

Stadt Graz
Stadtbaudirektion

Bearbeiter:in
Dipl.-Ing. Kai-Uwe Hoffer
Mag. Eva Schalk

Bericht an den Gemeinderat

Berichterstatter:in
GK Lenaritsch

- GZ: A10/BD-010010/2011-239
- GZ: A14-074907/2017-0001
- GZ: A10/8-042313/2013/0036
- GZ: A10/5-049047/2014-016
- GZ: A8-205500/2022-15

Finanz- und Vermögensdirektion

Bearbeiter:in
Claudia Buritsch BSc MSc

Berichterstatter:in
Norm. GRG Hackenburger

Graz, 16. Mai 2024

Smart City Graz II

- Projektgenehmigung in Höhe von € 7.576.000, – für die Jahre 2024 bis 2028
- Kürzung der PG „Smart City Graz“ in Höhe von € 4.276.000, – für die Jahre 2024 und 2025
- Budgetvorsorge über € 4.412.000, – für 2024
- Beschlussfassung 1. Ergänzung zur Grundsatzvereinbarung (11.2013) sowie 2. Ergänzung zur Umsetzungsvereinbarung (12.2015)

Übersicht Projektmittel für die neue Projektgenehmigung 2024 – 2028

Genehmigte Restmittel der PG 2017- 2022		4.276.000,-
Einnahmen von privaten Vertragspartnern		3.300.000,-
Budgetmittel gesamt PG 2024 - 2028		7.576.000,-

Es sind keine neuen Projektmittel erforderlich!

Das Projektbudget in Höhe von € 7.576.000, – ist gedeckt durch Restmittel der PG 2017-2022 sowie den in städtebaulichen Verträgen mit den Privaten vereinbarten Einnahmen!

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß Statut der Landeshauptstadt Graz § 45 Abs. 2 Ziffern 5 und 7 IVm § 95 und § 93 Abs. 1, LGBl 130/1967 idF LGBl 20/2024.

1. Ausgangssituation:

Seit 2012 läuft der Planungsprozess zur Realisierung des klimaneutralen Smart City Quartiers im Umfeld der Helmut-List-Halle. Für das erste österreichische Smart City Demoprojekt, wurden Bundesfördermittel in Höhe von € 4,2 Mio. bereitgestellt. Hiermit konnte der gesamte Planungsprozess der Quartiersentwicklung von Beginn an unter den Zielsetzungen von Ressourcenschonung, Energieeffizienz und Klimaneutralität durchgeführt werden. Zusätzlich konnten bauprojektbezogen zusätzliche Forschungs- und Fördermittel in Höhe von mehreren Millionen Euro lukriert und vor Ort im Quartier investiert werden.

Rund um den kulturellen Hot Spot Helmut-List-Halle ist inzwischen ein lebendiges und gut durchmischtes neues Stadtquartier mit Science Tower, Schulcampus, Nahversorgern, Gastronomie, Ärztezentren, Büroflächen, einem Hotel und gut durchmischten Wohngebäuden mit attraktiven grünen Höfen entstanden. Abgerundet wird es durch attraktive Mobilitätsangebote (ÖV, TIM) in Verbindung mit einem reduziertem Stellplatzschlüssel im Sinne einer klimaresilienten Stadt der kurzen Wege!

Entsprechend den Erfordernissen des Förderprojektes hat der Grazer Gemeinderat im Juli 2013 die erste Projektgenehmigung „Smart City Project - Graz“ (Laufzeit 2013-2017) einstimmig beschlossen, mit Gemeinderatsbeschluss vom 14.12.2017 wurden die Budgetmittel entsprechend den erweiterten Projektanforderungen aufgestockt und die Projektlaufzeit bis Ende 2022 verlängert.

2. Projektänderungen und neue Anforderungen an die Quartiersentwicklung:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Umsetzungsqualitäten wurden die gemeinsamen Aufgaben, Zielsetzungen und Finanzierungsbedarfe der SC-Quartiersentwicklung in städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Graz und den privaten Projektpartnern vereinbart. Die Stadt erhält hierdurch Zuzahlungen für erforderliche Qualitätssicherungsinstrumente wie Wettbewerbsverfahren, Kostenbeteiligungen bei der Planung und Errichtung von Kreuzungsausbauten (Peter Tunner Gasse/Waagner Biro Straße; Peter Tunner Gasse /Wienerstraße/ Bahnhofgürtel/ Kalvariengürtel) sowie für Car Sharing Angebote (TIM), Bike Sharing, Mobilitätsfonds, Mobilitätsberatung, Fahrradservice, und zur gemeinsamen Finanzierung des Stadtteilmanagements vor Ort.

Neue Anforderungen bei Vertragspartnern führten zu maßgeblichen Projektänderungen und es kam zu Verzögerungen bei den Bauprojekten. Anpassungsbedarfe bei den geltenden städtebaulichen Verträgen wurden von der Stadt in enger Abstimmung mit den privaten Vertragspartnern ermittelt, ausverhandelt und vertraglich ausformuliert:

Der in der Beilage A angefügte städtebauliche Vertrag „1. Ergänzung zur Grundsatzvereinbarung (11.2013)“ sowie 2. Ergänzung zur Umsetzungsvereinbarung (12.2015) liegt von den Vertragspartnern rechtsgültig unterfertigt vor!

Im Vertrag wurden die bisher bestehenden Regelungen an die geänderten Aufgabenverteilungen und die damit verbundenen geänderten Kostenübernahmen angepasst. Zusätzlich mussten die Zeitachsen an die neuen Anforderungen der Quartiersentwicklung angepasst werden.

Aus den Vertragsanpassungen resultieren im wesentlichen zusätzliche Einnahmen, welche die Stadt Graz von den Privaten für Maßnahmen erhält, welche im Interesse der Stadt bereits durch die Stadt selbst erbracht wurden oder künftig erbracht werden.

Die erforderlichen Vertragsadaptierungen führten folglich zu Anpassungserfordernissen der „Smart City Projektgenehmigung“, in welcher die Verpflichtungen der Stadt Graz für die nächsten Jahre finanziell geregelt werden.

Die gegenständliche Projektgenehmigung und der beiliegende Vertrag „1. Ergänzung zur Grundsatzvereinbarung (11.2013) sowie 2. Ergänzung zur Umsetzungsvereinbarung (12.2015)“ (Beilage A) werden daher dem Gemeinderat gemeinsam zur Beschlussfassung vorgelegt.

3. Kurzübersicht über die erfolgten Projektänderungen und erforderlichen Vertragsanpassungen:

- **Herstellung Nikolaus-Harnoncourt-Park Ost durch die Stadt Graz: (geänderter Zeitpunkt, geänderter Umsetzer – neue Zuzahlung Private)**
Entgegen der ursprünglichen Annahme wurden alle Gebäude entlang der Bahn sowie die Baufelder Mitte und Nord in einem Ablauf von Süd nach Nord errichtet. Die Baustelleneinrichtungen konnten nur auf den Freiflächen des künftigen Park-Ost eingerichtet werden. Im geplanten Errichtungszeitpunkt wäre der Park umgeben von Baustellen nicht nutzbar gewesen und hätte Schaden gezogen. Der Park-Ost konnte daher erst nach Fertigstellung von Baufeld Nord und Übergabe der Parkflächen an die Stadt errichtet werden (unter den vereinbarten Zuzahlungen der Privaten):
 - Baubeginn Nikolaus-Harnoncourt-Park Ost: 24.10.2023
 - Fertigstellung Nikolaus-Harnoncourt-Park Ost: Sommer 2024

- **Verzögerte Entwicklung des SC-Areals Nord-West (Stahl Eberhardt und weitere Eigentümer): (geänderter Zeitpunkt Kauf und Umsetzung)**
Die Errichtung des Westteiles des Nikolaus-Harnoncourt-Parks ist auf Teilflächen des Areals „Stahl Eberhardt“ vorgesehen. Projektmittel zu Ankauf und Errichtung wurden bereits 2017 bereitgestellt, allerdings konnte die Parkfläche aufgrund unterschiedlicher Entwicklungs- und Preisvorstellungen bisher noch nicht erworben werden. Aktuell werden die erforderlichen Planungsgrundlagen durch ein städtebauliches Planungsverfahren ermittelt und darauf aufbauend ein Bebauungsplanentwurf erstellt. Die budgetierten Projektmittel sind plausibel, der finale Kaufpreis kann erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Abteilung für Immobilien ausverhandelt werden.

- **Entfall Herstellung ÖV-Umkehrschleife und Übertragung an die Stadt durch Private: (geänderter Umsetzer – neue Zuzahlung Private)**
In den bestehenden Verträgen wurde die Herstellung der ÖV-Trasse durch die Privaten nach Vorgaben der Stadt und Übertragung nach Fertigstellung an die Stadt vereinbart. Um klare Schnittstellen und Zuständigkeiten in der Bauabwicklung zu schaffen, wurden im Zuge des GR-Beschlusses zum Bau der Verlängerung der Straßenbahn-Linie 6 in die Smart City, die Privaten hiervon entbunden. Im beiliegenden Vertrag wurde folglich eine wertgesicherte Abschlagszahlung der Privaten an die Stadt vereinbart.

- **Übernahme SC-Baumittel Stadtbauverwaltung durch das Straßenbahnprojekt Linie 6:**
In der SC Projektgenehmigung vom 14.12.2017 wurden Planungs- und Baumittel für die Zuzahlung für höherwertige Oberflächengestaltung im öffentlichen Raum, sowie für den Ankauf von Grundstücken budgetiert. Aufgrund günstiger Bauausschreibungen konnte die Herstellung dieser Maßnahmen im Rahmen der Projektgenehmigung zum Bau der Straßenbahn-Linie 6 umgesetzt werden.

- **Entfall Herstellung Freihaltezone südlich Peter Tunner Gasse und Übertragung an die Stadt: (geänderter Umsetzer – neue Zuzahlung Private)**
Ursprünglich wurde die Herstellung der Freihaltezone durch die Privaten nach Vorgaben der Stadt und die Übertragung nach Fertigstellung an die Stadt vereinbart. Durch den zwischenzeitlich erfolgten GR-Beschluss zum Bau der Verlängerung der Straßenbahn-Linie 6 in die Smart City konnten bereits große Teile dieser Flächen, die durch das Straßenbahnprojekt beansprucht wurden baulich fertiggestellt werden. Die verbleibenden Flächen werden von den Privaten vor Herstellung an die Stadt übertragen, da diese Flächen nun durch das ÖBB-

Unterführungsprojekt beansprucht werden. Eine wertgesicherte Abschlagszahlung an die Stadt wurde daher im beiliegenden Vertrag vereinbart.

4. Kostenübersicht (inkl. USt.):

Stand Restmittel PG 2017:

Die aus den Projektänderungen resultierenden Kostenverschiebungen wurden laufend ermittelt, notwendige Budgetverschiebungen wurden in Abstimmung mit der Finanzdirektion vorgenommen. Vor Beschlussfassung der gegenständlichen Projektgenehmigung sind derzeit nachfolgende Jahrestanchen als Restmittel der PG 2017 genehmigt und vorhanden (gerundet):

2023:	€	2.680.000,-
2024:	€	1.000.000,-
2025:	€	596.000,-
Summe:	€	4.276.000,-

Übersicht Projektmittel für die neue Projektgenehmigung 2024 – 2028

Das Projektbudget der neuen Projektgenehmigung 2024-2028 in Höhe von € 7.576.000,- setzt sich zusammen aus Restmittel der PG 2017 in Höhe von € 4.276.000,- sowie den im beiliegenden Vertrag mit den Privaten aktualisierten Einnahmen in Höhe von € 3.300.000,-.

Restmittel der PG 2017		4.276.000,-
Einnahmen von privaten Vertragspartnern		3.300.000,-
Budgetmittel gesamt PG 2024 - 2028		7.576.000,-

5. Kostenübersicht nach Vertragsanpassungen:

Die im beiliegenden Vertrag mit den Privaten vereinbarten Abschlagszahlungen werden von der Stadt nach Beschluss der gegenständlichen Projektgenehmigung durch den Gemeinderat und Unterfertigung des Vertrages durch die Bürgermeisterin in Rechnung gestellt:

Einnahmen von Privaten 2024		Kosten
Abschlagszahlungen Park und Öffentliches Gut	Beilage./3	2.723.240,-
Abschlagszahlungen Freihaltezone	Beilage./7	506.550,-
Zuzahlung Stadtteilmanagement	Vertragspunkt 7.2	100.300,-
Summe Einnahmen 2024 (gerundet!)		3.300.000,-

Die vertraglich vereinbarten Zuschüsse werden den Vertragspartnern von der Stadt nach Beschluss der gegenständlichen Projektgenehmigung durch den Gemeinderat sowie Unterfertigung des Vertrages durch die Bürgermeisterin nach erfolgter Kontrolle durch die Stadt zur vereinbarte Herstellung überwiesen:

Zuschüsse an Private gesamt lt. Vertrag-Beilage./8	Kosten
Zuschuss private Freiflächen 2024	724.000,-

6. Hauptmaßnahmen der gegenständlichen Projektgenehmigung:

- **Planung und Errichtung von Grün- und Freiräumen 2024 - 2026:**
 - Errichtung Nikolaus-Harnoncourt-Park Ost
 - Errichtung Nikolaus-Harnoncourt-Park West (inkl. Ankauf!)
 - Errichtung Freihaltezone Peter Tunner Gasse
 - Baumpflanzungen im öffentlichen Raum
 - Möblierung und Beleuchtung im öffentlichen Raum
- **Leitplanung Gestaltung öffentlicher Raum und grüne Freiräume 2024-2025:**
 - Leitplanung Gestaltung öffentlicher-Raum - Stadtteil Waagner Biro
 - Leitplanung Grüne Freiräume - Stadtteil Waagner Biro
- **SC Quartiersentwicklungen 2024 - 2027:**
 - Arealentwicklung SC-Areal Nord-West
 - Arealentwicklung Resselgasse 9-11
 - SC Stadtteilmanagement Vorort
- **Klima-Pionier-Quartiere Graz / Klima-Pionierstadt Graz 2024 - 2028:**
 - Evaluierung Verkehrs- und Mobilitätskonzept Smart City
 - Städtebauliche Planungsverfahren Pionierquartiere
 - Städtebaulicher Rahmenplan (Städtebau, Verkehr, Grün/Freiraum)
 - Fachkonzepte Energie, Klimaanpassung, Digitalisierung
 - Bürgerbeteiligungskonzepte, soziale Nachhaltigkeit
 - 3D Modellierungen, Zertifizierungen

Planung und Errichtung von Grün- und Freiräumen 2024 – 2026 im SC- Quartier und im umgebenden Stadtteil Waagner-Biro:

In den letzten Jahren wurde mit der Smart City ein Stadtquartier der kurzen Wege für rund 3.800 neue Bewohner:innen und 1.600 Beschäftigte realisiert und damit ein maßgeblicher Beitrag zur baulandsparenden Innenentwicklung, geleistet. Maßnahmen zu Ressourcenschonung, Energieoptimierung und Klimaschutz konnten in hohem Maß erfolgreich umgesetzt werden und werden laufend evaluiert. Auch für den umgebenden Stadtteil Waagner Biro mit rund 6.600 Einwohner:innen können nun wesentliche Zentrumsfunktionen in unmittelbarer Nähe angeboten werden.

Vereinbarung über Planungsqualitäten und Qualitätssicherung der gestalteten öffentlichen Räume:
Die Herstellung und Gestaltung qualitativ hochwertiger öffentlicher Räume, Parks und Grünräume sowie deren Vernetzungen waren von Beginn an wesentliche Entwicklungsziele für das neue SC-Quartier und auch für den umgebenden Stadtteil Waagner Biro.

Errichtung Nikolaus-Harnoncourt-Park:

Mit dem Bau des Nikolaus-Harnoncourt-Park Ost und Übergabe an die Bevölkerung im Sommer 2024 wird das Grüne Herz der Smart City fertiggestellt. Die Bauausschreibung und Umsetzung erfolgten sofort nach Übernahme der Flächen.

Als letzter Baustein fehlt der westliche Parkteil auf Grundflächen vom Areal „Stahl Eberhardt“.
 Detailinfos siehe Beilage B zum GR-Stück / Abt. Grünraum u. Gewässer

Übersicht Kostendarstellung Gestaltung öffentlicher Raum und grüne Freiräume:
 Kostenschätzung (inkl. USt)

Nikolaus-Harnoncourt-Park Ost	1.265.000,-
Planungskosten Nikolaus-Harnoncourt-Park Ost **	165.000,-
Herstellungskosten Nikolaus-Harnoncourt-Park Ost **	1.100.000,-
Nikolaus-Harnoncourt-Park West	3.113.000,-
Grundankauf Nikolaus-Harnoncourt-Park West *	1.873.000,-
Planungskosten Nikolaus-Harnoncourt-Park West **	140.000,-
Herstellungskosten Nikolaus-Harnoncourt-Park West **	1.100.000,-
Herstellungskosten Freihaltezone Peter Tunner Gasse	120.000,-
Baumpflanzungen im öffentlichen Raum	165.000,-
Planung**	15.000,-
Herstellungskosten**	150.000,-
Möblierung und Beleuchtung im öffentlichen Raum	
Beleuchtung	50.000,-
Möblierung	40.000,-
Gesamtkosten	4.753.000,-

* Kostenermittlung Grundankauf durch Abteilung für Immobilien auf Grundlage aktueller Bewertung

** Abt. Grünraum u. Gewässer (siehe Beilage B zum GR-Stück)

Leitplanung Gestaltung öffentlicher Raum und grüne Freiräume 2024-2025:
Fertigstellung des Stadtquartiers Smart City:

Mit der bevorstehenden Fertigstellung des Stadtquartiers Smart City soll wie vorgesehen die weiterführende städtebauliche Entwicklung ausgehend vom öffentlichen Raum und den grünen Freiräumen im umgebenden Stadtteil im Rahmen einer integrierten stadträumlichen Leitplanung unterstützt werden. Interdisziplinär werden strukturelle, stadtgestalterische und qualitative Bedingungen formuliert, mit welchen die weiterführende städtebauliche Entwicklung des Stadtteils in den kommenden Jahren projektbezogen begleitet werden soll.

Die SC-Quartiersentwicklung mit Verlängerung der Straßenbahn und Errichtung des Schulcampus Leopoldinum führte im umgebenen Stadtteil zum erwarteten positiven Entwicklungsschub. Weitere Industrie- und Gewerbebetriebe (Hornig Areal, Stahl Eberhardt, ...) haben zwischenzeitlich den Standort verlassen wurden verkauft und sollen zu Wohnquartieren und Büro- und Geschäftsarealen entwickelt werden.

Für die Areale westlich des Hauptbahnhofes (ÖBB-Flächen, Hanschmann-Areal; Siemens-Areale, ...) liegen städtebauliche Studien vor, die bereits gut abgesicherte Entwicklungsperspektiven für die künftige Realisierung dieser neuen zentralen Stadtquartiere liefern. Erforderliche Flächen für künftige öffentliche Grünräume und Parks konnten berücksichtigt werden.

Sicherstellung der erforderlichen Umsetzungsqualitäten:

Die Sicherstellung der erforderlichen Umsetzungsqualitäten des öffentlichen Raums sowie der Grün- und Freiräume soll künftig verstärkt in den Fokus gerückt werden. Für die Stadtentwicklung wesentliche strategische und qualitative Gestaltungsgrundlagen liegen dann bereits im Vorfeld der Projektentwicklungen ausgearbeitet vor.

Die Leitplanung dient als präzise Grundlage für künftige städtebauliche Planungsverfahren sowie Vereinbarungen im Hinblick auf Herstellungsqualitäten des öffentlichen Raumes sowie öffentlicher Grün- und Freiräume.

Der Planungsprozess erfolgt unter besonderer Berücksichtigung aktueller Projektentwicklungen, mittelfristiger Planungsabsichten und den langfristigen Entwicklungspotentialen (weiterführende und flächensparende Innenentwicklung unter SC Zielsetzungen, Anpassung an den Klimawandel, Berücksichtigung des Klimaschutzes, Grünes Netz Graz, Forcierung der Nahmobilität, ...).

Die Weiterentwicklung der räumlichen Zusammenhänge und Abstimmung der unterschiedlichen Qualitäten zwischen den Fachbereichen von Grün-, Freiraumplanung sowie der Gestaltungsplanung der öffentlichen Räume sind hierbei eine besondere Anforderung.

Planungsbereich:

Stadtteil zwischen Eggenberger Straße, Alte Post Straße, Peter Tunner Gasse und der Bahntrasse im Osten (Hauptbahnhof) – siehe Beilage C

Die von den beiden Siegerteams des Wettbewerbs zur Gestaltung des öffentlichen Raums und der grünen Freiräume bearbeiteten Planungsqualitäten, welche im Quartier abschnittsweise bereits realisiert wurden, sollen im umgebenden Stadtteil weitergeführt und im Hinblick auf relevante Quartiersidentitäten vertieft werden.

Stadtteilprojekt „Durchwegs gemeinsam“:

Die umfassenden Projektergebnisse des aktuellen Stadtteilprojekts „Durchwegs gemeinsam“ (Stadtteilzentrum EggenLend/Stadtlabor Graz) bilden hierbei eine wesentliche Planungsgrundlage.

Beteiligungskonzept Öffentlicher Raum:

Die Smart City Quartiersentwicklung wurde seit Planungsbeginn durch umfassende Beteiligungsprozesse mit relevanten Akteursgruppen begleitet. Zur Unterstützung wurde das Stadtteilmanagement vor.ort eingerichtet und - wie in den städtebaulichen Verträgen vereinbart - gemeinsam von der Stadt Graz und den Projektpartnern finanziert.

Im Vorfeld des Wettbewerbs zur Gestaltung des öffentlichen Raumes wurde von der Stadt Graz und dem Stadtteilmanagement vor.ort ein Beteiligungskonzept erarbeitet, welches seither angewandt wird und auch weiterführend bei den definierten Planungsarealen zur Anwendung kommen wird.

Kostendarstellung Leitplanung Stadtteil Waagner-Biro

Kostenschätzung (inkl. USt):

Leitplanung Stadtteil Waagner-Biro	
Leitplanung Grüne Freiräume – Abteilung Grünraum u. Gewässer	100.000,-
Leitplanung Gestaltung öffentlicher-Raum - Stadtplanung	100.000,-
Verkehrsmaßnahmen-Verkehrsplanung	80.000,-
Summe	280.000,-

Quartiersentwicklungen 2024 - 2027:

Planungsareale SC-Nord-West und Resselgasse 9-11:

Die Areale „SC-Nord-West (Stahl Eberhardt und weitere Eigentümer)“ und „Reselgasse 9-11 (nördl. der Peter-Tunner-Gasse)“ werden entsprechend den Smart City-Zielsetzungen baufeldweise entwickelt. Für beide Areale konnte zwischenzeitlich die Bebauungsplanpflicht erwirkt werden. Der städtebauliche Rahmenplan bildet hierbei die wesentliche Planungsgrundlage.

Städtebauliches Planungsverfahren SC-Areal Nord-West, Nikolaus-Harnoncourt-Park West:

In Abstimmung mit den zuständigen städtischen Fachabteilungen und den Eigentümern des Areals Stahl Eberhardt (KS Group und Trivalue) führt die Stadtbaudirektion aktuell ein städtebauliches Planungsverfahren durch mit dem Ziel, die städtebaulichen Grundlagen zur Erstellung des erforderlichen Bebauungsplanes zu erarbeiten (Gestaltungskonzept zum Bebauungsplan).

Wesentliches öffentliches Interesse ist die Flächensicherung der Parkfläche am Areal Stahl Eberhardt (3.694 m²) sowie die Errichtung des Nikolaus-Harnoncourt-Park West. Der südliche Streifen dieser Parkanlage (1.872 m²) ist als öffentliche Parkanlage gewidmet und wurde bereits 2017 als Provisorium von privaten Investoren hergestellt und an die Stadt übertragen. Mit diesem letzten Baustein soll dann der gesamte Nikolaus-Harnoncourt-Park mit einer Größe von insgesamt rund 11.000 m² für die Bevölkerung nutzbar sein.

Das Planungsareal Nord-West umfasst ca. 16.500 m² und setzt sich aus 4 Liegenschaften zusammen. Die bestehende Nutzung als „Gewerbegebiet“ soll beibehalten werden. Das Planungsverfahren wird zu jeweils 50% von der Stadt Graz sowie von zwei Liegenschaftseigentümern mit Entwicklungsinteresse (KS Group und Trivalue) finanziert. Mit der Erstellung beauftragt wurde das Architekturbüro Gangoly&Christiner/NOW Architektur.

Grundankauf der Parkfläche „Nikolaus-Harnoncourt-Park-West“:

Aufgrund von Gutachten/Bewertungen der Abteilung für Immobilien und nach ersten Verhandlungen mit den Eigentümern wird für den Ankauf der Parkfläche am Areal Stahl Eberhardt derzeit ein Budgetansatz in Höhe von € 1.873.000,- angesetzt. Ein genauer Kaufpreis kann jedoch erst im Rahmen des noch zu erstellenden Bebauungsplanes ermittelt werden. Nach Abschluss der Kaufverhandlungen wird von der Abteilung für Immobilien eine Beschlussfassung zum Ankauf der Park-Liegenschaft West den zuständigen städtischen Gremien vorgelegt werden.

Areal Resselgasse 9-11 (nördlich der Peter-Tunner-Gasse):

Für dieses Areal wurde im Auftrag der beiden ursprünglichen Eigentümer eine Studie von Prof. Lichtblau erstellt und bereits Konsens mit dem Fachbeirat für Baukultur erzielt. Die Areale wurde zwischenzeitlich verkauft, der neue Eigentümer hat von der ursprünglichen Projektentwicklung Abstand genommen. Aktuell wird auf Teilen des Areals eine Neuplanung in Abstimmung mit der Stadtplanung und dem Fachbeirat ohne Bebauungsplanerfordernis erstellt. Bei Entwicklung des Gesamtareals ist ein Bebauungsplan zu erstellen samt begleitendem städtebaulichen Vertrag.

Stadtteilmanagement Vorort:

Die weitere Finanzierung des Stadtteilmanagements wurde in den städtebaulichen Verträgen vereinbart, die Privaten leisten hierfür entsprechende Zuzahlungen.

Kostendarstellung Areale SC-Nord-West, Reselgasse 9-11, Stadtteilmanagement:

Kostenschätzung (inkl. USt):

	2024 - 2027
Planungsmittel städtebaulicher Rahmenplan	50.000,-
Gutachten, Wettbewerbe, kooperatives Verfahren	60.000,-
Stadtteilmanagement Vorort	320.000,-
Summe	430.000,-

Klima-Pionierstadt Graz 2024 – 2028 / Klima-Pionier-Quartiere Graz:

Der Gemeinderat der Stadt Graz hat am 30. März 2023 die Teilnahme der Stadt Graz mit dem Projekt „KPSG Klima-Pionierstadt Graz“ als Kooperationspartner der öffentlich-öffentlichen Partnerschaft mit dem Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (nachfolgend „BMK“) beschlossen.

Das BMK und die Stadt Graz kooperieren von 2023 - 2028 um die lokalen Klimaschutzziele rascher umzusetzen.

Mit dem Projekt "KPSG Klima-Pionierstadt Graz" werden zusätzliche städtische Fachleute finanziert und erforderliche Klimaschutzkompetenzen in der Grazer Stadtverwaltung aufgebaut und verankert, die bei der zügigen Umsetzung des Grazer Klimaschutzplanes - sowohl auf gesamtstädtischer Ebene, als auch auf Quartiersebene - eine wesentliche Rolle einnehmen. Darüber hinaus soll die Weiterentwicklung hin zu einer effektivitäts- und effizienzsteigernden Governance im Klimaschutzbereich in der Magistratsverwaltung zu einer frühestmöglichen Erreichung der durch den Gemeinderat beschlossenen Klimaschutzziele führen.

Klima-Pionier-Quartiere Graz 2024 -2028:

Ein Schwerpunkt der Partnerschaft mit dem BMK besteht in der Umsetzung von Grazer Klima-Pionier-Quartieren. Aufgrund der fachlichen Schwerpunktsetzung erfolgt die Budgetierung der für die Pionierquartiere erforderlichen Budgetmittel im Rahmen dieser Smart City Projektgenehmigung.

Die hier gewonnenen Erfahrungen in Planung und Umsetzung klimaneutraler Maßnahmen in der Quartiersentwicklung führten zur Auswahl von vier Grazer Pilotquartiere im KSPG-Projektantrag, deren Projektumsetzung im Zeitraum 2024 – 2028 ansteht. Mindestens eines dieser Quartiere soll vom städtischen Expert:innenteam auf seinem Weg in Richtung Klimaneutralität bis 2028 begleitet und unterstützt werden.

Mit besonderem Bezug auf die Herausforderungen bei der Sanierung des Gebäudebestandes wurden zwei Sanierungsquartiere und zwei Neubauquartiere ausgewählt:

Sanierungsquartiere:	Tagger Areal Püchstraße Gemeindewohnungen Roseggerstraße – Wohnen Graz
Neubauquartiere:	SC Baufeld Nord-West (Stahl Eberhardt + Weitere) ÖBB-Areal Ostbahnhof

Im Zuge der Pionierstadt-Quartiersentwicklungen sind spezifische Fachkonzepte als Planungsgrundlagen zu erstellen und im engen Zeitrahmen des jeweiligen Quartiers-Planungsprozesses zu bearbeiten. Hierfür sind externe Fachexpertisen erforderlich, für die im KPSG-Projekt aktuell noch keine Budgetvorsorge getroffen wurde.

Grundlagen sind u.a. Evaluierungen und Zwischenergebnisse der Smart City Quartiersentwicklung (Lessons learned). Mit der gegenständlichen Projektgenehmigung werden diese erforderlichen Projektmittel für den Planungszeitraum 2024 bis 2028 gesichert.

Kostendarstellung Fachexpertisen Klima-Pionierquartiere:
Kostenschätzung (inkl. USt):

	2024 - 2028
Evaluierung Verkehrs- und Mobilitätskonzept Smart City	90.000,-
Planungsmittel städtebaulicher Rahmenplan (Städtebau, Verkehr, Freiraum)	100.000,-
Gutachten, Projektsteuerung, Wettbewerbe, kooperative Verfahren	80.000,-
Fachkonzepte Klimaanpassung, Energie, Digitalisierung	170.000,-
Bürgerbeteiligungskonzept, Stadtteilmanagement, soziale Nachhaltigkeit	40.000,-
Externe Rechtsvertretung (optional!)	50.000,-
Projektdokumentation, 3D Modellierung, Zertifizierungen	110.000,-
Forschungs- und Förderprojekte, städtischer Anteil	250.000,-
Know How Aufbau- und Transfer (National/EU)	59.000,-
Summe	949.000,-
+ Reserve 10%	95.000,-
Summe	1.044.000,-
Optional: Bearbeitung zusätzliches Pionierquartier	345.000,-
Gesamtsumme	1.389.000,-

7. Stand der SC Quartiersentwicklung – Zwischenergebnisse Evaluierung:

Grundlagen von smarten und klimaneutralen Stadtquartieren:

Kompaktheit der Baukörper und Nutzungsmix - also die Nähe zwischen Wohnen, Arbeiten, und Freizeit - sind grundlegende Parameter von smarten und klimaneutralen Stadtquartieren. Durch entsprechende städtebauliche Vorgaben und Quartiersstrukturen, die zu einer hohen Lebensqualität beitragen und gleichzeitig Ressourcenverbrauch (Baulandverbrauch, Mobilitätsemissionen, ...) vermeiden, wird bereits strukturell Energie- und Ressourceneffizienz erreichbar.

Abb: Nutzungsmix in den Gebäuden:

Max. Wohnnutzung 60% | Gewerbenutzung 20% | Sonstige Nutzung 20%

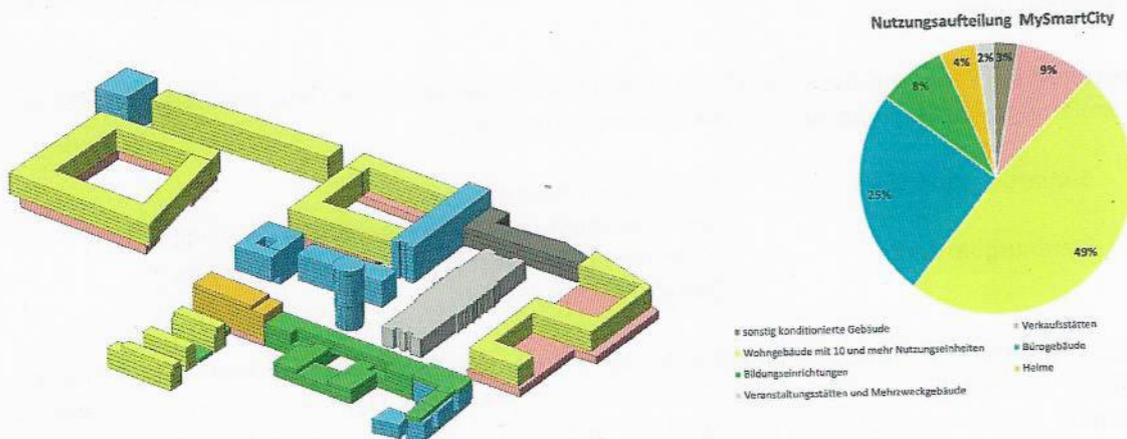
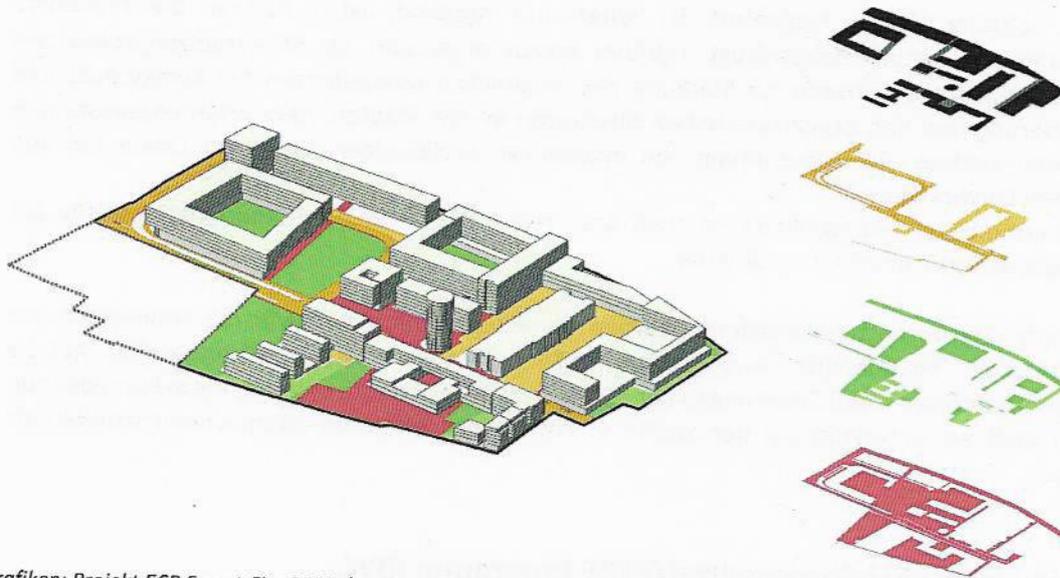


Abb: Nutzungsverteilung des Baulandes:

Ziele: Flächengerechtigkeit auf der Stadtebene herstellen!
Nutzungsüberlagerungen-gemeinsame Nutzungen:
Mobilitätshierarchie nach Jan Gehl
Flächenbedarf MIV stark reduziert

Bebaute Flächen: 40 %
Verkehrsflächen: 27 %
Grünanlagen: 33 %
Öffentlich begehbar: 51 %



Grafiken: Projekt ECR Smart City 2020 / Arch. DI E. Rainer

SC-Energiekonzepte, Gebäudezertifizierungen, Quartierszertifizierungen:

Die im Smart City Quartier errichteten Gebäude sollten den erforderlichen Energiebedarf bestmöglich vor Ort produzieren und verbrauchen (Primärenergieproduktion – Strom, Wärme, Kälte). Baufeldbezogene Energiekonzepte sorgen für den Lastausgleich zwischen gemischten Nutzungen und für maximale Effizienz der Systeme. Gebäude- und Quartierszertifizierungen dokumentieren die bereits erreichten höchsten Standards im Smart City Quartier. Aktuell wird durch die Grazer Energie Agentur eine Dokumentation der im SC Quartier geplanten und realisierten Energieversorgungslösungen erstellt. Die Ergebnisse und „Lessons learned“ werden als Empfehlungen an die Stadt formuliert und bilden die Grundlagen für Zielvorgaben und Anforderungen bei künftigen klimaneutralen Quartiersentwicklungen, die im Rahmen des „Pionierstadt-Projekts“ bearbeitet werden sollen.

Lastenausgleich zur Finanzierung:

In der SC –Quartiersentwicklung wurde erstmals in „Städtebaulichen Verträgen“ ein Lastausgleich zwischen der Stadt und den Privaten vereinbart, welcher zur Finanzierung der erforderlichen Umsetzungsqualitäten und den Investitionen in innovative Technologien diente. Ökonomische Folgen, die durch hoheitliche Entscheidungen der Flächenwidmungsplanung und Bebauungsplanung entstehen, wurden ermittelt und konnten in die Verhandlungen von Mehrwertaugleichen einfließen (Alfen-Modell). Die erforderlichen Investitionsbeiträge der Privaten wurden im Vorfeld der GR-Beschlüsse vertraglich vereinbart.

8. Smart City Vernetzungsplattform – österreichweite Vernetzung mit dem BMK:

Die Smart City Vernetzungsplattform wurde 2017 durch das BMK als direkte und zielgerichtete Kommunikationsbasis zwischen dem BMK und den engagierten österreichischen Städten / Smart Cities (Städte, die bereits seit längerem eine Smart City Strategie umsetzen) eingerichtet. Aktuell sind Wien, Graz, Linz, Salzburg, Villach, Klagenfurt, St. Pölten und Innsbruck aktive Partner. Die Teilnahme weiterer Städte ist aktuell beabsichtigt. Darüber hinaus organisiert die SC-Vernetzungsplattform gezielt unterschiedliche Formate zur Stärkung der inhaltlichen Kompetenzen bei Klimaschutz und Dekarbonisierung und den organisatorischen Strukturen in den Städten, dem Erfahrungsaustausch zwischen den Städten, der Generierung von innovativen Projektideen sowie zur Diskussion von strategischen Entwicklungen.

Zentraler Kern der Vernetzungsplattform stellt das Dreieck BMK – Städte – Koordinationsstelle der Vernetzungsplattform Smart Cities (SIR) dar.

In der Smart City Vernetzungsplattform wurden gemeinsam mit dem BMK die Grundlagen zur Ausschreibung der "Pionierstadt – Partnerschaft für Klimaneutrale Städte 2030" vorbereitet. Auf die speziellen Anforderungen und Erfahrungen der SC-Städte wurde in der Ausschreibung in Form der nun gewählten direkten Unterstützung der Städte in Form einer öffentlich-öffentlichen-Partnerschaft eingegangen.

9. Option Einsatz EU-Fördermittel/EFRE Programm IBW:

Aktuell werden im Smart City-Areal von diversen Planungsabteilungen Fördereinreichungen für das EU/EFRE-Programm „Investitionen in Beschäftigung und Wachstum Österreich 2021-2027 / Priorität 3 Territoriale Entwicklung / Spezifisches Ziel 5.1 Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung / M4 Integrierte nachhaltige städtische Entwicklung“ in der Steiermark vorbereitet.

Als zwischengeschaltete Förderungsstelle fungiert dabei das Land Steiermark, Abteilung 17 Landes- und Regionalentwicklung. Zur Förderung können ressourcenschonende, klimaangepasste städtische Maßnahmen, wie klimarelevante Nachhaltigkeits-Maßnahmen an Gebäuden, grüne und blaue Infrastrukturmaßnahmen, Mobilitätsmaßnahmen im Zusammenhang mit der klimarelevanten Umgestaltung des öffentlichen Raumes, etc. eingereicht werden.

Die Förderquote in diesem Programm beläuft sich auf 50% der zur Förderung genehmigten Kosten nach Vorfinanzierung. Die Koordination der Einreichvorbereitungen der einzelnen Abteilungen erfolgt über die Stadtbaudirektion, Referat für Klimaschutzkoordination und Förderprojekte.

10. Quartiersübersicht und Zeitplan:

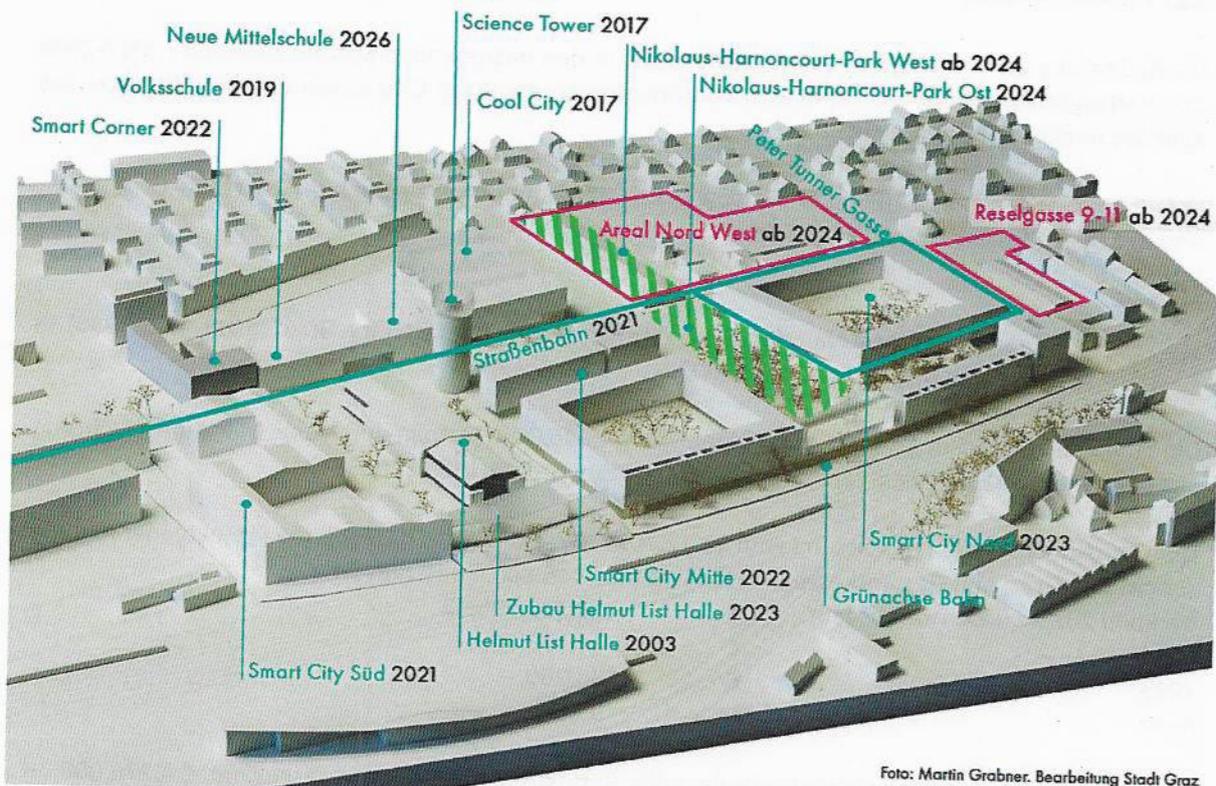


Foto: Martin Grabner. Bearbeitung Stadt Graz
Stand 01.2023

Abb: Modelldarstellung und Fertigstellungszeitpunkte Smart City Quartier aus derzeitiger Sicht!

11. Kostenübersicht 2024 - 2028:

Jahrestranchen 2024 - 2028:

	2024	2025	2026	2027	2028	Summe
Zuschüsse an Private lt. UV	724.000,-					724.000,-
Herstellung öffentlicher Raum und grüne Freiräume	3.278.000,-	1.100.000,-	375.000,-			4.753.000,-
Leitplanung Stadtteil Waagner Biro	80.000,-	200.000,-				280.000,-
Quartiersentwicklungen	130.000,-	140.000,-	80.000,-	80.000,-		430.000,-
Klima-Pionierstadt-Quartiere	200.000,-	400.000,-	400.000,-	200.000,-	189.000,-	1.389.000,-
Summe	4.412.000,-	1.840.000,-	855.000,-	280.000,-	189.000,-	7.576.000,-

12. Finanzierung

Die Bedeckung der Projektgenehmigung setzt sich aus den bestehenden Mitteln Smart City 2017-2022 und vertraglich vereinbarten Zahlungen von Privaten an die Stadt Graz zusammen und belastet das künftige Budget der Stadt nicht.

In SAP wurden das neue HHP 12204520 sowie 42204520 mit der Bezeichnung „Smart City Graz II“ und der Deckungsring D.220452 angelegt.

- Kürzung der bestehenden Projektgenehmigung „Smart City Graz“ (HHP 12203380) in Höhe von insgesamt € 4.276.000, -

Die budgetäre Bedeckung der Kosten in Höhe von € 4.276.000,- erfolgt durch eine Mittelumschichtung aus der bestehenden Projektgenehmigung „Smart City Graz“ (HHP 12203380).

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.2017, GZ: A8-22244/2017-23, die Projektgenehmigung „Smart City Graz“ mit Gesamtkosten in Höhe von € 8.045.000,- beschlossen.

Bis Ende 2023 wurden verausgabt:	€	3.320.106,92
2024:	€	4.128.600, -
2025:	€	596.200, -
Rest:	€	93,08

Neue Verteilung der Projektgenehmigung nach Reduktion in Höhe von insgesamt € 4.276.000, - (€ 4.128.600, - für 2024 und € 147.400, - für 2025).

Gesamtkosten:	€	3.769.000, -
Bis Ende 2023 wurden verausgabt:	€	3.320.106,92
2025:	€	448.800, -
Rest:	€	93,08

- Einnahmen in Höhe von € 3.300.000, - durch vertraglich vereinbarte Zahlungen von Privaten an die Stadt Graz

Die mit den Privaten vereinbarten Abschlagszahlungen werden von der Stadt nach Beschluss der gegenständlichen Projektgenehmigung durch den Gemeinderat und Unterfertigung des Vertrages durch die Bürgermeisterin zur Gänze in 2024 in Rechnung gestellt und vereinnahmt.

Beilagen zum Gemeinderatsstück:

- Beilage A:** 1. Ergänzung zur Grundsatzvereinbarung (11.2013) sowie 2. Ergänzung zur Umsetzungsvereinbarung (12.2015), Endfassung 24.06.2022, inkl. 8 Beilagen zum Vertrag | Stadtbaudirektion
- Beilage B:** Parks und Grünanlagen im Stadtteil Smart City-Wagner Biro, Planauszüge
Abteilung Grünraum und Gewässer
- Beilage C:** Übersichtsplan „Parks und Grünanlagen im Stadtteil Smart City-Wagner Biro“
Abteilung Grünraum und Gewässer
- Beilage D:** Luftbilder SC-Quartier 1989 | 2011 | 2022 | Stadtvermessungsamt
- Beilage E:** Bericht des Stadtrechnungshofes gemäß § 7 GO für den StRH
„Verlängerung Smart City Projektgenehmigung 2024-2028“ Kontrollbericht 05/2024

Aufgrund des vorstehenden Berichtes stellen der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung sowie der Ausschuss für Finanzen, Beteiligung und Immobilien gemäß § 45 Abs. 2 Ziffern 5 und 7 iVm § 95 und § 93 Abs. 1 des Statutes der Landeshauptstadt Graz LGBl 130/1967 idF LGBl 20/2024 den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Dem vorliegenden Bericht wird vollinhaltlich zugestimmt.
2. Der dem Bericht beiliegenden „1. Ergänzung zur Grundsatzvereinbarung „Smart City Graz Mitte“ vom November 2013 sowie 2. Ergänzung zur Umsetzungsvereinbarung vom 15.12.2015“ wird die Zustimmung erteilt und die Bürgermeisterin Elke Kahr zur rechtsgültigen Fertigung für die Stadt Graz ermächtigt.
3. Die Stadtbaudirektion wird beauftragt die Maßnahmenumsetzung gemäß dieser Vereinbarung zu koordinieren und zu begleiten.
4. Die Projektgenehmigung „Smart City Graz II“ in Höhe von € 7.576.000, – wird beschlossen.

Die Mittel verteilen sich in den Jahren 2024 bis 2028 wie folgt:

2024:	€	4.412.000, –
2025:	€	1.840.000, –
2026:	€	855.000, –
2027:	€	280.000, –
2028:	€	189.000, –

5. Der Kürzung der Projektgenehmigung „Smart City Graz“ in Höhe von insgesamt € 4.276.000, – (€ 4.128.600, – für 2024 und € 147.400, – für 2025) wird zugestimmt.

6. Der Budgetvorsorge über € 4.412.000, – für 2024 wird zugestimmt.

Der Finanzierungshaushalt 2024 wird wie folgt geändert:

Finanzstelle	Fonds	Finanzposition	Haushaltsprogramm	Beschreibung des HHP/der Fipos	Deckungsring	FVA 2024	EVA 2024
220	363000	1.060000	12203380	Smart City Graz / Im Bau befindliche Grundstückseinr.	D.220338	-4.128.600	
220	363000	2.307000	12204520	Smart City Graz II / Kap.trans v. priv. Haushalten		+3.300.000	
220	363000	1.060000	12204520	Smart City Graz II / Im Bau befindliche Grundstückseinr.	D.220452	+4.412.000	
180	363000	2.346000		Investitionsdarlehen		-3.016.600	

Die entsprechenden Budgetmittel für die Jahre 2025 bis 2028 in Höhe von insgesamt € 3.164.000, – (€ 1.840.000, – für 2025, € 855.000, – für 2026, € 280.000, – für 2027 und € 189.000, – für 2028) werden auf der Kombination Finanzstelle 220 / Fonds 363000 / Finanzposition 1.060000 / HHP 12204520 / Deckungsring D.220452 in SAP zur Verfügung gestellt. Zugleich erfolgt die Kürzung der Budgetmittel in Höhe von € 147.400, – auf € 448.800, – für 2025 auf der Kombination Finanzstelle 220 / Fonds 363000 / Finanzposition 1.060000 / HHP 12203380 / Deckungsring D.220338 in SAP.

7. Die Stadtbaudirektion wird beauftragt, die Projektleitung von „Smart City Graz“ weiterhin durchzuführen und die Umsetzung von klimaneutralen Quartieren im Rahmen des Projekts „Klimapionierstadt Graz“ voranzutreiben. Mindestens ein neues Pionierstadt-Quartier soll in Richtung Klimaneutralität bis 2030 gebracht werden.

Die Projektabwicklung erfolgt in enger Abstimmung mit den erforderlichen städtischen Fachabteilungen und Gesellschaften der Stadt Graz.

8. Die Stadtbaudirektion wird beauftragt, die Stadtentwicklung durch geeignete Forschungs- und Förderprojekte auf nationaler und EU-Ebene weiterhin aktiv voranzutreiben, geeignete EFRE-Förderungen zu erwirken und Forschungsprojekte im Hinblick auf innovative und klimaneutrale Stadtentwicklung zu forcieren und mögliche Kofinanzierungen zu lukrieren.

9. Das Stadtplanungsamt wird beauftragt, in enger Zusammenarbeit mit der Stadtbaudirektion, der Abteilung für Grünraum und Gewässer sowie der Abteilung für Verkehrsplanung die „Leitplanung Gestaltung öffentlicher Raum“ auf Grundlage der bisherigen Qualitätsgrundlagen für die Gestaltungsplanung des öffentlichen Raumes voranzutreiben - unter Einbeziehung des etablierten Stadtteilmanagements vor.ort, der projektbegleitenden Bürger:innenbeteiligung - sowie erforderliche weitere Bebauungsplanungen im Projektgebiet im Sinne von Smart City Graz zu bearbeiten.
10. Die Abteilung für Grünraum und Gewässer wird beauftragt, auf Grundlage vorliegender Entwicklungsplanungen und Studien in enger Zusammenarbeit mit der Stadtbaudirektion und dem Stadtplanungsamt die „Leitplanung öffentlicher Grün- und Freiräume“ zu begleiten, - unter Einbeziehung des etablierten Stadtteilmanagements vor.ort und der projektbegleitenden Bürger:innenbeteiligung. Öffentlich zugängliche Grün- und Freiräume sind in Zusammenarbeit mit der Stadtbaudirektion und dem Stadtplanungsamt zu sichern und zu entwickeln. Die Planung und Herstellung der gesicherten Grün- und Freiräume erfolgt federführend durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer in Abstimmung mit der Holding Stadtraum/Grünraum.
11. Die Abteilung für Verkehrsplanung wird beauftragt, die Evaluierung des Verkehrs- und Mobilitätskonzepts Smart City zu beauftragen und die zur weiteren Quartiersentwicklung erforderlichen Planungen in Abstimmung mit der Holding Graz durchzuführen sowie erforderliche externe Leistungen im Rahmen der im gegenständlichen Gemeinderatsbericht zu bewilligenden Mittel zu vergeben.
12. Der Beteiligungsstadtrat wird ermächtigt, die Holding Graz zu beauftragen die Durchführung der zur weiteren Quartiersentwicklung erforderlichen innovativen Mobilitätsmaßnahmen in enger Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung voranzutreiben.

Der Projektleiter
der Stadtbaudirektion:
Dipl.-Ing. Kai-Uwe Hoffer
(elektronisch unterschrieben)

Die Bearbeiterin
der Stadtbaudirektion:
Mag. Eva Schalk
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter
des Stadtplanungsamtes:
Dipl.-Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter
der Abt. für Verkehrsplanung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Feigl
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter
der Abt. für Grünraum und Gewässer:
Dipl.-Ing. Robert Wiener
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterschrieben)

Die Bearbeiterin
der Finanz- u. Vermögensdirektion:
Claudia Buritsch BSc MSc
(elektronisch unterschrieben)

Der Finanzdirektor:
Mag. Johannes Müller
(elektronisch unterschrieben)

Der Finanzreferent:
Stadtrat Manfred Eber
(elektronisch unterschrieben)

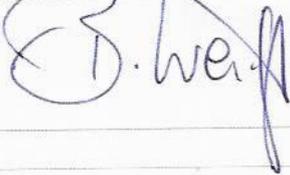
Die Bürgermeisterstellvertreterin:
Mag. Judith Schwentner
(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin:
Elke Kahr
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....⁹ Stimmen angenommen/abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung am...^{15.5.2024}

Der/die Schriftführerin



Der/die Vorsitzende:



Abänderungs-/Zusatzantrag:

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit..... Stimmen angenommen/abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien

am 16.05.2024

Der/die Schriftführerin

Jean Moritz

Der/die Vorsitzende:

[Signature]

Abänderungs-/Zusatzantrag:

Der Antrag wurde in der heutigen	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen		
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>16.05.2024</u>	Der/die SchriftführerIn:	
	<i>[Signature]</i>	

Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Vorhabenliste nein
- BürgerInnenbeteiligung vorgesehen nein

Dem Bezirksrat Lend am 27.11.2023 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 Geschäftsordnung für den Bezirksrat sowie für BezirksvorsteherInnen 2009 zur Stellungnahme übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag am 28.11.2023 befürwortet.

	Signiert von	Schalk Eva Maria
	Zertifikat	CN=Schalk Eva Maria,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-05-02T13:54:17+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Hoffer Kai-Uwe
	Zertifikat	CN=Hoffer Kai-Uwe,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-05-02T16:06:17+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-05-02T16:44:33+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Feigl Wolfgang
	Zertifikat	CN=Feigl Wolfgang,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-05-06T09:04:24+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Wiener Robert
	Zertifikat	CN=Wiener Robert,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-05-06T13:54:48+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-05-06T14:39:09+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Buritsch Claudia
	Zertifikat	CN=Buritsch Claudia,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-05-10T10:38:11+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Gessl Sandra
	Zertifikat	CN=Gessl Sandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-05-10T10:39:32+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Müller Johannes
	Zertifikat	CN=Müller Johannes,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-05-10T10:55:29+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eber Manfred
	Zertifikat	CN=Eber Manfred,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-05-10T11:16:02+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-05-13T08:43:17+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kahr Elke
	Zertifikat	CN=Kahr Elke,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-05-13T16:38:10+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

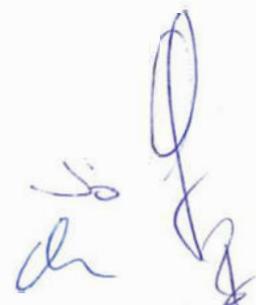


**1. ERGÄNZUNG ZUR GRUNDSATZVEREINBARUNG "Smart City
Graz Mitte" VOM NOVEMBER 2013
sowie
2. ERGÄNZUNG ZUR
UMSETZUNGSVEREINBARUNG VOM 15.12.2015**

abgeschlossen zwischen:

- 1. Stadt Graz**, Hauptplatz 1, 8010 Graz,
(im Folgenden „Stadt Graz“)
- 2. Holding Graz - Kommunale Dienstleistungen GmbH** (FN 54309t), Andreas-Hofer-
Platz 15, 8010 Graz (im Folgenden „Holding Graz“),

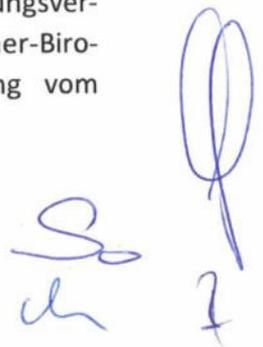
und den gemeinsam im Folgenden als "Grundeigentümerinnen"
bezeichneten Vertragsparteien:
 - 3. AVL List GmbH** (FN 53507m), Hans-List-Platz 1, 8020 Graz
(im Folgenden „AVL“)
 - 4. Science Tower GmbH** (FN 421683y), Innovationspark 2, 8152 Stallhofen
(im Folgenden „Science Tower“),
 - 5. LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.** (FN 245392x), Heßgasse 1, 1010 Wien
(im Folgenden „LLB Immo“),
 - 6. WEGRAZ Haring Projektentwicklungs GmbH** (FN 459196p), Leechgasse 29, 8010
Graz (im Folgenden „WEGRAZ Haring“) als Rechtsvorgängerin der LLB Immo,
 - 7. Smart Tower Projektentwicklungs GmbH** (FN 475028x), Leechgasse 29, 8010 Graz
(im Folgenden „Smart Tower“),
 - 8. Smart City Graz Wohnbau GmbH** (FN 518503f), Vorgartenstraße 210/1/1a,
1020 Wien
(im Folgenden „SC Wohnbau“)



9. **Erste Ceres GmbH & Co KG** (HRA 2939 AG Weiden), Alte Reichsstrasse 1,
92637 Weiden, Deutschland
(im Folgenden „Erste Ceres“)
 10. **BU VV Siebte Immobilien GmbH & Co. KG** (HRA 2753 AG Weiden), Alte Reichsstrasse
1, 92637 Weiden, Deutschland
(im Folgenden „BU VV“),
 11. **Smart Stick Projektentwicklungs GmbH** (FN 475030z), Leechgasse 29, 8010 Graz
(im Folgenden „Smart Stick“),
 12. **SC Waagner-Biro-Straße 120 GmbH & Co KG** (FN 579623m), Leechgasse 29,
8010 Graz
(im Folgenden „SC Waagner-Biro“)
 13. **SOD Smart Office Development GmbH** (FN 482503p), Handelstraße 16, 8020 Graz
(im Folgenden „SOD“),
 14. **SCM Parkview Living GmbH** (FN 485286g), Handelstraße 16, 8020 Graz
(im Folgenden „SCM Parkview“),
 15. **ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.** (FN 284654i),
Am Belvedere 1, 1100 Wien
(im Folgenden „ERSTE Immobilien“),
 16. **ARE Austrian Real Estate GmbH** (FN 293512k), Trabrennstraße 2b, 1020 Wien
(im Folgenden „ARE“)
- unter Beitritt von
17. **Energie Graz GmbH & Co KG** (FN 234711 p), Schönaugürtel 65, 8010 Graz
(im Folgenden „Energie Graz“)

PRÄAMBEL

Die Stadt Graz und die Grundeigentümerinnen bzw. deren Rechtsvorgängerinnen haben für das Projekt My Smart City Graz im November 2013 die Grundsatzvereinbarung „Smart City Graz Mitte“ abgeschlossen (im Folgenden "Grundsatzvereinbarung"). Darauf aufbauend haben sie eine Umsetzungsvereinbarung betreffend Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen vom 15.12.2015 (im Folgenden "Umsetzungsvereinbarung") getroffen. Die Umsetzungsvereinbarung wurde bedingt durch die Änderung des 04.19.0 Bebauungsplans "Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse" mit der Ergänzung zur Umsetzungsvereinbarung vom 13.11.2018 (im Folgenden „1. Ergänzungsvereinbarung“) bereits einmal angepasst.



Da zwischen der Erstellung der genannten Verträge und der tatsächlichen Umsetzung der Projekte bzw. der Umsetzung von Maßnahmen mehrere Jahre liegen und dadurch Änderungen von Planungen sowie auch von Eigentümerinnen und Grundstücken erfolgt sind, ist es erforderlich verschiedene Vertragsregelungen in den vorangegangenen Verträgen anzupassen.

Festgehalten wird, dass die Umsetzung der Bauarbeiten und Verträge seit Frühjahr 2018 im Rahmen der „Steuerungsgruppe“ zwischen der Stadt Graz und den Grundeigentümerinnen begleitet und besprochen wird. In diesen Sitzungen wurden einvernehmlich Lösungen bzw. Änderungen für verschiedene Bereiche/Maßnahmen abgestimmt und schriftlich festgehalten. Dieses durch den Umsetzungsprozess erforderliche einvernehmliche Abgehen vom Planungsstand beispielsweise hinsichtlich Herstellung von öffentlichen Flächen, Zeitpunkten von Rechnungslegungen und Grundeinlösen, Qualitäten, etc., führt nun zu den erforderlichen, im Nachfolgenden dargestellten Vertragsanpassungen.

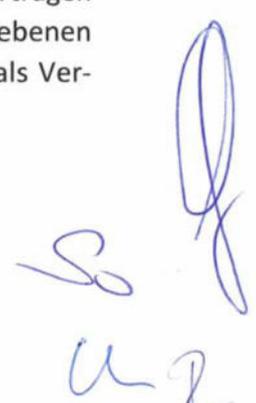
Ungeachtet, der in dieser Vereinbarung angeführten Änderungen, bleiben die nicht davon betroffenen übrigen Vertragspunkte der Grundsatzvereinbarung vom November 2013, der Umsetzungsvereinbarung vom 15.12.2015 sowie der 1. Ergänzungsvereinbarung vom 13.11.2018 unberührt. Eine endgültige Feststellung der erfüllten bzw. noch offenen Vertragspunkte aus allen angeführten Verträgen inklusive diesem Vertrag ergibt jeweils eine Einzelfallbetrachtung nach Fertigstellung des jeweiligen Bauprojekts mit den einzelnen Grundeigentümerinnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die in diesem Vertrag bzw. den vorangegangenen Verträgen vereinbarten Beiträge zum Teil als Aufschließungskosten im Sinne des § 43 (2) StROG verstehen.

Alle in diesem Vertrag geregelten Grundeinlöseflächen und die errechneten Abschlagszahlungen wurden anhand von Planungsunterlagen ermittelt. Durch die erforderliche Endvermessung vor der jeweiligen Grundeinlöse können sich die Flächen und Beträge noch geringfügig verändern.

1. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

1.1. Die aktuellen Eigentumsverhältnisse ergeben sich aus der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bildenden Aufstellung zu den Baufeldern, Bauplätzen, Grundstücken und Eigentümerinnen in My Smart City Graz (Beilage ./1). Die WEGRAZ Haring als Rechtsvorgängerin der LLB Immo ist noch Vertragspartnerin dieses Vertrages, da nicht alle Vertragsverpflichtungen an die Rechtsnachfolgerin übertragen wurden und daher noch die WEGRAZ Haring betreffen. Sofern die bei ihr verbliebenen Verpflichtungen nachweislich von der WEGRAZ Haring erfüllt werden, wird sie als Vertragspartnerin entlassen und von den Pflichten entbunden.



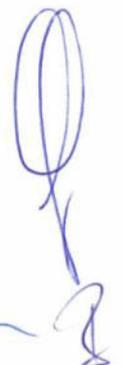
- 1.2. Die Vertragspartnerinnen der Grundsatz-, der Umsetzungs- und der 1. Ergänzungsvereinbarung bzw. deren Rechtsnachfolgerinnen im Eigentum der Grundstücke im Planungsgebiet haben sich zur Erfüllung sämtlicher Rechte und Pflichten aus den oben angeführten Vereinbarungen bekannt und bestätigen dies nochmals mit Unterfertigung dieser Vereinbarung.
- 1.3. In den Fällen, in denen der Stadt Graz im Sinne des Punktes 13. der Umsetzungsvereinbarung der Eigentumsübergang samt Überbindung der Pflichten noch nicht angezeigt wurde, haften die ursprünglichen Eigentümerinnen weiterhin für die Erfüllung der Grundsatz-, der Umsetzungs-, der 1. Ergänzungsvereinbarung sowie dieser Vereinbarung.

2. AUFLISTUNG ALLER MIT DIESEM VERTRAG DURCHGEFÜHRTEN ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN AN DEN VORANGEGANGENEN VERTRÄGEN

Folgende Vertragspunkte aus den vorangegangenen Verträgen (Grundsatz-, Umsetzungs- und 1. Ergänzungsvereinbarung) werden mit dieser Vereinbarung geändert und nachfolgend dargestellt:

- Punkt 6.3. der Grundsatzvereinbarung
- Klarstellung zu Punkt 6.4. der Grundsatzvereinbarung
- Anpassung der Punkte 7.2, 8.3., 8.5., 8.6., 8.13. 10.1. und 10.2. der Umsetzungsvereinbarung in Verbindung mit den Punkten 3.2. bis 3.7 der 1. Ergänzungsvereinbarung
- Punkt 5.6 der Umsetzungsvereinbarung
- Punkt 6.3 der Umsetzungsvereinbarung
- Punkt 7.1 der Umsetzungsvereinbarung
- Punkt 7.2 der Umsetzungsvereinbarung in Verbindung mit Punkt 3.2. der 1. Ergänzungsvereinbarung
- Punkt 7.3 der Umsetzungsvereinbarung
- Punkt 8.3 der Umsetzungsvereinbarung in Verbindung mit Punkt 3.3. der 1. Ergänzungsvereinbarung
- Punkt 8.5 der Umsetzungsvereinbarung in Verbindung mit Punkt 3.4. der 1. Ergänzungsvereinbarung
- Punkt 8.6 der Umsetzungsvereinbarung in Verbindung mit Punkt 3.5. der 1. Ergänzungsvereinbarung
- Punkt 8.9 der Umsetzungsvereinbarung
- Punkt 8.13 der Umsetzungsvereinbarung in Verbindung mit Punkt 3.6. der 1. Ergänzungsvereinbarung
- Punkt 10.1 der Umsetzungsvereinbarung
- Ergänzung des Kapitels IV – Energie der Umsetzungsvereinbarung

So
an



3. ÄNDERUNGEN AN DER GRUNDSATZVEREINBARUNG

- 3.1. Bedingt durch die einvernehmliche Festlegung der geänderten Vorgehensweise bezüglich der Herstellung der zukünftigen öffentlichen Flächen wird die Formulierung in Vertragspunkt 6.3. durch nachfolgende Formulierung hinsichtlich der Herstellung der Flächen geändert:

Die Grundeigentümerinnen werden von der Verpflichtung zur Errichtung von Infrastruktureinrichtungen für Grünraum und Verkehr (öffentlicher Park mit Wegen, Bänken, Leuchten, Trinkbrunnen, Pflanzen, etc. und Straßenanlagen mit Grünstreifen, Bäumen, Entwässerung, Beleuchtung, Verkehrslichtsignalanlagen, etc.) auf eigene Kosten entbunden, da diese Maßnahmen nunmehr im gegenseitigen Einvernehmen von der Stadt Graz durchgeführt wurden/werden. Aufgrund der Entbindung zur Errichtung auf eigene Kosten verpflichten sich die Grundeigentümerinnen jedoch im Gegenzug zu einer Abschlagszahlung von € 125,- netto/m² für Park- und Grünflächen und von € 255,- netto/m² für Verkehrsinfrastruktur ohne VLSA an die Stadt Graz. Bei den angeführten Beträgen wurde die in den Vorverträgen vereinbarte Indexanpassung gemeinsam mit den Grundeigentümerinnen ermittelt und dem jeweiligen Ausgangsbetrag hinzugerechnet. In beiden Fällen ergibt die Indexanpassung jeweils € 25,- netto/m².

Die Grundeinlöseflächen aufgrund der aktuellen Planung und Ausführung sind in Beilage ./2 dargestellt. Die sich aus der jeweiligen Grundeinlösefläche ergebende Abschlagszahlung der einzelnen Grundeigentümerinnen für die Errichtung durch die Stadt Graz ist in Beilage ./3 ersichtlich. Die Rechnungslegung an die jeweilige Grundeigentümerin durch die Stadt Graz erfolgt voraussichtlich Ende 2022 nach der Endvermessung der Flächen bzw. im Rahmen der Grundeinlöse der Flächen durch die Stadt Graz gemäß Beilage ./3.

Die Zahlungen sind Teil der Aufschließungskosten gemäß § 43 (2) StROG. Die Vorschreibung der Beiträge erfolgt aus dem nichtunternehmerischen Bereich der Stadt Graz ohne Umsatzsteuer.

Der Zeitpunkt, der für die Übertragung der vereinbarten Flächen ins öffentliche Gut der Stadt Graz auf die Errichtung durch die Grundeigentümerinnen abgestellt hat, wird dahingehend angepasst, dass dieser Zeitpunkt nunmehr auf die Errichtung durch die Stadt Graz abstellt. Die endgültige Fertigstellung der zukünftigen öffentlichen Flächen erfolgt im Juni 2022. Nach Endvermessung dieser Flächen erfolgt die grundbücherliche Durchführung der Grundeinlösen durch die Stadt Graz (Abteilung für Immobilien) nach §§ 15 ff LiegTeilG.

Die Grundeigentümerinnen erteilen jedoch vorab die Zustimmung, dass die Stadt Graz die vertraglich vereinbarten Grundstücksflächen jederzeit für den benötigten und vereinbarten Zweck (Ausbau Verkehrsinfrastruktur- und Parkflächen) in Anspruch nehmen kann.

Sollte im Rahmen der Bauarbeiten bzw. gegebenenfalls auch nach Fertigstellung der Bauarbeiten bei den Baufeldern Mitte und Nord die Zufahrt über fremde

*So
sch 2*

Grundstücke geführt werden müssen, erklären sich die angrenzenden Grundeigentümerinnen nördlich des Nicolaus Harnoncourt Platzes bzw. der Straßenbahnwendeschleife wechselseitig bereit für den jeweils unbedingt erforderlichen Zeitraum das Zufahren über ihre Grundstücke zu gestatten, sofern die jeweiligen Grundstücksteile nicht bereits überbaut sind und ein Befahren ungehindert möglich ist. Die Erforderlichkeit muss vorab mit den betroffenen Grundeigentümerinnen abgestimmt werden. Sofern das Grundeigentum im angeführten Bereich in späterer Folge an die Stadt Graz übergeht, eine Baustellenzufahrt jedoch immer noch erforderlich ist, tritt die Stadt Graz in die Gestattung der Zufahrt im oben ausgeführten Ausmaß ein.

Geplante Umsetzung Parkfläche:

Die Errichtung der Parkfläche durch die Stadt Graz ist entsprechend dem derzeitigen Gesamtterminplan Ende des 2. Quartals 2023 (angeführt in Beilage ./4 – Stand Mai 2022) geplant. Der tatsächliche Umsetzungszeitpunkt erfolgt in weiterer Abstimmung mit den Grundeigentümerinnen von Baufeld Nord und Baufeld Mitte entsprechend ihres Baufortschritts, da die zukünftige Parkfläche für die jeweilige Baustelleneinrichtung erforderlich ist. Spätestens mit Ende Jänner 2023 muss jedoch die Übergabe der Grundstücke und Entfernung der jeweiligen Baustelleneinrichtung im zukünftigen Park erfolgen, damit die Parkflächen errichtet werden können. Sofern eine weitere Verwendung von kleineren Teilflächen über Jänner 2023 jedoch erforderlich ist, müssen die betroffenen Grundeigentümerinnen dies der Stadt Graz (Stadtbaudirektion und Abteilung für Grünraum und Gewässer) frühestmöglich zur Kenntnis bringen, um gegebenenfalls Abweichungen zu ermöglichen. Einer, nach erfolgter Prüfung, eventuell möglichen Verlängerung der Flächeninanspruchnahme muss durch die Stadt Graz schriftlich zugestimmt werden.

Der ursprünglich vereinbarte Zeitpunkt (2 Jahre nach Vorliegen der ersten Baubewilligung nördlich der List Halle), der für die Übertragung der vereinbarten Flächen ins öffentliche Gut der Stadt Graz auf die Errichtung durch die Grundeigentümerinnen abgestellt hat, wird aufgrund der oberen Ausführung angepasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der zukünftigen Parkfläche zwei Brunnen, die zum Betrieb der Energiezentrale für Smart City Mitte benötigt werden, vorhanden sind. Näheres wird dazu im Servitutsvertrag vereinbart.

Umsetzung Verkehrsinfrastrukturflächen:

Die Errichtung der Verkehrsinfrastrukturflächen wurde/wird derzeit bereits von der Stadt Graz in Absprache und mit Duldung der Grundeigentümerinnen auf deren Grundstücken durchgeführt. Die voraussichtliche Fertigstellung erfolgt mit Juni 2022.

Zusätzlich zur Übertragung der vereinbarten Flächen ins öffentliche Gut der Stadt Graz erteilen die betroffenen Grundstückseigentümerinnen die Zustimmung zur erforderlichen Errichtung und zum Bestand der Fahrleitungsmaste M40 auf dem



Grundstück Nr. 1184/2 und M48 auf dem Grundstück Nr. 1184/11 inklusive zugehöriger Anlagenteile (siehe Beilage ./5). Der Stadt Graz und den Holding Graz Linien ist jederzeit der Zutritt zu den Anlagen für Wartungszecke, etc. zu ermöglichen.

Sofern die vollständige Verlegung der Betonplatten auf den zukünftigen öffentlichen Flächen aufgrund des Bauvorhabens einer Grundeigentümerin nicht möglich ist, wird von der Stadt Graz das erforderliche Material für den Plattenbelag zur späteren Verlegung an die jeweilige Grundeigentümerin übergeben, damit diese sobald es ihr Baufortschritt erlaubt die betroffene Restfläche auf ihre Kosten errichtet. Von der jeweiligen Grundeigentümerin muss dazu eine entsprechende Eigenklärung abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die aufgrund der Straßenbahnführung erforderliche Fläche von 112 m² im Bereich der Grundeinlösefläche auf dem Grundstück 1184/5 (Science Tower) bereits von der Stadt Graz errichtet wurde. Die Abschlagszahlung für die Errichtung dieser Fläche ist in Beilage ./3 angeführt. Der verbleibende Bereich der Grundeinlösefläche von 160 m² ist noch entsprechend der Vorverträge von der betroffenen Grundeigentümerin nach den Vorgaben der Stadt Graz herzustellen und gesamt (272 m² gemäß Beilage ./2) an die Stadt Graz zu übertragen.

Angemerkt wird weiters, dass die Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1184/2 die Entwässerung einer rund 18 m² großen Gehsteigfläche des öffentlichen Gutes in deren private Entwässerungsrinne im Bereich der südlichen Zufahrt des Grundstückes Nr. 1184/2 duldet. Im Gegenzug wird von der Stadt Graz die Entwässerung einer rund 12 m² großen Fläche der Zugangstiege der Helmut-List-Halle auf dem Grundstück Nr. 1184/2 in das öffentliche Gut der Stadt Graz geduldet.

Im Bereich der Grundstücke Nr. 1184/9, 1184/8 und 1184/6 wurden in Abstimmung mit der Stadt Graz zur Baugrubensicherung Bohrpfähle gesetzt, welche teilweise über die Grundstücksgrenze ragen. Die Stadt Graz stimmt dieser Ausführung ausdrücklich zu und erklärt sich bereit bei Bedarf dazu einen Dienstbarkeitsvertrag abzuschließen.

Da die Sickerschächte für die Baukörper Tower, Stick und Parkside (Grundstücke Nr. 1184/9, 1184/8 und 1184/6) nicht in der ÖBB-Bauverbotszone situiert werden durften, wurden diese im Rahmen des Bauverfahrens und in Abstimmung mit der Stadtbaudirektion in die zukünftige Grundeinlösefläche verlegt. Nähere Regelungen dazu werden in noch zu erstellenden Grundeinlöse- und Dienstbarkeitsverträgen mit der Stadt Graz getroffen.



Freihaltezone Land Steiermark:

Mit Vertrag der Abteilung für Immobilien vom 19.08.2016, GZ: A8/4-63455/2014 wurde vereinbart, dass die als Freihaltezone für das Land Steiermark gesicherte Grundstücksteilfläche von 2.358 m² über Verlangen der Stadt Graz in das öffentliche Gut übertragen wird. Weiters wurde geregelt, dass die Errichtung dieser Fläche durch und auf Kosten der Grundeigentümerinnen aufgrund der Vorgaben der Stadt im Sinne der Vereinbarung zu erfolgen hat.

Entgegen der vertraglichen Einigung wurden Teilflächen (ca. 970 m²) dieser oben angeführten Fläche in Abstimmung mit den betroffenen Grundeigentümerinnen bereits durch die Stadt Graz im Rahmen der Errichtung der Infrastrukturflächen für die Straßenbahn hergestellt. Ein weiterer Teil dieser Fläche (ca. 840 m²) soll im Rahmen der geplanten Neugestaltung der Unterführung in der Peter-Tunner-Gasse in Anspruch genommen und durch die Stadt errichtet werden. Da ein Großteil der vereinbarten Fläche durch die Stadt Graz errichtet wird bzw. errichtet werden soll, wird entgegen der Vorvereinbarung von der Errichtung der Gesamtfläche durch die Grundeigentümerinnen abgegangen. Im Gegenzug verpflichten sich die betroffenen Grundeigentümerinnen jedoch zu einer Abschlagszahlung in Anlehnung an die vorangegangene Kostenregelung betreffend Infrastruktur- bzw. Parkflächen. Die sich aufgrund der derzeitigen Grobplanung (siehe Beilage ./6) ergebenden Abschlagszahlungen sind der Beilage ./7 zu entnehmen. Die Rechnungslegung an die jeweilige Grundeigentümerin durch die Stadt Graz erfolgt voraussichtlich bis Ende 2022 nach der Endvermessung und Grundeinlöse der Flächen an die Stadt Graz.

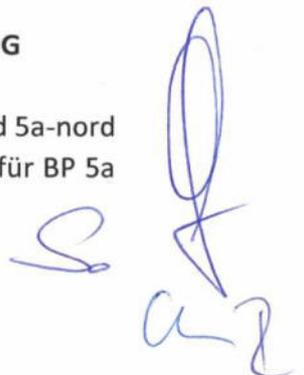
Eine Fläche von ca. 200 m² im nördlichen Vorfeld des Smart Towers wird von der Grundeigentümerin des Smart Towers wie in Beilage ./6 ersichtlich auf eigene Kosten errichtet und intern (gemäß dem Aufteilungsschlüssel für das Grundstück 1184/7 laut Beilage ./3) mit den anderen betroffenen Grundeigentümerinnen abgerechnet.

Aufgrund erforderlicher Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen stehen Teile der Grundeinlösefläche den betroffenen Grundeigentümerinnen der Baufelder Tower, Stick und Parkside sowie Quadrat auch nach erfolgter Grundeinlöse der Fläche ins öffentliche Gut als erforderliche Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen bis Ende Jänner 2023 zur Verfügung. Die jeweiligen Baustelleneinrichtungspläne wurden dafür mit der Stadtbaudirektion Graz abgestimmt und von ihr freigegeben.

- 3.2. Es wird klargestellt, dass Punkt 6.4. der Grundsatzvereinbarung durch die Vertragspräzisierungen sowie Kostenvereinbarungen in der Umsetzungsvereinbarung erfüllt ist.

4. ÄNDERUNGEN AN DER UMSETZUNGS- UND 1. ERGÄNZUNGSVEREINBARUNG

- 4.1. Angemerkt wird, dass es aufgrund einer Änderung des BP 5a in BP 5a-süd und 5a-nord zu einer aliquoten Aufteilung der in den Vorverträgen angeführten Beträge für BP 5a



kommen muss. In den Punkten 7.2, 8.3., 8.5., 8.6., 8.13. 10.1. und 10.2. der Umsetzungsvereinbarung in Verbindung mit den Punkten 3.2. bis 3.7 der 1. Ergänzungsvereinbarung wird daher bei der Rechnungslegung der Betrag entsprechend der Grundstücksfläche der jeweiligen Grundeigentümerin angepasst. Für BP 5a-süd sind dies 56,94% und für BP 5a-nord 43,06% der jeweils angegebenen Summe.

- 4.2. Angelehnt an die Gestaltung der zukünftigen öffentlichen Flächen mit einer höherwertigen Materialqualität wird für die Gestaltung der im Eigentum der Grundeigentümerinnen verbleibenden Freiflächen die Formulierung in **Vertragspunkt 5.6** ergänzt:

Die Grundeigentümerinnen und die Stadt Graz haben im Sinne der gemeinsamen Planung der jeweiligen Außenanlagen die vertraglich vereinbarte Qualität der Betonplatten für die zukünftigen öffentlichen Flächen sowie für die gestalteten Freiflächen der Grundeigentümerinnen weiterentwickelt. Die höherwertige, gegossene Betonqualität weist eine bessere Oberflächenqualität, eine geringere Wasseraufnahme und damit eine längere Haltbarkeit, größere Flexibilität bei den Formaten, etc. auf. Aufgrund der angeführten Vorteile und des damit verbundenen öffentlichen Interesses haben sich sowohl die Stadt Graz für die zukünftigen öffentlichen Flächen, als auch die Grundeigentümerinnen für ihre privaten Freiflächen auf die Qualitätserhöhung geeinigt.

Die Errichtung der privaten Freiflächen mit den höherwertigen Betonplatten erfolgt durch und auf Kosten der Grundeigentümerinnen aufgrund der vorangegangenen vertraglichen Vereinbarung.

Als Deckung von Unkosten wird die Errichtung der Freiflächen mit der höherwertigen Qualität von der Stadt Graz bezuschusst: Der Zuschuss für die Baufelder Nord und Süd beläuft sich auf gerundet € 63,-/m², für das Baufeld Mitte auf gerundet 73,-/m² (jeweils als Mischpreis über alle Farbflächen) und ist nach Maßgabe der Randzahl 26 der Umsatzsteuerrichtlinien 2000 nicht umsatzsteuerbar. Die Fertigstellung der jeweiligen Freifläche muss der Stadtbaudirektion mit überprüfbaren Flächennachweisen (Angabe der errichteten Quadratmeter) angezeigt werden. Erst nach Überprüfung der Unterlagen kann der jeweilige Zuschuss in Höhe der tatsächlich verbauten Betonfläche an die von der jeweiligen Grundeigentümerin angegebenen Kontodaten erfolgen. Aufgrund der aktuellen Planunterlagen, wurden die aufgrund der oben angeführten Beträge errechneten Zuschüsse in der Beilage./8 dargestellt. Diese können nach der Ausführung noch geringfügig abweichen. Eine Gegenrechnung mit allfälligen Zahlungen an die Stadt Graz ist nicht möglich.

Weiters übernimmt die Stadt Graz im Bereich der Freiflächen mit höherwertiger Qualität im Baufeld Mitte eine Zuzahlung zu Bäumen in der Höhe von € 9.000,- (nach Maßgabe der Randzahl 26 der Umsatzsteuerrichtlinien 2000 nicht umsatzsteuerbar) und sorgt für die Umsetzung der Außenanlagenmöblierung analog zum

So
an R



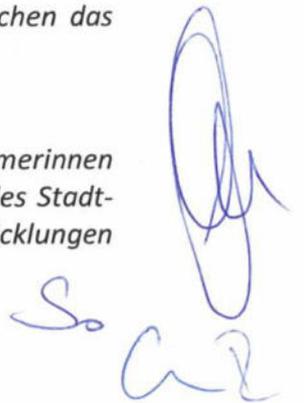
öffentlichen Raum (Bestellung, Kostenübernahme, Lieferung & Montage). Die Aufteilung des obigen Betrages auf die betroffenen Grundeigentümerinnen erfolgt gemäß Beilage ./8.

Hinsichtlich der in der Umsetzungsvereinbarung geregelten Fläche auf Teilen des Grundstücks Nr. 1184/1 (nunmehr 1188/1) im Ausmaß von ca. 152 m² wird abweichend von der vertraglichen Regelung vereinbart, dass diese Fläche ebenfalls durch die Stadt Graz errichtet wird und eine Abschlagszahlung in Analogie zu Punkt 3.1. dieser Vereinbarung an die Stadt Graz zu leisten ist. Sofern die vollständige Verlegung der Betonplatten auf dieser Fläche aufgrund des Bauvorhabens der betroffenen Grundeigentümerinnen nicht möglich ist, wird von der Stadt Graz das erforderliche Material für den Plattenbelag zur späteren Verlegung an die Grundeigentümerinnen übergeben, damit diese sobald es ihr Baufortschritt erlaubt die betroffenen Restflächen auf ihre Kosten errichten. Von den betroffenen Grundeigentümerinnen muss dazu eine entsprechende Eigenerklärung abgegeben werden. Da die oben angeführte Fläche von 152 m² überbaut wird, wird sie nach ihrer Errichtung nicht – wie ursprünglich vereinbart - ins Eigentum der Stadt Graz übertragen, sondern eine Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Graz eingeräumt. Die Erstellung des Dienstbarkeitsvertrages wird von der Abteilung für Immobilien durchgeführt.

- 4.3. Aufgrund längerer Bau- und späterer Bezugszeiten sowie einer bisher unklaren Aufgabenverteilung müssen das Bestehen und die Finanzierung des Stadtteilmanagements über den ursprünglich vereinbarten Zeitpunkt Ende 2022 bis Ende 2025 verlängert und die Aufgaben konkretisiert werden. Daraus ergeben sich nachfolgende Änderungen und Ergänzungen an den **Vertragspunkten 6.3, 7.1, 7.2 und 7.3** der Umsetzungsvereinbarung in Verbindung mit der **Punkt 3.2.** der 1. Ergänzungsvereinbarung:

6.3 Zur Beschleunigung der Ansiedlung der für ein Stadtteilzentrum charakteristischen gewerblichen Nutzungen und zur Stärkung einer gewünschten inhaltlichen Profilierung des künftigen Firmenstandortes My Smart City Graz hat die Stadt Graz, im März 2021 ein Mietfördermodell beschlossen. Dieses wurde von der Abteilung für Wirtschaft und Tourismus als Förderinstrument für spezielle Mietförderungen in der My Smart City Graz eingerichtet. Die Anmietung betrieblich genutzter Räume kann in einem jährlich abnehmenden Ausmaß bezuschusst werden, wobei die Gesamtdauer der jeweiligen Förderung mindestens 3 Jahre betragen soll. Die Stadt Graz und die Grundeigentümerinnen verpflichten sich, die operative Abwicklung (Ansprechperson) und inhaltliche Kontrolle (gemeinsame Steuerungsgruppe) eines Mietfördermodells mit Unterstützung des Stadtteilmanagements gemeinsam zu organisieren und zu finanzieren. Insbesondere werden beide Seiten auch einvernehmlich festlegen, für welche Branchen das Fördermodell zur Verfügung gestellt wird.

7.1 Im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit unterstützen die Grundeigentümerinnen ein von der Stadt Graz basisfinanziertes, gemeinsame Interessen verfolgendes Stadtteilmanagement. Ziel eines Stadtteilmanagements ist es, die Quartiersentwicklungen



von Baubeginn bis zu den ersten Jahren nach Bezug zu begleiten und Aufgabenstellungen von gemeinsamen, baufeldübergreifenden Interesse wahrzunehmen. Im Fokus stehen niederschwellige Prozesse der Information, Vernetzung, Kooperation, Aktivierung, Beteiligung und Attraktivierung. Das Stadtteilmanagement fungiert mit dem Stadtteilbüro insbesondere als regelmäßig geöffnete Anlaufstelle für BewohnerInnen, MieterInnen und (Erdgeschoß-) NutzerInnen. Die zentralen Aufgaben und Aktivitäten werden laufend in Abstimmung mit der Stadt Graz, dem Smart City Graz Service- u. Marketing Verein (kurz „Serviceverein“) sowie der Steuerungsgruppe festgelegt und umfassen beispielsweise: Informationsleistungen (z. B. monatlicher Newsletter, Website, Social Media), Willkommensabende für neue BewohnerInnen und NutzerInnen, die Durchführung ausgewählter Mobilitätsmaßnahmen (z. B. Mobilitätsberatung), Erhebungen von Bedarfen und Anliegen als Basis für zielgruppenspezifische Veranstaltungen und nachbarschaftliche Aktivitäten, Maßnahmen zur Erhöhung der Sichtbarkeit und Stärkung der Stadtteilidentität, Unterstützung bei (Zwischen)Nutzungen, Unterstützung bei der Programmierung der Gemeinschaftsräume.

7.2 Die Grundeigentümerinnen bekennen sich zur aktiven Unterstützung und projektspezifischen Mitfinanzierung für die Arbeit des Stadtteilmanagements bei in vorhinein mit der Stadt Graz, der Steuerungsgruppe und dem Serviceverein abgestimmten Aktivitäten. Die Grundeigentümerinnen verpflichten sich zur Basisfinanzierung des Stadtteilmanagements inklusive Mobilitätsberatung einen einmaligen Beitrag zur Co-Finanzierung an die Stadt Graz zu bezahlen, und zwar für:

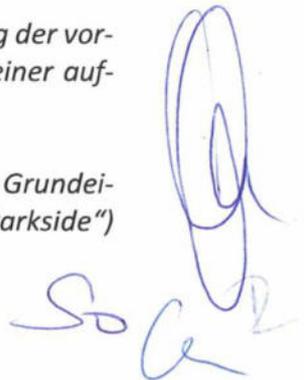
BP 1: € 19.600,-	BP 4a: € 4.964,64	BP 5a-süd: € 3.814,98	BP 6a: € 5.375,17
	BP 4b: € 4.498,80	BP 5a-nord: € 2.885,02	BP 6b: € 4.166,74
	BP 4c: € 9.939,93	BP 5b: € 5.482,12	BP 6c: € 3.681,74
	BP 4d: € 10.219,49	BP 5c: € 5.084,76	BP 6d: € 8.209,45
	BP 4e: € 7.677,14		BP 6e: € 4.700,02

In den Beiträgen sind die Organisation der Fahrradservicetage (Pkt. 8.3) (nicht jedoch die Bezahlung der Fahrradservicefirma), die Konzeption und baufeldbezogene Updates des Infofolders in digitaler und analoger Form (Pkt. 8.9 - 1. Absatz), die Durchführung von Mobilitätsberatungen im Rahmen der Willkommensabende und Dialogmarketing (Pkt. 8.10) sowie die Dokumentation der umgesetzten Mobilitätsmaßnahmen und NutzerInnenbefragung als Basis für die Evaluierung (Pkt. 8.11) beinhaltet.

Die Vorschreibung der Beiträge erfolgt aus dem nichtunternehmerischen Bereich der Stadt Graz ohne Umsatzsteuer.

Die Rechnungslegung durch die Stadt Graz erfolgt ab allseitiger Unterfertigung der vorliegenden Vereinbarung. Die eingenommenen Beträge werden im Rahmen einer aufgestockten Basisfinanzierung an das Stadtteilmanagement weitergegeben.

Zudem verpflichten sich die, in der nachfolgenden Tabelle angeführten Grundeigentümerinnen gemeinsam, im Bereich von Baufeld Nord (im Projekt „Smart Parkside“)



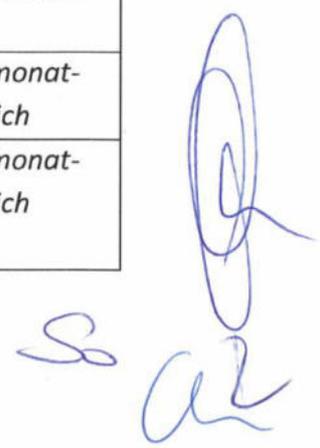
ab spätestens 1. Jänner 2023 eine Geschäftslokalfläche im Ausmaß von ca. 142 m² für das Büro des Stadtteilmanagements für maximal 5 Jahre unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Mietkosten werden anteilig von den Grundeigentümerinnen getragen. Die Betriebskosten (kalt) sind von der Mieterin (Stadtteilmanagement) zu tragen.

Das Geschäftslokal muss gut sichtbar, niederschwellig und barrierefrei erreichbar, sowie im Erdgeschoss gelegen sein. Die Basisausstattung mit Bodenbelag, Beleuchtung, Sanitäranlagen (2 getrennt begehbare WC-Anlagen) und Küche (inklusive E-Geräte) wird von der Grundeigentümerin von Smart Parkside in Abstimmung mit dem Stadtteilmanagement hergestellt und unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Zur Erfüllung dieser Verpflichtung der Grundeigentümerinnen wird SC Waagner-Biro als Grundeigentümerin des betreffenden Geschäftslokales einen Bestandsvertrag mit der Betreiberin des Stadtteilmanagements abschließen. Sämtliche Grundeigentümerinnen verpflichten sich gegenüber SC Waagner-Biro, den auf sie entfallenden Anteil der Miete jährlich im Vorhinein bis längstens 15. Jänner jedes Jahres des Bestandverhältnisses gegen Rechnungslegung durch SC Waagner-Biro zu überweisen. SC Waagner-Biro trifft diesbezüglich naturgemäß keine Zahlungsverpflichtung, sie trägt den auf ihren Grundanteil entfallenden Finanzierungsbetrag für die Miete aber ebenso. Die Miete beträgt € 12,- netto/m² und daher bei einer Fläche von ca. 142 m² € 20.344,40,- netto/Jahr bzw. € 101.722,- netto Gesamtmiete auf 5 Jahre.

Die Grundeigentümerinnen werden daher erstmals folgende Teilbeträge für die Jahresmiete 2023 bis längstens 15.01.2023 an SC Waagner-Biro überweisen. Die Verrechnung durch SC Waagner-Biro wird wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020), Stand Oktober 2022 mit Wirkung für das nächste Kalenderjahr, unter zusätzlicher Berücksichtigung der gesetzlichen Umsatzsteuer gemäß der nachfolgenden Tabelle erfolgen:

BP	Projekt	Firma	BGF	Anteil	Kosten*	Modus**
6a	Quadrat	SC Wohnbau	7.308m ²	5,41%	€ 5.503,76	jährlich
6b & c	Quadrat	BU VV	10.577m ²	7,83%	€ 7.965,47	jährlich
6d & e	Quadrat	Erste Ceres	17.300m ²	12,81%	€ 13.029,35	jährlich
5a-nord	Parkside	SC Waagner-Biro	3.843m ²	2,85%	€ 2.899,08	monatlich
5a-süd	Parkview Living	SCM Parkview	5.082m ²	3,76%	€ 3.824,75	jährlich
5b	Stick	SC Waagner-Biro	7.381m ²	5,47%	€ 5.564,18	monatlich
5c	Tower	Smart Tower	6.846m ²	5,07%	€ 5.157,30	monatlich



4a	Center Office	SOD	6.682m ²	4,95%	€ 5.035,24	jährlich
4b	Alpha-Cube	SCM Parkview	6.055m ²	4,48%	€ 4.557,15	jährlich
4c & 4d	Center Living	ERSTE Immobilien	27.130m ²	20,09%	€ 20.435,95	jährlich
4e	Smart Office	ARE	10.346m ²	7,66%	€ 7.791,91	jährlich
1	Baufeld Süd	LLB	26.498m ²	19,62%	€ 19.957,86	monatlich
		SUMME:	135.048m²	100,00 %	€ 101.722,- netto	

* unter Kosten sind die anteiligen Gesamtmietkosten für 5 Jahre als Nettobetrag angeführt.

** unter Modus versteht sich die monatliche oder jährliche Zahlung des jeweiligen monatlichen oder jährlichen Anteils;

Die Stadt Graz verpflichtet sich vorbehaltlich der dazu erforderlichen Beschlüsse, die Basisfinanzierung für das Stadtteilmanagement inklusive der angeführten Mobilitätsmaßnahmen vom 01.01.2021 (rückwirkend) bis 31.12.2027 in Höhe von jährlich € 80.000,- (inklusive etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer) zu übernehmen. Eine Erhöhung auf jährlich € 80.000,- und die Verlängerung der Basisfinanzierung von Ende 2022 bis Ende 2027 erfolgt deshalb, weil die angeführten Mobilitätsmaßnahmen nun als Teil der Basisfinanzierung über den Beitrag der Privaten an die Stadt gedeckt sind.

Sohin ergibt sich aufgrund der bisher von der Stadt Graz zugesagten Basisfinanzierung von € 60.000,- pro Jahr bis Ende 2022 ein zusätzlicher Betrag für die Basisfinanzierung von € 440.000,- (jeweils € 20.000,- für 2021 und 2022 sowie jeweils € 80.000,- für 2023 bis 2027), der vorbehaltlich der dafür erforderlichen Gremialbeschlüsse von der Stadt Graz finanziert wird.

7.3 Die Grundeigentümerinnen bekennen sich zu einer einheitlichen, mit der Stadt Graz abgestimmten Kommunikationslinie über Vermarktung und Außenauftritt des Projektgebietes, welche dem Leitgedanken der My Smart City Graz entspricht, sowie einen ressourcenschonenden, emissionsarmen und energieeffizienten Stadtteil mit höchster Lebensqualität repräsentiert und stimmen der Benennung ihrer Projekte auf der Homepage der Stadt Graz zum Thema Smart City Graz ausdrücklich zu. Als Grundlage hierfür dient das Kommunikationskonzept des Förderprojektes, welches als Aufgabe der Förderstellen 2014 erarbeitet wurde. Festgehalten wird, dass Smart City Graz Mitte das erste österreichische Leitprojekt und für die Weiterentwicklung dieser Strategie als richtungsweisend anzusehen ist.

Für die Abstimmung der Kommunikationsaktivitäten wird der regelmäßige Jour Fixe zwischen der Stadt Graz, dem Serviceverein und dem Stadtteilmanagement genutzt.

- 4.4. Bei **Vertragspunkt 8.3** der Umsetzungsvereinbarung in Verbindung mit **Punkt 3.3.** der 1. Ergänzungsvereinbarung ergeben sich folgende Änderungen:

Sofern die Fahrradservicetage über das Stadtteilmanagement organisiert werden und die Fahrradservicefirma vom Stadtteilmanagement bezahlt wird, ist die auf den jeweiligen Bauplatz entfallende einmalige Pauschalzahlung direkt an das Stadtteilmanagement zu bezahlen. Die Abteilung für Verkehrsplanung muss davon nachweislich in Kenntnis gesetzt werden. Erfolgt nur die Organisation der Fahrradservicetage durch das Stadtteilmanagement und wird der Fahrradtechniker direkt von den Grundeigentümerinnen bezahlt, entfällt dementsprechend die einmalige Pauschalzahlung.

- 4.5. Bei **Vertragspunkt 8.5** der Umsetzungsvereinbarung in Verbindung mit **Punkt 3.4.** der 1. Ergänzungsvereinbarung ergeben sich folgende Änderungen:

[...]

Die Grundeigentümerinnen verpflichten sich gemeinsam für die Implementierung des oben beschriebenen Car-Sharing Systems zweckgebundene Beiträge an die Stadt Graz/Abteilung für Verkehrsplanung oder gegebenenfalls direkt an die Holding Graz zu bezahlen, [...].

Die Zahlung hat bei Projektfertigstellung am jeweiligen Bauplatz im Rahmen der Vertragsunterzeichnung für das Car-Sharing zu erfolgen; dies binnen vier Wochen ab Rechnungslegung.

Die Beitragsleistung entfällt, wenn Grundeigentümerinnen das für ihr Baufeld vorgesehene Car-Sharing Fahrzeug selbst organisieren und bezahlen. Dafür müssen von der jeweiligen Grundeigentümerin schriftliche Belege an die Verkehrsplanung der Stadt Graz übermittelt, von dieser geprüft und freigegeben werden.

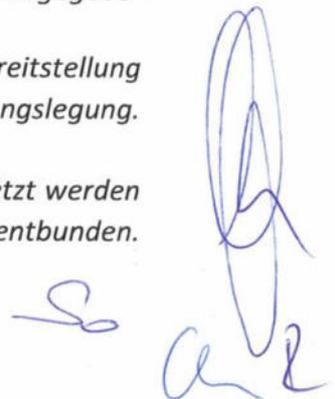
- 4.6. Bei **Vertragspunkt 8.6** der Umsetzungsvereinbarung in Verbindung mit **Punkt 3.5.** der 1. Ergänzungsvereinbarung ergeben sich folgende Änderungen:

[...]

Die Grundeigentümerinnen verpflichten sich gemeinsam für die Implementierung des Bike-Sharing Systems zweckgebundene Beiträge an Stadt Graz/Abteilung für Verkehrsplanung oder bei Umsetzung des Bike-Sharing-Systems durch die Holding Graz gegebenenfalls direkt an die Holding Graz zu bezahlen, [...].

Die Zahlung hat bei Projektfertigstellung am jeweiligen Bauplatz bzw. bei Bereitstellung eines Bike-Sharing-Systems zu erfolgen; dies binnen vier Wochen ab Rechnungslegung.

Sofern bis Ende 2024 kein Bike-Sharing System über die Stadt Graz umgesetzt werden kann, werden die Grundeigentümerinnen von dieser Zahlungsverpflichtung entbunden.



Ab diesem Zeitpunkt kann ein Bike-Sharing System auch von den Grundeigentümerinnen selbst bereitgestellt werden. Sofern vor diesem Zeitpunkt ein Bestreben zur Selbstorganisation eines Bike-Sharing-Systems besteht, kann dies in Abstimmung mit der Verkehrsplanung erfolgen. Ist eine Selbstorganisation der Fall, entfällt die Zahlungsverpflichtung dementsprechend.

- 4.7. Bei **Vertragspunkt 8.9** der Umsetzungsvereinbarung ergibt sich folgende Ergänzung hinsichtlich der übertragbaren Jahreskarte für den öffentlichen Verkehr:

Sofern eine Wohneinheit nachweislich nur von einer volljährigen Einzelperson mit Hauptwohnsitz bewohnt wird, muss keine übertragbare Jahreskarte angeboten werden. In diesem Fall kann diese durch die geförderte Jahreskarte für den öffentlichen Verkehr ersetzt werden.

- 4.8. Bei **Vertragspunkt 8.13** der Umsetzungsvereinbarung in Verbindung mit **Punkt 3.6.** der 1. Ergänzungsvereinbarung ergeben sich nachfolgende Änderungen:

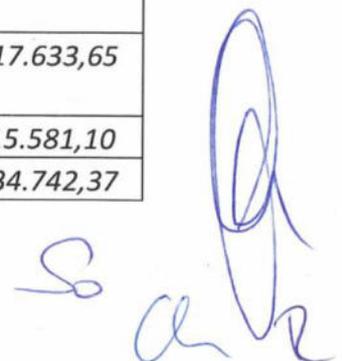
[...] Mit den Beiträgen zum Mobilitätsfonds werden zum Beispiel der Multimodale Knoten im My Smart City Gebiet (tim), die Forcierung von Elektromobilität (beispielsweise durch Aufzahlung von Differenzbeträgen für Elektro- statt fossile Car-Sharing-Fahrzeuge), Lastenräder, induktives und eventuell konduktives Laden, Vernetzung von der tim-Buchungsplattform mit gebäudebezogenen Informationssystemen (Mieterapp – Infomonitore), etc. finanziert. Die Bereitstellung des Multimodalen Knotens im Nahbereich der Endhaltestelle der zukünftigen Straßenbahn ist voraussichtlich ab Bezug des Projekts Smart Quadrat geplant.

Die Rechnungslegung der jeweiligen Beiträge zum Mobilitätsfonds erfolgt nach allseitiger Unterfertigung dieser Vereinbarung durch die Stadt Graz, Abteilung für Verkehrsplanung oder durch die Stadtbaudirektion.

Die Organisation und Umsetzung der Maßnahmen obliegt der Stadt Graz. Die Grundeigentümerinnen leisten mit der Zuzahlung ihren Beitrag und sind damit von einer Umsetzung befreit.

- 4.9. Bedingt durch die 1. Änderung des 04.19.0 Bebauungsplanes haben sich die Bauplatzbezogenen Zahlungen geändert. Die erforderliche Anpassung der Zahlungen von **Vertragspunkt 10.1** wurde in der 1. Ergänzungsvereinbarung nicht durchgeführt, weshalb sie hier nachfolgend ergänzt wird:

BP 1: € 82.947,-	BP 4a: € 21.009,11	BP 5 ^a -süd: € 16.145,00	BP 6a: € 22.747,72
	BP 4b: € 19.037,80	BP 5 ^a -nord: € 12.209,40	BP 6b: € 17.633,65
	BP 4c: € 42.063,28	BP 5b: € 23.200,35	BP 6c: € 15.581,10
	BP 4d: € 43.246,31	BP 5c: € 21.518,71	BP 6d: € 34.742,37



	BP 4e: € 32.487,71		BP 6e: € 19.890,50
--	--------------------	--	--------------------

Die Zahlungen sind Teil der Aufschließungskosten gemäß § 43 (2) StROG. Die Vorschreibung der Beiträge erfolgt aus dem nichtunternehmerischen Bereich der Stadt Graz ohne Umsatzsteuer.

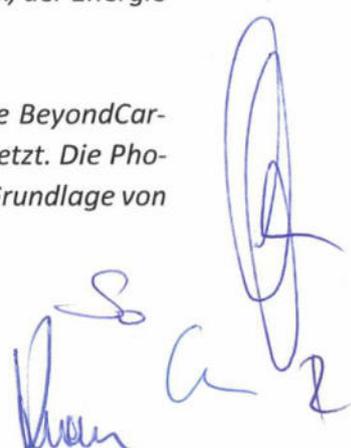
- 4.10. Als Ergänzung zum Kapitel IV – Energie der Umsetzungsvereinbarung wird in Bezug auf den Bereich der Parkfläche des Baufeldes Nord (Grundstück Nr. 1184/7) sowie des Baufelds Mitte (Grundstück Nr. 1184/12) nachfolgende Regelung hinzugefügt:

Zur Sicherstellung der vom Klima- und Energiefonds bereitgestellten Fördermittel zur Realisierung des SC Energiekonzepts 2.1 im Bereich Baufeld Nord (Quadrat/Park/Tower/Stick) bis Mitte 2023 – bzw. bei einer eventuellen Verlängerung der Förderung bis längstens 31.12.2023 - wird zwischen den Kooperationspartnern Energie Graz bzw. der BeyondCarbonEnergy BCE und der Stadt Graz folgendes vereinbart:

Zwischen den Rechtsvorgängern der Grundeigentümerinnen von Baufeld Nord, der Energie Graz und der Stadt Graz wurde unter anderem zur Energieversorgung des Projekts Smart Quadrat im Baufeld Nord das Energiekonzept 2.1 vom 12.07.2016 (im Folgenden „Energiekonzept 2.1“) entwickelt. Die zum Abschluss der gegenständlichen Ergänzungsvereinbarung aktuellen Grundeigentümerinnen des Baufelds Nord sind in dieses Energiekonzept 2.1 bzw. in die bestehende Umsetzungsvereinbarung „Smart City Graz Mitte“ vom 15.12.2015 mit allen Rechten und Pflichten eingetreten. Dem entsprechend ist vorgesehen, dass nach Abschluss einer Vereinbarung über die Umsetzung des Energiekonzeptes 2.1 betreffend „Smart City – Baufeld Nord“ und vorbehaltlich der Bestätigung der Förderstelle über die Förderwürdigkeit bereits getätigter bzw. in Baufeld Nord geplanter Investitionen und rechtzeitigem Aufliegen der behördlichen Genehmigung der Energiepfähle zwischen den Grundeigentümerinnen der Grundstücke des Baufelds Nord gemäß Beilage ./1 und der Energie Graz auf den oben angeführten Grundstücken (zukünftiger Park) die anteiligen Energiepfähle (Erdwärmesonden zur Nutzung der Erdwärme mittels Tiefenbohrungen) einschließlich Anbindungsleitungen und zugehöriger Schächte für die Wärme- und Kälteversorgung des Baufelds Nord errichtet werden. Das Eigentum und die Anzahl der Energiepfähle richtet sich nach dem Inhalt der abzuschließenden Vereinbarung zwischen den Grundeigentümerinnen von Baufeld Nord und der Energie Graz.

Das nachfolgend geschilderte Vorgehen setzt das Zustandekommen einvernehmlicher Verträge/Vereinbarungen zwischen den Eigentümerinnen von Tower/Stick, der Energie Graz bzw. der BCE voraus.

Die Versorgung für sämtliche Bauteile im Objekt Quadrat wird durch die BeyondCarbonEnergy BCE auf Grundlage der mit ihr unterfertigten Verträge umgesetzt. Die Photovoltaik-Anlagen im Objekt Quadrat werden durch die Energie Graz auf Grundlage von



aktuell erstellten Projektverträgen zwischen den Bauherren und der Energie Graz errichtet.

Für die Objekte Tower/Park/Stick wird folgende Aufteilung vereinbart: Die Objekte Park/Stick werden durch die Wärmepumpenanlage der Energie Graz mit Wärme versorgt, das Objekt Tower wird aus einer Wärmepumpe der BCE versorgt.

Das Sondenfeld für die Wärmepumpen wird im Ostteil des Nikolaus-Harnoncourt-Parks errichtet. Da aktuell wenig Kühlung seitens Park/Stick angefragt ist, wird im Sinne einer gemeinsamen Lösung eine Einbindung des Erdsondenkreises der Energie Graz konzipiert, sodass deren Sonden im Sommer entsprechend regeneriert werden können und die Anlageneffizienz der Energie Graz- im Winter entsprechend erhöht wird. Durch diese Lösung erhöht sich die saisonale Speicherwirkung und der Primärenergieeinsatz sinkt! Die Photovoltaik-Anlagen auf den Objekten Park/Stick werden ebenfalls seitens Energie Graz- umgesetzt. Alle Objekte erhalten zusätzlich einen Fernwärmeanschluss (SC Nahwärmenetz).

Die Grundeigentümerinnen von Baufeld Nord haben hierfür einen Investitionszuschuss in Höhe von nunmehr insgesamt € 200.000,- vereinbart, der sich wie folgt aufteilt:

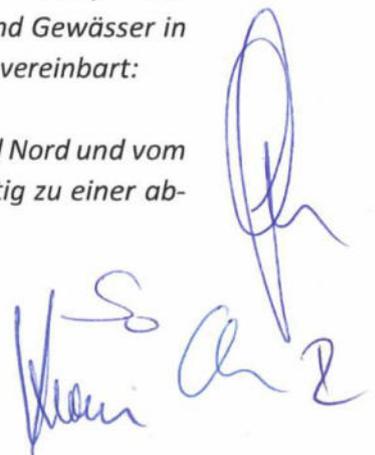
Energiekonzept – Zuschüsse:

	Quadrat	Stick	Tower	Park	Süd	Summe
max. BGF gem. BBPL	35.185	7.381	6.864	3.843	26.498,3	79.753,3
Anteil in %	44,12	9,25	8,58	4,82	33,23	100
Investitionsübersicht Energie Graz in €	1.190.000,-				800.000,-	1.990.00,-
Detailaufteilung Baufeld Nord in %	66,07	13,86	12,86	7,22		
Investitionskosten- zuschuss in €	79.017,09	16.575,96	15.374,48	8.630,46	80.402,01	200.000,-

Mit der Bezahlung der jeweiligen Zuschüsse sind sämtliche Verpflichtungen der Grundeigentümerinnen erfüllt. Die Umsetzung der Maßnahmen im Baufeld Nord obliegt der Energie Graz und der BCE.

Da die Energiepfähle auf der künftigen Parkfläche (Grundstücke Nr. 1184/7 und 1184/12) errichtet werden sollen, wurde die Abteilung für Grünraum und Gewässer in die Planung mit eingebunden. Ergänzend dazu wird nun nachfolgendes vereinbart:

Die Energie Graz und die derzeitigen Grundeigentümerinnen von Baufeld Nord und vom Park (Grundstücke Nr. 1184/7 und 1184/12) bekennen sich wechselseitig zu einer ab-



gestimmten Umsetzung in der Realisierungsphase im Sinne einer bestmöglichen Nutzung von Synergieeffekten in der Bauausführung und erteilen schon jetzt ihre wechselseitige Zustimmung zu einer im Zuge der Bauphase erforderlichen bzw. zweckmäßigen und kostenlosen Inanspruchnahme ihres Grundeigentums durch den/die jeweils anderen Vertragsparteien.

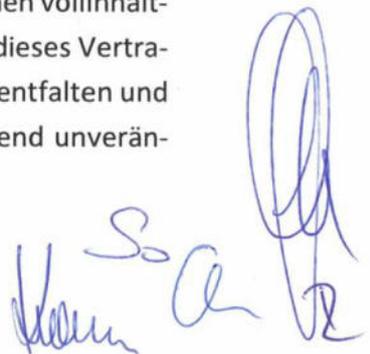
Um den langfristigen Betrieb der Energiepfähle zu gewährleisten, wird den betroffenen Grundeigentümerinnen im Rahmen der Grundeinlöse der Parkfläche ins Eigentum der Stadt Graz von der Stadt Graz eine unentgeltliche Dienstbarkeit eingeräumt. Die derzeitigen Grundeigentümerinnen und die Stadt Graz als zukünftige Grundeigentümerin stimmen bereits jetzt zu, dass die unterirdischen Anlagenbestandteile (Erdwärmesonden einschließlich Schachtbauwerke) nach Ablauf ihrer technischen Lebensdauer oder bei Außerbetriebnahme nicht entfernt werden müssen, sondern an Ort und Stelle verbleiben können.

Sofern seitens der Energie Graz Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ausgeführt werden, müssen Schachtinstallationen (z. B. Stromleitungen) – sofern sie nicht bereits von den Grundeigentümerinnen errichtet wurden - in Abstimmung mit den jeweiligen Grundeigentümerinnen bzw. ausführenden Baufirmen im Zuge von Koordinationsbesprechungen abgestimmt werden. Weiters hat die Energie Graz sicherzustellen, dass die jeweiligen Grundeigentümerinnen in ihrer fristgerechten Ausführung auf Grund von Montagearbeiten seitens der Energie Graz nicht behindert werden.

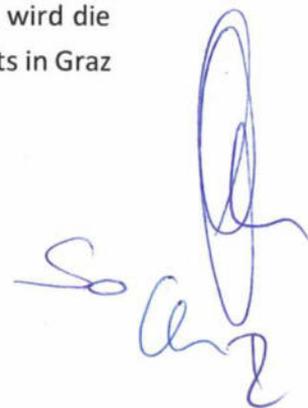
Wenn sich die im ersten Absatz beschriebene Förderung bis 31.12.2023 verlängert, verlängern sich dementsprechend auch die Zusagen der Grundeigentümerinnen zur Nutzung der Dachflächen. Erfolgt die Förderung nur bis Mitte 2023, endet mit diesem Zeitpunkt die Verpflichtung zur Bereitstellung der Dachflächen und die Grundeigentümerinnen können über diese selbst verfügen. Werden die von den Grundeigentümerinnen vorbereiteten Leitungsführungen bis Mitte 2023 bzw. bis 31.12.2023 von der Energie Graz nicht genutzt, dann entfällt ebenfalls die Verpflichtung zur Bereitstellung der Dachflächen durch die Grundeigentümerinnen.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 5.1. Die Grundeigentümerinnen nehmen mit ihrer Unterzeichnung zur Kenntnis, dass im Falle der Nichtunterzeichnung dieses Vertrages durch Science Tower der Vertrag auch ohne die Unterschrift der Science Tower für sie rechtswirksam wird. Eine Nichtunterzeichnung der Science Tower hat für die übrigen Grundeigentümerinnen keine Auswirkung, weshalb alle Vertragspunkte für die restlichen Grundeigentümerinnen vollinhaltlich aufrecht bleiben. Deklarativ wird festgehalten, dass die Regelungen dieses Vertrages die Science Tower betreffen, für Science Tower keine Rechtswirkung entfalten und die Regelungen aus den Vorverträgen für Science Tower dementsprechend unverändert weiter gelten.



- 5.2. Die Grundeigentümerinnen nehmen zur Kenntnis, dass sich die Stadt Graz im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung einer automationsunterstützten Datenverarbeitungsanlage bedient und erteilt unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes i.d.g.F. bzw. DSGVO die Zustimmung, dass die Stadt Graz für die Erfüllung dieser Aufgaben personenbezogene Daten des Vertragspartners ermitteln, verarbeiten und übermitteln kann.
- 5.3. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Die Vertragsparteien vereinbaren verbindlich, dass mündlichen Abreden erst durch schriftliche Befestigung Rechtswirkung zukommt.
- 5.4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig, unwirksam oder undurchsetzbar sein, berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Die nichtige, unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung gilt automatisch als durch diejenige gültige, wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzt, die dem von den Parteien mit der nichtigen, unwirksamen oder undurchsetzbaren Bestimmung verfolgten Zweck am nächsten kommt.
- 5.5. Rechtswirksame Zustellungen der Vertragsparteien erfolgen an die eingangs genannten Adressen bzw. die zuletzt den Vertragsparteien schriftlich bekannt gegebenen Adressen.
- 5.6. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.
- 5.7. Die diesem Vertrag angeschlossenen Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Vertrages. Der Vertrag wird in einem Original errichtet, welches bei der Stadt Graz verbleibt. Jede Vertragspartei erhält eine einfache Kopie.
- 5.8. Alle an die Stadt Graz zu leistenden Beiträge bzw. (Abschlags-)Zahlungen in dieser Vereinbarung verstehen sich exklusive etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.
- 5.9. Alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung werden wechselseitig angenommen und gehen auf die Rechtsnachfolgerinnen über.
- 5.10. Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich in Betracht kommenden Zivilgerichts in Graz vereinbart.



Beilagen:

- Beilage ./1: Aufstellung Baufelder, Bauplätze, Grundstücke und Eigentümer, Juni 2022
- Beilage ./2: Plan Grundeinlöseflächen, Mai 2022
- Beilage ./3: Grundeinlöseflächen/Abschlagszahlung zukünftiges öffentliches Gut, Juni 2022
- Beilage ./4: Gesamtterminplan, Mai 2022
- Beilage ./5: Plan Maststandorte, Juni 2022
- Beilage ./6: Plan Freihaltezone, Juni 2022
- Beilage ./7: Abschlagszahlungen Freihaltezone, Juni 2022
- Beilage ./8: Zuschuss private Freiflächen, Juni 2022

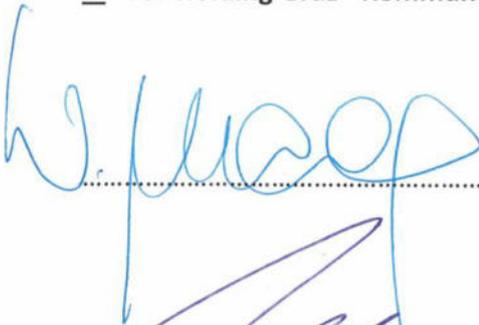
1. Für die Stadt Graz:

Die Bürgermeisterin:

.....
Elke Kahr

Graz, am

2. Für Holding Graz - Kommunale Dienstleistungen GmbH (FN 54309t):


.....

.....

Graz, am 4. 10. 2022

Graz, am 4. 10. 2022

3. Für AVL List GmbH (FN 53507m):


.....

Graz, am 19. Juli 2022

.....

Graz, am

4. Für Science Tower GmbH (FN 421683y):

31.07.2022
.....

Stallhofen, am

5. Für LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (FN 245392x):


LLB Immo
Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
Heßgasse 1
1010 Wien

MICHAEL SCHOPPE

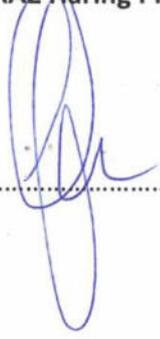
Wien, am 29.07.2022


.....

LOUIS OBROWSKY

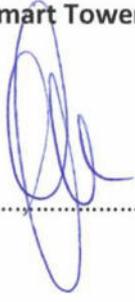
Wien, am 29.07.2022

6. Für WEGRAZ Haring Projektentwicklungs GmbH (FN 459196p):


.....
.....

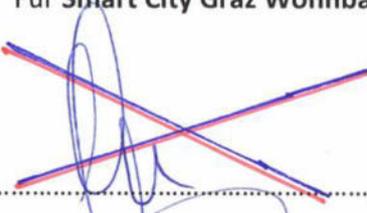
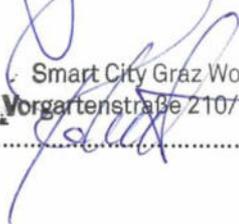
Graz, am 29.6.2022
.....
Graz, am

7. Für Smart Tower Projektentwicklungs GmbH (FN 475028x):


.....
.....

Graz, am 29.6.2022
.....
Graz, am

8. Für Smart City Graz Wohnbau GmbH (FN 518503f):


.....

.....
Smart City Graz Wohnbau GmbH
Vorgartenstraße 210/1/1A, 1020 Wien

WURDE VERSEHENTLICH FALSCH
GEZEICHNET! KORRIGIERT DURCH
STADTBAUDIREKTION, MAG. EVA SCHACK
Wien, am ~~29.6.2022~~ 
.....
Graz
Wien, am 18.08.22
.....

9. Für Erste Ceres GmbH & Co KG (HRA 2939 AG Weiden)

Erste Ceres GmbH & Co. KG
Alte Reichsstraße 1
92537 Weiden

.....

~~Graz~~
Weiden, am 18.08.22

.....

~~Graz~~
Weiden, am

10. Für BU VV Siebte Immobilien GmbH & Co KG (HRA 2753 AG Weiden),

BU VV Siebte Immobilien
GmbH & Co. KG
Alte Reichsstraße 1
92537 Weiden

.....

~~Graz~~
Weiden, am 18.08.22

.....

~~Graz~~
Weiden, am

11. Für Smart Stick Projektentwicklungs GmbH (FN 475030z):



.....

Graz, am 29.6.2022

.....

Graz, am

12. Für SC Waagner-Biro-Straße 120 GmbH & Co KG (FN 579623m):


.....

Graz, am 29.6.2022

.....

Graz, am

13. Für SOD Smart Office Development GmbH (FN 482503p):


.....

Graz, am 4.7.2022

.....

Graz, am

14. Für SCM Parkview Living GmbH (FN 485286g):



.....

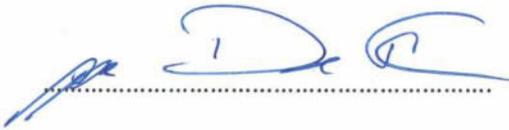
Graz, am 4.7.2022

Graz, am 4.7.2022

15. Für ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (FN 284654i):

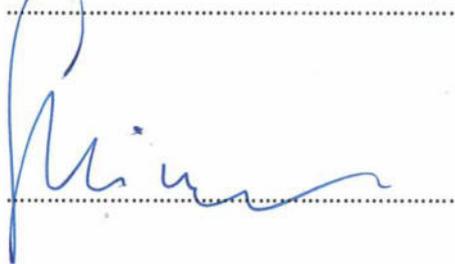

.....

Wien, am 2.08.2022.....


.....

Wien, am 2.08.2022.....

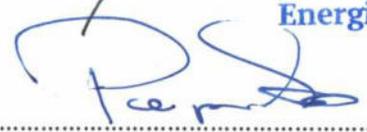
16. Für ARE Austrian Real Estate GmbH (FN 293512k):


.....

.....

Wien, am

Wien, am

17. Für Energie Graz GmbH & Co KG (FN 234711p):


.....
Energie Graz GmbH & Co KG
vertreten durch:
Energie Graz GmbH

.....

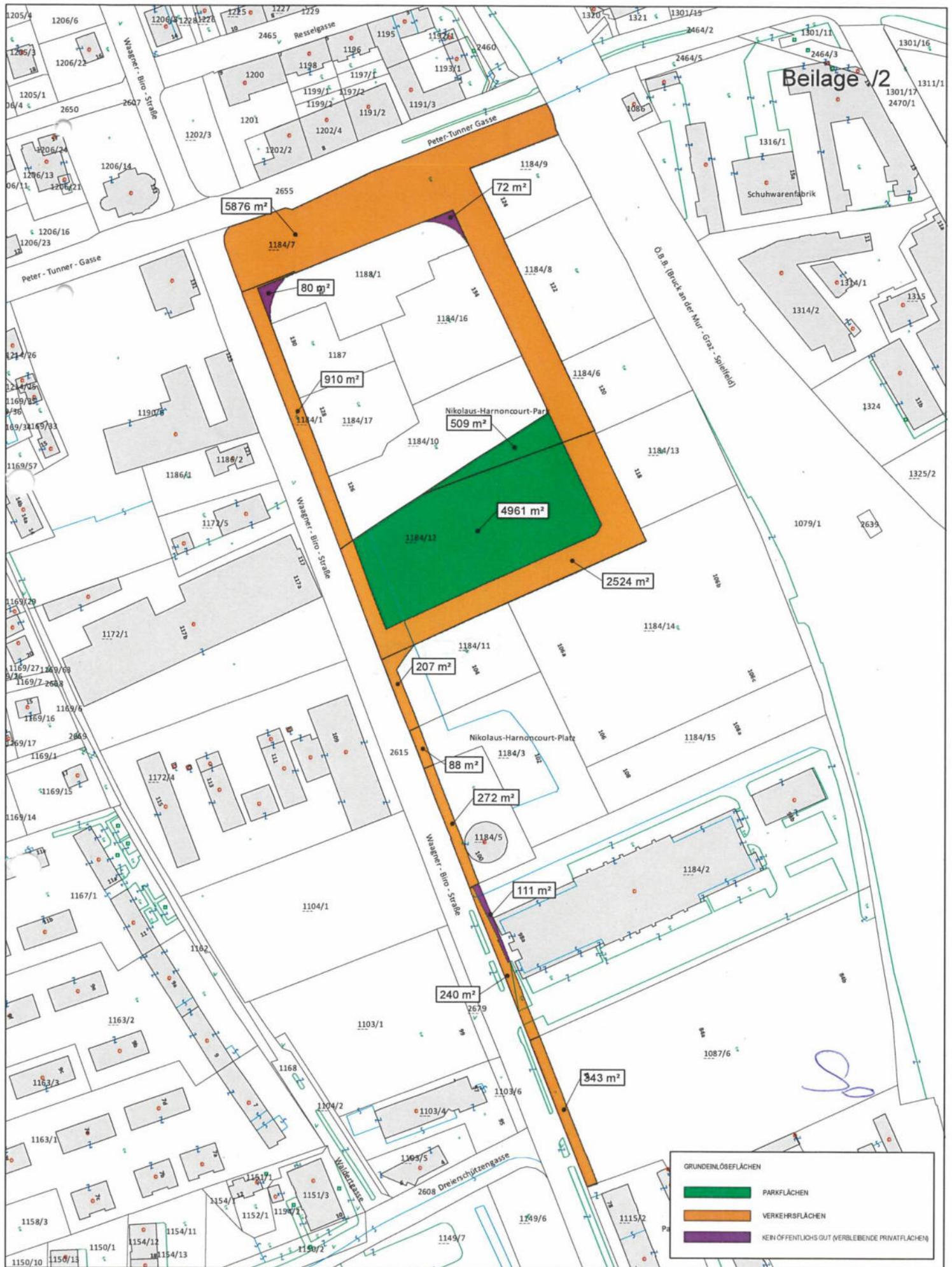
Graz, am 24.8.22.....

Graz, am

**AUFSTELLUNG BAUFELDER, BAUPLÄTZE, GRUNDSTÜCKE UND EIGENTÜMER
MY SMART CITY GRAZ
Stand Juni 2022**

BAUFELD	BP	GRUNDSTÜCKE	EIGENTÜMER LAUT GRUNDBUCH
Baufeld Süd	1	1087/6	LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (FN 245392x) sowie WEGRAZ Haring Projektentwicklungs GmbH (FN 459196p) als Rechtsvorgängerin
Baufeld Mitte	2	1184/2	AVL List GmbH (FN 53507m)
	3	1184/5	Science Tower GmbH (FN 421683y)
	4a	1184/3	SOD Smart Office Development GmbH (FN 482503p)
	4b	1184/11	SCM Parkview Living GmbH (FN 485286g)
	4c & 4d	1184/14	ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (FN 284654i)
Baufeld Nord	4e	1184/15	ARE Austrian Real Estate GmbH (FN 293512k)
	5a-süd	1184/12 und 1184/13	SCM Parkview Living GmbH (FN 485286g)
	5a-nord	1184/6	SC Waagner-Biro-Straße 120 GmbH & Co KG (FN 579623m)
	5b	1184/8	SC Waagner-Biro-Straße 120 GmbH & Co KG (FN 579623m)
	5c	1184/9	Smart Tower Projektentwicklungs GmbH (FN 475028x)
	6a	1184/10	Smart City Graz Wohnbau GmbH (FN 518503f)
	6b	1184/17	BU VV Siebte Immobilien GmbH & Co. KG (HRA 2753 AG Weiden)
	6c	1187	BU VV Siebte Immobilien GmbH & Co. KG (HRA 2753 AG Weiden)
	6d	1188/1	Erste Ceres GmbH & Co KG (HRA 2939 AG Weiden)
6e	1184/16	Erste Ceres GmbH & Co KG (HRA 2939 AG Weiden)	
		1184/1 und 1184/7	Smart Tower Projektentwicklungs GmbH (FN 475028x) Smart Stick Projektentwicklungs GmbH (FN 475030z) Smart City Graz Wohnbau GmbH (FN 518503f) Erste Ceres GmbH & Co KG (HRA 2939 AG Weiden) BU VV Siebte Immobilien GmbH & Co. KG (HRA 2753 AG Weiden)

SAP
a 2



5876 m²

72 m²

80 m²

910 m²

509 m²

4961 m²

2524 m²

207 m²

88 m²

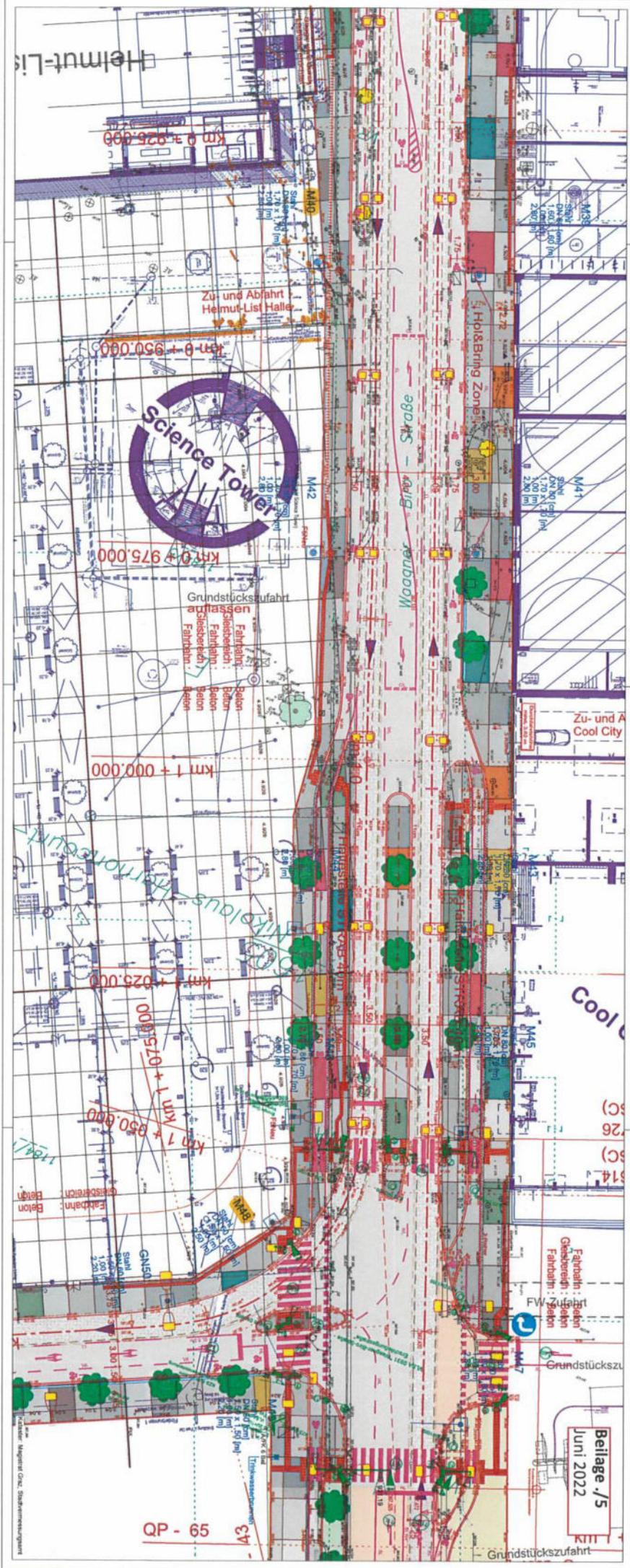
272 m²

111 m²

240 m²

343 m²

ABTRETUNGSFLÄCHEN/ABSCHLAGSZAHLUNGEN ZUKÜNFTIGES ÖFFENTLICHES GUT					
Grundstück	Eigentümer bzw. Rechtsvorgänger	Grundeinlösefläche zukünftiges öGut [m ²]	Nutzung	Abschlagszahlung laut Vertrag *	Abschlagszahlung einzelne Eigentümer
1087/6	WEGRAZ Haring	343	Verkehrsfläche	€ 87.465,00	
1184/2	AVL	240	Verkehrsfläche	€ 61.200,00	
1184/5	Sience Tower	112	Verkehrsfläche	€ 28.560,00	
1184/3	SCM Office	88	Verkehrsfläche	€ 22.440,00	
1184/11	SCM Parkview	207	Verkehrsfläche	€ 52.785,00	
1184/12	SCM Parkview	2.524	Verkehrsfläche	€ 643.620,00	
		4.961	Parkfläche	€ 620.125,00	
1184/1	Smart Tower	910	Verkehrsfläche	€ 232.050,00	€ 29.841,63
	Smart Stick				€ 48.916,14
	Smart Wohnbau				€ 59.103,13
	Erste Ceres				€ 48.150,38
	BU VV				€ 46.038,72
1184/7	Smart Tower	3.422	Verkehrsfläche	€ 872.610,00	€ 112.217,65
	Smart Stick				€ 183.946,19
	Smart Wohnbau				€ 222.253,77
	Erste Ceres				€ 181.066,57
	BU VV				€ 173.125,82
	Smart Tower	2.370; davon kommen 2.170 zur Verrechnung; 200 m ² werden selbst errichtet	Freihaltezone Land Stmk **	€ 506.550,00	€ 65.142,33
	Smart Stick				€ 106.780,74
	Smart Wohnbau				€ 129.018,29
	Erste Ceres				€ 105.109,12
	BU VV				€ 100.499,52
1184/1	Smart Tower	509	Parkfläche	€ 63.625,00	€ 8.182,17
	Smart Stick				€ 13.412,15
	Smart Wohnbau				€ 16.205,29
	Erste Ceres				€ 13.202,19
	BU VV				€ 12.623,20
1188/1	Erste Ceres	80	Verkehrsfläche***	€ 20.400,00	
		72	Verkehrsfläche***	€ 18.360,00	
* Abschlagszahlungen laut Vertrag:					
Verkehrsfläche: € 255,- netto/m ² inklusive gemeinsam errechneter Indexanpassung					
Parkfläche: € 125,- netto/m ² inklusive gemeinsam errechneter Indexanpassung					
** Berechnung Abschlagszahlung siehe Beilage ./7					
*** Ausrundungen ÖV-Wendeschleife - verbleibt im Privateigentum - Dienstbarkeit					



Handwritten signature or initials in blue ink, appearing to be 'S. S.' or similar.

QP - 65
A3

Beilage /5
Juni 2022



DARSTELLUNG	VERWENDUNG	FLÄCHE
rot umrandete längliche Fläche	Freihaltezone Land Steiermark (Gesamtfläche)	ca. 2.370 m ²
1	Verkehrsfläche Straßenbahnprojekt Smart City	ca. 970 m ²
2	Verkehrsfläche Projekt Peter-Tunner-Gasse	ca. 690 m ²
3	Verkehrsfläche (noch keine konkrete Planung)	ca. 150 m ²
4	Böschung/Grünbereich	ca. 360 m ²
5	Herstellung „5-Meter-Streifen“ mit Plattenbelag grau durch Smart Tower	ca. 200 m ²

Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. A.' with a stylized flourish.

ABSCHLAGSZAHLUNGEN FREIHALTEZONE					
Grundstück	Eigentümer	Grundeinlöse- fläche zukünftiges öGut [m ²]	Nutzung	Abschlagszahlung *	Abschlagszahlung einzelne Eigentümer
1184/7	Smart Tower	ca. 1.810	Verkehrsfläche	€ 461.550,00	€ 59.355,33
	Smart Stick				€ 97.294,74
	Smart Wohnbau				€ 117.556,79
	Erste Ceres				€ 95.771,62
	BU VV				€ 91.571,52
	Smart Tower	ca. 360 m ²	Grünfläche	€ 45.000,00	€ 5.787,00
	Smart Stick				€ 9.486,00
	Smart Wohnbau				€ 11.461,50
	Erste Ceres				€ 9.337,50
	BU VV				€ 8.928,00
	Smart Tower	ca. 200 m ²	Pflasterung grau	wird von Smart Tower errichtet und intern mit den anderen Grundeigentümerinnen verrechnet	keine Abschlagszahlung - interne Verrechnung
	Smart Stick				
	Smart Wohnbau				
	Erste Ceres				
	BU VV				
GESAMT				€ 506.550,00	
*Abschlagszahlung für Errichtung durch Stadt Graz:					
Verkehrsfläche: € 255,- netto/m ² inklusive gemeinsam errechneter Indexanpassung					
Grünfläche: € 125,- netto/m ² inklusive gemeinsam errechneter Indexanpassung					
Die Flächenangaben und die daraus errechneten Abschlagszahlungen wurden aufgrund von der Planunterlagen abgeleitet und stellen daher nur einen Richtwert dar.					

GESTALTUNG PRIVATE FREIFLÄCHEN - ZUSCHUSS

Stand Juni 2022

GRUND STÜCKE	EIGENTÜMER LAUT GRUNDBUCH	FLÄCHENGRÖSSE in m ²	ZUSCHUSS € 63,--/m ² *	ZUSCHUSS € 73,--/m ² **
1087/6	WEGRAZ Haring als Rechtsvorgängerin der LLB Immo	1.990	125.370,-	
1184/2	AVL	1.540		112.420,-
1184/5	Science Tower	1.362		99.426,-
1184/3	SOD	2.056		150.088,-
	<i>Anteil Zuzahlung Bäume laut 4.2. des Vertrages</i>	<i>69,22 %</i>		<i>6.230,-</i>
1184/11	SCM Parkview	1.231		89.863,-
1184/14	ERSTE Immobilien	718		52.414,-
	<i>Anteil Zuzahlung Bäume laut 4.2. des Vertrages</i>	<i>30,78 %</i>		<i>2.770,-</i>
1184/15	ARE	222		16.206,-
1184/13	SCM Parkview	323		23.579,-
1184/6	WEGRAZ Haring	173	10.899,-	
1184/8	WEGRAZ Haring	262	16.506,-	
1184/9	Smart Tower + 200 m ² der abzutretenden Fläche Freihaltezone	85 + 200 = 285	17.955,-	
	SUMME:		170.730,-	552.996,-

* der Zuzahlungsbetrag von € 63,- wurde als Mischpreis über alle Farbflächen in gemeinsamer Abstimmung zwischen der Stadt Graz und den Eigentümern der Baufelder Süd und Nord ermittelt. Der sich daraus errechnete Betrag versteht sich als Richtwert aufgrund der derzeitigen Planung; die endgültige Zuzahlung wird nach Ausführung und Endabnahme ermittelt und kann daher vom angegebenen Betrag abweichen.

** der Zuzahlungsbetrag von € 73,- wurde als Mischpreis über alle Farbflächen in gemeinsamer Abstimmung zwischen der Stadt Graz und den Eigentümern im Baufeld Mitte ermittelt. Der sich daraus errechnete Betrag versteht sich als Richtwert aufgrund der derzeitigen Planung; die endgültige Zuzahlung wird nach Ausführung und Endabnahme ermittelt und kann daher vom angegebenen Betrag abweichen.

Die jeweiligen Planunterlagen zur Freiflächengestaltung wurden der Stadtbaudirektion übermittelt und liegen dieser Liste zugrunde.

Beilage B zum Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Brigitte Grießer

GZ: A10/5 - 049047/2014 - 016

Graz, 09.11.2023

Park- und Grünanlagen im Stadtteil Smart City Waagner-Biro

Smart City - Nikolaus-Harnoncourt-Park Ost (5.470 m²)

Die gesamte Fläche des Nikolaus-Harnoncourt- Park Ost wurde im Rahmen der Übernahmebegehung am 31.5.2023 von den vormahligen Eigentümern an die Stadt Graz übergeben.

Im westlichen Bereich des zukünftigen Parkes wird eine abgesenkte Spiel- und Sportwiese (ca. -0,5m), gerahmt von lockeren Baumpflanzungen sowie Sitzmauern mit Holzauflagen errichtet. Die abgesenkte Wiesenfläche wird dabei bewusst ohne Möblierung und somit nutzungs offen gestaltet, um eine individuelle Aneignung der Fläche möglich zu machen.

Im östlichen Bereich befindet sich ein großzügiger, befestigter Aufenthaltsbereich mit einem Wasserspiel inmitten eines Rondeaus aus sanft modellierten Wiesenflächen und Baumpflanzungen. Zahlreiche unterschiedliche Sitzmöglichkeiten sowie das begeh- und bespielbare Wasserelement werten diesen zentralen Freiraum auf (siehe Abbildung 1). Der Eintritt und das Durchqueren des Parks sind anhand vordefinierter Wege in wassergebundener Bauweise für jeden barrierefrei möglich. Sowohl entlang der Wegeverbindungen, als auch in den Grünflächen finden sich diverse Sitz- und Liegemöglichkeiten wieder, wie beispielsweise Holzdecks oder Hängematten, die kleinräumig differenzierte Nutzungen ermöglichen.

Insgesamt sollen 71 klimafitte Stadtbäume, fünf davon im Schwammstadtprinzip, gepflanzt werden.

Der Spatenstich erfolgte Ende Oktober 2023, die geplante Fertigstellung ist Ende Mai 2024.



Abbildung 1: Schaubild Wasserspiel, © Stadt Graz/freihandzeichner.at

Smart City Park West (5.566 m²)

Der südliche Streifen dieser Parkanlage im Ausmaß von etwa 1.872 m² wurde im Herbst 2017 als Provisorium vom privaten Investor begrünt und anschließend an die Stadt Graz abgetreten. Die restliche Fläche (3.694 m²) muss von den derzeitigen Eigentümern erst noch abgekauft werden.

Gem. dem vorliegenden Vorentwurf bildet den westlichen Abschluss des Parks ein ruhebetonter **Birkenhain**, der von einer querenden Wegeverbindung in wassergebundener Bauweise unterteilt wird. In den Grünflächen unter den lichtdurchlässigen Birken stehen locker verteilte Stuhlgruppen sowie Tisch-/Bankkombinationen, die dazu einladen, den Birkenhain zu durchqueren und die spezielle Lichtstimmung im Halbschatten der Bäume zu verweilen.

Die **abgesenkte Spiel- und Sportwiese** (ca. -0,5m) im Zentrum ist von lockeren Baumpflanzungen sowie Sitzmauern mit Holzauflagen gerahmt. Die abgesenkte Wiesenfläche wird dabei bewusst ohne Möblierung und somit nutzungs offen gestaltet, um eine individuelle Aneignung der Fläche, von freiem Spiel und Sport bis hin zu kleineren Veranstaltungen, durch die Nutzer:innen, möglich zu machen.

Im östlichen Parkteil wird mit erhöhten Liegedecks aus Holz sowie diversen **Fitness- und Spielgeräten** ausgestattet. Die Intensität der Möblierung ist dabei variabel - sowohl Calisthenics-Anlagen wie auch einfache Sportgeräte für Kinder und Jugendliche wären möglich, sollen jedoch stets darauf ausgelegt sein, dass deren Benutzer ausschließlich mit dem eigenen Körpergewicht trainieren. Die Situierung der Fläche im Nahbereich des zentralen Platzes gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit der Fläche, welche um lockere Baumpflanzungen im Randbereich ergänzt wird.

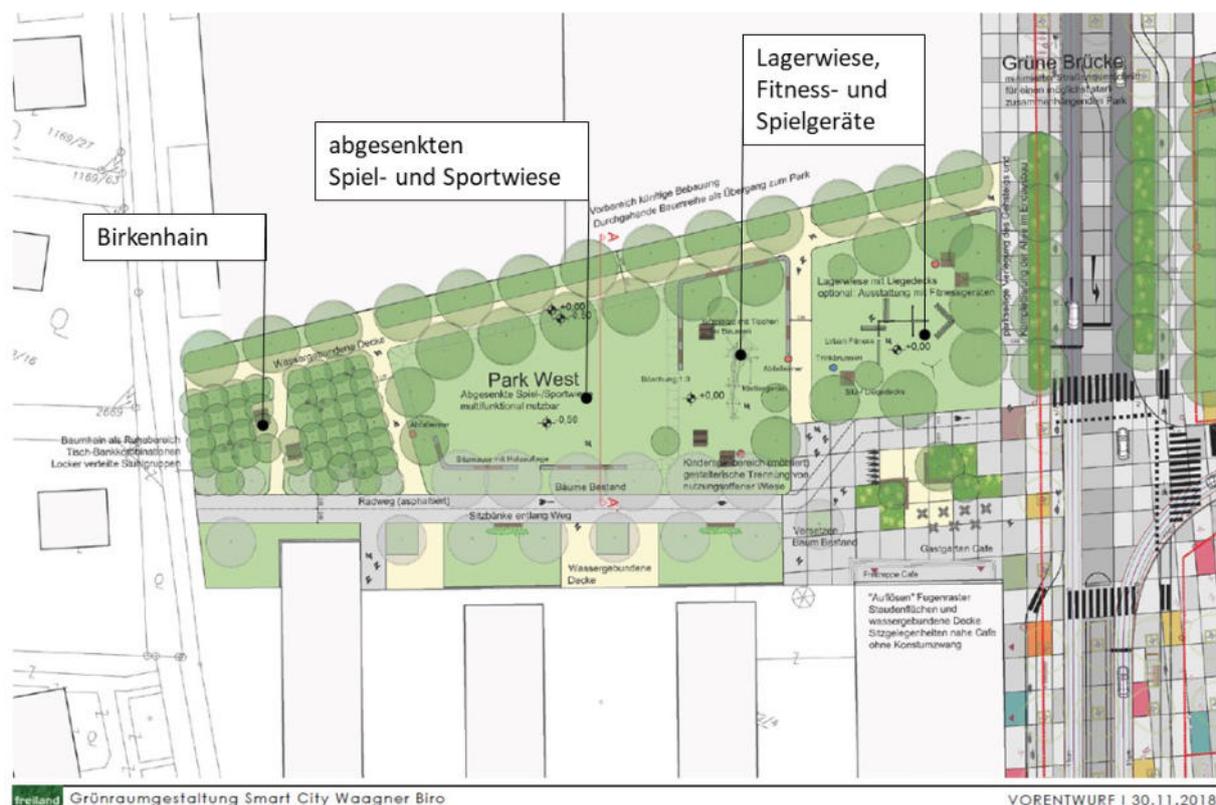


Abbildung 3: Vorentwurf Park West (Planersteller: freiland ZT GmbH)

Freihaltezone Peter Tunner Gasse (1.200m²)



Abbildung 4: Ausschnitt Beilage ./6 zu Ergänzungen zur Grundsatzvereinbarung "Smart City Graz Mitte" vom 15.12.2015; Stand: Juni 2022

Die in Abbildung 4 dargestellten Flächen mit der Nummer 2 (grün, ca. 690m²), Nummer 3 (gelb, ca. 150m²) und Nummer 4 (rosa, ca. 360m²) sind temporär bis zur Umsetzung des Straßenprojektes Peter Tunner Gasse als extensive Grünfläche in der Gestaltungsklasse I gem. HO-LAP (*Honorarleitlinie Landschaftsarchitektur der ÖGLA – Österreichischen Gesellschaft für Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur*) herzustellen. Die Brutto-Herstellungskosten für die Gestaltungsklasse I belaufen sich auf rd. 100€/m². Sollte das Straßenprojekt vorzeitig in die Umsetzung gelangen, erfolgt die Grünflächengestaltung im Rahmen des Straßenprojektes.

Baumpflanzungen im Öffentlichen Raum (Annahme: 15 Stück)

In verschiedenen Straßenabschnitten in der Smart City Graz (z.B. Wagner-Biro-Straße / Bereich Helmut List Halle, Wagner-Biro-Straße / Bereich NMS) sollen weitere 15 klimafitte Stadtbäume im Schwammstadtprinzip gepflanzt werden.

Grünfläche Wasserturm (2.285 m²)

Diese Grünfläche liegt im Vorfeld einer Wohnsiedlung gegenüber vom Wasserturm. Sie weist einen dichten Baumbestand auf. Hier wurden im Zuge des Straßenbahnbaus und der Neuorganisation der Wagner-Biro Straße Adaptierungen der Anlage notwendig. Gem. Vorentwurf 01/2023 sollen die Adaptierungen in zwei Ausbaustufen umgesetzt werden. In einer ersten Ausbaustufe erfolgte im Herbst 2023 die Errichtung eines Parkweges, eines Platzbereiches mit Sitzmöblierung inkl. Abfallbehälter sowie Baum- und Strauchpflanzungen. Es werden insgesamt 12 klimafitte Bäume gepflanzt.

Kinderspielplatz Konsumwiese (1.527 m²)

Die bauliche Umsetzung erfolgte in Kooperation mit der Holding Grünraum/Stadtraum (Fertigstellung Mai 2023): die bestehenden Kletter-, Schaukel- und Rutschelementen wurden durch ein inklusives Wasserspiel inkl. Sandspielbereich, zwei Bodentrampoline sowie ein Turmelement erweitert. Ein Trinkbrunnen sowie ausreichend Sitzmöglichkeiten und ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen verbessern zukünftig die Aufenthaltsqualität.

Der Bedarf einer quantitativen und qualitativen Aufwertung an Spielgeräten resultierte aus dem Bürger:innenbeteiligungsprozess.

Gertie-Pakesch-Kaan-Park (Spiel- und Sportfläche; 5.300 m²)

Die Fläche liegt nicht im direkten Smart City Projektgebiet - soll jedoch im selben Zeitraum umgesetzt werden und das Freizeitangebot im Stadtteil ergänzen. Derzeit befindet sich auf dem Areal das Provisorium des Jugendzentrums EggenLend.

Anna-Cadia-Park (Grünfläche Dreierschützengasse/ Alte Poststraße; 2.071 m²)

Die Fläche liegt nicht im direkten Smart City Projektgebiet, ergänzt jedoch die Nutzungen im Stadtteil und ist bereits umgesetzt und in Funktion.

Der Sachbearbeiter der A10/5

DI Brigitte Grießer
(elektronisch gefertigt)

Die Referatsleiterin des Referats für Grün und
Freiraumplanung der A10/5

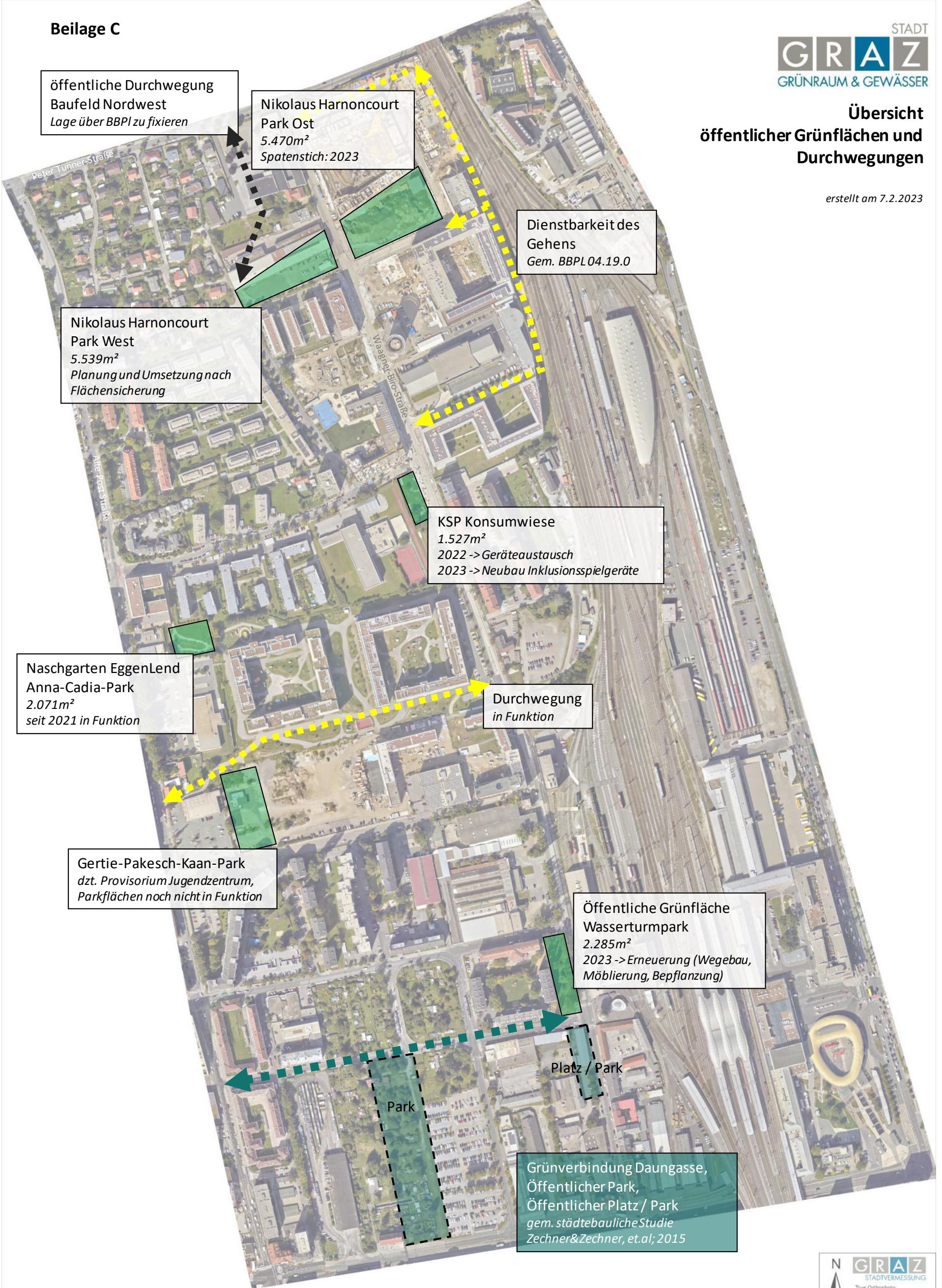
DI Christine Radl
(elektronisch gefertigt)

	Signiert von	Grießer Brigitte
	Zertifikat	CN=Grießer Brigitte,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-01-16T08:23:41+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Radl Christine
	Zertifikat	CN=Radl Christine,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-01-16T08:37:02+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Übersicht öffentlicher Grünflächen und Durchwegungen

erstellt am 7.2.2023



öffentliche Durchwegung
Baufeld Nordwest
Lage über BBPL zu fixieren

Nikolaus Harnoncourt
Park Ost
5.470m²
Spatenstich: 2023

Dienstbarkeit des
Gehens
Gem. BBPL 04.19.0

Nikolaus Harnoncourt
Park West
5.539m²
*Planung und Umsetzung nach
Flächensicherung*

KSP Konsumwiese
1.527m²
2022 -> Gerätetausch
2023 -> Neubau Inklusionsspielgeräte

Naschgarten EggenLend
Anna-Cadia-Park
2.071m²
seit 2021 in Funktion

Durchwegung
in Funktion

Gertie-Pakesch-Kaan-Park
dzt. Provisorium Jugendzentrum,
Parkflächen noch nicht in Funktion

Öffentliche Grünfläche
Wasserturmpark
2.285m²
2023 -> Erneuerung (Wegebau,
Möblierung, Bepflanzung)

Grünverbindung Daungasse,
Öffentlicher Park,
Öffentlicher Platz / Park
gem. städtebauliche Studie
Zechner&Zechner, et.al; 2015



GRAZ
STADTVERMESSUNG

BILDFLUG 1989
LB 3416



GRAZ
STADTVERMESSUNG

BILDFLUG 2011
LB 1851



GRAZ
STADTVERMESSUNG

BILDFLUG 2022
LB 2727



Kontrollbericht 05/2024 zum Thema

Verlängerung Smart City Projektgenehmigung 2024 – 2028

(Kostenerhöhung)

Fotonachweise

Cover (von links): Stadt Graz/Pichler (1, 2), Fischer (3), photo 5000- www.fotolia.com (4)

Seiten 3, 14 Martin Grabner

Abkürzungsverzeichnis

GR	Gemeinderat
rd.	rund
StRH	Stadtrechnungshof
SC	Smart City
u.a.	unter anderem

Inhaltsverzeichnis

2

Fotonachweise,
Abkürzungsverzeichnis

6

Inhalt dieser Kontrolle

Dies war neben einer Kostensteigerung über 10% auch eine inhaltliche Änderung der ursprünglichen Genehmigung und hätte mit Festlegung der höherwertigen Ausführung im Jahr 2020 dem StRH zur Kontrolle und dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden müssen.

9

Vorlage von neuen Teilvorhaben
in Fortführung und Ergänzung von
Teilvorhaben aus der Vorperiode

9

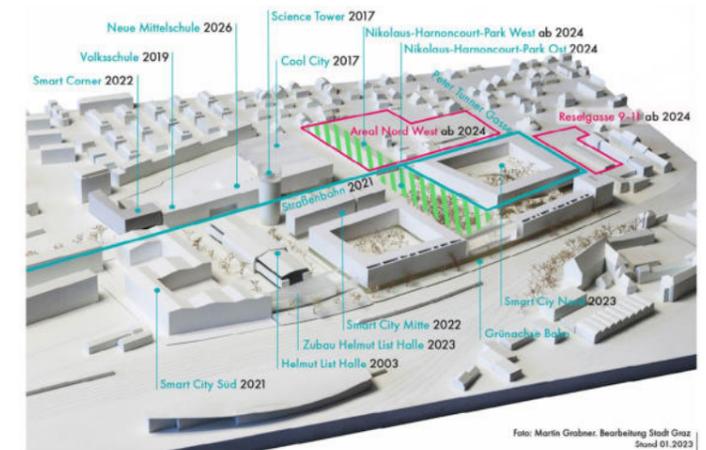
Vorlage zum Beschluss von neuen,
zusätzlichen Teilprojekten

4

Zusammenfassung

8

Verschiebung von beschlossenen
Teilprojekten aus den Vorperioden



12

Kosten,
Einnahmen

Der StRH stellt fest, dass der vereinbarte Wert, zB für die Abschlagszahlungen der „Privaten“ für die Errichtung des Parks, weit unter dem Wert lag, den die Stadt für die geplante Errichtung des Nikolaus-Harmoncourt-Park West ansetzte.

5

Kontrollantrag
Inhalt des Vorhabens,
Historie

14

Restmittel

Der StRH konnte nicht abschließend beurteilen, ob die Höhe der berechneten Restmittel korrekt war. Ab 2020 waren die verbrauchten Mittel und die zugehörigen Aufstellungen nachvollziehbar und plausibel. Es lagen aber weder eine Grobkalkulation der Restmittel, noch eine geeignete Kosten/ Zahlungsplanung noch Kostenverfolgung vor.

GZ.: StRH-064737/2024
Graz, 09.04.2024
StRH der Landeshauptstadt Graz
A-8011 Graz
Kaiserfeldgasse 19

Zusammenfassung

Im März 2023 ging von der zuständigen Stadträtin der Antrag zur Vorhabenskontrolle mit dem Inhalt-

- Verlängerung der Smart City Projektgenehmigung 2024-2028 mit einem Projektvolumen über rd. 7,6 Millionen Euro gesamt und
- Beschlussfassung zur 1. Ergänzung zur Grundsatzvereinbarung (vom November 2013) sowie 2. Ergänzung zur Umsetzungsvereinbarung (vom Dezember 2015)

ein. Der StRH stellte fest, dass neben Verschiebungen von genehmigten Teilprojekten aus der Vorperiode, Fortführung und Ergänzungen von Teilprojekten aus den Vorperioden, neue Projektteile und somit wesentliche Änderungen des ursprünglichen Projekts vorlagen. Daher waren die maßgeblichen Inhalte dieser Kontrolle

- die Vorlage zur Genehmigung der Verlängerung der Projektgenehmigung bis 2028 mit voraussichtlichen Ausgaben in Höhe von 7,6 Millionen Euro und
- die Kostenerhöhungen und nachträglichen inhaltlichen Änderungen der Vereinbarungen und der Projektgenehmigung „Smart City Graz“ für die Jahre 2017- 2022.

Unter anderem resultierten zusätzliche Ausgaben von rd. 1,4 Millionen aus dem neuen Teilvorhaben „Klima-Pionierstadtquartiere“. Dieses basierte auf einem anderen GR-Beschluss „KPSG Klima-Pionierstadt Graz“ vom März 2023, welcher neben der Genehmigung der externen Kosten für das Quartier Smart City, auch für 3 weitere im Rahmen der Projektgenehmigung Smart City vorsah. Die geplanten Ausgaben dafür waren von rd. 400.000 Euro zu Beginn der Kontrolle- parallel mit den berichtigten Restmittel- auf 1,4 Millionen Euro gestiegen. Der StRH wies darauf hin, dass fass Restmittel an die Finanzdirektion rückzuführen sind.

Zu weiteren Kostenerhöhungen führte die nachträgliche Festlegung im Jahr 2020 für höherwertige Ausführungen der Außenanlagen durch die Stadt, dies unter der Bedingung der Genehmigung durch den Gemeinderat. Der StRH stellte fest: Die Stadt Graz stimmte der Vorbereitung, Beauftragung und Umsetzung von diesen Maßnahmen ohne die erforderliche Genehmigung des Gemeinderates zu. Dadurch übernahm sie die damit verbundenen, zusätzlichen Ausgaben bzw. sagte finanzielle Zuschüsse an Private zu. Dies führte unter anderem zu rd. 1,5 Millionen Euro Mehrkosten

- für die Errichtung des Park Ost durch die Stadt an Stelle der „Privaten“,
- für die Errichtung des Park West und
- für die Zuschüsse an die „Privaten“ für die nachträgliche Festlegung von höherwertiger Ausführungen in den Außenanlagen.

Ein Grund für die Verzögerung der Vorlage dieses Gemeinderatsberichtes, samt Änderungen der Vereinbarungen, lag in der fehlenden Einigung mit den Verkäufern der Liegenschaft für den geplanten Park West seit über 5 Jahren. Die Ausgaben für Ankauf und Errichtung waren bereits in der Vorperiode 2017- 2022 beschlossen worden, ein Abschluss war bis zum Ende der Kontrolle nicht absehbar.

Nach Ansicht des StRHes fehlten bei diesem Vorhaben Abstimmungen und Kontrollen, der von den beteiligten Abteilungen vorgelegten Kalkulationen und Berechnungen und der zusammengeführten Kosten und Informationen. Die korrigierten Berechnungen der voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen von „Privaten“ waren nach mehreren Entwürfen nachvollziehbar. Der StRH stellte aber fest, dass der vereinbarte Wert, zB für die Abschlagszahlungen der „Privaten“ (Einnahmen) für die Errichtung des Parks, weit unter dem Wert lag, den die Stadt für die geplante Errichtung des Nikolaus-Harnoncourt-Park West (Ausgaben) ansetzte. Der StRH konnte abschließend nicht beurteilen, ob die Höhe der berechneten Restmittel korrekt war. Es lagen weder eine Grobkalkulation der Restmittel, noch (geeignete) Aufzeichnungen zur Kosten/ Zahlungsplanung und Verfolgung und somit kein entsprechendes Projektcontrolling vor.

Kontrollantrag

Im März 2023 ging von der zuständigen Stadträtin der Kontrollantrag „Smart City Graz“ mit dem Ersuchen um Vorprüfung des Gemeinderatsberichts betreffend

- Verlängerung der Smart City Projektgenehmigung 2024-2028 Projektvolumen gesamt 7.576.000 Euro und
- Beschlussfassung 1. Ergänzung zur Grundsatzvereinbarung (vom November 2013) sowie 2. Ergänzung zur Umsetzungsvereinbarung (vom Dezember 2015)

ein und bezog sich dabei auf die Bestimmungen der Vorhabenskontrolle (§ 98, Abs. 3, des Statuts der Landeshauptstadt Graz in Verbindung mit § 6 Abs. 1 GO StRH).

Nach Durchsicht des Entwurfes des Gemeinderatsberichtes sowie der weiterführenden Unterlagen, gelangte der StRH zur Ansicht, dass die zum Beschluss vorgelegten Ausgaben für 2024- 2028 auf Verschiebungen von genehmigten Teilprojekten aus der Vorperiode, auf Fortführung und Ergänzungen von Teilprojekten aus den Vorperioden und auf

neuen Projektteilen (wesentliche Änderungen des ursprünglichen Projekts) beruhten. Daher hatte nach Ansicht des StRHes keine Vorhabenskontrolle, sondern - bedingt durch eine wesentliche Änderung des Projektes und zusätzlichen Ausgaben- eine Stellungnahme des StRHes- § 7 Abs. 3 GO StRH- zu erfolgen.

Als weiteren Bestandteil dieses Gemeinderatsberichtes legte die Stadtbauverwaltung auch die Genehmigung zur Unterzeichnung der oben genannten Abänderungen bzw. Ergänzungen der Vereinbarungen vor.

Stellungnahme 1

Historie/Inhalt des Vorhabens

Der Planungsprozess zur Realisierung des klimaneutralen Smart City Quartiers im Umfeld der Helmut-List-Halle startete bereits 2012. Unter der Leitung der Stadtbauverwaltung hatte das Projekt „Smart City Graz“ (SC) den Zuschlag zur Umsetzung dieses ersten österreichischen Smart City Demoprojekts erhalten.

Ziel war die Realisierung eines energieeffizienten, ressourcenschonenden und emissionsarmen Modellquartiers mit höchster Lebensqualität durch einen integrierten Planungsprozess mit Innovationen in den Themenfeldern Mobilität, Energie, Gebäudetechnologien, Baukultur, öffentlicher Raum, Stadtteilmanagement und sozialer Nachhaltigkeit.

Entsprechend den Erfordernissen des Förderprojektes beschloss der Grazer

Gemeinderat im Juli 2013 die erste Projektgenehmigung „Smart City Project- Graz“ (Laufzeit 2013-2017)“ einstimmig. Im Dezember 2017 folgte die Verlängerung der Projektlaufzeit - mit Aufstockung der Budgetmittel entsprechend der erweiterten Projektanforderungen- bis Ende 2022.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Umsetzungsqualitäten vereinbarten die Stadt Graz und die privaten Projektpartner die gemeinsamen Aufgaben, Zielsetzungen und Finanzierungsbedarfe der SC-Quartiersentwicklung in „Städtebaulichen Verträgen“. Die Stadt erhielt hierdurch Zuzahlungen von „Privaten“ für erforderliche Qualitätssicherungsinstrumente wie Wettbewerbsverfahren, Kostenbeteiligungen bei der Planung und Errichtung von Kreuzungsausbauten

usw.. Federführend bei diesem Vorhaben, der Ausarbeitung der Kosten und des Beschlusses zur Genehmigung der Kosten 2024- 2028 war die Stadtbauverwaltung. Die Abteilungen für Immobilien, Grünraum & Gewässer und Stadtplanung, das Referat für Klimaschutzkoordination und die Finanzdirektion (Stabstelle Steuern) arbeiteten an und in einzelnen Teilprojekten mit.

Der StRH verweist betreffend den detaillierten Inhalt des Vorhabens und einzelner Teilprojekte auf die Ausführungen der Stadtbauverwaltung in den Gemeinderatsberichten, (Ergänzung zur) Grundsatzvereinbarung sowie der (Ergänzung zur) Umsetzungsvereinbarung und sämtlichen Beilagen. Der Inhalt der Stellungnahme des StRHes bezog sich auf den übermittelten Gemeinderatsberichtsentwurf vom 15. Jänner 2024.

Inhalt dieser Kontrolle

Die Schwerpunkte dieser Kontrollen lagen bei

- den geplanten Ausgaben für die Jahre 2024- 2028 in Höhe von 7,6 Millionen Euro

Ausgaben bis 2028 lt. Kostenberechnung Stadtbaudirektion 11/2023		zusätzl. Ausgaben		Vorperiode
1. Gestaltung öffentlicher Raum und grüne Freiräume	4.753.000			
Planungs- und Herstellungskosten N-H-P Ost		1.265.000	1.085.000	180.000
Planungs- und Herstellungskosten N-H-P West		1.240.000	425.000	815.000
Grundankauf N-H-P West		1.873.000	203.000	1.670.000
Herstellungskosten Freihaltezone Peter Tunner Gasse		120.000	120.000	
Baumpflanzung im öffentlichen Raum		165.000	165.000	
Möblierung und Beleuchtung im öffentlichen Raum		90.000	90.000	
2. Fachexpertisen Klima-Pionierstadtquartiere (gesamt neu)	1.389.000			
Evaluierung Verkehrs- und Mobilitätskonzept Smart City		90.000	90.000	
Planungsmittel städteb. Rahmenplan (Städteb., Verkehr, Freiraum)		100.000	100.000	
Gutachten, Projektsteuerung, Wettbewerbe, koop. Verfahren		80.000	80.000	
Fachkonzepte Klimaanpassung, Energie, Digitalisierung		170.000	170.000	
Bürgerbeteiligungskonz., Stadtteilmanagement, soz. Nachhaltigkeit		40.000	40.000	
Externe Rechtsvertretung (optional!)		50.000	50.000	
Projektdokumentation, 3D Modellierung, Zertifizierungen		110.000	110.000	
Forschungs- und Förderprojekte, städtischer Anteil		250.000	250.000	
Know How Aufbau- und Transfer (National/EU)		59.000	59.000	
Reserve 10%		95.000	95.000	
Optional: Bearbeitung zusätzl. Quartiere		345.000	345.000	
3. Kosten Areale SC-Nord-West, Stadtteilmanagement usw.	430.000	430.000	430.000	
4. Leitplanung Stadtteil Waagner Biro	280.000	280.000	280.000	
5. Zuschüsse an Private (neu)	724.000	724.000	724.000	
Somit in Summe	7.576.000	davon neu	4.911.000	2.665.000

- den neuen, zusätzlichen Teilvorhaben sowie
- den nachträglichen Änderungen von vereinbarten Vertragsinhalten und den damit verbundenen Auswirkungen.

da die Stadt diese Maßnahmen übernahm bzw. übernehmen sollte. Im Gegenzug vereinbarten die Parteien Abschlagszahlung der Grundeigentümerinnen (Zuzahlungen der „Privaten“) und

- die Vereinbarung von Zuschüssen an „Private“ für die Ausführung der Außenanlagen in höherer Qualität.

Die Stadtbaudirektion legte dem Gemeinderat, gleichzeitig mit der Verlängerung der Projektgenehmigung und den voraussichtlichen Kosten, die Ergänzungen und Änderungen zur Grundsatzvereinbarung sowie zur Umsetzungsvereinbarung zur Genehmigung vor. Diese war von allen privaten Vertragspartnern unterfertigt (Endfassung datiert mit 24. Juni 2022). Die wichtigsten Punkte der Änderungen bzw. Ergänzungen betrafen-

- die Aufhebung der Verpflichtung der Grundeigentümerinnen zu Errichtung von Infrastruktureinrichtungen im Bereich Grünraum und Verkehr,

3. ÄNDERUNGEN AN DER GRUNDSATZVEREINBARUNG	
3.1.	Bedingt durch die einvernehmliche Festlegung der geänderten Vorgehensweise bezüglich der Herstellung der zukünftigen öffentlichen Flächen wird die Formulierung in Vertragspunkt 6.3. durch nachfolgende Formulierung hinsichtlich der Herstellung der Flächen geändert:
	<i>Die Grundeigentümerinnen werden von der Verpflichtung zur Errichtung von Infrastruktureinrichtungen für Grünraum und Verkehr (öffentlicher Park mit Wegen, Bänken, Leuchten, Trinkbrunnen, Pflanzen, etc. und Straßenanlagen mit Grünstreifen, Bäumen, Entwässerung, Beleuchtung, Verkehrslichtsignalanlagen, etc.) auf eigene Kosten <u>entbunden</u>, da diese Maßnahmen nunmehr im gegenseitigen Einvernehmen von der Stadt Graz durchgeführt wurden/werden. Aufgrund der Entbindung zur Errichtung auf eigene Kosten verpflichten sich die Grundeigentümerinnen jedoch im Gegenzug zu einer Abschlagszahlung von € 125,- netto/m² für Park- und Grünflächen und von € 255,- netto/m² für Verkehrsinfrastruktur ohne VLSA an die Stadt Graz. Bei den angeführten Beträgen wurde die in den Vorverträgen vereinbarte Indexanpassung gemeinsam mit den Grundeigentümerinnen ermittelt und dem jeweiligen Ausgangsbetrag hinzugerechnet. In beiden Fällen ergibt die Indexanpassung jeweils € 25,- netto/m².</i>

Abbildung: Auszug aus 1. Ergänzung zur Grundsatzvereinbarung (11.2013) sowie 2. Ergänzung zur Umsetzungsvereinbarung (12.2025)

Mit der Ausarbeitung dieser Änderungen und Ergänzungen begann die Stadtbaudirektion bereits 2020. Im Rahmen einer Bemusterung im April 2020 waren die Bodenbeläge der Außenanlagen in zwei unterschiedlichen Qualitäten ausgeführt worden. Bei der Besprechung der Vor- und Nachteile der ausgeführten Qualitäten mit dem damaligen Bürgermeister und der Leitungen der Stadtbaudirektion und Stadtplanung legten diese die weitere Vorgehensweise schriftlich mit der „Präzisierung Vertragspunkte“ fest:

„Die Stadtbaudirektion wurde daraufhin beauftragt, die Herstellung der höherwertigen gegossenen Betonplatten (Variante 2) im Rahmen der bestehenden Projektgenehmigung umzusetzen und eine erforderliche Beschlussfassung im Gemeinderat vorzubereiten.“ (Sideletter Baufeld Süd vom 22.04.2020)

Die Präzisierung der Vertragspunkte bezog sich auf zwei Liegenschaften im Baufeld Süd. Auf Nachfrage nach weiteren Vereinbarungen für die restlichen Liegenschaften, führte die Stadtbaudirektion aus, dass es keine weiteren gab und dies der Anlassfall für die Festlegung der Qualitäten in der Smart City war. „Diese Präzisierung der Vertragspunkte diente als Grundlagen für die neuen Vertragsformulierungen. Die Beauftragung der Stadtbaudirektion die Herstellung der höherwertigen, gegossenen Betonplatten umzusetzen und eine Beschlussfassung im Gemeinderat vorzubereiten, war für das gesamte SC-Quartier – allein schon aufgrund des Gleichheitsgebotes – vorgesehen.“ (Antwort der Stadtbaudirektion vom 30.1.2024)

Die daraus resultierenden Abänderungen und Ergänzungen der Vereinbarungen

waren danach ausformuliert und von den „Privaten“ unterschrieben worden. Aufgrund von Verzögerungen bei der Vorlage des Gemeinderatsberichtes, u.a. durch die fehlende Einigung mit dem Verkäufer der Liegenschaft für den geplanten Park West, fehlte

- eine Genehmigung des Gemeinderates zu diesen Abänderungen,
- somit eine Unterfertigung dieser Vereinbarung seitens der Stadt (Bürgermeisterin)

und waren

- Maßnahmen, auf diesen Änderungen basierend, ohne die erforderliche Genehmigung bereits durchgeführt, beauftragt bzw. vorbereitet worden
- und führten (zur Zusage) zur Übernahme von den damit verbundenen, zusätzlichen Ausgaben.

Der StRH stellt fest, dass nur unter Heranziehung der Mehrkosten für die Errichtung des Park Ost (S 8) durch die Stadt, für die Errichtung des Park West und für die Zuschüsse an die „Privaten“ (S 11) für höherwertige Ausführung mehr als 1,5 Millionen Euro betragen. Dies war neben einer Kostensteigerung über 10% auch eine inhaltliche Änderung der ursprünglichen Genehmigung und hätte mit Festlegung der höherwertigen Ausführung im Jahr 2020 dem StRH zur Kontrolle und dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden müssen.

Die Vorgehensweise widersprach dem Statut der Landeshauptstadt Graz und mehreren Verordnungen.

Den weiteren Schwerpunkt dieser Kontrolle- die voraussichtlichen Ausgaben über 7,6 Millionen Euro und die zugrundeliegenden Teilvorhaben- unterteilte der StRH für diesen Bericht in zwei Hauptgruppen:

1. Verschiebung von einzelnen, (im Wesentlichen) beschlossenen Teilvorhaben aus der Vorperiode 2017-2022 mit geplanten Ausgaben bis 2028 über 4,4 Millionen Euro; davon rd. 2,7 Millionen Euro in der Vorperiode bereits beschlossen.

- Planungs- und Herstellungskosten Nikolaus-Harnoncourt-Park-Ost und West und
- Grundankauf Park West

2. Neue, zusätzliche Teilvorhaben mit geplanten Ausgaben bis 2028 über 3,2 Millionen Euro, die zum Beschluss vorlagen.

Diese unterteilte der StRH in:

Vorlage zum Beschluss von zusätzlichen Ausgaben in Fortführung und in Ergänzung von Teilprojekten aus den Vorperioden:

- Stadtteilmanagement,
- Leitplanung Waagner Biro,
- Herstellungskosten Freihaltezone Peter Tunner Gasse,
- Baumpflanzung, Beleuchtung und Möblierungen im öffentlichen Raum

Vorlage zum Beschluss von zusätzlichen Ausgaben für neue, zusätzliche Teilprojekte:

- Fachexpertisen Klima-Pionierstadtquartiere,
- Zuschüsse an Private.

Verschiebung von beschlossenen Teilprojekten aus den Vorperioden

„Planungs- und Herstellungskosten Nikolaus-Harnoncourt-Park-Ost und West“ und „Grundankauf Park West“.

	vorraus. Ausgaben	Restmittel besch. Vorperiode	Zuzahlung Privater
Planungs- und Herstellungskosten N-H-P Ost	1.265.000	180.000	683.000
Planungs- und Herstellungskosten N-H-P West	1.240.000	815.000	
Grundankauf N-H-P West	1.873.000	1.670.000	
in Summe	4.378.000	2.665.000	

In Summe waren in der Kostenschätzung im Gemeinderatsberichtsentswurf vom November 2023 rd. 4,4 Millionen Euro für die Errichtung der „Nikolaus-Harnoncourt-Park-Ost und West“ in der Kostenschätzung eingeplant. Hohe Kosten entfielen auf das geplante Wasserspiel, Sprühbrunnen bzw. Spielgeräte- und Wasserspielplatz mit 200.000 bzw. 130.000 Euro sowie rd. 1,9 Millionen Euro auf den Grundankauf der Parkfläche West in einem geplanten Ausmaß von 3.746m².

Ursprünglich war die Errichtung des Nikolaus-Harnoncourt-Park-Ost durch die „Privaten“- die geschätzten Kosten lagen bei rd. 550.000 Euro - nach Vorgaben der Stadt vereinbart. Die Stadt budgetierte 2017 für diese Maßnahme daher lediglich 180.000 Euro für „Nebenkosten“, wie für Planungen. Auf Grund der Abänderungen von vereinbarten Vertragsinhalten übernahm die Stadt, gegen Zuzahlung der „Privaten“ in Höhe von ca. 680.000 Euro, die Verpflichtung zur Errichtung. Wie bereits ausgeführt waren diese Abänderungen der Umsetzungsvereinbarung von der Stadt noch nicht unterfertigt und lagen als Bestandteil dieses Gemeinderatsberichts zur Genehmigung vor. Die Mehrkosten

für die Umsetzung in höherwertiger Qualität durch die Stadt selbst anstelle der „Privaten“ lagen trotz Zuzahlungen der „Privaten“ bei rd. 400.000 Euro.

Bei der geplanten Übergabe und somit der Errichtung der Parkfläche an sich kam es zu Verzögerungen, da Baustelleneinrichtungen aus Platzgründen auf den Freiflächen des künftigen Park-Ost eingerichtet waren. Der Park-Ost konnte daher erst nach Fertigstellung des Baufeldes Nord an die Stadt übergeben werden.

Der Grundankauf Park West sowie die Errichtung und Planung des Nikolaus-Harnoncourt-Park-West waren bereits in und für die Vorperiode 2017- 2022 beschlossen worden. Einen großen Teil der Ausgaben - rd. 800.000 Euro - budgetierte die Stadtbaudirektion bereits in der Vorperiode für Planung und Herstellung des Parks West sowie rd. 1,7 Millionen Euro für den Ankauf des Parkfläche West.

Es kam somit über mehr als 5 Jahre mit den Verkäufern keine Einigung zu Stande. Eine von den Eigentümerinnen zu Beginn des Projektes erhoffte Flächenumwidmung zur Wohnnutzung als auch

eine später angedachte Neukonfiguration der Parkfläche und eine Errichtung in höherer Dichte von Büroflächen schloss die Abteilung für Stadtplanung aus. Die Verkaufsgespräche mit der Stadt Graz verliefen dementsprechend schwierig.

Der StRH stellt fest, dass der Ansatz-

- auf Grund der Ausführungen und Bewertungen der Abteilung für Immobilien,
- den Verhandlungen mit den Eigentümer:innen und
- unter Berücksichtigung des externen Gutachtens (Berechnung eines Verkehrswertes einer Gewerbeliegenschaft)-

über 1,9 Millionen Euro für den Ankauf der Parkfläche über rd. 3700 m² nachvollziehbar und plausibel war. Wesentliche Punkte zum und rund um den geplanten Grundankauf blieben bis zum Ende der Kontrolle im Jänner 2024 noch (immer) offen.

Schlussendlich lag die Entscheidung bei der zuständigen Stadträtin, ob und bis zu welchem Preis sie dem Gemeinderat den Erwerb der Liegenschaft zur Genehmigung vorlegte.

Vorlage von neuen Teilvorhaben in Fortführung und Ergänzung von Teilvorhaben aus der Vorperiode

„Stadtteilmanagement“, „Leitplanung Waagner Biro“, „Herstellungskosten Freihaltezone Peter Tunner Gasse“, „Baumpflanzung, Beleuchtung und Möblierungen im öffentlichen Raum“

Bei diesen Teilvorhaben, für die neue, zusätzliche Ausgaben anfielen, handelte es sich einerseits um

- die Fortführung und Verlängerung von Teilvorhaben aus der Vorperiode mit einer Anpassung, entsprechenden Erhöhung der jährlichen Kosten bzw.

- um neue Projekte in Umsetzung ursprünglich definierter Projektziele.

Der Bedarf für die Fortführung von Teilprojekten, wie das „Stadtteilmanagement“ (Fortsetzung des Beteiligungsprozesses, wie in den städtebaulichen Verträgen vereinbart), war aufgrund der Verzögerungen und der dadurch bedingten Verlängerung des gesamten Projektes Smart City, plausibel und nachvollziehbar. Das Gleiche galt für jene neuen Teilvorhaben, wie die „Leitplanung Waagner Biro- die weiterführende städtebauliche Entwicklung soll ausgehend vom öffentlichen Raum und

den grünen Freiräumen im umgebenden Stadtteil im Rahmen einer integrierten stadträumlichen Leitplanung unterstützt werden...“, die auf den Zielen des Projektes Smart City beruhen.

Die Berechnung der voraussichtlichen Kosten für diese Teilvorhaben waren für den StRH nachvollziehbar. Beispielsweise kalkulierte die Stadtbaudirektion für das „Stadtteilmanagement“ 80.000 Euro jährlich; dies war eine nachvollziehbare Erhöhung von rd. 20.000 Euro jährlich gegenüber der Vorperiode. Demgegenüber standen 100.000 Euro an Zuzahlungen von „Privaten“.

Vorlage zum Beschluss von neuen, zusätzlichen Teilprojekten

Fachexpertisen Klima-Pionierstadtquartiere

- **Eigenmittel Stadt Graz (zusätzlich zur Projektdurchführung erforderliche Kosten):**

- **IT-Overheadkosten ca. EUR 4.000 pro Stelle pro Jahr (wird von den fachlich zuständigen Abteilungen aus dem LCF getragen)**
- **Externe Kosten für Planungsverfahren, Gutachten, Zertifizierungen, etc. der im Antrag genannten Stadtentwicklungsareale: Die Genehmigung dieser Kosten erfolgt über die Smart City Projektgenehmigung, die dem Gemeinderat im Q2/2023 zur Beschlussfassung vorgelegt wird.**

Abbildung: Auszug GR-Bericht 30.3.23, Projekt „KPSG Klima-Pionierstadt Graz“ Projektgenehmigung 2023 – 2028

Dieses neue Teilvorhaben mit zusätzlichen Ausgaben über 1,3 Millionen Euro basierte auf einem anderen GR-Beschluss, jenem zur „KPSG Klima-Pionierstadt Graz“ vom März 2023. Der Gemeinderat beschloss darin die Projektgenehmigung 2023 - 2028 und legte im Gemeinderatsbericht fest, dass die Genehmigung der externen Kosten für die Klima-Pionierstadtquartiere für Planungsverfahren, Gutachten, Zertifizierungen usw. im Rahmen der Smart City Projektgenehmigung dem Gemeinderat vorgelegt wird. Dies bezog sich nicht nur auf das Quartier

Smart City - sondern auch auf die weiteren Quartiere ÖBB-Areal Ostbahnhof, Tagger Areal und Roseggersiedlung; wobei zumindest eines der Grazer Pilotquartiere umgesetzt werden sollte. Der Bedarf für dieses neue Teilvorhaben basierte auf dem GR-Beschluss „KPSG Klima-Pionierstadt Graz“ vom März 2023 (kein investives Vorhaben, daher kontrollierte der StRH nicht). Für den StRH war es aber nicht nachvollziehbar, warum im Rahmen der Stadtteilentwicklung Smart City auch die Kosten für die 3 weiteren Quartiere aus anderen Stadtteilen genehmigt werden sollten.

Nach Ansicht des StRHes wäre es zweckmäßiger und sparsamer ein Pilotquartier zu starten und die Erkenntnisse daraus in die Weiteren einzuarbeiten; dies wäre mit den Vorteilen von potentiellen Synergien bei gleichzeitiger Auftragsvergaben von mehreren Pilotquartieren abzuwägen.

Zusätzlich würde die Erweiterung um dieses Teilvorhaben zu einer neuerlichen Verlängerung der Laufzeit des Vorhabens „Smart City“ führen. Bereits im Rahmen dieser Kontrolle kritisierte der StRH den Mangel bei der Planung, Nachvollziehbarkeit und Zuordnung von

Pilotquartiere

Die ausgewählten Pilotquartiere umfassen zwei Bestandsquartiere und zwei Neubauquartiere mit jeweils unterschiedlichen Ausgangssituationen, Akteurslandschaften, Größen und geplanten Innovationen. Diese Quartiere sollen im Projekt im 1. Quartal 2024 (siehe Kap. 1.3) nach den zu der Zeit gegebenen externen Rahmenbedingungen gereiht und mindestens eines davon hinsichtlich einer vertieften Unterstützung durch die Stadt Graz auf dem Weg zur Klimaneutralität ausgewählt werden.
Die detaillierten Quartiersbeschreibungen finden sich im Anhang 3.

	Smart City-NordWest	ÖBB-Areal Ostbahnhof	Tagger-Areal	Rosegger-siedlung
--	---------------------	----------------------	--------------	-------------------

Abbildung: Auszug Beilage zum GR-Bericht 30.3.23, Projekt „KPSG Klima-Pionierstadt Graz“ Projektgenehmigung 2023 – 2028

Ausgaben, Einnahmen und Restmitteln. Dies würde durch die Einbindung eines weiteren Vorhabens verstärkt.

VERÄNDERUNGS-EMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt:

- das Teilvorhaben Klima-Pionierstadtquartiere getrennt zu führen und die Mittel für den Stadtteil Smart City in dieses Budget zu übertragen.

Stellungnahme 3

Zu Beginn dieser Kontrolle im April 2023 hatte die Stadtbaudirektion für das Teilvorhaben Klima-Pionierstadtquartiere 405.000 Euro kalkuliert.

Nachdem im Laufe der Kontrolle die tatsächlichen Restmittel über 2 Millionen höher, als ursprünglich berechnet waren, stiegen parallel dazu die budgetierten Kosten auf rd. 1,4 Millionen Euro im Entwurf im November 2023.

Für den StRH ergab sich daher die Frage, warum und welche Kosten im Laufe der Kontrolle hinzukamen. Er forderte daher für Einzelpositionen Berechnungen und Angebote an. Die ausgewiesenen Einzelpositionen in der Kostenkalkulation gingen betragsmäßig weit über die vorgelegten Anbotssummen hinaus.

Der StRH kontrolliert und trifft seine Feststellung bei zum Beschluss vorgelegten Kosten, ob diese nach-

vollziehbar und plausibel und mit einer Sicherheit von +/- 10 % berechnet sind. Keiner dieser Punkte war (vollständig) erfüllt.

Nach einer Überarbeitung der Aufstellung durch die Stadtbaudirektion waren die einzelnen Positionen mit den Angeboten im Wesentlichen abstimbar, wobei in den Positionen noch Reserven enthalten waren. Die Bearbeitung der drei weiteren Pionierquartiere war als zusätzliche, optionale Position berechnet und ausgewiesen.

Für die Ausgaben betreffend „Know How Aufbau- und Transfer (national/EU)“ oder „Forschungs- und Förderprojekte“ zog die Stadtbaudirektion die Werte aus vorangegangenen Projekten

und die Kostenschätzungen des Referates für Klimaschutzkoordination heran. Angebote zu diesen Positionen lagen nicht vor.

VERÄNDERUNGS-EMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt:

- für künftige Vorhaben nur nachvollziehbare und plausible Berechnungen mit einer Sicherheit von +/- 10 % dem Gemeinderat zum Beschluss und dem StRH zur Kontrolle vorzulegen und
- auf Grund der angespannten finanziellen Lage des Stadt zusätzliche, über den Bedarf hinausgehende Maßnahmen und die damit verbundenen Kosten, ein zu sparen und
- Restmittel, wenn notwendig, in die nächste Periode „mitzunehmen“ und andernfalls die Restmittel an die Finanzdirektion rückzuführen.

Stellungnahme 4

„Zuschüsse an Private“

Die „Zuschüsse an Private“ gingen dem Grunde nach auf den bereits im Rahmenplan 2015 festgelegten Ansatz der „Sicherstellung der erforderlichen Smart City Umsetzungsqualitäten“ zurück. Die nun im Rahmen dieses Gemeinderatsberichtes vorgelegten Zuschüsse an Private gingen aber über die definierten Umsetzungsqualitäten hinaus. Diese basierten auf der im April 2020 nachträglich höher festgesetzten Qualität durch die Stadt und die darauf basierenden Vereinbarungen mit den „Privaten“.

Die errechneten „Zuschüsse an Private“ in Höhe von rd. 720.000 Euro waren mit den nachträglichen Ergänzungen in den Vereinbarungen und den Beilagen abstimbar. Sie waren für Zuzahlungen in Höhe von 63 bzw. 73 Euro/m² für die Errichtung von Freiflächen von „Privaten“ vorgesehen, damit diese mit einer

höherwertigen Materialqualität durch Verwendungen von höherwertiger, gegossener Betonqualität arbeiteten.

Der StRH stellte fest, dass die Zuschüsse an „Private“ im Rahmen dieses Gemeinderatsberichtes zum Beschluss vorgelegt werden sollten. Somit sagte aber die Stadtbaudirektion ohne vorhergehende Genehmigung des Gemeinderates diese zu und die „Privaten“ tätigten - im Vertrauen auf diese Zusage- bereits Investitionen.

Ferner verweist der StRH auf die angespannte Finanzlage der Stadt hin und empfiehlt

- Kosten einzusparen und den Anspruch auf höhere Qualität zumindest einzuschränken.

Stellungnahme 5

4.2. Angelehnt an die Gestaltung der zukünftigen öffentlichen Flächen mit einer höherwertigen Materialqualität wird für die Gestaltung der im Eigentum der Grundeigentümerinnen verbleibenden Freiflächen die Formulierung in **Vertragspunkt 5.6** ergänzt:

Die Grundeigentümerinnen und die Stadt Graz haben im Sinne der gemeinsamen Planung der jeweiligen Außenanlagen die vertraglich vereinbarte Qualität der Betonplatten für die zukünftigen öffentlichen Flächen sowie für die gestalteten Freiflächen der Grundeigentümerinnen weiterentwickelt. Die höherwertige, gegossene Betonqualität weist eine bessere Oberflächenqualität, eine geringere Wasseraufnahme und damit eine längere Haltbarkeit, größere Flexibilität bei den Formaten, etc. auf. Aufgrund der angeführten Vorteile und des damit verbundenen öffentlichen Interesses haben sich sowohl die Stadt Graz für die zukünftigen öffentlichen Flächen, als auch die Grundeigentümerinnen für ihre privaten Freiflächen auf die Qualitätserhöhung geeinigt.

Die Errichtung der privaten Freiflächen mit den höherwertigen Betonplatten erfolgt durch und auf Kosten der Grundeigentümerinnen aufgrund der vorangegangenen vertraglichen Vereinbarung.

Als Deckung von Unkosten wird die Errichtung der Freiflächen mit der höherwertigen Qualität von der Stadt Graz bezuschusst: Der Zuschuss für die Baufelder Nord und Süd beläuft sich auf gerundet € 63,-/m², für das Baufeld Mitte auf gerundet 73,-/m² (jeweils als Mischpreis über alle Farbflächen) und ist nach Maßgabe der Randzahl 26 der Umsatzsteuerrichtlinien 2000 nicht umsatzsteuerbar. Die Fertigstellung der jeweiligen Freifläche muss der Stadtbaudirektion mit überprüfbaren Flächennachweisen (Angabe der errichteten Quadratmeter) angezeigt werden. Erst nach Überprüfung der Unterlagen kann der jeweilige Zuschuss in Höhe der tatsächlich verbauten Betonfläche an die von der jeweiligen Grundeigentümerin angegebenen Kontodaten erfolgen. Aufgrund der aktuellen Planunterlagen, wurden die aufgrund der oben angeführten Beträge errechneten Zuschüsse in der Beilage./8 dargestellt. Diese können nach der Ausführung noch geringfügig abweichen. Eine Gegenrechnung mit allfälligen Zahlungen an die Stadt Graz ist nicht möglich.

Abbildung: Auszug aus 1. Ergänzung zur Grundsatzvereinbarung (11.2013) sowie 2. Ergänzung zur Umsetzungsvereinbarung (12.2025)

Kostendarstellung Fachexpertisen Klima-Pionierquartier(e):

Kostenschätzung (inkl. USt):

	2024 - 2028
Evaluierung Verkehrs- und Mobilitätskonzept Smart City	90.000,-
Planungsmittel städtebaulicher Rahmenplan (Städteb., Verkehr, Freiraum)	100.000,-
Gutachten, Projektsteuerung, Wettbewerbe, kooperative Verfahren	80.000,-
Fachkonzepte Klimaanpassung, Energie, Digitalisierung	170.000,-
Bürgerbeteiligungskonzept, Stadtteilmanagement, soziale Nachhaltigkeit	40.000,-
Externe Rechtsvertretung (optional)	50.000,-
Projektdokumentation, 3D Modellierung, Zertifizierungen	110.000,-
Forschungs- und Förderprojekte, städtischer Anteil	250.000,-
Know How Aufbau- und Transfer (National/EU)	59.000,-
Summe	949.000,-
+ Reserve 10%	95.000,-
Summe	1.044.000,-
Optional: Bearbeitung zusätzliches Pionierquartier	345.000,-
Gesamtsumme	1.389.000,-

Abbildung: Auszug Mail 15.12.2023, Stadtbaudirektion, Projektleitung Smart City

Kosten

Den berechneten Ausgaben bis 2028 über rd. 7,6 Millionen Euro standen die Summe der berechneten Einnahmen von „Privaten“ und der Restmittel aus den Vorperioden über rd. 7,6 Millionen Euro gegenüber.

Den in den vorhergehenden Kapiteln erläuterten Ausgaben standen die von der Stadtbaudirektion berechneten

- Einnahmen, Zuzahlungen von „Privaten“ sowie

- Restmittel, die sich aus den budgetierten Mitteln der Vorperioden ergaben,

in der gleichen Höhe gegenüber. Auf Basis dieser Berechnung waren keine zusätzlichen Mittel notwendig.

Einnahmen

Die voraussichtlichen Einnahmen von „Privaten“ waren mit den (vom Gemeinderat noch nicht genehmigten) Änderungen von vereinbarten Vertragsinhalten und den zugehörigen Berechnungen abstimmbare. Der StRH stellt aber fest, dass der vereinbarte Wert, zB für die Abschlagszahlungen der „Privaten“ für die Errichtung des Parks, weit unter dem Wert lag, den die Stadt für die geplante Errichtung des Nikolaus-Harnoncourt-Park West ansetzte.

Stellungnahme 6

Den Ausgaben für 2024-2028 standen Einnahmen

- für Leistungen, die in dieser Periode erbracht werden sollen (z.B. Errichtung Park Ost) und
- für Leistungen, die bereits erbracht wurden (z.B. Infrastrukturflächen für Verkehr)

gegenüber.

Die von der Stadtbaudirektion berechneten Einnahmen - in Summe 3,3 Millionen Euro - beruhten auf nachträglichen Änderungen von vereinbarten Vertragsinhalten zwischen der Stadt und

den Grundeigentümerinnen. Die Grundsatzevereinbarung und die Umsetzungsvereinbarung waren um diese Punkte ergänzt worden und waren Bestandteil des zum Beschluss vorgelegten Gemeinderatsberichtes. Der StRH verweist auf seine Ausführungen zu Beginn dieser Stellungnahme. Die Übernahme von Leistungen durch die Stadt anstelle der „Privaten“, die damit verbundenen Ausgaben sowie die dafür vereinbarten Zuzahlungen der „Privaten“ waren ohne die erforderliche Genehmigung vereinbart bzw. auch zum Teil bereits durchgeführt worden.

Stellungnahme 7

Die Einnahmen teilten sich wie folgt auf:

Einnahmen von Privaten 2024		Kosten
Abschlagszahlungen Park und Öffentliches Gut	Beilage./3	2.723.240.-
Abschlagszahlungen Freihaltezone	Beilage./7	506.550.-
Zuzahlung Stadtteilmanagement	Vertragspunkt 7.2	100.300.-
Summe Einnahmen 2024 (gerundet!)		3.300.000.-

Abbildung: Auszug aus dem Entwurf zum GR-Bericht 1/2024

Die Abschlagszahlungen Park und Öffentliches Gut und Freihaltezonen resultierten aus der vertraglichen Verpflichtung der „Privaten“, erforderliche Infrastrukturflächen für Verkehr sowie den Stadtteilpark nach Vorgaben der Stadt Graz zu errichten und diese nach Fertigstellung unentgeltlich und lastenfrei an die Stadt Graz zu übertragen. Auf Grund von Vertragsanpassungen erbrachte die

Stadt Teile von Maßnahmen, Leistungen, die ursprünglich vereinbart von „Privaten“ geleistet hätten werden sollen.

Beispielsweise war ursprünglich die Herstellung der ÖV-Trasse durch die „Privaten“, nach Vorgaben der Stadt und mit einer späteren Übertragung an die Stadt, vereinbart. Durch den GR-Beschluss zum Bau der Verlängerung der Straßenbahn-

Linie 6 in die Smart City entband der Gemeinderat die „Privaten“ hiervon, um laut Stadtbaudirektion klare Zuständigkeiten in der Bauabwicklung zu schaffen.

Der StRH stellt fest, dass die berechneten Einnahmen mit den ergänzten Punkten in den Vereinbarungen sowie den Beilagen samt Auflistung Flächen und vereinbarter Preis/m² abstimmbare waren.

3.1. Bedingt durch die einvernehmliche Festlegung der geänderten Vorgehensweise bezüglich der Herstellung der zukünftigen öffentlichen Flächen wird die Formulierung in **Vertragspunkt 6.3.** durch nachfolgende Formulierung hinsichtlich der Herstellung der Flächen geändert:

Die Grundeigentümerinnen werden von der Verpflichtung zur Errichtung von Infrastruktureinrichtungen für Grünraum und Verkehr (öffentlicher Park mit Wegen, Bänken, Leuchten, Trinkbrunnen, Pflanzen, etc. und Straßenanlagen mit Grünstreifen, Bäumen, Entwässerung, Beleuchtung, Verkehrslichtsignalanlagen, etc.) auf eigene Kosten entbunden, da diese Maßnahmen nunmehr im gegenseitigen Einvernehmen von der Stadt Graz durchgeführt wurden/werden. Aufgrund der Entbindung zur Errichtung auf eigene Kosten verpflichten sich die Grundeigentümerinnen jedoch im Gegenzug zu einer Abschlagszahlung von € 125,- netto/m² für Park- und Grünflächen und von € 255,- netto/m² für Verkehrsinfrastruktur ohne VLSA an die Stadt Graz. Bei den angeführten Beträgen wurde die in den Vorverträgen vereinbarte Indexanpassung gemeinsam mit den Grundeigentümerinnen ermittelt und dem jeweiligen Ausgangsbetrag hinzugerechnet. In beiden Fällen ergibt die Indexanpassung jeweils € 25,- netto/m².

Abbildung: Auszug aus 1. Ergänzung zur Grundsatzevereinbarung (11.2013) sowie 2. Ergänzung zur Umsetzungsvereinbarung (12.2025)

Er stellt aber auch fest, dass beispielsweise 125 Euro netto/m² für die Errichtung öffentlicher Parks mit Wegen, Bänken, Trinkbrunnen usw. weit unter dem Wert lag, den die Abteilung für Grünraum & Gewässer für die Errichtung des Nikolaus-Harnoncourt-Park West (rd. 275 Euro netto/m²) oder Ost (rd. 182 Euro netto/m²) in der Kalkulation 2023 ansetzte.

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH verweist für künftige Vorhaben auf die angespannte Finanzlage der Stadt und empfiehlt:

- die Höhe der Zuzahlungen der „Privaten“ nach zu verhandeln und/oder
- Kosten einzusparen und den Anspruch auf höhere Qualität zumindest einzuschränken.

Stellungnahme 8

Die Stadtbaudirektion bestätigte beim Abschluss der Kontrolle nochmalig, dass die privaten Einnahmen „netto“ vereinbart, so berechnet und ohne weitere Abzüge, vollständig zur Deckung der ausgewiesenen Kosten zur Verfügung stehen. Ursprünglich zogen die Abteilung für Grünraum und die Stadtbaudirektion in den Berechnungen Bruttobeträge heran. Da der StRH dies als falsch erachtete, zog die Stadtbaudirektion die Stabstelle Steuern (FD) hinzu und korrigierte die Einnahmen und benötigten Mittel.

Restmittel

Der StRH konnte nicht abschließend beurteilen, ob die Höhe der berechneten Restmittel korrekt war. Ab 2020 waren die verbrauchten Mittel und die zugehörigen Aufstellungen nachvollziehbar und plausibel. Es lagen aber weder eine Grobkalkulation der Restmittel, noch eine geeignete Kosten/ Zahlungsplanung noch Kostenverfolgung vor.

Ursprünglich wies die Stadtbaudirektion in den ersten Entwürfen, im April und Juni 2023, 2,6 Millionen Euro an Restmittel aus. Nach mehrfachen Hinweisen des StRHes, dass die Berechnungen Fehler enthielten, erhielt der StRH einen überarbeiteten Entwurf im November 2023. Die Stadtbaudirektion hatte die Restmittel korrigiert und auf 4,28 Millionen Euro erhöht.

Die Restmittel ergaben sich aus Sicht des StRHes aus:

- den genehmigten Mitteln aus der Vorperiode - auf Basis der vorgelegten Kostenberechnungen,
- den Einnahmen in der Vorperiode (lt. GR-Beschluss 2017 geplant 2,7 Millionen Euro),
- unter Abzug der verbrauchten Mittel,
- unter Berücksichtigung, dass die Stadtbaudirektion einzelne Projektteile nicht im vorgesehenen Zeitraum umsetzen konnte und die Kosten in die nächste Periode verschob,
- den genehmigten nicht verbrauchten Mitteln, da die Stadtbaudirektion diese Teilprojekte im Rahmen anderer Vorhaben umsetzte.

Dem StRH lagen weder eine Grobkalkulation der Restmittel, noch eine geeignete Kosten/ Zahlungsplanung noch Verfolgung vor. Zur Nachvollziehung der verbrauchten Mittel legte die Stadtbaudirektion die Auszüge ab 2020- Export bezahlte Rechnungen- aus dem Buchungssystem SAP vor.

Nachvollziehbar war:

Der Gemeinderat beschloss im Dezember 2017 die Aufstockung der Projektgenehmigung „Smart City Graz“ von 1,0 auf 10,15 Millionen Euro. Davon sollten 2,7 Millionen Euro durch Einnahmen, Zuzahlungen für erforderliche Aufgaben von „Privaten“ gedeckt werden.

Bis Ende 2022 konnte der StRH gemeinsam mit der Stadtbaudirektion

2,7 Millionen Euro an verbrauchten Mitteln nachvollziehen.

In der Projektgenehmigung vom Dezember 2017 budgetierte die Stadtbaudirektion für Planungs- und Baumittel für Zuzahlung für höherwertige Oberflächengestaltung im öffentlichen Raum, Möblierung, Beleuchtung sowie für den Ankauf von Grundstücken. Aufgrund günstiger Bauausschreibungen konnte die Herstellung dieser Maßnahmen im Rahmen der Projektgenehmigung zum Bau der Straßenbahn-Linie 6 umgesetzt werden. Die daher nicht verbrauchten Mittel verblieben aber in diesem Budget.

Der StRH stellt daher fest, dass auf Grund der vorliegenden Unterlagen eine „Annäherung“ an die nach der Korrektur ausgewiesene Summe möglich war.

Er konnte aber u.a. weder nachvollziehen, wie hoch die Einnahmen waren, die in der Vorperiode eingingen noch wie hoch die Kosten waren, die für Leistungen ursprünglich budgetiert waren, aber dann in anderen Vorhaben umgesetzt wurden.

Nach Ansicht des StRHes fehlten bei diesem Vorhaben die Abstimmungen und Kontrollen, der von den beteiligten Abteilungen vorgelegten Kalkulationen und Berechnungen und aller zusammengeführten Daten und Informationen, die in den Gemeinderatsbericht übernommen und dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden sollten.

Für den StRH blieben Fragen offen, die auch nach mehrmaliger Anfrage bei der Projektleitung nach einem Controlling

in Form von Aufzeichnungen, um einen - seit Projektbeginn- vollständigen Überblick über die budgetierten Mittel, die (einzelnen) geleisteten Zahlungen und somit die verbliebenen Mittel gewährleisten zu können, unbeantwortet blieben. Die Projektleitung setzt kein (geeignetes) Tool ein um die Kosten- und Zahlungen zu planen, verfolgen und zu steuern. Dies stellt aus Sicht des StRHes einen schweren Mangel (für diesen Teil) des Projektcontrollings dar.

Der StRH verweist auf das Vorhaben der Stadtbaudirektion „Verkehrerschließung Reininghaus“, das sich ebenfalls seit und über mehr als 10 Jahre erstreckte und dennoch eine lückenlose Kosten- und Zahlungsplanung und Verfolgung über den gesamten Projektzeitraum und somit nachvollziehbare Restmittel vorlagen.

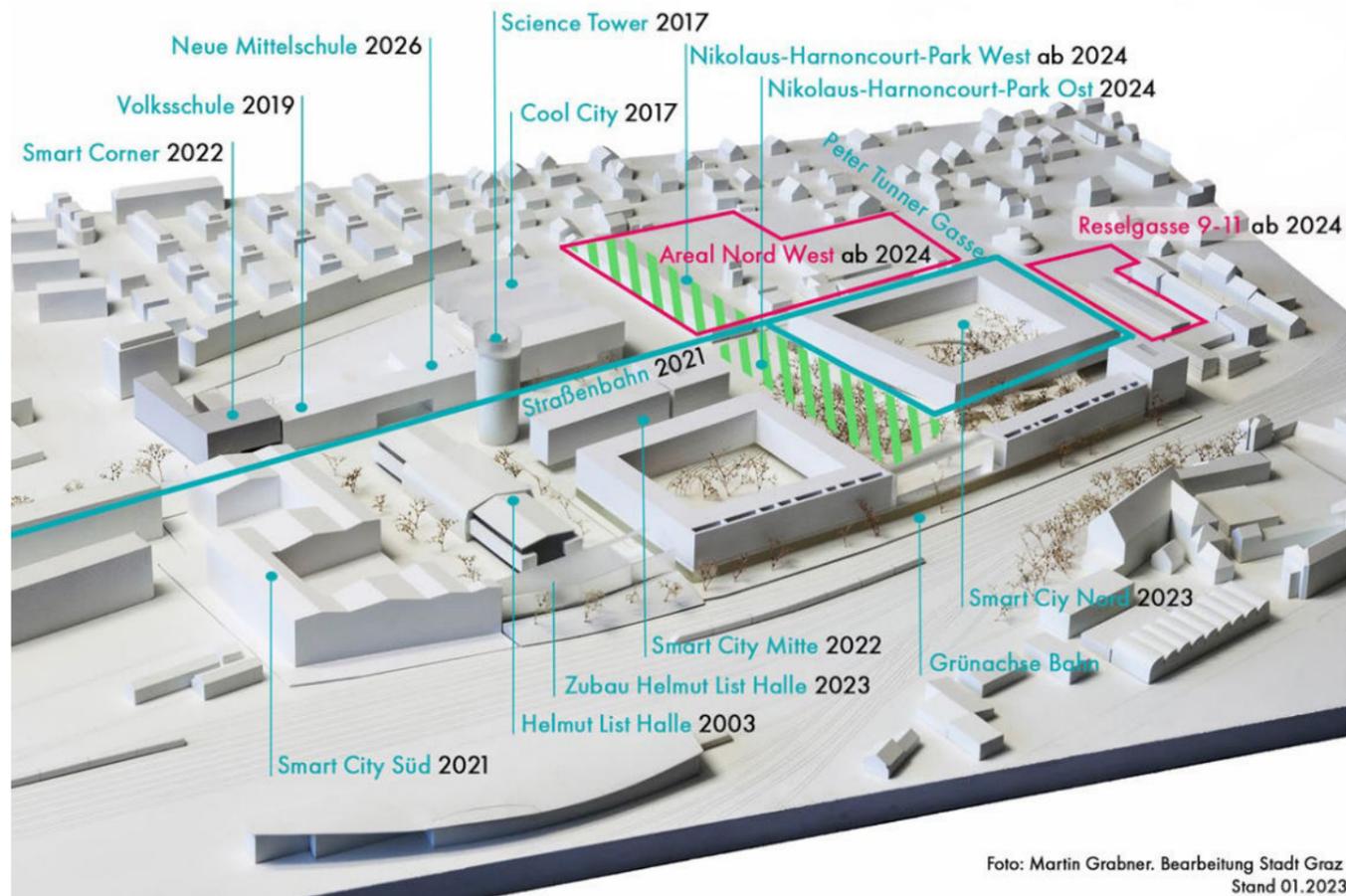


Abbildung: Modelldarstellung und Fertigstellungszeitpunkte Smart City Quartier aus derzeitiger Sicht.

Auftragsnummer	Auftragnehmer	Auftragsinhalt	Summe				2014 BD045	2014 BD071	2015 BD045
			Budget	Aufträge	Prognose	Zahlung			

Abbildung: Auszug aus der vorgelegten Kosten/Zahlungsverfolgung „Verkehrerschließung Reininghaus“

VERÄNDERUNGSEMPFEHLUNG

Der StRH empfiehlt:

- der Stadtbaudirektion für sämtliche Projekte einen entsprechenden Standard für die Kosten/ Zahlungsplanung und Verfolgung festzulegen und anzuwenden.

Stellungnahme 9

Methodik

Die Kontrolle begann im April 2023 und endete mit Mitte Februar 2024. Es gab 2 längere Unterbrechungen in denen die Stadtbaudirektion auf Grund von Erkenntnissen der laufenden Kontrolle - in Teilen - den Entwurf, die Berechnungen im GR-Bericht maßgeblich änderte.

Im Laufe der Kontrolle gab es mehrere Gespräche mit der Stadtbaudirektion, der Abteilung für Immobilien, der Finanzdirektion sowie der Abteilung für Grünraum & Gewässer. Die vorliegende Stellungnahme basierte auf diesen Informationen und ergänzende, schriftlichen Auskünften, Berechnungen und Erläuterungen u.a.:

- Beschlussfassung 1. Ergänzung zur Grundsatzvereinbarung (vom November 2013) sowie 2. Ergänzung zur Umsetzungsvereinbarung (vom Dezember 2015).
- Entwürfe zum GR Bericht zur Verlängerung der Smart City Projektgenehmigung 2023-2028, u.a. mit dem Stand 3/2023, 6/2023, 11/2023, 1/2024.

Der StRH beendete seine Kontrolle mit 14.2.2024; Änderungen und Ergänzungen danach waren nicht mehr Inhalt dieser Stellungnahme.

Weitere wesentliche Unterlagen betreffend - Grundankauf der Parkfläche „Nikolaus-Harmoncourt-Park-West“:

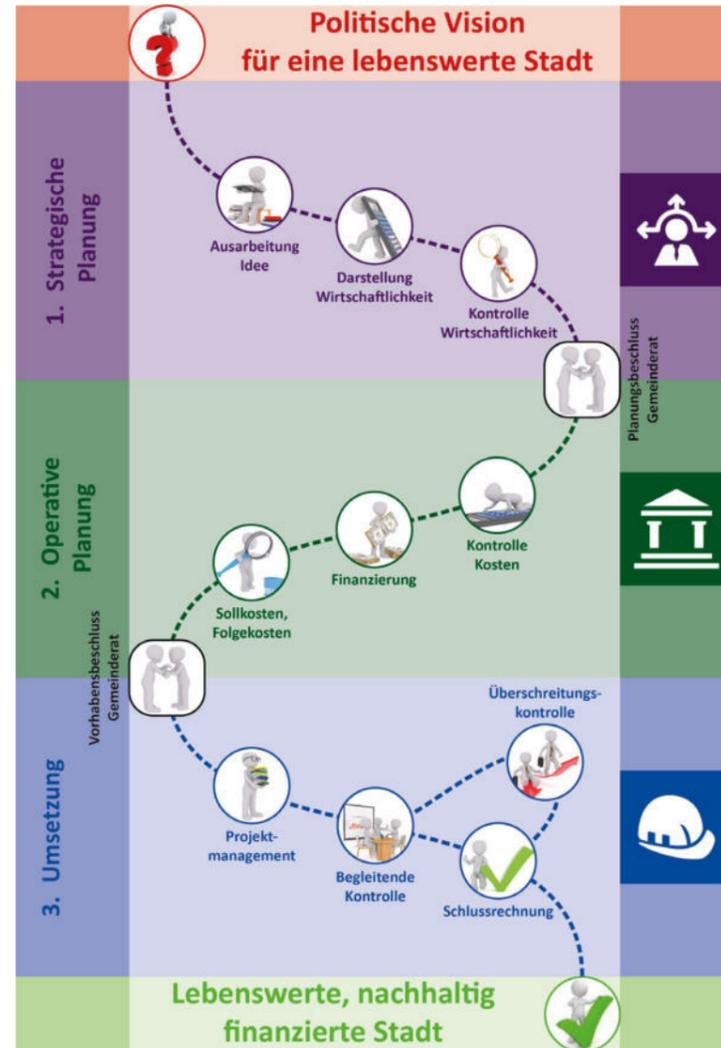
- Verkehrswertgutachten Oktober/2022 eines externen Sachverständigen, externe Vergleichswerteberechnung Juli/2023, Verkaufsanbot der Eigentümerin Juli/2023, Antwortschreiben der Abt. f. Immobilien August/2023 usw..

„KPSG Klima-Pionierstadt Graz“:

- GR-Bericht GZ: A 10-003209/2019-0016 vom 30.3.2023, Angebote der externen Anbieter u.a. Fachkonzepte, Zertifizierungen, 3D Modellierungen usw.. Ausführungen und Kostenschätzungen des Referates für Klimaschutzkoordination.

Der StRH hielt am 17.01.2024 eine Schlussbesprechung mit Vertreter:innen des zuständigen Stadtsenatsmitgliedes sowie der Stadtbaudirektion, Abteilung für Immobilien und Grünraum & Gewässer ab.

Nach Aussendung des Rohberichtes gab die Stadtbaudirektion am 8.4.2024 eine Stellungnahme ab. Der StRH verlängerte auf Ersuchen der Stadtbaudirektion die Stellungnahmefrist auf Grund des durch Krankheit bedingten Ausfalles des Projektleiters.



Stellungnahmen der Stadtbaudirektion

Generell ist aus Sicht der Stadtbaudirektion festzuhalten, dass mit der Entwicklung des Smart City Quartiers erstmals in Graz eine Kofinanzierung von öffentlich relevanten Maßnahmen im großen Ausmaß (ca. 10 Millionen Euro) vertraglich vereinbart wurde und somit die finanzielle Beteiligung der „Privaten“ an der Herstellung von öffentlich nutzbaren Platz-, Park- und Aufenthaltsflächen stattgefunden hat.

Als einzig mögliches Instrument wurden hierfür „Städtebauliche Verträge“ angewandt, die dem Grunde nach Konsenslösungen und eine Win-win-Situation für alle Vertragspartner darstellen. Im Rahmen der seit 2011 stattfindenden Vertragsverhandlungen konnte die Stadt damit unentgeltliche Flächenüber-

tragungen für Park- und Infrastrukturf lächen (ca. 15.500 m²) sowie Zuzahlungen zu deren Errichtung ausverhandeln, die vor dem Abschluss dieser Verträge rein durch die Stadt zu tragen gewesen wären. Somit wären der Stadt wesentlich höhere Kosten für den Kauf und die Errichtung dieser Flächen entstanden oder die Flächen wären in dem Ausmaß und der Qualität nicht finanzierbar und damit für die Bevölkerung nicht in diesem Ausmaß nutzbar gewesen.

Weiters ist festzuhalten, dass sich durch den langen Projektzeitraum (seit 2011) Anforderungen und Vertragspartner:innen geändert haben und dadurch Vertragsadaptierungen und -optimierungen erforderlich bzw. immanent waren. Diese führten zu

Anpassungserfordernissen der „Smart City Projektgenehmigung“, in welcher die Verpflichtungen der Vertragsparteien finanziell für die nächsten Jahre geregelt werden. Eine getrennte Beschlussfassung der Vertragsergänzung und der Projektgenehmigung war aufgrund des finanziellen Zusammenhangs nicht möglich, da für die Erfüllung einzelner Vertragspunkte Finanzmittel erforderlich sind, die mit der Projektgenehmigung erst bewilligt werden. Der Vertrag kann ohne Bedeckung der erforderlichen Finanzmittel in der Projektgenehmigung nicht beschlossen und vollzogen werden. Die Stadtbaudirektion nimmt nachfolgend zum Rohbericht des Stadtrechnungshofs betreffend der Verlängerung der Smart City Projektgenehmigung 2024 – 2028 Stellung:

Stellungnahme 1: zum Kontrollantrag

Im Gegensatz zu den vorangegangenen Prüfungen ist der Stadtrechnungshof innerhalb der gegenständlichen Prüfung zur Ansicht gekommen, dass ein anderes Prüfverfahren anzuwenden ist. Hier-

durch kam es zu umfassenden Prüfanforderungen und Prüfschritten, wodurch maßgebliche Zeitverzögerungen eingetreten sind.

Seite 5

Stellungnahme 2: zu den „Planungs- und Herstellungskosten Nikolaus-Harmoncourt-Park-Ost und West“ und „Grundankauf Park West“

Der in den Vorverträgen vereinbarte externe Betrag von 550.000,- Euro für die Errichtung des Park Ost als städtische Infrastruktur war ein Richtwert für die Umsetzungsqualität durch die „Privaten“ und spiegelte das damalige Verhandlungsergebnis aus dem Jahr 2013 wider. Die nunmehr ausverhandelte Zuzahlung von 680.000,- Euro von den „Privaten“ musste sich an diesem Betrag orientieren und konnte mit nunmehr 14 privaten Vertragspartner:innen folglich nicht höher verhandelt werden. Hätte die Stadt einen höheren Betrag gefordert, hätten die Vertragspartner einer Änderung dieser Verpflichtung im Sinne einer finanziellen Nachbesserung nicht zugestimmt und die Flächen zu den vertraglich vereinbarten Kosten hergestellt. Eine damit zwangsläufig

verbundene Einsparung von Kosten im Rahmen der Errichtung von Grünflächen führt aber nachweislich zu Anwachstproblemen, schlechtem Bewuchs und damit verbunden hohen Sanierungskosten, die in weiterer Folge durch die Stadt, als zukünftige Eigentümerin der Fläche, zu tragen wären. Da aufgrund der Klimaerwärmung im Allgemeinen und der Erforderlichkeit von Grünflächen in diesem Stadtgebiet im Besonderen ein qualitativ hochwertiger Grünraum dringend benötigt wird, ist es im Sinne der Stadt, die Herstellung selbst in der Hand zu haben. Der Abgang von der ursprünglichen Errichtung durch die „Privaten“ wurde durch die zuständige Fachabteilung Grünraum und Gewässer aufgrund der bisherigen durchwegs schlechten Erfahrungen im Bereich von

Großprojekten dringend empfohlen. Sofern die Stadt nicht selbst Auftraggeberin ist, gibt es kaum die Möglichkeit die Qualität zu beeinflussen bzw. zu kontrollieren. Eine nachträgliche Sanierung einer bereits bestehenden Grünfläche ist aufgrund der hohen Kosten und der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit für die Bevölkerung nicht im öffentlichen Interesse.

Zum Grundankauf Park West ist zu ergänzen, dass die Bedingungen für den Kauf von den Grundeigentümer:innen nach Maßgabe des freien Marktes erfolgen. Die Erwartungen der privaten Eigentümer:innen der Grundflächen an die genehmigungsfähigen Kubaturen entsprachen nicht den raumordnungsrechtlichen Gesichtspunkten.

Dadurch kam es zu einer groben Differenz der erwarteten Bruttogeschossflächen (über 25%) und demnach – aus Sicht der zuständigen Stadtsenatsreferentin gestützt auf die Empfehlung der zuständigen

städtischen Fachabteilung – viel zu

hohen Quadratmeterpreisen. Im Sinne von Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit konnte das Verkaufsangebot folglich nicht angenommen werden.

Derzeit wird als Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplanes eine Bebauungsstudie zur Auslotung der

städtebaulichen Entwicklungspotentiale für das Areal ausgearbeitet. Die letztlich im Bebauungsplan rechtswirksam festgelegten Bebauungsdichten, dienen dann als wesentliche Grundlage für finale Kaufverhandlungen. Dies mit dem Ziel, mit den kalkulierten Kosten für den Ankauf auszukommen.

Seite 8

Stellungnahme 3: zur Veränderungsempfehlung S.10 / Mittelübertragung in das Klimapionierquartier

Die Stadtbaudirektion kann die Veränderungsempfehlung des Stadtrechnungshofes der getrennten Budgetierung nachvollziehen. Im Gemeinderatsbeschluss „KPSG Klima-Pionierstadt Graz - Projektgenehmigung 2023-2028“ vom 30.03.2023 wurde jedoch beschlossen, dass die Genehmigung der externen Kosten für die Klima-Pionierstadtquartiere im Rahmen der Smart City Projektgenehmigung - aufgrund der städtischen Expertise bei Quartiersentwicklungen - dem Gemeinderat vorgelegt wird. Diesem Gemeinderatsbeschluss entsprechend, werden daher die Kosten für alle Klimapionier-Quartiere in der Smart City Projektgenehmigung budge-

tiert. Die Anforderungen an die Realisierung klimaneutraler Quartiere wurden erstmals im Smart City Quartier erfolgreich konzipiert, geplant, finanziert und errichtet, weshalb die Verankerung ursächlich in diesem Projekt aus Sicht der Stadtbaudirektion zu erfolgen hat und durch den Zuschlag des Bundes auch seine Bestätigung findet.

Zum Hinweis, dass zu Beginn nur 405.000,- Euro kalkuliert und nunmehr 1,4 Mio Euro budgetiert werden, wird folgendes ausgeführt: Im Zuge der redaktionellen Bearbeitung wurden einzelne Kostenpakete im Entwurf des Gemeinderatsberichts neu gruppiert. Als wesentliche Grundlage wurde die Evaluierung der

Smart City Quartiersentwicklung (Smart City Verkehrs- und Mobilitätskonzept, Projektdokumentation) in diese Kostendarstellung aufgenommen. Es hat sich außerdem herausgestellt, dass zusätzliche Anforderungen budgetiert werden müssen und eine breitere Bearbeitungstiefe notwendig ist. Daher wurden in Rücksprache mit den verantwortlichen Fachabteilungen zusätzliche Finanzpositionen für erforderliche externe Expertisen ermittelt und eingefügt. Außerdem wurde nach Rücksprache mit dem Stadtrechnungshof eine Reserve von 10% budgetiert. Gleichzeitig ist in der Kalkulation nun die optionale Bearbeitung eines weiteren Klimapionierquartiers im Ausmaß von 345.000,- Euro einkalkuliert.

Seite 10

Stellungnahme 4: zur Veränderungsempfehlungen S.11 / plausible Berechnungsgrundlagen +/-10%

Die Stadtbaudirektion wird diese Empfehlung berücksichtigen und in Zusammenarbeit mit den weiteren verantwortlichen städtischen Fachabteilungen einfordern.

lichen Verträgen vereinbaren, wodurch maßgebliche Entlastungen des städtischen Haushalts erzielt werden können.

Die durch eine stringente Projektplanung entstandenen Restmittel wurden bisher ausschließlich im Rahmen geltender Beschlüsse für projektbezogene Zusatzmaßnahmen zum Wohle der Bevölkerung verwendet.

Die Stadtbaudirektion wird den erfolgreichen Weg der Kofinanzierung öffentlicher Baumaßnahmen durch Private weiter forcieren und in Städtebau-

Seite 11

Stellungnahme 5: zu den Zuschüssen an Private

Aufgrund einer Vielzahl von Vorteilen hat sich die Stadt in einem qualifizierten Entscheidungsprozess im „Straßenbahnprojekt Verlängerung Linie 6“ für die Gestaltung des öffentlichen Gutes mit höherwertiger Plattenqualität entschieden. Diese Ausführung ist zwar etwas teurer in der Errichtung, bringt jedoch eine höhere Aufent-

haltsqualität und spart zudem in der Erhaltung und Pflege Kosten. Um auch jene privaten Flächen, die jedoch öffentlich genutzt werden können, in der gleichen Qualität herzustellen, wurde ein Zuschuss zur Herstellung höherwertiger Oberflächenqualität aufgrund des damit verbundenen öffentlichen Interesses vereinbart.

Seite 11

Stellungnahme 6: zu den Einnahmen S. 12, linke Spalte:

Zum Hinweis, dass der vereinbarte Wert für die Abschlagszahlung der „Privaten“ für die Errichtung des Parks weit unter dem Wert lag, den die Stadt für die geplante Errichtung des Nikolaus-Harnoncourt-Parks West ansetzte, ist anzumerken, dass die Gestaltungsqualität der

beiden Parkflächen sehr unterschiedlich ist und dadurch im Park West höhere Kosten angesetzt wurden. Ein Vergleich dieser Kosten ist daher nicht korrekt. Die verhandelten Abschlagszahlungen für den Park Ost könnten nur mit den Errichtungskosten für den Park Ost verglichen werden.

Seite 12

Stellungnahme 7: zu den Einnahmen S. 12, mittlere und rechte Spalte

Im Rahmen der Vollziehung der bestehenden, durch den Gemeinderat beschlossenen Verträge ist die Verwaltung dafür verantwortlich, erforderliche Vertragsanpassungen festzuhalten, zu verhandeln und die daraus abgeleiteten Adaptierungen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Bis zum entsprechenden Gemeinderatsbeschluss dieser Änderungen gelten die zugrundeliegenden Verträge zwischen der Stadt und den „Privaten“ weiter. Eine Adaptierung und

weitere Optimierung einzelner Vertragspunkte wurde von der Stadtbaudirektion immer in engster Abstimmung mit den verantwortlichen politischen Referent:innen und den zuständigen Fachabteilungen im Interesse der Stadt und ihrer Grundsätze wahrgenommen. Selbstverständlich wurde in den Vertragsverhandlungen darauf hingewiesen, dass der Vertrag vorbehaltlich der erforderlichen Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt. Als Klarstellung für allfällige künftige Adaptationen und

Optimierungen von Vertragspunkten und um die bisherige Vorgehensweise zu präzisieren, soll künftig sowohl in den Verträgen als auch im Gemeinderatsbeschluss folgender Passus aufgenommen werden:

Der Gemeinderat ermächtigt die Stadtbaudirektion allfällige künftige Vertragsanpassungen und/oder -optimierungen zu verhandeln und danach dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Seite 12

Stellungnahme 8: zur Veränderungsempfehlungen S.13 / Zuzahlungen an Private nachverhandeln:

Die ermittelten Zuschüsse sind ein Ergebnis komplexer Vertragsverhandlungen und bilden im wesentlichen gemeinsame Interessen und die Aufteilung der zumeist in Vorverträgen festgelegten Rechte und Pflichten in

unterschiedlichen Vertragspunkten ab. Die Stadtbaudirektion verfolgt den Weg, die Herstellung erforderlicher Mindestqualitäten durch maßgebliche finanzielle Beteiligung der „Privaten“ - entgegen alleiniger Finanzierung durch die Stadt

- sicherzustellen, wodurch einerseits qualitätsvolle Oberflächen im neuen Stadtteilzentrum für die Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden können und andererseits eine maßgebliche Schonung des städtischen Budgets erfolgt.

Seite 13

Stellungnahme 9: zur Veränderungsempfehlungen S. 14/15 / Restmittel:

Die Entscheidung der Verwendung allfälliger Restmittel erfolgt in der Regel auf Vorschlag der jeweils zuständigen Fachabteilung in Abstimmung mit den politischen Referent:innen. Bisherige Restmittel wurden mit den Projektgenehmigungen vom Gemeinderat unter Einbindung des Stadtrechnungshofes genehmigt.

Die im Gemeinderatsbericht angeführten Restmittel der Projektgenehmigung 2017 – 2022 wurden laufend aus der SAP Kostenverfolgung ermittelt und dargestellt. Die Festlegung und Dotierung einzelner Budgetgruppen in der gegenständlichen Projektgenehmigung

ist in Abstimmung mit der zuständigen Politik und den für die Projektumsetzung verantwortlichen Fachabteilungen erfolgt. Mit dem Stadtentwicklungsprojekt Smart City koordiniert die Stadtbaudirektion jeweils unterschiedlich zuständige Fachabteilungen und Referate und damit die optimale Umsetzung der einzelnen Teilprojekte im gesamten Projektgebiet innerhalb des Gesamtterminplans. Zur Sicherstellung der Erfüllung der vereinbarten städtischen Aufgaben wurden daher die benötigten Projektmittel immer abteilungsübergreifend im Rahmen der SC-Projektgenehmigung bereitgestellt. Die Kostenverfolgung erfolgte daher

bisher sektoral nach Zuständigkeit in den einzelnen, in der Projektgenehmigung 2017 – 2022 angeführten Teilprojekten (Stadtteilmanagement-Subventionen, gestaltete Flächen Schulcampus, Errichtung Waldertgasse, Begleitforschung TU Graz – Subventionen ECR/ TU Graz, etc.). Somit versteht sich die SC-Projektgenehmigung als Klammer für eine Vielzahl an Einzelprojekten.

Eine Gesamtdarstellung zur Kostenverfolgung aller Teilprojekte sowie den Einnahmen und Ausgaben wurde für die gegenständliche Projektgenehmigung nach Empfehlung des Stadtrechnungshofes erstellt und wird nun angewandt.

Seite 14/15

Abschließend möchte die Stadtbaudirektion nochmals festhalten, dass dieses Projekt für eine proaktive Stadtentwicklung im Sinne einer zeitgemäßen, nachhaltigen und klimaorientierten Zielsetzung für ein neues Stadtteilzentrum steht. Erstmals wurden alle gesetzlichen Möglichkeiten mit dem Abschluss von Städtebaulichen Verträgen ausgeschöpft und zum Wohle der Bevölkerung angewandt. Damit

wurde Neuland betreten, Kompetenzen erarbeitet und vielfältige Erfahrungen gesammelt, die seither bei vielen großen Bauprojekten ebenfalls erfolgreich angewandt und weiterentwickelt wurden. Somit konnten in den letzten Jahren städtische Infrastrukturfächen beispielsweise für Radwege, Grünräume und Platzflächen zum Nutzen der Grazer Bevölkerung hergestellt werden. Der Stadt Graz wäre

es nicht möglich diese Qualitäten ohne Beteiligung der „Privaten“ zu finanzieren.

Stadtentwicklung untersteht einem ständigen Wandlungsprozess und ist damit nie abgeschlossen. Es erfordert daher einer proaktiven Herangehensweise und Begleitung der zuständigen städtischen Abteilungen unter Anwendung relevanter, innovativer Lösungen

	Signiert von	Windhaber Hans-Georg
	Zertifikat	CN=Windhaber Hans-Georg,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-04-09T16:50:29+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Kontrollieren und Beraten für Graz

Seit 1993 kontrolliert und berät der StRH 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 Informationsbericht im Sinne des § 16 der Geschäftsordnung für den StRH. Er 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 StRH-Direktor
Mag. Hans-Georg Windhaber, MBA