

PRESSEINFORMATION [PRESS INFO

Graz, 25. Jänner 2011/Stadtrechnungshof

Vorstellung neuer Prüfberichte

(1) Stellungnahme zum RH-Bericht über Finanzierungsinstrumente der Gebietskörperschaften mit Schwerpunkt Landeshauptstadt Graz

(2) Erwerb der Liegenschaft EZ 2490 GB 63128 Wetzelsdorf in der Ilwofgasse von der ÖWGES

(1) Finanzierungs- und Veranlagungsmanagement der Stadt Graz

Der Stadtrechnungshof wurde in der Sitzung des Kontrollausschusses vom Dezember 2010 um eine **Stellungnahme zum Finanzierungs- und Veranlagungsmanagement der Stadt Graz** ersucht. Anlass dafür ist ein im Dezember 2010 zugestellter **Prüfbericht des RH** (Rechnungshof) zu diesem Thema.

Der **RH hat für den Zeitraum 2004 bis 2008 die Finanzveranlagungen und Finanzierungen** von verschiedenen **Bundesländern und Städten** – darunter die **Stadt Graz** – einer **Querschnittsprüfung** unterzogen und dem Grazer Gemeinderat einen Bericht zugestellt.

Der **Stadtrechnungshof** gibt auf Ersuchen dazu **folgende Stellungnahme** ab:

- Der **Stadtrechnungshof** hatte bereits einige Male Gelegenheit, zum **Finanzmanagement der Stadt Graz Stellung** zu nehmen. So wurden die Jahresabschlüsse und die Gestionierung der **Grazer Unternehmensfinanzierung GmbH** (GUF) zweimal geprüft und wird auch im Rahmen der jährlichen Prüfungen der Rechnungsabschlüsse stets das Veranlagungs- und Schuldenmanagement der Stadt Graz dargestellt und kommentiert.
- Nennenswerte **Kritikpunkte haben sich bei diesen Prüfungen des Stadtrechnungshofes nicht ergeben**; das **Liquiditäts- und Schuldenmanagement** der Stadt Graz ist bereits seit einigen Jahren im Wege eines „**Cash-Pooling**“ organisiert; die GUF organisiert die Liquidität und den Finanzierungsbedarf des Magistrates und der Tochterunternehmen zentral und erzielt durch diese Vorgehensweise nachweislich Synergieeffekte.
- Der **RH hat in seinem Bericht ebenfalls keine grundsätzlichen Beanstandungspunkte** festgestellt; die Stadt Graz hat 2004 bis 2008 stets nur **kurzfristige Liquiditätsüberschüsse veranlagt** und dabei stets Veranlagungen bei inländischen Kreditinstituten – nach vorheriger Bietersuche – durchgeführt.
- Beim **Schuldenmanagement** hat der RH vor allem zur **Zinsstrategie** der Stadt Graz – im Querschnittsvergleich mit anderen Gebietskörperschaften – Stellung genommen. Der RH bescheinigt der Stadt Graz ein ausgewogenes Verhältnis von fix und variabel verzinsten Finanzierungen. Einziger **Kritikpunkt des RH** ist, dass die Dokumentation der Zinssicherungsmaßnahmen verbessert werden und auf Kooperationsmöglichkeiten (Städtebund und ERSTE Bank bieten hier Unterstützung an) zurück gegriffen werden soll. Der Finanzdirektor hat

in seiner Stellungnahme angekündigt, dass erste derartige Auswertungen bereits im 1. Quartal 2011 vorliegen werden.

- Die **Stellungnahme des Stadtrechnungshofes** erläutert auch die **Vor- und Nachteile von Zinssicherungsmaßnahmen**; die Stellungnahme steht der Öffentlichkeit zum Download unter <http://stadtrechnungshof.graz.at> zur Verfügung.
- Interessant ist, dass der **RH in seinem Bericht auch die Aufnahme von Fremdwährungskrediten befürwortet**. Dies sei bislang auf der Basis des Grazer Stadtstatutes nicht möglich und regt der RH daher an, das Statut in dem Sinne abzuändern, dass **Fremdwährungsfinanzierungen erleichtert** werden sollten. Freilich **weist der RH aber auch auf die besonderen Risiken** von solchen Finanzierungen hin und empfiehlt Risikominimierungsmaßnahmen.

Der **Stadtrechnungshof schließt sich im Ergebnis den Aussagen und Empfehlungen des RH an**, weist aber darauf hin, dass der RH bei seiner Prüfung nur die städtischen Finanzierungen und Veranlagungen untersucht hat, und den nicht unwesentlichen Teil der Finanzierungen und Veranlagungen der Unternehmen ausgeklammert hat.

(2) Erwerb der Liegenschaft EZ 2490 GB 63128 Wetzelsdorf in der Ilwofgasse

Der Stadtrechnungshof wurde von sieben Mitgliedern des Gemeinderates ersucht, eine Überprüfung auf Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Ankaufes einer Liegenschaft EZ 2490 GB 63128 Wetzelsdorf in der Ilwofgasse durchzuführen.

Anlass für diese Prüfung waren Medienberichte, in denen beanstandet wurde, dass das Grundstück zunächst von einem Privaten an einen gemeinnützigen Wohnbauträger, und in der Folge von diesem Wohnbauträger an die Stadt Graz weiter verkauft worden ist. Dem Wohnbauträger wurde in der Folge seitens der Stadt Graz ein Baurecht für die Schaffung von Sozialmietwohnungen eingeräumt. Dieser Vorgang erregte bei den antragstellenden Mitgliedern des Gemeinderates Zweifel an der Korrektheit des Vorganges und wurde der Stadtrechnungshof um Prüfung ersucht.

Der **Ankauf dieser Liegenschaft dient zur Schaffung von Sozialmietwohnungen** und ist **Teil des Arbeitsprogramms Wohnen**. Gemäß den vom Land Steiermark erlassenen Richtlinien für die Förderung von Sozialmietwohnungen sind die Grund- und Aufschließungskosten von der Gemeinde zu übernehmen. Die Errichtung erfolgt durch gemeinnützige Bauträger.

Zur Chronologie:

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Stadt Graz war diese Liegenschaft zunächst als Vorbehaltsfläche für einen Spiel- und Sportplatz ausgewiesen. Seitens des damaligen Eigentümers wurde im Jahr 2003 ein Antrag auf Einlösung des Grundstückes bzw. auf Änderung des Flächenwidmungsplanes eingebracht. Die Frist für die Ankaufsentscheidung der Stadt Graz ist im Jahr 2004 abgelaufen, so dass dem Eigentümer ein Rechtsanspruch betreffend die Aufhebung des Vorbehaltes und Änderung des Flächenwidmungsplanes zukam.

Auf Grund des vorhin angeführten Sachverhaltes wurde am 28. Juni 2006 eine Widmungsänderung von einer Vorbehaltsfläche für einen Spiel- und Sportplatz in reines Wohngebiet für diese Liegenschaft im Gemeinderat beschlossen. Die Entscheidung dafür, die Liegenschaft nicht einzulösen, ist nach Aktenlage der Abteilung für Liegenschaftsverkehr budgetär bedingt; man habe letztlich andere Prioritäten gesetzt und daher die Liegenschaft bewusst nicht für die Schaffung einer Spiel-/Sportanlage eingelöst, wiewohl dies aus Sicht verschiedener Interessenten wünschenswert gewesen wäre.

Der Liegenschaftseigentümer verkaufte in der Folge die Liegenschaft an einen gemeinnützigen Wohnbauträger.

Die spätere Auswahl dieses Grundstückes für das Arbeitsprogramm Wohnen wurde seitens der Abteilung A 8/4 durch das Vorhandensein der einer Förderzusage und der mittlerweile vorliegenden Einreichplanung und der örtlichen Situierung in Wetzelsdorf begründet. Lt. Auskunft der Abteilung A 8/4 ist die Grundsstücksbevorratung seitens der Stadt Graz bzw. der GBG für die 500 angestrebten Wohnungen in dieser Gemeinderatsperiode annähernd (bis auf Hummel-Kaserne) abgeschlossen.

In weiterer Folge kam es daher zu einem Weiterverkauf der Liegenschaft durch die Wohnbauträgerin an die Stadt Graz, wobei zur Bemessung des Kaufpreises die Nebenkosten sowie angemessene Zinsen aufgeschlagen wurden. Der von der Stadt geleistete Kaufpreis ist daher – im Ergebnis unserer Prüfung – nachvollziehbar und auch – verglichen mit Kaufpreisen bei anderen ähnlichen Grundstücken – angemessen.

Zur Auswahl des Baurechtsnehmers ist festzustellen, dass lt. Fachmeinung des Referates für Verfassungs- und Vergaberecht grundsätzlich Ausschreibungen für die Vergaben von Baurechten nach dem BVergG stattfinden müssen. Im konkreten Fall hätte – wegen der bereits von ÖWGES erlangten Förderzusage („Wohnbaukontingent“) – eine Ausschreibung zu keinem anderen Bieter und Baurechtsnehmer führen können. Daher scheint die gewählte Vorgangsweise (Direktvergabe) gerechtfertigt.

Ergänzende Anmerkungen

Die seit einigen Jahren geübte **Förderpraxis der Landesregierung hinsichtlich der Schaffung von Sozialmietwohnungen** besteht darin, so genannte „**Wohnbaukontingente**“ (Förderzusagen zur Schaffung von Sozialwohnungen) **nur an gemeinnützige Wohnbauträger**, nicht aber auch an Gemeinden und Gemeindeunternehmen zu erteilen, ist hinterfragenswert und beihilfenrechtlich bedenklich.

Will eine Gemeinde sozialen geförderten Wohnbau betreiben, muss sie zwangsläufig mit Wohnbauträgern kooperieren; eine **Eigenentwicklung über eine gemeindeeigene Gesellschaft, wie es zB in Graz die GBG wäre, ist nicht möglich**, weil im Vergleich zu geförderten Projekten nicht konkurrenzfähig.

Dies führt zur unerfreulichen Konsequenz, dass in Fällen wie hier, in denen ein gemeinnütziger Wohnbauträger bereits eine Förderzusage erhalten hat, die vergaberechtliche Verantwortung für die Direktvergabe bei der Gemeinde liegt.

Dass die **Stadt von der Möglichkeit, eine schon entwickelte und mit Förderungszusage ausgestattete Liegenschaft anzukaufen, ist nicht zu beanstanden**. Der Kaufpreis ist nach den uns vorliegenden Vergleichswerten angemessen.

Wir ersuchen um Veröffentlichung dieser Information. Fotos können in der Abteilung für Öffentlichkeitsarbeit und Information unter der Telefonnummer 0 31 6/872-22 25 (Sonja Tautscher) angefordert werden. Die Veröffentlichung ist honorarfrei nur bei Bildhinweis „Foto: Stadt Graz/Fischer“.
(Schluss)