

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: Dipl.-Ing. Manfred Tieber

BerichterstellerIn:

GZ: StRH – 024190/2012

Graz, 18. Oktober 2012

Betreff: Projekt - Reininghaus

Der Stadtrechnungshof hat gemäß § 98 Abs. 4 und Abs. 5 des Statutes der Landeshauptstadt Graz i.V.m. § 6 und § 13 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof auf Grund eines Prüfauftrages des Kontrollausschusses vom 24. Juni 2010 sowie eines Prüfantrages des zuständigen Stadtsenatsreferenten eine Prüfung bzw. Projektkontrolle betreffend das

Projekt - Reininghaus

durchgeführt und gelangte zu folgenden Ergebnissen:

Argumente und Risiken:

Wie bereits in der Stellungnahme 2010 des StRH festgehalten wurde konnten folgende Argumente für einen Kauf der „Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH“ angeführt werden:

- das „stadtplanerische Argument“: auf dem Areal einen Stadtteil entwickeln zu können und die städtischen Zielvorstellungen besser und effizienter durchsetzen zu können;
- das „Rentabilitätsargument“: nach den Modellannahmen konnte erwartet werden, dass der Ankauf des Areals erfolgsneutral wäre und sogar Aufwertungsgewinne lukriert worden wären, die die ohnedies nötigen Infrastrukturinvestitionen mitfinanziert hätten;
- das „Risikoargument“: durch die vorgeschlagene Projektfinanzierung war das städtische Gesamtrisiko limitiert und limitierbar;
- das „gesamstädtische Argument“: durch die attraktive Entwicklung des Areals wäre Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsraum geschaffen worden, was zu einer nachhaltigen Stärkung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes führen hätte können und die städtischen Einnahmen begünstigt hätte.

Diesen Argumenten waren folgende Risiken gegenüberzustellen:

- Verwertungsrisiko „Zeit“;
- Verwertungsrisiko „Untergrund“ (etwa durch Bombenverdachtspunkte, Archäologische Verdachtsflächen etc.);

- Verwertungsrisiko „Oberfläche“ (etwa durch die bestehenden Brunnenschutzgebiete, die Sevesoschutzzone, vorliegende Bestandsverträge oder den Denkmalschutz);
- Verwertungsrisiko „Verkehrerschließung“ (etwa durch eine nicht ausreichende Verkehrsinfrastruktur).

Entwicklungsziele

Das Hauptziel der Stadt, das mit dem Eigentum an den Liegenschaften umgesetzt werden sollte, war die lenkende Mitbestimmung des Planungsprozesses.

Ein weiteres Ziel war die Schaffung von attraktivem, „leistbarem“ Wohnraum, um so dem Bevölkerungswachstum Rechnung zu tragen und dem Zuwachs der PendlerInnen entgegenzuwirken. Die „Leistbarkeit“ des Wohnraumes sollte zum einen dadurch erreicht werden, dass durch den Wohnungsbau das Angebot erhöht und damit die Preissteigerungen moderat gehalten werden sollte. Zum anderen sollten durch die ökologische, energieeffiziente Bauweise die Betriebskosten niedrig gehalten werden.

Instrumente der Entwicklung

Mit dem Instrument des Flächenwidmungsplans hatte die Stadt Graz ein Instrument, insbesondere mit der Definition von Vorbehaltsflächen, die im Rahmenplan definierten Flächen mit öffentlichem Zweck von den EigentümerInnen einzulösen. Ein entsprechendes Risiko blieb hier der Preis der einzulösenden Grundstücke.

Der Stadt Graz wäre es durch das Instrument des Bebauungsplanes neben den Vorbehaltsflächen im Flächenwidmungsplan möglich gewesen, mit Regelungen zum Verkehr (fließend, ruhend und öffentlich) und zu den Gebäuden (Nutzung, Höhe, Lage etc.) auf das Aussehen und die Struktur des neu zu schaffenden „Stadtteil Reininghaus“ weitgehend einzuwirken.

Bei einem Verkauf der Liegenschaften unter Vorbehalt war zu erwarten, dass dadurch das Finden von Kaufinteressenten schwieriger und die Zahlung des Kaufpreises später erfolgen würde. Diese Option schien daher nur wenig für „schnelle“ Verwertungen geeignet zu sein. Das größere Mitspracherecht wäre mit höherer Zinslast „erkauft“ worden.

Im Rahmenplan Graz Reininghaus wurde festgestellt, dass das ca. 100 ha umfassende Planungsgebiet ein langfristiges Potenzial für 12.000 – 20.000 BewohnerInnen bzw. BenutzerInnen bietet.

Aus den aktuellen Bevölkerungsprognosen ließ sich ableiten, dass bei der Entwicklung des neuen „Stadtteils Reininghaus“ insbesondere auch auf Maßnahmen des „Diversity Managements“ Rücksicht genommen werden müsse. Dabei wäre bei der Planung nicht nur auf ein gedeihliches kulturelles sondern insbesondere auch auf ein gutes Zusammenleben der Generationen zu achten gewesen.

Projektgesellschaft

Um die gegenständlichen Liegenschaften zu bewerten wurde ein Sachverständigengutachten im Jahr 2010 im Auftrag der Stadt Graz erstellt, das von der Stadt Graz zur Beurteilung der Liegenschaften und als Basis der Verhandlungen herangezogen wurde. Die Ermittlung des Verkehrswertes unter Verwendung des Vergleichswertverfahrens erfolgte auf Basis des zu diesem Zeitpunkt gültigen Flächenwidmungsplanes und war nachvollziehbar.

Der Erwerb der Liegenschaften für das Projekt „Reininghaus“ wäre durch einen Anteilserwerb im Ausmaß von 96 % des Stammkapitals an der Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH durch die Stadt Graz (bzw. einer ihrer Beteiligungen) erfolgt. Die restlichen 4 % des Stammkapitals wären von der Steiermärkischen Sparkasse AG erworben (share deal) worden.

Die Liegenschaften umfassten insgesamt 51,6 ha (516.000 m²) und sind teilweise bebaut. Für die Gebäude bestehen unterschiedliche Bestandsverträge, durch die laufende Einnahmen erzielt worden wären.

Die zu übernehmenden Schulden (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten lt. Planbilanz zum 30.6.2012) beliefen sich auf 75 Mio. EUR. Die Finanzierung dieses Betrages sollte durch eine Kreditaufnahme in Höhe von 50 Mio. EUR und durch eine Eigenmittelaufbringung i. H. v. 25 Mio. EUR abgedeckt werden. Die von der Stadt Graz (ihrer Beteiligung) aufzubringende anteilige Eigenmittelfinanzierung sollte durch andere Grundstücksverkäufe erwirtschaftet werden. Diese Grundstücke befanden sich bereits im Eigentum der Stadt Graz und wären veräußert worden. Da die Verkaufserlöse zum damaligen Zeitpunkt noch nicht lukriert werden konnten, wäre eine Zwischenfinanzierung i. H. v. 24 Mio. EUR erfolgt.

Die restliche Eigenmittelaufbringung i. H. v. 1 Mio. EUR wäre durch den anderen Anteilseigentümer erfolgt.

Die Verwertung der Liegenschaften Reininghaus sollte innerhalb von zehn Jahren erfolgen. Die Errichtung der noch fehlenden Infrastruktur für dieses Areal wäre nicht in dieser Verwertungsgesellschaft abgewickelt worden.

Businessplan „Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH“

Der vorgelegte Businessplan Szenario I, welcher einer näheren Betrachtung unterzogen wurde, ging von Grobschätzungen aus, da einzelne Positionen bei näherer Betrachtung einer Konkretisierung bzw. genaueren Bezifferung bedurften.

Der Businessplan selbst war sehr ambitioniert bzgl. der zeitlichen Umsetzung und auch der vollständigen Verwertbarkeit der gegenständlichen Liegenschaften.

Bei dem der Stadt Graz zugeordneten Ergebnis nach Abwicklung des Projektes bzw. nach der Gesamtverwertung innerhalb von zehn Jahren sollte ein Betrag i. H. v. 5,8 Mio. EUR zur Abdeckung der geschätzten vorgelegten Infrastrukturkosten inkl. Valorisierung i. H. v. 150,6 Mio. EUR zur Verfügung stehen. Nicht zur Verwertung im Businessplan herangezogen wurden die Flächen für Parks, öffentliche Plätze, Schulen und öffentliche Erschließungen. Dies entsprach bei einer Bewertung entsprechend dem Verkehrswertgutachten aus 2010 einem Wert von über 30 Mio. EUR.

Infrastrukturmaßnahmen

Die Investitionen für Infrastrukturmaßnahmen betrafen den gesamten Teil eines Areals, das rd. 100 ha umfasst. Das Areal ging damit über die von Asset One erworbenen Flächen mit einem Gesamtausmaß von rd. 51,6 ha hinaus.

Die voraussichtlichen Kosten der Erschließung der Immobilie (Infrastrukturinvestitionen) waren zum damaligen Zeitpunkt tw. inkl. Valorisierung mit rd. 150,6 Mio. EUR (indexbereinigt sind das rd. 116,6 Mio. EUR) abgeschätzt; die finanzielle Belastung aus Kauf und infrastruktureller Erschließung hätte künftige Mehrerträge aus Ertragsanteilen und Steuern aus dem Zuwachs der Bevölkerung gebunden.

Der StRH stellte fest, dass die Berechnungen der geplanten Finanzierung der Infrastrukturkosten sehr prognosebehaftete waren und die Ergebnisse daher mit höheren Risiken und Unsicherheiten behaftet waren als bei einem zeitlich nicht so weit reichenden Projekt.

Zum Vergleich wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 25.6.2009 die „Mittelfristige Finanzplanung AOG-Programm 2011-2015“ im Ausmaß von rd. 200 Mio. EUR, d.h. rd. 40 Mio. EUR pro Jahr beschlossen. Die Infrastrukturmaßnahmen für die Stadtteilentwicklung Reininghaus hätten, unter der Annahme, dass das folgende AOG-Programm 2016ff unter ähnlichen Prämissen budgetiert wird, die jeweiligen Jahresbudgets je nach Umsetzungsgeschwindigkeit mit rd. 19 - 38% gebunden.

Bei diesem zeitlich sehr weitgreifenden Projekt konnte zwar nicht der übliche Standard der Kostenprognosen angewendet werden, aber auf Vollständigkeit der zu erwartenden Kostenanteile war trotzdem Bedacht zu nehmen.

Die vorgelegte Kostenschätzung war nicht durchgehend einheitlich strukturiert d.h. sie war unterschiedlich detailliert und aus der Sicht des StRH teilweise nicht vollständig, enthielt aber auch Reserven. Aus der Sicht des StRH waren folgende Kostenbereiche zum damaligen Zeitpunkt nicht in den Infrastrukturkosten enthalten:

- Zusätzliche Straßenbahngarnituren für die Bedienung der Verbindungstrasse zwischen der Eggenberger Alle und der Wetzelsdorfer Straße.
- Benötigte Grundstücksflächen, die sich zum damaligen Zeitpunkt nicht im Besitz von Asset One bzw. Stadt Graz befanden, für die öffentliche Erschließung des Gesamtareals.
- Technische Infrastrukturmaßnahmen, ausgenommen Beleuchtung, wie z.B. VLSA-Anlagen usw.
- Notwendige Adaptierungsmaßnahmen im Umfeld der bestehenden GKE-Unterführung.
- Errichtungskosten für öffentliche Plätze.
- Finanzierungskosten für die Vorfinanzierung der Infrastrukturmaßnahmen im Bereich der Leitungsträger wie z.B. Kanal, Wasser, Strom usw.

Zum Finanzierungsanteil aus den erwarteten Steigerungen der Ertragsanteile auf Grund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses stellte der StRH fest, dass sich aus damaliger Sicht dieser ab dem Jahr 2016 berücksichtigte Finanzierungsanteil im Rahmen des prognostizierten Bevölkerungszuwachs und somit im Rahmen der zu erwartenden Steigerungsmöglichkeiten der Ertragsanteile bewegte.

Der Anteil der Ertragsanteile, die dabei dem Gebiet Reininghausgründe zugeordnet wurden, bewegte sich dabei in einer Bandbreite von rd. 8% am Beginn sowie bis zu 39% gegen Ende des Projektes Stadtteilentwicklung Reininghaus.

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 Mag^a.Susanne Bauer

Mag. Hans Georg Windhaber, MBA

Vorberaten in den Kontrollausschusssitzungen am 9. Juli 2012, am 10. September 2012 und am 1. Oktober 2012.

Die Vorsitzende des Kontrollausschusses:

GRin Mag^a. Susanne Bauer

GZ: StRH – 024190/2012

Projekt – Reininghaus

1. Oktober 2012

Stellungnahme

gemäß § 67 a Abs. 5 des Statutes der Landeshauptstadt Graz

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

„Projekt - Reininghaus“

Der Kontrollausschuss hat den oben erwähnten Prüfbericht des Stadtrechnungshofes in seinen Sitzungen am 9. Juli 2012, am 10. September 2012 und am 1. Oktober 2012 beraten.

Sämtliche Berichtsteile wurden vom Kontrollausschuss zur Kenntnis genommen.

Die Vorsitzende des Kontrollausschusses:

GRin Mag^a. Susanne Bauer