

GZ: StRH –19738/2008
Aufschließungsvertrag zwischen
der Landeshauptstadt Graz und der
ECE Europa Bau- und Projektmanagement G.m.b.H -
Ergänzendes Prüfersuchen

Graz, 15. Juni 2009
BerichterstatterIn:

Öffentlich!

Ergänzender Bericht
an den
Gemeinderat

Der **Stadtrechnungshof** hat gemäß § 16 der GO für den Stadtrechnungshof **eine Prüfung zum Thema**

Aufschließungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Graz
und der ECE Europa Bau- und Projektmanagement G.m.b.H

durchgeführt.

Der **Prüfbericht** wurde vom **Kontrollausschuss** am 3. März 2009, am 24. März 2009 und am 29. April 2009 **beraten** sowie dem **Gemeinderat** am 14. Mai 2009 vorgelegt und **von diesem einstimmig angenommen**. Der vorliegende Bericht befasst sich mit **ergänzenden Fragen**.

(1) Kernaussagen des bereits vorliegenden Prüfberichtes

Hauptfrage der Prüfung war, ob die in einem vom Gemeinderat (A/10-BD 18765/2006-23, A8-38518/2007-1 vom 5. Juni 2008) mit Mehrheitsbeschluss genehmigten **Aufschließungsvertrag** zwischen einer **Investorengruppe** (in der Folge: „ECE“) und der Stadt Graz vereinbarte **Abschlagszahlung** für Begleitmaßnahmen eines Bauvorhabens **wirtschaftlich angemessen** ist.

Im Prüfungsbericht wird seitens des Stadtrechnungshofes eine **Gesamtaufstellung sämtlicher der Bemessung der Abschlagszahlung zugrunde gelegten Kosten** dargestellt und werden diese Kosten in der Folge der vereinbarten Abschlagszahlung gegenüber gestellt.

Der Stadtrechnungshof bezifferte das Gesamtausmaß der **von städtischer Seite zu tragenden Gesamtkosten der Begleitmaßnahmen mit rd 14,2 Mio EUR** (unter der Annahme, dass hinsichtlich der Baukosten der Begleitmaßnahmen eine volle Umsatzsteuerbelastung zu tragen käme), und stellte diesen Gesamtkosten die vertraglich **mit ECE vereinbarte Abschlagszahlung** (ebenfalls im durch Umsatzsteuer erhöhten Maximalausmaß) **von 10,8 Mio EUR** gegenüber.

Daraus ergab sich rechnerisch eine **städtische budgetäre Belastung für die Begleitmaßnahmen von rd 3,4 Mio EUR** bzw in der umsatzsteuerlichen **Nettobetrachtung von rd 3,1 Mio EUR**.

Im weiteren Bericht legte der Stadtrechnungshof dar, dass man **bei der wirtschaftlichen Beurteilung des städtischen Beitrages beachten** müsse, dass Teile der im Betrag von 14,2 Mio EUR enthaltenen Baukosten unabhängig von dem ECE-Projekt anfallen würden, weil sich die bewerteten Baumaßnahmen teilweise auf **Umbauarbeiten in der Annenstraße** beziehen, die **auch**

im Falle der Umsetzung des Projektes „Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof“ – in anderem Umfang und anderer Höhe – anfallen würden.

Somit kam der **Stadtrechnungshof in seinem Bericht zum Ergebnis**, dass durch die **Höhe der Abschlagszahlung teilweise städtische Maßnahmen**, die **unabhängig vom Bauvorhaben Stadtgalerie** anfallen werden, **mitfinanziert** werden, wobei auf Grund des derzeit noch geringen Detailplanungsstandes die genaue Höhe dieser Mitfinanzierung nicht abschließend benannt werden kann.

Die **Höhe der Abschlagszahlung** wurde **vom Stadtrechnungshof daher als angemessen** beurteilt.

(2) Beantwortung der Ergänzenden Fragestellungen

Seitens des **Vorsitzenden des Kontrollausschusses** wurde in der **Sitzung vom 20. Mai 2009** um Aufklärung einiger ergänzender Fragestellungen ersucht, was hiermit erledigt wird.

Die einzelnen Fragen lauten (per E-Mail übermittelt am 28. Mai 2009):

Fragen an den Stadtrechnungshof:

1. Wie hoch ist der Preis je m² jener Straßenflächen, die die Stadt Graz an das ECE zu veräußern beabsichtigt?
2. Welche Grundstücke tauscht die Stadt Graz für ihre Straßenflächen in der Niesenberger- und Traungauergasse ein?
3. Handelt es sich hierbei um Flächen, die jedes andere vergleichbare Unternehmen aus Eigenem zu tragen hätte?
4. Wie konnte es zu einer derart massiven Divergenz zwischen dem Rohbericht des und dem Endbericht des Stadtrechnungshofes kommen?
5. Wo kann in das Schreiben der Abteilung für Liegenschaftsverkehr, welches im Bericht des Stadtrechnungshofes erwähnt wird, Einsicht genommen werden?
6. Wie wird seitens der Stadt Graz bei anderen Projekten vorgegangen, wenn es um den Kauf der Einfahrt und des Fuß- bzw. Radweges geht?

(2.1.) Stellungnahme der Abteilung für Liegenschaftsverkehr vom 3. Juni 2009:

Allgemeine Stellungnahme zur Bewertung der Flächen:

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird der Verkehrswert als jener Preis definiert, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann, wobei die besondere Vorliebe und ideelle Wertzumessungen einzelner Personen außer Betracht bleiben. Für die Abteilung Liegenschaftsverkehr ist daher bei Veräußerung von städtischen Liegenschaften diese gesetzliche Grundlage maßgeblich und wird auch so angewendet.

Zur Angelegenheit ECE darf bemerkt werden, dass die A 8/4 der Stadtbauverwaltung einen geschätzten Richtpreis bekanntgegeben hat, mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass die Preise lediglich Richtwerte für die Grundstücksflächen in diesem Bereich darstellen.

Als Grundlage für diese Preise diente ein im Februar 2007 von der Abteilung Liegenschaftsverkehr für ein weiteres Geschäftsstück in Auftrag gegebenes Verkehrswertgutachten eines allgemein beeideten und zertifizierten Sachverständigen.

In diesem Gutachten sind 6 Kauffälle in der KG Lend mit einer adäquaten Flächenwidmungsplanausweisung KG bzw. GG 0,5 - 2,5 angeführt. Die Kauffälle reichen über einen Zeitraum von 2000 - 2006. Diese Werte wurden mittels Regressionsanalyse valorisiert und ergaben sodann einen Mittelwert von € 290,-. Im Hinblick auf die KG-Flächen wurde daher ein geschätzter Wert von € 380,-/m² als Grundlage der Stadtbauverwaltung bekanntgegeben. Die Seite dieses Gutachtens darf ich dir übermitteln. Ein Auszug aus dem Datenforum neueren Datums hat Kaufpreise mit gleicher Flächenwidmungsplanausweisung in der KG Lend von € 130,-/m² bis € 580,-/m² ergeben. Wobei natürlich immer die Lage und Größe der Grundstücke zu

berücksichtigen ist. Um einen exakten Wert festzustellen, wäre ein gesondertes Gutachten zu erstellen. Aus meiner Sicht sind die geschätzten € 380,-/m² jedenfalls der durchaus übliche Verkehrswert in dieser Lage.

Weiters wurde die A 8/4 ersucht, als weitere Grundlage für den Aufschließungsvertrag die Einlösekosten für den geplanten Geh- und Radweg bekanntzugeben. Bei der Bewertung von solchen Flächen ist zu unterscheiden, ob der Geh- und Radweg im Flächenwidmungsplan bereits vorgesehen oder die Fläche noch als Bauland ausgewiesen ist. Für Baulandausweisungen ist jedenfalls der Baulandpreis zu entrichten. Für ausgewiesene geplante Straßenflächen wird der Baulandpreis um 50 % reduziert, wobei bemerkt werden darf, dass die Ausweisung im Flächenwidmungsplan eine Vorwirkung der Enteignung darstellt und grundsätzlich so zu rechnen ist, als gäbe es diese Ausweisung nicht. Es könnte auch der volle Baulandpreis eingefordert werden.

Im Kreuzungsbereich Niesenberggasse/Eggenberger Gürtel war eine weitere Fläche im Ausmaß von 1.300 m² vom Gdst.Nr. 1076/2, KG Gries - auch diese soll aus dem Eigentum der ECE in das öffentliche Gut der Stadt Graz übertragen werden - zu bewerten. Hier wurde von der A 8/4 vorgeschlagen, dies als unentgeltliche Grundabtretung im Zuge des Bauverfahrens vorzuschreiben, da es sich im Gegenstand um ein unbebautes Grundstück handelt.

(2.2.) Ergänzende Stellungnahme zu den einzelnen Fragen der Abteilung für Liegenschaftsverkehr vom 9. Juni 2009:

Zu 1.)

In meinem Bericht am 29. Mai (**siehe oben**) habe ich die Grundlage für die Preisermittlung bekannt gegeben und auch dargestellt, wie die Abteilung zu dem errechneten Kaufpreis von € 380,-/m² gelangt. Der Preis der Straßenflächen die die Stadt zu veräußern beabsichtigt, wurde mit € 380,-/m² der Stadtbaudirektion für die Projektsberechnung bekanntgegeben. Wie mitgeteilt, diente als Grundlage für diesen Preis ein in der Abteilung vorliegendes Verkehrswertgutachten für eine nahegelegene städtische Liegenschaft mit gleicher Flächenwidmungsplanausweisung. Mit ECE wurden seitens unserer Abteilung noch keine Preisverhandlungen geführt.

Zu 2.)

Die Stadt tauscht hierfür Grundstücke im Ausmaß von insg. 2.500 m² für die Schaffung eines Geh- und Radweges und Aufweitung des Kreuzungsbereiches Niesenberger Gasse/Eggenberger Gürtel ein. Diese 1.300 m² fallen der Stadt kostenlos zu, die restlichen Flächen wurden mit einem Quadratmeterpreis von € 190,- bewertet.

Zu 3.)

Auch bei anderen Unternehmen werden kostenlose Grundabtretungen - wenn gesetzliche Möglichkeit besteht - vorgeschrieben und auch Flächen für öffentliche Zwecke erworben. Genaue Auskünfte hierüber kann jedoch nur die vorschreibende Behörde erteilen.

Zu 5.)

Das Schreiben liegt dem Rechnungshof vor, also kann auch der Rechnungshof Akteneinsicht gewähren.

Zu 6.)

Die Abteilung Liegenschaftsverkehr geht bei sämtlichen Grundeinlösen für öffentliche Zwecke gleich vor: Das Stadtplanungsamt, Straßenamt oder die Verkehrsplanung bzw. die Stadtbaudirektion und auch die Abteilung für Grünraum und Gewässer erteilt der Abteilung Liegenschaftsverkehr mit den entsprechenden Planunterlagen und Vorgaben die Grundeinlöseaufträge für öffentliche Zwecke. Sofern die gesetzliche Möglichkeit besteht, werden unentgeltliche Grundabtretungen vorgeschrieben. In allen anderen Fällen sind diese gewünschten Flächen käuflich zu erwerben. Bei Verkauf von öffentlichem Gut wird der Kaufpreis mit dem üblichen Verkehrswert der Umgebung festgesetzt.

(2.3.) Stellungnahme des Stadtrechnungshofes:

(2.3.1.) Fragen zur Bewertung

Gemäß den uns vorliegenden **Auskünften der zuständigen Fachabteilung A 8/4, Abteilung für Liegenschaftsverkehr, wird es im Rahmen der Umsetzung des Projektes „Stadtgalerie“ zu wechselseitigen Grundstücksabtretungen kommen.**

Grundstücksflächen, die vom öffentlichen Gut aufgelassen und an ECE übertragen werden sollen, sind ca 2.350 qm von Teilen der Traungauer Gasse und der Niesenberggasse. (Siehe **Plandarstellungen im Anhang** dieses Stückes).

Der Wert dieser Straßenflächen wird von der A 8/4 mit rd TEUR 893 bemessen, und zwar unter Zugrundelegung eines Quadratmeter-Schätzpreises von EUR 380,00. Hierbei handelt es sich laut Auskunft der Fachabteilung um den gängigen Baulandpreis zum Zeitpunkt der Bewertung.

Grundstücksflächen, die von der Stadt Graz aus dem Eigentum der ECE erworben werden, betreffen Teilflächen verschiedener EZ im Ausmaß von ebenfalls rd 2.500 qm (siehe **Plandarstellungen im Anhang** dieses Stückes). Der Bewertung dieser Teilflächen wurden Quadratmeterpreise von EUR 190,00 zugrunde gelegt.

Die **Wertdifferenz** zwischen den hingegebenen Flächen öffentlichen Gutes (TEUR 893) und den von ECE zu erwerbenden Flächen (TEUR 228) beträgt unter Berücksichtigung von Nebenkosten rd TEUR 700. Diese **Wertdifferenz wurde bei der Bemessung der Gesamtkosten** (14,2 Mio EUR) sowie **der Abschlagszahlung** – siehe oben unter Kapitel (1) **berücksichtigt**.

Wie schon im Prüfbericht „ECE“ vom Stadtrechnungshof dargestellt, wird der Wertausgleich zwischen hingegebenen Flächen öffentlichen Gutes und erworbenen Flächen in die Bemessung der Gesamtkosten der aus städtischen Mitteln zu finanzierenden Begleitmaßnahmen, wie ich auch in die Bemessung der Abschlagszahlung einbezogen.

Die **Beurteilung dieser Teilposition der bezifferten Gesamtkosten bzw der Abschlagszahlung** kann – wie dargestellt – **nicht losgelöst von den anderen Positionen** erfolgen. Dass die **Höhe der Abschlagszahlung insgesamt**, bezogen auf die erhobenen und teilweise geschätzten Kosten, **als angemessen** bezeichnet werden kann, hat der Stadtrechnungshof in seinem Prüfbericht schon ausgesprochen (siehe auch Kapitel (1) dieses Informationsberichtes).

Hinsichtlich der Wertverhältnisse der wechselseitig zu übertragenden Grundstücke hat der Stadtrechnungshof am 25. Mai 2009 die Abteilung A 8/4 ersucht, Unterlagen über Vergleichsgrößen (Marktpreise für Bauland, Transaktionspreise jüngeren Datums) zusammen zu stellen. Die dazu ergangenen Auskünfte der zuständigen Abteilung sind hier im Bericht dargestellt.

(2.3.2.) Zu Frage 4 (Divergenz zwischen Roh- und Endbericht des Stadtrechnungshofes)

Beantwortung:

Gemäß § 14 Abs 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof (in der Folge: GO-StRH) hat dieser mit der geprüften Stelle eine „Schlussbesprechung“ abzuhalten. Im konkreten Fall waren **mehrere Fachabteilungen im Rahmen der Prüfung zu hören und zu befragen**; da es sich um eine **Querschnittsmaterie mit vielen Zuständigkeiten** handelt, waren die Finanzdirektion, die Stadtbauverwaltung, die Abteilungen für Stadtplanung, Verkehrsplanung, Liegenschaftsverkehr, weiters die Bau- und Anlagenbehörde, das Kanalbauamt und das Präsidialamt zu befragen.

Der **Rohbericht** enthielt alle wesentlichen Zwischenergebnisse und wurden im Rohbericht offene Diskussionspunkte und Fragen gelb markiert bzw als Diskussionspunkte gekennzeichnet.

Es **entspricht dem Qualitätsmanagement im modernen Prüfungswesen**, allen **zuständigen bzw geprüften Stellen Gelegenheit** zu geben, **auf einen schriftlichen Roh- oder Entwurfsbericht Bezug nehmen zu können** und nötigenfalls Richtigstellungen bekannt zu geben.

Im konkreten Fall haben sich auch in der Folge **Änderungen in der Beurteilung und in Einzelfällen auch Notwendigkeiten zur Richtigstellung und Ergänzung** ergeben.

Der Stadtrechnungshof weist darauf hin, dass **Roh- oder Entwurfsberichte stets nur für den internen Gebrauch** bestimmt sind, und vertraulich zu behandeln sind. Eine **Stellungnahme zu Abweichungen zwischen Roh- und Endbericht wird grundsätzlich nicht abgegeben**. Die Gründe für derartige Abweichungen liegen in der Natur des Prüfungsablaufes.

Der Kontrollausschuss stimmt den Feststellungen des Stadtrechnungshofes zu und stellt gemäß § 67 a in Verbindung mit § 45 Abs 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl 130/1967, in der geltenden Fassung den

Antrag,

der **Gemeinderat möge den ergänzenden Prüfbericht des Stadtrechnungshofes** sowie die **Stellungnahme des Kontrollausschusses zur Kenntnis** nehmen.

Der Vorsitzende des Kontrollausschusses:

Der Stadtrechnungshofdirektor:

GR Mag Harald Korschelt

Dr. Günter Riegler

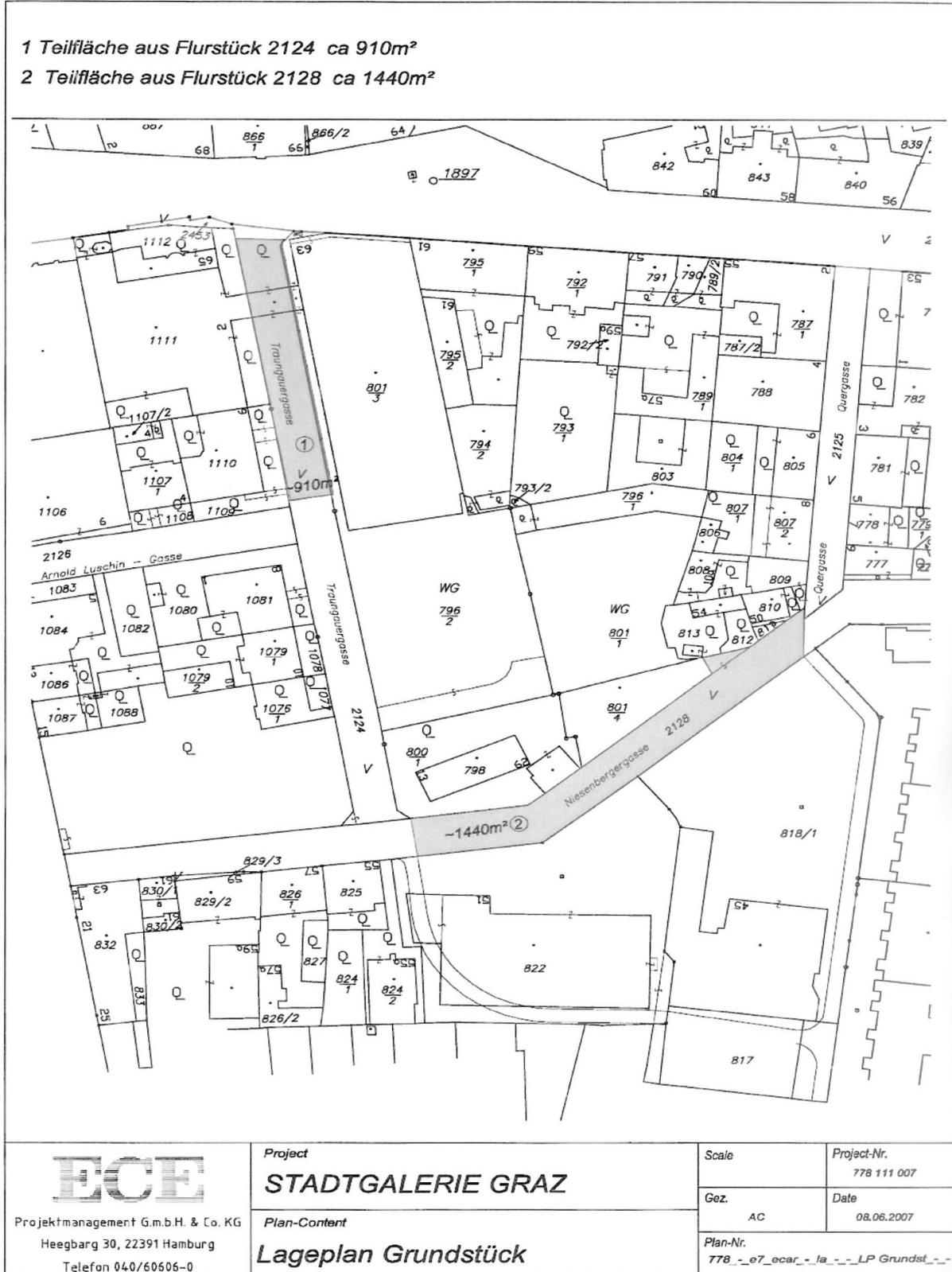
Vorberaten in der Kontrollausschusssitzung am 15. Juni 2009.

Der Vorsitzende:

GR Mag Harald Korschelt

Anhang: Plandarstellungen

Anhang 1: Darstellung der Flächen öffentlichen Gutes, die in das Eigentum von ECE übertragen werden sollen



Anhang 2: Darstellung der Flächen, die ECE an die Stadt Graz übertragen soll.

