

Original



Stadt Graz
Abteilung für Bildung und Integration
GB Städtische Schulen

Bearbeiter ABI
DI Winfried Ranz-Krainer

Ausschuss für Bildung, Sport, Jugend
und Familie
BerichterstatteIn

Bericht an den Gemeinderat

GZ: ABI: 081836/2021 – 0001
GZ: A8-205500/2022-44

Re. Hofmeister

Stadt Graz
Finanz- und Vermögensdirektion

Bearbeiterin A8
Birgit Permes

Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und
Immobilien

BerichterstatteIn

Betreff: ABI „Planungsbeschluss Sport Mittelschule Graz – Eggenberg“

1. Projektgenehmigung in Höhe von Euro 2.500.000 für die Jahre 2024-2025
2. Budgetvorsorge über Euro 1.800.000,- für das Jahr 2024 im ICF der Abteilung für Bildung und Integration

GR J. Ranz

Graz, 15.02.2024

Grundlagen

Die Ausgangslage für den vorliegenden Gemeinderatsbericht zur Errichtung einer 12-klassigen Sport-Mittelschule stellt das Verhandlungspaket zwischen der Stadt Graz und der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) dar.

Das Verhandlungspaket:

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. Am 17.11.2021 wurde im Gemeinderat dem Verkauf des Areals zugestimmt. Demnach besteht nun die Notwendigkeit das Schulpaket zur Umsiedelung der Sportmittelschule umzusetzen. Dieses sieht einen Umzug der Schule auf das Areal am Schulcampus Eggenberg (Algersdorfer Straße/Georgigasse) mit gleichzeitigem Ausbau des Gebäudes der derzeitigen Mittelschule Graz-Algersdorf zur neuen Sportmittelschule Graz - Eggenberg 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 dem Sport-Schwerpunkt ergeben. Gleichzeitig können die Freiflächen der Schule am Areal der Schulschwestern weiterhin benützt werden.

Durch den Umzug der Sportmittelschule nach Algersdorf muss die dortige Mittelschule vorher auf den Standort Waagner-Biro-Straße in der Smart City umgesiedelt werden. Damit kann nach der Volksschule Graz-Leopoldinum in der Smart City der 2. Bauabschnitt des Bildungscampus Smart City abgeschlossen, die Mittelschule mit 2 PTS-Schwerpunktklassen im neuen Stadtteil geschaffen 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. Durch ein gemeinsames Immobilienpaket mit der Bundesimmobiliengesellschaft wurde so 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 einem Standort, der die umliegenden Sportstätten gut mitnutzen kann und durch die Straßenbahnnahe optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden ist;
- Neubau der Volksschule Reininghaus durch die Stadt Graz als Eigentümerin und damit Entfall des teuren Mietmodells;
- Fertigstellung des Bildungscampus Smart City durch die Schaffung einer Mittelschule und polytechnischer Schwerpunktklassen im stark wachsenden Stadtteil im Grazer Westen;
- Ausbau von Pflichtschulplätzen im starkwachsenden Westen von Graz

Sportmittelschule Graz - Eggenberg Projektbeschreibung

In direkter räumliche Nähe zum Sportbad Auster und zur ASKÖ-Sportstätte entsteht die zukünftige 12-klassige Sportmittelschule Graz-Eggenberg. Das Grazer Architekturbüro Tritthart + Herbst Architekten ZT-GmbH setzte sich unter 52 Teilnehmenden bei einem von der Baudirektion Graz EU-weit ausgelobten Architekturwettbewerb als Sieger durch. Deren Planung sieht im Neubau einen Turnsaal im ersten Stock und eine Zuschauertribüne sowie einen möglichen Streetsoccer-Platz im Halbstock darüber vor. Durch die dadurch entstandene Transparenz im Erdgeschoss werden die Räumlichkeiten der ganztägigen Schulform sowie die Aula wirkungsvoll mit den angrenzenden Sportflächen verbunden. Das Bestandsgebäude wird generalsaniert und entsprechend dem Neubaustandard adaptiert.

Die Vorzüge des Siegerprojekts beschreibt die Jury unter Vorsitz von Andreas Bremhorst von der Ziviltechniker:innenkammer für Steiermark und Kärnten: „Der Sport ist als zentrales Element im gesamten Erweiterungsbau spürbar, mit wenigen geschickten Eingriffen im Bestand sind auch die Cluster-Klassen und Lernlandschaften gestaltet sowie die großzügige Aula und der mit dem Freibereich verknüpfte Ganztagesbereich konzipiert.“

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 **Kostenüberprüfung des Wettbewerbsiegerprojektes**.

Für die Sportmittelschule Graz - Eggenberg werden aus heutiger Sicht Vorhabenskosten von Euro 36,030 Mio. prognostiziert. Diese bestehen aus Euro 29,327 Mio. auf Preisbasis 2022 (Wettbewerbsstand; Preisbasis Wettbewerb-Auslobung 2022) und derzeit angenommenen Vorausvalorisierungskosten von Euro 6,703 Mio. Dabei wurde die Annahme getroffen, dass es eine leichte Entspannung am Baupreissektor gibt, der ja im Jahr 2021 aufgrund der internationalen und nationalen Baupreientwicklung explosionsartig gestiegen ist. Hier muss die tatsächliche Entwicklung abgewartet werden und dann beim Vorhabensbeschluss berücksichtigt werden.

Aus diesen **prognostizierten Errichtungskosten** (inklusive einer angenommenen **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 Euro 2,500 Mio. inkl. USt.**

Anordnungsbefugte Dienststelle ist die Abteilung für Bildung und Integration.
Die GBG wird von der ABI mit der Abwicklung der Planung beauftragt.

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.

Finanzierung

Verteilung der Projektkosten:

2024	Euro	1.800.000,-
2025	Euro	700.000,-

Die Bedeckung der insgesamt Euro 2.500.000,- 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.

Angesichts des straffen Zeitplans bis zum notwendigen Baubeginn im Jahr 2026 und der Zielvorgabe zur

Fertigstellung bis 2028 beantragt die Abteilung für Bildung und Integration in Abstimmung mit der internen Auftragnehmerin, der Gebäude- und Baumanagement Graz GesmbH, eine Entscheidung außerhalb der regulären Gemeinderatssitzung zur Vorstellung von Berichten mit zusätzlichem Investitionsbedarf. Der mit der GBG akkordierte und voraussichtliche Zeitplan bis zur Umsetzung sieht folgende Meilensteine vor:

02 2024	Planungsbeschluss
12 2024	Baueinreichung
01 2025	Prüfantrag an den STRH
05 2025	Vorhabensbeschluss
06 2025	Start der Ausführungsplanung
12 2025	Start der Ausschreibungsphase
07 2026	Baubeginn
08 2028	Fertigstellung

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

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Die Projektgenehmigung „Planungsbeschluss Sport Mittelschule Graz – Eggenberg“ in Höhe von Euro 2.500.000,- wird beschlossen.

Die Mittel verteilen sich in den Jahren 2024 bis 2025 wie folgt:

2024	Euro	1.800.000,-
2025	Euro	700.000,-

2. Der Budgetvorsorge in Höhe von Euro 1.800.000,- für 2024 wird zugestimmt.

Der Finanzierungs-und Ergebnishaushalt 2024 werden wie folgt geändert:

Finanzstelle	Fonds	Finanzposition	Haushaltsprogramm	Beschreibung des HHP/der Fipos	Deckungsring	FVA 2024	EVA 2024
340	212000	1.061000	13403190	SMS Graz – Eggenberg/ In Bau bef. Gebäude u. Bauten	D.340319	+1.800.000	
180	212000	2.346000		Investitionsdarlehen		+1.800.000	

Die entsprechenden Budgetmittel für das Jahr 2025 in Höhe von Euro 700.000,- werden auf der Kombination Finanzstelle 340/ Fonds 212000/ Finanzposition 1.061000/ HHP 13403190/ Deckungsring D.340319 in SAP zur Verfügung gestellt.

Die Bedeckung von Euro 2.500.000,- für 2024 und 2025 erfolgt durch eine Umschichtung im Investitionsfonds.

Der aktuelle Stand über Höhe und bisherige Verwendung des Investitionsfonds geht aus der Ausschussinformation für den Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien hervor.

3. Die Stadt Graz trägt als wirtschaftlicher Bauherr die Investitionen und das Kostenrisiko. Für die Planungsleistungen wird die Gebäude- und Baumanagement Graz GesmbH (GBG) im Rahmen eines In-House-Kundenauftrages als Generalunternehmerin mit der Umsetzung beauftragt.
4. 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.
5. Das Referat Hochbau der Stadtbaudirektion wird in allen Planungs- und Bauphasen die Projekte als Nutzerunterstützung, als Schnittstelle zu den städtischen Baufachabteilungen, und zur Sicherung des baukulturellen Anspruches der Stadt Graz beigezogen.

Beilage: Prüfbericht Stadtrechnungshof

Der Geschäftsbereichsleiter Schulen in der 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:

Birgit Permes
elektronisch unterschrieben

Die Leiterin des Referates Budgetvollzug & Finanzierung in der A8
Mag.a Sandra Gessl, Bakk.

Der Finanzdirektor A8:

Mag. Johannes Müller
elektronisch unterschrieben

Der Finanzreferent:

Stadtrat Manfred Eber
elektronisch unterschrieben

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit ^{an} *14.2.2024* Stimmen angenommen/abgelehnt/unterbrochen
in der Sitzung des Ausschusses für Bildung, Sport, Jugend und Familie am

Der/Die Schriftführer/in:



Der/Die Vorsitzende:



Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit Stimmen angenommen/abgelehnt/unterbrochen
in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien am *15.02.24*

Der/Die Schriftführer/in:



Der/Die Vorsitzende:

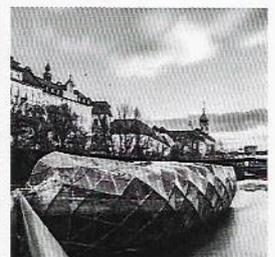


Der Antrag wurde in der heutigen		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/>	bei Anwesenheit von GemeinderätInnen		
<input checked="" type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt		

	Signiert von	Gessl Sandra
	Zertifikat	CN=Gessl Sandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-02-07T15:35:05+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Müller Johannes
	Zertifikat	CN=Müller Johannes,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-02-07T17:42:58+01:00
	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	2024-02-08T11:26:24+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



Kontrollbericht 02/2024 zum Thema

„Sport Mittelschule Graz“ Zu- und Umbau am Standort Eggenberg

(Vorhabenskontrolle/Planungsbeschluss)

Fotonachweise

Cover (von links):	Stadt Graz/Pichler (1, 2), Fischer (3), photo 5000- www.fotolia.com (4)
Seite 3, 5	https://www.meinbezirk.at/4736240
Seite 6	Unsplash/Ibrahim Boran
Seite 7	TRITTHART + HERBST ARCHITEKTEN, ZIVILTECHNIKER GMBH
Seite 8	TRITTHART + HERBST ARCHITEKTEN, ZIVILTECHNIKER GMBH

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	KNB	Klimafreundliche Nachhaltige Baustandards
BIG	Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.	MS	Mittelschule
ABI	Abteilung für Bildung und Integration	PS	Polytechnische Schule
bzw.	beziehungsweise	rd.	rund
ca.	circa	StRH	Stadtrechnungshof
EG	Erdgeschoß	UG	Untergeschoß
GBG	Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH	usw.	und so weiter
GO	Geschäftsordnung	VS	Volkschule
GR	Gemeinderat	z.B.	zum Beispiel
GZ	Geschäftszahl		

Piktogramme



plausibel



teilweise plausibel



nicht plausibel

Inhaltsverzeichnis

2

Fotonachweise,
Abkürzungsverzeichnis,
Piktogramme

5

Eckdaten,
Historie und der daraus resultierende
Bedarf



Die ausgewiesenen und zum Beschluss vorgelegten Planungskosten waren nachvollziehbar und plausibel.

6

Planungskosten



Die berechnete Höhe der Planungskosten war für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar. Der StRH kritisierte die Durchführung des Wettbewerbes vor dem Planungsbeschluss.

7

Geschätzte Gesamtkosten



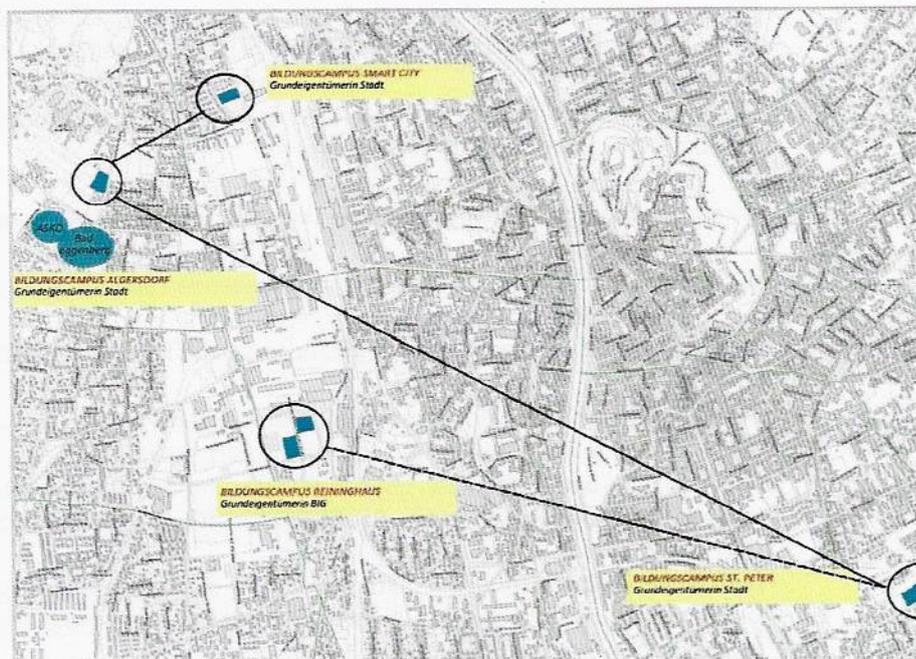
Die von der GBG geschätzten Gesamtkosten waren plausibel.

11

Methodik,
Disclaimer

4

Zusammenfassung



9

Folgekosten/Lebenszykluskosten

10

Finanzierung

12

Steckbrief

Zusammenfassung

Für die neue „Sport Mittelschule Graz“ legte die ABI 2,5 Millionen Euro für weitere Planungen zum Beschluss vor. Geplant war der Zu- und Umbau der MS Algersdorf sowie Sportflächen über 8.000 m², u.a. für Fußball, Tennis, Volleyball, und sonstige Außenanlagen um voraussichtlich 36 Millionen Euro.

Der Bedarf war für den StRH nachvollziehbar. Dieser lag nicht in der Erhöhung der MS-Klassen, sondern basierte auf dem „Verhandlungspaket“ mit der Bundesimmobiliengesellschaft und dem Verkauf des derzeitigen Standortes der Sportmittelschule in der Bruckner Straße an die BIG.

Die im Vergleich zu anderen Schulen höheren Planungskosten und „Ansätze“ begründete die GBG- für den StRH nachvollziehbar- u.a. mit einem

- entsprechend höheren Aufwand bedingt durch ca. 50 % Zubau und ca. 50 % Umbau/Sanierung des Bestandsgebäudes;
- „Spezial-MS Sport“ mit entsprechend umfassenden Sportanlagen Outdoor, Turnhallen und deren Ausstattungen;
- Auswirkung des langen Projektzeitplanes bis Baufertigstellung 2028.

Der StRH stellt fest, dass die voraussichtlich kalkulierten 36 Millionen Euro alle anderen Schulvorhaben der letzten Jahre an Gesamtkosten übertrafen. Es ist aber auch festzuhalten, dass es mit einem Zubau über 2.471 m² und den Umbau über 2.590 m² – und den damit verbundenen Herausforderungen – kein vergleichbares Vorhaben gab. Das Gleiche galt für die geplanten Sportflächen und Außenanlagen.

Auf Grund der längerfristig geplanten Errichtung dieses Vorhabens bis 2028 waren die tatsächliche Preisentwicklung/Kostensteigerungen nur schwer kalkulierbar und führten zu hohen Kosten über 6,7 Millionen Euro für die Vorausvalorisierung.

Der StRH kritisierte die Durchführung des Wettbewerbes vor dem Planungsbeschluss. Der Gemeinderat hatte mit Genehmigung des „Schulpaketes“ und der Einigung mit der BIG der Verlegung des Standortes und „Neuerrichtung“ der Sportmittelschule zugestimmt. „Gestaltungsmöglichkeiten“ gab es für den Gemeinderat daher nur über die Ausführung (Inhalt) und den Umfang des geplanten Vorhabens. Diese standen aber nach Durchführung des Wettbewerbes im Form des Siegerprojektes bereits fest.

Der StRH verweist wiederholt auf die angespannte Finanzlage der Stadt. Die schlussendliche Entscheidung über die Investition der knappen Mittel liegt beim Gemeinderat.

Eckdaten

Im August 2023 stellte der zuständige Stadtrat den Antrag zur Vorhabenskontrolle zum Planungsbeschluss zur Sport Mittelschule Graz. Das geplante Vorhaben umfasste den Zu/Neubau über 2.471 m² und den Umbau über 2.590 m² am Standort (MS) Algersdorf. Geplant waren 12 Klassen sowie Sportflächen über 8.287 m² u.a. für Fußball, Tennis, Volleyball und sonstige Außenanlagen.

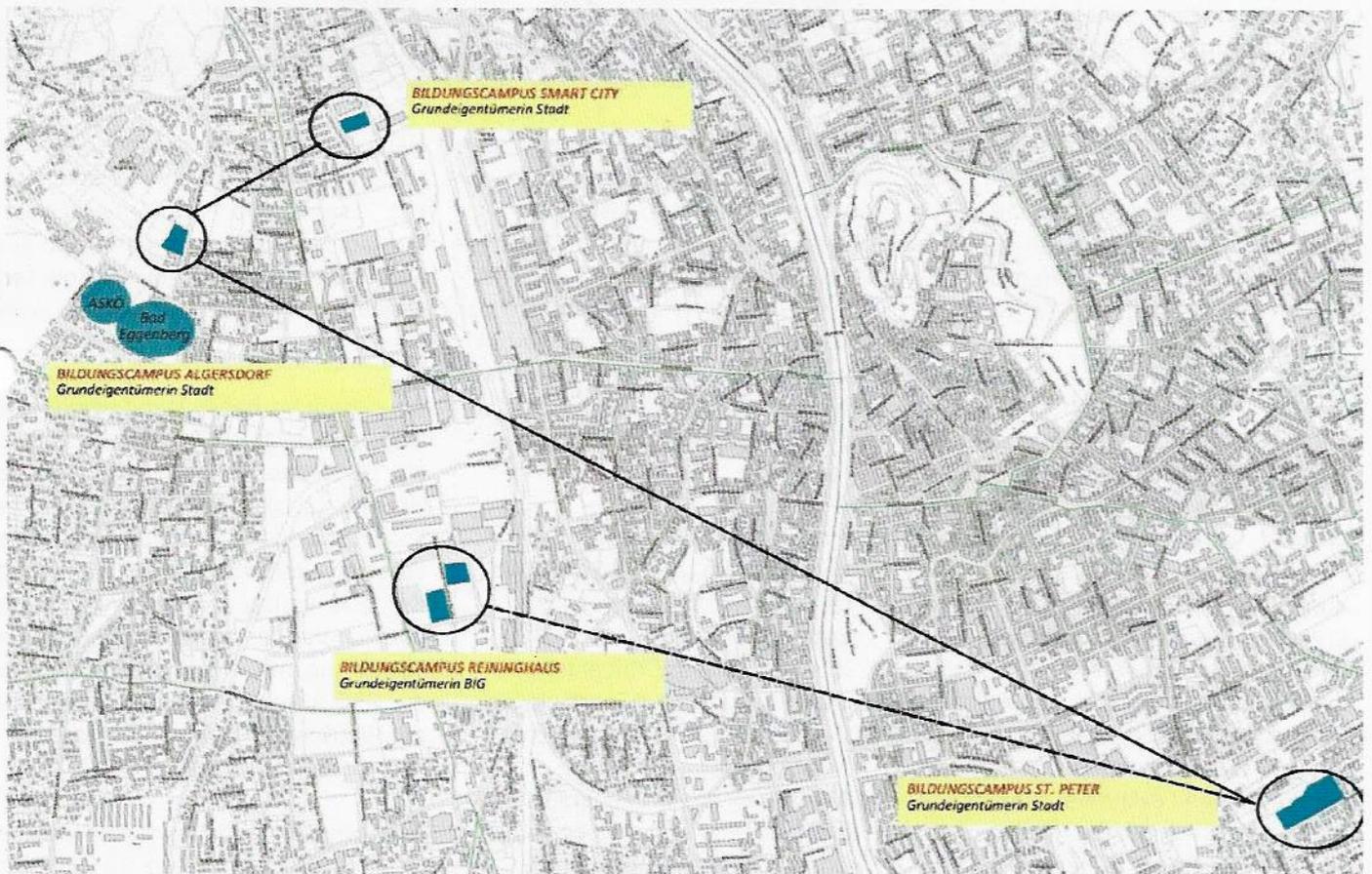
Für weitere Planungen legte die ABI 2,5 Millionen Euro im Planungsbeschluss dem Gemeinderat zur Genehmigung vor und führte an voraussichtlichen Gesamtkosten rd. 36 Millionen Euro an. Die vorgesehene Inbetriebnahme war für 2028 geplant.

Historie und der daraus resultierende Bedarf



Der dargelegte Bedarf war nachvollziehbar. Dieser beruhte auf dem Verkauf des derzeitigen Standortes der Sportmittelschule in der Bruckner Straße an die BIG.

Der StRH verweist auf die Ausführungen im zum Beschluss vorgelegten Gemeinderatsbericht der ABI sowie in den Beschlüssen u.a. betreffend die Errichtung der Volksschule Reininghaus, MS Smart City oder Verkauf des Areals der Sport-MS-Bruckner Straße (siehe Kapitel Methodik).



Der Masterplan: Damit die TU wachsen kann, soll die Sportmittelschule nach Algersdorf und die dortige Mittelschule in die Smartcity. Geplant ist außerdem eine neue Volksschule in Reininghaus.

7/2021 Verhandlungspaket“ mit der Bundesimmobiliengesellschaft, „Schulpaket“

- Planungsbeschluss betreffend die Errichtung der Volksschule in Reininghaus durch die Stadt durch Zustimmung des Verkaufs dieser Liegenschaft durch die BIG;
- Zusicherung des Verkaufs der städtischen Liegenschaft „Inffeldgründe“ an die BIG und dadurch Möglichkeit zur Stärkung des Universitäts- und Forschungsstandortes Graz durch den Ausbau des TU Campus;
- dadurch bedingt – geplante Umsiedlung der Sportmittelschule Bruckner Straße auf das Areal Schulcampus Algersdorf durch Umbau und Zubau

an das bestehende Gebäude der derzeitigen Mittelschule Algersdorf u.a. mit dem Vorteil der räumlichen Nähe zum Sportverein ASKÖ und zum Sportbad Auster;

- dadurch bedingt – Umzug der Mittelschule Algersdorf in die Smart City. Ergänzung /Fertigstellung des Bildungscampus Smart City mit dem Planungsbeschluss zur Errichtung einer MS mit 12 Klassen sowie 2 polytechnischer Schwerpunktklassen.

Der Bedarf dieses Schul-Vorhabens beruhte nicht auf der Erhöhung um weitere MS-Klassen. Die Klassenanzahl blieb gleich wie am Standort Bruckner Straße, eine Erweiterung war auf Grund der Dichtevorgaben des Grundstückes sowie von städtebaulichen Vorgaben nicht möglich. Eine Aufstockung der Schüler:innenanzahl und somit der Klassenanzahl wäre laut Baudirektion nur über eine Reduktion anderer Funktionsbereiche der Schule möglich. Das war von der ABI und Nutzer:in nicht gewünscht.

Planungskosten



Die berechnete Höhe der Planungskosten war für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar. Der StRH kritisierte die Durchführung des Wettbewerbes vor dem Planungsbeschluss.



Für die Adaptierung und Erweiterung des Standortes MS Algersdorf zu einer Sport Mittelschule legte die Baudirektion für die Durchführung eines Wettbewerbes dem Gemeinderat bereits im Juli 2021 300.000 Euro zur Genehmigung vor.

Als der Antrag zur Kontrolle dieses Planungsbeschlusses im August 2023 einging, war bereits das Siegerprojekt ausgewählt und in den Medien vorgestellt worden. Die vorgelegten Planungskosten basierten auf den ausgewiesenen Kosten des Siegerprojektes. Nach Auskunft der Baudirektion errechneten die GBG und ein externer Konsulent im Rahmen der Projektentwicklung grob die Kosten für dieses Vorhaben und gaben als Baukosten exklusive Einrichtung rd. 15 Millionen für den Wettbewerb vor. Die Einhaltung dieser Vorgabe im Wettbewerb kontrollierte ein externer Kostenprüfer und bestätigte dies für das Siegerprojekt.

Zur Berechnung der Planungskosten zog die GBG prozentuale Anteile der Baukosten heran. Auf Basis dieser Kalkulation legte die ABI im Rahmen dieses Planungsbeschluss 2,5 Millionen Euro an Planungskosten zur Genehmigung vor. Die im Vergleich zu anderen Schulen höheren Planungskosten und „Ansätze“ begründete die GBG – für den StRH nachvollziehbar – u.a. wie folgt:

- entsprechend höherer Aufwand bedingt durch ca. 50 % Zubau und ca. 50 % Umbau/Sanierung des Bestandsgebäudes;
- „Spezial-MS Sport“ mit entsprechend umfassenden Sportanlagen Outdoor, Turnhallen und deren Ausstattungen;
- Auswirkung des langen Projektzeitplanes bis Baufertigstellung im 2. Quartal 2028; bedingt durch die Notwendigkeit der vorhergehenden Fertigstellung der MS SmartCity und des Umzuges der MS Algersdorf.

Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes sollten zum Beschluss vorgelegte Kosten „scharf“ sein – d.h. eine Kalkulation auf +/- 10 Prozent basierend auf Detailberechnungen sowie Angeboten (zumindest teilweise) sollten vorliegen.

Bei diesem Vorhaben stand bereits das Siegerprojekt fest. Dennoch bestätigte die GBG, dass keine Angebote für das Honorar für den Architekten oder die Kosten für die Generalplanung oder Berechnungen für die Baubetreuung der GBG vorlagen; beim Wettbewerb das Honorar des Architekturbüros in die Bewertung mit einzubeziehen, führte die GBG als eine Möglichkeit an, dass mit Wettbewerb Planungskosten detailliert vorliegen können.

Der StRH stellt fest, dass die berechnete Höhe der Planungskosten auf Basis der Kostenschätzung aus dem Wettbewerb und die angesetzten, prozentuellen Anteile auf Grund der langjährigen

Erfahrungswerte der GBG im Schulbau für den Stadtrechnungshof plausibel waren.

Da bereits vor dem Planungsbeschluss das Siegerprojekt feststand, war die Möglichkeit des Gemeinderates über das geplante Vorhaben, die Ausführung, Inhalt und Umfang sowie die

damit verbundenen Kosten zu entscheiden „vorweggenommen“, jedenfalls eingeschränkt. Die Kosten für den Wettbewerb waren jedenfalls schon investiert. Sollte sich der Gemeinderat gegen die vorgelegte Variante entscheiden, wären diese – zumindest teilweise – verloren.

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

- den Wettbewerb erst nach dem Planungsbeschluss durchzuführen und
- bei künftigen Vorhaben bei der Vorbereitung von Wettbewerben die Vorteile von Einbeziehung und Bewertung des Honorars als Möglichkeit mit zu bedenken.

Geschätzte Gesamtkosten



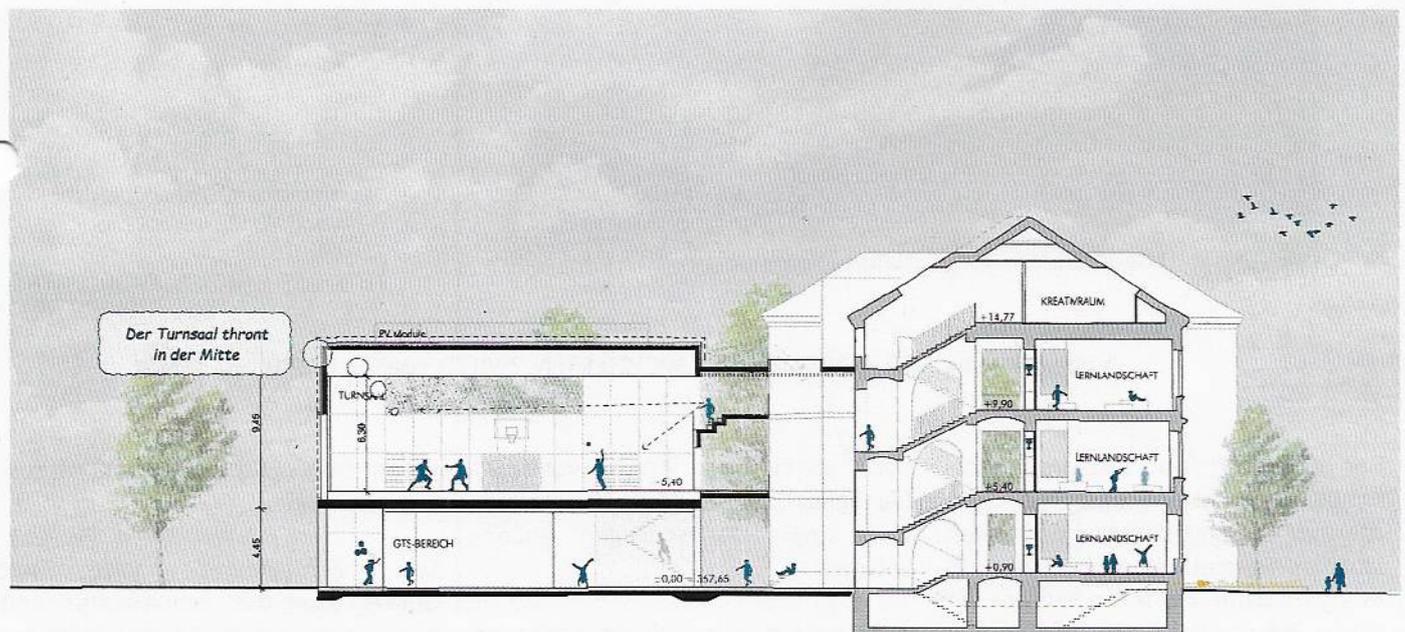
Die von der GBG geschätzten Gesamtkosten waren plausibel.

Die GBG kalkulierte mit August 2023 für den Um- und Anbau der Sport Mittelschule Graz inklusive Außenanlagen und Einrichtung voraussichtliche Vorhabenskosten von rd. 36 Millionen Euro.

Das Bestandsgebäude war 1894 errichtet, 1996 zum letzten Mal general saniert und 2017 mit einer Fernwärmeheizung ausgestattet worden.

Die GBG kalkulierte die voraussichtlichen Gesamtkosten auf der Preisbasis vom August 2022 und plante für die Valorisierung bis 12/27 rd. 6,7 Millionen Euro ein. Dabei traf die GBG die

– auf Grund der Entwicklung der letzten Monate für den StRH plausible – Annahme, dass es nach dem Baupreisanstieg 2021 eine leichte Entspannung am Baupreisesektor geben könnte. An Reserven waren rd. 2,6 Millionen ausgewiesen. Bezogen auf die geschätzten Baukosten waren diese, für dieses Stadium des Vorhabens, eher gering angesetzt.



Auszug Planung,
TRITTHART + HERBST ARCHITEKTEN,
ZIVILTECHNIKER GMBH

SCHNITT 1-1
1:200

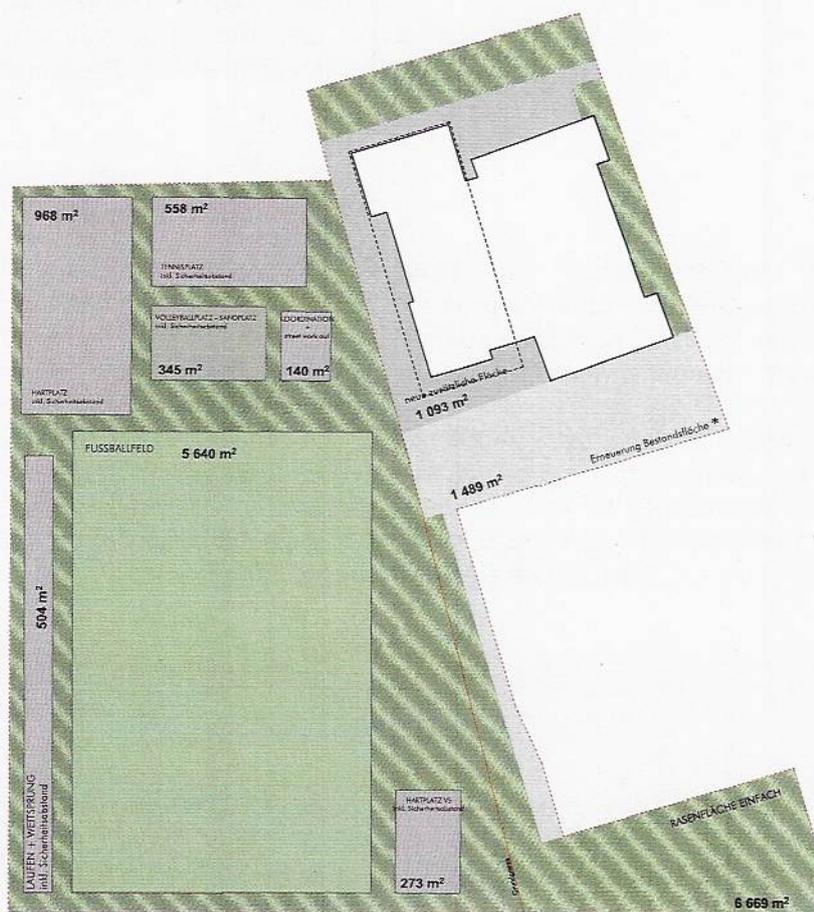
TRITTHART + HERBST ARCHITEKTEN
ZIVILTECHNIKER GMBH

Die kalkulierten Kosten für die Außenanlagen (inklusive Sportanlagen) lagen über 4 Millionen Euro und somit mehr als das Doppelte im Vergleich zur MS Smart City. Auf Grund der Schwerpunktsetzung als Sportmittelschule, und der damit verbundenen notwendigen Sportanlagen, war dies für den StRH nachvollziehbar.

Im Rahmen und nach der Schlussbesprechung führte die GBG noch

ergänzend aus, dass für den Betrieb einer Sportmittelschule höhere qualitative Anforderungen an die Außenanlagen erforderlich sind, als bei einer "normalen" Mittelschule oder gar einer Volksschule. Für das Fußballfeld sei beispielsweise, auf Grund der Nutzung und der Teilnahme beim österreichischen Fußball Schulcup, ein „wertiger“ Fußballplatzaufbau notwendig und keine reine Fußballwiese wie im Volksschulbereich.

Des Weiteren sei es notwendig gewesen, im Zuge der Errichtung der Sportmittelschule, auch Teile der Volksschulbereiche und des gemeinsamen Zugangsbereiches neu zu gestalten, da bei der Planung und Errichtung der Volksschule Algersdorf noch nicht fixiert war, dass dort auch eine Sportmittelschule - mit einem entsprechend höheren Bedarf an Außensportflächen - kommen sollte.



Flächen:
Rasenfläche inkl. Modellierung 6669m²
Rasen Sportfläche 5640m²

Neue bef. Fläche 1093m²
Sanierung bef. Fläche * 1489m² *
Sportfläche MS 2515m²
Sportfläche VS 273m²

Summe 17679m²

* Sanierung/Erneuerung Schulplatz
gemeinsame Nutzung MS + VS

Aussenanlagen Flächenübersicht
Planstand Wettbewerb
1:1000

TRITTHART + HERBST ARCHITEKTEN
ZIVILTECHNIKER GMBH

Auszug Planung, TRITTHART + HERBST ARCHITEKTEN, ZIVILTECHNIKER GMBH

Der StRH stellt fest, dass die voraussichtlich kalkulierten 36 Millionen Euro alle anderen Schulvorhaben der letzten Jahre an Gesamtkosten übertrafen. Es ist aber auch festzuhalten, dass es mit einem Zubau über 2.471 m² und den Umbau über 2.590 m² und den damit verbundenen Herausforderungen kein vergleichbares Vorhaben gab. Das Gleiche galt für die geplanten Sportflächen

u.a. für Fußball, Tennis, Volleyball (Sandplatz), Street Work Out Bereich usw. sowie die sonstigen Außenanlagen.

Auf Grund der längerfristig geplanten Errichtung dieses Vorhabens bis 2028 waren die tatsächliche Preisentwicklung/Kostensteigerungen nur schwer kalkulierbar und führ-

ten zu hohen Kosten für die Vorausvalorisierung.

Der Gemeinderat hatte mit Genehmigung des „Schulpaketes“ und der Einigung mit der BIG der Verlegung des Standortes und „Neuerrichtung“ der Sportmittelschule zugestimmt. „Gestaltungsmöglichkeiten“ gab es für den Gemeinderat daher nur über die

Ausführung (Inhalt) und den Umfang des geplanten Vorhabens. Diese standen aber nach Durchführung des Wettbewerbes im Form des Siegerprojektes bereits fest.

Auf Nachfrage nach Varianten-erhebungen und Einsparungspotenzialen wies die Baudirektion auf die Vorgabe im Wettbewerb mit den vorhandenen Gebäude/Gegebenheiten bestmöglich und ökonomisch umzugehen. In diesem Sinne blieben beispielsweise die „Bestandstreppen“ im Siegerprojekt erhalten. Damit waren einerseits Einsparungen, aber auch eine nachhaltige Umsetzung durch den substanzschonenden Umgang mit dem Bestandsgebäude, geplant.

An weiteren Maßnahmen in Umsetzung von „Klimafreundliche Nachhaltige

Baustandards“ waren u.a. der Verzicht auf ein Kellergeschoß beim Zubau (weniger Beton=weniger graue Energie), die Turnhalle als Holzbau-Hallenkonstruktion oder eine PV Anlage über ca. 175 m² vorgesehen.

Die ABI und die Baudirektion versicherten die Einhaltung von Ressourcenschonung und Sparsamkeit bei der weiteren Planung. Definierte, festgelegte Einsparungspotenziale gab es noch nicht. Bei vollumfänglicher Erfüllung des Raum- und Funktionsprogrammes mit allen Quantitäten und Qualitäten, insbesondere unter Realisierung der Nachhaltigkeitsziele, wären Einsparungen im Wesentlichen nur über eine Flächenreduktion- somit weniger Schüler:innen und Funktionen (Sport, Arbeitsbereiche, Freizeiträume, Sonderunterricht usw.) - erreichbar.

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH verweist wiederholt auf die angespannte Finanzlage der Stadt und empfiehlt der ABI und der GBG

- „Einsparungspotenziale zu erheben“ als verbindliches Ziel für die weiteren Planungen vorzugeben und
- diese - unter Berücksichtigung der damit realisierbaren Höhe der Einsparungen als auch damit verbundenen, „allenfalls negativen“, Auswirkungen - zu bewerten, zu reihen und umzusetzen.

Folgekosten/Lebenszykluskosten

Laut Gemeinderatsberichtsentswurf sollten die Folgekosten in Form einer Lebenszykluskostenberechnung für 50 Jahre (LZK 50) im Rahmen der weiteren Planungen ermittelt und dann im Rahmen des Vorhabensbeschlusses zur Prüfung und zur Genehmigung vorgelegt werden.

Auf Nachfrage übermittelte die GBG im Laufe der Kontrolle mit einer kurzen Erläuterung den errechneten Betrag von rd. 370.000 Euro pro Jahr.

Nach Diskussion in der Schlussbesprechung rund um die Berechnung und Ausweises der Lebenszykluskosten im Planungsbeschluss übermittelte die GBG noch eine ergänzende Ausführung:

"Im Planungsbeschluss wird laut Haushaltsordnung eine Abschätzung der zu erwartenden Lebenszykluskosten gefordert.

Diese wird seit längerem durch die Angabe eines Flächenkennwertes (jährliche Folgekosten pro m² Bruttogeschossfläche oder Nettoraumfläche) im Planungsbeschluss angegeben.

Die Ermittlung und Plausibilisierung dieses Flächenkennwertes erfolgt durch 3 Quellen:

- Referenzwerte aus dem Betrieb vergleichbarer Grazer Schulen
- Referenzwerte aus den Lebenszykluskostenberechnungen für die Vorhabensbeschlüsse für Grazer Schulbauten aus der jüngsten Vergangenheit
- Referenzwerte aus dem fm.benchmark Bericht 2023 für Unterrichtsgebäude (ca. 3,8 m² BGF Schulbauten)

Diese Werte sind aus unserer Sicht für den Planungsbeschluss ausreichend aussagekräftig.

Bei der Sportmittelschule Graz gibt es zumindest schon ein Wettbewerbs-ergebnis, bei zukünftigen Planungsbeschlüssen, die noch vor dem Wettbewerb erfolgen sollen, muss diese Abschätzung sogar ohne konkretes Projekt erfolgen.

Um die Lebenszykluskosten zu optimieren, hat die GBG gemeinsam mit der ABI und der Stadtbaudirektion sogenannte TRPBB – Technische Richtlinien für Planung, Bau und Betrieb für Schulbauten ausgearbeitet.

In diesen werden viele Vorgaben getätigt, die auf die Reduzierung von Lebenszykluskosten abzielen.

Zum Beispiel gibt es eine eigene TRPBB für die Reinigung. Vorgaben aus dieser TRPBB – z.B. die Verpflichtung von ausreichenden großen Schmutzfängern bei den Eingangstüren – reduzieren die Folgekosten."

Der StRH stellt fest, dass in dem übermittelten Entwurf keine Lebenszykluskosten angegeben waren. Die nachträglich übermittelte Kostenschätzung war auf Basis der Erfahrungswerte und Kosten aus der VS Reininghaus und MS Smart City und den geplanten Quadratmetern plausibel.

Der StRH sieht die ausgeführte Berechnung und die Heranziehung der aufgelisteten Referenzwerte als einen guten Ansatz wie die GBG für künftige Vorhaben im Planungsbeschluss die Lebenszykluskosten berechnen und ausweisen kann.

Dem StRH ging es aber auch um Darlegung von Entscheidungen im Rahmen der Vorhabensentwicklung, die zur geplanten Ausführung, der gewählten Variante führten und der damit verbundenen Vor- und Nachteile sowie Auswirkungen hinsichtlich der Lebenszykluskosten.

Da bei diesem Vorhaben bereits das Wettbewerbsergebnis vorlag, wären „Auswirkungen“ auf die Lebenszykluskosten, beispielsweise durch die Entscheidung für den Ausbau in Form einer Holzriegelbauweise, gut darstell- und kalkulierbar gewesen.

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt

- die von der GBG übermittelte Form der Berechnung der Lebenszykluskosten bei künftigen Planungsbeschlüssen für geplante Schulbauten heranzuziehen und die Kosten auszuweisen und
- künftig bei Planungsbeschlüssen maßgebliche Entscheidungen und Entscheidungsfindungen im Rahmen der Vorhabensentwicklung sowie die Auswirkungen hinsichtlich der Lebenszykluskosten darzulegen und auszuweisen.

Finanzierung

	2023	2024	2025	Summe
ABI	200.000	1.600.000	700.000	2.500.000

Die zum Beschluss vorgelegten Planungskosten sollten sich voraussichtlich auf die Jahre 2023 bis 2025 verteilen, wobei rd. 1,6 Millionen Euro voraussichtlich im kommenden Jahr benötigt werden.

Betreffend die voraussichtlichen Errichtungskosten von rd. 36 Millionen Euro muss die finanzielle Bedeckung bis 2028 durch die Finanzdirektion gesichert sein und die Erhaltungs- und Lebenszykluskosten für die nächsten 50 Jahre eingeplant werden.

Der StRH verweist wiederholt auf die angespannte Finanzlage der Stadt. Die schlussendlichen Entscheidungen über die Investition dieser knappen Mittel liegen beim Gemeinderat.

Methodik

Der StRH zog bei dieser Kontrolle u.a. nachfolgende Unterlagen heran:

GR Beschlüsse:

https://www.graz.at/cms/dokumente/10372622_7768145/8a8a8cbc/TO7_A8-2796-2021-40%20Planungsbeschl%C3%BCsse%20VS%20Reininghaus%2C%20Mittelschule%2C%20Polytechnische%20Scherwerpunktklassen%20Smart%20City.pdf

- GR Beschluss vom 17.11.2022, A 8/4 – 16652/2019, Verkauf des Areals der Sport-MS-Brucknerstraße an die Bundesimmobiliengesellschaft mbH zur Erweiterung des Universitätsstandorts Inffeldgründe
- Entwurf zum Planungsbeschluss Sport Mittelschule Graz, übermittelt im Kontrollantrag 8/2023.

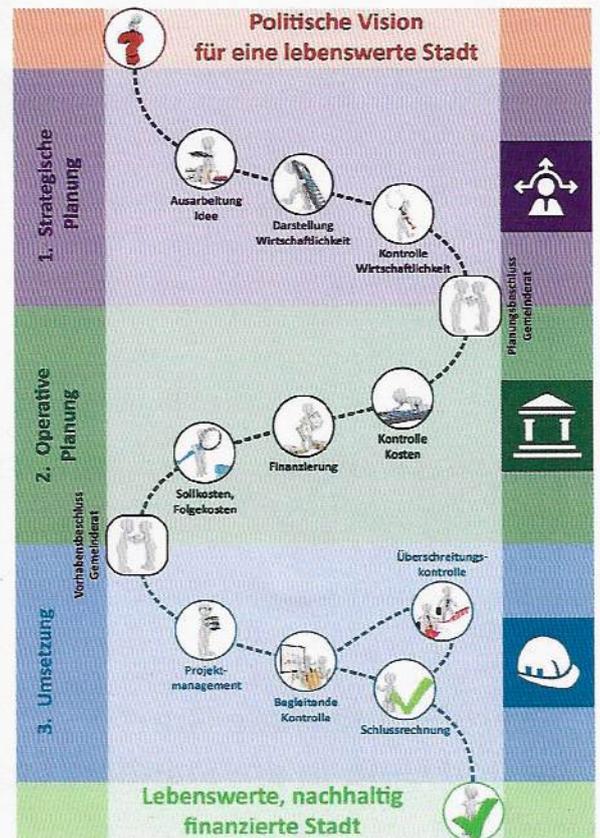
Weitere Unterlagen:

- Kostenschätzung Gesamtkosten GBG, Stand August 2023

Sämtliche im Bericht angeführten Beträge sind inklusive Umsatzsteuer.

Mündliche bzw. schriftliche Auskünfte erteilten im Zuge der Kontrolle die GBG, die ABI und die Stadtbaudirektion.

Der Stadtrechnungshof führte am 29.11.2023 eine Schlussbesprechung zum gegenständlichen Planungsbeschluss durch. Den Rohbericht übermittelte der Stadtrechnungshof am 9.1.2024 dem zuständigen Stadtsenatsmitglied zur Stellungnahme. Dieser verzichtete auf die Abgabe einer Stellungnahme.



	Signiert von	Windhaber Hans-Georg
	Zertifikat	CN=Windhaber Hans-Georg,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-01-11T13:26:01+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

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.

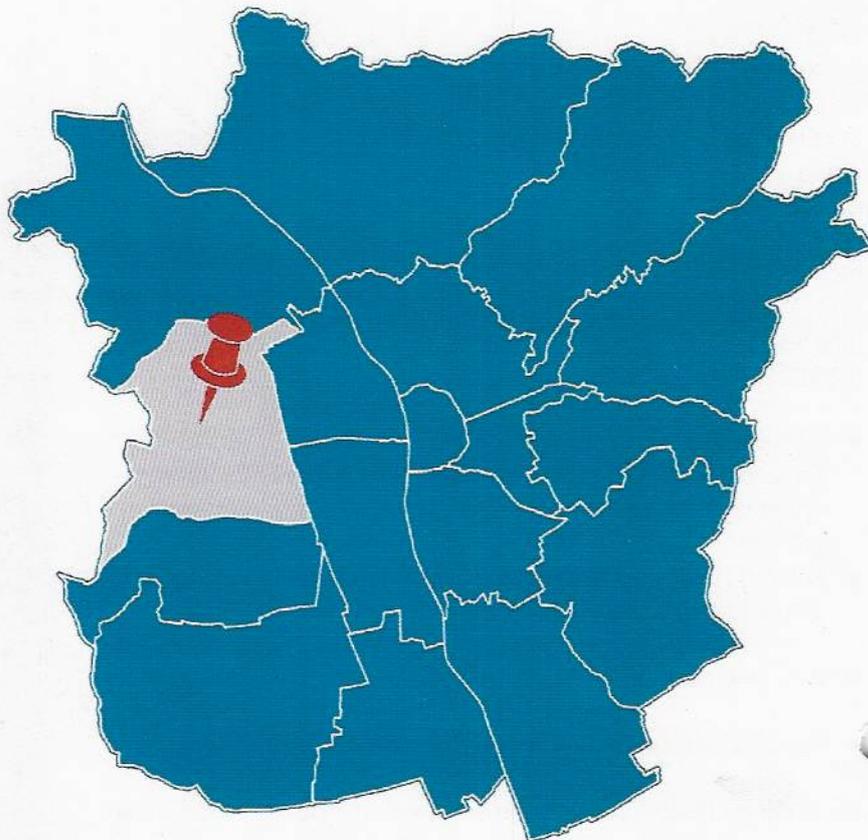
Die Beratungen und die Beschlussfassung über diesen Bericht erfolgen gemäß dem Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 in nichtöffentlicher und vertraulicher Sitzung.

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



„Sport Mittelschule Graz“ Zu- und Umbau am Standort Eggenberg

Gegenstand dieser Kontrolle war der Beschluss der Planungskosten über 2,5 Millionen Euro für weitere Planungen. Das geplante Vorhaben umfasste den Zu/Neubau über 2.471 m² und den Umbau über 2.590 m² am Standort (MS)

Algersdorf. Geplant waren 12 Klassen sowie Sportflächen über 8.287 m² u.a. für Fußball, Tennis, Volleyball und sonstige Außenanlagen über 3.174 m² mit geschätzten 36 Millionen Euro Gesamtkosten.

Kontrolle der Unterlagen zum Planungsbeschluss

Der Bedarf basierte auf dem „Verhandlungspaket“ mit der Bundesimmobiliengesellschaft und dem Verkauf des derzeitigen Standortes der Sportmittelschule in der Bruckner Straße an die BIG.

Die im Vergleich zu anderen Schulen höheren Planungskosten und „Ansätze“ begründete die GBG- für den StRH nachvollziehbar- u.a. mit einem

- entsprechend höheren Aufwand bedingt durch ca. 50 % Zubau und ca. 50 % Umbau/Sanierung des Bestandsgebäudes;
- „Spezial-MS Sport“ mit entsprechend umfassenden Sportanlagen Outdoor, Turnhallen und deren Ausstattungen;

- Auswirkung des langen Projektzeitplanes bis Baufertigstellung 2028.

Der StRH stellt fest, dass die voraussichtlich kalkulierten 36 Millionen Euro alle anderen Schulvorhaben der letzten Jahre an Gesamtkosten übertrafen. Es ist aber auch festzuhalten, dass es mit einem Zubau über 2.471 m² und den Umbau über 2.590 m² – und den damit verbundenen Herausforderungen – kein vergleichbares Vorhaben gab. Das Gleiche galt für die geplanten Sportflächen und Außenanlagen.

Auf Grund der längerfristig geplanten Errichtung dieses Vorhabens bis 2028 waren die tatsächliche Preisentwicklung/Kostensteigerungen nur schwer kalkulierbar und führten zu

hohen Kosten über 6,7 Millionen Euro für die Vorausvalorisierung.

Der StRH kritisierte die Durchführung des Wettbewerbes vor dem Planungsbeschluss. „Gestaltungsmöglichkeiten“ gab es für den Gemeinderat daher nur über die Ausführung (Inhalt) und den Umfang des geplanten Vorhabens. Diese standen aber nach Durchführung des Wettbewerbes im Form des Siegerprojektes bereits fest.

Der StRH verweist wiederholt auf die angespannte Finanzlage der Stadt. Die schlussendlichen Entscheidungen über die Investition der knappen Mittel liegen beim Gemeinderat.