

Informationsbericht an den Kontrollausschuss

Zusammenstellung der im 2. Quartal 2012 durchgeführten Projektkontrollen

gem. § 98 Abs. 4 des Statutes der Landeshauptstadt Graz sowie
§ 6 , § 7 und § 17 Abs. 5 der GO für den Stadtrechnungshof

GZ.: StRH – 14104/2012
Graz, 9. Juli 2012

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz
A-8011 Graz
Tummelplatz 9

	Inhaltsverzeichnis	Seite
1.	Gegenstand und Umfang der Prüfung anlässlich einer Projektkontrolle.....	1
2.	Streetwork im Drogenbereich, beabsichtigte Vergabe für den Zeitraum 1. Jänner 2013 bis 31. Dezember 2015; GZ: StRH – 024195/2012	3
2.1.	Durchführung der Prüfung.....	3
2.2.	Eckdaten des Projektes.....	3
2.3.	Zusammenfassende Stellungnahme.....	3
3.	Projekt – Reininghausgründe; GZ: StRH – 024190/2012.....	5
3.1.	Durchführung der Prüfung.....	5
3.2.	Eckdaten des Projektes.....	6
3.3.	Zusammenfassende Stellungnahme.....	8
3.4.	Empfehlungen.....	13
4.	Pflegewohnheim „Andritz - ehemalige Pokornygründe“ – Neubau; GZ: StRH - 025443/2012	14
4.1.	Durchführung der Prüfung.....	14
4.2.	Eckdaten des Projektes.....	14
4.3.	Zusammenfassende Stellungnahme.....	15

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
EUR	Euro
GGZ	Geriatrische Gesundheitszentren
GO	Geschäftsordnung
GZ	Geschäftszahl
ha	Hektar
i. H. v.	in Höhe von
Mio.	Millionen
Nr.	Nummer
PWH	Pflegewohnheim
rd.	rund
StRH	Stadtrechnungshof
u.a.	unter anderem
usw.	und so weiter
VLSA	Verkehrslichtsignalanlage
z.B.	zum Beispiel

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Grundstücke Share Deal (grün markiert), vor Teilungsplan Villa
 Abbildung 2: Auszug Flächenwidmungsplan der Stadt Graz

1. Gegenstand und Umfang der Prüfung anlässlich einer Projektkontrolle

Gem. § 98 Abs. 4 des Statutes der Landeshauptstadt Graz (Projektkontrolle) sowie § 6 Abs. 1 GO-StRH sind für die Projektkontrolle folgende Prüfungsziele vorgegeben:

1. Prüfung des Projektes auf Zweckmäßigkeit (Bedarfsprüfung),
2. Prüfung der Sollkosten und Folgekosten,
3. weiters prüft der StRH auch die geplante Finanzierung.

Der Stadtrechnungshof hat dabei die Projektunterlagen im Sinne der in § 2 Abs. 2 GO-StRH festgelegten Grundsätze auf

1. rechnerische Richtigkeit;
2. Übereinstimmung mit den bestehenden Gesetzen, Verordnungen und sonstigen Vorschriften sowie
3. Einhaltung der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit

zu prüfen und binnen drei Monaten dem/der zuständigen Stadtsenatsreferenten/in zu berichten.

Gem. Präsidialerlass Nr. 17/2002 – „Projektgenehmigung für Investitionsprojekte“ besteht die Möglichkeit eines zweistufigen Beschlussverfahrens.

- Im ersten Teil der Projektkontrolle wird eine vorgezogene Bedarfsprüfung durch den StRH durchgeführt und im Fall eines GRB werden Finanzmittel für einen detailliertere Planungsphase freigegeben.
- Im zweiten Teil der Projektkontrolle werden Sollkosten- und Folgekostenberechnungen sowie die geplante Finanzierung des Projektes im Rahmen der Projektkontrolle durch den StRH geprüft.

Zitat Präsidialerlass:

Präsidialerlass Nr. 17

Projektgenehmigungen für Investitionsprojekte sind erst dann dem zuständigen Organ zur Beschlussfassung vorzulegen, wenn eine Begründung des Bedarfs, eine nachvollziehbare Sollkosten- und Folgekostenberechnung und konkrete Aussagen über die Finanzierung vorliegen. Erforderlichenfalls ist ein zweistufiges Beschlussverfahren zu wählen und als erste Stufe ein Projektplanungsbeschluss zu erwirken.

Der Stadtrechnungshof hat die gemäß § 6 seiner Geschäftsordnung der Projektkontrolle unterliegenden Investitionsprojekte auf Erforderlichkeit und Umfang sowie auf Sollkosten und Folgekosten zu prüfen und binnen 3 Monaten dem/der antragstellenden StadtsenatsreferentIn zu berichten. Auf einen entsprechenden Fristvorlauf ist daher zu achten.

Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 29.11.2001 ist im Motivenbericht des Projektgenehmigungsantrages darzustellen, ob eine Stellungnahme des Stadtrechnungshofes vorliegt, und wenn nicht, eine entsprechende Begründung für die fehlende Stellungnahme aufzunehmen.

2. Streetwork im Drogenbereich, beabsichtigte Vergabe für den Zeitraum 1. Jänner 2013 bis 31. Dezember 2015; GZ: StRH – 024195/2012

2.1. Durchführung der Prüfung

Dieser Stellungnahme liegt ein Prüfungsantrag gem § 6 GO-StRH zu Grunde. Der Stadtrechnungshof wurde im Mai 2012 durch den zuständigen Stadtsenatsreferenten um Projektkontrolle ersucht. Die Fertigstellung der Stellungnahme erfolgte am 1. Juni 2012 und wurde somit in dem, dem StRH gem. § 6 Abs. 4 GO-StRH zur Verfügung stehenden Zeitraum abgeschlossen.

2.2. Eckdaten des Projektes

- Das Projekt „Streetwork im Drogenbereich“ behandelt bzw. nimmt sich der vielfältigen Probleme im Bereich Suchthilfe und Suchtbehandlung sowie der Lösung und Linderung dieser an. „Streetwork im Drogenbereich“ besteht aus einem stationären Teil „Kontaktladen“ sowie einem aufsuchenden Teil „Streetwork“. Übergeordnete Ziele, wie die Sicherung des möglichst gesunden Überlebens, die Vermeidung irreversibler Schädigungen, Verbesserung der Lebenssituation in Bezug auf die gesundheitliche Situation und soziale Integration werden laut Gemeinderatsbericht durch eine Vielzahl von Maßnahmen und Ansätzen anvisiert.
- Voraussichtliche Kosten des Projektes für die Jahre 2013 bis 2014 rd. 2.357.000 EUR

2.3. Zusammenfassende Stellungnahme

Der Stadtrechnungshof stellt fest, dass es keine Bedenken gegen den Bedarf an Dienstleistungen im „Streetwork im Drogenbereich – beabsichtigte Vergabe für 2013 bis 2015“ gibt. Die Kostenschätzung ist nachvollziehbar, kann allerdings keine Präjudiz-Wirkung für die spätere Ausschreibung entfalten. Die Finanzierung ist noch nicht abgeklärt; eine Kostenbeteiligung des Landes Steiermark wie in den vorangegangenen Jahren ist anzustreben und nach Möglichkeit zu erweitern, um den Eckwertvorgaben entsprechen zu können.

Eine rechtliche oder gesetzliche Verpflichtung zur Finanzierung dieser Leistungen besteht nicht.

Auf die generell angespannte Finanzlage der Stadt Graz sowie auf das Erfordernis, Investitionsvorhaben auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken, sei an dieser Stelle hingewiesen.

3. Projekt – Reininghausgründe;

GZ: StRH – 024190/2012

3.1. Durchführung der Prüfung

Dieser Stellungnahme liegt ein Prüfauftrag des Kontrollausschusses sowie ein Prüfungsantrag gem § 6 GO-StRH zu Grunde.

- Prüfauftrag des Kontrollausschusses lt. Stellungnahme des Kontrollausschusses vom 24. Juni 2010 zur Prüfung „Asset One“ Reininghaus – Entwurf für einen Grundsatzbeschluss, GZ: StRH – 11222/2010, beschlossen in der Gemeinderatssitzung am 24. Juni 2010, Zitat:

„Der Kontrollausschuss beauftragt einstimmig eine Prüfung der beschlussreifen Verhandlungsergebnisse“

- Prüfantrag um Projektkontrolle gem. §6 GO-StRH des zuständigen Stadtsenatsreferenten vom 5. Juni 2012, eingelangt im StRH am 13. Juni 2012.

Der StRH weist darauf hin, dass dieser Prüfbericht aus Effizienzgründen sowohl den Prüfauftrag des Kontrollausschusses als auch den Prüfantrag gem. §6 GO-StRH erledigen soll. Die Gliederung des Prüfberichtes entspricht daher nicht der einer klassischen Stellungnahme im Zuge einer Projektkontrolle. Die Darstellungen der Prüfungsergebnisse der oben genannten Punkte flossen in die jeweiligen Kapitel ein.

Die Fertigstellung der Stellungnahme erfolgte am 25. Juni 2012 und wurde somit in dem, dem StRH gem. § 6 Abs. 4 GO-StRH zur Verfügung stehenden Zeitraum abgeschlossen.

3.2. Eckdaten des Projektes

- Übernahme von Gesellschaftsanteilen der „Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH“ und damit verbunden der Erwerb von Grundstücken im Ausmaß von rd. 516.000m² im Westen der Landeshauptstadt Graz;

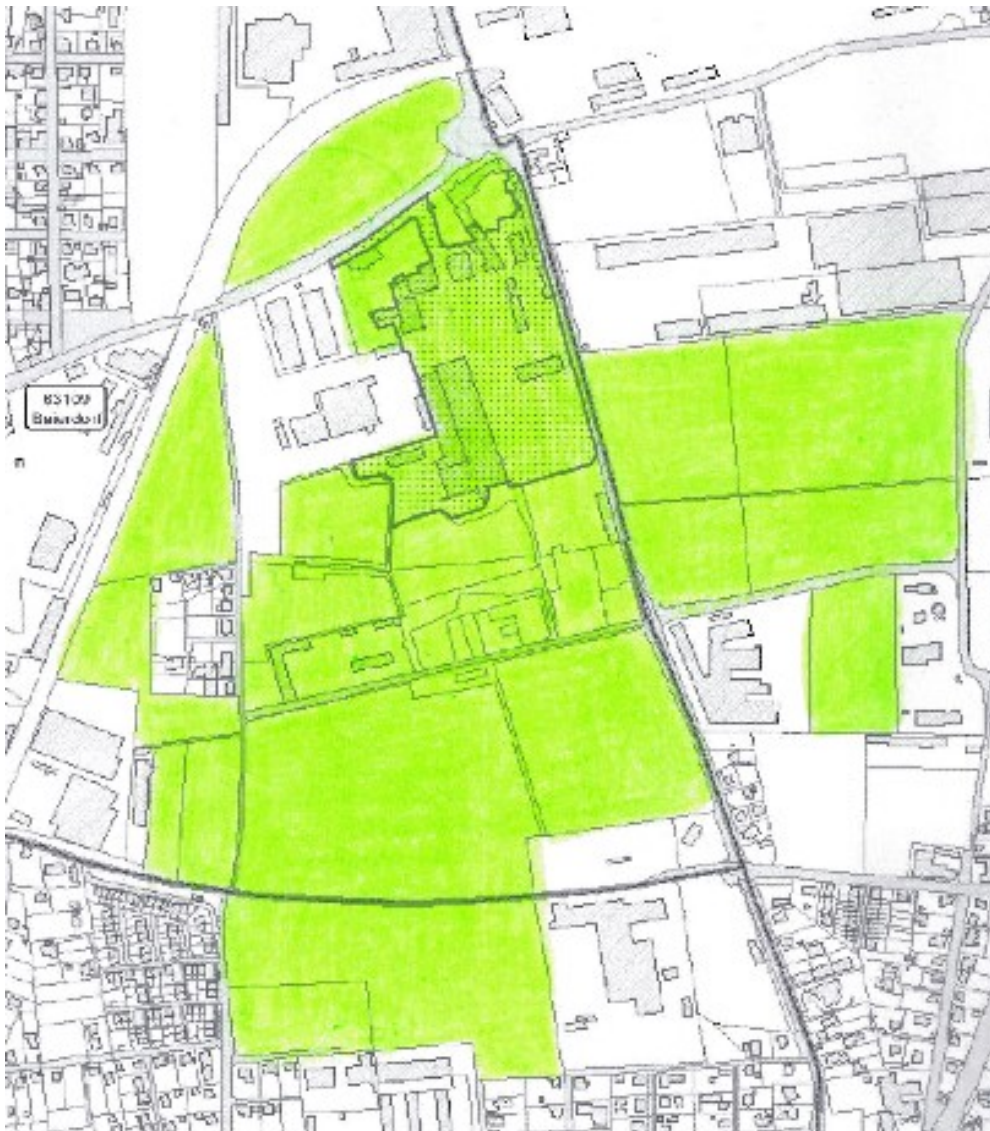


Abbildung 1: Grundstücke Share Deal (grün markiert), vor Teilungsplan Villa
 Quelle: Katasterdaten Stadt Graz, Verträge, Hervorhebungen StRH

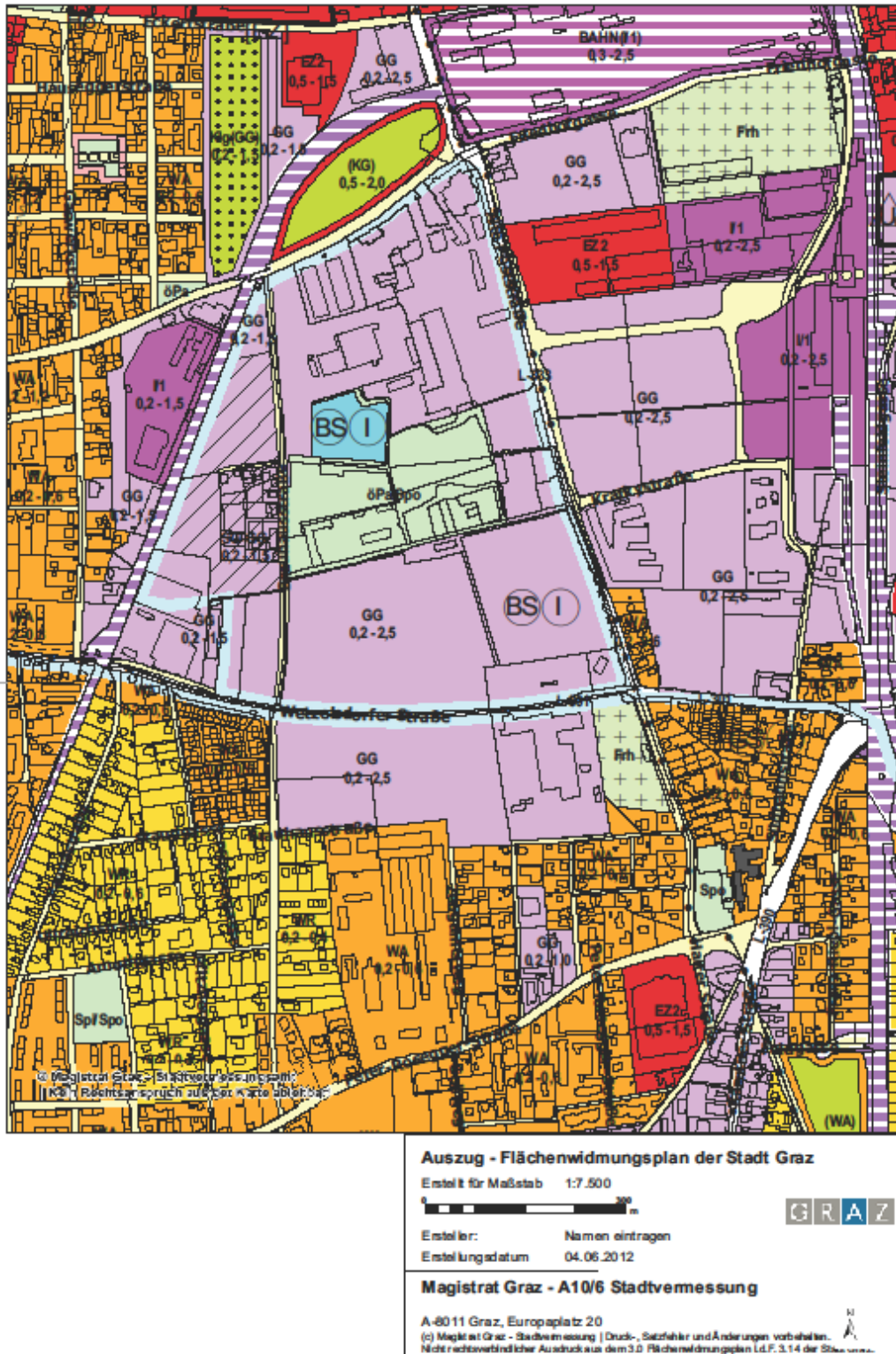


Abbildung 2: Auszug Flächenwidmungsplan der Stadt Graz
 Quelle: Magistrat Graz – A10/6 Stadtvermessung

- Übernahme von Verbindlichkeiten, d.h. Bankkrediten im Ausmaß von rd. 75 Mio. EUR;
- Einbringung einer Bareinlage in Höhe von 24,0 Mio. EUR (=96%) in eine „Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH“ durch die Stadt Graz. 1,0 Mio. EUR (=4%) werden von der Steiermärkischen Sparkasse in die „Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH“ eingebracht;
- Verwertung der erworbenen Grundstücke innerhalb von zehn Jahren;
- Etappenweise Entwicklung eines neuen Stadtteils und der dafür notwendigen Infrastruktur innerhalb von 20 Jahren.

3.3. Zusammenfassende Stellungnahme

Argumente und Risiken:

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

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

Diesen Argumenten sind folgende Risiken gegenüberzustellen:

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

Entwicklungsziele

Das Hauptziel der Stadt, die mit dem Eigentum an den Liegenschaften umgesetzt werden soll, ist die lenkende Mitbestimmung des Planungsprozesses. Dies soll mit geladenen Wettbewerben, Energieaufbringung und Energieversorgung erreicht werden.

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

Instrumente der Entwicklung

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

Der Stadt Graz ist es durch das Instrument des Bebauungsplanes neben den Vorbehaltsflächen im Flächenwidmungsplan möglich, mit Regelungen zum Verkehr (fließend, ruhend und öffentlich) und zu

den Gebäuden (Nutzung, Höhe, Lage etc.) auf das Aussehen und die Struktur des neu zu schaffenden „Stadtteil Reininghaus“ weitgehend einzuwirken.

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

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

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

Projektgesellschaft

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

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

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

Die zu übernehmenden Schulden (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten lt. Planbilanz zum 30.6.2012) belaufen sich auf 75 Mio. EUR Die Finanzierung dieses Betrages soll durch eine Kreditaufnahme in Höhe von 50 Mio. EUR und durch eine Eigenmittelaufbringung i. H. v. 25 Mio. EUR abgedeckt

werden. Die von der Stadt Graz (ihrer Beteiligung) aufzubringende anteilige Eigenmittelfinanzierung soll durch andere Grundstücksverkäufe erwirtschaftet werden. Diese Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Graz und werden nun veräußert. Da die Verkaufserlöse derzeit noch nicht lukriert werden konnten, erfolgt eine Zwischenfinanzierung i. H. v. 24 Mio. EUR

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

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

Businessplan „Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH“

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

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

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

Infrastrukturmaßnahmen

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

Die voraussichtlichen Kosten der Erschließung der Immobilie (Infrastrukturinvestitionen) sind derzeit tlw. inkl. Valorisierung mit rd. 150,6 Mio. EUR (indexbereinigt sind das rd. 116,6 Mio. EUR) abge-

schätzt; die finanzielle Belastung aus Kauf und infrastruktureller Erschließung bindet künftige Mehrerträge aus Ertragsanteilen und Steuern aus dem Zuwachs der Bevölkerung.

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

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

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

Die vorgelegte Kostenschätzung ist nicht durchgehend einheitlich strukturiert d.h. sie ist unterschiedlich detailliert und aus der Sicht des StRH teilweise nicht vollständig, enthält aber auch Reserven. Aus der Sicht des StRH sind folgende Kostenbereiche zurzeit nicht in den Infrastrukturkosten enthalten:

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

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

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

3.4. Empfehlungen

Der StRH empfiehlt für den Fall des Entschlusses das Projekt Reininghaus umzusetzen,

- (1) die Einrichtung einer Koordinationsstelle im Magistrat zur Unterstützung der Verwertungsgesellschaft;
- (2) die Aufstellung eines für alle Betroffenen Teile des Hauses Graz verbindlichen Zeitplanes, um die Verwertungserlöse zu optimieren;
- (3) im Sinne einer zeitoptimierten Vorgehensweise und um mögliche Verzögerungen oder sogar Baustopps durch „Notgrabungen“ zu vermeiden, der Empfehlung der A10/BD aus dem November 2011 zu folgen und den Projektverantwortlichen eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit den archäologisch relevanten Stellen wie z.B. dem Bundesdenkmalamt;
- (4) die Kostenschätzungen laufend hinsichtlich Vollständigkeit zu überarbeiten und die Planungsgrundlage zu verdichten, um die daraus resultierenden Businesspläne für die Verwertung und die Infrastrukturmaßnahmen anpassen zu können.

Auf die generell angespannte Finanzlage der Stadt Graz sowie auf das Erfordernis, Investitionsvorhaben auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken, sei an dieser Stelle hingewiesen.

4. PflEGEwohNheim „Andritz - ehemalige Pokornygründe“ – Neubau; GZ: StRH - 025443/2012

4.1. Durchführung der Prüfung

Dieser Stellungnahme liegt ein Prüfungsantrag gem. § 6 GO-StRH zu Grunde. Der Stadtrechnungshof wurde im Juni 2012 durch den zuständigen Stadtsenatsreferenten um Projektkontrolle ersucht. Die Fertigstellung des 1. Teiles der Stellungnahme erfolgte am 4. Juli 2012 und wurde somit in dem, dem StRH gem. § 6 Abs. 4 GO-StRH zur Verfügung stehenden Zeitraum abgeschlossen.

Der Stadtrechnungshof hat auf Grund der derzeit vorhandenen Unterlagen und in Abstimmung mit den GGZ, eine vorgezogene Prüfung für das Projekt „PWH Andritz“ durchgeführt, siehe dazu auch den Präsidialerlass Nr. 17/2002-Projektgenehmigung für Investitionsprojekte. Eine diesbezüglich erste Beschlussfassung ist am 5. Juli 2012 im Gemeinderat angedacht. Vor der Unterzeichnung der Verträge (geplant viertes Quartal 2012) zwischen Mieter (GGZ) und Vermieter (gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft) soll das gegenständliche Projekt erneut dem Stadtrechnungshof vorgelegt werden. Danach soll es zu einer weiteren Beschlussfassung im Gemeinderat kommen. Auf Grund des zweistufigen Genehmigungsverfahrens sind seitens des Stadtrechnungshofes zwei Stellungnahmen vorgesehen.

4.2. Eckdaten des Projektes

- Der Neubau des PWH Andritz am Standort der ehemaligen Pokornygründe in Andritz soll 105 Betten umfassen.
- Anmietung des, von einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft zu errichtenden Pflegewohnheimes Graz Andritz durch die GGZ.
- Die Kosten für das Gesamtprojekt setzen sich wie folgt zusammen:

Kostenschätzung	EUR in Mio.	
Erwerb des, im Besitz einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft, befindlichen Grundstückes	rd.	3,326
Gesamtbaukosten (netto)	rd.	10,868
Einrichtungskosten (netto)	rd.	1,890
Summe	rd.	16,084

4.3. Zusammenfassende Stellungnahme

Im Rahmen der Stellungnahme Teil 1 überprüfte und beurteilte der StRH den Bedarf, die Soll- und Folgekosten sowie die voraussichtliche Finanzierung und das Vertragsmodell (derzeitiger Wissensstand).

- **Bedarf**

Der Stadtrechnungshof kam zum Ergebnis, dass der Bedarf des Projektes „Pfleghaus Andritz – ehemalige Pokornygründe“ gegeben ist. Zur geplanten Bettenanzahl (Projektumfang) war festzustellen, dass die Erreichung der geplanten Auslastung und damit eines positiven Betriebsergebnisses für den StRH im Bereich des Möglichen lag.

- **Sollkosten**

Ein konkretes Projekt sowie eine Sollkostenberechnung lagen dem Stadtrechnungshof nicht vor. Eine Beurteilung der Sollkosten war daher nicht möglich. Eine Überprüfung der Sollkosten wird im vierten Quartal 2012 im Rahmen der zweiten Stellungnahme erfolgen.

Festgestellt wurde jedoch, dass die Obergrenze der Förderwürdigkeit um rd. 350.000 EUR (rd. 3,2%) unter jener des Vergleichsprojektes PWH Peter-Rosegger lag, obwohl die Bettenanzahl um 1 Bett höher liegt und der Baubeginn zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll. Der StRH weist darauf hin, dass bereits im Rahmen des Projektes PWH Peter-Rosegger eine zu gering angesetzte Reserve, die sich zwangsläufig aus dem Kostendeckel durch die Förderobergrenze ergab, thematisiert wurde.

Der Stadtrechnungshof empfiehlt daher, bei der Planung des gegenständlichen Projektes ein besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der Obergrenze der Förderwürdigkeit zu legen. Analog zum Projekt PWH „Peter- Rosegger“ wäre nach der Ermittlung des Siegerprojektes aus dem Architektenwettbewerb eine vertiefte Kostenberechnung durchzuführen und bei Bedarf ein Maßnahmenkatalog zu erarbeiten, der die Obergrenze der Förderwürdigkeit des Projektes sicherstellt.

- **Folgekosten**

Ein Teil der Positionen der Folgekostenberechnung basiert in hohem Maße auf Annahmen bzw. Erfahrungswerten wie z.B. Auslastungsgrad der Betten, Verteilung der Pflegestufen für die Berechnung der Erlöse, Umlagen aus dem BAB, Abschreibungen auf die Einrichtungskosten usw.

Die Höhe der „Gesamtmiete“ ist u.a. von den tatsächlichen Gebäudeerrichtungskosten, der Entwicklung der Darlehenszinsen, der vertraglichen Konstruktion für die Zahlung von 1.789.100 EUR (Eigenmittelbeitrag oder Mietvorauszahlung, die Gestaltung ist noch offen) und der Entwicklung der tatsächlichen Betriebskosten abhängig.

Das Betriebsergebnis ist vom prognostizierten Auslastungsgrad und der Kosten- und Erlösentwicklung abhängig. Der Folgekostenberechnung bzw. der Ergebnisrechnung liegen Vollkosten mit einer Preisbasis 2011 zugrunde. Die Inbetriebnahme kann frühestens mit Anfang 2016 erfolgen, sodass erhebliche Änderungen aufgrund der zwischenzeitlichen Kosten- bzw. Erlösentwicklung zu erwarten sind. Da die prognostizierten Erlöse nur etwa 9% über den geschätzten Kosten liegen, reagiert das vorliegende Rechenmodell sensibel auf diese Änderungen mit entsprechender Auswirkung auf die Gesamtrentabilität des PWH.

Der StRH weist auf folgende künftige Zahlungsverpflichtungen hin, die von den GGZ neben der Zahlung der Grundkostenanteile in Höhe von ca. 3,3 Mio. EUR, der Eigenleistung in Höhe von 1.789.100 EUR in Form eines Eigenmittelbeitrages bzw. einer Mietenvorauszahlung, der Einrichtungskosten in Höhe von 1.890.000 EUR und den bisherigen Mietenzahlungen im Falle der Annahme der Kaufoption eingegangen werden:

Zum Zeitpunkt der Annahme der Kaufoption (frühestens nach 10 Jahren) wird eine Einmalzahlung in Höhe von 2% der Gebäudeherstellkosten fällig (Höhe aus heutiger Sicht ca. 217.000 EUR). Der Eigentumserwerb ist lt. Auskunft der GGZ voraussichtlich grunderwerbsteuerpflichtig. Gleichzeitig erfolgt ein Eintritt in den noch aushaftenden Teil des Förderdarlehens und mit Ende der Darlehenslaufzeit von 25 Jahren in die Rückzahlung der Annuitätenzuschüsse an das Land Steiermark (verzinst mit 0,5%, über den Zeitraum Jahr 26 bis 39).

- **Finanzierung und Vertragsmodell**

Der StRH merkt zum vorliegenden Fördermodell an, dass eine Überschreitung der Kostendeckelung zum Förderverlust führen würde. Er empfiehlt daher, in der Vertragsgestaltung

sicherzustellen, dass ein finanzieller Nachteil durch den Verlust von Fördermitteln von der Vertragspartnerin getragen wird.

Nach Auskunft der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft ist die Annahme der Kaufoption ab dem 10. Jahr durch die Stadt Graz für die Förderungswürdigkeit des Projektes nicht schädlich.

Da die Wohnbauförderung einen wesentlichen Bestandteil des vorliegenden Vertragsmodells darstellt, empfiehlt der StRH, diesen Sachverhalt in Rücksprache mit dem Land Steiermark zu verifizieren. Um für die Stadt Graz die größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, empfiehlt der StRH, das gesetzlich festgelegte Optionsfenster (10. bis 15. Jahr) vertraglich auf die Dauer des Mietverhältnisses zu erstrecken.

Wird die Kaufoption von der Stadt Graz nicht angenommen, so bleiben die GGZ weiterhin Mieter. Nach Ablauf der Phasen der Darlehenstilgung und der Annuitätenrückzahlung errechnet sich die Grundmiete anhand der gesetzlichen Vorgaben lt. WGG.

Der StRH weist auf das mögliche Insolvenzrisiko der Vertragspartnerin und auf das Risiko einer Belehnung des Grundstückes durch die Vertragspartnerin hin. Die GGZ erlangen im vorliegenden Vertragsmodell frühestens nach 10 Jahren mit Annahme der Kaufoption grundbücherliches Eigentum am Grundstück und am Gebäude. Wird die Kaufoption von der Stadt Graz nicht angenommen, bleibt das Grundstück im Eigentum der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft.

Da für den Insolvenzfall vertragliche Vorsorgen nicht ausreichen, empfiehlt der StRH, die Möglichkeiten für eine Sicherstellung für das Grundstück (bspw. mittels Pfandrecht oder Bankgarantie) sowie die Möglichkeit der Eintragung des Bestandsrechts samt Kaufoption in das Grundbuch zu prüfen.

Auf die generelle angespannte Finanzlage der Stadt Graz sowie auf das Erfordernis, Investitionsvorhaben auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken, sei an dieser Stelle hingewiesen.

Graz, 9. Juli 2012

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz

Dipl.-Ing. Manfred Tieber
Bearbeiter
(elektronisch gefertigt)

Mag. Hans-Georg Windhaber, MBA
Stadtrechnungshofdirektor
(elektronisch gefertigt)