

Sozialamt

Bearbeiterin A 5

Dr.<sup>in</sup> Andrea Fink**Bericht an den Gemeinderat**

Berichterstatter:in

Dr.<sup>in</sup> Amrei Löbner

GZ: A 5 – 081775/2023/0012 Sozialamt

GZ: A 8 – 115740/2023-71 Finanzdirektion

Finanz- und Vermögensdirektion

Bearbeiter:in A 8

Mergime Qerimi-Pireva

Berichterstatter:in

Grim S. Ullrich 2024

Graz, 12.12.2024

**Betreff:** Vorhabensbeschluss „Küche Graz Neuerrichtung“

- Erhöhung der Projektgenehmigung „Küche Graz Neuerrichtung“ um insgesamt Euro 19.600.000,- auf Euro 21.530.000,- im ICF vom Sozialamt für die Jahre 2025-2027

Das Sozialamt beantragt die Erhöhung der Projektgenehmigung „Küche Graz“ um Euro 19.600.000,- auf Euro 21.530.000,- und begründet dies wie folgt:

**1. Grundlagen****Ausgangslage „Küche Graz“:**

Die Küche Graz (Zentralküche) wurde 1890 als Stiftung „zur Speisung armer Schulkinder“ ins Leben gerufen. Im Jahr 1933 kaufte die Stadt Graz das Gebäude einer ehemaligen Eisenwarenfabrik in der Körösisstrasse, um hier eine zentrale Küche für die Essensbelieferung der zahlreichen Essensausgabestellen in Graz einzurichten. 1934 war der Umbau zur Zentralküche beendet.

In den Jahren 1993 bis 1996 erfolgte ein Aus- und Umbau in der Zentralküche, der auf eine Kapazität von 5.000 Essensportionen/Tag ausgelegt war. Im Jahr 2000 wurde baulich sowie technisch auf das System Cook & Chill umgestellt.

Heute bereitet die Küche Graz täglich rd. 8.000 (fallweise 9.000) Portionen frisch zu und liefert diese an Kinderkrippen, Kindergärten, Horte, Volksschulen, Neue Mittelschulen und auch soziale Einrichtungen aus – in Summe 160 Stationen am Tag. Vor allem durch die Verwendung regionaler Produkte nach saisonalem Angebot und von Bioprodukten trägt damit die Küche Graz einen wesentlichen Teil zu einer gesunden Stadt und einer gesunden Ernährung der Kinder in den Betreuungseinrichtungen bei.

### **Projektvorstudie, Projektbeschreibung:**

Aufgrund des Alters des Objektes, der vorhandenen Bausubstanz sowie der technischen Infrastruktur des Gebäudes ergibt sich, dass die bestehende Küche am aktuellen Standort Körösisstraße 127 am Ende der technischen Lebensdauer ist.

Im Auftrag des Sozialamtes wurde im Hinblick auf die Versorgungs- und Hygienesicherheit 2019/2020 von der Firma Ronge & Partner – Spezialist für Großküchenprojekte in Gastronomie und Gemeinschaftsverpflegung – eine vertiefende Expertise für die nachhaltige Sicherstellung der Versorgung der Kinderbetreuungseinrichtungen im Raum Graz erstellt. Die Erkenntnisse aus dieser Expertise sowie einer Variantenplanung haben ergeben, dass eine Generalsanierung am derzeitigen Standort weder wirtschaftlich, strategisch noch organisatorisch sinnvoll ist - einerseits vor allem aufgrund des Alters des Gebäudes und der bestehenden Bausubstanz, andererseits auch durch das veränderte Ortsbild (jetzt Wohngebiet, früher Handwerksbetriebe) und letztendlich durch die Verkehrssituation der Zu- und Abfahrt.

Daher wird ein Neubau an einem geeigneten Standort als wirtschaftlich, technisch und organisatorisch wesentlich bessere und kostengünstigere sowie nachhaltigere Variante empfohlen.

Für den Neubau konnte von der Immobilienabteilung das Grundstück 2027/6, EZ 980, KG 63105 Gries in der Herrgottwiesgasse 161 zur Verfügung gestellt werden. Dieses Grundstück mit einem Ausmaß von 4.861 m<sup>2</sup> entspricht den notwendigen Anforderungen (Widmung GG 0,5 - 2,0), mit ausreichender Fläche für bauliche Anlagen und Freianlagen - Logistikflächen, Erweiterungsreserve und etwaige nachhaltige energietechnische Anlagen, wie geothermische Tiefenbohrungen für nachhaltige Energieversorgung Wärme und Kälte. Auch durch die bessere Verkehrssituation bzw. -anbindung erfüllt das Grundstück alle geforderten Voraussetzungen.

Die Vorteile eines Neubaus der Küche Graz sind:

- Völlig neuer Gebäudegrundriss, der den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen einer modernen Großküche mit künftig erweiterten Angeboten zur Gänze entspricht;
- Kapazitätserweiterung von bis zu 15.000 Portionen/Tag; es wird die strategische Ausrichtung für Wachstum in den Bereichen Schulen, Betriebe und anderen sozialen Einrichtungen ermöglicht; damit mehr Flexibilität für zusätzliche Lieferbereiche;
- Derzeit bestehende logistische Restriktionen durch den Standort werden beseitigt;
- Neue Technik ermöglicht effizientere Abläufe in der Produktion, Logistik, etc. und nachhaltige Energienutzung;
- Durch Steigerung der Kapazität der Küche kann die Produktion pro Portion günstiger werden;
- Die Energiekosten sinken in Relation zum Produktionsausstoß und die Kosten für die Logistik reduzieren sich;
- Auch Synergien mit landwirtschaftlichen Produktionen könnten massiv imagefördernd, regionalitätsfreundlich, nachhaltig und kostenschonend wirksam aufgebaut werden;
- Ein großer Vorteil ist auch, dass der laufende Küchenbetrieb bis zur Fertigstellung des Neubaus unberührt bleibt, dadurch eine einfache Übersiedelungslogistik gegeben ist und die Versorgung der Kinder und der sozialen Einrichtungen ohne Unterbrechung sichergestellt wird.

---

## 2. Planungsbeschluss

### Planungsbeschluss:

Die Stadt Graz hat mit Gemeinderatsbeschluss vom **15.Juni 2023** (GZ: **A5-081775/2023**, GZ: **A10-180325/2022-0001** und GZ: **A8-205500/2022-32**) insgesamt-Euro **1.930.000,-** exkl. USt für die **Planung des Neubaus der Küche Graz** genehmigt.

Im Rahmen eines Zusatzantrages wurde beim Planungsprozess der Küche Graz Neu in enger Zusammenarbeit mit dem Bäuerlichen Versorgungsnetzwerk Österreich das Thema Anlieferung und großküchentaugliche Weiterverarbeitung von Gemüse im Sinne der Nachhaltigkeit und Regionalität geprüft. In Abstimmung mit dem BVN ist jedoch aufgrund des vorhandenen Platzangebotes auf dem Grundstück 2027/6, EZ980, Herrgottwiesgasse 161 die zusätzliche Errichtung einer großküchentauglichen Weiterverarbeitungsbetriebsstätte im erforderlichen Ausmaß nicht möglich.

Die gute Zusammenarbeit mit dem BVN als wichtiger Partner und Lieferant regionaler und saisonaler Lebensmittel für die Küche Graz bleibt weiterhin uneingeschränkt bestehen.

---

## 3. Projektvorhaben

### Projektweiterentwicklung seit Abschluss Wettbewerb und bereits erfolgte Planungsmaßnahmen:

Die **Stadtbaudirektion – Referat Hochbau** wurde mit der Auslobung und Abwicklung eines EU-weit offenen, anonymen Realisierungswettbewerbs im Oberschwellenbereich beauftragt. Grundlage hierfür war die von der **Stadtbaudirektion – Referat Hochbau** durchgeführte Projektentwicklung (aufbauend auf die Expertise und Empfehlung der Firma Ronge & Partner) unter Miteinbeziehung der relevanten städtischen Fachabteilungen, in enger Abstimmung mit der **Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (GBG)** sowie von externen Konsulent:innen.

Als Sieger aus dem Realisierungswettbewerb ist das Architekturbüro **SUPERFUTURE ARCHITECTURE ZT GMBH** hervorgegangen; die GBG als Generalunternehmerin, im Rahmen eines In-House-Kundenauftrages mit der Umsetzung beauftragt, hat im anschließenden Verhandlungsverfahren die **SUPERFUTURE ARCHITECTURE ZT GMBH** als Generalplanerin beauftragt.

Die Projektphase **Entwurf** ist **freigegeben** und die damit verbundene vertiefte Kostenberechnung abgeschlossen. Hierbei kommt es auf Grund positiver und auch nachhaltiger Entwicklungen im Projektverlauf bzw. Planungsprozess zu einer **angemessenen und plausiblen Erhöhung der Baukosten**, welche jedoch **im Rahmen Budget Anschaffungskosten** bedeckt werden können. Dazu nachfolgend eine

Auflistung:

- **Projektweiterentwicklung** seit Gemeinderats-Planungsbeschluss und Abschluss des EU-weit offenem Realisierungswettbewerbs sowie in der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung
- Einarbeitung und Berücksichtigung **städtischer Erfordernisse** und **Rahmenbedingungen** aus Stadtplanung, Grünraum und Gewässer sowie aller relevanten Fachabteilungen
- **Begleitung des Fachbeirates für Baukultur** inklusive positiver Stellungnahme desselben
- erfolgte Vorabstimmungen für die **baurechtlichen** und eventuell **gewerberechtlichen Einreichungen**
- Erweiterungen und Optimierungen der **Nutzungs- und Betriebserfordernisse**, insbesondere
- Optimierung möglichst **nachhaltige Küchentechnische Ausstattung** und zugehörige Kältetechnik und daraus resultierend

- Optimierungen und Aufwertungen der gesamten zugehörigen, **nachhaltige TGA (technische Gebäudeausrüstung)**, - **ELT (Elektrotechnik) und Haustechnik**, einschließlich erforderlicher Versorgungsleistungen
- Optimierungen und Aufwertungen des **Produktionsbereichs**, der **Technikbereiche** und **Logistik** inklusive der **Freianlagen** für den Betrieb und die Wartung

#### **KNB- Klimafreundliche Nachhaltige Baustandards**

Es gibt in intensiver Abstimmung mit dem Klimabeirat eine Arbeitsgruppe in der Stadt Graz, bestehend aus Stadtbaudirektion, GBG und TU Graz, die die bestehenden Baustandards der Stadt Graz überarbeitet und **KNB's- Klimafreundliche und Nachhaltige Baustandards** ausarbeitet.

Diese Standards sollen als wesentlicher Baustein die Stadt Graz in der Erreichung der Ziele des Klimaschutzplanes unterstützen.

In Abstimmung mit dem Klimabeirat wurde festgelegt, dass diese neuen Standards an einigen Neubauprojekten und einigen Sanierungsprojekten parallel zur Erstellung der Standards umgesetzt werden sollen.

Als Beispiele für Maßnahmen sind Photovoltaik, Erdwärmenutzung, ökologische Baustoffe, klimaresistente Bepflanzungen und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Die dafür zusätzlichen Kosten sind in dem prognostizierten Projektbudget berücksichtigt.

Die Stadtbaudirektion wird in allen weiteren Planungs- und Realisierungsphasen die technische Projektbegleitung durchführen.

Und die **GBG** soll im Rahmen eines In-House-Kundenauftrages die weiteren Planungen und die bauliche Durchführung als Generalunternehmer übernehmen.

---

#### **4. Projektvorhabenskosten (Investition und Folgekosten)**

##### **Investitionskosten**

Als **Grundlage** für die in diesem Stück zu beschließenden Vorhabenskosten dient der Entwurf der Generalplaner mit vertiefter **Kostenberechnung**.

Für den Neubau der Küche Graz werden aus heutiger Sicht **Vorhabenskosten** von **Euro 21.530.000,- exkl. USt.** prognostiziert.

Da im Bereich der Küche Graz ein **voller Vorsteuerabzug** von 100% möglich ist, sind alle **Kosten Netto, exkl. USt.** ausgewiesen.

Anordnungsbefugte Dienststelle für die Planung ist das Sozialamt, die GBG wird vom Sozialamt mit der Abwicklung der Planung beauftragt.

##### **Folgekosten, Lebenszykluskosten**

Für den laufenden Betrieb wurden Lebenszykluskosten über einen Zeitraum von 50 Jahre (LZK 50) ermittelt. Die Folgekosten für den Betrieb über 50 Jahre betragen ca. **Euro 44.859.062,-**.

Die Summe der Investitionskosten und der Folgekosten über 50 Jahre nach einer vereinfachten Discounted Cash Flow Methode betragen ca. **Euro 66.389.062,-**.

Die Folgekosten im ersten Betriebsjahr betragen Euro 321.912,- exkl. USt., die aus dem laufenden Budget zu bedecken sind.

## 5. Zeitplan und Meilensteine

Vorhabensbeschluss	12/2024
Beginn Planung Phase 2	12/2024
Baubeginn	Feb/2025
Bauliche Fertigstellung	Aug/2026
Inbetriebnahme	Sep/2026

## 6. Finanzierung

### Finanzierung

Die Erhöhung der Projektgenehmigung „Küche Graz“ um insgesamt Euro 19.600.000,-, auf Euro 21.530.000,- verteilt sich wie folgt:

Jahr	Betrag
2025	9.000.000,-
2026	9.000.000,-
2027	1.600.000,-
<b>Summe</b>	<b>19.600.000,-</b>

### Cash-Flow Darstellung

Cash-Flow exkl. USt	2023	2024	2025	2026	2027	Summe
BD PB	80.000	90.000				170.000
SA/GBG PB	20.000	1.500.000	240.000			1.760.000
<b>Summe PB</b>	<b>100.000</b>	<b>1.590.000</b>	<b>240.000</b>			<b>1.930.000</b>
<b>SA/GBG VB</b>			9.000.000	9.000.000	1.600.000	<b>19.600.000</b>
<b>Summe Vorhaben Ges</b>	<b>100.000</b>	<b>1.590.000</b>	<b>9.240.000</b>	<b>9.000.000</b>	<b>1.600.000</b>	<b>21.530.000</b>

Im SAP ist bereits ein HHP 11503030 mit der Bezeichnung „Küche Graz Neuerrichtung“ und der Deckungsring D.150303 angelegt.

Die erforderlichen Mittel für die Jahre 2025/2026 (sowie das Jahr 2027) sind bereits im Doppelbudget 2025/2026 (sowie der Mittelfristplanung bis 2027), Beschluss in selber GR-Sitzung, enthalten.

- Erhöhung der bestehenden Projektgenehmigung „Küche Graz Neuerrichtung“ (HHP 11503030) iHv Euro 19.600.000,-

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.06.2023, GZ: A8-205500/2022-32, die Projektgenehmigung „Planung Küche Graz“ mit Gesamtkosten in Höhe von Euro **1.930.000,-** beschlossen.

Bisherige Verteilung „Küche Graz Neuerrichtung“ (D.150303)

Gesamtkosten:	€ 1.760.000,00
Ausgaben bis 2023:	€ 20.000,00
GVA 2024:	€ 1.500.000,00
2025:	€ 240.000,00

Bisherige Verteilung „Küche Graz Neuerrichtung“ (D.220448)

Gesamtkosten:	€ 170.000,00
Ausgaben bis 2023:	€ 17.125,20
GVA 2024:	€ 152.800,00
Rest:	€ 74,80

Nach Erhöhung der Projektgenehmigung „Küche Graz Neuerrichtung“ (D.150303) in Höhe von Euro 19.600.000,-.

Gesamtkosten:	€ 21.360.000,00
Ausgaben bis 2023:	€ 20.000,00
GVA 2024:	€ 1.500.000,00
2025:	€ 9.240.000,00
2026:	€ 9.000.000,00
2027:	€ 1.600.000,00

Der Deckungsring D.220448 im ICF der Stadtbaudirektion bleibt unverändert.

### **Vorhabenskontrolle Stadtrechnungshof**

Der Stadtrechnungshof wurde entsprechend der rechtlichen Grundlagen (§ 98 Abs. 3 und 4 Statut der Landeshauptstadt Graz) um Vorhabenskontrolle ersucht. In der Sitzung des Gemeinderates am 15.06.2023 wurde der entsprechende Planungsbeschluss PG Küche Graz Neuerrichtung gefasst. Die zu erwartenden Folge- und Lebenszykluskosten wurden für das geplante Vorhaben Neubau Küche Graz/Vorhabensprüfung detailliert erstellt. Gem. § 19 Abs. der Haushaltsordnung der Landeshauptstadt Graz sind investive Vorhaben, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten über der in § 98 Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 übersteigen, sind nach Maßgabe der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof einer Vorhabenskontrolle zu unterziehen.

Für den zweiten Teil der Vorhabenskontrolle, dem endgültigen Vorhabensbeschluss, wurden dem Stadtrechnungshof die Unterlagen betreffend der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen zeitgerecht zur Kontrolle vorgelegt.

Der Bericht des Stadtrechnungshofes ist gemäß § 6 Abs. 5 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof Bestandteil des Gemeinderatsstückes.

Der Ausschuss für Gesundheit und Pflege, Soziales, Senior:innen und Integration, der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien stellen daher gemäß § 45 Abs. 2 Z 5 iVm § 95 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 idF LGBl. Nr. 122/2024

den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Die Erhöhung der Projektgenehmigung „Küche Graz“ um insgesamt Euro 19.600.000,-, auf Euro 21.530.000,- wird wie folgt erteilt:

Jahr	Betrag
2025	9.000.000,-
2026	9.000.000,-
2027	1.600.000,-
<b>Summe</b>	<b>19.600.000,-</b>

Die Erhöhung der Projektgenehmigung iHv Euro 19.600.000,- für die Jahre 2025 bis 2027 wird im Budget des Sozialamtes eingestellt.

Die Budgetmittel in Höhe von Euro 9.000.000,- für das Jahr 2025, Euro 9.000.000,- für das Jahr 2026 bzw. Euro 1.600.000,- für das Jahr 2027 werden in SAP auf folgender Budgetstrukturplan-Kombination zur Verfügung gestellt:

Fonds: 899000/ Sachkonto: 1.061000 / D.150303/ HHP 11503030 „Küche Graz Neuerrichtung“

Die erforderlichen Mittel für die Jahre 2025/2026 (sowie das Jahr 2027) sind bereits im Doppelbudget 2025/2026 (sowie der Mittelfristplanung bis 2027), Beschluss in selber GR-Sitzung, enthalten.

Die Stadt Graz trägt als wirtschaftlicher Bauherr die Investitionen und das Kostenrisiko. Für diese Leistungen wird die **GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH** im Rahmen eines In-House-Kundenauftrages als Generalunternehmer beauftragt.

Die **Stadtbaudirektion, vertreten durch das Referat Hochbau**, wird zur Sicherung der Baukultur in allen weiteren Planungs- und Realisierungsphasen die gestalterische Projektbegleitung durchführen.

Nach Übergabe des fertig gestellten Bauprojektes erfolgt die Nutzung durch die Stadt Graz und die Verwaltung durch die Hausverwaltung der **GBG**, wobei die Betriebs- und Instandhaltungskosten von der Stadt zu tragen sind.

Beilage: Prüfbericht Stadtrechnungshof

**Die Abteilungsleiterin Sozialamt:**

**Dr.<sup>in</sup> Andrea Fink**  
elektronisch unterschrieben

**Die Stadtsenatsreferentin Sozialamt:  
Die Bürgermeisterin**

**Elke Kahr**  
elektronisch unterschrieben

**Die Sachbearbeiterin A8:**

**Mergime Qerimi-Pireva**  
elektronisch unterschrieben

**Der Abteilungsleiter:**

**Mag. Johannes Müller**  
elektronisch unterschrieben

**Der Stadtsenatsreferent Finanz-  
und Vermögensdirektion**

**Stadtrat Manfred Eber**  
elektronisch unterschrieben

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit ..... Stimmen  
 angenommen/~~abgelehnt/unterbrochen~~  
 in der Sitzung des Ausschusses für Gesundheit und Pflege, Soziales, Senior:innen und Integration  
 am 10.12.2024

Der/Die Schriftführer/in:

*Barald M.*

Der/Die Vorsitzende:

*[Signature]*

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit ..... Stimmen  
 angenommen/~~abgelehnt/unterbrochen~~  
 in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien am 11.12.24

Der/Die Schriftführer/in:

*Tom Winkler*

Der/Die Vorsitzende:

*[Signature]*

Der Antrag wurde in der	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht	öffentlichen
<input type="checkbox"/>	bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen		
<input checked="" type="checkbox"/>	einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit ..... Stimmen / ..... Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>12.12.2024</u>		Der/Die Schriftführer/in:	
		<i>[Signature]</i>	

	Signiert von	Fink Andrea
	Zertifikat	CN=Fink Andrea,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-11-29T10:58:34+01:00
	Hinweis	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>	Kahr Elke
	<b>Zertifikat</b>	CN=Kahr Elke,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-11-29T12:49:44+01:00
	<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>	Qerimi Mergime
	<b>Zertifikat</b>	CN=Qerimi Mergime,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-11-29T13:05:40+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Gessl Sandra
	<b>Zertifikat</b>	CN=Gessl Sandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-11-29T13:18:50+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Müller Johannes
	<b>Zertifikat</b>	CN=Müller Johannes,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-12-03T09:49:19+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Eber Manfred
	<b>Zertifikat</b>	CN=Eber Manfred,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-12-03T14:41:06+01:00
	<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.