



Kontrollbericht 05/2024 zum Thema

Verlängerung Smart City Projektgenehmigung 2024 – 2028

(Kostenerhöhung)

Fotonachweise

Cover (von links): Stadt Graz/Pichler (1, 2), Fischer (3), photo 5000- www.fotolia.com (4)

Seiten 3, 14 Martin Grabner

Abkürzungsverzeichnis

GR	Gemeinderat
rd.	rund
StRH	Stadtrechnungshof
SC	Smart City
u.a.	unter anderem

Inhaltsverzeichnis

2

Fotonachweise,
Abkürzungsverzeichnis

6

Inhalt dieser Kontrolle

Dies war neben einer Kostensteigerung über 10% auch eine inhaltliche Änderung der ursprünglichen Genehmigung und hätte mit Festlegung der höherwertigen Ausführung im Jahr 2020 dem StRH zur Kontrolle und dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden müssen.

9

Vorlage von neuen Teilvorhaben
in Fortführung und Ergänzung von
Teilvorhaben aus der Vorperiode

9

Vorlage zum Beschluss von neuen,
zusätzlichen Teilprojekten

4

Zusammenfassung

8

Verschiebung von beschlossenen
Teilprojekten aus den Vorperioden

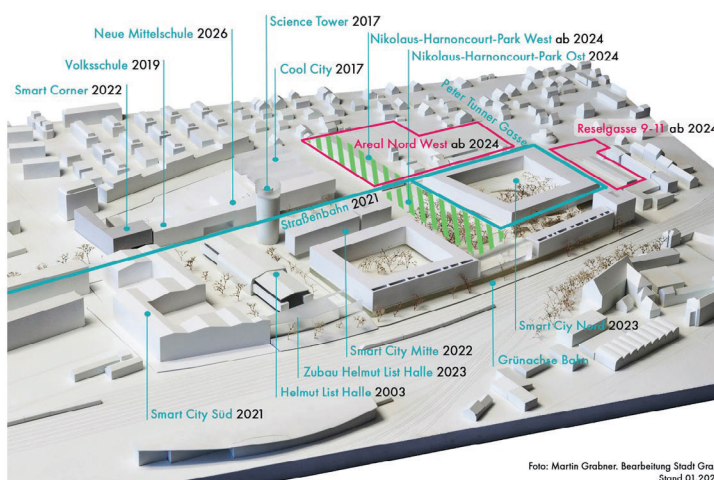


Foto: Martin Grabner, Bearbeitung Stadt Graz
Stand 01.2023

12

Kosten,
Einnahmen

Der StRH stellt fest, dass der vereinbarte Wert, zB für die Abschlagszahlungen der „Privaten“ für die Errichtung des Parks, weit unter dem Wert lag, den die Stadt für die geplante Errichtung des Nikolaus-Harnoncourt-Park West ansetzte.

5

Kontrollantrag
Inhalt des Vorhabens,
Historie

14

Restmittel

Der StRH konnte nicht abschließend beurteilen, ob die Höhe der berechneten Restmittel korrekt war. Ab 2020 waren die verbrauchten Mittel und die zugehörigen Aufstellungen nachvollziehbar und plausibel. Es lagen aber weder eine Grobkalkulation der Restmittel, noch eine geeignete Kosten/ Zahlungsplanung noch Kostenverfolgung vor.

Zusammenfassung

Im März 2023 ging von der zuständigen Stadträtin der Antrag zur Vorhabenskontrolle mit dem Inhalt-

- Verlängerung der Smart City Projektgenehmigung 2024-2028 mit einem Projektvolumen über rd. 7,6 Millionen Euro gesamt und
- Beschlussfassung zur 1. Ergänzung zur Grundsatzvereinbarung (vom November 2013) sowie 2. Ergänzung zur Umsetzungsvereinbarung (vom Dezember 2015)

ein. Der StRH stellte fest, dass neben Verschiebungen von genehmigten Teilprojekten aus der Vorperiode, Fortführung und Ergänzungen von Teilprojekten aus den Vorperioden, neue Projektteile und somit wesentliche Änderungen des ursprünglichen Projekts vorlagen. Daher waren die maßgeblichen Inhalte dieser Kontrolle

- die Vorlage zur Genehmigung der Verlängerung der Projektgenehmigung bis 2028 mit voraussichtlichen Ausgaben in Höhe von 7,6 Millionen Euro und
- die Kostenerhöhungen und nachträglichen inhaltlichen Änderungen der Vereinbarungen und der Projektgenehmigung „Smart City Graz“ für die Jahre 2017- 2022.

Unter anderem resultierten zusätzliche Ausgaben von rd. 1,4 Millionen aus dem neuen Teilvorhaben „Klima-Pionierstadtquartiere“. Dieses basierte auf einem anderen GR-Beschluss „KPSG Klima-Pionierstadt Graz“ vom März 2023, welcher neben der Genehmigung der externen Kosten für das Quartier Smart City, auch für 3 weitere im Rahmen der Projektgenehmigung Smart City vorsah. Die geplanten Ausgaben dafür waren von rd. 400.000 Euro zu Beginn der Kontrolle- parallel mit den berichtigten Restmittel- auf 1,4 Millionen Euro gestiegen. Der StRH wies darauf hin, dass f dass Restmittel an die Finanzdirektion rückzuführen sind.

Zu weiteren Kostenerhöhungen führte die nachträgliche Festlegung im Jahr 2020 für höherwertige Ausführungen der Außenanlagen durch die Stadt, dies unter der Bedingung der Genehmigung durch den Gemeinderat. Der StRH stellte fest: Die Stadt Graz stimmte der Vorbereitung, Beauftragung und Umsetzung von diesen Maßnahmen ohne die erforderliche Genehmigung des Gemeinderates zu. Dadurch übernahm sie die damit verbundenen, zusätzlichen Ausgaben bzw. sagte finanzielle Zuschüsse an Private zu. Dies führte unter anderem zu rd. 1,5 Millionen Euro Mehrkosten

- für die Errichtung des Park Ost durch die Stadt an Stelle der „Privaten“,
- für die Errichtung des Park West und
- für die Zuschüsse an die „Privaten“ für die nachträgliche Festlegung von höherwertiger Ausführungen in den Außenanlagen.

Ein Grund für die Verzögerung der Vorlage dieses Gemeinderatsberichtes, samt Änderungen der Vereinbarungen, lag in der fehlenden Einigung mit den Verkäufern der Liegenschaft für den geplanten Park West seit über 5 Jahren. Die Ausgaben für Ankauf und Errichtung waren bereits in der Vorperiode 2017- 2022 beschlossen worden, ein Abschluss war bis zum Ende der Kontrolle nicht absehbar.

Nach Ansicht des StRHes fehlten bei diesem Vorhaben Abstimmungen und Kontrollen, der von den beteiligten Abteilungen vorgelegten Kalkulationen und Berechnungen und der zusammengeführten Kosten und Informationen. Die korrigierten Berechnungen der voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen von „Privaten“ waren nach mehreren Entwürfen nachvollziehbar. Der StRH stellte aber fest, dass der vereinbarte Wert, zB für die Abschlagszahlungen der „Privaten“ (Einnahmen) für die Errichtung des Parks, weit unter dem Wert lag, den die Stadt für die geplante Errichtung des Nikolaus-Harnoncourt-Park West (Ausgaben) ansetzte. Der StRH konnte abschließend nicht beurteilen, ob die Höhe der berechneten Restmittel korrekt war. Es lagen weder eine Grobkalkulation der Restmittel, noch (geeignete) Aufzeichnungen zur Kosten/ Zahlungsplanung und Verfolgung und somit kein entsprechendes Projektcontrolling vor.

Kontrollantrag

Im März 2023 ging von der zuständigen Stadträtin der Kontrollantrag „Smart City Graz“ mit dem Ersuchen um Vorprüfung des Gemeinderatsberichts betreffend

- Verlängerung der Smart City Projektgenehmigung 2024-2028 Projektvolumen gesamt 7.576.000 Euro und
- Beschlussfassung 1. Ergänzung zur Grundsatzvereinbarung (vom November 2013) sowie 2. Ergänzung zur Umsetzungsvereinbarung (vom Dezember 2015)

ein und bezog sich dabei auf die Bestimmungen der Vorhabenskontrolle (§ 98, Abs. 3, des Statuts der Landeshauptstadt Graz in Verbindung mit § 6 Abs. 1 GO StRH).

Nach Durchsicht des Entwurfes des Gemeinderatsberichtes sowie der weiterführenden Unterlagen, gelangte der StRH zur Ansicht, dass die zum Beschluss vorgelegten Ausgaben für 2024- 2028 auf Verschiebungen von genehmigten Teilprojekten aus der Vorperiode, auf Fortführung und Ergänzungen von Teilprojekten aus den Vorperioden und auf

neuen Projektteilen (wesentliche Änderungen des ursprünglichen Projekts) beruhten. Daher hatte nach Ansicht des StRHes keine Vorhabenskontrolle, sondern - bedingt durch eine wesentliche Änderung des Projektes und zusätzlichen Ausgaben- eine Stellungnahme des StRHes- § 7 Abs. 3 GO StRH- zu erfolgen.

Als weiteren Bestandteil dieses Gemeinderatsberichtes legte die Stadtbaudirektion auch die Genehmigung zur Unterzeichnung der oben genannten Abänderungen bzw. Ergänzungen der Vereinbarungen vor.

Stellungnahme 1

Historie/Inhalt des Vorhabens

Der Planungsprozess zur Realisierung des klimaneutralen Smart City Quartiers im Umfeld der Helmut-List-Halle startete bereits 2012. Unter der Leitung der Stadtbaudirektion hatte das Projekt „Smart City Graz“ (SC) den Zuschlag zur Umsetzung dieses ersten österreichischen Smart City Demoprojekts erhalten.

Ziel war die Realisierung eines energieeffizienten, ressourcenschonenden und emissionsarmen Modellquartiers mit höchster Lebensqualität durch einen integrierten Planungsprozess mit Innovationen in den Themenfeldern Mobilität, Energie, Gebäudetechnologien, Baukultur, öffentlicher Raum, Stadtteilmanagement und sozialer Nachhaltigkeit.

Entsprechend den Erfordernissen des Förderprojektes beschloss der Grazer

Gemeinderat im Juli 2013 die erste Projektgenehmigung „Smart City Project- Graz“ (Laufzeit 2013-2017)“ einstimmig. Im Dezember 2017 folgte die Verlängerung der Projektlaufzeit - mit Aufstockung der Budgetmittel entsprechend der erweiterten Projektanforderungen- bis Ende 2022.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Umsetzungsqualitäten vereinbarten die Stadt Graz und die privaten Projektpartner die gemeinsamen Aufgaben, Zielsetzungen und Finanzierungsbedarfe der SC-Quartiersentwicklung in „Städtebaulichen Verträgen“. Die Stadt erhielt hierdurch Zuzahlungen von „Privaten“ für erforderliche Qualitätssicherungsinstrumente wie Wettbewerbsverfahren, Kostenbeteiligungen bei der Planung und Errichtung von Kreuzungsausbauten

usw.. Federführend bei diesem Vorhaben, der Ausarbeitung der Kosten und des Beschlusses zur Genehmigung der Kosten 2024 - 2028 war die Stadtbaudirektion. Die Abteilungen für Immobilien, Grünraum & Gewässer und Stadtplanung, das Referat für Klimaschutzkoordination und die Finanzdirektion (Stabstelle Steuern) arbeiteten an und in einzelnen Teilprojekten mit.

Der StRH verweist betreffend den detaillierten Inhalt des Vorhabens und einzelner Teilprojekte auf die Ausführungen der Stadtbaudirektion in den Gemeinderatsberichten, (Ergänzung zur) Grundsatzvereinbarung sowie der (Ergänzung zur) Umsetzungsvereinbarung und sämtlichen Beilagen. Der Inhalt der Stellungnahme des StRHes bezog sich auf den übermittelten Gemeinderatsberichtsentswurf vom 15. Jänner 2024.

Inhalt dieser Kontrolle

Die Schwerpunkte dieser Kontrollen lagen bei

- den geplanten Ausgaben für die Jahre 2024- 2028 in Höhe von 7,6 Millionen Euro

Ausgaben bis 2028 lt. Kostenberechnung Stadtbaudirektion 11/2023		zusätzl. Ausgaben		Vorperiode
1. Gestaltung öffentlicher Raum und grüne Freiräume		4.753.000		
Planungs- und Herstellungskosten N-H-P Ost		1.265.000	1.085.000	180.000
Planungs- und Herstellungskosten N-H-P West		1.240.000	425.000	815.000
Grundankauf N-H-P West		1.873.000	203.000	1.670.000
Herstellungskosten Freihaltezone Peter Tunner Gasse		120.000	120.000	
Baumpflanzung im öffentlichen Raum		165.000	165.000	
Möblierung und Beleuchtung im öffentlichen Raum		90.000	90.000	
2. Fachexpertisen Klima-Pionierstadtquartiere (gesamt neu)		1.389.000		
Evaluierung Verkehrs- und Mobilitätskonzept Smart City		90.000	90.000	
Planungsmittel städteb.Rahmenplan (Städteb., Verkehr, Freiraum)		100.000	100.000	
Gutachten, Projektsteuerung, Wettbewerbe, koop.Verfahren		80.000	80.000	
Fachkonzepte Klimaanpassung, Energie, Digitalisierung		170.000	170.000	
Bürgerbeteiligungskonz., Stadtteilmanagement, soz.Nachhaltigkeit		40.000	40.000	
Externe Rechtsvertretung (optional!)		50.000	50.000	
Projektdokumentation, 3D Modellierung, Zertifizierungen		110.000	110.000	
Forschungs- und Förderprojekte, städtischer Anteil		250.000	250.000	
Know How Aufbau- und Transfer (National/EU)		59.000	59.000	
Reserve 10%		95.000	95.000	
Optional: Bearbeitung zusätzl. Quartiere		345.000	345.000	
3. Kosten Areale SC-Nord-West, Stadtteilmanagement usw.	430.000	430.000	430.000	
4. Leitplanung Stadtteil Waagner Biro	280.000	280.000	280.000	
5. Zuschüsse an Private (neu)	724.000	724.000	724.000	
Somit in Summe	7.576.000	davon neu	4.911.000	2.665.000

- den neuen, zusätzlichen Teilvorhaben sowie
- den nachträglichen Änderungen von vereinbarten Vertragsinhalten und den damit verbundenen Auswirkungen.

Die Stadtbaudirektion legte dem Gemeinderat, gleichzeitig mit der Verlängerung der Projektgenehmigung und den voraussichtlichen Kosten, die Ergänzungen und Änderungen zur Grundsatzvereinbarung sowie zur Umsetzungsvereinbarung zur Genehmigung vor. Diese war von allen privaten Vertragspartnern unterfertigt (Endfassung datiert mit 24. Juni 2022). Die wichtigsten Punkte der Änderungen bzw. Ergänzungen betrafen-

- die Aufhebung der Verpflichtung der Grundeigentümerinnen zu Errichtung von Infrastruktureinrichtungen im Bereich Grünraum und Verkehr,

da die Stadt diese Maßnahmen übernahm bzw. übernehmen sollte. Im Gegenzug vereinbarten die Parteien Abschlagszahlung der Grundeigentümerinnen (Zuzahlungen der „Privaten“) und

- die Vereinbarung von Zuschüssen an „Private“ für die Ausführung der Außenanlagen in höherer Qualität.

3. ÄNDERUNGEN AN DER GRUNDSATZVEREINBARUNG	
3.1.	Bedingt durch die einvernehmliche Festlegung der geänderten Vorgehensweise bezüglich der Herstellung der zukünftigen öffentlichen Flächen wird die Formulierung in <u>Vertragspunkt 6.3.</u> durch nachfolgende Formulierung hinsichtlich der Herstellung der Flächen geändert: <i>Die Grundeigentümerinnen werden von der Verpflichtung zur Errichtung von Infrastruktureinrichtungen für Grünraum und Verkehr (öffentlicher Park mit Wegen, Bänken, Leuchten, Trinkbrunnen, Pflanzen, etc. und Straßenanlagen mit Grünstreifen, Bäumen, Entwässerung, Beleuchtung, Verkehrslichtsignalanlagen, etc.) auf eigene Kosten <u>entbunden</u>, da diese Maßnahmen nunmehr im gegenseitigen Einvernehmen <u>von der Stadt Graz durchgeführt</u> wurden/werden. Aufgrund der Entbindung zur Errichtung auf eigene Kosten verpflichten sich die Grundeigentümerinnen jedoch im Gegenzug zu einer <u>Abschlagszahlung</u> von € 125,- netto/m² für Park- und Grünflächen und von € 255,- netto/m² für Verkehrsinfrastruktur ohne VLSA an die Stadt Graz. Bei den angeführten Beträgen wurde die in den Vorverträgen vereinbarte Indexanpassung gemeinsam mit den Grundeigentümerinnen ermittelt und dem jeweiligen Ausgangsbetrag hinzugerechnet. In beiden Fällen ergibt die Indexanpassung jeweils € 25,- netto/m².</i>

Abbildung: Auszug aus 1. Ergänzung zur Grundsatzvereinbarung (11.2013) sowie 2. Ergänzung zur Umsetzungsvereinbarung (12.2025)

Mit der Ausarbeitung dieser Änderungen und Ergänzungen begann die Stadtbaudirektion bereits 2020. Im Rahmen einer Bemusterung im April 2020 waren die Bodenbeläge der Außenanlagen in zwei unterschiedlichen Qualitäten ausgeführt worden. Bei der Besprechung der Vor- und Nachteile der ausgeführten Qualitäten mit dem damaligen Bürgermeister und der Leitungen der Stadtbaudirektion und Stadtplanung legten diese die weitere Vorgehensweise schriftlich mit der „Präzisierung Vertragspunkte“ fest:

„Die Stadtbaudirektion wurde daraufhin beauftragt, die Herstellung der höherwertigen gegossenen Betonplatten (Variante 2) im Rahmen der bestehenden Projektgenehmigung umzusetzen und eine erforderliche Beschlussfassung im Gemeinderat vorzubereiten.“ (Sideletter Baufeld Süd vom 22.04.2020)

Die Präzisierung der Vertragspunkte bezog sich auf zwei Liegenschaften im Baufeld Süd. Auf Nachfrage nach weiteren Vereinbarungen für die restlichen Liegenschaften, führte die Stadtbaudirektion aus, dass es keine weiteren gab und dies der Anlassfall für die Festlegung der Qualitäten in der Smart City war. „Diese Präzisierung der Vertragspunkte diene als Grundlagen für die neuen Vertragsformulierungen. Die Beauftragung der Stadtbaudirektion die Herstellung der höherwertigen, gegossenen Betonplatten umzusetzen und eine Beschlussfassung im Gemeinderat vorzubereiten, war für das gesamte SC-Quartier – allein schon aufgrund des Gleichheitsgebotes – vorgesehen.“ (Antwort der Stadtbaudirektion vom 30.1.2024)

Die daraus resultierenden Abänderungen und Ergänzungen der Vereinbarungen

waren danach ausformuliert und von den „Privaten“ unterschrieben worden. Aufgrund von Verzögerungen bei der Vorlage des Gemeinderatsberichtes, u.a. durch die fehlende Einigung mit dem Verkäufer der Liegenschaft für den geplanten Park West, fehlte

- eine Genehmigung des Gemeinderates zu diesen Abänderungen,
- somit eine Unterfertigung dieser Vereinbarung seitens der Stadt (Bürgermeisterin)

und waren

- Maßnahmen, auf diesen Änderungen basierend, ohne die erforderliche Genehmigung bereits durchgeführt, beauftragt bzw. vorbereitet worden
- und führten (zur Zusage) zur Übernahme von den damit verbundenen, zusätzlichen Ausgaben.

Der StRH stellt fest, dass nur unter Heranziehung der Mehrkosten für die Errichtung des Park Ost (S 8) durch die Stadt, für die Errichtung des Park West und für die Zuschüsse an die „Privaten“ (S 11) für höherwertige Ausführung mehr als 1,5 Millionen Euro betragen. Dies war neben einer Kostensteigerung über 10% auch eine inhaltliche Änderung der ursprünglichen Genehmigung und hätte mit Festlegung der höherwertigen Ausführung im Jahr 2020 dem StRH zur Kontrolle und dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden müssen.

Die Vorgehensweise widersprach dem Statut der Landeshauptstadt Graz und mehreren Verordnungen.

Den weiteren Schwerpunkt dieser Kontrolle – die voraussichtlichen Ausgaben über 7,6 Millionen Euro und die zugrundeliegenden Teilvorhaben – unterteilte der StRH für diesen Bericht in zwei Hauptgruppen:

1. Verschiebung von einzelnen, (im Wesentlichen) beschlossenen Teilvorhaben aus der Vorperiode 2017-2022 mit geplanten Ausgaben bis 2028 über 4,4 Millionen Euro; davon rd. 2,7 Millionen Euro in der Vorperiode bereits beschlossen.

- Planungs- und Herstellungskosten Nikolaus-Harmoncourt-Park-Ost und West und
- Grundankauf Park West

2. Neue, zusätzliche Teilvorhaben mit geplanten Ausgaben bis 2028 über 3,2 Millionen Euro, die zum Beschluss vorlagen.

Diese unterteilte der StRH in:

Vorlage zum Beschluss von zusätzlichen Ausgaben in Fortführung und in Ergänzung von Teilprojekten aus den Vorperioden:

- Stadtteilmanagement,
- Leitplanung Waagner Biro,
- Herstellungskosten Freihaltezone Peter Tunner Gasse,
- Baumpflanzung, Beleuchtung und Möblierungen im öffentlichen Raum

Vorlage zum Beschluss von zusätzlichen Ausgaben für neue, zusätzliche Teilprojekte:

- Fachexpertisen Klima-Pionierstadtquartiere,
- Zuschüsse an Private.

Verschiebung von beschlossenen Teilprojekten aus den Vorperioden

„Planungs- und Herstellungskosten Nikolaus-Harnoncourt-Park-Ost und West“ und „Grundankauf Park West“.

	vorraus. Ausgaben	Restmittel beschl. Vorperiode	Zuzahlung Privater
Planungs- und Herstellungskosten N-H-P Ost	1.265.000	180.000	683.000
Planungs- und Herstellungskosten N-H-P West	1.240.000	815.000	
Grundankauf N-H-P West	1.873.000	1.670.000	
in Summe	4.378.000	2.665.000	

In Summe waren in der Kostenschätzung im Gemeinderatsberichtsentswurf vom November 2023 rd. 4,4 Millionen Euro für die Errichtung der „Nikolaus-Harnoncourt-Park-Ost und West“ in der Kostenschätzung eingeplant. Hohe Kosten entfielen auf das geplante Wasserspiel, Sprühbrunnen bzw. Spielgeräte- und Wasserspielfeld mit 200.000 bzw. 130.000 Euro sowie rd. 1,9 Millionen Euro auf den Grundankauf der Parkfläche West in einem geplanten Ausmaß von 3.746m².

Ursprünglich war die Errichtung des Nikolaus-Harnoncourt-Park-Ost durch die „Privaten“ - die geschätzten Kosten lagen bei rd. 550.000 Euro - nach Vorgaben der Stadt vereinbart. Die Stadt budgetierte 2017 für diese Maßnahme daher lediglich 180.000 Euro für „Nebenkosten“, wie für Planungen. Auf Grund der Abänderungen von vereinbarten Vertragsinhalten übernahm die Stadt, gegen Zuzahlung der „Privaten“ in Höhe von ca. 680.000 Euro, die Verpflichtung zur Errichtung. Wie bereits ausgeführt waren diese Abänderungen der Umsetzungsvereinbarung von der Stadt noch nicht unterfertigt und lagen als Bestandteil dieses Gemeinderatsberichts zur Genehmigung vor. Die Mehrkosten

für die Umsetzung in höherwertiger Qualität durch die Stadt selbst anstelle der „Privaten“ lagen trotz Zuzahlungen der „Privaten“ bei rd. 400.000 Euro.

Bei der geplanten Übergabe und somit der Errichtung der Parkfläche an sich kam es zu Verzögerungen, da Baustelleneinrichtungen aus Platzgründen auf den Freiflächen des künftigen Park-Ost eingerichtet waren. Der Park-Ost konnte daher erst nach Fertigstellung des Baufeldes Nord an die Stadt übergeben werden.

Der Grundankauf Park West sowie die Errichtung und Planung des Nikolaus-Harnoncourt-Park-West waren bereits in und für die Vorperiode 2017- 2022 beschlossen worden. Einen großen Teil der Ausgaben - rd. 800.000 Euro - budgetierte die Stadtbaudirektion bereits in der Vorperiode für Planung und Herstellung des Parks West sowie rd. 1,7 Millionen Euro für den Ankauf der Parkfläche West.

Es kam somit über mehr als 5 Jahre mit den Verkäufern keine Einigung zu Stande. Eine von den Eigentümerinnen zu Beginn des Projektes erhoffte Flächenumwidmung zur Wohnnutzung als auch

eine später angedachte Neukonfiguration der Parkfläche und eine Errichtung in höherer Dichte von Büroflächen schloss die Abteilung für Stadtplanung aus. Die Verkaufsgespräche mit der Stadt Graz verliefen dementsprechend schwierig.

Der StRH stellt fest, dass der Ansatz-

- auf Grund der Ausführungen und Bewertungen der Abteilung für Immobilien,
- den Verhandlungen mit den Eigentümer:innen und
- unter Berücksichtigung des externen Gutachtens (Berechnung eines Verkehrswertes einer Gewerbeliegenschaft)-

über 1,9 Millionen Euro für den Ankauf der Parkfläche über rd. 3700 m² nachvollziehbar und plausibel war. Wesentliche Punkte zum und rund um den geplanten Grundankauf blieben bis zum Ende der Kontrolle im Jänner 2024 noch (immer) offen.

Schlussendlich lag die Entscheidung bei der zuständigen Stadträtin, ob und bis zu welchem Preis sie dem Gemeinderat den Erwerb der Liegenschaft zur Genehmigung vorlegte.

Stellungnahme 2

Vorlage von neuen Teilvorhaben in Fortführung und Ergänzung von Teilvorhaben aus der Vorperiode

„Stadtteilmanagement“, „Leitplanung Waagner Biro“, „Herstellungskosten Freihaltezone Peter Tunner Gasse“, „Baumpflanzung, Beleuchtung und Möblierungen im öffentlichen Raum“

Bei diesen Teilvorhaben, für die neue, zusätzliche Ausgaben anfielen, handelte es sich einerseits um

- die Fortführung und Verlängerung von Teilvorhaben aus der Vorperiode mit einer Anpassung, entsprechenden Erhöhung der jährlichen Kosten bzw.

- um neue Projekte in Umsetzung ursprünglich definierter Projektziele.

Der Bedarf für die Fortführung von Teilprojekten, wie das „Stadtteilmanagement“ (Fortsetzung des Beteiligungsprozesses, wie in den städtebaulichen Verträgen vereinbart), war aufgrund der Verzögerungen und der dadurch bedingten Verlängerung des gesamten Projektes Smart City, plausibel und nachvollziehbar. Das Gleiche galt für jene neuen Teilvorhaben, wie die „Leitplanung Waagner Biro- die weiterführende städtebauliche Entwicklung soll ausgehend vom öffentlichen Raum und

den grünen Freiräumen im umgebenden Stadtteil im Rahmen einer integrierten stadträumlichen Leitplanung unterstützt werden...“, die auf den Zielen des Projektes Smart City beruhten.

Die Berechnung der voraussichtlichen Kosten für diese Teilvorhaben waren für den StRH nachvollziehbar. Beispielsweise kalkulierte die Stadtbaudirektion für das „Stadtteilmanagement“ 80.000 Euro jährlich; dies war eine nachvollziehbare Erhöhung von rd. 20.000 Euro jährlich gegenüber der Vorperiode. Demgegenüber standen 100.000 Euro an Zuzahlungen von „Privaten“.

Vorlage zum Beschluss von neuen, zusätzlichen Teilprojekten

Fachexpertisen Klima-Pionierstadtquartiere

• Eigenmittel Stadt Graz (zusätzlich zur Projektdurchführung erforderliche Kosten):	• IT-Overheadkosten ca. EUR 4.000 pro Stelle pro Jahr (wird von den fachlich zuständigen Abteilungen aus dem LCF getragen) • Externe Kosten für Planungsverfahren, Gutachten, Zertifizierungen, etc. der im Antrag genannten Stadtentwicklungsareale: Die Genehmigung dieser Kosten erfolgt über die Smart City Projektgenehmigung, die dem Gemeinderat im Q2/2023 zur Beschlussfassung vorgelegt wird.
--	---

Abbildung: Auszug GR-Bericht 30.3.23, Projekt „KPSG Klima-Pionierstadt Graz“
Projektgenehmigung 2023 – 2028

Dieses neue Teilvorhaben mit zusätzlichen Ausgaben über 1,3 Millionen Euro basierte auf einem anderen GR-Beschluss, jenem zur „KPSG Klima-Pionierstadt Graz“ vom März 2023. Der Gemeinderat beschloss darin die Projektgenehmigung 2023 - 2028 und legte im Gemeinderatsbericht fest, dass die Genehmigung der externen Kosten für die Klima-Pionierstadtquartiere für Planungsverfahren, Gutachten, Zertifizierungen usw. im Rahmen der Smart City Projektgenehmigung dem Gemeinderat vorgelegt wird. Dies bezog sich nicht nur auf das Quartier

Smart City - sondern auch auf die weiteren Quartiere ÖBB-Areal Ostbahnhof, Taggar Areal und Roseggersiedlung; wobei zumindest eines der Grazer Pilotquartiere umgesetzt werden sollte. Der Bedarf für dieses neue Teilvorhaben basierte auf dem GR-Beschluss „KPSG Klima-Pionierstadt Graz“ vom März 2023 (kein investives Vorhaben, daher kontrollierte der StRH nicht). Für den StRH war es aber nicht nachvollziehbar, warum im Rahmen der Stadtteilentwicklung Smart City auch die Kosten für die 3 weiteren Quartiere aus anderen Stadtteilen genehmigt werden sollten.

Nach Ansicht des StRHes wäre es zweckmäßiger und sparsamer ein Pilotquartier zu starten und die Erkenntnisse daraus in die Weiteren einzuarbeiten; dies wäre mit den Vorteilen von potentiellen Synergien bei gleichzeitiger Auftragsvergaben von mehreren Pilotquartieren abzuwägen.

Zusätzlich würde die Erweiterung um dieses Teilvorhaben zu einer neuerlichen Verlängerung der Laufzeit des Vorhabens „Smart City“ führen. Bereits im Rahmen dieser Kontrolle kritisierte der StRH den Mangel bei der Planung, Nachvollziehbarkeit und Zuordnung von

Pilotquartiere

Die ausgewählten Pilotquartiere umfassen zwei Bestandsquartiere und zwei Neubauquartiere mit jeweils unterschiedlichen Ausgangssituationen, Akteurslandschaften, Größen und geplanten Innovationen. Diese Quartiere sollen im Projekt im 1. Quartal 2024 (siehe Kap. 1.3) nach den zu der Zeit gegebenen externen Rahmenbedingungen gereiht und mindestens eines davon hinsichtlich einer vertieften Unterstützung durch die Stadt Graz auf dem Weg zur Klimaneutralität ausgewählt werden.

Die detaillierten Quartiersbeschreibungen finden sich im Anhang 3.

	Smart City-NordWest	ÖBB-Areal Ostbahnhof	Tagger-Areal	Rosegger-siedlung
--	---------------------	----------------------	--------------	-------------------

Abbildung: Auszug Beilage zum GR-Bericht 30.3.23, Projekt „KPSG Klima-Pionierstadt Graz“ Projektgenehmigung 2023 – 2028

Ausgaben, Einnahmen und Restmitteln. Dies würde durch die Einbindung eines weiteren Vorhabens verstärkt.

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt:

- das Teilvorhaben Klima-Pionierstadtquartiere getrennt zu führen und die Mittel für den Stadtteil Smart City in dieses Budget zu übertragen.

Stellungnahme 3

Zu Beginn dieser Kontrolle im April 2023 hatte die Stadtbaudirektion für das Teilvorhaben Klima-Pionierstadtquartiere 405.000 Euro kalkuliert.

Nachdem im Laufe der Kontrolle die tatsächlichen Restmittel über 2 Millionen höher, als ursprünglich berechnet waren, stiegen parallel dazu die budgetierten Kosten auf rd. 1,4 Millionen Euro im Entwurf im November 2023.

Für den StRH ergab sich daher die Frage, warum und welche Kosten im Laufe der Kontrolle hinzukamen. Er forderte daher für Einzelpositionen Berechnungen und Angebote an. Die ausgewiesenen Einzelpositionen in der Kostenkalkulation gingen betragsmäßig weit über die vorgelegten Angebotssummen hinaus.

Der StRH kontrolliert und trifft seine Feststellung bei zum Beschluss vorgelegten Kosten, ob diese nach-

vollziehbar und plausibel und mit einer Sicherheit von +/- 10 % berechnet sind. Keiner dieser Punkte war (vollständig) erfüllt.

Nach einer Überarbeitung der Aufstellung durch die Stadtbaudirektion waren die einzelnen Positionen mit den Angeboten im Wesentlichen abstimmbare, wobei in den Positionen noch Reserven enthalten waren. Die Bearbeitung der drei weiteren Pionierquartiere war als zusätzliche, optionale Position berechnet und ausgewiesen.

Für die Ausgaben betreffend „Know How Aufbau- und Transfer (national/EU)“ oder „Forschungs- und Förderprojekte“ zog die Stadtbaudirektion die Werte aus vorangegangenen Projekten

Kostendarstellung Fachexpertisen Klima-Pionierquartier(e):

Kostenschätzung (inkl. USt):

	2024 - 2028
Evaluierung Verkehrs- und Mobilitätskonzept Smart City	90.000,-
Planungsmittel städtebaulicher Rahmenplan (Städteb., Verkehr, Freiraum)	100.000,-
Gutachten, Projektsteuerung, Wettbewerbe, kooperative Verfahren	80.000,-
Fachkonzepte Klimaanpassung, Energie, Digitalisierung	170.000,-
Bürgerbeteiligungskonzept, Stadtteilmanagement, soziale Nachhaltigkeit	40.000,-
Externe Rechtsvertretung (optional)	50.000,-
Projektdokumentation, 3D Modellierung, Zertifizierungen	110.000,-
Forschungs- und Förderprojekte, städtischer Anteil	250.000,-
Know How Aufbau- und Transfer (National/EU)	59.000,-
Summe	949.000,-
+ Reserve 10%	95.000,-
Summe	1.044.000,-
Optional: Bearbeitung zusätzliches Pionierquartier	345.000,-
Gesamtsumme	1.389.000,-

Abbildung: Auszug Mail 15.12.2023, Stadtbaudirektion, Projektleitung Smart City

und die Kostenschätzungen des Referates für Klimaschutzkoordination heran. Angebote zu diesen Positionen lagen nicht vor.

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt:

- für künftige Vorhaben nur nachvollziehbare und plausible Berechnungen mit einer Sicherheit von +/- 10 % dem Gemeinderat zum Beschluss und dem StRH zur Kontrolle vorzulegen und

Stellungnahme 4

- auf Grund der angespannten finanziellen Lage der Stadt zusätzliche, über den Bedarf hinausgehende Maßnahmen und die damit verbundenen Kosten, einzusparen und
- Restmittel, wenn notwendig, in die nächste Periode „mitzunehmen“ und andernfalls die Restmittel an die Finanzdirektion rückzuführen.

„Zuschüsse an Private“

Die „Zuschüsse an Private“ gingen dem Grunde nach auf den bereits im Rahmenplan 2015 festgelegten Ansatz der „Sicherstellung der erforderlichen Smart City Umsetzungsqualitäten“ zurück. Die nun im Rahmen dieses Gemeinderatsberichtes vorgelegten Zuschüsse an Private gingen aber über die definierten Umsetzungsqualitäten hinaus. Diese basierten auf der im April 2020 nachträglich höher festgesetzten Qualität durch die Stadt und die darauf basierenden Vereinbarungen mit den „Privaten“.

Die errechneten „Zuschüsse an Private“ in Höhe von rd. 720.000 Euro waren mit den nachträglichen Ergänzungen in den Vereinbarungen und den Beilagen abstimmbare. Sie waren für Zuzahlungen in Höhe von 63 bzw. 73 Euro/m² für die Errichtung von Freiflächen von „Privaten“ vorgesehen, damit diese mit einer

höherwertigen Materialqualität durch Verwendungen von höherwertiger, gegossener Betonqualität arbeiteten.

Der StRH stellte fest, dass die Zuschüsse an „Private“ im Rahmen dieses Gemeinderatsberichtes zum Beschluss vorgelegt werden sollten. Somit sagte aber die Stadtbaudirektion ohne vorhergehende Genehmigung des Gemeinderates diese zu und die „Privaten“ tätigten - im Vertrauen auf diese Zusage - bereits Investitionen.

Ferner verweist der StRH auf die angespannte Finanzlage der Stadt hin und empfiehlt

- Kosten einzusparen und den Anspruch auf höhere Qualität zumindest einzuschränken.

Stellungnahme 5

- 4.2. Angelehnt an die Gestaltung der zukünftigen öffentlichen Flächen mit einer höherwertigen Materialqualität wird für die Gestaltung der im Eigentum der Grundeigentümerinnen verbleibenden Freiflächen die Formulierung in **Vertragspunkt 5.6** ergänzt:

Die Grundeigentümerinnen und die Stadt Graz haben im Sinne der gemeinsamen Planung der jeweiligen Außenanlagen die vertraglich vereinbarte Qualität der Betonplatten für die zukünftigen öffentlichen Flächen sowie für die gestalteten Freiflächen der Grundeigentümerinnen weiterentwickelt. Die höherwertige, gegossene Betonqualität weist eine bessere Oberflächenqualität, eine geringere Wasseraufnahme und damit eine längere Haltbarkeit, größere Flexibilität bei den Formaten, etc. auf. Aufgrund der angeführten Vorteile und des damit verbundenen öffentlichen Interesses haben sich sowohl die Stadt Graz für die zukünftigen öffentlichen Flächen, als auch die Grundeigentümerinnen für ihre privaten Freiflächen auf die Qualitätserhöhung geeinigt.

Die Errichtung der privaten Freiflächen mit den höherwertigen Betonplatten erfolgt durch und auf Kosten der Grundeigentümerinnen aufgrund der vorangegangenen vertraglichen Vereinbarung.

Als Deckung von Unkosten wird die Errichtung der Freiflächen mit der höherwertigen Qualität von der Stadt Graz bezuschusst: Der Zuschuss für die Baufelder Nord und Süd beläuft sich auf gerundet € 63,-/m², für das Baufeld Mitte auf gerundet 73,-/m² (jeweils als Mischpreis über alle Farbflächen) und ist nach Maßgabe der Randzahl 26 der Umsatzsteuerrichtlinien 2000 nicht umsatzsteuerbar. Die Fertigstellung der jeweiligen Freifläche muss der Stadtbaudirektion mit überprüfbaren Flächennachweisen (Angabe der errichteten Quadratmeter) angezeigt werden. Erst nach Überprüfung der Unterlagen kann der jeweilige Zuschuss in Höhe der tatsächlich verbauten Betonfläche an die von der jeweiligen Grundeigentümerin angegebenen Kontodaten erfolgen. Aufgrund der aktuellen Planunterlagen, wurden die aufgrund der oben angeführten Beträge errechneten Zuschüsse in der Beilage./8 dargestellt. Diese können nach der Ausführung noch geringfügig abweichen. Eine Gegenrechnung mit allfälligen Zahlungen an die Stadt Graz ist nicht möglich.

Abbildung: Auszug aus 1. Ergänzung zur Grundsatzvereinbarung (11.2013) sowie 2. Ergänzung zur Umsetzungsvereinbarung (12.2025)

Kosten

Den berechneten Ausgaben bis 2028 über rd. 7,6 Millionen Euro standen die Summe der berechneten Einnahmen von „Privaten“ und der Restmittel aus den Vorperioden über rd. 7,6 Millionen Euro gegenüber.

Den in den vorhergehenden Kapiteln erläuterten Ausgaben standen die von der Stadtbaudirektion berechneten

- Einnahmen, Zuzahlungen von „Privaten“ sowie

- Restmittel, die sich aus den budgetierten Mitteln der Vorperioden ergaben,

in der gleichen Höhe gegenüber. Auf Basis dieser Berechnung waren keine zusätzlichen Mittel notwendig.

Einnahmen

Die voraussichtlichen Einnahmen von „Privaten“ waren mit den (vom Gemeinderat noch nicht genehmigten) Änderungen von vereinbarten Vertragsinhalten und den zugehörigen Berechnungen abstimmbare. Der StRH stellt aber fest, dass der vereinbarte Wert, zB für die Abschlagszahlungen der „Privaten“ für die Errichtung des Parks, weit unter dem Wert lag, den die Stadt für die geplante Errichtung des Nikolaus-Harnoncourt-Park West ansetzte.

Stellungnahme 6

Den Ausgaben für 2024-2028 standen Einnahmen

- für Leistungen, die in dieser Periode erbracht werden sollen (z.B. Errichtung Park Ost) und
- für Leistungen, die bereits erbracht wurden (z.B. Infrastrukturflächen für Verkehr)

gegenüber.

Die von der Stadtbaudirektion berechneten Einnahmen - in Summe 3,3 Millionen Euro - beruhten auf nachträglichen Änderungen von vereinbarten Vertragsinhalten zwischen der Stadt und

den Grundeigentümerinnen. Die Grundsatzevereinbarung und die Umsetzungsvereinbarung waren um diese Punkte ergänzt worden und waren Bestandteil des zum Beschluss vorgelegten Gemeinderatsberichtes. Der StRH verweist auf seine Ausführungen zu Beginn dieser Stellungnahme. Die Übernahme von Leistungen durch die Stadt anstelle der „Privaten“, die damit verbundenen Ausgaben sowie die dafür vereinbarten Zuzahlungen der „Privaten“ waren ohne die erforderliche Genehmigung vereinbart bzw. auch zum Teil bereits durchgeführt worden.

Stellungnahme 7

Die Einnahmen teilten sich wie folgt auf:

Einnahmen von Privaten 2024		Kosten
Abschlagszahlungen Park und Öffentliches Gut	Beilage./3	2.723.240.-
Abschlagszahlungen Freihaltezone	Beilage./7	506.550,-
Zuzahlung Stadtteilmanagement	Vertragspunkt 7.2	100.300,-
Summe Einnahmen 2024 (gerundet!)		3.300.000.-

Abbildung: Auszug aus dem Entwurf zum GR-Bericht 1/2024

Die Abschlagszahlungen Park und Öffentliches Gut und Freihaltezonen resultieren aus der vertraglichen Verpflichtung der „Privaten“, erforderliche Infrastrukturflächen für Verkehr sowie den Stadtteilpark nach Vorgaben der Stadt Graz zu errichten und diese nach Fertigstellung unentgeltlich und lastenfrei an die Stadt Graz zu übertragen. Auf Grund von Vertragsanpassungen erbrachte die

Stadt Teile von Maßnahmen, Leistungen, die ursprünglich vereinbart von „Privaten“ geleistet hätten werden sollen.

Beispielsweise war ursprünglich die Herstellung der ÖV-Trasse durch die „Privaten“, nach Vorgaben der Stadt und mit einer späteren Übertragung an die Stadt, vereinbart. Durch den GR-Beschluss zum Bau der Verlängerung der Straßenbahn-

Linie 6 in die Smart City entband der Gemeinderat die „Privaten“ hiervon, um laut Stadtbaudirektion klare Zuständigkeiten in der Bauabwicklung zu schaffen.

Der StRH stellt fest, dass die berechneten Einnahmen mit den ergänzten Punkten in den Vereinbarungen sowie den Beilagen samt Auflistung Flächen und vereinbarter Preis/m² abstimmbare waren.

3.1. Bedingt durch die einvernehmliche Festlegung der geänderten Vorgehensweise bezüglich der Herstellung der zukünftigen öffentlichen Flächen wird die Formulierung in Vertragspunkt 6.3. durch nachfolgende Formulierung hinsichtlich der Herstellung der Flächen geändert:

Die Grundeigentümerinnen werden von der Verpflichtung zur Errichtung von Infrastruktureinrichtungen für Grünraum und Verkehr (öffentlicher Park mit Wegen, Bänken, Leuchten, Trinkbrunnen, Pflanzen, etc. und Straßenanlagen mit Grünstreifen, Bäumen, Entwässerung, Beleuchtung, Verkehrslichtsignalanlagen, etc.) auf eigene Kosten entbunden, da diese Maßnahmen nunmehr im gegenseitigen Einvernehmen von der Stadt Graz durchgeführt wurden/werden. Aufgrund der Entbindung zur Errichtung auf eigene Kosten verpflichten sich die Grundeigentümerinnen jedoch im Gegenzug zu einer Abschlagszahlung von € 125,- netto/m² für Park- und Grünflächen und von € 255,- netto/m² für Verkehrsinfrastruktur ohne VLSA an die Stadt Graz. Bei den angeführten Beträgen wurde die in den Vorverträgen vereinbarte Indexanpassung gemeinsam mit den Grundeigentümerinnen ermittelt und dem jeweiligen Ausgangsbetrag hinzugerechnet. In beiden Fällen ergibt die Indexanpassung jeweils € 25,- netto/m².

Abbildung: Auszug aus 1. Ergänzung zur Grundsatzvereinbarung (11.2013) sowie 2. Ergänzung zur Umsetzungsvereinbarung (12.2025)

Er stellt aber auch fest, dass beispielsweise 125 Euro netto/m² für die Errichtung öffentlicher Parks mit Wegen, Bänken, Trinkbrunnen usw. weit unter dem Wert lag, den die Abteilung für Grünraum & Gewässer für die Errichtung des Nikolaus-Harnoncourt-Park West (rd. 275 Euro netto/m²) oder Ost (rd. 182 Euro netto/m²) in der Kalkulation 2023 ansetzte.

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH verweist für künftige Vorhaben auf die angespannte Finanzlage der Stadt und empfiehlt:

- die Höhe der Zuzahlungen der „Privaten“ nach zu verhandeln und/oder

Stellungnahme 8

- Kosten einzusparen und den Anspruch auf höhere Qualität zumindest einzuschränken.

Die Stadtbaudirektion bestätigte beim Abschluss der Kontrolle nochmalig, dass die privaten Einnahmen „netto“ vereinbart, so berechnet und ohne weitere Abzüge, vollständig zur Deckung der ausgewiesenen Kosten zur Verfügung stehen. Ursprünglich zogen die Abteilung für Grünraum und die Stadtbaudirektion in den Berechnungen Bruttobeträge heran. Da der StRH dies als falsch erachtete, zog die Stadtbaudirektion die Stabstelle Steuern (FD) hinzu und korrigierte die Einnahmen und benötigten Mittel.

Restmittel

Der StRH konnte nicht abschließend beurteilen, ob die Höhe der berechneten Restmittel korrekt war. Ab 2020 waren die verbrauchten Mittel und die zugehörigen Aufstellungen nachvollziehbar und plausibel. Es lagen aber weder eine Grobkalkulation der Restmittel, noch eine geeignete Kosten/ Zahlungsplanung noch Kostenverfolgung vor.

Ursprünglich wies die Stadtbaudirektion in den ersten Entwürfen, im April und Juni 2023, 2,6 Millionen Euro an Restmittel aus. Nach mehrfachen Hinweisen des StRHes, dass die Berechnungen Fehler enthielten, erhielt der StRH einen überarbeiteten Entwurf im November 2023. Die Stadtbaudirektion hatte die Restmittel korrigiert und auf 4,28 Millionen Euro erhöht.

Die Restmittel ergaben sich aus Sicht des StRHes aus:

- den genehmigten Mitteln aus der Vorperiode - auf Basis der vorgelegten Kostenberechnungen,
- den Einnahmen in der Vorperiode (lt. GR-Beschluss 2017 geplant 2,7 Millionen Euro),
- unter Abzug der verbrauchten Mittel,
- unter Berücksichtigung, dass die Stadtbaudirektion einzelne Projektteile nicht im vorgesehenen Zeitraum umsetzen konnte und die Kosten in die nächste Periode verschob,
- den genehmigten nicht verbrauchten Mitteln, da die Stadtbaudirektion diese Teilprojekte im Rahmen anderer Vorhaben umsetzte.

Dem StRH lagen weder eine Grobkalkulation der Restmittel, noch eine geeignete Kosten/ Zahlungsplanung noch Verfolgung vor. Zur Nachvollziehung der verbrauchten Mittel legte die Stadtbaudirektion die Auszüge ab 2020- Export bezahlte Rechnungen - aus dem Buchhaltungssystem SAP vor.

Nachvollziehbar war:

Der Gemeinderat beschloss im Dezember 2017 die Aufstockung der Projektgenehmigung „Smart City Graz“ von 1,0 auf 10,15 Millionen Euro. Davon sollten 2,7 Millionen Euro durch Einnahmen, Zuzahlungen für erforderliche Aufgaben von „Privaten“ gedeckt werden.

Bis Ende 2022 konnte der StRH gemeinsam mit der Stadtbaudirektion

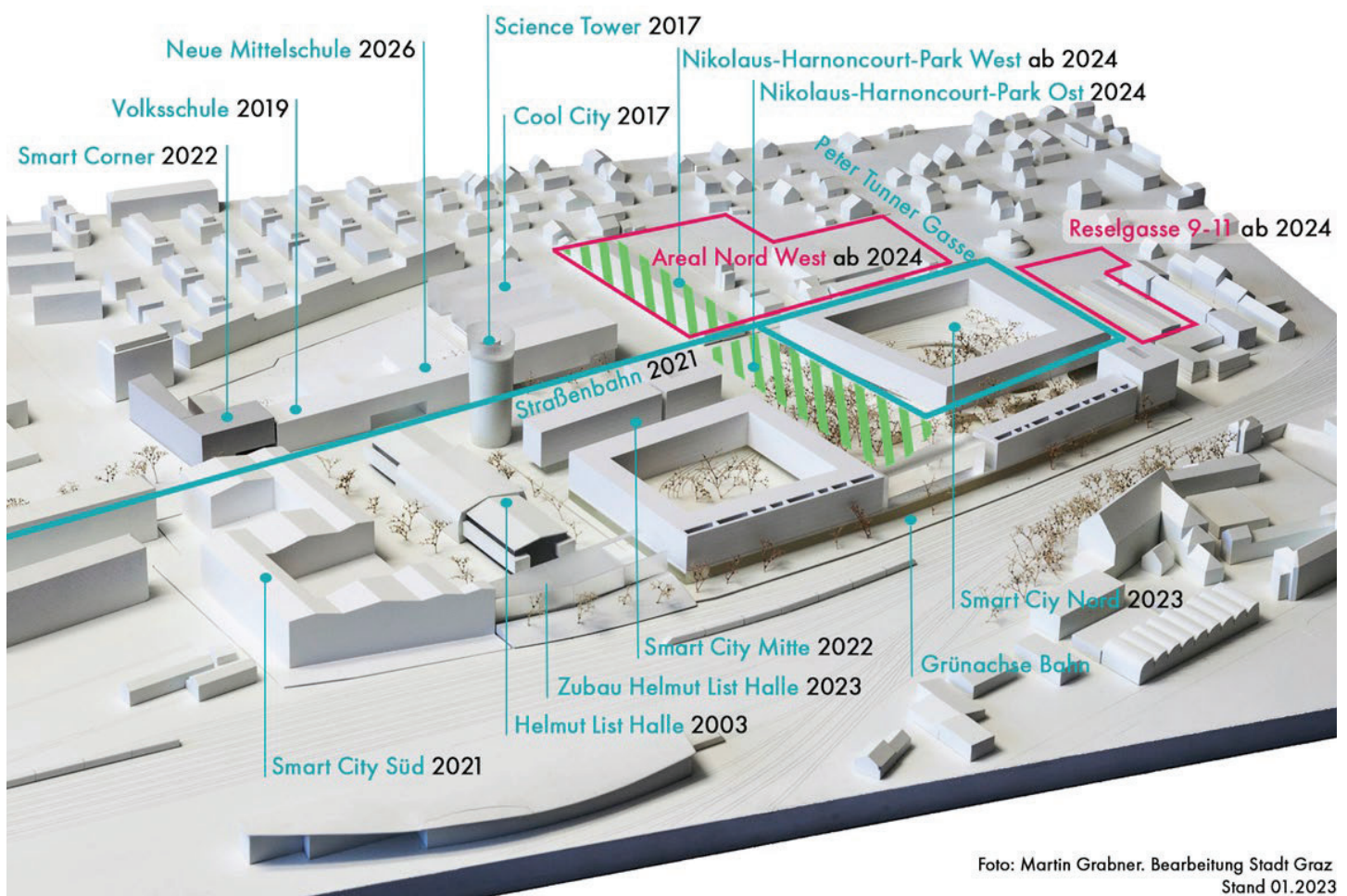


Abbildung: Modelldarstellung und Fertigstellungszeitpunkte Smart City Quartier aus derzeitiger Sicht.

2,7 Millionen Euro an verbrauchten Mitteln nachvollziehen.

In der Projektgenehmigung vom Dezember 2017 budgetierte die Stadtbau-
direktion für Planungs- und Baumittel für Zuzahlung für höherwertige Ober-
flächengestaltung im öffentlichen Raum, Möblierung, Beleuchtung sowie für den
Ankauf von Grundstücken. Aufgrund günstiger Bauausschreibungen konnte
die Herstellung dieser Maßnahmen im Rahmen der Projektgenehmigung zum
Bau der Straßenbahn-Linie 6 umgesetzt werden. Die daher nicht verbrauchten
Mittel verblieben aber in diesem Budget.

Der StRH stellt daher fest, dass auf Grund der vorliegenden Unterlagen eine „Annäherung“ an die nach der Korrektur ausgewiesene Summe möglich war.

Er konnte aber u.a. weder nachvoll-
ziehen, wie hoch die Einnahmen waren, die in der Vorperiode eingingen noch wie
hoch die Kosten waren, die für Leistungen ursprünglich budgetiert waren, aber
dann in anderen Vorhaben umgesetzt wurden.

Nach Ansicht des StRHes fehlten bei diesem Vorhaben die Abstimmungen und Kontrollen, der von den beteiligten
Abteilungen vorgelegten Kalkulationen und Berechnungen und aller zusammen-
geführten Daten und Informationen, die in den Gemeinderatsbericht über-
nommen und dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden sollten.

Für den StRH blieben Fragen offen, die auch nach mehrmaliger Anfrage bei der
Projektleitung nach einem Controlling

in Form von Aufzeichnungen, um einen - seit Projektbeginn- vollständigen Über-
blick über die budgetierten Mittel, die (einzelnen) geleisteten Zahlungen und
somit die verbliebenen Mittel gewähr-
leisten zu können, unbeantwortet
blieben. Die Projektleitung setzt kein
(geeignetes) Tool ein um die Kosten- und
Zahlungen zu planen, verfolgen und zu
steuern. Dies stellt aus Sicht des StRHes
einen schweren Mangel (für diesen Teil)
des Projektcontrollings dar.

Der StRH verweist auf das Vorhaben der
Stadtbauverwaltung „Verkehrerschließung
Reininghaus“, das sich ebenfalls seit und
über mehr als 10 Jahre erstreckte und
dennoch eine lückenlose Kosten- und
Zahlungsplanung und Verfolgung über
den gesamten Projektzeitraum und somit
nachvollziehbare Restmittel vorlagen.

Auftrags- nummer	Auftragnehmer	Auftragsinhalt	Summe				2014 BD045	2014 BD071	2015 BD045
			Budget	Aufträge	Prognose	Zahlung			

Abbildung: Auszug aus der vorgelegten Kosten/Zahlungsverfolgung „Verkehrser-
schließung Reininghaus“

VERÄNDERUNGS- EMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt:

- der Stadtbauverwaltung für sämt-
liche Projekte einen entspre-
chenden Standard für die Kosten/
Zahlungsplanung und Verfolgung
festzulegen und anzuwenden.

Stellungnahme 9

Methodik

Die Kontrolle begann im April 2023 und endete mit Mitte Februar 2024. Es gab 2 längere Unterbrechungen in denen die Stadtbaudirektion auf Grund von Erkenntnissen der laufenden Kontrolle - in Teilen - den Entwurf, die Berechnungen im GR-Bericht maßgeblich änderte.

Im Laufe der Kontrolle gab es mehrere Gespräche mit der Stadtbaudirektion, der Abteilung für Immobilien, der Finanzdirektion sowie der Abteilung für Grünraum & Gewässer. Die vorliegende Stellungnahme basierte auf diesen Informationen und ergänzende, schriftlichen Auskünften, Berechnungen und Erläuterungen u.a.:

- Beschlussfassung 1. Ergänzung zur Grundsatzvereinbarung (vom November 2013) sowie 2. Ergänzung zur Umsetzungsvereinbarung (vom Dezember 2015).
- Entwürfe zum GR Bericht zur Verlängerung der Smart City Projektgenehmigung 2023-2028, u.a. mit dem Stand 3/2023, 6/2023, 11/2023, 1/2024.

Der StRH beendete seine Kontrolle mit 14.2.2024; Änderungen und Ergänzungen danach waren nicht mehr Inhalt dieser Stellungnahme.

Weitere wesentliche Unterlagen betreffend - Grundankauf der Parkfläche „Nikolaus-Harnoncourt-Park-West“:

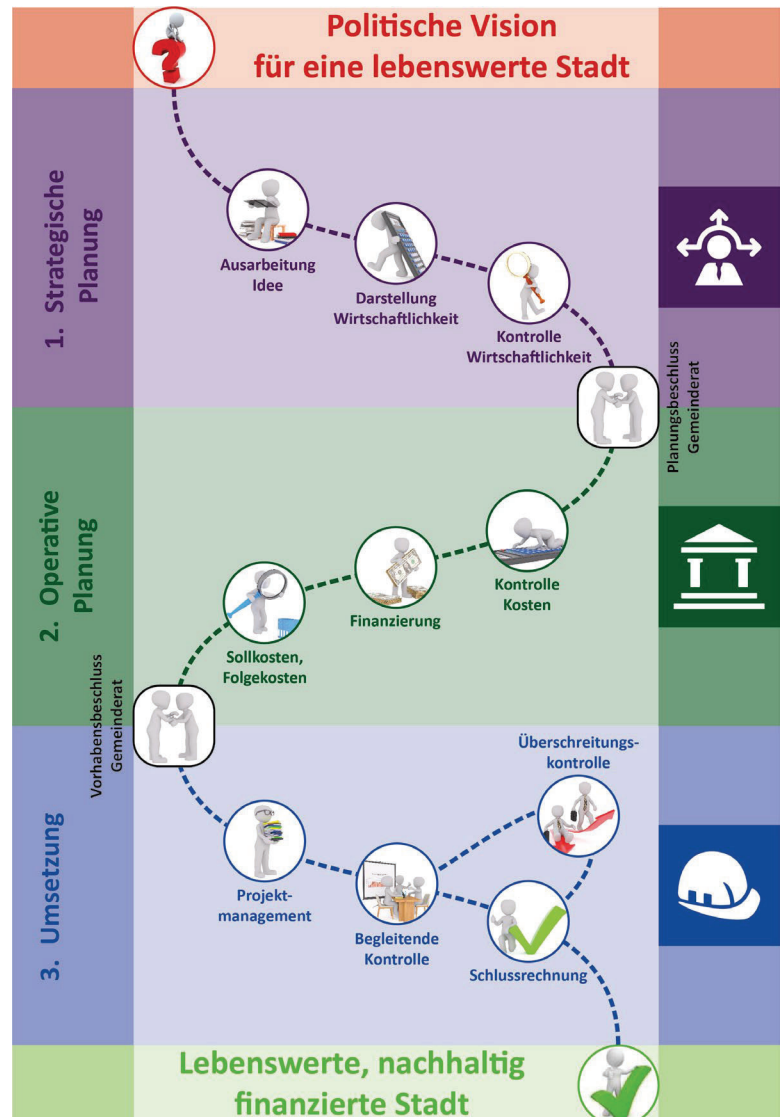
- Verkehrswertgutachten Oktober/2022 eines externen Sachverständigen, externe Vergleichswerteberechnung Juli/2023, Verkaufsanbot der Eigentümerin Juli/2023, Antwortschreiben der Abt. f. Immobilien August/2023 usw..

„KPSG Klima-Pionierstadt Graz“:

- GR-Bericht GZ: A 10-003209/2019-0016 vom 30.3.2023, Angebote der externen Anbieter u.a. Fachkonzepte, Zertifizierungen, 3D Modellierungen usw.. Ausführungen und Kostenschätzungen des Referates für Klimaschutzkoordination.

Der StRH hielt am 17.01.2024 eine Schlussbesprechung mit Vertreter:innen des zuständigen Stadtsenatsmitgliedes sowie der Stadtbaudirektion, Abteilung für Immobilien und Grünraum & Gewässer ab.

Nach Aussendung des Rohberichtes gab die Stadtbaudirektion am 8.4.2024 eine Stellungnahme ab. Der StRH verlängerte auf Ersuchen der Stadtbaudirektion die Stellungnahmefrist auf Grund des durch Krankheit bedingten Ausfalles des Projektleiters.



Stellungnahmen der Stadtbaudirektion

Generell ist aus Sicht der Stadtbaudirektion festzuhalten, dass mit der Entwicklung des Smart City Quartiers erstmals in Graz eine Kofinanzierung von öffentlich relevanten Maßnahmen im großen Ausmaß (ca. 10 Millionen Euro) vertraglich vereinbart wurde und somit die finanzielle Beteiligung der „Privaten“ an der Herstellung von öffentlich nutzbaren Platz-, Park- und Aufenthaltsflächen stattgefunden hat.

Als einzig mögliches Instrument wurden hierfür „Städtebauliche Verträge“ angewandt, die dem Grunde nach Konsenslösungen und eine Win-win-Situation für alle Vertragspartner darstellen. Im Rahmen der seit 2011 stattfindenden Vertragsverhandlungen konnte die Stadt damit unentgeltliche Flächenüber-

tragungen für Park- und Infrastrukturf lächen (ca. 15.500 m²) sowie Zuzahlungen zu deren Errichtung ausverhandeln, die vor dem Abschluss dieser Verträge rein durch die Stadt zu tragen gewesen wären. Somit wären der Stadt wesentlich höhere Kosten für den Kauf und die Errichtung dieser Flächen entstanden oder die Flächen wären in dem Ausmaß und der Qualität nicht finanzierbar und damit für die Bevölkerung nicht in diesem Ausmaß nutzbar gewesen.

Weiters ist festzuhalten, dass sich durch den langen Projektzeitraum (seit 2011) Anforderungen und Vertragspartner:innen geändert haben und dadurch Vertragsadaptierungen und -optimierungen erforderlich bzw. immanent waren. Diese führten zu

Anpassungserfordernissen der „Smart City Projektgenehmigung“, in welcher die Verpflichtungen der Vertragsparteien finanziell für die nächsten Jahre geregelt werden. Eine getrennte Beschlussfassung der Vertragsergänzung und der Projektgenehmigung war aufgrund des finanziellen Zusammenhangs nicht möglich, da für die Erfüllung einzelner Vertragspunkte Finanzmittel erforderlich sind, die mit der Projektgenehmigung erst bewilligt werden. Der Vertrag kann ohne Bedeckung der erforderlichen Finanzmittel in der Projektgenehmigung nicht beschlossen und vollzogen werden. Die Stadtbaudirektion nimmt nachfolgend zum Rohbericht des Stadtrechnungshofs betreffend der Verlängerung der Smart City Projektgenehmigung 2024 – 2028 Stellung:

Stellungnahme 1: zum Kontrollantrag

Im Gegensatz zu den vorangegangenen Prüfungen ist der Stadtrechnungshof innerhalb der gegenständlichen Prüfung zur Ansicht gekommen, dass ein anderes Prüfverfahren anzuwenden ist. Hier-

durch kam es zu umfassenden Prüfanforderungen und Prüfschritten, wodurch maßgebliche Zeitverzögerungen eingetreten sind.

Seite 5

Stellungnahme 2: zu den „Planungs- und Herstellungskosten Nikolaus-Harnoncourt-Park-Ost und West“ und „Grundankauf Park West“

Der in den Vorverträgen vereinbarte externe Betrag von 550.000,- Euro für die Errichtung des Park Ost als städtische Infrastruktur war ein Richtwert für die Umsetzungsqualität durch die „Privaten“ und spiegelte das damalige Verhandlungsergebnis aus dem Jahr 2013 wider. Die nunmehr ausverhandelte Zuzahlung von 680.000,- Euro von den „Privaten“ musste sich an diesem Betrag orientieren und konnte mit nunmehr 14 privaten Vertragspartner:innen folglich nicht höher verhandelt werden. Hätte die Stadt einen höheren Betrag gefordert, hätten die Vertragspartner einer Änderung dieser Verpflichtung im Sinne einer finanziellen Nachbesserung nicht zugestimmt und die Flächen zu den vertraglich vereinbarten Kosten hergestellt. Eine damit zwangsläufig

verbundene Einsparung von Kosten im Rahmen der Errichtung von Grünflächen führt aber nachweislich zu Anwuchsproblemen, schlechtem Bewuchs und damit verbunden hohen Sanierungskosten, die in weiterer Folge durch die Stadt, als zukünftige Eigentümerin der Fläche, zu tragen wären. Da aufgrund der Klimaerwärmung im Allgemeinen und der Erforderlichkeit von Grünflächen in diesem Stadtgebiet im Besonderen ein qualitativ hochwertiger Grünraum dringend benötigt wird, ist es im Sinne der Stadt, die Herstellung selbst in der Hand zu haben. Der Abgang von der ursprünglichen Errichtung durch die „Privaten“ wurde durch die zuständige Fachabteilung Grünraum und Gewässer aufgrund der bisherigen durchwegs schlechten Erfahrungen im Bereich von

Großprojekten dringend empfohlen. Sofern die Stadt nicht selbst Auftraggeberin ist, gibt es kaum die Möglichkeit die Qualität zu beeinflussen bzw. zu kontrollieren. Eine nachträgliche Sanierung einer bereits bestehenden Grünfläche ist aufgrund der hohen Kosten und der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit für die Bevölkerung nicht im öffentlichen Interesse.

Zum Grundankauf Park West ist zu ergänzen, dass die Bedingungen für den Kauf von den Grundeigentümer:innen nach Maßgabe des freien Marktes erfolgen. Die Erwartungen der privaten Eigentümer:innen der Grundflächen an die genehmigungsfähigen Kubaturen entsprachen nicht den raumordnungsrechtlichen Gesichtspunkten.

Dadurch kam es zu einer groben Differenz der erwarteten Bruttogeschossflächen (über 25%) und demnach – aus Sicht der zuständigen Stadtsenatsreferentin gestützt auf die Empfehlung der zuständigen

städtischen Fachabteilung – viel zu

hohen Quadratmeterpreisen. Im Sinne von Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit konnte das Verkaufsangebot folglich nicht angenommen werden.

Derzeit wird als Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplanes eine Bebauungsstudie zur Auslotung der

städtebaulichen Entwicklungspotentiale für das Areal ausgearbeitet. Die letztlich im Bebauungsplan rechtswirksam festgelegten Bebauungsdichten, dienen dann als wesentliche Grundlage für finale Kaufverhandlungen. Dies mit dem Ziel, mit den kalkulierten Kosten für den Ankauf auszukommen.

Seite 8

Stellungnahme 3: zur Veränderungsempfehlung S.10 / Mittelübertragung in das Klimapionierquartier

Die Stadtbaudirektion kann die Veränderungsempfehlung des Stadtrechnungshofes der getrennten Budgetierung nachvollziehen. Im Gemeinderatsbeschluss „KPSG Klima-Pionierstadt Graz - Projektgenehmigung 2023-2028“ vom 30.03.2023 wurde jedoch beschlossen, dass die Genehmigung der externen Kosten für die Klima-Pionierstadtquartiere im Rahmen der Smart City Projektgenehmigung- aufgrund der städtischen Expertise bei Quartiersentwicklungen- dem Gemeinderat vorgelegt wird. Diesem Gemeinderatsbeschluss entsprechend, werden daher die Kosten für alle Klimapionier-Quartiere in der Smart City Projektgenehmigung budge-

tiert. Die Anforderungen an die Realisierung klimaneutraler Quartiere wurden erstmals im Smart City Quartier erfolgreich konzipiert, geplant, finanziert und errichtet, weshalb die Verankerung ursächlich in diesem Projekt aus Sicht der Stadtbaudirektion zu erfolgen hat und durch den Zuschlag des Bundes auch seine Bestätigung findet.

Zum Hinweis, dass zu Beginn nur 405.000,- Euro kalkuliert und nunmehr 1,4 Mio Euro budgetiert werden, wird folgendes ausgeführt: Im Zuge der redaktionellen Bearbeitung wurden einzelne Kostenpakete im Entwurf des Gemeinderatsberichts neu gruppiert. Als wesentliche Grundlage wurde die Evaluierung der

Smart City Quartiersentwicklung (Smart City Verkehrs- und Mobilitätskonzept, Projektdokumentation) in diese Kostendarstellung aufgenommen. Es hat sich außerdem herausgestellt, dass zusätzliche Anforderungen budgetiert werden müssen und eine breitere Bearbeitungstiefe notwendig ist. Daher wurden in Rücksprache mit den verantwortlichen Fachabteilungen zusätzliche Finanzpositionen für erforderliche externe Expertisen ermittelt und eingefügt. Außerdem wurde nach Rücksprache mit dem Stadtrechnungshof eine Reserve von 10% budgetiert. Gleichzeitig ist in der Kalkulation nun die optionale Bearbeitung eines weiteren Klimapionierquartiers im Ausmaß von 345.000,- Euro einkalkuliert.

Seite 10

Stellungnahme 4: zur Veränderungsempfehlungen S.11 / plausible Berechnungsgrundlagen +/-10%

Die Stadtbaudirektion wird diese Empfehlung berücksichtigen und in Zusammenarbeit mit den weiteren verantwortlichen städtischen Fachabteilungen einfordern.

Die Stadtbaudirektion wird den erfolgreichen Weg der Kofinanzierung öffentlicher Baumaßnahmen durch Private weiter forcieren und in Städtebau-

lichen Verträgen vereinbaren, wodurch maßgebliche Entlastungen des städtischen Haushalts erzielt werden können.

Die durch eine stringente Projektplanung entstandenen Restmittel wurden bisher ausschließlich im Rahmen geltender Beschlüsse für projektbezogene Zusatzmaßnahmen zum Wohle der Bevölkerung verwendet.

Seite 11

Stellungnahme 5: zu den Zuschüssen an Private

Aufgrund einer Vielzahl von Vorteilen hat sich die Stadt in einem qualifizierten Entscheidungsprozess im „Straßenbahnprojekt Verlängerung Linie 6“ für die Gestaltung des öffentlichen Gutes mit höherwertiger Plattenqualität entschieden. Diese Ausführung ist zwar etwas teurer in der Errichtung, bringt jedoch eine höhere Aufent-

haltsqualität und spart zudem in der Erhaltung und Pflege Kosten. Um auch jene privaten Flächen, die jedoch öffentlich genutzt werden können, in der gleichen Qualität herzustellen, wurde ein Zuschuss zur Herstellung höherwertiger Oberflächenqualität aufgrund des damit verbundenen öffentlichen Interesses vereinbart.

Seite 11

Stellungnahme 6: zu den Einnahmen S. 12, linke Spalte:

Zum Hinweis, dass der vereinbarte Wert für die Abschlagszahlung der „Privaten“ für die Errichtung des Parks weit unter dem Wert lag, den die Stadt für die geplante Errichtung des Nikolaus-Harnoncourt-Parks West ansetzte, ist anzumerken, dass die Gestaltungsqualität der

beiden Parkflächen sehr unterschiedlich ist und dadurch im Park West höhere Kosten angesetzt wurden. Ein Vergleich dieser Kosten ist daher nicht korrekt. Die verhandelten Abschlagszahlungen für den Park Ost könnten nur mit den Errichtungskosten für den Park Ost verglichen werden.

Seite 12

Stellungnahme 7: zu den Einnahmen S. 12, mittlere und rechte Spalte

Im Rahmen der Vollziehung der bestehenden, durch den Gemeinderat beschlossenen Verträge ist die Verwaltung dafür verantwortlich, erforderliche Vertragsanpassungen festzuhalten, zu verhandeln und die daraus abgeleiteten Adaptierungen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Bis zum entsprechenden Gemeinderatsbeschluss dieser Änderungen gelten die zugrundeliegenden Verträge zwischen der Stadt und den „Privaten“ weiter. Eine Adaptierung und

weitere Optimierung einzelner Vertragspunkte wurde von der Stadtbaudirektion immer in engster Abstimmung mit den verantwortlichen politischen Referent:innen und den zuständigen Fachabteilungen im Interesse der Stadt und ihrer Grundsätze wahrgenommen. Selbstverständlich wurde in den Vertragsverhandlungen darauf hingewiesen, dass der Vertrag vorbehaltlich der erforderlichen Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt. Als Klarstellung für allfällige künftige Adaptionen und

Optimierungen von Vertragspunkten und um die bisherige Vorgehensweise zu präzisieren, soll künftig sowohl in den Verträgen als auch im Gemeinderatsbeschluss folgender Passus aufgenommen werden:

Der Gemeinderat ermächtigt die Stadtbaudirektion allfällige künftige Vertragsanpassungen und/oder -optimierungen zu verhandeln und danach dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Seite 12

Stellungnahme 8: zur Veränderungsempfehlungen S.13 / Zuzahlungen an Private nachverhandeln:

Die ermittelten Zuschüsse sind ein Ergebnis komplexer Vertragsverhandlungen und bilden im wesentlichen gemeinsame Interessen und die Aufteilung der zumeist in Vorverträgen festgelegten Rechte und Pflichten in

unterschiedlichen Vertragspunkten ab. Die Stadtbaudirektion verfolgt den Weg, die Herstellung erforderlicher Mindestqualitäten durch maßgebliche finanzielle Beteiligung der „Privaten“ - entgegen alleiniger Finanzierung durch die Stadt

- sicherzustellen, wodurch einerseits qualitätsvolle Oberflächen im neuen Stadtteilzentrum für die Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden können und andererseits eine maßgebliche Schonung des städtischen Budgets erfolgt.

Seite 13

Stellungnahme 9: zur Veränderungsempfehlungen S. 14/15 / Restmittel:

Die Entscheidung der Verwendung allfälliger Restmittel erfolgt in der Regel auf Vorschlag der jeweils zuständigen Fachabteilung in Abstimmung mit den politischen Referent:innen. Bisherige Restmittel wurden mit den Projektgenehmigungen vom Gemeinderat unter Einbindung des Stadtrechnungshofes genehmigt.

Die im Gemeinderatsbericht angeführten Restmittel der Projektgenehmigung 2017 – 2022 wurden laufend aus der SAP Kostenverfolgung ermittelt und dargestellt. Die Festlegung und Dotierung einzelner Budgetgruppen in der gegenständlichen Projektgenehmigung

ist in Abstimmung mit der zuständigen Politik und den für die Projektumsetzung verantwortlichen Fachabteilungen erfolgt. Mit dem Stadtentwicklungsprojekt Smart City koordiniert die Stadtbaudirektion jeweils unterschiedlich zuständige Fachabteilungen und Referate und damit die optimale Umsetzung der einzelnen Teilprojekte im gesamten Projektgebiet innerhalb des Gesamtterminplans. Zur Sicherstellung der Erfüllung der vereinbarten städtischen Aufgaben wurden daher die benötigten Projektmittel immer abteilungsübergreifend im Rahmen der SC-Projektgenehmigung bereitgestellt. Die Kostenverfolgung erfolgte daher

bisher sektoral nach Zuständigkeit in den einzelnen, in der Projektgenehmigung 2017 – 2022 angeführten Teilprojekten (Stadtteilmanagement-Subventionen, gestaltete Flächen Schulcampus, Errichtung Waldertgasse, Begleitforschung TU Graz – Subventionen ECR/ TU Graz, etc.). Somit versteht sich die SC-Projektgenehmigung als Klammer für eine Vielzahl an Einzelprojekten.

Eine Gesamtdarstellung zur Kostenverfolgung aller Teilprojekte sowie den Einnahmen und Ausgaben wurde für die gegenständliche Projektgenehmigung nach Empfehlung des Stadtrechnungshofes erstellt und wird nun angewandt.

Abschließend möchte die Stadtbaudirektion nochmals festhalten, dass dieses Projekt für eine proaktive Stadtentwicklung im Sinne einer zeitgemäßen, nachhaltigen und klimaorientierten Zielsetzung für ein neues Stadtteilzentrum steht. Erstmals wurden alle gesetzlichen Möglichkeiten mit dem Abschluss von Städtebaulichen Verträgen ausgeschöpft und zum Wohle der Bevölkerung angewandt. Damit

wurde Neuland betreten, Kompetenzen erarbeitet und vielfältige Erfahrungen gesammelt, die seither bei vielen großen Bauprojekten ebenfalls erfolgreich angewandt und weiterentwickelt wurden. Somit konnten in den letzten Jahren städtische Infrastrukturf lächen beispielsweise für Radwege, Grünräume und Platzflächen zum Nutzen der Grazer Bevölkerung hergestellt werden. Der Stadt Graz wäre

es nicht möglich diese Qualitäten ohne Beteiligung der „Privaten“ zu finanzieren.

Stadtentwicklung untersteht einem ständigen Wandlungsprozess und ist damit nie abgeschlossen. Es erfordert daher einer proaktiven Herangehensweise und Begleitung der zuständigen städtischen Abteilungen unter Anwendung relevanter, innovativer Lösungen

	Signiert von	Windhaber Hans-Georg
	Zertifikat	CN=Windhaber Hans-Georg,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-04-09T16:50:29+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Kontrollieren und Beraten für Graz

Seit 1993 kontrolliert und berät der StRH der Landeshauptstadt Graz unabhängig die finanziellen und wirtschaftlichen Aktivitäten der Stadtverwaltung. Seit 2011 ist er darüber hinaus die einzige Stelle, die in das gesamte Haus Graz, also die Stadtverwaltung und die Beteiligungen der Stadt, Einblick nehmen darf. Der vorliegende Bericht ist ein Informationsbericht im Sinne des § 16 der Geschäftsordnung für den StRH. Er dient zur Vorlage an den Kontrollausschuss.

Die Beratungen und die Beschlussfassung über diesen Bericht erfolgen gemäß dem Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 in nichtöffentlicher und vertraulicher Sitzung.

Die Mitglieder des Kontrollausschusses werden daran erinnert, dass sie die Verschwiegenheitspflicht wahren und die ihnen in den Sitzungen des Kontrollausschusses zur Kenntnis gelangten Inhalte vertraulich zu behandeln haben.

Eine hinsichtlich der datenschutzrechtlichen Einschränkungen anonymisierte Fassung dieses Berichtes ist ab dem Tag der Vorlage an den Kontrollausschuss im Internet unter <http://stadtrechnungshof.graz.at> abrufbar.

Der StRH-Direktor
Mag. Hans-Georg Windhaber, MBA