

Bericht an den Gemeinderat

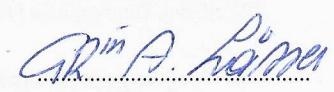
GZ: A10/BD - 147570/2024/0005
GZ: A8-115740/2023-66

BerichterstatteIn

Finanzdirektion

Bearbeiterin A8
Mag. Sandra Gessl

BerichterstatteIn



Betreff: Umsetzungsbeschluss „Neugestaltung Tummelplatz“

Genehmigung Umsetzungsmittel
Ausführungsplanung, ÖBA + Ausführung

- Projektgenehmigung „Neugestaltung Tummelplatz“
in Höhe von € 7.330.000, -
im ICF der Stadtbaudirektion
für die Jahre 2025 - 2029

Graz, 12.12.2024

Ausgangslage & Wettbewerb

Der 1991 erbaute Tummelplatz musste in den letzten Jahrzehnten mehrfach saniert werden. Aufgrund dieser punktuellen Ausbesserungsarbeiten gibt es heute kein gesamtheitliches Bild des Platzes mehr. Die technische Notwendigkeit zur Sanierung des Platzes sowie die Sanierung und Neuherstellung unterirdisch gelegener Versorgungsleitungen wurde immer akuter. Daraufhin ergaben sich Überlegungen, einen Wettbewerb zur Ideenfindung einer neuen Platzgestaltung auszuloben. Ein EU-weit offener Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung des Tummelplatzes inkl. dessen Seitengassen wurde beschlossen und 2022 umgesetzt.

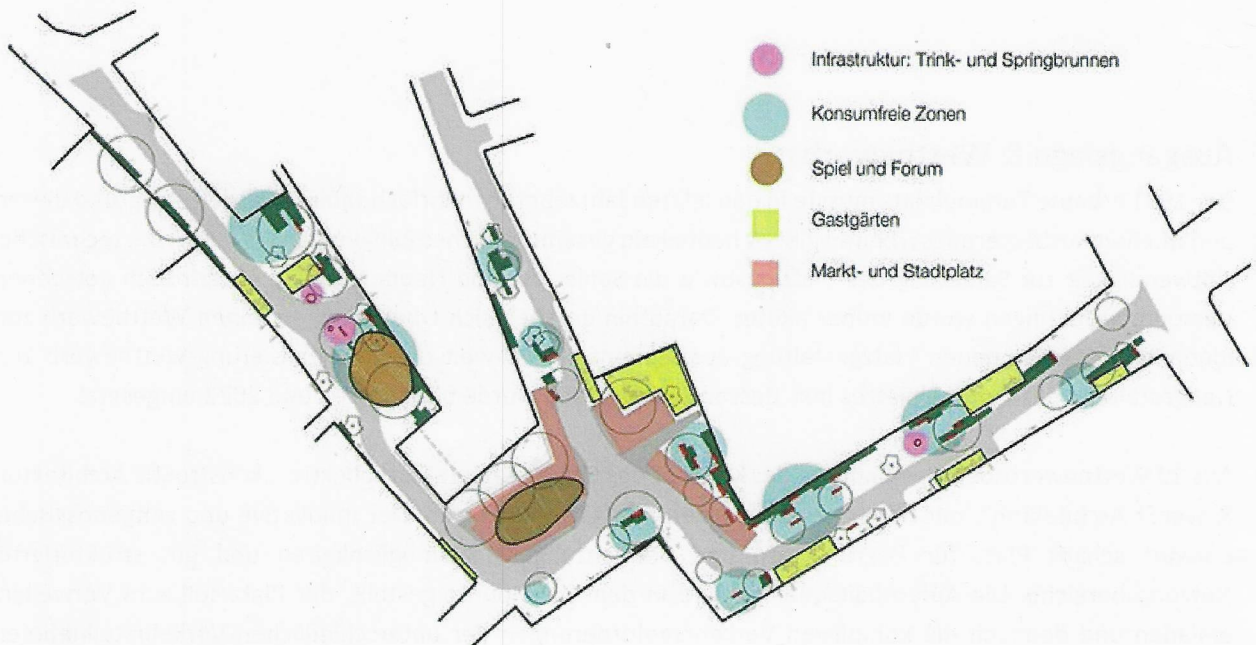
Aus 19 Wettbewerbsbeiträgen konnte das Konzept des Grazer Architekturkollektivs „konstruktiv Architektur & weeSt Architekten“, mit hoher gestalterischer Qualität überzeugen. Der innovative und zeitgenössische Entwurf schafft Platz für Begrünungen und Bepflanzungen, Sitzmöglichkeiten und gut strukturierte Nutzungsbereiche. Die Aufenthaltsqualität wird in den Mittelpunkt gestellt, der Platz soll zum Verweilen einladen und dennoch die komplexen Verkehrsanforderungen der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer ermöglichen.



©Wolfgang Timmer/Julia Fröhlich/Martin Konrad

Das Projektgebiet umfasst neben dem Tummelplatz samt Tummelplatzgasse auch die Bürgergasse bis Salzamtsgasse und den Bischofplatz inkl. Schlossergasse. In Zahlen ausgedrückt werden 5.166 m² neugestaltet.

7 FUNKTIONEN



©Wolfgang Timmer/Julia Fröhlich/Martin Konrad

Besonderes Augenmerk legte das Architekturkollektiv auf die Oberflächengestaltung und die systematische Anwendung des Stockholm-Systems, um die Entwässerungsanforderungen zu bewältigen. Die zusätzlichen Pflanzungen großer Bäume sollen nicht nur Schatten spenden, sondern den derzeit unstrukturierten öffentlichen Raum sinnvoll in Bereiche teilen und den vielfältigen Anforderungen gerecht werden.

Entwurfs- und Einreichplanung

Das umfangreiche Projekt wurde von konstruktiv Architektur & weeSt Architekten weiterentwickelt und mit den städtischen Abteilungen abgestimmt. Der klimaorientierte Entwurf des Architekturkollektivs befasst sich tiefgehend mit der geforderten Fußgänger:innenzone und dessen Infrastruktur. Eine Aufwertung des öffentlichen Raumes und eine Verbesserung der Durchwegung des Platzes ist ersichtlich.

Die zusätzlich geschaffenen Grünflächen und Regengärten mit ihren Bäumen am Tummelplatz stellen nicht nur eine wichtige natürliche Beschattung dar, sie sind auch in der Lage, bei zukünftigen Starkregenereignissen größere Regenwassermengen zu speichern (Schwammstadtsystem) und somit das bestehende Kanalsystem zu entlasten.

Die proaktive Arbeitsweise, das vorausschauende Denken und die lösungsorientierte Kommunikation stechen sehr positiv hervor, sodass eine gemeinsame Arbeit an dem Projekt auch in der Ausführungsphase gewünscht ist.

Ausblick auf Ausführungsplanung und Umsetzung

Die groben Baukosten betragen lt. Kostenschätzung von konstruktiv Architektur & weeSt Architekten **5.247.797 € brutto**. Diese Kosten beinhalten unter anderem die gesamten Abbrucharbeiten, die Errichtung des Schwammstadtsystems, die Brunnenanlage, die großformatigen Granitplatten und die neu zu pflanzenden Bäume.

Die Leistungen des Generalplaners in der Ausführungsphase beinhalten die Erstellung von Ausschreibungen, die Betreuung des Vergabeprozesses, die Ausführungsplanung und die Koordination aller fachlich relevanten Planer. Diese Honorarkosten belaufen sich lt. Schätzung des Architekturkollektivs auf insgesamt 520.982 € brutto.

Die Honorarkosten für die örtliche Bauaufsicht belaufen sich auf insgesamt 337.929 € brutto.

Somit machen die Planungs- und Umsetzungskosten mit Reserven und Nebenkosten von jeweils 10 % insgesamt **ca. 7.330.000 € brutto** aus. Zur weiteren Information siehe die unten angeführte Liste:

Grobkostenschätzung lt. ÖNORM B 1801-1

Projekt: Sanierung und Neugestaltung Tummelplatz

Kostenbereich	Kosten geschätzt	
1 Aufschließung		€ 326.400
2 Rohbau		€ 1.247.082
3 Technik (inkl. Licht)		€ 596.760
4 Ausbau		€ 2.532.056
5 Möblierung		€ 267.804
6 Außenanlagen		€ 277.695
<i>Zwischensumme Baukosten</i>		<i>€ 5.247.797</i>
7.1 Honorare Generalplaner ab Ausführung		€ 520.982
7.2 Honorare ÖBA ab Ausführung		€ 337.929
<i>Zwischensumme</i>		<i>€ 6.106.709</i>
8 Nebenkosten	10,00%	€ 610.671
9 Reserven	10,00%	€ 610.671
SUMME ERRICHTUNGSKOSTEN GESAMT inkl. MwSt		€ 7.328.051

Stand August 2024, Kostenschätzung der Errichtungskosten von konstruktiv Architektur & weeSt Architekten

Archäologische Baubegleitung

Aufgrund der geplanten Neugestaltung des Tummelplatzes und des angrenzenden Bischofplatzes erfolgte im Vorfeld eine Untersuchung der Bodenverhältnisse an acht ausgewählten Stellen. Die Stellen wurden vom planenden Architekturbüro, in Absprache mit der „INSITU Geotechnik ZT GmbH“, welche die geotechnische Untersuchung durchführte, ausgewählt.

Für die Untersuchung wurden kleinflächige Schürfen angelegt. Die Bodeneingriffe erfolgten allesamt in der Grazer Innenstadt, welche flächendeckend als archäologische Fundstelle ausgewiesen ist. Die Grabungsarbeiten wurden gemäß den Auflagen des Bundesdenkmalamtes archäologisch begleitet. Hiermit wurde die Firma „Novetus solis“ beauftragt. Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die bisherigen, archäologisch begleiteten Bodeneingriffe in diesen Bereichen nur massive anthropogene Aufschüttungen/Planierungen zeigten. Angesichts der kleinflächigen Eingriffe sind aber weitere archäologisch relevante Strukturen nicht auszuschließen (dies gilt auch für die mittelalterliche Stadtmauer, deren Verlauf über den Tummelplatz von manchen Forschenden vermutet wurde). Bei großflächigen, tiefgreifenden Bodeneingriffen könnte aber auch die Böschung des mittelalterlichen Stadtgrabens erfasst werden, womit die Chance bestünde die bisherige Vermutung zum Stadtgraben auch im Befund nachzuweisen. Zu bedenken ist zudem auch, dass die spät-mittelalterlichen Befestigung ebenfalls im heutigen Straßenraum verlaufen könnte.

Aus diesem Grund sind gemäß den Auflagen des Bundesdenkmalamtes tiefgreifende Bodeneingriffe, ab ca. 100cm Aushubtiefe, archäologisch zu begleiten. Diese Bereiche werden vom Generalplaner bei der Erstellung des Bauzeitplans berücksichtigt, um gegebenenfalls bei archäologischen Funden der Bauverzögerung entgegenzuwirken.

Derzeitiger Zeitplan

Die Ausführungsplanung erfolgt nach Beschlussfassung ab dem 01.Quartal 2025.

Ab dem 02. Quartal 2025 erfolgen die Ausschreibungen laut BVergG 2018 und ab dem 03. Quartal 2025 die Beauftragung der Firmen.

Ab dem 04. Quartal 2025 erfolgt die Bauausführung, in Abstimmung mit den Leitungsträgern, in mehreren aufeinanderfolgenden Bauabschnitten, wobei der Hauptbereich des Tummelplatzes für den Sommer / in der Ferienzeit Akademisches Gymnasium 2026 angestrebt wird.

Die Fertigstellung der Platzoberflächen im gesamten Projektgebiet ist aus derzeitiger Sicht bis Ende 2026 anberaumt. Die restlichen Komplettierungsarbeiten (Baumpflanzungen, Möblierung u.dgl.) sind für das 01.Quartal 2027 vorgesehen.

Option Einsatz EU-Fördermitteln/EFRE Programm IBW

Aktuell wird das Projekt „Neugestaltung Tummelplatz“ von der Stadtbaudirektion in Kooperation mit A10/5, A10/8 und A14 für eine Fördereinreichung im EU/EFRE-Programm „Investitionen in Beschäftigung und Wachstum Österreich 2021-2027 / Priorität 3 Territoriale Entwicklung / Spezifisches Ziel 5.1 Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung / M4 Integrierte nachhaltige städtische Entwicklung“ in der Steiermark vorbereitet.

Als zwischengeschaltete Förderungsstelle fungiert dabei das Land Steiermark, Abteilung 17 Landes- und Regionalentwicklung. Gefördert werden ressourcenschonende, klimaangepasste Maßnahmen im urbanen Umfeld, wie klimarelevante Maßnahmen an Gebäuden, grüne und blaue Infrastruktur, Mobilitätsmaßnahmen im Zusammenhang mit einer klimarelevanten Umgestaltung des öffentlichen Raumes, etc.

Die Förderquote in diesem Programm beläuft sich auf 50% der zur Förderung genehmigten Kosten nach erfolgter Vorfinanzierung durch die Stadt Graz (maximaler Förderbetrag: € 800.000,- pro Projekt).

Folgekosten

Für die laufende Erhaltung der neuen Platzgestaltung sind Service-Vereinbarungen mit den jeweils dafür zuständigen Magistratsabteilungen zu vereinbaren. Ab der Übernahme/Übergabe sind im LCF des Straßenamtes die Erhaltungs- und Betriebskosten in der Höhe von € 35.500,00 zu berücksichtigen und für den Betrieb der öffentlichen Beleuchtung € 17.500,00 zu belasten. Im LCF der Abteilung für Grünraum und Gewässer sind Kosten in der Höhe von € 12.000,00 zu belasten.

Projektleitung

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

Finanzierung

Die Kosten für die Projektgenehmigung „Neugestaltung Tummelplatz“ in Höhe von insgesamt € 7.330.000,- verteilen sich wie folgt:

Finanzjahr	Finanzmittelbedarf in €
2025	1.880.000,-
2026	3.672.000,-
2027	1.738.000,-
2028 (Anwuchs- und Entwicklungspflege)	20.000,-
2029 (Anwuchs- und Entwicklungspflege)	20.000,-
Gesamtsumme inkl. 20% MwSt.	7.330.000,-

Die erforderlichen Mittel für die Jahre 2025/2026 sind bereits im Doppelbudget 2025/2026, Beschluss in selber GR-Sitzung, enthalten.

Im SAP wurde ein neues HHP 12204620 mit der Bezeichnung „Neugestaltung Tummelplatz“ und der Deckungsring D.220462 angelegt.

Stadtrechnungshof

Nach der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof ist eine Projektkontrolle hinsichtlich Soll-Kosten- und der Folge-Kosten-Berechnung durchzuführen. Die erforderlichen Unterlagen wurden dem Stadtrechnungshof übermittelt.

Der Ausschuss für Verkehr-, Stadt- und Grünraumplanung und der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien stellen gemäß § 45, Abs. 2 Z 5 iVm § 95 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl 130/1967 in der Fassung LGBl. Nr. 122/2024 den

A N T R A G

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Die Projektgenehmigung „Neugestaltung Tummelplatz“ in Höhe von € 7.330.000,- wird wie folgt erteilt:

Jahr	Betrag
2025	1.880.000,-
2026	3.672.000,-
2027	1.738.000,-
2028	20.000,-
2029	20.000,-
Summe	7.330.000,-

Die Budgetmittel iHv. € 1.880.000,- für das Jahr 2025, € 3.672.000,- für das Jahr 2026, € 1.738.000,- für das Jahr 2027 bzw. € 20.000,- für das Jahr 2028 und 2029 werden in SAP auf folgender Budgetstrukturplan-Kombination zur Verfügung gestellt:

Fonds: 612000/ Sachkonto: 1.060000 / D.220462 / HHP 12204620 „Neugestaltung Tummelplatz“

Die erforderlichen Mittel für die Jahre 2025/2026 sind bereits im Doppelbudget 2025/2026, Beschluss in selber GR-Sitzung, enthalten.

2. Dem vorliegenden Motivenbericht wird zugestimmt.
3. Für die laufende Erhaltung der neuen Platzgestaltung sind Service-Vereinbarungen mit den jeweils dafür zuständigen Magistratsabteilungen zu vereinbaren. Ab der Übernahme/Übergabe sind im LCF des Straßenamtes die Erhaltungs- und Betriebskosten in der Höhe von € 35.500,00 zu berücksichtigen und für den Betrieb der öffentlichen Beleuchtung € 17.500,00 zu belasten. Im LCF der Abteilung für Grünraum und Gewässer sind Kosten in der Höhe von € 12.000,00 zu belasten.
4. Einer Einreichung ausgewählter Umsetzungsmaßnahmen zur Förderung im EU/EFRE-Programm „Investitionen in Beschäftigung und Wachstum Österreich 2021-2027 - Lebendige Orts- und Stadtkerne“ durch die Stadtbaudirektion wird zugestimmt.
5. Im Rahmen ihrer Leitungs- und Koordinierungsfunktion übernimmt die Stadtbaudirektion federführend die Projektleitung und stimmt zentral die Informationen und speziellen Fachinteressen ab.

Anlagen:

Prüfbericht Stadtrechnungshofs gem. § 6 GO für den StRH

Der Bearbeiter:
DI. Vladimir Strecansky
(elektronisch unterschrieben)

Der Stadtbaudirektor:
DI. Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterschrieben)

Die Bearbeiterin in der A8:
Mag. Sandra Gessl
(elektronisch unterschrieben)

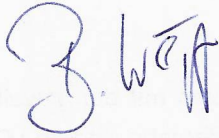
Der Finanzdirektor:
Mag. Johannes Müller

Der Finanzreferent:
Manfred Eber
(elektronisch unterschrieben)

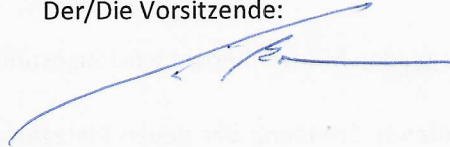
Die Bürgermeisterstellvertreterin:
Mag. Judith Schwentner
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 10 Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Verkehr-, Stadt- und Grünraumplanung
am 11.12.2024

Der/Die SchriftführerIn:



Der/Die Vorsitzende:

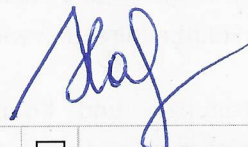



Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit _____ Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien
am 11.12.24

Der/Die SchriftführerIn:



Der/Die Vorsitzende:




Der Antrag wurde in der heutigen <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen		<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen		
<input 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 SchriftführerIn: 


Vorhabenliste / BürgerInnenbeteiligung:


- Vorhabenliste: ja
- BürgerInnenbeteiligung vorgesehen: nein


Dem Bezirksrat Innere Stadt am 09.10.2024 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 Geschäftsordnung für den
Bezirksrat sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009 zur Stellungnahme übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.


	Signiert von	Strecansky Vladimir
	Zertifikat	CN=Strecansky Vladimir,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-11-29T13:39:23+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.


	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-11-29T16:56:38+01:00
	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	2024-12-02T13:21:18+01:00
	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	2024-12-03T09:43:37+01:00
	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	2024-12-03T14:43:26+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-12-04T09:24:20+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-12-04T09:24:42+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



GRAZER GELD • GESCHICHTEN

VORHABENSKONTROLLE/DURCHFÜHRUNGSBESCHLUSS

Neugestaltung Tummelplatz

Inhalt

Zusammenfassung

Seite 3

Eckdaten und Bedarf

Nach Ansicht des SIRH war die Neugestaltung des Tummelplatzes zweckmäßig.
ab Seite 4

Kosten und Finanzierung

Die Sollkosten sowie die Folge- und Lebenszykluskosten waren für den SIRH nur teilweise plausibel.
ab Seite 8

Methodik, Disclaimer, Steckbrief

ab Seite 15

Piktogramme

Vorhabenskontrolle



plausibel



teilweise plausibel



nicht plausibel

Fotoinweis Cover:

Unsplash/Leonhard Niederwimmer

Impressum:

GZ: SIRH-151819/2024

Graz, 5. Dezember 2024

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz

A-8011 Graz – Kaiserfeldgasse 19

Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Vorhaben wollte die Stadt Graz rund 5.000 Quadratmeter im historischen Zentrum neu gestalten. Den Bedarf für die Neugestaltung konnte der SIRH nachvollziehen. In den Kostenberechnungen vermisste er jedoch den notwendigen Detailgrad. Sowohl die Sollkosten als auch die Folge- und Lebenszykluskosten waren unsicher, ungenau und unscharf. In Zusammenhang mit erheblich investiven Vorhaben entdeckte der SIRH Risiken. Um die wirtschaftliche und sparsame Gebarung sicherzustellen, formulierte der SIRH drei Empfehlungen an die Stadt-senatsreferent:innen sowie die Geschäftsführer:innen der städtischen Beteiligungen und Eigenbetriebe.



Tummelplatz

© Hinterleithner/achtzigzehn

Abkürzungen

EFRE

Europäischer Fonds für regionale Entwicklung

EU

Europäische Union

Holding Graz

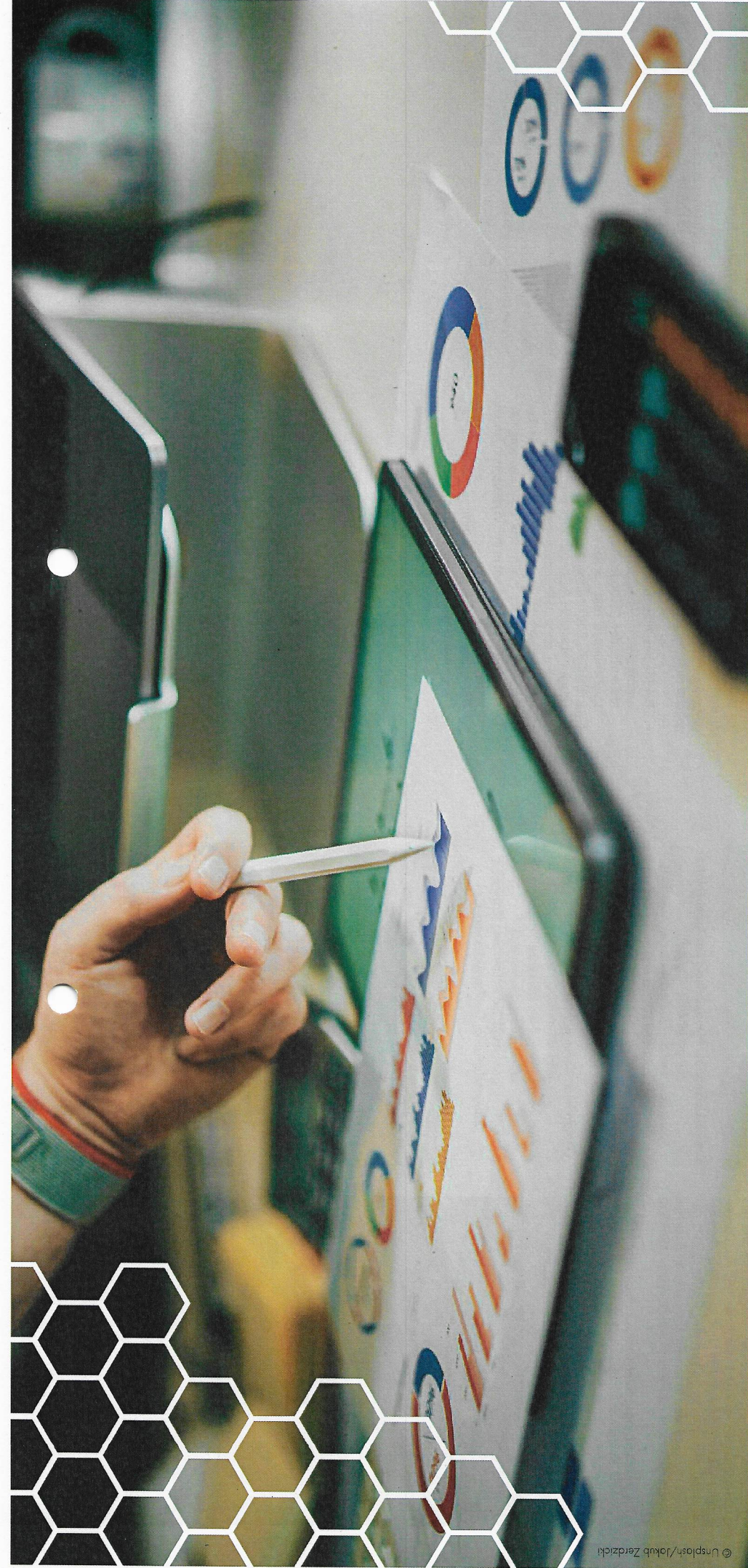
Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH

ÖBA

Örtliche Bauaufsicht

UNESCO

United Nations Educational, Scientific and Cultural Organisation



© Unsplash/Jakub Zardacki

Kapitel eins: Eckdaten und Bedarf

Eckdaten und Historie

Das gegenständliche Vorhaben betraf die Neugestaltung des Tummelplatzes (Kreuzungsbereich zwischen Bürgergasse, Hans-Sachs-Gasse, Tummelplatz und Schlossergasse) sowie seiner Erweiterungen Richtung Norden („Bereich Bürgergasse“) und Nordwesten („Bereich Bischofplatz“).

Das Bearbeitungsgebiet umfasste eine Fläche von rund 5.000 Quadratmetern. Es lag zur Gänze im historischen Zentrum der Stadt Graz (Altstadtschutzzone I, UNESCO-Weltkulturerbezone).

Wesentliche Teile des Bearbeitungsgebietes befanden sich in einer Fußgänger:innenzone bzw. einer Begegnungszone (Tempo 20). Der östliche Teil des Tummelplatzes und der nördliche Teil der Bürgergasse waren Nebenstraßen. In diesen Bereichen befanden sich auch Stellplätze der „Blauen Zone“. Der westliche Teil des Tummelplatzes diente zeitweise Veranstaltungen sowie anlassbezogenen Märkten.

Im Bearbeitungsgebiet waren archäologische Funde bzw. Kampfmittel möglich. Zudem lagen Teile des Gebietes im Gefährdungsbereich für hundertjährige Hochwässer.

Der Zustand des Bearbeitungsgebietes veranlasste die Stadt Graz, eine Neugestaltung zu planen.



Die Fläche in grün zeigt das Gebiet des Vorhabens.



Die Fläche in hellrosa markiert die Zone für Fußgänger:innen. Die Fläche in dunkelrosa kennzeichnet die Begegnungszone. Weitere Teile des Projektgebietes waren frei bebaubar.

© Stadt Graz/Geodaten Graz (2)

September 2020

Stadtsenat: Freigabe von 30.000 Euro für

- Verfahrensbetreuung eines Realisierungswettbewerb und
- Durchführung eines Bürger:innenbeteiligungsverfahrens

März 2021

Online-Umfrage zur Neugestaltung des Tummelplatzes (Bürger:innenbeteiligung):

Information über die Ergebnisse an den Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

November 2022

Gemeinderat: Planungsbeschluss und Projektgenehmigung von 440.000 Euro für

- Wettbewerb (Preisgelder, Honorare Preisgericht, Ver-fahren, Räumlichkeiten etc.)
- Planungen bis inkl. Einreichplanung (Entwurf, Baugenehmigung, Qualitätssicherung, etc.)

März 2023

Preisgericht: konstituierende Sitzung

Juni 2023

EU-weit offener, anonymer, einstufiger Realisierungswettbewerb:

Ende der Frist für die Abgabe der Einreichungen
Preisgericht: Juriesitzung und Entscheidung über die Re-ichung der Einreichungen

September 2024

Bürgermeisterin-Stellvertreterin (zuständige Stadtsenatsreferentin):

Kontrollantrag für den Umsetzungsbeschluss „Neugestaltung Tummelplatz“ an den SIRH

Bedarf

Der SIRH konnte den Bedarf für die Neugestaltung des Tummelplatzes nachvollziehen. Er betrachtete die Neugestaltung als zweckmäßig, konnte die Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit jedoch nicht endgültig beurteilen.

G

- egenüber dem vertieften Planungsbeschluss
- das Büro der zuständigen Stadtsenatsreferentin,
 - die Stadtbaudirektion und
 - das Stadtplanungsamt

die Begründung des Bedarfs für das Vorhaben. Nach Ansicht des SIRH war die Neugestaltung des Tummelplatzes geeignet, die folgenden akuten Probleme weitgehend zu beheben:

- Bei Niederschlag funktionierte bisher die Entwässerung der Platzoberfläche nicht. Wasser trat in die angrenzenden Gebäude ein.
- Unebenheiten und Löcher schufen Barrieren für Rollstühle, Kinderwagen etc.
- Durch punktuelle Ausbesserungsmaßnahmen und Arbeiten an unterirdischen Leitungen (anschließend lediglich provisorischer Verschluss der betroffenen Teile des Platzes mit Bitumen) ging das einheitliche Gesamtbild in den vergangenen Jahren verloren.
- Unterirdische Versorgungsleitungen waren zu sanieren bzw. neu zu verlegen.

- Im Bearbeitungsgebiet lagen mehrere Bereiche mit einem hohen Risiko für Überwärmung (Hitzeinsel). Auf den rund 5.000 Quadratmetern waren keine Grünflächen vorhanden, sondern lediglich acht Bestandsbäume.

Somit sah der SIRH einen Bedarf für das Vorhaben. Er betrachtete das Vorhaben als zweckmäßig.

Nach Ansicht des SIRH war die umfassende Neugestaltung des Tummelplatzes ein freiwilliges Vorhaben der Stadt Graz. Er konnte hierfür keine gesetzliche Verpflichtung erkennen: Eine Sperrung des Platzes aus Sicherheitsgründen stand gemäß Auskunft der Stadtbaudirektion explizit nicht im Raum.

Arbeiten an unterirdischen Leitungen

Gemäß Auskunft der Stadtbaudirektion müssen Leitungsträger nach einer Sanierung den ursprünglichen Zustand der Oberflächen wiederherstellen.

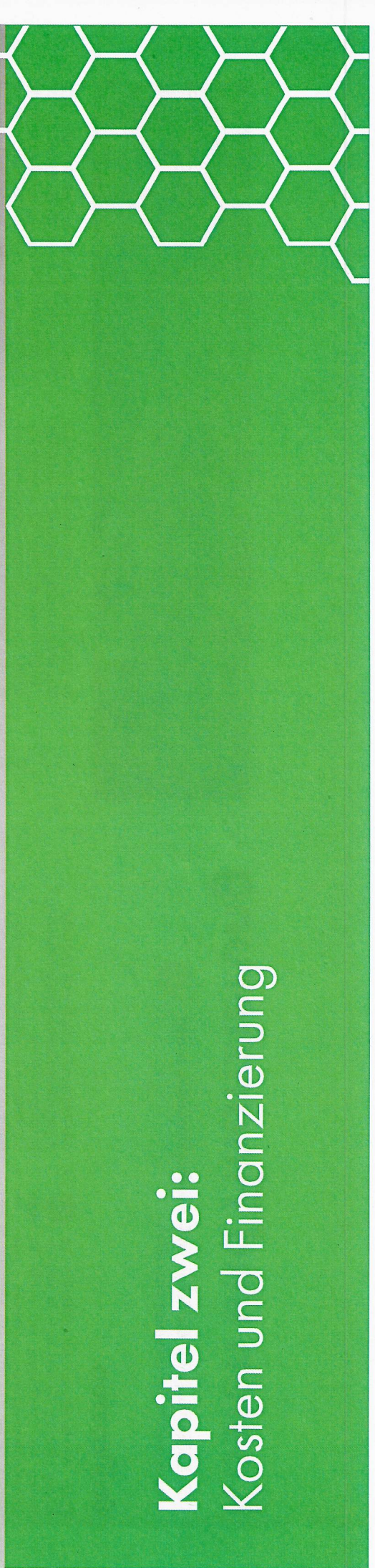


© Konaktiv Architektur & weeseJ Architekten/Wolfgang Immer, Julia Frühlich und Martin Konrad



© Unsplash/Forhuyig

Kapitel zwei: Kosten und Finanzierung



Kosten und Finanzierung

Die Sollkosten sowie die Folge- und Lebenszykluskosten waren für den SIRH nur teilweise plausibel.

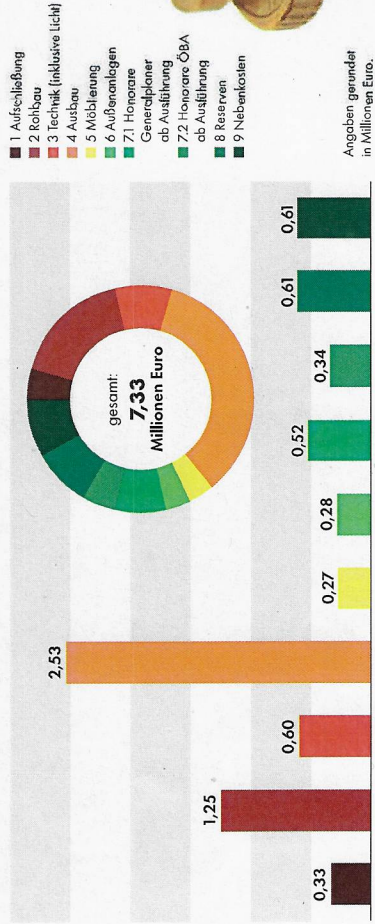
Sollkosten

Eine Berechnung zu den Sollkosten lag dem SIRH vor. Sie wies nicht in allen Bereichen jene Detaillierung auf, welche für einen Durchführungsbeschluss notwendig wäre. Außerdem deckte der SIRH Inkonsistenzen in den Berechnungen auf (Kostenentwicklung, Berechnungsformeln).

Die **Stadtbaudirektion** übermittelte dem SIRH eine Schätzung der Sollkosten für die Umsetzung der Neugestaltung des Tummelplatzes („Grobkostenschätzung lt. ÖNORM B1801-1“). Die Kosten von insgesamt 7,33 Millionen Euro (brutto) gliederte die Stadtbaudirektion wie in der Grafik unten dargestellt.

- 2,53 Millionen Euro für die Oberflächen (Granitplatten, Kopfsteinpflaster, Sitzstufen etc.)
- 1,25 Millionen Euro für den Rohbau (Abbruch und Entsorgung des Bestandes, Aushub, Unterbau etc.)
- 0,86 Millionen Euro für Honorare des Generalplaners und der örtlichen Bauaufsicht (ÖBA),

Neugestaltung Tummelplatz - Grobschätzung



- 0,60 Millionen Euro für Technik und Licht (Entwässerung, Bewässerung und Brunnen, Leuchten etc.) sowie
- 0,27 Millionen Euro für Stadtmöblierung (Fahrrad-Infrastruktur, Bänke)

In der Berechnung fand der SIRH mehrere Quellen für Unsicherheiten und Unschärfen:

1. Genauigkeit und Verlässlichkeit der einzelnen Kostengruppen variierten erheblich (Gruppen und Zuordnung durch die Stadtbaudirektion):

- Kostengruppen 1 bis 6:** 5,25 Millionen Euro
Diesen Gruppen lag eine Kostenberechnung der Planer:innen zugrunde, welche den Planungsstand von August 2024 zeigte. Der SIRH plausibilisierte die angegebenen Preise und Mengen stichprobenartig. Mangels Verknüpfung konnte der SIRH die Angaben nicht mit den letztgültigen Planungen oder mit aktuellen bzw. erwarteten Marktpreisen abgleichen. Zudem war

die Aufteilung der Kosten zwischen der Stadt Graz und den Leistungsträgern noch nicht fixiert. In Summe sah der SIRH eine moderate Unschärfe. Diese resultierte insbesondere aus den groben Schätzpreisen in der Berechnung.

- Kostengruppe 7:** 0,86 Millionen Euro
Die Honorare für Planung und Bauaufsicht leiteten sich aus den Errichtungskosten (inkl. Reserven) ab. Somit könnten sich Änderungen anderer Kostengruppen hier verstärken.

- Kostengruppen 8 und 9:** 1,22 Millionen Euro
Die Stadtbaudirektion berücksichtigte sowohl für Reserven als auch für Nebenkosten jeweils 10% der Kostengruppen 1 bis 7 als Pauschale. Der SIRH sah eine große Unschärfe. Er betrachtete die Pauschale als grobe Schätzung. Der für einen Durchführungsbeschluss erforderliche Detaillierungsgrad fehlte.

2. Die zeitliche Entwicklung der Kosten war nicht nachvollziehbar:

Im Jahr 2023 beauftragte die Stadt Graz einen Ziviltechniker, die Kosten für die eingereichten Wettbewerbsbeiträge zu plausibilisieren. Für die Realisierung erwartete der Ziviltechniker Kosten von 3,77 Millionen Euro (Errichtung exkl. Planung und Reserven, Preisbasis exkl. Lohnerhöhung Mai 2023, brutto). Für die gewählte Umsetzung rechnete die Stadtbaudirektion nun mit Kosten von 5,25 Millionen Euro (Errichtung exkl. Planung, Reserven und Nebenkosten, Schätzwerte 2024, brutto). Die Erhöhung von 39% konnte der SIRH anhand der Entwicklung des Baukostenindex (Straßenbau) der Statistik Austria nicht erklären.

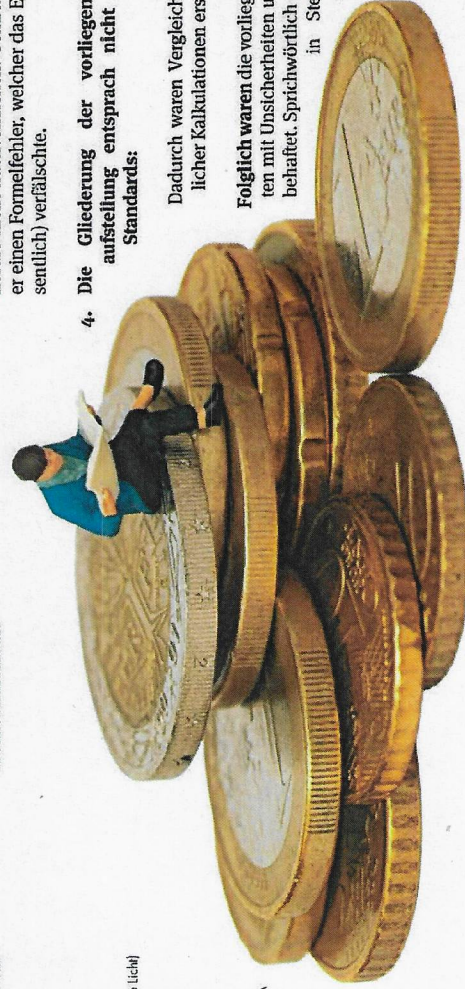
3. Vorliegende Berechnungstabellen wiesen Probleme auf:

Der SIRH konnte Verknüpfungen in den vorliegenden Berechnungstabellen nur eingeschränkt prüfen, da diese auf externe Quellen verwiesen. Darüber hinaus konnte der SIRH die Kostenbasis für die Honorare nicht nachvollziehen. Schließlich entdeckte er einen Formelfehler, welcher das Ergebnis (unwesentlich) verfälschte.

4. Die Gliederung der vorliegenden Kostenaufstellung entsprach nicht den gültigen Standards:

Dadurch waren Vergleiche unterschiedlicher Kalkulationen erschwert.

Folglich waren die vorliegenden Sollkosten mit Unsicherheiten und Unschärfen behaftet. Sprichwörtlich waren sie nicht in Stein gemeißelt, sondern: in Wachs geritzt.



© Jnsplash/ Matthew Stern



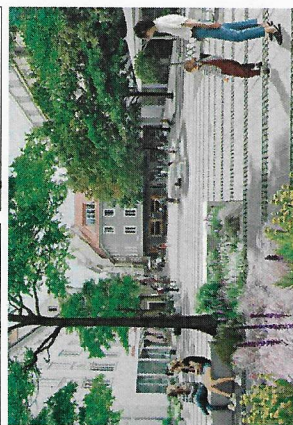
Folge- und Lebenszykluskosten

Berechnungen zu den Folge- und Lebenszykluskosten lagen dem SRH vor. Sie waren unsicher und unscharf.

Die **Stadtbauverwaltung** legte dem SRH Folge- und Lebenszykluskosten vor. Sie ermittelte einen Wert von rund 12,48 Millionen Euro (indexierte Kosten, Betrachtung von 25 Jahren nach Fertigstellung).

Der **SRH bemerkte**, dass die Berechnungen zusätzliche Folgekosten des Vorhabens mit ohnehin anfallenden Kosten vermengten. Dies war problematisch, da dem Gemeinderat eine konsistente Entscheidungsgrundlage fehlte. Widersprüchliche Rundungen verursachten weitere Unsicherheiten.

Unsicherheiten in den Sollkosten wirkten auf die Lebenszykluskosten. Zudem hielt der SRH kritisch fest, dass die Stadtbauverwaltung einen Betrachtungszeitraum von lediglich 25 Jahren – anstatt generell 30 Jahren laut ÖNORM – ab Fertigstellung berücksichtigte. Schließlich konnte er die Ermittlung der Indexierung nicht nachvollziehen.



Details und Rendering des neuen Tummelplatzes
© konstruktiv Architektur & weeSt Architekten/Wolfgang Timmer, Julia Frohlich und Marlin Konrad (3)

Ein Blick zurück: Finanzielle Vorgänge in Zusammenhang mit den Planungen

Um potenzielle Risiken in Zusammenhang mit der Umsetzung von Beschlüssen des Grazer Gemeinderates erkennen zu können, unternahm der SRH einen Blick zurück. Er betrachtete die finanziellen Vorgänge rund um den Planungsbeschluss des Projekts „Neugestaltung Tummelplatz“.

Manche Vorgänge blieben für den SRH unklar:

- Der SRH konnte die Abrechnungen in Zusammenhang mit dem Wettbewerb nicht vollständig nachvollziehen.
- Im November 2022 genehmigte der Grazer Gemeinderat für die Planungen der Neugestaltung des Tummelplatzes ein Budget von 440.000 Euro. Das Budget war für das Stadtplanungsamt (Finanzstelle 280, Fonds 031000) vorgesehen.

Von dieser Vorgabe wichen die städtischen Budgets (Teilbereiche zu mehrjährigen investiven Einzelvorhaben) ab.

Trotz detaillierter Nachfrage zur Abweichung des Budgets im Voranschlag 2024 war die erhaltene Erklärung der Finanz- und Vermögensdirektion für den SRH nicht nachvollziehbar.

Landeshauptstadt Graz											
Nachtragsvoranschlag 2023											
Teilbericht mehrjährige investive Einzelvorhaben											
Code Jahr	Vorhabensbez. Fonds Konto	Investition Anschaffungs- Herstellkosten	Mittel Geldfluss oper. Gebarung	Gemeinde- Bedarfszuw.	Finanzierung			Finanzierungs- leasing	Verkauf, langfr. Vermögen/Son.	Ergebnis Finanzierungs- ergebnis /Ft	
					Haushalts- rücklagen	Subventionen/ son. Kap.trans.	Darlehen				
1200341	Neugestaltung Tummelplatz (12803060)										
2023	031100 060000	320.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320.000,00	
Summe	1200341 2023	320.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320.000,00	
2024	031100 060000	120.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00	
Summe	1200341 2024	120.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00	
Saldo	1200341 SA	440.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	440.000,00	

Landeshauptstadt Graz											
Voranschlag 2024											
Teilbericht mehrjährige investive Einzelvorhaben											
Code Jahr	Vorhabensbez. Fonds Konto	Investition Anschaffungs- Herstellkosten	Mittel Geldfluss oper. Gebarung	Gemeinde- Bedarfszuw.	Finanzierung			Finanzierungs- leasing	Verkauf, langfr. Vermögen/Son.	Ergebnis Finanzierungs- ergebnis /Ft	
					Haushalts- rücklagen	Subventionen/ son. Kap.trans.	Darlehen				
1200341	Neugestaltung Tummelplatz (12803060)										
Summe	1200341 2023	320.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320.000,00	
2024	031100 060000	330.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	330.000,00	
Summe	1200341 2024	330.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	330.000,00	
Saldo	1200341 SA	650.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650.000,00	

Finanzierung

Die Finanz- und Vermögensdirektion teilte dem SRH mit, dass ihr das Projekt bekannt sei. Eine Bedeckung könnte durch nicht verbrauchte Mittel des Investitionsfonds erfolgen.

Eine Fördererreichung im EU/EFRE-Programm (maximaler Förderbetrag pro Projekt: 800.000 Euro) streben die verantwortlichen Stellen im Magistrat Graz an.



© Freepik/edobelechline

Ausblick

Um die wirtschaftliche und sparsame Gebarung von erheblich investiven Vorhaben sicherzustellen, formulierte der SIRH drei zentrale Empfehlungen.

In Zuge der gegenständlichen Vorhabenskontrolle betrachtete der SIRH potenzielle Risiken in Zusammenhang mit erheblich investiven Vorhaben des Hauses Graz. Die wirtschaftliche und sparsame Gebarung sah er aus drei Gründen als gefährdet:

1. Im Haus Graz fehlte eine einheitliche Methodik, um die Sollkosten, die laufenden Kosten und die Lebenszykluskosten von erheblich investiven Vorhaben zu ermitteln. Der Gemeinderat war nicht in der Lage, die Kosten (und den Nutzen) einzelner Investitionsprojekte sinnvoll zu vergleichen.
2. Der SIRH zweifelte, dass sich alle Verantwortlichen im Haus Graz (Stadt Graz, Holding Graz etc.) hinreichend koordinierten, um die Lebenszykluskosten von investiven Vorhaben zu minimieren. Eine gesamthafte Koordination sollte die erforderliche Wartung und pflegliche Behandlung von Infrastruktur sicherstellen, um Nutzungsdauern zu optimieren. Damit könnte das Haus Graz die Kosten für die Bürger:innen möglichst niedrig halten und die eigenen finanziellen Spielräume erhöhen.
3. Der SIRH zweifelte, dass die Nutzungsdauern von investiven Vorhaben mit den Laufzeiten der (neu) aufgenommenen Schulden übereinstimmen. Folglich könnten künftige Steuerzahler:innen die Infrastruktur zwar nicht mehr nutzen, müssen jedoch die aufgenommenen Schulden zurückzahlen.

Empfehlungen des Stadtrechnungshofes

Der SIRH empfiehlt den Stadsenatsreferent:innen sowie den Geschäftsführer:innen der städtischen Beteiligungen und Eigenbetriebe,

- gemeinsam eine einheitliche, hinreichend spezifische und dem Stand der Wissenschaft entsprechende Methodik zu entwickeln, um die Sollkosten, die laufenden Kosten sowie die Lebenszykluskosten von erheblich investiven Vorhaben im Haus Graz klar und einheitlich ermitteln zu können.
- für das gesamte Haus Graz klare Regeln, Prozesse und Abläufe zu entwickeln, um die Nutzungsdauern von Infrastruktur zu optimieren und damit die Gesamtkosten (Lebenszykluskosten) zu minimieren.
- die Rückzahlung von Schulden mit den Nutzungsdauern der Infrastruktur zu verbinden.

Methodik

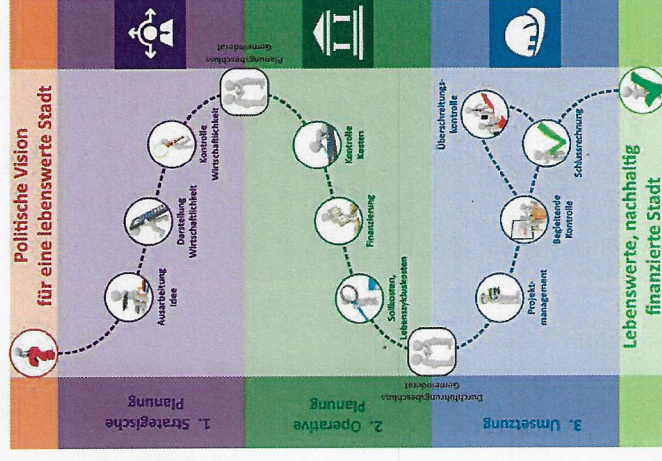
Der vorliegende Bericht dokumentiert die Vorhabenskontrolle des SIRH zum Durchführungsergebnis „Neugestaltung Tummelplatz“.

Der SIRH legte seine Kontrolle gemäß §6 GO-SIRH an. Den Schwerpunkt der gegenständlichen Kontrolle bildete die Frage nach der Zweckmäßigkeit des Vorhabens „Neugestaltung Tummelplatz“. Um sein Bild über potenzielle Risiken zu schärfen, führte der SIRH weiterführende Nachfragen und Erkundigungen durch.

Die Schlüsse des SIRH basieren auf einer Recherche in den Aktensystemen der Stadt Graz und auf Korrespondenz mit der Stadtbauinspektion, dem Stadtplanungsamt sowie der Finanz- und Vermögensdirektion. Unter anderem zog der SIRH die folgenden Unterlagen heran.

- Bericht an den Gemeinderat, Umsetzungsabschluss „Neugestaltung Tummelplatz“, A10/BD - 147570/2024/0005, Fassung vom 11. November 2024
- Bericht an den Gemeinderat, Planungsabschluss „Neugestaltung Tummelplatz“, A14 - 015097/2020/0017, Fassung vom 11. November 2024
- ZIEL - Neubau Tummelplatz
- „Grobkostenschätzung lt. ÖNORM B 1801-1“ (28.08.2024), „Ermittlung jährliche Erhaltungskosten“ (25.10.2024) und „Ermittlung Lebenszykluskosten“ (07.11.2024) der Stadtbauinspektion inkl. Planer:innen sowie „Honorarsummenaufstellung“, Letztfassung erhalten am 11. November 2024 in einer einzigen Datei
- INSITU Gebäudetechnik ZT GmbH. (2024). Geotechnisches Gutachten mit orientierender bodenchemischer Untersuchung - Neugestaltung Tummelplatz
- Novetus solis. (2024). Archäologische Baubegleitung BB Tummelplatz
- Stadtplanungsamt Graz. (2023). EU-weit offener, anonym, einstufiger Realisierungswettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren gem. BVerG 2018 i.d.g.F.
- Statistik Austria. (2024). Baukostenindex. Abgerufen am 19. 11. 2024 von <https://www.statistik.at/statistiken/industrie-bau-handel-und-dienstleistungen/konjunktur/baukostenindex>

Der SIRH führte am 6. November 2024 ein detailliertes Gespräch mit Vertreter:innen der Stadtbauinspektion



und des Stadtplanungsamtes sowie den externen Planer:innen.

Die Schlussbesprechung zur gegenständlichen Kontrolle fand am 27. November 2024 mit dem Büro der zuständigen Stadsenatsreferentin, der Stadtbauinspektion und dem Stadtplanungsamt statt. Die Stadtbauinspektion gab am 4. 12. 2024 eine Stellungnahme ab. Die Stellungnahme sowie die Gegenäußerung des SIRH waren wörtlich im Bericht wiedergegeben. Die zuständige Stadsenatsreferentin gab keine eigene Stellungnahme ab.

Explizit außerhalb der gegenständlichen Kontrollitätigkeit blieb die Honorarberechnung für Planer:innen und Bauaufsicht (Ermittlung der Bemessungsgrundlage, Anforderungsmerkmale/Bewertungspunkte, Vergütungsermittlung/Honorarsatz, Gliederung in Leistungsphasen, Aufschlag Nebenkosten).

Stellungnahmen

So reagierten die kontrollierten Stellen auf den Bericht.



Stellungnahme 1:
Stadtbaudirektion

Gem. §16 LStVG (Landes-Strassenverwaltungs-gesetz 1964) gilt:
„Alle unter dieses Gesetz fallenden öffentlichen Stra-
ßen sind derart herzustellen und zu erhalten, dass sie
für den dort zugelassenen Verkehr ohne Gefahr benützt
werden können.“ Dieser Umstand gilt auch für den
Tummelplatz, der dringend sanierungsbedürftig ist,
um die Sicherheit für die Benutzer:innen zu gewähr-
leisten.

> Seite 7



Stellungnahme 2:
Stadtbaudirektion

Die Entwurfs- und Einreichplanung erforderte eine
vertiefende Planung, welche im ursprünglichen Weit-
bewerb nicht enthalten war. Diese zusätzlichen Aus-
führungsdetails definierten höhere Qualitätsstandards
und spezifischere Materialanforderungen, die zu höhe-
ren Kosten führten. Der Einsatz hochwertiger Materia-
lien und Techniken, ist notwendig, um den gestiegenen
Anforderungen gerecht zu werden.

Durch die detaillierte Ausarbeitung wurden präzisere
Mengenmittlungen durchgeführt, welche besonders
in den Kostengruppen „Unterbau“ und „Oberflächen“
höhere Kosten aufdeckten, die ebenfalls in der groben
Schätzung des Wettbewerbs nicht berücksichtigt wur-
den.

> Seite 11



Gegenstellungennahmen

So reagierte der SRH auf die Stellungnahmen der kontrollierten Stellen.



Gegenstellungnahme 1:

Die Stadtbaudirektion teilte dem SRH schriftlich mit,
dass eine Sperre des Platzes aus Sicherheitsgründen
nicht im Raum stehe. Die Umsetzung der Verpflichtung
zum Erhalt von öffentlichen Straßen wäre im Rahmen
einer Sanierung möglich. Die **umfassende Neugestal-
tung** des Tummelplatzes ist nicht von diesem gesetz-
lichen Auftrag gedeckt.



Gegenstellungnahme 2:

Der SRH verweist in diesem Zusammenhang auf seine
Ausführungen in seinem Bericht „Bauprojektmanage-
ment GBG“. Er wiederholt seine Empfehlungen, bereits
in der Ausarbeitung der Unterlagen zum Planungs-
beschluss mehr Zeit und notwendigenfalls auch mehr
Mittel für **detaillierte** Erhebungen zu investieren. Spä-
testens mit der Auslobung des Wettbewerbs ist ein ver-
bindlicher Kostenrahmen (design to cost) festzulegen.
Gegebenenfalls ist vorrangig die Umsetzung, aber nicht
der Kostenrahmen, anzupassen.

	Signiert von Ammer-Feichtinger Kerstin
Zertifikat	CN=Ammer-Feichtinger Kerstin,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2024-12-05T10:43:16+01:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign-app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Kontrollieren und beraten für Graz

Seit 1993 kontrolliert und berät der Stadtrech-
nungshof der Landeshauptstadt Graz unabhän-
gig die finanziellen und wirtschaftlichen Aktivitä-
ten 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. 8 und 21
Abs. 5 GO-STRH einen Bestandteil des dem

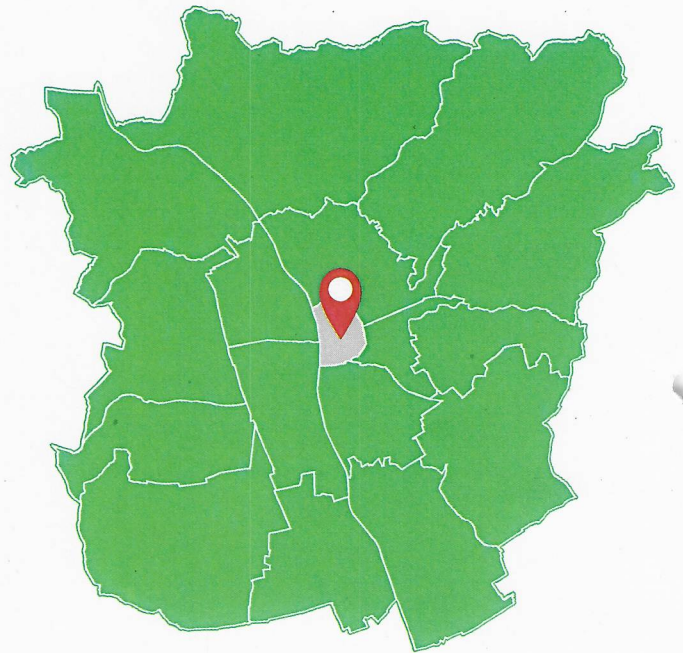
Gemeinderat zur Aufwands- und Projektgeneh-
migung vorgelegten Geschäftsrückes darstellt.
Gemäß § 6 Abs. 10 GO-SRH erstattet der
Stadtrechnungshof dem Kontrollausschuss in
regelmäßigen Abständen (mindestens zweimal
jährlich) über alle durchgeführten Vorhabenskon-
trollen Bericht.

Der SRH-Direktor
Mag. Hans-Georg Windhaber, MBA

Steckbrief



Das Vorhaben betraf rund 5.000 Quadratmeter im historischen Zentrum der Stadt Graz: den Kreuzungsbereich zwischen Bürgergasse, Hans-Sachs-Gasse, Tummelplatz und Schlossergasse sowie die Erweiterungen Richtung Norden („Bereich Bürgergasse“) und Nordwesten („Bereich Bischofplatz“). Eine gänzliche Neugestaltung dieses Gebietes sollte mehrere akute Probleme beheben: Es galt, die Entwässerung der Oberfläche sicherzustellen, Unebenheiten und Löcher zu beseitigen, ein einheitliches Gesamtbild herzustellen, Versorgungsleitungen zu sanieren und Grünflächen zu etablieren.



Kontrolle der Unterlagen zum Durchführungsbeschluss

Nach Ansicht des StRH war die Neugestaltung des Tummelplatzes zweckmäßig. Der StRH betrachtete das umfassende Vorhaben als freiwillig. Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit konnte er nicht abschließend beurteilen.

Die vorliegenden Sollkosten wiesen nicht in allen Bereichen die notwendige Detaillierung auf. Ungenau-

igkeiten und Unschärfen in den Berechnungen beeinflussten auch die Verlässlichkeit der Folge- und Lebenszykluskosten.

Abschließend rückte der StRH mehrere Risiken in Zusammenhang mit erheblich investiven Vorhaben in den Fokus. Er sah die wirtschaftliche und sparsame GEBÄUDEFÖHRUNG gefährdet.