



Stadt Graz
Abteilung für Bildung und Integration
GB Städtische Schulen

Bearbeiter ABI
DI Winfried Ranz-Krainer

Berichterstatter:in

Bericht an den Gemeinderat

Stadt Graz
Finanz- und Vermögensdirektion

Bearbeiterin A8
Alexandra Stolz

Berichterstatter:in

GZ: A 8 141818/2021-20
GZ: ABI – 008785/2013/0009

- Betreff: Volksschule Graz-Reininghaus
Vorhabensbeschluss für den Neubau
1. Erhöhung der Projektgenehmigung „VS Reininghaus“
um insgesamt € 22,300.000,- auf € 23,650.000,-
 2. Budgetvorsorge über € 550.000,- im Jahr 2022
und € 9,000.000,- im Jahr 2023 im ICF

GR Patzinger

Graz, 7.7.2022

Grundlagen

Ausgangslage Grazer Schulbauprogramm 2 sowie die Bildungsstrategie 2020-2025

Die Abteilung für Bildung und Integration erarbeitete 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)**.

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

Planungsbeschlüsse:

Die Stadt Graz hat mit Gemeinderatsbeschluss vom **8. Juli 2021** (GZ: **A8-2796/2021-40**, GZ: **ABI-020723/2013/0034** und GZ: **A10/BD-055390/2021/0001**) insgesamt € **1,350.000,- inkl. USt** für die **Planung der Volksschule Graz-Reininghaus** genehmigt.

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, durch die nun eine grundsätzliche Einigung erzielt werden konnte, die vor der vertraglichen Finalisierung

steht. Gleichzeitig wurde ein Schulpaket zur Umsiedelung der Sportmittelschule geschnürt. Dieses sieht einen Umzug der Schule auf das Areal am Schulcampus Algersdorf (Algersdorfer Straße/Georgigasse) mit gleichzeitigem Ausbau des Gebäudes der derzeitigen Mittelschule Graz-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 Sport-Schwerpunkt ergeben. Gleichzeitig können die Freiflächen der Schule am Areal der Schulschwestern 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 Graz-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 die Errichtung durch die Stadt Graz bieten erhebliche finanzielle Vorteile im Vergleich 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;

Projekt Volksschule Graz-Reininghaus

Das starke Bevölkerungswachstum in Graz und insbesondere die starke Wohnbautätigkeit im Westen der Stadt mit den Großprojekten auf den ehemaligen Reininghausgründen, fordern eine signifikante Erhöhung der Schulplätze in diesem Gebiet und damit den Neubau der **Volksschule Graz-Reininghaus**. (Die Bedarfsprüfung erfolgte im Planungsbeschluss)

Dieses Schulprojekt befindet sich auf einem Grundstück, das momentan noch im Eigentum der BIG ist, aber von der Stadt angekauft werden wird. (siehe Kapitel: Ausgangslage)

Die Umsetzung erfolgt vorbehaltlich des Grundstückskaufes durch die Stadt Graz.



Schaubild (dreiplus Architekten, Graz):

Die **GBG** wurde mit der **Umsetzung** der ersten Planungsphase beauftragt. Diese wurde mit der Freigabe des Entwurfes und der damit verbundenen vertieften Kostenberechnung abgeschlossen.

Ziel des Projektes ist ein Schulbau mit 20 Klassen, inklusive aller dazu notwendigen Einheiten, geeignet für einen Ganztages Schulbetrieb, mit einer vorgesehenen Inbetriebnahme mit Start des Schuljahres 2024/25.

Vorhabenskosten

Als **Grundlage** für die in diesem Stück zu beschließenden Vorhabenskosten dient der Entwurf der Generalplaner mit einer vertieften Kostenberechnung.

Für die Planung und den Neubau der Volksschule Graz-Reininghaus werden aus heutiger Sicht **Vorhabenskosten** von € 23,650.000,- inkl. USt. prognostiziert.

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

Anordnungsbefugte Dienststelle ist die Abteilung für Bildung und Integration.

Der Gemeinderat der Stadt Graz hat mit Beschluss vom 8.7.2021 die Projektgenehmigung über den Erwerb des Grundstückes zur Errichtung einer neuen VS in Reininghaus über 4.420.000,- Euro inkl. USt. erteilt. Diese teilen sich in 3.090.000,- Euro inkl. USt. für das Grundstück (Kauf inkl. Nebenkosten) sowie 1.330.000,- Euro inkl. USt. für anteilige Kosten (Reininghausplatz und Erschließungsstraße).

Lebenszykluskosten

Für den laufenden Betrieb wurden Lebenszykluskosten über einen Zeitraum von 50 Jahren ermittelt.

Die Folgekosten für den Betrieb über 50 Jahre betragen ca. 32,8 Mio. Euro.

Die Summe der Investitionskosten und der Folgekosten über 50 Jahre nach einer vereinfachten Discounted Cash Flow Methode betragen ca. 56.4 Mio. Euro.

Die **Folgekosten** im **ersten Betriebsjahr** betragen € 243.408,- inkl. USt., die aus dem laufenden Budget zu bedecken sind.

Stadtrechnungshof

Die Unterlagen zum Vorhabensbeschluss für das Projekt wurden dem **Stadtrechnungshof zur Prüfung** vorgelegt.

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 Referenzprojekte im Neubausektor wurden der Neubau der Volksschule Graz-Reininghaus ausgewählt.

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

Die dafür zusätzlichen Kosten sind in den prognostizierten Projektbudgets berücksichtigt, eine eigene Förderung dieser Anschubreferenzprojekte durch den Klimaschutzfond war vorgesehen, kommt nun aber nicht mehr zur Umsetzung.

Baukostensteigerungen und Materialknappheit

Momentan ist die Baubranche massiv von Baupreissteigerungen und Baumaterialknappheit betroffen. Die konkreten Auswirkungen auf dieses Schulbaupaket in der Zukunft 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.

Finanzierung

Die Bedeckung der € 22,300.000,- 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 und Immobilien hervor.

Die Mittel verteilen sich folgendermaßen:

Cash Flow		2022	2023	2024	2025	Summe	Gesamt
VS Reininghaus	Planung	1.350.000 €				1.350.000 €	23.650.000 €
	Vorhaben	550.000 €	9.000.000 €	11.000.000 €	1.750.000 €	22.300.000 €	

Aufgrund des vorstehenden Berichtes stellen der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien sowie der Ausschuss für Bildung, Sport, Jugend und Familie gemäß § 45 Abs. 2 Z 5 iVm § 93 Abs. 1 und § 95 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl.130/1967 idF LGBl.118/2021 den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

- Die Erhöhung der Projektgenehmigung „Volksschule Reininghaus“ um insgesamt € 22,300.000,- auf € 23,650.000,- wird wie folgt erteilt:

Jahre	Betrag
Ausgaben bis Ende 2021	0
2022	1,900.000
2023	9,000.000
2024	11,000.000
2025	1,750.000
Summe	23,650.000

Die Bedeckung der € 22,300.000,- 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 und Immobilien hervor.

- Der Finanzierungs- und Ergebnishaushalt 2022 wird wie folgt geändert:

Finanzstelle	Fonds	Finanzposition	Haushaltsprogramm	Beschreibung des HHP/der Fipos	Deckungsring	FVA 2022	EVA 2022
340	211000	1.061000	13403140	VS Reininghaus Reininghausstraße/ Im Bau befindliche Gebäude und Bauten	D.340314	+ 550.000	
180	211000	2.346000		Investitionsdarlehen		+550.000	

- Der Finanzierungs- und Ergebnishaushalt 2023 wird wie folgt geändert:

Finanzstelle	Fonds	Finanzposition	Haushaltsprogramm	Beschreibung des HHP/der Fipos	Deckungsring	FVA 2023	EVA 2023
340	211000	1.061000	13403140	VS Reininghaus Reininghausstraße/ Im Bau befindliche Gebäude und Bauten	D.340314	+ 9.000.000	
180	211000	2.346000		Investitionsdarlehen		+ 9.000.000	

Die Stadt Graz trägt als wirtschaftlicher Bauherr die Investitionen und das Kostenrisiko. Für diese Leistungen wird die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH im Rahmen eines In- House- Kundenauftrages als Generalunternehmer beauftragt.

Nach Übergabe des fertig gestellten Bauprojektes 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.

Beilage: Prüfbericht Stadtrechnungshof

Der Sachbearbeiter ABI:

DI Winfried Ranz-Krainer
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand ABI:

DI Günter Fürntratt
(elektronisch unterschrieben)

Der Stadtsenatsreferent ABI:

Kurt Hohensinner, MBA
(elektronisch unterschrieben)

Die Sachbearbeiterin A8:

Alexandra Stolz
(elektronisch unterschrieben t)

Der Abteilungsvorstand A8:

Mag. Stefan Tschikof
(elektronisch unterschrieben)

Der Finanzreferent:

Stadtrat Manfred Eber
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit Stimmen angenommen/abgelehnt/unterbrochen
in der Sitzung des Ausschusses für Bildung, Sport, Jugend und Familie am 5.12.2022

Der/Die Schriftführer:in

[Handwritten signature]

Der/Die Vorsitzende

[Handwritten signature]

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit Stimmen angenommen/abgelehnt/unterbrochen
in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien am *7.7.22*

Der/Die Schriftführer:in

[Handwritten signature]

Der/Die Vorsitzende

[Handwritten signature]

Der Antrag wurde in der heutigen		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/>	bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen		
<input checked="" type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <i>7.7.22</i>		Der/Die Schriftführer:in	
		<i>[Handwritten signature]</i>	

Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:


- Vorhabenliste nein
- Bürger:innenbeteiligung vorgesehen nein

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

	Signiert von	Ranz-Krainer Winfried
	Zertifikat	CN=Ranz-Krainer Winfried,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-07-01T08:11:08+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	2022-07-01T08:25:49+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

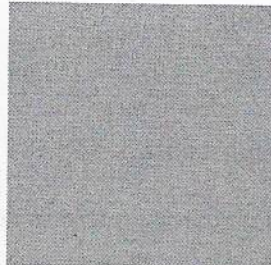
	Signiert von	Hohensinner Kurt
	Zertifikat	CN=Hohensinner Kurt,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-07-01T10:59:31+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Stolz Alexandra
	Zertifikat	CN=Stolz Alexandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-07-01T11:14:26+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Stolz Alexandra
	Zertifikat	CN=Stolz Alexandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-07-01T11:14:58+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Tschikof Stefan
	Zertifikat	CN=Tschikof Stefan,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-07-04T12:15:06+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eber Manfred
	Zertifikat	CN=Eber Manfred,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-07-04T15:15:16+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



Kontrollbericht 10/2022 zum Thema

Neubau der VS Reininghaus

(Vorhabenskontrolle Vorhabensbeschluss)

Fotonachweise

Cover (von links):	Stadt Graz/Pichler (1, 2), Fischer (3), photo 5000- www.fotolia.com (4)
Seite 2, 6:	dreiplus ARCHITEKTEN
Seite 2, 8:	dreiplus ARCHITEKTEN
Seite 2, 9:	dreiplus ARCHITEKTEN
Seite 3:	Opernfoto

Abkürzungsverzeichnis

ABI	Abteilung für Bildung und Integration	StRH	Stadtrechnungshof
BIG	Bundesimmobiliengesellschaft	u. a.	unter anderem
bzw.	beziehungsweise	VS	Volksschule
ca.	circa	ZMR	Zentrales Melderegister
FCL	Futur Classroom Lab		
GBG	Gebäude- u. Baumanagement Graz GmbH		
GRIPS 2	Grazer Investitionsprogramm für den Pflichtschulausbau 2017-2022		
GZ	Geschäftszahl		
HHOG	Haushaltsordnung der Landeshauptstadt Graz		
KNB	Klimafreundlichen Nachhaltigen Baustandards		
NRF	Nettoraumfläche		

Piktogramme



plausibel

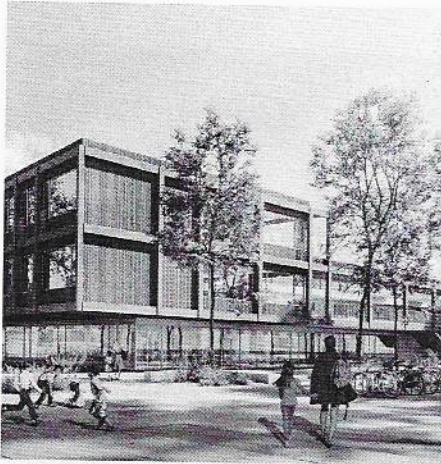


Prüfhemmnis



nicht plausibel

Inhaltsverzeichnis



7

Bedarf



Der dargelegte Bedarf war nachvollziehbar. Er beruhte auf aktuellen Erhebungen von ABI und GBG.

3

Editorial

6

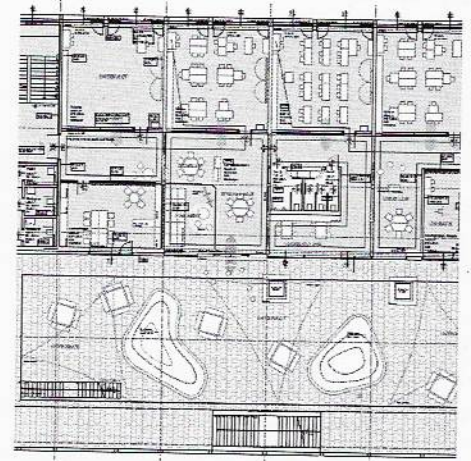
Eckdaten
Historie

10

Gesamtkosten



Die errechneten Gesamtkosten beurteilte der StRH als plausibel.



10

Folgekosten/Lebenszykluskosten

Die GBG errechnete die Lebenszykluskosten für 50 Jahre. Diese enthielten aber nicht die (fiktiven) Kosten für die Beseitigung des Objekts.



4

Fotonachweise
Abkürzungsverzeichnis
Piktogramme

11

Methoden
Disclaimer

5

Zusammenfassung

12

Steckbrief

GZ.: StRH - 114542/2022

Graz, 28. Juni 2022

StRH der Landeshauptstadt Graz

A-8011 Graz

Kaiserfeldgasse 19

Editorial

Bildung ist eines der wichtigsten Güter, die wir als Gesellschaft den zukünftigen Generationen geben können. Sie ist einer der zentralen Säulen, auf denen unser Gesellschaftsvertrag und damit unsere Art miteinander zu leben ruht.

Die "hardware" in der diese Bildung vermittelt wird, ist daher wichtig. Es geht nicht nur darum genug Platz zu haben, sondern auch den richtigen Platz zu haben. Die Ansprüche an die Innenarchitektur einer Schule sind mittlerweile vielfältig. Dabei sollte aber insbesondere nicht vergessen werden, dass Schulgebäude für wahrscheinlich 50 Jahren errichtet werden. Stellen wir uns kurz vor, wie Schulen vor 50 Jahren - also in den 1970ern - funktionierten. Zu recht weisen viele heute darauf hin, dass die Konzepte von damals heute nicht mehr funktionieren und wir im wahrsten Sinne des Wortes, in diesem halben Jahrhundert viel dazugelernt haben.

Es ist daher auch und insbesondere bei Schulbauten wichtig, vor Augen zu haben, dass nach den modernsten Standards gebaute Schulen nicht die Antwort sein können. Die "hardware" von Schulen muss es ermöglichen können, auf möglichst viele verschiedene

Weisen verwendbar und nützlich zu sein. Eben weil wir nicht wissen, wie Schule im Jahr 2070 funktionieren wird.

Anhand der Umsetzung des Konzeptes "Future Classroom" in diesem Vorhaben zeigt sich, dass sich die Stadt Graz bemüht, möglichst gute und zukunftsgerichtete Bildungs"hardware" anzubieten. Sie erfüllt damit ihre Aufgabe als Bereitstellerin von Schulgebäuden bestmöglich und über das von der Bildungsdirektion geforderte Maß hinaus.



Mag. Hans-Georg Windhaber MBA

Zusammenfassung

Gegenstand dieser Kontrolle war der Beschluss der Kosten zur Errichtung der Volksschule Reininghaus mit 20 Klassen für rund 23,65 Millionen Euro. Die im Planungsbeschluss 2021 prognostizierten Kosten konnten somit nach erfolgter Detailplanung gehalten werden.

Die Berechnung der Kosten waren auf Grund der detaillierten, gut aufbereiteten Kostenberechnungen verbunden mit den herangezogenen Einheitspreisen sowie vorgelegten Mengen- und Massenermittlungen und der kontrollierten Stichproben für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar und plausibel.

Die GBG wies die Kosten für die Zwischenfinanzierung, Planungskosten sowie Dienstleistungsentgelt für die GBG detailliert aus und legte dem Stadtrechnungshof die zugehörigen Berechnungen vor; diese waren für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar und plausibel.

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass das Architekturbüro gemeinsam mit der ABI, GBG und der Stadtbaudirektion, trotz der Preissteigerungen der letzten Jahre, eine VS zu einem „guten“ Preis entwarf und plante. Mit kalkulierten Kosten von 4.659 Euro/m² Nettoraumfläche (NRF) lag die geplante VS im Vergleich zur VS Smart City nach vier Jahren nur um 195 Euro/m² NRF darüber.

Dies trotz der Einplanung und Einpreisung von großzügigen und gut ausgestatteten Außenanlagen, Umsetzung des Konzeptes „Future Classroom“ mit der entsprechenden Ausstattung und Einrichtung sowie ökologische Maßnahmen (KNB) über 830.000 Euro.

Die Kosten für den Ankauf der Liegenschaft von der BIG über 3,1 Millionen Euro sowie 1,3 Millionen Euro für die Platzerrichtung kamen zu den Errichtungskosten noch hinzu. Dazu war ein gesonderter Beschluss der Abteilung für Immobilien parallel zum Planungsbeschluss im Juli 2021 dem Gemeinderat vorgelegt worden. Somit betragen die Gesamtkosten für dieses Vorhaben rund 28,1 Millionen Euro.

Der im Planungsbeschluss 2021 dargelegte Bedarf für 20 Volksschulklassen an diesem Standort war unverändert gegeben. Hinsichtlich Wahl und Erreichbarkeit des Standortes wiederholte der Stadtrechnungshof seine Feststellungen. Das Quartier 12 war von den restlichen Quartieren bzw. von der Straßenbahn 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.

Des Weiteren lag ein Teil der Grünanlagen aufgrund des benachbarten Gaslagers in einer Seveso-Schutzzone. Ein Freihalten dieser Fläche (keine Spielgeräte, Bänke oder andere Sitzmöglichkeiten) war zwingend notwendig.

Für den Betrieb berechnete und wies die GBG Folgekosten über 50 Jahre in Höhe von ca. 32,8 Millionen Euro aus. Der Stadtrechnungshof empfahl potentielle Abbruch- und Beseitigungskosten bereits bei Varianten und Wirtschaftlichkeitsvergleichen zu berechnen, in den Entscheidungsprozess ein zu beziehen sowie die Lebenszykluskosten dahingehend zu ergänzen.

Eckdaten

Die Errichtung einer Volksschule im Stadtteil Reininghaus mit 20 Klassen war Inhalt dieses Vorhabens. Im Rahmen des Planungsbeschlusses legte die ABI 1,5 Millionen Euro für Planungen zum Beschluss vor. Als voraussichtliche Gesamtkosten führte sie im Bericht 23,640 Millionen Euro für die Errichtung (+/- 20% zum Zeitpunkt des Planungsbeschlusses) und 4,420 Millionen Euro für den Grundstückserwerb an. Die Volksschule war für

einen Ganztages Schulbetrieb geplant. ABI und GBG sahen die Inbetriebnahme mit dem Schuljahr 2024/25 vor.

Im Mai 2022 legte die ABI die Unterlagen dem Stadtrechnungshof zur Kontrolle zum Vorhabensbeschluss vor. Die geschätzten Gesamtkosten konnten nach einer vertieften Planung gehalten werden. In dieser sowie der darauf basierenden Kostenschätzung waren auch für rund 800.000 Euro öko-

logische Maßnahmen sowie das pädagogische Konzept „Future Classroom“ mit dem entsprechenden Raumprogramm und Ausstattung enthalten.

Für den Betrieb berechnete und wies die GBG Folgekosten über 50 Jahre in Höhe von ca. 32,8 Millionen Euro aus.

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



Historie

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.

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

Ursprünglich sollte die VS auf einem anderen Quartier errichtet werden. Nach dem Verkauf bzw. Eintausch dieser Liegenschaft und in Ermangelung von Alternativen sollte das zu planende Schulprojekt auf einem Grundstück, das im Eigentum der BIG stand, errichtet werden.

Nach mehreren Jahren der Projektentwicklung und Verhandlungen erhielt die Stadt Graz von der BIG 2019 ein Angebot für die Anmietung einer 20-klassigen Volksschule. Eine Kaufoption schloss die BIG zum damaligen Zeitpunkt aus.

Nach Abschluss der Kontrolle führte der Stadtrechnungshof in der Schlussbesprechung aus, 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.

Nach mehrjährigen Verkaufsverhandlungen mit der BIG, sagte diese einem Verkauf der Liegenschaft zu und der Stadtsenat beschloss im September 2020 die Durchführung eines Architekturwettbewerbes für

eine 20-klassige Volksschule. Im Mai 2021 war der gemeinsam mit der BIG abgewickelte Wettbewerb abgeschlossen und der Antrag zur Kontrolle des Planungsbeschlusses zur Errichtung der Volksschule Reininghaus ging im Stadtrechnungshof ein.

Zum Zeitpunkt der Kontrolle zum Vorhabensbeschluss im Mai 2022 war die Liegenschaft noch im(mer) im Eigentum der BIG. Nach Auskunft der zuständigen Abteilung für Immobilien sollte sich der Kaufvertrag in der Endabstimmung mit der BIG befinden; die Teilung des Grundstückes der VS aus der Gesamtliegenschaft sei aber noch notwendig. Gegen Ende der Kontrolle ergänzte die ABI das Gemeinderatsstück mit der Anmerkung: „Die Umsetzung erfolgt vorbehaltlich des Grundstückskaufes durch die Stadt Graz.“

Bedarf



Der im Planungsbeschluss dargelegte und in der Stellungnahme des Stadtrechnungshofes bestätigte Bedarf im Ausmaß von 20 Klassen 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.

Hinsichtlich Wahl und Erreichbarkeit des Standortes wiederholte der Stadtrechnungshof seine Feststellungen. Das Quartier 12 war – unverändert seit dem Planungsbeschluss im Juli 2021 - von den restlichen Quartieren bzw. von der Straßenbahn 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. Eine weitere Besonderheit des gewählten Standortes lag darin, dass ein Teil der Grünanlagen aufgrund des benachbarten Gaslagers in einer Seveso-Schutzzone lag. Abgestimmt mit der ABI, der Bau- und der Bildungsdirektion

war geplant diesen Umstand durch Markierung und Freihalten dieser Fläche zu berücksichtigen. Es war beabsichtigt keine Elemente zu platzieren, die zu einem permanenten Aufenthalt einladen (Spielgeräte, aber auch Bänke oder andere Sitzmöglichkeiten). Die Fläche des in der Schutzzone befindlichen Teils der Außenanlage sollte der Direktion und dem Lehrkörper bekannt sein und das notwendige Bewusstsein geschaffen werden, wie man sich im Falle eines Unfalls im benachbarten Gaslager zu verhalten hat.

Pädagogischen Konzept - Future Classroom

Das Raumkonzept des Future Classroom Labs entstand in Brüssel und wurde von mehreren Bildungsministerien (34) erarbeitet. Für die Pflichtschulen in der Steiermark gab es von der Bildungsdirektion dahingehend keine Vorgabe. Diese beurteilte das „Future Classroom“ Konzept aber positiv. Es würde der wesentliche Aspekt, dass Bereiche geschaffen werden in denen in Kleingruppen gearbeitet und besprochen werden kann, umgesetzt.

Auf Grund der Erfahrungen in der VS Smart City, in der es ähnliche Raumaufteilungen aber weniger definierte „Arbeits“ Bereiche mit einer entsprechenden Ausstattung gab, entschloss sich die ABL in den neuen Volksschulen/Lernlandschaften die Umsetzung des „Future Classroom“ Konzeptes vorzugeben. Somit sollte

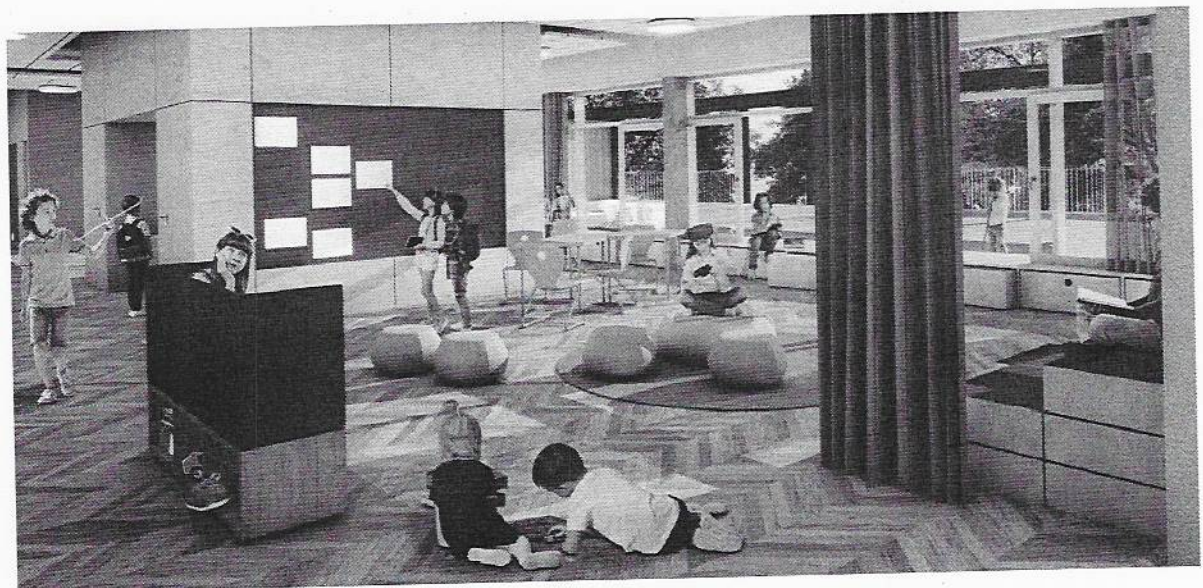
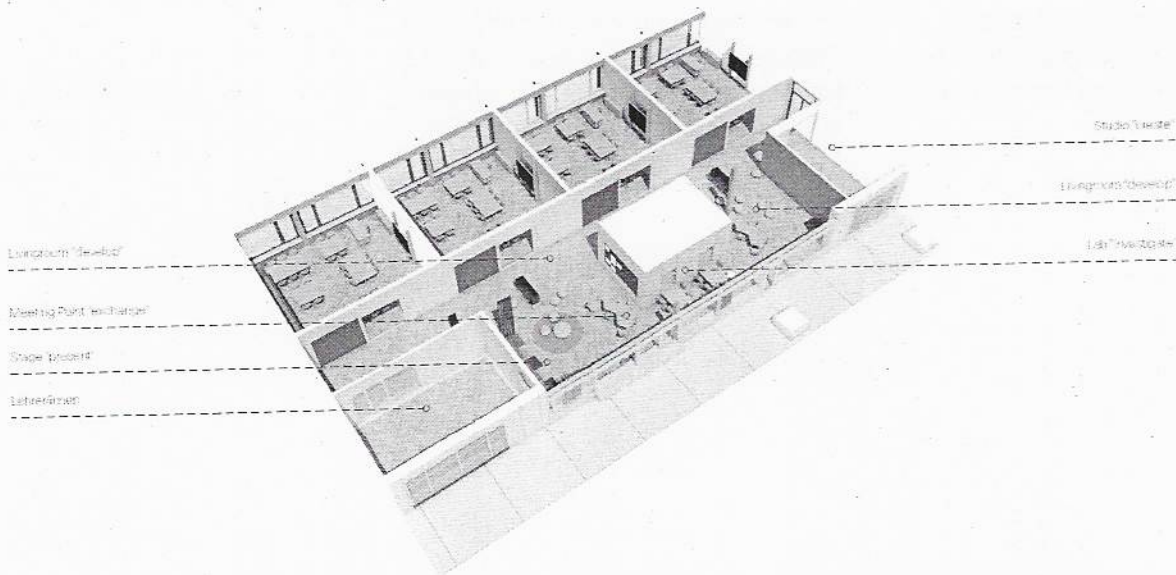
die VS Reininghaus 2022 als erste VS mit diesem Konzept geplant werden.

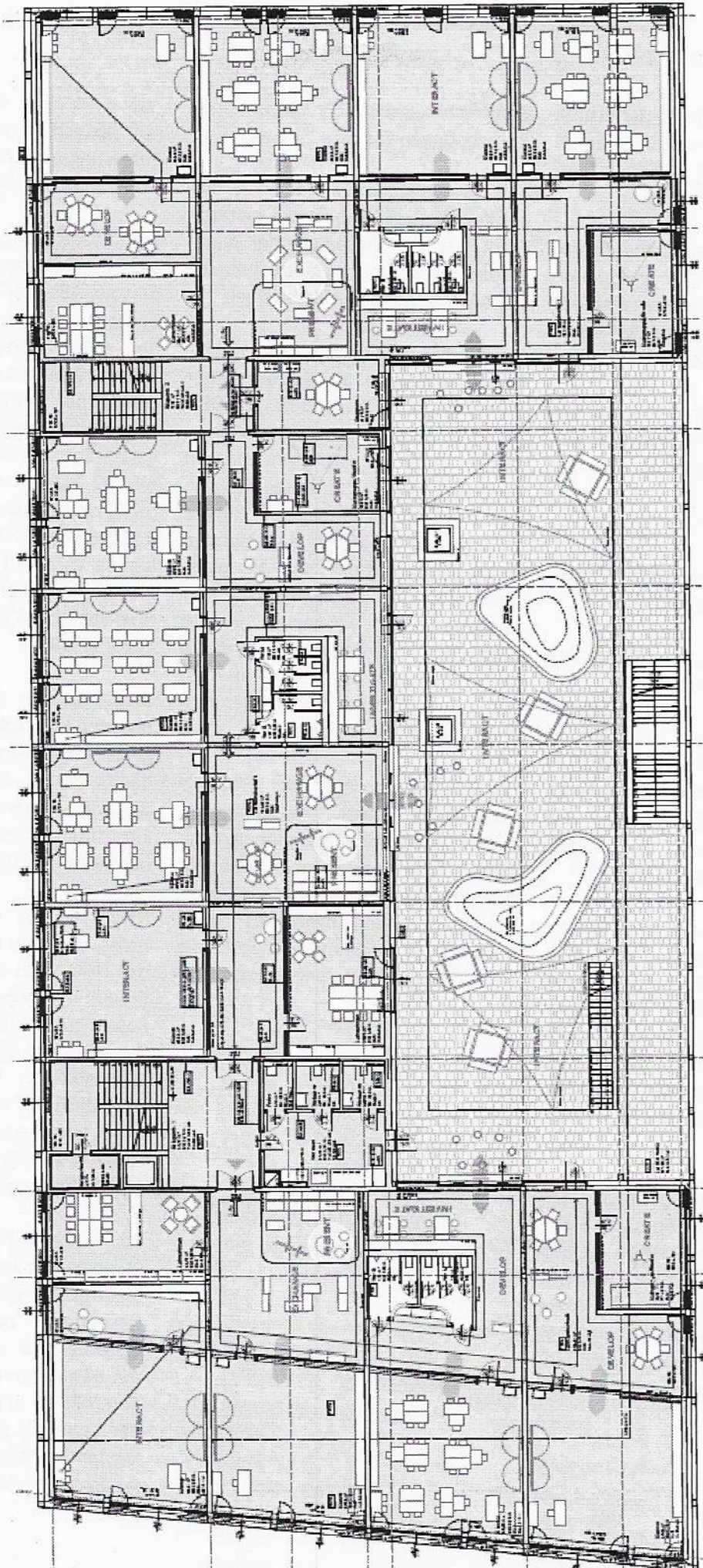
Das beauftragte Architekturbüro nahm im Februar 2022 die dafür notwendigen Anpassungen vor. Es erfolgte eine klare Zuordnung der einzelnen Bereiche – present, exchange, investigate, studio. Der Bereich develop war als „Zwischenzone“ mit flexibler Möblierung geplant. Lernlandschaften sollten sowohl die einfache Möglichkeit einer Zonierung wie auch einen offenen und flexiblen Lernraum bieten.

Der Mehraufwand für die geplante Umsetzung dieses Konzepts für Ausstattung der Lernlandschaften, zusätzliche Möblierung, zusätzliche E-Technik inklusive Honorare betrug rund 54.000 Euro. Diese Kosten waren nicht Teil des Budgets und sollten aus der budgetierten Reserve bedeckt werden.

European Schoolnet – Transforming education in Europe

Das vom European Schoolnet geschaffene Future Classroom Lab (FCL) – soll Kompetenzen und Rollen für das Lehren und Lernen von Schülern und Lehrern im 21. Jahrhundert, unterschiedliche Lernstile sowie mehr personalisiertes, aktives Lernen fördern. Schwerpunkt liegt in der Gestaltung der Lernumgebung und wie sich diese auf das Engagement der Schüler und die Interaktion im Klassenzimmer auswirken kann; dies verbunden mit aktuellen und aufkommenden Technologien..





Gesamtkosten



Die Berechnung der Kosten für die Errichtung der VS über 23,65 Millionen Euro waren auf Grund

- der detaillierten, gut aufbereiteten Kostenberechnungen verbunden mit den herangezogenen Einheitspreisen sowie vorgelegten Mengen- und Massenermittlungen,
- der durchgeführten Kostenprüfung und den Ausführungen des Kostenprüfers und
- der kontrollierten Stichproben

für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar und plausibel.

Der Generalplaner zog zur Kostenberechnung Einheitspreise aus Mittelwerten von ausgewerteten Angebotsergebnissen mehrerer abgeschlossener Vorhaben (2018 – 2021) heran. Darunter waren viele Vorhaben aus dem Spitals- und Gesundheitssektor und der Umbau- und Neubau Volksschule Neuhart.

Der Kostenprüfbericht zur Kostenberechnung zum Entwurf vom März 2022 lag dem Stadtrechnungshof vor. Die beanstandeten Kritikpunkte waren von Kostenrechner und Projektsteuerung abgestimmt, die Kostenberechnung überarbeitet sowie die fehlenden Massenermittlungen nachgereicht worden.

Die im Detail vom Stadtrechnungshof kontrollierten Stichproben waren vom Kostenrechner schnell, schlüssig und nachvollziehbar hinsichtlich Kalkulation der Mengen sowie Berechnung von Pauschalen und Preisen beantwortet worden. Es gab keine Bemängelungen seitens des Stadtrechnungshofes.

Im Rahmen dieses Vorhabens wies die GBG detailliert die Kosten für die Zwischenfinanzierung, Planungskosten sowie Dienstleistungsentgelt für die GBG aus und legte dem

Stadtrechnungshof die zugehörigen Berechnungen vor.

Sowohl Berechnung und Höhe dieser Kosten sowie jene für die weiteren Planungskosten, Reserven oder Valorisierung waren für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar und plausibel.

Bei der Kalkulation der einzelnen Positionen kalkulierte der Kostenrechner Zuschläge bis zu 10% hinzu. Die GBG rechnete noch rund 10% der Baukosten, rund 1,5 Millionen Euro an Reserven hinzu. Da diese als „Allgemeine Bauherrenreserve“ (Finanzierung von zusätzlich auftretenden Bauherrenwünschen) und beispielsweise für die Nachbedeckung der Umsetzung des Konzeptes „Future Classroom“ herangezogen werden sollte, beurteilte der Stadtrechnungshof die Kalkulation und Höhe dem Projektstand als „angemessen“.

Da laut Ausführungen der GBG die Baubranche massiv von Baupreissteigerungen und Baumaterialknappheit betroffen war, könnte nicht seriös bewertet werden, welche konkreten, künftigen Auswirkungen dies haben wird. Daher rechnete die GBG die voraussichtlichen Vorhabenskosten

EMPFEHLUNG

- Die Beibehaltung der detaillierten Berechnung und Vorlage der Zwischenfinanzierung, der Planungskosten und des GBG Dienstleistungsentgelts bei künftigen Vorhaben.
- Die laufende Dokumentation der außerordentlichen Steigerungen von Baukosten während der Umsetzung, um die Trennung und den Nachweis jener Kosten von anderen, potentiellen Kostenüberschreitungen zu ermöglichen.

auf Basis einer normalen, im längeren Jahresdurchschnitt betrachteten Indexsteigerung/Vorausvalorisierung in Höhe von 1,95 Millionen Euro.

Der Stadtrechnungshof stellt fest, dass das Architekturbüro gemeinsam mit der ABI, GBG und der Stadtbauverwaltung, trotz der Preissteigerungen der letzten Jahre, eine VS zu einem „guten“ Preis entwarf und plante. Auf Grund der Anschaffungskosten mit Einrichtung (brutto) über 23,65 Millionen Euro für die Errichtung der VS mit 20 Klassen und einer NRF von 5.071 m² ergaben sich Kosten von 4.659 Euro/m² NRF. Im Vergleich dazu lag die VS Smart City mit 12 Klassen laut Kostenaufstellung der GBG aus dem Jahr 2018 bereits bei mit 4.463 Euro/m² NRF.

Dies trotz der Einplanung und Einpreisung von großzügigen und gut ausgestatteten Außenanlagen, Umsetzung des Konzeptes „Future Classroom“ mit der entsprechenden Ausstattung und Einrichtung sowie ökologische Maßnahmen (KNB) über 830 Tausend Euro.

Nach Hinweis des Stadtrechnungshofes, dass den Gesamtkosten gemäß der HHO auch der Aufwand für den Erwerb der Liegenschaft samt Nebenkosten zuzurechnen ist, überarbeitete die GBG die Kostenaufstellung. Die Gesamtkosten betragen somit einschließlich der Kosten für den Erwerb mit 3,1 Millionen Euro sowie 1,3 Millionen Euro für die Platzerreichung 28,1 Millionen Euro.

Das für Finanzen zuständige Stadtssenatsmitglied legte dem Stadtrechnungshof den Gemeinderatsbericht zum Beschluss des Erwerbes der Liegenschaft entgegen der Bestimmung in der HHO nicht zur Kontrolle im Juli 2021 vor. Im Rahmen der Kontrolle zum Planungsbeschluss lag dem Stadtrechnungshof ein Schätzgutachten zu dieser Liegenschaft vor.

Folgekosten/Lebenszykluskosten

Die Lebenszykluskosten für den laufenden Betrieb berechnete und wies die GBG über einen Zeitraum von 50 Jahren aus. In Summe waren dies rund 56,4 Millionen Euro wobei die GBG davon rund 23,8 Millionen Euro für die Folgekosten kalkulierte. Ein wesentlicher Anteil entfiel davon auf die Kosten für Instandsetzung und Umbau, gefolgt von Reinigung und Pflege sowie Technischer Gebäudebetrieb. Die Berechnungen der vorgelegten Kosten waren für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar. Den Aufwand für eine Objektbeseitigung, kalkulierte die GBG mit rund 432.000 Euro. Die GBG rechnete die Summe jedoch mit der Begründung, dass neue Schulgebäude nicht innerhalb des Betrachtungszeitraumes von 50 Jahren abgebrochen werden würden, nicht in die Lebenszykluskosten mit ein.

Laut Definition ÖNORM B 1801-2 waren Lebenszykluskosten während der gesamten Lebensdauer eines Gebäudes – somit von der ersten Konzeptentwicklung bis zum Abriss

- berücksichtigt werden. Folglich setzt sich die Summe aus Errichtungskosten plus Folgekosten, die Nutzungskosten plus Objektbeseitigung und Abruch inkludieren, zusammen.

Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes bezieht sich § 20 Absatz 2 HHO auf die Folgekosten, die sich auf die gesamte Lebensdauer inklusive der Nutzungs- und Beseitigungskosten beziehen (selbst wenn eine Beseitigung fiktiv sein sollte).

EMPFEHLUNG

- Die Beibehaltung der Berechnung und des Ausweises der Lebenszykluskosten,
- die Berechnung der potentiellen Abbruch- und Beseitigungskosten, bereits bei Varianten und Wirtschaftlichkeitsvergleichen und deren Einbeziehung, in den Entscheidungsprozess sowie die dahingehende Ergänzung der Lebenszykluskosten.

Finanzierung

Es bestand laut Gemeinderatsbericht ein Finanzierungsbedarf von 22,3 Millionen Euro (Planungskosten in der Höhe von 1,35 Millionen wurden 2021 genehmigt).

Der Stadtrechnungshof weist darauf hin, dass die öffentliche Hand, somit auch die Stadt Graz, künftig verpflichtet werden wird Vorhaben/ Projekte nachhaltig zu gestalten und zu beschaffen und dadurch auch eine „Taxonomie-konforme Finanzierung“ (Taxonomie-VO (EU) 2020/852) zu besseren Konditionen lukrieren können wird. Die Kosten sollten über die Jahre 2022 bis 2025 wie folgt aufgeteilt werden:

Cash- Flow VS Reininghaus in Euro		
	Planung	Vorhaben
2022	1.350.000	550.000
2023		9.000.000
2024		11.000.000
2025		1.750.000
Summe	1.350.000	22.300.000
Gesamt	23.650.000	

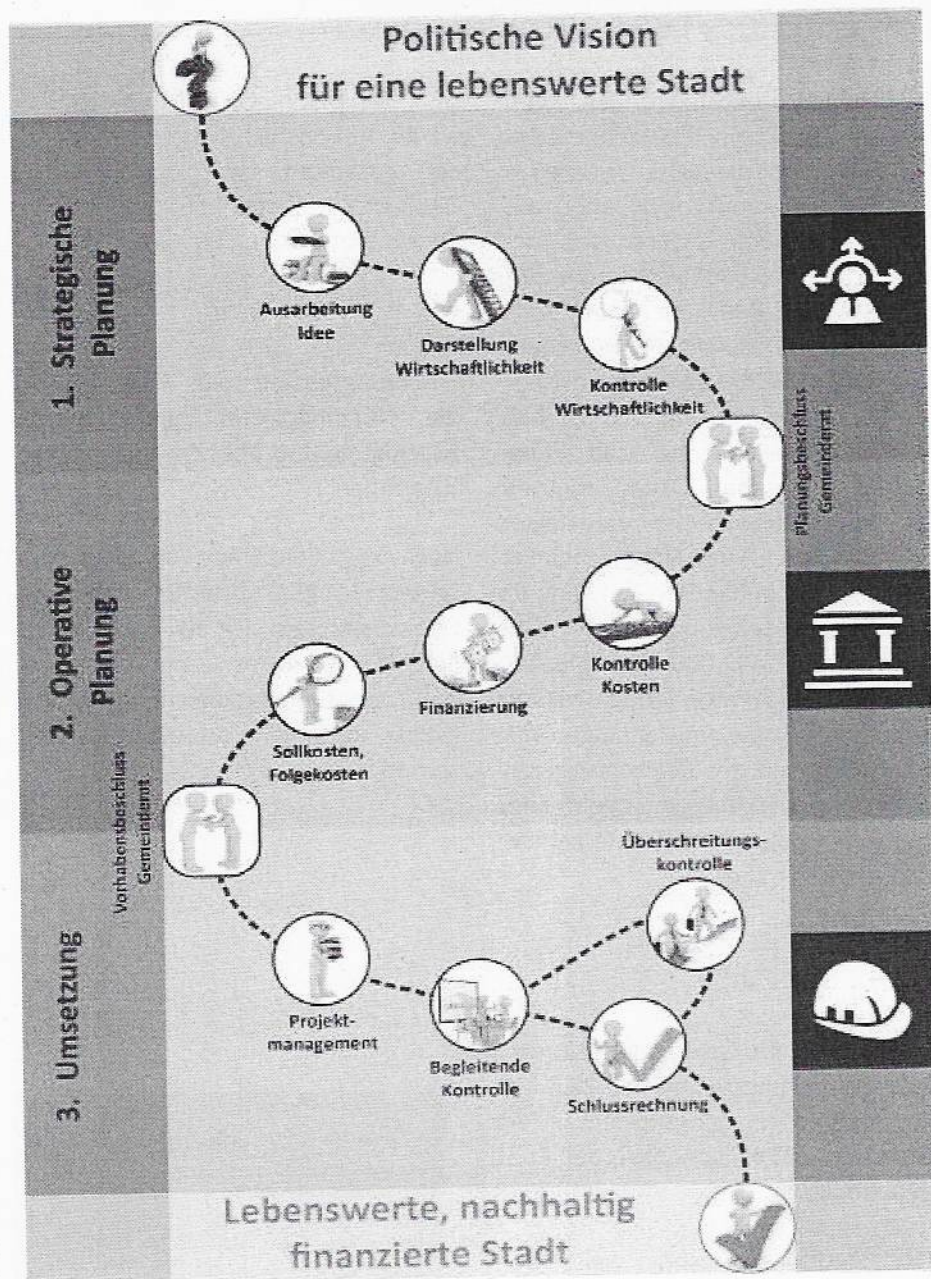
Methoden

Schwerpunkt dieser Stellungnahme waren Veränderungen gegenüber dem Planungsbeschluss sowie die Kontrolle der beschließenden Kosten für die Errichtung der VS. Der StRH zog an Unterlagen unter anderem

- Kostenaufstellung GBG, Mai 2005, Aufstellung Kostengruppe 1 bis 6 inklusive Detailkostenaufstellung und Nutzflächenaufstellung, Kostenrechner, März 2022,
- den Kostenprüfbericht zur Kostenberechnung zum Entwurf vom 30.3.2022,
- den Entwurf des Gemeinderatsberichtes ABI-020723/2013-0037 vom Dezember 2021 oder
- Protokoll von Besprechungen mit der Bildungsdirektion (April 2022) heran
- Nachhaltigkeitsbericht, Grazer Energie Agentur, Jänner 2022.
- Der StRH plausibilisierte den vorgelegten Bedarf durch Abgleich mit den Detailunterlagen (Quellen u. a. Statistik Austria und ZMR) unter Berücksichtigung/Wertung der einbezogenen Fakten.

Sowie Einholung von mündlichen bzw. schriftlichen Auskünften im Zuge der Kontrolle von der GBG und der Abteilung für Bildung und Integration.

Zum Abschluss der Kontrolle führte der StRH am .28. Juni .2022 eine Schluss-



besprechung durch. Die kontrollierten Stellen gaben keine Stellungnahme ab.

Kontrollieren und Beraten für Graz

Seit 1993 kontrolliert und berät der StRH 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. Der vorliegende Bericht ist ein Informationsbericht im Sinne des § 16 der Geschäftsordnung für den StRH. Er dient zur Vorlage an den Kontrollausschuss.

Die Beratungen und die Beschlussfassung über diesen Bericht erfolgen gemäß dem Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 in nichtöffentlicher und vertraulicher Sitzung.

Die Mitglieder des Kontrollausschusses werden daran erinnert, dass sie die Verschwiegenheitspflicht wahren und die ihnen in den Sitzungen des Kontrollausschusses zur Kenntnis gelangten Inhalte vertraulich zu behandeln haben.

Eine hinsichtlich der datenschutzrechtlichen Einschränkungen anonymisierte Fassung dieses Berichtes ist ab dem Tag der Vorlage an den Kontrollausschuss im Internet unter <http://stadtrechnungshof.graz.at> abrufbar.

Der StRH-Direktor

Mag. Hans-Georg Windhaber, MBA



Signiert von	Windhaber Hans-Georg
Zertifikat	CN=Windhaber Hans-Georg,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2022-06-29T10:14:57+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VS Reininghaus

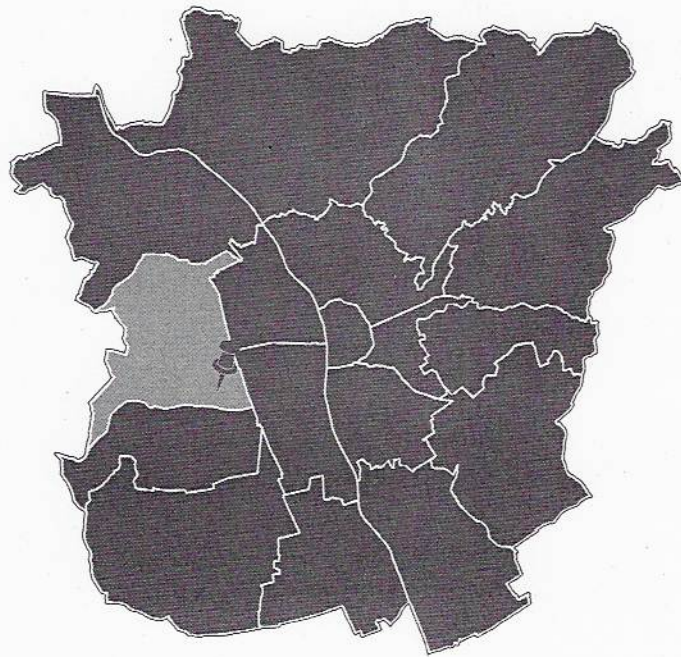
Für eine Volksschule im Stadtteil Reininghaus und in der geplanten Größe von 20 Klassen sprach

- 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 im Rahmen des Planungsbeschlusses geschätzten Gesamtkosten über 23,640 Millionen Euro für die Errichtung (+/- 20% zum Zeitpunkt des Planungsbeschlusses) und 4,420 Millionen Euro für den Grundstückserwerb konnten nach einer vertieften Planung gehalten werden. Im Mai 2022 legte die ABI die Unterlagen dem Stadtrechnungshof zur Kontrolle zum Vorhabensbeschluss vor. Rund 800.000 Euro waren für ökologische Maßnahmen sowie die Kosten für

das pädagogische Konzept „Future Classroom“ mit dem entsprechenden Raumprogramm und Ausstattung enthalten.

Für den Betrieb berechnete und wies die GBG Folgekosten über 50 Jahre in Höhe von ca. 32,8 Millionen Euro aus.



Kontrolle der Unterlagen zum Planungs - und Vorhabensbeschluss

Im Rahmen des Planungsbeschlusses legte der zuständige Stadtrat im Juli 2021 1,5 Millionen Euro für Planungen für die Errichtung einer Volksschule im Stadtteil Reininghaus mit 20 Klassen zum Beschluss vor. Im Mai 2022 legte die ABI die Unterlagen dem Stadtrechnungshof zur Kontrolle zum Vorhabensbeschluss vor. Die Berechnung der Gesamtkosten waren auf Grund der detaillierten, gut aufbereiteten Kostenberechnungen verbunden mit den herangezogenen Einheitspreisen sowie vorgelegten Mengen- und

Massenermittlungen und der kontrollierten Stichproben für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar und plausibel.

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass das Architekturbüro gemeinsam mit der ABI, GBG und der Stadtbauverwaltung, trotz der Preissteigerungen der letzten Jahre, eine VS zu einem „guten“ Preis entwarf und plante. Mit kalkulierten Kosten von 4.659 Euro/m² Nettoraumfläche (NRF) lag die geplante VS im Vergleich zur VS Smart

City nach vier Jahren nur um 195 Euro/m² NRF darüber.

Der Stadtrechnungshof empfahl die von der GBG berechneten Folgekosten um potentielle Abbruch- und Beseitigungskosten bereits bei Varianten und Wirtschaftlichkeitsvergleichen zu berechnen, in den Entscheidungsprozess ein zu beziehen sowie die Lebenszykluskosten dahingehend zu ergänzen.