

Stellungnahme

gem. § 98 Abs. 4 und Abs. 5 des Statutes der Landeshauptstadt Graz sowie
§ 6 und § 12 der GO für den Stadtrechnungshof

für das

Projekt - Reininghausgründe

GZ: StRH – 024190/2012

Graz, 26. Juni 2012

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz

A-8011 Graz

Tummelplatz 9

**Dieser Stellungnahme liegt der Stand der vorliegenden Unterlagen und Auskünfte bis zum
22. Juni 2012 zugrunde.**

	Inhaltsverzeichnis	Seite
1.	Gegenstand und Umfang der Prüfung.....	5
1.1.	Vorliegende Prüfanträge/Prüfaufträge	5
1.2.	Eckdaten des Projektes.....	6
1.3.	Auftragsdurchführung und Prüfungsschwerpunkte.....	8
1.4.	Zur Prüfung herangezogene Unterlagen	9
1.5.	Abgehaltene Besprechungen und Auskunftspersonen	9
2.	Zusammenfassung	11
3.	Berichtsteil	16
3.1.	Einleitung	16
3.1.1	Stellungnahme des StRH 2010	17
3.2.	Rechtliche Grundlagen	20
3.2.1	Rechtliche Instrumente ohne Eigentümerschaft der Stadt Graz	20
3.2.1.1	Stadtentwicklungskonzept	21
3.2.1.2	Flächenwidmungsplan	22
3.2.1.3	Bebauungsplan.....	23
3.2.1.4	Bewilligung der Baubehörde.....	25
3.2.1.5	Grundabtretungen	25
3.2.2	Rechtliche Instrumente bei Eigentümerschaft der Stadt Graz	26
3.2.2.1	eigene Verwertung der Stadt Graz	26
3.2.2.2	Verkauf der Liegenschaften unter Vorbehalt	26
3.2.2.3	Verkauf der Liegenschaften ohne Vorbehalt	27
3.3.	Bevölkerungsprognose	28
3.4.	Projektumfang	30
3.4.1	Vergleich der EinwohnerInnenzahl	30
3.4.2	Vergleich der Flächen.....	31
3.4.3	Relation der Zeitdauer	32
3.4.3	Relation der Investitionshöhe	32
3.5.	Entwicklungsziele.....	32
3.6.	Zusammenfassende Argumente und Risiken	34
3.7.	Projektgesellschaft.....	40
3.7.1.	Preis – historischer Preis	40
3.7.2.	Verträge – Abwicklung des Kaufes „Betrieb Reininghaus – Liegenschaften Reininghaus“	41
3.7.3.	Spaltungsvertrag	44
3.7.4.	Abtretungsvertrag.....	45
3.7.5.	steuerliche Aspekte.....	47
3.7.6.	Sonstige Prüfungshandlungen.....	47

3.7.7.	Finanzierung	50
3.8.	Verkaufspreis	52
3.9.	Businessplan	53
3.10.	Infrastrukturkosten.....	58
3.10.1.	Sachverhalt.....	58
3.10.2.	Feststellungen des Stadtrechnungshofes	60
3.11.	Finanzierung Infrastrukturinvestitionen.....	65
3.11.1.	Sachverhalt.....	65
3.11.2.	Feststellungen des Stadtrechnungshofes	65
3.12.	Termine.....	68
3.13.	Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften	68
4.	Empfehlungen	69

Abkürzungsverzeichnis

A8	Finanz- und Vermögensdirektion
A 8/4	Abteilung für Immobilien
A 10/BD	Stadtbaudirektion
A10/6	Stadtvermessung
Abs.	Absatz
abs.	absolut
ALSAG	Altlastensanierungsgesetz
AOG	Außerordentliche Gebarung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
ca.	cirka
EUR	Euro
evtl.	eventuell
EW	EinwohnerInnen
exkl.	exklusive
GBG	Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH
gem.	gemäß
GG	Gewerbegebiet
GKE	Graz Köflacher Eisenbahn
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	GmbH-Gesetz
GO	Geschäftsordnung
GZ	Geschäftszahl
ha	Hektar
i.d.g.F.	In der geltenden Fassung
i.H.v.	in Höhe von
inkl.	inklusive
KG	Kerngebiet
lt.	laut
m.E.	meines Erachtens
Mio.	Millionen
Nr.	Nummer
OG	Ordentliche Gebarung
ÖV	Öffentlicher Verkehr
Proj.	Projekt
rd.	rund
STEK	Stadtentwicklungskonzept
Stmk. BauG	Steiermärkisches Baugesetz
STRAB Linie SW	Straßenbahnlinie Südwest

StRH	Stadtrechnungshof
StROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
TSD	Tausend
tlw.	teilweise
u.a.	unter anderem
u.ä.	und ähnliches
UGB	Unternehmensgesetzbuch
u.U.	unter Umständen
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
vgl.	vergleiche
VLSA	Verkehrslichtsignalanlage
WA	Wohnen allgemein
z.B.	zum Beispiel

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Grundstücke Share Deal (grün markiert), vor Teilungsplan Villa	6
Abbildung 2:	Auszug Flächenwidmungsplan der Stadt Graz	7
Abbildung 3:	Grundstücke Share Deal (grün markiert), vor Teilungsplan Villa	16
Abbildung 4:	Bevölkerungsentwicklung Stadt Graz 2011 bis 20131	29
Abbildung 5:	Brunnen und Brunnenschutzgebiet.....	36
Abbildung 6:	Beteiligungsverhältnisse vor Abspaltung	42
Abbildung 7:	Beteiligungsverhältnisse nach Abspaltung	43
Abbildung 8:	Quartiere Areal Graz Reininghaus	58
Abbildung 9:	Gegenüberstellung Bevölkerungszuwachs – Zuordnung Projekt Reininghaus	66
Abbildung 10:	Gegenüberstellung Verwertungserlöse, Infrastrukturmaßnahmen und Bevölkerungsentwicklung	67

1. Gegenstand und Umfang der Prüfung

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

- Prüfung des Projektes auf Zweckmäßigkeit (Bedarfsprüfung),
- Prüfung der vorgelegte Sollkosten- und Folgekostenberechnungen,
- weiters prüft der StRH auch die voraussichtliche Finanzierung.

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

- rechnerische Richtigkeit;
- Übereinstimmung mit den bestehenden Gesetzen, Verordnungen und sonstigen Vorschriften sowie
- Einhaltung der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit

zu prüfen und binnen drei Monaten der zuständigen Stadtsenatsreferentin bzw. dem zuständigen Stadtsenatsreferenten zu berichten.

1.1. Vorliegende Prüfanträge/Prüfaufträge

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

„Der Kontrollausschuss beauftragt einstimmig eine Prüfung der beschlussreifen Verhandlungsergebnisse“

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

Der mögliche Prüfzeitraum für das gegenständliche Projekt erstreckte sich gem. der dreimonatigen Prüffrist für den StRH vom 13. Juni 2012 bis 12. September 2012.

1.2. Eckdaten des Projektes

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

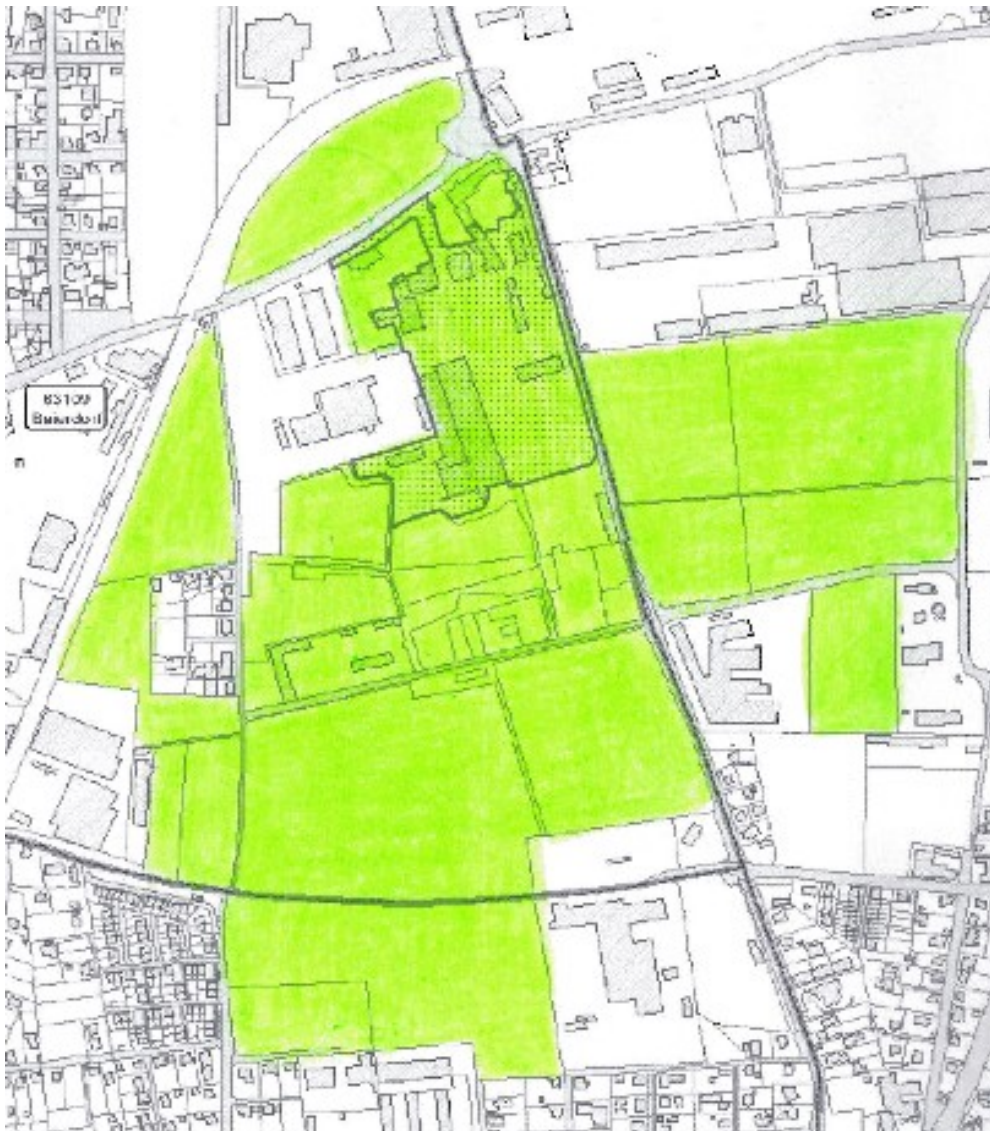
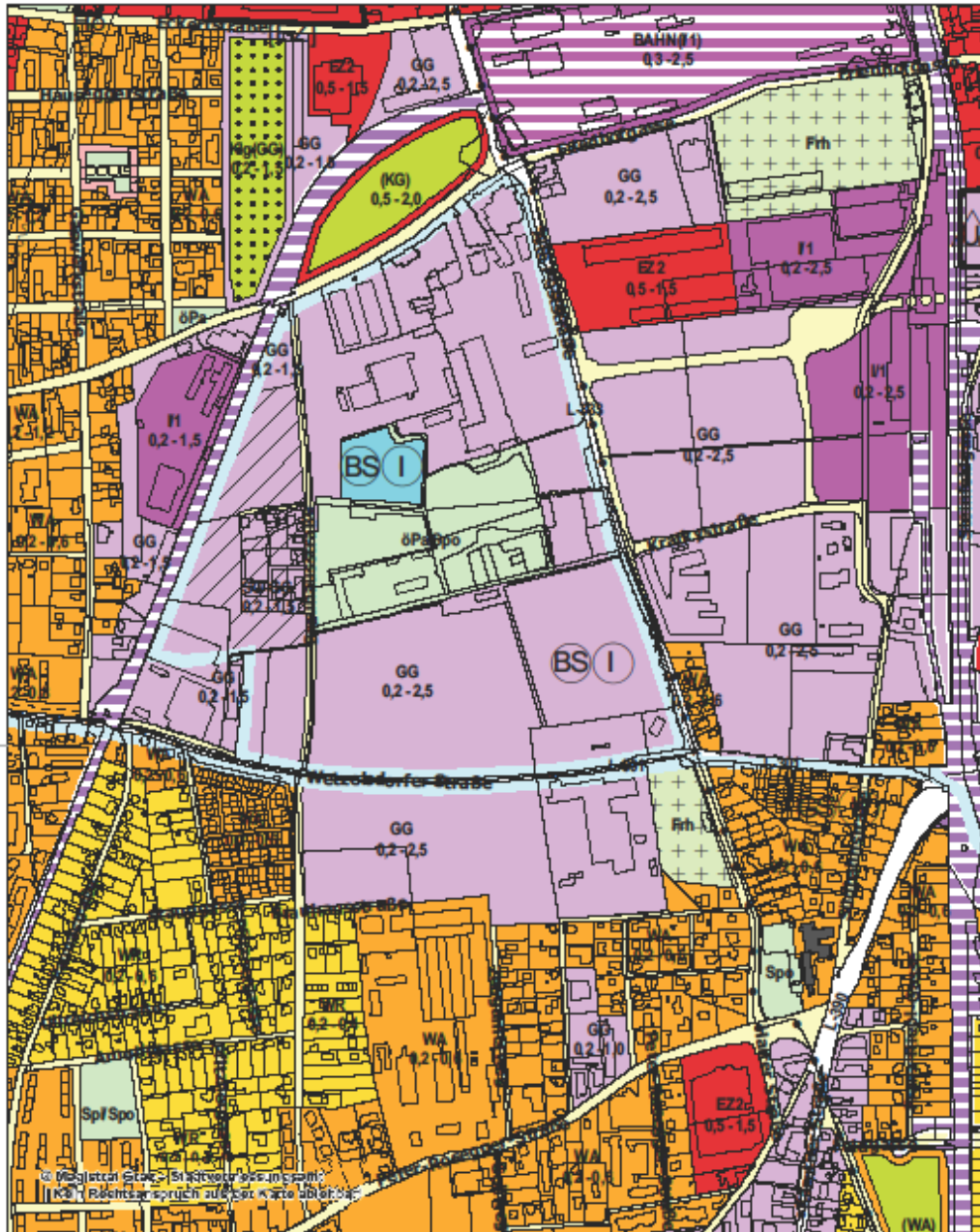


Abbildung 1: Grundstücke Share Deal (grün markiert), vor Teilungsplan Villa
 Quelle: Katasterdaten Stadt Graz, Verträge, Hervorhebungen StRH




Auszug - Flächenwidmungsplan der Stadt Graz
 Entstellt für Maßstab 1:7.500

 Entsteller: Namen eintragen
 Erstellungdatum 04.06.2012
Magistrat Graz - A10/6 Stadtvermessung
 A-6011 Graz, Europaplatz 20
 (c) Magistrat Graz - Stadtvermessung | Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten.
 Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan Ld.F. 3.14 der Stadt Graz.

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

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

1.3. Auftragsdurchführung und Prüfungsschwerpunkte

Die vorliegende Stellungnahme befasst sich gem. Statut der Stadt Graz bzw. der GO-StRH mit der Prüfung

- des Projektes auf Zweckmäßigkeit (Bedarfsprüfung),
- der Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit von Sollkostenberechnungen,
- der Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit von Folgekostenberechnungen, sowie
- zusätzlich mit der Finanzierung des Projektes.

Die Prüfung wurde im Mai/Juni durchgeführt und somit in der, dem StRH gem. GO-StRH zur Verfügung stehenden Prüffrist abgeschlossen.

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

Stellungnahme A8-Finanz- und Vermögensdirektion:

Die Methodik für diese durchgeführte Analyse darf nicht mit jener einer normalen Projektprüfung verglichen werden. Selbstverständlich gibt es bei einem Stadtentwicklungsprojekt bzw. Business Plan über zwei Jahrzehnte nur wesentlich pauschalere Annahmen als bei einem planerisch abgeschlossenen technischen Einzelprojekt, wie dies der Standardfall von Projektprüfungen des Rechnungshofes darstellt. Es geht hier nicht um die Festlegung und Prüfung detaillierter

Planvorgaben (im Gegenteil: eine hohe Flexibilität in der künftigen Gestion des Managements wird zentrales Erfolgskriterium sein müssen), sondern um die Plausibilisierung des Business Case insgesamt zur Unterstützung der Grundsatzentscheidung.

Es ist dem Stadtrechnungshof ein besondere Anliegen, den gegenständlichen Bericht vor Beginn der am 11. Juni 2012 im Stadtsenat beschlossenen BürgerInnenbefragung dem Kontrollausschuss und damit der Öffentlichkeit vorlegen zu können, um so seinen Beitrag zur umfassenden und unabhängigen Information der Bürgerinnen und Bürger leisten zu können.

1.4. Zur Prüfung herangezogene Unterlagen

Nr.	Betreff	Quelle	Stand
1.	Basisinformation Reininghaus	A8	14. Mai 2012
2.	Aufstellung der zur Verwertung vorgesehenen Grundstücksflächen	A8	24. April 2012
3.	Einschätzung Reininghaus Verwertungserlöse	A8	7. Mai 2012
4.	Businessplan-Grundstücksverwertung	A8	11. Mai 2012
5.	Businessplan-Infrastrukturkosten	A8	30. Mai 2012
6.	Aufstellung Infrastrukturkosten	A8	15. Mai 2012
7.	Aufstellung Infrastrukturkostenberechnung	A10/BD	16. Mai 2012
8.	Aufstellung Grundstücksliste	A8	29. Mai 2012
9.	Entwurf Abtretungsvertrag	A8	6. Juni 2012
10.	Abtretungsanbot	A8	29. Mai 2012
11.	Finanzierungsangebot	A8	23. Mai 2012
12.	Rahmenplan Graz Reininghaus, Schlussbericht	A 10/BD	Februar 2010
13.	Verkehrswertgutachten	A8/4	16. März 2010

1.5. Abgehaltene Besprechungen und Auskunftspersonen

Mündliche bzw. schriftliche Auskünfte wurden im Zuge der Überprüfung des vorgelegten Projektes vom zuständigen Stadtsenatsreferenten Herrn Dipl.-Ing. Dr. Rüscher sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der A8-Finanz- und Vermögensdirektion, der A 8/4-Abteilung für Immobilien, dem A14-Stadtplanungsamt sowie der A10-Stadtbaudirektion erteilt.

Eine Schlussbesprechung zum gegenständlichen Projekt fand am 19. Juni 2012 unter Einbindung des zuständigen Stadtsenatsreferenten (aufgrund dessen Antrags zur Projektkontrolle), des Finanzdirektors, des Stadtbauleiters sowie der Leiterin der Abteilung für Immobilien statt.

Die Stellungnahmen des Stadtbaudirektors und des Finanzdirektors wurden in den Bericht an den betreffenden Stellen eingearbeitet.

Zur Klärung der Stellungnahme des Finanzdirektors fand am 22. Juni 2012 unter Einbindung des zuständigen Stadtsenatsreferenten (aufgrund dessen Antrags zur Projektkontrolle), des Finanzdirektors sowie der Leiterin der Abteilung für Immobilien ein weiteres Gespräch statt.

2. Zusammenfassung

Argumente und Risiken:

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

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

Diesen Argumenten sind folgende Risiken gegenüberzustellen:

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

Entwicklungsziele

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

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

Instrumente der Entwicklung

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

Der Stadt Graz ist es durch das Instrument des Bebauungsplanes neben den Vorbehaltsflächen im Flächenwidmungsplan möglich, mit Regelungen zum Verkehr (fließend, ruhend und öffentlich) und zu den Gebäuden (Nutzung, Höhe, Lage etc.) auf das Aussehen und die Struktur des neu zu schaffenden „Stadtteil Reininghaus“ weitgehend einzuwirken.

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

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

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

Projektgesellschaft

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

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

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

Die zu übernehmenden Schulden (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten lt. Planbilanz zum 30.6.2012) belaufen sich auf 75 Mio. EUR. Die Finanzierung dieses Betrages soll durch eine Kreditaufnahme in Höhe von 50 Mio. EUR und durch eine Eigenmittelaufbringung i. H. v. 25 Mio. EUR abgedeckt werden. Die von der Stadt Graz (ihrer Beteiligung) aufzubringende anteilige Eigenmittelfinanzierung soll durch andere Grundstücksverkäufe erwirtschaftet werden. Diese Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Graz und werden nun veräußert. Da die Verkaufserlöse derzeit noch nicht lukriert werden konnten, erfolgt eine Zwischenfinanzierung i. H. v. 24 Mio. EUR.

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

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

Businessplan „Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH“

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

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

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

Infrastrukturmaßnahmen

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

Die voraussichtlichen Kosten der Erschließung der Immobilie (Infrastrukturinvestitionen) sind derzeit tw. inkl. Valorisierung mit rd. 150,6 Mio. EUR (indexbereinigt sind das rd. 116,6 Mio. EUR) abgeschätzt; die finanzielle Belastung aus Kauf und infrastruktureller Erschließung bindet künftige Mehrerträge aus Ertragsanteilen und Steuern aus dem Zuwachs der Bevölkerung.

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

Zum Vergleich wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 25.6.2009 die „Mittelfristige Finanzplanung AOG-Programm 2011-2015“ im Ausmaß von rd. 200 Mio. EUR, d.h. rd. 40 Mio. EUR pro Jahr beschlossen. Die Infrastrukturmaßnahmen für die Stadtteilentwicklung Reininghaus würden, unter

der Annahme, dass das folgende AOG-Programm 2016ff unter ähnlichen Prämissen budgetiert wird, die jeweiligen Jahresbudgets je nach Umsetzungsgeschwindigkeit mit rd. 19 - 38% binden.

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

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

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

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

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

3. Berichtsteil

3.1. Einleitung

Der Erwerb eines Großteils des „Reininghausareals“ und deren anschließende Verwertung stellt aus stadtplanerischer Sicht eine Gelegenheit dar dieses Areal einer gezielten Stadtentwicklung zuzuführen. Die finanziell damit verbundenen Chancen und Risiken hängen entscheidend vom weiteren Wachstum des Ballungsraums Graz sowie dem für die Umsetzung der Stadtentwicklung notwendigen Zeitraum ab.

Folgende Flächen im Ausmaß von rd. 51,6 ha (grün markiert) sollen im Zuge der Übernahme der Projektgesellschaft Reininghaus erworben werden:



Abbildung 3: Grundstücke Share Deal (grün markiert), vor Teilungsplan Villa
 Quelle: Katasterdaten Stadt Graz, Verträge, Hervorhebungen StRH

3.1.1 Stellungnahme des StRH 2010

Vom Stadtrechnungshof wurde bereits im April 2010 eine Stellungnahme betreffend „Asset One Reininghaus –Entwurf für einen Grundsatzbeschluss“, GZ: StRH-11222/2010 vorgelegt und vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 24. Juni 2010 einstimmig angenommen. Zitat:

„Durch die Übernahme der Projektgesellschaft entsteht ein begrenztes und begrenzbares Risiko für die Stadt, das im Wesentlichen darin liegt, dass geplante Aufwertungsgewinne nicht in der erwarteten Höhe und Geschwindigkeit erzielt werden könnten. Während der Projektlaufzeit wird es aus dem Liegenschafts Kauf zu einer mäßigen Einschränkung des finanziellen Handlungsspielraumes der Stadt kommen. Dem gegenüber stehen die schwer einschätzbaren zukünftigen Ertragschancen aus der Verwertung.

Aus der Finanzsicht bedeutender sind die voraussichtlichen Kosten der Erschließung der Immobilie (Infrastrukturinvestitionen). Diese sind derzeit mit rd 100 Mio EUR abgeschätzt; die finanzielle Belastung aus Kauf und infrastruktureller Erschließung bindet künftige Mehrerträge aus Ertragsanteilen und Steuern aus dem Zuwachs der Bevölkerung.“

Schon anlässlich der Stellungnahme des STRH im Jahr 2010 stellte der StRH folgende zwei relevante Entscheidungsalternativen einander gegenüber:

1. Die Stadt Graz kauft die Immobilie, entwickelt diese selbst und verkauft einzelne Liegenschaften an Investoren, die die stadtplanerischen Vorgaben der Stadt Graz übernehmen und einhalten.
2. Die Stadt Graz kauft die Immobilie nicht, die Entwicklung der einzelnen Liegenschaften erfolgt durch Dritte und die Umwidmung erfolgt gemäß Rahmenplan.

Die in der Stellungnahme des StRH im Jahr 2010 angeführte 3. Variante „Die Stadt Graz kauft die Immobilie nicht – die bestehende Flächenwidmung wird beibehalten, wodurch die Stadtteilentwicklung gehemmt bleibt“ steht nun nicht mehr zur Disposition und wird in dieser Zusammenfassung nicht näher betrachtet.

An den grundlegenden Aussagen zu diesen beiden Varianten hat sich bis auf die Veränderung der Zahlen nichts geändert weshalb sie an dieser Stelle nochmals dargestellt werden.

Als abzuwägende Argumente wurden angeführt:

- **das „stadtplanerische Argument“, auf dem Areal einen Stadtteil entwickeln zu können und die städtischen Zielvorstellungen besser und effizienter durchsetzen zu können;**

als mögliche Einwendungen dagegen wurden angeführt:

- die bestehenden stadtplanerischen Instrumente, insbesondere das Instrument des Bebauungsplanes, würden annähernd gleich zufrieden stellende Einflussmöglichkeiten bieten;
- in konkreten Verhandlungen mit Entwicklern/Investoren könnte die Stadt Graz – trotz der starken Position in dieser Variante (Eigentümervariante) – gezwungen sein, stadtplanerisch suboptimale Zugeständnisse zu machen, um den maximalen Verwertungsertrag zu erzielen;

- **das „Rentabilitätsargument“, dass nach den Modellannahmen der Ankauf des Areals erfolgsneutral ist und sogar Aufwertungsgewinne erwartet werden können, die die ohnedies nötigen Infrastrukturinvestitionen mitfinanzieren würden;**

als mögliche Einwendungen dagegen wurden angeführt:

- das geschätzte Aufwertungsgewinnpotenzial ist gering, weil lediglich eine Aufwertung von Gewerbewidmung auf Kern-/Wohngebiet erzielbar ist;
- um günstige Verwertungserträge und eine möglichst hohe Verwertungsgeschwindigkeit wie erhofft erzielen zu können bedarf es attraktiver Vorleistungen (Infrastrukturinvestitionen) der Stadt – die Stadt könnte hierbei gezwungen sein, weit höhere, als die derzeit geschätzten Investitionen in Kauf zu nehmen, wodurch zusätzliche budgetäre Belastungen entstehen;
- die Stadt könnte sich gezwungen sehen, bei der Verwertung niedrigere Verkaufspreise oder Baurechtszinse zu akzeptieren, wodurch die Rentabilität beeinträchtigt wird;
- die Stadt könnte dem Anreiz erliegen, verstärkt selbst als Errichter „auf eigenem Grund“ aufzutreten (Beispiel; sozialer Wohnbau) und daher auf Verwertungserlöse verzichten (Dieser Anreiz wäre geringer, wenn Flächen von dritten Investoren gekauft werden müssten);

- **das „Risikoargument“, dass durch die vorgeschlagene Projektfinanzierung das städtische Gesamtrisiko limitiert und limitierbar ist;**

als mögliche Einwendungen dagegen wurden angeführt:

- mit Fortdauer des Projekts wird der „Ausstiegspreis“ durch die geleisteten Zuschüsse (heute Zinszahlungen) immer höher;

- **das „gesamtstädtische Argument“, dass durch die attraktive Entwicklung des Areals Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsraum geschaffen wird, was zu einer nachhaltigen Stärkung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes führen kann und die städtischen Einnahmen begünstigt;**

als mögliche Einwendungen dagegen wurden angeführt:

- das wird auch erreicht, wenn die Liegenschaften durch private Investoren gekauft werden;
- durch die Konzentration städtischer Bemühungen auf das Areal „Reininghausgründe“ ist nicht notwendigerweise ein signifikanter Zuwachs der Bevölkerung und der Arbeitnehmerzahlen zu erwarten – die Stadt hätte am Ende des Projekts das Areal zwar stimuliert und entwickelt, aber keine signifikante Stärkung des Standortes und der Einnahmen erreicht.

3.2. Rechtliche Grundlagen

Die Stadt Graz hat gemäß Artikel 116 Abs. 2 Bundesverfassungsgesetz und insbesondere durch § 1 Abs. 3 des Statuts der Landeshauptstadt Graz das Recht, Vermögen aller Art zu besitzen, zu erwerben und darüber zu verfügen. Dem in diesem Zusammenhang in Frage stehenden Kauf einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung stehen keine rechtlichen Schranken entgegen.

Zur Entwicklung eines Stadtteils stehen grundsätzlich verschiedene rechtliche Instrumente zur Verfügung. Es ist dabei zwischen rechtlichen Instrumenten zu unterscheiden, die der Stadt auch ohne Eigentum an den Grundstücken zur Verfügung stehen und solchen, die das Eigentum verlangen.

3.2.1 Rechtliche Instrumente ohne Eigentümerschaft der Stadt Graz

Ist die Stadt Graz nicht selbst Eigentümerin einer Liegenschaft, so kann sie doch – in einem rechtlich genau begrenzten Rahmen – auf die Entwicklung bzw. Bebauung dieser Liegenschaft Einfluss nehmen. Auf einer allgemeinen Ebene sind die Möglichkeiten dafür im Raumordnungsgesetz festgelegt, auf einer Gebäudespezifischen Ebene im Baugesetz.

Der Bereich der allgemeinen Ebene ist die Raumordnung. Die Definition des Begriffes „Raumordnung“ findet sich in §1 Abs. 2 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG) und lautet wie folgt:

„Raumordnung im Sinn dieses Gesetzes ist die planmäßige, vorausschauende Gestaltung eines Gebietes, um die nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles zu gewährleisten. Dabei ist, ausgehend von den gegebenen Strukturverhältnissen, auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die wirtschaftlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft Bedacht zu nehmen.“

Als Instrumente der Raumordnung werden im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz für die Landesregierung „Entwicklungsprogramme“ auf Landes- und regionaler Ebene vorgesehen. Auf Gemeinde-Ebene sind ein örtliches Entwicklungskonzept (in Graz Stadtentwicklungskonzept), ein Flächenwidmungsplan sowie ein Bebauungsplan zu erstellen. Das Steiermärkische Baugesetzes wird mittels Baubescheid der Gemeinde vollzogen.

3.2.1.1 Stadtentwicklungskonzept

§ 21 Abs. 1 des StROG regelt, dass jede Gemeinde zur Festlegung der langfristigen, aufeinander abgestimmten Entwicklungsziele und als Grundlage für weitere Planungen durch Verordnung ein örtliches Entwicklungskonzept aufzustellen und fortzuführen hat. Es sind darin die raumbedeutsamen Maßnahmen zur Erreichung der Entwicklungsziele und deren zeitliche Reihenfolge aufzunehmen. Jedenfalls sind darin der Baulandbedarf für den Sektor Wohnen und, wenn auf der Basis nachvollziehbarer Prognosen möglich, auch für die Sektoren Gewerbe, Industrie, Handelseinrichtungen und Tourismus für den Planungszeitraum abzuschätzen.

Im dazugehörenden grafischen Plan (Entwicklungsplan) sind festzulegen:

1. die räumlich-funktionelle Gliederung,
2. die Entwicklungsrichtungen und Entwicklungsgrenzen von Baugebieten,
3. eine Prioritätensetzung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung und
4. gegebenenfalls besondere Standorte für Wohnen, Handel, Gewerbe und Industrie, Bereiche mit Nutzungseinschränkungen und deren Pufferzonen, besonders schützenswerte Bereiche (z.B. Ruhezone, Freihaltezone und andere Vorrang- und Eignungszonen), den Ausschluss der Errichtung von Einkaufszentren und Handelsbetrieben und die Herabsetzung der Verkaufsflächen von Einkaufszentren bzw. Flächen für Lebensmittel.

Das neue Stadtentwicklungskonzept (STEK 4.0), in dem auch die Entwicklung der „Reininghausgründe“ geordnet wurde, wurde am 14. Juni 2012 im Gemeinderat beschlossen und ist der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen. Diese hat darüber innerhalb von sechs Monaten zu entscheiden.

Im STEK kann daher nur geregelt werden, welche Flächen zu Wohnbaugebieten und welche zu Freiräumen werden sowie welche Bereiche für Handel und Industrie reserviert sind.

3.2.1.2 Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan hat das Gemeindegebiet räumlich zu gliedern und die Nutzungsart für alle Flächen entsprechend den räumlich-funktionellen Erfordernissen festzulegen. Dabei sind folgende Nutzungsarten vorzusehen:

1. Bauland,
2. Verkehrsflächen,
3. Freiland.

§ 34 des StROG normiert welche Maßnahmen oder Festlegungen jede Gemeinde im Flächenwidmungsplan zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele, insbesondere zur Vorsorge von Wohnungen und Betrieben zu treffen hat. Es ist dies

- privatwirtschaftliche Maßnahmen: Dabei kann die Gemeinde Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über die Verwendung der Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend der beabsichtigten Flächenwidmung und den beabsichtigten Festlegungen der Baulandzonierung abschließen;
- eine Bebauungsfrist: diese dient zur Sicherstellung einer Bebauung von unbebauten Grundflächen. Wird das Grundstück innerhalb der Frist nicht bebaut, so kann es – entsprechend der jeweiligen Vereinbarung - entweder entschädigungslos als Freiland gewidmet werden, einer festgelegten Sondernutzung dienen oder der Grundeigentümer zur Leistung einer Investitionsabgabe¹ herangezogen werden;
- Vorbehaltsflächen: Im Flächenwidmungsplan können Flächen für Einrichtungen und Anlagen, für die eine nachweisbare Notwendigkeit besteht, die öffentlichen Zwecken dienen und dem umliegenden Gebiet zugeordnet sind, wie Schulen, Schülerheime, Kindergärten, Rüsthäuser, Krankenanstalten, Alten- und Pflegeheime, Zivilschutzanlagen, Energieversorgungsanlagen, öffentliche Plätze mit zentralen Funktionen, Seelsorgeeinrichtungen, Erholungsflächen (Parkanlagen, Spiel- und Sportanlagen), Friedhöfe, Abfall- und Abwasserbeseitigungsanlagen, kommunale Einrichtungen und Verkehrsflächen als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden. Die Person in deren Eigentum die Grundstücke stehen, die als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden, kann nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes von der Gemeinde verlangen,

¹ Die Investitionsabgabe beträgt jährlich 1,- EUR/m² der Grundfläche.

dass das Grundstück eingelöst wird. Wird über den Einlösepreis keine Einigung erzielt, so hat das zuständige Gericht diesen festzulegen.

Der Flächenwidmungsplan ist vom Gemeinderat zu beschließen und der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen. Diese hat darüber innerhalb von sechs Monaten zu entscheiden.

Der Flächenwidmungsplan 3.0 ist nach Genehmigung des STEK 4.0 auch in Bezug auf die „Reinighausgründe“ zu überarbeiten bzw. neu zu erstellen.

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

3.2.1.3 *Bebauungsplan*

Der Bebauungsplan regelt, wie in den einzelnen Teilen des Baulandes gebaut werden darf. Er wird vom Gemeinderat anhand des Flächenwidmungsplanes festgelegt. In einem solchen Bebauungsplan **müssen** folgende Festlegungen getroffen werden:

- der Geltungsbereich: Abgrenzung des Planungsgebietes, Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlichen Festlegungen;
- Verkehrsflächen der Gemeinde: Straßenfluchtlinien, Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche;
- Regelungen für den ruhenden Verkehr: Grundsätze zur Art und Lage der Abstellflächen;
- Freiflächen und Grünanlagen: Grundsätze zur Nutzung und Gestaltung;
- private Verkehrsflächen: Grundsätze zur inneren Erschließung;
- Bebauungsweise: offen, gekuppelt, geschlossen;
- Höhenentwicklung der Gebäude: Maximalwerte zur Gesamthöhe von Gebäuden und/oder zu Gebäudehöhen;
- Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen;
- bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen: Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte, Festlegung des Bebauungsgrades.

Außerdem **können** in den Bebauungsplänen zusätzliche Inhalte (fließend bis Maximalinhalt) festgelegt werden:

- Verkehrsflächen der Gemeinde und private Verkehrsflächen: Höhenlage und Profile der Verkehrsflächen, Überbaubarkeit von Verkehrsflächen, differenzierte Verkehrsfunktionen, Grundstückszufahrten, Grundsätze zur Grünausstattung, zur Oberflächengestaltung und Beleuchtung, Abtretungsflächen, Festlegung der inneren Erschließung, Durchlässigkeit (auch für Fuß- und Radwege, Durchgänge, Passagen, Arkaden und dergleichen);
- öffentlicher Verkehr: Vorkehrungen für den öffentlichen Verkehr;
- Regelungen für den ruhenden Verkehr: Reduktion oder Erhöhung der Anforderungen, Detailangaben zur Gestaltung und Grünausstattung von Parkplätzen, zu Einfahrten in Tiefgaragen usw.;
- Detailfestlegungen zu Erschließungssystemen;
- Nutzung der Gebäude: Verteilung der Nutzungen im Sinn der jeweiligen Baugebietskategorie (in Teilbereichen, in Gebäuden, in Geschoßen), Anzahl der Wohnungen oder Anteil der Wohnnutzflächen, Anteil der Betriebsflächen, Angaben zur Raumhöhe, Anzahl der Abstellflächen pro Wohneinheit;
- Höhenentwicklung der Gebäude: Detailangaben zu Gebäudehöhen, Geschoßanzahlen, Geschoßhöhen in Abhängigkeit von Nutzungen; Maximal- und Mindesthöhen, Höhenlage der Gebäude (Niveau Erdgeschoß Fußboden);
- Lage der Gebäude, nicht bebaubare Flächen, Stellung der Gebäude: Festlegung von Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, der Längsrichtung, Firstrichtung, Gebäudetiefe usw., Differenzierung nach Geschoßebenen und Grundstücksgrenzen;
- Grün- und Freiflächen: Detaillierte Festlegung der Nutzungen, Oberflächen - und Geländegestaltung, Erhaltungs- und Pflanzgebote, lebende Zäune, Höfe, Kinderspielplätze und dergleichen;
- Gestaltung von Gebäuden und Anlagen: Proportionen der Baukörper, Dachformen, Materialien, Farben, Oberflächenbehandlung, Stützmauern, Beläge von Terrassen, Spielplätze;
- Umweltschutz: (Lärm, Kleinklima, Beheizung, Oberflächenentwässerung und dergleichen): Maßnahmen an Gebäuden, an Verkehrs- und Betriebsflächen und Grundstücken und zum Schutz vor Naturgefahren;
- Ver- und Entsorgung: Trassen der Ver- und Entsorgung, Abfall- und Altstoffsammelzentren;

- Einfriedungen und Werbeanlagen: Vorschriften über Höhe, Ausbildung, Materialien, Beleuchtung;
- unterirdische Gebäudeteile.

Wie in der Auflistung ersichtlich, ist es der Stadt Graz durch das Instrument des Bebauungsplanes neben den Vorbehaltsflächen im Flächenwidmungsplan möglich, mit Regelungen zum Verkehr (fließend, ruhend und öffentlich) und zu den Gebäuden (Nutzung, Höhe, Lage etc.) auf das Aussehen und die Struktur des neu zu schaffenden „Stadtteil Reininghaus“ weitgehend einzuwirken.

3.2.1.4 Bewilligung der Baubehörde

Nach dem Stmk. BauG ist für genehmigungspflichtige oder anzeigepflichtige Baumaßnahmen eine Bewilligung der Baubehörde notwendig. Die zuständige Behörde dafür ist in Graz der Stadtsenat (I. Instanz). Nach § 29 des Stmk. BauG hat die Behörde die Bewilligung zu erteilen, wenn die nach dem Stmk. BauG für die Bewilligung geforderten Voraussetzungen erfüllt sind. Ein weitergehendes Mitspracherecht der Stadt über die im Gesetz normierten Grundlagen hinaus ist allerdings nicht möglich.

3.2.1.5 Grundabtretungen

Neben der bereits beim Flächenwidmungsplan dargestellten Möglichkeit, Vorbehaltsflächen zu definieren, die dann von der Stadt zu kaufen sind, besteht für die Stadt Graz gemäß dem Stmk. BauG die Möglichkeit, die jeweiligen Eigentümer unentgeltlich für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen bzw. von Gehsteigen heranzuziehen.

Gemäß § 14 Abs. (1) Stmk. BauG 2011 kann ein Grundeigentümer im Zuge eines Bauverfahrens verpflichtet werden Grundstücksteile zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen unentgeltlich abzutreten. Dies ist allerdings nur bis zu einer Breite von 6 Metern bzw. höchstens in einem Ausmaß von 10% der Grundstücksfläche möglich. Es sind dabei nur die für die Übernahme anfallenden Kosten von der Gemeinde zu tragen, nicht jedoch der eigentliche Grundstückswert.

Auf Grund der vorliegenden Planunterlagen und Sollkostenberechnungen würde die Stadt Graz auf den Grundstücken, die sich zurzeit im Besitz von Asset One befinden rd. 70.000m² für die Errichtung öffentlicher Erschließungsflächen (exkl. der geplanten Parks und öffentlichen Plätze) benötigen.

Gemäß § 16 Abs. (2) Stmk. BauG 2011 kann die Gemeinde bei der Erteilung einer Baubewilligung den Bauwerber zum Ersatz der Kosten für die erstmalige Herstellung des Gehsteiges bis zu einer Breite von 2,0 m entlang des Bauplatzes zu verpflichten. Derzeit wäre es jedoch für eine Detailplanung der Laufmeter Gehsteig noch zu früh, so dass das Potenzial für die Stadt Graz derzeit nicht zu beziffern ist.

3.2.2 Rechtliche Instrumente bei Eigentümerschaft der Stadt Graz

Übernimmt die Stadt Graz die Liegenschaften im Bereich Reininghaus bestehen folgende Varianten auf die Bebauung Einfluss zu nehmen:

3.2.2.1 eigene Verwertung der Stadt Graz

Im Rahmenplan wurden Teilareale definiert, die die Stadt Graz nicht weiter verwerten wird. Es sind dies rd. 66.000m² für Grünland, rd. 20.000m² für öffentliche Plätze, rd. 18.000m² für bestehende Gewässer, rd. 60.000m² für öffentliche Erschließungsflächen, also insgesamt rd. 164.000m². Zum m²-Kaufpreis wären hier auch Finanzierungskosten für die zu zahlenden Zinsen anzusetzen.

Darüber hinaus ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass sich die Stadt Graz dazu entschließt eigene Bauprojekte auf den mit der „Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH“ übernommenen Grundstücken umzusetzen. Dabei wäre es zum einen möglich, dass diese GmbH den Bau umsetzt. In diesem Fall hätte die Stadt Graz als 96% Eigentümerin dieselben Möglichkeiten wie andere private Eigentümer über Größe, Funktionalität, Aussehen etc. des Baus zu entscheiden. Allerdings ist sie an die Vorgaben des STEK 4.0, des Flächenwidmungsplanes, des Bebauungsplanes und des Stmk. BauG gebunden.

Als wahrscheinlich zu erachten ist in einem solchen Szenario allerdings der Kauf des Grundstückes durch eine andere Gesellschaft des „Hauses Graz“. Dabei bleiben die Umsetzungsmöglichkeiten jedoch die selben.

3.2.2.2 Verkauf der Liegenschaften unter Vorbehalt

Eine andere Möglichkeit ist der Verkauf der Liegenschaften der „Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH“ an eine dritte Partei unter Auflagen bzw. Vorbehalten. In diesem Fall

könnten auflösende Bedingungen an den Kauf der Liegenschaft gebunden sein, etwa, dass beim Bau nur das Siegerprojekt eines Wettbewerbs gebaut werden darf. Bei entsprechender Formulierung des Kaufvertrages könnte die Stadt Graz so seine Vorstellungen trotz Weiterverkaufs und über das mit Raumordnungsinstrumenten mögliche Maß hin umsetzen. Allerdings steht zu erwarten, dass dadurch das Finden von Kaufinteressenten schwieriger und die Zahlung des Kaufpreises später erfolgen wird. Diese Option scheint daher nur wenig für „schnelle“ Verwertungen geeignet zu sein. Das größere Mitspracherecht würde mit höherer Zinslast „erkauft“.

3.2.2.3 Verkauf der Liegenschaften ohne Vorbehalt

Selbstverständlich kann die „Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH“ bei entsprechender Zustimmung der Eigentümer auch Liegenschaften ohne die zuvor beschriebenen Vorbehalte veräußern. Dies würde möglichst schnelle Einkünfte für die „Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH“ und damit geringere Fremdfinanzierungskosten (Zinsen) bedeuten. Allerdings hätte die Stadt bei derartigen Verkäufen nur die in Kapitel 3.2.1 (Rechtliche Instrumente ohne Eigentümerschaft der Stadt Graz) beschriebenen Einflussmöglichkeiten.

3.3. Bevölkerungsprognose

Vom Präsidualamt der Stadt Graz wurde im Juni 2012 eine aktualisierte Bevölkerungsstatistik „Bevölkerungsporgnose für die Landeshauptstadt Graz 2012 – 2031“, erstellt von der Statistik Austria vorgelegt.

Hauptergebnisse

Nach den Ergebnissen der vorliegenden Prognose wird die Bevölkerungszahl der Stadt Graz auch in Zukunft wachsen. Dies gilt nicht nur für die Landeshauptstadt insgesamt, sondern auch für alle 17 Bezirke. Insgesamt nimmt die Bevölkerung zwischen dem 1.1.2011 und dem 1.1.2031 um 27.000 Personen bzw. 10% zu. Dies bedeutet für 2031 eine Einwohnerzahl von 289.000 gegenüber 262.000 im Jahr 2011. [...]

Graz wird auch in Zukunft eine „junge“ Stadt bleiben. Das Durchschnittsalter steigt hier zwischen 2011 und 2031 bloß von 40,9 auf 42,3 Jahre an. In der gesamten Steiermark ist hingegen ein Anstieg von 42,6 auf 46,3 Jahre zu erwarten. Grund dafür sind die bis zum Jahr 2030 steigenden Geburtenzahlen. Die Zuwanderung nach Graz hält einerseits die Bevölkerung jung und führt auch zu mehr Geburten. Jedenfalls ist im gesamten Projektionszeitraum ab 2011 mit positiven Geburtenbilanzen zu rechnen.“

Diese Studie geht weiters davon aus, dass die durchschnittliche Kinderzahl pro Frau in Graz von 1,32 (2010) auf 1,41 (2030) ansteigen wird. Auch die Lebenserwartung wird für Männer von 78,4 (2010) auf 86,1 Jahren (2050) und für Frauen von 84,1 auf 90 Jahre steigen. Außerdem stellt diese Studie fest, dass die im Ausland geborene Bevölkerung von Graz stärker wachsen wird als die Gesamtbevölkerung. Von den derzeit 261.500 GrazerInnen sind 55.000 im Ausland geboren. Dies entspricht einem Anteil von 21,0%. Bis 2031 wird dieser Anteil auf 25,5% ansteigen.

In der unten folgenden Grafik sind

- die Entwicklung der Gesamtbevölkerung,
- die Entwicklung der Gruppe der 0 bis 14 jährigen,
- die Entwicklung der Gruppe der 15 bis 59 jährigen sowie
- die Entwicklung der Gruppe der über 59 jährigen

ersichtlich.

Bevölkerungsentwicklung Stadt Graz 2011 bis 2031

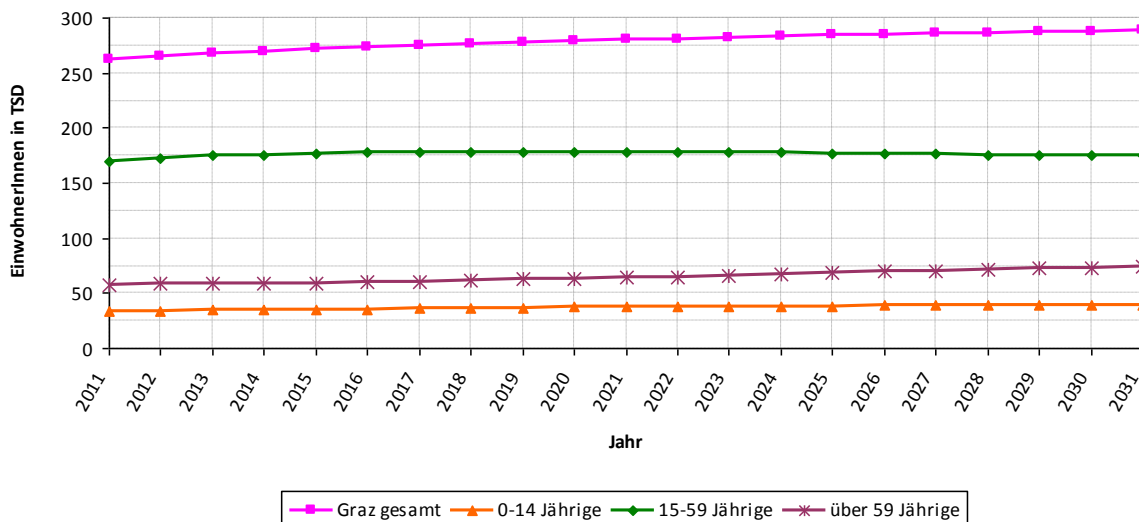


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Stadt Graz 2011 bis 2031

Quelle: Stadt Graz Präsidialamt, Daten: Bundesanstalt Statistik Austria, Grafik StRH

Bis auf die Gruppe der 15 bis 59 jährigen ist immer ein ständiger Zuwachs zu beobachten. Bei der Gruppe der 15 bis 59 jährigen gibt es zu Beginn einen Zuwachs, ab dem Jahr 2023 geht der Anteil dieser Gruppe am Bevölkerungswachstum wieder zurück. Die entsprechenden Zahlen können der folgenden Tabelle entnommen werden.

Gruppe	EW 2011	EW 2021	Steigerung gegenüber 2011 ²⁾	EW 2031	Steigerung gegenüber 2011
0 bis 14 jährige	33.886	37.414	10,4%	39.694	17,1%
15 bis 59 jährige	169.548	178.438	5,2%	175.135	3,3%
über 59 jährige	58.106	64.111	10,3%	73.765	27,0%
Gesamtbevölkerung	261.540	279.963	7,0%	288.594	10,3%

Quelle: Stadt Graz Präsidialamt, Daten: Bundesanstalt Statistik Austria

Aus diesen Zahlen lässt sich ableiten, dass bei der Entwicklung des neuen „Stadtteils Reininghaus“ insbesondere auch auf Maßnahmen des „Diversity Managements“ Rücksicht genommen werden muss. Dabei wäre bei der Planung nicht nur auf ein gedeihliches kulturelles sondern insbesondere auch auf ein gutes Zusammenleben der Generationen zu achten, da die Steigerung in den Altersklassen der jüngsten (17,1%) und der ältesten Generation (27%) am höchsten ausfallen.

²⁾ Anmerkung: Gegenüber der Unterlage der Statistik Austria gibt es leichte Abweichungen die auf Rundungen zurückzuführen sind, da der StRH die Steigerungen gegenüber dem Jahr 2011 absolut gerechnet hat. Die Statistik Austria hingegen hat die jeweiligen jährlichen Steigerungen aufsummiert.

3.4. Projektumfang

Im Rahmenplan Graz Reininghaus wird festgestellt, dass durch die zentrale Lage in der Stadt das ca. 100 ha umfassende Planungsgebiet bei einer urbanen, gemischten Nutzung ein langfristiges Potenzial für 12.000 – 20.000 BewohnerInnen bzw. BenutzerInnen bietet. Die „Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH“ soll innerhalb von 10 Jahren die mit ihr erworbenen Grundstücke veräußern und dabei einen signifikanten Beitrag für die Finanzierung der ca. EUR 150 Mio. Infrastrukturkosten leisten.

Um diese Eckpunkte greifbarer zu machen sollen in den folgenden Subkapiteln Vergleiche betreffend EinwohnerInnen, Größe und Zeitdauer der Entwicklung bzw. Höhe der Investitionen angestellt werden.

3.4.1 Vergleich der EinwohnerInnenzahl

Im Rahmenplan Graz Reininghaus wird von einem langfristigen Potenzial für 12.000 – 20.000 BewohnerInnen bzw. BenutzerInnen gesprochen. Zum Vergleich können folgende Zahlen angeführt werden:

In Bezug auf steirische Städte:

Leoben	24.683	EinwohnerInnen
Kapfenberg	21.811	EinwohnerInnen
Knittelfeld	11.709	EinwohnerInnen
Judenburg	9.298	EinwohnerInnen ³

In Bezug auf andere Städte in Österreich:

Eisenstadt	12.955	EinwohnerInnen
Mödling	20.426	EinwohnerInnen ⁴

In Bezug auf die Bezirke der Stadt Graz:

Innere Stadt:	3.613	EinwohnerInnen
St. Leonhard:	15.335	EinwohnerInnen
Geidorf:	23.688	EinwohnerInnen
Lend:	28.890	EinwohnerInnen
Gries:	26.517	EinwohnerInnen
Jakomini:	31.023	EinwohnerInnen

³ Angaben Land Steiermark

⁴ Angaben der Statistik Austria

Liebenau:	13.200	EinwohnerInnen
St. Peter:	14.474	EinwohnerInnen
Waltendorf:	11.812	EinwohnerInnen
Ries:	5.666	EinwohnerInnen
Mariatrost:	9.217	EinwohnerInnen
Andritz:	18.339	EinwohnerInnen
Gösting:	10.760	EinwohnerInnen
Eggenberg:	18.818	EinwohnerInnen
Wetzelsdorf:	14.402	EinwohnerInnen
Straßgang:	14.150	EinwohnerInnen
Puntigam:	7.061	EinwohnerInnen ⁵

3.4.2 Vergleich der Flächen

Die Fläche von 100 ha entspricht 1 km². Damit ist die Fläche des neuen Stadtteils ungefähr so groß wie die des Bezirkes Innere Stadt.

Innere Stadt:	1,16	km ²
St. Leonhard:	1,83	km ²
Geidorf:	5,50	km ²
Lend:	3,70	km ²
Gries:	5,05	km ²
Jakomini:	4,06	km ²
Liebenau:	7,99	km ²
St. Peter:	8,86	km ²
Waltendorf:	4,48	km ²
Ries:	10,16	km ²
Mariatrost:	13,99	km ²
Andritz:	18,47	km ²
Gösting:	10,83	km ²
Eggenberg:	7,79	km ²
Wetzelsdorf:	5,77	km ²
Straßgang:	11,75	km ²
Puntigam:	6,18	km ²

⁵ Angaben Stadt Graz.at

3.4.3 Relation der Zeitdauer

Der Planungszeitraum von 20 Jahren entspricht einer Prognose über die Zustände im Jahr 2032. Rückwärts gerechnet hieße das, im Jahr 1992 für das heurige Jahr zu rechnen. Im Jahr 1992 wurde Thomas Klestil zum österreichischen Bundespräsident gewählt, Slowenien und Kroatien wurden von der EG als Staaten anerkannt, die olympischen Spiele fanden in Alberville/Frankreich (Winterspiele) und Barcelona (Sommer) statt.

Der Planungszeitraum von 10 Jahren entspricht einer Prognose über die Zustände im Jahr 2022. Rückwärts gerechnet heiße das, im Jahr 2002 für das heurige Jahr zu rechnen. Im Jahr 2002 wurde der EURO in Umlauf gebracht, Jacques Chirac wurde als französische Präsident wiedergewählt, die ÖVP wurde unter Wolfgang Schüssel bei der Nationalratswahl die stimmenstärkste Partei, die olympischen Winterspiele fanden in Salt Lake City statt.

3.4.3 Relation der Investitionshöhe

Lt. Auskunft der Finanz- und Vermögensdirektion wird unter dem Titel „Infrastrukturmaßnahmen“ mit einer jährlichen Budgetbelastung in Höhe von rd. 14 Mio. EUR bis 15 Mio. EUR (aliquote Aufteilung der gesamten Infrastrukturmaßnahmen auf 10 Jahre bzw. 7 – 7,5 Mio. EUR auf 20 Jahre) zu rechnen sein müssen.

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

3.5. Entwicklungsziele

Bei der Entwicklung des neuen Stadtteils „Graz-Reininghaus“ sollten folgende Ziele erreicht werden:

- qualitätsvolle Gestaltung von öffentlichem Raum und Grünraum;
- hohe Nutzungsvielfalt;
- hoch qualitative Objekte hinsichtlich Architektur, Nutzung, Gebäudetechnik, Nachhaltigkeit;
- Minimierung der Verkehrsbelastung;
- Bereitstellen moderner Infrastruktur.

Als weitere Erfolgskriterien wurden definiert:

- Bereitstellen von modernen, ökologischen und günstigem Wohnraum;
- energie- und nutzungsoptimierte Stadtteilentwicklung.

Dem Rahmenplan wurden "5 Standpunkte" zu Grunde gelegt, die die wesentliche städtebauliche Stoßrichtung für Graz-Reininghaus skizzierten:

- Graz-Reininghaus soll zu einem urbanen Stadtteil werden, der durch seine Attraktivität weit über Graz abstrahlt und Menschen anzieht.
- Graz-Reininghaus soll ein Stadtzentrum im Grazer Westen bilden, das die bestehenden Qualitäten von Graz durch neue Eigenschaften ergänzt und so den Standort Graz im Standortwettbewerb der Regionen stärkt.
- Graz-Reininghaus soll eine städtische Vielfalt hinsichtlich Nutzungen, Gesellschaft, sozialer Durchmischung, Eigentumsverhältnisse, Angebote und Atmosphären bieten.
- Methode und Ergebnis der Entwicklung sollen Graz-Reininghaus zu einer international bekannten Marke machen.
- Das gemeinsame Vorgehen von privatem Entwickler und öffentlicher Hand soll ein positives und gelebtes Beispiel von „Good Governance“ darstellen und Ökologie und Ökonomie, Privatinteressen und öffentlichen Anspruch optimal vereinen.

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

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

Weiters soll durch die Entwicklung des Stadtteils und die damit verbundenen Ansiedelungen von Betrieben sowie dem Wohnbau zusätzliche Einnahmen für die Stadt geschaffen werden. Dabei sollen

insbesondere die Einnahmen aus der Kommunalsteuer und dem Finanzausgleich zu zusätzlichen Einnahmen führen.

Der Kauf der „Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH“ und die eigene Entwicklung der Liegenschaften soll weiters dazu dienen, einen wesentlichen Beitrag zu den Infrastrukturinvestitionen zu leisten.

3.6. Zusammenfassende Argumente und Risiken

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

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

Diesen Argumenten sind folgende Risiken gegenüberzustellen:

- **Verwertungsrisiko“ Zeit“**

Das ganze Verwertungskonzept baut auf einem zeitlich sehr straffen und engagierten Finanzplan auf. Notwendige Verfahren wie z.B. Revision des Flächenwidmungsplans, Durchführung eines UVP-Verfahrens (zurzeit ist dessen tatsächliche Notwendigkeit nicht eindeutig geklärt) sind zeitlich sehr aufwendig. Auch die für die Bebauung schlussendlich notwendigen Bebauungspläne der einzelnen Quartiere sind als terminliches Risiko einzuschätzen. Wie zuvor schon dargestellt, liegt auch bei einem Verkauf unter Vorbehalt ein beträchtliches Risikopotential.

○ **Verwertungsrisiko „Untergrund“**

Lt. Auskunft der Abteilung für Immobilien liegt dieses Risiko beim Verkäufer und dieser haftet vertraglich fünf Jahre dafür. Der Verkäufer hat evtl. kontaminiertes Material, mit Ausnahme von normalem Bauschutt zu entsorgen. Die Stadt Graz wird gem. Auskunft entsprechende Bodenproben innerhalb der nächsten fünf Jahre in Auftrag geben. Weiter Untergrundrisiken betreffen:

- Bombenverdachtspunkte: Auf dem betroffenen Areal befinden sich rd. 30 Bombenverdachtspunkte wobei eine evtl. notwendige Entsorgung von der Republik Österreich getragen wird.
- Archäologie: Ein Großteil der betroffenen Flächen wird lt. Archäologischen Fundstellenkataster der Stadt Graz als archäologische Verdachtsflächen ausgewiesen. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Mitarbeiter der Stadtbaudirektion beruht der archäologische Fundstellenkataster auf einer wissenschaftlichen Studie über das betroffene Gebiet und wird teilweise auch durch Funde unterlegt. Bei einer Bebauung ist auf jeden Fall darauf Bedacht zu nehmen und es sind entsprechende archäologische Begleitmaßnahmen durchzuführen. Eine entsprechende Information erging bereits im November 2011 an Asset One.

Im Sinne einer zeitoptimierten Vorgehensweise und um mögliche Verzögerungen oder sogar Baustopps durch „Notgrabungen“ zu vermeiden, schließt sich der StRH einer Empfehlung der A10/BD aus dem November 2011 an und empfiehlt den Projektverantwortlichen eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit den archäologisch relevanten Stellen wie z.B. dem Bundesdenkmalamt.

○ **Verwertungsrisiko „Oberfläche“**

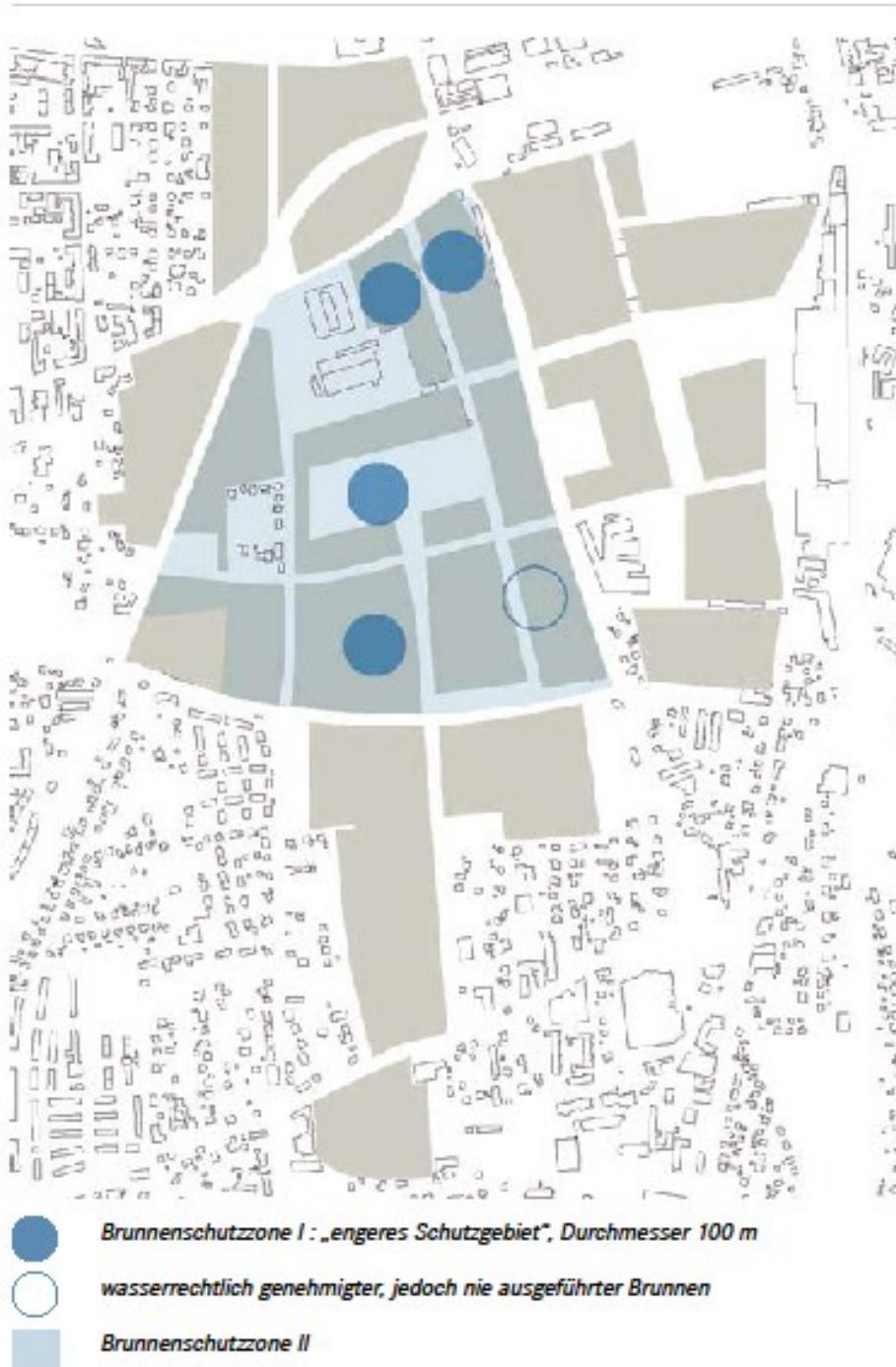
Lt. Rahmenplan gibt es folgende Umwelt- und Nutzungsbeschränkungen: Zitat

„Neben den betrieblichen Immissionen stellen Brunnenschutzgebiete und ein Seveso-Schutzgebiet wesentliche Nutzungsbeschränkungen dar.

Das Planungsgebiet wird von der ÖBB- Südbahn-Linie, der GKB-Trasse begrenzt und von stark befahrenen Landesstraßen gekreuzt. Aufgrund dieser Verkehrsinfrastrukturen, aber auch bestehender betrieblicher Nutzungen, liegen teilweise hohe Immissionsbelastungen vor, die in den weiteren Planungen berücksichtigt werden müssen.

- Brunnenschutzgebiete: (Zitat Rahmenplan Reininghaus)

Das Planungsgebiet



Brunnenschutzgebiete in Graz-Reininghaus

Abbildung 5: Brunnen und Brunnenschutzgebiet
 Quelle: Rahmenplan Reininghaus

*„Im Bearbeitungsgebiet befinden sich insgesamt 4 Brunnen, die alle auf Grundstücken von **Asset One** liegen:*

- *Maschinenbrunnen, stillgelegt, im Villengarten*
- *(Denkmal geschütztes) Brunnenhaus, Grstk 115/1*
- *Teichbrunnen (Grstk 332/4) südlich der bestehenden Eisteiche*
- *Feldbrunnen (Grstk 335/1), stillgelegt, auf dem Acker zwischen der Wetzelsdorfer und der Brauhausstraße*

Der gesamte Bereich zwischen der Alten Poststraße, der Wetzelsdorferstraße und der Trasse der Graz-Köflacher-Bahn liegt innerhalb der Brunnenschutzzone 2. Für diesen Bereich gilt, dass Grabungen unter eine Tiefe von drei Metern ohne wasserrechtliche Bewilligung sowie die Errichtung von Baulichkeiten, die mit einer Grundwasserverunreinigung verbunden sind, verboten sind. Bei bestehenden Bauten sind die Abwasserableitung, Senkgruben und Abfallgruben zu prüfen und notfalls zu sanieren. Untersagt ist ferner die Anlage von Betrieben und Lagerungen, in denen schwer abbaubare Stoffe, wie insbesondere Mineralöle, verwendet werden, sowie die Neuerrichtung von Garagen und festen Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge, wenn hierbei nicht die zum Schutz des Untergrundes erforderlichen Maßnahmen ergriffen werden.

Zusätzlich wurde zum Schutz des Wassers gegen oberflächliche Verunreinigung für jeden Brunnen ein „engeres Schutzgebiet“ (kreisförmig mit den Brunnen im Zentrum und einem Durchmesser von 100 Meter) festgelegt. Dort ist lt. WRG jede Düngung, Viehhaltung, Verunreinigung und Grabung, überhaupt jede Verletzung der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die ein Versickern von Oberflächenwässern ermöglicht, verboten. Im Bereich des engeren Schutzgebietes sind daher Baumaßnahmen verboten.

In jedem Fall ist für alle Quartiere im Zuge der jeweiligen Quartiersentwicklung die zuständige Wasserrechtsbehörde zu kontaktieren. Die stillgelegten Brunnen müssen im Zuge einer Quartiersentwicklung aufgelassen werden. Dies ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu beantragen.

Zu beachten ist außerdem, dass ein fünfter Brunnen wasserrechtlich genehmigt ist. Auch für diesen nicht ausgeführten Brunnen gelten die gleichen Vorschriften wie für die bestehenden Brunnen.“

- Sevesoschutzzone: (Zitat Rahmenplan Reininghaus)

„Im Quartier 13a befindet sich derzeit ein Betrieb der nach Seveso II Richtlinie mit hohem Gefahrenpotential eingestuft wird.

Die Seveso II Richtlinie regelt den Umgang mit dem „industriellen Großunfallspotenzial“ entsprechend eingestufte Betriebe. Darunter sind potenzielle Ereignisse zu verstehen, die ganz allgemein

- *auf Grund der Eigenschaften der beteiligten Stoffe sehr weit reichende und schadensintensive Konsequenzen haben können*
- *und die wegen der Komplexität eines Erzeugungsprozesses oder der Anlagengröße schwer vorhersehbar sind.*

Im Umfeld des Quartiers gilt im eingezeichneten Sicherheitsabstand von 156 m um die Gefahrenquellen die Seveso II Richtlinie mit den entsprechenden Auflagen für Bauvorhaben und Nutzungen. Hier ist unter anderem die Errichtung von

Versammlungsstätten, Wohngebäude oder Handelsbetriebe, die auf große Menschenansammlungen oder Laufkundschaft angewiesen sind, nicht gestattet.

Ein weiterer Seveso-Betrieb mit entsprechender Schutzzone befindet sich nördlich der Friedhofgasse und berührt das Planungsgebiet nur im Bereich des Friedhofs. Von diesem Betrieb gehen daher keine Einschränkungen für das Planungsgebiet aus.

- Bestandsverträge: Für die betroffenen Grundstücke bestehen eine Reihe von Bestandsverträgen, siehe dazu „Kapitel 3.3.6. Sonstige Prüfungshandlungen“.
- Denkmalschutz: Lt. Rahmenplan wird das Erscheinungsbild des ehemaligen Brauereigeländes derzeit durch bestehende Gebäude, Plätze und Bepflanzungen geprägt. Von den Bestandsbauten stehen die Reininghausvilla, das Malzsilo, die Tennenmälzerei und das Brunnenhaus unter Denkmalschutz, d.h. der Denkmalschutz ist grundbücherlich erfasst. Die vier im Denkmalschutz stehenden Gebäude sind daher in jedem Fall bescheidgemäß zu behandeln.
- **Verwertungsrisiko „Verkehrerschließung“**
 - Verbindung Josef-Huber-Gasse: Lt. Rahmenplan ist die sinnvolle und leistungsfähige Verbindung von Stadtteilen untereinander ein wesentlicher Faktor für eine erfolgreiche Stadtteilentwicklung. Das Areal Graz Reininghaus ist für die zu entwickelnde Nutzung großräumig prinzipiell gut angebunden (Alte Poststraße, Wetzelsdorfer Straße, Reininghausstraße, sowie die geplante Anbindung Josef Huber Gasse). Die Errichtung der Unterführung Josef Huber Gasse ist prinzipiell im Kostenrahmen enthalten.

Aus Sicht des StRH stellt die Errichtung einer Erschließung über die Josef Huber Gasse einen nicht zu vernachlässigenden Faktor für zukünftige Stadtteilentwicklung dar. Mit einer Erschließung über die Josef Huber Gasse gibt es eine direkte Anbindung des Reininghausareals in Richtung Osten und damit an das Stadtzentrum. Da diese Anbindung Richtung Osten für die Erhöhung der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Erschließung des Areals im Rahmenplan als notwendig erachtet wird, aber über die Umsetzung zurzeit noch keine Entscheidung getroffen wurde, ist aus Sicht des StRH damit im Moment ein Verwertungsrisiko verbunden.

Wie schon anlässlich der Stellungnahme des StRH im April 2010 festgestellt, müssen sich die Entscheidungsträger der Kernfrage stellen, ob Vorteile aus einer Eigenentwicklung so gravierend sind, dass sie die Übernahme der bestehenden Verwertungsrisiken rechtfertigen. Aus der Finanzsicht

bedeutender sind, wie ebenfalls bereits in der Stellungnahme im April 2010 festgestellt wurde, die voraussichtlichen Kosten der Erschließung der Immobilie (Infrastrukturinvestitionen). Diese sind derzeit inkl. Valorisierung mit rd. 150,6 Mio. EUR abgeschätzt; die finanzielle Belastung aus Kauf und infrastruktureller Erschließung bindet künftige Mehrerträge aus Ertragsanteilen und Steuern aus dem Zuwachs der Bevölkerung.

3.7. Projektgesellschaft

3.7.1. Preis – historischer Preis

Die nun im Firmenbuch ausgewiesene „Asset One Projektentwicklungs GmbH“ wurde ursprünglich als Steirerbrau Aktiengesellschaft im Jahr 1977 erstmals im Firmenbuch (damals Handelsregister) eingetragen.

Nach Umbenennungen (Änderungen der Firma), Änderung der Gesellschaftsform (1998) und der Durchführung von Verschmelzungen und Abspaltungen in der Zeit zwischen 2001 und 2005 entstand schließlich durch Namensänderung mit dem Generalversammlungsbeschluss vom 19.4.2006 die „Asset One Projektentwicklungs GmbH“. Die gegenständlichen Liegenschaften befanden sich bereits im Eigentum. Ein historischer/ursprünglicher Kaufpreis wurde nicht erhoben, da die Urkunden nicht in der elektronischen Datenbank des Grundbuches abzufragen sind. Eine Aushebung der gegenständlichen Verträge beim zuständigen Bezirksgericht wurde nicht durchgeführt.

Der Gesellschaftsvertrag weist als Gegenstand des Unternehmens u.a. den Erwerb, die Verwaltung Entwicklung und Veräußerung von Liegenschaften insbesondere von ehemaligen Brauereiliegenschaften aus.

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

3.7.2. Verträge – Abwicklung des Kaufes „Betrieb Reininghaus – Liegenschaften Reininghaus“

Wie bereits erwähnt sind die gegenständlichen Liegenschaften in der „Asset One Projektentwicklungs GmbH“ bilanziert. Diese Gesellschaft ist als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Neben den Liegenschaften des Betriebes Reininghaus sind noch weitere Liegenschaften, die jedoch hier nicht zur Disposition stehen, in diesem Unternehmen erfasst. Um die Liegenschaften aus diesem Unternehmen zu lösen und in eine gleich strukturierte GmbH zu bringen wurde ein Spaltungsvertrag abgeschlossen. Gegenstand dieses Vertrages war den Betrieb Reininghaus in die „Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH“ zu bringen. In weiterer Folge sollten mittels eines Abtretungsvertrages die Geschäftsanteile der „Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH“ an die Stadt Graz /(bzw. an ein Unternehmen der Stadt Graz) und Steiermärkische Sparkasse veräußert werden (share deal).

- **Erklärung „Spaltung“ – Gesamtrechtsnachfolge (Universalsukzession):**

Bei einer Unternehmensspaltung werden Teilbereiche eines Unternehmens aus dem Unternehmensverband gelöst. D.h. bei der Abspaltung gehen Teile des Vermögens auf die neue Gesellschaft über, an denen die Eigentümer unmittelbar beteiligt werden. Die alte Gesellschaft bleibt als Gesellschaft mit den verbleibenden Vermögensteilen erhalten, hat aber keine Verfügungsrechte mehr an den abgespaltenen Unternehmensteilen. Es entstehen somit zwei getrennte Gesellschaften.

- **Erklärung „share deal“ - Gesamtrechtsnachfolge (Universalsukzession):**

Ein „share deal“ ist ein Beteiligungserwerb, wobei das Zurechnungsobjekt des Unternehmens nicht gewechselt wird. Es kommt lediglich zu einem Wechsel der Anteilseigner. D. h. die Geschäftsanteile (share deal) werden ganz (zu 100 %) oder zum Teil von neuen Eigentümern erworben. Der Rechtsträger des Unternehmens (die juristische Person) ändert sich nicht. Die bestehenden Rechtsbeziehungen bleiben aufrecht. Der Erwerber tritt in die Position der bisherigen Gesellschafter.

- **Erklärung - Gesamtrechtsnachfolge**

Der Begriff „Gesamtrechtsnachfolge“ bezeichnet den Eintritt in sämtliche Rechte und Pflichten durch einen Rechtsakt (uno actu; z.B. Spaltung). Von einer Gesamtrechtsnachfolge spricht man,

wenn eine Person nicht nur einzelne Rechte von einer anderen Person, sondern unmittelbar das gesamte Vermögen mit allen Rechten und Verpflichtungen übernimmt.

Für das Projekt „Reininghaus“ lässt sich die Abspaltung und der „share deal“ wie folgt graphisch darstellen:

Unternehmen - **ursprüngliche** Beteiligungsverhältnisse

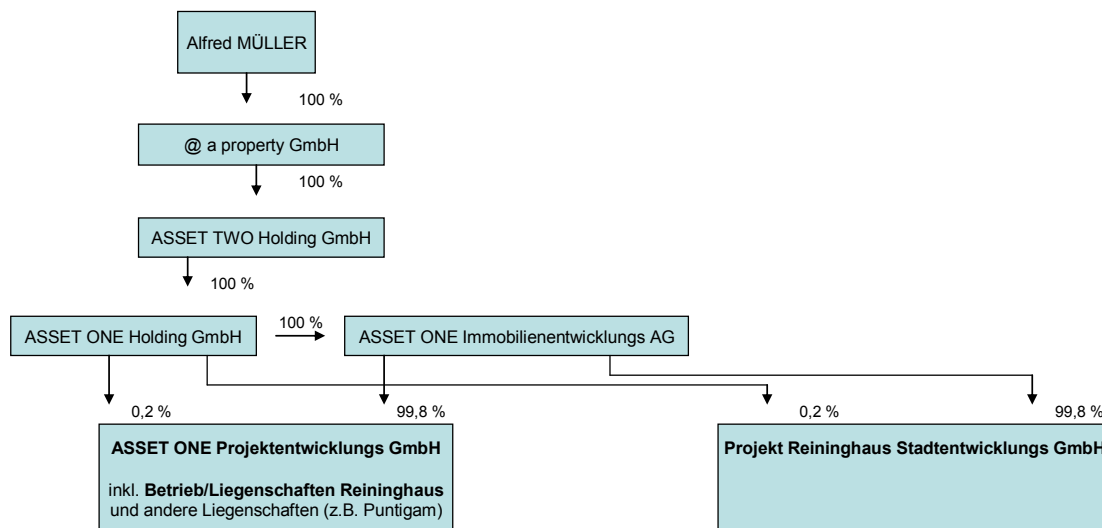


Abbildung 6: Beteiligungsverhältnisse vor Abspaltung
 Quelle: Firmenbuchauszug, Grafik StRH,

Unternehmen - **neue** Beteiligungsverhältnisse: **Abspaltung, share deal**

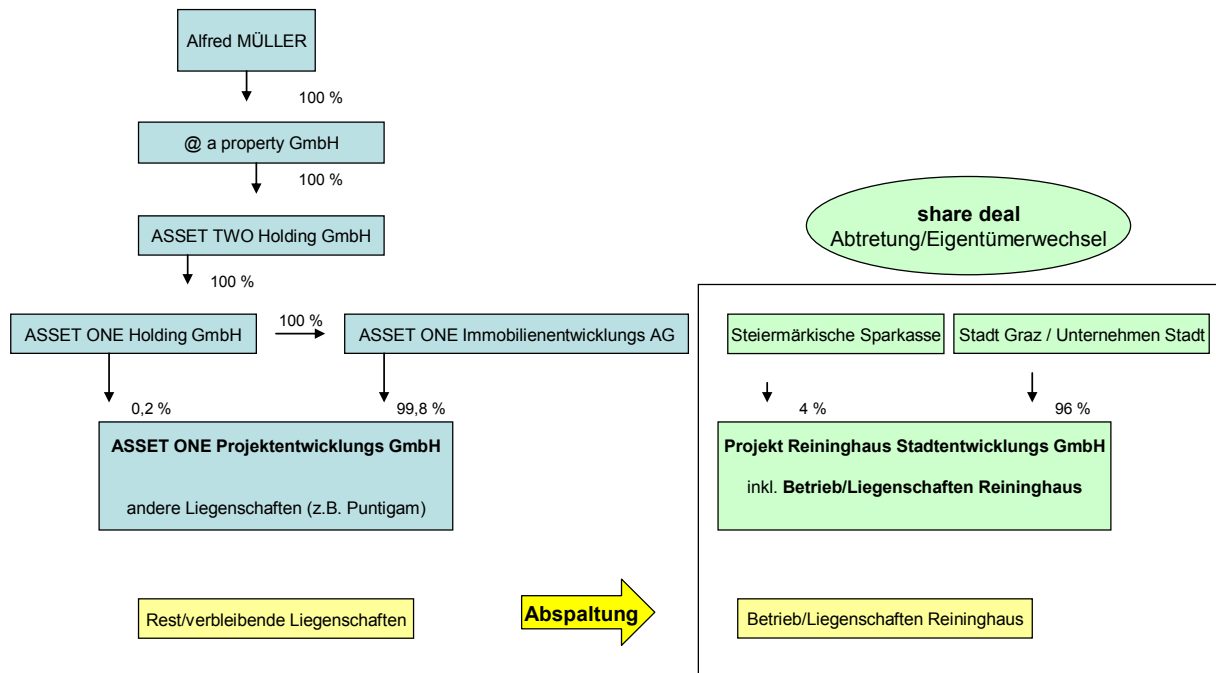


Abbildung 7: Beteiligungsverhältnisse nach Abspaltung
 Quelle: Firmenbuchauszug, Verträge, Grafik StRH,

3.7.3. Spaltungsvertrag

Der Spaltungs- und Übernahmevertrag wird zwischen der ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH und der Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH geschlossen. Er regelt die Abspaltung zur Aufnahme des Betriebes Reininghaus von der übertragenden in die übernehmende Gesellschaft. Aufgrund der gleichen Eigentümerstruktur der beiden Gesellschaften kommt es zu einer verhältnismäßigen Spaltung. Als Spaltungstichtag wurde rückwirkend der 30. September 2011 festgelegt. Die übertragende Gesellschaft bleibt mit dem Restvermögen bestehen. Die übernehmende Gesellschaft („Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH“) führt im Wege der Gesamtrechtsnachfolge den Betrieb Reininghaus fort.

Dem **Betrieb Reininghaus** werden folgende Vermögensgegenstände gem. Spaltungsvertrag zugeordnet (Übertragungsbilanz „Reininghaus“ 30.9.2011):

- Liegenschaften inkl. sämtlicher dazugehöriger Rechtsverhältnisse und Verträge;
- sonstige Rechte und Pflichten, insbesondere Sicherheiten zu den Liegenschaften;
- das gesamte Anlagevermögen, das zum Betrieb Reininghaus gehört ausgenommen die Villa Keil und eine Grundfläche dazu (erst zu schaffendes Grundstück 331/4);
- die mit dem Betrieb Reininghaus verbundenen Ansprüche gegenüber dritten Personen;
- alle dem übertragenen Vermögen zuzuordnenden und damit verbundenen Verbindlichkeiten;
- die bisher dem Betrieb Reininghaus zugeordneten Arbeitsverhältnisse samt allen damit verbundenen arbeitsvertraglichen Ansprüchen;
- die bestehenden Mietverträge;
- Zuordnung der Kreditverbindlichkeit im Ausmaß der ausstehenden Kreditsumme, die den Betrieb Reininghaus betrifft samt den restlichen Pflichten und Rechten;
- Rückstellungen für Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr bis zu einem Höchstbetrag von 175.000,00 EUR;
- sonstige Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten, die noch nicht zugeordnet wurden, wurden nur bei stärkerem wirtschaftlichem Bezug zum Betrieb Reininghaus zugeordnet, ansonsten verblieben diese im Restvermögen der übertragenden Gesellschaft;
- wechselseitige Schad- und Klagelöschung für den Betrieb Reininghaus;
- spezielle Zuordnungen: z.B. Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH als Bürge und Zahler für die Hypothek bis zu einer Höhe von 90 Mio. EUR ist. (grundbücherlich besichert)

Eine nähere Prüfung des Spaltungsvertrages und seiner Beilagen erfolgte nicht, da dieser Vorgang nicht direkt im Einflussbereich der Stadt Graz liegt und da nicht alle Bezug habenden Beilagen dem StRH vorgelegten Spaltungsvertrag angeschlossen waren.

Stellungnahme A8-Finanz- und Vermögensdirektion:

Wie bei der Schlussbesprechung festgestellt wird die Bank gleichzeitig mit der Übertragung nochmals klarstellen, dass die Hypothek für die nicht dem Betrieb Reininghaus zuzuordnenden Schulden nicht in Anspruch genommen werden kann.

Gegenäußerung des StRH:

Der StRH geht davon aus, dass die Eigenschaft des Bürgen und Zahlers für die Hypothek reduziert wird und seitens der Bank auch schriftlich klargestellt wird, dass die Hypothek für die nicht dem Betrieb Reininghaus zuzuordnenden Schulden nicht in Anspruch genommen werden kann.

3.7.4. Abtretungsvertrag

Die „Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH“ ist mit der Planbilanz zum 30. Juni 2012 Vertragsgegenstand des Abspaltungsvertrags. Die Abtretung der Anteile erfolgt unter Beitritt der „ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH“, da die Abspaltung des Betriebes Reininghaus rückwirkend erfolgt.

• **Anteile an der Gesellschaft:**

Die „Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH“ hat ein zur Gänze eingezahltes Stammkapital in Höhe von 35.000,00 EUR. Die „ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG“ hält einen Geschäftsanteil von 99,8 % und die „ASSET ONE Holding GmbH“ 0,2 % (vgl. obenstehende Graphik).

• **Verkauf und Abtretung:**

Die Geschäftsanteile sollen an die Stadt Graz oder an eine von ihr namhaft gemachte Gesellschaft (Beteiligung der Stadt Graz) im Ausmaß von 96 % abgetreten bzw. verkauft werden. Die restlichen 4 % werden von der Steiermärkischen Bank- und Sparkassen AG oder einer von dieser namhaft gemachten Gesellschaft übernommen (vgl. obenstehende Graphik).

- **Abtretungspreis:**

Der Abtretungspreis für 100 % der Geschäftsanteile beträgt 35.000,00 EUR. Davon sind von der Stadt Graz für die Abtretung von 96 % der Geschäftsanteile 33.600,00 EUR zu leisten. Der Rest von 1.400,00 EUR wird von der Steiermärkischen Bank- und Sparkassen AG getragen.

Die Grundlage für den Abtretungspreis stellen die Vermögensverhältnisse lt. Planbilanz zum 30.6.2012 mit einer Höhe von max. minus 75.140.000,00 EUR dar.

In der Gesellschaft selbst befindet sich der Betrieb Reininghaus gem. Übertragungsbilanz zum 30.9.2011 und keine sonstigen, wie auch immer gearteten Verbindlichkeiten, Rückstellungen oder sonstigen Verpflichtungen gem. Abtretungsvertrag.

- **Liegenschaften – Rechtsverhältnisse – Dienstbarkeiten/Lasten - rechtliche Verfahren (Gesamtrechtsnachfolge):**

- **Liegenschaften:**

Eine Liste der sich zum Übertragungstichtag im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Liegenschaften – mit Ausnahme des zu schaffenden Grundstücks 331/4 – ist Vertragsbestandteil. Weiters wird für die Richtigkeit der im Grundbuch angegebenen Grundstücksflächen Gewähr geleistet und auch dafür, dass keine wie immer geartete bücherliche und/oder außerbücherliche Rechte Dritte außer die ebenfalls aufgelisteten Rechtsverhältnisse und aufgelisteten Dienstbarkeiten und Lasten gem. der Grundbuchsauszüge bestehen.

- **Rechtsverhältnisse:**

Die Rechtsverhältnisse betreffen allgemeine Verträge, die einen Liegenschaftsbetrieb betreffen wie z.B. Stromversorgung, Liftanlage, Grundsteuer und Hausgebühren, Hausbesorgertätigkeiten u.ä.

Neben diesen Rechtsverhältnissen betreffen die Bestandsverhältnisse den wesentlichen Teil der Dauerschuldverhältnisse. Diese Bestandsverhältnisse sind unterschiedlich gestaltet. Es bestehen befristete und unbefristete Bestandsverhältnisse, wobei auch Kündigungsverzichte zu beachten sind.

Die Gesellschaft beschäftigt zwei MitarbeiterInnen, deren Dienstverhältnisse ebenfalls übernommen werden.

○ **Dienstbarkeiten/Lasten:**

Die Dienstbarkeiten und Lasten werden ebenfalls in einer Beilage zum Abtretungsvertrag unter Anschluss der Grundbuchsauszüge dargelegt.

○ **rechtliche Verfahren:**

Die zurzeit offenen anhängigen Verfahren sind ebenfalls aufgelistet. Weiters wird bestätigt, dass keine weiteren wie immer gearteten rechtlichen Verfahren anhängig oder zu erwarten sind.

3.7.5. steuerliche Aspekte

Aufgrund der Begleitung durch externe Experten wurde seitens des Stadtrechnungshofes – auf Basis eines risikoorientierten Zuganges – auf eine tiefer gehende Überprüfung der steuerlichen Aspekte verzichtet.

3.7.6. Sonstige Prüfungshandlungen

• **Grundstücke – Altlastenkataster**

Eine Abfrage im Verdachtsflächenkataster des Bundesumweltamtes für die zum Erwerb vorgesehenen Grundstücke hat ergeben, dass keines der betroffenen Grundstücke als Verdachtsfläche für Altlasten ausgewiesen wird. Zitat:

„Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht.

Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenige Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl

von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

- **Grundstücke – Grundbuch**

Zu den gegenständlichen Grundstücken wurden die Grundbuchsauszüge und Katasterpläne eingesehen, dabei wurde auch auf den jeweiligen Eigentümer geachtet.

Eine exakte Abgleichung der Flächen des Katasterplans mit den Quartierplänen konnte nicht durchgeführt werden, da die dzt. vorliegenden Grundstücke noch entsprechend zu teilen oder zusammenzuführen sind um die Konfigurationen lt. Quartierpläne zu erhalten. Die angeführten Flächen erscheinen nachvollziehbar und plausibel.

- **Grundstücke – Anlagenverzeichnis**

Die dem Abtretungsvertrag beiliegende Liste der Grundstücke konnte nicht mit dem im Anlagenverzeichnis zur Planbilanz erfassten Grundstücke verglichen werden. Es lag nur die Planbilanz mit den in einer Position wertmäßig zusammengefassten Grundstücken und Bauten vor. Aus diesem bilanziellen Wertansatz sind keine Einzelinformationen ableitbar.

- **Liste mit Bestandsverträgen und Liste mit Rechtsverhältnisse der Gesellschaft**

Die bereits bestehenden Gebäude sind vermietet und eine umfangreiche Liste mit den Bezug habenden Bestandsverträgen wurde dem Abtretungsvertrag beigelegt. Eine Einsicht in die Bestandsverträge wurde vom Stadtrechnungshof nicht durchgeführt. Die Benützungsentgelte, Miet- und Pachteinahmen aus diesen Verträgen sind in der Aufstellung nicht enthalten, somit können die zu erwartenden Einnahmen daraus nicht beziffert werden.

Bei einem Bestandsverhältnis über eine Grundfläche über ca. 4,4 ha im westlichen Teil des Areals besteht ein Kündigungsverzicht bis zum 30.4.2029. Der Kündigungsverzicht reicht über den Zeithorizont für die vollständige Verwertung des Areals (2021) hinaus. Eine Verwertung und Entwicklung gemäß Rahmenplan als Sportpark und als Parkfläche erscheint für diese Fläche als schwierig, da diese Fläche erst nach Ablauf des Kündigungsverzichtes für eine andere Nutzung zur Verfügung steht, außer es wird eine andere vertragliche Einigung erwirkt. Derzeit wird diese Fläche als Gewerbegebiet genutzt. Lt. STEK 4.0 ist die Fläche als Eignungszone Freizeit, Sport und Ökologie ausgewiesen.

Die weiteren Rechtsverhältnisse der Gesellschaft wurden ebenfalls zum Abtretungsvertrag aufgelistet. Eine Einsicht in diese Rechtsverhältnisse wurde vom Stadtrechnungshof nicht durchgeführt. Die Verträge betreffen die Heizungsanlage Reininghaus, die Stromversorgung bzw. Stromlieferverträge, Wasserversorgung, Schrankenanlage, Liftanlage, Reinigung, Müllentsorgung, Kanalgebühren und verschiedene Dienstleistungsverträge. Zu den Dienstleistungsverträgen zählen Hausbesorgertätigkeiten, Wachdienst, EDV-Betreuung, Grünanlagenpflege- und Winterdienst.

Diese Verträge sind lt. Abtretungsvertrag fremdüblich gestaltet. Eine mögliche Bestandsfreiheit bis zum 31.7.2014 wird vertraglich garantiert. (Ausnahme Kündigungsverzicht)

Weiters besteht für den Brunnen Graz-Reininghaus eine Vereinbarung mit einem Dritten, die daraus ableitbaren Rechte und Pflichten sind bei dieser Liste nicht näher erläutert.

- **Haftungsrisiken – Spaltung:**

Im Zuge einer Spaltung ist gem. § 15 Spaltungsgesetz der Gläubigerschutz zu beachten. Es haften die beteiligten Gesellschaften als Gesamtschuldner.

Im Spaltungsvertrag wurde eine wechselseitige Schad- und Klagloshaltung für den Betrieb Reininghaus vereinbart. Weiters werden spezielle Zuordnungen geschaffen wie etwa, dass die Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH Bürge und Zahler für die ursprüngliche Hypothek bis zu einer Höhe von 90 Mio. EUR ist. Diese 90 Mio. EUR sind mit den übernommenen Grundstücken des Betriebes Reininghaus grundbücherlich besichert.

Der StRH geht davon aus, dass die Eigenschaft des Bürgen und Zahlers für die Hypothek reduziert wird und seitens der Bank auch schriftlich klargestellt wird, dass die Hypothek für die nicht dem Betrieb Reininghaus zuzuordnenden Schulden nicht in Anspruch genommen werden kann.

Stellungnahme A8-Finanz- und Vermögensdirektion:

Wie bei der Schlussbesprechung festgestellt wird die Bank gleichzeitig mit der Übertragung nochmals klarstellen, dass die Hypothek für die nicht dem Betrieb Reininghaus zuzuordnenden Schulden nicht in Anspruch genommen werden kann.

Weiters ist auf die Bestimmungen der § 67 GmbHG (Forthaftung des Veräußerers) und § 70 GmbHG (Ausfallhaftung des Erwerbers) Bedacht zu nehmen.

3.7.7. Finanzierung

Wie bereits erwähnt beläuft sich der Abtretungspreis auf 33.600,00 EUR für 96 % der Geschäftsanteile. Der Abschluss des Abtretungsvertrages erfolgt Zug um Zug gegen Zahlung des Abtretungspreises. Ob die Stadt Graz selbst oder eine ihrer Beteiligungen die Geschäftsanteile erwirbt wurde nach Kenntnisstand des StRH noch nicht entschieden.

Die übernommenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Schulden) betragen lt. Planbilanz zum Stichtag 30. Juni 2012 75 Mio. EUR Dieser Betrag soll im Ausmaß von 50 Mio. EUR fremdfinanziert werden. Der verbleibende Rest ist gem. den Geschäftsanteilen von den Eigentümern aufzubringen. D.h. die Stadt Graz (bzw. eine ihrer Beteiligungen) leistet 24 Mio. EUR und die Steiermärkische Sparkasse 1 Mio. EUR

- **Eigenfinanzierung (Eigenmitteleinsatz):**

Die 24 Mio. EUR sollen lt. Auskunft der Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz über andere Liegenschaftsverkäufe (nicht „Reininghaus“-Liegenschaften) in den nächsten zwei Jahren erwirtschaftet werden. Eine Zwischenfinanzierung erfolgt über die Grazer UnternehmensfinanzierungsgmbH und wird mit den Liegenschaftsverkäufen Zug um Zug abgedeckt.

Weiters wurde bereits ein Optionsvertrag für eine im Eigentum der GBG GmbH stehenden Liegenschaft vorbereitet. Die Umsetzung dieser Veräußerung sollte bis Ende des Jahres 2013 erfolgen. Der Verkaufserlös sollte zur teilweisen Abdeckung der oben genannten Zwischenfinanzierung dienen.

- **Fremdfinanzierung:**

Zur Fremdfinanzierung der 50 Mio. EUR liegt ein vorerst unverbindliches Finanzierungsangebot des anderen Anteilseigners vor. Dieses Angebot hat eine zehnjährige Laufzeit und ist endfällig. Als wesentliche Bedingungen sind u.a. genannt,

- dass die Gesellschaft zu mindestens im Ausmaß von 96 % im Eigentum der Stadt Graz oder einer ihrer 100%-Tochtergesellschaften (Beteiligungen) stehen muss;
- dass eine Änderung der Beteiligungsverhältnisse der Zustimmung des Kreditgebers (in diesem Fall auch Anteilseigners der restlichen 4 %) bedarf;

- dass die Rückführung des Kredites in Anlehnung an den vorliegenden Businessplan (Szenario I) erfolgt;
- dass zur Zinssatzfixierung das Anbot zum Abschluss einer Interest Rate Swap (IRS) angeboten wird.

Die Sicherstellung erfolgt mittels einer einverleibungsfähigen Pfandurkunde. Als sonstige wesentliche Bedingungen werden u.a. eine Change of Control-Klausel genannt und auf den zurzeit vorliegenden Businessplan (Szenario I) verwiesen. Die Change of Control-Klausel sieht vor, dass eine Änderung der Beteiligungsverhältnisse der Zustimmung des Kreditgebers bedarf.

Außerdem wird im Anbot festgehalten, dass bei wesentlichen Abweichungen vom vorliegenden Businessplan, insbesondere auch hinsichtlich Abverkauf von Liegenschaften, Entwicklung des Kreditstandes und Kostenstruktur eine vorzeitige Kündigung des Kredites möglich ist.

Mit gleichen Schreiben wird ein Kontokorrentkredit bis zu max. 5 Mio. EUR mit einer Maximallaufzeit von 5 Jahren angeboten. Für diesen Kontokorrentkredit sind neben der Verzinsung eine laufende Bereitstellungsprovision und eine einmalige Eröffnungsprovision zu bezahlen. Die Sicherstellung erfolgt mittels einer einverleibungsfähigen Pfandurkunde.

Der StRH weist auf Grund des beherrschenden Einflusses der Stadt Graz auf die bestehenden vergaberechtlichen Bedingungen des Bundesvergabegesetzes hin.

Stellungnahme A8-Finanz- und Vermögensdirektion:

Hinzuweisen ist auf das bereits seit langem bestehende Kreditverhältnis, welches nur modifiziert fortgesetzt wird.

Für die Fremdfinanzierung und Zwischenfinanzierung der Eigenfinanzierung wurden bereits Zinsen in den Businessplan aufgenommen. Die weiteren Nebenkosten der Finanzierung (Bearbeitungsgebühr, Bereitstellungsprovision, Eröffnungsprovision, Kosten zur Sicherstellung im Grundbuch u.a.) wurden nicht explizit berücksichtigt.

3.8. Verkaufspreis

Es wurden insgesamt ca. 51,6 ha (516.000 m²) lt. beiliegender Liste zum Abtretungsvertrag dem Betrieb Reininghaus zugeordnet. Nach der noch durchzuführenden Umwidmung sollen auf Basis des Quartierplanes ca. 36 ha als verwertbares Bauland zur Verfügung stehen. Es sollen ca. 6,5 ha zur Errichtung von Parks und ca. 2 ha für öffentliche Plätze verwendet werden. Der verbleibende Rest wird für die verkehrstechnische Infrastruktur für die öffentliche Erschließung (d.h. Straßen, ÖV-Trasse, Radwege u.ä.) herangezogen werden.

Das verwertbare Bauland lässt sich in drei Nutzungskategorien, mit unterschiedlichen Verkaufspreisen je Quadratmeter, unterteilen (Kerngebiet: rd. 38 %, Wohnen allgemein: rd. 41 % sowie Gewerbegebiet rd. 21 %).

Die Verkaufspreise wurden auf Basis prognostizierter m²-Preise für die unterschiedlichen Nutzungskategorien ermittelt. Dabei ist anzumerken, dass auf eine bereits bestehende Bebauung, auf den Denkmalschutz und anderer bestehenden Einschränkungen nicht Rücksicht genommen wurde.

Die angenommenen Preise sind auch dahingehend kritisch zu betrachten, ob diese auch bei allen Kategorien erzielt werden können. Bzgl. der Liegenschaften mit der Widmung Wohnen allgemein und Kerngebiet ist davon auszugehen, dass eine entsprechende Nachfrage vorherrscht. Die Grundstücke des Gewerbegebietes „Reininghaus“ treten in Konkurrenz des bereits herrschenden Überangebotes an Gewerbeflächen, die im Raum Graz angeboten werden.

Die Gewerbegrundstücke der KG Gries (Teil der von Asset One übernommenen Grundstücke am östlichen Rand des Planungsgebietes) hätten bereits verwertet werden können. Diese waren bereits gem. der vorliegenden Widmung als Gewerbegrundstücke ausgewiesen und liegen nicht unmittelbar im Zentrum des betrachteten Gebietes. D.h. eine Verwertung durch ASSET ONE selbst wäre bereits bei entsprechender Nachfrage möglich gewesen.

Inwieweit das Gesamtkonzept der Stadtentwicklung sich auch positiv auf die Verwertung des Gewerbegebietes auswirken kann, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt vom StRH nicht beurteilt werden.

3.9. Businessplan

Es wurden zwei unterschiedliche Businesspläne für die „Projekt Reininghaus Stadtentwicklungs GmbH“ mit einer jeweiligen Laufzeit von 10 Jahren vorgelegt. Einer bildet den zu erwartenden Geschäftsverlauf ab (Szenario I). Der zweite ist optimistisch und sehr zuversichtlich erstellt (Szenario II).

Der Stadtrechnungshof hat für die weiteren Ausführungen den Businessplan Szenario I herangezogen, da dieser als realistisch einzuschätzen ist und auch als eine Bedingung für den Kreditvertrag genannt wird. Der Businessplan enthält eine Plan-, Gewinn- und Verlustrechnung.

- **Verkaufserlöse:**

Die zu erwartenden Verkaufserlöse wurden nach Widmungskategorien erfasst. Der zeitliche Zufluss spiegelt die Veräußerungsstrategie wider, diese soll ab 2013 zum Tragen kommen. D.h. in diesem Jahr wird mit ersten Erlösen gerechnet. Schließlich wird ein vollständiger Verkauf im Jahr 2021 angenommen.

Von den insgesamt rd. 516.000 m² sind nach Planung des Businessplans rd. 360.000 m² verkaufbare Fläche. Diese bilden die Grundlage für die Berechnung der Verwertungserlöse der einzelnen Jahre und den letztendlich erwirtschafteten Erfolg.

Weitere Überlegungen zu den Verkaufspreisen wurden bereits oben im Kapitel Verkaufspreise angestellt.

Die Verwertung der Liegenschaften soll innerhalb von zehn Jahren erfolgen, obwohl die vollständige Errichtung der Infrastruktur bzw. Erschließung der Liegenschaften innerhalb von zwanzig Jahren durchgeführt wird. Der Stadtrechnungshof sieht durch die zeitlich verzögerte Errichtung der Infrastruktur ein mögliches Hemmnis für den vollständigen Verkauf bis einschließlich 2021, da bei den Investoren/KäuferInnen wirtschaftliche Überlegungen im Vordergrund stehen werden die eine rasche Entwicklung bedingen.

Wie bereits festgestellt müssen sich die Entscheidungsträger der Kernfrage stellen, ob Vorteile aus einer Eigenentwicklung so gravierend sind, dass sie die Übernahme der bestehenden Verwertungsrisiken rechtfertigen. Aus der Finanzsicht bedeutender sind, wie ebenfalls festgestellt wurde, die voraussichtlichen Kosten der Erschließung der Immobilie (Infrastrukturinvestitionen).

Diese sind derzeit inkl. Valorisierung mit rd. 150,6 Mio. EUR abgeschätzt; die finanzielle Belastung aus Kauf und infrastruktureller Erschließung bindet künftige Mehrerträge aus Ertragsanteilen und Steuern aus dem Zuwachs der Bevölkerung.

Für den Fall des Entschlusses die Reininghausgründe zu übernehmen empfiehlt der StRH

- die Einrichtung einer Koordinationsstelle im Magistrat zur Unterstützung der Verwertungsgesellschaft sowie
- die Aufstellung eines für alle Betroffenen Teile des Hauses Graz verbindlichen Zeitplanes , um die Verwertungserlöse zu optimieren.

- **Mieteinnahmen:**

Neben den Verkaufserlösen fließen Mieteinnahmen aus den zu übernehmenden Bestandsverträgen in die Betrachtung des Businessplanes ein. Hier werden die Einnahmen erst im Jahr 2013 zugeordnet und laufen bis 2016. Diese Überlegung stützt sich lt. Auskunft der Finanz- und Vermögensdirektion auf die Annahme, dass im Jahr 2011 diesbezüglich Anlaufkosten zu erwarten sind und die Beendigung nicht exakt im Jahr 2016 angenommen werden dürfe.

Die Ansätze und die Argumentation sind nicht nachvollziehbar. Wenn mit Stichtag 30.6.2012 bzw. 1.7.2012 die Abtretung erfolgen soll, sind ab diesem Zeitpunkt die Mieteinnahmen entsprechend zu erfassen. Diesbezügliche Anlaufkosten sind nur im Bereich der Neuerfassung in einem EDV-gestützten Verwaltungsprogramm und in der Information der Bestandnehmer zu erwarten. Die Anlaufkosten werden das Ausmaß der zu erwartenden Mieteinnahmen keinesfalls erreichen, sodass jedenfalls ein positiver Ansatz für die Mieteinnahmen anzusetzen wäre. Bezüglich der Dauer der Einnahmen ist anzumerken, dass gem. Verwertungsplan bzw. Zufluss der Verwertungserlöse von einer früheren Beendigung der Mietverhältnisse ausgegangen wird. Als Zeitpunkt für den Start der Verwertung der entsprechenden Grundstücke wird das Jahr 2015 angenommen. Darauf wird auch im Abtretungsvertrag Bedacht genommen, da die in der Beilage enthaltenen Bestandsverträge lt. Erklärung der übertragenden Gesellschaft bis auf eine Ausnahme alle Bestandsverträge bis zum 31.7.2014 beendet sind bzw. durch ordentliche Kündigung beendet werden können.

Eine Einsichtnahme in die gegenständlichen Bestandsverträge durch den Stadtrechnungshof erfolgte nicht, da diese dem Abtretungsvertrag im Detail nicht angeschlossen wurden. Folglich konnte der erwartete Mieterlös nicht erhoben und der angesetzte Wert im Businessplan nicht überprüft werden.

- **Projektentwicklungskosten/laufende Kosten:**

Diese werden für das Jahr 2012, das wirtschaftlich nur sechs Monate umfasst, in gleicher Höhe wie für das nächstfolgende ganze Kalenderjahr angesetzt. Die Höhe dieser Position wird für die ersten vier Perioden in gleicher Höhe angesetzt und reduziert sich in den nächsten drei Perioden um durchschnittlich 17 %, eine weitere Reduktion um 28 % erfolgt in den letzten drei Perioden. Zu diesem Ansatz liegt bezüglich der darin enthaltenen Einzelpositionen und deren Ausmaß keine Erläuterung vor. Aufgrund der vom Stadtrechnungshof gestellten Nachfragen beim Ersteller des

Businessplanes und bei der Finanz- und Vermögensdirektion konnten nur mögliche Einzelpositionen erfragt werden. Es wurden u.a. das Geschäftsführerentgelt und Personalkosten, Marketingmaßnahmen, (Vermittlungs-)provisionen, Planungskosten, Bebauungspläne und Kosten für Grundstücksteilungen genannt. Eine wertmäßige Information dazu erging nicht. Unter dieser Position wird somit im Wesentlichen alles außer den Infrastrukturkosten zusammengefasst. Die Infrastrukturkosten wurden in einer von diesem Businessplan getrennten Berechnung erfasst.

Stellungnahme A8-Finanz- und Vermögensdirektion:

Selbstverständlich kann man auch weniger vorsichtige Ansätze wählen; der Business Plan wird dann entsprechend besser.

- **Zinsaufwand:**

Es wird über sieben Perioden ein Zinsaufwand für den Kredit i. H. v. 50 Mio. EUR berücksichtigt. Die Tilgung dafür läuft ebenfalls über sieben Perioden. Das vorliegende Anbot zur Finanzierung (siehe Kapitel 3.7.7.) sieht eine endfällige Laufzeit von zehn Jahren vor und keine laufende Tilgung bzw. Gesamttilgung innerhalb von sieben Jahren. Die vorzeitige Rückführungsmöglichkeit ist noch nicht explizit im Anbot angeführt.

Stellungnahme A8-Finanz- und Vermögensdirektion:

Wie diskutiert ist die vorzeitige Rückführungsmöglichkeit der Finanzierung sichergestellt, auch wenn das im Anbot nicht explizit erwähnt wird. Dies wurde nochmals mit der Bank verifiziert.

Der herangezogene Zinssatz wurde vom Ersteller des Businessplanes als vorsichtig angenommen bezeichnet.

Neben dieser Fremdfinanzierungsposition besteht im Businessplan eine weitere für einen Kontokorrentkredit, der zu Abdeckung des negativen Ergebnisses des Anfangjahres herangezogen wird.

Die weiteren Kosten der Finanzierung bzw. Zwischenfinanzierung, wie bereits im Kapitel 3.7.7. Finanzierung dargestellt, bleiben beim Finanzergebnis unberücksichtigt.

- **Gesamtergebnis Businessplan:**

Nach den vorgelegten Planungsprämissen und optimalen Verlauf des dargestellten Businessplanes Szenario I ist von einem Ergebnis i. H. v. ca. 29,8 Mio. EUR für die Stadt Graz

auszugehen, die lt. Projektbeschreibung in der Infrastrukturentwicklung und –errichtung fließen sollen. Bei näherer Betrachtung setzt sich dieser Wert aus der Rückführung des Eigenmitteleinsatzes (24 Mio. EUR) und der Ausschüttung an die Gesellschafterin (ca. 5,8 Mio. EUR) zusammen.

In den oben genannten rd. 30 Mio. EUR ist der Rückersatz des Eigenmitteleinsatzes (24 Mio. EUR) enthalten. Somit werden ca. 5,8 Mio. EUR für die Errichtung der Infrastruktur, die inkl. Valorisierung mit rd. 150,6 Mio. EUR beziffert wird, erwirtschaftet.

Zum Verlauf des Businessplanes ist neben den bereits geäußerten Anmerkungen bei den einzelnen Positionen festzuhalten,

- dass der Verwertungszeitraum als sehr ambitioniert bezeichnet werden kann,
- dass der Absatz aller Liegenschaften zu den geplanten Verkaufspreisen und der geplanten Veräußerungsform (Optionsverträge mit der Bedingung der gewünschten Projektvorlage bzw. des gewünschten Bauplanes) das Risiko einer möglichen stockenden Nachfrage bzw. eines Ausfalls der Nachfrage in sich birgt,
- dass die zeitliche Verzögerung der Errichtung der noch fehlenden Infrastruktur ebenfalls einen stockenden Absatz erzeugen könnte,
- dass der anstehende Finanzierungsaufwand nicht vollständig im Businessplan berücksichtigt wurde d.h. es fehlt der Ansatz der Bearbeitungsgebühren, Bereitstellungsprovisionen, Nebengebühren zur hypothekarischen Besicherung, Kosten der Zwischenfinanzierung des Eigenmitteleinsatzes, mögliche Kosten aufgrund der Zinssatzfixierung und Aufbringung des Abtretungspreises für die Übernahme der Gesellschaftsanteile. Weiters sind die Bearbeitungsgebühren und Bereitstellungsprovisionen zu beachten und die Wertansätze der weiteren oben genannten Komponenten hinzuzuzählen.

Stellungnahme A8-Finanz- und Vermögensdirektion:

Die Finanzierungsnebenkosten sind im Zinssatz, der im Business Plan als all-in-Zinssatz angenommen wurde, enthalten.

- Nicht zur Verwertung im Businessplan herangezogen wurden die Flächen für Parks, öffentliche Plätze, Schulen und öffentliche Erschließungen. Dies entspricht bei einer Bewertung entsprechend dem Verkehrswertgutachten aus 2010 einem Wert von über 30 Mio. EUR.

3.10. Infrastrukturkosten

3.10.1. Sachverhalt

Für folgendes Areal wurden grob Infrastrukturkosten berechnet:



Abbildung 8: Quartiere Areal Graz Reininghaus
Quelle: Schlussbericht RAHMENPLAN GRAZ-REININGHAUS Februar 2010,
A10/BD bzw. Asset One Immobilienentwicklungs AG,
<http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/beitrag/10136566/2858034/>

Von der Finanz- und Vermögensdirektion wurde dem StRH eine von der Stadtbaudirektion erstellte Aufstellung über notwendige Infrastrukturmaßnahmen für das gesamte, im Rahmenplan definierte Areal Reininghaus, d.h. für ein Gebiet im Ausmaß von rd. 100 ha, in Höhe von rd. 150,6 Mio. EUR inkl. Valorisierung für die Entwicklung der Reininghausgründe vorgelegt.

Inhalte der Kostenschätzung sind Infrastrukturmaßnahmen betreffend:

- die öffentliche Erschließung, d.h. den Ausbau des bestehenden Straßennetzes und Neubau von Erschließungsstraßen inkl. Geh- und Radwegen und Grünstreifen im Ausmaß von rd. 180.000 m²;
- den notwendigen zusätzlichen Straßenbahnausbau, d.h. Errichtung einer Straßenbahnlinie zwischen der bestehenden STRAB-Führung in der Eggenberger-Allee und der noch zu realisierenden STRAB-Linie SW in der Wetzelsdorfer Straße (Nord-Süd-Querung des Planungsgebietes), Länge rd. 1.780 m;
- den Grünraumausbau, d.h. Schaffung eines zentralen Parks, weiterer Parkanlagen sowie eines Sportplatzes im Gesamtausmaß von rd. 66.000 m²;
- das soziale Umfeld, d.h. Bau einer 5-gruppigen Kinderkrippe und eines 5-gruppigen Kindergartens sowie Errichtung einer 8-klassigen Volksschule und einer 8-klassigen neuen Mittelschule.

3.10.2. Feststellungen des Stadtrechnungshofes

Einleitend ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass die Investitionen für Infrastrukturmaßnahmen den gesamten Teil eines Areals betreffen, das anlässlich der Erstellung eines Rahmensplans im Februar 2010 für die Entwicklung eines Stadtteils Reininghaus definiert wurde und rd. 100 ha umfasst. Das Areal geht damit über die von Asset One erworbenen Flächen mit einem Gesamtausmaß von rd. 51,6 ha hinaus.

Die vorgelegte Kostenschätzung ist nicht durchgehend einheitlich strukturiert d.h. sie ist unterschiedlich detailliert und aus der Sicht des StRH teilweise auch nicht vollständig, enthält aber auch Reserven (näheres dazu siehe weiter unten).

- Die Ermittlung der Kosten für den Bereich „Erschließung des Areals Reininghaus“, d.h. die Errichtung von öffentlichen Erschließungsstraßen inkl. Geh- und Radwegen und Grünstreifen, Beleuchtung sowie die Errichtung einer neuen Straßenbahntrasse erfolgte dem Projektstand entsprechend als Grobkostenschätzung und ist im Aufbau nachvollziehbar. Die für die öffentliche Erschließung benötigten Flächen, d.h. Straßen, Geh- und Radwege sowie Grünflächen entlang der Erschließungswege sind in den Flächenberechnungen berücksichtigt und wurden von der Stadtbaudirektion rechnerisch aus dem Rahmenplan abgeleitet. Die der Kostenschätzung zu Grunde liegenden Flächenberechnungen wurden dabei nicht aus den Flächenaufstellungen des Rahmenplans Graz-Reininghaus entnommen sondern eigenständig ermittelt.

Die vorgelegte Kostenschätzung überschneidet sich in diesem Bereich im südlichen Planungsgebiet mit dem gerade in Planung befindlichen Projekt „Errichtung STRAB-Linie SW“ und es sind daher die betreffenden Kostenanteile zurzeit in beiden Projekten berücksichtigt.

Eine Valorisierung⁶ erfolgte an Hand eines angenommenen Zeitplans für die Errichtung der einzelnen öffentlichen Erschließungswege, getrennt für den Ausbau bzw. die Anpassung bereits bestehender Landesstraßen und Gemeindestraßen, die Errichtung neuer Gemeindestraßen und für den Bereich der neu zu errichtenden Straßenbahntrasse. Die Indexsteigerung wurde dabei mit 4,0% pro Jahr angenommen. Sicherheiten für Unvorhergesehenes sind im Ausmaß von rd. 10% berücksichtigt.

⁶ Mit der Valorisierung wird die zukünftige Inflation berücksichtigt.

- Die Kostenschätzung betreffend den Grünraumbau betrifft gem. Auskunft der MitarbeiterInnen der Stadtbaudirektion die Herstellungskosten für die kompletten Grünflächen und basiert auf einer Kostenschätzung der A10/5-Abteilung für Grünraum und Gewässer. Die Kostenschätzung enthält keine Valorisierung.
- Die Kostenschätzungen betreffend Infrastrukturmaßnahmen für das soziale Umfeld, d.h. den Bau einer 5-gruppigen Kinderkrippe und eines 5-gruppigen Kindergartens sowie die Errichtung einer 8-klassigen Volksschule und einer 8-klassigen neuen Mittelschule erfolgte nicht detailliert sondern wurde aus aktuell abgewickelten bzw. in Umsetzung befindlichen Projekten abgeleitet. Die Kostenschätzungen enthalten keine Valorisierung. Gem. vorliegenden Informationsstand des StRH waren in diesem Bereich die jeweiligen Fachabteilungen nicht in die Planungen miteinbezogen.

Aus der Sicht des Stadtrechnungshofes ist die vorgelegte Infrastrukturkostenschätzung teilweise nicht vollständig und es fehlen aus seiner Sicht folgende Kostenbestandteile:

- Für den Betrieb der Straßenbahnlinie zwischen der Eggenberger Alle und der Wetzelsdorfer Straße wurde kein Ankauf von zusätzlich benötigten neuen Straßenbahngarnituren berücksichtigt. Voraussichtlich werden zwei bis drei zusätzliche Straßenbahngarnituren zur Aufrechterhaltung des Fahrplantaktes benötigt.

Stellungnahme A10-Stadtbaudirektion:

Die Kostenschätzung zielt ausschließlich auf die Errichtungskosten der Verkehrsinfrastruktur inkl. des Begleitgrüns ab und beinhaltet noch keine Folgekosten.

Straßenbahngarnituren werden üblicherweise im Rahmen von Leistungsbestellungen, in der die Bedienqualität und sonstige Rahmenbedingungen festgelegt werden über eine Bruttobestellung (Fahrkarteneinnahmen bekommt der Besteller = Stadt) oder eine Nettobestellung (Fahrkarteneinnahmen bleiben beim Betrieb) finanziert und zählen somit zu den laufenden Kosten.

Sollten jedoch auch die laufenden Kosten der Straßenbahn monetär bewertet werden, so wären auch konsequenter Weise die Straßenerhaltungskosten mit einzurechnen. Diese

belaufen sich im Endausbau nach vorsichtiger Schätzung aber auch auf über € 2,5 Mio. pro Jahr!

- Einige in der Infrastrukturkostenschätzung enthaltene geplante Erschließungsstraßen liegen auf Fremdgrundstücken und die benötigten Grundstückflächen müssen angekauft werden. Ein Kostenansatz für einen Ankauf von Grundstücksflächen im Ausmaß von rd. 15.000 m² liegt nicht vor.

Stellungnahme A10-Stadtbaudirektion:

Bei einer Verwertung dieser Flächen kann man m.E. davon ausgehen, dass die Investoren ein Interesse an einer vernünftigen Erschließung haben werden und zumindest die benötigten Flächen kosten- und lastenfrei der Infrastruktur zur Verfügung stellen. Eine etwaige Mitfinanzierung, wie bei anderen Bauvorhaben praktiziert wurde dabei noch gar nicht hinterlegt (Mitfinanzierungspotenzial).

- Die für die Erschließung des Areals notwendigen Infrastrukturmaßnahmen enthalten Kostenansätze für die öffentliche Erschließung d.h. die Errichtung von Straßen, Geh- und Radwegen, Beleuchtung sowie dazu gehörende Grünstreifen jedoch keine Kostenansätze für die andere technische Infrastruktur wie z.B. Änderungen bzw. Neuerrichtungen von VLSA-Anlagen usw.

Stellungnahme A10-Stadtbaudirektion:

Auf Basis der bestehenden Straßenausbaukonzepte entlang der Landesstraßen Wetzelsdorfer Straße und Alten Poststraße kann man davon ausgehen, dass die Anbindung der Aufschließungsstraßen über Kreisverkehrsanlagen erfolgen wird, wodurch ein Kostenansatz für VLSA nicht notwendig wird. *(Und selbst wenn die Entscheidung f. VLSA-Systeme ausfallen würde, so wären max. 3 Ampeln zu je € 150.000,- ; in Summe € 450.000,- notwendig – entspricht einen Gesamtkostenanteil von 0,3%)*

- Der notwendige Umbau im direkten Bereich der GKE-Unterführung und der Umbau der im Norden an die Unterführung anschließende Kreuzungsbereich sind in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt.

Stellungnahme A10-Stadtbaudirektion:

Eine seriöse Abschätzung dieser Maßnahmen war auf Basis des vorhandenen Planstandes nicht möglich!

- Die Errichtungskosten von öffentlichen Plätzen im Ausmaß von rd. 20.000m² sind in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt.

Stellungnahme A10-Stadtbaudirektion:

Eine seriöse Abschätzung dieser Maßnahmen war auf Basis des vorhandenen Planstandes nicht möglich! Starke Abhängigkeit vom Platzbelag (architektonische Gestaltung)!

- Finanzierungskosten für Infrastrukturmaßnahmen die den Bereich der Leitungsträger betreffen, d.h. Kanal, Wasser, Strom, Fernwärme usw. sind in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt. Diese Infrastrukturmaßnahmen werden über Anschlussgebühren und Beiträge zwar refinanziert, müssen aber aus Sicht des StRH aus Bereichen des Hauses Graz vorfinanziert werden.

Stellungnahme A10-Stadtbaudirektion:

Leitungsverlegungen und Aufschließungen durch private Leitungsträger erfolgen ausschließlich auf Bestellung. Etwaige Finanzierungskosten werden von diesen auf deren Aufschließungsbeitrag sowie der Netzgebühr aufgeschlagen und dem Kunden verrechnet!

Aus Sicht der Stadtbaudirektion kann es nicht Aufgabe der öffentlichen Hand sein, Finanzierungskosten privater Unternehmen zu decken.

Der StRH weist darauf hin, dass die Kostenschätzungen für die Infrastrukturkosten mit sehr vielen Annahmen und Unsicherheiten behaftet sind, da den Kostenschätzungen keine konkreten Projekte und keine konkreten Zeitpläne zu Grunde liegen. Aus diesen Gründen kann bei diesem zeitlich sehr weitgreifenden Projekt zwar nicht der übliche Standard der Kostenprognosen angewendet werden, aber auf Vollständigkeit der zu erwartenden Kostenanteile ist trotzdem Bedacht zu nehmen.

In der folgenden Tabelle wird die vorliegende Kostenschätzung valorisiert bzw. indexbereinigt gegenübergestellt bzw. werden eventuelle Reserven dargestellt:

Kostenbereiche	Kostenschätzung tlw. <u>mit</u> Valorisierung Werte in Mio. EUR	Kostenschätzung <u>ohne</u> Valorisierung d.h. indexbereinigt Werte in Mio. EUR
öffentliche Erschließung	122,6	88,6
Parkflächen	6,0	6,0
Soziale Infrastruktur	22,0	22,0
Summe	150,6	116,6
abzgl. Kostenanteil		
Projektüberschneidung STRAB-Linie SW	-14,3	-10,3
abzgl. Kostenanteil		
Unterführung Josef Huber Gasse	-26,9	-18,2
Summe	109,4	88,1

- Wie aus der Tabelle ersichtlich ist, entsprechen die vorgelegten Kostenschätzungen in Höhe von rd. 150,6 Mio. EUR indexbereinigt, d.h. Stichtag 2012, einem Betrag von rd. 116,6 Mio. EUR.
- In der Kostenschätzung sind Kostenbestandteile enthalten, die auch im Projekt STRAB-Linie SW enthalten sind. Die Höhe beträgt rd. 14,3 Mio. EUR (bzw. rd. 10,3 Mio. EUR indexbereinigt).
- Zurzeit ist die tatsächliche Errichtung der Unterführung Josef Huber Gasse noch nicht entschieden, aber in der Kostenschätzung sind Errichtungskosten für die Unterführung Josef Huber Gasse in Höhe von rd. 26,9 Mio. EUR (bzw. rd. 18,2 Mio. EUR indexbereinigt) enthalten.

Der StRH empfiehlt die Kostenschätzungen laufend hinsichtlich Vollständigkeit zu überarbeiten und zu verdichten, um die daraus resultierenden Businesspläne für die Verwertung und die Infrastrukturmaßnahmen anpassen zu können.

Stellungnahme A8-Finanz- und Vermögensdirektion:

Die grundsätzliche Entscheidungsfindung muss auf der Basis der derzeitigen Datenlage und Einschätzungen erfolgen, eine nachträgliche Revision dieses Business Plans nach zwei Monaten hat keinen Sinn. Sehr wohl muss nach dem Erwerb rasch eine operative Planung für die nächsten 18 Monate sowie ein Mittelfristplan für die darauf folgenden 4 Jahre erstellt und möglichst verbindlich mit einem professionellen Management vereinbart werden. Anders als der jetzige Business Plan sollten dort konkretere Details und messbare Vorgaben vereinbart werden, deren Überschreitung dann durchaus auch mit Erfolgsprämien in Verbindung gebracht werden sollte. Die weitere Entwicklung ist danach roulierend zu planen, zu aktualisieren und zu optimieren.

3.11. Finanzierung Infrastrukturinvestitionen

3.11.1. Sachverhalt

Lt. vorliegendem Finanzierungskonzept der A8 soll die Finanzierung der für die öffentliche Erschließung notwendigen Investitionen aus folgenden Bereichen erfolgen:

- Erlöse aus Ertragsanteilen, die dem Projektgebiet etappenweise zugeordnet werden.
- Gesellschafterzuschüsse aus der für die Verwertung verantwortlichen Projektgesellschaft.
- Darlehen.

Gem. vorliegendem Finanzierungsplan könnte unter den getroffenen Annahmen die Finanzierung innerhalb von 26 bis 28 Jahren abgeschlossen sein.

3.11.2. Feststellungen des Stadtrechnungshofes

Einleitend stellt der StRH fest, dass man sich auch bei der Berechnung der geplanten Finanzierung der Infrastrukturkosten, wie schon bei der Sollkostenberechnung, auf Grund des sehr großen Zeithorizontes in einem sehr prognosebehafteten Prozess befindet und daher die Ergebnisse mit höheren Risiken und Unsicherheiten behaftet sind als bei einem zeitlich nicht so weit reichenden Projekt.

Prinzipiell ist festzustellen, dass die Stadt Graz für die Finanzierung der Infrastrukturkosten Vorsorge wird treffen müssen und dass das Areal Reininghaus sowohl aus der OG als auch aus der AOG finanziert werden wird.

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

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

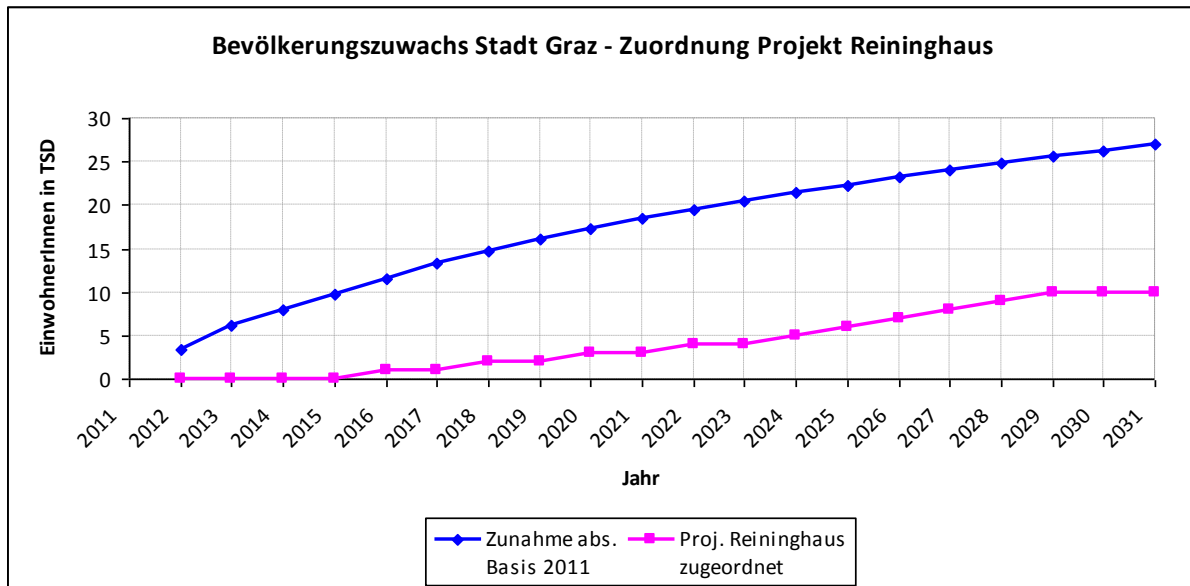


Abbildung 9: Gegenüberstellung Bevölkerungszuwachs – Zuordnung Projekt Reininghaus
 Quelle: Stadt Graz Präsidialamt, Daten: Bundesanstalt Statistik Austria bzw. Businessplan Infrastruktur, Grafik StRH

In der folgenden Grafik ist die gem. den vorgelegten Unterlagen ersichtliche Verteilung, der Entwicklung der Verwertungserlöse und die Verteilung der Infrastrukturmaßnahmen dargestellt.

Die Verwertungserlöse wurden von der Stadtbaudirektion in Jahrestanchen dargestellt, was nicht der tatsächlichen Errichtung entspricht. Weiters ist der Bau der durch das Areal führenden Straßenbahntrasse in einen Abschnitt reiner Straßenbau und in einen Abschnitt Straßenbahnausbau aufgeteilt. Nach dieser Kostenaufstellung würde eine Straßenbahn erst im 15. Jahr der Entwicklung des Areals errichtet werden.

Da sich die Infrastrukturkosten über die Jahre verteilt darstellen werden, hat der StRH in der folgenden Grafik die einzelnen Kostenbereiche aliquot auf die Jahre verteilt. Den Zeitpunkt der tatsächlichen Errichtung der Straßenbahnlinie blieb unverändert.

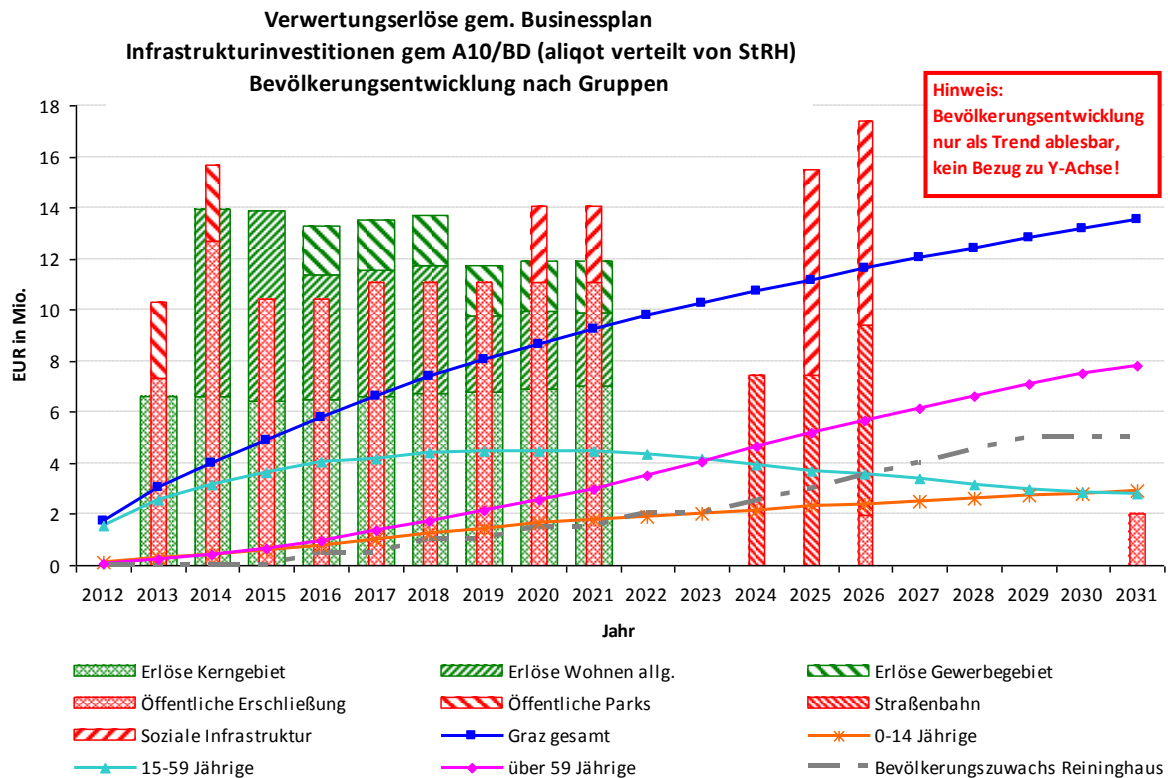


Abbildung 10: Gegenüberstellung Verwertungserlöse, Infrastrukturmaßnahmen und Bevölkerungsentwicklung
Quelle: Daten. A8 bzw. A10BD, Grafik StRH

Die Grafik zeigt eine mögliche Verteilungsvariante der Verwertungserlöse, der Infrastrukturmaßnahmen sowie die tendenzielle Verteilung der Bevölkerungsentwicklungen der einzelnen Bevölkerungsgruppen. Erkennbar ist u.a., dass bei dieser gewählten Variante der Bau einer Straßenbahnlinie erst sehr spät erfolgen soll. Der tatsächliche Ablauf der Infrastrukturmaßnahmen ist allerdings noch nicht fixiert und in großem Maße vom tatsächlichen Verlauf der Verwertung der einzelnen Grundstücke und etwaiger Genehmigungsauflagen (etwa aus dem UVP) abhängig.

3.12. Termine

Folgende wichtige Meilesteine sind bei der Abwicklung des Projektes Reininghaus zurzeit ersichtlich:

- STEK 4.0, Beschluss durch den Gemeinderat Juni 2012
- Begutachtung des vom GR beschlossenen STEK 4.0 durch die Aufsichtsbehörde.
- Beginn der Revision des Flächenwidmungsplans der Stadt Graz voraussichtlich ab Anfang 2013, u.U. mit einer eigenen Flächenwidmungsplan-Revision des Gebietes „Reininghausareal“
- evtl. notwendiges UVP-Verfahren auf Grund der großflächigen Umwidmungen parallel zur Revision des Flächenwidmungsplans.
- Verwertung von Grundstücken ab dem Jahr 2013 innerhalb von zehn Jahren.
- Etappenweise Herstellung einer öffentlichen Infrastruktur ab dem Jahr 2013 innerhalb der nächsten 20 Jahre für das gesamte Reininghausareal im Ausmaß von rd. 100ha.

3.13. Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften

Der Stadtrechnungshof geht davon aus, dass bei der Umsetzung dieses Projektes auf die Einhaltung sämtlicher relevanten Gesetze, Richtlinien und Vorschriften geachtet wird. Die Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften wurde im Einzelnen nicht geprüft.

4. Empfehlungen

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

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

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

Graz, 26. Juni 2012

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz

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

Mag^a Katharina Riel
Prüferin
(elektronisch gefertigt)

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

	Signiert von	Windhaber Hans-Georg
	Zertifikat	CN=Windhaber Hans-Georg,OU=Stadtrechnungshof,O=Stadt Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2012-06-25T15:09:49+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.