

Projektkontrolle § 6 der GO für den StRH

„Neubau Bad Eggenberg mit Spa“

–

Executive Summary

–

4./5. Dezember 2008

Überblick Themen bei der Projektkontrolle

1. Auftrag
 - **Bedarfsprüfung** bereits im **Juni 2007** vorgezogen
 - Aktualisierung Wirtschaftlichkeitsberechnung Ende 2008
 - **Jetzt:** Prüfung der Punkte 3. 4. und 5. (siehe gleich unten)
2. Bedarfsprüfung aktualisiert
3. Sollkosten (=Errichtungskosten)
4. Folgekosten
5. Finanzierung (offen)

2. Bedarfsprüfung

Die **Bedarfsprüfung** wurde bereits anlässlich des damals bevorstehenden Planungsbeschlusses mit **Bericht vom 14. Juni 2007** erledigt.

Aussagen des damaligen Berichts:

(2.1.) Bedarfsprüfung 2007 betreffend Sportbad:

- **Bedarf** bei Vereinen, Schulen und Öffentlichkeit **gegeben**
- **50-m-Sportbecken** hebt Attraktivität und ist **durch Bundeszuzahlung „wirtschaftlich günstiger“** zu beurteilen, als wenn man ein kleineres Sportbad ohne Bundsförderung bauen würde
- **Neubau** ist wirtschaftlich besser als weitere (steigende) Sanierungsaufwendungen

2. Bedarfsprüfung

(2.2.) Bedarfsprüfung 2007 betreffend Spa:

- Finanziell erwirtschaftet das Spa einen laufenden **Überschuss, wenn man die Erstinvestitionskosten außer Ansatz lässt (+4,5 Mio EUR in den ersten 10 Jahren)**
- Die Erstinvestitionskosten wurden im Juni 2007 mit 11,5 Mio EUR geschätzt
- Bezieht man diese in eine Investitionsrechnung ein, ergibt sich **bei Eigenfinanzierung ein geringer positiver interner Zinsfuß** von 2,15% (ohne Restwert) bis 3,25% (unter Zugrundelegung eines Restwertes der Anlage nach 33 Jahren von 4,5 Mio EUR)
- Die **interne Verzinsung dieses Investments war 2007 aber NICHT MARKTKONFORM** beurteilt.
- Dies galt(gilt) auch, wenn man **Fremdfinanzierung** unterstellt - dann ergab sich 2007 eine **verbleibende interne Verzinsung von 0,3%** (also quasi Null).
- **Pro-Argument:** ein Wellnessbereich (incl Sauna) sei jedenfalls unverzichtbar bei einem Bad dieser Größenordnung
- Weiteres **Pro-Argument:** durch das SPA würden Teile des allgemeinen Gebäudebereiches kostenmäßig mit abgedeckt („Kuppelprodukt“-Argument)

2. Bedarfsprüfung

(2.3.) Aktualisierung zu Bedarfsprüfung Spa Ende 2008:

- **Interner Zinsfuß hat sich verschlechtert** - zugrunde liegende Annahmen: höhere Fremdkapitalzinsen (**jetzt 5%**), Gehaltssteigerungen liegen leicht über den im Modell angenommenen Eintrittspreissteigerungen (sprich: Teuerung nicht zu 100% an KundInnen weitergebbar).
- Interner ZF bei Fremdfinanzierung liegt jetzt bei -0,03% (Annahme: Restwert 5,66 Mio EUR nach 33 Jahren) bzw bei -5,11% (mit Restwert nach 33 Jahren von 5,66 Mio EUR)

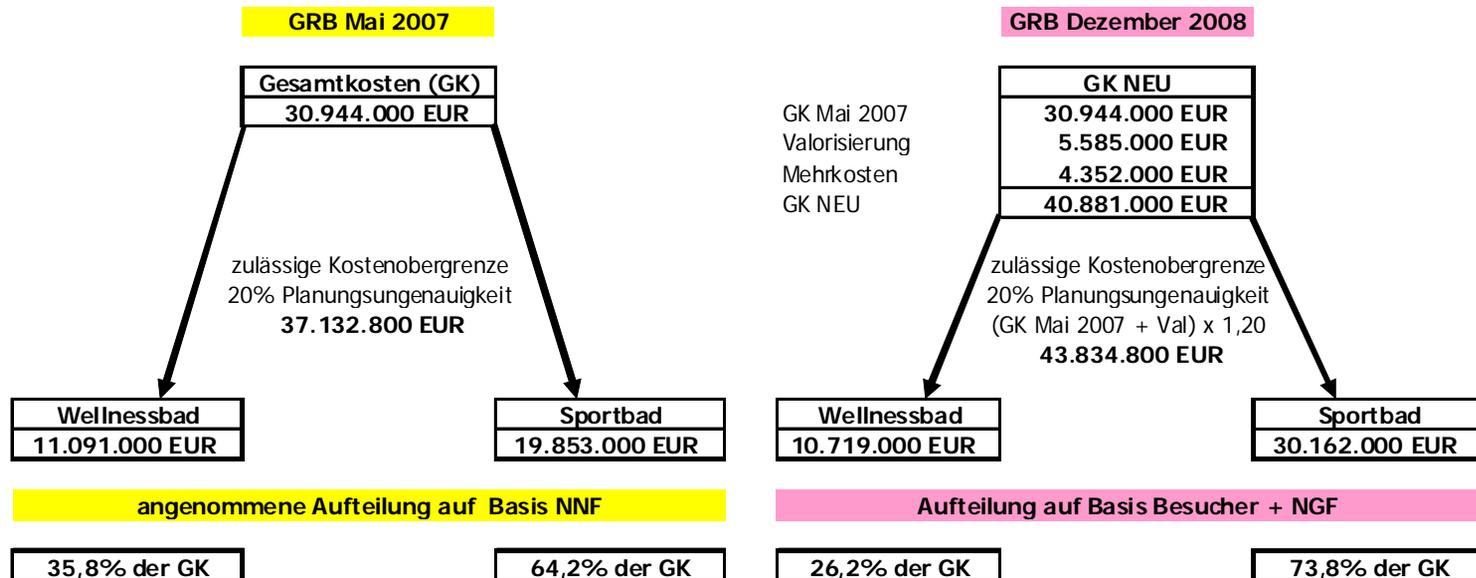
Conclusio: Wenn man gegenüber dem Steuerzahler das Projekt rechtfertigen möchte, müsste man das **Spa mit nichtmonetären Größen argumentieren** (Geringere Verkehrsbelastung, Attraktivierung GVB, Gesundheitsförderung für BürgerInnen etc), oder sich getrauen, einen höheren Eintrittspreis (oder zB Parkgebühren) zu veranschlagen.

(2.4.) Eingangsvariablen in das Modell

--> siehe Prüfungsergebnisse zu "Folgekosten"

3. Sollkosten

(3.1.) Übersicht: Gesamtkosten (getrennt nach Sportbad und Spa) - Überleitung von 2007 auf 2008



Kommentar:

- Seitens Fachverantwortlichen wird mit der in den GR-Stücken 2006 und 2007 **stets angegebenen "+/-20%-Klausel"** argumentiert
- In den **GR-Beschlüssen Mai 2006** bzw **Mai 2007** wurde die **Planungsungenauigkeit von 20%** nicht als **Absolutbetrag** als notwendige Reserve im Projektbudget **ausgewiesen** und wurde auch **bei den Verhandlungen betreffend Finanzausschüssen** seitens Bund und Land **nicht berücksichtigt**.

3. Sollkosten

(3.2.) Valorisierung seit 2007 auf 1. Quartal 2009: +5,6 Mio EUR

- Bis 2006/2007 seien die sonst typischen Baukostenindizes stets proportional mit den speziellen Kostenfaktoren für Bäder verlaufen; **erst seit 2007 gehe die "Schere" auseinander und sei man gezwungen, höhere Steigerungsraten für bäderspezifische Investments als angenommen** einzukalkulieren (angegebene Steigerung gegenüber 2007-Annahme: **5,6 Mio EUR**)
- Die **jetzt ermittelte Steigerung (+5,6 Mio EUR)** entspricht rd 17% (für 1,5 Jahre) gegenüber der seinerzeitigen Schätzung Mitte 2007!
- Es wird seitens der Fachleute allgemein argumentiert, dass die **diversen Verteuerungen** (von Energie bis allgemeine Preissteigerungen bei Materialien und Löhnen) seinerzeit (GR-Beschlusslage) **nicht vorhersehbar** gewesen wären.

Kommentar:

- Spezifische **Bäderbaumaterialien** sind im **Index für den Wohnhaus- und Siedlungsbau unterrepräsentiert**. Es gibt jedoch **keinen eigenen „Bäderbauindex“**.
- Selbst im **Wettbewerbsergebnis Feb. 2008** waren die jetzt zu berücksichtigenden Teuerungen **noch nicht im jetzigen Ausmaß quantifiziert**. (Durch beauftragten Ziviltechniker damals geprüft).
- **Höhere Valorisierungen** für spezifische **Bäderbaumaterialien** sind **nachvollziehbar**. Tatsächliche Entwicklung nach oben oder unten zur Zeit schwer abschätzbar.
- Die **jetzt berechnete Valorisierung bis zum 1. Quartal 2009** scheint aus Sicht des Stadtrechnungshofes, unter den zur Zeit bekannten Prämissen, **auf der sicheren Seite zu liegen**.

3. Sollkosten

(3.3.) Umplanungen seit 2007- Planung auf Ende 2008 + 4,4 Mio EUR

Wesentliche **Steigerungspositionen:**

- Durch die **Energiepreisverteuerungen** ergeben sich jetzt **günstigere Amortisationen** bei verschiedenen **Wärmerückgewinnungsanlagen** (Verteuerung daraus inkl Flächen: **+1,4 Mio EUR**) - daraus ergäben sich künftig niedrigere Betriebskosten (va Heizkosten) als wenn man diese Investments nicht macht.
- Weiters: **Sprungturm NEU in der Halle: 0,4 Mio EUR**. War im Ursprungsprojekt nicht vorgesehen.
- Weiters: Ungeplantes Erfordernis, das bisherige Sprungbecken im Freien mit 10-meter-Turm zu verlegen, weil sonst Konflikt mit dem konkreten Hallenbad-Entwurf (**+0,7 Mio EUR**)
- Weiters: Verteuerung Generalplanerhonorar wegen "gestiegener Komplexität" sowie bedingt durch Wettbewerb (**+0,7 Mio EUR**)

Weitere Verteuerungen gegenüber den hier angegebenen Steigerungen sind möglich, weil etwa die diesjährige Metaller-Lohnrunde und die nächstjährige Lohnrunde noch nicht berücksichtigt sind; auch bei den Materialpreisen habe man **jetzt auf I/2009 valorisiert** - weitere Preisentwicklung bei Materialien und Dienstleistungen bleibt abzuwarten (**derzeitige "Reserve" wird mit 3,0 Mio EUR beziffert (Differenz zwischen 40 und 43 Mio EUR)**).

3. Sollkosten

(3.3.) Umplanungen seit 2007- Planung auf Ende 2008

Kommentar zu ausgewählten Teuerungsursachen und neuen Positionen:

- Problem der Verlegung des Frei-Sprungbeckens → seit Feb 2008 bekannt (auf Grund Wettbewerbsergebnis)
- Gestiegenes Planerhonorar → seit Feb 2008 bekannt – wenn Baukosten steigen, steigt Planerhonorar
- Seinerzeitige Einschätzungen über Wärmerückgewinnungsanlagen?
- Laut Planern sei das **Bad, so wie es geplant wird, am unteren baukünstlerischen Kostenlimit**
- laut Aussagen Planer **keinerlei Spielräume nach unten bei Baukosten** (außer, man kürzt Funktionen wie zB Sprungturm oder Wärmerückgewinnung)
- **Fläche und Kubatur seien kaum beeinflussbar** (insbesondere wegen Hallen-Sprungturms)
- Man habe Kubatur größtmöglich "gespart"
- Laut Aussagen kaum Einsparungen durch billigere Materialien (Beton statt Glas) möglich
- Laut Aussagen Dachkonstruktion kaum verbilligbar
- Level für Wellnessbereich bereits bei Architektenwettbewerb hoch angesetzt.

Zitat: „Die Saunalandschaft soll als „attraktivste Saunawelt der Steiermark“ ausgebildet werden, bestehend aus 5-6 Saunakabinen, verschiedenen Wasserbecken sowohl im Innen- als auch im Außenbereich und einem großzügigen Ruhebereich, der in kleinere unterschiedlich thematisierte Räume aufgeteilt ist.....“

3. Sollkosten

(3.4.) Fazit

- Die **Gesamtkosten** für den Neubau des Bad Eggenberg werden zur Zeit inkl Valorisierung und inkl Mehrkosten mit **40,881 Mio EUR exkl USt** veranschlagt.
- Die **Valorisierung** wird dabei **bis** zum **1. Quartal 2009** berücksichtigt.
- Die Sollkostenermittlung ist von der Systematik her plausibel und erscheint vollständig.
- **Valorisierungen während der Bauausführung (ab I/2009) sind im Betrag von 40,881 Mio EUR nicht enthalten.**
- **Projekt** müsste, um Nachbedeckungen aus dem Titel Valorisierungen zu vermeiden **mit 43,834 Mio EUR (ursprüngl 20% Klausel) beschlossen und finanziert** werden.
- Strikte Vorgabe, dass keine sonstigen Steigerungen über 40,881 Mio EUR zulässig sind.

4. Folgekosten

(4.4.) Aussagen:

- Kumulierter Abgang Sportbad (Jahr 1-10): 6,1 Mio EUR (Cashflow)
- Kumulierter Überschuss Spa (Jahr 1-10): 4,5 Mio EUR (Cashflow)
- Anmerkung: **Spa ohne Investitionskosten**

- **Folgekostenplanung** durchgesehen – grundsätzlich **plausibel**
- Verringerte Dynamik Energiekosten sind im Folgekostenmodell ablesbar
- Verschlechterung interner Zinsfuß, weil Einnahmen-(Preis-)steigerungen mit 2,5%pa eingepreist – Personalkostensteigerungen aber mit 2,8% pa
- **Reinvestitionen** ab dem 3. Jahr eingepreist (anfangs TEUR 90pa – später bis zu TEUR 300 pa)
- **Eintrittserlöse und Besucherzahlen** werden von Planerseite als „ambitioniert“ bezeichnet (Sportbad)
- **Spa-Erlöse** gehen von durchschnittlich 225 Tagesgästen mit ds. Erlös pro Besucher von 11,60 EUR aus. (Gesamt: 80.000 Gäste im Jahres-DS).

5. Conclusio

Baukosten (Sollkosten):

- **Finanzierung** von rd 40 Mio EUR war von Anfang an nicht sichergestellt
- **+/-20%-Korridor** hat aber immer bedeutet, dass voraussichtlich **Kosten > 30,9 Mio EUR** – jetzige Valorisierung „frisst“ nahezu zur Gänze diesen „Korridor“ auf
- Seit **Februar 2008** jedenfalls dramatische Index-Sprünge für typische Materialien erkennbar (zB Bewehrungsstahl, Kupfer) → Frühwarnung wäre sicher angebracht gewesen
- **Umplanungen** (Sprungbecken verlegen, Wärmerückgewinnungsanlage) und sonstige Teuerungen (Generalplaner) waren eigentlich **durch +/-20%-Korridor nicht mehr gedeckt – Vorhersehbarkeit?**
- **Aussagen Techniker/Planer: es sei kein Luxusbau – von uns nicht widerlegbar**
- **Man muss jetzt 43 Mio EUR finanzieren – sonst droht weitere spätere Projekterhöhung**

5. Conclusio

Folgekosten und Wirtschaftlichkeit:

- **Positiver Effekt aus besserer Energienutzung (Wärmerückgewinnung) ablesbar**
- **Wirtschaftlichkeit SPA müsste mit nichtmonetären Argumenten unterlegt werden**
- **Derzeitig geplanter interner Zinsfuß SPA leicht negativ (bei angenommener 100% Fremdfinanzierung) → dh nicht marktkonform**
- **Risiko einer schlechteren Auslastung als 80.000 Besucher pa bzw Risiko einer Nichtdurchsetzung der Eintrittspreise (11,59 + 2,5%pa) muss bedacht werden**

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:
Günter Riegler – Manfred Tieber