren zukünftigen Budgetsituation die Finanzierung aus dem Investitionsfonds-Bereich Infrastruktur nicht möglich. Zur tatsächlichen Finanzierung konnte keine endgültige Auskunft gegeben werden.

#### **Der Stadtrechnungshof empfiehlt**

das Gemeinderatsstück zum Planungsbeschluss für den Neubau der Feuerwache Ost dem Gemeinderat bis zur Klärung der Finanzierung nicht vorzulegen.

In diesem Zusammenhang weist der Stadtrechnungshof auch auf die generell angespannte Budgetsituation der Stadt Graz hin. Die durch die Corona-Krise bedingten Einnahmenverluste verschärfen die Situation zusätzlich.

#### **Der Stadtrechnungshof empfiehlt**

zukünftige Investitionsvorhaben auf das absolut notwendige Mindestmaß, wie Investitionen nur auf Grund gesetzlicher Vorgaben, zu beschränken.

### 3.5 Grobterminplan

Laut Ausführungen der Stadtbaudirektion war mit Stand Juni 2020 folgender Zeitplan zur Umsetzung des Neubaus der Feuerwache Ost vorgesehen (wichtigste Eckpunkte):

Juli 2020:	Planungsbeschluss und Beschluss Bebauungsplan
Juli 2020 - März 2021:	Vorbereitung und Durchführung eines EU-weiten, offenen und anonymen Realisierungswettbewerbs
Ende 2021:	Vorhabensbeschluss
2022/2023:	Bauausführung
Sommer 2023:	Fertigstellung

Der Stadtrechnungshof nahm die vorgelegten Meilensteine des Vorhabens mit Stand Juni 2020 zur Kenntnis.

### 3.6 Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften

Der Stadtrechnungshof ging davon aus, dass bei der Umsetzung dieses Vorhabens auf die Einhaltung sämtlicher relevanter Gesetze, Richtlinien und Vorschriften geachtet wird. Er kontrollierte die Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften daher nicht im Einzelnen.

## 4 Kontrollmethodik

### 4.1 Zur Kontrolle herangezogene Unterlagen (Auszug)

Nr.	Betreff	Quelle	Stand
1.	Bericht an den Gemeinderat	A10/BD	16.6.2020
2.	Studie zur Untersuchung der Standortstruktur der Feuerwehr Graz	FW	06/2016
3.	Unterlagen zur Mindestausrüstung, Fuhrparkkonzept, Richtlinie Feuerwehrehäuser usw.	FW	01/2020
4.	Machbarkeitsstudie GBG	GBG	03/2018
5.	Machbarkeitsstudie A10/BD-Referat Hochbau	A10/BD	09/2019
6.	Entwurf Bebauungsplan 06.16.0	A14	01/2020

### 4.2 Kontrollmaßstäbe

Bei der Vorhabenskontrolle zum Planungsbeschluss (Bedarfskontrolle) zog der Stadtrechnungshof das Kriterium „Zweckmäßigkeit“ als Maßstab heran. Im Vordergrund stand das öffentliche Ziel bzw. der Zweck des Vorhabens im öffentlichen Interesse.

### 4.3 Auskünfte und Besprechungen

Mündliche bzw. schriftliche Auskünfte erteilten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtbaudirektion, der Berufsfeuerwehr und des Stadtplanungsamtes.

Der Stadtrechnungshof führte am 26. Juni 2020 eine Schlussbesprechung zur gegenständlichen Vorhabenskontrolle mit Vertretern des Bürgermeisteramtes, der Stadtbaudirektion und der Berufsfeuerwehr durch. Den Rohbericht übermittelte der Stadtrechnungshof am 29. Juni 2020 dem zuständigen Stadtsenatsmitglied, der Stadtbaudirektion und der Berufsfeuerwehr zur Stellungnahme.

Die Stellungnahme der Stadtbaudirektion, eingelangt per E-Mail am 2. Juli 2020, fügte der Stadtrechnungshof an den betreffenden Stellen des Kontrollberichts ein.

Gemäß Rückmeldungen des zuständigen Stadtsenatsmitglieds vom 30. Juni 2020, und der Berufsfeuerwehr vom 29. Juni 2020 waren keine ergänzenden Anmerkungen notwendig.

## Kontrollieren und Beraten für Graz

Seit 1993 kontrolliert und berät der Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz unabhängig die finanziellen und wirtschaftlichen Aktivitäten der Stadtverwaltung. Seit 2011 ist er darüber hinaus die einzige Stelle, die in das gesamte Haus Graz, also die Stadtverwaltung und die Beteiligungen der Stadt Einblick nehmen darf.

**Dieser Bericht hat gemäß § 6 Abs. 5 GO-STRH einen Bestandteil des dem Gemeinderat zur Aufwands- und Projektgenehmigung vorgelegten Geschäftsstückes zu sein. Gemäß § 17 Abs. 5 GO-StRH legt der Stadtrechnungshof dem Kontrollausschuss die Kurzfassung des Kontrollberichts in den quartalsmäßig erstellten Informationsberichten zur Behandlung vor.**

	<b>Signiert von</b>	Windhaber Hans-Georg
	<b>Zertifikat</b>	CN=Windhaber Hans-Georg,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2020-07-02T12:58:58+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.