

Projekt SGS-Depot Hummelhofwald Zu- und Neubau

ZEITNAHE KONTROLLE – SCHLUSSBERICHT

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. PRÜFUNGSGEGENSTAND UND -METHODIK	6
2. PROJEKTENTSTEHUNG / VORBEREITUNG	6
3. ZIELSETZUNG / ZWECKWIDMUNG	6
4. BEHÖRDLICHE VERFAHREN	7
5. PROJEKTORGANISATION UND -MANAGEMENT	7
6. TERMINPLANUNG	8
7. PLANUNGSSTAND	9
8. ERLÄUTERUNG DER BAUKONZEPTION BZW. BAUMASSNAHMEN	9
9. STAND DER BAUARBEITEN	9
10. STAND DER VERGABEN	9
11. TERMINSITUATION	10
12. KOSTENSITUATION	10
13. OBJEKT- BZW. BAUSTELLENFOTOS	11
Abkürzungsverzeichnis	14

Kurzfassung

1. Gegenstand des Schlussberichtes ist die abschließende und finale Kontrolle des Projektes „SGS-Depot Hummelhofwald“. Es werden u.a. die Notwendigkeit, die Projektdurchführung und die Kostenentwicklung final betrachtet.
2. Der Anfang der Errichtungsentscheidung kann mit Oktober 2021 datiert werden, von der Planungsabteilung der Immobilien Linz GmbH. & Co KG wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt.
3. Die Notwendigkeit des Projektes begründete sich vor allem damit, dass der Bestand hinsichtlich Raum- und Funktionsprogramm in vielen Bereichen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen, und teilweise auch nicht mehr den gesetzlichen Vorschriften entsprach. Diese Situation wurde zwischenzeitlich mittels eines Container-Provisoriums gelöst, welches allerdings einen befristeten Bewilligungszeitraum hatte. So blieb der Handlungsbedarf aufrecht. Eine gegebene schlechte Wegelogistik in Verbindung mit dem Fehlen notwendiger Raum-, Lager- und KFZ-Abstellflächen waren Ursache für die als suboptimal zu bewertenden Funktionsabläufe.
4. Ein Teilabbruch des Hauptgebäudes und des nördlichen Teils der Garage, sowie Zubauten östlich und westlich an die Werkstatt bzw. an den Heizraum, waren geeignete Maßnahmen, um die Defizite in der Wegführung zu beheben. Weiters konnten dadurch fehlende Räumlichkeiten und Abstellplätze sowie eine Wasch-Box neu errichtet und die Kapazität des Standorts Hummelhof von 21 auf 35 Personen erhöht werden.
5. Der laufende Betrieb konnte in der bestehenden Containeranlage während der gesamten Bauzeit aufrechterhalten werden. Die Containeranlage wurde dafür geringfügig adaptiert und erweitert und nach dem Bauende zur Gänze rückgebaut.
6. Alle Bau- und Behördenverfahren wurden rechtzeitig abgewickelt, alle erforderlichen Bewilligungen sind erwirkt.
7. Alle Planungs- und Projektsteuerungsmaßnahmen wurden derart gesetzt, dass eine termingerechte Abwicklung gesichert war. Gesamtfertigstellung und Inbetriebnahme erfolgte im Juni 2024.
8. Die Mittel für die Projektumsetzung waren im ILG-Budget 2022 mit € 800.000,- inkl. USt veranschlagt. Auf Grund der Angebotsergebnisse vorweg ausgeschriebener Hauptgewerke kristallisierte sich heraus, dass – u. a. auch bedingt durch extrem hohe Indexsteigerungen in der Projekt-Vorbereitungsphase - mit den reservierten Mitteln in keiner Weise das Auslangen gefunden werden kann. Mit GR-Beschluss vom 24.5.2023 wurde eine Gesamtinvestitionssumme für Immobilien i.H.v. € 1.205.000,-- exkl. USt, zzgl. Indexsteigerung und einer Bandbreite von +/- 10% beschlossen.
9. Seitens des GB Gebäudemanagement und Tiefbau des Magistrates wurde ein Kostenpunkt für das Mobilen-Budget für dieses Projekt i.H.v. € 98.000,-- inkl. USt im Jahr 2023 budgetiert. Seitens des GB Finanzen des Magistrates wurde zum Jahreswechsel

2023/2024 keine Haushalts-Restübertragung durchgeführt. Die Mittel für die erforderlichen Anschaffungen wurden nun durch die Immobilien Linz GmbH. & Co KG vorweg bereit gestellt. Dies erfolgte auf Basis einer schriftlichen Vereinbarung zwischen ILG & GB GMT, dass die betroffenen Mobilien mit Mitteln des Budgets von 2026 durch das GMT rückgekauft werden.

- 10.** Der finale Abrechnungsstand von 100% ergibt, dass sich die Ausgaben auf ca. 89 % des Gesamt-Budgets exkl. USt (ohne Mobilien) belaufen. Mobilien wurden in Höhe von € 44.884,90 exkl. USt zugekauft. Der Anteil der bisher bereits vom GMT finanzierten Mobilien beläuft sich auf € 246,96 inkl. USt. Der zwischenzeitlich von der ILG vorfinanzierte Mobilien-Anteil beläuft sich auf € 53.614,92 inkl. USt.

Situation vor Umbau (Bildquelle: ILG)



Architektur-Rendering Situation nach Umbau (Bildquelle: Bauwerk Consult Oppenauer GmbH, Naarntalstraße 7, 4320 Perg)



1. PRÜFUNGSGEGENSTAND UND -METHODIK

Gegenstand der Initiativprüfung ist die Schlusskontrolle des Projektes SGS-Depot Hummelhofwald, Ramsauerstraße 13, 4020 Linz. Im Rahmen der Prüfung werden die Projektumsetzung, die Zweckwidmung, die behördlichen Verfahren und die Kostenentwicklung näher dargestellt.

2. PROJEKTENTSTEHUNG / VORBEREITUNG

Zur Aufrechterhaltung des Betriebes im Gartendepot und der damit verbundenen Sicherung der Park- und Landschaftspflege im Stadtteil Hummelhof wurde durch den Gemeinderat am 24.5.2023 die Umsetzung des Projektes Zu- und Neubau des SGS-Depots am Standort Hummelhofwald beschlossen.

Die Abdeckung des Immobilien-Budgets erfolgte durch die stadteigene Immobilien Linz GmbH & Co KG, das Mobilen-Budget wurde / wird durch den Magistrat Linz (GB Gebäudemanagement und Tiefbau) abgedeckt.

Die Mittel für die erforderlichen Anschaffungen der Mobilen wurden durch die Immobilien Linz GmbH. & Co KG vorweg bereit gestellt. Dies erfolgte auf Basis einer schriftlichen Vereinbarung zwischen ILG & GB GMT, dass die betroffenen Mobilen mit Mitteln des Budgets von 2026 durch das GMT rückgekauft werden (nähere Erläuterung - siehe Pkt. 9 der Kurzfassung).

3. ZIELSETZUNG / ZWECKWIDMUNG

Die Notwendigkeit des Projektes begründete sich vor allem damit, dass der Bestand hinsichtlich Raum- und Funktionsprogramm in vielen Bereichen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen, und auch teilweise nicht mehr den heutigen gesetzlichen Vorschriften entsprach (z.B. keine geschlechter-getrennten Umkleiden, der Bedarf an fehlenden Räumlichkeiten wurde mittels einer Containeranlage abgedeckt). Eine gegebene schlechte Wegelogistik in Verbindung mit dem Fehlen notwendiger Raum-, Lager- und KFZ-Abstellflächen waren Ursache für die als suboptimal zu bewertenden Funktionsabläufe.

Seitens der ILG wurde ein Projekt erstellt, mit dem alle zeitgemäßen und gesetzlichen Anforderungen abgedeckt werden konnten, u. a. wurde auch die maximale mögliche Belegungskapazität von 21 auf 35 Personen aufgestockt.

Nach positiver Abstimmung mit dem GB SGS erfolgte die weitere Ausführungsplanung durch die Planungsabteilung der stadteigenen Immobilien Linz GmbH & Co KG.

4. BETRACHTUNG DER BEHÖRDENVERFAHREN

Baueinreichung für Neu- / Zubau abgegeben	22.2.2022
Bauverhandlung	17.5.2022
Baubewilligung eingelangt	25.5.2022
Baueinreichung Ausweichquartier (Erweiterung Containerdorf)	4.7.2022
Bauverhandlung Ausweichquartier	6.10.2022
Baubewilligung für Ausweichquartier eingelangt	18.10.2022
Baufertigstellungsanzeige an BBV übermittelt.	13.6.2024

5. PROJEKTORGANISATION UND -MANAGEMENT

Die Umsetzung des Projektes erfolgte durch die stadteigene Immobilien Linz GmbH & Co KG, Nutzer ist der GB Stadtgrün und Straßenbetreuung (SGS).

Projektmanagement, Bauherrenvertretung und die Agenden der begleitenden Kontrolle wurden von der ILG, Abteilung TB wahrgenommen, für die örtlichen Gesamtbau- und Fachbauaufsichten zeichneten die Büros Bauwerk Consult Oppenauer (Bau), pbW Elektrotechnik consulting & engineering Dieter Wintersberger (e-Technik) und TB-Priesner & Partner (HT) verantwortlich.

6. TERMINPLANUNG

Grundsatzbeschluss GR für ILG-Investitionsbudget 2022	16.12.2021
Planungsbeginn	Sept. 2021
Erstellung der Kostenermittlungsgrundlagen	Okt. 2021
Baueinreichung für Neu- / Zu- und Umbau	22.02.2022
Baubewilligung für Neu- / Zu- und Umbau	25.05.2022
Baueinreichung Ausweichquartier (Erweit. Containerdorf)	04.07.2022
Freigabe Entwurf durch Nutzer (GB SGS)	20.7. 2022
Baubewilligung Ausweichquartier	18.10.2022
Erstellung der Polier- und Ausführungsplanung	ab Nov. 2022
GR-Beschluss für Ausführung	24.5.2023
Baubeginn	19.6. 2023
Gesamtfertigstellung / Baufertigstellungsanzeige	13.06.2024

7. PLANUNGSSTAND

Die Planungsleistungen für das SGS-Depot Hummelhofwald sind zur Gänze abgeschlossen.

8. ERLÄUTERUNG DER BAUKONZEPTION U. BAUMASSNAHMEN

Die Planung beinhaltet einen Teilabbruch des Hauptgebäudes und des nördlichen Teils der Garage, sowie einen Zubau östlich und westlich an die Werkstatt bzw. den Heizraum.

Es konnten damit die Defizite in der Wegführung behoben und fehlende Räumlichkeiten, Abstellplätze und eine Waschbox errichtet werden.

Gemäß geotechnischem Konzept werden alle nicht wesentlich verunreinigten Dachwässer über einen 60 m³ großen Sickerkörper und zwei Sickerschächte ins Erdreich abgeleitet und somit dem Grundwasserkörper wieder zugeführt. Alle verunreinigten Wasch- und Oberflächenwässer werden über einen Schlammfang geführt und in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet.

Energietechnisches Konzept:

Die bestehende Gasheizung hätte in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen entsprochen und wäre überdies auch nicht in der Lage gewesen, den zusätzlichen Wärmebedarf der neuen Räumlichkeiten abzudecken. Unter Bedachtnahme auf eine Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und vor allem eine Versorgungssicherheit wurde die alte Heizanlage rückgebaut und durch einen Fernwärmeanschluss ersetzt.

Ein gesetzlich vorgeschriebener hygienischer Mindestluftwechsel wird bei den WC-Anlagen, Garderoben und Duschräumen mit einer mechanischen Lüftungsanlage gesichert.

9. STAND DER BAUARBEITEN

Alle Arbeiten können als fertig gestellt angesehen werden, die Fertigstellungsanzeige bei der BBV erfolgte am 13.06.2024.

10. STAND DER VERGABEN

Alle Vergabeverfahren sind abgeschlossen und schlussgerechnet.

Im Bereich der Immobilien wurden insgesamt 35, im Bereich der Mobilien 5 Aufträge durch die ILG und 1 Auftrag durch den GB GMT vergeben.

11. TERMINSITUATION

Alle Baumaßnahmen wie z.B. Umsiedlung der Belegschaft in das Ausweichquartier, Abbruch Altbestand, Errichtung der Neubauten u.d.g.l. konnten termingerecht abgeschlossen werden. Die geplante Fertigstellung mit Frühjahr 2024 konnte realisiert werden, die Baufertigstellungsanzeige erfolgte am 13.06.2024.

12. KOSTENSITUATION

Die lt. GR-Beschluss vom 24.5.2023 genehmigten Mittel betragen für:

- Immobilien € 1.205.000,- zzgl. USt (Bandbreite +/- 10%)
- Mobilien € 98.000,- inkl. anteiliger USt
(nähere Erläuterung - siehe Pkt.9 der Kurzfassung).
- Als Preisbasis wurde der Baukostenindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau mit März 2023 = 121,7 festgelegt

Darstellung der Entwicklung des Immobilien-Budgets und der Kosten (exkl. USt):

Genehmigte Invest. Kosten für Immobilien (excl. USt)	1.205.000,00
<u>Zuzüglich Bandbreite i.H.v. 10%</u>	<u>120.500,00</u>
Genehmigter Kostenrahmen vor Index	1.325.500,00
<u>Anteil Index bis Bauende mit Juni 2024 (BKI 128,6) = 5,67%</u>	<u>75.155,85</u>
Zur Verfügung stehendes Gesamtbudget für Immobilien	1.400.655,85
<u>Abzüglich geleisteter Immobilien - Zahlungen (Schlussgerechnet)</u>	<u>-1.246.448,04</u>
<u>Überdeckung</u>	<u>154.207,81</u>

Das vom GR genehmigte Immobilien-Gesamtbudget (inkl. Bandbreite, inkl. Index) ist per Juni 2024 mit € 1.400.655,85 excl. USt zu bewerten

Anmerkung KoA:

Der lt. GRB vorgegebene Kostenrahmen wird um ca. 11 % unterschritten.

Darstellung der Entwicklung des Mobilien-Budgets und der Kosten (inkl. USt):

Zur Verfügung stehendes Gesamtbudget für Mobilien (exkl. USt)	81.667,00
Zzgl. USt	16.333,00
Zur Verfügung stehendes Gesamtbudget für Mobilien (inkl. USt)	98.000,00
Abzüglich geleisteter Zahlungen (ILG & GMT – Schlussgerechnet)	-53.861,88
Verbliebene Mittel:	44.138,12

13. OBJEKT- BZW. BAUSTELLENFOTOS (Bildquelle: ILG)

Altbestand Gartendepot - August 2021



Altbestand Container-Ausweichquartier - August 2021



Neuzustand Gartendepot - Oktober 2024



Neuzustand ehem. Fläche Container-Ausweichquartier - August 2024



Freundliche Grüße
Der Kontrollamtsdirektor:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Schönberger', written in a cursive style.

Dr. Gerald Schönberger MPM

Verteiler

1. B Dietmar Prammer
2. GR Mag. Georg Redlhammer, Vorsitzender des Kontrollausschusses
3. GR Mag. Manuel Danner, Vorsitzender-Stellvertreter
4. GR Georg Hubmann
5. GRⁱⁿ Karin Leitner
6. GR Manfred Schauburger
7. GR Florian Koppler
8. GR Thomas Naderer
9. GRⁱⁿ Mag.^a Helena Ziegler
10. GRⁱⁿ Ursula Roschger
11. GR DI Dr. Norbert Obermayr
12. GRⁱⁿ Mag.^a Gerlinde Grün
13. GR Lorenz Potocnik
14. MDⁱⁿ
15. PDⁱⁿ
16. FD
17. ILG
18. GB SGS

Abkürzungsverzeichnis

Abt. PE	Abt. Projektentwicklung der ILG
Abt. PM	Abt. Projektmanagement der ILG
Abt. TB	Abt. Technik und Bau der ILG
BBV	Bau- und Bezirksverwaltung (Geschäftsbereich)
ET	Elektrotechnik
GB	Geschäftsbereich
GMT	Gebäudemanagement und Tiefbau (Geschäftsbereich)
GR	Gemeinderat
GRB	Gemeinderatsbeschluss
HT	Haustechnik
ILG	Immobilien Linz GmbH & Co KG
SGS	Stadtgrün und Straßenbetreuung (Geschäftsbereich)