



## Informationsbericht an den Kontrollausschuss

(Projektprüfungen 4. Quartal 2015)

GZ.: StRH –095048/2015

Graz, 22. Jänner 2016

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz

A-8011 Graz

Kaiserfeldgasse 19

Fotos (von links): Stadt Graz/Pichler (1, 2), Foto Fischer (3),  
photo 5000 – [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com) (4)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Gegenstand und Umfang der Prüfung anlässlich einer Projektkontrolle</b>	<b>5</b>
1.1. Auftrag und Prüfungsziel	5
<b>2. Durchgeführte Projektkontrollen</b>	<b>7</b>
2.1. Betreubares Wohnen+ in der Theodor-Körner-Straße 65	7
2.1.1. Prüfauftrag	7
2.1.2. Eckdaten des Projekts	7
2.1.3. Modellfoto Bestand und Lageplan	7
2.1.4. Zusammenfassende Stellungnahme	9
<b>3. Begonnene Projekte im 4. Quartal 2015</b>	<b>12</b>
<b>4. Abgeschlossene Projekte</b>	<b>13</b>
4.1. Neubau Bad Eggenberg	13
4.1.1. Projektgenehmigung	13
4.1.2. Endabrechnung	15
4.1.3. Feststellungen zur Endabrechnung	15
<b>Prüfen und Beraten für Graz</b>	<b>17</b>

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BD	Stadtbaudirektion
BEP	Bedarfs- und Entwicklungsplan für pflegebedürftige Personen
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
E-Technik	Elektrotechnik
gem.	gemäß
GO	Geschäftsordnung
GR	Gemeinderat
GRB	Gemeinderatsbeschluss
GZ	Geschäftszahl
GGZ	Geriatrische Gesundheitszentren der Stadt Graz
HLS-Technik	Heizung-, Lüftung- und Sanitärtechnik
inkl.	inklusive
lt.	laut
Nr.	Nummer
p.a.	per anno
PFG	Pflegefondsgesetz
rd.	rund
STEK	Stadtentwicklungskonzept
StRH	Stadtrechnungshof
z.B.	zum Beispiel

# 1. Gegenstand und Umfang der Prüfung anlässlich einer Projektkontrolle

## 1.1. Auftrag und Prüfungsziel

Gem. § 98 Abs. 4 des Statutes der Landeshauptstadt Graz (Projektkontrolle) sowie § 6 Abs. 1 GO-StRH sind für die Projektkontrolle folgende Prüfungsziele vorgegeben:

1. Prüfung des Projektes auf Zweckmäßigkeit (Bedarfsprüfung),
2. Prüfung der Sollkosten und Folgekosten,
3. weiters prüft der StRH auch die geplante Finanzierung.

Der Stadtrechnungshof hat dabei die Projektunterlagen im Sinne der in § 2 Abs. 2 GO-StRH festgelegten Grundsätze auf

- a. rechnerische Richtigkeit,
- b. Übereinstimmung mit den bestehenden Gesetzen, Verordnungen und sonstigen Vorschriften sowie
- c. Einhaltung der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit

zu prüfen und binnen drei Monaten dem/der zuständigen Stadtsenatsreferenten/in zu berichten.

Gem. Präsidialerlass Nr. 17/2002 – „Projektgenehmigung für Investitionsprojekte“ besteht die Möglichkeit eines zweistufigen Beschlussverfahrens.

- Im ersten Teil der Projektkontrolle wird eine vorgezogene Bedarfsprüfung durch den StRH durchgeführt und im Fall eines GR-Beschlusses werden Finanzmittel für eine detailliertere Planungsphase freigegeben.
- Im zweiten Teil der Projektkontrolle werden Sollkosten- und Folgekostenberechnungen sowie die geplante Finanzierung des Projektes im Rahmen der Projektkontrolle durch den StRH geprüft.

Zitat Präsidialerlass Nr. 17/2002 – „Projektgenehmigung für Investitionsprojekte“:

**Präsidialerlass Nr. 17**

Projektgenehmigungen für Investitionsprojekte sind erst dann dem zuständigen Organ zur Beschlussfassung vorzulegen, wenn eine Begründung des Bedarfs, eine nachvollziehbare Sollkosten- und Folgekostenberechnung und konkrete Aussagen über die Finanzierung vorliegen. Erforderlichenfalls ist ein zweistufiges Beschlussverfahren zu wählen und als erste Stufe ein Projektplanungsbeschluss zu erwirken.

Der Stadtrechnungshof hat die gemäß § 6 seiner Geschäftsordnung der Projektkontrolle unterliegenden Investitionsprojekte auf Erforderlichkeit und Umfang sowie auf Sollkosten und Folgekosten zu prüfen und binnen 3 Monaten dem/der antragstellenden StadtsenatsreferentIn zu berichten. Auf einen entsprechenden Fristvorlauf ist daher zu achten.

Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 29.11.2001 ist im Motivenbericht des Projektgenehmigungsantrages darzustellen, ob eine Stellungnahme des Stadtrechnungshofes vorliegt, und wenn nicht, eine entsprechende Begründung für die fehlende Stellungnahme aufzunehmen.

## 2. Durchgeführte Projektkontrollen

### 2.1. Betreubares Wohnen+ in der Theodor-Körner-Straße 65

#### 2.1.1. Prüfauftrag

Der Prüfantrag des, für das Projekt zuständigen Stadtsenatsreferenten langte am 17. November 2015 per Email im Stadtrechnungshof ein. Gleichzeitig mit dem Prüfantrag wurden auch Detailunterlagen zum geplanten Umbau der Seniorinnen- und Seniorenwohnungen zu „Betreubaren Wohnen+“ in der Theodor-Körner-Straße 65 übermittelt. Die gegenständliche Prüfung wurde in der, dem Stadtrechnungshof gem. §6 GO-StRH zur Verfügung stehenden Prüffrist abgeschlossen.

#### 2.1.2. Eckdaten des Projekts

Gemäß den, von den GGZ vorgelegten Unterlagen waren für den Umbau der Seniorinnen- und Seniorenwohnungen zu „Betreubaren Wohnen+“ in der Theodor-Körner-Straße 65 rd. 4,155 Millionen Euro netto veranschlagt. Darin enthalten waren der Umbau von 36 Wohnungen inkl. Herstellung der Barrierefreiheit, die technische Sanierung und Adaptierungen im Bereich der HLS- und E-Technik auf den aktuellen Stand der Technik sowie die Errichtung von Aufenthaltsbereichen und notwendigen Räumlichkeiten im Sinne des Betreubaren Wohnen+.

#### 2.1.3. Modellfoto Bestand und Lageplan

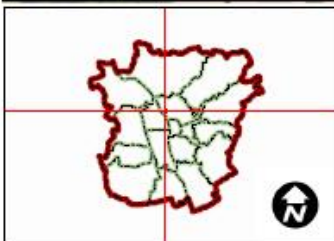


Ansicht Theodor-Körner-Straße

Abbildung: Modell Bestandsgebäude Theodor-Körner-Straße 65 und 67

Quelle: Foto und ergänzende Anmerkungen StRH

# Onlinestadtplan der Stadt Graz



Erstellt für Maßstab 1:1.000

0 10 20 m

Ersteller: Gast-Benutzer

Erstellungsdatum 27.11.2015

Abteilung:  
Magistrat Graz - Stadtvermessung / Online Services

A-8011 Graz, Europaplatz 20 - Tel.: +43 (0)316) 872-4101

© Magistrat Graz - Stadtvermessung | Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten!  
Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem Onlinestadtplan der Landeshauptstadt Graz.

GEOPORTAL DER STADT GRAZ  
www.geoportal.graz.at

Abbildung: Lageplan SeniorInnenwohnungen (Theodor-Körner-Straße 65)  
Quelle: Magistrat Graz Stadtvermessung & ARGE Kartographie,  
ergänzende Anmerkungen StRH



#### 2.1.4. Zusammenfassende Stellungnahme

##### Stellungnahme zum Bedarf

Die Geschäftsführung der GGZ wies mehrmals darauf hin, dass den geplanten Investitionen die notwendigen Sanierungsmaßnahmen für das gegenständliche Objekt gegenüberstünden.

Gesetzliche Vorgaben zur Errichtung von Wohneinheiten im Sinne Betreuten bzw. Betreubaren Wohnen+ waren nicht gegeben. Aus den dem Stadtrechnungshof vorgelegten Unterlagen war aber ersichtlich, dass trotz fehlender gesetzlicher Vorgaben, der Ausbau von mobilen vor stationären Bereichen sowohl von betroffenen Personen als auch von den verantwortlichen Stellen im Pflegebereich präferiert wurde. Aus dem BEP-Steiermark 2025 war zu entnehmen, dass im Raum Graz ein Defizit von 159 Plätzen und im Großraum Graz (Graz und Graz Umgebung) ein Defizit von 329 Plätzen in alternativen Wohnformen bestand.

Mit den geplanten umfassenden Sanierungsmaßnahmen in der Theodor-Körner-Straße 65 sollten insgesamt 36 Wohneinheiten für insgesamt 41 Personen geschaffen werden und das im BEP-Steiermark 2025 ausgewiesene Defizit an Plätzen in alternativen Wohneinheiten im Raum Graz damit reduziert werden. Gleichzeitig leistete das GGZ mit den geplanten Sanierungsmaßnahmen einen zählbaren Beitrag zur Erfüllung des Richtversorgungsgrades im Sinne des PFG.

Der prinzipielle Bedarf an Sanierungsmaßnahmen in der Theodor-Körner-Straße 65 auf Grund des aktuell bestehenden technischen Zustands des Gebäudes im Bereich der HLS- bzw. E-Technik sowie auf Grund der nicht gegebenen Barrierefreiheit - vor allem in den Sanitäreinheiten der Wohneinheiten - war für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar und plausibel.

Das im Zuge der umfassenden Sanierung geplante Ausmaß der Maßnahmen war für den Stadtrechnungshof ebenfalls nachvollziehbar und plausibel und konnte das Gebäude damit in Zukunft im Sinne von „Betreubaren Wohnen+“ nutzbar gemacht werden. Durch die direkte örtliche Nachbarschaft mit der Seniorinnen- und Seniorenresidenz Robert Stolz und der darin befindlichen Tagesklinik konnten bereits bestehende Synergien genutzt werden.

Die GGZ entsprachen mit dem vorgelegten Projekt dem STEK 4.0 und pflegten einerseits einen aktiven Umgang mit den Folgen des demographischen Wandels und entsprachen andererseits den im STEK 4.0 aufgelisteten Maßnahmen zur Förderung und dem Ausbau mobiler Dienste und alternativer Betreuungsformen.

Ob die zurzeit in den Wohnungen wohnhaften Seniorinnen und Senioren der geplanten Umsiedlung auf Grund der Baumaßnahmen in entsprechende

Ersatzwohnungen zustimmen würden, konnte vom Stadtrechnungshof nicht beurteilt werden und wurde auch nicht bei den einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern hinterfragt. Die Geschäftsführung der GGZ betonte aber ausdrücklich die entstehenden Belastungen durch die geplanten Umsiedlungen bzw. einer eventuellen Rückübersiedlung für die derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohner zu minimieren und auch die daraus entstehenden Kosten zu übernehmen. Gemäß Beschluss im Verwaltungsausschuss der GGZ am 17.11.2015 sollte das Vorschlagsrecht für Einweisungen zu den „Betreubaren Wohnungen+“ beim Sozialamt verbleiben.

### **Stellungnahme zu den Sollkostenberechnungen**

Die vorgelegten Sollkostenberechnungen basierten auf einem Entwurf eines von den GGZ beauftragten Architekturbüros und wurden gemäß ÖNORM B 1801-1 dargestellt. Die Ermittlung der Kostenschätzung stellte eine, dem Planungsstand entsprechende, Grobkostenschätzung dar und war für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar und plausibel.

Da das tatsächliche Ausmaß der Sanierungsarbeiten erst nach detaillierten Erhebungen und mit der Erstellung eines Leistungsverzeichnisses feststehen würde, war aus Sicht des Stadtrechnungshofes die dem Bericht an den Gemeinderat zu Grunde liegende Kostenschätzung in Höhe von rd. 4,155 Millionen Euro netto (Preisbasis 2015) als Obergrenze für die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen anzusehen.

Die Kosten betreffend die notwendigen Umsiedlungen bzw. Rückübersiedlungen wurden von der Geschäftsführung der GGZ aufgrund von dortigen Erfahrungswerten mit rd. 35.000 Euro veranschlagt. Sonstige zusätzliche Zahlungen konnten seitens der GGZ nicht abgeschätzt werden, da die Anzahl der rückübersiedelnden Person nicht vorhersehbar war. Der Stadtrechnungshof prüfte die Kostenaussagen zu den geplanten Umsiedlungen bzw. zu den eventuellen Zusatzkosten nicht im Detail und nahm diese zur Kenntnis.

### **Stellungnahme zu den Folgekostenberechnungen**

Dem Stadtrechnungshof wurden von den GGZ detaillierte Folgekostenberechnungen mit einem positiven Betriebsergebnis p.a. vorgelegt. Zusätzlich wurden die Folgekostenberechnungen im Auftrag der GGZ von einem unabhängigen Dritten, hinsichtlich methodischer Vorgehensweise und Vollständigkeit der kalkulatorischen Berechnungsansätze, geprüft und für in Ordnung befunden.

Dem Stadtrechnungshof wurde das Berechnungsmodell ausführlich erläutert. Die Ermittlung der einzelnen Parameter erfolgte entweder über aktuelle

Markterforschungen oder es wurde auf Erfahrungswerte des GGZ im Bereich Betreutes Wohnen zurückgegriffen.

Die einzelnen Ansätze und prognostizierten Werte wurden vom Stadtrechnungshof nicht im Detail bewertet. Die Ermittlung der prognostizierten Folgekosten war für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar und plausibel und die gewählten Ansätze wurden zur Kenntnis genommen.

Seitens des Stadtrechnungshofes war darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Folgekostenberechnungen um Prognosen in die Zukunft handelte und vom Erreichen einzelner Annahmen bei Schlüsselparametern abhing.

### **Stellungnahme zur geplanten Finanzierung**

Das gegenständliche Projekt sollte einerseits über ein gefördertes Darlehen des Landes Steiermark und andererseits über Eigenmittel der GGZ finanziert werden. Das Projekt war gemäß den vorgelegten Unterlagen der GGZ Gegenstand der mittelfristigen Finanzplanung 2016 bis 2020.

Seitens des Stadtrechnungshofes war darauf hinzuweisen, dass die tatsächliche Höhe des jeweiligen Finanzierungsanteils erst nach Abschluss detaillierterer Kostenschätzungen bzw. nach einer Genehmigung des gegenständlichen Projektes durch den Wohnbautisch des Landes Steiermark feststehen würde.

Auf die generell angespannte Finanzlage der Stadt Graz sowie auf das Erfordernis, Investitionsvorhaben auf das absolut notwendige Mindestmaß, z.B. Investitionen nur auf Grund gesetzlicher Vorgaben zu beschränken, wurde hingewiesen.

### **3. Begonnene Projekte im 4. Quartal 2015**

Im 4. Quartal 2015 wurden keine Projekte baulich begonnen.

## 4. Abgeschlossene Projekte

### 4.1. Neubau Bad Eggenberg

#### 4.1.1. Projektgenehmigung

Projektgenehmigungen:

- Grundsatzbeschluss des GR: 19. Dezember 2002
- Planungsbeschluss: 24. Mai 2007
- Baubeschluss: 11. Dezember 2008

Bauherr: Graz AG Freizeit, später Freizeit Graz GmbH

Netto-Gesamtbaukosten:

- lt. Planungsbeschluss 30.944.000 Euro
- lt. Baubeschluss: 40.881.000 Euro

Stellungnahmen StRH:

- 1. Teil Bedarfsprüfung 14. Juni 2007
- 2. Teil Executive Summary 5. Dezember 2008

Baubeginn: 29. Juni 2009

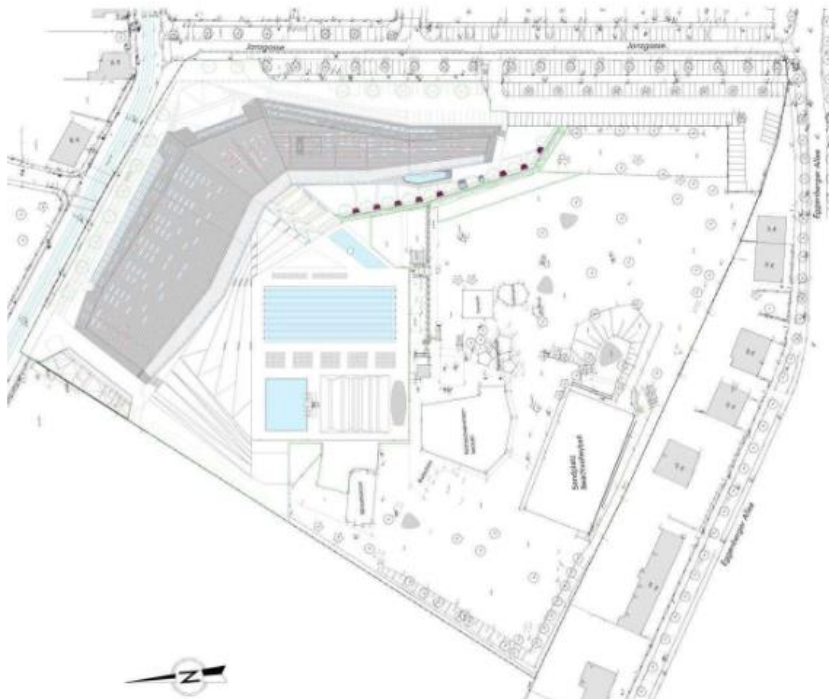
Baufertigstellung: Ende Dezember 2010

Eröffnung: 10. Februar 2011

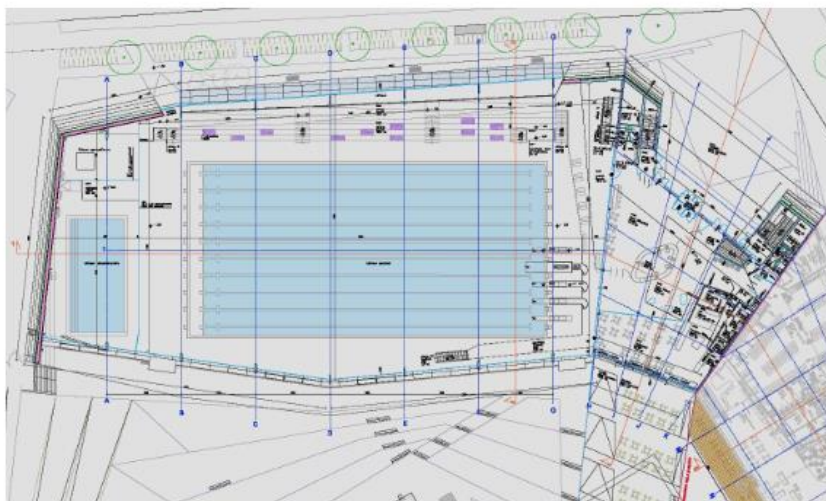
Eckdaten des Projektes:

Das Frei- und Hallenbad Eggenberg wurde in den Jahren 1972/73 errichtet und diente in erster Linie dem Schul- bzw. Vereinsschwimmsport. Das Bad befand sich in einem desolaten Zustand. Aus hygienischen, brandschutztechnischen und sicherheitstechnischen Gründen sowie aufgrund hoher Betriebskosten infolge veralteter Haustechnik und schlechter Wärmedämmung war dringender Handlungsbedarf gegeben. Die Entscheidung fiel auf die Neuerrichtung einer wettkampftauglichen Sportschwimmhalle samt Lehrschwimmbecken und eines wettkampftauglichen Sportfreibades mit Wasserspringanlage, ergänzt durch ein Wellnessbad (Spa).

Für den Bereich „Sportbad“ konnten Förderverträge mit dem Bund und dem Land Steiermark geschlossen werden.



Situationsübersicht Sport- und Wellnessbad Eggenberg / Einreichplanung



Grundriss Sporthallenbad / Einreichplanung

Quelle: Gesamtbericht BD (1. Juli 2015)

#### 4.1.2. Endabrechnung

##### Baukostenendabrechnung

Aufgrund von Valorisierungen, Mehrkosten und der Aktualisierung des Aufteilungsschlüssels zwischen Sportbad und Wellnessbad wiesen die einzelnen GR-Beschlüsse und die Endabrechnung unterschiedliche Netto-Gesamtbaukosten aus.

<b>Beträge in Euro</b>	<b>Netto- Gesamtkosten</b>	<b>Anteil Wellnessbad</b>	<b>Anteil Sportbad</b>
GRB 24.05.2007			
Planungsbeschluss	30.944.000,--	11.091.000,--	19.853.000,--
GRB 11.12.2008			
Baubeschluss	40.881.000,--	10.719.000,--	30.162.000,--
Endabrechnung	40.517.775,23	11.977.054,36	28.540.720,87

Im Juli 2015 wurde dem StRH von der Stadtbaudirektion der „Gesamtbericht Sportbad Eggenberg“ übermittelt. Die mit 40.881.000 Euro geplanten Netto-Gesamterrichtungskosten für das Bad Eggenberg wurden lt. Endabrechnung mit Netto-Gesamterrichtungskosten von 40.517.775,23 Euro um einen Betrag von 363.224,77 Euro (ca. 0,9 %) unterschritten.

##### Förderendabrechnung mit dem Bund

Förderhöchstbetrag lt. Fördervertrag vom 27.3.2012 in Höhe von 5.856.667 Euro (bezogen auf Nettobaukosten für das Projekt Sportbad ohne Wellnessbad in Höhe von 28.797.955,59 Euro).

Aufgrund der Unterschreitung der Nettobaukosten gegenüber der Planung erfolgte lt. Finalisierung mit dem Bund am 22.7.2015 eine aliquote Reduktion des Förderanspruches auf 5.802.328,55 Euro.

##### Förderendabrechnung mit dem Land Steiermark

Gesamtförderbetrag lt. Fördervereinbarung vom 16.11.2010 in Höhe von 6.200.833,33 Euro. Anerkennung der widmungsgemäßen Verwendung der Fördermittel durch das Land Steiermark mit Schreiben vom 11.4.2011.

#### 4.1.3. Feststellungen zur Endabrechnung

Der StRH nahm von einer neuerlichen inhaltlichen Kontrolle der Endabrechnung des Bades Eggenberg Abstand und verwies an dieser Stelle auf die, in Zusammenhang mit der Errichtung des Bades und der Endabrechnung von

Baukosten und Fördermitteln, bereits erfolgten Prüfungshandlungen folgender Institutionen:

- Zahlungsfreigabe, Kostenkontrolle und Endabrechnung durch die interne Projektsteuerung durch eine private Ziviltechnikfirma;
- Inhaltliche und rechnerische Rechnungsprüfung durch die örtliche Bauaufsicht durch eine Privatfirma;
- Buchführung und Kostenrechnung durch die Freizeit Graz GmbH;
- Prüfung der Endabrechnung durch die Stadtbaudirektion;
- Kontrollen im Zuge der Förderungsabrechnung durch die Sektion Sport des Bundeskanzleramtes und durch das Referat Sport des Landes Steiermark;



## Prüfen und Beraten für Graz

Seit 1993 prüft und berät der Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz unabhängig die finanziellen und wirtschaftlichen Aktivitäten der Stadtverwaltung. Seit 2011 ist er darüber hinaus die einzige Stelle, die in das gesamte Haus Graz, also die Stadtverwaltung und die Beteiligungen der Stadt Einblick nehmen darf.

Der vorliegende Bericht ist ein Prüfungsbericht im Sinne des § 16 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof. Er kann personenbezogene Daten im Sinne des § 4 Datenschutzgesetz 2000 enthalten und 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 Stadtrechnungshofdirektor  
Mag. Hans-Georg Windhaber, MBA