



Soziales

Saint-Julien-Straße 20  
Postfach 63, 5024 Salzburg

Tel. +43 662 8072 3201  
Fax +43 662 8072 2083  
soziales@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von  
Nicole Kraftschik  
Tel. +43 662 8072 3205

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)  
03/00/14788/2021/001

19.1.2021

Betreff  
St. Anna  
Veröffentlichung im Internet

## **Amtsbericht**

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 3. Juli 2019 (Zahl 03/00/24666/2019/002) wurde der Neubau des Tagesbetreuungsentrums St. Anna am Standort Grazer Bundesstraße 6-8 mit geschätzten Errichtungskosten von € 1.250.000,- netto (inkl. € 100.000,- Abrisskosten für einen Teil des Altbestandes) genehmigt und die SIG mit der Durchführung des Projektes beauftragt. Die SIG betraute in weiterer Folge die GSWB mit der konkreten Projektabwicklung, die wiederum der Fa. ProjektCanzlei mit Sitz in Niederalm die Projektsteuerung überantwortete.



Mit E-Mail vom 19. Oktober 2020 (Beilage A) wurde die MA 3 von der SIG informiert, dass mit den ursprünglich geschätzten Kosten nicht das Auslangen gefunden werden kann. Laut übermittelten Unterlagen der ProjektCanzlei/GSWB ergibt sich eine Kostensteigerung je nach Ausführung in Höhe von € 154.000,- (Variante „standardmäßige Bauausführung, entsprechende geförderter Wohnbau) bzw. € 318.000,- (Variante „gehobener Standard). Beide Varianten datieren mit Stichtag 2.10.2020, basieren auf Plänen der Arch. Berger und Hoffmann und liefern verschiedene Begründungsansätze für die Kostensteigerung.

Aus Sicht der MA 3 waren die übermittelten Unterlagen auch in Zusammenschau mit dem im ursprünglichen Amtsbericht Ausgeführten nicht schlüssig. Bspw. ist die Begründung, dass der notwendige Abriss nicht budgetiert gewesen sein soll und daher zu Mehrkosten führe, nicht nachvollziehbar. Im Amtsbericht von 2019 wurde dezidiert auf die Abrisskosten iHv geschätzt € 100.000,- hingewiesen welche im Budget enthalten sind. Auch ließ die gewählte Gegenüberstellung, zumindest aus der laienhaften Sicht der MA 3, auf den ersten Blick keinen Erkenntnisgewinn über die exakten Kostensteigerungen zu. Aus diesem Grund wurde mit E-Mail vom 3. November 2020 die GSWB direkt um eine neue Darstellung und ausführliche Begründung betreffend der Mehrkosten ersucht. Darüber hinaus war der Entwurf zu diesem Zeitpunkt noch nicht im Detail mit dem Land Salzburg abgestimmt, was jedoch aus Sicht der Fachabteilung angesichts der zwingenden Vorgaben der Verordnung

der Salzburger Landesregierung über Richtlinien für die Errichtung, die Ausstattung und den Betrieb von Seniorenwohn- und Seniorenpflegeheimen (Hausgemeinschaften, Seniorenpflegeheime) und Tageszentren (LGBI. Nr. 61/2015 idgF) jedenfalls zweckmäßig gewesen wäre, zumal zwingende Änderungen wiederum zu möglicherweise höheren Kosten führen könnten und erst danach eine Finalisierung der (Einreich)Pläne stattfinden kann. Am 13. November 2020 wurde der Entwurf mit dem Land im Rahmen einer Videokonferenz besprochen und grundsätzlich für gut befunden. Tatsächlich waren jedoch vor allem im Bereich der (notwendigen) barrierefreien Toilettenanlagen Umplanungen notwendig, die von den Architekten umgehend vorgenommen wurden, jedoch zu keinen Mehrkosten führten.

Mit E-Mail vom 3.12.2020 (Beilage B) wurden nunmehr eine aktuelle Kostendarstellung samt Erläuterungen sowie eine adaptierte Planung übermittelt, die im Rahmen einer Videokonferenz am 4.12.2020 zwischen der ProjektCanzlei und der MA 3 besprochen wurden.

Die wesentlichen Ergebnisse daraus lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. die im ersten AB enthaltene Kostenschätzung der Kgl ging von einer Entwurfsplanung aus die einen gänzlich anderen Baukörper vorsah, der darüber hinaus an einer anderen Stelle am Grundstück positioniert war.
2. Die Ermittlung der Baukosten basierte dabei auf der Schätzgröße von 350,- Euro netto pro umbautem Kubikmeter, was nach Auskunft der ProjektCanzlei bereits für den damaligen Zeitpunkt als ambitioniert bezeichnet werden musste.
3. Nachdem die damalige Schätzung keine Aufgliederung nach Kostenstellen iSd ÖNORM 1800 vorsah, ist eine entsprechende Gegenüberstellung nicht möglich und würde rein auf Annahmen basieren.
4. Im damaligen Entwurf waren bestimmte Kosten jedoch definitiv nicht berücksichtigt bzw. aufgrund der Lage des Baukörpers bei der Entwurfsplanung auch nicht absehbar. Im Detail betrifft dies Mehrkosten in den Bereichen
  - a. Kanalsystem: € 20.000
  - b. Baumschutz und Freiflächengestaltung: € 34.000
  - c. Anschlusskosten und -arbeiten: € 40.000
  - d. Regenwasserretention: € 15.000

Hätte man diese Kosten in der ursprünglichen Baukostenschätzung berücksichtigt, wäre die Projektsumme bereits bei der Erstellung des ersten Amtsberichts bei € 1.359.000 gelegen. Addiert man die seit der Schätzung schlagend gewordene Teuerung iHv durchschnittlich 2,5 Prozent ergibt dies eine weitere Kostensteigerung von 82.000,- Euro.

Damit hätte das ursprüngliche Projekt einen geschätzten Finanzierungsbedarf von € 1.441.000 mit Stand Oktober 2020.

5. Demgegenüber steht die aktuelle – auf den tatsächlichen Plänen basierende – Kostenschätzung der ProjektCanzlei iHv € 1.404.000. Die etwas geringere Summe im Vergleich zur adaptierten Entwurfsplanung resultiert aus dem Umstand, dass die neue Planung schlanker ausfällt und weniger Fläche bzw. Bauvolumen in Anspruch nimmt. In den € 1.404.000 sind die in Ziffer 4 lit a bis d angeführten Kosten sowie eine Reserve von rund € 128.000 enthalten.
6. Mehrkosten für ökologische Bauführung: Die SIG beauftragte die ProjektCanzlei weiters mit einer Schätzung für eine ökologisch nachhaltigere Variante. Diese beinhaltet neben der Verwendung von Hanfplatten zur Dämmung der Außenwand (anstatt EPS) auch den Einbau von Holz-Alufenstern anstatt Kunststofffenster. Beide Maßnahmen würden Mehrkosten iHv insgesamt € 28.000,- verursachen. Weiters könnte im Zuge der Bauführung synergetisch auch die Platzgestaltung in der Versorgungshausstraße durchgeführt werden um das Erscheinungsbild zum Neubau St. Anna zu vervollständigen. Mehrkosten dafür: € 25.000,- Euro

Zusammenfassung: Laut Schätzung der ProjektCanzlei vom 2.10.2020 belaufen sich die Kosten für den Neubau TZ St Anna basierend auf den aktuellen Plänen auf € 1.404.000 netto. Sollte die ökologisch nachhaltigere Bauweise mit Hanfdämmplatten sowie Holzalufenster gewählt werden, erhöht sich diese Summe nochmals um € 28.000,- auf €

1.432.000. Wird die Platzgestaltung ebenfalls umgesetzt, erhöht sich diese Summe um weitere € 25.000 netto auf € 1.457.000. Im Vergleich zu den ursprünglich bewilligten Kosten bedeutet dies eine Steigerung um 16,6 Prozent, wobei in dieser Summe eine Reserve von € 128.000 inkludiert ist.

Nachdem der Baubeginn erst voraussichtlich Mitte 2021 erfolgen wird und die Bauzeit ca. 12-14 Monate beträgt, wird mit einer Fertigstellung nicht vor dem Sommer 2022 gerechnet. Die im Jahr 2021 auf der VASSt. 5.85300.0420 „Wohn- und Geschäftsgebäude – Amts-, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ budgetierten Mittel in der Höhe von € 150.000 für die Möblierung sind somit hinfällig und werden im MIFRI 2022-2026 für das Jahr 2022 angemeldet.

Bislang waren für den Neubau im Jahr 2020 auf der VASSt 5.85300.010610 in Summe € 1,25 Mio. vorgesehen. In der Investklausur am 04.05.2020 wurden davon € 750.000 in das Jahr 2021 übertragen. Von den 2020 verbleibenden € 500.000 wurden nach Auskunft der SIG im letzten Jahr € 65.000 aufgebraucht. Nachdem bereits Euro 65.000 verbraucht wurden und im laufenden Haushaltsjahr € 750.000 zur Verfügung stehen verbleibt für 2022 ein zu budgetierender Restbetrag in Höhe von € 642.000.

Es ergeht sohin folgender

## **Amtsvorschlag**

Der Stadtsenat möge beschließen:

- „1. Der Neubau Tageszentrum St. Anna wird mit Gesamtbaukosten in der Höhe von € 1.457.000,- netto zzgl. einer Schwankungsbreite von +- 15 % beschlossen.
2. Die dafür notwendigen restlichen € 642.000 werden im Jahr 2022 auf der VASSt 5.85300.010610 "Wohn- und Geschäftsgebäude - Gebäude, SIG" vorgesehen.
3. Für die Möblierung wird in der MiFri 2022-2026 auf der VASSt. 5.85300.0421 „Wohn- und Geschäftsgebäude – Amts-, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ für das Jahr 2022 ein Betrag von € 150.000 netto vorgesehen.“

Die Sachbearbeiterin:  
Nicole Kraftschik

Der Abteilungsvorstand:  
Mag. Patrick Pfeifenberger

Elektronisch gefertigt

Gesehen:  
Die Stadträtin  
Mag.<sup>a</sup> Anja Hagenauer

Beilage:  
Beilage A  
Beilage B



Dieses Dokument wurde amtssigniert.  
Informationen zur Prüfung der elektronischen  
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:  
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>