

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: Günter Riegler

BerichterstatterIn: GR Wohlfahrt

GZ: StRH – 23813/2010

Graz, 17. März 2011

Betreff: „Thalia NEU – Ausbauprojekt“ – Beschlussvorlage für den Gemeinderat im Oktober 2010

Der **Stadtrechnungshof** hat gemäß § 98 (6) Z. 1 Statut der Landeshauptstadt Graz iVm § 13 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof das Projekt

„Thalia NEU - Ausbauprojekt“

auf Grund eines **Prüfantrages von sieben Mitgliedern des Gemeinderates**, hinsichtlich geplanter Rechtsbeziehungen, sowie der Vorteilhaftigkeit der im geplanten Beschlussstück enthaltenen Vorschläge durchgeführt und gelangt zu folgenden Ergebnissen:

(1) **Vorgeschlagen wird im Beschlussentwurf ein Modell für eine Haftungsübernahme** der Stadt betreffend einen **Um- und Ausbau am Areal der „THALIA“**.

(2) Das Areal „THALIA“ ist eine **städtische Liegenschaft**, die seit 2001 im Baurechtswege an einen Investor in Bestand gegeben ist. In den Jahren nach 2001 wurde von diesem Investor ein Gebäude errichtet, das teilweise vermietet ist. Teile des Gebäudes wurden für den Bedarf städtischer Unternehmen („Vereinigte Bühnen“) schon angekauft.

(3) Mit dem **Zu- und Aufbau sollen zusätzliche Flächen geschaffen** und in weiterer Folge **vermietet** werden. Für die **Fremdfinanzierung** – Gesamtausmaß einschließlich Restschuld aus den Bauten der Jahre nach 2001: rd 16 Mio EUR – soll die **Stadt Graz eine Haftung übernehmen**. Diese Haftung wird im dargestellten Szenario („Base Case“) nicht ausgeschöpft und wird der Kredit aus dem Vermietungsertrag in 38 Jahren rückgezahlt.

(4) Sofern **die im „Base Case“ geplanten Prämissen** über Errichtungs- und Finanzierungskosten, Mieterträge, Zins- und Inflationsentwicklung und andere Parameter **nicht eintreten** sollten, kann sich die **Ertragslage des Projektes verschlechtern**; die Haftung träte in diesem Fall in der Weise ein, dass auf einem **zweiten Haftungskreditkonto** der Stadt Graz eine Ausnützung anwachsen würde, die mit fünf Mio EUR beschränkt sein soll.

(5) In diesem Fall käme eine **Vereinbarung** zu tragen, wonach die **Stadt Graz sich verpflichtet, das Gebäude samt Kreditrestschuld zu übernehmen**, wodurch Baurecht und Gebäude wieder in städtische Hand zusammen fielen. Noch zu verhandelndes Detail ist, in welcher Höhe allenfalls eine Abgeltung des Eigenkapitals des Investors zu erfolgen hätte.

(6) Im **Ergebnis** übernimmt die Stadt Graz somit die Verpflichtung, im Falle unterplanmäßiger Ertragsentwicklung dieses Projektes selbst das Eigentum und die Restschuld zu übernehmen und somit auch die Risiken und Chancen aus der Vermietung zu tragen.

(7) **Unsere Stellungnahme** zeigt im Detail auf, **welche Planungsprämissen für den „Base Case“** angesetzt sind, und **welche Risiken und Unsicherheitsfaktoren** bestehen. Es wird auch darauf eingegangen, welche möglichen künftigen Belastungen und Risiken nicht im „Base Case“

berücksichtigt sind. Diese sind etwa die **Übersiedlungskosten und Kosten für zwischenzeitige Anmietung von Räumlichkeiten für die Proben­tätigkeit der Bühnen.**

(8) Was die **Plausibilität und Vorsicht** hinsichtlich der Planungsannahmen anbelangt, hat der Stadtrechnungshof aufgezeigt, dass diese bei den geplanten Baukosten angemessen ist. Auch die Mietpreise pro qm sind marktkonform und angemessen. Was das Leerstellungsrisiko anbelangt, ist in unserer Stellungnahme aufgezeigt, dass im Modell 7% angenommen sind, und dass Steigerungen bis auf 10% noch für den Erfolg des Projektes verkraftbar wären. Bei Leerstellungen jenseits 10% verschlechtert sich die Performance empfindlich und ist in solchen Fällen von einer Ausnutzung der städtischen Haftung auszugehen.

(9) Das **Gesamtausmaß der angenommenen Finanzierung von 16 Mio EUR ist nicht im Detail vom Investor übergeleitet**; hier empfiehlt es sich, eine Garantie des Investors einzufordern.

(10) Zur **Zinsentwicklung** ist zu sagen, dass im „Base Case“ realistischerweise davon ausgegangen wird, dass mögliche nachhaltige Zinsniveausteigerungen wohl auch – zeitverzögert – zu Inflationsanpassungen und Mieterhöhungen führen werden. Das Planmodell reagiert somit auf Zinserhöhungen mit Erhöhungen der Mieteinnahmen. Diese Prämisse ist aus der Erfahrung heraus nicht unrealistisch.

(11) Dennoch würde – was im Bericht aufgezeigt ist – eine **Steigerung von Zinsen und Leerstellung gegenüber den Modellprämissen zu einer deutlichen Verlängerung der Pay-Back-Zeit** führen, die die Kreditrückführung an das Ende der Lebensdauer des Gebäudes brächte.

(12) Bei der **Abwägung über Zustimmung oder Ablehnung des Beschlussstückes** ist auch die Frage zu bedenken, **welche Konsequenzen eine Nichtdurchführung des Um- und Ausbaues** haben könnte; Anhaltspunkte dafür werden im Bericht ebenfalls aufgezeigt.

(13) Im **Ergebnis** übernimmt die **Stadt Graz bei Zustimmung zu dem Projekt und erfolgreichem Closing Risiken und Chancen aus der Immobilienbewirtschaftung**, die im Bericht aufgezeigt sind.

Anmerkung: das GR-Beschlussstück, auf das sich die Stellungnahme des Stadtrechnungshofes bezieht, ist bereits mehrheitlich vom GR genehmigt worden. Eine vom Kontrollausschuss darüber hinaus erbetene Stellungnahme des Europarechtsreferates des Landes Steiermark wird von diesem nicht ausgearbeitet werden (ablehnende Stellungnahme des Europarechtsreferates dem Kontrollausschuss im Jänner 2011 schon zugeleitet).

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.

Die Vorsitzende des Kontrollausschusses: Der Stadtrechnungshofdirektor:

GRin KO Ingeborg Bergmann

Dr. Günter Riegler

Vorberaten in den Kontrollausschusssitzungen am 11. Oktober 2010, am 8. November 2010, am 14. Dezember 2010, 25. Jänner 2011 sowie am 1. März 2011.

Die Vorsitzende:

GRin KO Ingeborg Bergmann

GZ: StRH – 23813/2010
Bericht betreffend das Projekt
„Thalia NEU - Ausbauprojekt“
Beschlussvorlage für den
Gemeinderat im Oktober 2010 Graz, 20. Jänner 2011

Stellungnahme

gemäß § 67a Abs 5 des Statutes der Landeshauptstadt Graz

zum Prüfbericht gemäß § 98 (6) Z. 1 Statut der Landeshauptstadt Graz iVm § 13 (2) Z. 1
Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof zum Thema

„Thalia NEU - Ausbauprojekt“

Der Kontrollausschuss hat den oben erwähnten Prüfbericht des Stadtrechnungshofes in seinen Sitzungen am 11. Oktober 2010, am 8. November 2010, am 14. Dezember 2010 und am 25. Jänner 2011 sowie am 1. März 2011 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 zum Thema „Thalia NEU Ausbauprojekt“ wurden vom Kontrollausschuss zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Vorsitzende:

GRin KO Ingeborg Bergmann