

Stadt Graz
Stadtbaudirektion

Bearbeiter BD
DI Martin Bukovski

Berichterstatter

GR Piffel-Percevic

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 8 – 2796/2021-40
GZ: ABI-020723/2013/0034
GZ: A10/BD-055390/2021/0001

Stadt Graz
Abteilung für Bildung und Integration
GB Städtische Schulen

Bearbeiter ABI
DI Winfried Ranz

Berichterstatter

STN Klobensjäger

Betreff:
Planungsbeschlüsse
Volksschule Reininghaus
Mittelschule/Polytechnische Schwerpunktklassen Smart City
Beschluss Architekturwettbewerb Sportmittelschule Algersdorf
Budgetvorsorge über € 3,2 Mio.
im Jahr 2022 im ICF

Stadt Graz
Finanz- und Vermögensdirektion

Bearbeiterin A8
Mag. Sandra Gessl

Berichterstatter

8. Juli 2021

- Volksschule Reininghaus Planungsgenehmigung über 1,350 Mio. € inkl. USt.
- Mittelschule Smart City Planungsgenehmigung über 1,550 Mio. € inkl. USt.
- Sportmittelschule Algersdorf Beschluss Architekturwettbewerb über 0,300 Mio. € inkl. USt.

Beschlüsse über 3,2 Mio. Euro inkl. USt. im ICF 2022

Grundlagen

Ausgangslage Grazer Schulbauprogramm

Ausgangslage Grazer Schulbauprogramm 2 sowie die Bildungsstrategie 2020-2025

Die Abteilung für Bildung und Integration hat gemeinsam mit der Baudirektion, der Abteilung für Immobilien, sowie der Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (GBG) einen Masterplan, das sogenannte **Grazer Investitionsprogramm für den Pflichtschulausbau 2 (GRIPS 2)**, erarbeitet.

Am **19.10.2017** hat der Gemeinderat dazu einen **Grundsatzbeschluss** gefasst. Dieser Beschluss umfasst die Planung einer neuen Volksschule in Reininghaus.

Am **15.10.2020** wurde dem Gemeinderat die Bildungsstrategie 2020-2025 vorgestellt. Gemeinsam mit der Bildungsdirektion und wesentlichen Stakeholdern der steirischen Bildungslandschaft wird an Konzepten zur Stärkung der Mittelschulen durch Schwerpunktsetzungen gearbeitet. In diesem Positionspapier wird auch die Dislozierung von angehängten PTS-Klassen befürwortet. Mit diesem Gemeinderatsstück werden die räumlichen Voraussetzungen am Standort Smart-City getroffen.

Ausgangslage Verhandlungspaket mit der BIG - Bundesimmobiliengesellschaft

Die Technische Universität beabsichtigt die Vergrößerung ihres Campus, um den Universitäts- und Forschungsstandort in Graz weiter auszubauen. Hierzu wurde ein Masterplan entwickelt, der unter anderem auch die Flächeninanspruchnahme des Areals der Sportmittelschule in der Brucknerstraße beabsichtigt. Die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) hat ein angrenzendes Grundstück gesichert und die Dekontaminierung der Freiflächen der Brucknerschule, die sich auf einer ehemaligen Deponie befinden, abgewickelt und vorfinanziert. Gemeinsam mit der Abteilung für Immobilien und der Stadtbaudirektion wurden Gespräche mit der TU Graz und der Bundesimmobiliengesellschaft zum Verkauf der städtischen Liegenschaft geführt, wo nun eine grundsätzliche Einigung erzielt werden konnte, die vor der vertraglichen Finalisierung steht. Gleichzeitig wurde ein Schulpaket zur Umsiedelung der Sportmittelschule geschlüsselt. Dieses sieht einen Umzug der Schule auf das Areal am Schulcampus Algersdorf (Algerdorfer Straße/Georgigasse) mit gleichzeitigem Ausbau des Gebäudes der derzeitigen Mittelschule Algersdorf zur neuen Sportmittelschule vor. Die räumliche Nähe zum Sportverein ASKÖ und zum Sportbad Auster sowie die optimale Anbindung an die Straßenbahn haben sich als Gunstlage für die Schule mit Sportschwerpunkt ergeben. Gleichzeitig können die Freiflächen der Schule am Areal der Schulschwester weiterhin berücksichtigt werden.

Durch den Umzug der Sportmittelschule nach Algersdorf muss die Mittelschule in Algersdorf auf den Standort Waagner-Biro-Straße in der My Smart City umgesiedelt werden. Damit kann nach der Volksschule Leopoldinum der 2. Bauabschnitt des Bildungscampus Smart City abgeschlossen und gleichzeitig der städtebauliche Lückenschluss gewährleistet werden.

Bei den Verhandlungsgesprächen mit der Bundesimmobiliengesellschaft hat zudem die Stadt Graz den Ankauf des Areals der Volksschule in Reininghaus erwirkt, das sich derzeit im Eigentum der BIG befindet. Durch ein gemeinsames Immobilienpaket mit der Bundesimmobiliengesellschaft wurde die Grundstückssicherung für die Volksschule ermöglicht. Der Ankauf und Errichtung durch die Stadt Graz hat erhebliche finanzielle Vorteile zum ursprünglich avisierten Mietmodell.

Zielsetzung des Schulpaketes BIG-Stadt Graz:

- Stärkung des Universitäts- und Forschungsstandortes Graz durch den Ausbau des TU Campus.
- Neubau der Sportmittelschule an einen Standort, der die umliegenden Sportstätten gut mitnutzen kann und durch die Straßenbahnanbindung optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden ist.
- Neubau der Volksschule Reininghaus durch die Stadt Graz als Eigentümerin und Entfall des teuren Mietmodells.
- Fertigstellung des Bildungscampus Smart City durch die Schaffung einer Mittelschule und polytechnischer Schwerpunktklassen im stark wachsenden Stadtteil im Grazer Westen.

Hinweis KNB – Klimafreundliche Nachhaltige Baustandards

Es gibt in intensiver Abstimmung mit dem Klimabeirat eine Arbeitsgruppe in der Stadt Graz, bestehend aus Stadtbaudirektion, GBG und TU Graz, die die bestehenden Baustandards der Stadt Graz überarbeitet und **KNB's- Klimafreundliche und Nachhaltige Baustandards** ausarbeitet.

Diese Standards sollen als wesentlicher Baustein die Stadt Graz in der Erreichung der Ziele des Klimaschutzplanes unterstützen.

In Abstimmung mit dem Klimabeirat wurde festgelegt, dass diese neuen Standards an einigen Neubauprojekten und einigen Sanierungsprojekten parallel zur Erstellung der Standards umgesetzt werden sollen.

Als eines dieser Referenzprojekte im Neubausektor wurde der Neubau des VS Reininghaus und der Neubau der MS Smart City ausgewählt.

Als Beispiele für mögliche Maßnahmen sind zum Beispiel Photovoltaik, Erdwärmennutzung, ökologische Baustoffe, Grauwassernutzung, klimaresistente Bepflanzungen und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Die dafür zusätzlichen Kosten sind in den prognostizierten Projektbudgets berücksichtigt und sollen als Anschubreferenzprojekte vom Klimaschutzfond finanziert werden.

VS Reininghaus Projektbeschreibung

Das starke Bevölkerungswachstum in Graz, ins besonders die starke Wohnbautätigkeit im Westen der Stadt mit den Großprojekten auf den ehemaligen Reininghausgründen und im Smart City Gebiet erfordern eine signifikante Erhöhung der Schulplätze in diesem Bereich und damit eine eigene Volksschule in Reininghaus. Eines der Projekte im Rahmen von GRIPS 2 ist der **Neubau der VS Reininghaus**, um diesen Bedarf abzudecken.

Dieses Schulprojekt befindet sich auf einem Grundstück, dass momentan noch im Eigentum der BIG ist, aber von der Stadt angekauft werden wird.

Mit Stadtsenatsbeschluss vom 17. September 2020 wurde die Durchführung eines **Architekturwettbewerbes** durch die **Stadtbaudirektion/Referat Hochbau** zur Erlangung von Vorentwürfen für eine 20- klassige Volksschule beschlossen.

Dieser, gemeinsam mit der BIG und der Stadt abgewickelte Wettbewerb ist nun abgeschlossen.

Als **Gewinner** konnte sich das Architekturbüro **dreiplus aus Graz** durchsetzen.

Schaubild (dreiplus Architekten, Graz):



Nach der Durchführung des Wettbewerbs soll nun die **GBG** mit der **Umsetzung** der ersten Planungsphase beauftragt werden.

Später sollen im Vorhabenbeschluss laut Haushaltsordnung Neu dann die weiteren Planungen und die bauliche Durchführung genehmigt werden.

Ziel dieser ersten Planungsphase ist ein **bescheidmäßig bewilligtes Bauprojekt**, und eine **Vertiefung und Konkretisierung** der Planung, um eine **ausreichend detaillierte Aussage** zu den **Soll- und Folgekosten** treffen zu können.

Mit dem Stand **Entwurfsplanung** wird eine **vertiefte Kostenberechnung** auf Gewerkebasis erarbeitet, die dem **Stadtrechnungshof** als Basis der **Vorhabensprüfung** übermittelt wird.

Ziel des Projektes ist ein Schulbau mit 20 Klassen, inklusive aller dazu notwendigen Einheiten, geeignet für einen Ganztageschulbetrieb, mit einer vorgesehenen Inbetriebnahme mit dem Schuljahr 2024/25.

Investitionskosten, Planungskosten

Als **Grundlage** für die in diesem Stück zu beschließenden Planungskosten dient die **Abschätzung der zu erwartenden Errichtungskosten** auf **Basis von Referenzprojekten** aus dem Schulbau der Stadt Graz und die **Kostenaufstellungen und Kostenvorgaben** für den **Wettbewerb der BIG**.

Für die Volksschule Reininghaus werden aus heutiger Sicht Vorhabenskosten von 23,640 Mio. EURO für den Bau und 4,420 Mio. EURO für Grundstückserwerb prognostiziert.

Aus diesen **prognostizierten Errichtungskosten** (inklusive einer **Vorausvalorisierung** auf den Ausführungszeitpunkt) werden die **Planungskosten bis zur Einreichplanung** hergeleitet.

Da im Schulbereich **kein Vorsteuerabzug** mehr möglich ist, sind alle **Kosten Brutto, inkl. 20% USt.** ausgewiesen.

Für die benötigten Planungskosten für den Neubau ergeben sich **Investitionskosten von 1,350 Mio. Euro inkl. USt.**

Anordnungsbefugte Dienststelle ist die Abteilung für Bildung und Integration.

Baukostensteigerungen und Materialknappheit

Momentan ist die Baubranche massiv von Baupreissteigerungen und Baumaterialknappheit betroffen. Die konkreten Auswirkungen auf dieses Schulbaupaket kann derzeit der Höhe nach nicht seriös bewertet werden. Ob das Preisniveau wieder auf den alten Stand zurück geht, ob es eine geringe dauerhafte Steigerung gibt, oder ob gar eine langfristige deutliche Erhöhung bestehen bleiben wird, ist nicht vorhersehbar. Daher wurden die voraussichtlichen Vorhabenskosten auf Basis einer normalen, im längeren Jahresdurchschnitt betrachteten Indexsteigerung gerechnet.

Folgekosten

Die Folgekosten in Form einer Lebenszykluskostenberechnung für 50 Jahre (LZK 50) werden im Rahmen der hier zu beschließenden Planung ermittelt, und werden im Rahmen des Vorhabensbeschlusses zur Prüfung und zur Genehmigung vorgelegt.

Mittelschule Smart City - Projektbeschreibung

Ein Projekt im Rahmen von GRIPS 1 war der Neubau einer Volksschule und einer Mittelschule.

Die **Projektentwicklung** und ein EU-weiter **Architekturwettbewerb** wurden seinerzeit von der **Stadtbaudirektion/Referat Hochbau** durchgeführt.

Als **Gewinner** konnte sich das Architekturbüro **Alexa Zahn aus Wien** durchsetzen.

Schaubild (Archⁿ Alexa Zahn):



Im Rahmen von GRIPS 1 wurde bis jetzt nur die Erweiterung der Volksschule umgesetzt.

Zur Bedarfsabdeckung und im Rahmen des Schulbaupaketes mit der BIG soll nun die zweite Bauphase mit der Errichtung der Mittelschule mit 12 Klassen in 4 Clustern ergänzt um 2 polytechnische Schwerpunktklassen mit den erforderlichen Nebenräumen umgesetzt werden, mit einer vorgesehenen Inbetriebnahme mit dem Schuljahr 2024/25.

Es soll nun die **GBG** mit der **Umsetzung** der ersten Planungsphase beauftragt werden. Später sollen im Vorhabenbeschluss laut Haushaltsordnung Neu dann die weiteren Planungen und die bauliche Durchführung genehmigt und beschlossen werden.

Ziel dieser ersten Planungsphase ist ein **bescheidmässig bewilligtes Bauprojekt**, und eine **Vertiefung und Konkretisierung** der Planung, um eine **ausreichend detaillierte Aussage** zu den **Soll- und Folgekosten** treffen zu können.

Mit dem Stand **Entwurfsplanung** wird eine **vertiefte Kostenberechnung** auf Gewerkebasis erarbeitet, die dem **Stadtrechnungshof** als Basis der **Vorhabensprüfung** übermittelt wird.

Investitionskosten, Planungskosten

Als **Grundlage** für die in diesem Stück zu beschließende Planungskosten dient die **Abschätzung der zu erwartenden Errichtungskosten** auf **Basis von Referenzprojekten** aus dem Schulbau der Stadt Graz und die **Kostenfeststellung der Abrechnung der Volksschule Leopoldinum**.

Für die Mittelschule Smart City werden aus heutiger Sicht Vorhabenskosten von 25,100 Mio. EURO prognostiziert.

Aus diesen **prognostizierten Errichtungskosten** (inklusive einer **Vorausvalorisierung** auf den Ausführungszeitpunkt) werden die **Planungskosten bis zur Einreichplanung** hergeleitet.

Da im Schulbereich **kein Vorsteuerabzug** mehr möglich ist, sind alle **Kosten Brutto, inkl. 20% USt.** ausgewiesen.

Für die benötigten Planungskosten für den Neubau ergeben sich **Investitionskosten von 1,550 Mio.- Euro inkl. USt.**

Anordnungsbefugte Dienststelle ist die Abteilung für Bildung und Integration.

Folgekosten

Die Folgekosten in Form einer Lebenszykluskostenberechnung für 50 Jahre (LZK 50) werden im Rahmen der hier zu beschließenden Planung ermittelt, und werden im Rahmen des Vorhabensbeschlusses zur Prüfung und zur Genehmigung vorgelegt.

Sportmittelschule Algersdorf - Projektbeschreibung

Als Ersatz für die Sport MS Brucknerstraße soll das Bestandsgebäude der Mittelschule Algersdorf adaptiert und zu einer 12 klassigen Sport Mittelschule erweitert werden. Die räumliche Nähe zum Sportverein ASKÖ und zum Sportbad Auster sowie die optimale Anbindung an die Straßenbahn sind für den Standort ideal.

Für das Projekt Sportmittelschule Algersdorf soll ein EU-weit offener und anonymer Realisierungswettbewerb im Oberschwellenbereich zur PlanerInnenfindung von der Stadtbaudirektion ausgelobt werden. Die Kosten für

die Abwicklung des Wettbewerbs werden auf rund 300.000,- € (inkl. USt) geschätzt. Die Durchführung soll bis Frühjahr 2022 erfolgen.

Anordnungsbefugte Dienststelle ist die Stadtbaudirektion.

Für die Sportmittelschule Algersdorf werden aus heutiger Sicht und auf **Basis von Referenzprojekten** aus dem Schulbau der Stadt Graz Vorhabenskosten von 22 Mio. EURO prognostiziert. Die Kosten für die Grundstückssicherung für Teile der Sportfreiflächen (dzt. Pacht) werden aktuell zwischen der Abteilung für Immobilien und der Grundeigentümerin verhandelt. Die Inbetriebnahme ist mit dem Schuljahr 2026/27 vorgesehen.

Finanzierung

Die Kostenschätzung für oben genannte Projekte beträgt in Summe € 3,2 Mio. Diese Investitionskosten fallen im Jahr 2022 an.

Die Bedeckung erfolgt durch eine Umschichtung aus dem Investitionsfonds.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kostenschätzungen auf Basis von langjährigen Indexsteigerungen erfolgten.

Die derzeitigen Preissteigerungen aufgrund der extremen Materialknappheit in einigen Bereichen (Stahl, Holz, Dämmstoffe) bleiben unberücksichtigt, da noch nicht absehbar ist, wie die langfristige Entwicklung sein wird, und ob es zu einem Rückgang der Preise, oder zu einer dauerhaften Steigerung kommt.

Konkrete Angaben dazu sind dann im Vorhabensbeschluss vorgesehen.

Der Ausschuss Stadt- und Grünraumplanung, der Ausschuss für Bildung, Integration und Sport und der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien, sowie Wirtschaft und Tourismus stellen daher gemäß § 45 Abs. 2 Z 5 iVm § 95 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 idF LGBl. Nr. 114/2020

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Planungsbeschluss Volksschule Reininghaus über 1,350 Mio. Euro inkl. USt

Für die Planung der VS Reininghaus wird die **Planungsgenehmigung über 1,350 Mio. Euro inkl. USt.** erteilt. Die Mittel fallen aus heutiger Sicht voraussichtlich 2022 an.

2. Planungsbeschluss Mittelschule Smart City über 1,550 Mio. Euro inkl. USt

Für die Planung der MS Smart City wird die **Planungsgenehmigung über 1,550 Mio. Euro inkl. USt.** erteilt. Die Mittel fallen aus heutiger Sicht voraussichtlich 2022 an.

3. Beschluss Architekturwettbewerb Sportmittelschule Algersdorf

Für die Durchführung eines **EU-weit offenen, anonymen Architekturwettbewerbes** für die Adaptierung und Erweiterung des Standortes MS Algersdorf zu einer 12-Klassen Sport Mittelschule wird die Genehmigung über 0,300 Mio. € erteilt. Die Mittel fallen aus heutiger Sicht voraussichtlich 2022 an.

Mit der Durchführung des Architekturwettbewerbes wird die Stadtbaudirektion beauftragt.

4. Finanzierung:

Die Kostenschätzung für oben genannte Projekte beträgt in Summe € 3,2 Mio.
Diese Investitionskosten fallen voraussichtlich im Jahr 2022 an.

Für die Projekte wurden folgende Budgetstrukturplan-Kombinationen angelegt:

Finanzstelle	Fonds	Finanzposition	Haushaltsprogramm	Beschreibung des HHP/der Fipos	Deckungsring
340	211000	1.061000	13403140	VS Reininghaus Reininghausstraße/ Im Bau befindliche Gebäude und Bauten	D.340314
340	212000	1.061000	13403150	MS/Polytechnische Schwerpunktklassen Smart City / Im Bau befindliche Gebäude und Bauten	D.340315
220	212000	1.061000	12203870	Architekturwettbewerb Sport-MS Algersdorf / Im Bau befindliche Gebäude und Bauten	D.220387

Die Bedeckung erfolgt durch eine Umschichtung aus dem Investitionsfonds. Der aktuelle Stand über Höhe und bisherige Verwendung des Investitionsfonds geht aus der Ausschussinformation für den Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus hervor.

Die Stadt Graz trägt als wirtschaftlicher Bauherr die Investitionen und das Kostenrisiko.
Für die Planungsleistungen wird die Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (GBG) im Rahmen eines In-House- Kundenauftrages als Generalunternehmerin mit der Umsetzung beauftragt.

Nach Übergabe des fertig gestellten Bauprojekts erfolgt die Nutzung durch die Stadt Graz und die Verwaltung durch die Hausverwaltung der GBG, wobei die Betriebs- und Instandhaltungskosten von der Stadt zu tragen sind.

Das Referat Hochbau der Stadtbaudirektion wird in allen Planungs- und Bauphasen die Projekte als Nutzerunterstützung, als Schnittstelle zu den städtischen Fachabteilungen, und zur Sicherung des baukulturellen Anspruches der Stadt Graz beigegeben.

Beilage: Prüfbericht Stadtrechnungshof

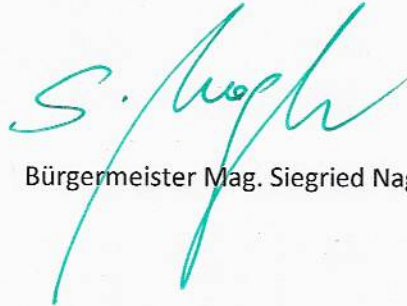
Der Referatsleiter:

DI Martin Bukovski
elektronisch unterschrieben

Der Abteilungsvorstand:

DI Mag. Bertram Werle
elektronisch unterschrieben

Der Stadtsenatsreferent A 10:



Bürgermeister Mag. Siegfried Nagl

Der Sachbearbeiter ABI:

DI Winfried Ranz
elektronisch unterschrieben

Der Abteilungsvorstand ABI:

DI Günter Fürntratt
elektronisch unterschrieben

Der Stadtsenatsreferent ABI:

Kurt Hohensinner, MBA
elektronisch unterschrieben

Die Sachbearbeiterin A8:

Mag. Sandra Gessl
elektronisch unterschrieben

Der Abteilungsvorstand:

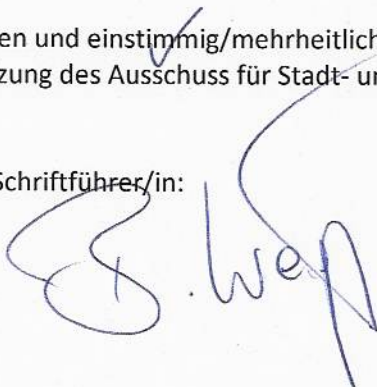
Mag. Dr. Karl Kamper
elektronisch unterschrieben

Der Finanzreferent:

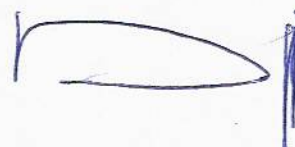
Stadtrat Dr. Günter Riegler
elektronisch unterschrieben

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit Stimmen angenommen/abgelehnt/unterbrochen
in der Sitzung des Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung am 4.7.2021

Der/Die Schriftführer/in:



Der/Die Vorsitzende:



Vorberaten und ⁺ einstimmig/mehrheitlich/mit Stimmen angenommen/abgelehnt/unterbrochen
 in der Sitzung des Ausschusses für Bildung, Integration und Sport am 6.7.2021
 vorbehaltlich Klubmeinung SRÖ

Der/Die Schriftführer/in:

Kelce Briedel

Der/Die Vorsitzende:

[Signature]

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit Stimmen angenommen/abgelehnt/unterbrochen
 in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien, sowie Wirtschaft und Tourismus
 am 8. Juli 2021

Der/Die Schriftführer/in:

Heinemann

Der/Die Vorsitzende:


[Signature]

Der Antrag wurde in der heutigen		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen			
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.		
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt			
Graz, am <u>8.7.21</u>		Der/Die Schriftführer/in:	
		<i>[Signature]</i>	

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Vorhabenliste nein
- BürgerInnenbeteiligung vorgesehen nein

Anm.: Die Aufnahme auf die Vorhabenliste erfolgt erst zu einem späteren Zeitpunkt.


	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-06-25T15:03:42+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.


	Signiert von	Ranz Winfried
	Zertifikat	CN=Ranz Winfried,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-06-28T08:19:25+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Fürntratt Günter
	Zertifikat	CN=Fürntratt Günter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-06-28T13:53:05+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Hohensinner Kurt
	Zertifikat	CN=Hohensinner Kurt,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-06-28T15:07:23+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Hohensinner Kurt
	Zertifikat	CN=Hohensinner Kurt,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-06-28T15:07:59+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Gessl Sandra
	Zertifikat	CN=Gessl Sandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-06-30T08:33:04+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kamper Karl
	Zertifikat	CN=Kamper Karl,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-06-30T08:51:39+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



Signiert von	Riegler Günter
Zertifikat	CN=Riegler Günter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2021-07-01T12:25:31+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



Stellungnahme 3/2021 zum Thema

„Neubau VS Reininghaus“ (Planungsbeschluss)



GZ: StRH - 081980/2019

Graz, 11. Juni 2021

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 (4)

Diesem Kontrollbericht lag der Stand von vorliegenden Unterlagen und Auskünften
bis zum 11. Juni 2021 zugrunde.

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Kurzfassung	5
2	Gegenstand und Umfang der Kontrolle	6
2.1	Auftrag und Überblick	6
2.2	Vorliegender Kontrollantrag	7
2.3	Eckdaten des Vorhabens	7
3	Berichtsteil	8
3.1	Wesentliche Eckpunkte/ Historie des Vorhabens „Volksschule Reininghaus“	8
3.1.1	Standort Quartier 12	10
3.1.2	Vergleich Variante Miete/Kauf	13
3.2	Bedarf	14
3.3	Sollkostenberechnungen	16
3.3.1	Planungskosten	18
3.4	Folgekostenberechnungen	18
3.5	Finanzierung	19
3.6	Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften	19
4	Kontrollmethodik	20
4.1	Zur Kontrolle herangezogene Unterlagen	20
4.2	Kontrollmaßstäbe	20
4.3	Auskünfte und Besprechungen	20
	Kontrollieren und Beraten für Graz	21

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1: Übersichtsplan Quartiere Reininghaus, eigene Darstellung kampus, maßstablos	10
Abbildung 2: Machbarkeitsstudie BC Reininghaus, Q 12	12
Abbildung 3: Eigentümerboard Reininghaus, Stand 20.02.2019	15

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BIG	Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
ABI	Abteilung für Bildung und Integration
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
EG	Erdgeschoß
GBG	Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH
GO	Geschäftsordnung
GR	Gemeinderat
GRIPS 1	Grazer Investitionsprogramm für den Pflichtschulausbau 2014-2018
GRIPS 2	Grazer Investitionsprogramm für den Pflichtschulausbau 2017-2022
GZ	Geschäftszahl
KNB	Klimafreundliche Nachhaltige Baustandards
rd.	rund
STPEG	Steiermärkisches Pflichtschülerhaltungsgesetz 2004
STPOG	Steiermärkisches Pflichtschulorganisations- Ausführungsgesetz 2000
StRH	Stadtrechnungshof
UG	Untergeschoß
usw.	und so weiter
z.B.	zum Beispiel

1 Kurzfassung

Inhalt dieser Kontrolle war der Planungsbeschluss zur Errichtung einer 20-klassigen Volksschule im Stadtteil Reininghaus/ Quartier 12. Die geplante Schule sollte Teil eines Schulcampus - gemeinsam mit einer höheren Bundesschule - mit über 1.400 Schülern werden. Die Liegenschaft stand im Zeitpunkt der Kontrolle im Eigentum der BIG.

Der dargelegte Bedarf, der den Schwerpunkt dieser Kontrolle bildete, war für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar. Für eine Volksschule in diesem Stadtteil und in der geplanten Größe sprach

- der grundsätzliche Bedarf an weiteren Volksschulklassen (der Stadtrechnungshof bestätigte dies bereits im Rahmen der Kontrolle des GRIPS Masterplans 2017-2022),
- die ABI schätzte rund 10.000 zusätzliche Einwohner in Reininghaus – davon wären voraussichtlich 341 Kinder im Volksschulalter und davon geschätzt 90 Schulanfängerinnen und -anfänger. Für diese würde ein Bedarf von 4 ersten Volksschulklassen zusätzlich zu den ursprünglich geplanten 16 Volksschulklassen bestehen und/oder
- durch die verkehrstechnische Anbindung und das Schulkonzept könnten auch Schüler von angrenzenden Bezirken diese Schule wählen.

Die vorgelegten Grobberechnungen der Gesamtkosten (+/- 20 Prozent) waren dem Projektstand entsprechend nachvollziehbar und plausibel. Die GBG kalkulierte rund 28 Millionen Euro für das gesamte Vorhaben. Im Wesentlichen entfielen diese auf die Kosten rund um den Erwerb des im Eigentum der BIG stehenden Grundstücks und für die Errichtung der Schule.

Der geplante Kauf des Grundstücks von der BIG und die Errichtung der Schule durch die Stadt mit der GBG war im Vergleich mit der ursprünglich angedachten Anmietung der Schule von der BIG wesentlich kostengünstiger.

Die zum Beschluss vorgelegten Planungskosten über 1,350 Millionen Euro beinhalteten die Generalplanung, Projektsteuerung, GBG Baubetreuung, Gutachten und eine Reserve über 10 %. Die Berechnungen basierten auf den abgerechneten Kosten einer im Vorjahr fertiggestellten Volksschule und teilweise auf Pauschalannahmen und waren nachvollziehbar.

Der Stadtrechnungshof wiederholt seine Empfehlung,

- die zu beschließenden Mittel für eine umfassende Planung - unter Einbeziehung aller Eventualitäten - zu nützen, um dem Gemeinderat eine ausreichend detaillierte und vollständige Aussage zu den gesamten Soll- und Folgekosten des Vorhabens bieten zu können.

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 überstiegen, Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen, insbesondere Berechnungen über die Folgemittelaufbringungen und Mittelverwendung vorausgehen. Diese waren vor Beschlussfassung durch den Gemeinderat dem Stadtrechnungshof vorzulegen¹.

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 der zuständigen Stadtsenatsreferentin bzw. dem zuständigen Stadtsenatsreferenten zu berichten.

Um ein erhebliches investives Vorhaben² in den Voranschlag aufzunehmen, waren vom jeweils zuständigen Mitglied des Stadtsenats folgende Beschlüsse vom Gemeinderat zu erwirken:

- Planungsbeschluss und
- 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

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

² Haushaltsordnung der Landeshauptstadt Graz (HHOG), § 20 erhebliche investive Vorhaben.



Folgekosten vorzulegen.

Der Stadtrechnungshof weist darauf hin, dass Gegenstand dieser Kontrolle der Grundsatz- und Planungsbeschluss mit dem Schwerpunkt Bedarf war. Eine detaillierte Prüfung von Sollkosten- bzw. Folgekostenberechnungen war im Zuge der Kontrolle zum Planungsbeschluss nicht vorgesehen. Daher hatte eine weitere Vorhabenskontrolle mit Fokus auf die Soll- und Folgekosten vor dem Vorhabensbeschluss zu erfolgen.

2.2 Vorliegender Kontrollantrag

Der Antrag des zuständigen Stadtsenatsmitglieds zur Kontrolle der Planungen zur Errichtung des Neubaus der Volksschule Reininghaus ging am 12. Mai 2021 im Stadtrechnungshof ein. Der Stadtrechnungshofdirektor nahm den Antrag zur Kontrolle des Planungsbeschlusses an. Diese Kontrolle ersetzte jene aus 2019 zur „Anmietung VS Reininghaus“.

2.3 Eckdaten des Vorhabens

Inhalt des Gesamtvorhabens war ein Schulbau mit 20 Klassen über geschätzte 23,640 Millionen Euro für die Errichtung (+/- 20% zum Zeitpunkt des Planungsbeschlusses) und 4,420 Millionen Euro für den Grundstückserwerb. Die Volksschule war für einen Ganztagesbetrieb geplant. ABI und GBG sahen die Inbetriebnahme mit dem Schuljahr 2024/25 vor.

Inhalt dieses ersten Planungsbeschlusses über 1,350 Millionen Euro war die Vertiefung und Konkretisierung der Planung – mit dem Ziel eine ausreichend detaillierte Aussage zu den Soll- und Folgekosten treffen und dem Gemeinderat zum endgültigen Beschluss des Vorhabens vorlegen zu können.

Sämtliche in diesem Bericht angeführten Beträge sind brutto – inklusive Umsatzsteuer.

3 Berichtsteil

3.1 Wesentliche Eckpunkte/ Historie des Vorhabens „Volksschule Reininghaus“

Im Jahr 2015 führten die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) und die Stadt Graz eine Machbarkeitsstudie durch. Diese überprüfte die Möglichkeiten der Errichtung eines Schulcampus mit einer städtischen Volksschule und einer höheren Bundesschule im Reininghausquartier 12. In Summe sollten rund 1.325 SchülerInnen in 53 Klassen (16 VS und 37 AHS) unterrichtet werden können.

Im März 2016³ legte die ABI dem Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss vor. Darin erläuterte sie, dass durch das starke Bevölkerungswachstum, insbesondere durch die starke Wohnbautätigkeit im Westen der Stadt, eine Aufstockung von Schulplätzen in diesem Teil von Graz notwendig war. Im Stadtteil Reininghaus rechnete sie mit einer Erhöhung der Bevölkerungszahl um zirka 10.000 Menschen. Der Gemeinderat beschloss einstimmig, unter anderem folgende Punkte in den Antrag zum Grundsatzbeschluss aufzunehmen:

- Die Stadtbaudirektion wird mit der übergeordneten Koordination „Bildungscampus Graz-Reininghaus“ unter Einbeziehung sämtlicher relevanter Magistratsabteilungen beauftragt und
- die Abteilung für Immobilien wird beauftragt, Verhandlungen für den Erwerb oder die Anmietung einer 16-klassigen Volksschule samt ca. 4000 m² an Freiflächen am Quartier 12 in Reininghaus mit der BIG/ARE zu führen.

Am 19.10.2017 beschloss der Gemeinderat die Planung einer neuen Volksschule in Reininghaus. Das zu planende Schulprojekt sollte auf einem Grundstück, das im Eigentum⁴ der BIG stand, errichtet werden.

2019 erhielt die Stadt Graz, nach mehreren Jahren der Projektentwicklung und Verhandlungen, von der BIG ein Angebot für die Anmietung einer 20 klassigen Volksschule. Die BIG hätte die Volksschule selbst auf ihrem Grundstück errichtet und der Stadt Graz in 3 verschiedene Varianten/Modellen zur Miete angeboten. Eine Kaufoption schloss die BIG zum damaligen Zeitpunkt aus.

³ [vom 17.3.2016, Grundsatzbeschluss zur Errichtung eines neuen Schulcampus in Reininghaus verbunden mit Schulausbauprogramm GRIPS 2 – Grundsatzbeschluss Masterplan vom 19.10.2017.](#)

⁴ Bundesimmobiliengesellschaft mbH und die ARE Austrian Real Estate Development GmbH waren Eigentümerinnen der Liegenschaft Gst. 1185/7, KG Gries (Quartier 12). Die ARE AUSTRIAN REAL ESTATE GmbH ist ein auf Büro-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften spezialisiertes Immobilienunternehmen und steht im Eigentum der BIG (Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.)

Der Kontrollantrag über die Anmietung der VS Reininghaus ging am 23. August 2019 beim Stadtrechnungshof ein. Nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen erläuterte der Stadtrechnungshof in der Schlussbesprechung, dass nach seiner Ansicht das zum Beschluss vorliegende Mietmodell nicht den Maßstäben der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit entsprach. Der Stadtrechnungshof empfahl die Aufnahme nochmaliger Verhandlungen mit der BIG, die ein langfristiger, strategischer Partner der Stadt Graz war.

Mit Ende 2019 unterbrach der Stadtrechnungshof seine Kontrolle. Die Stadt Graz nahm nochmalig die Verhandlungen mit der BIG auf.

Im September 2020 beschloss der Stadtsenat die Durchführung eines Architekturwettbewerbes durch die Stadtbaudirektion/Referat Hochbau zur Erlangung von Vorentwürfen für eine 20- klassige Volksschule. Im Mai 2021 war der gemeinsam mit der BIG abgewickelte Wettbewerb⁵ abgeschlossen und der Antrag zur Kontrolle des Planungsbeschlusses zur Errichtung der Volksschule Reininghaus ging im Stadtrechnungshof ein.

Zu diesem Zeitpunkt waren die Verkaufsverhandlungen noch nicht vollständig abgeschlossen. Die Eckpunkte waren aber bereits festgelegt und lagen als Protokoll dem Stadtrechnungshof vor.

Der Verkauf dieser Liegenschaft durch die BIG war laut Abteilung für Immobilien unabhängig und nicht formal geknüpft an das weitere Liegenschaftspaket mit der BIG – Verkauf und dadurch Absiedelung der Sport MS (Bruckner Straße) an den Standort MS Algersdorf, Errichtung der MS Smart City als Ersatz für die MS Algersdorf.

Hauptverantwortlich bei diesem Vorhaben waren die Abteilung für Bildung und Integration. Diese beauftragte die GBG mit der Umsetzung und Errichtung. Die Stadtbaudirektion begleitete den Grundstückskauf und führte mit der Abteilung für Immobilien die Verkaufsverhandlungen. Ferner sollte das Referat Hochbau der Stadtbaudirektion in allen Planungs- und Bauphasen als Nutzerunterstützung, als Schnittstelle zu den städtischen Fachabteilungen und zur Sicherung des baukulturellen Anspruches der Stadt Graz beigezogen werden.

⁵ <http://www.architekturwettbewerb.at/competition.php?id=2706>

3.1.1 Standort Quartier 12

Ursprünglich plante die Stadt Graz mit dem Erwerb des Quartiers 18a dieses als städtischen Schulstandort zu verwenden. Dieses war verkehrstechnisch sehr gut erreichbar.



Abbildung 1: Übersichtplan Quartiere Reininghaus, eigene Darstellung einer beauftragten Firma Raumplanungs- und Stadtentwicklungs GmbH, maßstablos

Quelle: Auslobung Wettbewerb

Der Gemeinderat beschloss im November 2016 den Verkauf des Quartiers. Grundlage für den Verkauf war laut Auskunft der Abteilung für Immobilien, dass die Stadt zur Umsetzung der Straßenbahntrasse im Bereich der Wetzelsdorfer Straße Grundstücke benötigte. Die benötigten Grundstücke - um die Durchgängigkeit der Trasse zu gewährleisten - standen nicht im Eigentum der Stadt Graz oder im Öffentlichen Gut. Daher seien mehrere Transaktionen erforderlich gewesen; eine davon war der Verkauf des Quartiers 18a an einen Wohnbauträger.

Das Quartier 12 des Reininghausareals lag direkt an der Alten Poststraße. Im Osten war ein 50 m breiter Streifen als Schulcampus vorgesehen. Die Erreichbarkeit des Quartiers 12 von den restlichen Quartieren bzw. von der Straßenbahn war nur mit



der Querung der Alten Poststraße möglich. Der Stadtrechnungshof kritisierte bereits in seiner Projektkontrolle "Reininghaus – Neuerrichtung Alte Poststraße und Kratkystraße", dass die Stadtbaudirektion weder eine Über- noch eine Unterführung, sondern eine Druckknopfampel plante.

Im Rahmen dieser Kontrolle fragte der Stadtrechnungshof nochmalig nach, ob eine Alternativlösung in die Planung mitaufgenommen werden soll.

Die Antwort der Stadtbaudirektion lautete wie folgt: „Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer aus den westlich der Alten Poststraße gelegenen Quartieren erfolgt einerseits über die gesicherte ampelgeregelte Quermöglichkeit im Kreuzungspunkt Alte Poststraße/Am Steinfeld für die nördlich gelegenen Quartiere und über den gesicherten ampelgeregelten Kreuzungspunkt Alte Poststraße/Kratkystraße für die südlich gelegenen Quartiere in Reininghaus.

Die Haltestelle der Straßenbahnlinie befindet sich nördlich nunmehr im direkten Anschluss an „Am Steinfeld“ in der UNESCO-Esplanade. Zur Erschließung der Schule ist auch hier die gesicherte Quermöglichkeit im ampelgeregelten Kreuzungspunkt Alte Poststraße/Am Steinfeld am schnellsten und direkt zu erreichen.

Weiters ist davon auszugehen, dass auch ein Teil der Schüler über die Fuß- und Radwege aus östlich angrenzenden Stadtteilen (z.B. über die Friedhofgasse, Südbahnstraße etc.) zur Schule kommen werden.

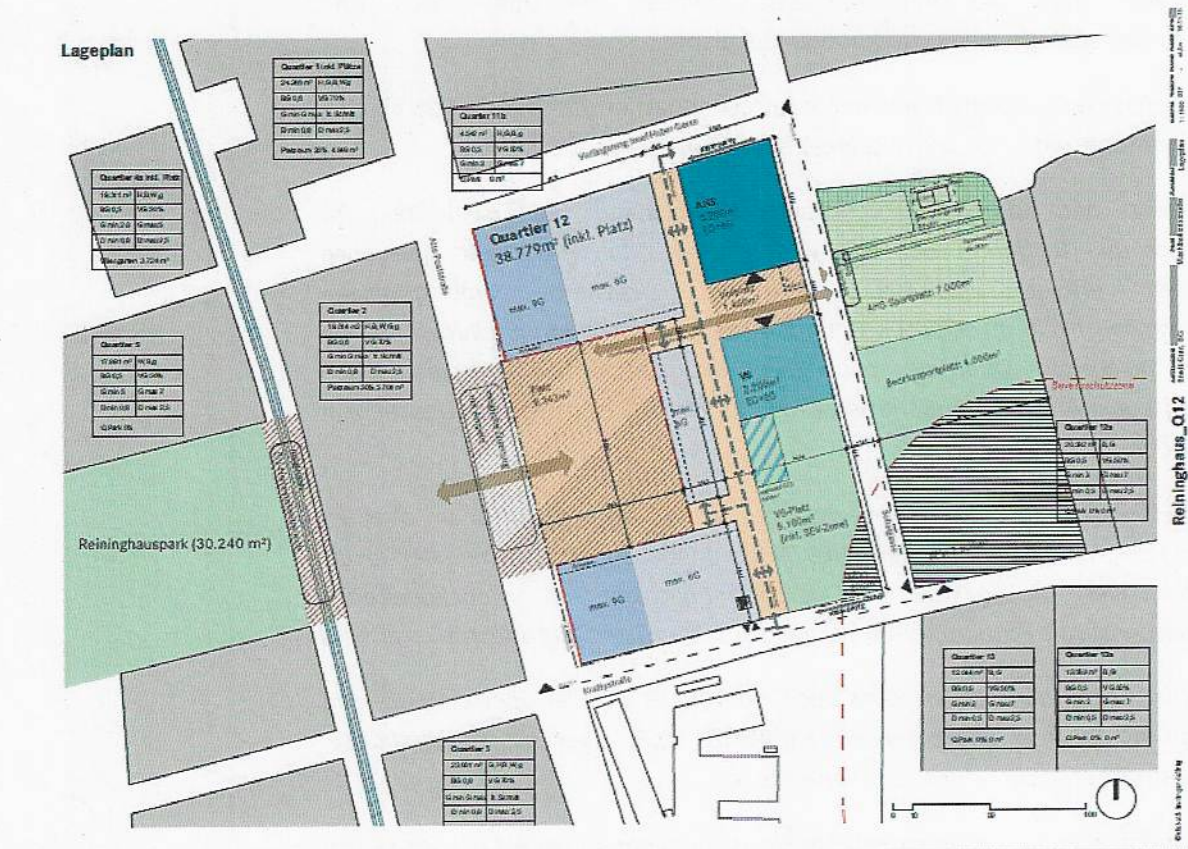
Haltemöglichkeiten für bedarfsorientierte Kleinschulbusse sind direkt bei den beiden Schulen vorgesehen. Ebenso sind Bring- und Holzonen teils bereits umgesetzt (Kratkystraße) oder geplant (Am Steinfeld).

Eine gesicherte niveaugleiche Quermöglichkeit im zentralen Bereich des Reininghausplatzes und Quartier 2 ist zur weiteren Attraktivierung und Steigerung der Qualität nicht ausgeschlossen, vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung. Die diesbezüglichen Notwendigkeiten für eine Umsetzung wurden im Ausbau der Alten Poststraße bereits berücksichtigt.“

Der Stadtrechnungshof nahm dies zur Kenntnis und empfahl

- im Sinne einer möglichen, späteren, sparsamen Umsetzung Alternativlösungen bereits in die Planung mit ein zu beziehen.

Im Südosten des Quartiers lag ein kleiner Teil des geplanten Sportplatzes der VS und der angrenzende Bezirkssportplatz im „Sevesoschutzbereich“⁶.



Sevesoschutzgebiet

Ein kleiner Teil des Quartiers im Süd-Osten liegt im Geltungsbereich der Seveso II-Richtlinie. Es gilt im eingezeichneten Sicherheitsabstand die Seveso II Richtlinie mit den entsprechenden Auflagen für Bauvorhaben und Nutzungen. (für die Bestandsdauer der Fa. Linde).“

Abbildung 2: Machbarkeitsstudie BC Reininghaus, Q 12
Quelle: Auftraggeber Stadt Graz, BIG – November 2015

Dieser Teilbereich durfte nicht zu den für die Volksschule erforderlichen 4.300m² Freifläche hinzugerechnet werden. Die Bildungsdirektion bescheinigte aber, dass das gegenständliche Projekt den Vorgaben entsprach. Die Genehmigung der Freiflächen durch die Bildungsdirektion für Steiermark legte die Stadtbaudirektion im Oktober 2019 vor.

⁶ Die Bestimmungen der Seveso III Richtlinie (sowie der beiden Vorgänger) dienen dem Ziel der Verhütung schwerer Unfälle, die durch bestimmte Industrietätigkeiten verursacht werden können.

3.1.2 Vergleich Variante Miete/Kauf

Wie unter Kapitel 3.1. bereits ausgeführt, beurteilte der Stadtrechnungshof die vorgelegten Mietmodelle der BIG in seiner Kontrolle 2019 als nicht den Maßstäben der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit entsprechend.

Der Stadtrechnungshof stellte u.a. fest, dass

- die Errichtung des Gebäudes durch die GBG (rund 5%) günstiger als die Bemessungsbasis der BIG wäre und zusätzlich das Gebäude im Eigentum der Stadt stünde,
- nach 25 Jahren ein bilanzieller Restwert⁷ des Gebäudes (Nutzungsdauer laut VRV 50 Jahre) von rund 12,7 Millionen Euro bestünde,
- das Gebäude voll abbezahlt wäre und
- keine Kreditraten, aber bei dem Mietmodell weiterhin monatliche Mieten, anfallen würden.

Dem Stadtrechnungshof waren nur Hochrechnungen bzw. keine Detailvergleiche möglich, da die BIG zum Kontrollzeitpunkt nicht (vollständig) auswies was mit den vorgeschriebenen Mieten oder Baukostenzuschüssen abgedeckt war.

Die GBG kalkulierte in Vorbereitung zum Planungsbeschluss - auf Basis eines statischen Modells, keiner Barwertmethode – die Vorteile, die sich durch den Kauf der Liegenschaft und Errichtung durch die GBG im Vergleich zur Anmietung der Schule ergaben. Die GBG errechnete nach 50 Jahren Ersparnisse von rund 17 Millionen Euro für die Stadt Graz – mit der Ergänzung - dass dabei nicht berücksichtigt war, dass beim BIG Mietmodell die BIG auch immer Eigentümerin des Grundes und des Bauwerkes geblieben wäre.

Der Stadtrechnungshof hat die Vergleichsprüfung nicht im Detail nachgerechnet. Er stellt dennoch fest, dass die Vorteile des „Kaufmodells“ in einem Wirtschaftlichkeitsvergleich bezüglich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten wesentlich überwiegen.

⁷ bei einer jährlichen Abschreibung von 500.000 Euro.



3.2 Bedarf

Der Bedarf für eine Volksschule in Reininghaus mit 20 Klassen war nachvollziehbar.

Den grundsätzlichen Bedarf für eine Erweiterung der VS Reininghaus bestätigte der Stadtrechnungshof bereits im Rahmen der Kontrolle des GRIPS Masterplans 2017-2022.

Bei der Prüfung des Bedarfs im Rahmen einer Projektkontrolle zog der Stadtrechnungshof das Kriterium „Zweckmäßigkeit“ als Maßstab heran. Im Vordergrund stand das öffentliche Ziel bzw. der Zweck der Tätigkeit im öffentlichen Interesse.

Der Stadtrechnungshof stellte in seinen Kontrollberichten zu den Projekten „Schulausbauprogramm der Stadt Graz 2014-2018“ und seiner vorgezogenen Bedarfsprüfung zum „Schulausbauprogramm der Stadt Graz - GRIPS Masterplan 2017 bis 2022“ den grundsätzlichen Bedarf⁸ an weiteren Volksschulklassen in Teilen von Graz fest.

Der Beschluss zum Schulausbauprogramm GRIPS II im März 2016 prognostizierte für das Jahr 2021 für den Bereich Reininghaus 16 VS-Kassen als Jahresfehlbedarf.

Zu Beginn 2019 aktualisierte die ABl die Daten aus GRIPS II. Auf Grund der Bauvorhaben im Quartier Reininghaus (gebaut, im Bau und geplant) schätzte die ABl, dass voraussichtlich 9.936 zusätzliche Einwohner ins Quartier Reininghaus ziehen würden. Die Abteilung ging davon aus, dass die Bevölkerungsstruktur in Reininghaus mit jener in den restlichen Bezirken von Graz vergleichbar sein würde. Daher würden voraussichtlich 341 Kinder im Volksschulalter im Quartier Reininghaus leben, davon schätzungsweise 90 Schulanfängerinnen und -anfänger. Für diese würde ein Bedarf von 4 ersten Volksschulklassen zusätzlich zu den geplanten 16 Volksschulklassen bestehen.

Ursprünglich plante ABl und GBG eine Variante für einen späteren Ausbau auf 20 Klassen. Die Anmeldezahlen für Schulanfängerinnen und -anfänger (inkl. Rückstuf⁹) zeigten, dass alle Schulen im Einzugsgebiet (Leopoldinum, Algersdorf, Peter-Rossegger, Baiern, Karl-Morre) zum Kontrollzeitpunkt ausgelastet waren. Daher schlug das GRIPS-Team für Reininghaus den Bau einer Volksschule mit 20 Klassen vor.

⁸https://www.graz.at/cms/dokumente/10029027_7751130/ad36b6d4/Schulausbauprogramm%20Endfassung_sig.pdf

⁹ (Fußnote 1 Abbildung folgend) Kinder, die eine Schulstufe wiederholen

Zusätzliche Einwohner durch Bauvorhaben im Quartier Reininghaus

(Quelle: Eigentümerboard Reininghaus, Stand 20.02.2019)

	Wohneinheiten	Einwohner	Anteil	
Gesamt	4.955	9.936	100%	
6-9 Jährige		341	3,43%	entspricht Anteil 6-9 Jähriger an Bevölkerung Graz*
6 Jährige		84	0,85%	entspricht Anteil Sechsjähriger an Bevölkerung Graz*
Erstklassler		90	0,91%	6 Jährige + 7% Rückstufen ¹

Bedarf Volksschulklassen für Einwohner Quartier Reininghaus

Erstklassler	90	
Bedarf 1. VS Klassen	4	22-23 Schüler pro Klasse
Bedarf VS Klassen	16	

Abbildung 3: Eigentümerboard Reininghaus, GRIPS II Aktualisierung der Daten, Stand 20.02.2019
Quelle: übermittelt durch GBG

Laut ABI waren die Schulen im unmittelbaren Einzugsgebiet bereits erweitert worden bzw. eine Erweiterung nur geringfügig mehr möglich. Laut Masterplan GRIPS 2 war mit steigenden SchülerInnenzahlen zu rechnen. Ferner ging die ABI davon aus, dass ähnlich wie bei der VS Andritz, durch eine gute Verkehrsanbindung, Eltern aus anderen Stadtteilen ihre Kinder in der VS Reininghaus anmelden würden.

Daher hielt die ABI 2019 den Ausbau auf die maximal möglichen 20 Klassen für sinnvoll.

Im Mai 2021 bei Neuaufnahme des Vorhabens VS Reininghaus fragte der Stadtrechnungshof betreffend einer aktualisierten Bedarfserhebung nach. Laut Auskunft der ABI gab es keine neuen Erhebungen und Zahlen. Aber 2021 sollte der Zubau (8 Klassen) in der VS Neuhart 2021 eröffnet werden; auch bei dieser Schule waren bereits zwei zusätzliche erste Klassen notwendig und daher geplant.

Für den Stadtrechnungshof waren die vorgelegten Unterlagen sowie die Überlegungen der Abteilungen nachvollziehbar.

Der Stadtrechnungshof zieht den Schluss,

- dass der Bedarf für eine Volksschule in Reininghaus im geplanten Ausmaß nachvollziehbar und plausibel war.

3.3 Sollkostenberechnungen

Der Stadtrechnungshof kontrollierte die voraussichtlichen Gesamt-Sollkosten ausschließlich auf Plausibilität der Schätzungen. Entsprechend dem Stand des Projektes waren diese plausibel. Mit den Planungsmitteln sollte die bis zum Vorhabensbeschluss detailliert werden.

Eine detaillierte Prüfung der gesamten Sollkosten war im Zuge der Kontrolle zum Planungsbeschluss nicht Gegenstand. Der Stadtrechnungshof plausibilisierte die vorgelegten Berechnungen der Gesamtkosten.

Die Gesamtkostenberechnung der GBG über rund 28,06 Millionen Euro beinhaltete im Wesentlichen die Kosten für

- die Errichtung/Anschaffung der 20 klassigen Volksschule,
- zusätzlich KNB Maßnahmen und
- Kosten rund um den Grundstückskauf

Die Kalkulation der Anschaffungskosten basierte auf dem Siegerprojekt des Wettbewerbes vom Februar 2021 mit einer Bruttogrundfläche über 5.800 m². Ein Vorprüfbericht vom März 2021 lag zu sämtlichen im Wettbewerb eingereichten Modellen vor.

Zur Errechnung eines Quadratmeterpreises/ Referenzwertes zog die GBG die Errichtungskosten für die 2020 fertig gestellte Volksschule Smart City (Leopoldinum) heran. Diesem Wert rechnete die GBG eine Reserve von 10% hinzu und valorisierte diesen auf das Fertigstellungsjahr 2024. Dieser Referenzwert/Quadratmeterpreis umgelegt auf die geplanten 5.800m² ergaben somit rund 22,8 Millionen Euro für die Errichtung der Volksschule.

Die GBG plante bei dieser Schule (wie bereits bei der VS Puntigam im Jahr 2020) Klimafreundliche Nachhaltige Baustandards bei der Errichtung umzusetzen. Die Umsetzung von energieoptimierenden Maßnahmen war laut GBG bereits im Wettbewerb gefordert und Voraussetzung. Ferner waren im Referenzprojekt – Volksschule Smart City - für energieeffiziente, ressourcenschonende und emissionsarme Energietechnologien rund 1 Millionen Euro zusätzlich aufgewandt worden. Daher setzte die GBG für weitere Maßnahmen wie für nachhaltige Baustoffe, Begrünung usw. entgegen der „üblichen“ 10 % einen geringeren Betrag über 840.000 Euro an.

Eigentümer der Liegenschaft war zum Zeitpunkt der Kontrolle die BIG. Daher fielen einerseits die Kosten für den Erwerb des Grundstücks sowie jene Kosten, die die BIG für die Projektentwicklung bereits investiert hatte, an. Für die Liegenschaft gab es ein Schätzgutachten.

Der Stadtrechnungshof stellt fest, dass die Berechnung/ die Gesamtkostenschätzung der GBG gemäß dem Projektstand nachvollziehbar ist. Die Kostensicherheit lag bei rund +/- 20 Prozent. Die GBG zog die abgerechneten Kosten aus der letzten fertiggestellten Schule (2020) heran. Die Abrechnung lag dem Stadtrechnungshof vor.

Bei der Kalkulation des Quadratmeterpreises kalkulierte die GBG eine Reserve und zusätzlich eine Indexierung mit ein. Die Unsicherheit der in den vergangenen Monaten stark gestiegenen Preise für einige Baumaterialien wie z.B. Holz und die Schwierigkeiten Angebote von Unternehmen zu erhalten, prägte die GBG nicht gesondert mit ein. Diese Faktoren könnten auch in diesem Vorhaben zu erheblichen Preissteigerungen oder Verzögerungen führen. Da es aber nicht absehbar ist, wie sich die Gesamtsituation und im Speziellen die Preise weiter entwickeln würden, stimmte der Stadtrechnungshof mit der GBG darüber ein, derzeit dafür keinen zusätzlichen Aufschlag einzukalkulieren. Dies mit dem Hinweis, dass möglicherweise die kalkulierten Reserven und die Indexierung aus den genannten Gründen nicht ausreichen und zusätzliche Kosten hinzukommen könnten.

Dem Stadtrechnungshof lag für das Grundstück ein extern erstelltes Gutachten und ein Protokoll über die Verkaufsverhandlungen vor.

Der Stadtrechnungshof zieht den Schluss, dass

- die ermittelten Sollkostenberechnungen dem Projektstand entsprechend nachvollziehbar sind.

3.3.1 Planungskosten

Die im Gemeinderat zu beschließenden Planungskosten über 1,350 Millionen waren plausibel.

Die GBG kalkulierte in Summe 1,350 Millionen Euro für die Planungskosten.

Darin enthalten waren die Kosten für

- Generalplanung
- Projektsteuerung
- GBG Baubetreuung
- Gutachten/ Sachverständige
- Versicherung und Nebenkosten
- und 10 % Reserve.

Die GBG zog auch für die Kalkulation der Kosten für Generalplaner, Projektsteuerung und GBG Baubetreuung die abgerechneten Kosten der 2020 fertig gestellten Volksschule Smart City (Leopoldinum) heran. Die GBG errechnete einen Umrechnungsfaktor von den Quadratmetern der Volksschule zu jenen geplanten Quadratmeter des Siegerprojektes.

Für Gutachten, Versicherungen und Nebenkosten setzte die GBG Pauschalen an.

Der Stadtrechnungshof stellt fest, dass die GBG auf Grund der Durchführung zahlreicher Schulprojekte in den vergangenen Jahren über ausreichend Erfahrungswerte verfügt. Der Ansatz der gewählten Pauschalen war für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar und plausibel. Ebenso das Heranziehen der abgerechneten Kosten einer kürzlich fertiggestellten Volksschule zur Kalkulation der zu beschließenden Planungskosten. Für den Fall von Unvorhergesehenen gab es eine Reserve von 10%.

3.4 Folgekostenberechnungen

Die Folgekosten in Form einer Lebenszykluskostenberechnung für 50 Jahre (LZK 50) sollten laut GBG im Rahmen der hier zu beschließenden Planung ermittelt und im Rahmen des Vorhabensbeschlusses zur Prüfung und zur Genehmigung vorgelegt werden.

Die Folgekosten pro Jahr schätzte die GBG auf 315.000 Euro. Die Schätzung basierte auf den Erfahrungswerten der letzten Schulprojekten 65 €/m²Bruttogrundfläche.

3.5 Finanzierung

Für die Planung der VS Reininghaus waren 1,350 Millionen Euro vorgesehen. Die Bedeckung der städtischen Mittel sollte laut Entwurf zum Gemeinderatsbericht durch eine Umschichtung aus dem Investitionsfonds erfolgen und teilten sich wie folgt auf:

	Planungsbeschluss	Cash Flow Verteilung	
		2021	2022
Volksschule Reininghaus	1,35 Mio. €	0,50 Mio. €	0,85 Mio. €

In der Schlussbesprechung erhielt der Stadtrechnungshof die Information, dass es noch Änderungen bei Aufteilung bzw. Bedeckung geben könnte.

Der Stadtrechnungshof weist 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.

3.6 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

- Entwurf Gemeinderatsbericht vom 27.5.2021
- Bedarfsprüfung Schulausbauprogramm der Stadt Graz, GZ: StRH – 024126/2014¹⁰
- Gemeinderatsbericht vom 19.10.2017, A 8 -22244/2017-29
- Gemeinderatsbericht vom 19.10.2017, ABI -020723/2013-0015
- Gemeinderatsbericht vom 14.6.2018, A 8 – 77397/2017-14, ABI – 020723/2013/0016
- Machbarkeitsstudie, BC Reininghaus Q 12 vom 30.11.2015
- Unterlagen Wettbewerb und Auslobung Quartier 12, Graz Reininghaus vom 6.3.2017
- Bebauungsplan 05.30.0 samt Erläuterungsbericht vom 15.11.2018
- Vorprüfbericht einer Raumplanungs- und Stadtentwicklungs GmbH vom 8.3.2021
- Gesamtkostenschätzung vom 27.5.2021, GBG
- Kostenberechnung Planung vom 27.5.2021, GBG usw..

4.2 Kontrollmaßstäbe

Bei der Kontrolle zum Planungsbeschlusses im Rahmen einer Vorhabenskontrolle zog der Stadtrechnungshof vorrangig das Kriterium der „Zweckmäßigkeit“, aber auch die Kriterien „Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit“ als Maßstab heran. Im Vordergrund stand das öffentliche Ziel bzw. der Zweck der Tätigkeit im öffentlichen Interesse.

4.3 Auskünfte und Besprechungen


Mündliche bzw. schriftliche Auskünfte erteilten im Zuge der Kontrolle die GBG, die Abteilung für Bildung und Integration, die Stadtbaudirektion sowie die Abteilung für Immobilien.

Der Stadtrechnungshof führte am 9.6.2021 eine Schlussbesprechung zum gegenständlichen Planungsbeschluss durch. Den Rohbericht übermittelte der Stadtrechnungshof am 10. Juni 2021 dem zuständigen Stadtsenatsmitglied zur Stellungnahme. Die an der Rohberichtsbesprechung teilgenommenen Abteilungen verzichteten auf eine Stellungnahme.

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 Projektberichts in den quartalsmäßig erstellten Informationsberichten zur Behandlung vor.

	Signiert von	Windhaber Hans-Georg
	Zertifikat	CN=Windhaber Hans-Georg,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-06-12T13:42:49+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.