

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: Christian Hofstätter

GZ: StRH – 28804/2010

BerichterstatterIn: GR Rajakovics Thomas

Graz, 14. April 2011

Betreff: Erwerb der Liegenschaft EZ 2490 GB 63128 Wetzelsdorf in der Ilwofgasse von der ÖWGES

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

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

auf Grund eines **Prüfantrages von sieben Mitgliedern des Gemeinderates**, hinsichtlich Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Geschäftsvorganges, sowie der Divergenz der jeweiligen Kaufpreise überprüft und gelangt zu folgenden Ergebnissen:

- (1) **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.
- (2) **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.
- (3) 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 A 8/4 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.
- (4) Der **Liegenschaftseigentümer verkaufte** in der Folge die Liegenschaft **an einen gemeinnützigen Wohnbauträger.**
- (5) **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 **Grundstücksbevorratung** seitens der Stadt Graz bzw. der GBG für die 500 angestrebten Wohnungen **in dieser Gemeinderatsperiode annähernd (bis auf Hummel-Kaserne) abgeschlossen.**
- (7) 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.

(8) 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.

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 25. Jänner 2011, am 1. März 2011 sowie am 29. März 2011.

Die Vorsitzende:

GRin KO Ingeborg Bergmann

GZ: StRH – 28804/2010
Bericht betreffend
Erwerb der Liegenschaft EZ 2490 GB 63128 Wetzelsdorf
in der Ilwofgasse von der ÖWGES

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

Erwerb der Liegenschaft EZ 2490 GB 63128 Wetzelsdorf **in der Ilwofgasse von der ÖWGES**

Der Kontrollausschuss hat den oben erwähnten Prüfbericht des Stadtrechnungshofes in seinen Sitzungen 25. Jänner 2011, am 1. März 2011 sowie am 29. 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 Erwerb der Liegenschaft EZ 2490 GB 63128 Wetzelsdorf in der Ilwofgasse von der ÖWGES wurden vom Kontrollausschuss zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Vorsitzende:

GRin KO Ingeborg Bergmann