

**Projekt VS + Hort Aubrunnerweg
Mira-Lobe-Schule
Generalsanierung**

ZEITNAHE KONTROLLE – 5. BERICHT

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	4
1. PRÜFUNGSGEGENSTAND UND -METHODIK	9
2. PROJEKTENTSTEHUNG / VORBEREITUNG	9
3. ZIELSETZUNG / ZWECKWIDMUNG	9
4. BEHÖRDLICHE VERFAHREN	10
4.1. Baubehörde – Baubewilligungsverfahren	10
4.2. Bildungsdirektion Oberösterreich	10
4.3. Wasserrecht	11
5. PROJEKTORGANISATION UND -MANAGEMENT	11
6. TERMINPLANUNG	12
7. PLANUNGSSTAND	12
8. ERLÄUTERUNG DER BAUKONZEPTION BZW. BAUMASSNAHMEN	12
9. STAND DER BAUARBEITEN	13
9.1. Schul- und Hortbetrieb (Betriebsrelevante Leistungen)	13
9.2. Leistungen in Verzug (Balkone)	14
10. STAND DER VERGABEN	14
10.1. Bau- und Dienstleistungen im Bereich Immobilien	14
10.2. Bau-, Liefer- und Dienstleistungen im Bereich Mobilien	14
11. TERMINSITUATION	14
11.1. Ausweichquartier	14
11.2. Gesamtsanierung	15

12. KOSTENSITUATION	16
12.1. Genehmigte Mittel	16
12.2. Auftragsstand Bau	16
12.3. Auftragsstand Mobilien	16
12.4. Kurzfassung Gesamtprognose	16

13. OBJEKT- BZW. BAUSTELLENFOTOS	18
---	-----------

Abkürzungsverzeichnis	21
------------------------------	-----------

Kurzfassung

- (1) Gegenstand der Initiativprüfung ist die zeitnahe Kontrolle des Projektes Mira-Lobe-Schule „VS + Hort Aubrunnerweg“ am Standort Aubrunnerweg 43, 4040 Linz. Dabei werden die Projektvorbereitungsphase, die Zweckwidmung, der geplante Ablauf und der derzeitige Planungs- und Durchführungsstandard näher beleuchtet.
- (2) Zur Aufrechterhaltung der Vollversorgung an Schul- und Hortplätzen in Linz wurde durch den Gemeinderat am 07.03.2019 die Umsetzung des Projektes Mira-Lobe-Schule „VS + Hort Aubrunnerweg“ (ehem. Bezeichnung Auhofschule) am Standort Aubrunnerweg 43, 4040 Linz, im Rahmen des Ausbauprogrammes für Schul- und Hortplätze beschlossen.
- (3) Im Stadtteil Dornach-Auhof befinden sich zurzeit zwei Volksschulen mit einer Nachmittagsbetreuung durch die Lern- und Kreativwerkstatt St.. Ein den Volksschulen angeschlossener Hort ist nicht vorhanden. Der einzige städtische Hort befindet sich in der Johann Wilhelm-Klein-Straße, nahe der Volksschule Dornach.

In der Auhofschule (Aubrunnerweg 43) war bis 2021 die private Volksschule LISA junior, heute ABIS, eingemietet und benutzte 2/3 der vorhandenen Fläche. Gegenwärtig benutzt die VS 51 mit nur 5 Klassen einen kleinen Teil des Gebäudes, einige Räume benutzt die Lern- und Kreativwerkstatt St. als Nachmittagsbetreuung. Ein großer Teil des Gebäudes steht leer. Der Turnsaal ist nicht Projektbestandteil.

In der Volksschule Dornach (Mengerstraße 25), einem kleinen alten Montagebau, herrscht mit 8 Klassen Raumnot. Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund der beengten städtebaulichen Situation nicht gegeben. Auch in dieser Schule betreut die Lern- und Kreativwerkstatt St. Kinder am Nachmittag.

Der städtische Hort (Johann-Wilhelm-Klein-Straße 60) teilt sich das Gebäude mit einer 2-gruppigen Krabbelstube und einem 4-gruppigen Kindergarten. Der 5-gruppige Hort ist aufgrund der kleinen Räume in Kleingruppen organisiert, deren Raumgrößen nicht den Hort-Standards entsprechen.

Für beide Volksschulen und den Hort besteht Sanierungsbedarf. Eine Zusammenlegung der drei Bildungseinrichtungen ist aufgrund der räumlichen Nähe an einem Standort naheliegend, um im Zuge notwendiger Sanierungsmaßnahmen auch eine inhaltliche und nutzungsoptimierte Lösung anzustreben.

Zusammen mit der LernLandschaft-Beratung und Konzeptentwicklung wurde gemeinsam mit den Nutzern das pädagogische Konzept für eine Clusterschule mit integriertem Hort in mehreren Workshops entwickelt.

- (4) Die Bausubstanz ist prinzipiell in Ordnung. Die Außenhülle entspricht jedoch nicht aktuellen Anforderungen – vor allem die Fassaden und das Flachdach hinsichtlich der bauphysikalischen Erfordernisse wie nicht mehr entsprechender Wärmedämmung.

Das Gebäude wird behindertengerecht erschlossen, d.h. die Zugangsebene wird angehoben und eine Rampe errichtet, im Gebäudeinneren wird ein Personenaufzug eingebaut.

Die haustechnischen und elektrotechnischen Anlagen und Ausstattungen sind veraltet und entsprechen nicht mehr dem derzeitigen technischen Standard und werden dem Entwurf angepasst neu errichtet.

Für die Energiegewinnung soll eine Photovoltaikanlage (eigenes Projekt und Projektbudget) auf dem Flachdach der Schule errichtet werden.

Die künftige enge Zusammenarbeit zwischen Schule und Hort soll teilweise in flexibel genutzten Räumen stattfinden und eine offene Lernform ermöglichen.

Während der Adaptierung werden die bestehenden Klassen in ein Containerausweichquartier am danebenliegenden schuleigenen Sportplatz übersiedeln.

- (5) Die Außenhülle des Schulgebäudes wird den aktuellen bauphysikalischen Erfordernissen angepasst – Vollwärmeschutz und eine neue Flachdachdämmung mit Dachhaut.

Aus zwei Eingängen wird ein Haupteingang mit einer Zentralgarderobe im Erdgeschoß. Mit der Aufwärmküche und dem Auspeisungsraum/Kindercafe und der Verwaltungseinheit von Schule und Hort wird das Erdgeschoß in eine allgemeine Zone gegliedert.

Der Hort wird im EG und 1. OG angesiedelt, erschlossen über das umgebaute Stiegenhaus beim Eingang der ehemaligen LISA.

Die Sanitärbereiche werden auf das erforderliche Maß reduziert.

Im bestehenden Keller werden die Technikräume auf den neuesten technischen Stand gebracht.

Die bestehende Kanalisation wird saniert und die Entwässerung der Dachlandschaft des Schulgebäudes wird in eine direkte Ableitung in den angrenzenden Auhofwassergraben geändert.

Um die langgestreckte Fassade optisch zu entschärfen, sollen „Balkone“ vorgelagert werden, die dem pädagogischen Konzept zufolge als Freiluftklassenbereiche genutzt werden.

Der Außenbereich der Eingangszone soll ansprechend verändert werden und dadurch der dominante „Erschließungssockel“ entschärft werden.

(6) Energetisches Konzept

Die Zubauten werden über die bestehende Fernwärmestation mittels witterungsgeführten Regelgruppen und Heizkörpern beheizt.

Warmwasseraufbereitung und Wasserversorgung werden neu errichtet und die Kanalisation wird erneuert.

Nur für die Aufwärmküche im Bereich Hort-EG wird eine Abluftanlage installiert, welche die Abluft direkt ins Freie und die Zuluft über den Gangbereich befördert.

Die elektrischen Anlagen werden erneuert sowie eine Brandmeldeanlage als Vollschutz installiert. Die Sicherheitsbeleuchtung wird ebenfalls erneuert.

Gegen die sommerliche Überwärmung werden außenliegende, schienengeführte Raffstores montiert und in den Gruppenräumen Nachtlüftungsflügel und mechanische Lüftungsmöglichkeiten vorgesehen.

- (7) Für die gesamte Bauzeit (Febr. 2024 bis Aug. 2025) ist ein Ausweichquartier für 4 Klassen in Form einer zweigeschoßigen Containeranlage vorgesehen. Diese wurde fristgerecht fertiggestellt, sodass der Schulbetrieb nach den Semesterferien 2024 in dem neuen Ausweichquartier starten konnte.

- (8) Für die Erbringung der erforderlichen Planungsdienstleistungen zur Erlangung der Behördenreife, beginnend von Vorentwurf, Entwurf bis zur Einreichplanung wurde das Architekturbüro S. L. P. Architekten ZT GmbH ausgewählt. Die Ausschreibungs-, Ausführungs- und Detailplanung wird durch die Immobilien Linz GmbH & Co KG in Eigenleistung erbracht.

Das Objekt wurde mit dem GR-Grundsatzbeschluss vom 7.3.2019 beschlossen. Es sind Gesamtinvestitionskosten für Immobilien in der Höhe von € 10.070.000,-- exkl. anteiliger USt und für Mobilien in der Höhe von € 986.416,-- exkl. anteiliger USt zuzüglich tatsächlicher Indexsteigerung – Preisbasis 03/ 2023 und einer Bandbreite von +/- 15% genehmigt. Um eine bedarfsgerechte Neumöblierung im Hortbereich zu gewährleisten, wurde das Mobilienbudget entsprechend angepasst.

- (9) Die Eingabe des Antrags auf Baubewilligung erfolgte für das Ausweichquartier am 23.03.2023 und für die Gesamtanierung des Bestandsgebäudes am 14.06.2023. Aufgrund Änderungen der Bildungsdirektion des Landes OÖ wurde zusätzlich eine Austauschplanung mit 25.09.2023 eingegeben. Die Bauverhandlung für das Ausweichquartier fand am 30.06.2023 statt und der zugehörige Baubewilligungsbescheid wurde mit 13.07.2023 postalisch zugestellt. Der Bauverhandlungstermin der Gesamtanierung fand am 19.12.2023 statt und der Baubescheid wurde am 08.02.2024 ausgestellt.

- (10) Alle vorbereitenden Planungs- und Projektsteuerungsmaßnahmen wurden bis dato so umgesetzt, dass eine termingerechte Abwicklung gesichert ist. Die Gesamtfertigstellung und Inbetriebnahme ist für September 2025 geplant gewesen.
- (11) Mit 03.11.2023 wurde die Ausschreibung der Generalunternehmerleistungen für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen mittels ANKÖ eVergabe+ im offenen Verfahren im Oberschwellenbereich veröffentlicht. Als Abgabetermin wurde der 18.12.2023 festgesetzt. Nach Ablauf der Stillhaltefrist am 26.01.2024 erfolgte die Vergabe an den

Bestbieter:
E. B. GmbH
L.

Aufgrund der zum Vergabezeitpunkt günstigen Marktsituation lag die Vergabesumme der Generalunternehmerleistungen unterhalb der prognostizierten Schätzkosten.

- (12) Der Baubeginn und die Objektübergabe an den Generalunternehmer erfolgten wie geplant am 26.02.2024. Die Leistungserbringung fand nach Bauzeitplan statt.
- (13) Am 13.09.2024 wurde bekannt, dass über das Vermögen des Generalunternehmers E. B. GmbH ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde. Folglich haben die Sub-Unternehmer die Leistungserbringung umgehend eingestellt und die Baustelle geräumt. Sofort hat die Immobilien Linz GmbH & Co KG Sicherungs- und Schutzmaßnahmen zum Schutz der Linz AG Trafostation, sowie der Vorleistungen und allgemeinen Gebäudesubstanz veranlasst, da u.a. gerade eine Schlechtwetterperiode mit Starkregen vorherrschte. Zusätzlich wurden umgehend Beweissicherungen zur Dokumentation der Sofortmaßnahmen und weiterführenden Bauleistungen bei Ziviltechnikern beauftragt.

Da die Immobilien Linz GmbH & Co KG seit der Insolvenzeröffnung parallel an alternativen Lösungen zur Sicherstellung des geplanten Fertigstellungstermin arbeitete, war am 10.10.2024 eine detaillierte Beweissicherung auf Basis der funktionalen Ausschreibung (Raumbuch) mit 360° Fotoaufnahmen vorhanden. Diese Unterlagen waren die Hauptbasis für die Neuausschreibung der nunmehr Teil-Generalunternehmerleistungen. Die Veröffentlichung dieser Ausschreibung fand nach Anpassung und Komplettierung der Unterlagen (Statik, Ausführungsplanung, Haustechnik, Schnittstellenlisten) in weiterer Folge am 23.10.2024 im offenen Verfahren via ANKÖ eVergabe+ statt. Als Abgabetermin war der 25.11.2024 vorgesehen.

Die Vergabe erfolgte am 17.12.2024, der Baubeginn erfolgte zum ehest möglichen Zeitpunkt am 07.01.2025.

Der Bestbieter bzw. Auftragnehmer zur Erbringung der Teil- Generalunternehmerleistungen ist

**B. GmbH
W.**

In Summe sind für den Immobilienbereich, ohne Berücksichtigung der Beauftragung des insolventen Generalunternehmers, 120 aktuelle Aufträge und Bestellungen in der Höhe von ca. € 9,79 Mio. exkl. USt vergeben.

- (14) Der aktuelle Abrechnungsstand des Immobilienbudgets beläuft sich auf ca. 87%.
- (15) Der Schul- und Hortbetrieb konnte plangemäß für das Schuljahr 2025/2026 im September 2025 beginnen.
- (16) Terminverzug bei der Balkonherstellung aufgrund Insolvenz des Subunternehmers zum Gewerk Schlosser- und Stahlbauleistungen. Die Fertigstellung der Balkone konnte mit Ende KW49/2025 erfolgen.



Westfassade (fehlende Balkone)
(Bildquelle: ILG)

1. PRÜFUNGSGEGENSTAND UND -METHODIK

Gegenstand der Initiativprüfung ist die zeitnahe Kontrolle des in der Ausführungsphase befindlichen Projektes Mira-Lobe-Schule VS + Hort Aubrunnerweg 43, 4040 Linz.

Die Immobilien Linz GmbH hat am 30. Jänner 2026 auf die Abgabe einer Stellungnahme und auf eine Schlussbesprechung verzichtet.

2. PROJEKTENTSTEHUNG / VORBEREITUNG

Zur Aufrechterhaltung der Vollversorgung an Schul- und Hortplätzen in Linz wurde durch den Gemeinderat am 07.03.2019 die Umsetzung des Projektes Mira-Lobe-Schule (ehem. Bezeichnung Auhofschule) im Rahmen des Ausbauprogrammes für Schul- und Hortplätze beschlossen.

Die Umsetzung erfolgt im Bereich der Immobilien grundsätzlich durch die stadteigene Immobilien Linz GmbH & Co KG, die Bereiche der Mobilien werden budgetmäßig durch den Magistrat Linz (Gebäudemanagement und Tiefbau) abgedeckt.

3. ZIELSETZUNG / ZWECKWIDMUNG

Im Stadtteil Dornach-Auhof befinden sich zurzeit zwei Volksschulen mit einer Nachmittagsbetreuung durch die Lern- und Kreativwerkstatt St.. Ein den Volksschulen angeschlossener Hort ist nicht vorhanden. Der einzige städtische Hort befindet sich in der Johann Wilhelm-Klein-Straße, nahe der Volksschule Dornach.

In der Auhofschule (Aubrunnerweg 43) war bis 2021 die private Volksschule LISA junior, heute ABIS, eingemietet und benutzte 2/3 der vorhandenen Fläche. Gegenwärtig benutzt die VS 51 mit nur 5 Klassen einen kleinen Teil des Gebäudes, einige Räume benutzt die Lern- und Kreativwerkstatt St. als Nachmittagsbetreuung. Ein großer Teil des Gebäudes steht leer. Der Turnsaal ist nicht Projektbestandteil.

In der Volksschule Dornach (Mengerstraße 25), einem kleinen alten Montagebau, herrscht mit 8 Klassen Raumnot. Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund der beengten städtebaulichen Situation nicht gegeben. Auch in dieser Schule betreut die Lern- und Kreativwerkstatt St. Kinder am Nachmittag.

Der städtische Hort (Johann-Wilhelm-Klein-Straße 60) teilt sich das Gebäude mit einer 2-gruppigen Krabbelstube und einem 4-gruppigen Kindergarten. Der 5-gruppige Hort ist aufgrund der kleinen Räume in Kleingruppen organisiert, deren Raumgrößen nicht den Hort-Standards entsprechen.

Für beide Volksschulen und den Hort besteht Sanierungsbedarf. Eine Zusammenlegung der drei Bildungseinrichtungen ist aufgrund der räumlichen Nähe an einem Standort naheliegend, um im Zuge notwendiger Sanierungsmaßnahmen auch eine inhaltliche und nutzungsoptimierte Lösung anzustreben.

Zusammen mit der LernLandschaft-Beratung und Konzeptentwicklung wurde gemeinsam mit den Nutzern das pädagogische Konzept für eine Clusterschule mit integriertem Hort in mehreren Workshops entwickelt.

Zur Baukonzeption wird auf Kapitel 8 verwiesen.

4. BEHÖRDLICHE VERFAHREN

4.1. Baubehörde – Baubewilligungsverfahren

Generalsanierung Bestandsgebäude:

§ 24 Oö. Bauordnung 1994

Eingabe:	14.06.2023
Eingabe Austauschplanung:	25.09.2023
Bauverhandlung:	19.12.2024
Baubescheid:	08.02.2024
Bauführerbefund:	12.08.2025
Baufertigstellungsmeldung:	18.08.2025 (ausgenommen Balkone)
Benützungsbewilligung:	02.09.2025 (ausgenommen Balkone)

Ausweichquartier:

§ 24 Oö. Bauordnung 1994

Eingabe:	23.03.2023
Bauverhandlung:	30.06.2023
Baubescheid:	04.07.2023
Ende der Nutzung:	07.07.2025

4.2. Bildungsdirektion Oberösterreich

Volksschule

§ 58 Oö. Pflichtschulorganisationsgesetz 1992

Eingabe:	26.06.2023
Eingabe Austauschplanung:	26.09.2023
Bewilligung:	16.02.2024

Hort

Verwendungsbewilligung: September 2025

4.3. Wasserrecht

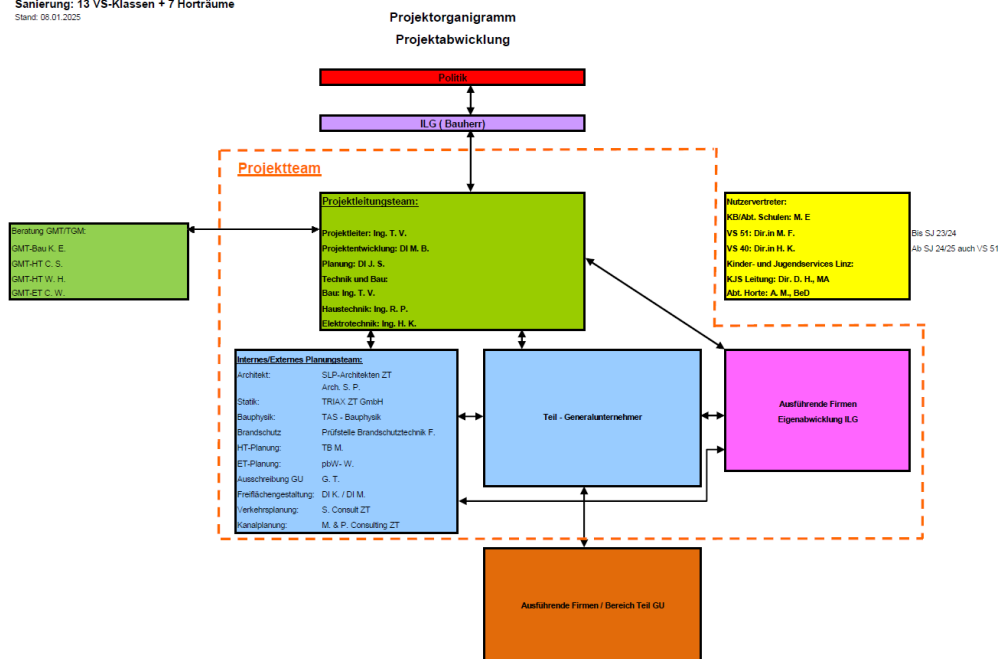
Keine Bewilligung erforderlich.

5. PROJEKTORGANISATION UND -MANAGEMENT

Die Umsetzung des Projektes erfolgt grundsätzlich durch die stadteigene Immobilien Linz GmbH & Co KG, Nutzer sind die Kinder- und Jugendservices Linz (KJS).

008-01-26 Aubrunnerweg
Sanierung: 13 VS-Klassen + 7 Horträume
Stand: 06.01.2025

Immobilien Linz
GmbH & Co KG 



6. TERMINPLANUNG

Grundsatzbeschluss	07.03.2019
Planungsbeginn (Bestandsplanung)	Juli 2021
Freigabe Entwurf (Nutzer)	21.08.2023
Erstellung der Kostenermittlungsgrundlagen	November 2022
Baubehördliche Einreichung/ Eingabe Austauschplanung	14.06.2023 / 25.09.2023
Erstellung der Polier/Ausführungsplanung	ab Mai 2023
Baubeginn	Februar 2024
Inbetriebnahme	Schulbeginn September 2025

7. PLANUNGSSTAND

Sämtliche Planungen zur Herstellung des gesamten Bauwerkes sowie Einrichtungen sind abgeschlossen. Zurzeit sind Adaptierungen der Ausführungspläne zum Übergang als Bestandspläne im Gange.

8. ERLÄUTERUNG DER BAUKONZEPTION BZW. BAUMASSNAHMEN

Die Außenhülle des Schulgebäudes wird den aktuellen bauphysikalischen Erfordernissen angepasst – Vollwärmeschutz und eine neue Flachdachdämmung mit Dachhaut.

Aus zwei Eingängen wird ein Haupteingang mit einer Zentralgarderobe im Erdgeschoß. Mit der Aufwärmküche und dem Ausspeisungsraum/Kindercafe und der Verwaltungseinheit von Schule und Hort wird das Erdgeschoß in eine allgemeine Zone gegliedert.

Der Hort wird im EG und 1.OG angesiedelt, erschlossen über das umgebaute Stiegenhaus beim Eingang der ehemaligen LISA. Dort wird der Vorbau entfernt und eine neue Zone errichtet, um die Erschließung der oberen Geschoße ohne überflüssige Verkehrsflächen zu gewährleisten. Der dadurch gewonnene Platz wird für Multifunktionsbereiche, die sowohl von Schule als auch von Hort genutzt werden, verwendet.

Die Sanitärbereiche werden auf das erforderliche Maß reduziert.

Im bestehenden Keller werden die Technikräume auf den neuesten technischen Stand gebracht.

Die bestehende Kanalisation wird saniert und die Entwässerung der Dachlandschaft des Schulgebäudes wird in eine direkte Ableitung in den angrenzenden Auhofwassergraben geändert.

Um die langgestreckte Fassade optisch zu entschärfen, sollen „Balkone“ vorgelagert werden, die dem pädagogischen Konzept zufolge als Freiluftklassenbereiche genutzt werden.

Der Außenbereich der Eingangszone soll ansprechend verändert werden und dadurch der dominante „Erschließungssockel“ entschärft werden.

Energietechnisches Konzept:

Die Zubauten werden über die bestehende Fernwärmestation mittels witterungsgeführten Regelgruppen und Heizkörpern beheizt.

Warmwasseraufbereitung und Wasserversorgung werden neu errichtet und die Kanalisation wird erneuert.

Nur für die Aufwärmküche im Bereich Hort-EG wird eine Abluftanlage installiert, welche die Abluft direkt ins Freie und die Zuluft über den Gangbereich befördert.

Die elektrischen Anlagen werden erneuert sowie eine Brandmeldeanlage als Vollschutz installiert. Die Sicherheitsbeleuchtung wird ebenfalls erneuert.

Gegen die sommerliche Überwärmung werden außenliegende, schienengeführte Raffstores montiert und in den Gruppenräumen Nachtlüftungsflügel und mechanische Lüftungsmöglichkeiten vorgesehen.

9. STAND DER BAUARBEITEN

9.1. Schul- und Hortbetrieb (Betriebsrelevante Leistungen)

- Für die Sicherstellung des Hort- und Schulbetriebes wurden die betriebsrelevanten Leistungen gemäß Vertragsbauzeitplan fristgerecht erbracht, im Wesentlichen fertiggestellt sowie mit förmlicher Übernahme am 02.09.2025 durch die ILG übernommen.
- Betriebsunrelevante Restarbeiten bzw. Mängel wurden im Detail mit Begehungsprotokoll (App-System „Dokutools“) festgehalten und bis Ende September 2025 im Wesentlichen behoben.

9.2. Leistungen in Verzug (Balkone)

Da am 08.08.2025 der vom Teil-GU B. GmbH beauftragte Schlossereibetrieb insolvent wurde, konnten die Stahlbauleistungen trotz intensivster Bemühungen nicht mehr zeitgerecht erbracht werden.

Die Fertigstellung der Balkone ist daher folglich in Verzug und wird als Vertragsstrafe aufgrund nicht erfülltem Endtermin in die Abrechnung mit dem Teil-GU einfließen. Die Fertigstellung der Balkone erfolgte mit Ende KW49/2025.

10. STAND DER VERGABEN

10.1. Bau- und Dienstleistungen im Bereich Immobilien

Für den Immobilienbereich sind für die Generalsanierung und Ausweichquartier derzeit 120 aktuelle Aufträge und Bestellungen in der Höhe von ca. € 9,79 Mio. exkl. USt vergeben.

10.2. Bau-, Liefer- und Dienstleistungen im Bereich Mobilien

Für den Mobilienbereich sind derzeit 32 Aufträge und Bestellungen in der Höhe von ca. € 0,89 Mio. exkl. USt vergeben.

11. TERMINSITUATION

11.1. Ausweichquartier

Die Nutzung endete plangemäß mit 08.07.2025.

Informativ wird festgehalten, dass die Containeranlage in den Sommerferien des Schuljahres 2024/2025 verkleinert bzw. adaptiert wurde und als eingeschößige Anlage zur Nutzung ab Schuljahr 2025/2026 als Außenstelle der ASO4 bestehend blieb.

11.2. Gesamtsanierung

Die Bauarbeiten für die Generalsanierung wurden, ausgenommen der Balkone, fristgerecht erbracht. Der Abschluss der Balkonherstellung erfolgte mit Ende KW49/2025.

Kurzübersicht der Terminsituation:

Lfd	Meilenstein	Termin	Kommentar
01	Vollständige Behördenreife	22.02.2024	
02	Vergabe Generalunternehmerleistungen an GU	26.01.2024	Insolvenz
03	Baubeginn	26.02.2024	
04	Insolvenz GU	13.09.2024	
05	Vertragsrücktritt Masseverwalter	30.09.2024	
06	Sofort- Sicherungsmaßnahmen	KW37/38 2024	
07	Dichte Gebäudehülle	KW50 2024	
08	Veröffentlichung Ausschreibung Teil-Generalunternehmerleistungen	18.10.2024	
09	Anbotsabgabe Teil-Generalunternehmerleistungen	25.11.2024	
10	Ende der Stillhaltefrist zu Gunsten des Bestbieter: B. GmbH	09.12.2024, 24.00 Uhr	
11	Vergabe an Teil-GU Fa. B. GmbH	17.12.2024	
12	Baubeginn Teil-GU	07.01.2025	
13	Möblierung mit Serienmöbeln	Ab KW31/ 2025	
14	Insolvenz Sub-Unternehmer Schlosserarbeiten	08.08.2025	Insolvenz
15	Förmliche Übernahme der Teil-GU-Leistungen (Balkone in Verzug)	02.09.2025	
16	Übergabe ILG an Nutzer	KW35/2025	
17	Neuvergabe Schlosserleistungen des Teil-GU an Fa. L.	KW37/2025	
18	Schulbetrieb SJ 25/26	08.09.2025	
19	Verspäteter Fertigstellungstermin der Balkone	KW49	
20	Übergabe in die Instandhaltung	KW49	

12. KOSTENSITUATION

12.1. Genehmigte Mittel

Die genehmigten Mittel betragen für die Immobilie inkl. Ausweichquartier insgesamt € 10.070.000,-- exkl. USt und für die Mobilien insgesamt € 986.416,-- exkl. anteiliger USt auf Preisbasis 03/2023 mit einer Bandbreite von +/-15% mit Indexerhöhungen.

12.2. Auftragsstand Bau

Für den Immobilienbereich sind für die Generalsanierung und Ausweichquartier derzeit 120 aktuelle Aufträge und Bestellungen in der Höhe von ca. € 9,79 Mio. exkl. USt vergeben (ohne Berücksichtigung des aufgelösten Vertragsverhältnisses E. B. GmbH).

12.3. Auftragsstand Mobilien

Für den Mobilienbereich sind derzeit 32 Aufträge und Bestellungen in der Höhe von ca. € 0,89 Mio. exkl. USt vergeben.

12.4. Kurzfassung Gesamtprognose

Aufgrund der neuen Teil-Generalunternehmervergabe, sowie Aufwendungen für Sofortmaßnahmen, Dokumentationen und Bauschäden sind rund € 1,80 Mio. exkl. USt. an Mehrkosten angefallen, die allerdings mittels Vertragserfüllungsgarantie der R. Bank OÖ in Höhe von rund € 1,43 Mio. gedeckt sind. Es ist daher aus dem Titel des „E. B.-Konkurs“ ein tatsächlicher monetärer Mehraufwand in Höhe von rund € 0,40 Mio. exkl. USt. gegeben. Ein weiterer auf die Kostensituation zusätzlich kostensenkender Faktor ist eine positive Förderzusage des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) in Höhe von rund € 0,31 Mio. exkl. USt.

Aufgrund der geringen Vergabesummen im Zuge der Erstausschreibung der GU-Leistungen ergeben sich effektive Mehrkosten, die jedoch unter der damaligen Differenz zum Zweitbieterangebot liegen, da der darüber hinausgehende Mehraufwand durch die Erfüllungsgarantie abgedeckt ist.

Aus diesem Grund befindet sich trotz Konkurs der Fa. E. B. GmbH die Gesamtabrechnungsprognose weiter innerhalb der genehmigten Budgetmittel.

Die prognostizierten Errichtungskosten stellen sich daher wie folgt dar:

Anteil Immobilien:

- ° Immobilienbudget 10,07 Mio €
- ° Beauftragungen inkl. Berücksichtigung Zahlungen E. B.: ca. 9,79 Mio €
- ° Bisher ausbezahlt: ca. 8,81 Mio €
- ° Prognose Endabrechnungssumme (ohne Förderung) ca. 9,34 Mio €

Anteil Mobilien:

- ° Mobilienbudget ca. 0,98 Mio €
- ° Beauftragungen ca. 0,89 Mio €
- ° Bisher ausbezahlt: ca. 0,56 Mio €
- ° Prognose Endabrechnungssumme ca. 0,96 Mio €

Aufgrund laufender Abrechnungsbesprechungen ist derzeit davon auszugehen, dass die Projektschlussabrechnung der Immobilienkosten deutlich unterhalb des Budgets erfolgen wird und auch die Einrichtungskosten leicht unterhalb des Budgetrahmens abgerechnet werden. Der momentane detaillierte Kosten- und Zahlungsstand kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

008-00 KOSTENÜBERSICHT
Eur exkl. Ust
09.12.2025, VT

IMMOBILIEN							
	Immobilien-Budgetfreigabe	Vergeben [ohne Vertrag]	Vergeben [zzgl. -Zahlung]	Zahlungen	Prognose	Differenz Budget/Prognose	Abweichung Prog./Budget [%] Anmerkung
	10.070.000	7.576.000	9.790.000	8.809.000	10.771.000	701.000	6,96
Erfüllungsgarantie Forderungen	310.000				-1.435.465		Betrag erh. 16.04.2025 Abwicklung in Bearbeitung
Immobilien- Gesamtsumme abzgl. Erfüllungsg. ohne ber. Forderungen					9.336.000	-734.000	-7,29
MOBILIEN							
	Mobilien-Budgetfreigabe	Vergeben	Zahlungen	Prognose	Differenz Budget/Prognose	Abweichung Prog./Budget [%]	Anmerkung
Schule	636.417	590.000	361.000	634.000	-2.417	-0,38	
Hort	350.000	296.000	203.000	323.000	-27.000	-7,71	
Mobilien- Gesamtsumme	986.417	886.000	564.000	957.000	-29.417	-2,98	

13. OBJEKT- BZW. BAUSTELLENFOTOS

(BILDQUELLE: ILG)



Westfassade



Zentralgarderobe



Marktplatz



Klassenzimmer

Freundliche Grüße

Der Kontrollamtsdirektor:



Dr. Gerald Schönberger MPM

Verteiler

1. B
2. GR Mag. Georg Redlhammer, Vorsitzender des Kontrollausschusses
3. GR Mag. Manuel Danner, Vorsitzender-Stellvertreter
4. GRⁱⁿ Andrea Heimberger
5. GR Daniel Höllinger
6. GR Georg Hubmann
7. GR Manfred Schauburger
8. GR Mag. Michael Obrovsky
9. GRⁱⁿ Mag.^a Helena Ziegler
10. GRⁱⁿ Ursula Roschger
11. GR DI Dr. Norbert Obermayr
12. GRⁱⁿ Mag.^a Gerlinde Grünn
13. GR Lorenz Potocnik
14. MDⁱⁿ
15. PDⁱⁿ
16. FD
17. ILG

Abkürzungsverzeichnis

Abt. PM	Abt. Projektmanagement der ILG
Abt. TB	Abt. Technik und Bau der ILG
ASO4	Schule für Alle, Teistlergutstraße 23 oder Allgemeine Sonderschule (ASO)
EG	Erdgeschoß
ET	Elektrotechnik
GR	Gemeinderat
GU	Generalunternehmer
HKLS	Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär
HT	Haustechnik
ILG	Immobilien Linz GmbH & Co KG
IO	Insolvenzordnung
KB	Kostenbereich lt. ÖNorm B 1801
KiB	Kinderbetreuungseinrichtung
KiGa	Kindergarten
KJS	Kinder- und Jugendservices Linz
LBH	Standardisierte Leistungsbeschreibung Hochbau
OG	Obergeschoß
VS	Volksschule