



Prüfbericht 8/2015 zum Thema

## **Bäder und Naherholungsgebiete der Stadt Graz**

(Gebarungsüberprüfung)

GZ.: StRH – 033566/2014

Graz, 18. Dezember 2015

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz

A-8010 Graz

Kaiserfeldgasse 19

Fotos (v. links): Stadt Graz/Pichler (1, 2), Foto Fischer (3),  
photo 5000 – [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com) (4)

Diesem Prüfbericht liegt der Stand der vorliegenden Unterlagen und Auskünfte bis  
zum 19. November 2015 zugrunde.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	Seite
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>5</b>
<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>7</b>
<b>FAZIT</b>	<b>8</b>
<b>1. Kurzfassung</b>	<b>8</b>
<b>2. Gegenstand und Umfang der Prüfung</b>	<b>10</b>
2.1. Auftrag und Überblick	10
2.2. Gründe für die Prüfung	11
2.3. Definition des Begriffes „Naherholungsgebiet“	11
2.4. Bäder und Naherholungsgebiete der Stadt Graz und ihre regionale Verteilung	11
<b>3. Berichtsteil</b>	<b>14</b>
3.1. Rechtliche Grundlagen für den Ankauf und den Betrieb von Bädern bzw. Naherholungsgebieten	14
3.2. Abgrenzung der Zuständigkeiten für den Ankauf und Betrieb von Bädern bzw. Naherholungsgebieten im Haus Graz	16
3.2.1. Geschäftseinteilung der Stadt Graz	16
3.2.2. Gesellschaftsverträge der Beteiligungsgesellschaften der Landeshauptstadt Graz	17
3.2.3. Einhaltung der Zuständigkeiten in den geprüften Geschäftsfällen	18
3.3. Wirkungsziele und „Gender Ziele“ in Zusammenhang mit dem Ankauf und dem Betrieb von Bädern bzw. Naherholungsgebieten	18
3.3.1. Wirkungsziele - Wirkungslogik - Wirkungsanalyse	18
3.3.2. Gender- und Gleichstellungsziele	19
3.3.3. Stadtentwicklungskonzept 4.0 der Stadt Graz	21
3.4. Ausgaben der Stadt Graz für Bäder und Naherholungsgebiete	23
3.5. Prüfung von Einzelprojekten	24
3.5.1. Schlussrechnung und Wirtschaftlichkeitsrechnung Bad Eggenberg	24

3.5.2.	Ankauf des Ragnitzbades unter besonderer Berücksichtigung der Finanzierung und der Wirtschaftlichkeitsrechnung	31
3.5.3.	Ankauf der Liegenschaft am Thalersee unter besonderer Berücksichtigung der Finanzierung und der Wirtschaftlichkeitsrechnung	39
<b>4.</b>	<b>Zusammenfassung der Empfehlungen und Schlüsse</b>	<b>47</b>
<b>5.</b>	<b>Prüfungsmethodik</b>	<b>49</b>
5.1.	Zur Prüfung herangezogene grundlegende Unterlagen	49
5.2.	Besprechungen u. Stellungnahmen	50
	<b>Prüfen und Beraten für Graz</b>	<b>51</b>
	<b>Anlagen</b>	<b>52</b>

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AR	Aufsichtsrat
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
EBIDTA	operativer Gewinn = Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen
EGT	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit = Summe von Betriebs- und Finanzergebnis unverteuert
Executive Summary	allgemein: Zusammenfassung eines Berichts
exkl.	Exklusive
FA	Fachabteilung
FC, FCST	Forecast (auf die Zukunft gerichtete Management-einschätzung)
GBG GmbH	Gebäude und Baumanagement Graz GmbH
gem.	gemäß
GO	Geschäftsordnung
GR	Gemeinderat
GRB	Gemeinderatsbeschluss
GZ	Geschäftszahl
Holding Graz/GmbH	Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
LQI	Life Quality Index = Sozialindikator für Lebensqualität
lt.	laut

Mag. Abt.	Magistratsabteilung
n.d.	nicht dargestellt
Nr.	Nummer
ÖV	Öffentlicher Verkehr
p.a.	per anno
rd.	rund
STEK	Stadtentwicklungskonzept
StRH	Stadtrechnungshof
Tageskapazität	maximale Anzahl der gleichzeitig anwesenden Gäste
u.a.	unter anderem
USt.	Umsatzsteuer
usw.	und so weiter
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil

## Verzeichnis der Anlagen

- Anlage Nr. 1 - Aufstellung der Naherholungsgebiete, Bäder und Wellnesseinrichtungen der Stadt Graz
- Anlage Nr. 2 - Kapazitäten und Gästezahlen der Grazer Bäder und Wellnesseinrichtungen

## FAZIT

**Die Stadt Graz verfolgte mit dem Betrieb zahlreicher Bäder und Naherholungsgebiete Ziele des STEK 4.0, definierte diesbezüglich jedoch keine Wirkungsziele oder -indikatoren.**

### 1. Kurzfassung

Die Stadt Graz war Betreiberin von sieben Bädern und Wellnesseinrichtungen und von zahlreichen Naherholungsgebieten. In seiner Prüfung stellte der Stadtrechnungshof deren regionale Verteilung, die rechtlichen Grundlagen für den Ankauf und den Betrieb von Bädern und Naherholungsgebieten und die diesbezüglichen Zuständigkeiten im Haus Graz dar.

Im Rahmen seiner Prüfung stellte der StRH die Frage nach geplanten Wirkungen, nach der Finanzierung und nach der Wirtschaftlichkeit einzelner Projekte. Dabei wurden die Bäder-Projekte so ausgewählt, dass ein schon länger betriebenes (Auster Eggenberg), ein kürzlich in Betrieb genommenes (Ragnitzbad) und ein noch in der Planung befindliches Projekt (Thalersee) geprüft wurden.

Mit dem Ziel, Graz als Stadt mit hoher Lebensqualität zu wirklichen, forderte das Stadtentwicklungskonzept Graz 4.0 zu den Themenkreisen „Sicherung von Naherholungsmöglichkeiten in allen Stadtteilen“ und „Sicherung und Ausbau des Angebotes an Bädern in der Stadt Graz“ die Umsetzung konkreter Maßnahmen. Die Aktivitäten der Stadt Graz bzw. Holding Graz im Zusammenhang mit den vom Stadtrechnungshof kontrollierten Projekten waren aus den Grundsätzen des Grazer Stadtentwicklungskonzepts ableitbar.

Zusammenfassend war festzustellen, dass die Investitionsentscheidungen bei den geprüften Projekten offenbar nicht-monetären Zielen folgten, wie beispielsweise der Umsetzung von STEK-Maßnahmen. Jedoch erfolgte bei keinem der geprüften Projekte eine explizite projektbezogene Definition von Wirkungszielen oder von Kennzahlen zu deren Steuerung.

Zur Wirtschaftlichkeit und Ertragssituation des Wellnessbades Eggenberg stellte der StRH fest, dass der Spa in den ersten vier Betriebsjahren, entgegen ursprünglicher Wirtschaftlichkeitsrechnungen, ein negatives Ergebnis erwirtschaftete und damit nicht den geplanten positiven Beitrag zum Ergebnis des Frei- und Sportbades erbrachte, sondern das Gesamtergebnis verschlechterte.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Ragnitzbades kam zum Ergebnis, dass auch durch die Wahl der Verpachtungsvariante keine Amortisation der Investitionssumme möglich war und keine Wirtschaftlichkeit im Sinne eines ausgeglichenen

Ergebnisses erreicht werden konnte.

Im Falle der Liegenschaft Thalerseestraße 100 war die Wirtschaftlichkeit zum Prüfungszeitpunkt durch die noch offene Wahl der Ausbauvariante nicht ermittelbar.

## 2. Gegenstand und Umfang der Prüfung

### 2.1. Auftrag und Überblick

Gegenstand der Prüfung war die Gebarung der Stadt Graz in Zusammenhang mit dem Ankauf und dem Betrieb von Bädern bzw. Naherholungsgebieten.

Die vorzunehmende Prüfung wurde als Gebarungskontrolle gemäß § 5 GO-StRH angelegt, sollte den Zeitraum von 01.01.2004 bis 31.12.2013 umfassen und insbesondere folgende Prüfungsfragen beantworten:

1. Auf welcher Grundlage wird das Haus Graz im Zusammenhang mit dem Ankauf und Betrieb von Bädern bzw. Naherholungsgebieten tätig?
2. Liegen den Tätigkeiten bzw. Ankäufen Wirkungsziele zu Grunde bzw. werden damit „Gender Ziele“ verfolgt und wie erfolgt die Messung der Zielerreichung?
3. Wie ist die Verteilung der im Eigentum des Hauses Graz stehenden bzw. vom Haus Graz betriebenen Bäder und Naherholungsgebiete bezüglich Lage, Kapazitäten und Gästezahlen?
4. Prüfung folgender Einzelprojekte:
  - a. Vergleich der Wirtschaftlichkeitsrechnung mit den tatsächlichen finanziellen Ergebnissen des Bades Eggenberg inklusive der Erstellung der Schlussrechnung der Baukosten;
  - b. Ankauf des Ragnitzbades unter besonderer Berücksichtigung der Finanzierung und der Wirtschaftlichkeitsrechnung;
  - c. Ankauf der Liegenschaft am Thalersee unter besonderer Berücksichtigung der Finanzierung und der Wirtschaftlichkeitsrechnung.

Den Schwerpunkt der Prüfung bildeten die Fragen nach den geplanten Wirkungen (Wirkungszielen) und der Finanzierung der Projekte.

In der Prüfung und Berichterstattung sollte insbesondere auch auf die Kriterien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Ordnungsmäßigkeit eingegangen werden.

Nicht von der Prüfung umfasst („Nicht-Ziele“) waren die folgenden Themen:

- Prüfung der Pachtvergaben
- Prüfung der Plankostenberechnungen

Im Zuge der Prüfung der Einzelprojekte wurde einerseits der Prüfungszeitraum bis 30.6.2015 erweitert und andererseits die Verpachtung des Ragnitzbades in die Prüfung mit eingeschlossen. Andere An- und Verpachtungen waren nicht Gegenstand der Prüfung.

## 2.2. Gründe für die Prüfung

Diese Prüfung wurde auf Grund eines am 15. Mai 2014 im Gemeinderat beschlossenen Prüfungsauftrages (§12 GO-StRH) mit den vom Stadtrechnungshof getroffenen Erweiterungen von Amts wegen (§ 11 GO-StRH) in den Prüfplan des Stadtrechnungshofes aufgenommen.

## 2.3. Definition des Begriffes „Naherholungsgebiet“

Im Unterschied zu den Bädern der Stadt Graz, die eindeutig definiert waren, existierte im Haus Graz bezüglich der Naherholungsgebiete keine übereinstimmende Definition. Die Freizeit Graz GmbH definierte die Naherholungsgebiete der Stadt Graz beispielsweise als „die Summe aller möglichen Freizeiteinrichtungen in und um Graz, die der Erholung der Grazer Bevölkerung dienen“, wobei als Einzugsgebiet eine Entfernung von 20 Kilometern gesehen wurde. Die GBG GmbH definierte aus ihrer Sicht die „Waldflächen der Stadt Graz zu Erholungszwecken“ als Naherholungsgebiet und grenzte diese Flächen damit vom Erholungswald lt. Forstgesetz ab.

Auf Grundlage der Rückmeldungen der betroffenen Institutionen des Hauses Graz zu diesem Thema und mit Hilfe eigener Erhebungen, erarbeitete der StRH die folgende Aufstellung der Bäder und Naherholungsgebiete der Stadt Graz, die auch als Abgrenzung für die vorliegende Prüfung diene. Der Vollständigkeit halber wurden auch die großteils noch zu errichtenden Rückhaltebecken in die Auflistung aufgenommen, da diese Flächen nach Aussage der A10/5 in ihrer Zweitnutzung wertvolle Naturraum-Refugien darstellten.

## 2.4. Bäder und Naherholungsgebiete der Stadt Graz und ihre regionale Verteilung

Liste der Bäder und Wellnesseinrichtungen und der Naherholungsgebiete der Stadt Graz mit Bezugszahl zur nachfolgenden grafischen Darstellung:

### **Bäder und Wellnesseinrichtungen der Stadt Graz**

- 1 - Augartenbad
- 2 - Auster - Sport- und Wellnessbad Eggenberg
- 3 - Bad und Spa zur Sonne
- 4 - Margarethenbad
- 5 - Bad Straßgang
- 6 - Stukitzbad und Sauna
- 7 - Ragnitzbad

### **Naherholungsgebiete der Stadt Graz**

(nicht alle Grundstücksflächen standen im Eigentum des Hauses Graz; zum Teil handelte es sich um einzelne Einrichtungen bzw. um Teilflächen)

8 - Schlossberg

9 - Stadtpark

10 - Augartenpark

11 - Volksgartenpark

12 - Murpromenade

13 - Rosenhain

14 - Hilmteich/Leechwald

15a, 15b - Buchkogel/Plabutsch

16 - Auwiesen Graz-Liebenau

17 - Thalersee

18 - Langlaufloipe Thal

n.d.\* - Schöckl

19 - Kalkleiten

20 - Lustbühel

21 - Reinerkogel/Ulrichsbrunn

22 - Ferdinandshöhe

23 - Platte/Stefanienwarte

24 - Tannhof

25 - Stifting-Ries

n.d.\* - Rückhaltebecken

\*nicht grafisch dargestellt

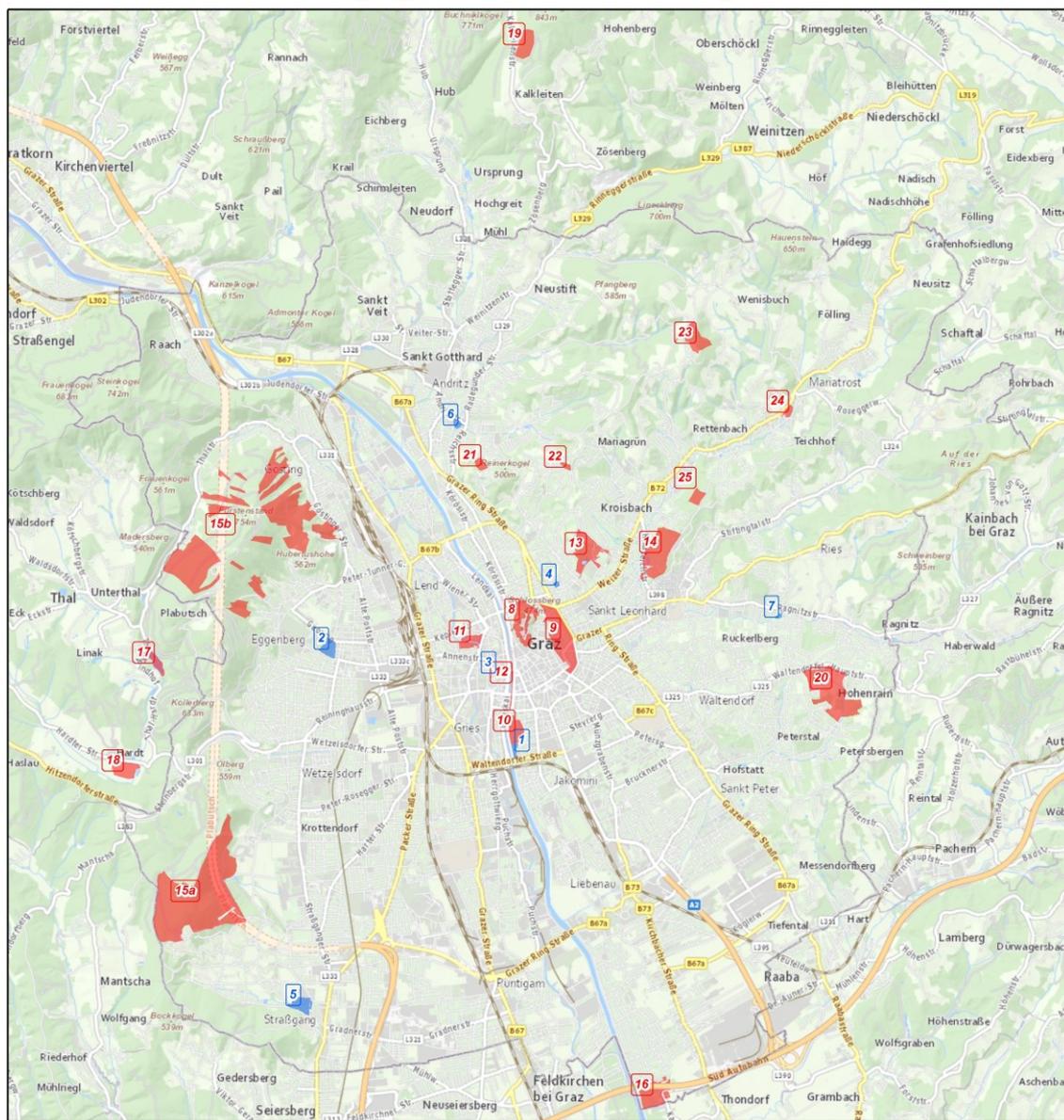
Eine detaillierte Aufstellung der Naherholungsgebiete, Bäder und Wellness-einrichtungen der Stadt Graz mit Angabe der Flächen und Eigentumsverhältnisse erfolgte in der **Anlage Nr. 1**.

Einen Überblick über die Kapazitäten der Grazer Bäder und die Gästezahlen des Jahres 2013 gibt die Tabelle in der **Anlage Nr. 2**.

Auf Ersuchen des StRH wurde die Lage der Bäder und der wichtigsten Naherholungsgebiete der Stadt Graz vom Stadtvermessungsamt im Digitalen Stadtplan

anhand der obigen Bezugszahl visualisiert.

## Übersicht Naherholungsgebiete und Bäder (Haus Graz)



**Legende:**

- Stadtgrenze
- Naherholungsgebiete/Bäder (siehe Liste)**
- Bäder und Saunen/Wellness/Spa
- Naherholungsgebiet



Graz, am 29.09.2015, B.Rieder

## 3. Berichtsteil

### 3.1. Rechtliche Grundlagen für den Ankauf und den Betrieb von Bädern bzw. Naherholungsgebieten

In diesem Kapitel fasste der StRH das Ergebnis seiner Erhebungen zusammen, auf welcher Grundlage die Stadt Graz im Zusammenhang mit dem Ankauf und Betrieb von Bädern bzw. Naherholungsgebieten tätig wurde.

Aus raumordnungsrechtlicher Sicht wurden die Grundlagen im Stadtentwicklungskonzept und in weiterer Folge im Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz geschaffen. Dabei bestand für die Stadt Graz die Möglichkeit, im Flächenwidmungsplan Vorbehaltsflächen zu definieren. Als Betreiberin bzw. beim Ankauf von Bädern bzw. Naherholungsgebieten wurde die Stadt Graz grundsätzlich im „eigenen Wirkungsbereich“ tätig.

#### Gestionsvertrag

„Zur Steigerung der Attraktivität der Sport- und Freizeitanlagen sowie Gastronomiebetriebe“ wurde der Betrieb der städtischen Bäder, Restaurationsbetriebe und die damit in Zusammenhang stehenden Nebenbetriebe mit Hilfe des sogenannten „Gestionsvertrags“ im Jahr 1985 auf unbestimmte Zeit in die Gestion der seinerzeitigen städtischen Gesellschaft übertragen. Zu diesem Zweck wurde die städtische Gesellschaft mit der Erarbeitung und Realisierung eines umfassenden Marketingkonzeptes beauftragt. Für einen Teil der Einrichtungen war damit das Recht auf Eigennutzung durch die Grazer Stadtwerke AG verbunden, der übrige Teil war im Namen und auf Rechnung der Stadt Graz zu verwalten.

Die Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH trat als Rechtsnachfolgerin der Grazer Stadtwerke AG in den Gestionsvertrag ein.

Folgende Betriebe befanden sich in der Gestion der Holding Graz GmbH:

- Auster Sport- und Wellnessbad Eggenberg
- Stukitzbad
- Bad zur Sonne inklusive Spa zur Sonne
- Augartenbad
- Margarethenbad
- Cafe Rosenhain
- Schlossbergrestaurant
- Hilmteichrestaurant inklusive Teichbewirtschaftung und Bootsbetrieb
- in Planung: Restaurant Thalersee

- Bad Straßgang

### **Stellungnahme der Holding**

Das Bad Straßgang wird nicht genannt.

### **Gegenäußerung Stadtrechnungshof:**

Der Stadtrechnungshof dankte für den Hinweis und nahm das Bad in die Liste auf.

Von der Holding Graz GmbH wurde wiederum die Tochtergesellschaft Freizeit Graz GmbH mit dem Betrieb, der Bestandsgabe, der Verwaltung und der Errichtung von Sport-, Freizeit- und Gastronomieeinrichtungen beauftragt. Einer zweiten Tochtergesellschaft, der Schöckl Seilbahn GmbH, wurde der Betrieb der Schöcklseilbahn, der Schlossbergbahn und des Schlossberglifts übertragen.

Der StRH unterschied in Zusammenhang mit dem Ankauf und den Betrieb von Bädern im Haus Graz einerseits Grundlagen für die Willensbildung und andererseits rechtliche Grundlagen:

#### Grundlagen für die Willensbildung:

- Das Marketingkonzept der Holding Graz GmbH bzw. der Freizeit Graz GmbH auf Grundlage des Gestionsvertrags und daraus resultierend der Auftrag der Freizeit Graz GmbH zur Umsetzung von
  - Attraktivitätsmaßnahmen und Anhebung der Qualitätsstandards bei den Sport- und Freizeitanlagen;
  - Qualitäts- und Angebotserweiterungen in den Wellnesanlagen;
  - Erschließung neuer Geschäftsfelder und Ansprechen von neuen Zielgruppen;
  - Weiterentwicklung und Öffnung von Naherholungsgebieten für die Gesamtbevölkerungszone (Grazer Bevölkerung und Umlandgemeinden);
- Wünsche der Hauptgesellschaftseigentümerin Stadt Graz;

#### Rechtliche Grundlagen bei städtischen Ankäufen:

- Die entsprechenden Organbeschlüsse (Gemeinderats- bzw. Stadtsenatsbeschlüsse);

#### Rechtliche Grundlagen bei Ankäufen durch Beteiligungsgesellschaften, zur Auftragserteilung über die Organbeschlüsse der Stadt Graz hinaus:

- Generalversammlungs- bzw. Aufsichtsratsbeschlüsse der jeweiligen Gesellschaften;

## **3.2. Abgrenzung der Zuständigkeiten für den Ankauf und Betrieb von Bädern bzw. Naherholungsgebieten im Haus Graz**

### **3.2.1. Geschäftseinteilung der Stadt Graz**

Die Zuständigkeiten für die Magistratsabteilungen waren in der Geschäftseinteilung der Stadt Graz geregelt. Die Geschäftseinteilung listete in Zusammenhang mit dem Ankauf von Bädern bzw. Naherholungsgebieten im Wesentlichen folgende Zuständigkeiten der nachfolgenden Abteilungen auf:

#### **3.2.1.1. Abteilung für Immobilien A8/4**

- 08/4 - 101 Erwerb von Liegenschaften für die Stadt Graz und ihre Beteiligungen (ausgenommen Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung)
- 08/4 - 105 Schnittstelle in Immobilienangelegenheiten für die Stadt Graz und ihre Beteiligungen
- 08/4 - 109 Erwerb von Servitutsrechten an fremden Liegenschaften (ausgenommen Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung)
- 08/4 - 404 Flächenmanagement für eigene Zwecke und Bedarfsplanung (z.B. Raumkonzepte) für die Stadt Graz und ihre Beteiligungen

Nach eigener Aussage war die Abteilung für Immobilien als Dienstleisterin und einzige Ansprechpartnerin im Haus Graz für das Immobilienmanagement grundsätzlich für den Erwerb von Liegenschaften für die Stadt Graz und ihre Beteiligungen zuständig. Entscheidungsfindung und Projektierung in Zusammenhang mit einem Liegenschaftserwerb lagen jedoch bei der jeweiligen Magistratsabteilung bzw. Beteiligungsgesellschaft.

#### **3.2.1.2. Abteilung für Grünraum und Gewässer A10/5**

- 10/5 - 202 Entwicklung und Fortführung einer gesamtstädtischen Freiraumplanung und Grünordnung
- 10/5 - 203 Erstellung und Fortführung des Sachprogramms Grünraum
- 10/5 - 204 Mitwirkung an der Erstellung von Sachprogrammen zum Stadtentwicklungskonzept und sonstiger freiraumrelevanter Sachprogramme und Konzepte anderer Abteilungen

- 10/5- 301 Planung von Grünanlagen (Neuanlagen) auf öffentlichem Grund und Gemeindeeigentum
- 10/5 - 302 Planung von baulichen Umgestaltungen bestehender Grünanlagen auf öffentlichem Grund und Gemeindeeigentum im Auftrag der Wirtschaftsbetriebe
- 10/5 - 303 Errichtung von Grünanlagen (Neuanlagen) und bauliche Umgestaltung bestehender Grünanlagen in erheblichem Umfang auf öffentlichem Grund und Gemeindeeigentum; Projektabwicklung
- 10/5 - 404 Mitwirkung bei der Erstellung und Fortführung von Bebauungsplänen und -richtlinien in Fragen der Freiraumgestaltung
- 10/5 - 503 Forstliche Raumplanung
- 10/5 - 701 Aufgaben des Bezirksnaturschutzbeauftragten der Stadt Graz

### **3.2.1.3. Stadtplanungsamt A14**

- 0014 - 101 Stadtentwicklungsplanung; Erstellung und Fortführung des Stadtentwicklungskonzepts ab der Einleitung der im ROG festgelegten Verfahren
- 0014 - 103 Erstellung und Fortführung von Sachprogrammen zum Stadtentwicklungskonzept
- 0014 - 104 Mitwirkung an der Erstellung von Sachprogrammen zum Stadtentwicklungskonzept anderer Abteilungen

### **3.2.2. Gesellschaftsverträge der Beteiligungsgesellschaften der Landeshauptstadt Graz**

Der StRH fasste anhand der Gesellschaftsverträge der nachfolgenden Beteiligungsgesellschaften der Stadt Graz die für den Ankauf und die Betreuung von Bädern bzw. Naherholungsgebieten maßgeblichen Teile des Unternehmensgegenstandes zusammen:

#### GBG GmbH

*„Unternehmensgegenstand ist ... die Errichtung von Gebäuden, der Erwerb, die Verwertung, Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere für öffentliche Einrichtungen ... die Schaffung von Freizeit- und Erholungsgebieten, die Durchführung von allgemeinen und speziellen Strukturverbesserungen unter Berücksichtigung des Stadtentwicklungskonzeptes sowie damit in Zusammenhang stehende Projektentwicklungs- und Baumanagementleistungen.“*

#### Holding Graz GmbH

*„Unternehmensgegenstand ist ... der Erwerb, die Fortführung und die weitere Ausgestaltung kommunalwirtschaftlicher Betriebe und ... die Durchführung kommunalwirtschaftlicher Aufgaben aller Art insbesondere der ... Betrieb von Sport- und Freizeitanlagen sowie von Gastronomiebetrieben. ... Die Gesellschaft kann die Tätigkeiten ... selbst ausüben oder durch Tochter- und Beteiligungsgesellschaften ausüben lassen.“*

#### Freizeit Graz GmbH

*„Unternehmensgegenstand ist ... die Errichtung und der Betrieb von Sport, Freizeit und Gastronomieeinrichtungen aller Art ... die Übernahme deren Geschäfts- und Betriebsführung ... und falls notwendig oder nützlich ... die Errichtung von in- und ausländischen Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften.“*

#### **3.2.3. Einhaltung der Zuständigkeiten in den geprüften Geschäftsfällen**

Im Falle der beiden geprüften Geschäftsfälle Ankauf Ragnitzbad und Ankauf der Liegenschaft Thalerseestraße 100 ging die Erstinitiative aufgrund einer politischen Entscheidung der Stadtregierung von der Abteilung für Immobilien aus. In weiterer Folge wurde die Zuständigkeit für das Projekt und den Ankauf im Falle des Ragnitzbades der Freizeit Graz GmbH bzw. im Falle der Liegenschaft Thalerseestraße 100 der Holding Graz GmbH zugeordnet. In beiden Fällen lagen die erforderlichen Organbeschlüsse vor.

### **3.3. Wirkungsziele und „Gender Ziele“ in Zusammenhang mit dem Ankauf und dem Betrieb von Bädern bzw. Naherholungsgebieten**

In diesem Prüfungsabschnitt fasste der StRH die zum Verständnis der Wirkungsorientierung erforderlichen Begriffsdefinitionen, das zu Grunde liegende Modell und die rechtlichen Grundlagen im Haus Graz kurz zusammen. Anschließend wurden vom StRH Erhebungen angestellt, inwieweit in Zusammenhang mit dem Ankauf und dem Betrieb von Bädern bzw. Naherholungsgebieten von den involvierten Institutionen des Hauses Graz Wirkungsziele bzw. Gender Ziele definiert und verfolgt und Wirtschaftlichkeitsberechnungen angestellt wurden. Darüber hinaus sollte festgestellt werden, wie die Messung der Zielerreichung erfolgte und welche Ergebnisse sie erbrachte.

#### **3.3.1. Wirkungsziele - Wirkungslogik - Wirkungsanalyse**

Im Zuge der „Verwaltungsreform Haus Graz“ wurde auch im Verwaltungshandeln der Stadt Graz der Grundsatz der „Wirkungsorientierung“ eingeführt. Die bereitgestellten Mittel wurden dabei mit konkreten Wirkungs- und Leistungszielen

verknüpft, das Maß der Zielerreichung wurde anschließend durch Evaluierung festgestellt.

Unter Wirkungsanalyse waren die Abschätzung der Auswirkungen einer Aktivität und deren Bewertung zu verstehen, ob und in welchem Maße die angepeilten Wirkungen bezogen auf die Zielgruppen erreicht wurden. Die Wirkungsanalyse als Messinstrument für den Wirkungszielerreichungsgrad zählte damit auch zu den Instrumenten des internen Qualitätsmanagements. Da die Erfolge sozialer Maßnahmen besonders schwer zu quantifizieren waren, konzentrierte sich die Wirkungsanalyse einerseits auf die Wirkungslogik, mit der die Ziele erreicht werden sollten und andererseits auf den Ablauf der Wirkungskette. Um die Funktionsweise eines Projektes anschaulich abzubilden, setzten Wirkungslogiken die geplanten Wirkungsziele in eine systematische Beziehung zu den eingesetzten Ressourcen = Inputs und zu den erbrachten Leistungen = Outputs.

Bei der Analyse eines Projektes waren in diesem Zusammenhang folgende Fragen zu stellen:

- Input: wie viele Ressourcen flossen in das Projekt ein?
- Output: welche Leistungen wurden angeboten und welcher Adressatenkreis wurde erreicht?
- Outcome: welche Veränderungen (Wirkungen) traten bei der Zielgruppe in welchem Maße ein?
- Impact: zu welchen gesellschaftlichen Entwicklungen trug das Projekt bei?

Um die wirkungsorientierte Aufgabenerfüllung im Haus Graz sicherzustellen, wurden von der Stadt Graz mit der „Steuerungsrichtlinie Haus Graz“ vom 23.9.2010 die rechtlichen Grundlagen geschaffen.

### 3.3.2. Gender- und Gleichstellungsziele

Definition des Europarates 1998: *„Gender Mainstreaming besteht in der (Re-)Organisation, Verbesserung und Evaluierung aller Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass die an der politischen Entscheidung beteiligten AkteurInnen den Blickwinkel der Gleichstellung in allen Bereichen und auf allen Ebenen einnehmen.“*

Die österreichische Bundesverfassung enthielt im Art. 7 Abs. 2 die Verpflichtung zur Gleichstellung von Frauen und Männern und das Diskriminierungsverbot. Mit 1.1.2009 hatten Bund, Länder und Gemeinden in Österreich die tatsächliche Gleichstellung von Frauen und Männern anzustreben. Die Stadt Graz bekannte sich mit Unterzeichnung eines „Memorandum of Understanding“ bereits im September 2008 zum Gender Mainstreaming. Unter Gender Budgeting war die Anwendung von Gender Mainstreaming im Budgetprozess zu verstehen, mit dem

Ziel einer gerechten Verteilung der finanziellen Mittel zwischen den Geschlechtern.

Die praktische Umsetzung von Gender Mainstreaming und Gender Budgeting erfolgte in erster Linie durch:

- die Verfolgung der beiden Gleichstellungsziele
  - gleiche Teilhabe von Frauen und Männern an Maßnahmen durch gleiche Betroffenheit und gleichen Nutzen;
  - Wirkung der Maßnahme in Richtung mehr Gleichstellung;
- die Prüfung der folgenden Fragen in Zusammenhang mit einem Projekt
  - wie sah im betreffenden Bereich das Geschlechterverhältnis aus;
  - wie wirkte sich das geplante Vorhaben auf die Stellung von Frauen/Männern aus;
  - wie konnte ein Beitrag zur Förderung der Gleichstellung geleistet werden;
- und die Formulierung der folgenden Ziele im Rahmen eines Projekts
  - Leitziel Gleichstellung – was heißt Gleichstellung in diesem Bereich;
  - strategische Gleichstellungsziele – was soll mit dem Projekt erreicht werden;
  - operative Gleichstellungsziele – wie wird die Zielerreichung gemessen;

Neben dem Begriff „Gender Mainstreaming“ wurde auch der Begriff „Diversity Management“ beleuchtet. Diversity Management (Vielfaltsmanagement) wurde im Personalwesen meist im Sinne von „soziale Vielfalt konstruktiv nutzen“ verwendet. Dabei stand nicht eine Minderheit, sondern die Gesamtheit der MitarbeiterInnen mit ihren Unterschieden und Gemeinsamkeiten im Fokus, mit dem Ziel, eine produktive Gesamtatmosphäre im Unternehmen zu erreichen und für den Unternehmenserfolg nutzbar zu machen, soziale Diskriminierungen von Minderheiten zu verhindern und die Chancengleichheit zu verbessern.

Bezogen auf die Bäder der Stadt Graz, wären die Aspekte der Gleichstellung beispielsweise mit Hilfe eines diskriminierungsfreien Bäderangebots, das die Bedürfnisse aller Grazerinnen und Grazer so weit wie möglich abdeckt, verfolgt worden. Um Genderziele bei geplanten Adaptierungen und Sanierungen besser berücksichtigen zu können, war nach Ansicht des StRH die Aufzeichnung von gendersensiblen Daten erforderlich, mit deren Hilfe sich beispielsweise aus der Besucherstatistik der Frauen- und Männeranteil ableiten ließ. Der StRH prüfte daher, inwieweit die Verantwortlichen in den Bädern bereits hinsichtlich Gender Mainstreaming und Diversity Management sensibilisiert waren und diese Aspekte sowohl hinsichtlich der MitarbeiterInnen als auch der BesucherInnen (KundInnen) einfließen ließen. Es stellte sich die Frage, ob eine laufende Anpassung des Angebotes dahingehend erfolgte, die Freizeiteinrichtungen der Stadt Graz unabhängig von Geschlecht, Alter, Herkunftsland oder Einkommen weiterhin

attraktiv zu erhalten und ob in diesem Zusammenhang auch der Analyse von Anliegen, Beschwerden und Reklamationen im Sinne der Gleichstellung besonderes Augenmerk geschenkt wurde.

Vom StRH zu den Gender- und Gleichstellungszielen befragt, wurde von der Freizeit Graz GmbH der erste offizielle Genderbericht 2011 der Holding Graz GmbH „Frauen und Männer in der Holding Graz“ und ein Protokoll zum Gleichstellungsmanagement der Freizeit Graz GmbH vom 4.12.2012 übermittelt. Der Genderbericht der Holding Graz GmbH stellte die MitarbeiterInnenstruktur des Unternehmens und die diesbezüglichen Maßnahmen in den Vordergrund. Die Freizeit Graz GmbH definierte die Gender Ziele aus der Sicht der Gleichstellungsorientierung mit Maßnahmen zum Ausgleich von Ungleichheiten. Als aktiver laufender Prozess wurde die Bewußtseinsbildung bei Führungskräften genannt. Durch Fördermaßnahmen hinsichtlich der MitarbeiterInnen wurde neben einer hohen Frauenquote u.a. eine Steigerung der MitarbeiterInnen-zufriedenheit angestrebt. Die Freizeit Graz GmbH gab an, bezogen auf die BesucherInnen (KundInnen), Gleichstellung in Form einer geschlechtsspezifischen Orientierung bei den Freizeit- und Wellnessleistungsangeboten und darüber hinaus als weiteres Gleichstellungsziel die Umsetzung eines barrierefreien Zugangs zu allen Einrichtungen (insbesondere zur Auster) zu verfolgen.

### 3.3.3. Stadtentwicklungskonzept 4.0 der Stadt Graz

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK), formal eine Verordnung nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz, hatte zum Ziel, eine Stadt mit hoher Lebensqualität zu verwirklichen. Auf Basis von zehn Grundsätzen bildete das STEK für 15 Jahre als strategisches Planungsinstrument der Stadt Graz die Grundlage für die Erarbeitung des Flächenwidmungsplans und in der Folge der Bebauungspläne.

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept Graz, Teil A - Verordnung, wurde u.a. die „Sicherung von Naherholungsmöglichkeiten in allen Stadtteilen gefordert. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden in den „Vertiefenden Betrachtungen“ zu dieser Thematik folgende Maßnahmen beschlossen:

#### ***„Sicherung der Naherholungsmöglichkeiten in allen Stadtteilen“***

##### Maßnahmen:

- Einbeziehung der Erholungspotentiale außerhalb der Stadtgrenzen für die Grazer Bevölkerung durch Erhaltung und Ausbau eines attraktiven ÖV-Angebotes zu den Ausflugszielen im Umland von Graz (zum Beispiel Schöckl, Thal, den Freizeiteinrichtungen im Süden von Graz) sowie zu den Ausgangspunkten von Wanderungen im Grazer Grüngürtel;
- Verknüpfung urbaner und ländlicher Angebote;

- Weitere Attraktivitätssteigerung traditioneller und neuer Grazer Ausflugsziele;
- Sicherung der Erreichbarkeit aller Freizeit- und Naherholungsangebote mit ÖV, zu Fuß oder mit dem Fahrrad, weiterer Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes auch für Freizeitaktivitäten;
- Beachtung der demographischen Entwicklung und daraus resultierend der Anspruch an barrierefreie Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten;
- Umsetzung des Konzeptes „Naherholungsinitiative Graz Graz-Umgebung“ (Verein zur Förderung der Regionalentwicklung Regionalmanagement Graz/Graz – Umgebung);
- Weiterer Ausbau der Mur als Freizeit- und Erholungsraum sowie für sportliche Aktivitäten...;

#### **„Sicherung und Ausbau des Angebotes an Bädern in der Stadt Graz“**

##### Maßnahmen u.a.:

- Erhaltung und Attraktivierung der öffentlichen Bäder und deren Qualität;
- Standortvorsorge für ein öffentliches Bad im Südosten der Stadt;

#### **„Sicherung und Ausbau des Angebotes an öffentlichen Park- und Grünanlagen“**

##### Maßnahmen u.a.:

- Bedarfsgerechte Erhaltung, Sanierung und Neuerrichtung stadtteil- und quartierbezogener Parkanlagen;
- Schaffung einer finanziellen Vorsorge für Erhalt und Erweiterung des Freiflächenangebotes;
- Sicherung der Erreichbarkeit und Vernetzung aller Öffentlichen Parkanlagen;

Bezogen auf die beiden Projekte „Ankauf, Sanierung und Verpachtung des Ragnitzbades“ und „Ankauf der Liegenschaft Thalerseestraße 100“ hielt der StRH zur Umsetzung von STEK-Maßnahmen Folgendes fest:

Die Umsetzung des Projektes Ragnitzbad fiel unter die STEK-Maßnahme „Erhaltung und Attraktivierung der öffentlichen Bäder und deren Qualität“. Zur Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit dieses Projektes war auf den Punkt 3.5.2.1. dieses Berichts (Wirtschaftlichkeitsrechnung für das Projekt Ragnitzbad) zu verweisen.

Der Ankauf der Liegenschaft Thalerseestraße 100 konnte der STEK-Maßnahme „Weitere Attraktivitätssteigerung traditioneller und neuer Grazer Ausflugsziele“ zugeordnet werden. Der StRH wies ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei der angekauften Liegenschaft nicht um den Thalersee selbst handelte, sondern um

einen Gastronomiebetrieb außerhalb des Stadtgebietes Graz und verwies zur Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit auf den Punkt 3.5.3.2. dieses Berichts (Wirtschaftlichkeitsrechnung für das Projekt Thalerseestraße 100).

#### **Der Stadtrechnungshof empfahl,**

- bei Planungen der Stadt Graz auf die Grundlagen und Grundsätze des Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Graz Bedacht zu nehmen.

#### **Stellungnahme der Abteilung für Immobilien:**

Zur Empfehlung des Stadtrechnungshofes bei Planungen der Stadt Graz auf die Grundlagen und Grundsätze des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Graz Bedacht zu nehmen, darf bemerkt werden, dass dies selbstverständlich stets vor Erwerb der Liegenschaften erfolgt und künftighin in den entsprechenden Gemeinderatsstücken noch stärker zum Ausdruck gebracht wird.

#### **Der Stadtrechnungshof zog den Schluss,**

- dass die Aktivitäten der Stadt Graz bzw. Holding Graz im Zusammenhang mit den vom Stadtrechnungshof kontrollierten Projekten aus den Grundsätzen des Grazer Stadtentwicklungskonzepts ableitbar waren.

### **3.4. Ausgaben der Stadt Graz für Bäder und Naherholungsgebiete**

Eine Ermittlung der Gesamtkosten für den Ankauf, die Sanierung, die Erhaltung und den Betrieb der Bäder und Naherholungsgebiete der Stadt Graz war dem StRH im Rahmen der vorliegenden Prüfung mit wirtschaftlich vertretbarem Arbeitsaufwand aus folgendem Grund nicht möglich:

Die buchhalterische Erfassung der Ausgaben erfolgte bei den unterschiedlichsten Dienststellen und Einrichtungen des Hauses Graz (u.a. A8/4 - Abteilung für Immobilien, A13 – Sportamt, A6 – Amt für Jugend und Familie, A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer, Graz Tourismus & Stadtmarketing GmbH und GBG GmbH) und in den unterschiedlichsten Ausgabenkategorien, wie u.a. Investitionen, Instandhaltungen, Reparaturen und laufende Betriebskosten. Im Falle der Freizeit Graz GmbH und der Schöckl Seilbahn GmbH waren sämtliche Aufwendungen dem Geschäftsgegenstand zuzuordnen.

## 3.5. Prüfung von Einzelprojekten

### 3.5.1. Schlussrechnung und Wirtschaftlichkeitsrechnung Bad Eggenberg

Auf Grundlage der GR-Beschlüsse „Bedingte Projektgenehmigung“ vom 18.5.2006 und „Unbedingte Projektgenehmigung - 1. Stufe Planungsbeschluss“ vom 24.5.2007 wurde am 1.9.2007 ein Architekturwettbewerb zur Erlangung von Vorentwürfen für das Sport- und Wellnessbad Eggenberg ausgeschrieben. Mit GR-Beschluss „Projektgenehmigung - 2.Stufe Baubeschluss“ vom 11.12.2008 wurde die Errichtung des Bades Eggenberg mit einem Gesamtbudget von 40,881 Millionen Euro beschlossen.

Bauherr war die damalige Graz AG Freizeit (später Freizeit Graz GmbH), die Projektbegleitung erfolgte durch die Stadtbaudirektion Graz, Projektsteuerung und örtliche Bauaufsicht wurden an Privatfirmen vergeben. Baubeginn war der 29.6.2009, die Baufertigstellung erfolgte Ende Dezember 2010, das Sport- und Wellnessbad wurde am 10.2.2011 eröffnet.

#### 3.5.1.1. End- und Förderabrechnung Bad Eggenberg

##### **Baukostenübersicht und -endabrechnung**

Aufgrund von Valorisierungen, Mehrkosten und der Aktualisierung des Aufteilungsschlüssels zwischen Sportbad und Wellnessbad wiesen die einzelnen GR-Beschlüsse und die Endabrechnung unterschiedliche Netto-Gesamtbaukosten aus. Der StRH stellte diese Beträge in der folgenden Aufstellung gegenüber:

<i>Beträge in Euro</i>	<i>Netto- Gesamtkosten</i>	<i>Anteil Wellnessbad</i>	<i>Anteil Sportbad</i>
GRB 24.05.2007			
Planungsbeschluss	30.944.000,--	11.091.000,--	19.853.000,--
GRB 11.12.2008			
Baubeschluss	40.881.000,-- (43.834.000,-- zulässige indexbereinigte Obergrenze*)	10.719.000,--	30.162.000,--
Endabrechnung	40.517.775,23	11.977.054,36	28.540.720,87

\* Die „zulässige indexbereinigte Obergrenze“ für die Netto-Gesamtbaukosten errechnete sich durch zusätzliche Berücksichtigung der Valorisierungen während der Bauausführung

Die geplanten Netto-Gesamterrichtungskosten für das Bad Eggenberg wurden lt. Endabrechnung um einen Betrag von 363.224,77 Euro unterschritten.

Der StRH nahm im Rahmen der vorliegenden Prüfung von einer neuerlichen inhaltlichen Kontrolle der Endabrechnung des Bades Eggenberg Abstand und verwies an dieser Stelle auf die, in Zusammenhang mit der Errichtung des Bades und der Endabrechnung von Baukosten und Fördermitteln, bereits erfolgten Prüfungshandlungen folgender Institutionen:

- Zahlungsfreigabe, Kostenkontrolle und Endabrechnung durch die interne Projektsteuerung durch eine private Ziviltechnikfirma;
- Inhaltliche und rechnerische Rechnungsprüfung durch die örtliche Bauaufsicht durch eine Privatfirma;
- Buchführung und Kostenrechnung durch die Freizeit Graz GmbH;
- Prüfung der Endabrechnung durch die Stadtbaudirektion;
- Kontrollen im Zuge der Förderungsabrechnung durch die Sektion Sport des Bundeskanzleramtes und durch das Referat Sport des Landes Steiermark;

### **Fördermittelzusagen und -endabrechnung**

Im Rahmen der vorliegenden Prüfung wurden vom StRH die schriftlich vereinbarten Landes- und Bundesförderungen einer Prüfung unterzogen.

#### **Stellungnahme der Holding**

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 11. Dezember 2008 wurde seitens der Stadt Graz eine Kostenaufteilung der Förderbeiträge hinsichtlich Besucher und Nutzflächen angestrebt. Der daraus resultierende Förderbeitrag des Bundes wurde mit € 6.132.940 bei Nettobaukosten des Sportbades von € 30,162 Mio. beziffert. Dieser angestrebte Kostenaufteilung konnte sich das Bundeskanzleramt, Sektion Sport (später Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport), auf Empfehlung des ÖISS, jedoch nicht anschließen.

#### **Bundesförderung**

Die letztgültige Förderzusage lt. Förderungsvertrag des Bundeskanzleramtes, Sektion Sport (später Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport) vom 27.3.2012 belief sich auf einen Höchstbetrag von 5.856.667 Euro, bezogen auf Nettobaukosten für das Projekt Sportbad ohne Wellnessbad in Höhe von 28.797.955,59 Euro. Für den Fall einer Kostenunterschreitung wurde lt. Förderungsvertrag eine aliquote Reduzierung der Fördersumme vereinbart.

Die zugesicherten maximalen Fördermittel in Höhe von 5.856.667 Euro wurden im April 2011 zur Gänze an die Stadt Graz ausbezahlt.

Nach Auskunft der Mag.Abt. 10 - Stadtbaudirektion konnte die Förderabrechnung

mit dem Bund mit Termin vom 22.7.2015 im Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport finalisiert werden. Der StRH fasste das Ergebnis dieser Besprechung auf Grundlage der ihm diesbezüglich übermittelten Protokolle und Unterlagen wie folgt zusammen:

Der Förderumfang war auf den, dem Spitzensport dienenden Anteil am Sportbad beschränkt, also auf das innengelegene Sportbecken samt dazugehöriger Infrastruktur. Auf Grund der Unterschreitung der Nettobaukosten gegenüber der Planung reduzierte sich der Förderanspruch gegenüber dem Bund von den oben angeführten 5.856.667,00 Euro auf 5.802.328,55 Euro, was gemäß den Fördervereinbarungen zu einer Förderrückzahlung an das Sportministerium in Höhe der Differenz von 54.338,45 Euro führte. Die Reduktion der ursprünglich veranschlagten Förderung lag damit bei ca. 1%.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wurde nach Auskunft der Stadtbaudirektion vom Sportministerium die Zustellung des Schlussbriefes zur Förderabrechnung Sportbad Eggenberg an die Stadt Graz mit Anfang 2016 avisiert, wodurch sich auch die Fälligkeit der oben angeführten Förderrückzahlung in das Jahr 2016 verschob.

#### Landesförderung

Lt. Protokoll zur 5. Bauausschuss-Sitzung vom 13.4.2010 wurde in der mündlichen Verhandlung mit dem Land Steiermark auf Beamtenebene am 6.10.2009, vorbehaltlich der Genehmigung durch die politischen Gremien, eine Sportförderung durch die Fachabteilung 12C in Höhe von 9,7 Millionen Euro anerkannt. Nach einstimmig genehmigtem Beschluss der Steiermärkischen Landesregierung vom 7.6.2010 wurde vorerst ein Förderbetrag in Höhe von 6.200.833,33 Euro angewiesen. Bezüglich des verbleibenden Förderbetrages von 3.499.167 Euro wurde die FA 12C beauftragt, diesen weiteren Förderbetrag bei der Erstellung der Landesvorschläge, über das ordentliche Sportbudget hinaus, zur Beschlussfassung vorzusehen.

Die dem StRH übermittelte schriftliche Fördervereinbarung mit dem Land Steiermark vom 16.11.2010 sah die Gewährung einer Förderung für den Aus- und Umbau des „Sportbades Eggenberg“ (Förderumfang: Hallensportbecken, Lehrschwimmbecken, Sportfreibecken samt Sprungturmanlage und dazugehöriger Infrastruktur) in Höhe von maximal 6.200.833 Euro vor. Dieser Gesamtförderbetrag in Höhe von 6.200.833,33 Euro wurde im April 2011 vom Land Steiermark in Form von drei Teilzahlungen an die Stadt Graz ausgezahlt. Mit Schreiben vom 11.4.2011 wurde vom Land Steiermark nach Prüfung der Originalbelege die Ordnungsmäßigkeit der von der Stadt Graz eingereichten Unterlagen bestätigt und die widmungsmäßige Verwendung der Fördermittel anerkannt.

Der Stadtrechnungshof stellte zur Abwicklung der Landesförderung zusammenfassend fest, dass von der Fachabteilung 12C des Land Steiermark anfangs zwar Fördermittel in Höhe von 9,7 Millionen Euro in Aussicht gestellt wurden, die abschließende schriftliche Fördervereinbarung jedoch auf einen maximalen Förderbetrag von 6,2 Millionen Euro lautete. Dieser Betrag gelangte in der Folge auch zur Auszahlung. Der verbleibende in Aussicht gestellte Förderbetrag von 3,5 Millionen Euro mündete in keine schriftliche Fördervereinbarung mit dem Land Steiermark und wurde letztendlich auch nicht zuerkannt.

#### **Der Stadtrechnungshof empfahl,**

- bezüglich des in Aussicht gestellten restlichen Förderbetrages von 3.499.166,67 Euro neuerlich Verhandlungen mit dem Land Steiermark aufzunehmen.

#### **Stellungnahme der Holding**

Anlässlich der Budgetverhandlungen der neuen Landesregierung wurde auf politischer Ebene der restliche Förderbetrag neuerlich, jedoch ohne weiteres Ergebnis, zur Sprache gebracht.

### ***3.5.1.2. Wirtschaftlichkeitsrechnung Bad Eggenberg***

In Verbindung mit dem Betrieb von Bädern war Wirtschaftlichkeit als Maßzahl für den rationellen Umgang mit den knappen finanziellen Ressourcen im Haus Graz zu verstehen.

Im Rahmen der Investitionsentscheidung Bad Eggenberg wurden Projektbeurteilungen in Form einer Wirtschaftlichkeitsanalyse eines Unternehmensberaters und vom StRH im Rahmen der zweiteiligen Projektkontrolle abgegeben. Dabei wurden auf der Grundlage geschätzter Eckdaten monetäre und nicht-monetäre Aspekte, Rentabilitäten und Umwegrentabilitäten betrachtet. Ziel der Wirtschaftlichkeitsanalysen war die Erstellung einer Prognose, ob und in welcher Höhe das Wellnessbad einen positiven Beitrag liefern könnte, um den laufenden Abgang des Sportbades zu verringern. Der StRH betrachtete für die folgenden Ausführungen ausschließlich finanzwirtschaftliche Kriterien.

Die Wirtschaftlichkeitsanalyse des Unternehmensberaters in der Projektvorplanungsphase, datiert mit März 2006, basierte auf Erhebungen zu KundInnenpotenzialen und entsprechenden Cash-Flow-Betrachtungen. Sie wies als Ergebnis für die ersten zehn Jahre des Betriebes des Sportbades kumulierte negative Cash-Flows von rd. -5,2 Millionen Euro aus, denen kumulierte positive Cash-Flows aus dem Betrieb des Wellnessbereichs in Höhe von rd. 4,7 Millionen Euro gegenüber gestellt wurden. Das entsprach einer Reduktion des innerhalb der ersten 10 Betriebsjahre entstehenden negativen Cash-Flows des Sport- und Freibades

durch den Wellnessbetrieb auf ein negatives Gesamtergebnis von rd. -0,5 Millionen Euro

Der StRH nahm im ersten Teil seiner Projektkontrolle – „Bedarfsprüfung vom 14.6.2007“ – zu dieser Wirtschaftlichkeitsanalyse Stellung und wies auf kritische Punkte im Rechenmodell hin: Bei Anwendung der gewählten Parameter würde sich für das Projekt Wellnessbad (Spa) im Falle von 100% Fremdfinanzierung kein positiver Ertragswert ergeben, sodass die Investitionskosten des Wellnessbereichs von 11,5 Millionen Euro nicht amortisiert werden könnten. Volle Ertragswertdeckung des Wellnessbades (ausgeglichenes Ergebnis = Verlust 0) wäre nur unter der Annahme entweder einer erhöhten BesucherInnenzahl oder eines erhöhten Durchschnittserlöses pro BesucherIn erzielbar. Im ersten Teil seiner Projektkontrolle beurteilte der StRH das Wellness-Projekt aufgrund der niedrigen Renditen als nicht marktkonform rentabel.

Im zweiten Teil der Projektkontrolle – „Executive Summary vom 5.12.2008“ – errechnete der StRH den aktualisierten 10-Jahres-Cash-Flow anhand geänderter Baukosten und Parameter. Einem kumulierten negativen Cash-Flow Sportbad von rd. -6,1 Millionen Euro stand ein kumulierter Überschuss Spa von rd. 4,5 Millionen Euro gegenüber, was einer Reduktion des innerhalb der ersten 10 Betriebsjahre entstehenden Abgangs des Frei- und Sportbades durch den Wellnessbetrieb auf ein negatives Gesamtergebnis von nunmehr rd. -1,7 Millionen Euro entsprach. Die Rendite bei 100% Fremdfinanzierung verschlechterte sich in dieser aktualisierten Rechnung durch die über der Eintrittspreissteigerung liegenden Personalkostensteigerung und wurde leicht negativ. Der StRH stellte im zweiten Teil seiner Projektkontrolle abschließend fest, dass die Errichtung des SPA aufgrund der negativen Rendite nur mit nichtmonetären Argumenten zu rechtfertigen wäre. Darüber hinaus wies er dezidiert auf das Risiko hin, dass sich das geschätzte Ergebnis bei schlechterer Auslastung oder Nichtdurchsetzbarkeit einer notwendigen laufenden Eintrittspreissteigerung zusätzlich noch verschlechtern könnte.

Im Rahmen der vorliegenden Prüfung führte der StRH eine Evaluierung der obigen Aussagen anhand einer Analyse der folgenden, von der Freizeit Graz GmbH ermittelten Ergebnisse EBITDA (= Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) für die Jahre 2011 bis 2014 durch.

<b>Auster Frei- und Sportbad</b>	<b>Rumpfj.2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>statistische Daten:</b>				
Umsatzerlöse netto				
Anzahl Besucher Bad gesamt				
Anz. Besucher Sportbad				
Anz. Besucher Freibad				
<b>Umsatz / Besucher netto</b>				
<b>Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen:</b>				
<b>EBITDA</b>				

<b>Auster Wellnessbad</b>	<b>Rumpfj.2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>statistische Daten:</b>				
Umsatzerlöse netto				
Anzahl Besucher				
<b>Umsatz / Besucher netto</b>				
<b>Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen:</b>				
<b>EBITDA</b>				

Die Analyse durch den StRH kam zu folgenden Ergebnissen:

Während in den Prognosen für den Wellnessbereich eine Auslastung in Höhe einer jährlichen BesucherInnenzahl von 80.000 angepeilt wurde, zeigte sich beispielsweise noch im Jahr 2014 mit 53.437 Gästen eine Unterschreitung der Prognose um ca. 33%.

Der Pro-Kopf Umsatz je BesucherIn lag mit 14,19 bis 14,90 Euro über dem angepeilten Wert von 11,60 Euro.

Die in der Planrechnung vorausgesetzten jährlichen Eintrittspreissteigerungen von 2,5% konnten mit tatsächlichen jährlichen Steigerungen der Pro-Kopf-Umsätze zwischen 1,4 und 2,0% nicht umgesetzt werden.

Der Stadtrechnungshof stellte zur Wirtschaftlichkeit und zur Ertragssituation des Wellnessbades Eggenberg fest, dass beide in der Projektkontrolle durch den StRH angeführten Risiken für das Wellnessbad in den ersten vier Betriebsjahren eingetreten waren und zwar einerseits eine schlechtere Auslastung des SPA durch erhebliche Unterschreitung der geplanten BesucherInnenzahl (2014 beispiels-

weise 33% Unterauslastung) und andererseits die Nichtumsetzung einer regelmäßigen jährlichen Eintrittspreissteigerung von 2,5%. Die negativen Effekte konnten durch höhere Pro-Kopf Umsätze nicht ausgeglichen werden. Aus diesem Grund erwirtschaftete das Wellnessbad in den ersten vier Betriebsjahren ein negatives EBITDA von insgesamt -806.319 Euro. Damit erbrachte der Wellnessbereich nicht den geplanten positiven Beitrag zum Ergebnis des Frei- und Sportbades, sondern verschlechterte das Gesamtergebnis.

### **Stellungnahme der Holding**

Der Ist Vergleich der 10-jährigen Betrachtungsweise des Wirtschaftsberaters mit dem derzeitigen Ergebnis ist aufgrund des Rumpfbetriebes nach 4 Betriebsjahren unzulässig. Betrachtet man das 2.-4. Betriebsjahr so entspricht das Ergebnis, hochgerechnet auf 10 Jahre, dem vom Stadtrechnungshof im „Executive Summary vom 5.12.2008“ hochgerechneten Betriebsergebnis von in Summe -€ 1,7 Mio. Die tatsächlichen Ergebnisse decken sich grundsätzlich mit den Annahmen des Unternehmensberaters hinsichtlich Entwicklung Besucherzahlen und Entwicklung der durchschnittlichen Umsatzerlöse. Jedoch wurde die maximale Besucheranzahl im Auster Wellnessbad bereits in den ersten Betriebsmonaten den Gegebenheiten (Liegen- und Kästchenkapazität, Kapazität in den Saunaarealen) angepasst (170 Besucher/Tageskapazität). Die Analyse des Wirtschaftsberaters basierte auf der Annahme eines ganz normalen Saunabetriebes (keine geführten Aufgüsse, keine Betreuung der Gäste! Die Tätigkeit der MitarbeiterInnen beschränkt sich auf Reinigungstätigkeiten). Diese Annahmen sind im derzeitigen Wettbewerb mit Thermen und anderen Wellnesseinrichtungen nicht mehr zeitgemäß. Das Auster Wellnessbad befindet sich mit seiner aktuellen Ausrichtung (u.a. Schwerpunktsetzung auf geführte Aufgüsse) inzwischen auf einem qualitativ sehr hohem Niveau, hält dem Vergleich mit den Anlagen im Umland oder in den Thermenregionen mehr als stand und gilt als USP im österreichischen Städtevergleich. Die stark kundInnen- und serviceorientierte Ausrichtung erfordert im Vergleich zum Ansatz des Unternehmensberaters einen höheren Personaleinsatz.

Eine jährliche Erhöhung der Wellnessbad Netto Umsätze pro Gast um mindestens 2,5% ist – bedingt durch die hohe Preissensibilität im urbanen Raum – nicht durchsetzbar. Die Aufwendungen unterliegen einer permanenten Überprüfung und Optimierung. Das ist Ergebnis des Frei- und Sportbades wurde aufgrund von zusätzlichen Sportveranstaltungen (Staatsmeisterschaften usw.) im Vergleich zu den Prognosen des externen Experten bedeutend verbessert.

### **3.5.2. Ankauf des Ragnitzbades unter besonderer Berücksichtigung der Finanzierung und der Wirtschaftlichkeitsrechnung**

Das Projekt Ragnitzbad umfasste den Ankauf der Liegenschaft (zwei Teilflächen im Ausmaß von insgesamt rd. 5.700 m<sup>2</sup>), die Sanierung des Bades und die Verpachtung des Bade- und Gastronomiebetriebes jeweils durch die Freizeit Graz GmbH. Die Sanierung umfasste u.a. die Erneuerung bzw. Revitalisierung der Schwimmbecken, die Errichtung einer neuen Technikzentrale und die Restaurierung des Buffetgebäudes und der Umkleidekabinen.

Die Beschlussfassung der Stadt Graz über den Ankauf des Ragnitzbades durch die Freizeit Graz GmbH erfolgte mit GR-Beschluss vom 19.9.2013. Eine Projektkontrolle durch den Stadtrechnungshof entfiel aufgrund der Höhe der Projektsumme.

Bestandteile des Gemeinderatsstückes, neben dem Motivenbericht waren:

- Eine Grundsatzvereinbarung über den Ankauf der Liegenschaft, abgeschlossen zwischen den Verkäufern und der Stadt Graz;
- eine Vereinbarung bezüglich der künftigen Führung des Bade- und Gastronomiebetriebes durch die bisherige Buffetbetreiberin;
- ein Gesellschafterbeschluss der Gesellschafter der Holding Graz GmbH über die Zustimmung zum Liegenschaftserwerb, zur Sanierung der Badeanlage und zur Bezahlung eines Betriebsführungsentgelts an die Pächterin durch die Freizeit Graz GmbH;
- ein Vertrag über die Gewährung eines Großmutterzuschusses von der Stadt Graz an die Freizeit Graz GmbH.

Mit Vorstandsbeschluss Nr. 83/2013 vom 16.9.2013 wurde am 18.9.2013 die Zustimmung des Präsidialausschusses der Holding Graz GmbH zum Grundstückserwerb und zur Gestionierung Ragnitzbad durch die Freizeit Graz GmbH eingeholt. Der Ankauf der Liegenschaft durch die Freizeit Graz GmbH erfolgte mit Kaufvertrag vom 25.11.2013. Mit Pachtvertrag vom 25.11.2013 wurden sowohl der Bade- als auch der Gastronomiebetrieb von der Freizeit Graz GmbH langfristig in Bestand gegeben. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wurde das Ragnitzbad am 12.7.2014 wiedereröffnet.

#### ***3.5.2.1. Wirtschaftlichkeitsrechnung für das Projekt Ragnitzbad***

Nach Aussage der Abteilung für Immobilien lag die Zuständigkeit für Wirtschaftlichkeitsrechnungen, Investitionsrechnungen und Folgekostenbetrachtungen für das Projekt Ragnitzbad bei der Freizeit Graz GmbH. Auf die Anfrage des StRH, ob die Holding Graz GmbH bzw. die Freizeit Graz GmbH in den Entscheidungsprozess der Stadt Graz um den Ankauf des Bades eingebunden war, wurde von der Freizeit Graz GmbH die Auskunft erteilt, dass sie nur mittelbar beratend im

Hinblick auf geschätzte Besucherzahlen, Erfahrungswerte im Bäderbetrieb und bezüglich der damals diskutierten Sanierung tätig war.

Auf die Frage des StRH nach der Auslastung und den Eintrittserlösen übermittelte die Freizeit Graz GmbH neben einer Eintrittspreisliste aus dem Jahr 2012 Statistiken in Form von Besucheranzahlen für die Jahre 2009 bis 2012, die im Zuge der Kaufverhandlungen von den Verkäufern des Bades übergeben wurden. Die zwischen 13.155 und 14.875 liegenden jährlichen Besucherzahlen wurden von einigen hundert Anrainern - die Verkäufer sprachen von 300 - 500 Stammgästen - generiert. Den BesucherInnen standen neben Fahrradabstellplätzen rund 25 KFZ-Parkplätze zur Verfügung. Der Umsatz der Gastronomie belief sich nach Aussage der Verkäufer auf durchschnittlich rund 15 Menüs und Würstel pro Badetag.

Die Freizeit Graz GmbH beurteilte die von den Verkäufern genannten Besucherzahlen als plausibel und ermittelte im Oktober 2012, unter der Annahme der Selbstführung des Bades, ein fiktives Betriebsergebnis 2013. Grundlage dafür bildeten die Sanierungskosten lt. Kostenschätzung in Höhe von 1,2 Millionen Euro, eine Auslastung mit ca. 12.000 Besuchern pro Jahr und Aufwendungen entsprechend der Vergleichsdaten für das Margarethenbad. Das Ergebnis dieser Berechnung wies ein jährliches negatives EGT (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit = Summe von Betriebs- und Finanzergebnis unversteuert) von rund -240.000 Euro bzw. ein negatives EBITDA (operativer Gewinn = Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) von rund -100.000 Euro aus. Dieser Betrag wurde auch von der Freizeit Graz GmbH als jährlicher Zuschussbedarf für den Fall der Selbstführung genannt. Über diesen jährlichen Abgang hinaus, prognostizierte die Freizeit Graz GmbH weitere Folgekosten in den kommenden Jahren in Form von Investitionskosten für Gastronomieausstattung in Höhe von insgesamt rund 500.000 Euro. Nach Aussage der Freizeit Graz GmbH wurde dieser Investitionsbedarf auch der Stadt Graz kommuniziert.

Die vorgelegte Hochrechnung war für den StRH rechnerisch nachvollziehbar und plausibel. Zum Ansatz des EBITDA als Zuschussbedarf für den Fall einer Führung des Ragnitzbades durch die Freizeit Graz GmbH merkte der StRH Folgendes an:

Eine Betrachtung des EBITDA wäre ausschließlich aus der Sicht der Freizeit Graz GmbH für den Fall der Übernahme sämtlicher Investitionskosten durch die Stadt Graz (Großmutterzuschuss) zulässig. Aus Sicht des „Hauses Graz“ wäre jedenfalls das EGT anzusetzen um die Abschreibungen (als Abbildung des Reinvestitionsbedarfs aus der Sicht der Substanzerhaltung) und die Fremdkapitalzinsen für die gesamten Investitionskosten (Ankauf und Sanierung) zu berücksichtigen.

Der StRH errechnete dieses EGT auf Grundlage der vorliegenden Erfolgsrechnung vereinfacht mit folgenden Parametern: Erwerbskosten 1.500.000 Euro, Fremd-

kapitalzinsen 4,0% (entsprechend der durchschnittlichen Gesamtfremdkapitalverzinsung im Haus Graz), kein Ansatz von Abschreibungen für den Baulichkeiten-Altbestand und ohne Berücksichtigung künftiger Investitionen für das Buffet und kam zu folgendem Ergebnis:

Im Gegensatz zur obigen Berechnung der Freizeit Graz GmbH errechnete sich aus der Gesamtsicht Haus Graz ein negatives EGT in Höhe von ca. -290.000 Euro.

Die Stadt Graz verwarf in weiterer Folge die Variante Selbstführung des Bades durch die Freizeit Graz GmbH und wählte die Variante Verpachtung des gesamten Bade- und Gastronomiebetriebes.

Der StRH fasste die Eckdaten des Pachtvertrages wie folgt zusammen: Der Pachtvertrag sah eine Betriebspflicht für Bad und Gastronomie während der Sommermonate vor. Sämtliche Kosten des Unternehmensbetriebes, wie Betriebs- und Verbrauchskosten, Versicherungsprämien, Steuern, Gebühren und Abgaben, Erhaltungs- und Instandsetzungskosten, Kosten für wiederkehrende Prüfungen von genehmigten Betriebsanlagen sowie Anschaffungen für den täglichen Betrieb und deren Instandhaltung waren von der Pächterin zu tragen. Die mit den Betriebsanlagen verbundenen Haftungen wurden der Pächterin überbunden. Anstelle von Pachteinnahmen für das Haus Graz wurde jedoch die Zahlung eines jährlichen, wertgesicherten „Pachtzuschusses für die Betriebsführung“ in Höhe von [REDACTED] Euro an die Pächterin festgelegt. Durch die Formulierung entsprechender Kündigungsverzichte wurde eine 15-jährige Bindung der Freizeit Graz GmbH und eine 5-jährige Bindung der Pächterin an den Pachtvertrag vereinbart. Damit sollte nach Angaben der Freizeit Graz GmbH einerseits der Wille der Stadt Graz zur zumindest 15-jährigen Fortführung des Bades dokumentiert werden und andererseits der zum Vertragsabschluss längstmögliche, der Pächterin zumutbare, Bindungszeitraum für diese festgelegt werden.

#### **Der Stadtrechnungshof empfahl,**

- die laufende Kontrolle der Umsetzung der Erhaltungspflichten der Pächterin (u.a. Wartung, Instandhaltung und Reparatur der Badewassertechnik, Erhaltung und Instandsetzung sämtlicher Einrichtungen, Instandhaltung der Anschaffungen für den täglichen Betrieb) durch die Freizeit Graz GmbH sicherzustellen.

Zur Frage des StRH nach der Pflege und Erhaltung der Zufahrtsstraße (Pesendorferweg) und der Parkplätze, die sich im Eigentum der Freizeit Graz GmbH befanden, wurde von der Gesellschaft folgende Auskunft erteilt: Da es sich sowohl bei der Straße als auch bei den Parkplätzen um einen Teil des Pachtobjektes handle, sei die Betreiberin der Badeanlage sowohl im Sommer als auch im Winter für die Instandhaltung und Pflege zuständig. Die Erhebungen des StRH ergaben,

dass lt. Pachtvertrag lediglich die Pflege der „dem öffentlichen Verkehr dienenden Gehsteige und Gehwege“ der Pächterin explizit übertragen und die damit in Zusammenhang stehende Haftung überbunden wurde. Bezüglich der Zufahrtsstraße sah der Pachtvertrag keine spezifischen Regelungen vor.

### **Stellungnahme der Holding**

Wenn auch im Pachtvertrag nicht explizit genannt bzw. angeführt, so ist die Zufahrtsstraße als ein Teil des Gesamtareals zu betrachten und im Plan, der integrierter Bestandteil des Pachtvertrages ist, auch so dargestellt; die Instandhaltung, Pflege, Schnee- und Eisfreihaltung sind laut Pachtvertrag vom Pächter zu bewerkstelligen.

### **Der Stadtrechnungshof empfahl,**

- die Pflege der Zufahrtsstraße (Pesendorferweg) vertraglich explizit an die Pächterin zu übertragen und die damit in Zusammenhang stehende Haftung zu überbinden.

Der StRH errechnete das Jahresergebnis für die gewählte Pachtvariante, wobei er jährliche interne Kosten für die Verwaltung des Pachtbetriebes in Höhe von 5.000 Euro unterstellte und erhielt als Resultat ein negatives EGT von ca. -230.000 Euro.

Das Ergebnis einer Amortisationsrechnung für das Projekt Ragnitzbad stellte sich folgendermaßen dar:

Durch die laufenden jährlichen Abgänge sowohl im Falle der Selbstführung des Bades durch die Freizeit Graz GmbH als auch im Falle der Verpachtungsvariante war keine Amortisation der Investitionssumme möglich. Eine auf rein betriebswirtschaftlichen Überlegungen basierende Investitionsentscheidung wäre daher ein Verwerfen des Projektes „Ankauf Ragnitzbad“ gewesen.

Der Stadtrechnungshof stellte zur Wirtschaftlichkeit des Projektes Ragnitzbad zusammenfassend fest, dass durch den Ankauf, die Sanierung und die Verpachtung des Ragnitzbades ein jährlicher Abgang für das „Haus Graz“ in Höhe von rd. -230.000 Euro (EGT) entstand. Durch die Wahl der Verpachtungsvariante konnte der für den Fall des Selbstbetriebes durch die Tochtergesellschaft Freizeit Graz GmbH hochgerechnete jährliche Abgang von rd. -290.000 Euro (EGT) um ca. 60.000 Euro verringert werden. Es konnte also auch durch die Wahl der Verpachtungsvariante (mit Pachtzuschusszahlungen anstelle von Pachteinnahmen) keine Wirtschaftlichkeit im Sinne eines zumindest ausgeglichenen Ergebnisses erreicht werden. Beim Ragnitzbad handelte es sich nach wie vor um einen reinen Verlust- bzw. Zuschussbetrieb.

Der StRH wies darauf hin, dass dem jährlichen Abgang in Höhe von -230.000 Euro

die Sicherung von 4 - 6 Saisonarbeitsplätzen und in den Sommermonaten die Badeversorgung von ca. 300 - 500 wiederkehrenden Badegästen gegenüberstanden. Die Investitionsentscheidung Ankauf Ragnitzbad folgte somit nicht-monetären Zielen des Stadtentwicklungskonzepts.

### ***3.5.2.2.Ausgaben für Ankauf und Sanierung und deren Finanzierung***

#### Erwerbskosten

Nach Auskunft der Abteilung für Immobilien wurde im Zuge des Liegenschaftsankaufs ein Verkehrswertgutachten eines allgemein beeideten, gerichtlich zertifizierten Sachverständigen beauftragt, das den Wert des ca. 5.000 m<sup>2</sup> umfassenden Liegenschaftsteils (Freiland Sondernutzung Freibad) mit rd. 1 Million Euro, des 500 m<sup>2</sup> großen Liegenschaftsteils (Bauland) zum Gesamtwert von 1,2 Millionen Euro festlegte.

Das tatsächliche Verhandlungsergebnis ergab für die ca. 5.000 m<sup>2</sup>-Fläche einen Kaufpreis von 1,3 Millionen Euro und einen Gesamtkaufpreis von 1,4 Millionen Euro. Die Erwerbskosten für das Ragnitzbad (inklusive 5% Nebenkosten) lagen damit bei ca. 1,5 Millionen Euro.

#### Sanierungskosten/Steinschlichtung

Die Kosten für die Sanierung der Becken, die Erneuerung der Schwimmbadtechnik und eine Steinschlichtung zur Abtrennung der zugekauften 500 m<sup>2</sup>-Fläche von der Restliegenschaft des Verkäufers beliefen sich insgesamt auf 1,2 Millionen Euro. Da diese Steinschlichtung lt. Grundsatzvereinbarung vom 5.9.2013 auf Kosten der Käuferin zu errichten war, wären die Kosten dafür den Erwerbskosten zuzurechnen gewesen. De facto waren sie jedoch in den obigen Sanierungskosten enthalten. Die Gesamtkosten der Steinschlichtung waren vom StRH mit vertretbarem Aufwand nicht ermittelbar, die reinen Materialkosten beliefen sich auf ca. 19.000 Euro.

#### **Der Stadtrechnungshof empfahl,**

- bei der Ermittlung von Projektkosten auf die Einhaltung der Kostenwahrheit zu achten.

#### **Stellungnahme der Holding**

Festzustellen ist, dass die Steinschlichtung nicht nur zur Abgrenzung der Liegenschaften als solche durchgeführt wurde, sondern überwiegend der Sicherung der Badegäste dient und daher den Sanierungskosten zuzuordnen ist (Sanierung des Becken, Erneuerung der Schwimmbadtechnik, Absicherung der Badegäste vor Abrutschungen des Badegelandes). Die Kosten für die

Arbeitsleistung sind aus der Schlussrechnung nicht explizit zuzuordnen, da der Generalunternehmer auch für die Sanierung des gesamten Badgeländes (u.a. barrierefreier Zugang, Außenrasenanlage) zuständig war.

#### Pachtvertrag/Betriebsführungsentgelt

Der lt. Pachtvertrag von der Freizeit Graz GmbH an die Pächterin zu leistende „Pachtzuschuss für die Betriebsführung“ in Höhe von jährlich netto ■■■ Euro wertgesichert, in den vorliegenden Unterlagen kurz als „Betriebsführungsentgelt“ bezeichnet, wurde auf die nächsten 15 Jahre mit einem Gesamtbetrag von ■■■ Euro hochgerechnet.

Eine wichtige Voraussetzung für ein langfristiges Pachtverhältnis sah der StRH in einer positiven künftigen Gewinnsituation der Pächterin. Er merkte dazu an, dass auf Grundlage der Aufwands- und Ertragsschätzungen der Freizeit Graz GmbH beim jährlichen Pachtzuschuss von ■■■ Euro ein kostendeckender Betrieb nur unter der Voraussetzung einer Führung des Bades als Familienbetrieb ohne Personalkosten zu erreichen war. Zur Verbesserung der Gewinnsituation trug die Tatsache bei, dass aufgrund der Generalsanierung von Becken und Badetechnik in naher Zukunft nur sehr geringe Belastungen durch Reparaturen und Instandhaltungskosten zu erwarten waren. Auf der anderen Seite prognostizierte die Freizeit Graz GmbH für die nächsten Jahre Investitionskosten für den Gastronomiebetrieb in Höhe von ca. 500.000 Euro, die möglicherweise auf die Pächterin zukamen. Würden diese Investitionskosten dagegen von der Freizeit Graz GmbH übernommen, führte das zu einer entsprechenden Erhöhung des jährlichen Abganges für das „Haus Graz“.

#### Großmutterzuschuss Stadt Graz/Ersatz der Kosten der Zwischenfinanzierung

Die Stadt Graz gewährte der Freizeit Graz GmbH zur Bedeckung der von der Gesellschaft vorfinanzierten obigen Erwerbskosten, Sanierungskosten und Pachtzuschüsse in der Gesamthöhe von 3.075.000 Euro einen am 15.1.2015 zur Zahlung fälligen Großmutterzuschuss in gleicher Höhe. Bis zum Zeitpunkt des Einlangens dieses Zuschusses, wurden die obigen Kosten von der Freizeit Graz GmbH vorfinanziert.

Mit Vorstandsbeschluss vom 2.12.2013 gewährte die Holding Graz GmbH ihrer Tochtergesellschaft eine Abgeltung der Vorfinanzierungskosten in Form von Zinsgutschriften. Dem StRH wurden von der Freizeit Graz GmbH Gutschriftsbelege im Gesamtbetrag von ca. 95.000 Euro vorgelegt. Als Begründung dafür, nahm der Vorstandsbeschluss Bezug auf vorzeitige städtische Zahlungen aus dem Verkehrsfinanzierungsvertrag im Jahr 2013 und den Zinsgewinn, der sich daraus für die Holding Graz GmbH ergab. Der StRH merkte dazu an, dass diese Akontozahlung bereits im Prüfbericht des StRH „Verkehrsfinanzierungsvertrag“, Kapitel 3.6.1,

kritisch betrachtet wurde. Im Jahr 2013 leistete die Stadt Graz die Zahlung von rd. 27 Millionen Euro aus dem Verkehrsfinanzierungsvertrag an die Holding Graz GmbH bereits im Februar, obwohl die Zahlungsfrist vertraglich mit Ende September vereinbart war.

### ***3.5.2.3. Wirkungsanalyse (Vergleich geplante Wirkungsziele – tatsächlich erzielte Wirkungen)***

Die Rückfrage durch den StRH ergab, dass von der Freizeit Graz GmbH bezüglich des Projektes Ragnitzbad keine Wirkungsziele definiert wurden und daher auch keine Wirkungsanalyse durchgeführt wurde.

#### **Der Stadtrechnungshof empfahl,**

- bei der Umsetzung künftiger Projekte durch die Freizeit Graz GmbH - im Sinne einer wirkungsorientierten Aufgabenerfüllung im Haus Graz - Wirkungsziele zu definieren und Wirkungsanalysen durchzuführen.

Der StRH untersuchte den Motivenbericht zum GR-Beschluss auf etwaige Wirkungsziele, fand jedoch keine diesbezüglichen Formulierungen. Aus der Absicht der Stadt, die Liegenschaft zu erwerben und das Bad zu sanieren, war indirekt das Ziel „Sicherung des Fortbestandes des Ragnitzbades als Bademöglichkeit für die Grazer Bevölkerung“ abzuleiten. Dieses Grobziel wurde mit dem Ankauf des Ragnitzbades jedenfalls erreicht.

Zur Größe des Personenkreises der wiederkehrenden Badegäste wurden dem StRH unterschiedliche Zahlen genannt: von den Verkäufern ca. 300 – 500 regelmäßige NutzerInnen, von der Abteilung für Immobilien wurde eine Analyse mit einem Ergebnis von ca. 800 Personen erwähnt.

Für den Zeitraum nach der Wiedereröffnung im Jahr 2014 stand dem StRH kein Datenmaterial wie BesucherInnenzahlen bzw. Einnahmenstatistiken zur Verfügung, eine entsprechende Vereinbarung der Freizeit Graz GmbH mit der Pächterin über die Vorlage von jährlichen Auslastungsstatistiken existierte lt. Rückfrage durch den StRH nicht.

Von der Freizeit Graz GmbH wurde im Rahmen der Schlussbesprechung dazu angemerkt, dass im Ragnitzbad kein elektronisches Erfassungssystem bestünde und seitens der Freizeit Graz GmbH kontrollierbare Gästezahlen daher nicht ermittelt werden könnten.

Der StRH war daher nicht in der Lage, die Annahme des Badeangebotes nach der Neueröffnung des Ragnitzbades durch die Grazer Bevölkerung fundiert zu beurteilen.

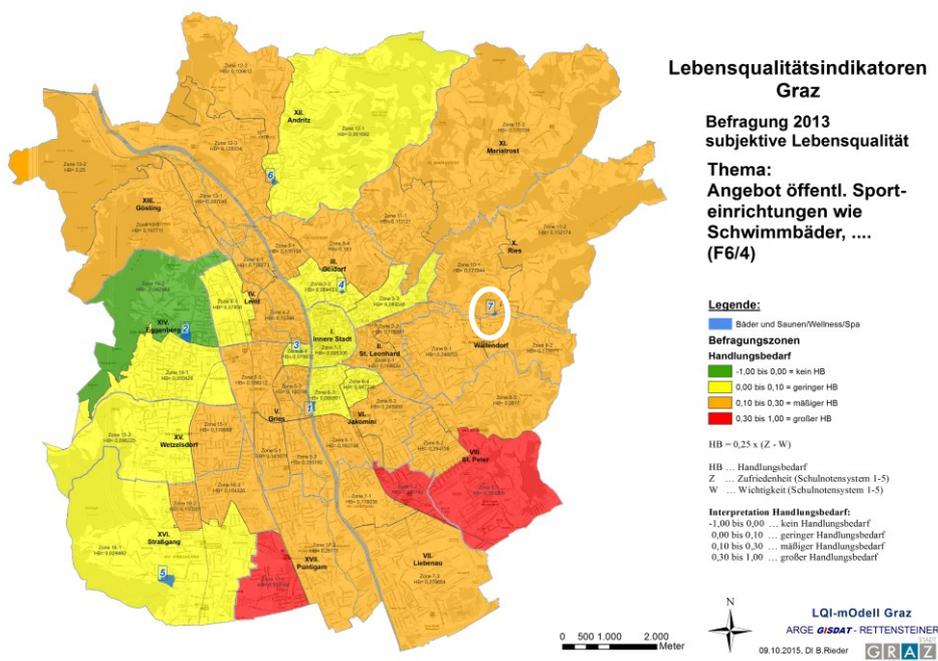
### Der Stadtrechnungshof empfahl,

- durch Vereinbarung mit der Pächterin, die laufende Erhebung und Weiterleitung von BesucherInnenzahlen an die Freizeit Graz GmbH so gut als möglich sicherzustellen.

### Stellungnahme der Holding

Die Weiterleitung von BesucherInnenzahlen durch die Pächterin erfolgt seit Beginn des Pachtverhältnisses zeitgerecht.

Der „qualitative Nutzen“ für die Grazer Bevölkerung, wie etwa höhere Zufriedenheit durch das Freizeitangebot im Osten von Graz oder Wegfall des Verkehrsaufkommens zu anderen Bädern mit entsprechenden Finanz-, Verkehrs- und Umweltaspekten, konnte vom StRH aufgrund fehlender Daten nicht quantifiziert werden. Der StRH zog daher die Ergebnisse der LQI-Umfrage 2013 (Life Quality Index = Sozialindikator für Lebensqualität) als mögliche Grundlage für eine Beurteilung heran und verknüpfte zu diesem Zweck die geografische Lage der Grazer Bäder und Wellnesseinrichtungen mit dem Handlungsbedarf, der sich im Rahmen der Umfrage aus der Fragenkategorie „Erholungs- und Freizeitwert im Wohnumfeld/Stadtteil“, Detailfrage „Angebot an öffentlichen Sporteinrichtungen wie Schwimmbäder, Tennis-/Eislaufplätze, etc.“ ergab. Die folgende GeoDaten-Auswertung wurde vom Grazer Stadtvermessungsamt auf Ersuchen des StRH erstellt. Die grafische Darstellung der Bäder erfolgte wiederum anhand der Bezugszahl aus Kapitel 2.4. – das Ragnitzbad wurde mit der Nummer 7 dargestellt.



Der StRH merkte an, dass in der Region um das Ragnitzbad laut Umfrage mäßiger Handlungsbedarf bezüglich des Angebotes an öffentlichen Sporteinrichtungen bestand. Bezüglich der Interpretation gab er zu bedenken, dass sich der dargestellte Handlungsbedarf nicht ausschließlich auf Schwimmbäder sondern auf sämtliche öffentliche Sporteinrichtungen bezog.

Zur Veranschaulichung der Größenordnung des Ragnitzbades im Vergleich zu den übrigen Freibädern der Stadt Graz wurden vom StRH die BesucherInnenzahlen der Saison 2013 herangezogen. In der folgenden grafischen Darstellung ergaben 12.000 BesucherInnen (bezogen auf das Ragnitzbad) eine Grundeinheit:

Grazer Freibad	BesucherInnen Saison 2013	
Eggenberg	138 781	
Strassgang	89 353	
Augarten	42 474	
Margarethen	41 994	
Bad zur Sonne	40 189	
Stukitz	27 072	
Ragnitz*	12 000	
<b>Gesamt</b>	<b>391 863</b>	

*\*Anmerkung:* Hochrechnung Freizeit Graz GmbH

### 3.5.3. Ankauf der Liegenschaft am Thalersee unter besonderer Berücksichtigung der Finanzierung und der Wirtschaftlichkeitsrechnung

Mit GR-Beschluss vom 15.5.2014 wurde die Holding Graz GmbH von der Stadt Graz mit dem Ankauf der Liegenschaft Thalerseestraße 100 beauftragt. Bei der bebauten Liegenschaft an der nördlichen Uferseite des Thalersees mit einem Grundstücksausmaß von ca. 8.800 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von rund 2.000 m<sup>2</sup> handelte es sich um einen 40 Jahre alten Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb mit einem großen dahinterliegenden Parkplatz. Der Thalersee selbst und das ihn unmittelbar umgebende Gelände samt der Bootshütte standen zu 60% im Eigentum der Gemeinde Thal und zu 40% im Eigentum der Österreichischen

Bundesforste. Die Berechtigungen zum Bootsverleih und zum Eislaufbetrieb waren nicht mit der angekauften Liegenschaft verbunden, die Verpachtung dieser Berechtigungen oblag den beiden Seeigentümern. Lediglich die Verleihboote wurden mit dem Betriebsinventar mitgekauft.

Die Liegenschaft Thalerseestraße 100 wurde mit Kaufvertrag vom 21.7.2014 von der Holding Graz GmbH erworben, wobei der Kaufprozess von der Abteilung für Immobilien der Stadt Graz begleitet wurde.

Die Einstellung des Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes und die Übergabe des Betriebes samt den Räumlichkeiten zur Wohnungsnutzung durch den Verkäufer erfolgten lt. Auskunft der Holding Graz GmbH vertragsgemäß.

#### *3.5.3.1. Gegenwärtige Nutzung/Status der Projektentwicklung*

Der Gastronomiebetrieb wurde zum Zeitpunkt der Berichtserstellung von einem Interimpächter geführt. Die Boote wurden von der Holding Graz GmbH an den Pächter des Bootsverleihs verkauft, der im Gegenzug die Restaurierung der Boote übernahm.

Die Holding Graz GmbH befand sich, ihrer Aussage nach, zum Zeitpunkt der Berichtserstellung, also ca. ein Jahr nach dem Ankauf, noch in der Projektierungsphase und die Finanzierung des Projektes Thalersee sei bislang noch nicht geklärt. Gemeinsam mit der GBG wurde ein Raum- und Funktionsprogramm samt Kostenschätzung erstellt. Darüber hinaus wurde im Rahmen eines Universitätslehrgangs ein Konzept für das Projektgebiet Thalersee erarbeitet. Abhängig von den Finanzierungsmöglichkeiten wurden von der Holding Graz GmbH neben einer Nullvariante (Erhalt Status quo, nur minimale Investitionen) zwei weitere Varianten verfolgt:

##### Variante A:

Das sogenannte Sanierungsprojekt im „Vintage-Style“, bestehend aus betriebswirtschaftlicher Sanierung und Optimierung im Rahmen der Budgetrestriktionen.

##### Variante B:

Ein Ausbauprojekt mit 80 Sitzplätzen und einem Seminar- und Veranstaltungsbereich für 30 Personen im Inneren, 100 Plätzen auf einer neuen Seeterrasse mit mobilen Verglasungen und mit einem attraktiven Kinderspielbereich. Die Ausrichtung sollte dabei auf eine möglichst breite Zielgruppe erfolgen und der See als Ganzes „bespielt“ werden. Für dieses Projekt waren 2,5 bis 3,0 Millionen Euro zu veranschlagen. Die Finanzierung sollte nach Aussage der Holding Graz GmbH durch Einsparungen bzw. Zuschüsse erfolgen. Für den StRH blieb offen, wo Einsparungen erzielt und von wem Zuschüsse lukriert werden sollten. Zum

Zeitpunkt der Berichtserstellung war die grundsätzliche Entscheidung bezüglich einer dieser Varianten durch die Gremien der Holding Graz GmbH noch nicht gefallen.

Der StRH wies darauf hin, dass bei Umsetzung der Projekt-Variante B neben entsprechenden Investitionen auf der neu erworbenen Liegenschaft Thalerseestraße 100 weitere Investitionen am gesamten Areal rund um den Thalersee und somit auf fremdem Grund geplant würden.

### ***3.5.3.2. Wirtschaftlichkeitsrechnung für das Projekt Thalerseestraße 100***

Die Zuständigkeit für die Durchführung von Folgekostenbetrachtungen, Wirtschaftlichkeits- und Investitionsrechnungen lag bei der Holding Graz GmbH als Käuferin. Lt. Rückfrage durch den StRH wurde von der Holding Graz GmbH im Zeitpunkt der Kaufentscheidung nur der Kauf geplant und keine derartige Berechnung angestellt. Solche Auswertungen würden erst später als Grundlage für die Variantenentscheidung herangezogen.

Der Stadtrechnungshof traf zur Wirtschaftlichkeit bzw. Zweckmäßigkeit der Investitionsentscheidung Ankauf Thalerseestraße 100 folgende Feststellungen: Der Ankauf der Liegenschaft durch die Holding Graz GmbH erfolgte auf Grundlage einer politischen Entscheidung der Stadt Graz. Die Verhinderung der geplanten Wohnungserrichtung und die Sicherung der Liegenschaft Thalerseestraße 100 als Ausgangspunkt für eine künftige Freizeitnutzung des gesamten Thalersee-Areals durch die Grazer Bevölkerung konnten durch den Ankauf der Liegenschaft erreicht werden. Ausmaß und Qualität der Nutzbarkeit der gesamten Region als Naherholungsraum für die Stadt Graz waren jedoch vom Umfang des weiteren Ausbauprojekts Thalersee abhängig. Da zum Prüfungszeitpunkt noch keine Entscheidung bezüglich der künftigen Nutzung getroffen wurde und weder Folgekostenbetrachtungen noch Wirtschaftlichkeitsrechnungen vorlagen, war dem StRH eine Beurteilung des Gesamtprojektes nicht möglich.

#### **Der Stadtrechnungshof empfahl,**

- bei Projekten bereits im Vorfeld, als Grundlage für die Investitions- bzw. Kaufentscheidung durch den Gemeinderat, Wirtschaftlichkeitsrechnungen und Folgekostenbetrachtungen anzustellen.

### ***3.5.3.3. Ausgaben für den Ankauf und die Finanzierung***

Im März 2013 erhielt die Abteilung für Immobilien vom Bürgermeisteramt den Auftrag, den Erwerb der Liegenschaft Thalerseestraße zu prüfen. Nach Auskunft der A8/4 wurden daraufhin Plausibilisierungsrechnungen des Kaufpreises angestellt. Ein externes Schätzgutachten wurde nicht eingeholt.

Auf Nachfrage durch den StRH bezüglich obiger Berechnungen wurde von der A8/4 eine abteilungsinterne Liegenschaftsbewertung nach dem Ertragswertverfahren (Kapitalisierung der künftigen Einnahmen aus der Wohnungserrichtung durch einen Investor) zur Plausibilisierung der Kaufpreisvorstellung mit der Datierung März 2014 und einem Verkehrswert von ca. 1,2 Millionen Euro als Ergebnis vorgelegt. Die Liegenschaftsbewertung wurde vom StRH inhaltlich nicht geprüft.

Als tatsächlicher Kaufpreis für die gesamte Liegenschaft Thalerseestraße 100 inklusive Zubehör wurden 1,3 Millionen Euro vereinbart. Von diesem Kaufpreis entfiel ein Betrag von ca 0,05 Millionen Euro (inklusive Umsatzsteuer) auf mitverkauftes Inventar. Die Belastungen der Liegenschaft in Form von Pfandrechten wurden vom Verkäufer vertragsgemäß abgelöst.

#### **Stellungnahme der Abteilung für Immobilien**

Seitens der Abteilung für Immobilien darf festgehalten werden, dass im Punkt 3.5.33 der tatsächliche Kaufpreis nicht – wie dargestellt – mit € 1,3 Mio vereinbart wurde, sondern € 1,25 Mio. Dieser Betrag wurde aufgeteilt in € 1,2 Mio Kaufpreis für die Liegenschaft und € 0,05 Mio (inkl. USt.) für diverse Fahrnisse.

Mit GR-Beschluss vom 15.5.2014 wurde die Bedeckung der Investition aus dem im Grazer Stabilitätspakt festgelegten 100 Millionen Euro AOG-Programm (2013 – 2017) der Stadt Graz beschlossen. Da die dort vorgesehenen Teilbeträge bis Ende 2014 bereits mit 30 Millionen Euro ausgeschöpft waren und ab 2015 nur mehr 17 Millionen Euro zur Verfügung standen, sollte die Bedeckung „bis dahin“ aus Verschiebungen im Holding Investitionsprogramm erfolgen. Die aus diesem Grunde erforderliche Änderung im Wirtschaftsplan 2014 der Holding wurde vom GR genehmigt. Die zur Umsetzung der Wirtschaftsplanänderung und des Liegenschaftsankaufs erforderlichen Organbeschlüsse des Gemeinderates der Stadt Graz sowie der Holding Graz GmbH wurden dem StRH ordnungsgemäß nachgewiesen.

Von der Holding Graz GmbH wurde auf Nachfrage durch den StRH bestätigt, dass es sich um eine Zwischenfinanzierung durch die Holding handelte und eine Refundierung des Kaufpreises durch die Stadt Graz erwartet würde. In diesem Zusammenhang wäre in den Büchern jedoch keine diesbezügliche Forderung eingestellt worden. Bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sei noch keine Refundierung erfolgt.

Die Rückfrage des StRH, welche Verschiebungen im Investitionsprogramm der Holding Graz GmbH hierfür erforderlich waren, das heißt zu Lasten welcher konkreter Investitionen der Liegenschaftsankauf Thalerseestraße 100 erfolgte, wurde von der Holding Graz GmbH folgendermaßen beantwortet:

*„Eine klare Zuordnung zu Lasten welcher Einzelposition der Thalersee budgetiert wurde, ist so nicht darstellbar, da jedes Jahr Investitionsprojekte teilweise weniger kosten bzw. auch teilweise zeitmäßig nicht umgesetzt werden können oder im nächsten Jahr aufgrund anderer Prioritäten bzw. Notwendigkeiten durch andere Investitionen ersetzt werden und darüber hinaus auch im Rahmen der Budgetierungsphasen mit der Stadt zumeist noch Verschiebungen unterworfen sind.“*

Weiters wurde nach Aussage der Holding Graz im Laufe des Jahres 2014 die Gesamtinvestitionssumme 2014 – 2017 im Rahmen von Budgetverhandlungen mit der Finanzdirektion auf Basis der Forecast-Werte des ersten Quartals gekürzt (von 227,8 um 22,9 auf 204,9 Millionen Euro). Die konkreten Investitions- bzw. Mittelverschiebungen, die den Ankauf der Liegenschaft Thalerseestraße 100 ermöglichten, konnten von der Holding Graz GmbH nicht dargestellt werden, sodass der StRH diese Frage nicht tiefergehend prüfen konnte.

### Stellungnahme der Holding

Ist so nicht richtig. Im Zuge des Abschlussgesprächs wurde wie auch in den Gesprächen davor darauf hingewiesen, dass die Budgetverhandlungen 2015 von Mai 2014 – November 2014 dauerten und die großen Veränderungen der Investitionen in einer Tabelle (siehe Beilage) aufgelistet sind, die dem Stadtrechnungshof zur Verfügung steht. Dabei wurde auch darauf hingewiesen, dass diese Verhandlungen bzw. deren Ergebnisse durch den Finanzdirektor Dr. Karl Kamper bestätigt werden können.

#### Überleitung zur von der Stadt geforderten Investitionssumme für 2014-2017 (FC 1.3)

Konzern Investitionen Forecast 1.2	227,8
Differenz zur Aktuellen Planung	8,0
<b>Aktuelle Planung Konzern 2014-2017</b>	<b>235,8</b>
Verschiebung Investitionen Flughafen auf 2018 (Grundstücksablösen)	-10,2
Verschiebung Investitionen Immobilien auf 2018	-1,0
<b>Summe MuB</b>	<b>-11,2</b>
Verschiebungen Investitionen Graz Linien auf 2018	-9,0
<b>Summe LuE</b>	<b>-9,0</b>
Verschiebung Investitionen Wasser auf 2018	-2,6
Sturzgasse Cashwirksamkeit in 2018	-8,1
<b>Summe Services</b>	<b>-10,7</b>
<b>von der Stadt geforderte Investitionssumme für den Konzern 2014-2017</b>	<b>204,9</b>

### Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes

Die konkreten Investitions- bzw. Mittelverschiebungen, die den Ankauf der Liegenschaft Thalerseestraße 100 ermöglichten, konnten von der Holding Graz GmbH nicht dargestellt werden. Somit konnte der StRH die Frage, zu Lasten welches konkreten Einzelprojektes diese Finanzierung erfolgte nicht beantwortet werden. Die zum Zeitpunkt der Prüfung dem StRH vorliegende

obige Überleitung wurde im folgenden Absatz gewürdigt.

Die Antwort der Holding Graz GmbH war im System einer rollierenden Investitionsplanung mit regelmäßiger Aktualisierung aller Planwerte zur Errechnung eines gleitenden Forecasts und nach Anpassung der Gesamtinvestitionssumme des Planungszeitraums aufgrund von Verhandlungen mit der Stadt Graz als Eigentümerin, für den StRH nachvollziehbar. Durch die Verringerung der Kosten einzelner Projekte gegenüber der beschlossenen Planung, durch die Annullierung einzelner Projekte, durch Verzögerungen bei der Umsetzung von Projekten und durch die Verschiebung von Projekten auf die Zeit nach dem Planungshorizont ergaben sich Spielräume für neue Investitionen, wie im vorliegenden Fall für den Ankauf der Liegenschaft Thalerseestraße 100.

Der StRH ermittelte anhand der Chronologie der Tagesordnungen zu den AR-Sitzungen die, vom AR der Holding Graz im Zeitraum vom 1.1.2013 bis 30.6.2015 beschlossenen Wirtschaftsplanstände. Durch Gegenüberstellung dieser Wirtschaftsplanstände - WP 2013/2014 lt. AR-Beschluss vom 29.4.2013, WP 2013/2014 lt. AR-Beschluss vom 3.12.2013 und WP 2015/2016 lt. AR-Beschluss vom 24.11.2014 - verifizierte der StRH den Zeitpunkt der erstmaligen Aufnahme der Investition Ankauf Liegenschaft Thalerseestraße 100 in die Planung der Holding Graz GmbH und hielt dazu folgende Chronologie fest:

Der GR der Stadt Graz erteilte der Holding Graz GmbH am 15.5.2014 den Auftrag, die Liegenschaft Thalerseestraße 100 anzukaufen. Der Ankauf erfolgte mit Abschluss des Kaufvertrages durch die Holding am 21.7.2014. Mit AR-Beschluss vom 24.11.2014 wurde der Wirtschaftsplan 2015/2016 der Holding Graz GmbH beschlossen, der im Forecast 2014 unter der SPARTE HOLDING GRAZ MANAGEMENT/BETEILIGUNGEN - „Betriebsgebäude und vermietete Objekte“ erstmals den Liegenschaftsankauf Thalerseestraße 100 als nachträglich genehmigte Investition mit einem Betrag von 1,25 Millionen Euro auswies.

Der StRH stellte zusammenfassend fest, dass es ihm aufgrund der Länge des Planungszeitraums (2013 – 2019) und der Komplexität der Planungsunterlagen ohne weiterreichenden Aufwand nicht möglich war, die Verschiebungen der Investitionen über die Jahre (bei gleichbleibender Gesamtinvestitionssumme) nachzuvollziehen.

### **Stellungnahme der Holding**

Dem Stadtrechnungshof sind sämtliche genehmigte Wirtschaftspläne des angefragten Zeitraums des Konzerns Holding Graz zur Verfügung gestanden. Neben den Detailinvestitionen pro Bereich und Gesellschaft waren aber auch aggregierte Informationen auf Bereichs- und Gesellschaftsebene verfügbar.

#### Der Stadtrechnungshof empfahl,

- die Planungsunterlagen der Holding Graz so transparent und übersichtlich zu führen, um auch für einen fachkundigen Dritten die Nachvollziehbarkeit, insbesondere von Veränderungen in der Investitionsplanung, mit vertretbarem Aufwand sicherzustellen.

#### *3.5.3.4. Wirkungsanalyse (Vergleich geplante Wirkungsziele – tatsächlich erzielte Wirkungen)*

Die politische Zielsetzung für den Ankauf war es, einen Wohnungsbau auf dieser Liegenschaft durch einen Dritten zu verhindern und den Thalersee als Naherholungsgebiet für die Grazer Wohnbevölkerung zu sichern. Mit dem Ankauf der Liegenschaft und der geplanten Projektentwicklung sollte der erholungssuchenden Grazer Bevölkerung die dafür notwendige Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden. Nach Aussage der Abteilung für Immobilien lag die Zuständigkeit für die Verfolgung von Wirkungszielen im Falle des Projektes Thalerseestraße 100 bei der Käuferin, der Holding Graz GmbH.

Auf die Frage nach den geplanten Wirkungszielen verwies die Holding Graz GmbH einerseits auf die strategische Ausrichtung der Freizeit Graz GmbH und andererseits auf die Projektarbeit eines Universitätslehrgangs zur Revitalisierung der Thalerseeregion, die dem StRH vorgelegt wurde. Im Vorstandbeschluss der Holding Nr. 25/2014 vom 28. April 2014 wurde mehrfach insbesondere auf den großen Stellenwert der Liegenschaft Thalersee als Naherholungsgebiet und allgemein auf die Bedeutung von Naherholungsgebieten und touristischer Infrastruktur im Grazer Umland hingewiesen. Es wurde vor dem Kauf auch die Verkehrsinfrastruktur mit Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Graz beleuchtet. Auch im Motivenbericht zum GRB vom 15.5.2014 wurde auf obige Punkte und den großen Stellenwert, den das Gemeindegebiet Thal seit mehr als 100 Jahren im westlichen Naherholungsraum hat, hingewiesen.

Auf die ausdrückliche Nachfrage des StRH hin, wurde mündlich bestätigt, dass mit der Umsetzung des Projektes langfristige Ziele (wie etwa im STEK 4.0 festgelegt) verfolgt werden sollten. Ein schriftlicher Nachweis, dass derartige Überlegungen bereits vor der Kaufentscheidung angestellt wurden, konnte nicht erbracht werden. Planungsüberlegungen zu möglichen positiven und negativen Wirkungen von Ankauf bzw. Nichtankauf der Liegenschaft (wie etwa positiv die stärkere Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln zur Erreichung von Naherholungsgebieten) waren ebenfalls nicht dokumentiert. Weiters fehlten Überlegungen zur Darstellung bzw. Messung der behaupteten Wirksamkeit, was eine gezielte Wirkungssteuerung unmöglich machte.

### Der Stadtrechnungshof empfahl,

- bei der Umsetzung künftiger Projekte durch die Holding Graz - im Sinne einer wirkungsorientierten Aufgabenerfüllung im Haus Graz – Wirkungsanalysen durchzuführen und zu dokumentieren sowie Kennzahlen und Indikatoren zur Steuerung der intendierten Wirkungen zu schaffen.

Der Stadtrechnungshof stellte zu den durch den Liegenschafts Kauf auf die Naherholung der Grazer Bevölkerung erzielbaren Wirkungen fest, dass es sich bei der Liegenschaft Thalerseestraße 100 nicht um den Thalersee selbst und das umliegende Gelände handelte, sondern lediglich um einen Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb am Ufer des Thalersees. Bootsverleih und Eislaufbetrieb waren nicht mit dem erworbenen Betrieb verbunden. Damit beschränkte sich die mögliche Naherholungs-Wirkung für die Grazer Bevölkerung auf die Funktion des Restaurants mit Gastgarten als Infrastruktur des Thalersee-Areals. Der See samt den übrigen angrenzenden Grundflächen stand im Eigentum der Bundesforste und der Gemeinde Thal und konnte von der Bevölkerung in gleicher Weise wie schon bisher genutzt werden.

### Stellungnahme der Holding

Die Gastronomie am Thalersee ist als zentrale Anlaufstelle für weitere Freizeitaktivitäten am Thalersee zu sehen. Mit der Entwicklung des Restaurants verfolgt die Freizeit Graz gemeinsam mit der Gemeinde Thal gleichzeitig auch das Ziel einer Weiterentwicklung des Sees sowie der umliegenden Grundstücke (siehe dazu auch die bereits übermittelten Vorschläge eines Universitätslehrganges). Investitionen in diese Richtung fallen in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Thal.

## 4. Zusammenfassung der Empfehlungen und Schlüsse

### Der Stadtrechnungshof empfahl,

- bei Planungen der Stadt Graz auf die Grundlagen und Grundsätze des Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Graz Bedacht zu nehmen;
- bezüglich des in Aussicht gestellten restlichen Förderbetrages von 3.499.166,67 Euro neuerlich Verhandlungen mit dem Land Steiermark aufzunehmen;
- die laufende Kontrolle der Umsetzung der Erhaltungspflichten der Pächterin (u.a. Wartung, Instandhaltung und Reparatur der Badewassertechnik, Erhaltung und Instandsetzung sämtlicher Einrichtungen, Instandhaltung der Anschaffungen für den täglichen Betrieb) durch die Freizeit Graz GmbH sicherzustellen;
- die Pflege der Zufahrtsstraße (Pesendorferweg) vertraglich explizit an die Pächterin zu übertragen und die damit in Zusammenhang stehende Haftung zu überbinden;
- bei der Ermittlung von Projektkosten auf die Einhaltung der Kostenwahrheit zu achten;
- bei der Umsetzung künftiger Projekte durch die Freizeit Graz GmbH - im Sinne einer wirkungsorientierten Aufgabenerfüllung im Haus Graz - Wirkungsziele zu definieren und Wirkungsanalysen durchzuführen;
- durch Vereinbarung mit der Pächterin, die laufende Erhebung und Weiterleitung von BesucherInnenzahlen an die Freizeit Graz GmbH so gut als möglich sicherzustellen.
- bei Projekten bereits im Vorfeld, als Grundlage für die Investitions- bzw. Kaufentscheidung durch den Gemeinderat, Wirtschaftlichkeitsrechnungen und Folgekostenbetrachtungen anzustellen;
- die Planungsunterlagen der Holding Graz so transparent und übersichtlich zu führen, um auch für einen fachkundigen Dritten die Nachvollziehbarkeit, insbesondere von Veränderungen in der Investitionsplanung, mit vertretbarem Aufwand sicherzustellen.
- bei der Umsetzung künftiger Projekte durch die Holding Graz - im Sinne einer wirkungsorientierten Aufgabenerfüllung im Haus Graz - Wirkungsanalysen durchzuführen und zu dokumentieren sowie Kennzahlen und Indikatoren zur Steuerung der intendierten Wirkungen zu schaffen.

**Der Stadtrechnungshof zog den Schluss,**

- dass die Aktivitäten der Stadt Graz bzw. Holding Graz im Zusammenhang mit den vom Stadtrechnungshof kontrollierten Projekten aus den Grundsätzen des Grazer Stadtentwicklungskonzepts ableitbar waren.

## 5. Prüfungsmethodik

Ausgangspunkt bildeten die Prüfungsfragen gemäß Kapitel 2.1. Je Prüfungsfrage wurden im Zuge der Prüfungsplanung Prüfungskriterien, zuständige Stellen und potentielle Ansprechpersonen im Haus Graz und Datenquellen ermittelt und Prüfungshandlungen geplant. Als Prüfungshandlungen wurden schriftliche und mündliche Befragungen, die Erarbeitung von Chronologien, Plausibilitäts- und Kontrollrechnungen, Einsichtnahmen in Dokumente, in die EDV-unterstützte Rechnungslegung (SAP), in Grundbuch, Katasterplan und Flächenwidmungsplan vorgenommen. Den Schwerpunkt der Prüfung bildeten die Fragen nach den geplanten Wirkungen und der Finanzierung der Projekte. Insbesondere wurde auch auf die Kriterien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Ordnungsmäßigkeit eingegangen. Nicht von der Prüfung umfasst waren die Pachtvergaben mit Ausnahme der Verpachtung des Ragnitzbades und die Plankostenberechnungen.

### 5.1. Zur Prüfung herangezogene grundlegende Unterlagen

Nr.	Betreff
1.	Kapazitäten und Gästezahlen 2013 der Grazer Bäder und Wellnesseinrichtungen lt. Freizeit Graz GmbH
2.	Gestionsvertrag vom 18.6.1985 und diesbezügliche weiterführende Verträge und Vereinbarungen
3.	Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Graz
4.	Gesellschaftsverträge der GBG GmbH, Holding Graz GmbH und Freizeit Graz GmbH
5.	Steuerungsrichtlinie „Haus Graz“
6.	Grazer Stadtentwicklungskonzept 4.0
7.	Plausibilisierungsrechnung Ankauf Thalerseestraße 100 der A8/4
8.	Organbeschlüsse zur Planung und Errichtung Bad Eggenberg
9.	Fördervertrag des Bundeskanzleramtes vom 27.3.2012
10.	Fördervereinbarung mit dem Land Steiermark vom 16.11.2010
11.	Förderendabrechnung des Landes Steiermark vom 11.4.2011
12.	Organbeschlüsse und Verträge in Verbindung mit Ankauf, Finanzierung und Verpachtung Ragnitzbad und Gewährung eines Großmutterzuschusses an die Freizeit Graz GmbH
13.	Fiktive Erfolgsrechnung Ragnitzbad 2013 der Freizeit Graz GmbH
14.	Organbeschlüsse und Verträge in Verbindung mit Ankauf und Finanzierung der Liegenschaft Thalerseestraße 100
15.	Tagesordnungen zu den AR-Sitzungen im Zeitraum 1.1.2013 bis 30.6.2015
16.	Im Zeitraum 1.1.2013 bis 30.6.2015 vom AR der Holding Graz beschlossene Wirtschaftsplanstände

## 5.2. Besprechungen u. Stellungnahmen

8.7.2014 - Prüfungsverständigungen ergingen an:

Finanzdirektion  
Abteilung für Immobilien  
Abteilung für Grünraum und Gewässer  
Holding Graz GmbH  
GBG GmbH

Im Zuge der Prüfung wurden mündliche bzw. schriftliche Auskünfte von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Abteilung für Immobilien, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, des Sportamtes, der Stadtbaudirektion, des Stadtvermessungsamtes, der Holding Graz GmbH, der Freizeit Graz GmbH und der GBG GmbH erteilt und Unterlagen übermittelt. Die Geodaten-Auswertungen wurden in Zusammenarbeit vom Stadtvermessungsamt erstellt.

18.11.2015 - Schlussbesprechungen wurden abgehalten mit:

Abteilung für Immobilien  
Holding Graz GmbH  
Freizeit Graz GmbH

25.11.2015 - Übermittlung des Rohberichtes zur Stellungnahme an:

Abteilung für Immobilien  
Holding Graz GmbH

Die Stellungnahmen der folgenden Abteilungen wurden in den Prüfbericht eingearbeitet:

- Holding Graz GmbH vom 2. Dezember 2015
- Abteilung für Immobilien vom 2. Dezember 2015

## Prüfen und Beraten für Graz

Seit 1993 prüft und berät der Stadtrechnungshof 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 Prüfungsbericht im Sinne des § 16 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof. Er kann personenbezogene Daten im Sinne des § 4 Datenschutzgesetz 2000 enthalten und dient zur Vorlage an den Kontrollausschuss.

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 Stadtrechnungshofdirektor

Mag. Hans-Georg Windhaber, MBA

## Anlagen

### Anlage Nr. 1

### Naherholungsgebiete, Bäder und Wellnesseinrichtungen der Stadt Graz

Naherholungsgebiete	Fläche in m <sup>2</sup>	Eigentum
<b>Schlossberg</b>		
Waldbereich	70 442	Stadt Graz
Parkbereich	52 470	Stadt Graz
Schlossbergbahn		
Schlossberglift		
Gastronomie		
Schlossbergrestaurant		Stadt Graz
Starke Haus		Stadt Graz
Aiola		Stadt Graz
<b>Stadtpark</b>		
Parkbereich	187 577	Stadt Graz
Gastronomie		
Parkhaus		Stadt Graz
<b>Augartenpark</b>		
Parkbereich	75 000	Privateigentum
Gastronomie		
Kiosk		Privateigentum
<b>Volksgartenpark</b>		
Parkbereich	48 498	Stadt Graz, GBG
Gastronomie		
Kiosk		GBG
<b>Murpromenade</b>		
Freilandbereich		Land Steiermark
Boulder(Kletter)wand		
<b>Rosenhain</b>		
Waldbereich	62 093	GBG
Freilandbereich	67 149	GBG
Gastronomie		
Cafe Rosenhain		Holding Graz GmbH

Naherholungsgebiete	Fläche in m <sup>2</sup>	Eigentum
<b>Hilmteich/Leechwald</b>		
Hilmteich	17 250	Holding Graz GmbH
Bootsverleih		
Waldbereich	186 800	GBG
Kletterpark WIKI ADVENTURE PARK		GBG
Waldschule Leechwald		GBG
Freilandbereich	47 092	GBG
Gastronomie		
Hilmteichschlössl		GBG
<b>Buchkogel/Plabutsch</b>		
Waldbereich Teilflächen	251 000	GBG
Freiflächen Teilflächen	56 400	GBG
Mountainbike-Strecke		
Kletterfelsen		
<b>Auwiesen Graz-Liebenau (Eichbachgasse 900)</b>		
Waldbereich	36 181	GBG
Freizeitbereich	93 890	GBG
Gastronomie		
mobiler Imbissstand		Privateigentum
<b>Thalersee</b>		
See und Gelände		Gemeinde Thal u. Bundesforste
Bootsverleih		
Eislaufbetrieb		
Gastronomie		
Cafe Restaurant Thalersee	8 771	Holding Graz GmbH
<b>Langlaufloipe Thal</b>		
Loipenbereich		Land Steiermark
Steinfeldstadl (Umkleide)		Land Steiermark
Gastronomie		
Loipen-Buffer		Land Steiermark
<b>Schöckl</b>		
Schöckl-Seilbahn		Schöckl Seilbahn GmbH u. PVA
Gastronomie		
Alpengasthof		Schöckl Seilbahn GmbH
S'Wirtshaus am Schöckl		Schöckl Seilbahn GmbH
Schöcklstube		Schöckl Seilbahn GmbH

Naherholungsgebiete	Fläche in m <sup>2</sup>	Eigentum
<b>Kalkeiten</b>		
Waldbereich	385 264	GBG
Freizeitbereich	175 253	GBG
<b>Lustbühel</b>		
Waldbereich	129 189	GBG
sonstige Flächen	14 226	GBG
Musterlandwirtschaft	166 287	GBG
Bioladen		
Gastronomie		
Buschenschank		
<b>Reinerkogel/Ulrichsbrunn</b>		
Gelände Ulrichsbrunn	27 828	Privateigentum
Waldbereich Reinerkogel	33 421	GBG
<b>Ferdinandshöhe</b>		
Waldbereich	10 104	GBG
<b>Platte/Stefanienwarte</b>		
Waldbereich	77 298	GBG
<b>Tannhof</b>		
Waldbereich	232 138	Privateigentum
<b>Stifting- Ries</b>		
Waldbereich	245 172	Privateigentum
<b>Rückhaltebecken</b> (30 geplant, 9 in Errichtung)		

<b>Bäder und Saunen/Wellness/Spa</b> jeweils mit Gastronomie	<b>Gäste- Kapazität*</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Eigentum</b>
<b>Augartenbad</b>	1 800	13 234	GBG
<b>Auster Sport- und Wellnessbad</b>		46 436	GBG
Sportbad	1 000		
Freibad	4 000		
Wellnessbad	170		
<b>Bad und Spa zur Sonne</b>		3 515	GBG
Bad Jan. - April u. Okt. - Dez.	400		
Bad Mai - Sept.	400		
Spa	60		
<b>Margarethenbad</b>	1 000	6 141	GBG
<b>Bad Straßgang</b>	4 500	62 388	GBG
<b>Stukitzbad und Sauna</b>		13 771	GBG
Bad	1 000		
Sauna	100		
<b>Ragnitzbad</b>	400**	5 651	Freizeit Graz GmbH

\* Tageskapazität als maximale Anzahl der gleichzeitig anwesenden Gästen

\*\* lt. Schätzung der Freizeit Graz GmbH

### Stellungnahme der Holding

\* Tageskapazität als maximale Besucheranzahl pro Tag

\*

**Anlage Nr. 2****Kapazitäten und Gästezahlen der Grazer Bäder  
und Wellnesseinrichtungen**

	<b>*Tages- Kapazität Gäste</b>	<b>Jahres- Gästezahl 2013</b>
Augartenbad	1 800	42 474
Auster Sportbad	1 000	98 636
Auster Freibad	4 000	138 781
Auster Wellnessbad	170	48 627
Bad zur Sonne (Jan-April; Okt-Dez)	400	69 770
Bad zur Sonne (Mai - Sept)	400	40 189
Spa zur Sonne	60	13 421
Margarethenbad	1 000	41 994
Bad Strassgang	4 500	89 353
Stukitzbad	1 000	27 072
Stukitzsauna	100	18 945
Ragnitzbad	** 400	** 12000
<b>Total</b>	<b>14 830</b>	<b>641 262</b>

\* Tageskapazität als maximale Anzahl der gleichzeitig anwesenden Gästen

\*\* lt. Schätzung der Freizeit Graz GmbH

	<b>Signiert von</b>	Windhaber Hans-Georg
	<b>Zertifikat</b>	CN=Windhaber Hans-Georg,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-12-18T13:57:03+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.