

## Bericht an den Gemeinderat

GZ: A23-057608/2017/0001

GZ : A 8-20081/2006-190

A 8-21515/2006-226

BearbeiterIn A8:  
Mag.<sup>a</sup> Ulrike Temmer

Bearbeiterin A23:  
Dl<sup>in</sup> Dr.<sup>in</sup> Alexandra Loidl

Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen,  
Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus

*GRin Mag. MOHSENZADA*  
Ausschuss für Umwelt und Gesundheit

BerichterstatterIn:.....*GR Topf*.....

Graz, 19.10.2017

Betreff: **Informationsbericht über die Projektplanung der Holding Graz zum Masterplan Sturzgasse –  
Recyclingcenter neu**

Die Abfuhrordnung der Stadt Graz legt fest, dass sperrige Abfälle (Sperrmüll), Altstoffe, Verpackungsabfälle und Problemstoffe am Recycling Center abzugeben sind. Dieses wird seit 1991 von der Holding Graz (früher AEVG) im Auftrag der Stadt Graz am Standort Sturzgasse für Grazer Bürgerinnen und Bürger betrieben und stellt damit die Erfüllung der im Steirischen bzw. Österreichischen Abfallwirtschaftsgesetz und dessen Verordnungen festgeschriebenen Verpflichtungen zur Übernahme von Sperrmüll, Problemstoffen, Elektroaltgeräten, Batterien, Verpackungen etc., welche mittels Entsorgungsvertrag zwischen Stadt und Holding Graz an die Holding Graz übertragen wurden, dar.

Im Laufe der Jahre sind sowohl die Anzahl der NutzerInnen als auch die abgegebenen Mengen verschiedener Abfälle stark angestiegen, so dass, auch trotz den seither durchgeführten räumlichen Anpassungen, extreme Platznot entstanden ist. Die übernommenen Abfallmengen sind in den letzten 10 Jahren um 50% gestiegen und die Anzahl der KundInnen hat stark zugenommen. Im Vergleich mit Städten wie Innsbruck, Salzburg, Linz und Wien tritt dieser Platzmangel deutlich zu Tage, die Flächenbelastung (Verhältnis der Abfallmenge zur Fläche der Anlage) in Graz ist z.B. um das 10 fache höher als in Linz.

Auch im Vergleich der Landeshauptstädte zur Anzahl der Einwohner pro Altstoffsammelzentrum liegt Graz an letzter Stelle. So kommen in Wien auf 1 ASZ (Mistplatz) 100.000 EW (18 ASZ bei 1.840.573 EW), in Linz 50.000 EW (4 ASZ bei 201.595 EW) und Graz 282.000 EW (1ASZ bei 282.000 EW).

Aus diesen Gründen wurde ein Maßnahmenplan für ein neues Recyclingcenter und den Standort Sturzgasse erarbeitet, der im Folgenden vorgestellt wird. Die notwendigen Finanzmittel sind im Budget 2017-2020 der Holding Graz vorgesehen.

Das Projekt wurde dem Stadtrechnungshof zur Projektkontrolle gemäß § 6 der GO für den Stadtrechnungshof übermittelt und der Prüfbericht liegt diesem Stück als Anhang 1 bei.

Gemäß Endbericht der Projektkontrolle durch den Stadtrechnungshof stellte dieser in seiner Bedarfsbeurteilung fest, dass die Notwendigkeit zur Anpassung des gesamten Standortes an den Stand der Technik besteht, um alle rechtlichen Sicherheitsbestimmungen einhalten zu können und die geplanten Maßnahmen zur Umstrukturierung und Neuorganisation werden als nachvollziehbar und plausibel angesehen.

Des Weiteren empfahl der Stadtrechnungshof zur Erhöhung der Kostensicherheit und Kostenwahrheit ein zweistufiges Beschlussverfahren im Sinne des Präsidialerlasses Nr.17/2002-„Projektgenehmigung für Investitionsprojekte“ abzuwickeln, wobei als erster Schritt gemäß obigem Präsidialerlass ein Projektplanungsbeschluss zu erwirken ist.

Erst nach Vorliegen weiterführender, detaillierter Planungen und einer daraus resultierenden Kostenschätzung soll das Projekt Masterplan Sturzgasse-Recyclingcenter neu zur endgültigen Projektgenehmigung bzw. Zustimmungsermächtigung vorgelegt werden.

Dieser Empfehlung des Stadtrechnungshofes wurde seitens der Holding nachgekommen und in der Sitzung des Aufsichtsrates der Holding Graz vom 19.09.2017 die Freigabe von Projektplanungsmitteln in Höhe von € 700.000.- und der dringliche, weil befristete, Ankauf eines Grundstückes in der Höhe von € 600.000.-, das als Ersatzbaufläche für Fahrzeuge, Gerätschaften und Betriebsmittel den Spartenbereich Stadtraum zur Verfügung gestellt werden soll, beschlossen (siehe Beilage 2).

Mit diesem Bericht soll der Gemeinderat über die Projektplanung zum Masterplan Sturzgasse-Recyclingcenter neu generell sowie über die erfolgte Freigabe von Finanzmittel der Holding Graz von insgesamt 1.300.000 € für die technische Vorplanung (700.000 €) und für den Kauf des Grundstückes KG 63105 Gries,2407/5 zur notwendigen Flächenerweiterung (600.000 €) informiert werden. Die Finanzierung erfolgt aus den im Doppelbudget 2017/18 beschlossenen Investitionsmitteln der Holding Graz.

Der Zeitplan sieht die Vorlage der Projektgenehmigung bzw. Zustimmungsermächtigung nach Abschluss und Vorliegen der Detailplanung inklusive Kostenaufstellung und Wirtschaftlichkeitsrechnung im Gemeinderat bis zum Ende des 1. Quartals 2018 vor.

Diese Vorgehensweise dient einer größeren Kostensicherheit und Kostenwahrheit.

# **Maßnahmenplan- Masterplan Holding Graz Sturzgasse**

## **Recycling Center Neu und Erneuerungsinvestitionen Spartenbereich Stadtraum**

### **Inhaltsverzeichnis:**

---

- 1. Masterplan Sturzgasse – Ausgangslage und Zielsetzungen**
  - 1.1. Ausgangssituation**
    - 1.1.1. Vorgaben und Notwendigkeiten**
    - 1.1.2. Durchgeführte Maßnahmen**
    - 1.1.3. Weitere Standortentwicklung**
  - 1.2. Recycling Center Neu**
    - 1.2.1. Grundlagen**
    - 1.2.2. Neukonzeption**
  - 1.3. Erneuerungsinvestitionen Spartenbereich Stadtraum**
  - 1.4. Standorterweiterung Servus Abfall**
  - 1.5. Bauliche Umsetzung**
  - 1.6. Grundstücksarrondierungen**
    - 1.6.1. Grundstücke Am Innovationspark**
    - 1.6.2. Verkehrsfläche Sturzgasse**
- 2. Projektorganisation**



## 1. Masterplan Sturzgasse – Ausgangslage und Zielsetzungen

---

Der Standort Sturzgasse ist ein mehr als neun Hektar großes Betriebsareal der Holding Graz, in welchem folgende Betriebe und Unternehmensbereiche angesiedelt sind:

- **Abfallwirtschaft** (Sturzgasse 8, 14 und 16): Abfallbehandlungsanlage, Recycling Center, Abfalllogistik, Verwaltung
- **Servus Abfall Dienstleistungs GmbH & Co KG** (Sturzgasse 16): Abfalllogistik
- **Stadtraum** (Sturzgasse 5-7, Lagergasse 257): Abstellflächen für Kommunalfahrzeuge und -aufbauten, Lagerflächen etc.
- **Kommunalwerkstätte** (Hedwig-Katschinka-Straße 1): KFZ-Werkstätte und assistierende Werkstätten
- **Waschbetriebe der Stadt Graz GmbH** (Lagergasse 257): LKW-Waschstraße
- **Betrieb Abwasser** (Lagergasse 247): Stützpunkt Reinigung und Erhaltung Kanalnetz.



*Standort Sturzgasse*

### 1.1. Ausgangssituation

Hinsichtlich der verschiedenen in diesem Areal angeordneten betrieblichen Tätigkeiten und aufgrund der Notwendigkeit der Synergienfindung bzw. einer zukunftsweisenden Weiterentwicklung des Standortes liegt mit dem nachfolgend beschriebenen Masterplan Sturzgasse ein Konzept vor, das alle Maßnahmen erfasst und koordiniert, die der notwendigen Modernisierung, Neustrukturierung und Optimierung des Standortes Sturzgasse nützlich sind:



- **Flächenkonzept:**
  - Koordination der Flächenvorsorge und Flächenzuordnungen für die umzusetzenden Maßnahmen,
  - optimale betriebliche Nutzung des Betriebsareals,
  - Berücksichtigung unternehmensstrategischer Vorgaben,
  - Erkennen und Heben von Synergien zwischen den angesiedelten Spartenbereichen (z.B. LKW-Manipulationsflächen).
- **Bauliche Maßnahmen:**
  - Abstimmung der Bauvorhaben am gesamten Standort,
  - Begleitung und Koordination der beiden großen Projekte „**Sturzgasse Neu Bauabschnitt 1**“ (Kommunalwerkstätte, Fahrzeugabstellflächen etc.) und „**Recycling Center Neu / Erneuerungsinvestitionen Stadtraum**“ sowie der weiteren Teilprojekte, deren Umsetzung und Realisierung Voraussetzung für die beiden oben genannten Projekte sind.
- **Begleitende Maßnahmen:**
  - Abstimmung/Zuordnung/Einhaltung der Gesamtprojektkosten (interne und externe)
  - Abstimmung übergeordneter Standortfragen (z.B. Abstimmung mit Verkehrsplanung und anderen Abteilungen der Stadt Graz),
  - Abstimmung standort-interner Angelegenheiten (z.B. Neuorganisation Werksverkehr am Standort, Organisation Werkschutz, Abstellflächen usw.).

### 1.1.1. Vorgaben und Notwendigkeiten

Die wichtigsten Gründe für die notwendigen baulichen Maßnahmen am Standort Sturzgasse sind:

- Dringendster **Modernisierungsbedarf** und Notwendigkeit der Anpassung an den **Stand der Technik** und alle rechtlichen **Sicherheitsbestimmungen** (Arbeitnehmerschutz, Brandschutz etc.) der betrieblichen Anlagen der früheren Wirtschaftsbetriebe der Stadt Graz (Areal südlich der Sturzgasse: LKW-Werkstätten, Fahrzeugabstellflächen, Lagerflächen etc.).
- **Neukonzeption eines Recycling Centers**, das den aktuellen abfallwirtschaftlichen Rechtsgrundlagen entspricht, ein hohes Maß an Benutzerfreundlichkeit aufweist und nach ökonomisch und ökologisch sinnvollen Kriterien betrieblich und logistisch optimal bewirtschaftet werden kann.
- Reaktion auf die **dynamische Bevölkerungsentwicklung** der Stadt bzw. strategischen Vorstellungen der **interkommunalen Leistungserbringung** und dem damit einhergehenden steigenden Bedarf an kommunalwirtschaftlichen Leistungen.
- Erweiterung des Betriebsstandortes der **Servus Abfall** in ihrer neuen Konzeption mit zusätzlichen Aufgabenbereichen.

### 1.1.2. Durchgeführte Maßnahmen

Schon im Jahr 2007 gab es aus sicherheitsrechtlichen und –technischen Notwendigkeiten erste Initiativen für die notwendige Erneuerung des Standortes Sturzgasse 5-7 (*pdg GmbH Klagenfurt*,

Beauftragung durch die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Graz). Mit der Einbringung der früheren Wirtschaftsbetriebe und des Kanalbauamtes der Stadt Graz sowie der AEVG in die Holding Graz wurde das gesamte kommunalwirtschaftliche Betriebsareal in der Sturzgasse mit 1. Jänner 2011 in eine einheitliche Entscheidungssphäre übertragen.

Bis zum Jahr 2012 wurde ein **Standortkonzept für den gesamten Standort Sturzgasse** erstellt (bitzan Beratung & Management GmbH mit GBG), das in weiterer Folge auch in die Umsetzungsphase gebracht werden konnte: Mit der Genehmigung des Projekts „**Sturzgasse Neu Bauabschnitt 1**“ wurden

- (1) die **Neuerrichtung der Kommunalwerkstätte**,
- (2) die **Schaffung neuer Abstellflächen** für Kommunalfahrzeuge und –aufbauten des Spartenbereichs Stadtraum (als Ersatz für die alten Garagen im südlichen Teil des Grundstücks Sturzgasse 5-7)
- (3) sowie die Errichtung bzw. Sanierung eines **Mannschaftsgebäudes**

beschlossen (Projektbudget € 15,85 Mio. (inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuern); Gemeinderatsbeschluss vom 14.11.2013, nach Prüfung durch den Stadtrechnungshof).

### 1.1.3. Weitere Standortentwicklung

Die Projektumsetzung stellt sich - beeinflusst durch mehrere aktuelle Entwicklungen - wie folgt dar:

Der **Neubau der Kommunalwerkstätte** (1) wurde fertiggestellt und im September 2017 in Betrieb genommen.

Die Punkte (2) und (3) des ersten Projektabschnittes wurden in Grobplanungen und Entwürfen konkretisiert, jedoch durch **sich ändernde Voraussetzungen** nicht in die Umsetzungsphase gebracht. Ausschlaggebend waren folgende Änderungen:

- **Konzeption des Recycling Centers Neu:** Zusätzlicher Flächenbedarf, um
  - ein hohes Maß an Benutzerfreundlichkeit aufweisen zu können,
  - nach ökonomisch und ökologisch sinnvollen Kriterien betrieblich und logistisch optimal bewirtschaften zu können, und um
  - den aktuellen abfallwirtschaftlichen Rechtsgrundlagen zu entsprechen.
- **Entscheidung hinsichtlich der Situierung der Betriebsstätte der Servus Abfall am Standort Sturzgasse:** Erweiterung am Standort Sturzgasse zur Umsetzung der neuen Konzeption mit zusätzlichen Aufgabenbereichen. Die optimierte Strategie wurde im Herbst 2016 beschlossen und wird operativ seit 1.4.2017 sukzessive umgesetzt.
- Dadurch werden **Ersatzinvestitionen für den Bereich Stadtraum** notwendig.

Für die Masterplanung Sturzgasse ergibt sich daraus die Notwendigkeit der **finanziellen und organisatorischen Verschränkung** der beiden großen Projektabschnitte. Insbesondere finden die neuen Vorgaben durch eine adaptierte Flächenkonzeption am Standort ihre Berücksichtigung:



- **Nördlicher Bereich des Standortes:** Konzentration der Aufgabenbereiche **Abfallwirtschaft** (Abfallbehandlung, Abfalllogistik also Sammlung von Restmüll und getrennte Sammlung/Gewerbeabfälle),
- **Mittlerer Bereich des Standortes:** **Recycling Center** und **gemeinsam nutzbare Flächen** (Verkehrs-, Geräte- und Fahrzeugabstell- bzw. Manipulationsflächen).
- **Südlicher Bereich des Standortes:** Positionierung der Spartenbereiche **Stadtraum** und **Kommunalwerkstätte** .

Somit ist in der nachstehenden Grafik der Masterplan Sturzgasse mit der optimalen Flächennutzung der auf diesem Areal angesiedelten und tätigen Organisationseinheiten ersichtlich:



*Zukünftige Flächennutzung am Standort Sturzgasse*

Die optimierte Strukturierung der Flächen am Areal Sturzgasse wird mit einer extern begleiteten Organisationsanalyse, in welcher die Prozessabläufe untersucht sowie ein fundiertes Benchmarking mit vergleichbaren Betrieben vorgenommen wird, des Spartenbereichs Stadtraum einhergehen. In weiterer Folge wird aufbauend ein Maßnahmenkatalog erarbeitet werden, um mittel- bis langfristig die Gesamtkosten des Bereichs signifikant optimieren zu können. Die Ergebnisse dieser Analyse können noch zu Veränderungen des aktuellen Flächenkonzepts führen, sofern im Rahmen der durchzuführenden Detailanalyse, insbesondere der logistischen Prozessabläufe, notwendigen Umstrukturierungen des Flächenbedarfs erkannt werden.

In den folgenden Kapiteln werden nun die einzelnen Abschnitte und Organisationsbereiche des Masterplan Sturzgasse im Detail dargestellt.

## **1.2. Recycling Center Neu**

### **1.2.1. Grundlagen**

In der Stadt Graz betreibt die Holding Graz (früher AEVG) seit 1991 ein Recycling Center für Grazer Bürgerinnen und Bürger, in welchem neben Sperrmüll, Bauschutt und Grünschnitt zahlreiche weitere Altstoffe aber auch Problemstoffe (d.h. gefährliche Abfälle aus Haushalten) und Verpackungsmaterialien sowie Elektroaltgeräte entgegengenommen werden. Das Recycling Center dient als Maßnahme zur Erfüllung der im Steirischen bzw. Österreichischen Abfallwirtschaftsgesetz und dessen Verordnungen festgeschriebenen Verpflichtungen zur Übernahme von Sperrmüll, Problemstoffen, Elektroaltgeräten, Batterien, Verpackungen etc., ist somit auch in der Abfuhrordnung der Stadt Graz geregelt und mittels Entsorgungsvertrag an die Holding Graz übertragen.

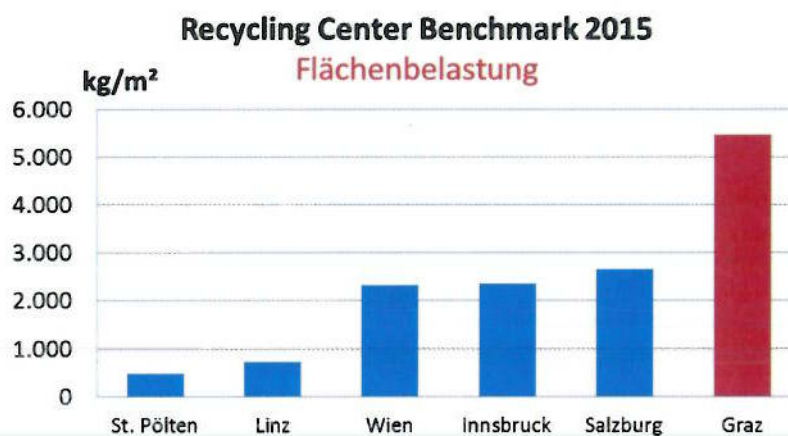
Im Laufe der Jahre sind sowohl die Anzahl der NutzerInnen als auch die abgegebenen Mengen verschiedener Abfälle stark angestiegen, so dass trotz der seither durchgeführten räumlichen Anpassungen ein geordneter operativer Betrieb kurz- bis mittelfristig mit den vorhandenen Kapazitäten nicht mehr möglich ist. Die übernommenen Abfallmengen sind in den letzten 10 Jahren von rund 21.900 t auf rund 32.800 t (Zunahme um rd. 50%) gestiegen. Das Recycling Center wird seit dem Jahr 1991 aber auf nahezu derselben Fläche betrieben wie heute. Die im Jahr 2007 durchgeführte Trennung in einen kostenpflichtigen und einen kostenfreien Bereich brachte eine kurzfristige Entlastung, welche jedoch die zukünftig erwarteten Mengensteigerungen nicht mehr kompensieren wird können.

Die nachstehende Grafik zeigt die Mengenentwicklung der am Recycling Center übernommenen Abfälle seit der Einführung dieser Serviceleistung. Mitte des Jahres 2007 wurde vom Gemeinderat der Stadt Graz beschlossen, einen Entsorgungsbeitrag einzuheben.





Im Vergleich mit Städten wie Innsbruck, Salzburg, Linz und Wien tritt dieser Platzmangel deutlich zu Tage (Benchmark im Rahmen des österr. Städtebunds aus dem Jahr 2015). So ist z.B. die Flächenbelastung (Verhältnis der Abfallmenge zur Fläche der Anlage) in Graz um das 10 fache höher als in Linz, was auch aus der folgenden Grafik zu entnehmen ist.



Der österreichweite Vergleich zeigt auch, dass Graz mit einem einzigen Recycling Center für ca. 280.000 Einwohner an letzter Stelle liegt. In Wien stehen den 1.840.573 Einwohnern insgesamt 18 „Mistplätze“ zur Verfügung, in Linz mit seinen 201.595 Einwohnern sind 4 Altstoffsammelzentren im Stadtgebiet situiert. All dies zusammen bedingt einen zunehmenden Druck auf den Spartenbereich Abfallwirtschaft der Holding Graz, welcher in einigen Fällen bereits zu kritischen Situationen geführt hat:

- Verkehrssituation der Zufahrt (AUVA beanstandet die Vermischung von Betriebs- und Individualverkehr wegen der potenziellen Unfallgefahr; siehe nachstehendes Foto)
- Häufung von (Verkehrs-)Unfällen mit Kunden (bisher nur leichte Körperverletzungen)
- Behördliche Beanstandungen betreffend die Problemstoffübernahme (teilweise mangelhafte Erfüllung von Bescheidaufgaben bedingt durch die Kapazitätsprobleme)
- Unzureichende Möglichkeit zur Zwischenlagerung von problematischen Abfällen

- Behinderung des Individualverkehrs in der Puchstraße bedingt durch Rückstauung in Spitzenzeiten



*Typische Stausituation in der Puchstraße / Sturzgasse durch Recycling Center-Nutzer*

Aufgrund der Kapazitätsprobleme am bestehenden Standort ergeben sich somit einerseits wirtschaftliche Nachteile für die Holding Graz und andererseits erhebliche Nachteile bzw. Probleme für die KundInnen:

- Hoher Manipulationsaufwand durch mehrmaliges Umladen von zu entsorgenden Gütern
- Zu geringe Stellfläche zur sortenreinen Erfassung von verwertbaren Stoffen
- Fehlende Zwischenlagerflächen zur Transportoptimierung
- Zu wenig Stauräume für KundInnen
- Zu wenig Platz für Erdenverkauf, Grünschnittaktion und Übernahme von wiederverwendbaren Gegenständen (Re-Use)

Auch auf zukünftige Entwicklungen in Bezug auf das Bevölkerungswachstum im Stadtgebiet von Graz sowie auf abfallwirtschaftliche Anforderungen wie z.B. erhöhte Sicherheitsmaßnahmen (und damit Platzbedarf) für die Sammlung und Lagerung von Lithium-Ionen-Batterien, deren Mengen aufgrund der Zunahme der Elektromobilität steigen werden, kann mit den derzeit zur Verfügung stehenden Kapazitäten nicht im erforderlichen Maße reagiert werden.

### 1.2.2. Neukonzeption

Das adaptierte Flächenkonzept sieht nun südlich der Sturzgasse ein Areal in der Größe von ca. 18.500 m<sup>2</sup> zur Neuerrichtung des Grazer Recycling Centers vor, zuzüglich ca. 4.000 m<sup>2</sup> für die Übernahme von Containerstellflächen, die sich derzeit noch nördlich der Sturzgasse befinden.



Diese Fläche stellt für das Grazer Recycling Center das absolute Minimum dar. Vergleichsweise wurde in Leoben vor einem Jahr ein modernes Recycling Center für ca. 25.000 Einwohner auf einer Fläche von knapp 10.000 m<sup>2</sup> eröffnet.

Folgende Anforderungen werden durch Umsetzung der zuvor beschriebenen Maßnahmen am zukünftigen Recycling Center erfüllt werden können und führen somit zu den zuvor genannten wesentlichen wirtschaftlichen und qualitativen Verbesserungen:

- Erhöhung der möglichen Kundenfrequenz
- Weitgehende Verkehrsentflechtung
- Mehr Sicherheit für KundInnen und Mitarbeiter
- Anpassung an gesetzliche Vorgaben (z.B. Problemstoffsammlung, Re-Use)
- Öffnungszeiten unabhängig vom Betrieb der Abfallbehandlungsanlage
- Deutliche Erhöhung der Sortiertiefe (mehr verwertbare Stoffe) und damit verbundene Erlössteigerungen
- Kundenfreundlichere Benutzbarkeit
- Unterbringung eines Re-Use-Bereichs
- Vereinfachte Betriebsabläufe (weniger Entleermanipulationen, kürzere Fahrwege)
- Zielgenauere Trennung der berechtigten bzw. begünstigten BenutzerInnen und hierdurch Kosteneinsparungen bzw. Mehrerlöse
- Nutzungsangebot für südlich angrenzende Nachbargemeinden und damit verbundene weitere mögliche wirtschaftliche Ergebnisverbesserungen

### **1.3. Erneuerungsinvestitionen Spartenbereich Stadtraum**

Da der südlich der Sturzgasse angrenzende Teil des bestehenden Betriebsgeländes des Bereichs Stadtraum künftig als Recycling Center genutzt werden soll, sind durch entsprechende Ersatzmaßnahmen Vorkehrungen zu treffen, welche den geordneten operativen Betrieb im Bereich Stadtraum ermöglichen.

Dies ist vor allem die Erhaltung von Abstellflächen für Kommunalfahrzeuge (LKW, Kehrmaschinen, Waschwägen etc.), für Kommunalaufbauten (Winterdienstaufbauten, Pflüge etc.) und für Arbeitsmaschinen. Weiters sind Lagerflächen (offene und geschlossene) für diverse Arbeits- und Betriebsmittel notwendig. Im Gesamtkonzept ist auch der Ersatz für erforderliche Büroräumlichkeiten und Mannschaftsräume/Sozialräume vorzusehen.

Die Ersatzflächen sollen sich teilweise auf südlich an die neu errichtete Kommunalwerkstätte angrenzenden Grundstücken befinden (Genauerer dazu unter Punkt 1.5 Grundstücksarrondierungen).

### **1.4. Standorterweiterung Servus Abfall**

Im Rahmen der Neuausrichtung der Servus Abfall werden zusätzlich zu den bisherigen Aufgaben auch die

- Sammlung von Abfällen aus Gewerbebetrieben und die
- Sammlung von Verpackungsabfällen im Stadtgebiet von Graz und im Bezirk Graz-Umgebung

durch die Servus Abfall in den von den Eigentümern eingebrachten Umfängen durchgeführt werden. Durch diese Maßnahmen sind erhebliche Ergebnisverbesserungen zu erwarten.

Der Mitarbeiterstand des Unternehmens verdoppelt sich durch die Einbringung der erläuterten Tätigkeitsbereiche auf rd. 100 MitarbeiterInnen, auch die Anzahl der zum Einsatz kommenden LKW erhöht sich dementsprechend. Durch die strategische Entscheidung, das gesamte Unternehmen am Standort Sturzgasse (zur Schaffung eines Kompetenzzentrums der kommunalen Abfallwirtschaft) zu konzentrieren, sind für diese Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Fahrzeuge sowie für die Betriebsmittel räumliche und flächenmäßige Vorsorgen zu treffen. Darüber hinaus muss die expansive Geschäftsstrategie des neuen Unternehmens im Raum- und Flächenangebot am Standort seinen Niederschlag finden.

### **1.5. Bauliche Umsetzung**

Die bauliche Koordination für das Gesamtprojekt erfolgt im Auftrag der Holding Graz durch die GBG (Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH). Als erste Maßnahmen für den Neubau des Recycling Centers wurden bereits die Schnittstellenplanung und die Erstellung von ersten Ausschreibungsunterlagen vom Aufsichtsrat genehmigt und inzwischen in Auftrag gegeben. Nach der Genehmigung des Gesamtprojektes und Vorliegen des Ergebnisses der Planungsausschreibung sind für 2017 und 2018 die Detailplanung, die Durchführung der behördlichen Genehmigung und die Ausschreibung für die Errichtungsmaßnahmen vorgesehen. Auch die Errichtung soll durch das Baumanagement der GBG erfolgen. Als Zeitraum für den Abriss der Altobjekte sowie die Errichtung aller vorgesehenen Neuobjekte sieht der Zeitplan die Jahre 2018 und 2019 vor.

### **1.6. Grundstücksarrondierungen**

#### **1.6.1. Grundstücke Am Innovationspark**

Für die Umsetzung des Masterplans Sturzgasse ist eine adäquate Erweiterung der bestehenden Grundstücksflächen am Areal Sturzgasse erforderlich, um den zukünftigen Leistungsbedarf sachgerecht abdecken zu können. Hierfür wurden verschiedenste Optionen geprüft. Die nachfolgend erläuterten Erweiterungsmaßnahmen sind möglich und notwendig:

Im Norden konnte eine geringe Fläche zur Miete hinzugewonnen werden. Seitens der dortigen Grundstückseigentümerin – der Energie Steiermark AG – waren keine nennenswerten Grundstücksabtretungen möglich.

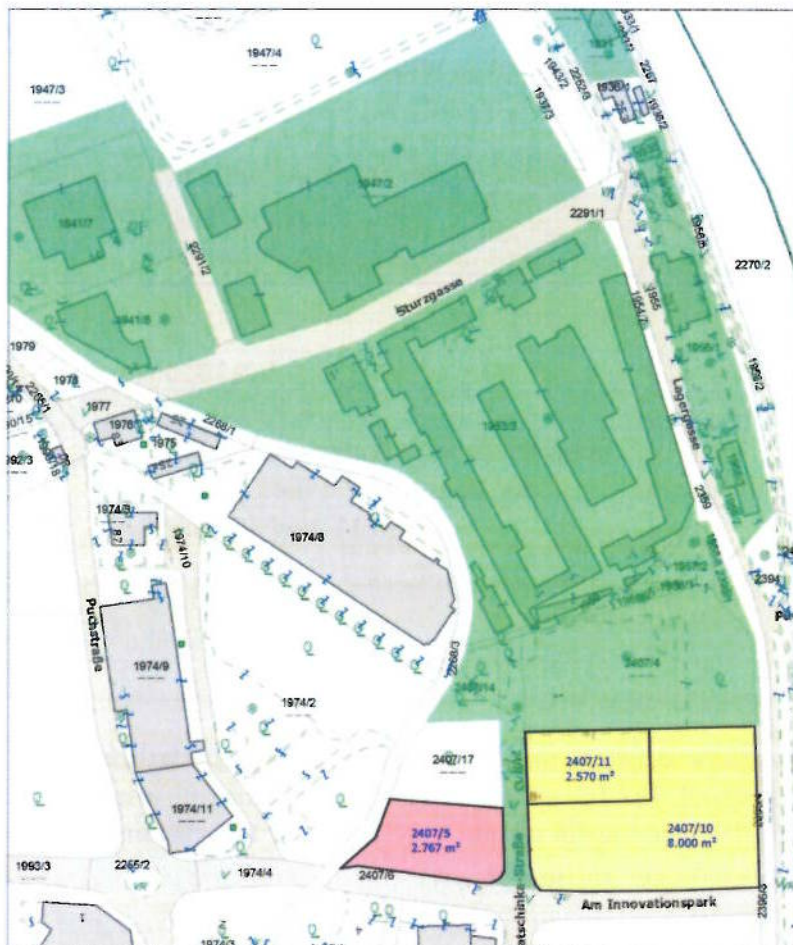
Nach Verhandlungen seitens der Abteilung für Immobilien der Stadt Graz (im Auftrag der Holding Graz) mit der Grundstückseigentümerin ergab sich die Möglichkeit, aneinandergrenzende



Grundstücke für die Realisierung baulicher Maßnahmen im Rahmen des „Masterplans Sturzgasse“ zu nachfolgend angeführten Konditionen in Richtung Süden nutzbar zu machen:

Grundstück Nr.	2407/10 und 2407/11	2407/5
Vertrag	Mietvertrag (mit langfristiger Kaufoption)	Kaufvertrag
Fläche in m <sup>2</sup>	10.570	2.767
Mietentgelt €/m <sup>2</sup> (2017)	€ 7,20	
Indexierung	VPI 2015	
<b>Mietentgelt p.a. (netto)</b>	<b>€ 76.104,00</b>	
Vertragslaufzeit	unbefristet, mit Kündigungsverzicht der Eigentümerin für 12 Jahre	
Kaufoption	Ja, im 11. und 12. Jahr	
Kaufpreis €/m <sup>2</sup>		€ 200,00
<b>Kaufpreis € (exkl. Nebenkosten)</b>		<b>€ 553.400,00</b>
Nebenkosten Kauf		ca. € 46.600,00

Wie in der obigen Tabelle ersichtlich, sind für den **Erwerb des Grundstücks 2407/5** (siehe nachfolgende Abbildung) rd. 553 T€ zzgl. rd. 47 T€ Kaufnebenkosten, insgesamt somit rd. 600 T€ Investitionsmittel erforderlich. Hierfür stehen 410 T€ aus der Investitionsmittelverschiebung des Jahres 2016 in das Jahr 2017 zur Verfügung.



**Lageplan der Grundstücke**

Für die **Anmietung der Grundstücke 2407/10 und 2407/11** (siehe obige Abbildung) ist ein jährliches Mietentgelt in Höhe von rd. 76 T€ p.a. (netto per 2017, zuzüglich Indexierung) erforderlich. Hiervon sind 60 T€ bereits im Rahmen des Aufsichtsratsantrags „Masterplan Sturzgasse – Recycling Center Neu und Erneuerungsinvestition Stadtraum“ vom 10.10.2016 genehmigt worden.

Zugleich wird von der Grundstückseigentümerin eine Kaufoption, wie in der Tabelle oben dargestellt, für die Grundstücke 2407/10 und 2407/11 eingeräumt. Das Ziehen dieser Option stellt die günstigste Möglichkeit dar, die gegenständlichen Grundstücke langfristig für die Holding Graz nutzbar zu machen. Ein sofortiger Kauf dieser zwei Grundstücke wurde seitens der Eigentümerin ausgeschlossen. Die mit dem Abschluss des Mietvertrags eingeräumte Kaufoption zu einem Preis von € 200,-/m<sup>2</sup> exkl. Nebenkosten x 10.570 m<sup>2</sup> = rd. 2,12 Mio. € (per 2017, zzgl. Indexierung VPI) soll im 11. oder 12. Vertragsjahr gezogen werden können.

Die erläuterten Maßnahmen zur Grundstücksarrondierung betreffend der drei Grundstücke 2407/5, 2407/10 und 2407/11 sollen im Zuge der Umsetzung des Projekts „Masterplan Sturzgasse“ umgesetzt werden. Für das Grundstück 2407/11, das in der am Areal geltenden Bebauungsrichtlinie explizit als KFZ-Abstellfläche definiert ist, ist eine gemischte Nutzung



vorgesehen. Neben der betrieblichen Nutzung (Dienstfahrzeuge, Kleintransporter, Kleinkehrmaschinen etc.) soll demnach ergänzend auch eine Nutzung für Privatfahrzeuge (als teilweiser Ersatz für den eintretenden Verlust an Mitarbeiterparkplätzen) möglich sein.

### 1.6.2. Verkehrsfläche Sturzgasse

Wie bereits zuvor ausführlich erläutert, entstand mit der Zusammenführung der kommunalwirtschaftlichen Betriebsstätten von AEVG und Wirtschaftsbetrieben der Stadt Graz in der Holding Graz im Jahr 2011 an der Sturzgasse ein neun Hektar großes betriebliches Areal der Holding Graz. Die bis dahin erforderliche Zufahrtstraße zu den unterschiedlichen Grundstücken, die Sturzgasse, stellt nunmehr eine Durchtrennung des Areals dar.

Darüber hinaus liegen durch die Widmung als öffentliche Straße, welche jedoch nahezu ausschließlich von Kunden der Holding Graz und vom Betriebsverkehr der Holding Graz genutzt wird, rund 6.000 m<sup>2</sup> „brach“ bzw. könnte diese Fläche intensiver und synergienschaffend genutzt werden.

Für die Weiterentwicklung des gesamten Areals Sturzgasse ist es für eine weiterführende Optimierung der Flächenplanungen von essentieller Bedeutung, dass die Sturzgasse in das Betriebsgelände der Holding Graz integriert wird und der damit verbundene Flächenzuwachs von rd. 6.000 m<sup>2</sup> entsprechend disponiert werden kann.

Diese Flächenintegration kann in drei Varianten erfolgen:

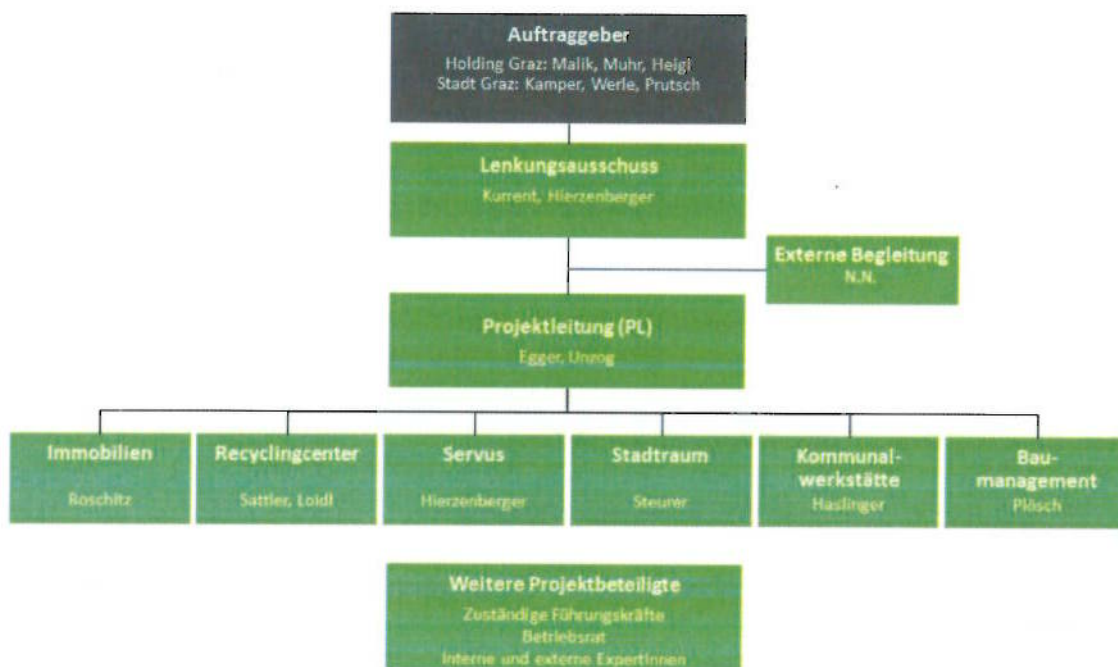
- I. **Übernahme der Verkehrsfläche** aus dem öffentlichen Gut in das Vermögen der Holding Graz.
- II. **Vorübergehende betriebliche Nutzung** der Verkehrsfläche Sturzgasse durch die Holding Graz (bis auf Widerruf): Schaffung von Containerstellflächen o.ä. für den Bereich Abfallwirtschaft (insb. Recyclingcenter, Servus Abfall o.ä.)
- III. **Nutzungsbeschränkung** der Verkehrsflächen Sturzgasse auf Werksverkehr, betriebliche Anlieferer und private Kunden des Recycling Centers. Durch die Umlegung des Durchzugsverkehrs auf die südlichen Verkehrsverbindungen (insb. Straßenführung Am Innovationspark bis zur Einbindung in den Kreisverkehr mit der Puchstraße) würde diese Maßnahme auch eine Verbesserung der Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Sturzgasse / Puchstraße bewirken.

Hinsichtlich der bevorstehenden Errichtung einer Murquerung (im Rahmen des Baus des Murkraftwerks) ist eine Verlegung des Radweges durch die Sturzgasse (Ost-West-Verbindung mit problematischer Einbindung des Radverkehrs in die Puchstraße) geplant. Diese ist auch aus Sicherheitsgründen unabhängig von einer Flächenintegration der Sturzgasse in das Betriebsareal der Holding Graz, in Anbetracht der aktuellen Verkehrssituation (Schwerverkehr) in der Sturzgasse, einer neuerlichen Planung zuzuführen. Eine Führung des Radweges nördlich oder südlich des Betriebsareals der Holding Graz wäre jedenfalls vorteilhaft.

## 4. Projektorganisation

Um dieses für die Holding Graz und die Stadt Graz so bedeutende Gesamtprojekt effizient und erfolgreich abwickeln zu können, wurde die **Projektgruppe „Masterplan Sturzgasse“** installiert, die für die Steuerung und Umsetzung, Koordination und Abstimmung des Gesamtprojekts und aller Teilprojekte verantwortlich ist.

Die Organisation der Projektgruppe sieht wie folgt aus:



Hinsichtlich der Verantwortlichkeiten und internen Zusammenarbeit sind insbesondere nachfolgende Grundsätze für die operative Projektarbeit zu berücksichtigen:

Dem **Lenkungsausschuss** obliegt die übergeordnete Steuerung des Gesamtprojektes sowie die zentrale Abstimmung mit dem und Information an den Auftraggeber.

Die **Projektleitung** verantwortet die operative Projektumsetzung unter Berücksichtigung der erläuterten Zielsetzungen, wobei eine enge Abstimmung der einzelnen Umsetzungsschritte mit dem Lenkungsausschuss erforderlich ist. Das Projektcontrolling obliegt der Projektleitung und es sind regelmäßig Berichte an den Lenkungsausschuss zu übermitteln (Arbeitsfortschritt, Budget-Plan-Ist-Vergleiche, Budget-Forecasts, etc.).

Die einzelnen **Arbeitsgruppen** verantworten die erforderlichen Vorbereitungen, Umsetzungen und Nachbearbeitungen der einzelnen Maßnahmensetzungen innerhalb ihres Verantwortungsbereichs selbständig und stimmen diese im Detail mit der Projektleitung ab. Die jeweiligen Führungskräfte der 2. Ebene (Geschäftsführer und/oder Sparten-, Managementbereichsleiter des Konzerns



Holding Graz) sind in die sie betreffenden Maßnahmendefinitionen intensiv einzubeziehen und von diesen sind proaktiv sowohl Anforderungen als auch mögliche Lösungen aufzuzeigen.

Seitens der **Projektleitung** ist insbesondere sicherzustellen, dass die einzelnen Arbeitsgruppen möglichst synergieoptimale Maßnahmensetzungen aus Sicht des Gesamtprojektes setzen. Für sämtliche Maßnahmensetzungen sind die **Prinzipien** „Sparsamkeit“, „Zweckmäßigkeit“, „Wirtschaftlichkeit“ und „Nachhaltigkeit“ einzuhalten. **Digitalisierungen** sind nach Möglichkeit, unter Berücksichtigung der zuvor genannten Prinzipien, möglichst umfassend zu implementieren. Die Einbeziehung **externer Ressourcen** ist seitens der Arbeitsgruppen und der Projektleitung mit dem Lenkungsausschuss abzustimmen.

Gemäß der Erläuterung in der Einleitung zur weiteren Vorgehensweise sieht der weitere Zeitplan vor, die technischen Vorplanungen mit Ende 2017 zu finalisieren und Ende des 1. Quartals 2018 die Projektgenehmigung bzw. Zustimmungsermächtigung zum Recyclingcenter –neu zu erwirken. Mit diesem Geschäftsstück wird der Gemeinderat über den derzeitigen Stand der Projektplanung informiert.

Der guten Ordnung halber wird klargestellt, dass das Projekt im Wirtschaftsplan 2017/18 sowie in der Mittelfristplanung bis 2022 der Holding Graz bereits vollinhaltlich in den Investitionsrahmen enthalten ist.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus und der Ausschuss für Umwelt und Gesundheit stellen daher gemäß § 45 Abs. 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl 130/1967 idF LGBl 45/2016, den

#### **A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

Der vorstehende Informationsbericht zur Projektplanung des Masterplan Sturzgasse – Recyclingcenter neu wird zustimmend zur Kenntnis genommen

Die Bearbeiterin A8:  
Mag.<sup>a</sup> Ulrike Temmer  
elektronisch gefertigt

Der Abteilungsvorstand A8:  
Mag. Dr. Karl Kamper  
elektronisch gefertigt

Die Bearbeiterin A23:  
DI<sup>in</sup> Dr.<sup>in</sup> Alexandra Loidl  
elektronisch gefertigt

Der Abteilungsvorstand A23:  
DI Dr. Werner Prutsch  
elektronisch gefertigt

Der Finanzreferent:

Stadtrat Dr. Günter Riegler  
elektronisch gefertigt

Die Stadtsenatsreferentin für das  
Umweltamt:

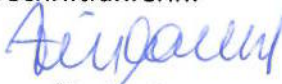
Stadträtin Tina Wirnsberger  
elektronisch gefertigt

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit ..... Stimmen angenommen/abgelehnt/  
unterbrochen in der Sitzung des

Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus

am: 18.10.2017

Der/die Schriftführerin:



Abänderungs-/Zusatzantrag:

Der/die Vorsitzende:

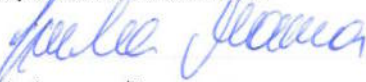


Vorberaten und einstimmig/~~mehrheitlich~~/mit 11 ..... Stimmen angenommen/~~abgelehnt~~/  
~~unterbrochen~~ in der Sitzung des

Ausschusses für Umwelt und Gesundheit

am: 16.10.2017

Der/die Schriftführerin:



Abänderungs-/Zusatzantrag:

Der/die Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 19/10/17

Der/die Schriftführerin:





Beilagen:

Anhang 1: Prüfbericht des Stadtrechnunghofes, GZ: StRH-0145741/2017 vom 3.10.2017

Anhang 2: Vorstandbeschluss der Holding Graz Nr 52/2017 zur Umsetzung der weiteren Vorgehensweise  
Masterplan Sturzgasse/Recyclingcenter neu

	<b>Signiert von</b>	Loidl Alexandra
	<b>Zertifikat</b>	CN=Loidl Alexandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-10-10T12:25:04+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>	Prutsch Werner
	<b>Zertifikat</b>	CN=Prutsch Werner,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-10-10T12:33:18+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>	Wirnsberger Tina
	<b>Zertifikat</b>	CN=Wirnsberger Tina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-10-11T09:19:16+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.

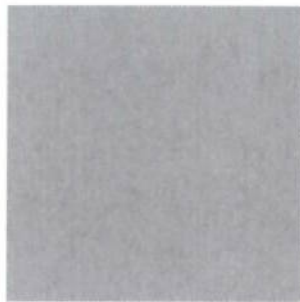
	<b>Signiert von</b>	Temmer Ulrike
	<b>Zertifikat</b>	CN=Temmer Ulrike,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-10-11T11:59:32+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Kamper Karl
	<b>Zertifikat</b>	CN=Kamper Karl,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-10-11T18:00:20+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>	Riegler Günter
<b>Zertifikat</b>	CN=Riegler Günter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
<b>Datum/Zeit</b>	2017-10-12T17:45:32+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.





Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....

Stellungnahme 7/2017 zum Thema

## Masterplan Sturzgasse – Recyclingcenter NEU

(Projektprüfungen)

GZ: StRH - 045741/2017

Graz, 3. Oktober 2017

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz

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)

Diesem Prüfbericht lag der Stand von vorliegenden Unterlagen und Auskünften bis  
zum 3. Oktober 2017 zugrunde.



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Kurzfassung</b>	<b>6</b>
1.1 Stellungnahme zum Bedarf	6
1.2 Stellungnahme zu den Sollkostenberechnungen	6
1.3 Stellungnahme zu den Folgekostenberechnungen	8
1.4 Stellungnahme zur geplanten Finanzierung	9
<b>2 Gegenstand und Umfang der Kontrolle</b>	<b>10</b>
2.1 Auftrag und Überblick	10
2.2 Vorliegender Prüfantrag	10
2.3 Eckdaten des Projekts	10
2.4 Kontrollziel und Auftragsdurchführung	11
<b>3 Berichtsteil</b>	<b>12</b>
3.1 Ausgangslage	12
3.1.1 Luftbild	12
3.1.2 Bestand	13
3.2 Bedarf	14
3.2.1 Gesamtstandortkonzept	14
3.2.2 Masterplan Sturzgasse NEU	15
3.2.3 Organisation Recyclingcenter NEU	18
3.2.4 Beurteilung des Bedarfs	19
3.3 Sollkostenberechnungen	20
3.4 Folgekostenberechnungen	23
3.5 Finanzierung	24
3.6 Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften	24
<b>4 Kontrollmethodik</b>	<b>25</b>
4.1 Zur Kontrolle herangezogene Unterlagen	25
4.2 Auskünfte und Besprechungen	25
<b>Kontrollieren und Beraten für Graz</b>	<b>26</b>

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....



## Abbildungsverzeichnis

## Seite

Abbildung 1:	Luftbild – Holding Graz Standort Sturzgasse.....	12
Abbildung 2:	Grobübersicht Standort Sturzgasse / Lagergasse .....	13
Abbildung 3:	Übersichtsplan - Masterplan Sturzgasse NEU .....	16
Abbildung 4:	Variante Recycling Center NEU .....	18



## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
GBG	Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH
GO	Geschäftsordnung
GR	Gemeinderat
GZ	Geschäftszahl
HG	Holding Graz
inkl.	inklusive
rd.	rund
StRH	Stadtrechnungshof
usw.	und so weiter
z.B.	zum Beispiel

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:  .....

# 1 Kurzfassung

## 1.1 Stellungnahme zum Bedarf

Der Stadtrechnungshof stellte bereits im Kontrollbericht zur Neuerrichtung der Kommunalwerkstätten die historisch gewachsene heterogene Struktur im Bereich der Sturzgasse 5 bis 7 fest. Es bestand die Notwendigkeit den gesamten Standort an den Stand der Technik anzupassen, um damit alle rechtlichen Sicherheitsbestimmungen einhalten zu können. Daher sah der Stadtrechnungshof die geplanten Maßnahmen zur Umstrukturierung und Neuorganisation am Standort Sturzgasse als nachvollziehbar und plausibel an.

Die Ausweitung der Kapazitäten des neuen Recyclingcenters erfolgte auf Basis von historischen Einfahrts- und Abfallwirtschaftsstatistiken sowie von Prognosen zum Grazer Bevölkerungswachstum. Die Holding bezog zusätzlich eine Kapazitätsreserve bei der Planung ein. Der Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Abfallmengen konnte für vergangene Jahre durch den Stadtrechnungshof bestätigt werden. Somit war auf Basis der vorgelegten Unterlagen der Bedarf für die Erweiterung der Kapazitäten des Recyclingcenters NEU für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar und plausibel.

## 1.2 Stellungnahme zu den Sollkostenberechnungen

Für die Umsetzung des Masterplans Sturzgasse inklusive einem neuen Recyclingcenter prognostizierten die Projektverantwortlichen der Holding Graz rd. 30,6 Millionen Euro brutto. Darin enthalten waren auch die bereits am 14. November 2013<sup>1</sup> vom Gemeinderat genehmigten Budgetmittel in Höhe von rd. 15,85 Millionen Euro brutto für einen ersten Realisierungsabschnitt von Umstrukturierungsmaßnahmen im Bereich des Standorts Sturzgasse der Holding Graz. Ein Teil des ersten Realisierungsabschnitts, nämlich die Neuerrichtung der Kommunalwerkstätten war bereits realisiert.

Die Sollkostenberechnungen basierten auf Kostenschätzungen beauftragter Zivilingenieurbüros. Die GBG führte die vorgelegten Kostenschätzungen zusammen und ermittelte bei den einzelnen Bauabschnitten der einzelnen Spartenbereiche der Holding Graz spezifische Honorar- und Nebenkosten sowie Reserven. Die Umsatzsteuer ermittelte die GBG ebenfalls spartenabhängig, da die einzelnen Spartenbereiche der Holding Graz unterschiedliche Vorsteuerabzugsmöglichkeiten aufwiesen.

Aus Sicht des Stadtrechnungshofes war die vorgelegte Kostenschätzung für die einzelnen Bauabschnitte, dem Projektstand entsprechend als

---

<sup>1</sup> [Link zum GR-Stück vom 14. November 2013](#)



Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....

Grobkostenschätzung anzusehen. Die Kostenermittlung erfolgte größtenteils über m<sup>2</sup>- und m<sup>3</sup>-Ansätze für Abbruch- bzw. Neuerrichtungsmaßnahmen einzelner Objekte bzw. Flächen. Im Bereich des Recyclingcenters NEU lag die Kostenschätzung für eine mögliche Einfuhr- bzw. Abgabelogistik vor. Dieses Konzept überarbeitete die Holding Graz zum Zeitpunkt der Projektkontrolle. Der tatsächliche Platzbedarf und die endgültigen Kosten waren erst nach Vorliegen der Neuausarbeitung abschätzbar.

Das Projekt sollte bis 2019 umgesetzt werden. Die vorliegende Kostenschätzung zum Recyclingcenter NEU war bis zum Jahr 2018 valorisiert. Die übrigen Maßnahmen aktualisierte die GBG in der vorgelegten Kostenschätzung bis zum Jahr 2017. Die Kostenschätzung wies somit für die Jahre 2018 und 2019 Unschärfen in der Valorisierung auf.

Auf Grund des vorliegenden Projektstands für den zweiten Realisierungsabschnitt sollte aus Sicht des Stadtrechnungshofes vorerst in einem ersten Schritt ein Planungsbeschluss für das gegenständliche Projekt erwirkt werden. Nach Vorliegen weiterführender, detaillierterer Planungen und einer daraus resultierenden Kostenschätzung wäre dann eine endgültige Projektgenehmigung durchzuführen. Der Vorteil dieser Vorgehensweise wäre eine größere Kostensicherheit bzw. Kostenwahrheit, auf Grund dann vorliegender detaillierterer Planunterlagen und Massenberechnungen.

Die Projektverantwortlichen der Holding Graz führten dazu aus, dass die vorliegenden Kostenschätzungen im Sinne von „Design to Coast“ zu sehen waren, die Realisierung des Projektes mit dem zu erschließenden Betrag gedeckelt war. Weitere Planungen hatten sich an diesem Kostenlimit zu orientieren. Dabei mussten natürlich die angestrebten und definierten Funktionalitäten und Qualitäten der einzelnen Bauabschnitte erhalten bleiben.

### **Stellungnahme Holding Graz**

Die durch den Rohbericht des Stadtrechnungshofes erfolgte Bestätigung unserer bisher geleisteten Projektarbeit zum Masterplan Sturzgasse und zur Neuerrichtung des Recycling Centers nehmen wir gerne zur Kenntnis. Es werden

- Bedarf und Notwendigkeit des Vorhabens,
- die Sollkostenberechnungen bzw.
- die Wirtschaftlichkeits- und Folgekostenberechnungen

des Projekts weitestgehend bestätigt. Was die in Ihrem Bericht angesprochene Planungsschärfe und –tiefe betrifft, wissen wir, dass sich die Projektierung der verschiedenen Projektbereiche noch auf unterschiedlichen Niveaus befindet. Die Planung ist noch im Fluss; und inhaltliche Änderungen zu den Entwürfen



und Skizzen, die im Aufsichtsratsbeschluss der Holding vom 12.07.2017 bzw. in dem vom Stadtrechnungshof geprüften Gemeinderatsantrag aufscheinen, sind noch möglich. Unser rasches Vorantreiben des Projekts hängt jedoch mit der Dringlichkeit des Projekts zusammen, die durch rechtlichen Sicherheitsbestimmungen einerseits und Markt- bzw. Bevölkerungsentwicklungen andererseits bestimmt wird. Weiters verweisen wir auf die ohnedies vorhandene Notwendigkeit der gestaffelten Bauausführung: vor Beginn des Neubaus des Recycling Centers müssen die Erneuerungsinvestitionen im Bereich Stadtraum bereits realisiert sein.

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes, ähnlich den anderen im Gemeinderat beschlossenen Großprojekten und in Entsprechung des im Rohentwurf genannten Präsidialerlasses 17/2002 ein zweistufiges Genehmigungsverfahren anzuwenden, sind wir zwischenzeitig und nach Abstimmung mit den städtischen Entscheidungsträgern nachgekommen. In der Sitzung des Aufsichtsrates der Holding Graz vom 19.09.2017 wurde nun ein Beschluss hinsichtlich der Freigabe von Projektplanungsmitteln in Höhe von € 700.000 herbeigeführt. Ebenso wurde der dringliche, weil befristete, Ankauf eines Grundstückes, das als Ersatzbaufläche für Fahrzeuge, Gerätschaften und Betriebsmittel den Spartenbereich Stadtraum zur Verfügung gestellt werden soll, beschlossen. Auf Basis dieses Aufsichtsratsbeschlusses soll in der Gemeinderatssitzung am 19.10.2017 ein Planungsbeschluss gefasst werden, der Ausführungsbeschluss soll nach Abschluss der Vorplanungsphase und nach nochmaliger Einsichtnahme und Prüfung durch den Stadtrechnungshof (voraussichtlich Ende 1.Quartal 2018) erfolgen.

### **1.3 Stellungnahme zu den Folgekostenberechnungen**

Auf Basis der für das gegenständliche Projekt gewählten Parameter und Annahmen ergab sich im Zuge einer Wirtschaftlichkeitsberechnung der Holding Graz nach 20 Jahren ein positiver Gesamtprojektbarwert von rd. 3,0 Millionen Euro.

Der Stadtrechnungshof nahm das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Grund der gewählten Parameter und Annahmen zur Kenntnis.



## 1.4 Stellungnahme zur geplanten Finanzierung

Die Finanzierung sollte im Rahmen einer Sonderfinanzierung erfolgen. In den, den Budgetbeschlüssen 2017 und 2018 beigelegte Beilagen betreffend die Mittelfristplanung der Holding Graz, waren die für die Umsetzung des Masterplans Sturzgasse – Recyclingcenter NEU prognostizierten Finanzmittel abgebildet.

**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, sei an dieser Stelle hingewiesen.<sup>2</sup>**

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....

---

<sup>2</sup> Vgl. Bericht des Stadtrechnungshofes 7/2016 „[Mittelfristige Finanzplanung Haus Graz 2016 – 2020](#)“

## 2 Gegenstand und Umfang der Kontrolle

### 2.1 Auftrag und Überblick

Gegenstand der Kontrolle waren die geplanten Baumaßnahmen der Holding Graz am Standort in der Sturzgasse.

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

- Kontrolle des Projektes auf Zweckmäßigkeit (Bedarfsprüfung),
- Kontrolle der vorgelegte Sollkosten- und Folgekostenberechnungen,
- weiters kontrollierte der Stadtrechnungshof auch die voraussichtliche Finanzierung.

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

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

zu kontrollieren und binnen drei Monaten der zuständigen Stadtsenatsreferentin bzw. dem zuständigen Stadtsenatsreferenten zu berichten.

### 2.2 Vorliegender Prüfantrag

Der Prüfantrag der/des für das Projekt zuständigen Stadtsenatsreferentin/en langte am 10. Juli 2017 im Stadtrechnungshof ein. Die für die Kontrolle des Projekts notwendigen prüfbaren Unterlagen wurden dem Stadtrechnungshof im Zeitraum vom 20. Juli 2017 bis 4. September 2017 übermittelt.

### 2.3 Eckdaten des Projekts

Das vorliegende Projekt stellte das Gesamtprojekt der geplanten Umstrukturierungsmaßnahmen im Zuge des Masterplans Sturzgasse, aufgeteilt in 2 Realisierungsabschnitte dar. In Summe veranschlagte die Holding Graz rd. 30,6 Millionen Euro brutto<sup>3</sup> für die am Standort Sturzgasse geplanten Investitionen.

Davon waren in einem ersten Realisierungsabschnitt, die Projektgenehmigung über

---

<sup>3</sup> Für am Standort Sturzgasse / Lagergasse angesiedelten Spartenbereich der Holding Graz bestanden unterschiedliche Vorsteuerabzugsmöglichkeiten.



rd. 15,85 Millionen Euro brutto erfolge am 14. November 2013<sup>4</sup>, dieser betraf in einem ersten Realisierungsabschnitt den Neubau der Kommunalwerkstätten sowie in Teilbereichen die Errichtung von Abstellflächen für Fahrzeuge des Stadtraums, bereits rd. 11,0 Millionen Euro umgesetzt worden.

In Summe veranschlagte die Holding Graz für den zweiten Realisierungsabschnitt rd. 19,6 Millionen Euro brutto.

## 2.4 Kontrollziel und Auftragsdurchführung

Die Stellungnahme zur Projektkontrolle hatte sich gemäß Statut der Stadt Graz bzw. GO-StRH mit der Kontrolle

- des Projektes auf Zweckmäßigkeit (Bedarfsprüfung),
- der Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit von Sollkostenberechnungen und Folgekostenberechnungen, sowie zusätzlich
- mit der Prüfung der geplanten Finanzierung des Projektes

zu befassen.

Beifolger des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....

---

<sup>4</sup> [Link zum GR-Stück vom 14. November 2013](#)

## 3 Berichtsteil

### 3.1 Ausgangslage

Die folgenden Abbildungen sollten einleitend einen Überblick über das Projektgebiet sowie über die geplanten Ausbaumaßnahmen geben.

#### 3.1.1 Luftbild



Abbildung 1: Luftbild – Holding Graz Standort Sturzgasse  
Planungsgebiet – nicht maßstäblich  
Quelle: Magistrat Graz Stadtvermessung / Online Services,  
ergänzende Anmerkungen StRH

### 3.1.2 Bestand

Am Standort Sturzgasse waren mehrere Organisationseinheiten der Holding Graz angesiedelt. Es waren dies Organisationseinheiten folgender Bereiche

1. Abfallwirtschaft (Sturzgasse 8, 14 und 16)  
An diesem Standort waren die Abfallbehandlungsanlage, das bestehende Recyclingcenter, die Abfalllogistik sowie die dazu gehörige Verwaltung angesiedelt.
2. Servus Abfall Dienstleistung GmbH & Co KG (Sturzgasse 16)  
Abfalllogistik.
3. Stadtraum (Sturzgasse 5, 7 und Lagergasse 257).  
Abstellflächen für Kommunalfahrzeuge und –aufbauten, Lagerflächen usw.
4. Kommunalwerkstätte (Hedwig-Katschinka-Straße 1)  
KFZ-Werkstätte und assistierende Werkstätten.
5. Waschbetriebe der Stadt Graz GmbH (Lagergasse 257)
6. Betrieb Abwasser (Lagergasse 247)  
Stützpunkt Reinigung und Erhaltung Kanalnetz.



Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
er Schriftführer: .....

Abbildung 2: Grobübersicht Standort Sturzgasse / Lagergasse  
Quelle: StRH



## 3.2 Bedarf

### 3.2.1 Gesamtstandortkonzept

Beim gegenständlichen Projekt handelte es sich um den 2. Realisierungsabschnitt einer umfassenden Neuorganisation und -bebauung des Standorts der Holding Graz in der Sturzgasse. Es sollten damit einerseits Optimierungen im Arbeitsablauf erreicht werden und andererseits bestehende bauliche Mängel betreffend Brandschutz und Arbeitnehmerschutz, bedingt durch die Altersstruktur der Bestandsgebäude, die zum Teil über 100 Jahre alt waren, beseitigt werden. Des Weiteren sollte durch die Errichtung eines neuen und größeren Privatanlieferplatzes im südlichen Teil der Sturzgasse auch die Kundinnen- und Kundenbetreuung verbessert werden.

Schon im Jahr 2008 leiteten die damaligen Wirtschaftsbetriebe der Stadt Graz ein Projekt in die Wege, das eine umfassende Neugestaltung und Neubebauung der Liegenschaften in der Sturzgasse zum Ziel hatte. Seit dem Jahr 2011 arbeitete die Holding Graz auf Basis von (mit externer Unterstützung erstellten Projektunterlagen) intensiv an einem neuen Standortkonzept für den gesamten Standort Sturzgasse/Lagergasse. Ziel des damaligen Gesamtprojektes „Sturzgasse Neu“ war es, neue und zusätzliche Synergie- und Optimierungspotenziale zu erkennen und in den Betriebsablauf zu integrieren. Im Wesentlichen erfolgte aus dem mehrfach überarbeiteten Standortkonzept und auf Grund der Prioritäten im Handlungsbedarf die Definition mehrerer Teilprojekte in mehreren Baustufen.

Auf Grund der in den vergangenen Jahrzehnten gewachsenen Struktur am Standort Sturzgasse 5-16 hatte sich vor allem im Bereich der Sturzgasse 5-7 eine durchmischte Nutzung des zur Verfügung stehenden Areals ergeben. Am Standort Sturzgasse waren mehrere Spartenbereiche der Holding Graz angesiedelt. Es waren dies zum damaligen Zeitpunkt Organisationseinheiten

- des Stadtraums (Straßenreinigung, Winterdienst und Grünraum) sowie
- der Kommunalwerkstätten inkl. Lagerbereiche.

Als ersten und vordringlichsten Abschnitte dieses Gesamtprojektes „Sturzgasse Neu“ errichteten die Holding Graz in einem 1. Realisierungsabschnitt die neuen Kommunalwerkstätten. Im Zuge dieses Realisierungsabschnitts sollten auch in Teilbereichen neue Abstellflächen für den Fuhrpark des Stadtraums sowie das bestehende Verwaltungs- und Mannschaftsgebäude umgebaut bzw. saniert werden. Der Gemeinderat genehmigte die Realisierung dieses Projektes in seiner Sitzung am 14. November 2013.

Dazu merkte der Stadtrechnungshof an, dass sich die vorerst geplante Projektausführung, nämlich den Umbau der Kommunalwerkstätten am bestehenden Standort im laufenden Betrieb durchzuführen, nach dem Beschluss

des Gemeinderats änderte und die endgültige Projektrealisierung an einer anderen Örtlichkeit stattfand, nämlich auf einem unmittelbar im Süden angrenzenden Grundstück. Die Holding Graz konnte dieses Grundstück erst nach der Projektgenehmigung, d.h. erst kurz vor der tatsächlichen Projektumsetzung erwerben und den Neubau der Kommunalen Werkstätten unter neuen Voraussetzungen realisieren.

Der Neubau der Kommunalwerkstätten war zum Zeitpunkt der Kontrolle des nunmehr geplanten 2. Realisierungsabschnitts zum Masterplan Sturzgasse abgeschlossen. Auf Grund der im Zuge der Errichtung der neuen Kommunalwerkstätten neu überarbeiteten Organisationsstruktur stellte die Holding Graz den bereits beschlossenen und genehmigten Umbau der Verwaltungs- und Mannschaftsräume sowie die Schaffung neuer Abstellflächen für den Fuhrpark des Stadtraums zurück. Sie schichtete die dafür bereits genehmigten Budgetmittel in den 2. Realisierungsabschnitt um.

### 3.2.2 Masterplan Sturzgasse NEU

Der Masterplan Sturzgasse NEU sah ein adaptiertes Flächenkonzept inkl. einem Recyclingcenter NEU vor. Die Bereiche sollten folgendermaßen zugeordnet und genutzt werden:

- Die im Norden an die Sturzgasse angrenzenden Flächen sollte für den Bereich der Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung genutzt werden.
- Der südliche Bereich, der unmittelbar an die Sturzgasse angrenzenden Flächen, sollte dem Recyclingcenter NEU (Privatanlieferplatz) sowie gemeinsam genutzten Flächen der am Standort angesiedelten Spartenbereiche vorbehalten sein.
- Südlich der gerade neu errichteten Kommunalwerkstätten, sollten die neu zu errichtenden Abstellflächen des Fuhrparks Stadtraum, zum Teil auf noch zu erwerbenden Grundstücksflächen bzw. auf noch anzumietenden Grundstücksflächen entstehen.

Die folgende Abbildung zeigte die geplante zukünftige Flächennutzung des Standortes der Holding Graz in der Sturzgasse im Detail.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....







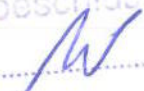
Abbildung 3: Übersichtskarte - Masterplan Sturzgasse NEU  
Quelle: Holding Graz

Gemäß dem von der Holding Graz vorgelegten Masterplan sollten auf Grund der Neuorganisation des Stützpunktes der Holding Graz in der Sturzgasse folgende Maßnahmen in den oben dargestellten und neu organisierten Bereichen realisiert werden.

- Logistik Abfallwirtschaft: In diesem Bereich sollten zu den bisherigen Aufgaben zusätzlich die Sammlung von Abfällen aus Gewerbebetrieben sowie die Sammlung von Verpackungsabfällen im Stadtgebiet von Graz und im Bezirk Graz-Umgebung durchgeführt werden. Durch den daraus resultierenden Personalanstieg und den Anstieg an LKWs waren diverse Umbau- und Adaptierungsarbeiten wie z.B. ein Ausbau von Mannschaftsräumen usw. notwendig.



- **Abfallbehandlung:** Nach der Umsiedlung des Privatanlieferbereiches vom nördlichen in den südlichen Teil der Sturzgasse waren diverse Adaptierungen für den Betriebsverkehr notwendig.
- **Recyclingcenter NEU:** Errichtung eines neuen Privatanlieferbereichs im südlichen Teil der Sturzgasse für die Grazer Bürgerinnen und Bürger. Das neue Recyclingcenter wies eine geplante Erweiterung der Spitzenkapazität für den kostenpflichtigen Bereich um ca. 25% aus. Zusätzlich sollte im Bereich der Abfallbehandlung ein ReUse-Zwischenlager<sup>5</sup> entstehen.
- **Allgemein:** Um- und Adaptierungsarbeiten an den bestehenden Mannschaftsräumen (Kommunalwerkstätten und Stadtraum) sowie Errichtung des Verwaltungsbereichs Stadtraum.
- **Kommunalwerkstätte:** Bereits im Zuge des 1. Realisierungsabschnitts neu errichtet, inkl. Verwaltungsbereich.
- **Stadtraum:** Umsiedlung und Errichtung von teilweise überdachten Abstellflächen für Kommunalfahrzeuge und –aufbauten.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....  .....

---

<sup>5</sup> Mit der Schaffung eines ReUse-Zwischenlagers sollten bestimmte, von Kundinnen und Kunden des Recyclingcenters NEU angelieferte Gegenstände, die als wiederverwendbar eingestuft wurden, vorzeitig dem üblichen Bearbeitungs- und Behandlungsprozess entnommen werden und im Nahbereich des neuen Recyclingcenters in einer überdachten Halle zwischengelagert werden. In weiterer Folge sollten diese Gegenstände gereinigt, saniert, eventuell repariert und wieder verkauft werden. Für diesen Prozess sollte noch ein Kooperationspartner gesucht werden.

### 3.2.3 Organisation Recyclingcenter NEU



Abbildung 4: Variante Recycling Center NEU  
Quelle: Holding Graz

Die in der Grafik dargestellte Einfahrts- und Abgabelogistik des Recyclingcenters NEU war eine Variante, bei der die einzelnen Sammelcontainer der Holding Graz im Inneren angeordnet waren und die Privatanlieferungen von außen stattfinden sollten. Zum Zeitpunkt der Projektkontrolle durch den Stadtrechnungshof arbeitete die Holding Graz an weiteren Varianten, z.B. Anordnung der Sammelcontainer außen und Privatanlieferung im inneren Bereich.

Die Holding Graz sah im Bereich des Recyclingcenters NEU hauptsächlich folgende Vorteile in der Neuorganisation und Neustrukturierung des Standortes Sturzgasse / Lagergasse:

- Ein besseres Flächenmanagement durch die Entflechtung der einzelnen Spartenbereiche.
- Durch die kundenfreundlichere Benutzbarkeit des Privatanlieferplatzes erwartete man eine höhere Kundinnen- und Kundenfrequenz.
- Durch die Entflechtung des zurzeit teilweise vermischten Betriebs- und Privatanlieferverkehrs sollte die Sicherheit erhöht werden.
- Verbesserung der Zufahrtskontrolle.
- Vereinfachung der Betriebsabläufe.
- Durch die Erhöhung der Privatanlieferplätze sollte auch eine Erhöhung der Sortiertiefe erreicht werden.

### 3.2.4 Beurteilung des Bedarfs

Der Stadtrechnungshof stellte bereits im Kontrollbericht zur Neuerrichtung der Kommunalwerkstätten die historisch gewachsene heterogene Struktur im Bereich der Sturzgasse 5 bis 7 fest. Es bestand die Notwendigkeit den gesamten Standort an den Stand der Technik anzupassen, um damit alle rechtlichen Sicherheitsbestimmungen einhalten zu können. Daher sah der Stadtrechnungshof die geplanten Maßnahmen zur Umstrukturierung und Neuorganisation am Standort Sturzgasse als nachvollziehbar und plausibel an.

Die Ausweitung der Kapazitäten des neuen Recyclingcenters erfolgte auf Basis von historischen Einfahrts- und Abfallwirtschaftsstatistiken sowie von Prognosen zum Grazer Bevölkerungswachstum. Die Holding bezog zusätzlich eine Kapazitätsreserve bei der Planung ein. Der Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Abfallmengen konnte für vergangene Jahre durch den Stadtrechnungshof bestätigt werden. Somit war auf Basis der vorgelegten Unterlagen der Bedarf für die Erweiterung der Kapazitäten des Recyclingcenters NEU für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar und plausibel.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....  .....



### 3.3 Sollkostenberechnungen

Die Sollkostenberechnung erfolgte für das Gesamtprojekt Masterplan Sturzgasse inkl. Recyclingcenter NEU. In der Kostenaufstellung enthalten waren die bereits mit Gemeinderatsbeschluss vom 14. November 2013 genehmigten Investitionen betreffend die Errichtung einer neuen Kommunalwerkstätte sowie die Schaffung von neuen Abstellflächen für Fahrzeuge des Stadtraums im Ausmaß von rd. 15,85 Millionen Euro brutto. Die Sollkostenberechnung gliederte sich auf Grund der Überarbeitung für den Masterplan Sturzgasse wie folgt:

Realisierungsabschnitte	Euro brutto
<b>Realisierungsabschnitt 1</b> (Kommunalwerkstätte und Teilbereiche Abstellflächen Stadtraum)* <sup>1)</sup> genehmigt in der GR-Sitzung am 14. November 2013	15.850.000
<b>Realisierungsabschnitt 2</b> (Recyclingcenter NEU und Abstellflächen Stadtraum u.a.) noch zu genehmigen	14.770.000
<b>Summe Masterplan Sturzgasse</b>	<b>30.620.000</b>
<sup>1)</sup> Errichtung der Kommunalwerkstätten abgeschlossen	11.038.000
Restbetrag aus Projektgenehmigung 1. Realisierungsabschnitt	4.812.000

Die Ermittlung der Sollkosten erfolgte für die verschiedensten Bereiche (siehe dazu Pkt. 3.1.3 der Stellungnahme) durch Ziviltechnikerbüros. Die GBG plausibilisierte die vorgelegten Berechnungen und fasste diese für die einzelnen Spartenbereiche zusammen. In Summe, das hieß inkl. der bereits errichteten Kommunalwerkstätten budgetierte die GBG für die Umsetzung des Masterplans Sturzgasse rd. 30,6 Millionen Euro brutto.

In diesen Kosten enthalten waren Abbruch- und Errichtungskosten diverser Objekte bzw. Flächen für die einzelnen Spartenbereiche. Im Zuge der Projektrealisierung sollten folgende Hauptbaumaßnahmen umgesetzt werden:

- Diverse Sanierungs- und Adaptierungsarbeiten im Bereich der Abfalllogistik bzw. der Abfallbehandlung, das hieß z.B. die Errichtung von Mannschafts- bzw. Sozialräumen usw.
- Errichtung eines neuen Privatanlieferplatzes. Die zum Zeitpunkt der Projektkontrolle vorgelegte Kostenschätzung basierte auf einer der möglichen Varianten der Einfahrts- und Abgabelogistik und orientierte sich an einer bei dieser Variante benötigten Gesamtfläche. Eine endgültige Entscheidung über die tatsächliche Gestaltung des Recyclingcenters NEU war zum Zeitpunkt der Erstellung der Stellungnahme noch nicht getroffen worden und befand sich noch in Ausarbeitung.
- Umbau- und Sanierungsarbeiten im Bereich des bestehenden Verwaltungs- und Mannschaftsgebäudes.
- Im Bereich des Stadtraums sollten die bestehenden Altobjekte und Abstellflächen abgebrochen werden und neue Abstellfläche südlich der neu

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....

errichteten Kommunalwerkstätten geschaffen werden. Dabei sollten bei Bedarf temperierte Abstellflächen (nur für Fahrzeuge mit Bedarf), Flugdächer bzw. nicht überdachte Abstellflächen errichtet werden.

- In der Kostenschätzung enthalten waren auch Budgetmittel für einen Grundstücksankauf für einen Teil der neu zu errichtenden Abstellflächen des Stadtraums Graz. Die restlichen benötigten Abstellflächen sollten mit einer Kaufoption nach 11 Jahren langfristig angemietet werden und waren Gegenstand der Folgekostenberechnungen.

Die GBG ermittelte bei den einzelnen Bauabschnitten für die einzelnen Spartenbereiche der Holding Graz spezifische Honorar- und Nebenkosten sowie Reserven. Die Umsatzsteuer ermittelte die GBG ebenfalls spartenabhängig, da die einzelnen Spartenbereiche der Holding Graz unterschiedliche Vorsteuerabzugsmöglichkeiten aufwiesen. Die Holding Graz gab zu den tatsächlich möglichen Vorsteuerabzugsmöglichkeiten der einzelnen Spartenbereiche ein entsprechendes Gutachten in Auftrag, das zum Zeitpunkt der Erstellung der Stellungnahme des Stadtrechnungshofes noch nicht vorlag.

Aus Sicht des Stadtrechnungshofes war die vorgelegte Kostenschätzung der GBG für die einzelnen Bauabschnitte dem Projektstand entsprechend als Grobkostenschätzung anzusehen. Die Kostenermittlung erfolgte größtenteils über m<sup>2</sup>- und m<sup>3</sup>-Ansätze für Abbruch- bzw. Neuerrichtungsmaßnahmen einzelner Objekte bzw. Flächen. Im Bereich des Recyclingcenters NEU lag die Kostenschätzung für eine mögliche Einfuhr- bzw. Abgabelogistik vor, wobei dieses Konzept gerade überarbeitet wurde und der tatsächliche Platzbedarf und die endgültigen Kosten erst nach Vorliegen der Neuausarbeitung abgeschätzt werden konnte.

Das Projekt sollte bis 2019 umgesetzt werden. Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass die GBG die Kostenschätzung zum Recyclingcenter NEU bis zum Jahr 2018 valorisierte. Die übrigen Maßnahmenbereiche wurden für die Kostenschätzung bis zum Jahr 2017 aktualisiert. Die Kostenschätzung wies somit für die Jahre 2018 und 2019 Unschärfen in der Valorisierung auf.

Aus Sicht des Stadtrechnungshofes würde sich zur Erhöhung der Kostensicherheit und Kostenwahrheit vor einem endgültigen Projektbeschluss durch den Gemeinderat ein zweistufiges Beschlussverfahren in Anlehnung an den Präsidialerlass Nr. 17/2002 – „Projektgenehmigung für Investitionsprojekte“ als sinnvoll erweisen. Sinn und Zweck des zweistufigen Genehmigungsverfahrens war es, Projekte erst bei Vorliegen von aussagefähigen, nachvollziehbaren Unterlagen betreffend Bedarf, Sollkosten- bzw. Folgekostenberechnungen und konkreten Aussagen zur Finanzierung zur endgültigen Beschlussfassung vorzulegen. Den Fachabteilungen sollten in einem ersten Schritt die notwendigen Budgetmittel für Planungen genehmigt werden.



In einem ersten Schritt sollte aus Sicht des Stadtrechnungshofes vorerst ein Planungsbeschluss für das gegenständliche Projekt erwirkt werden. Nach Vorliegen weiterführender, detaillierterer Planungen und einer daraus resultierenden Kostenschätzung sollte dann eine endgültige Projektgenehmigung durchgeführt werden. Der Vorteil dieser Vorgehensweise wäre eine größere Kostensicherheit bzw. Kostenwahrheit, auf Grund dann vorliegender detaillierterer Planunterlagen und Massenberechnungen.

Die Projektverantwortlichen der Holding Graz führten dazu aus, dass die vorliegenden Kostenschätzungen im Sinne von „Design to Coast“<sup>6</sup> zu sehen waren, die Realisierung des Projektes mit dem zu beschließenden Betrag gedeckelt war und sich die weiteren Planungen an diesem Kostenlimit zu orientieren hatten. Dabei mussten natürlich die angestrebten und definierten Funktionalitäten und Qualitäten der einzelnen Bauabschnitte erhalten bleiben.

#### Der Stadtrechnungshof empfahl

- dass der zweite Realisierungsabschnitt des Masterplans Sturzgasse Recyclingcenter NEU zur Erhöhung einer größeren Kostensicherheit und Kostenwahrheit in einem zweistufigen Beschlussverfahren im Sinne des Präsidialerlasses Nr. 17/2002 – „Projektgenehmigung für Investitionsprojekte“ abgewickelt werden sollte. Erst nach Vorliegen detaillierter und nachvollziehbarer Kostenberechnungen der einzelnen Bauabschnitte, basierend auf weiterführenden Planungen und Massenermittlungen, sollte das gegenständliche Projekt einer endgültigen Projektgenehmigung durch den Gemeinderat vorgelegt werden.

#### Stellungnahme Holding Graz

Die durch den Rohbericht des Stadtrechnungshofes erfolgte Bestätigung unserer bisher geleisteten Projektarbeit zum Masterplan Sturzgasse und zur Neuerrichtung des Recycling Centers nehmen wir gerne zur Kenntnis. Es werden

- Bedarf und Notwendigkeit des Vorhabens,
- die Sollkostenberechnungen bzw.
- die Wirtschaftlichkeits- und Folgekostenberechnungen

---

<sup>6</sup> Bei der Design-to-Cost-Methode wird durch den Bauherrn frühzeitig ein nach oben hin limitiertes Kostenziel vorgegeben. Diesem Kostenziel ist folglich die gesamte Planung und Baurealisierung mit seiner Fülle an Unwägbarkeiten und Risiken anzupassen.

Quelle: [http://www.stempkowski.at/wordpress/wp-content/uploads/2015/05/NWB\\_06-006\\_007.pdf](http://www.stempkowski.at/wordpress/wp-content/uploads/2015/05/NWB_06-006_007.pdf)



Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....*AP*.....

des Projekts weitestgehend bestätigt. Was die in Ihrem Bericht angesprochene Planungsschärfe und –tiefe betrifft, wissen wir, dass sich die Projektierung der verschiedenen Projektbereiche noch auf unterschiedlichen Niveaus befindet. Die Planung ist noch im Fluss; und inhaltliche Änderungen zu den Entwürfen und Skizzen, die im Aufsichtsratsbeschluss der Holding vom 12.07.2017 bzw. in dem vom Stadtrechnungshof geprüften Gemeinderatsantrag aufscheinen, sind noch möglich. Unser rasches Vorantreiben des Projekts hängt jedoch mit der Dringlichkeit des Projekts zusammen, die durch rechtlichen Sicherheitsbestimmungen einerseits und Markt- bzw. Bevölkerungsentwicklungen andererseits bestimmt wird. Weiters verweisen wir auf die ohnedies vorhandene Notwendigkeit der gestaffelten Bauausführung: vor Beginn des Neubaus des Recycling Centers müssen die Erneuerungsinvestitionen im Bereich Stadtraum bereits realisiert sein.

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes, ähnlich den anderen im Gemeinderat beschlossenen Großprojekten und in Entsprechung des im Rohentwurf genannten Präsidialerlasses 17/2002 ein zweistufiges Genehmigungsverfahren anzuwenden, sind wir zwischenzeitig und nach Abstimmung mit den städtischen Entscheidungsträgern nachgekommen. In der Sitzung des Aufsichtsrates der Holding Graz vom 19.09.2017 wurde nun ein Beschluss hinsichtlich der Freigabe von Projektplanungsmitteln in Höhe von € 700.000 herbeigeführt. Ebenso wurde der dringliche, weil befristete, Ankauf eines Grundstückes, das als Ersatzbaufäche für Fahrzeuge, Gerätschaften und Betriebsmittel den Spartenbereich Stadtraum zur Verfügung gestellt werden soll, beschlossen. Auf Basis dieses Aufsichtsratsbeschlusses soll in der Gemeinderatssitzung am 19.10.2017 ein Planungsbeschluss gefasst werden, der Ausführungsbeschluss soll nach Abschluss der Vorplanungsphase und nach nochmaliger Einsichtnahme und Prüfung durch den Stadtrechnungshof (voraussichtlich Ende 1.Quartal 2018) erfolgen.

### 3.4 Folgekostenberechnungen

Die Holding Graz legte eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, basierend auf einem Discounted Cash Flow Verfahren<sup>7</sup> vor. Festgestellt wurde, dass in der Berechnung

---

<sup>7</sup> Die DCF-Verfahren basieren auf den im Rahmen einer Unternehmensplanung ermittelten zukünftigen Zahlungsüberschüssen (auch Cashflow, Zahlungsstrom) und diskontieren diese mit Hilfe von Kapitalkosten auf den Bewertungsstichtag. Dabei werden zu zahlende Steuern (z. B. Körperschaftsteuer oder Einkommensteuer) mit in die Bewertung einbezogen. Der so ermittelte Barwert oder auch Kapitalwert ist der diskontierte Cash-Flow. (Quelle: Wikipedia [Discounted Cash-Flow \(DCF\)](#))

nur die Investitionskosten des zu genehmigenden zweiten Realisierungsabschnittes, d.h. die Errichtung des Recyclingcenters NEU sowie Teilbereiche der neu zu schaffenden Abstellflächen in Höhe von rd. 14,77 Millionen Euro brutto für den Stadtraum berücksichtigt wurden. Des Weiteren berücksichtigte die Holding Graz bei der Wirtschaftlichkeitsrechnung den notwendigen Grundstückskauf sowie die zukünftigen Mieten für Grundstücksflächen für den Ausbau der Abstellflächen des Spartenbereichs Stadtraum.

Auf Basis der für das gegenständliche Projekt gewählten Parameter und Annahmen ergab sich nach 20 Jahren ein Gesamtprojektbarwert von rd. 3,0 Millionen Euro.

Der Stadtrechnungshof nahm das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Grund der gewählten Parameter und Annahmen zur Kenntnis.

### 3.5 Finanzierung

Die Finanzierung sollte im Rahmen einer Sonderfinanzierung erfolgen. In den, den Budgetbeschlüssen 2017 und 2018 der Landeshauptstadt Graz beigelegten Beilagen betreffend die Mittelfristplanung der Holding Graz waren die für die Umsetzung des Masterplans Sturzgasse – Recyclingcenter NEU budgetierten Finanzmittel abgebildet.

Ein entsprechendes Gemeinderatsstück zur Projektgenehmigung lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Kontrollberichts nicht vor. Gemäß Auskunft der Projektverantwortlichen befand sich diese gerade in Ausarbeitung und basierte auf dem, dem Stadtrechnungshof vorliegenden Vorstandsbeschluss.

### 3.6 Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften

Der Stadtrechnungshof ging davon aus, dass bei einer Umsetzung dieses Projektes auf die Einhaltung sämtlicher relevanter Gesetze, Richtlinien und Vorschriften geachtet werden würde. Die Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften wurden nicht im Einzelnen geprüft.

Sturzwasser des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....

## 4 Kontrollmethodik

### 4.1 Zur Kontrolle herangezogene Unterlagen

Nr.	Betreff	Quelle	Stand
1.	Vorstandsbeschluss vom 27.6.2017	HG	27.6.2017
2.	Sollkostenberechnungen	GBG	06/2017
3.	Wirtschaftlichkeitsberechnung	HG	06/2017
4.	Statistisches Material zu Abfallmengen und Einfahrtshäufigkeiten	HG	09/2017
5.			

### 4.2 Auskünfte und Besprechungen

Mündliche bzw. schriftliche Auskünfte wurden im Zuge der Prüfung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Umweltamts, der Holding Graz und der GBG erteilt.

Der Stadtrechnungshof führte zum gegenständlichen Projekt keine Schlussbesprechung durch. Er übermittelte den Rohbericht am 8. September 2017 dem Umweltamt und der Holding Graz zur Stellungnahme.

Gemäß Rückmeldung der Holding Graz vom 29. September 2017 gab der Stadtrechnungshof die Stellungnahme an den betreffenden Stellen des Kontrollberichts wieder. Vom Umweltamt wurde mitgeteilt, dass aus dessen Sicht keine Stellungnahme notwendig war.



## Kontrollieren und Beraten für Graz

Seit 1993 kontrolliert 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.

Ausdrücklich darf darauf hingewiesen werden, dass dieser Bericht gemäß § 6 Abs. 5 GO-STRH einen Bestandteil des dem Gemeinderat zur Aufwands- und Projektgenehmigung vorgelegten Geschäftsstückes darstellt. Gemäß § 17 Abs. 5 GO-StRH wird der Stadtrechnungshof dem Kontrollausschuss die Kurzfassung des Kontrollberichts in den quartalsmäßig erstellten Informationsberichten zur Behandlung vorlegen.

	<b>Signiert von</b>	Windhaber Hans-Georg
	<b>Zertifikat</b>	CN=Windhaber Hans-Georg,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-10-03T10:19:49+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.

Graz, 19.9.2017

## ANTRAG AN DEN AUFSICHTSRAT DER HOLDING GRAZ

Sparte Infrastruktur und Energie:

**Thema: Umsetzung weitere Vorgehensweise „Masterplan Sturzgasse / Recyclingcenter Neu“**

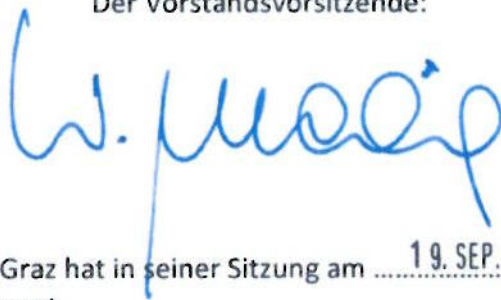
**Investition: € 1.300.000,--**

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

Der Vorstand hat am 12.9.2017 den beiliegenden Beschluss gefasst und beantragt die Zustimmung des Aufsichtsrates.

Der Vorstandsvorsitzende:



Der Aufsichtsrat der Holding Graz hat in seiner Sitzung am 19. SEP. 2017 dem vorstehenden Antrag zugestimmt.

Der Vorsitzende:



Vorberaten und einstimmig / ~~mehrheitlich~~ / ~~angenommen~~ / ~~abgelehnt~~ durch den Präsidialausschuss am: 13. SEP. 2017

Der Vorsitzende:



Anlage:

- Vorstandsbeschluss

## Vorstandsbeschluss

Nr. 52 / 2017

- ORGANISATIONSANWEISUNG  
 SONDERBESCHLUSS  
 GREMIALBESCHLUSS

Graz, am 12.09.2017  
 Konzernsteuerung / Kurrent  
 Investitionssteuerung / Egger  
 Koordination Infrastruktur / Unzog

Thema:	„Umsetzung weitere Vorgehensweise Masterplan Sturzgasse / Recyclingcenter Neu“
Geltungsbereich:	Holding Graz
ersetzt/ergänzt:	Vorstandsbeschluss 111/2013, 80/2016 und 38/2017
gültig ab/bis:	Sofort
Umsetzung:	

<input checked="" type="checkbox"/> Investition	€ 1.300.000	<input type="checkbox"/> Aufwand	
<input type="checkbox"/> Zusatzressource	keine	<input type="checkbox"/> Folgekosten	keine
<input type="checkbox"/> Wirtschaftsplan lfd. Jahr		<input type="checkbox"/> Mittelfristplanung	
<input type="checkbox"/> Vorhabenliste		<input type="checkbox"/> Bürgerbeteiligung	
<input type="checkbox"/> Zwischenbericht	keiner	<input checked="" type="checkbox"/> Abschlussbericht	31.03.2018

**Der Vorstand beschließt, in der Aufsichtsratssitzung am 19.09.2017 folgenden Antrag zu stellen:**

1. Die hinsichtlich Bedarf und Plausibilität äußerst positive Projektkontrolle des Stadtrechnungshofes für die Umsetzung des „Masterplan Sturzgasse – Recyclingcenter Neu“ dient als Ausgangslage für die weiteren Gremialbeschlüsse in zwei Stufen.
2. Demnach wird die technische Vorplanung mit Kosten von € 0,7 Mio. bis 31.12.2017 abgeschlossen.
3. Die Flächenerweiterung wird mit dem bis 30.11.2017 befristeten Ankauf des Grundstückes KG 63105 Gries, 2407/5 mit Kosten von € 0,6 Mio. ab sofort umgesetzt und die erfolgte Anmietung (mit Kaufoption) der Grundstücke 2407/10 und 2407/11 zur Kenntnis genommen.
4. Die im Doppelbudget 2017/18 beschlossenen Investitionsmittel werden für die technische Vorplanung und die Flächenerweiterung mit Gesamtkosten von € 1,3 Mio. freigegeben.
5. Die Projektgenehmigung mit der finalen Projektkontrolle durch den Stadtrechnungshof wird bis 31.03.2018 dem Gemeinderat vorgelegt.



Datum:	CEO DI Wolfgang Malik:	genehmigt <input checked="" type="checkbox"/>
12/9/17	<i>W. Malik</i>	abgelehnt <input type="checkbox"/>
Datum:	VD <sup>in</sup> Mag. <sup>a</sup> Barbara Muhr:	genehmigt <input checked="" type="checkbox"/>
12/9/17	<i>B. Muhr</i>	abgelehnt <input type="checkbox"/>
Datum:	VD Dr. Gert Heigl:	genehmigt <input checked="" type="checkbox"/>
17.9.2017	<i>G. Heigl</i>	abgelehnt <input type="checkbox"/>

Beitrag des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: *M*

Anlage: Rohbericht Stadtrechnungshof

## **1. Positive Stellungnahme Stadtrechnungshof „Masterplan Sturzgasse – Recyclingcenter Neu“**

Der Stadtrechnungshof hat im Rahmen seiner Projektkontrolle eine Stellungnahme abgegeben, in der das Projekt „Masterplan Sturzgasse – Recyclingcenter Neu / Erweiterungsinvestitionen Stadtraum“ positiv beurteilt wurde. Insbesondere der Bedarf, die Soll- und Folgekostenberechnungen, die Wirtschaftlichkeitsberechnungen und die geplante Finanzierung wurden positiv bewertet und als nachvollziehbar und plausibel eingeschätzt. Die notwendigen Flächenvorsorgen für die Erledigung der zukünftigen Aufgaben der Spartenbereiche Abfallwirtschaft und Stadtraum wurden ebenso als notwendig erachtet.

Hinsichtlich des Genehmigungsprozesses empfiehlt der Stadtrechnungshof die im Haus Graz mittlerweile übliche Vorgehensweise eines zweistufigen Genehmigungsverfahrens (Planungsbeschluss und Ausführungsbeschluss).

Mit dem vorliegenden Beschluss soll dieser Empfehlung Rechnung getragen werden.

## **2. Freigabe Planungsmittel**

Die Planungsmittel enthalten die bis zum Vorliegen der technischen Vorplanung notwendigen Geldmittel i.H.v. € 700.000,--. Der Umfang der technischen Vorplanung ist mit dem Stadtrechnungshof sowie der GBG (als Dienstleister) abgestimmt.

## **3. Zeitschiene**

Für die vom Stadtrechnungshof empfohlenen Vorgehensweise ist folgende Zeitschiene vorgesehen:

- Fertigstellung technische Vorplanung bis Ende 2017.
- Projektprüfung Stadtrechnungshof und Vorlage der Projektgenehmigung im Gemeinderat bis Ende 1.Quartal 2018.

## **4. Die Flächenerweiterung in Form des bereits freigegebenen Ankaufs des Grundstückes KG 63105 Gries, 2407/5 i.H.v. € 600.000,-- und die Anmietung (mit Kaufoption) der Grundstücke 2407/10 und 2407/11 Grundstücksankauf bis 30.11.2017**

Die als notwendig erachteten Flächenerweiterungen (Kauf und Miete) wurden im AR-Beschluss vom 12.07.2017 im Rahmen des Gesamtkonzeptes „Masterplan Sturzgasse“ bereits freigegeben und vom Stadtrechnungshof in seiner Projektkontrolle als nachvollziehbar und plausibel bewertet. Der Vorvertrag für den Ankauf des Grundstückes ist bis 30.11.2017 befristet. Dementsprechend soll die Umsetzung des Ankaufs schnellstmöglich erfolgen, um die Realisierung des Projektes weiterhin gewährleisten zu können.