

Stadt Graz Sozialamt Fachbereich 3
 Bearbeiterin A5: Mag.^a Eva Christina Seiler
Stadt Graz Finanz- u. Vermögensdirektion
 Bearbeiter A8: Kicker Michael

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 5-084966/2021
 GZ: A 8-2796/2021-51

Ausschuss für Soziales, Jugend und Familie,
 Senior:innen
 Berichterstatter:in

GR^m Sabine Wagner

Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen,
Immobilien sowie Wirtschaft und
Tourismus
 Berichterstatter:in

OR Gabel

Graz, 16.9.2021

Betr.: Generalsanierung Senior:innen Wohnen Scheidtenbergergasse

1. Projektgenehmigung über € 2 Mio. für 2021-2024
2. Budgetvorsorge 2021

Das Sozialamt verfügt aktuell an sechs verschiedenen Standorten in Graz über rund 300 Senior:innen-Wohnungen, die von unterschiedlichen Wohnungsgenossenschaften verwaltet werden und ein freiwilliges Angebot der Stadt Graz darstellen. Es liegen reguläre Mietverhältnisse vor, das Sozialamt hat die Zuweisungsberechtigung für diese Wohnungen. Die Antragsstellung und Prüfung, ob die Voraussetzungen für eine Senior:innen-Wohnung den Richtlinien entsprechen, erfolgt über die Erwachsenensozialarbeit des Sozialamtes. Interessierte Personen müssen u.a. seit mindestens einem Jahr in Graz gemeldet und wohnhaft sein, nicht mehr im Berufsleben stehen, mindestens 60 Jahre alt sein und Mobilitätseinschränkung / gesundheitliche Einschränkung sowie ein geringes Einkommen aufweisen.

Das Senior:innen-Wohnen in der Scheidtenbergergasse 1 ist in einem Gebäude der Stadt, das durch die GBG verwaltet wird, untergebracht. Das Gebäude wurde 1964 erbaut und war ursprünglich ein Personalwohnhaus des ehemaligen Unfallkrankenhauses. Im Jahr 1985 kam es zu einer Teilsanierung und Adaptierung als Senior:innen-Wohnhaus. Derzeit umfasst das Gebäude 34 Wohnungen, davon 14 Wohnungen mit ca. 17m², 6 Wohnungen mit ca. 26m² und weitere 14 Wohnungen mit ca. 36m². Die Wohnungen verteilen sich auf das Erdgeschoss sowie 1.-3. Obergeschoss, ein Lift ist vorhanden. Die monatlichen Mietkosten (inkl. HZ) betragen zwischen € 155,- bis € 327,-.

Das Gebäude ist aktuell in einem schlechten Zustand und muss umfassend saniert werden. Schon in den letzten Jahren mussten Reparaturen bzw. Teilsanierungen laufend durchgeführt werden (Reparaturkosten innerhalb von drei Jahren in der Höhe von € 100.000), zusätzlich entstehen immer wieder Versicherungsfälle (z.B. Rohrbrüche, Verstopfungen). Im Gebäude sind die derzeit geltenden Normen der Barrierefreiheit nicht gewährleistet.

Seit 2018/2019 gibt es Pläne zur Sanierung des Gebäudes, daher wurden seither nur mehr die wichtigsten Reparaturen durchgeführt. Der heutige Reparaturrückstand betrifft dringende Arbeiten an der Renovierung der Außenfassade sowie der Leitungen, das Dach ist ebenso reparaturbedürftig, die Gebäudebelüftung kaputt und auch nicht zu sanieren, es ist kein Vollwärmeschutz gegeben.

Durch die notwendige Generalsanierung soll es zu einer deutlich verbesserten Wohnqualität kommen. Diese soll durch die Zusammenlegung von jeweils zwei der 17 m² Wohneinheiten, um zumindest eine Mindestgröße von 34 m² pro Wohneinheit zur Verfügung zu haben, sowie durch den Einbau von Bädern in jede Wohneinheit erreicht werden. Derzeit verfügen die kleinen Wohneinheiten über keine eigenen Bäder, die Bewohner:innen teilen sich Gemeinschaftsbäder am Gang.

Nach der ersten groben Kostenschätzung aus dem Jahr 2019, die über die GBG veranlasst wurde, belief sich die Generalsanierung auf rund € 1.500.000, ein kompletter Abriss und Neubau des Gebäudes kam laut GBG auf rund € 2.500.000. Der zeitliche Rahmen für die Generalsanierung beträgt laut Schätzung der GBG – inkludiert wurde hier die Dauer der Planung, Durchführung, Fertigstellung und Übergabe – rund 4 Jahre.

Eine Aktualisierung und genaue Detailprüfung der Kostenschätzung inklusive weiterer Kosten wie z.B. für die Einrichtung eines barrierefreien Zugangs zu den Balkonen (derzeit sind die Balkone über eine höhere Schwelle zu betreten) durch die GBG wird derzeit ausgearbeitet.

Es ist von einer Gesamtprojektsumme von € 2.000.000 auszugehen, die sich wie folgt auf die kommenden Jahre verteilt:

Tabelle: Übersicht Projekt Sanierung Scheidtenberggasse 1

Zeitraum	Kosten in € (inkl. 20% USt.)	Tätigkeiten
2021	300.000	Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Ausschreibungen, Behördengenehmigungen
2022	200.000	Vergabe, Bauvorbereitung
2023	1.400.000	Bauphase inkl. Abrechnung und Übernahme
2024	100.000	Restliche Schlussrechnungen
Gesamt	2.000.000	

Was spricht für eine Sanierung der Scheidtenberggasse? Das Gebäude befindet sich in einer sehr guten Lage, die verkehrstechnische Anbindung (Straßenbahn, Bus) befindet sich quasi vor der Haustüre, in unmittelbarer Nähe und zu Fuß erreichbar sind z.B. eine Apotheke, mehrere Lebensmittelgeschäfte, eine Bäckerei, Banken, eine Trafik. Das Gebäude selbst fügt sich architektonisch gut in die Bauten in unmittelbarer Nähe ein und verfügt im Innenbereich über ansprechende bauliche Elemente wie ein helles Stiegenhaus, großzügige Balkone und kleinere Gartenbereiche bei den Wohnungen im Erdgeschoss, große Gemeinschaftsräume mit einer eigenen Küche, viel Stauraum durch Kellerabteilungen für jede Wohneinheit und zusätzliche Lagerflächen. Weiters gibt es einen Lift und eine eigene Waschküche.

Den aktuellen Bewohner:innen soll für die Zeit der Sanierung eine (Senior:innen-)Wohnung (Sozialamt) zur Verfügung gestellt werden. Die Bewohner:innen erhalten in diesen für die Zwischenzeit genutzten Wohnungen die gleichen Mietkonditionen wie bisher in der Scheidtenberggasse – das Sozialamt übernimmt die etwaigen zusätzlichen Kosten der Miete. Nach dem Umbau können die Bewohner:innen wieder in die Scheidtenberggasse ziehen, auch hier bleiben die Mietkonditionen für diese Personen gleich, berücksichtigt werden jedoch die üblichen jährlichen Mietzinsanpassungen. Das Sozialamt organisiert die Umzüge und wickelt sie mit Unterstützung der Referate für Soziale Arbeit sowie für Soziale Dienste ab. Bei Neueinzügen, die nach der Generalsanierung erfolgen, werden einheitliche Mietpreise gemäß m² gewährt. Durch klar zugewiesene Sozialarbeiter:innen werden den Bewohner:innen konstante Ansprechpartner:innen während der Sanierung zur Verfügung gestellt.

Das Sozialamt hat in den letzten Monaten bereits dafür gesorgt, dass ausreichend freie Senior:innen-Wohnungen zur Überbrückung in der Zeit der Sanierung zur Verfügung stehen. Aufgrund der benötigten Vorlaufzeit hinsichtlich des Kommunikationsprozesses mit den Bewohner:innen und der zwischenzeitlichen Umsiedelung ist für das Sozialamt ein Start der Generalsanierung ab März 2022 möglich.

Die erforderlichen Mittel für das Budgetjahr 2021 in Höhe von EUR 300.000 sind in SAP unter der Beleg-Nr. 371002653 auf der FIPOS 1.614006 + Fonds 400000 reserviert.

Der gemeinderätliche Ausschuss für Soziales, Jugend und Familie, Senior:innen sowie der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus stellen daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziff. 5 iVm § 93 Abs. 1 und § 95 des Statutes der Landeshauptstadt Graz den

A N T R A G

der Gemeinderat wolle beschließen:

- 1.) Die Projektgenehmigung zur Generalsanierung der Senior:innen Wohnanlage Scheidtenberggasse über € 2 Mio. (davon cashwirksam 2021 € 0,3 Mio., 2022 € 0,2 Mio., 2023 € 1,4 Mio. und 2024 € 0,1 Mio.) wird erteilt. Mit der Durchführung des Projektes wird die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH beauftragt.

Die Finanzierung von € 1.000.000 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. Der Restbetrag auf die Projektsumme von ebenfalls € 1.000.000 wird wie folgt bedeckt:

- € 500.000 durch eine (bereits erfolgte) SpARBuchentnahme
- € 250.000 Kürzung des Deckungsringes D.150301 „Diverse Kleinsanierungen Sozialamt“
- Kürzung der quasi-fix Investitionen des Sozialamtes in den Jahren 2022 und 2023 um je € 125.000

- 2.) Der Finanzierungs- und Ergebnishaushalt 2021 wird wie folgt geändert:

Finanzstelle	Fonds	Finanzposition	Haushaltsprogramm	Beschreibung des HHP/der Fipos	Deckungsring	FVA 2021	EVA 2021
150	400000	1.614006		Instandh.v.Gebäuden	D.150001	-500.000	-500.000
180	970000	1.729000		Verstärkungsmittel		+500.000	+500.000
150	429000	1.010000	11503010	Diverse Kleinsanierungen Sozialamt	D.150301	-250.000	
150	429000	1.010000	11503020	Scheidtenberggasse Sanierung	D.150302	+300.000	
180	429000	2.346000		Investitionsdarlehen		+50.000	

Die Bearbeiterin der Mag. Abt. 5:

Mag.^a Eva Christina Seiler
elektronisch unterschrieben

Die Abteilungsleiterin der Mag. Abt. 5

Dr.ⁱⁿ Andrea Fink
elektronisch unterschrieben

Der Stadtrat

Kurt Hohensinner, MBA
elektronisch unterschrieben

Der Bearbeiter der Mag. Abt. 8:

Michael Kicker
elektronisch unterschrieben

Der Finanzdirektor

Dr. Karl Kamper
elektronisch unterschrieben

Der Stadtrat

Dr. Günter Riegler
elektronisch unterschrieben

Vorberaten und einstimmig/~~mehrheitlich~~/mit _____ Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des gemeinderätlichen Ausschusses für Soziales, Jugend und Familie,
Senior:innen am.....14.9.2021.....

Die Schriftführerin:

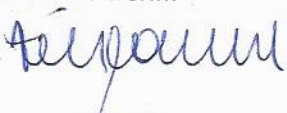


Die Vorsitzende:

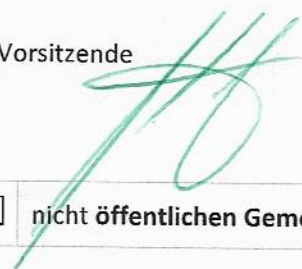



Vorberaten und einstimmig/~~mehrheitlich~~/mit _____ Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und
Tourismus am.....16.9.2021.....


Die Schriftführerin:



Der/die Vorsitzende



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>16.9.21</u>		Der/die SchriftführerIn:	
			


	Signiert von	Seiler Eva-Christina
	Zertifikat	CN=Seiler Eva-Christina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-09-02T11:23:00+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Fink Andrea
	Zertifikat	CN=Fink Andrea,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-09-02T11:26:33+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	2021-09-03T12:16:50+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kicker Michael
	Zertifikat	CN=Kicker Michael,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-08-27T12:00:08+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Radocha Susanne
	Zertifikat	CN=Radocha Susanne,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-08-30T09:01:52+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	2021-09-02T13:27:06+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.