



Prüfbericht 5/2014 zum Thema

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

(Wirtschaftlichkeitsprüfungen)

GZ.: StRH – 19843/3

Graz, 26. Mai 2014

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz

A-8011 Graz

Kaiserfeldgasse 19

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

Diesem Prüfbericht liegt der Stand der vorliegenden Unterlagen und Auskünfte bis
zum 7. Mai 2014 zugrunde.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Kurzfassung	7
2. Gegenstand und Umfang der Prüfung	8
2.1. Auftrag und Überblick	8
2.2. Prüfungsziel und Auftragsdurchführung	8
3. Berichtsteil	10
3.1. Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse	10
3.2. Darstellung der Entwicklung der Vermögens- und Verschuldenslage der GBG GmbH	12
3.2.1. Veränderungen auf der Aktivseite	14
3.2.2. Veränderungen auf der Passivseite	24
3.3. Management der GBG GmbH	31
3.3.1. Unternehmenszweck und Unternehmenspolitik	31
3.3.2. Strategie und Planung	34
3.3.3. Ablauf- und Aufbauorganisation	49
3.3.4. Jahreszielprozess	57
3.3.5. Persönliche Arbeitsmethodik und Wirksamkeit	58
3.3.6. Resultate	60
3.4. Qualitative Prüfung der im Zuge des Hauses Graz ergriffenen Effizienzsteigerungspotenziale	62
3.4.1. Ziele	62
3.4.2. Umsetzung der Qualitätssicherung in der GBG	63
3.4.3. Die Entwicklung der einzelnen Potenziale	65
3.4.4. Evaluierung durch MitarbeiterInnenbefragung	68
3.4.5. Evaluierung durch Kunden/ KundInnenbefragung	70
3.4.6. Reinigung inklusive Service	72
4. Zusammenfassung der Empfehlungen	75
5. Prüfungsmethodik	79
5.1. Zur Prüfung herangezogene Unterlagen	79

5.2. Aufbau des Berichts	81
5.3. Zeitlicher Ablauf	83
5.4. Zur Prüfung herangezogene Unterlagen	83
5.5. Besprechungen	84
Prüfen und Beraten für Graz	85

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
ASKÖ	Arbeitsgemeinschaft für Sport und Körperkultur in Österreich
AV	Anlagevermögen
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
BGZ	Business- und Geschäftszentrum
BVergG	Bundesvergabegesetz
ca.	circa
CAFM	computer aided facility management
d.h.	das heißt
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EMS	Energie Monitoring System
EStG	Einkommenssteuergesetz
etc.	et cetera
EUR	Euro
ev.	eventuell
FH	Fachhochschule
FM	Facility Management
FN	Firmenbuchnummer
GB	Geschäftsbereich
GBG GmbH	Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH
geg.	gegen
gem.	gemäß
GO	Geschäftsordnung
GUF	Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH
HV	Hausverwaltung
IBV	Innerbetriebliche Vorschlagswesen
i. H. v.	in der Höhe von
IKS	Internes Kontrollsystem
IMS	Integriertes Management System
inkl.	inklusive
ISPP	integrierter strategischer Planungsprozess
IPGP	Innovationspark Graz-Puchstrasse GmbH
JuBeG	Euro-Justiz-Begleitgesetz
LG f. ZRS	Landesgericht für Zivilrechtssachen
lt.	laut
P & R	Park and Ride
RA	Rechnungsabschluss
rd.	rund

SLA	Service Level Agreement
StRH	Stadtrechnungshof
TR	Tranche
u.a.	und anderes
u.ä.	und ähnliches
Untern.	Unternehmen
UGB	Unternehmensgesetzbuch
USt	Umsatzsteuer
UV	Umlaufvermögen
VS	Volksschule
z.B.	zum Beispiel
zzgl.	zuzüglich

FAZIT

Stärken wurden beim Management und der Qualitätssicherung erhoben, Schwächen im Bereich des Anlageverzeichnisses. Im Bereich CAFM kam es zu Schwierigkeiten.

1. Kurzfassung

Zum Vermögen und Verschuldensstand der GBG GmbH stellte der Stadtrechnungshof fest, dass im Bereich des Anlagevermögens nach Übertragungen von insgesamt elf Immobilienpaketen aus dem Eigentum der Stadt Graz an die GBG Grundstücke und Liegenschaften mit 31.12.2012 im Wert von über 451 Millionen Euro bilanziert wurden. Dazu gab die GBG nach mehrmaligen vom Stadtrechnungshof veranlassten Korrekturen der übermittelten Daten bekannt, dass Liegenschaften im Anschaffungswert von ca. 348 Millionen Euro im Rahmen der Immobilienpakete und Leasingrückkäufe erworben wurden. Es wurden nach Angabe der GBG auch Grundstücke von Dritten im Anschaffungswert von 35,6 Millionen Euro durch die GBG selbst erworben und wertsteigernde Zusatzinvestitionen im Anschaffungswert von 67,4 Millionen Euro getätigt. Die schließlich übermittelten Daten/Nachweise erlaubten eine betragsgenaue Abstimmung des Bilanzwertes. Jedoch wurden keine detaillierten Zu- und Abgänge darin zum 31.12.2012 ausgewiesen. Aus diesem Grund konnte auch eine durch die Prüfung des Stadtrechnungshofes ermittelte Diskrepanz der Umgliederungen in der Bilanz zwischen Anlage- und Umlaufvermögen in der Höhe von rd. 6,7 Millionen Euro aufgeklärt werden. Auch Eventualverbindlichkeiten in der Höhe von 6,7 Millionen Euro konnten dem Stadtrechnungshof schlüssig erklärt werden.

Im Bereich Management stellte der Stadtrechnungshof insbesondere in der strategischen Planung sowie den Jahreszielbestimmungen und hinsichtlich der Fortbildungsmaßnahmen für die Mitarbeiter Stärken fest. Hingegen gab es Schwächen bei Beteiligungscontrolling der eigenen Beteiligungen und des Anlageverzeichnisses, die zu den im Bereich der Darstellung der Vermögenslage angeführten Fehlern entscheidend beitrugen. Ebenfalls negativ beurteilte der Stadtrechnungshof die – gegenüber der ursprünglichen Planung – erheblichen Zeitverzögerungen bei der Einpflegung der grundlegenden Liegenschaftsdaten in das Programm CAFM bzw. die nicht den Vorschriften des Vergaberechts entsprechende Beschaffung dieses Programms.

Der Stadtrechnungshof hob die im Rahmen der Umsetzung der Qualitätssicherung gemachten Anstrengungen der GBG lobend hervor – insbesondere die Geschäftsfallmappe sowie das interne Vorschlagswesen. Auch die Durchführung und bereits begonnene Umsetzung der Ergebnisse der MitarbeiterInnen- und KundInnenbefragung wurde vom Stadtrechnungshof positiv bewertet.

2. Gegenstand und Umfang der Prüfung

2.1. Auftrag und Überblick

Dieser Prüfung lag ein Prüfungsantrag gem. § 13 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof (in der Folge: GO-StRH) zu Grunde, der die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Rechtmäßigkeit der Gebarung bezüglich der „GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH“ zum Inhalt hatte.

Dieser Antrag wurde vom Stadtrechnungshof angenommen und als eine Maßnahme der Gebarungskontrolle nach § 3 GO-STRH umgesetzt

2.2. Prüfungsziel und Auftragsdurchführung

Die Prüfung wurde als Wirtschaftlichkeitsprüfung angelegt und umfasste den Zeitraum von 01.01.2003 bis 31.12.2012 (Jahresabschlussdaten) bzw. inhaltlich bis zum 31.12.2013. Es waren insbesondere folgende Prüfungsfragen zu beantworten:

1. Darstellung der Entwicklung der Vermögens- und Verschuldenslage der GBG GmbH, einschließlich der Prüfung und Darstellung des Beteiligungsmanagements der GBG GmbH,
2. Evaluierung des angewendeten Managementsystems der GBG GmbH (auf Grundlage des integrierten Management Systems IMS von Malik Management), sowie Prüfung von einzelnen internen Projekten der GBG GmbH (etwa des Pilotprojekts zur „Einbindung von frauenfördernden Maßnahmen in Dienstleistungsausschreibungen“, CAFM, etc.),
3. qualitative Prüfung der im Zuge des Hauses Graz ergriffenen Effizienzsteigerungspotentiale.

Den Schwerpunkt der Prüfung bildete die Frage nach der Entwicklung der Vermögens- und Verschuldenslage sowie der qualitativen Bewertung der im Zuge des Hauses Graz ergriffenen Effizienzsteigerungspotentiale. Es sollte im Zuge dieser Prüfung die wirtschaftliche Lage dieses Unternehmens dargestellt werden.

Dabei waren die Kriterien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Nachhaltigkeit sowie Gleichstellungsorientierung und die Prinzipien Transparenz, BürgerInnenorientierung, ökologisches Handeln und Energieeffizienz in Betracht zu ziehen.

Nicht von dieser Prüfung umfasst (Nicht-Ziele) werden sollten die folgenden

Themen:

1. inhaltliche Bewertung der an die GBG übertragenen Immobilienpakete;
2. die Bewertung der an die Stadt Graz verrechneten Gebäudemieten;
3. Prüfung der Beteiligungen der GBG.

Ausdrücklich festgehalten wurde, dass es sich bei der vorliegenden Prüfung weder um eine unternehmensrechtliche noch eine steuerliche Prüfung handelte. Bezüglich der unternehmensrechtlichen Relevanz wurde auf die vorliegenden jährlichen Prüfberichte der Wirtschaftsprüfer verwiesen.

3. Berichtsteil

3.1. Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse

Gemäß Stand des Firmenbuchs vom 28.4.2014

Gründung:	Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft mit Notariatsakt vom 9.7.1997 Ersteintragung am 12.02.1998 (LG f. ZRS Graz FN 165279h)
Änderungen des Gesellschaftsvertrages:	Generalversammlungsbeschluss vom 10.4.2000 Änderung der Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft im § 10 Generalversammlungsbeschluss vom 1.3.2005 Änderung des Gesellschaftsvertrages im § 9 Generalversammlungsbeschluss vom 17.3.2005 Änderung der Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft in § 3 Generalversammlungsbeschluss vom 22.12.2010 Kapitalerhöhung um 327,17 Euro; Anpassung gem. 1. JuBeG Neufassung der Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft
Geschäftsordnung:	Für die <u>Geschäftsführung</u> : im Zuge der Neufassung der Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft wurde die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung neu geregelt. Für den <u>Aufsichtsrat</u> : im Zuge der Neufassung der Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft wurde die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat neu geregelt.
Firma:	GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (vorm. Grazer Bau- und Grünlandsicherungsgesellschaft m.b.H.)
Firmenbuch:	Landesgericht Graz als Handelsgericht, FN 165279 h

Gegenstand des Unternehmens:	<ul style="list-style-type: none">• Die Errichtung und die Erhaltung von Gebäuden, der Erwerb, die Verwertung, Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere für öffentliche Einrichtungen (Verwaltungsstellen, Schulen, etc.) 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. Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziel sind insbesondere:<ul style="list-style-type: none">- Der Abschluss bzw. die Vermittlung von Kauf-, Tausch-, Pacht-, Leasing-, Miet-, Baurechts-, Bauträger-, und Darlehensverträgen, Optionen, sowie aller zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendigen Rechtsgeschäfte- Grundstückszusammenlegungen bzw. Liegenschaftsteilungen;- Aufschließung bzw. Baufreimachung von Grundflächen;- Verwaltung von Liegenschaften;- Erbringung von Facility Services inklusive CAFM-Leistungen (computer aided facility Management)- Erstellung von Studien und Projekten, sowie Finanzierungsplänen.• Die Gründung von Gesellschaften, der Erwerb von und die Beteiligung an Unternehmen und Gesellschaften sowie die Übernahme der Geschäftsführung und Vertretung solcher Gesellschaften.• Die Servicierung der Gesellschafterin Stadt Graz bei der Erfüllung ihrer hoheitlichen (nichtunternehmerischen) Aufgaben. Die dafür anfallenden Kosten im Rahmen der Erbringung von Facility Services werden von der Stadt Graz ersetzt. Facility Services sind insbesondere: Bewirtschaftung von Immobilien (Reinigung, Hausverwaltung, Energiemanagement, HausarbeiterInnentätigkeiten usf.), Küchenservice, Werkstättenleistungen (Reparaturen, Instandhaltung usf.), Versicherungs-, Beschaffungswesen und Forstbewirtschaftung.
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Stammkapital:	73.000,00 Euro
Gesellschafterliste:	Stadt Graz, Anteile von 72.635,00 Euro (99,5 %) Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH, Anteile von 365,00 Euro (0,5 %)

Größenklasse:	mittelgroße Kapitalgesellschaft (§ 221 UGB) – Die Grenzen für die große Kapitalgesellschaft wurden zum Abschlussstichtag 2011 zum ersten Mal überschritten, im Jahr 2012 zum zweiten Mal, im Jahr 2013 erfolgte wieder die Überschreitung, sodass es sich um eine große Kapitalgesellschaft handelte.
Geschäftsführung:	Seit 22.12.2010 Mag. Günter Hirner selbständig
Prokura:	Seit 22.12.2010 Bernhard Weiss, DI Dr. Karlheinz Fritsch (Prokurist) gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Prokuristen
Aufsichtsrat: (alphabetisch)	Aufsichtsrat mit fünfzehn Mitgliedern Peter Mayer (Aufsichtsratsvorsitzender) Mag. Andreas Lorenzoni (Stellvertreter des Vorsitzenden) Peter Amschl Eduard Binder Mag. Dr. Ursula Hammerl Reinhard Heinz DI Wolfgang Malik Katharina Peer Mag. Sieglinde Pailer Franz Stefan Parteder DI Rudolf Peer Gerlinde Platzer Mag. Helga Siegl Dr. Wilhelm Techt DI Georg Topf

Die Änderung des Gesellschaftsvertrages mit Generalversammlungsbeschluss vom 22.12.2010 betraf die generelle Neuausrichtung der GBG GmbH. Diese Neuausrichtung beinhaltete die Umstrukturierungen des Hauses Graz, von der auch die GBG GmbH betroffen war (siehe oben – Gegenstand des Unternehmens).

3.2. Darstellung der Entwicklung der Vermögens- und Verschuldenslage der GBG GmbH

Die Darstellung des Vermögens erfolgte in der Bilanz des Unternehmens und wurde stichtagsbezogen erstellt. Die Bilanz diente der Dokumentation, der Gewinnermittlung und der Information und stellte den formellen Abschluss der Buchführung dar.

Die hier vorliegenden Daten wurden aus den einzelnen Jahresabschlüssen entnommen. Nachfolgende Tabelle zeigt die zeitliche Betrachtung der Entwicklung des Vermögens und Kapitals mit den Ausgangswerten des Jahres 2003 und der Gegenüberstellung der Jahre 2011 und 2012:

Vermögens- Verschuldenslage

Werte in EUR

Aktivseite	2003	2011	2012
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte u. Vorteile	5.510,40	39.202,00	180.313,93
2. geleistete Anzahlungen			
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte u. Bauten, Superädifikat	53.082.388,55	452.008.793,42	451.346.375,14
2. andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	49.413,15	1.181.770,00	1.115.014,82
3. geleistete Anzahlungen u. Anlagen in Bau	8.428.513,63	35.203.456,07	41.387.763,21
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	70.000,00	36.809,26
2. Beteiligungen	272.558,26	3.636,00	3.636,00
3. Ausleihungen an Untern. mit denen ein Bet.verh. besteht	2.180.185,03	2.180.185,03	2.180.185,03
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	70.965,60	69.410,46	67.648,68
Summe Anlagevermögen	64.089.534,62	490.756.452,98	496.317.746,07
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe	0,00	63.651,45	63.383,55
2. Grundstücke des Umlaufvermögens	6.877.853,47	1.026.315,55	7.483.357,59
3. noch nicht abrechenbare Leistungen, unfertige Erzeugnisse	0,00	644.899,39	1.506.387,75
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	315.998,31	16.064.952,52	6.326.272,84
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		648.489,85	922.236,65
3. Forderungen geg. Unt. mit denen ein Bet.verh. besteht	150.083,30	0,00	0,00
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.043.566,01	610.458,25	672.115,89
III. Kassenbestand			
1. Guthaben bei Kreditinstituten, Kassenbestand	2.776.057,45	221.511,47	328.860,20
Summe Umlaufvermögen	11.163.558,54	19.280.278,48	17.302.614,47
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Transitorische Posten	31.294,76	5.505,56	4.932,70
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	31.294,76	5.505,56	4.932,70
D. Treuhandvermögen	0,00	251.774,26	251.774,26
Summe Aktivseite	75.284.387,92	510.294.011,28	513.877.067,50
Eventualforderungen		7.390.190,15	6.732.189,81
Passivseite			
A. Eigenkapital			
I. Nennkapital			
1. Stammkapital	72.672,83	73.000,00	73.000,00
II. Kapitalrücklagen			
1. nicht gebundene	11.336.516,60	47.551.132,31	7.998.980,99
III. Bilanzgewinn			
1. Bilanzgewinn	0,00	0,00	39.488.362,86
Summe Eigenkapital	11.409.189,43	47.624.132,31	47.560.343,85
B. ungesteuerte Rücklagen			
1. sonstige ungesteuerte Rücklagen			
a. Investitionsfreibetrag gem. § 10 EStG	1.007,68	0,00	0,00
Summe ungesteuerte Rücklagen	1.007,68	0,00	0,00
C. Subventionen u. Zuschüsse			
	0,00	4.438.122,00	4.272.084,00
D. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Abfertigungen	22.221,31	29.275,88	39.282,83
2. Steuerrückstellungen	31.879,77	0,00	0,00
3. sonstige Rückstellungen	1.017.648,76	5.771.821,00	6.572.079,09
Summe Rückstellungen	1.071.749,84	5.801.096,88	6.611.361,92
E. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - Anleihen	42.741.271,71	218.605.775,89	207.766.780,51
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	148.305,21	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - Darlehen	17.838.458,60	154.021.050,12	177.272.027,65
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.151.749,12	13.640.569,04	3.329.766,19
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	55.626.357,05	55.624.645,69
6. sonstige Verbindlichkeiten	70.961,54	9.741.778,51	9.434.217,25
<i>davon gegenüber Abgabenbehörden</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>			
Summe Verbindlichkeiten	62.802.440,97	451.783.835,82	453.427.437,29
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	395.050,01	1.754.066,18
F. Treuhandverbindlichkeit	0,00	251.774,26	251.774,26
Summe Passivseite	75.284.387,92	510.294.011,28	513.877.067,50
Eventualverbindlichkeiten		7.390.190,15	6.732.189,81

Daten aus vorliegenden Jahresabschlüssen der Gesellschaft

Im Jahr 2003 war der Geschäftszweck der GBG

- die Verwaltung und Bewirtschaftung sowie
- die Verwertung von Immobilien im Eigentum der Gesellschaft.

Im Jahr 2010 wurde der Unternehmensgegenstand der GBG GmbH geändert. Er umfasste nunmehr

- die Errichtung und die Erhaltung von Gebäuden,
- den Erwerb, die Verwertung, Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere für öffentliche Einrichtungen (Verwaltungsstellen, Schulen, etc.),
- die Servicerung der Gesellschafterin Stadt Graz bei der Erfüllung ihrer hoheitlichen (nichtunternehmerischen) Aufgaben.

Die GBG wurde damit ab 2011 die Erbringung von Facility Service Leistungen aufgetragen. Facility Services waren insbesondere:

- Bewirtschaftung von Immobilien (Reinigung, Hausverwaltung, Energiemanagement, HausarbeiterInnen-tätigkeiten etc.),
- Küchenservice,
- Werkstättenleistungen (Reparaturen, Instandhaltung etc.),
- Versicherungswesen,
- Beschaffungswesen und
- Forstbewirtschaftung.

Diese Entwicklung war auch den Jahresabschlüssen 2011 und 2012 zu entnehmen.

3.2.1. Veränderungen auf der Aktivseite

Im Anlage- und im Umlaufvermögen waren im Jahr 2003 die Grundstücke und Liegenschaften, die die GBG selbst von Dritten erwarb und mittels Immobilienpaketen von der Stadt Graz übernommen hatte, enthalten. In den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau wurde die Bauträgertätigkeit der GBG abgebildet. Diese war 2003 im Wesentlichen der Campus FH-Eggenberg. An der Kunsthaus AG, der Innovationspark Graz-Puchstrasse GmbH und an der Grazer Stadtwerke AG wurden Beteiligungen gehalten. Die Ausleihungen waren im Rahmen der Beteiligung am Innovationspark Graz-Puchstrasse GmbH (IPGP) erfolgt.

Die Zunahme der immateriellen Vermögensgegenstände im Jahr 2012 betraf Software und Rechte (CAFM-Programm, siehe dazu die Ausführungen unten). Diese Anschaffungen wurden notwendig, da die GBG die Hausverwaltungstätigkeit um die Facility Service Leistungen erweiterte.

Die Grundstücke und Liegenschaften wurden im Bereich des Anlagevermögens nach Übertragungen von insgesamt elf Immobilienpaketen aus dem Eigentum der Stadt Graz an die GBG mit über 451 Millionen Euro bilanziert.

Dazu gab die GBG in der Schlussbesprechung bekannt, dass die Liegenschaften der Immobilienpakete mit einem Anschaffungswert i. H. v. ca. 386 Millionen Euro bzw. einem Buchwert i. H. v. ca. 379 Millionen Euro (inkl. Leasingrückkäufe) zum 31.12.2012 zu Buche standen. Weiters wurden Zusatzinvestitionen i. H. v. 79 Millionen Euro und Ankäufe von Dritten i. H. v. 36 Millionen Euro getätigt. Die genannten Werte wurden mit Auszügen aus der Buchhaltung belegt.

Eine detaillierte Einschau ergab, dass im vorgelegten Nachweis der Zusatzinvestitionen KFZ, Büroausstattung u.ä. enthalten waren. Die Gesamtsumme der einzelnen angeforderten Kategorien ergab einen Wert i. H. v. 494 Millionen Euro, wobei der Nachweis von 451 Millionen Euro angefordert wurde.

Nach einer nochmaligen Aufforderung zur Übermittlung des Nachweises des Bilanzwertes zum 31.12.2012 war erst mit Unterstützung des Steuerberaters eine betragsgenaue Darstellung möglich. Es wurde nun am 13.5.2014 ein Auszug (SAP) übermittelt, der einerseits auf Kontenebene und andererseits auf Ebene der vom Stadtrechnungshof gewünschten Kategorien beinhaltete. Die vom Stadtrechnungshof gewünschten Kategorien wurden mit der GBG im Vorfeld besprochen und als möglicher Datenauszug bestätigt.

Die Bilanzposition stellte sich nun auf Kontenebene wie folgt dar und war damit als Nachweis für den Buchwert vom 31.12.2012 ausreichend.

Bilanzposition	31.12.2012
Werte in EUR	
II. Sachanlagen	
1. Grundstücke, Grundstücksgleiche Rechte u. Bauten, Superädifikat	451.346.375,14
Nachweis GBG - Kontenebene	
unbebaute Grundstücke - Grundwert	92.904.892,91
unbebaute Grundstücke - Grundstückseinrichtungen	1.253.447,00
Waldgrundstücke - Grundwert	13.456.987,72
bebaute Grundstücke mit Betriebsgebäuden - Grundwert	153.823.509,01
bebaute Grundstücke mit Betriebsgebäuden - Grundstückseinrichtungen	522.562,00
bebaute Grundstücke mit Betriebsgebäuden - Gebäudewert	175.341.042,50
bebaute Grundstücke - Parkhäuser	12.000.914,00
Baulichkeiten auf fremden Grundstücken	2.043.020,00
Gesamt	451.346.375,14

Quelle: Excel-Auszug SAP - Stichtag 31.12.2012 (GBG-Übermittlung: 13.5.2014)

Die unbebauten Grundstücke stellten u.a. verschiedene freie Grundstücke, Parkanlagen und Bezirkssportplätze dar. Als Grundstückseinrichtungen der

unbebauten Grundstücke waren Forststrassen und Außenanlagen erfasst. Die bebauten Grundstücke mit Betriebsgebäuden umfassten u.a. Amtsgebäude, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen. Die Außenanlagen des Campus 04 - Eggenberg waren als Grundstückseinrichtungen der bebauten Grundstücke erfasst. Als Parkhäuser sind die Anlagen in Thondorf, Liebenau und Fölling zu nennen. Schließlich betrafen die Baulichkeiten auf fremden Grund die Revitalisierung des Palais Thienfeld.

Die Erklärung des Bilanzwertes zum 31.12.2012 nach den Kategorien Tranchen bzw. Immobilienpaketen (inkl. Leasingrückkäufe), Zusatzinvestitionen und Anschaffungen von Dritten wurde gefordert, um die Handlungsmöglichkeiten der GBG aufzuzeigen.

Nachfolgende Darstellung zeigte den Bilanzwert in den einzelnen Kategorien:

Bilanzposition	31.12.2012
Werte in EUR	
II. Sachanlagen	
1. Grundstücke, Grundstücksgleiche Rechte u. Bauten, Superädifikat	451.346.375,14
Nachweis GBG - Kategorien	
Tranchen - Immobilienpakete	311.064.823,34
Leasingrückkauf aus Tranchen - Immobilienpakete	37.127.541,00
Zusatzinvestitionen - GBG	67.499.266,34
Anschaffungen von Dritten - GBG	35.654.744,46
Gesamt	451.346.375,14

Quelle: Excel-Auszug SAP - Stichtag 31.12.2012 (GBG-Übermittlung: 13.5.2014)

Im Bereich der Immobilienpakete selbst war der Handlungsspielraum eingeschränkt, da diese Anschaffungen von der Eigentümerin bestimmt wurden. Bei den Zusatzinvestitionen handelte es sich u.a. um die Campusbuildings, Jugendwohlfahrtseinrichtungen, Feuerwache Süd, Parkhäuser, Forststrassen und Sanierungen/Verbesserungen. Diese wurden ebenfalls zu einem Teil von der Eigentümerin vorgegeben. Lediglich im Bereich der Anschaffungen von Dritten ergab sich ein Handlungsspielraum bzw. die Möglichkeit eigene Zielsetzungen bzw. Strategien zu verfolgen.

Es konnte der Bilanzwert dieser Positionen zum 31. Dezember 2012 durch den Stadtrechnungshof festgestellt werden.

Die GBG legte im Zuge der Prüfung dem Stadtrechnungshof trotz wiederholter Anfrage keinen detaillierten Anlagenspiegel, der auch Zu- und Abgänge zum Bilanzstichtag auswies, vor.

Der Stadtrechnungshof empfahl,

- ein für eine Immobiliengesellschaft erwartbaren Anlagenspiegel zu erstellen und zu führen, um jederzeit Auskunft über die entsprechenden Bilanzwerte geben zu können.

Aufgrund der gestiegenen Bautätigkeiten bzw. Beauftragungen zur Herstellung und Sanierung von Gebäuden für die Stadt Graz wurde das Volumen der geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau erhöht. Als Projekte dazu wurden dem Stadtrechnungshof u.a. Ausbauten und Sanierungen von verschiedenen Volksschulen und P & R Liebenau Murpark genannt. Sofern diese Bauprojekte die in § 6 GO-STRH normierte Grenze überschritten, wurden sie seitens des Stadtrechnungshofes als Projektkontrollen geprüft und im Rahmen des § 7 GO-STRH begleitet. Eine entsprechende Endabrechnung derartiger Projekte wurde seit 2012 in den Informationsberichten des Stadtrechnungshofes veröffentlicht. Daher unterblieb eine eingehendere Prüfung im Rahmen dieser Gebarungsprüfung.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen bestanden seit 2005 und betrafen die Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH (GUF), deren Anteile am Stammkapital zu 100 % im Eigentum der GBG waren. Aufgrund von Umgliederungen zwischen der Kategorisierung Anlage- und Umlaufvermögen waren die Werte der Grundstücke des Umlaufvermögens schwankend (siehe unten).

Die unfertigen Erzeugnisse und noch nicht abrechenbaren Leistungen betrafen hauptsächlich Bauleistungen (u.a. 2011: Stadtmuseum, ASKÖ-Halle bzw. 2012: ASKÖ-Halle, Hummelkaserne, Kindergarten Rosenhain).

Als Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (GUF) wurden zum 31. Dezember 2012 922.236,65 Euro bilanziert und betrafen im Wesentlichen Steuerumlagen (Gruppenbesteuerung).

Von der GBG wurde Treuhandvermögen i. H. v. 251.774,26 Euro gehalten und resultierte aus einem Unternehmensanteil. Das Grundgeschäft dazu wurde im Jahr 2002 bzw. 2003 aufgrund entsprechender Organbeschlüsse durchgeführt. Aufgrund des im Verhältnis zur Bilanzsumme der GBG geringen Betrages wurde die Verwaltung des Treuhandvermögens durch den Stadtrechnungshof nicht eingehender geprüft.

3.2.1.1. Verschiebungen zwischen Anlage- und Umlaufvermögen

Ab dem Jahr 2007 wurden bis 2012 Umgliederungen von Liegenschaften aus dem Anlagevermögen in das Umlaufvermögen mit einem Jahresdurchschnittswert i. H. v. 3,5 Millionen Euro durchgeführt. Im Jahr 2011 erfolgte eine zusätzliche Verschiebung vom Umlaufvermögen in das Anlagevermögen i. H. v. 6,7 Millionen Euro.

Verschiebungen zwischen Anlage u. Umlaufvermögen - GBG

Grundstücke	2007	2008	2009	2010	2011	2012
AV - bebaute Grundstck/Grund	100.219.492,87	103.526.780,97	110.433.517,72	123.619.831,55	147.663.176,18	154.289.862,46
AV- unbebaute Grundstücke	86.555.331,11	98.045.905,80	104.685.370,72	109.544.859,54	108.856.887,74	106.433.880,63
Anlagevermögen Grundstücke	186.774.823,98	201.572.686,77	215.118.888,44	233.164.691,09	256.520.063,92	260.723.743,09
Umlaufvermögen	9.662.711,72	9.345.843,30	7.891.164,38	7.377.877,37	1.026.315,55	7.483.357,59
Veränderungen						
Umgliederung von AV ins UV	6.933.330,08	2.449.704,85	236.838,46	802.277,45	429.750,00	7.250.865,68
Umgliederung von UV ins AV					-6.679.311,82	0,00

Datenquelle: vorliegende Jahresabschlüsse

Dazu stellte die GBG fest, dass die Umgliederung bis zum 1.1.2011 bei Verkaufsabsicht erfolgte und die Rückführungen in Abstimmung mit ihren Wirtschaftsprüfern durchgeführt wurde.

Die GBG war bis zum 31.12.2010 für den An- und Verkauf der Liegenschaften selbst zuständig. Mit der Installation des Hauses Graz verschob sich das strategische Immobilienmanagement zur Abteilung für Immobilien, in den folgenden Wirtschaftsplänen wurden die Verkaufsliegenschaften gemeinsam festgelegt.

Eine tabellarische Darstellung der vom Umlaufvermögen in das Anlagevermögen rückgeführten Liegenschaften wurde von der GBG mit erklärenden Anmerkungen übermittelt. Die Umgliederungen des Anlagevermögens in das Umlaufvermögen wurden vom Geschäftsführer in der Schlussbesprechung vom 6.5.2014 erläutert und die tabellarischen Darstellungen dazu ausgehändigt.

Eine Abstimmung der Grundstücksumgliederung vom Anlagevermögen in das Umlaufvermögen konnte auch danach für das Jahr 2012 nicht durchgeführt werden, da die Anlagenverzeichnisse im Detail keine Abgänge auswiesen.

3.2.1.2. Veränderungen des Umlaufvermögens – Verkäufe

In den Veränderungen des Umlaufvermögens waren nicht nur die oben dargestellten Umgliederungen enthalten, sondern auch Verkäufe von Liegenschaften.

Grundstücksverkäufe	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Grundstücksverkäufe/Umsatzerlöse	0,00	225.000,00	3.934.482,75	4.901.250,00	1.641.276,00	3.306.161,98	2.733.886,34	1.329.746,72	2.070.910,17	2.342.665,91
abzgl. Grundstücke - Buchwerte	0,00	165.000,00	2.625.366,31	3.527.406,86	885.256,70	2.558.704,85	1.609.341,41	1.231.182,83	1.419.911,40	957.116,91
Ergebnis - Verkäufe	0,00	60.000,00	1.309.116,44	1.373.843,14	756.019,30	747.457,13	1.124.544,93	98.563,89	650.998,77	1.385.549,00

Datenquelle: vorliegende Jahresabschlüsse, Auskunft GBG

Die Umsätze bis zum 31.12.2010 wurden von der GBG selbst erwirtschaftet. Ab 2011 kam die organisatorische Änderung der Auslagerung des strategischen Immobilienmanagements an die Abteilung für Immobilien zum Tragen.

Neben den Verkäufen wurden in gleicher Weise Liegenschaften für

Immobilienentwicklungen und Weiterverkäufe (Umlaufvermögen) von Dritten angeschafft. Die Werte der Zukäufe von Dritten konnten von der GBG im Detail nicht dargestellt werden. Die GBG übermittelte zwar die Summe der Zukäufe von Dritten, jedoch inkl. der Leasingrückkäufe, die eine Beurteilung der einzelnen Zukäufe nicht ermöglichte.

3.2.1.3. Anlagen in Bau

Bei den Anlagen in Bau handelte es sich

- um die Immobilienankäufe (Anzahlungen) der verschiedenen Immobilienpakete,
- ab 2010 auch um Leasingrückkäufe und
- um tatsächliche Anlagen in Bau; d.h. längerfristige Bauprojekte die von der GBG errichtet wurden und deren Projektdauer über den Bilanzstichtag reichte.

Dazu wurde von der GBG folgende Tabelle übermittelt:

Anlagen in Bau
Auflistung der Konten zum 31.12.d.J.

Konto	Kontozeichnung	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
190	Anzahlung Geb. TR IV - Schulen	38.278.869,88	38.278.869,88	38.278.869,88	38.278.869,88	31.188.066,64		
191	Anzahlung Geb. TR IV - Kindergärten	3.416.992,43	3.416.992,43	3.416.992,43	3.416.992,43	3.416.992,43		
192	Anzahlung Geb. TR IV - Amtgebäude	20.337.583,76	20.337.583,76	20.337.583,76	20.337.583,76	20.337.583,76		
195	Anzahlung Tranche VI		13.296.103,92					
195	Anzahlung Tranche VI - Lustbühel			495.485,51	495.485,51	495.485,51		
196	Anzahlung Tranche VII			16.708.218,02				
196	Anzahlung Tranche VII - Sonstige Geb.				727.677,73	727.677,73		
197	Anzahlung Tranche VIII				24.507.100,00			
198	Anzahlung Tranche IX					17.291.290,00		
185	Sonst. gel. Anzahlungen auf SAV					12.375,00		
695	Anlagen in Bau - VS Maria Grün Neu					89.822,07		
697	Anlagen in Bau - VS St. Peter					68.250,15		
703	Anlagen in Bau - BGZ Puntigam					74.624,67		
708	Anlagen in Bau - P&R Puntigam					303.155,60		
721	Anlagen in Bau - Bürohaus Thondorf					23.226,85		
745	Anlagen in Bau - VS Kronesgasse					48.123,56		
746	Anlagen in Bau - Zubau VS St. Veit					55.775,37		
747	Anlagen in Bau - VS Liebenau DG-Ausbau					36.156,09		
1600010	Anlagen in Bau						3.600.020,79	10.202.326,10
2100200	Anzahlungen auf Sachanlagevermögen						31.603.435,28	31.185.437,11
	Summe	62.033.446,07	75.329.549,99	79.237.149,60	87.763.709,31	74.168.605,43	35.203.456,07	41.387.763,21

Quelle: Original von GBG

Erweiterte Darstellung durch STRH:

Summe zu Anlagen in Bau lt. Erklärung GBG	62.033.446,07	75.329.549,99	79.237.149,60	87.763.709,31	74.168.605,43	35.203.456,07	41.387.763,21
Werte lt. Jahresabschlüsse/Bilanz	71.207.123,21	80.235.334,11	82.368.148,09	88.922.848,88	74.168.605,43	35.203.456,07	41.387.763,21
Differenz	9.173.677,14	4.905.784,12	3.130.998,49	1.159.139,57	0,00	0,00	0,00

Lediglich im Jahr 2010 wurden die Bauprojekte auf Kontenebene dargestellt. Im Jahr 2011 und 2012 wurden, nach offensichtlicher Buchungsumstellung, nur Summen für die beiden Kategorien Anlagen in Bau und Anzahlungen auf Sachanlagen bekanntgegeben. Für die angeforderten Kontoblätter für die Jahre 2010, 2011 und 2012, die eine detaillierte Einschau ermöglicht hätten, wurden von der GBG trotz mehrfacher Anforderung erst bei der Schlussbesprechung ein Auszug des Sachkontos Anlagen in Bau und Anzahlungen auf Sachanlagevermögen und entsprechende Detailbilanzen 2006 bis 2009 übergeben. Die für die Jahre 2006 bis 2009 von der GBG zunächst dargestellten Werte ergaben in Summe nicht den jeweiligen Bilanzausweis der vorgelegten Jahresabschlüsse. Diese Differenz

konnte erst durch Abstimmung mit den Detailbilanzen aufgeklärt werden. Als Anlagen in Bau waren u.a Campus Buildings (2006), Feuerwache Süd (2006 – 2007), Parkplatz Helmut-List-Halle (2007), VS Waltendorf (2008) und P & R Fölling (2009) erfasst.

Beim Sachkontoauszug Anlagen in Bau waren nur Auftragsnummern als Buchungstexte erfasst. Diese waren lt. Auskunft der GBG automatisch in die Buchhaltung übernommen worden und seien in einer eigenen Auftragsliste im Detail ersichtlich. Der Sachkontoauszug der Anzahlungen auf Sachanlagen hatte entsprechende Kontotexte erfasst. Die Werte des Bilanzausweises konnten nachvollzogen werden.

Bzgl. der Anfrage des Stadtrechnungshofes, ob die GBG bereits Bauträgerleistungen für Dritte erbrachte, wurde mitgeteilt, dass Projekte für die „ASKÖ“ durchgeführt wurden. Weitere Bauträgerleistungen wurden nicht genannt. Der Stadtrechnungshof konnte der GBG hinsichtlich der Bewertung des Projekts „ASKÖ“ als Bauträgerleistung für Dritte nicht folgen, da das Projekt mit öffentlichen Geldern der Stadt Graz¹ als Sondergesellschafterzuschuss an die GBG gefördert wurde und die GBG Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaften war².

Stellungnahme der GBG:

Projektvolumen ASKÖ-Halle neu: 9 Mio. € (4 Mio. Stadt Graz, 4 Mio. Land Steiermark, 1 Mio. ASKÖ-Bundesorganisation). Mit diesen Fördermitteln hat die ASKÖ-Steiermark, also ein „Dritter“, die GBG mit der Baudurchführung beauftragt.

¹ GR-Stück A 13-19810/2010/124, A 8-46340/2010-2 v. 7.11.2011

² Zu diesem Projekt wurde seitens des Stadtrechnungshofes auf den Prüfbericht 32781/2010 – ASKÖ-Halle Neu verwiesen.

3.2.1.4. Beteiligungen

Die GBG GmbH konnte gem. ihres Geschäftsgegenstandes Gesellschaften gründen und sich an Unternehmen beteiligen.

Die nachfolgende Übersicht stellte die Beteiligungen der GBG GmbH zum 31.12.2012 dar, wobei die unternehmensrechtliche Unterscheidung zwischen verbundenen Unternehmen und Unternehmen, an denen ein Beteiligungsverhältnis bestand, getroffen wurde:

Anteile an verbundenen Unternehmen:

Werte in EUR	Errichtung	Stammkapital	Anteil GBG	in %
Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH (GUF)	22.03.2005	35.000	35.000	100%
Ostbahn House Projektgesellschaft mbH *	16.04.2008	35.000	35.000	100%

Stand 31.12.2012

* Gesellschaft dzt. in Liquidation

(Minderheits-)Beteiligungen:

Werte in EUR	Errichtung	Stammkapital	Anteil GBG	in %
Innovationspark Graz - Puchstraße GmbH (IPG)	18.04.2001	35.000	17.150	49%
Kunsthhaus Graz GmbH	21.09.1988	72.700	3.635	5%
ITG Informationstechnik Graz GmbH	12.12.2002	400.000	4.000	1%
Holding Graz - Kommunale Dienstleistungen GmbH	09.07.1960	50.000.000	78.487	0,16%

Stand 31.12.2012

Bei den verbundenen Unternehmen war die GBG zu 100% Eigentümerin und somit Gründerin der Gesellschaft:

- Die Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH (GUF) wurde zur Unterstützung der Stadt Graz und ihrer Beteiligungen im Bereich der Finanzierungen und des Finanzmanagements (Cash-Pooling-Lösungen) gegründet.
- Die Ostbahn House Projektgesellschaft mbH wurde mit dem Geschäftszweck der Errichtung, Verwertung und Betrieb von Gebäuden betrieben.

Bei den anderen (Minderheits-)Beteiligungen war die GBG nicht immer Gründungsmitglied.

- bei der Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH (IPG) war die GBG von der Errichtung im Jahr 2001 an beteiligt. Die Entwicklung, Finanzierung und Verwertung des Projektes IPG und deren Risikotragung war das Ziel der Beteiligung an der IPG mit dem Vertragspartner IMMORENT.

Für die weiteren Beteiligungen kamen strategische Überlegungen der Eigentümerin der GBG zum Tragen und daher erfolgte der Beteiligungserwerb zu einem späteren Zeitpunkt:

- bei der Kunsthaus Graz GmbH: 2004 wurde die Minderheitsbeteiligung an der Kunsthaus Graz GmbH lt. Auskunft der GBG aus steuerlichen Gründen (Grunderwerbssteuerersparnis) herbeigeführt;
- bei der ITG Informationstechnik Graz GmbH und Holding Graz Kommunale Dienstleistungen GmbH: 2010 wurden diese beiden Minderheitsbeteiligungen mit vergaberechtlichen Überlegungen begründet (Erleichterung/Ermöglichung von Inhousevergaben und Umsetzung des Kontrahierungszwanges).

Die Beteiligungen im Jahr 2010 wurden im Zuge der Vorbereitung zur Gründung des Hauses Graz erworben.

Die Strategie der einzelnen Beteiligungen bzw. die grundlegenden Überlegungen dazu wurden von der Eigentümerin Stadt Graz festgelegt und verfolgt. Lediglich im Bereich der Ostbahn-House-GmbH überwog der Einfluss der GBG selbst.

Im Jahr 2013 erfolgten Änderungen dahingehend, dass sich die Ostbahn-House-GmbH nach Erfüllung des Geschäftszweckes in Liquidation befand.

Campus Building Projekt GmbH

Im Jahr 2006 war die GBG mit den Vorbereitungen zur Errichtung einer weiteren Beteiligung beschäftigt. Diese Gesellschaft hätte als Projektgesellschaft zur Bauabwicklung von zwei Objekten zwischen dem Campusgebäude und der Eggenberger Allee und zur Erweiterung/Aufstockung bei bereits bestehenden Gebäudeteilen der FH Joanneum dienen sollen. Die Gesamtinvestitionskosten betragen geschätzt 14,4 Millionen Euro. Dazu wurde dem Gemeinderat im März 2006 ein Bericht vorgelegt und von diesem auch beschlossen. Diese Gesellschaftsgründung sollte gemeinsam mit einem Bauprojektentwicklungsunternehmen erfolgen. Aufgrund eines ablehnenden Gutachtens des Bundeskanzleramt-Verfassungsdienstes wurde von der geplanten Vorgehensweise Abstand genommen und diese Gesellschaft folglich nicht gegründet. Die GBG plante darauf hin, die Errichtung der gegenständlichen Gebäude selbst durchzuführen. Nach entsprechender Diskussion im Aufsichtsrat wurde die Gründung in der Sitzung des Aufsichtsrats vom 31.3.2006 abgelehnt. Im

Zuge der Schlussbesprechung wurde eine Kopie der gegenständlichen Entscheidung vorgelegt, die die Entscheidung des Aufsichtsrates dokumentierte und vom Aufsichtsratsvorsitzenden unterzeichnet war.

Eine Firmenbuchabfrage bzgl. eingetragener und gelöschter Firmen ergab kein Ergebnis, was auf die Nichtgründung/Nichteintragung schließen ließ.

Ostbahn-House-GmbH

Im Jahr 2008 wurde durch die GBG die Errichtung einer Projektgesellschaft für eine spezielle Bauabwicklung durchgeführt. Diese Gesellschaft hatte den Zweck der Errichtung, Verwertung und den Betrieb von Gebäuden – es handelte sich um das Ostbahn-House. Die entsprechenden Beschlüsse im Aufsichtsrat für dieses zustimmungspflichtige Geschäft wurden ordnungsgemäß herbeigeführt.

Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH

Die Beteiligung an der Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH hatte ihren Ausgangspunkt im Gemeinderatsbeschluss vom 5.4.2001 in dem eine Stille Beteiligung der Stadt an der IRGBG (Grundverwertungsgesellschaft - Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH), eine Haftungsübernahme von 30 Millionen Schilling (entsprach 2,2 Millionen Euro) durch die Stadt und eine Stimmrechtsermächtigung für einen Vertreter der GBG beschlossen worden war.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 18.4.2001 wurde die IPG errichtet. Dies erfolgte mit einer 51%igen Beteiligung der IBF Industriebeteiligungsgesellschaft m.b.H. (100%ige Tochtergesellschaft der IMMORANT AG) und einer 49%igen Beteiligung der GBG. Jeder der beiden Gesellschafter war laut Gesellschaftsvertrag berechtigt einen Geschäftsführer zu bestellen, welche gleichberechtigt die Gesellschaft führten. Unter § 3 des Vertrages wurde auch festgelegt, dass die Gesellschaft berechtigt war sich an anderen Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art zu beteiligen wobei eine Zustimmung des Aufsichtsrates der IPG, im Gegensatz zu den Bestimmungen und der darin festgelegten Verpflichtung im Gesellschaftsvertrag der GBG, nicht vorgesehen war. Laut Gesellschaftsvertrag der IPG war jeder der beiden Gesellschafter berechtigt drei Mitglieder in den Aufsichtsrat zu entsenden, wobei 2014 die drei der GBG entsandten Mitglieder durch Magistratsbedienstete besetzt waren. Konnte keine Einigung der Geschäftsführer über eine eventuelle Beteiligung erzielt werden, sah der Gesellschaftsvertrag die Beiziehung eines externen Sachverständigen vor. Der Geschäftsführer der IPG war auch nicht verpflichtet, den Aufsichtsrat der GBG zu informieren. Dies bedeutete, dass eine Beteiligung an einer Urenkelgesellschaft ohne Eingriffs- oder Steuermöglichkeiten der Stadt Graz möglich war bzw. wäre.

Der Stadtrechnungshof empfahl,

- hin künftig die Gesellschaftsverträge für Beteiligungen oder verbundene Unternehmen nur mehr so zu formulieren, dass der Stadt Graz jedenfalls Eingriffs- oder Steuerungsmöglichkeiten zukommen.

3.2.2. Veränderungen auf der Passivseite

Im Jahr 2003 war das Eigenkapital mit einem Wert i. H. v. 11,4 Millionen Euro ausgewiesen und betraf im Wesentlichen nicht gebundene Kapitalrücklagen aus Gesellschafterzuschüssen. In den sonstigen Rückstellungen waren Vorsorgen für unterlassene Instandhaltungen erfasst. Diese wurden im Rahmen der Immobilienpakete ebenfalls an die GBG übertragen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 2003 i. H. v. 60,6 Millionen Euro waren derart aufgeteilt, dass ca. 70 % davon Anleihen³ und ca. 30 % Darlehen⁴ betrafen. Diese wurden hauptsächlich zur Finanzierung der Grundstücks und Liegenschaftsankäufe und Baufinanzierung herangezogen.

Das Eigenkapital stieg im Zeitraum von 2003 bis 2012 nicht im gleichen Ausmaß wie die Bilanzsumme des Unternehmens. Die Eigenkapitalquote⁵ belief sich 2003 auf 15,2 %. Im Jahr 2012 sank die Eigenkapitalquote auf 9,26 %, wobei der Wert für 2011 bei 9,33 % lag.

Im Jahr 2012 wurde ein Teil der nicht gebundenen Kapitalrücklage aufgelöst, damit das Unternehmen nach Abdeckung des Jahresfehlbetrages einen Bilanzgewinn ausweisen konnte.

Im Jahr 2011 und 2012 wurden ca. 4,4 bzw. 4,2 Millionen Euro als Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bilanziert, dabei sollte es sich lt. Auskunft der GBG um Förderungen von Gebietskörperschaften zu Neubau- und Sanierungsprojekten handeln. Eine Plausibilisierung dieser Angaben gelang dem

³ Anleihen sind Forderungspapiere, durch die ein Kredit am Kapitalmarkt aufgenommen wird. Im Unterschied zu Privatkrediten werden Anleihen öffentlich und nur von juristischen Personen gegeben. Sie unterscheiden sich durch abweichende Konditionen wie verschieden lange Laufzeiten, Emissionswährungen und Verzinsungen. Letztere kann entweder fest, variabel oder strukturiert (abhängig von bestimmten Ereignissen) sein. Ihr Kurs wird in Prozent des Nominalwertes angegeben.

(<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/483/anleihe-v11.html>)

⁴ Schuldrechtlicher Vertrag, durch den einem Darlehensnehmer Geld oder vertretbare Sachen auf Zeit zum Gebrauch überlassen werden.

(<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/2138/darlehen-v9.html>)

⁵ Die Eigenkapitalquote gibt den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital an. Je höher die Eigenkapitalquote ist, desto solider ist ein Unternehmen finanziert. Das Eigenkapital dient in der Privatwirtschaft als Sicherheitspuffer, um Verluste abzudecken und schlechte Phasen zu überstehen.

Stadtrechnungshof erst, als die von der GBG angeforderten diesbezüglichen Kontoblätter (SAP-Darstellung) deren Buchungstexte nur aus Zahlenkombinationen bestanden und keine verbalen Ausführungen enthielten, durch eine weitere zusätzlich erstellte Tabelle von der GBG erklärt wurden. Die GBG wies darauf hin, dass es sich bei den übermittelten Kontoblätter um Auszüge aus dem SAP handelte, die seitens der Holding so zur Verfügung gestellt würden.

Der Stadtrechnungshof empfahl,

- zur Erhöhung der Transparenz des Buchhaltungssystems und zur Vermeidung von Fehlern neben den Zahlenkombinationen auch verbalisierte Ausführungen in den entsprechenden Buchungen aufzunehmen.

Ein wesentlicher Teil der sonstigen Rückstellungen betraf solche für Kaufpreinsnachbesserungen, für Drohverluste aus Zinssicherungsmaßnahmen und für Wertminderungen aus der Nutzung von Leasinggebäuden. Die Berücksichtigung möglicher Kaufpreinsnachbesserungen resultierte aus Vertragsbedingungen der Immobilienpakete. Die Zinssicherungen betrafen zwei Anleihen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrafen Anleihen und Darlehen und erhöhten sich laufend mit den Anlagenzugängen.

Die Finanzierungsverbindlichkeiten i. H. v. 55 Millionen Euro zzgl. Zinsabgrenzungen gegenüber der GUF Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH waren unter Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen erfasst. Die aufgenommen Mittel wurden für die Immobilienpakete VI – VIII i. H. v. 54,6 Millionen Euro, die in den Jahren 2007 – 2009 angeschafft, für den aus den Wirtschaftsplänen ergebenden allgemeinen Finanzierungsbedarf und Investitionsprojekten im Baumanagement, der Projektentwicklung u.ä. verwendet. Dazu wurde von der GBG keine Aufstellung im Detail übermittelt, die eine konkrete Zuordnung der Mittel zu den genannten Finanzierungen darstellte. Eine Plausibilisierung war daher nur eingeschränkt möglich und die von Seiten der GBG genannten Verwendungen würden offensichtlich einen höheren Finanzbedarf erfordern. Zurückzuführen war dies auf den Willen des Eigentümers der GBG (Stadt Graz) zur Teilnahme am Cash Pool der Stadt Graz (zum Finanzmanagement siehe unten).

3.2.2.1. Darstellung der Schulden 2003 – 2011

Die Entwicklung der Schulden wurde in einem Gesamtüberblick nachfolgend tabellarisch dargestellt:

<u>Passivseite</u>	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
E. Verbindlichkeiten										
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - Anleihen	42,7	106,2	175,3	175,2	257,7	249,3	240,7	229,4	218,6	207,8
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - Darlehen	17,8	18,7	17,5	116,0	139,7	165,1	195,1	120,4	154,0	177,3
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen								55,0	55,6	55,6

Datenquelle: Auszug aus den vorgelegten Bilanzen/in EUR Mio.

Die Schuldenentwicklung wurde durch die Übernahme der Immobilienpakete, den Rückkauf von Leasingobjekten und der Bau- und Sanierungstätigkeit, die hauptsächlich fremdfinanziert wurden, bedingt. Weiters bewirkte die Umstrukturierung bzw. Aufgabenübertragung durch die Schaffung des „Haus Graz“ Neuinvestitionen u.a. im Bereich der EDV, neuer Bürostandort um die Abteilungen zusammenzuführen. Die quantitativen (Einsparungs)Effekte, die mit dem Haus Graz einhergingen bzw. geplant waren, wurden im Bericht betreffend die Holding Graz, ITG, GBG (Haus Graz) 2011 sowie im konsolidierten Rechnungsabschluss 2012 dargestellt.

3.2.2.2. Anleihen und Darlehen

Nachfolgend wurden die Anleihen und Darlehen von der GBG tabellarisch dargestellt und vom Stadtrechnungshof in Bezug auf die Werte des Jahresabschlusses überprüft:

Aufstellung Darlehen GBG

Stand 9. April 2014

fix verzinst

Gläubiger	Laufzeit	ursprüngliche Schuld	Stand 31.12.2012
Gläubiger 1	2004 bis 2023	5.000.000,00	2.750.000,00
Gläubiger 1	2004 bis 2018	5.000.000,00	1.999.999,94
Gläubiger 2	2010 bis 2020	55.000.000,00	55.000.000,00
Gläubiger 2	2013 bis 2023	80.000.000,00	
Gläubiger 2	2014 bis 2029		
Summe		145.000.000,00	59.749.999,94

fix verzinst bis 14.1.2017

Gläubiger 3	2007 bis 2037	76.000.000,00	76.000.000,00
Gläubiger 4	2007 bis 2036	10.000.000,00	10.000.000,00
Summe		86.000.000,00	86.000.000,00
Gesamt fix verzinst		231.000.000,00	145.749.999,94

variabel verzinst Gläubiger	Laufzeit	ursprüngliche Schuld	Stand 31.12.2012
Gläubiger 5	2003 bis 2017	8.000.000,00	2.668.000,00
Gläubiger 5	2004 bis 2025	3.145.000,00	2.041.029,90
Gläubiger 5	2006 bis 2036	95.000.000,00	91.200.000,00
Gläubiger 5	2006 bis 2036	5.000.000,00	4.800.000,00
Gläubiger 6	2002 bis 2017	10.828.252,00	3.852.294,97
Gläubiger 6	2003 bis 2017	14.000.000,00	4.666.666,60
Gläubiger 6	2004 bis 2024	14.620.000,00	8.406.500,00
Gläubiger 6	2004 bis 2018	46.000.000,00	18.640.000,00
Gläubiger 7	2001 bis 2016	4.360.370,05	1.338.256,65
Gläubiger 7	2002 bis 2017	9.447.468,44	3.226.657,14
Gläubiger 8	2003 bis 2018	5.500.000,00	2.016.654,00
Gläubiger 8	2005 bis 2034	75.231.000,00	66.203.280,00
Gläubiger 8	2006 bis 2034	9.769.000,00	8.596.720,00
Gläubiger 8	2007 bis 2037	14.360.000,00	11.966.665,00
Summe variabel verzinst		315.261.090,49	229.622.724,26

Summe fix verzinst	231.000.000,00	145.749.999,94
Summe variabel verzinst	315.261.090,49	229.622.724,26
Summe Gesamt	546.261.090,49	375.372.724,20

Quelle: Original von GBG/Teilauszug dargestellt d.h. ohne Konditionen
Gläubigerdarstellung - Datenschutz

Plausibilisierung durch STRH

Werte in EUR

Auszug aus der Bilanz 2012

D. Verbindlichkeiten	1. Anleihen	207.766.780,51
	2. Verbindl. Kredite	177.272.027,65
		385.038.808,16
	von der GBG tabellarisch erläutert	375.372.724,20
	DIFFERENZ	9.666.083,96

Zur Vorgehensweise bzgl. der Fremdmittelaufnahmen teilte die GBG mit, dass die ersten Darlehen projektbezogen aufgenommen wurden. Danach wurde der allgemeine Finanzbedarf gem. Wirtschaftsplan als Entscheidungsgrundlage herangezogen. Die GBG unterschied grundsätzlich nicht zwischen Anleihen und Darlehen, d.h. es wurde auf Basis des Ausschreibungsergebnisses das Angebot mit den besten Konditionen gewählt. Die GBG führte gegenüber dem Stadtrechnungshof weiters aus, dass sowohl Haftungsübernahmen als auch Fremdmittelaufnahmen durch die Stadt Graz zu ähnlichen Konditionen erfolgen hätten können. Eine Dokumentation, um diese Feststellung zu belegen, war in der GBG nicht vorhanden.

Bis einschließlich 2007 erfolgten Fremdmittelaufnahmen bei Kreditinstituten. Im Jahr 2010 wurden erstmals die Finanzierungsdienste der Tochtergesellschaft GUF in Anspruch genommen; d.h. die Finanzmittelaufnahme erfolgte durch die GUF mit entsprechenden Haftungszusagen durch die Stadt Graz, die Gelder wurden aber an die GBG zur allgemeinen Finanzierung weitergeleitet.

Im Zuge der Prüfungshandlungen wurden die von der GBG im Detail bekanntgegebenen Darlehen mit dem Gesamtausweis im Jahresabschluss 2012 verglichen. Es verblieb eine Differenz i. H. v. 9,7 Millionen Euro, wobei die Verbindlichkeiten gegenüber des verbundenen Unternehmens getrennt zu betrachten waren, somit ergab sich schließlich eine Differenz i. H. v. 64,7 Millionen Euro.

Im Zuge der Schlussbesprechung konnte die Differenz durch Vorlage einer Detailbilanz aufgeklärt werden. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren zwei Konten bei der Bank Austria (Cash-Pool-Konten) mit einem aushaftenden Saldo i. H. v. 64,7 Millionen Euro enthalten. Bei dieser Betrachtung waren die Ausleihungen der verbundenen Unternehmen nicht heranzuziehen. Somit konnte der Bilanzwert zum 31.12.2012 korrekt nachvollzogen werden.

Die Fremdmittel der GBG beliefen sich insgesamt gerundet auf 440,7 Millionen Euro (Anleihen und Kredite 385 Millionen Euro; Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen/GUF 55,6 Millionen Euro).

Weiters wurde für den Stichtag 31.12.2012 eine Abstimmung mit der von der Finanzdirektion zum RA 2012 übermittelten Beilage zum Stand der Haftungen mit den Darlehens- und Anleihewerten der übermittelten Aufstellung der GBG und auch der nachgereichten Detailbilanz durchgeführt. Diese Abstimmung konnte ordnungsgemäß durchgeführt werden.

Von der GBG selbst wurden Zinssicherungsmaßnahmen mit einem zu besichernden Umfang von 15 Millionen Euro zu zwei langfristigen

Kreditaufnahmen des Jahres 2004 abgeschlossen. Ab dem Jahr 2009 wurden zu diesen Besicherungen Drohverlustrückstellungen im Jahresabschluss berücksichtigt. Die GUF wurde 2005 für das Finanzmanagement der Stadt Graz und ihrer Beteiligungen gegründet. Ab diesem Zeitpunkt wurden von der GBG keine individuellen Zinssicherungsgeschäfte durchgeführt. Auf die Zinssicherungsgeschäfte der Stadt Graz und ihrer Beteiligungen ging der Stadtrechnungshof in seinen Berichten zu den Rechnungsabschlüssen der Stadt Graz ein.

3.2.2.3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Wie bereits erwähnt, erfolgte ab 2010 die Fremdmittelaufnahme über das verbundene Unternehmen GUF. Grundlage dafür war die im Gemeinderat beschlossene Finanzstrategie im Haus Graz⁶. Diese Aufnahme von 55 Millionen Euro der GBG bei der GUF wurde wie auch die damit verbundene Änderung im Wirtschaftsplan am 19.8.2010 im Aufsichtsrat beschlossen. Durch diesen Beschluss im Aufsichtsrat wurde die Anforderung der zustimmungspflichtigen Geschäfte (interne Kontrollmaßnahme) erfüllt.

Der Stadtrechnungshof nahm in das von der GBG unterzeichnete Anbot der GUF mit einer variablen Verzinsung und einer Laufzeit von 10 Jahren Einsicht. Die Weitergabe der Finanzmittel an die GBG erfolgte nicht zu den gleichen Konditionen, wie die ursprüngliche Kreditaufnahme der GUF.

3.2.2.4. Eventualverbindlichkeiten

Ab dem Jahr 2010 bestanden lt. Jahresabschlüssen Eventualverbindlichkeiten und -forderungen in jeweils gleicher Höhe. Dazu wurde in den Wirtschaftsprüfungsberichten ausgeführt:

„Als Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB wurden unter der Bilanz Eventualverbindlichkeiten aufgrund einer Haftungserklärung gegenüber der Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH (IPG) ausgewiesen. Dieser Haftung stand eine Erklärung der Gesellschafterin der GBG gegenüber, letztere im Falle der Inanspruchnahme schad- und klaglos zu halten. Daher wurde in gleicher Höhe eine Eventualforderung ausgewiesen.“

Diese genannte Erklärung der Gesellschafterin der GBG/Stadt Graz konnte keinem entsprechenden Gemeinderatsbeschluss des Jahres 2010 entnommen werden. Die Nachfrage beim Steuerberater der GBG ergab, dass der Ursprung dieser Verbindlichkeiten im Grundvertrag aus dem Jahr 2001 lag und eine bilanzielle Berücksichtigung erst im Jahr 2010 mit einer Eventualverbindlichkeit und einer Eventualforderung bei der GBG erfolgte um die Transparenz zu wahren. Die GBG

⁶ GR-Beschluss A 8 – 25167/06-25 v. 24.6.2010

selbst sollte nicht direkt zu einer möglichen Zahlung herangezogen werden, da diese von der Eigentümerin Stadt Graz selbst zu leisten wäre. Dazu wurde eine weitere Grundsatzvereinbarung vom 7.5.2001 von der Stadt Graz vorgelegt, die die Haftungsübernahme der Stadt Graz zum Inhalt hatte. Diese Erklärung konnte plausibel nachvollzogen werden.

3.3. Management der GBG GmbH

Um eine möglichst reibungslose Zusammenarbeit im Haus Graz sicherzustellen wurde festgelegt, dass das von Prof. Dr. Fredmund Malik entwickelte integrierte Management System IMS im gesamten Haus Graz zur Anwendung kommen sollte. Nachdem die GeschäftsführerInnen und AbteilungsleiterInnen 2012 in der Anwendung dieses Systems geschult worden waren, wurde 2013 auch die zweite Führungsebene in der Anwendung des IMS geschult. Damit nahm der Stadtrechnungshof dieses Modell auch als Grundlage für die Prüfung des Managements in der GBG⁷. In den verschiedenen Bereichen wurden vom Stadtrechnungshof insbesondere betreffend Controlling, Internen Kontrolle und Personalentwicklung Prüfhandlungen gesetzt.

3.3.1. Unternehmenszweck und Unternehmenspolitik

Der Unternehmenszweck konnte in drei Unternehmensgebieten zusammengefasst werden:

- Umfassendes Immobilienmanagement (Errichtung, Erhaltung, Verwaltung, Bewirtschaftung von Immobilien);
- Gründung von Gesellschaften und Erwerb von Beteiligungen;
- Serviceleistungen für die Stadt Graz und ihre Beteiligungen im Bereich des Facility Managements.

Im Jahr 2010 erfolgte die Neuausrichtung der Gesellschaft im Zuge der Neustrukturierung Haus Graz, die auch eine Veränderung des Geschäftsgegenstandes mit sich brachte. Die GBG entwickelte sich hin zu einer „Shared-Service-Gesellschaft“.

Diesem Umstand wurde im Bereich der Organisation dahingehend Rechnung getragen, dass drei Geschäftsbereiche (GB) festgelegt wurden:

- GB 1 – Baumanagement und Projektentwicklung;
- GB 2 – Facility Service;
- GB 3 – Managementservice (inkl. computer aided facility management (CAFM)).

Die Unternehmenspolitik sollte sich an dem Bestreben einer optimalen Produkt- und Preisgestaltung für die Kunden im Haus Graz orientieren. Dazu wurde eine Kostenoptimierungs- und Professionalisierungsstrategie verfolgt.

Das Leitbild der GBG wurde in „GBG Prinzipien“ dargestellt. Diese sahen u.a. die

⁷ Siehe Punkt 5 des Berichts „Prüfmethodik“

Verantwortung für ein nachhaltiges Immobilienmanagement und die Unterstützung der Eigentümerin beim strategischen Immobilienmanagement vor. In Bezug auf die MitarbeiterInnen sah die GBG u.a. die Wertschätzung dieser und ihrer Leistungen vor.

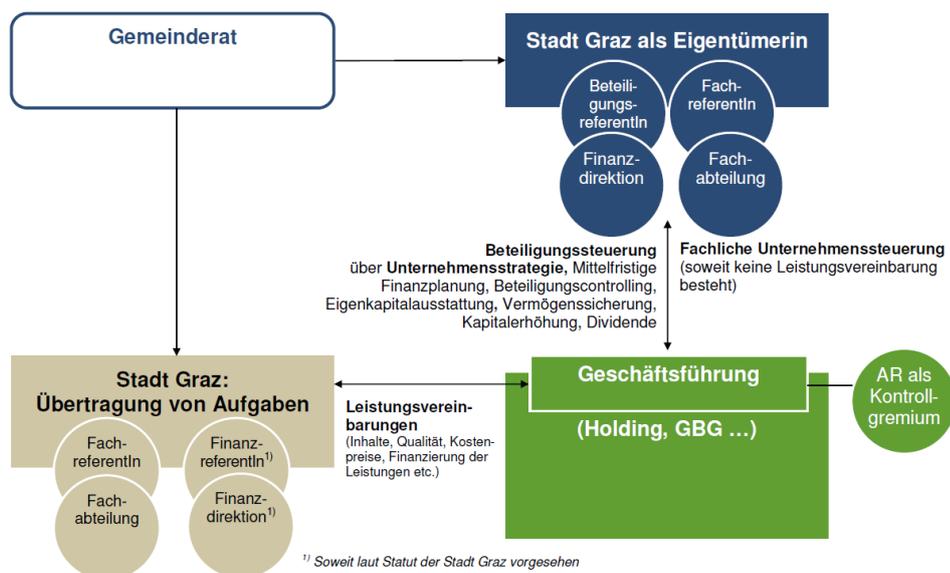
Die einzelnen oben genannten Punkte waren im Unternehmenskonzept 2013 - 2016 (erstellt im Oktober 2012), das Teil des Organisationshandbuches war, nochmals angeführt und im Detail beschrieben, sowie mit Einzelmaßnahmen für die jeweiligen Geschäftsbereiche unterlegt.

3.3.1.1. Controlling im Bereich Unternehmenszweck und -politik

Eine rechtliche Verankerung des Beteiligungscontrollings der Stadt Graz über die GBG war in der Steuerungsrichtlinie festgeschrieben. Darin erfolgte eine Aufgabenfestlegung hinsichtlich

1. Festlegung der Unternehmensziele und Strategien,
2. Eigenkapitalausstattung,
3. Vermögenssicherung,
4. Risikostreuung und
5. Beteiligungscontrolling.

Die Stadt Graz hat 2 Rollen bei der Steuerung



Auszug Steuerungsrichtlinie

Wie in der Darstellung ersichtlich, wurde, sobald Fragen der fachlichen Steuerung

zu dem Bereich der Finanzsteuerung hinzutreten, das Gemeinderatsstück zusätzlich von der zuständigen Fachabteilung und vom fachlich zuständigen Stadtsenatsmitglied eingebracht. Das hatte zur Folge, dass ein alleiniges Einbringen eines Gemeinderatsstückes in Fragen der fachlichen Steuerung durch den/die zuständige/n FachreferentIn nicht möglich war.

3.3.1.2. Interne Kontrolle

Als Eigentümerin konnte die Stadt Weisungen an ihre Gesellschafter erteilen. Zum Prüfungszeitpunkt war für eine „Stimmrechtsermächtigung“ bzw. „Weisung an Eigentümerversorger“ (§ 87 Abs. 2 Statut) von dem/der Beteiligungsreferenten/in einem Gemeinderatsstück auszuarbeiten, das über den Finanz- und Beteiligungsausschuss dem Gemeinderat vorgelegt wurde.

Die Stadt Graz war als 99,5%ige Eigentümerin durch ihren Eigentümerversorger, den zuständigen Stadtrat vertreten. Die Gemeinderatsbeschlüsse zur Errichtung der einzelnen Gesellschaften lagen vor. Die Stadt Graz hatte die Möglichkeit durch ihren Eigentümerversorger im Wege der ordentlichen sowie der außerordentlichen Generalversammlung in die Geschäftsführung Einsicht zu nehmen und dem Gemeinderat zu berichten. Ein Recht zur direkten Information des Gemeinderates und Einsicht in die Aufsichtsratsbeschlüsse gab es nicht. So gab es auch keine unmittelbare Information über den Vorschlag der Geschäftsführung der GBG und des daraus resultierenden Aufsichtsratsbeschlusses bei einer Tochtergesellschaft, über eine etwaige Neuausrichtung der Gesellschaft oder darüber, eine Verlängerung der Beteiligung vorzunehmen.

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass er (als externe Finanzkontrolle) als einzige Institution des Hauses Graz die Möglichkeit hatte in alle Bereiche einzusehen und diese zu kontrollieren. So auch bei den Tochter- und Enkelgesellschaften, sofern dies im Gesellschaftsvertrag vorgesehen war. Vorgesehen waren dieses Einsichtsrecht und die Kontrollmöglichkeit bei der GBG selbst, beim Tochterunternehmen GUF, und den Beteiligungen an der ITG und der Holding. Bei der Kunsthaus Graz GmbH, der Ostbahn House Projektgesellschaft mbH⁸ und der IPG fehlten diese.

Der Stadtrechnungshof empfahl

- aus Kostengründen spätestens im Rahmen von Abänderungen der Gesellschaftsverträge das Kontrollrecht des Stadtrechnungshofes festzuschreiben.

⁸ In Liquidation.

Der Aufsichtsrat der GBG bestand zum Zeitpunkt der Prüfung aus 10 Mitgliedern der KapitalverterInnen und 5 Mitgliedern der BelegschaftsvertreterInnen. Die Leiterin der Abteilung für Immobilien war Mitglied im Aufsichtsrat. Da von der Abteilung für Immobilien der Stadt Graz alle An- und Verkäufe sowie alle An- und Vermietung von Liegenschaften für das gesamte Haus Graz und teilweise die Agenden des Strategischen Facility Managements durchgeführt wurden, und die GBG die dazu notwendigen Informationen im CAFM System verwaltete und zur Verfügung stellte, kam es zu Überschneidungen der Aufgabengebiete und Kompetenzen in einer Person. Der Stadtrechnungshof sah die gleichzeitige Ausübung der Funktion als Aufsichtsratsmitglied und Leiterin der Abteilung für Immobilien und die damit verbundene Möglichkeit der Einflussnahme als bedenklich an.

Der Stadtrechnungshof empfahl,

- zur Vermeidung von Unvereinbarkeiten eine entsprechende Änderung der Zusammensetzung des Aufsichtsrates anzudenken.

3.3.2. Strategie und Planung

Die einzelnen strategischen Eckpunkte wurden neben den oben beschriebenen Eigentümergegebenen auch von der Geschäftsführung selbst festgelegt. Es waren damit die Eigentümergegebenen zu beachten und weiters brachte die Geschäftsführung selbst Zielvorgaben ein.

Die Eigentümergegebenen sahen beispielsweise bis 2016

- eine Deckelung der Personalkosten vor,
- es sollte eine Kostendeckung (für den Gesamtbetrieb) erreicht werden und schließlich
- die Synergiepotentiale aus der Schaffung des Hauses Graz d.h. die Kostenersparnis im FM-Bereich gehoben werden.

Neben diesen Vorgaben bzw. zur Unterstützung dieser sah die GBG-Geschäftsführung u.a. folgende Ziele vor:

- Übernahme einer federführenden Rolle in der Frage der Energieeffizienz und Energiebeschaffung;
- Definition, was Nachhaltigkeit für die GBG bedeutete;
- GBG als Dienstleistungsunternehmen des Hauses Graz stärker zu positionieren;
- CAFM-Dienstleistungen für Haus Graz in der Breite anzubieten und als Leistung zu verkaufen.

Es sollten neue Kunden dazugewonnen– z.B. Beteiligungen der Holding – und die Dienstleistungen der GBG in diesen Bereichen verstärkt angeboten werden.

Diese Vorgaben wurden in den einzelnen Funktionalbereichen/Geschäftsfeldern zur Unterstützung der Unternehmensstrategie nochmals speziell definiert, sodass jeweils eigene Anforderungen vorgegeben wurden.

In den einzelnen Geschäftsbereichen waren auszugsweise nachfolgende Ziele festgelegt:

Der Geschäftsbereich Managementservice sah vor, dass es zu einer MitarbeiterInnenreduzierung und gleichzeitiger Höherqualifizierung der verbleibenden MitarbeiterInnen kommen sollte. In diesem Bereich wurden verstärkt Anforderungen an die Prozessgestaltung, das Prozessmanagement und die Personalentwicklung gestellt.

Im Geschäftsbereich Baumanagement – Projektentwicklung wurde für das Baumanagement neben der Fertigstellung diverser Bauvorhaben die Erstellung von Standardberichten und Projektauswertungen gefordert. Im Bereich der Projektentwicklung sollte ein Konzept für die Potenzialermittlung von GBG-Liegenschaften und eine Produktentwicklung für Dienstleistungen der Projektentwicklung erstellt werden.

Der Geschäftsbereich Facility Service teilte sich in Hausverwaltung, Reinigung und Forst auf. Die Hausverwaltung strebte ein einheitliches automatisiertes Vorschreibungsprogramm und verstärkte Kontrolle des Mahnwesens an. Weiters sollte die Abarbeitung und Einspielung der Daten im CAFM ohne Zeitverzögerung durchgeführt werden. Im Bereich der Reinigung wurde durch die Rayonsbildung (Zusammenfassung verschiedener Reinigungsbereiche) sowie die Arbeitszeitsynchronisierung ein besseres und effizienteres Zusammenarbeiten angestrebt. Weiters sollte damit eine kosteneffiziente Qualität sichergestellt werden. Zur Entwicklung, Pflege und Sicherung von Naherholungsflächen diente der Forst.

Diese Vorgaben in den einzelnen Geschäftsbereichen spiegelten sich im ISPP – integrierter strategischer Planungsprozess wider. Dieser Planungsprozess wurde im Oktober 2012 fertiggestellt. Dieser dreistufige Prozess enthielt die jährliche Strategiearbeit, den Budgetprozess inkl. der Mittelfristplanung, die operativen Meilensteine sowie das Controlling. Das Ziel der Kostenoptimierung wurde damit verfolgt und die Professionalisierungsstrategie eingearbeitet. Die Steuerung erfolgte lt. Angaben der GBG durch ein professionelles Controlling und Berichtswesen.

Dieser Prozess wurde bei nachfolgender Anwendung nochmals überarbeitet. Im

Zuge der Einschau des Stadtrechnungshofes in verschiedene Teile der Bearbeitung/Durchführung des Prozesses wurde festgestellt, dass die Umsetzung in der Praxis den theoretischen Anforderungen in mehreren Bereichen nicht vollständig gerecht werden konnte (z.B. Berichtswesen).

Die Ergebnisse des integrierten Strategie und Planungsprozesses (ISPP) umfassten die Strategievorgaben aus der Gesamtsicht und die Eckpunkte der Eigentümerin und der Geschäftsführung der GBG d.h. die Zielvorgaben bzw. strategische Eckpunkte wurden darin festgeschrieben. Diese Zielsetzungen wurden auf die Geschäftsbereichskonzepte umgelegt und dafür einzelne Geschäftsbereichsmeilensteine definiert. Die Geschäftsbereiche wurden dabei in drei weitere Ebenen unterteilt, sodass insgesamt neun Teilbereichskonzepte vorlagen.

Im Zuge der strategische Unternehmensentwicklung 2013 bis 2016 wurden drei bereichsübergreifende Teilprojekte erarbeitet:

- CAFM,
- neuer Standort und
- Energie.

Zum Bereich Energie siehe die Ausführungen im Abschnitt „Qualitative Prüfung der im Zuge des Hauses Graz ergriffenen Effizienzsteigerungspotenziale“ in diesem Bericht. Das Teilprojekt „neuer Standort“ wurde vom Stadtrechnungshof nicht geprüft.

3.3.2.1. Exkurs Projekt CAFM

Allgemein war zum Projektablauf festzustellen, dass von der GBG als Zeitpunkt für die vollständige Erfassung der Daten und Verwendung Ende 2016 festgelegt wurde. Im Bereich der Hausverwaltung waren im Unternehmenskonzept 2013 - 2016 die Vorbereitungsarbeiten zu den Eingaben der Mieter und Flächen im EDV-Programm mit 31.12.2012 terminisiert. Die Fertigstellung einzelner Punkte wie etwa das Anlegen der Liegenschaften, der Gebäude, Mietverhältnisse und Mietverträge war aber bereits bis Anfang 2012 vorgesehen.

Stellungnahme der GBG:

Grundsätzlich sind die oben genannten Daten erfasst, allerdings selbstverständlich nur soweit sie der GBG bekannt waren/sind bzw. bekannt gegeben wurden.

Die Weiterentwicklung im Unternehmenskonzept 2014 – 2017 sah als Meilenstein für die Hausverwaltung die Umsetzung des Projektes Optimierung der Hausverwaltung (bis zum ersten Quartal 2014) und die Vertragseingabe der

vorschreibungsrelevanten Verträge (bis zum vierten Quartal 2013) vor. Eine Einschau in das CAFM-Programm (auf Grundlage der dem StRH gewährten Freischaltung) ergab im Frühjahr 2014, dass noch nicht alle entsprechenden Daten erfasst wurden.

Diese Datenerfassung wurde auch bei den Teilkonzepten der bereichsübergreifenden Projekte für das CAFM festgelegt. Bis zum vierten Quartal 2012 wurde die alphanumerische Erfassung sämtlicher Immobilien der Stadt Graz, der Holding und der GBG in der Datenbank als Meilenstein 2012/2013 festgeschrieben.

Mit April 2014 war laut GBG der Stand⁹ der Erhebungen für die CAFM-Datenbank wie folgt:

- Verträge gesamt (alphanumerisch): 1.474;
- Gebäude gesamt: 330¹⁰, davon 67 in CAD entspricht einer CAD-Fläche von 220.000 m²;
- Grundstücke gesamt Haus Graz: 3.531;
- 50 % der gesamten m²-Flächen.

Im Rahmen der KundInnenbefragung war angeregt worden, eine Excel Liste über die Zuständigkeiten der Hausverwalter für die einzelnen Objekte, Angabe über Betriebskosten und Miete usw. zu erstellen. Der Stadtrechnungshof ging daher der Frage nach, ob sich diese Daten nicht aus dem CAFM-System generieren ließen.

Die GBG führte dazu aus, dass es nicht möglich war, diese Daten aus CAFM zu generieren, da auch Liegenschaften betroffen waren, wo keine Verrechnung erfolgte oder die Stadt an Dritte zahlte. Künftig sollte es aber möglich sein, die aktiven Verträge mit Vermerk des technischen und kaufmännischen Verwalters auszudrucken – diese Auswertung war aber jedoch noch nicht möglich, da nicht alle Daten erfasst waren.

Im Bereich der Fremdbuchhaltung war, wie im Bericht des Stadtrechnungshofes „Anmietungen der Stadt Graz“ bereits ausgeführt, mit der Übertragung der Aufgaben im Zuge der Installation Haus Graz an die GBG-HV die Einrichtung des Buchungskreises (BK) 940 GBG Fremdbuchhaltung für die Stadt Graz bei der Holding Graz erforderlich.

⁹ Diese Daten wurden von der GBG übermittelt; es erfolgte keine quantitative oder qualitative Nachprüfung der gelieferten Zahlen durch den Stadtrechnungshof.

¹⁰ WCs wurden auch als Gebäude berücksichtigt.

Im Buchungskreis BK 940 bei der Holding Graz wurden sämtliche Aufwendungen und Erlöse erfasst, die die GBG GmbH im Namen der Stadt Graz vereinnahmte und verausgabte. Die Erträge und Aufwendungen der Fremdbuchhaltung fanden keinen Eingang in den Jahresabschluss der GBG GmbH, sondern wurden letztendlich im Rechnungsabschluss der Stadt Graz erfasst. Dazu beschickte die GBG vom BK 940 Fremdbuchhaltung, dessen Erfassung bei der Holding Graz erfolgte, über eine CAFM-SAP Schnittstelle den SAP Buchungskreis 100 der Stadt Graz.

Die schließliche Datenübertragung für den Rechnungsabschluss der Stadt Graz 2012 und die Bearbeitung der noch vorhandenen Fehlbuchungen bei der Stadt Graz sowie bei der GBG GmbH – offensichtlich ohne Abstimmung – führte dazu, dass sich die Rechnungsabschlusserstellung aufgrund der daraus notwendigen nochmaligen Korrekturen erheblich verzögerte. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2013 wurde bei der Fremdbuchhaltung durch die GBG und den bereits im Vorjahr im Rahmen des Jahresabschlusses festgestellten Schwierigkeiten und der Notwendigkeit des händischen Eingriffes eine Korrekturbuchung über rd. 1 Million Euro notwendig und vorgenommen. Der Stadtrechnungshof merkte kritisch an, dass zwar einige mögliche Anbieter im Rahmen des Vergabeverfahrens nicht eingeladen worden waren anzubieten, da in diesen Programmen keine Buchhaltungs-anbindungen vorgesehen waren, dass aber offensichtlich das gewählte Programm auch keine problemlose Buchhaltungsanbindung leisten konnte.

Der Stadtrechnungshof stellte (auf Grundlage der dem Stadtrechnungshof gewährten Freischaltung) fest, dass Daten wie die Erfassung von Gebäuden oder Verträgen bis April 2014 nicht vollständig erfolgt waren.

Der Stadtrechnungshof empfahl

- von Hilfslisten, auf Grund deren Fehleranfälligkeit, Abstand zu nehmen und so rasch wie möglich die fehlenden Daten zu erfassen und in das CAFM-System zu übertragen.

Im vorgelegten Unternehmenskonzept 2014 bis 2017 wurde auf das Teilkonzept CAFM nicht mehr eingegangen, obwohl im Konzept 2013 bis 2016 Meilensteine bis zum vierten Quartal 2016 festgelegt wurden. Die GBG wies dazu nach, dass im Unternehmenskonzept CAFM nicht mehr als Teilkonzept geführt wurde, sondern die entsprechenden Meilensteine im jeweiligen Aufgabenbereich als Meilensteine angeführt waren. Darüber hinaus ergäbe sich die Gesamtschau aus dem entsprechenden Projekthandbuch.

Zuletzt wurde das CAFM im Rahmen des Prüfberichtes des Stadtrechnungshofes „Anmietungen der Stadt Graz“ geprüft. Die Auswahl des Programms und das

Vergabeverfahren waren nicht Gegenstand der damaligen Prüfung und wurden nun im Rahmen dieser Prüfung überprüft.

Vergaberecht

Vorweg stellte der Stadtrechnungshof fest, dass zum Zeitpunkt dieser Prüfung etwaige Mängel bei dieser Vergabe nach dem Vergaberecht nicht mehr beeinträchtigt werden konnten. Auf Grund der im Vergaberecht bestehenden kurzen Verjährungsfristen war die Entscheidung bestandsfest, also vergaberechtlich unantastbar und somit vor Vergabekontrollbehörden unanfechtbar.

Für die Umsetzung des Projektes CAFM wurde das Programm der Firma A gewählt. Der Stadtrechnungshof stellte hierzu im Rahmen seiner Prüfung fest:

Die GBG unterlag gem. § 3 BVergG dem Anwendungsbereich des Vergabegesetzes. Auf Grund der neben der Anschaffung des Softwarepakets notwendigen Dienstleistungen wie Schulungen oder Wartungen handelte es sich um einen Mischvertrag.

Vor Auftragsvergabe war der Auftragswert ordnungsgemäß zu schätzen. Der Auftragswert musste somit sachkundig (ohne USt inklusive aller Optionen zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung) ermittelt werden. In der vergebenden Abteilung/Beteiligung musste das notwendige Spezialwissen vorhanden sein, bzw. sachkundige Personen beigezogen werden. Dabei war zu beachten, dass keine unerlaubte Teilung des Auftrages vorgenommen wurde (Splittingverbot gem. § 13 BVergG 2006).

Die GBG unterlag als 99%ige Tochter der Stadt Graz dem Vergaberecht. Die GBG hatte sich bei der Ermittlung des Schätzwertes Hilfestellung und Beratung von der ITG eingeholt. Laut GBG lag die erste grobe Schätzung der ITG bei rund 200.000 bis 300.000 Euro. Im März 2010 verschickte die GBG „Einladung zur Anbotslegung im Zuge einer Direktvergabe nach BVergG 2006“ für die Einführung eines computergestützten Gebäude-/Liegenschaftsbewirtschaftungsprogrammes – Computer Aided Facility Management (CAFM) - in der GBG an 6 Anbieter dieser Art von Software.

Erklärend führte der Stadtrechnungshof dazu aus, dass im Jahr **2010** im § 41 Abs. 3 Bundesvergabegesetz geregelt war, dass bei der Durchführung einer Direktvergabe gegebenenfalls **unverbindliche Preisauskünfte** entsprechend zu dokumentieren waren. Die Einholung von verbindlichen Angeboten bei einer Direktvergabe war zu diesem Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Stellungnahme der GBG:

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Entscheidung BVA 1. 7. 2011, N/0025-BVA/14/2011-19a , BVA 1. 7. 2011, F/0006-BVA/14/2011-18a zur damaligen Gesetzeslage, wonach die Einholung von Vergleichsangeboten auch bei der Direktvergabe zulässig ist, wenn die Bieter von Anfang an informiert sind, dass eine Direktvergabe gemäß § 41 BVergG durchgeführt wird, bei der Vergleichsangebote eingeholt werden.

Dies traf auch auf die gegenständliche „Einladung zur Anbotslegung im Zuge einer Direktvergabe“ zu, bei der die Bieter zur Abgabe von Angeboten im Zuge der Direktvergabe aufgefordert wurden.

Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes

Der Stadtrechnungshof erwiderte, dass es grundsätzlich richtig sei, dass mit der Entscheidung des Bundesvergabebeamten vom 1.7.2011 bestätigt wurde, dass die Einholung von verbindlichen Vergleichsanboten auch bei der Direktvergabe zulässig sein kann. Der Stadtrechnungshof stellte in seinen Ausführungen zur geprüften Vergabe jedoch fest, dass zum Zeitpunkt **der Direktvergabe der GBG im Jahr 2010** im Bundesvergabegesetz der § 41 Abs. 3 so formuliert war, dass bei der Durchführung einer Direktvergabe gegebenenfalls unverbindliche Preisankündigungen entsprechend zu dokumentieren waren und bis zum 1.7.2011 noch keine den Gesetzeswortlaut im obigen Sinn interpretierende Entscheidung ergangen war.

Festzustellen war, dass auch nach der BVergG-Novelle 2006 die Formulierung „unverbindliche Preisankündigungen“ beibehalten wurde und somit jedenfalls die Möglichkeit eines Nachprüfungsverfahrens bestanden und eine anderslautende, dem Gesetzeswort folgende, Entscheidung des Senates nach sich ziehen hätte können.

Der Projektleiter ergänzte in einer mündlichen Besprechung mit dem Stadtrechnungshof, dass ursprünglich die 10 Marktführer auf diesem Gebiet eingeladen hätten werden sollen. Da aber bei CAFM-Datenbanken selten Buchhaltungsanbindungen vorgesehen seien, mussten auf Grund dieses Kriteriums einige Anbieter ausgeschlossen werden.

Die Einladung zur Anbotslegung umfasste rund 120 Seiten und beinhaltete ein detailliertes Pflichtenheft. Von den 8 eingeladenen Unternehmen hatte sich die Firma G lt. Stellungnahme der GBG als nicht geeignet erwiesen und die Firma H kein Anbot nachübermittelt. Die Firma I wurde von der GBG beauftragt eine Evaluierung der übermittelten Angebote vorzunehmen und so wurden von 6 anbietenden Unternehmen 2 Unternehmen (Firma A und F) in die engere Wahl genommen. In einer Vergabejury von 8 Personen (bestehend aus

MitarbeiterInnen der GBG, der Abteilung für Immobilien des Magistrats Graz, der ITG und der Firma I) wurde der Auftrag über 42.000 Euro laut Vergabenotiz vom 31.8.2010 im Rahmen eines Direktkaufes an die Firma A vergeben. Die vermerkte Begründung lautete – „technisch, wirtschaftlich günstigstes Angebot“. Das Anbot beinhaltete das Startpaket für die Software, ein upgrade auf mehrere User sowie ein AutoCAD Graphics Connector und die Schnittstellen Grundtechnologie für 10 Lizenzen für die gesamte GBG. Im Anbot der Firma A wurde weiter ausgeführt: *„Der Auftrag soll nur die Anschaffung des Software enthalten. In einem eigenen Passus treffen wir die Vereinbarung über die zwischen uns ausgehandelten Tagessätze für Customizing, Vorortsupport etc. Eine generelle Beauftragung von Stunden und Tagen ist nicht Teil des Angebotes/Auftrages.“*

Die Kosten für beispielsweise Softwarewartung, das Upgrade auf weitere User oder Installations-, Schulungs-, Workshop- und Projektkoordinationstage waren im Anbot bereits aufgelistet, in der Angebotssumme jedoch nicht berücksichtigt und eingerechnet.

Wie sich nach Einlangen der ersten Angebote herausstellte, lag man mit rund 50.000 Euro für die Anschaffung der Software weit unter der Schätzung der ITG für das Grundangebot. Der Stadtrechnungshof kritisierte, dass die GBG bei Anschaffung einer Softwareleistung nur die Grundanschaffung heranzog und nicht die zu berücksichtigen Folgekosten von zumindest einem Jahr hinzuzählte, zumal diese bereits bei der Vergabe abschätzbar und im Angebot bereits aufgelistet waren.

Der Stadtrechnungshof empfahl

- bei Ausschreibungen im IT-Bereich die absehbaren Folgekosten in die Vergabesumme einzurechnen.

Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes wäre bei ordnungsgemäßer Einbeziehung von zu erwartenden Folgekosten für Wartung, Schulungen usw., ein geschätzter Auftragswert von über 100.000 Euro anzunehmen gewesen, wäre aber unter dem Schwellenwert von 193.000 Euro für eine EU-weite Ausschreibung geblieben. Anstelle der „Einladung zur Anbotslegung im Zuge einer Direktvergabe nach BVergG 2006“ und der Durchführung der Auswahl durch eine Vergabjury wäre ein Verhandlungsverfahren nach vorheriger Bekanntmachung auf Grundlage der Bestimmungen des zum Zeitpunkt der Vergabe im Jahr 2010 geltende Bundesvergabesetz durchzuführen gewesen.

Stellungnahme der GBG:

Dieser Argumentation kann nicht Folge geleistet werden.

Im Zuge des Projektes „Einführung von Computer Aided Facility Management der GBG“ wurde nach Vorgabe des vorliegenden Projekthandbuchs im Zeitraum vom 27.05.2009 bis 09.02.2010 ein umfangreiches Pflichtenheft in den Arbeitsgruppen bestehend aus VertreterInnen des Magistrates Graz, der GBG und der ITG erarbeitet. Auf Basis dieses Pflichtenheftes wurde im 1. Quartal 2010 eine Kostenschätzung i.d.H.v. € 86.880 inkl. der Folgekosten der Wartung der ersten 3 Jahre von dem durch die GBG beauftragten Consulting Unternehmen für Facility Management erstellt. Diese Kostenschätzung war Grundlage für die Auswahl des Vergabeverfahrens.

Während des Zeitraumes der Erstellung des Pflichtenheftes von 27.05.2009 bis 09.02.2010, als auch zum Zeitpunkt der Angebotseinladung am 11.03.2010, waren die Auswirkungen des Haus Graz Projektes auf die GBG NEU und damit die Systemanforderungen rund um die buchhalterischen Funktionen zur Umsetzung des „Aufspaltungsprinzips“ nicht bekannt. Der Auftrag zur Umsetzung des „Aufspaltungsprinzips“ mit den diversen zusätzlich notwendigen Schnittstellen zwischen dem SAP der GBG und dem CAFMS, der Notwendigkeit einer Fremdbuchhaltung für die Stadt Graz mit Schnittstellen in das SAP der Stadt Graz einzurichten kam erst später. Im Zuge der Einrichtung des CAFMS wurde auch die Entscheidung getroffen eine GBG interne Auftragsverwaltung und die Erstellung von Ausgangsrechnungen für den handwerklichen Betrieb mit Schnittstellen in das SAP BK140 der GBG über das CAFMS abzubilden.

Diese neuen Anforderungen an das CAFM System ergaben sich alle samt erst ab Nov. 2010, also erst nach dem Kauf des CAFMS am 31.08.2010, im Zuge des Umsetzungsprojektes „Immobilien Haus Graz“ und einer breit angelegten zweitägige Kickoff Sitzung zur „Rechnungswerkstatt“ am 06.10.2010 mit sämtlichen Beteiligten des Magistrates Graz, der ITG, der GBG und der Holding Graz. Die neuen Anforderungen an das CAFMS und damit verbundene Kosten konnten deswegen weder zum Zeitpunkt der Ausschreibung noch zum Zeitpunkt des Kaufes bekannt oder abschätzbar gewesen sein!

Aus diesem nachvollziehbaren zeitlichen Sachverhalt ergibt sich, dass die der Auswahl des Vergabeverfahrens zu Grunde liegende Kostenschätzung den Vorschriften des Bundesvergabegesetzes hinsichtlich der Einbeziehung „abschätzbarer Folgekosten“ vollinhaltlich entsprach.

Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes:

Entgegen der Ausführung in der Stellungnahme der GBG, dass „diese neuen Anforderungen an das CAFM-System“ sich erst ab November 2010 ergeben hätten, stellte der Stadtrechnungshof fest, dass bereits zu Beginn 2010 zumindest teilweise die Problematik hinsichtlich Fremdbuchhaltung und Berechnung des exakten Vorsteuerabzuges bekannt gewesen sein musste, da in der Einladung zur Anbotslegung als ein Kriterium „die Verarbeitung von unterschiedlichen USt/Vorsteuern“ definiert wurde. Ferner lag dem Stadtrechnungshof die Korrespondenz zwischen einem Mitarbeiter der GBG und der Beraterfirma I aus dem Juli 2010 vor, in der ausgeführt wurde: „wir sollten nun, nachdem mit der Firma A auch die VST-Problematik geklärt ist, als bald die Softwareentscheidung treffen, kaufen und installieren.“

Zur in der Stellungnahme der GBG erwähnten Kostenschätzung i.d.H.v. 86.880 Euro inkl. der Folgekosten der Wartung der ersten 3 Jahre von dem durch die GBG beauftragten Consulting Unternehmen für Facility Management konnte der Stadtrechnungshof keine Feststellungen treffen, da ihm diese nicht vorlag.

Die Kostenschätzungen, die dem Stadtrechnungshof vorgelegt worden waren, lagen zwischen Euro 43.000 und 66.000. Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass laut Anbot der Firma A vom September 2010 die Kosten rein für die Anschaffung der Grundsoftware, Wartung, Installation, Schulung und Projektkoordination, Anpassungen sowie optional für ein upgrade auf 20 User über Euro 100.000,-- lagen.

Die Kosten für das gesamte Projekt beliefen sich schlussendlich für den Zeitraum vom 28.7.2010 bis 31.10.2012 auf 218.686,70 Euro.

CAFM Rechnungen - Betragsaufteilung nach Gruppierungen (Bezeichnung wurde von der GBG gewählt)	Zeitraum	Summe in Euro
Anschaffung	28.7.2010 bis 1.1.2011	74.240
Workshop und Rechnungswerkstatt Ko/Schnittstelle BK 140/BK 940/ BK 100	31.12.2010 bis 24.1.2012	50.600
Auftragsmanagement-Faktura u.Quartalsabrechnung m.Workshops u.Rechnungswerkstatt Ko	14.4.2011 bis 31.8.2011	34.100
Liegenschafts- und Flächenmanagement, inkl. Anpassungen für A 8/4	28.1.2011 bis 19.7.2012	10.050
Schulungen	30.3.2011 bis 26.9.2012	17.450
Energiemanagement	13.2.2012 bis 29.5.2012	3.600
Diverse - wie Wartung, Systemprüfung oder Lizenz Upgrade	15.2.2011 bis 31.10.2012	28.646
		218.686

Stellungnahme der GBG:

Zum Zeitpunkt der Anschaffung der CAFM-Software ist man im Pflichtenheft von einer reinen Immobiliendatenbank ausgegangen, die eine Schnittstelle zum SAP aufweisen sollte. Erst nach Anschaffung der Software hat sich aufgrund der Rechnungswerkstatt und Workshops mit den betroffenen Abteilungen der Holding und der Stadt Graz herausgestellt, dass das CAFM auch Teil des Buchhaltungssystems sein muss, da eine Adaptierung des SAP auf die entsprechenden Anforderungen noch wesentlich teurer gekommen wäre.

Die Zeitpunkte für diese Erkenntnisgewinne sind in der Auflistung der CAFM-Rechnungen ersichtlich. Vor diesen Zeitpunkten waren die Mehrkosten gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung nicht abschätzbar.

Das Projekt „Einführung von Computer Aided Facility Management“ wurde mit der Anschaffung der Software und der Befüllung der Stammdatensätze im Zeit- und Kostenrahmen lt. Projekthandbuch mit Jänner 2011 mit Anschaffungskosten des CAFMS in d.H.v. € 74.240 beendet.

Die durch das Projekt „Immobilien Haus Graz“ bis 31.12.2012 verursachten Kosten sind nicht dem Projekt „Einführung von Computer Aided Facility Management“ zuzurechnen“.

3.3.2.2. Controlling

Die Controlling Richtlinie der GBG setzte auf die ISPP (Integrierter Strategie- und Planungsprozess) – Management und das Steuerungsmodell der GBG, die Wirtschaftsplan- und Mittelfristplanerstellung und das Berichtswesen auf.

Wobei das Berichtswesen aus

- Internen Berichten (Auswertung pro Team und Kostenstelle);
- Quartalsberichten (an die Finanzdirektion und den Aufsichtsrat der GBG);
- Jahresabschlusserstellungen;
- Soll-Ist Vergleichen und Analysen (an die Finanzdirektion)

bestand.

Im Rahmen des Controllings und der dafür zu erstellenden Berichte wurden die Soll-Ist-Daten in den einzelnen Geschäftsbereichen analysiert.

Die wesentlichen Punkte wurden einerseits für die Quartalsberichterstattungen

an den Aufsichtsrat erarbeitet und wurden andererseits gem. den Vorgaben zur Steuerung des Hauses Graz an die Finanzdirektion der Stadt Graz berichtet.

Die Analysen stellten die Grundlage für die fortführende Planung im Rahmen des ISPP dar.

Neben diesen allgemeinen Soll-Ist-Daten der Unternehmenssteuerung wurden im Bereich des Baumanagements Soll-Ist-Daten-Vergleiche erstellt um eine Beurteilung der einzelnen Bauprojekte durchzuführen. Daraus resultierte auch ein Meilenstein 2012/2013 des Baumanagements. Dieser sah u.a. die Kostenauswertung der Bauprojekte mittels der Software COOR vor. Die Durchführung war mit Ende des Jahres 2013 terminisiert und konnte lt. mündlicher Auskunft des Teamleiters für das Baumanagement eingehalten werden, da dieses Programm zeitgerecht angeschafft wurde.

Für das Beteiligungscontrolling in der GBG selbst waren lt. Auskunft der GBG das Controllinghandbuch der GBG bzw. die Grundsätze des Beteiligungscontrollings in der GBG heranzuziehen. Die im November 2012 dem Stadtrechnungshof vorgelegte Controllingrichtlinie bestand aus Aufzählungen und Schlagwörtern, weiters wurden die Vorgaben der Finanz- und Vermögensdirektion zitiert.

Die GBG erkannte im Laufe der Prüfung von sich aus die Notwendigkeit einer Weiterentwicklung des Controllinghandbuchs. So startete sie ein neues internes Projekt (Aufbau eines Berichtswesen Neu) mit dem Ziel einer Reorganisation des Controllings. Darin waren eine Konzentration dieser Aufgaben im Bereich der Finanzen und Organisation sowie ein Beteiligungscontrolling und ein Controllinghandbuch vorgesehen. Das interne Projekt war mit Beendigung der Prüfungshandlungen im April 2014 noch nicht abgeschlossen. Der Stadtrechnungshof wies die GBG auf den Bericht des Rechnungshofes Reihe Bund 7/2013 mit dem Titel „Systematik der Steuerung ausgegliederter Einheiten und Beteiligungen“ hin, in dem der Rechnungshof über eine Querschnittsprüfung des Beteiligungsmanagements im Bund, den Ländern und Gemeinden berichtet hatte. Der Rechnungshof hatte darin festgestellt, dass es das Ziel des Controllings/Beteiligungsberichtes sein sollte, wesentliche Daten über die zu steuernden Unternehmen einheitlich und übersichtlich bereitzustellen und Ergebnisse der steuernden Einwirkung darzulegen. Der Controlling/Beteiligungsbericht sollte über Zielerreichungsgrad, Leistungskraft und wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligungen informieren.

Insbesondere hatte der Rechnungshof die vom Bundesministerium für Finanzen

erlassene Controlling-Richtlinie¹¹ als gutes Beispiel hervorgehoben.

Der Stadtrechnungshof empfahl in Anlehnung an den Bundesrechnungshof

- darauf zu achten, im Controlling/Beteiligungsbericht knappe und aussagekräftige Informationen verfügbar zu machen, die der Eigentümer/die Politik und Organe der Beteiligungsunternehmen zur Wahrung ihrer Aufgaben (strategische Vorgaben, Planung, Koordination, Kontrolle) zielgerecht verwenden können.

Stellungnahme der GBG:

Die GBG hält sich an die von der Stadt Graz/Finanzdirektion vorgegebene Form der Controlling-/Beteiligungsberichte. Sollten von der Eigentümerin andere Berichte beauftragt werden, wird dies die GBG selbstverständlich umsetzen. Derzeit arbeiten wir mit unserem Aufsichtsrat an einer Anpassung des Quartalsberichtes für unseren Aufsichtsrat (siehe Projekt „Aufbau Berichtswesen Neu inkl. Beteiligungscontrolling und Controllinghandbuch“).

Im Wirtschaftsplan und der Mehrjahresplanung waren die verbundenen Unternehmen (GUF; Ostbahn House GmbH) jedenfalls zu berücksichtigen. Diese Planungsaktivitäten wurden lt. Auskunft der GBG nach den Grundsätzen der Steuerungsrichtlinie des Hauses im Excel durchgeführt.

In der GBG wurden vierteljährliche Auswertungen - sogenannte Quartalsberichte - erstellt. Diese hatten u.a. eine Unternehmensergebnisrechnung, einen SOLL-IST-Vergleich und die Entwicklung des Fremdkapitals zum Inhalt. Für die Analyse der Beteiligungen wurden Quartalsberichtsvorlagen und Kennzahlen zu den Beteiligungen in der Controllingrichtlinie an den Stadtrechnungshof übermittelt. Diese von der GBG selbst gestellten Anforderungen flossen offensichtlich nicht in die allgemeinen Quartalsberichte an den Aufsichtsrat ein. Diesbezüglich bestand kein Hinweis in den allgemeinen Quartalsberichten und war auch kein entsprechender Bericht dazu angefügt.

Weiters war ein Teil dieser Quartalsberichte das kumulierte Datenblatt und der SOLL-IST-Vergleich nach den Anforderungen des Beteiligungscontrollings der Stadt Graz. Diese Informationen wurden von der Finanz- und Vermögensdirektion in die vierteljährlichen Informationsberichte an den Gemeinderat aufgenommen und analysiert. Diese Daten wurden für die GBG selbst übermittelt. Eine Datenübermittlung der Beteiligungen der GBG an die Stadt Graz konnte nicht nachvollzogen werden.

¹¹ BGBl. II Nr. 319/2002; mit einer Novellierung im BGBl. II Nr. 209/2011 wurde sie um die Komponente des Risikocontrollings erweitert.

Zum Beteiligungscontrolling der verbundenen Unternehmen bzw. der einzelnen Beteiligungen gab die GBG bekannt, dass das Management Service rechtlich und wirtschaftlich die Agenden/Stücke prüfte, ob Abweichungen zum Wirtschaftsplan bzw. zur Strategie des Unternehmens eingebracht wurden.

Die Informationsbeschaffung hatte nach dem Prozessvorgaben zur Quartalsberichtserstellung zu erfolgen. Dieser Prozess sah nachfolgende Schritte vor:

1. Buchhaltungsdaten auswerten,
2. SOLL-IST-Vergleich pro Quartal erstellen,
3. Abweichungsanalyse erstellen,
4. Meldung an Finanz- und Vermögensdirektion,
5. Quartalsbericht für Aufsichtsrat erstellen und
6. Informationsbericht im Aufsichtsrat.

Dieser Prozess war offensichtlich für den Ablauf der laufenden Geschäftsdaten der GBG erstellt. Es fand sich kein Hinweis bezüglich der Beteiligungen bzw. der Erhebung der Daten aus den Beteiligungen, um diese in den Bericht einfließen zu lassen.

Der Stadtrechnungshof empfahl,

- bei der Neuerstellung der Anforderungen an das Beteiligungscontrolling auf eine Konkretisierung der Prozesse bzgl. der Beachtung und Einarbeitung der Beteiligungsdaten zu achten.

3.3.2.3. Interne Kontrolle

Zur Steuerungsmöglichkeit der GBG bei den jeweiligen Beteiligungen gab die GBG bekannt, dass es regelmäßige Abstimmungsgespräche (Jour fixe mit Finanzdirektor und Finanzstadtrat der Stadt Graz) mit den Eigentümervertretern gab. In Bezug auf die GUF stellte sie fest, dass die Zielsetzung und Steuerung vom Eigentümer mittels Gemeinderats-Beschlüssen mit Vidierungsvermerk vom Finanzstadtrat der Stadt Graz festgelegt wurden. Bei anderen Mehrheitsbeteiligungen wurde die Strategie im Aufsichtsrat der GBG abgestimmt.

Die Einflussnahme der GBG auf die GUF war faktisch nicht möglich, da die GUF nur über Anweisungen der Stadt gesteuert wurde und in erster Linie konzernstrategische Interessen des Hauses Graz verfolgt wurden. Dies wurde auch mit der Personalunion des Finanzdirektors als GUF-Geschäftsführer untermauert. Die Durchsetzung des Willens der Stadt Graz als Eigentümerin der

GBG in der GUF wurde nun mittels eines Stimmrechtsbindungsvertrages gefestigt¹². Der Stadtrechnungshof beurteilte diese Personalunion insofern kritisch, als die GBG als Muttergesellschaft der GUF nicht ihren Aufsichtspflichten nachkommen konnte und dadurch die interne Kontrolle geschwächt wurde.

Laut schriftlicher Auskunft der Geschäftsführung der GBG gab es verschiedene Steuerungsmöglichkeiten der GBG bei den jeweiligen Beteiligungen. ZB. wurde bei der IPG die Strategie mit dem Aufsichtsrat der GBG abgestimmt. Bei Bedarf gab es die Möglichkeit klärende Gespräche mit dem von der GBG entsandten Aufsichtsrat und Geschäftsführer zu führen. Zusätzlich wären regelmäßig Abstimmungsgespräche, wie etwa im Rahmen von Jour Fixe mit der Finanzdirektion und dem Finanzstadtrat also mit dem Eigentümervertreter erfolgt. Bei der Kunsthaus GmbH wurde gemeinsam mit den Eigentümervertretern die Strategie zur Übernahme der Gesellschaft diskutiert und abgestimmt.

Interne Projekte

Ein Teilgebiet der Prüfung befasste sich mit internen Projekten der GBG bzw. deren Steuerung. Der Stadtrechnungshof verschaffte sich im ersten Schritt einen Gesamtüberblick über Anzahl, Höhe und Projektstatus aller zum Prüfungszeitpunkt laufenden Projekte. Um Projektstatus zu erlangen, war ein Beschluss der erweiterten Geschäftsführung notwendig. Die Projekte wurden in einer Projektmatrix geführt. Diese war Teil des Quartalsberichtes an den Aufsichtsrat und wurde dementsprechend quartalsmäßig aktualisiert. Zur Beendigung eines Projektes und Löschung aus der Matrix war wiederum ein Beschluss der erweiterten Geschäftsführung notwendig. 2013 waren 64 Projekte in der Matrix verzeichnet, ergänzt mit der projektverantwortlichen Person, dem Geschäftsbereich dem das Projekt zugeordnet war und dem Projektstatus. Wie hoch die Kosten für alle laufenden Projekte zum Zeitpunkt der Prüfung waren, konnte von der GBG-Geschäftsführung nicht bekannt gegeben werden, da diese in Summe nicht erfasst waren und so jedes einzelne abgefragt hätte werden müssen. Der Stadtrechnungshof wählte zwei Projekte, „CAFM“ und „Einbindung von frauenfördernden Maßnahmen in Dienstleistungsausschreibungen“ aus, um sie eingehender zu prüfen (siehe entsprechende Exkurse).

Im Rahmen der Schlussbesprechung wurde dem Stadtrechnungshof ein derzeit laufendes Projekt präsentiert, das die Erweiterung der Projektmatrix um eine Kostendarstellung – Plan/Ist/Abweichung – beinhaltete.

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass zur Einhaltung des Budgets und zur

¹² GR-Beschluss: GZ A8-21515/2006-164, A8-20081/2006-126 v. 23.1.2014

weiteren Planung neuer Projekte und Investitionen die Möglichkeit zur Abrufung und damit Kenntnis über die Gesamtsumme aller Projekte vorhanden sein sollte.

Der Stadtrechnungshof empfahl

- die laut Projekt geplante Kostendarstellung umzusetzen und künftig die Auflistung der Projekte um die ursprünglich budgetierten, die aktuell geplanten und die bereits aufgewendeten Kosten zu ergänzen und laufend zu aktualisieren.

3.3.2.4. Personalentwicklung

Als ein Ergebnis der von den Leiter/Innen der Magistratsabteilungen und von den Geschäftsführer/Innen der Beteiligungen gemeinsam besuchten speziellen Managementseminare und Workshops zur Weiterbildung konnte die Weiterentwicklung des von der GBG entwickelten ISPP-Modells angesehen werden. Die laufende Adaptierung dieses Modells berücksichtigte die Einarbeitung der Erfahrungen und Vorgehensweisen aus der Praxis nach den Erstanwendungen.

3.3.3. Ablauf- und Aufbauorganisation

Die Ablauf- und Aufbauorganisation der GBG war im Organisationshandbuch dargestellt. Dieses gliederte sich in rechtliche Grundlagen und Richtlinien, Kernprozesse inkl. Geschäftsfälle und das Unternehmenskonzept bzw. die Prinzipien der GBG sowie mitarbeiterInnenrelevante Regelungen mit Vertretungsregelungen und Dienstanweisungen.

Bei den anzuwendenden Richtlinien konnte zwischen den übergeordneten Richtlinien, die aufgrund des Hauses Graz vorgegeben waren, und den internen Richtlinien der GBG unterschieden werden. Im Wesentlichen handelte es sich bei den übergeordneten Richtlinien um die Steuerungsrichtlinie „Haus Graz“, die neben der Steuerung die Planung, das Reporting und die Verrechnung der einzelnen Organisationseinheiten (Stadtverwaltung, Eigenbetriebe und Beteiligungen) zum Inhalt hatte. Die internen Richtlinien der GBG stellten weitere Regelungen für den internen Betrieb der GBG auf (z.B. Controlling Handbuch, Vorgehensweise zur Erarbeitung des ISPP u.a.)

Die Personalagenden waren neben den einschlägigen rechtlichen Rahmenbedingungen durch ein Personalübereinkommen mit der Stadt Graz und durch eine Betriebsvereinbarung in der GBG geregelt.

Die GBG hatte die Buchhaltungstätigkeiten an die Holding Graz GmbH ausgelagert. Der Leistungsumfang und die Aufgaben waren in einem SLA (Service-

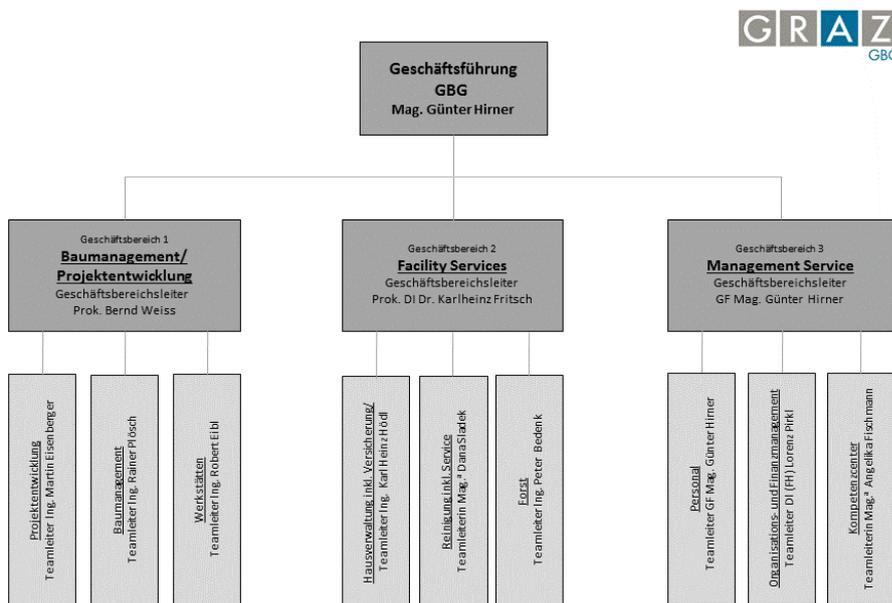
Level-Agreement) geregelt und hatten den Anforderungen der Fremdbuchhaltungsrichtlinie der Stadt Graz zu entsprechen. Die Fremdbuchhaltungsrichtlinie regelte die Vorgehensweise bzw. die Anforderungen der Schnittstellen zwischen GBG und Holding sowie zwischen GBG und der Stadt Graz im Bereich des Facility Managements/der Hausverwaltung.

Die detaillierten Abläufe dazu waren in den Kernprozessen der GBG, wie bspw. das „Kontieren von Rechnungen im CAFM/HV“ oder „Rechnungseingang Bezahlung und Rechnungsprüfung im Geschäftsbereich Facility Service“, geregelt.

Weitere Prozesse wurden für den Geschäftsbereich Baumanagement – Projektentwicklung (z.B. Abwicklung von Verbesserungsmaßnahmen) und für den Geschäftsbereich Management Service (z.B. Stellenausschreibung extern) erstellt.

Arbeitsplatzbeschreibungen

Um die personelle Organisation der GBG graphisch darzustellen, wurde folgendes Organigramm vorgelegt.



Zu diesem Organigramm wurde vom Stadtrechnungshof für folgende Arbeitsbereiche eine Stellenbeschreibung angefordert:

- Baumanagement – Teamleitung,
- Facility services/Hausverwaltung – kaufmännische/r SachbearbeiterIn Hausverwaltung,

- Management Service – kaufmännische/r SachbearbeiterIn Finanzmanagement.

Die drei vorgelegten Stellenbeschreibungen waren u.a. dahingehend unvollständig, dass bei zwei keine/en Stelleninhaber/in angeführt war und keine der Stellenbeschreibungen unterzeichnet war. Die GBG begründete dies mit dem Datenschutz.

3.3.3.1. Controlling

Die operative Steuerung erfolgte in der GBG in den einzelnen Geschäftsbereichen, wobei mit der Neuorientierung der GBG im Haus Graz die grundlegende Entscheidung getroffen wurde, dass die Budgetplanung, Budgetbewirtschaftung (u.a. Bestellwesen, Kostenverfolgung) und Budgetkontrolle jeweils in den einzelnen Teams dezentral wahrzunehmen war. Das zentrale Controlling im Team Organisation- und Finanzmanagement hatte die Aufgaben des Unternehmenscontrollings durchzuführen. Dazu zählte die Erstellung des Wirtschaftsplanes, Erstellung der Quartalsberichte für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat sowie Berichte an die Eigentümerin und an die Finanzdirektion der Stadt Graz. Das Personalkostencontrolling war ebenfalls in diesem Bereich angesiedelt.

Die allgemeinen Zielvorgaben wurden im ISPP festgeschrieben und die Gesamtziele in die einzelnen Geschäftsbereiche bzw. Teilbereiche und deren Teilziele heruntergebrochen.

Lt. Mitteilung der GBG wurde eine Überarbeitung bzw. Erweiterung des Controllinghandbuches im Rahmen des neu gestarteten Projekts „Erweiterung des zentralen Unternehmenscontrollings um Aspekte des operationalen Bereichscontrollings“ begonnen. Dieser Schritt war erforderlich, da die zuvor angewandte Dezentralisierung teilweise zurückgenommen und näher an den zentralen Bereich bzw. in das Team Organisation und Finanzen eingegliedert werden sollte.

Dieses Projekt wurde im November 2013 gestartet. Der „Aufbau eines Berichtswesen Neu“ inkl. Beteiligungscontrollings und einem Controllinghandbuch wurde als Meilenstein für das Organisations- und Finanzmanagement bis zum zweiten Quartal 2014 im Unternehmenskonzept 2014 – 2017 (Stand 28.10.2013) festgelegt (siehe oben).

Als wesentlichste Controllinginstrumente waren die Quartalsberichte an den Aufsichtsrat und die Berichte an die Eigentümerin bzw. an die Finanzdirektion der Stadt Graz.

Im Geschäftsbereich Baumanagement und Projektentwicklung wurden zu den einzelnen Projekten spezielle Berichte erstellt, die u.a. auch der Kostenverfolgung dienten.

Zu den internen Projekten z.B. der Optimierung der Hausverwaltung wurde bzgl. der Berichte keine Prüfungshandlung gesetzt, da dieses Projekt Gegenstand der follow-up Prüfung zur An- und Vermietungstätigkeit war.

3.3.3.2. Interne Kontrolle

Zu den Rechnungsprüfungen in den drei Geschäftsbereichen lagen Wertgrenzen und Vertretungsregelungen vor. Dies war wichtig, um die übertragene Verantwortung und Entscheidungskompetenz an die MitarbeiterInnen zu regeln, d.h. bis zu welchen Beträgen Entscheidungen von MitarbeiterInnen getroffen bzw. freigegeben werden durften. Die Rechnungsprüfungen für die Projektentwicklung, für die Hausverwaltung inkl. Objektbetreuung und Versicherung sowie Baumanagement waren bzgl. der einzelnen Stufen und Wertgrenzen gleich geregelt. Die Rechnungsprüfung Forst sah nur, je nach Wert, drei Stufen vor, und nicht wie die bisher genannten vier. Die Wertgrenzen gem. der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung und die erweiterte Geschäftsführung waren in diesen Regelungen berücksichtigt.

Beim Geschäftsbereich „Management Service“ war der Geschäftsführer bereits Bereichsleiter, sodass bei Überschreiten der Wertgrenze zusätzlich die Rechnungsprüfung durch einen Prokuristen gefordert wurde. Diese Vorgehensweise wurde gewählt um das Vier-Augen-Prinzip zu wahren und wurde vom Geschäftsführer bzw. der erweiterten Geschäftsführung und nach Vorlage an den Aufsichtsrat festgelegt. Gem. der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung bedurfte es der Zustimmung der Geschäftsführung und des jeweils zuständigen Prokuristen für diesen Geschäftsbereich.

Im Bereich Rechnungsprüfung Kompetenzcenter und Organisations-Finanzmanagement war der Geschäftsführer auch der zuständige Geschäftsbereichsleiter dem ein Prokurist beigeordnet wurde. Hier kamen in Folge die Regelungen des § 2 Grundlagen der erweiterten Geschäftsführung (4-Augen-Prinzip) der Geschäftsordnung der Geschäftsführung und der erweiterten Geschäftsführung der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH zum Tragen. Für den Fall einer Weisungserteilung des Geschäftsführers an den Prokuristen hatte dieser den/die Aufsichtsratsvorsitzende/n schriftlich von der Weisung zu informieren. Dazu erklärte die Geschäftsführung, dass die Rechnungsprüfung nicht von den Bearbeitern selbst durchgeführt würde, sondern an die Buchhaltung der Holding übertragen wurde. Dazu wurden weiters zwei Dienstanweisungen vorgelegt, die einerseits die Rechnungsfreigabe im SAP BK 940

regelte (DA Nr. 9/2013 v. 1.8.2013) und andererseits auf die AuftraggeberInnenhaftung (AGH) einging (DA Nr. 2/2014 v. 14.1.2014). Aus diesen beiden Dienstanweisungen konnte die Vorgehensweise zur Rechnungsprüfung z.B. welche weiteren Unterlagen (z.B. Bestellscheine, Lieferscheine) heranzuziehen waren nicht ersichtlich gemacht werden.

Weitere Wertgrenzen fanden sich in der Satzung der GBG GmbH, die die zustimmungspflichtigen Geschäfte durch den Aufsichtsrat beinhalteten. Daneben waren nach Beratung im Aufsichtsrat u.a. das Budget/die Planung für das Folgejahr, eine Mittelfristplanung, das jährliche Investitionsprogramm der Gesellschafter zur Beschlussfassung vorzulegen. Gem. einer Dienstanweisung bestanden unterjährig zum Erwerb von beweglichen/unbeweglichen Sachen und der Ausführung von Neu-, Um- und Zubauten eigene Wertgrenzen die eine mögliche zusätzliche Befassung der Gesellschafter erforderten, wenn diese Projekte nicht bereits im Budget/in der Planung vorgesehen waren.

Einen wesentlichen Teil der Ablauforganisation bildete der Sitzungskalender. Der Sitzungskalender beinhaltete die Dienstbesprechungen und deren Dokumentation in den unterschiedlichen Geschäftsbereichen. Die Dienstbesprechungen wurden in unterschiedlichen Intervallen bzw. bei Bedarf abgehalten. Die Dokumentationen dazu bestanden in unterschiedlichen Qualitäten und hatten auch unterschiedliche Ausprägungen bzgl. der Zielverfolgung.

Beispielsweise hielt die erweiterte Geschäftsführung (Geschäftsführer und Prokuristen) wöchentlich eine Dienstbesprechung/Jour Fix ab, wobei schriftliche fixierte Tagesordnungspunkte behandelt wurden und darüber Beschlüsse mittels des vorgefertigten Formulars abgefasst wurden. Diese Beschlüsse waren für die weiteren Vorgehensweisen bindend (z.B. Beschluss zum Projekthandbuch der Hausverwaltung, Beschluss zu einer Gehaltsaufzahlung).

Über das monatliche Jour Fix des Managementservices lagen Ergebnisprotokolle der einzelnen Sitzungen vor, über mögliche Arbeitsaufträge bzw. Zielverfolgungen gab es allerdings keine to-Do-Listen oder deren Verfolgung. Die GBG erklärte dies damit, dass es sich bei diesen Jour Fixen um Informationstreffen handle, die entsprechenden Arbeitsaufträge würden im Team erteilt und verfolgt.

Im Bereich des Team Forst und Geschäftsbereichsleitung Facility service wurden keine regelmäßigen Sitzungen/Dienstbesprechungen abgehalten. Es konnte auch bei der Prüfung vor Ort in keine Dokumentation der anlassbezogenen Sitzungen Einschau genommen werden, da diese offensichtlich nicht vorlag.

Im Rahmen der Schlussbesprechung wurden für den Bereich Forst nun Dienstbesprechungsprotokolle vorgelegt. Diesen konnten keine vollständigen Fristsetzungen für die Erledigungen und keine Kontrolle der bereits

durchgeführten Erledigungen entnommen werden. Die GBG erklärte dies damit, dass es ausschließlich zu Aufträgen an eine Person käme und diese mündlich im direkten Kontakt zum Vorgesetzten verfolgt würden.

3.3.3.3. Personalentwicklung

Im Bereich der Personalentwicklung der Aufbau- und Ablauforganisation prüfte der Stadtrechnungshof das interne Projekt der GBG „Einbindung von frauenfördernden Maßnahmen in Dienstleistungsbeschreibungen“.

Im Jahr 2011 startete die GBG gemeinsam mit dem Referat Frauen & Gleichstellung und dem Kulturamt ein Pilotprojekt betreffend die „Einbindung von frauenfördernden Maßnahmen in Reinigungsausschreibung“. Als Ergebnis dieses Piloten wurde im Zuge der Ausschreibung von Reinigungsleistungen bei zwei Pilotprojekten (Bibliothek Andritz und Schillerplatz) eine Verpflichtungserklärung zur Frauenförderung in die Ausschreibungsunterlagen aufgenommen.

Im Rahmen dieser beiden Projekte waren keine Kosten für die GBG angefallen. Zwei Workshops zu dieser Thematik wurden von Mitarbeiterinnen der Stadt Wien abgehalten, welche beide im Wege der Amtshilfe der Stadt Graz kostenlos zur Verfügung gestellt wurden. Nicht direkt bedingt, aber im Sinne des Projektes, waren die Kosten für die Ausbildung der Gender Equality Assistant in der GBG in Höhe von 1.380 Euro.

Ziel der Projekte war es, Unternehmen zu motivieren, eine Erhöhung des Anteils der weiblichen Beschäftigten in mittleren und höheren Führungspositionen voranzutreiben. Forciert wurde dies durch spezielle Bildungsmaßnahmen nur für Frauen, die zur Erreichung qualifizierter Positionen befähigen sollten, die Bereitstellung betrieblicher oder externer Kinderbetreuung oder gezielte Wiedereinstiegsplanung nach Karenzen uvm. Umgesetzt wurde dies mittels Verpflichtungserklärung – „Frauenförderung als soziale Bedingung für die Auftragsausführung“ - im Rahmen der Ausschreibungen. Die Erwartungshaltung der GBG entsprach den Wiener Erfahrungen – Einbindung von Unternehmen, das Gewinnen von Unternehmen für die Themen Frauenförderung und Gleichstellungen sowie die Umsetzung des bereits geprüften „Wiener Modells“ im Sinne einer Kostenersparnis. Laut Auskunft der Geschäftsführung wollte die GBG auf die Erfahrungen des Wiener Modells aufbauen, um so direkt zur Umsetzungen gelangen zu können, ohne weitere Erarbeitungsschritte finanzieren zu müssen.

Eine Nullmessung wurde bei Start der Projekte nicht durchgeführt. Es war daher nicht zu beurteilen, wie viele der gewünschten Maßnahmen bereits vor diesen Projekten von den Unternehmen angeboten worden waren. Aus Gesprächen mit dem Referat für Frauen & Gleichstellung ging hervor, dass man froh war so

Unternehmen „ins Boot zu holen“, die sich dem Thema bislang noch nicht gewidmet hatten.

Der Stadtrechnungshof empfahl,

- zur Feststellung der Wirksamkeit solcher und ähnlicher Projekte zu Beginn eine „Nullmessung“ vorzusehen.

Den Ausschreibungen wurde eine Zusatzvereinbarung – „Frauenförderung als soziale Bedingung für die Auftragsausführung“ – angehängt. In dieser Zusatzvereinbarung war ein Maßnahmenkatalog (Maßnahmen zur Frauenförderung und deren Nachweise) aufgelistet. Die Unternehmen verpflichteten sich eine der drei bis fünf Maßnahmen pro Gruppe umzusetzen. Dazu stellte der Stadtrechnungshof fest, dass das Ziel nicht all zu ehrgeizig gesetzt war.

Ein Beispiel das dem Stadtrechnungshof vorgelegt wurde:

Gruppe – „Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben“

1. Angebot flexibler, den individuellen Bedürfnissen entsprechender Gestaltung der Arbeitszeit;
2. Angebot zu Telearbeit;
3. Möglichkeit von Teilzeitarbeit in Führungspositionen;
4. Bereitstellung betrieblicher oder externer Kinderbetreuung;
5. Wiedereinstiegsplanung.

Jenes Unternehmen, welches den Zuschlag erhalten hatte, wählte Punkt 3 der obigen Liste (Möglichkeit von Teilzeitarbeit in Führungspositionen).

Da es sich bei der Ausschreibung um die Besetzung von Reinigungspersonal handelte, war es für den Stadtrechnungshof nicht nachvollziehbar wie „die Möglichkeit von Teilzeitarbeit in Führungspositionen“ der zu besetzenden Person nützen konnte, da die Anzahl von Führungspositionen, wenn man beispielsweise eine Vorarbeiterin heranzog, zirka bei einem von sechzig Arbeitsplätzen lag.

Positiv sah der Stadtrechnungshof, dass zu den einzelnen Maßnahmen in der Verpflichtung ein genaues Ziel und die Nachweise der geplanten oder bereits erfolgten Umsetzung festgesetzt wurden. Diese dienten einerseits als Hilfestellung für die Unternehmen bei der Umsetzung und sollten eine spätere Evaluierung erleichtern.

Bei Zuschlagserteilung verpflichtete sich das Unternehmen diese Zusatzvereinbarung zu unterschreiben. Geplant war laut GBG, die Unternehmen in einem Workshop über den Inhalt dieser Zusatzvereinbarung bei Bedarf zu

informieren bzw. individuelle Fragen abzuklären; es gab aber lt. Auskunft der GBG im Rahmen der Ausschreibung keine Rückfragen und daher keine Notwendigkeit zur Abhaltung eines Workshops.

Bei Nichterfüllung wurde in der Zusatzvereinbarung ein Pönale in Höhe von einem Promille der Auftragssumme pro Woche, höchstens jedoch 10.000 Euro vorgesehen.

Eine Evaluierung war erstmals nach Ablauf der Hälfte der Vertragslaufzeit vorgesehen und erfolgte in Kooperation der GBG und dem Referat für Frauen und Gleichstellung im Jahr 2013. Das Ergebnis wurde von der Leiterin des Referates für Frauen und Gleichstellung positiv beurteilt. So wurde ua. festgestellt, dass bei jenen Unternehmen, die sich zur Einbindung von frauenfördernden Maßnahmen verpflichtet hatten, spezielle Bildungsmaßnahmen und Coaching Programme angeboten wurden, welche zu einer Verbesserung der Kommunikation innerhalb der Teams und zu seiner selbständigeren Arbeitsweise geführt hatten.

Nach den Erfahrungen der Stadt Wien, war dem Referat für Frauen und Gleichstellungen bekannt, dass bei den teilnehmenden Unternehmen Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Maßnahmen bestanden hatten. Es sei daher wichtig gewesen fachliche Unterstützung anzubieten - mit dem Ziel möglichst viele Unternehmen „mit ins Boot“ zu holen und es sei nicht darum gegangen Pönalen bei Nichteinhaltung einzutreiben.

Laut Auskunft der GBG-Geschäftsführung waren frauenfördernde Maßnahmen in den Prozessen bei Dienstleistungsausschreibungen bzw. Vergaben von Reinigungsdienstleistung fixiert und würden auch bei künftigen Ausschreibungen berücksichtigt.

Auf die Nachfrage des Stadtrechnungshofes wie frauenfördernde Maßnahmen in der GBG selbst umgesetzt wurden, antwortete die Geschäftsführung, Gendermainstreaming sei Teil der Unternehmensstrategie und mit der Besetzung der Gender Equality Assistant seit 2012 konsequent ausgebaut worden sei.

Während bei den Stellenausschreibungen im Jahr 2011, zB. für die Stelle eines/einer HausverwalterIn der Gendergedanke noch keinen Niederschlag in der Formulierung gefunden hatte, wurden die Stellenausschreibungen zu Beginn 2013 bereits so formuliert, dass die GBG *„sich im Sinne der Gleichstellung von Männern und Frauen und im Sinne des Gendergedankens insbesondere an Frauen wenden wollte“*.

Im Gesellschaftsvertrag wurde festgeschrieben, dass insbesondere bei der Bestellung und Zusammensetzung aller Leistungsgremien die Frauen-Männer Parität anzustreben war. Zu Beginn der Prüfung (Anfang 2013) war jedoch

festzustellen, dass die Geschäftsführung ausschließlich männlich besetzt war und von 8 Teamleiterposten nur 1 Posten mit einer Frau besetzt war. Gegen Ende der Prüfung (Beginn 2014) war eine weitere Teamleitungsfunktion mit einer Frau besetzt worden. Die GBG wies in der Schlussbesprechung ergänzend darauf hin, dass fast alle Positionen als TeamleiterstellvertreterInnen von Frauen gehalten wurden (7 Frauen, 1 Mann).

Die Bestellung der Geschäftsführung und der Prokuristen im Jahr 2014 erfolgte wieder ausschließlich männlich. Dem Gemeinderatsbericht vom 27.2.2014 war zu entnehmen, dass die Stadt Graz als Mehrheitseigentümerin, unter Einhaltung der Vorgaben des Stellenbesetzungsgesetzes, in diversen Medien ausgeschrieben und mit externer Unterstützung ein Hearing mit einer Hearing-Kommission durchgeführt hatte. Aufgrund der Ergebnisse des Hearings erfolgte die Wiederbestellung der Geschäftsführung.

Bei der Besetzung des Aufsichtsrates war festzustellen, dass das Mindestmaß von 40% (Frauen unter den Kapitalvertretern) erreicht wurde. Zu Beginn 2014 war der Aufsichtsrat mit 5 Frauen besetzt.

Der Stadtrechnungshof zog den Schluss, dass

- mit diesem Projekt kostengünstig bis nahezu kostenlos Unternehmen für frauenfördernde Maßnahmen im betrieblichen Alltag durch die vertraglich übernommenen Verpflichtungen gewonnen werden konnten.

Der Stadtrechnungshof empfahl

- einen weiteren Ausbau bzw. Fortsetzung dieses Projektes für die Zukunft;
- bei Nichteinhaltung der Vereinbarung die festgelegte Pönale einzufordern;
- Die Erhöhung der Frauenquote in Führungspositionen und im Aufsichtsrat weiter voranzutreiben

3.3.4. Jahreszielprozess

Die Jahreszielvorgaben erfolgten einerseits durch den Eigentümer und andererseits durch die Geschäftsführung. Diese übergeordneten Ziele wurden als strukturierte Einzelziele für den jeweiligen Geschäftsbereich als Teil des ISPP erarbeitet.

Weiters wurden die Zielvorgaben bis auf die MitarbeiterInnenebene heruntergebrochen, sodass sie als ein wesentlicher Punkt in den jährlichen Mitarbeitergesprächen Eingang fanden und daraus entsprechende

Zielvereinbarungen resultierten. Der Grad der Zielerreichung wurde im nächstfolgenden MitarbeiterInnengespräch erörtert.

Der Stadtrechnungshof zog den Schluss,

- dass durch das Herunterbrechen der Ziele bis auf Mitarbeiterebene und die Nachverfolgung der Zielerreichung in den darauf folgenden Mitarbeitergesprächen als gutes Beispiel für das gesamte Haus Graz dienen konnte.

3.3.5. Persönliche Arbeitsmethodik und Wirksamkeit

Die in der GBG GmbH gültigen allgemeinen Standards und Regeln zur Arbeitsmethodik wurden im Organisationshandbuch zusammengefasst. Die Richtlinien, Dienstanweisungen und Vertretungsregelungen waren dort nachlesbar.

Die persönliche Arbeitsmethodik war individuell gestaltbar, wobei jedoch einige allgemein gültige Arbeitsweisen gem. den Arbeitsablaufbeschreibungen /Prozessen, wie Checklisten, Analysevorgaben und to-do-Listen zur Anwendung kamen.

Im Bereich des Baumanagements wurden zu den einzelnen Projekten beispielsweise spezielle Risikoeinschätzungen, die standardisiert wurden, und Checklisten zur Projektverfolgung angewandt.

Die Arbeitsmethodik, Wirksamkeit und dazugehörigen Resultate wurden auch für das Finanzmanagement abgefragt. Unter Finanzmanagement war nach der allgemeinen Lehre die zielgerichtete, situationsgemäße Planung, Steuerung und Kontrolle aller betrieblichen Zahlungsströme zu verstehen. Das Finanzmanagement hatte alle Finanz- und Investitionsentscheidungen zu umfassen. Als wichtigstes Instrument des Finanzmanagements war die Finanzanalyse zu sehen, um die Finanz- und Investitionsentscheidungen an die relevanten Einflussfaktoren anpassen zu können. Die Instrumente dazu hätten verschiedene Planungsrechnungen, Analysen und Kostenverfolgungen bzw. Anforderungen von Finanzmitteln und deren Bewirtschaftung (Tilgungspläne, Analyse der Zinsentwicklung etc.) zu beinhalten gehabt.

Der Stadtrechnungshof hinterfragte die Arbeitsmethoden im Bereich des Finanzmanagements. Dem Stadtrechnungshof wurden erst bei der Schlussbesprechung Unterlagen zur Planung, Steuerung und Kontrolle aller Maßnahmen zur Mittelbeschaffung und Mittelverwendung (aller betrieblichen Zahlungsströme) vorgelegt.

So wurde etwa in Bezug auf die Finanzziele eine betragsgenaue Planung/Schätzung mitgeteilt (EBITA 2012 i. H. v. 17.215.786,00 Euro). Weiters war eine Personalkostendeckelung i. H. v. 13.389.738,00 Euro für das Jahr 2012 vorgegeben. Der vorgelegte SOLL-IST-Vergleich für das Jahr 2012 beinhaltete eine Planzahl für das EBITA 2012 i. H. v. gerundet 17.216.000,00 Euro und einen Personalaufwand i. H. v. 13.691.000 Euro.

Die genannten SOLL-Zahlen des Jahres 2012 konnten dem in der Schlussbesprechung vorgelegten Wirtschaftsplan für das Jahr 2012 entnommen werden.

3.3.5.1. Personalentwicklung

Für die MitarbeiterInnen selbst wurden im Rahmen der MitarbeiterInnengespräche die Fort- und Weiterbildungsanforderungen vereinbart, die dann über die Personalentwicklung der GBG zur Umsetzung kamen. Neben dem Weiterbildungsprogramm der Verwaltungsakademie der Stadt Graz (Haus Graz) hatte die GBG für ihre MitarbeiterInnen im Jahr 2013 ein weiteres spezielles Seminarprogramm zur Auswahl (EDV-Schulungen, Kommunikation u.ä.). Die Anbieter dieses Programmes waren nicht mit den Anbietern der Verwaltungsakademie ident. Den MitarbeiterInnen standen im Rahmen dieser Fortbildungsmaßnahmen fünf Seminartage zur Verfügung. Lt. Auskunft der GBG wurden in Summe 68 Anmeldungen zu den verschiedenen Seminarthemen durchgeführt.

Beispielsweise wurde im Jahr 2013 das Projekt „Optimierung der Hausverwaltung“ umgesetzt, das spezielle fachliche Schulungen für die MitarbeiterInnen im Bereich der Hausverwaltung vorsah. Im kaufmännischen Bereich war der Teamleiter lt. Mitteilung GBG zum Verwalterassistenten zertifiziert worden, weiters wurde zur Verstärkung des Teams eine Mitarbeiterin mit allen Befähigungen im Immobilienbereich angestellt. Der Teamleiter der Hausverwaltung war für den kaufmännischen und technischen Bereich zuständig – hier war eine Person in der Leitungsfunktion. Eine Mitarbeiterin in Karenz war lt. Auskunft der GBG zur Immobilienverwalterin ausgebildet worden. Im technischen Bereich wurden Schulungen bzgl. „facility management“ und spezielle Fachschulungen besucht. Fachliche Nachweise zu den Ausbildungen Hausverwaltung wurden dazu keine vorgelegt.

Die Fortbildung im Bereich Baumanagement wurde mitarbeiter- und themenbezogen durchgeführt (Kostenmanagement, Nachhaltigkeit und besondere Themen der Bautechnik). Daneben wurde gefordert, dass alle Bauprojektleiter bzgl. der Grundlagen (Baugesetze, Normen, Haftung und Gewährleistung) den gleichen aktuellen Wissenstand aufwiesen.

EDV-Seminare, Seminare zur Büro- und Selbstorganisation waren neben fachlichen Weiterbildungen (u.a. Vergaberecht, Immobilienthemen, Personalverrechnung) die Hauptschwerpunkte bei den MitarbeiterInnen des Geschäftsbereichs Management Services.

Der Stadtrechnungshof konnte die beschriebenen Anforderungen an die MitarbeiterInnen bzw. die Fort- und Weiterbildung aufgrund des Anforderungsprofils an die GBG nachvollziehen. Eine inhaltliche Prüfung dieses Bereichs unterblieb. Zur Bewertung der Weiterbildungsmaßnahmen siehe unten die Ausführungen zur MitarbeiterInnenbefragung.

3.3.6. Resultate

Die Resultate der einzelnen Geschäftsbereiche bzw. die tatsächlichen Werte waren jeweils Grundlage für die verschiedenen Weiterentwicklungen, die sich in den einzelnen Projekten bzw. in den ISPP-Geschäftsbereichsmeilensteinen widerspiegelten.

Zu den detaillierten Fragen des Stadtrechnungshofes in Bezug auf die Resultate im Bereich des Baumanagements teilte die GBG mit, dass im Rahmen der Wirtschaftsprüfung des Jahres 2013 eine Schwerpunktprüfung für das Thema Baumanagement durchgeführt wurde. Als Themen und Fragestellungen wurden dabei folgende Punkte abgehandelt:

- Allgemeine Beschreibung der Leistungen des Baumanagements;
- Projekte für 2013 (aus Lagebericht 2012);
- Kostenverfolgung;
- Rechnungserstellung bei Kundenaufträgen, Rechnungsfreigabeprozedere, Aktivierungen.

Dazu wurde von der GBG mitgeteilt, dass

- bei der allgemeinen Beschreibung der Leistungen des Baumanagements berichtet wurde was die GBG durchführte. D.h. vom Vermietermodell bis zur reinen Dienstleistung sowie der Erstellung von Eigenprojekten mit Vermietung und der Erstellung von Kundenaufträgen;
- bei den Projekten für 2013 wurde der Lagebericht 2012 als Grundlage herangezogen und die darin vorgesehenen Projekte durchbesprochen und der aktuelle Stand dazu berichtet;
- bei der Kostenverfolgung eine grundsätzliche und detaillierte Darlegung der SOLL-IST-Vergleiche und des Berichtswesens dazu erfolgte;
- beim Rechnungsfreigabeprozedere die Vorgehensweise dazu erläutert wurde und bei der Aktivierung die im Jahre 2013 fertig gestellten Investitionsprojekte genannt wurden; Zur Rechnungserstellung bei

Kundenaufträgen waren keine Ausführungen seitens der GBG vorhanden.

Lt. Auskunft der GBG gab es im Bericht der Wirtschaftsprüfung zu diesen Schwerpunkten keine Feststellungen.

Eine Überprüfung dieser Sachverhaltsdarstellung wurde im Rahmen dieser Prüfung durch den Stadtrechnungshof nicht durchgeführt, da dem Gemeinderat die Ergebnisse im Rahmen des Jahresergebnis 2013 der GBG GmbH vorzulegen waren.

Die bereits vorhandenen allgemeinen wirtschaftlichen Ergebnisse waren in den einzelnen Jahresabschlüssen der Jahre 2003 bis 2012 dargestellt, wobei die Bilanzgewinne der Jahre 2010 und 2012 aus der Auflösung von Kapitalrücklagen resultierten. Die Ergebnisse der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Jahre 2003 bis 2012 waren durchgehend negativ, ausgenommen 2010. Die negativen Ergebnisse waren durch die negativen Finanzergebnisse, deren Begründung in der Fremdfinanzierung (Zinsaufwand) lag, bedingt. Dies stand jedoch in Übereinstimmung der Planung, wonach die GBG erst nach ca. 20 bis 25 Jahren Gewinne erwirtschaften sollte.

3.4. Qualitative Prüfung der im Zuge des Hauses Graz ergriffenen Effizienzsteigerungspotenziale

3.4.1. Ziele

Im Zuge der Gründung des Hauses Graz wurden im Oktober 2009 eine Erhebung und Bewertung von Potenzialen durchgeführt. Diese Potenzialerhebung erfolgte nicht nur in quantitativer sondern auch teilweise in qualitativer Hinsicht. Die Projektleitung lag beim Reformteam des Magistrats Graz. Die Potenziale wurden gemeinsam, unter Mitwirkung der damaligen GBG Geschäftsführung, mit den Vertretern der damaligen Graz AG sowie Stadtschulamt und Liegenschaftsverwaltung festgelegt. Ziel der Prüfungshandlungen dieser Gebarungsprüfung war es - nach Abfragen und Bewertung der realisierten Potenziale quantitativer Art im Prüfbericht des Stadtrechnungshofes im Juli 2012 bzw. im konsolidiert Rechnungsabschluss 2012 - darzustellen, wie sich die Qualität der Leistungen der einzelnen Teilbereiche der GBG veränderten bzw. ob die erhofften qualitativen Potenziale realisiert wurden.

Nachfolgende qualitative Potenziale wurden in den unterschiedlichen Bereichen erhoben und festgeschrieben:

Bereich Energie:

- Reduzierte nachhaltige Kosten und Betreuung;
- Einmalige Erfassung und laufende Aktualisierung;
- Bündelung von Kompetenz und Schaffung von einheitlichen Standards und Maßnahmen.

Bereich Hausverwaltung:

- Die Qualität sollte durch Vereinheitlichung steigen.

Bereich Beschaffung:

- Angebot der Dienstleistung „Einkauf für alle Ämter und Abteilungen“ – sollte zu Entlastung dieser steigen.
- Vermeidung von unnötigen Diversifizierungen; zB. Baukastensysteme – geringer Aufwand für Möbelübersiedlungen;
- zeitlich und qualitativ optimierte Beschaffung;
- engere Zusammenarbeit, weniger Reibungsverluste.

Flächenmanagement:

- Senken des Kommunikationsaufwandes zwischen GBG/Abteilungen des Magistrates/Holding.

3.4.2. Umsetzung der Qualitätssicherung in der GBG

Seitens der GBG wurde im Laufe der Prüfung immer wieder betont, dass großes Augenmerk auf die Qualitätssicherung für sämtliche Dienstleistungen gelegt werde. Nach Aussage der Geschäftsführung der GBG orientierten sie sich an den Grundsätzen des „Total Quality Management“¹³. Im Rahmen der Prüfung verschaffte sich der Stadtrechnungshof daher über jene Instrumente und Werkzeuge, der sich die GBG zur Qualitätssicherung bediente, einen Überblick.

Als Instrumente wurden u.a. genannt

- Organisationshandbuch,
- ein Integrierter Strategie- und Planungsprozess (ISPP),
- IKS und Dienstanweisungen,
- Geschäftsordnung der Geschäftsführung und der erweiterten Geschäftsführung (ua. § 1 Errichtung IKS),
- Geschäftsfallmappe,
- abgebildete Prozesse,
- periodische MitarbeiterInnengespräche,
- Reinigungspläne mit jährlicher Evaluierungen,
- gezielte Schulungen.

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass sich das Qualitätsmanagement der GBG im Zeitraum der Prüfung im Aufbau befand. Die angeforderten Unterlagen sowie einzelne Dokumente zu den aufgezählten Instrumenten wurden übermittelt bzw. auf Grund der Datenmenge vor Ort eingesehen. Die vorhandenen Unterlagen waren gut strukturiert, ordnungsgemäß abgelegt und greifbar.

Eine „GBG-Geschäftsfallmappe“, die es den MitarbeiterInnen erleichtern sollte, den richtigen Prozess zum richtigen Geschäftsfall zu wählen, wurde zum Zeitpunkt der Prüfung erstellt. Für den Bereich der Hausverwaltung wurden die Geschäftsfälle identifiziert und in einer Geschäftsfallmappe angelegt sowie die

¹³ „Optimierung der Qualität von Produkten und Dienstleistungen eines Unternehmens in allen Funktionsbereichen und auf allen Ebenen durch Mitwirkung aller Mitarbeiter.“ nach Gablers Wirtschaftslexikon

GBG-Schlüsselprozesse abgebildet.

Der Stadtrechnungshof zog den Schluss,

- dass die „Geschäftsfallmappe“ ein praktisches Instrument war, jedem/jeder einzelnen MitarbeiterIn auf einfache Weise zu ermöglichen, die vorgesehenen weiteren Arbeitsschritte der von ihnen anzuwendenden Prozesse nachzulesen.

Der Stadtrechnungshof empfahl

- die Geschäftsfallmappe für weitere Bereiche der GBG auszuarbeiten.

Auf die Nachfrage des Stadtrechnungshofes, ob Mindestzielvorgaben gesetzt wurden, führte die Geschäftsführung aus, dass es Mindestzielvorgabe 2009 war, für sämtliche Immobilienagenden im Haus Graz die GBG als einzige Ansprechpartnerin, im Sinne eines one-stop-shop, zu installieren. Im GR-Beschluss zur Umsetzung des Immobilienmanagement-Projektes „Haus Graz“ im November 2010 war man davon abgegangen und beschloss, dass die GBG als Shared-Service-Gesellschaft neben der gesamten Bautätigkeit in erster Linie die gesamten Facility-Service-Tätigkeiten im Immobilienbereich der Stadt Graz ausüben sollte. Dies wurde laut Aussage der GBG Geschäftsführung, bedingt durch Überzeugungsarbeit und Kontrahierungsverpflichtung, von den städtischen Abteilungen sehr konsequent in Anspruch genommen. Im Bereich der Holding funktionierte die Zusammenarbeit laut Auskunft der GBG-Geschäftsführung ebenfalls gut, mit der Einschränkung, dass bei weitem nicht alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufgaben bei der GBG beauftragt wurden. Schwierig sei die Umsetzung der Vorgabe „sämtliche Immobilienagenden im Haus Graz“ mit den Töchtern der Holding gewesen – hier sei es trotz häufiger Diskussionen noch immer üblich, dass Bautätigkeiten von den Töchtern selbst ausgeübt wurden (zB Freizeitbetriebe).

Auch bei anderen Beteiligungen der Stadt, wie der Messe Graz, sei es nicht üblich gewesen, die GBG überhaupt zu Angebotslegung für Dienstleistungen einzuladen.

Im Bereich der Hausverwaltung wurde die GBG als alleiniger Ansprechpartner im Hause Graz für die Agenden der Hausverwaltung etabliert und es wurden vormals extern bewirtschaftete Immobilien in die GBG-Hausverwaltung rückgeführt (zB Herrengasse 6, Kronesgasse 5).

Der Bereich Reinigung/Service wurde durch die GBG nahezu vollständig abgedeckt; die Tochterunternehmen seien jedoch auf Grund der Auftragsvolumina nicht durch die GBG betreut worden, die Bestrebungen liefen jedoch dahin, künftig diese Dienstleistungsaufträge, wie an der Übernahme des

„Auster“ Reinigungsauftrages ersichtlich wurde, in der GBG zu bewirtschaften und abdecken zu können.

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass noch nicht alle Mitglieder des Hauses Graz von den Angeboten an Leistungen oder zumindest der Möglichkeit der Anbotslegung durch die GBG Gebrauch gemacht hatten.

Der Stadtrechnungshof empfahl

- im Rahmen des Beteiligungsmanagements die Verankerung der Verpflichtung im Haus Graz zur Anbotseinholung bei der GBG in der Steuerungsrichtlinie verbindlich festzuschreiben,
- im Sinne der Vorgaben des Hauses Graz eine diesbezügliche regelmäßige Information (etwa in die Quartalsberichte) aufzunehmen, in welchem Ausmaß die GBG den Vorgaben als „shared service“ Unternehmen des Hauses Graz gerecht werden konnte.

3.4.3. Die Entwicklung der einzelnen Potenziale

Bereich Energie

Im Geschäftsbericht der GBG 2012 wurde ausgeführt, dass ausschließlich die Energiestabsstelle für die Energieeffizienz der Gebäudetechnik in allen Gebäuden verantwortlich sein sollte. Nach Aufbau des EMS (Energie Monitoring System – eines der Leitprojekte der GBG-Energiestabsstelle) 2013 gab es in der Stadt zentral nur mehr eine Stelle, welche sich mit der Erfassung der Energieverbräuche beschäftigte; dafür wurde ein einheitliches EDV System verwendet und dadurch eine Bündelung von Ressourcen und Minimierung von Doppelgleisigkeiten erreicht.

Die Aufgabenbereiche Energiestabsstelle und Energieeinkauf waren mit 2 Mitarbeitern der GBG besetzt. Eine Beschreibung der Aufgabenbereiche wurde dem Stadtrechnungshof mit Stand vom 3.4.2014 übermittelt.

In den Aufgabenbereich der Energiestabelle fielen zB. Führung von BenutzerInnengespräche für die Bewusstseinsbildung zum Thema Energie sparen, Ausarbeiten bzw. Mitarbeit von Förderkonzepten, Erarbeitung von Konzepten und Strategien bezüglich Energiesparen und Energieoptimierungen, Aufbau eines EMS-Systems oder Auswertung und Implementierung der vorhandenen EMS-Daten.

Mit der Einführung eines EMS, beabsichtigte die GBG Schwachstellen in Heizungsanlagen, die zu Wärmeverlusten führten, zu identifizieren und Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz zu ergreifen. Geplant war, den

Nutzern eine laufende 10%ige Energieeinsparung zu garantieren. Nach Durchführung des Vergabeverfahrens wurden 2013 insgesamt 53 Objekte im „Haus Graz“ mit EMS ausgestattet – durch die Installation der Hard- und Software war somit ein Monitoring und Einwirken auf den Energieverbrauch möglich.

Bei Abschluss der Prüfung befand sich laut Auskunft der Geschäftsführung mit der EMS-Einführung ein Energiemonitoring-EDV-System im Aufbau, dh. es wurden Energieverbräuche gesammelt, visualisiert, ausgewertet und berichtet.

Laut Geschäftsführung wurden die Systemmöglichkeiten inklusive Schulung größten Teils geschaffen bzw. durchgeführt, was bedeutete, der Verbrauch 2012 und 2013 wurde erfasst, wobei die Gebäude der Holding, der GGZ sowie der MCG fehlten.

In den Aufgabenbereich Energieeinkauf fielen Tätigkeiten wie Durchführung von zentralen Ausschreibungs- und Vergabeverfahren für die Energiebeschaffung für das „Haus Graz“, Erstellung von Beschaffungsreports für den Energieeinkauf, zentrale Ansprechperson im „Haus Graz“ für Energiepreise oder Erstellung von Kostenabschätzungen für den Energiebereich.

Ziel war, die Energiebeschaffung im „Haus Graz“ sowohl Mengen als auch kostenmäßig möglichst unter ökologischen Gesichtspunkten zu optimieren. Durch die zentrale Stromausschreibung (vom 25.11.2013 mit der externen juristischen Unterstützung einer auf Vergaberecht spezialisierten Wiener Anwaltskanzlei) und der günstigen Marktsituation an der Strombörse wurden von der GBG 2014 auf 2015 jährlich 1,6 bis 1,7 Millionen Euro an Einsparungen prognostiziert. Neben den monetären Vorteilen bedeutete eine zentrale Beschaffung von Energie aber auch eine Vereinfachung etwa des Arbeitsaufwandes und Ablaufes, da nicht jedes „Mitglied im Haus Graz“ selbständig Marktbeobachtungen durchführen, Einkaufsstrategien entwickeln oder Ausschreibungen vornehmen musste. Die tatsächliche Erreichung dieses Potentials war Gegenstand der jährlichen Prüfungen des Stadtrechnungshofes zum Umsetzungsstand der Potentialerfüllung „Haus Graz“.

Des Weiteren hatte sich die GBG in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt im Bereich „Sanierung“ das Ziel gesetzt, die Sanierungsrate und thermische Qualität der Bestandsgebäude in den darauffolgenden Jahren zu erhöhen. In Abstimmung mit der Immobilienabteilung erfolgte die Auswahl eines Pools von „Haus Graz“-Objekten mit hohem Energieverbrauch und einem dringenden Sanierungsbedarf. In einem ersten Schritt wurden im Jahr 2013/2014 erste Kinderbetreuungseinrichtungen saniert.

Im Rahmen eines weiteren Projektes genannt „10x10“, das ebenfalls die Sanierung von Gebäuden zum Inhalt hatte, wurde bis zum Prüfungsschluss ein

Contracting-Vertrag zwischen der GBG und der GEA – Grazer Energieagentur GmbH entworfen. Vertragsziel- und Gegenstand laut Vertrag war die Einsparungen von Energiekosten (Strom, Fernwärme, Gas, Wasser) durch

1. die im Rahmen des Projektes 10x10 definierten energietechnischen Sanierungsmaßnahmen,
2. die Implementierung des EMS-Systems und die damit verbundenen Steuerungsmöglichkeiten.

Saniert wurden lt. Auskunft der GBG im Rahmen dieses Projektes noch keine Gebäude, da zuerst ein Contractingmodell für das Haus Graz ausgearbeitet werden musste.

Im Bereich Energie erhoffte sich die GBG einige qualitative Potenziale. Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass eine Vereinfachung für die KundInnen

- durch die Installation einer Energiestabstelle und einer zentralen Stelle für Energieeinkauf im Haus Graz,
- durch Bündelung von Kompetenz und Schaffung von einheitlichen Standards und Maßnahmen,
- Bündelung von Ressourcen und Minimierung von Doppelgleisigkeiten und
- durch eine einmalige Erfassung und laufenden Aktualisierung stattgefunden hatte und

damit die erhofften qualitativen Potenziale in diesem Bereich größtenteils erreicht werden konnten.

Der Stadtrechnungshof empfahl

- aufgrund der bereits geleisteten umfangreichen Vorbereitungsarbeit das Projekt „10 x 10“, nun nach Möglichkeit der finanziellen Leistungsfähigkeit umzusetzen.

Bereich Hausverwaltung

Wie im vorhergehenden Kapitel bereits ausgeführt, wurde die GBG zu einem großen Teil alleiniger Ansprechpartner im Haus Graz. Das Ziel, dass durch Vereinheitlichung die Qualität gesteigert werden sollte, wurde zum Teil durch die Probleme bedingt durch das CAFM-System (wie in oben ausgeführt) verhindert.

Bereich Konflikt- und Beschwerdemanagement

Weiters prüfte der Stadtrechnungshof das Konflikt- und Beschwerdemanagement, welche auch in der Servicevereinbarung zwischen der GBG und der Magistratsabteilung/Eigenbetrieb/städtische Gesellschaft vorgesehen waren. Laut Auskunft der Geschäftsführung der GBG wurde versucht, Konflikte bereits in erster Ebene zu lösen. Das bedeutete, dass Beschwerden neben der direkten

Beschwerde bei der „liefernden“ Stelle auch über die Serviceline der GBG angebracht werden konnten, dies notiert und an die verantwortlichen Teamleiter weitergeleitet wurden. Bei Häufung der Beschwerden wurde der verantwortliche Gebietsleiter in Kenntnis gesetzt und die Geschäftsführung informiert. Eine weitere Möglichkeit, sofern Konflikte nicht in erster Ebene gelöst werden konnten, war die Geschäftsführung der GBG und die A 8/4 Immobilienabteilung als Auftragsmanagerin der Stadt Graz mit dieser Angelegenheit zu befassen. Wurde auch hier keine Lösung gefunden, bestand laut Geschäftsführung der GBG die Möglichkeit den GBG-Beirat als Schlichtungsstelle zu befassen – im Falle einer Nichteinigung hätte der/die EigentümervertreterIn der Stadt Graz zu entscheiden. Bis zum Abschluss der Prüfung war dem Stadtrechnungshof keine Konflikt bekannt, der vom Beirat behandelt hätte werden müssen.

3.4.4. Evaluierung durch MitarbeiterInnenbefragung

Im Geschäftsbericht der GBG 2011 wurde angekündigt, dass 2012 der Ausbau von neuen Kommunikationsinstrumenten, wie die Befragung von MitarbeiterInnen und Kunden/KundInnen durchgeführt werden würde. Auf Nachfrage des Stadtrechnungshofes, ob diese erfolgt seien, wurden dem Stadtrechnungshof die Unterlagen zur Einladung zur Angebotslegung zur „Durchführung einer MitarbeiterInnenbefragung“ vorgelegt. Als Durchführungszeitraum und Eckpunkte wurden angeführt:

- Kickoff zur Gestaltung des Fragebogens November 2012, MitarbeiterInnenbefragung Jänner 2013, Präsentation der eingeleiteten Maßnahmen durch die GBG Geschäftsführung bis Februar 2013; KundInnenbefragung Jänner 2013 (optional).

Hintergrund für die MitarbeiterInnenbefragung war, dass auf Grund der Umstrukturierung des Hauses Graz der GBG 437 MitarbeiterInnen der Stadt Graz zugewiesen worden waren. Dies erfolgte im Wesentlichen in den Bereichen Reinigung, aber auch Werkstättenleistungen und Hausverwaltung. Die GBG wurde gleichzeitig verpflichtet, die Lohnkosten 2011, abzüglich der zu erwartenden Lohnerhöhungen nominell bis 2016 nicht zu überschreiten. Laut Stellungnahme der GBG Geschäftsführung *„konnte bisher diese Deckelung durch sozialverträglichen MAInnen-Abbau eingehalten werden (Nicht-Nachbesetzung von natürlich abgehenden MAInnen & Reduzierung des Beschäftigungsausmaßes bei Nachbesetzungen)“*.

Ziel dieser Befragung war, auf Basis der Ergebnisse die Unternehmensziele und die Prinzipien der GBG Geschäftsführung bei den MitarbeiterInnen zu verankern und die Identifikation zu steigern, die MitarbeiterInnenzufriedenheit zu heben, um diese sowie die internen Arbeitsabläufe und die Organisation gezielt zu

verbessern.

Die MitarbeiterInnenbefragung wurde schließlich von Juni bis November 2013 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in komprimierter Form dem Aufsichtsrat, den Betriebsräten und den GBG Führungskräften präsentiert und als Zusammenfassung auch den MitarbeiterInnen zur Verfügung gestellt.

Die Beteiligung bei der Befragung lag bei 43%. Als wesentliche Ergebnisse konnten ua. festgemacht werden:

- Weiterbildung wurde in der GBG groß geschrieben, aber nicht in allen Bereichen ausreichend kommuniziert.
- Das Verhältnis Vorgesetzte/MitarbeiterIn wurde als gut bewertet, Verbesserung hinsichtlich Feedback und Konfliktlösungen angeregt.
- Die wichtigsten Motivationsfaktoren waren Interesse an der Arbeit und ein gutes Betriebsklima, welche durch Maßnahmen wie Schulungen, Weiterbildung oder Jobwechsel innerhalb des Unternehmens gefördert werden sollten.

Vor der Befragung wurde durch die GBG-Führungskräfte festgelegt, dass die Ergebnisse als *„Basis für konkrete Maßnahmen zur Steigerung der MitarbeiterInnenzufriedenheit dienen werden“*.

Zwei konkrete „Projekte“ waren so entstanden

- Das Innerbetriebliche Vorschlagswesen (IBV) – eine Plattform im GBG Internet; die eingebrachten Vorschläge konnten von allen MAInnen eingesehen und bewertet werden und es bestand die Möglichkeit bei eingebrachten Vorschlägen die Bereitschaft zu signalisieren, dass man bei einer etwaigen Umsetzung des Vorschlages im Projektteam mitarbeiten möchte.
- GBG = Ganzheitlich-Bewusst-Gesund – das Gesundheitsprogramm der GBG; es wurden hierbei den MitarbeiterInnen größten Teils Gratisaktivitäten zur Verfügung gestellt, von denen ausgegangen wurde, dass diese einen Gewinn an Wohlbefinden und besserer Fitness erzielen konnten. Die Kosten für dieses Projekt wurden vom Stadtrechnungshof nicht erhoben.

Der Stadtrechnungshof nahm in das innerbetriebliche Vorschlagswesen vor Ort in der GBG Einsicht und stellte fest, dass dieses Instrument auf einfachen und kostengünstigen Weg ermöglichte, Ideen GBG weit zu sammeln, diese zu veröffentlichen und gleichzeitig Teams mit interessierten MitarbeiterInnen zu deren Umsetzung zu bilden.

Der Stadtrechnungshof zog den Schluss, dass

- IBV als gutes Beispiel für das gesamte „Haus Graz“ dienen konnte.

3.4.5. Evaluierung durch Kunden/ KundInnenbefragung

Im November 2013 wurde dem Stadtrechnungshof eine vom März bis August 2013 durchgeführte KundInnenbefragung der GBG vorgelegt. Untersuchungsgegenstand war die Zufriedenheit der KundInnen in Hinblick auf die unterschiedlichen Bereiche der GBG. Der Geschäftsführer der GBG hatte persönliche Gespräche mit den KundInnen geführt und diese zusammen mit einem Marktforschungsinstitut ausgearbeitet.

Es wurden 15 Abteilungen und Gesellschaften befragt, ua. die Holding Graz GmbH oder die Magistratsdirektion.

Die Erkenntnisse der KundInnenbefragung wurden mit den Führungskräften der einzelnen Teams besprochen und Lösungsansätze für die Kritikpunkte ausgearbeitet. Diese sollten dann in die Prozesse aufgenommen werden. Zu Prüfungsende waren bereits erste Maßnahmen gesetzt worden:

- Eine Dienstleistungsbroschüre – detaillierte Leistungsbeschreibung pro Team wurde erstellt.
- Bekanntgabe der technischen und kaufmännischen Hausverwalter je Objekt.
- Eine neue Dienstleistung „Siedlungsmanagement-rundum Sorglos-Paket“ wurde erarbeitet.
- Ein neuer HausarbeiterInnen-Dienstleistungskatalog wurde erstellt.
- Es erfolgte eine neue Abstimmung der Service Level Agreement zwischen Holding/Stadt Graz/GBG.

Kritikpunkte bzw. positive Rückmeldungen

- Aufgaben laut SLA wurden nicht zu 100% umgesetzt.

Zur Adressierung dieser Kritik wurde von der Geschäftsführung der GBG ausgeführt, im Bereich Service ein Optimierungskonzept umzusetzen zu wollen. Der Start des Pilotprojektes war im 2. Quartal 2014 geplant. Als Durchführungsdauer wurde 1 Jahr vereinbart, danach die Durchführung einer Evaluierung.

- Kommunikationsprobleme (sprachliche Barrieren) mit dem eingesetzten Personal.

Dazu führte die GBG-Geschäftsführung aus, dass Deutschkurse für MitarbeiterInnen mit Migrationshintergrund in der Vorbereitungsphase seien und für 2. Quartal 2014 geplant waren. Bei anderen Kommunikationsproblemen wurden Führungskräfte (VorarbeiterInnen) speziell auf den Umgang mit schwierigen Situationen und in Kommunikationstechniken geschult.

- Das Team Baumanagement wurde vielfach gelobt.

Die Rückmeldungen hoben die gute Zusammenarbeit mit den einzelnen Abteilungen des Magistrates hervor; diese würde unkompliziert, kompetent und wurde mit großem Engagement ausgeführt.

- Das Beschwerdemanagement funktionierte nach Auskunft der Befragten in allen Bereichen sehr gut.

Dadurch seien laut Angabe der Befragten einige Anlaufschwierigkeiten wie etwa im Bereich der Hausverwaltung/Winterdienst oder Reinigung & Service relativiert worden.

- Bereich Auftragsmanagement - die befragten Abteilungen gaben teilweise an, dass es komplizierter geworden sei.

Angeregt wurde von den Befragten, dass Informationsflüsse verstärkt, grundsätzlich die Kommunikation ausgebaut, die Kommunikation zwischen Auftragsmanager und Abteilungen verbessert und die Kommunikation zu KundInnen intensiviert werden sollten. Die GBG führte zu diesem Kritikpunkt aus, dass es sich hierbei um Leistungen (zB. Sonderreinigungen) handelte, die außerhalb des SLA-Vertrages geleistet wurden, und nun vor Auftragsdurchführung ein Bestellschein vorliegen musste. Diese Vorgangsweise wurde im GBG-Beirat definiert und vom Magistratsdirektor für die Abteilungen der Stadt Graz per Präsidialerlass verbindlich angewiesen. Vor dieser Regelung kam es zu keiner direkten Verrechnung bzw. konnten Bestellungen auch im Nachhinein eingereicht werden. Ein aus der Sicht des Stadtrechnungshofes zu begrüßender Vorteil lag nun darin, dass zu einer klaren Verteilung der Rolle als Auftragnehmer bzw. Auftraggeber bzw. Kostentransparenz kam.

- Bereich Hausverwaltung – Beschreibung der SLA war nicht klar definiert, insbesondere Budgetüberschreitungen waren nicht akzeptabel.

Zum Thema Instandhaltungsüberschreitung wurde dem Stadtrechnungshof mitgeteilt, dass es im Jahr 2013 keine Überschreitungen der Instandhaltungsbudgets in den Abteilungen mehr gegeben habe. Es seien in einigen Abteilungen Umschichtungen notwendig gewesen, um die gewünschten

Reparaturen durchführen zu können. Im Rahmen des Optimierungsprojektes sei festgehalten worden, dass es von der Hausverwaltung 3x jährlich Informationsberichte zu den Instandhaltungsbudgets gab. Diese wurden vom Stadtrechnungshof eingesehen und lagen vor.

- Mehr Qualität bei der Dienstleistungserbringung bei öffentlichen WC-Anlagen.

Laut GBG-Geschäftsführung wurde ein Projekt mit Unterstützung der Caritas bei öffentlichen WC-Anlagen erfolgreich abgewickelt und mit Februar 2014 beendet. Weiters sei die Qualität der öffentlichen WC-Anlagen seit dem Einsatz eines zusätzlichen Mitarbeiters in der Qualitätskontrolle nachweislich gestiegen. Neben Verbesserung der Qualität sei auch eine Reduktion der Instandhaltung (Vandalismus Akte) festzustellen gewesen.

Der Stadtrechnungshof zog den Schluss, dass

- der Ausbau von neuen Kommunikationsinstrumenten, wie die Befragung von MitarbeiterInnen und Kunden/KundInnen sehr begrüßenswert war, diese wie angekündigt 2013 durchgeführt und aus den Ergebnissen teilweise bereits erste Lösungsansätze erarbeitet und Maßnahmen getroffen wurden;
- auf Grund der positiven Rückmeldungen im Rahmen der KundInnenbefragung im Bereich Baumanagement und Beschwerdemanagement die Zusammenführung im Rahmen des Hauses Graz und die Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Abteilungen gut funktioniert hat.

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass nur teilweise die im Rahmen der Gründung des Hauses Graz erhobenen und erhofften Potenziale erreicht werden konnten.

3.4.6. Reinigung inklusive Service

Im Bereich Reinigung wurden bei der Potenzialerhebung bei der Einführung „Haus Graz“ keine direkten qualitativen Potenziale festgelegt. Der Stadtrechnungshof ging jedoch der Frage nach, wie sich etwa Personaleinsparung durch synergetische Nutzung von Zentralstandorten oder die Reinigung durch externe Firmen auf die Qualität der Leistung ausgewirkt hatten.

Qualitätskontrollen bei Reinigungsleistungen erfolgten bei externen Firmen durch eigens geschulte GBG MitarbeiterInnen und bei interner Leistungserbringung durch VorarbeiterInnen. Ein Qualitätshandbuch fehlte - wie auch für alle anderen

Bereiche.

Zum Zeitpunkt der Prüfung liefen im Bereich Optimierung von Leistungsstandards im Reinigungsbereich mehrere Pilotprojekte:

- Algersdorf und Rosenhain mit „Zeitsynchronisation“,
- das Projekt „Effiziente Einteilung von MitarbeiterInnen zur Kostensenkung – Regionsbildung Reinigung“ befand sich in Vorbereitung und
- das Projekt „Augasse – EDV- gesteuerte Erfassung von Reinigungszeiten“.

Plan im letzten angeführten Pilotprojekt war es, mit Unterstützung des CAFM-Systems für eine repräsentative Liegenschaft, die Liegenschaft Augasse mit einer Schule, einem Hort und einem Kindergarten, in einem Pilotprojekt ein vollwertiges Reinigungsmanagement aufzuziehen. Ziel dieses Projektes war es, anhand dieser Liegenschaft eine Systematik zu entwickeln, mit der die Bereiche Reinigung und Services optimal in Erreichung der Zielvorgaben unterstützt wurden – verbunden mit den zusätzlichen Kriterien – Optimierung des Reinigungsaufwandes, Kostensenkung und einem Reinigungsmanagementsystem.

Der Stadtrechnungshof ging der Frage nach, ob es möglich war dieses Ziel zu erreichen, ohne Qualitätseinbußen hinnehmen zu müssen bzw. ob eine Qualitätssteigerung möglich war. Zu diesem Zweck wurde hinterfragt, ob eine Nullmessung durchgeführt worden war, wie die ersten Rückmeldungen und wie hoch die Kosten für dieses Projekt waren.

In der Stellungnahme der GBG vom 18.04.2013 wurde ausgeführt, dass bei allen Pilotprojekten ein IST-Status erhoben wurde. Die Qualität der Reinigungsleistungen konnte laut GBG in den betroffenen Objekten weiterhin gewährleistet werden. Da das Pilotprojekt zur Zufriedenheit aller Beteiligten lief wurde es mit Mitte 2012 in den Dauerbetrieb überführt.

Bei der abschließenden Nachfrage im April 2014 wie der Stand der Projekte sei, wurde dem Stadtrechnungshof mitgeteilt, dass das Projekt Zeitsynchronisation mittlerweile auf das gesamte „Rayon“ Eggenberg ausgeweitet und zusätzlich an drei weiteren Schulen eingeführt wurde.

3.4.6.1. Exkurs - Qualität der eingesetzten Reinigungsmittel

Ein Nebenaspekt dem der Stadtrechnungshof bei seiner Prüfung nachgegangen war betraf die eingesetzten Reinigungsmittel durch die externen Dienstleister. Die Mitarbeiter des Stadtrechnungshofes, selbst Dienstleistungsempfänger, hatten zB bei der Bodenreinigung und Pflege nach Übernahme dieser Tätigkeiten durch die externen Dienstleister den subjektiven Eindruck, dass es einer mehrfachen Belüftung bedurfte, da die Atemwege andernfalls eine Zeit lang gereizt waren. Der

Stadtrechnungshof forderte daher im Rahmen dieser Prüfung eine Auflistung der eingesetzten Reinigungsmittel an und erhielt nachfolgende Auskünfte:

Bei den bei der Eigenreinigung verwendeten Reinigungsmitteln wurde laut Auskunft der GBG bereits beim Einkauf auf die gesetzlichen Umweltvorschriften geachtet; Produkte wurden im Vorfeld getestet und aufgelistet. Die MitarbeiterInnen wurden laufend auf den Gebrauch von Reinigungsmitteln geschult.

Bei externen Dienstleistern wurde in den Ausschreibungsunterlagen über die BBG im Leistungsverzeichnis festgehalten, dass nur Reinigungsmittel, welche der vorgeschriebenen Umweltstandart entsprachen, verwendet werden durften. Laut Auskunft der GBG kontrollierte die BBG jährlich die verwendeten Produkte der diversen Dienstleister. Laut Leistungsbeschreibung für "Reinigungsdienstleistungen der Stadt Graz 2012 in Dienststellen der Stadt Graz" bestand ein Recht des Auftraggebers einen Prüfbericht einzufordern: *„Der Auftragnehmer verpflichtet sich, vor Anwendung der Reinigungskemikalien über Verlangen des Auftraggebers einen autorisierten Prüfbericht unentgeltlich vorzulegen.“* Auf Nachfrage des Stadtrechnungshofes, ob die Bundesbeschaffungsgesellschaft oder die GBG von diesem Recht Gebrauch gemacht habe, wurde dies verneint.

Der Stadtrechnungshof empfahl

- die Prüfberichte der eingesetzten Reinigungsmittel einzufordern und darauf zu achten, dass nur jene Reinigungsmittel verwendet werden, die dem vorgeschriebenen Umweltstandart, wenn möglich nicht nur dem absolute Mindestmaß, entsprechen;
- dies als einen Punkt - unangenehme Nebenwirkungen der Reinigungsmittel - in der nächsten KundInnenbefragung abzufragen.

4. Zusammenfassung der Empfehlungen

Der Stadtrechnungshof zog den Schluss, dass

- mit dem Projekt „Einbindung von frauenfördernden Maßnahmen in Reinigungsausschreibung“ kostengünstig bis nahezu kostenlos Unternehmen für frauenfördernde Maßnahmen im betrieblichen Alltag durch die vertraglich übernommenen Verpflichtungen gewonnen werden konnten;
- durch das Herunterbrechen der Ziele bis auf Mitarbeiterebene und die Nachverfolgung der Zielerreichung in den darauf folgenden Mitarbeitergesprächen als gutes Beispiel für das gesamte Haus Graz dienen konnte;
- die „Geschäftsfallmappe“ ein praktisches Instrument war, jedem/jeder einzelnen MitarbeiterIn auf einfache Weise zu ermöglichen, die vorgesehenen weiteren Arbeitsschritte der von ihnen anzuwendenden Prozesse nachzulesen;
- IBV als gutes Beispiel für das gesamte „Haus Graz“ dienen konnte;
- der Ausbau von neuen Kommunikationsinstrumenten, wie die Befragung von MitarbeiterInnen und Kunden/KundInnen sehr begrüßenswert war, diese wie angekündigt 2013 durchgeführt und aus den Ergebnissen teilweise bereits erste Lösungsansätze erarbeitet und Maßnahmen getroffen wurden;
- auf Grund der positiven Rückmeldungen im Rahmen der KundInnenbefragung im Bereich Baumanagement und Beschwerdemanagement die Zusammenführung im Rahmen des Hauses Graz und die Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Abteilungen gut funktioniert hatte.

Der Stadtrechnungshof empfahl,

- hin künftig die Gesellschaftsverträge für Beteiligungen oder verbundene Unternehmen nur mehr so zu formulieren, dass der Stadt Graz jedenfalls Eingriffs- oder Steuerungsmöglichkeiten zukommen;
- zur Erhöhung der Transparenz des Buchhaltungssystems und zur Vermeidung von Fehlern neben den Zahlenkombinationen auch verbalisierte Ausführungen in den entsprechenden Buchungen aufzunehmen;

- aus Kostengründen spätestens im Rahmen von Abänderungen der Gesellschaftsverträge das Kontrollrecht des Stadtrechnungshofes festzuschreiben;
- zur Vermeidung von Unvereinbarkeiten eine entsprechende Änderung der Zusammensetzung des Aufsichtsrates anzudenken;
- bei Ausschreibungen im IT-Bereich die absehbaren Folgekosten in die Vergabesumme einzurechnen;
- von Hilfslisten, auf Grund deren Fehleranfälligkeit, Abstand zu nehmen und so rasch wie möglich die fehlenden Daten zu erfassen und in das CAFM-System zu übertragen;
- darauf zu achten, im Controlling/Beteiligungsbericht knappe und aussagekräftige Informationen verfügbar zu machen, die der Eigentümer/die Politik und Organe der Beteiligungsunternehmen zur Wahrung ihrer Aufgaben (strategische Vorgaben, Planung, Koordination, Kontrolle) zielgerecht verwenden können;
- bei der Neuerstellung der Anforderungen an das Beteiligungscontrolling auf eine Konkretisierung der Prozesse bzgl. der Beachtung und Einarbeitung der Beteiligungsdaten zu achten;
- die laut Projekt geplante Kostendarstellung umzusetzen und künftig die Auflistung der Projekte um die ursprünglich budgetierten, die aktuell geplanten und die bereits aufgewendeten Kosten zu ergänzen und laufend zu aktualisieren;
- einen weiteren Ausbau bzw. Fortsetzung des Projektes „Einbindung von frauenfördernden Maßnahmen in Reinigungsausschreibung“ für die Zukunft;
- bei Nichteinhaltung der Vereinbarung die festgelegte Pönale einzufordern;
- die Erhöhung der Frauenquote in Führungspositionen und im Aufsichtsrat weiter voranzutreiben;
- die Geschäftsfallmappe für weitere Bereiche der GBG auszuarbeiten;
- im Rahmen des Beteiligungsmanagements die Verankerung der Verpflichtung im Haus Graz zur Angebotseinholung bei der GBG in der Steuerungsrichtlinie verbindlich festzuschreiben;
- im Sinne der Vorgaben des Hauses Graz eine diesbezügliche regelmäßige

Information (etwa in die Quartalsberichte) aufzunehmen, in welchem Ausmaß die GBG den Vorgaben als „shared service“ Unternehmen des Hauses Graz gerecht werden konnte;

- aufgrund der bereits geleisteten umfangreichen Vorbereitungsarbeit das Projekt „10 x 10“, nun nach Möglichkeit der finanziellen Leistungsfähigkeit umzusetzen;
- die Prüfberichte der eingesetzten Reinigungsmittel einzufordern und darauf zu achten, dass nur jene Reinigungsmittel verwendet werden, die dem vorgeschriebenen Umweltstandart, wenn möglich nicht nur dem absolute Mindestmaß, entsprechen;
- dies als einen Punkt - unangenehme Nebenwirkungen der Reinigungsmittel - in der nächsten KundInnenbefragung abzufragen.

Allgemeine Stellungnahme der GBG:

Zurück kommend auf den übermittelten Rohbericht der GBG Gebarungsprüfung dürfen wir anbei fristgerecht unsere Stellungnahme übermitteln:

Mit großer Freude haben wir im Bericht zur Kenntnis nehmen dürfen, dass der Stadtrechnungshof viele Umsetzungen der GBG (Innerbetriebliches Vorschlagswesen, Qualitätssicherung, Zielerreichung, Vorschlagswesen, Geschäftsfallmappe, KundInnenbefragung, MitarbeiterInnenbefragung, Beschwerdemanagement, frauenfördernde Maßnahmen, etc.) lobend hervorhebt.

Hinsichtlich der kritischen Punkte im Rohbericht (Zeitverzögerung bei der Dateneingabe im CAFM, Beteiligungscontrolling, Darstellungsform unseres Anlagenverzeichnisses, etc.), dürfen wir mitteilen, dass wir in allen drei Punkten bereits die entsprechenden Verbesserungsmaßnahmen (Projekte „Optimierung der Hausverwaltung“, „Aufbau Berichtswesen Neu inkl. Beteiligungscontrolling und Controllinghandbuch“) in Umsetzung gebracht haben und werden auch gerne den Hinweis zur – vom Bundesministerium für Finanzen – erlassenen Controlling-Richtlinie aufnehmen.

Wir dürfen dennoch zu einigen Textpassagen eine Stellungnahme abgeben:

Der Stadtrechnungshof hatte diese Stellungnahmen bei den genannten Textpassagen angefügt (siehe vorne).

Die vom Stadtrechnungshof angesprochenen Empfehlungen (siehe Seite 71-73) – insbesondere zu den Gesellschaftsverträgen der Beteiligungen

hinsichtlich Eingriffs- und Steuermöglichkeiten, Stadtrechnungshofprüferecht, Änderung Aufsichtsrat, Zusatz in der Steuerungsrichtlinie – bedürfen unserer Ansicht nach eine Grundsatzentscheidung im Gemeinderat, ob dies von Seiten des Eigentümers auch wirklich gewollt ist. Gerne werden wir dies mit unseren EigentümerInnen in Diskussion bringen.

5. Prüfungsmethodik

5.1. Zur Prüfung herangezogene Unterlagen

Um die Fragestellungen gemäß Prüfauftrag des Stadtrechnungshofdirektors vom 16. Oktober 2012 entsprechend abzuarbeiten, wurden nachfolgende Prüfungsmethoden herangezogen:

- Grundlagenerhebung nach dem Integrierten Management System – Fragebogen, Anforderung von Organisationsvorschriften, Prozessdarstellungen, Unterlagen zur Personalbewirtschaftung u.ä.;
- Datenerhebung aus den jeweiligen Jahresabschlüssen – vertiefende Fragen zu den einzelnen Bilanzpositionen, Vorlage der Entscheidungsgrundlagen („Ziel-Strategie-Papier“) und der daraus resultierten Buchungsgrundlagen;
- Darstellung der Beteiligungen (Entscheidungsgrundlage dazu, Zeitpunkt der Entstehung, Beteiligungsausmaß) – tabellarische Darstellung;
- Erhebung, ob es eine Darstellung des Qualitätsstatus im Zuge der Installation Haus Graz gegeben hatte und ob daraus weitere Zielsetzungen abgeleitet wurden bzw. Vorgaben dazu gemacht wurden – Fragebogen, Anforderung von entsprechenden Aufzeichnungen;
- Erhebung, welche Projekte im Bereich des Unternehmens selbst installiert waren – Fragebogen, Anforderung von Projektaufträgen, Projektbeschreibungen, Projektpläne.

Darüber hinaus wurde die bisherige Prüfungstätigkeit des Stadtrechnungshofes in Bezug auf die GBG in die Prüfung miteinbezogen. Siehe hierzu die Berichte:

- Vorprüfung der Rechnungsabschlüsse 2003 bis 2013 – gesamt 10 Berichte;
- Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH – Bericht aus 2008;
- Forstbewirtschaftung „Neu“ – Bericht aus 2008;
- Neubau der Feuerwache Süd – Bericht aus 2009;
- Jahresabschluss und Gebarung der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH 2008 – Bericht aus 2009;
- Potenzialerhebungsprojekte „Graz Neu ordnen“ – Bericht aus 2009;

- Neubau Kinderkrippe Schönbrunngrasse und Prochaskagasse – Bericht aus 2009;
- Aufsichtsratsvergütungen in Unternehmen der Stadt Graz - Empfehlungen für eine Neuregelung – Bericht aus 2011;
- Sonderprüfung aller Bestandsverträge (Miet-, Pacht und sonstigen Verträge) – Bericht aus 2012;
- Holding Graz, ITG, GBG (Haus Graz) - Bericht aus 2012;
- Gebarungskontrolle der Freiwilligen Feuerwehr der Landeshauptstadt Graz – Bericht aus 2012;
- Anmietungen der Stadt Graz – Bericht aus 2013;
- Öffentliche Kinderspielplätze – Bericht aus 2013.

Darüber hinaus wurden folgende Projektkontrollen durchgeführt:

- Errichtung Feuerwache Süd – Bericht aus 2003;
- GGZ - Ersatzbereichshaus Umbauarbeiten betreutes Wohnen – Bericht aus 2007;
- Park + Ride Anlage Fölling – Bericht aus 2008;
- "Ostbahnhouse" – Bericht aus 2009;
- Erweiterungsbauten VS St. Veit – Bericht aus 2010;
- Erweiterungsbau VS St. Veit – Bericht aus 2010;
- Errichtung ASKÖ-Halle Neu – Bericht aus 2010;
- VS St. Peter Erweiterungsbau – Bericht aus 2011;
- Neubau der VS Mariagrün – Bericht aus 2012;
- Baureifmachung des Areals der ehemaligen Hummelkaserne – Bericht aus 2012;
- Erweiterung der Volksschule Murfeld – Bericht aus 2013;
- Bauvorhaben Sturzgasse 5-7 (Holding Graz) – Bericht aus 2013.

Die Jahresabschlusserstellung und Bilanzierung für 2013 wurde Mitte April 2014 an den Stadtrechnungshof übermittelt, jedoch in die oben angeführten allgemeinen Betrachtungen nicht mehr einbezogen, da er zum Zeitpunkt des

Abschlusses der Prüfung noch nicht öffentlich zugänglich war.

5.2. Aufbau des Berichts

Mit Prüfantrag vom 28. August 2003 ersuchten 7 Gemeinderatsmitglieder den Stadtrechnungshof um Prüfung der GBG. Im Prüfantrag wurden keine Fragestellungen von besonderem Interesse noch eine Begründung aus der etwaige Schwerpunkte für die Prüfung abzuleiten waren formuliert. Der Stadtrechnungshof entschied sich daher – insbesondere aufgrund der vielen Prüfungen, in denen einzelne Aspekte der GBG bereits geprüft wurden – für die oben angeführten Schwerpunkte.

Zur Prüfung des Schwerpunktes Vermögens- und Verschuldenslage wurde auf die Jahresabschlüsse der Jahre 2003 bis 2012 abgestellt und – soweit notwendig - entsprechende Klarstellungen von der GBG erbeten.

Hinsichtlich der Prüfung des Managements wurde folgende Vorgehensweise gewählt:

Um eine möglichst reibungslose Zusammenarbeit im Haus Graz sicherzustellen, wurde festgelegt, dass das von Prof. Dr. Fredmund Malik entwickelte integrierte Management System (IMS) im gesamten Haus Graz zur Anwendung kommen sollte. Nachdem die GeschäftsführerInnen und AbteilungsleiterInnen 2012 in der Anwendung dieses Systems geschult worden waren, wurde 2013 auch die zweite Führungsebene in der Anwendung des IMS geschult. Damit nahm der Stadtrechnungshof dieses Modell auch als Grundlage für die Prüfung des Managements in der GBG.

Das IMS enthielt alle für das Funktionieren einer Organisation nötigen und hinreichenden Systemelemente in zwei Dimensionen:

- erstens in der zeitlichen Anwendung bezogen auf Gegenwart und Zukunft (vertikale Achse) und
- zweitens in der inhaltlichen Dimension bezogen auf das Unternehmen als Ganzes und bezogen auf den individuellen Mitarbeiter (horizontale Achse).



IMS-Model nach Malik ©

Diese Graphik zeigt, dass die unternehmensbezogenen Ansätze in den operativen Einheiten den Zweck, die Strategie und die Organisation betreffen. Die mitarbeiterbezogenen Themen betreffen neben der Organisation hauptsächlich die Jahresziele und die Arbeitsmethodik. Die daraus folgenden Resultate wurden über das Controlling und die Mitarbeiterentwicklung mit den einzelnen Ansätzen rückgekoppelt. Aus diesem Grund wurden das Controlling, die interne Kontrolle sowie Personalentwicklung in den jeweiligen Kapiteln als Subkapitel abgehandelt.

Zur Prüfung der im Zuge des Hauses Graz ergriffenen qualitativen Effizienzsteigerungspotenziale wurden die 2009 im Rahmen der durch die damalige GBG Geschäftsführung, Vertreter der Graz AG, des Stadtschulamts und der Liegenschaftsverwaltung unter der Führung des Reformteams erhobenen und bewerteten qualitativen Potentiale herangezogen. Ziel der Prüfungshandlungen dieser Gebarungsprüfung war es - nach Abfragen und Bewertung der realisierten Potentiale quantitativer Art im Prüfbericht des Stadtrechnungshofes im Juli 2012 bzw. im konsolidiert Rechnungsabschluss 2012 - darzustellen, wie sich die Qualität der Leistungen der einzelnen Teilbereiche der GBG veränderte bzw. ob die erhofften qualitativen Potentiale realisiert wurden. Dazu wurde neben dem Qualitätsmanagement auch in die MitarbeiterInnen- und die KundInnenbefragung der GBG Einsicht genommen.

5.3. Zeitlicher Ablauf

Durch die Neuausrichtung der GBG im Rahmen des Hauses Graz, die mit dem 1.1.2011 wirksam wurde, war eine Prüfung der Zeit vor 2011 aus Sicht des Stadtrechnungshofes nicht mehr opportun, da daraus für die weitere Kontrolltätigkeit des Gemeinderates sowie für die Bürgerinnen und Bürger nur wenig in die Zukunft gerichtete Inhalte zu berichten gewesen wären. Um im Rahmen des jetzigen Berichts für die Prüfungshandlungen zumindest zwei vollständige Gebarungsjahre einsehen zu können, wurde die zuvor – insbesondere auch wegen steuerrechtlicher Prüfungen – unterbrochene Prüfung im Oktober 2012 neu beauftragt.

Diese neue Prüfungsdurchführung musste ebenfalls mehrfach unterbrochen werden:

- im Frühjahr 2013 aufgrund der mit dem österreichischen Stabilitätspakt und dem Grazer Doppelbudget notwendigen Konzentration der Prüfungshandlungen des Stadtrechnungshofes auf den Jahresabschluss 2012;
- im Juni 2013 aufgrund einer steuerlichen Prüfung der GBG durch das zuständige Finanzamt (Prüfung der Umsatz- und Körperschaftssteuer 2007 bis 2011 sowie der Prämie der Lehrlingsausbildung und der Prämie Bildung), um nicht durch gleichzeitig stattfindende Prüfungshandlungen in Bezug auf Unterlagen oder Kapazitäten der Ansprechpersonen die geprüfte Stelle an der laufenden Arbeit zu hindern;
- im Februar und März 2014 aufgrund der Rechnungsabschlussprüfung 2013 (kameraler Abschluss) mit noch ambitionierten Zeitvorgaben hinsichtlich der Vorlage des Berichts an den Gemeinderat.

5.4. Zur Prüfung herangezogene Unterlagen

Die im vorliegenden Prüfbericht getroffenen Feststellungen basieren auf den zur Prüfung herangezogenen Unterlagen, den Prüfungshandlungen des Stadtrechnungshofes vor Ort sowie der Beantwortungsschreiben der einzelnen Abteilungen und der GBG Geschäftsführung.

Dies waren insbesondere:

Schriftliche Auskunft der GBG Geschäftsführung vom 10., 11 und 20.12.2012 sowie 2.4.2014.

Schriftliche Ausführungen und Unterlagenübermittlungen zu den umfassenden Fragenkatalogen vom 26.12.2012, 5.12.2012, 18.11.2013 und 11.4.2014 sowie ergänzende Anfragen zur Abklärung von Details.

5.5. Besprechungen

26.11.2012 mit der erweiterte GBG Geschäftsführung;

29.1.2013 mit dem Geschäftsführer;

30.1.2013 mit dem Geschäftsführer sowie mit den zuständigen Projekt- und Teamleiter der GBG;

11.2.2013 mit dem Teamleiter der Hausverwaltung;

17.4.2013 mit dem Geschäftsbereichsleiter für Baumanagement und Projektentwicklung, dem Teamleiter für Organisation und Finanzmanagement und einer Mitarbeiterin für Organisation und Finanzmanagement;

06.5.2014 Schlussbesprechung mit der erweiterten Geschäftsführung und dem Teamleiter für Organisation und Finanzmanagement und VertreterInnen der BDO Graz GmbH als Steuerberater der GBG.

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 Beratungen und die Beschlussfassung über diesen Bericht erfolgen gemäß dem Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 in nichtöffentlicher und vertraulicher Sitzung.

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

	Signiert von	Windhaber Hans-Georg
	Zertifikat	CN=Windhaber Hans-Georg,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2014-05-26T15:04:38+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.