

Prüfbericht  
gemäß § 13 der Geschäftsordnung  
für den Stadtrechnungshof

betreffend

**den Erwerb der Liegenschaft EZ 2490 GB 63128 Wetzelsdorf in  
der Ilwofgasse von der ÖWGES**

StRH – 28804/2010  
Graz, am 18. Jänner 2011  
Prüfungsleitung: Dr. Günter Riegler

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz  
A-8011 Graz  
Tummelplatz 9

Diesem Prüfbericht liegt der Informationsstand vom 14. Jänner 2011 zugrunde.

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b>Gegenstand und Umfang der Prüfung .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Auftrag und Durchführung .....	4
1.2.	Auftragsdurchführung und Prüfungsschwerpunkte.....	4
1.3.	Zur Prüfung herangezogene Unterlagen.....	5
1.4.	Besprechungen und örtliche Begehungen .....	6
1.5.	Stellungnahme zum Rohbericht .....	6
<b>2.</b>	<b>Ausgangslage.....</b>	<b>7</b>
2.1.	Zielformulierung zur Schaffung von Sozialmietwohnungen .....	7
2.2.	Lage der Liegenschaft EZ 2490 GB 63128 Wetzelsdorf in der Ilwofgasse.....	8
2.3.	Chronologie .....	10
<b>3.</b>	<b>Einzelfragen und Beurteilungen des Stadtrechnungshofes.....</b>	<b>12</b>
3.1.	Zur Frage der mehrmaligen Umwidmung des Grundstückes .....	12
3.2.	Zur Frage der Auswahl des Grundstückes für das Arbeitsprogramm Wohnen.....	14
3.3.	Zur Frage der Überleitung der Grundstückskaufpreise.....	15
3.4.	Zur Frage der Preisangemessenheit des Grundstücksankaufes im Jahr 2009 .....	17
3.5.	Zur Frage der Auswahl des Baurechtsnehmers für dieses Grundstück .....	18
<b>4.</b>	<b>Zusammenfassung und ergänzende Anmerkungen .....</b>	<b>19</b>
	Ergänzende Anmerkungen.....	20
<b>5.</b>	<b>Prüfungsergebnis .....</b>	<b>21</b>

### Abkürzungsverzeichnis

Abs	Absatz
AStVG	Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung
BVergG	Bundesvergabegesetz
GO	Geschäftsordnung
GRB	Gemeinderatsbeschluss
ÖWGES	ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
StRH	Stadtrechnungshof

### Kurznamenverzeichnis

A 8/4	A 8/4 – Abteilung für Liegenschaftsverkehr Seit dem 1. Jänner 2011 wurde die A 8/4 - Abteilung für Liegenschaftsverkehr in A 8/4 - Abteilung für Immobilien umbenannt (siehe dazu Haus Graz).
-------	--

### Beilagenverzeichnis

**Beilage:** Ablaufschema über die Vorgangsweise im Einlöseverfahren bei Vorbehaltsflächen

### Disclaimer

Dieser Bericht ist ein **Prüfungsbericht im Sinne des § 16 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof der Stadt Graz** (in der Folge: GO-RH). Er kann personenbezogene Daten im Sinne des § 4 des Datenschutzgesetz 2000 (in der Folge: DSG 2000) enthalten und dient zur **Vorlage an den Kontrollausschuss der Stadt Graz** im Sinne des § 17 GO-RH. Die **Beratungen und die Beschlussfassung über diesen Bericht** erfolgen gemäß § 37 Abs 9 des Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 (in der Folge: Statut) in **nichtöffentlicher und vertraulicher Sitzung**. Die **Mitglieder des Kontrollausschusses** wurden daran erinnert, dass sie im Sinne der §§ 17 und 47 Statut der Landeshauptstadt Graz die **Verschwiegenheitspflicht** wahren und die in den Sitzungen des Kontrollausschusses zu Ihrer Kenntnis gelangten Inhalte **vertraulich behandeln** werden. Eine hinsichtlich der datenschutzrechtlichen Einschränkungen **anonymisierte Fassung** dieses Berichtes ist **ab dem Tag der Vorlage an den Kontrollausschuss** im Internet unter <http://stadtrechnungshof.graz.at> abrufbar.

Graz, am 18. Jänner 2011

Der Stadtrechnungshofdirektor

**Diesem Prüfungsbericht liegt der Stand der vorliegenden Unterlagen vom 14. Jänner 2011 zugrunde.**

## 1. Gegenstand und Umfang der Prüfung

### 1.1. Auftrag und Durchführung

Der **Stadtrechnungshof** wurde am 6. Juli 2010 (eingelangt am 20. Juli 2010 im Stadtrechnungshof) **von sieben Gemeinderäten** gem. § 98 (6) Z. 1 Statut der Landeshauptstadt Graz iVm § 13 (2) Z. 1 GO des StRH **ersucht, eine Überprüfung auf Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Geschäftsvorganges** sowie der **Divergenz der jeweiligen Kaufpreise zum Thema**

### **Erwerb der Liegenschaft EZ 2490 GB 63128 Wetzelsdorf in der Ilwofgasse von der ÖWGES**

durchzuführen.

Die **Prüfungsschwerpunkte** und **Einzelfragen** sind im nachfolgenden Kapitel 1.2. **abgebildet**.

### 1.2. Auftragsdurchführung und Prüfungsschwerpunkte

Die Prüfung wurde seitens des Stadtrechnungshofes (in Folge: StRH) **im Zeitraum** August 2010 bis einschl Jänner 2011 (mit Unterbrechungen) **durchgeführt**.

Die **Prüfungsleitung** hat der Leiter des StRH, das ist Herr Dr. Günter RIEGLER wahrgenommen. Weiters mitgewirkt hat Ing. Christian HOFSTÄTTER.

Die **Durchführung der Prüfung** erstreckte sich im Sinne der oben in 1.1. umrissenen Aufgaben auf folgende **Prüfungsthemen**: Abklärungen

- zur Frage der Umwidmung des Grundstückes
- zur Frage der Auswahl des Grundstückes für das Arbeitsprogramm Wohnen
- zur Frage der Überleitung der Grundstückskaufpreise betreffend die Jahre 2007 und 2009
- zur Frage der Preisangemessenheit des Grundstücksankaufes im Jahr 2009
- zur Frage der Auswahl des Baurechtsnehmer für dieses Grundstück.

Die **Verständigung der Abteilungsvorständin** der Abteilung A 8/4 **erfolgte mit Schreiben vom 20. September 2010**.

### 1.3. Zur Prüfung herangezogene Unterlagen

Folgende **Unterlagen** wurden unserer **Prüfung zugrunde gelegt**:

An - / Beilage	Betreff	Eingang StRH	Anmerkungen
	1. Stellungnahme der Abteilung A 8/4 betreffend die Preisangemessenheit des Grundstücksankaufes in der Ilwofgasse mit der Gdst.Nr. 479/1 in der KG Wetzelsdorf auf Grund einer schriftlichen Anfrage des Stadtrechnungshofes vom 25. Februar 2010	am 16. März 2010	Prüfungshandlung im Rahmen der Vorprüfung der Rechnungsabschlüsse 2009
	2. Motivenbericht vom 25. Juni 2009 betreffend den Grundstücksankauf und die Baurechtseinräumung in der Ilwofgasse mit der Gdst.Nr. 479/1 in der KG Wetzelsdorf		Quelle: www.graz.at
	3. Kaufvertrag zwischen der Stadt Graz und der ÖWGES betreffend das Grundstück in der Ilwofgasse mit der Gdst.Nr. 479/1 in der KG Wetzelsdorf		Quelle: Akt A 8/4-11836/2009
	4. Motivenbericht vom 28. Juni 2006 betreffend die Aufhebung der Vorbehaltsfläche Nr. 10D - Grottenhofstraße		Quelle: www.graz.at
	5. Kaufvertrag vom 2. u. 6. März 2007 zwischen der ÖWGES und einer Privatperson betreffend das Grundstück in der Ilwofgasse mit der Gdst.Nr. 479/1 in der KG Wetzelsdorf		Quelle: Bezirksgericht
	6. Stellungnahme der Abteilung A 8/4 auf Grund eines Fragekataloges des Stadtrechnungshofes vom 20. September 2010	am 4. Nov. 2010	
	7. Stellungnahme des Referates für Verfassungs- und Vergaberecht auf Grund einer schriftlichen Anfrage des Stadtrechnungshofes vom 15. November 2010	am 22. Nov. 2010	
	8. Stellungnahme des Referates für Verfassungs- und Vergaberecht auf Grund einer schriftlichen Anfrage des Stadtrechnungshofes vom 22. November 2010	am 24. Nov. 2010	

#### 1.4. Besprechungen und örtliche Begehungen

**Abgehaltene Besprechung** in der Abteilung A 8/4 am 12. Jänner 2011:

Katharina Peer, als	Abteilungsvorständin der Abteilung für Immobilien (A 8/4)
Dr. Günter Riegler, als	Stadtrechnungshofdirektor (StRH)
Ing. Christian Hofstätter, als	Mitarbeiter des Stadtrechnungshofes (StRH)

**Örtliche Begehung** der Liegenschaft EZ 2490 GB 63128 Wetzelsdorf in der Ilwofgasse am 18. August 2010:

Ing. Christian Hofstätter, als	Mitarbeiter des Stadtrechnungshofes (StRH)
--------------------------------	--

**Mündliche Auskünfte wurden** uns insbesondere von folgenden Personen erteilt:

Mag. Christian Krainer, als	Geschäftsführer der ÖWGES
Mag. Martin Glauning, als	Mitarbeiter der Abteilung für Immobilien (A 8/4)

**Abgehaltene Schlussbesprechung: am 12. Jänner 2011 mit der Abteilungsvorständin der Abteilung A 8/4.**

#### 1.5. Stellungnahme zum Rohbericht

**Der Rohbericht wurde am 13. Jänner 2011** an die Abteilung für Immobilien (A 8/4) **zur Stellungnahme** übermittelt.

**Stellungnahme der Abteilung A 8/4 vom 14. Jänner 2011 (Verfasserin: Katharina Peer):**

*Die Abteilung für Immobilien nimmt diesen Rechnungshofrohbericht zum Grunderwerb Ilwofgasse im Rahmen des Sonderwohnbauprogrammes zustimmend zur Kenntnis.*

Nach Einlangen **der zitierten Stellungnahme** wurden **noch unwesentliche textliche Änderungen** im Endbericht durchgeführt.

## 2. Ausgangslage

### 2.1. Zielformulierung zur Schaffung von Sozialmietwohnungen

Im Koalitionsvertrag zwischen der „Grazer Volkspartei“ und „Die Grünen Graz“, für die Gemeinderatsperiode der Landeshauptstadt Graz von 2008 bis 2013, ist im Kapitel „6.10 Wohnen“ Nachfolgendes festgehalten:

#### *„6.10.1 Leitziele*

*Die soziodemographische Entwicklung in Graz macht für die kommende Funktionsperiode die Schaffung (d.h. Errichtung oder Sanierung) von mindestens 500 leistbaren Wohnungen mit Einweisungsrecht der Stadt Graz unumgänglich. Die Stadt Graz wird für die entsprechende Grundstücksbevorratung in dieser Gemeinderatsperiode sorgen. Diese Projekte sind mit der Wohnbauförderung des Landes Steiermark abzustimmen.*

*Eine möglichst ausgewogene Durchmischung von Gemeindewohnungen (übertragener Wohnungsbau) mit sonstigen Wohnungen ist pro Wohnanlage anzustreben.*

*Das Wohnungsamt wird durch die Unterstützung der Finanzabteilung, der Liegenschafts-abteilungen A 8/4 und A 8/5, der Stadtbaudirektion sowie der städtischen Beteiligungen (insbesondere Stadtwerke AG und GBG) gemeinsam mit den Bauträgern und Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2008 den Plan entwickeln, um die im Koalitionsvertrag formulierten Ziele in dieser Gemeinderatsperiode zu erreichen.*

*Die Fraktionen von ÖVP, Grünen und KPÖ definieren dieses Projekt als Leitprojekt für die kommende Gemeinderatsperiode. Der Magistratsdirektor wird zu beauftragen sein, die operative Projektleitung sicherzustellen und der Stadtregierung über den Fortgang zu berichten.“*

**Anmerkung:** Die Hervorhebungen in Fett wurden vom Stadtrechnungshof in Hinblick einer besseren Lesbarkeit des Prüfberichtes durchgeführt.

Gemäß den vom **Land Steiermark** erlassenen **Richtlinien für die Förderung von Sozialmietwohnungen** sind die **Grund- und Aufschließungskosten** von der Gemeinde **zu übernehmen**. Die Errichtung erfolgt durch gemeinnützige Bauträger.

Der **Ankauf der Liegenschaft** EZ 2490 GB 63128 Wetzelsdorf in der Ilwofgasse **dient zur Schaffung von Sozialmietwohnungen und ist Teil des Arbeitsprogramms Wohnen**.

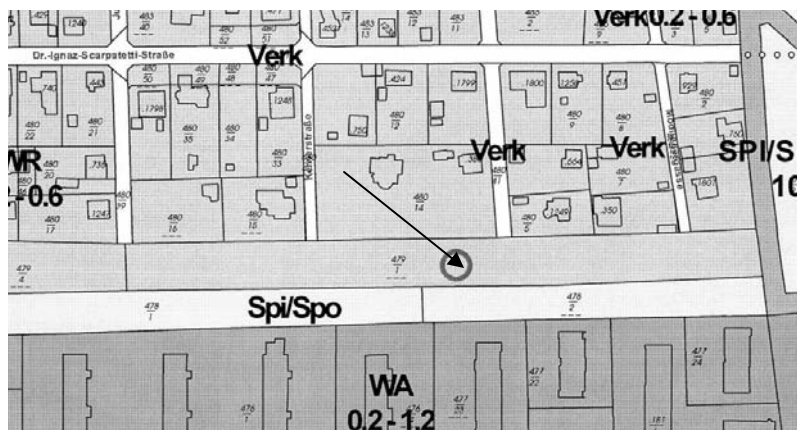
## 2.2. Lage der Liegenschaft EZ 2490 GB 63128 Wetzelsdorf in der Ilwofgasse

Nachfolgend ist die örtliche Situierung der Liegenschaft EZ 2490 GB 63128 Wetzelsdorf in der Ilwofgasse abgebildet:



Quelle: Online Stadtplan Graz

Als **Orientierung** wird im **Stadtplan Graz** dargestellt, dass sich **dieses Grundstück** im Ausmaß von 7.283 m<sup>2</sup> **östlich der Straßganger Straße** und **nördlich der Grottenhofstraße** befindet.



Quelle: Flächenwidmungsplan der Stadt Graz



Im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz (siehe Pfeil/Kreisring Seite zuvor) ist ersichtlich, dass dieses Grundstück südlich an den städtischen Kinderspielplatz und nördlich an Grundstücke mit Einfamilienhäusern angrenzt. Westlich dieses Grundstückes befindet sich ein unbebautes Grundstück, welches gemeinsam mit diesem Grundstück im Jahr 2006 umgewidmet wurde (siehe dazu Kapitel 3.1.). Östlich dieses Grundstückes grenzt ein gewidmeter Spiel- und Sportplatz an.



Quelle: Stadtrechnungshof (erstellt im Rahmen einer örtlichen Begehung)

Das Foto wurde von der Julius-Hansel-Straße aus mit Blick nach Osten erstellt.

## 2.3. Chronologie

Die **Chronologie** des Liegenschaftsankaufs und der Baurechtsvergabe **stellt sich wie folgt dar:**

- Im 3.0 Flächenwidmungsplan **2002** der Landeshauptstadt Graz hat der **Gemeinderat 30 Flächen** mit einem Gesamtausmaß von rd 36,48 ha für öffentliche Parkanlagen, Spiel- und Sportplätze, Hochschulen, Fachhochschulen, P&R – Standorte etc. **gewidmet**.
- **Die Liegenschaft** EZB 2490 GB 63128 Wetzelsdorf in der Ilwofgasse **wurde mit diesem Beschluss als Vorbehaltsfläche für einen Spiel- und Sportplatz ausgewiesen**.
- Im **Jahr 2003** wurde vom Eigentümer **der Antrag auf Einlösung des Grundstückes bzw. auf Änderung des Flächenwidmungsplanes eingebracht**.

**Erläuterung:** wenn Grundstücke von privaten Grundstückseignern eine derartige Widmung erfahren, hat der Grundstückseigner das Recht, eine „Einlösung“ (dh einen Ankauf durch die Gemeinde) zu verlangen.

- **Die Frist für die Ankaufsentscheidung** durch die Stadt Graz (1 Jahr ab Einlangen des Einlöseantrages) **ist im Jahr 2004 abgelaufen**, so dass dem Eigentümer ein grundsätzlicher **Rechtsanspruch betreffend die Aufhebung des Vorbehaltes** und Änderung des Flächenwidmungsplanes zukommt.
- Im Gemeinderat wurde am **28. Juni 2006** eine **Widmungsänderung** von einer Vorbehaltsfläche für einen Spiel- und Sportplatz in **reines Wohngebiet** („BD 0,2 – 0,6“) für die Liegenschaft EZB 2490 GB 63128 Wetzelsdorf in der Ilwofgasse **beschlossen**.
- Mit **Kaufvertrag vom 2. und 6. März 2007** kaufte die **ÖWGES die Liegenschaft** EZB 2490 GB 63128 Wetzelsdorf **in der Ilwofgasse um EUR 850.000,-- zuzüglich Nebenkosten** vom damaligen Eigentümer, einer Privatperson.
- Auf Grund des **Gemeinderatsbeschlusses vom 25. Juni 2009** und des Kaufvertrages vom 6. und 21. August 2009 wurde **diese Liegenschaft von der ÖWGES zu einem Kaufpreis von EUR 990.000,-- zuzüglich Nebenkosten an die Stadt Graz weiterverkauft**.

- Mit **Gemeinderatsbeschluss vom 25. Juni 2009** erfolgte auch die **Genehmigung für die Einräumung eines Baurechtes** ab 1. Oktober 2009 auf Dauer von 55 Jahren zugunsten der ÖWGES.

Diese **Chronologie war in der Folge Gegenstand mehrerer Zeitungsberichte** und von Anfragen im Gemeinderat. In weiterer Folge wurde dem Stadtrechnungshof – auf Grund dieser Gegebenheiten – der hier abgehandelte Prüfantrag erteilt.

### 3. Einzelfragen und Beurteilungen des Stadtrechnungshofes

In den nachfolgenden Kapiteln 3.1. bis 3.5. sind die Ergebnisse der Erhebungen zu den Einzelfragen sowie die Prüfungsfeststellungen des Stadtrechnungshofes dargestellt.

#### 3.1. Zur Frage der mehrmaligen Umwidmung des Grundstückes

Einleitend ist festzuhalten, dass die nachfolgend erwähnte Vorbehaltsfläche 10 D – Grottenhofstraße sich auf die Gst.Nr. 479/4 und 479/1 mit rd. 9.896 m<sup>2</sup> bezieht. Die Prüfung selbst bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück mit der Gst.Nr. 479/1 in einem Ausmaß von 7.283 m<sup>2</sup>.

Nachfolgend einige Auszüge aus dem Motivenbericht mit der GZ A 14 K-921/2006-1 (GRB vom 29. Juni 2006) über die Aufhebung der Vorbehaltsfläche Nr. 10 D – Grottenhofstraße:

*Für die im Bezirk Wetzelsdorf gelegenen Vorbehaltsflächen 10B – Abstallerstraße, 10C – Dr. Ignaz Scarpatetti Straße und 10D – Grottenhofstraße wurden von den Eigentümern mit Datum vom 3.3.2003 und 5.2.2003 Anträge auf Einlösung der Grundstücke bzw. auf Änderung des Flächenwidmungsplanes eingebracht. Die Fristen für die Ankaufsentscheidungen durch die Stadt Graz (1 Jahr ab Einlangen des Einlösevertrages) sind im Jahr 2004 abgelaufen, so dass den Eigentümern gemäß § 26c Abs 3 Stmk ROG ein grundsätzlicher Rechtsanspruch die Aufhebung des Vorbehaltes und Änderung des Flächenwidmungsplanes zukommt.*

#### **Lage und Beschreibung der Vorbehaltsflächen:**

##### Nr. 10D – Grottenhofstraße

Festgelegter Verwendungszweck: „Spiel-, Sportplatz“

Ersatzweise Nutzung: „WR O.2 – 0,6“

KG Wetzelsdorf, Gst.Nr. 479/4 und 479/1, ca. 9.896 m<sup>2</sup>

2.0 FLWPL 1992: Reines Wohngebiet 0,1 – 0,6

3.0 STEK und Sachprogramm Grünraum: Flächenvorsorge für weitere öffentliche Kinderspielplätze und Bezirkssportplätze. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche soll zur Ergänzung des bestehenden Kinderspielplatzes herangezogen werden.

#### **Stellungnahmen:**

##### Amt für Jugend und Familie:

*Zu den angefragten Flächen Nr. 10D – Grottenhofstraße Grst 479/1 und Grst 479/4 sowie Nr. 10 C – Dr. Ignatz Scarpatettistraße Grst 474/2 KG Wetzelsdorf kann vom Amt für Jugend und Familie festgestellt werden, dass die Notwendigkeit für Freiflächen in jeweils städtischen Bereichen immer noch sehr gegeben ist und einer starker Bedarf*

*weiterhin besteht, die finanziellen Ressourcen aber derzeit keine Möglichkeiten bieten, die Flächen weder zu erwerben noch anzumieten.*

*Es ist zu **befürchten**, dass die angegebenen Flächen mit Wohnobjekten verbaut werden, und damit der **Verdichtungsgrad an Wohnungen in diesem Bereich sehr stark erhöht wird**. Das **Ausmaß der öffentlichen Flächen ist besonders in diesem Stadtteil, gemessen an der Wohnungsdichte sehr gering**. Die Spannungen zwischen den HochhausbewohnerInnen und den Besitzern der Einfamilienhäuser sind hoch, da der Freiraum knapp ist und die Kinder und Jugendlichen sehr eingeschränkt sind. **Als Folge kann angenommen werden, dass eine weitere Zunahme der starken sozialen Spannungen zu befürchten ist, die derzeit schon in der „Grottenhofsiedlung“ zu erkennen ist.***

*Es soll daher die Gelegenheit wahrgenommen werden, vom Amt für Jugend und Familie insbesondere **aus der Sicht der Sozialraumorientierung, vehement darauf hinzuweisen, städtebaulich unbedingt dafür Vorsorge zu treffen, diese Entwicklung der Ghettoisierung zu verhindern.***

**Anmerkung:** Die Hervorhebungen in Fett wurden vom Stadtrechnungshof in Hinblick einer besseren Lesbarkeit des Prüfberichtes durchgeführt.

Die **Frist für die Ankaufsentscheidung durch die Stadt Graz** (1 Jahr ab Einlangen des Einlösevertrages) **ist im Jahr 2004 abgelaufen**, so dass dem **Eigentümer** gemäß § 26c Abs 3 Stmk ROG ein **grundsätzlicher Rechtsanspruch betreffend die Aufhebung des Vorbehaltes und Änderung des Flächenwidmungsplanes** zukommt.

**Laut Aktenlage wurde das Einlöseersuchen durch die A 8/4 geprüft** und wurden auch Stellungnahmen eingeholt; dass die **Einlösung schließlich doch nicht stattgefunden hat, ist auf Grund anderweitiger budgetärer Prioritätensetzungen** erklärlich und nachvollziehbar.

**Auf Grund des vorhin angeführten Sachverhaltes wurde am 28. Juni 2006 eine neuerliche Widmungsänderung** von einer Vorbehaltsfläche für einen Spiel- und Sportplatz **in reines Wohngebiet** („BD 0,2 – 0,6“) für die Liegenschaft EZB 2490 GB 63128 Wetzelsdorf in der Ilwofgasse im Gemeinderat **beschlossen**.

**Aus dem gegebenen Anlass wurde im Jahr 2006 ein Ablaufschema für Prüfungen von Einlösungen erarbeitet (siehe Beilagen).**

### 3.2. Zur Frage der Auswahl des Grundstückes für das Arbeitsprogramm Wohnen

**Im Motivenbericht vom 25. Juni 2009** betreffend den Grundstücksankauf in der Ilwofgasse mit der Gdst.Nr. 479/1 in der KG Wetzelsdorf **ist Nachfolgendes festgehalten:**

*Bereits im Vorjahr hat die Stadt Graz eine Liegenschaft im Ausmaß von 2.800 m<sup>2</sup> in der Floßendstraße erworben und nunmehr an einer 4.100 m<sup>2</sup> großen städtischen Liegenschaft das Baurecht zur Errichtung von Gemeindewohnungen ausgeschrieben. Hier könnten etwa 50-55 Wohnungen errichtet werden. **Die Abteilung für Liegenschaftsverkehr hat in weitere Folge geeignete Grundstücke für den sozialen Wohnbau aufgelistet, wobei auch Flächen im städtischen Bereich „Haus Graz“ für die Wohnverbauung herangezogen werden sollen.***

**Anmerkung:** Die Hervorhebungen in Fett wurden vom Stadtrechnungshof in Hinblick einer besseren Lesbarkeit des Prüfberichtes durchgeführt.

**Nachfolgende Fragen wurden** von uns auf Grund des vorhin angeführten Sachverhaltes **schriftlich an die Abteilung für Liegenschaftsverkehr (A 8/4) gerichtet:**

- Besteht die Möglichkeit diese Liste zu erhalten (Stand: Zeitpunkt der Ankaufsentscheidung)?
- Wie ist diese Grundstücksliste zustande gekommen?
- Was sind die Kriterien für geeignete Grundstücke?
- Aus welchen Gründen eignet sich das Grundstück in der Ilwofgasse für den sozialen Wohnbau?
- Gibt es eine Bewertung nach Punkten für die Grundstückseignung der möglichen/geeigneten Grundstücke?

**Die Abteilung für Liegenschaftsverkehr (A 8/4) nimmt** zu den vorhin angeführten Fragen **wie folgt Stellung:**

*Hinsichtlich der Liste, welche im Motivenbericht des GR-Antrages vom 25.6.2009 erwähnt wurde, handelt es sich um eine Aufstellung über Flächen im Bereich des Hauses Graz, die eventuell für eine Wohnverbauung herangezogen werden können. Das Grundstück in der Ilwofgasse wurde jedoch ausgewählt, da einerseits die entsprechenden Fördermittel und eine fertige Einreichplanung vorhanden waren und andererseits dieses Grundstück in Wetzelsdorf liegt und somit sich ideal für den sozialen Wohnbau eignet.*

Die **Begründung des Fachamtes** ist für uns **nachvollziehbar**. Die Aufstellung der A 8/4 über die möglichen geeigneten Liegenschaften haben wir eingesehen. Die Auswahl des Grundstückes Ilwofgasse ist vor dem Hintergrund der bereits vorhanden gewesenen Planungen und der Förderzusage zweckmäßig und nachvollziehbar.

### 3.3. Zur Frage der Überleitung der Grundstückskaufpreise

Auf Grund des **Kaufvertrages vom 6. und 21. August 2009** zwischen der Stadt Graz und der ÖWGES **bezahlte die Stadt Graz** für die **Liegenschaft EZ 2490 GB 63128 Wetzelsdorf** in der Ilwofgasse **EUR 990.000,-- ohne Nebenkosten** und die **ÖWGES lt. Kaufvertrag vom 2. und 6. März 2007** an den damaligen Eigentümer **EUR 850.000,-- ohne Nebenkosten**. Stellt man die beiden Grundstückskaufpreise gegenüber, so ergibt sich eine **Differenz von EUR 140.000,-- ohne Nebenkosten** bzw. eine **Erhöhung von rd 16,5 % innerhalb** eines **Zeitraumes von rd 2,5 Jahren**.

Lt. **Auskunft der ÖWGES** stellt sich die **Kaufpreisüberleitung** wie folgt dar:

<u>Benennung</u>	<u>EUR</u>
Kaufpreis im Jahr 2007 ohne Nebenkosten	850.000,00
Grunderwerbssteuer (3,5%)	29.750,00
Grundbucheintragungsgebühr (1%)	8.500,00
Kosten für Verzinsung etc	101.750,00
<b>Kaufpreis im Jahr 2009 ohne Nebenkosten</b>	<b><u>990.000,00</u></b>

Die **Überleitung** der Grundstückspreise **ergibt sich im Wesentlichen durch die Verzinsung und durch die Nebenkosten des Grundstückskaufes** im Jahr 2007.

**Zieht man von der Kaufpreisdifferenz von EUR 140.000,-- ohne Nebenkosten die Grunderwerbsteuer und die Grundbucheintragungsgebühr vom damaligen Kaufpreis der ÖWGES im Jahr 2007 ab**, so ergibt sich ein **restlicher Differenzbetrag von rd EUR 102.000,--**. **Dieser Restbetrag entspricht in etwa einer Verzinsung von rd 4,6 % (Zinseszinsrechnung)** für rd 2,5 Jahre (Behaltdauer des Grundstückes durch die ÖWGES) in Bezug auf die EUR 850.000,-- (Kaufpreis im Jahr 2007 ohne Nebenkosten). **Die Nebenkosten** wie Grunderwerbssteuer und Grundbucheintragungsgebühr **wurden in unserer Zinseszinsrechnung nicht berücksichtigt**.

Lt. **Angaben der ÖWGES** liegt dem **Kaufpreis im Jahr 2007 von EUR 850.000,-- ohne Nebenkosten kein Verkehrswertgutachten zugrunde**, weil man damals auf Grund von Erfahrungen über marktübliche Quadratmeterpreise – den Kaufpreis als marktkonform angesehen hat.

Für die rechtliche Grundlage hat sich der Stadtrechnungshof eine Fachmeinung beim Referat für Verfassungs- und Vergaberecht (Präsidialamt) mit nachfolgender Fragestellung eingeholt:

- Ob bzw. inwieweit ist die ÖWGES berechtigt Verzinsung Nebenkosten etc. an die Stadt Graz zu verrechnen (rechtliche Grundlage)?

Nachfolgend die Stellungnahme des Referates für Verfassungs- und Vergaberecht:

*Die Preisbildung bei einem Grundstückskauf ergibt sich aus der freien Willenseinigung des Verkäufers und des Käufers. Abgesehen von der laesio enormis gibt es dafür keine gesetzlichen Einschränkungen bzw. Gewinnverbote.*

Die vorhin genannte Einschränkung (laesio enormis), dass der Wert einer Leistung mehr als doppelt so groß ist wie der Wert der Gegenleistung (objektive Äquivalenz) zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, erscheint dem Stadtrechnungshof für diesen Grundstückskauf als nicht relevant.

**Die Überleitung der Grundstückspreise** betreffend die Jahre 2007 und 2009 bzw. die Kaufpreisdifferenz der Jahre 2007 und 2009 **ist für den Stadtrechnungshof plausibel.**



### 3.4. Zur Frage der Preisangemessenheit des Grundstücksankaufes im Jahr 2009

Bereits im Rahmen der **Vorprüfung der Rechnungsabschlüsse 2009** war eine **stichprobenartige Überprüfung des Aktes A 8/4-11836/2009 „Grundstücksankauf von der ÖWGES mit der Gst. Nr. 479/1, KG Wetzelsdorf“** angedacht. Diesbezüglich wurde mit **Schreiben vom 25. Februar 2009 die Preisangemessenheit des Grundstücksankaufes beim Fachamt hinterfragt.**

**Da bezüglich dieses Grundstückes ein Prüfantrag mit spezieller Fragestellung an den Stadtrechnungshof erfolgte, wurden im Rahmen der Vorprüfung der Rechnungsabschlüsse 2009 keine Prüfungshandlungen bzw. Prüfungsergebnisse abgebildet.**

Auf Grund des **Gemeinderatsbeschlusses** vom 25. Juni 2009 **und des Kaufvertrages** vom 6. und 21. August 2009 **wurde von der ÖWGES die Liegenschaft EZ 2490 GB 63128 Wetzelsdorf** mit der Grundstücksnummer 479/1 im Ausmaß von 7.283 m<sup>2</sup> **mit einem Kaufpreis von EUR 990.000,- - zuzüglich Nebenkosten an die Stadt Graz verkauft.** Der Kaufpreis von rd ■■■ EUR/ pro Quadratmeter orientiert sich lt. Angaben der Abteilung A 8/4 **an externen Gutachten der näheren Umgebung.** Diesbezüglich wurde uns vom Fachamt die **Pirchäckerstraße 23, die Peter Rosegger Straße 98 und der LUV Sportplatz** genannt. **Die vorgelegten Gutachten weisen bei der Pirchäckerstraße und bei der Peter Rosegger Straße ein Baulandspreisniveau von ■■■ EUR/ pro Quadratmeter auf** (Bewertungen wurden im Jahre 2003 durchgeführt) **und beim LUV Sportplatz ist ein unbelasteter Bodenwert von ■■■ EUR/ pro Quadratmeter ersichtlich.**

Seitens des Fachamtes wird darauf hingewiesen, dass bei den beiden **Bewertungen im Jahre 2003 grundsätzlich eine Wertsteigerung von 2% p.a. anzunehmen ist.** Aus der Sicht des **Fachamtes war die Beauftragung eines Sachverständigengutachten für einen Kaufpreis von ■■■ EUR/ pro Quadratmeter nicht notwendig,** da der Verkehrswert mit über ■■■ EUR/ pro Quadratmeter beziffert worden wäre.

Ein **gesondertes Gutachten hätte** lt. Angaben des Fachamtes **mindestens EUR 7.000,-- zuzüglich USt.** gekostet (rd 0,7% des Kaufpreises) und liegt nicht vor.

Der von der Stadt Graz bezahlte Grundstückskaufpreis erscheint **angemessen.**

### 3.5. Zur Frage der Auswahl des Baurechtsnehmers für dieses Grundstück

Im Gemeinderat wurde am 25. Juni 2009 der Ankauf der Liegenschaft EZ 2490 GB 63128 Wetzelsdorf in der Ilwofgasse von der ÖWGES sowie die Einräumung eines Baurechtes an die ÖWGES an der vorhin genannten Liegenschaft genehmigt. Seitens des Stadtrechnungshofes wurden die rechtlichen Grundlagen für die Vergabe des Baurechtes für diese Liegenschaft bei der Abteilung A 8/4 und beim Referat für Verfassungs- und Vergaberecht hinterfragt.

Stellungnahme der Abteilung A 8/4:

*Grundsätzlich wird von der A 21 – Amt für Wohnungsangelegenheiten gemeinsam mit der A 8/4 – Liegenschaftsverkehr die Einräumung des Baurechtes an einer städtischen Liegenschaft ausgeschrieben. Beim Grundstück Ilwofgasse wurde die Liegenschaft mit der diesbezüglichen Einreichplanung und der Förderzusage vom Land Steiermark von der ÖWGES durch die Stadt Graz erworben, sodass in diesem Fall nur die ÖWGES als Baurechtsnehmerin fungieren kann. Analog zum Projekt Schererstraße aus dem Jahre 2001.*

Stellungnahme des Referates für Verfassungs- und Vergaberecht:

*Ein Grundstückskauf stellt gemäß § 10 Z 8 BVergG keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang dar. Das Einräumen eines Baurechtes unter konkreter Definition des zu errichtenden Bauwerkes stellt nach § 4 Z 3 BVergG einen Bauauftrag bzw. eine Baukonzession (§ 7 BVergG) dar. Daher werden derartige Baurechte nach meinem Wissen vom Wohnungsamt im Zuge von Ausschreibungen nach dem BVergG vergeben.*

*Nach § 17 Abs 1 Z 1 und 4 iVm § 18 des Steiermärkischen Vergaberechtsschutzgesetzes (StVergRG), idF LGBl. Nr. 154/2006, hätte ein Bieter, der Interesse am Abschluss dieses Vertrages gehabt hatte, binnen sechs Monaten nach Zuschlagserteilung (Vertragsabschluss) einen Antrag auf Feststellung einer rechtswidrigen Direktvergabe beim UVS Steiermark stellen können. Ein Feststellungsbescheid wäre Voraussetzung für eine Schadenersatzklage gewesen. Jetzt ist es dafür zu spät. Die Vorgangsweise der Stadt Graz kann – zumindest innerstaatlich – aus vergaberechtlicher Sicht keine rechtlichen Folgen mehr haben.*

*Es können auch keine sinnvollen Aktivitäten mehr gesetzt werden, weil die Stadt ja mit der ÖWGES einen aufrechten zivilrechtlich unbedenklichen Vertrag hat, der grundsätzlich einzuhalten ist.*

**Grundsätzlich sind Baurechtsvergaben, die mit einem Bauauftrag verbunden sind, ausschreibungspflichtig. Im konkreten Fall bestanden bereits Einreichplanung und Förderzusage an die ÖWGES und wurde die Liegenschaft von der ÖWGES erworben.** Eine Ausschreibung der Baurechtsvergabe zur Schaffung von Sozialmietwohnungen hätte daher zu keinem anderen Ergebnis führen können, als dass der einzig mögliche Bieter nur die ÖWGES hätte sein können. Insofern ist die **erfolgte Direktvergabe im konkreten Fall nicht zu beanstanden.**

#### 4. Zusammenfassung und ergänzende Anmerkungen

Der Stadtrechnungshof wurde von sieben Gemeinderäten ersucht eine Überprüfung auf **Transparenz** und **Nachvollziehbarkeit** des **Geschäftsvorganges** sowie der **Divergenz der jeweiligen Kaufpreise** zum Thema „**Erwerb der Liegenschaft EZ 2490 GB 63128 Wetzelsdorf in der Ilwofgasse von der ÖWGES**“ durchzuführen.

Einleitend ist festzuhalten, dass der **Ankauf dieser Liegenschaft zur Schaffung von Sozialmietwohnungen dient und Teil des Arbeitsprogramms Wohnen ist**. Gemäß den vom **Land Steiermark** erlassenen **Richtlinien für die Förderung von Sozialmietwohnungen** sind die **Grund- und Anschließungskosten** von der Gemeinde **zu übernehmen**. Die Errichtung erfolgt durch gemeinnützige Bauträger.

**Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz war diese Liegenschaft zunächst als Vorbehaltsfläche für einen Spiel- und Sportplatz ausgewiesen**. Seitens des damaligen Eigentümers wurde **im Jahr 2003 ein Antrag auf Einlösung des Grundstückes bzw. auf Änderung des Flächenwidmungsplanes** eingebracht. **Die Frist für die Ankaufentscheidung** der Stadt Graz **ist im Jahr 2004 abgelaufen**, so dass dem Eigentümer ein grundsätzlicher Rechtsanspruch betreffend die Aufhebung des Vorbehaltes und Änderung des Flächenwidmungsplanes zukommt. **Auf Grund des vorhin angeführten Sachverhaltes wurde am 28. Juni 2006 eine Widmungsänderung** von einer Vorbehaltsfläche für einen Spiel- und Sportplatz in reines Wohngebiet für diese Liegenschaft im Gemeinderat **beschlossen**.

**Die Entscheidung dafür, die Liegenschaft nicht einzulösen, ist nach Aktenlage der Abteilung für Liegenschaftsverkehr budgetär bedingt**; man habe letztlich andere Prioritäten gesetzt und daher die **Liegenschaft bewusst nicht für die Schaffung einer Spiel-/Sportanlage eingelöst**.

**Die Auswahl dieses Grundstückes für das Arbeitsprogramm Wohnen wurde seitens der Abteilung A 8/4 durch das Vorhandensein der entsprechenden Fördermittel und der fertigen Einreichplanung und der örtlichen Situierung in Wetzelsdorf begründet**. Lt. Auskunft der Abteilung A 8/4 ist die **Grundstücksbevorratung seitens der Stadt Graz** bzw. der GBG für die 500 angestrebten Wohnungen in dieser Gemeinderatsperiode **annähernd** (bis auf Hummel-Kaserne) **abgeschlossen**.

Die von der ÖWGES bekannt gegebene **Überleitung der Grundstückspreise** betreffend die Jahre 2007 und 2009 ergibt sich **aus der Verzinsung und aus den Nebenkosten** des Grundstückskaufes im Jahr 2007 und **ist für den Stadtrechnungshof plausibel**.

**Zur Preisangemessenheit des Grundstücksankaufes im Jahr 2009 ist festzustellen, dass der Kaufpreis** von rd. ■■■ EUR/ pro Quadratmeter **sich an externen Gutachten der näheren Umgebung orientiert**. **Ein gesondertes Gutachten** hätte lt. Angaben der Abteilung A 8/4 mindestens EUR 7.000,-- zuzüglich Ust. gekostet und **liegt nicht vor**.

Zur **Auswahl des Baurechtsnehmers** ist festzustellen, dass lt. Fachmeinung des Referates für Verfassungs- und Vergaberecht grundsätzlich **Ausschreibungen für die Vergaben von Baurechten nach dem BVergG stattfinden müssen**. Im konkreten Fall hätte – wegen der bereits von ÖWGES erlangten Förderzusage („Wohnbaukontingent“) – eine Ausschreibung zu keinem anderen Bieter und Baurechtsnehmer führen können. Daher scheint die gewählte Vorgangsweise (Direktvergabe) gerechtfertigt.

### **Ergänzende Anmerkungen**

Die seit einigen Jahren geübte **Förderpraxis der Landesregierung** hinsichtlich der Schaffung von Sozialmietwohnungen besteht darin, so genannte „**Wohnbaukontingente**“ (**Förderzusagen zur Schaffung von Sozialwohnungen**) **nur an gemeinnützige Wohnbauträger**, nicht aber auch an Gemeinden und Gemeindeunternehmen zu erteilen, ist **hinterfragenswert und beihilfenrechtlich bedenklich**. Will eine Gemeinde sozialen geförderten Wohnbau betreiben, muss sie zwangsläufig mit Wohnbauträgern kooperieren; eine **Eigenentwicklung über eine gemeindeeigene Gesellschaft**, wie es zB in Graz die GBG wäre, ist **nicht möglich**, weil im Vergleich zu geförderten Projekten nicht konkurrenzfähig.

Dies führt zur **unerfreulichen Konsequenz**, dass in Fällen wie hier, in denen ein gemeinnütziger Wohnbauträger bereits eine Förderzusage erhalten hat, die **vergaberechtliche Verantwortung für die Direktvergabe bei der Gemeinde** liegt.

Dass die Stadt von der Möglichkeit, eine schon entwickelte und mit Förderungszusage ausgestattete Liegenschaft anzukaufen, ist **nicht zu beanstanden**. Der Kaufpreis ist nach den uns vorliegenden Vergleichswerten angemessen.

## 5. Prüfungsergebnis

Der **Stadtrechnungshof** wurde darum ersucht, zu dem

### **Erwerb der Liegenschaft EZ 2490 GB 63128 Wetzelsdorf in der Ilwofgasse von der ÖWGES**

Stellung zu nehmen.

Im Rahmen unserer Stellungnahme beziehen wir uns im **Schwerpunkt auf die Überprüfung und Beurteilung des Geschäftsvorganges** betreffend die vorhin genannte Liegenschaft.

Die **Feststellungen** wurden seitens des Stadtrechnungshofes **ausführlich in den einzelnen Kapiteln** erläutert.

Graz am, 18. Jänner 2011

*Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz*

Dr. Günter Riegler  
Stadtrechnungsdirektor

Ing. Christian Hofstätter  
Bearbeiter

## **Beilagenverzeichnis**

**Beilage**

**Ablaufschema über die Vorgangsweise im Einlöseverfahren bei Vorbehaltsflächen**

**VORBEHALTSFLÄCHEN**

Vorgangsweise im Einlöseverfahren

