

StRH – 75279/2004  
Bericht betreffend das Projekt  
Umsetzung des Projektes „Thalia NEU“

Graz, 7. Juli 2005  
BerichterstellerIn:

.....  
Öffentlich!

## Bericht an den Gemeinderat

Der Stadtrechnungshof hat gemäß § 11 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof die **Umsetzung des Projektes „Thalia NEU“** hinsichtlich **Umsetzungsstand, Überblick über die Finanzierung** sowie **Festlegung des Gesamtpreises** durchgeführt.

### 1. Rechtliche Ausgestaltung des Projektes sowie Festlegung der Kaufpreisfindung

Mit dem vorliegenden Vertragswerk wurde **offenkundig beabsichtigt**, einen **interessierten Investor dahin gehend zu verpflichten**, ein von der Stadt Graz benötigtes Bauwerk (Gebäudeteile zur Nutzung durch die Vereinigten Bühnen) zu errichten, und diesem gleichzeitig zu ermöglichen, eigene bauliche Maßnahmen zur gewerblichen Nutzung durchzuführen. Die **Stadt Graz tritt nicht selbst als Errichter** auf, zudem erwirbt sie auch kein Gebäude, sondern erwirbt lediglich Miteigentumsanteile an einem Gebäude.

Die **Vertragsgestaltung** ist – soweit in rechtlicher Hinsicht für den Stadtrechnungshof beurteilbar – **konsistent in Bezug auf den angestrebten Zweck**.

**Eine Würdigung sonstiger rechtlicher Nebenaspekte dieser Vertragsgestaltung hat der Stadtrechnungshof ausdrücklich nicht vorgenommen.**

Zur **vertraglich vereinbarten Ermittlung des endgültigen Kaufpreises** ist anzuführen, dass zur Baukostenabschätzung zusätzlich ein Zuschlag von 18 % für Generalplanung und Projektmanagement sowie ein Gewinnzuschlag von 5 % sowie die tatsächlichen Anschlussgebühren hinzugerechnet werden.

Die **Art der Kaufpreisermittlung**, nämlich im Wege einer **Schätzung durch einen externen Gutachter**, ob die **Errichtungskosten innerhalb eines bestimmten vertraglich vorher festgelegten Intervalles** liegen, ist untypisch, aber nicht notwendiger Weise nachteilig für die Stadt Graz. Im Ergebnis liegt eine **Pauschalpreisvereinbarung mit variablen Bestandteilen** vor.

Diese ist in kritischer Würdigung **grundsätzlich positiv zu beurteilen**, zumal das **Risiko einer Kostenüberschreitung für die Stadt Graz damit ausgeschlossen** wurde.

## 2. Baulicher Umsetzungsstand

Der **Bescheid des Baurechtsamtes** vom 12. Februar 2003 ist **mit 4. März 2003 in Rechtskraft getreten**.

Die für die Vereinigten Bühnen neu zu errichtenden **Flächen sind fertig gestellt**. Eine **Begehung und Mängelerhebung** mit dem für die Stadt Graz zuständigen Kontrollorgan, Herrn Dipl.-Ing. Walter Schemitsch **erfolgte am 9. Dezember 2004**.

**Mit 13. Dezember 2004 übernahm die Stadt Graz die von der Thalia Errichtungs- und VermietungsgmbH errichteten Räumlichkeiten**.

Laut Auskunft des für die Stadt Graz tätigen Kontrollorgans wurden die für die Errichtung **vorgesehen 18 Monate Bauzeit**, nach Vorliegen aller behördlichen Genehmigungen, **nicht überschritten**. Anzumerken ist, dass sich **der gesamte Bauablauf auf Grund städteplanerischer Diskussionen insgesamt verschoben** hat. So liegt bis heute **keine positive Stellungnahme der ASVK** für das Gesamtprojekt vor.

**Gemäß gutachterlicher Stellungnahme vom 17. Jänner 2005 lagen die behördlichen Bewilligungen zum Zeitpunkt der Erstellung der Stellungnahme noch nicht vor**. Es wird jedoch laut Stellungnahme **davon ausgegangen**, dass das **errichtete Objekt bewilligungsfähig** ist und die Bewilligungen kurzfristig erteilt werden. Die Zuständigkeit für das Einholen der **baubehördlichen Benutzungsbewilligung** obliegt dem **Errichter** – Thalia Errichtungs- und VermietungsgmbH (in der Folge: THALIA-ERRICHTUNG), die Zuständigkeit für die **Betriebsstättenbewilligung** liegt beim **Errichter** – THALIA-ERRICHTUNG - **und dem Betreiber**, der Theaterholding GmbH.

Zum **Zeitpunkt der Berichterstattung** ist gerade das **Planänderungsverfahren** im Laufen. **Erst danach** können die **Benutzungsbewilligungsverfahren** in Angriff genommen werden.

Der **Stadtrechnungshof weist ausdrücklich darauf hin**, dass die **gutachterliche Stellungnahme zur Baukostenabschätzung inhaltlich keiner Überprüfung unterzogen** wurde.

## 3. Finanzierung des Projektes

Die **Finanzierung** der für die Vereinigten Bühnen errichteten Räumlichkeiten erfolgt **durch das Land Steiermark und durch die Stadt Graz**. Der **Baukostenzuschuss des Landes** wurde **ursprünglich zur Gänze direkt an die Vereinigten Bühnen** und von diesen wurde wiederum ein Teilbetrag (Baukostenzuschuss abzüglich Kosten für die technische Einrichtung) am 30. Juli 2004 an die Stadt Graz **überwiesen**.

## 4. Geldmittelfluss

Der **Geldmittelfluss an die THALIA-ERRICHTUNG erfolgte gemäß den vertraglichen Vereinbarungen**. Entsprechende **Grundlagen** für die Überweisung wie z.B. Unterfertigung von Verträgen oder Stichtage im Projektablauf **waren nachweislich gegeben**. Auf Grund der Gutachterlichen Stellungnahme des Kontrollorgans haben **die tatsächlichen Investitionskosten den Höchstkaufpreis überschritten**, sodass dieser an die THALIA-ERRICHTUNG zu überweisen war. **Seitens der Mag. Abt. 8/4-Liegenschaftsverkehr** wurden die **Überweisungen durchgeführt**. Dabei wurden **nicht überwiesene Bauzinsbeträge für die Jahre 2003 und 2004, Haftgeld** für anlässlich der Übernahme der Räumlichkeiten

festgestellt Mängel sowie die **anteilige Honorarnote** des Kontrollorgans **einbehalten**.  
Betreffend **Haftgeld** wird dieser Anteil **nach Beseitigung der Mängel zur Anweisung gebracht**.

## 5. Sonstige Feststellungen

Hinsichtlich der **umsatzsteuerlichen Behandlung** des Projektes wurde seitens des Stadtrechnungshofes die **Schaffung von geeigneten Vorkehrungen** (vertragliche Vereinbarung zwischen Stadt Graz und Theaterholding) **angeregt**. Dies ist nach Auskunft der Finanz- und Vermögensdirektion in Umsetzung begriffen.

Zur **Frage einer möglichen, gegenüber dem ursprünglichen Vertrag geänderten Bauausführung** (Wegfall der Verpflichtung zu einem Hotelneubau), hält der Stadtrechnungshof fest, dass eine solche **Abänderung des ursprünglichen Vertragsinhaltes** Gegenstand einer neuerlichen Befassung durch den Gemeinderat sein sollte.

Der Kontrollausschuss stimmt den Feststellungen des Stadtrechnungshofes zu und stellt gemäß § 67 a in Verbindung mit § 45 Abs 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl 130/1967, in der geltenden Fassung den

### **Antrag,**

der Gemeinderat möge den Prüfbericht des Stadtrechnungshofes sowie die Stellungnahme des Kontrollausschusses zur Kenntnis nehmen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Der Vorsitzende des Kontrollausschusses:

Dr. Günter Riegler

GR Mag. Harald Korschelt

Vorberaten in den Kontrollausschusssitzungen am 2. März 2005, am 30. März 2005 und am 20. Juni 2005.

Der Vorsitzende:

GR Mag. Harald Korschelt

**Stellungnahme  
gemäß § 67a Abs 5 des Statutes der Landeshauptstadt Graz**

zum Prüfbericht gem § 6 der GO des Stadtrechnungshofes betreffend das Projekt

**Umsetzung des Projektes „Thalia NEU“**

Der **Kontrollausschuss** hat den **Prüfbericht des Stadtrechnungshofes** betreffend das Projekt **Umsetzung des Projektes Thalia „NEU“**, in seinen Sitzungen am 2. März 2005, am 30. März 2005 und am 20. Juni 2005 eingehend beraten. Gemäß § 67a Abs. 5 des Statutes wird zum vorliegenden Prüfbericht folgende

**Stellungnahme**

abgegeben:

Der **Kontrollausschuss** hat die vom Stadtrechnungshof getroffenen **Feststellungen ausführlich diskutiert**. Sämtliche **Berichtsteile** betreffend das Projekt Umsetzung des Projektes „Thalia NEU“ wurden vom Kontrollausschuss **zustimmend zur Kenntnis genommen**.

Der Vorsitzende des Kontrollausschusses:

GR. Mag. Harald Korschelt