



Stellungnahme 4/2017 zum Thema

Errichtung eines neuen Gemeindewohnbaus
Kreuzung Peter-Rosegger-Straße / Faunastraße
(Projektprüfungen)

GZ: StRH - 072716/2016

Graz, 28. August 2017

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz

A-8011 Graz

Kaiserfeldgasse 19

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

Diesem Prüfbericht liegt der Stand der vorliegenden Unterlagen und Auskünfte bis
zum 28. August 2017 zugrunde.

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Kurzfassung	6
1.1	Stellungnahme zum Bedarf	6
1.2	Stellungnahme zu den Sollkostenberechnungen	6
1.3	Stellungnahme zu den Folgekostenberechnungen	7
1.4	Stellungnahme zur geplanten Finanzierung	7
2	Gegenstand und Umfang der Prüfung	8
2.1	Auftrag und Überblick	8
2.2	Vorliegender Prüfantrag	8
2.3	Eckdaten des Projekts	8
2.4	Prüfungsziel und Auftragsdurchführung	9
3	Berichtsteil	10
3.1	Lageplan und Informationen zum Projekt	10
3.1.1	Lageplan	10
3.1.2	Bauplatzimpressionen	11
3.1.3	Flächenwidmungsplan 3.0	12
3.1.4	Einreichpläne	12
3.2	Projektgenehmigung	14
3.3	Bedarf	14
3.4	Sollkostenberechnungen	18
3.5	Folgekostenberechnungen	18
3.6	Finanzierung	19
3.7	Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften	20
4	Prüfungsmethodik	21
4.1	Zur Prüfung herangezogene Unterlagen	21
4.2	Auskünfte und Besprechungen	21
	Prüfen und Beraten für Graz	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lageplan Grundstück	10
Abbildung 2:	Bauplatz	11
Abbildung 3:	Auszug FLÄWI 3.0	12
Abbildung 4:	Einreichplanung - Erdgeschoß	12
Abbildung 5:	Einreichplanung - 2. und 3. Obergeschoß	13
Abbildung 6:	Einreichplanung - Ansichten	13

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BVergG	Bundesvergabegesetz
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
GKB	Graz-Köflacher Bahn
GO	Geschäftsordnung
GR	Gemeinderat
GZ	Geschäftszahl
Pkt.	Punkt
rd.	rund
StRH	Stadtrechnungshof
WG	Wohnen Graz
z.B.	zum Beispiel

1 Kurzfassung

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass der Eigenbetrieb Wohnen Graz beim gegenständlichen Projekt, den im § 98 Abs. 3 und 4 des Statuts der Landeshauptstadt Graz vorgesehene Ablauf betreffend Projektkontrolle von prüfpflichtigen Projekten vor Beschlussfassung durch den Gemeinderat nicht einhielt.

Stellungnahme Eigenbetrieb Wohnen Graz:

Die unter Punkt 1 Kurzfassung angeführte Einleitung könnte ggf. derart verstanden werden, dass der Eigenbetrieb Wohnen die vorgeschriebenen Prüfungsgrundsätze vorsätzlich und bewusst nicht einhielt.

Eine inhaltliche Entschärfung könnte die u.a. geringfügige Adaptierung bringen (Deckungsgleich mit ihren Erläuterungen gemäß Punkt 2.4 – im letzten Absatz):

„Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass der Eigenbetrieb Wohnen Graz beim gegenständlichen Projekt den erforderlichen Prüfantrag verspätet an den zuständigen Stadtrechnungshof stellte, wodurch der im § 98 Abs. 3 und 4 des Statuts der Landeshauptstadt Graz vorgesehene Prüfungsablauf zeitlich nicht wie vorgegeben durchgeführt werden konnte.“

Stellungnahme Stadtrechnungshof:

Der Stadtrechnungshof gab den Adaptierungswunsch wie gewünscht wieder. Er ging bei seiner Prüfung nicht davon aus, dass der Eigenbetrieb Wohnen bewusst und vorsätzlich die Vorgaben des Statuts nicht einhielt. Der Stadtrechnungshof stellte hingegen fest, dass die Prüfung durch die Mitarbeit aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Eigenbetriebs Wohnen Graz sachlich und kooperativ durchgeführt werden konnte.

Die Vorlage aussagekräftiger Unterlagen hinsichtlich Bedarf, Sollkosten- bzw. Folgekostenberechnungen erfolgte verspätet, das hieß erst nach der Projektgenehmigung durch den Gemeinderat.

1.1 Stellungnahme zum Bedarf

Auf Grund der vorgelegten Unterlagen und der vom Eigenbetrieb Wohnen Graz angeführten Begründungen war die Neuerrichtung eines städtischen Wohnbaus hinsichtlich Bedarf und Umfang nachvollziehbar und plausibel.

1.2 Stellungnahme zu den Sollkostenberechnungen

Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass auf Grund des zum Zeitpunkt der Prüfung des Projektes bereits vorliegenden Ergebnisses der Ausschreibung der

Generalunternehmerleistungen und der bereits erfolgten Vergabe mit größter Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen war, dass die anlässlich der Sitzung des Gemeinderates am 17. November 2016 genehmigten Gesamtinvestitionskosten einhaltbar waren.

Auf Grund der Pauschalierung des Generalunternehmerauftrages war aus Sicht des Stadtrechnungshofes besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der im Leistungsverzeichnis beschriebenen Quantitäts- und Qualitätsstandards zu achten und entsprechende Kontrollsysteme einzurichten.

1.3 Stellungnahme zu den Folgekostenberechnungen

Dem Eigenbetrieb Wohnen Graz entstanden durch die Neuerrichtung der Wohneinheiten selbst keine direkten Folgekosten. Die sich aus der Realisierung des Neubauprojektes Faunastraße 78 ergebenden zukünftigen Folgekosten setzten sich aus den laufenden Betriebskosten sowie Kosten für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen zusammen.

Die Aufwendungen für Betriebskosten sollten, wie bei Vermietungen üblich, an die Mieterinnen und Mieter weiterverrechnet werden und waren somit als Durchläufer zu behandeln. Lediglich für Leerstände würden diese Kosten anteilig durch den Eigenbetrieb Wohnen Graz zu tragen sein.

1.4 Stellungnahme zur geplanten Finanzierung

Die Finanzierung des Projektes sollte über den Cash-Pool des Eigenbetriebes Wohnen Graz erfolgen. Die Planungs- sowie Errichtungskosten samt Baufinanzierungskosten sollten aufgrund der günstigen Konditionen des Cash-Pools über diesen vorfinanziert und über die Mieteinnahmen der nächsten 30 Jahre refinanziert werden.

Das Land Steiermark gewährte in den derzeit laufenden Förderprogrammen bis 2018 keine Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln auf Basis des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 in der geltenden Fassung. Die Begründung dafür war die über den zulässigen Grenzwerten der Förderrichtlinien hinausgehende Beeinträchtigung hinsichtlich Lärm- und Luftschadstoffbelastungen durch die Lagesituierung des Wohnbauprojektes.

Auf die generell angespannte Finanzlage der Stadt Graz sowie auf das Erfordernis, Investitionsvorhaben auf das absolut notwendige Mindestmaß, z.B. Investitionen nur auf Grund gesetzlicher Vorgaben zu beschränken, war vom Stadtrechnungshof hinzuweisen.

2 Gegenstand und Umfang der Prüfung

2.1 Auftrag und Überblick

Gegenstand der Prüfung war die geplante Errichtung von 38 Gemeindewohnungen an der Kreuzung Peter-Rosegger-Straße / Faunastraße.

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

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

Der Stadtrechnungshof hatte 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.

Die Projektgenehmigungen zur geplanten Errichtung von 38 Gemeindewohnungen an der Kreuzung Peter-Rosegger-Straße / Faunastraße erfolgte einstimmig bereits in der Sitzung des Gemeinderates am 17. November 2016¹.

2.2 Vorliegender Prüfantrag

Der Prüfantrag der für das Projekt zum Zeitpunkt der Projektgenehmigung zuständigen Stadtsenatsreferentin langte am 7. November 2016 im Stadtrechnungshof ein.

2.3 Eckdaten des Projekts

Für die Errichtung von 38 Gemeindewohnungen an der Kreuzung Peter-Rosegger-Straße / Faunastraße, veranschlagte der Eigenbetrieb Wohnen Graz rd. 4,0 Millionen Euro netto. Die Errichtung der Gemeindewohnungen war ab der zweiten Hälfte des Jahres 2017 geplant.

¹ Link zur [Tagesordnung der Gemeinderatsitzung am 17. November 2016](#) (Stück Nr. 14 der Tagesordnung)

2.4 Prüfungsziel und Auftragsdurchführung

Die Stellungnahme zur Projektkontrolle hatte sich gemäß Statut der Stadt Graz bzw. GO-StRH mit der Prüfung

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

zu befassen.

Da der Prüfantrag durch die, zum damaligen Zeitpunkt zuständige Stadtsenatsreferentin zu kurzfristig vor der Projektgenehmigung durch den Gemeinderat am 17. November 2016 erfolgte, legte der Stadtrechnungshof gemäß §17 Abs. 5 GO-StRH seine Stellungnahme ersatzweise dem Kontrollausschuss vor.

3 Berichtsteil

3.1 Lageplan und Informationen zum Projekt

3.1.1 Lageplan



Abbildung 1: Lageplan Grundstück
 Quelle: Magistrat Graz-Stadtvermessungsamt - Geodaten
 Ergänzungen: StRH

3.1.2 Bauplatzimpressionen



Blickrichtung Norden



Blickrichtung Südwest

Abbildung 2: Bauplatz
Quelle: Fotos StRH

3.1.3 Flächenwidmungsplan 3.0

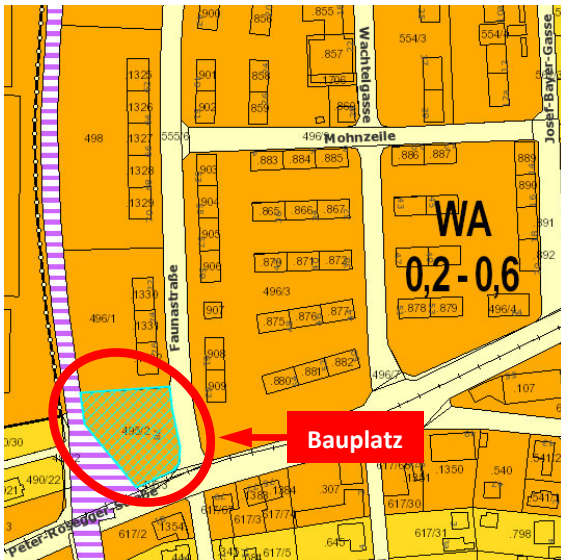


Abbildung 3: Auszug FLÄWI 3.0
 Quelle: Stadtplanungsamt
 Ergänzung: StRH

3.1.4 Einreichpläne

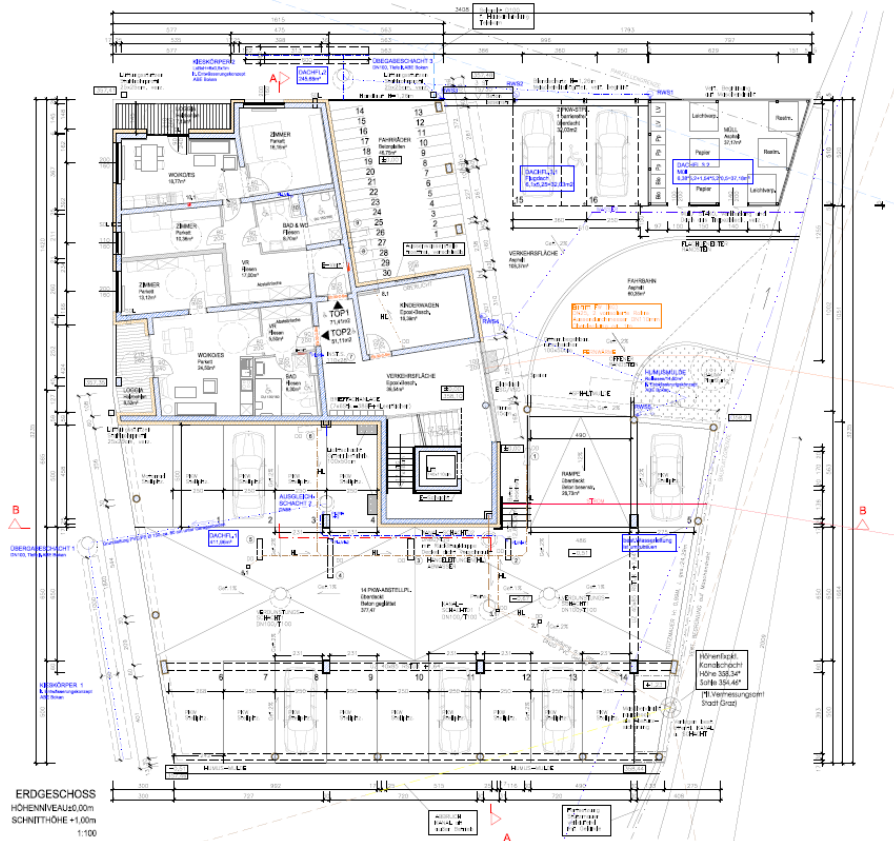


Abbildung 4: Einreichplanung - Erdgeschoß
 Quelle: Wohnen Graz



Abbildung 5: Einreichplanung - 2. und 3. Obergeschoß
Quelle: Wohnen Graz



Ansicht Nord



Ansicht West

Abbildung 6: Einreichplanung - Ansichten
Quelle: Wohnen Graz

3.2 Projektgenehmigung

Einleitend stellte der Stadtrechnungshof fest, dass der Prüfantrag der zum damaligen Zeitpunkt zuständigen Stadtsenatsreferentin am 7. November 2016 zu kurzfristig eintraf. Weiters lagen zum damaligen Zeitpunkt keine prüffähigen Unterlagen vor.

Beim gegenständlichen Projekt konnte, der im § 98 Abs. 3 und 4 des Statuts der Landeshauptstadt Graz vorgesehenen Ablauf betreffend Projektkontrolle von prüfpflichtigen Projekten vor Beschlussfassung durch den Gemeinderat nicht eingehalten werden. Die einstimmige Projektgenehmigung durch den Gemeinderat erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 17. November 2016².

Der Stadtrechnungshof empfahl,

- prüfbare Unterlagen hinsichtlich Bedarf, Sollkosten- und Folgekostenberechnungen sowie die Darstellung der geplanten Finanzierung zu Projekten dem Stadtrechnungshof zeitgerecht vor Beschlussfassung im Gemeinderat vorzulegen, da der Bericht des Stadtrechnungshofes gemäß §98 Abs. 3 Statut der Landeshauptstadt Graz bzw. §6 Abs. 5 GO-StRH Bestandteil des dem Gemeinderat zur Projektgenehmigung vorgelegten Geschäftsstückes zu sein hat.

3.3 Bedarf

1919 erfolgte die Fertigstellung der ersten Gemeindewohnungen in Graz, als soziales Projekt zur Hilfestellungen nach dem Ersten Weltkrieg. Die Errichtung vieler Sozialbauten geschah insbesondere in den Folgejahren nach dem Zweiten Weltkrieg.

Ende der 50er Jahre entstanden die ersten Übertragungswohnbauten in Kooperation mit Genossenschaften, die ab den 1960ern generell den Bau übernahmen. Die Stadt stellte dabei die Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung, übertrug ein Baurecht und war nach dem Ablauf einer 55 Jahres Frist, Eigentümer.

Zum Zeitpunkt der Prüfung gab es circa 4.270 gemeindeeigene Wohnungen und circa 130 Geschäftslokale im Eigentum der Stadt. Wohnungsgenossenschaften verwalteten rund 6.730 Wohnungen im Sinne von Übertragungswohnungen. Der Bedarf an Wohnungen stieg ständig, allein im Jahr 2016 stellten Bürgerinnen und Bürger 1.110 Anträge und per November 2016 gab es 1.975 Vormerkungen.

² Link zum [GR-Stück Errichtung eines neuen Gemeindewohnhauses, Kreuzung Peter-Rosegger-Straße/Faunastraße](#)

Zum Zeitpunkt der Projektgenehmigung, das hieß Ende des Jahres 2016, standen 29 Wohnungen zur Verfügung, die an Wohnungssuchende vergeben werden konnten.

Im Jänner 2016 erteilte der Gemeinderat mehrheitlich mittels dringlichem Antrag, der zu diesem Zeitpunkt zuständigen Stadtsenatsreferentin den Auftrag, einen Wohnungsbericht als Basis für aktive Wohnungspolitik erstellen zu lassen.³ Die Vorlage des „Wohnungsberichtes der Stadt Graz 2016“ an die Mitglieder des Verwaltungsausschusses der Eigenbetriebe Wohnen Graz erfolgte am 9. November 2016 und stand auf der Homepage der Eigenbetriebe Wohnen Graz zum Download zur Verfügung⁴.

Zusammenfassend stellten die Autoren des Berichtes fest (Auszug aus Pkt. 7 des Wohnungsberichtes):

Neben den Preisen sind in den letzten Jahren auch die Ansprüche an das Wohnen gestiegen, daher klafft immer öfter ein Loch zwischen der gewünschten Wohnung und der Finanzierbarkeit. Immer mehr Menschen empfinden das Wohnen daher als „nicht mehr leistbar“.

Gleichzeitig steigt in Graz die Armutsgefährdung zum Beispiel durch den Anstieg der Arbeitslosigkeit und durch die laufenden Reallohnverluste, die wiederum die unteren EinkommensbezieherInnen stärker betreffen als gut Verdienende, weil die Einkommensschere immer weiter aufgeht.

Daraus folgt die zunehmende Verantwortung der öffentlichen Hand, eine Wohnversorgung für jene Menschen anzubieten, die am freien Markt keine Wohnmöglichkeit (mehr) finden oder dafür deutlich mehr als ein Drittel ihres Einkommens ausgeben müssen. Seit 2008 gibt es im Rahmen von Sonderwohnbauprogrammen Erfolge: die Zahl der Gemeindewohnungen (das sind Wohnungen im Eigentum der Stadt Graz sowie Wohnungen, in die die Stadt Graz ein Zuweisungsrecht hat) ist von ca. 10.500 auf aktuell 10.955 gestiegen. Trotz dieser Anstrengung ist der Anteil der Gemeindewohnungen am gesamten Wohnungsbestand von ca. 7% auf derzeit ca. 6,75% gesunken. Auch die Zahl der mit Wohnbauförderungsmitteln errichteten Wohnungen ist in den letzten 10 Jahren zurückgegangen. Damit sinkt die Zahl der Wohnungen, bei denen die Mietpreise nicht dem freien Markt unterliegen, weiter ab.

Die Stadt Graz kann diesem Trend nur entgegenwirken, wenn in den

³ Link zum [Protokoll der Dringlichkeitsanträge der GR-Sitzung am 21. Jänner 2016](#) (siehe Pkt. 4. Wohnungsbericht als Basis für aktive Wohnungspolitik)

⁴ Link zum [Wohnungsbericht der Stadt Graz 2016](#)

kommenden Jahren die Zahl der mit Wohnbauförderungsmitteln errichteten Wohnungen in Graz wieder angehoben werden kann und die Stadt den Bestand an Gemeindewohnungen deutlich anheben kann, um zumindest wieder auf ca. 7% des gesamten Wohnungsbestandes zu kommen.

Um dieses Ziel zu erreichen, müssten in den nächsten Jahren ca. 1.500 zusätzliche Gemeindewohnungen entstehen. Zumindest in eineinhalb Legislaturperioden sollte dieses Ziel erreicht werden. In den darauffolgenden Jahren würde der Bedarf bis 2030 ca. weitere 100 neue Gemeindewohnungen pro Jahr ausmachen (nur zum Vergleich: würde das politische Ziel heißen, dass 2030 10% der Wohnungen in Graz Gemeindewohnungen sein sollen, müssten bis dahin ca. 7.750 neue Gemeindewohnungen errichtet werden).

[...]Wenn es gelingt, den Anteil der Gemeindewohnungen wieder auf zumindest 7% zu heben, dann bleibt die Gemeinde ein wichtiger Anbieter am Wohnungsmarkt. Eine Gemeindewohnung ist dann nicht nur eine „Sozialleistung“, sondern steht einer breiteren Klientel offen. Damit kann der Bildung von segregierten Quartieren bzw. der Gefahr fehlender Durchmischung entgegengewirkt werden, was im Sinn eines sozialen Friedens unumgänglich ist.

Aus Sicht der Autoren war es sinnvoll

- die Zahl der Gemeindewohnungen weiter zu erhöhen, und
- Sanierungen der bestehenden Gemeindewohnungen weiter voran zu treiben.

Im Dezember 2016 waren 14,8% der Grazer Bevölkerung als arbeitslos gemeldet, der Prozentsatz der Teilzeitbeschäftigten stieg in den letzten Jahren ebenfalls an, wodurch es auch immer mehr Personen gab, die gemäß Auskunft des Eigenbetriebes Wohnen Graz die Anforderungen zur Zuweisung einer Gemeindewohnung erfüllten.

Seitens des Eigenbetriebes Wohnen Graz waren, neben den im Wohnungsbericht angeführten Gründen, weitere wesentliche Eckpunkte für die Errichtung von städtischen Gemeindewohnungen ausschlaggebend:

- Die Wohnbevölkerung der Stadt Graz sollte bis zum Jahr 2030 auf voraussichtlich 324.000 Bürgerinnen und Bürger anwachsen.
- Die Neuerrichtung von Gemeindewohnungen war erforderlich, um den steigenden Bedarf zu decken, der sich aus Bevölkerungswachstum, sozialen Umständen und steigenden Wohnkosten ergab.
- Mit der Errichtung zusätzlicher Wohnungen sollten die derzeit langen Wartezeiten auf freie Gemeindewohnungen verkürzt werden.

- Es sollte eine Stabilisierung der Wohnversorgung auch für die Zukunft erreicht werden.
- Ein aktiver kommunaler Wohnbau wäre armutsvermeidend, sollte langfristig stabile und leistbare Wohnverhältnisse bieten und sollte dadurch emotional stressmindernd wirken.

Wie bereits festgestellt, genehmigte der Gemeinderat mit Beschluss vom 17. November 2016 einstimmig die Errichtung eines neuen Gemeindewohnbaus an der Kreuzung Peter-Rosegger-Straße/Faunastraße. Für die Realisierung dieses Projekts veranschlagte der Eigenbetrieb Wohnen Graz im Jahr 2016 im Investitionsprogramm 4,0 Millionen Euro. Die Gesamtfläche des bebaubaren Grundstücks betrug rd. 1.870 m². Dieses kaufte die Abteilung für Immobilien im Mai 2015 an. Das Grundstück lag am südwestlichen Eck der Roseggersiedlung. Im Nahbereich, das heißt Richtung Norden, befanden sich bereits die städtischen Wohnhäuser in der Faunastraße 52 bis 72. Im Zuge der Neuerrichtung sollte ein fünfgeschossiges Wohnhaus mit insgesamt 38 Wohneinheiten, davon 2 barrierefrei errichtet werden.

Auf Grund der vorgelegten Unterlagen und der vom Eigenbetrieb Wohnen Graz angeführten Begründungen war die Neuerrichtung eines städtischen Wohnbaus hinsichtlich Bedarf und Umfang nachvollziehbar und plausibel.

3.4 Sollkostenberechnungen

Laut Bericht an den Gemeinderat waren für die Errichtung von Gemeindewohnungen an der Kreuzung Peter-Rosegger-Straße/Faunastraße 4,0 Millionen Euro netto veranschlagt.

Darin enthalten waren die Errichtung

- eines fünfgeschossigen Wohnhauses mit insgesamt 38 Wohnungen (davon 2 barrierefrei im Erdgeschoß),
- eines Kinderspielplatzes,
- einer Lärmschutzwand (voraussichtlich),
- erforderlicher Parkplätze sowie
- der Außenanlagen.

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz schrieb die Errichtung des Wohnbauprojektes als Generalunternehmerauftrag aus⁵. Die Vergabe des Auftrags zur Errichtung der Gemeindewohnungen sollte als Pauschalsumme der einzelnen Leistungsgruppen vergeben werden.

Zum Zeitpunkt der Prüfung durch den Stadtrechnungshof lag das Ausschreibungsergebnis des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich gemäß BVergG 2006 bereits vor⁶. Laut Protokoll der Niederschrift über die Angebotsöffnung beteiligten sich insgesamt 7 Firmen, wobei 2 Firmen zusätzlich Alternativangebote abgaben, an der Ausschreibung. Die Verständigung der Vergabe an die bestbietende Firma erfolgte am 9. Mai 2017.

Auf Grund des Ausschreibungsergebnisses und der erfolgten Vergabe stellte der Stadtrechnungshof fest, dass mit größter Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen war, dass die anlässlich der Sitzung des Gemeinderates am 17. November 2016 genehmigten Gesamtinvestitionskosten in Höhe von rd. 4,0 Millionen Euro netto einhaltbar waren.

Wegen der Pauschalierung des Generalunternehmerauftrages war aus Sicht des Stadtrechnungshofes besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der im Leistungsverzeichnis beschriebenen Quantitäts- und Qualitätsstandards zu achten und waren entsprechende Kontrollsysteme einzurichten.

3.5 Folgekostenberechnungen

Dem Eigenbetrieb Wohnen Graz entstanden durch die Neuerrichtung der Wohneinheiten selbst keine direkten Folgekosten. Die sich aus der Realisierung des

⁵ Die Verlautbarung der Ausschreibung erfolgte in der Grazer Zeitung am 17. März 2017

⁶ Die Angebotsöffnung erfolgte gemäß Niederschrift am 18. April 2017

Neubauprojekt Faunastraße 78 ergebenden zukünftigen Folgekosten setzten sich aus den laufenden Betriebskosten sowie Kosten für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen zusammen.

Die Aufwendungen für Betriebskosten sollten, wie bei Vermietungen üblich an die Mieterinnen und Mieter weiterverrechnet werden und waren somit als Durchläufer zu behandeln. Lediglich für Leerstände würden diese Kosten anteilig durch den Eigenbetrieb Wohnen Graz zu tragen sein.

Für künftige Instandhaltungsmaßnahmen sollte neben den Mieteinnahmen monatlich ein Betrag von 0,50 Euro pro Quadratmeter, angelehnt an den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, als Reserve eingehoben werden. Es war dabei davon auszugehen, dass gerade in den ersten Jahren diese nicht vollständig ausgenutzt werden würden und somit für Maßnahmen der Folgejahre angespart werden konnten. Darüber hinaus sollten die Beträge zur Ansparung der kleinen Reserve regelmäßig wertangepasst werden.

Es war damit zu rechnen, dass etwa alle 30 Jahre umfangreichere Instandhaltungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen von Nöten sein würden, welche über die Mieteinnahmen refinanziert werden sollten.

3.6 Finanzierung

Die Finanzierung des Projektes sollte über den Cash-Pool des Eigenbetriebes Wohnen Graz erfolgen. Dabei war festzustellen, dass die Grundstücks- und Aufschließungskosten außerhalb des Grundstückes, wie bei der Wohnbauförderung für den Bau von „Sozialmietwohnungen“, von der Stadt Graz zu tragen waren.

Die Planungs- sowie Errichtungskosten samt Baufinanzierungskosten sollten aufgrund der günstigen Konditionen des Cash-Pools über diesen vorfinanziert und über die Mieteinnahmen der nächsten 30 Jahre refinanziert werden.

Die Abteilung 15 der Steiermärkischen Landesregierung prüfte die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln im Zuge der Projektierung speziell hinsichtlich der Förderung von Geschoßwohnbauten auf Basis des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 in der geltenden Fassung. Das Land Steiermark stellte die für dieses Projekt erforderlichen Wohnbauförderungskontingente in den derzeit laufenden Förderprogrammen bis 2018 **nicht** bereit.

Stellungnahme Eigenbetrieb Wohnen Graz:

Das Bauvorhaben wurde im Zuge der Projektierung hinsichtlich einer Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln für den „Geschoßwohnbau“

auf Basis des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 in der geltenden Fassung geprüft.

Aufgrund der strengen Vorgaben in den aktuellen Förderrichtlinien hinsichtlich der Grundstücksbeurteilung – WBF9⁷ galt das Realisierungsprojekt an diesem Standort als nicht förderbar.

Die Begründung dafür war die über den zulässigen Grenzwerten der Förderrichtlinien hinausgehende Beeinträchtigung des Wohnbauprojektes hinsichtlich Lärm- und Luftschadstoffbelastungen durch

- die Lagesituierung unmittelbar im stark befahrenen Kreuzungsbereich Peter-Rosegger-Straße / Faunastraße sowie
- die Lage an der entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Bahnstrecke der GKB.

3.7 Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften

Der Stadtrechnungshof ging davon aus, dass bei einer Umsetzung dieses Projektes auf die Einhaltung sämtlicher relevanter Gesetze, Richtlinien und Vorschriften geachtet wird. Die Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften prüfte der Stadtrechnungshof im Einzelnen nicht.

⁷ Anmerkung StRH: Das WBF9-Gutachten ist die Grundlage für die Kategorisierung bzw. für die Beurteilung der Standorteignung durch den Wohnbautisch.

4 Prüfungsmethodik

4.1 Zur Prüfung herangezogene Unterlagen

Nr.	Betreff	Quelle	Stand
1.	Bericht an den Gemeinderat	WG	17.11.2016
2.	Wohnungsbericht der Stadt Graz 2016	WG	10/2016
3.	Einreichpläne	WG	3/2017
4.	Ausschreibungsunterlagen Generalunternehmerleistungen	WG	3/2017
5.	Motivenbericht, Kostenschätzung, Refinanzierung	WG	6/2017

4.2 Auskünfte und Besprechungen

Mündliche bzw. schriftliche Auskünfte wurden im Zuge der Überprüfung des Projektes von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Eigenbetriebs Wohnen Graz erteilt.

Der Stadtrechnungshof führte zum gegenständlichen Projekt keine Schlussbesprechung durch. Er übermittelte den Rohbericht am 3. August 2017 dem Geschäftsführer des Eigenbetriebs Wohnen Graz zur Stellungnahme.

Gemäß Rückmeldung vom 10. August 2017 gab der Stadtrechnungshof die aus Sicht der Geschäftsführung notwendigen Anmerkungen an den betreffenden Stellen des Prüfberichts wieder.

Prüfen und Beraten für Graz

Seit 1993 prüft und berät der Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz unabhängig die finanziellen und wirtschaftlichen Aktivitäten der Stadtverwaltung. Seit 2011 ist er darüber hinaus die einzige Stelle, die in das gesamte Haus Graz, also die Stadtverwaltung und die Beteiligungen der Stadt Einblick nehmen darf.

Ausdrücklich darf darauf hingewiesen werden, dass dieser Bericht gemäß § 6 Abs. 5 GO-STRH einen Bestandteil des dem Gemeinderat zur Aufwands- und Projektgenehmigung vorgelegten Geschäftsstückes darstellt. Gemäß § 17 Abs. 5 GO-StRH wird der Stadtrechnungshof dem Kontrollausschuss die Kurzfassung des Projektberichts in den quartalsmäßig erstellten Informationsberichten zur Behandlung vorlegen.