

17



Bericht an den Gemeinderat

Stadt Graz
Wohnen Graz
Finanzmanagement

Bearbeiter:in Wohnen Graz
Alexandra Wumbauer, BSc MSc
DI Herbert Rauscher

Stadt Graz
Finanz- und Vermögensdirektion

Bearbeiter:in A8
Mag. Robert Günther
Mag. Sandra Gessl

Verwaltungsausschuss Wohnen Graz
Berichterstatter:in

GR Metin Deveci

Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen
und Immobilien

Berichterstatter:in

Mag. GR G. Hackenberger

Graz, 19.09.2024

GZ: WG-039853/2016/0086

GZ: A8 115740/2023-46

Betreff:

Erhöhung der Projektgenehmigung Neubau
Adlergasse um € 1.400.000,- auf € 3.450.000,-
und Budgetvorsorge über zusätzliche
€ 1.400.000,- im Jahr 2025 im Investitions-
budget des Eigenbetriebes Wohnen Graz

Mit Gemeinderatsbeschluss, GZ: WG-039853/2016/0010, vom 21.09.2017 wurde das Neubaufvorhaben für die Errichtung von ca. 20 Wohneinheiten in der Adlergasse 39 vom Gemeinderat der Stadt Graz einstimmig beschlossen. Die projektierten Gesamterrichtungskosten wurden im Jahr 2017 mit den damals üblichen Vergleichswerten für den Wohnungsneubau in der Höhe von rund netto € 2.050.000,- zzgl. USt. projektiert.

Aufgrund der massiven Auswirkungen durch die Pandemie wurde durch die Landesleitung der Österreichischen Kinderfreunde im Zeitraum der Projektfinalisierung das bestehende Mietverhältnis gekündigt, da die Ortsgruppe Puntigam aus wirtschaftlichen Gründen geschlossen werden musste. Im Zuge der damit verbundenen Projektüberarbeitungen wurden auch die Erfahrungen der massiven Energiekostensteigerungen neu bewertet und das bestehende Haustechnik- und Energiekonzept neu überarbeitet.

Nach Abschluss sämtlicher behördlicher Genehmigungsverfahren und Finalisierung der Ausführungs- und Detailplanung wurden die Generalunternehmerleistungen im österreichweiten offenen Verfahren nach den Bestimmungen des BVergG 2018 über die ANKÖ-Plattform ausgeschrieben.

Nach Auswertung und Überprüfung des Bestbieterangebotes zuzüglich sämtlicher Baunebenleistungen, erhöhten Abgaben und Anschlussgebühren sowie der Finanzierungskosten und Reserven ergibt sich für die erfolgreiche Baurealisierung eine Gesamtsumme von netto € 3.450.000,- zzgl. USt.

Das Projekt wird zur Gänze über Entnahmen aus den Sparbüchern des Sozialamtes (€ 3.000.000,-) sowie des Amtes für Wohnungsangelegenheiten (€ 450.000,-) im Ressort der Bürgermeisterin Elke Kahr finanziert.

Die finanziellen Mittel in Höhe von insgesamt € 3.450.000,- werden dem Amt für Wohnungsangelegenheiten (A21) durch Entnahmen aus Sparbüchern im Oktober Gemeinderat (GZ: A8- 115741/2023-91 am 17.10.2024) bereitgestellt.

Das Amt für Wohnungsangelegenheiten (A21) überweist den Betrag auf das Baugirokonto des Projektes IBAN AT88 1200 0100 2169 2396 lautend auf Wohnen Graz – Adlergasse/Mitterstraße.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Betriebsstatutes Eigenbetrieb Wohnen Graz stellt der Verwaltungsausschuss WOHNEN GRAZ sowie der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien gemäß § 95 Statut der Landeshauptstadt Graz, LGBl. 130/1967 idF LGBl 77/2024 den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Die Erhöhung der Projektgenehmigung vom 21.09.2017 (WG-039853/2016/0010) um € 1.400.000,- auf gesamt € 3.450.000,-.
2. Für das Wirtschaftsjahr 2025 wird die Investitionskennzahl des Eigenbetriebes Wohnen Graz im Teilinvestitionsbereich „Neubau“ um € 1.400.000.- (Investitionskennzahl des Eigenbetriebes Wohnen Graz auf Basis der aktuell gültigen Mittelfristplanung für 2025 somit insgesamt auf € 11.413.000.-) erhöht.

Die Bearbeiterin Wohnen Graz:
Alexandra Wumbauer BSc MSc
elektronisch unterschrieben

Der Bearbeiter Wohnen Graz:
DI Herbert Rauscher
elektronisch unterschrieben

Der Geschäftsführer Wohnen Graz:
Mag. Gerhard Uhlmann
elektronisch unterschrieben

Die Stadträtin Wohnen Graz:
Bürgermeisterin Elke Kahr
elektronisch unterschrieben

Der Bearbeiter A8:
Mag. Robert Günther
elektronisch unterschrieben

Die Bearbeiterin A8:
Mag. Sandra Gessl
elektronisch unterschrieben

Der Finanzdirektor:
Mag. Johannes Müller
elektronisch unterschrieben

Der Finanzstadtrat:
Manfred Eber
elektronisch unterschrieben

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 8 Stimmen angenommen/abgelehnt/
~~unterbrochen~~ in der Sitzung des Verwaltungsausschusses Wohnen Graz am 11.09.2024

Der:Die Schriftführer:in:

[Handwritten signature]

Der:Die Vorsitzende:

[Handwritten signature]

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit _____ Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien
am 19.09.24

Der:Die Schriftführer:in:

[Handwritten signature]

Der:Die Vorsitzende:

[Handwritten signature]

Abänderungs-/Zusatzantrag:

Der Antrag wurde in der heutigen		<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlichen	<input type="checkbox"/>	nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/>	bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen				
<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.		
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt				
Graz, am <u>19.09.2024</u>			Der:Die Schriftführer:in:		
			<i>[Handwritten signature]</i>		

	Signiert von	Wumbauer Alexandra
	Zertifikat	CN=Wumbauer Alexandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-09-05T08:57:43+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Rauscher Herbert
	Zertifikat	CN=Rauscher Herbert,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-09-05T13:15:25+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Uhlmann Gerhard
	Zertifikat	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-09-06T07:13:31+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kahr Elke
	Zertifikat	CN=Kahr Elke,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-09-06T18:52:29+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Müller Johannes
	Zertifikat	CN=Müller Johannes,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-09-11T08:02:41+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Gessl Sandra
	Zertifikat	CN=Gessl Sandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-09-11T08:36:46+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Müller Johannes
	Zertifikat	CN=Müller Johannes,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-09-11T09:50:35+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eber Manfred
	Zertifikat	CN=Eber Manfred,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-09-11T10:36:55+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Stadt Graz - Wohnen Graz**Projekt Adlergasse 39****Ergänzende Erläuterungen zum Motivenbericht WG-039853/2016/0086**

Die Stadt Graz ist Eigentümerin einer Bestandsliegenschaft zwischen der Mitterstraße 28 und der Adlergasse im XVII. Grazer Stadtbezirk Straßgang im Ausmaß von rund 3.334m².

Das Grundstück ist derzeit bebaut mit einem Gemeindewohnhaus für 3 Wohneinheiten (Mitterstraße 28) und mehreren Nebengebäuden, die seit dem Jahr 1946 durch die Kinderfreunde Ortsgruppe Puntigam für Vereinszwecke genutzt wurde. Zum Zwecke der Nachverdichtung der Gesamtliegenschaft wurde mit der Landesleitung der Kinderfreunde eine Vereinbarung getroffen, nach Baufertigstellung in das neue Gemeindewohnbauvorhaben zu übersiedeln.

Nach Endabklärung der vertraglichen Vereinbarungen wurde durch den Eigenbetrieb Wohnen Graz mit Gemeinderatsbeschluss WG 39853/2016/0010 vom 21.09.2017 die Genehmigung zur Projektumsetzung eingeholt. Die dem Motivenbericht zugrundeliegenden Schätzkosten basierten auf einer Vorentwurfsbasis lediglich von Vergleichswerten aus dem Jahr 2016/2017 ohne konkrete Projektplanung und Realisierungsdetails.

Nach Einholung der Projektgenehmigung durch den Gemeinderat der Stadt Graz wurde ein einstufiger geladener Architektenwettbewerb durch den Eigenbetrieb Wohnen Graz ausgelobt. Das Siegerprojekt des renommierten Grazer Architekturbüros Univ.-Prof.i.R. DI Dr.techn. Hansjörg Tschom sieht einen kompakten viergeschossigen Gemeindewohnbau für 20 Wohneinheiten, 11 überdecken PKW-Stellplätzen und großzügige Außenanlagengestaltungen inkl. Kinderspielflächen vor.

Nach erfolgreicher Durchführung aller erforderlichen Genehmigungsverfahren bei den zuständigen Behörden der Stadt Graz erfolgte die Ausführungs- und Detailplanung als Basis für die Ausschreibung und Projektumsetzung. Durch die pandemiebedingte Einstellung sämtlicher Vereinstätigkeiten sah sich die Landesleitung der Kinderfreunde gezwungen, die Ortsgruppe Puntigam aus wirtschaftlichen Gründen zu schließen und das Mietverhältnis mit Wohnen Graz aufzukündigen.

Nach Umplanung und Adaptierung der Haustechnik des bereits fertiggestellten Ausführungsprojektes unter Berücksichtigung der mittlerweile explosionsartig gestiegenen Energiekosten bedingt durch den Ukrainekrieg, wurde das Ausführungs- und Detailprojekt als Generalunternehmerleistung im offenen Verfahren ausgeschrieben.

Die Erhöhung der ursprünglich projektierten Kostenschätzung resultiert primär aus den massiven Baukostensteigerungen der letzten Jahre. Die zum Teil nicht nachvollziehbaren Preissteigerungen durch die Bauindustrie in den Jahren 2021 bis 2023 in Verbindung mit den jährlichen kollektivvertraglichen Gehalts- und Lohnkostensteigerungen wurden mittlerweile durch die Baufirmen übernommen und in die Angebote eingepreist. Ebenso wurden die kommunalen Abgaben und Gebühren für Anschluss- und Aufschließungsleistungen deutlich angepasst. Gegenüber der ursprünglichen Vorentwurfsplanung ergab sich im Zuge der Detailplanung und Leitungsführungen weiters die Notwendigkeit, alle bestehenden Außenanlagen im Bereich der Bestandsliegenschaft Mitterstraße 28 komplett zu erneuern und die Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken nach den Ergebnissen der Bauverhandlung teilweise über das übliche Maß hin, zu erhöhen.

In den Gesamterrichtungskosten, die dem gegenständlichen Motivenbericht zu Grunde liegen, sind bereits rund 250.000 Euro für allfällige Unsicherheiten und Reserven vorgesehen. Darüber hinaus werden für rund 2.950.000 Euro an Bauleistungen 2,5% Skonto gem. der AGB 2013 einbehalten.

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz geht auf Grund der pauschalierten Generalunternehmerleistungen davon aus, dass die zu genehmigenden Kosten zum Zeitpunkt der Endabrechnung deutlich unterschritten werden.



Mag. Gerhard Uhlmann
Geschäftsführer Eigenbetrieb Wohnen Graz