

# Bericht an den Gemeinderat

Stadtbaudirektion

Bearbeiter

DI Vladimir Strecansky

GZ: A 10/BD - 100077/2022-07

GZ: A 8 115740/2023-25

*Bericht-  
erstatterin: G. Kiu. Wirtz-Balder*

Finanzdirektion

Bearbeiterin A8

Mag. Sandra Gessl

## Betreff: Markthalle Hofbauerplatz

1. Projektgenehmigung „Planung Markthalle Hofbauerplatz“  
iHv. 190.000,00,- Euro im ICF der Baudirektion für 2024
2. Budgetvorsorge für 2024 iHv. 190.000,- Euro

BerichterstatterIn

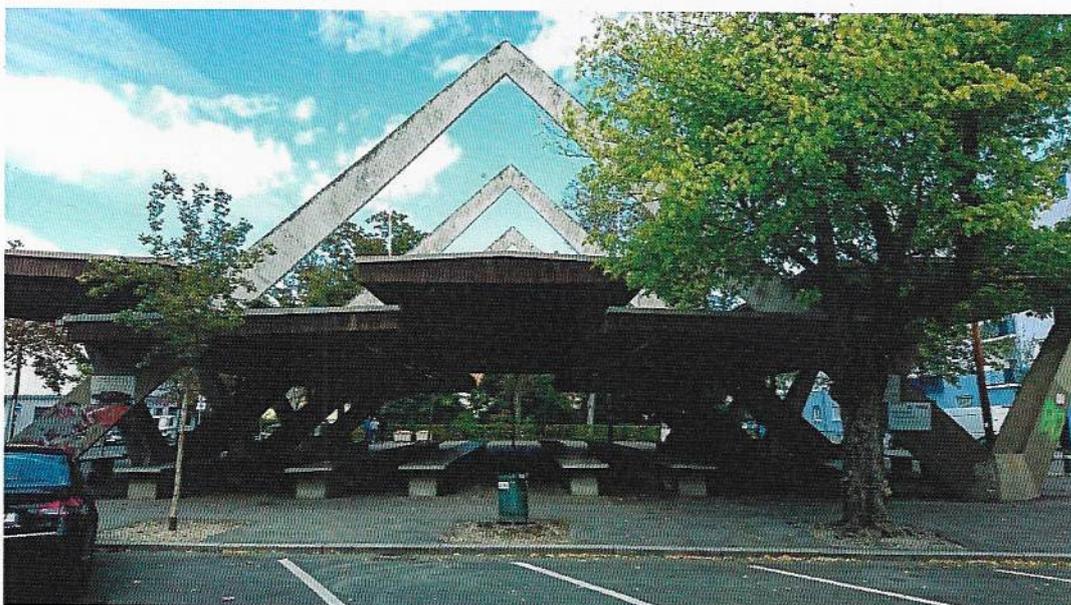
Ausschuss für Finanzen,  
Beteiligungen, Immobilien

*GZ in ch. ~~Braunmühl~~  
D. Gehler und Partner  
Graz, 16. Mai 2024*

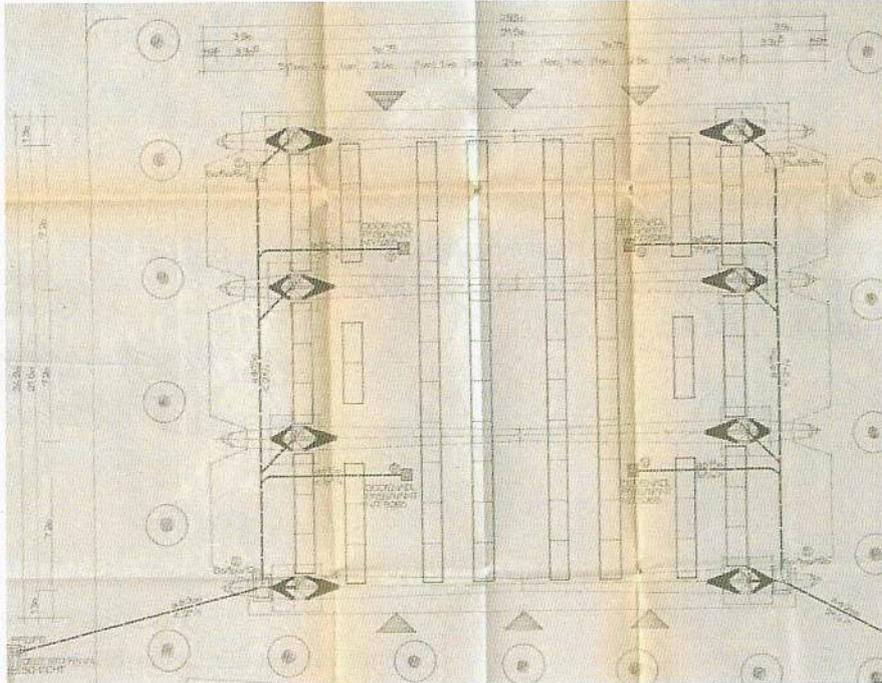
Zuständigkeit des Gemeinderates  
gemäß Statut der Landeshauptstadt Graz § 45 (2) Z 5

## Ausgangslage

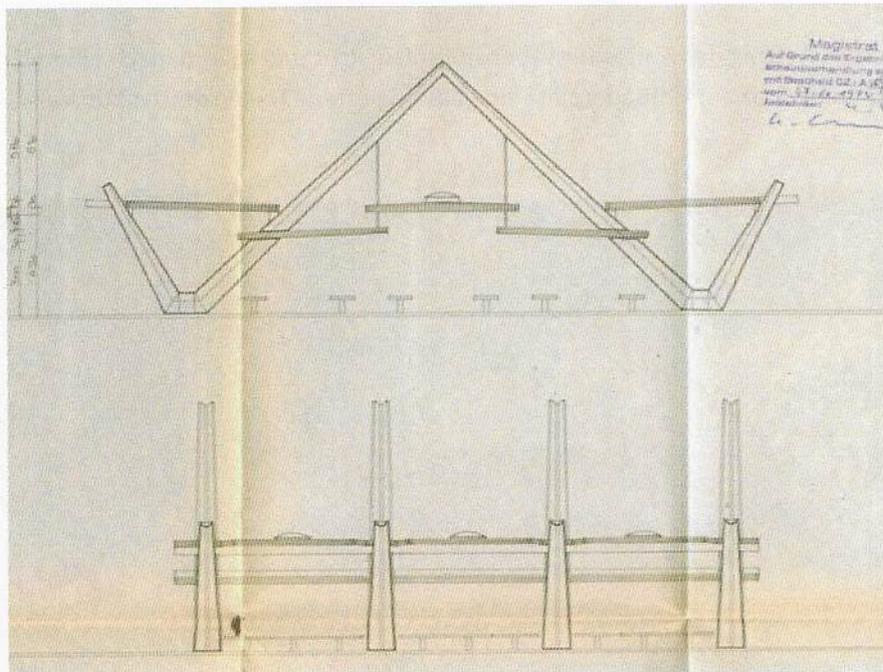
Im Jahr 1970 wurde im Auftrag des Amtes für Lebensmittelaufsicht und Märkte nach einem Entwurf des Hochbauamtes der Stadt Graz am Hofbauerplatz eine allseitig offene Hallenkonstruktion als Markthalle errichtet.



Die Tragkonstruktion besteht aus vier Stahlbetonrahmen, die in der Ansicht W-förmig und im Querschnitt V-förmig ausgebildet sind. Die 5-teilige blecheingedeckte Holzdachkonstruktion mit Lichtöffnungen ist quer zur Ausrichtung der Stahlbetonrahmen in diese eingehängt. Die statische Berechnung wurde, wie aus dem Bauakt des Stadtarchivs ist zu entnehmen ist, vom Zivilingenieurbüro Dr. techn. Dipl. Ing. Franz Forstlechner erstellt.



Grundriss



Ansicht oben = Ansicht Nord und Süd, Ansicht unten = Ansicht West und Ost

Mit Verordnung des BDA Bundesdenkmalamtes, GZ.: 52270/19/2009 wurde im Jahr 2009 die Markthalle am Hofbauerplatz, mit der Anschrift Krausgasse 30, KG.: Algersdorf, Grundstück-Nr.: 258/1, Baufläche: .706, gemäß § 2a Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz gestellt.

## **Bestandssituation**

Auf Grund der über die bisherige Nutzungsdauer und wegen kaum oder überhaupt nicht durchgeführter Erhaltungsmaßnahmen weisen die W-förmigen Stahlbetontragrahmen teilweise starke Betonabplatzungen bis auf die Bewehrungsebene auf. Darüber hinaus wurde auch die Blecheindeckung des Daches und die Elektroinstallation nicht oder mangelhaft gewartet. In letzter Zeit wurden auch Beschwerden wegen mangelnder Hygiene auf Grund des Taubenproblems bekannt.

## **Auftrag**

Vor diesem Hintergrund ist im Jahr 2019 das Gesundheitsamt, Referat für Lebensmittelsicherheit und Märkte, an die Stadtbaudirektion herangetreten, eine Grobkostenschätzung für eine umfassende Sanierung der Markthalle auszuarbeiten.

## **Bisherige Planungsschritte**

Für die Abschätzung von Kosten zur umfassenden Sanierung der Markthalle hat die Stadtbaudirektion folgende Planungsaufträge erteilt:

### **2019**

#### **ZT GmbH Thomas Lorenz | Statische Nachberechnung mit Ausarbeitung einer Sanierungsvariante**

Zusammenfassendes Ergebnis:

„Durch die eingetretenen starken Querschnittsschwächungen, vor allem bei den beiden nördlichen Rahmen sind die erforderlichen Sicherheiten sowohl für die damalige als auch heute anzusetzenden Schneebelastungen nicht mehr gegeben.

Es sind daher Verstärkungen der Tragsysteme notwendig. Diese Verstärkungen können z.B. durch den Einsatz von zugelassenen Betonsanierungs-Produkten und -Systemen erfolgen. Im Wesentlichen erfolgen dabei Korrosionsschutz-Anstriche der freigelegten Bewehrungen, Querschnittsprofilierungen, Biegeverstärkungen mit Lamellen und netzartige Schubverstärkungen. Abschließend erfolgt eine endgültige Oberflächensanierung verbunden mit Schutzanstrichen. Durch die vorgenannten Maßnahmen verliert die Konstruktion ihren ursprünglichen Stahlbeton-Charakter.“

In Kenntnis der unter Denkmalschutz stehenden Markthalle wurde diese Sanierungsvariante dem BDA mit dem Ergebnis vorgestellt, dass eine derartige Sanierung ausgeschlossen werden kann, da es den ursprünglichen Charakter des Denkmalschutzobjektes umfassend nachteilig verändern würde. Aus Sicht des BDA erscheint eine Sanierung unter Berücksichtigung von Auflagen für die Betonsanierung möglich. Um das zu untermauern wurde vom BDA eine Mustersanierung unter Berücksichtigung von Auflagen des Denkmalschutzes umgesetzt.

## **Ende 2020**

### **Arbeitsgemeinschaft Steinrestaurierung | Musterarbeit und Vorversuche zur Betonkonservierung**

Zusammenfassendes Ergebnis der Arbeitsgemeinschaft und des BDA:

Eine Restaurierung und Sanierung der Betonkonstruktion unter Auflagen des Denkmalschutzes wird als möglich angesehen. Es ist mit Nettokosten in der Höhe von € 480.000 bis € 800.000 in Abhängigkeit des Sanierungsgrades zu rechnen.

In diesen Kosten sind allerdings keine Kosten für begleitende statische Maßnahmen an der Betonkonstruktion in Form von Druck- und Zugstäben, Honorare, statische Montageunterstellungen und die Gerüstung während den Sanierungsmaßnahmen, die Erneuerung der Dachkonstruktion, Platzbaumaßnahmen, die ebenso notwendige Erneuerung der Wasser- und Elektroinstallation sowie die darauf anfallenden Planungshonorare und Nebenkosten berücksichtigt.

Darauf aufbauend, konnte die Stadtbaudirektion im November 2021 eine erste Untersuchung von 3 Varianten abschließen:

#### Variante 1:

- Sanierung Markthalle gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzes einschließlich Sanierung der Dachkonstruktion einschließlich der Wasser- und Elektroinstallation,
- Sanierung der Platzoberfläche einschließlich der Baumstandorte und dem Entfernen der Markttische,
- Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage und eines Abstellraumes für Marktmöbel, sowie Sanierung des Marktbüros.

#### Variante 2:

- Abbruch der Markthalle und Neuerrichtung wie im Bestand einschließlich Wasser- und Elektroinstallation,
- Sanierung der Platzoberfläche einschließlich der Baumstandorte,
- Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage und eines Abstellraumes für Marktmöbel und Sanierung des Marktbüros.

#### Variante 3:

- Abbruch der Markthalle und Architekturwettbewerb für eine neue Markthalle einschließlich öffentlicher WC-Anlage und Abstellraum für Marktmöbel,
- Sanierung der Platzoberfläche einschließlich der Baumstandorte,
- Sanierung des Marktbüros.

Ein Planungs- und Vorhabensbeschluss war zu diesem Zeitpunkt nicht möglich, da hinsichtlich der Variante 1 die Sanierungskosten der Markthalle gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzes detailliert betrachtet werden sollen und hinsichtlich der Variante 2 und 3 die Zustimmung des BDA auszuschließen war.

**Dezember 2022**

**Eichholzer Frick ZT GmbH | Istzustandsanalyse Betontragwerk**

Vertiefende Bauwerksprüfung der vier W-förmigen Stahlbetonrahmen hinsichtlich Karbonatisierungstiefe (47 Prüfstellen), Chloridgehalt in unterschiedlichen Tiefen (3 Prüfstellen), Rückprallhammerprüfung (12 Prüfstellen), Prüfung der freiliegende Bewehrung über die gesamte Betonoberfläche, Überprüfung der Bewehrung mit Ferroskan (4 Prüfstellen) und eine Grobkostenschätzung für eine Sanierung des Betontragwerks unter Einbeziehung Restauratorischer Tätigkeit (Kostenbestandteil der Variante 1) bzw. Abbruch und Neuerrichtung wie im Bestand (Kostenbestandteil der Variante 2).

Zusammenfassendes Ergebnis:

1063 Marktüberdachung Hofbauerplatz  
Technischer Bericht

 Eichholzer Frick 

**6. Zusammenfassung**

Die Betontragwerke der Marktüberdachung Hofbauerplatz in Graz sind in einem schlechten Allgemeinzustand.

Selbst im Falle einer einwandfreien Sanierung kann kein normkonformer Zustand hergestellt werden ohne die Querschnittsgeometrie maßgeblich zu verändern, da die Betonüberdeckung bereits bei der Errichtung 1972 in großen Abschnitten zu gering erfolgte.

Mit einem erhöhter Inspektions- und Wartungsaufwand sowie dem Risiko von späteren Schadensauftritten in Bereichen, in denen derzeit noch keine Beschädigungen auftreten, ist zu rechnen.

Die technische Qualität und Nutzungsdauer des sanierten Tragwerks kann nicht der einer neuen, normgerecht errichteten Konstruktion entsprechen.

Der Kostenaufwand für eine Sanierung ist auf Grund der Geometrie und des Gesamtzustandes der Konstruktion überproportional und mit ca. 1.395.000 € Brutto mehr als doppelt so hoch wie im Falle einer Neuerrichtung mit ca. 600.000 € Brutto.

Unter technisch - wirtschaftlichen Gesichtspunkten muss von einer Sanierung der Betontragwerke der Marktüberdachung Hofbauerplatz abgeraten werden.

Verfasser:

  
 Eichholzer Frick   
A-8010 Graz-Hans-Brandstetter-Gasse 25  
office@eichholzer-frick.at +43 316 474172

Der erwähnte Kostenaufwand bezieht sich ausschließlich auf die vier W-förmigen Stahlbetonrahmen einschließlich der darauf entfallenden Honorar- und Nebenkosten sowie 20 % für Unvorhergesehenes.

Damit konnte nun bestätigt werden, dass die Variantenuntersuchung der Stadtbaudirektion vom November 2021 hinsichtlich des Kostenbereiches für die Sanierung Markthalle gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzes (= Variante 1) und des Abbruchs der Markthalle mit Neuerrichtung wie im Bestand (= Variante 2) angemessen sind. Der Kostenaufwand für eine Sanierung der Stahlbetontragkonstruktion der Markthalle laut Variante 1 beläuft sich auf € 1.395.000 und ist damit mehr als doppelt so hoch wie der Kostenaufwand bei einem Abbruch und Neuerrichtung lt. Variante 2 in der Höhe von € 600.000 (jeweils inkl. 20 % MwSt.). Eine Sanierung der Markthalle gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzes ist daher aus technisch-wirtschaftlichen Gründen abzulehnen.

Aufbauend auf diese Erkenntnis wurde nun dem BDA das Ergebnis der Ist-Zustandsanalyse präsentiert und man einigte sich auf Grund des umfassenden Schadensgrades der Stahlbetontragkonstruktion auf eine „**Sanierung unter Verwendung neuer Teile**“, was gleichbedeutend mit einem Abbruch und Rekonstruktion nach dem Stand der Technik ist und den zuvor beschriebenen Maßnahmenbündeln der Variante 2 entspricht. Die Stadtbaudirektion wird sich um eine entsprechende Förderzusage durch das BDA bemühen.

## Gesamtprojektkosten

Die Gesamtprojektkosten entsprechend der Variante 2 belaufen sich inklusive der angeführten Planungskosten, valorisiert (auf Q4 2025 – Auftragsvergabe) und einen Fertigstellungszeitpunkt im 4. Quartal 2026, auf insgesamt

**€ 3,986 Mio. (inkl. 20 % MwSt.)**

Die Projektentwicklung hat ergeben, dass im Zuge der Sanierung das vom Marktamt angestrebte Modul (einer öffentlichen WC-Anlage, eines Abstellraumes für Marktmöbel und der Sanierung des Marktbüros) aus fachlicher und auch wirtschaftlicher Sicht begründbar und zu befürworten ist.

Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen soll in aufeinander abgestimmten Realisierungszeiträumen durchgeführt werden und setzt sich nun wie folgend zusammen:

### Umsetzungsmaßnahmen:

- Abbruch der <b>Markthalle und Neuerrichtung</b> wie im Bestand einschließlich Wasser- und Elektroinstallation			1.449.755 €
	Baukosten	1.060.695 €	
	Honorare	176.920 €	
	Nebenkosten und Reserven	212.140 €	
- Sanierung der <b>Platzoberfläche</b> einschließlich der <b>Baumstandorte</b>			363.715 €
	Baukosten	276.000 €	
	Honorare	32.515 €	
	Nebenkosten und Reserven	55.200 €	
- Mehrkosten für die Errichtung eine Hallendachs mit semitransparenten <b>PV-Modulen</b>			1.186.020 €
	Baukosten	900.000 €	
	Honorare	106.020 €	
	Nebenkosten und Reserven	180.000 €	
- Errichtung einer öffentlichen <b>WC-Anlage</b> , eines <b>Abstellraumes</b> für Marktmöbel und <b>Sanierung des Marktbüros</b>			543.990 €
	Baukosten	412.800 €	
	Honorare	48.630 €	
	Nebenkosten und Reserven	82.560 €	
	<b>Summe Umsetzungsmodul Stand 2022 (inkl. 20% MwSt.)</b>		<b>3.543.480 €</b>
	<b>Summe Umsetzungsmodul valorisiert auf Q4 2025 (inkl. 20% MwSt.)</b>		<b>3.985.933 €</b>

Die für das vorliegende Stück relevanten Planungskosten (bis inkl. Ausführungsplanung) belaufen sich gerundet und valorisiert (auf Q4 2025) auf insgesamt:

**€ 190.000,00 (inkl. 20 % MwSt.)**

## Planungskosten

- Abbruch der Markthalle und Neuerrichtung wie im Bestand einschließlich Wasser- und Elektroinstallation		73.470 €
Grundlagenanalyse	2.999 €	
Vorentwurfsplanung	11.995 €	
Entwurfsplanung	17.993 €	
Einreichplanung	7.497 €	
Ausführungsplanung	32.987 €	
- Sanierung der Platzoberfläche einschließlich der Baumstandorte		15.931 €
Grundlagenanalyse	650 €	
Vorentwurfsplanung	2.601 €	
Entwurfsplanung	3.902 €	
Einreichplanung	1.626 €	
Ausführungsplanung	7.153 €	
- Mehrkosten für die Errichtung eine Hallendachs mit semitransparenten PV-Modulen		51.950 €
Grundlagenanalyse	2.120 €	
Vorentwurfsplanung	8.482 €	
Entwurfsplanung	12.722 €	
Einreichplanung	5.301 €	
Ausführungsplanung	23.324 €	
- Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage, eines Abstellraumes für Marktmöbel und Sanierung des Marktbüros		23.828 €
Grundlagenanalyse	973 €	
Vorentwurfsplanung	3.890 €	
Entwurfsplanung	5.835 €	
Einreichplanung	2.431 €	
Ausführungsplanung	10.698 €	
	<b>Summe Planungskosten</b>	<b>165.179 €</b>
	<b>Stand 2022 (inkl. 20% MwSt.)</b>	
	<b>Summe Umsetzungsmodul valorisiert auf Q4 2025</b>	
	<b>(inkl. 20% MwSt.)</b>	<b>185.804 €</b>

## **PV-Anlage**

PV-Anlagen stellen auf Basis einer raschen Umsetzbarkeit, der damit unmittelbar konkreten Emissionsminderung und Wirtschaftlichkeit zentrale Bausteine der Grazer Klimaschutzstrategie dar. Ganz besonders gilt das auch bei der Errichtung von jenen Anlagen, die durch ihre Einbindung in das Stadtbild und das öffentliche Leben die Zivilgesellschaft dazu anregen, sich mit diesem Thema näher zu beschäftigen und auch eigene kreative Lösungen für städtische gebäudegebundene PV-Anlagen zu entwickeln.

Das Projekt Markthalle Hofbauerplatz bietet mit der Marktüberdachung die einmalige Gelegenheit, solare Energiegewinnung in einem hochwertigen Gestaltungsprojekt im öffentlichen Raum sichtbar zu machen. Auch kann damit gezeigt werden, dass Denkmalschutz und die Anwendung erneuerbarer Energien bzw. innovativer Technologien nicht im Widerspruch zueinander stehen.

Hinsichtlich der Finanzierung von PV-Anlagen im Haus Graz sind aktuell zwei Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

Im EU-Förderprogramm ELENA werden Planungskosten von PV-Anlagen auf Gebäuden mit bis zu 90% - bei einer Deckelung dieser Planungskosten bei 10% der gesamten anrechenbaren Anlagenkosten - gefördert. Der Stadtsenat hat am 01.04.2022 die Teilnahme der Stadt Graz am EU-Förderprogramm ELENA unter Einbeziehung weiterer Partner:innen aus dem Haus Graz (GBG, Holding) gemeinsam mit dem Land Steiermark beschlossen.

Auf Basis der Priorisierung der Errichtung von PV-Anlagen im Klimaschutzplan der Stadt Graz ist ein „PV-Paket“ im Ausmaß von ca. 30 MWp (Mischung aus Dachflächen- und Freiflächenanlagen) in Ausarbeitung. Dafür wurde von der Finanzdirektion die Aufstellung einer Sonderfinanzierung in Aussicht gestellt.

In Abstimmung mit der GBG als projektleitende Fachabteilung für das EU-Förderprojekt ELENA ist eine Berücksichtigung der Planungskosten im Förderprojekt möglich.

Zusätzlich wird angestrebt, die Finanzierung der Errichtung der PV-Anlage am Dach der Markthalle Hofbauerplatz mittels der Sonderfinanzierung des Haus-Graz-Paketes abzuwickeln. Zum jetzigen Zeitpunkt existiert dahingehend keine Zusage, weshalb die Mehrkosten für die Errichtung eines Hallendachs mit semitransparenten PV-Modulen in dieser Projektgenehmigung enthalten sind.

Grundsätzlich soll der Betrieb von im Haus Graz errichteter PV-Anlagen von jenen Organisationseinheiten verwaltet werden, in deren Verwaltung das jeweilige Gebäude steht. Für jene Fälle wo in der Organisationseinheit die fachtechnischen Voraussetzungen nicht vorhanden sind, soll diese Leistung an die im Haus Graz vorhandene Fachabteilungen übertragen werden.

## Umsetzungsplanung

Entsprechend der baukünstlerischen Bedeutung und der Gestaltwirksamkeit der Überdachung wird für die Bietersuche, unter Einbeziehung des Stadtplanungsamtes, ein Vergabeverfahren mit mehreren Planungsteams aus Architektur und Tragwerksplanung durchgeführt.

## Umsetzungszeitplan

Projektgenehmigung, Einreich- und Ausführungsplanung:	2024
Umsetzung Markthalle und Platzoberfläche:	2025
Umsetzung Nebengebäude:	2026
Projektabschluss:	2027

## Projektleitung

Im Rahmen ihrer Leitungs- und Koordinierungsfunktion nimmt die Stadtbaudirektion federführend die Projektleitung wahr und stimmt zentral die Informationen und speziellen Fachinteressen ab.

## Finanzmittelbedarf

Der Finanzmittel- und Zahlungsbedarf für die Jahre 2024 bis 2027 gliedert sich wie folgend:

Finanzjahr	Finanzmittelbedarf in €	Zahlungsbedarf in €
2024	486.000	243.000
2025	3.000.000	2.643.000
2026	500.000	1.000.000
2027	0	100.000
Gesamtsumme inkl. 20% MwSt.	3.986.000	3.986.000

## Stadtrechnungshof

Nach der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof ist eine Projektkontrolle hinsichtlich Soll-Kosten- und der Folge-Kosten-Berechnung durchzuführen. Die erforderlichen Unterlagen wurden dem Stadtrechnungshof übermittelt. Der Bericht über das Ergebnis der Kontrolle zum Planungsbeschluss „Markthalle Hofbauerplatz“ wird in den Beilagen übermittelt.

## Finanzierung

Mit vorliegendem Gemeinderatsbericht sollen die Budgetmittel für die Projektgenehmigung „Planung Markthalle Hofbauerplatz“ iHv. 190.000,00,- Euro im ICF der Baudirektion für 2024 zur Verfügung gestellt werden.

Die Bedeckung in der Höhe von 190.000,- Euro 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 neue DR D.220454 wurde im SAP eingerichtet.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung und der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien stellen gemäß § 45 (2) Z 5 iVm § 93 Abs. 1 und § 95 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl 130/1967 in der Fassung LGBl. Nr. 20/2024 den

## ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Die Projektgenehmigung „Planung Markthalle Hofbauerplatz“ iHv. 190.000,00,- Euro im ICF der Baudirektion für 2024 wird erteilt.
2. Der Budgetvorsorge für 2024 iHv. 190.000,- Euro 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
220	612000	1.060000	12204540	Planung Markthalle Hofbauerplatz / Im Bau befindliche Grundstücksreinh.	D.220454	+190.000	
180	612000	2.346000		Investitionsdarlehen		+190.000	

Die Bedeckung in Höhe von 190.000,- Euro 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.

3. Dem vorliegenden Motivenbericht wird zugestimmt.
4. Im Rahmen ihrer Leitungs- und Koordinierungsfunktion übernimmt die Stadtbaudirektion federführend die Projektleitung, stimmt zentral die Informationen und speziellen Fachinteressen ab und legt den Vorhabensbeschluss den Gremien zur Beschlussfassung vor.

Anlage/n:

Prüfbericht Stadtrechnungshofs gem. § 6 GO für den StRH  
Stellungnahme Bezirksrat

Der Bearbeiter:

DI. Vladimir Strecansky  
(elektronisch unterschrieben)

Der Stadtbaudirektor:

DI. Mag. Bertram Werle  
(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterstellvertreterin:

Mag. Judith Schwentner  
(elektronisch unterschrieben)

Die Bearbeiterin in der A8:

Mag. Sandra Gessl  
elektronisch unterschrieben

Der Finanzdirektor:

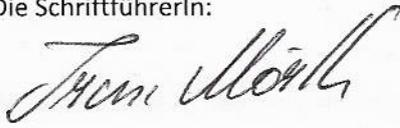
Mag. Johannes Müller  
elektronisch unterschrieben

Der Finanzreferent:

Manfred Eber  
elektronisch unterschrieben

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit \_\_\_\_\_ Stimmen angenommen/abgelehnt/  
unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien am 16.05.2024

Der/Die SchriftführerIn:

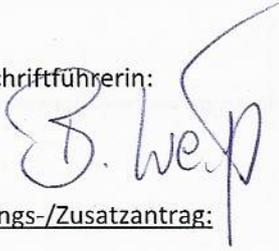


Der/Die Vorsitzende:



Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit ..... Stimmen angenommen/abgelehnt/ unterbrochen in  
der Sitzung des Ausschusses für Verkehr- Stadt- und Grünraumplanung am 15.5.2024

Der/die Schriftführerin:



Der/die Vorsitzende:



Abänderungs-/Zusatzantrag:

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>16.05.2024</u>	Der/die Schriftführerin: 

**Vorhabenliste / BürgerInnenbeteiligung:**

- Vorhabenliste: ja
- BürgerInnenbeteiligung vorgesehen: nein

**Bezirksrat:**

Dem Bezirksrat Eggenberg am 18.04.2024 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 Geschäftsordnung für den Bezirksrat sowie für  
BezirksvorsteherInnen 2009 zur Stellungnahme übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag am 25.04.2024 in einer Sondersitzung einstimmig befürwortet  
und folgende Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahme Bezirksrat (siehe Beilage)

	<b>Signiert von</b>	Strecansky Vladimir
	<b>Zertifikat</b>	CN=Strecansky Vladimir,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-05-07T09:17:02+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-05-07T12:43:34+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Gessl Sandra
	<b>Zertifikat</b>	CN=Gessl Sandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-05-07T12:51:58+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Müller Johannes
	<b>Zertifikat</b>	CN=Müller Johannes,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-05-07T13:51:31+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Eber Manfred
	<b>Zertifikat</b>	CN=Eber Manfred,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-05-08T10:19:22+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Schwentner Judith
	<b>Zertifikat</b>	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-05-08T13:10:12+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



Kontrollbericht 08/2024 zum Thema

## Markthalle Hofbauerplatz

(Vorhabenskontrolle/Planungsbeschluss)

## Fotonachweise

Cover (von links): Stadt Graz/Pichler (1, 2), Fischer (3), photo 5000- www.fotolia.com (4)

Seite 3 und 5: Unsplash/Mark König

Seite 4: Stadtbauirektion

Seite 6: Unsplash/Towfiqui Barbhuiya

Seite 6/7: Unsplash/Ibrahim Boran

Seite 7: Unsplash/Camille Brodard

Seite 7: Unsplash/Roman Wimmers

## Abkürzungsverzeichnis

STRH Stadtrechnungshof

PV Anlage Photovoltaik Anlage

## Inhaltsverzeichnis

2

Fotonachweise,  
Abkürzungsverzeichnis,  
Piktogramme

4

Zusammenfassung

5

Eckdaten/Historie,  
Bedarf

Der Bedarf war für den STRH  
nachvollziehbar.



6

Kosten



Die geschätzten Gesamtkosten beliefen sich auf 3,375 Millionen Euro inklusive Steuer. Diese Summe valorisierte die Stadtbauirektion bereits bis zum 4. Quartal 2025, für das die Fertigstellung geplant war.

8

Methodik,  
Disclaimer

9

Steckbrief

## Piktogramme



plausibel



teilweise plausibel



nicht plausibel

GZ.: STRH-020248/2024  
Graz, 22.04.2024  
STRH der Landeshauptstadt Graz  
A-8011 Graz  
Kaiserfeldgasse 19

**Zusammenfassung**

Der Bedarf zum Abbruch der Markthalle und der „Neuerichtung wie im Bestand“ war für den SRRH nachvollziehbar. Bedingt durch den schlechten Allgemeinzustand der Halle und die auf die Stadt Graz übertragene Erhaltungspflicht durch das Bundesdenkmalamt war das Vorhaben plausibel. Die Stadtbauktion führte im Gemeinderatsbericht drei mögliche Umsetzungsmodulare an. Das erste Modul, mit einer Gesamtsumme von 3,38 Millionen Euro, betraf die die Erneuerung der Markthalle, die Baumstandorte sowie die Errichtung einer PV-Anlage.

Die Umsetzung der beiden anderen Module, Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage und Sanierung des Marktbüros, sowie die Aufwertung der Parkanlage, war vorerst nicht geplant.

Als Planungskosten wies die Stadtbauktion 190.000 Euro aus. Die Folgekosten beliefen sich auf 20.000 Euro jährlich, eine Lebenszykluskosten-Berechnung erhielt der SRRH nicht. Die Bauarbeiten sollten Anfang 2025 beginnen und Ende desselben Jahres fertig gestellt werden.

In der Schlussbesprechung am 2. April 2024 teilte die Baudirektion dem SRRH mit, dass das Vorhaben um das 2. Modul erweitert werden soll. Der Gemeinderatsbericht enthielt nun auch die Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage, eines Abstellraumes und die Sanierung des Marktbüros. Für diesen Bereich veranschlagte die Baudirektion rund 544.000 Euro, wodurch sich die Gesamtkosten des Vorhabens auf 3,98 Millionen Euro erhöhte. Die jährlichen Folgekosten erhöhten sich auf 35.000 Euro.

Der SRRH hält hierzu fest, dass § 98 Absatz 3 Statut der Landeshauptstadt Graz in Verbindung mit § 6 Absatz 3 der Geschäftsordnung des SRRH das zuständige Stadtsenatsmitglied alle für die Beschlussfassung im Gemeinderat notwendigen Unterlagen dem SRRH zur Kontrolle vorzulegen hat. Der SRRH kann daher zu der wesentlichen Änderung des von ihm kontrollierten Vorhabens keine prüferischen Aussagen treffen. Eine entsprechende Kontrolle dieses Teils des Vorhabens nimmt der SRRH im Rahmen der Vorhabenskontrolle vor.



Die Markthalle am Hofbauerplatz in Eggenberg.

1970 erbaute die Stadt Graz eine Markthalle am Hofbauerplatz im Bezirk Eggenberg. Charakteristisch für die Halle war vor allem die W-förmige Ansicht. 2009 stellte das Bundesdenkmalamt diese unter Denkmalschutz. Auf Grund der langen Nutzungsdauer und kaum durchgeführter Wartungen wies die Betonkonstruktion starke Mängel (Betonabplatzungen) auf. Ebenfalls langten Beschwerden in der Baudirektion über eine mangelnde Hygiene durch Taubeneinstellungen ein. 2019 bat das zuständige Referat für Lebensmittelsicherheit und Märkte die Stadtbauktion um die Ausarbeitung einer Grobkostenschätzung für eine umfassende Sanierung. Daraufhin beauftragte die Stadtbauktion ein Ziviltechnikerbüro mit der Statischen Nachberechnung inklusive Ausarbeitung einer Sanierungsvariante. Das Ziviltechnikerbüro kam zu dem Schluss, dass die erforderlichen Sicherheiten nicht mehr gegeben und Verstärkungen der Tragsysteme notwendig waren. Auf Grund der notwendigen Maßnahmen verlor die Konstruktion ihren ursprünglichen Stahlbeton-Charakter. Das Bundesdenkmalamt schloss diese Sanierungsvariante aus, stellte nur eine Sanierung unter Berücksichtigung von Auflagen in Aussicht und erarbeitete eine Mustersanierung. Ende 2020 kam das Bundesdenkmalamt zu dem Schluss, dass eine Restaurierung und Sanierung der Betonkonstruktion unter

Auflagen möglich sei, je nach Sanierungsgrad sollten dafür 480.000 bis 800.000 Euro eingeplant werden. Dieser Betrag enthielt aber keine weiteren Maßnahmen wie Gerüstung, Erneuerung der Dachkonstruktion oder Elektroinstallation, Platzbaumaßnahmen oder Honorare.

Mit diesen Informationen entwickelte die Stadtbauktion 3 mögliche Sanierungsvarianten. 2 davon schloss das Bundesdenkmalamt aus, nur eine kam in Frage.

Im Dezember 2022 veranlasste die Stadtbauktion eine Analyse des Istzustandes durch ein weiteres Ziviltechnikerbüro. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass die Hallenkonstruktion in einem schlechten Allgemeinzustand und selbst bei einwandfreier Sanierung der Ursprungszustand nicht hundertprozentig wiederherstellbar war. Der Kostenaufwand einer Sanierung lag bei rund 1,4 Millionen Euro, ein Neubau bei rund 600.000 Euro. Das Ziviltechnikerbüro riet von einer Sanierung aus technischen und wirtschaftlichen Gründen ab.

Das Bundesdenkmalamt kam in Absprache mit der Stadtbauktion und den vorgelegten Ergebnissen des Ziviltechnikerbüros zu dem Entschluss,

dass eine Sanierung unter Verwendung neuer Teile möglich war.

Die Stadtbauktion vertiefte daraufhin ihre Planungen.



**Der Bedarf war auf Grund**

- des schlechten Allgemeinzustandes der Markthalle und der durch das Bundesdenkmalamt übertragenen Erhaltungspflicht an die Stadt Graz

für den SRRH nachvollziehbar.

Die schlechte Beschaffenheit der Markthalle legte teilweise die darunterliegende Stahlkonstruktion frei. Durch Witterung und Korrosion bestand die Gefahr von Abplatzungen, was zu herabfallenden Teilen und zu einem höheren Risiko von (Personen-)Schäden führte. Dem SRRH lag dazu eine umfassende IST-Zustand Analyse eines Ziviltechnikerbüros vor. Die W-förmige Hallenkonstruktion stand seit 2009 unter Denkmalschutz. Stadt Graz.



**1970**

Vor 54 Jahren wurde die Halle erbaut.

**2019**

Seit 2019 steht die Markthalle unter Denkmalschutz.

## Kosten

Die geschätzten Gesamtkosten beliefen sich auf 3,375 Millionen Euro inklusive Steuer. Diese Summe valorisierte die StadtbauDirektion bereits bis zum 4. Quartal 2025, für das die Fertigstellung geplant war.

Die vorgelegte Kostenschätzung enthielt Variantenuntersuchungen sowie mögliche Umsetzungsmodul, die von einander losgelöst umsetzbar waren. Auf Grund der durchgeführten Gutachten von externen Ziviltechnikerbüros kam die Baudirektion in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt zu dem Entschluss, dass ein Abbruch der Markthalle und Neuerrichtung wie im Bestand einschließlich Wasser- und Elektroinstallation die beste Variante darstelle.

## Planungskosten

Die StadtbauDirektion wies für das erste Umsetzungsmodul 190.000 Euro als Planungskosten aus. Dem STRH lag keine Aufstellung der Kosten vor, nur die Gesamtsumme.

## VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der STRH empfiehlt

- eine detaillierte Berechnung der Planungskosten mit einer Sicherheit von +/- 10 Prozent
- und die Vorlage dieser im Zuge der Kontrolle des Planungsbeschlusses an den STRH.



## Folge- und Lebenszykluskosten

Die jährlichen Folgekosten für die Platz- und Gebäudeerhaltung beliefen sich auf 20.000 Euro. Die Baudirektion legte dazu keine Berechnung vor, sondern wies nur die Gesamtsumme aus. Lebenszykluskosten legte die Baudirektion keine vor.

## VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der STRH empfiehlt

- die Berechnung und den Ausweis von Lebenszykluskosten im Sinne der Haushaltsordnung der Stadt Graz und
- eine detaillierte Berechnung und Aufstellung der jährlichen Folgekosten.

## Finanzierung

Die Finanzierung sollte aus Mitteln aus dem Investitionsfonds erfolgen. Mit dem Budgetbeschluss durch den Gemeinderat im Dezember 2023 änderte sich der Ablauf für Vorhaben die aus diesem Fond bezahlt werden. Zur besseren Steuerung des Einsatzes von investiven Mitteln gab es neben der Budgetgemeinderatssitzung im Dezember noch zwei Gemeinderatstermine, in der Vorhaben eingebracht werden konnten – Mai und September. Die Entscheidung oblag dem Gemeinderat ob die finanziellen Mittel für dieses Vorhaben aufgewendet werden.



## Stockholm System

Dieses System schafft den Bäumen im Untergrund einen großzügigen und stabilen Wurzelraum aus Steinen und Pflanzenkohlesubstrat. Die Bäume waren unterirdisch verbunden und standen somit in ständigem Austausch von Nährstoffen, Mineralien und Mikroorganismen. In Graz kam dieses System bereits bei einigen Projekten, wie am Kaiser-Josef-Platz oder der Eggenberger-Allee, zum Einsatz.



Das Umsetzungsmodul 1. inhaltlich befasste sich dieses mit dem Abbruch und der Neuerrichtung der Markthalle, den Baumstandorten und der PV-Anlage. Das zweite Umsetzungsmodul sah die Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage, eines Abstellraumes für Marktmöbel und die Sanierung des Marktbüros vor und sollte vorerst nicht umgesetzt werden. Die Kosten dafür betragen valorisiert auf das 4. Quartal 2025 inklusive Steuern 612.000 Euro. Die derzeitige WC-Anlage sei nach Auskunft der Baudirektion in einem sehr desolaten Zustand.

Anlagen als sinnvollste Maßnahme. Der Beschluss umfasste den Auftrag an die zuständigen Abteilungen entsprechend der im Motiven Bericht genannten Kriterien die Projekte zur Errichtung von PV-Anlagen (Ausbaupaket 2024-2026) fortzuführen. Obwohl die StadtbauDirektion Teil der Projektorganisation war, war die Errichtung der PV-Anlage auf der Markthalle Hofbauerplatz nicht Teil des ersten Umsetzungspaketes.

## VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der STRH empfiehlt

- die Aufnahme der Errichtung der PV-Anlage Markthalle Hofbauerplatz in den Haus Graz weiten Photovoltaik Masterplan
- eine abteilungsinterne Abstimmung für geplante Vorhaben, die die Errichtung solcher Anlagen miteinschließen.

Die Umsetzung des Vorhabens wickelte die Baudirektion in drei (möglichen) Modulen ab. Der gegenständliche Planungsbeschluss betraf ausschließ-

## Sollkosten

Als Gesamtkosten legte die Baudirektion rund 3,38 Millionen Euro vor. Die zwei großen Positionen waren der Abbruch und die Neuerrichtung der Markthalle, sowie die die Errichtung eines Hallendachs mit semitransparenten PV-Modulen. Die Sanierung der Platzoberfläche einschließlich der Baumstandorte belief sich auf rund 364.000 Euro. In diesem Bereich waren vor allem die 23 neuen Baumstandorte die größte Position. Pro Baumstandort waren 10.000 Euro für die Installation des Stockholmsystems veranschlagt, plus 15 Prozent Reserve.

PV-Module: auf der Marktküberdachung plante die Baudirektion die Errichtung bzw. Installation von semitransparenten PV-Modulen. Dafür plante sie rund 1,19 Millionen Euro ein. Durch das EU-Förderprogramm ELENA ergab sich die Möglichkeit zur Förderung der Planungskosten.

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 15. Februar 2024 den Photovoltaik Masterplan Haus Graz, Erstes Umsetzungspaket. Zur Erreichung der Klimaziele der Stadt Graz und zur Reduktion der CO2 Emissionen galt die Realisierung von PV-

①

7/0/0

einstimmig  mehrheitlich  
 angenommen  abgelehnt  
 zur Kenntnis genommen  
Sitzung am: 25.4.2024

Die/Der Vorsitzende:

*Gruber*

14. Bezirk - Eggenberg  
Bahnhofgürtel 85 | 8011 Graz

Tel.: +43 316 872-6646  
Fax: +43 316 872-6639

Bezirksvorsteherin  
Karin GRUBER  
Mobil.: +43 676/6794721  
karin.gruber@stadt.graz.at

Graz, 2024 04 25

## Bezirksratsantrag – 14. Eggenberg

Antragsteller: KPÖ, GRÜNE, SPÖ

Bezirksratssitzung am: 25.4.2024

Betrifft: Neuerrichtung der Markthalle Hofbauerplatz

Erläuterung und Erklärung des Anliegens

Bezüglich der Neuerrichtung der Markthalle am Hofbauerplatz wurde dem Bezirksrat Eggenberg von Seiten der Stadtbaudirektion die Möglichkeit gegeben eine Stellungnahme abzugeben.

Deshalb stellen wir namens der KPÖ, gemeinsam mit den GRÜNEN und der SPÖ den folgenden

### Antrag

**Der Bezirksrat Eggenberg soll folgende Stellungnahme abgeben:**

Der Bezirksrat Eggenberg nimmt den Motivenbericht erfreut zur Kenntnis und begrüßt die Planungen zur Neuerrichtung der denkmalgeschützten Markthalle sowie der Sanierung der Platzoberfläche beim Marktgebiet am Hofbauerplatz. Mit der ebenfalls geplanten Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage wird einem langjährigen und oftmals geäußertem Wunsch der Bevölkerung entsprochen. Einer raschen Umsetzung unter Beachtung der Interessen der Marktbesucher:innen wie auch der Anrainer:innen auch während der Bauphase wird freudig entgegengesehen.

Unterschrift

*Gruber*

*[Signature]*

*[Signature]*

angenommen

einstimmig

Abstimmungsverhältnis \_\_\_\_\_

abgelehnt

einstimmig

Abstimmungsverhältnis \_\_\_\_\_