

Prüfbericht

gemäß § 16 der Geschäftsordnung
für den Stadtrechnungshof

zum Thema

**Aufschließungsvertrag zwischen der
Landeshauptstadt Graz und der
ECE Europa Bau- und Projektmanagement G.m.b.H.**

StRH – GZ 19738/2008
Graz, im Februar 2009

Prüfungsleitung: Dr. Günter Riegler

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz
A-8011 Graz
Tummelplatz 9

Diesem Prüfbericht liegt der Stand der vorliegenden Unterlagen und Auskünfte vom
30. Jänner 2009 zugrunde.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Gegenstand und Umfang der Prüfung	1
1.1.	Auftrag und Überblick.....	1
1.2.	Prüfungsantrag (Originalwortlaut)	1
1.3.	Gruppierung der 15 Einzelfragen	3
1.4.	Zur Prüfung herangezogene Unterlagen.....	4
1.5.	Erteilte Auskünfte.....	4
2.	Berichtsteil	5
2.1.	Fragengruppe (1): Konsequenzen der Festlegungen des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplanes – Inhalt des Aufschließungsvertrages	5
2.1.1.	Überblick.....	5
2.1.2.	Inhalt des Aufschließungsvertrages vom Juli 2008	6
2.1.3.	Rechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1.4.	Beachtlichkeit von wirtschaftlichen Aspekten bei der Raumordnung	9
2.2.	Fragengruppe (2): Stadt als Behörde in anderen Verfahren – wettbewerbsrechtliche Aspekte	11
2.3.	Fragengruppe (3): Im Vertrag geregelte Begleitmaßnahmen, deren Kosten und deren Finanzierung gemäß Aufschließungsvertrag – Gesamtbeurteilung.....	12
2.3.1.	Leistungen im Namen und auf Rechnung der ECE – Teil 1 des Aufschließungsvertrages.....	12
2.3.2.	Leistungen im Namen und auf Rechnung der Stadt Graz sowie Ausgleichszahlung der ECE – Teil 2 des Aufschließungsvertrages	13
2.3.2.1.	Ausbau Gürtel	13
2.3.2.2.	Ausbau Annenstraße / Eggenberger Gürtel / Bahnhofgürtel (Gürtelkreuzung).....	14
2.3.2.3.	Ausbau Eggenberger Gürtel / Josef-Huber-Gasse.....	15
2.3.2.4.	Feuerwehrezufahrt - Radweg	15
2.3.3.	Pauschale Abschlagszahlung – Umfang der abgeholzten Leistungen	16
2.3.4.	Wirtschaftliche Gesamtbewertung.....	17
2.3.5.	Stellungnahme des Stadtrechnungshofes zu den Sollkostenberechnungen und zu den Gegenverrechnungen.....	18
2.3.6.	Conclusio – Wirtschaftlichkeit als Kriterium für Raumplanungsmaßnahmen.....	19
2.4.	Fragengruppe (4): Fragen mit Bezug zur finanziellen Lage und zu den Gebarungsvorschriften für die Stadt Graz	21
3.	Zusammenfassung und Stellungnahme	22
3.1.	Beantwortung der 15 Einzelfragen des Prüfantrages.....	22
3.2.	Stellungnahme	27
	Anhang	28

Der **Anhang** enthält den **Originalwortlaut des Aufschließungsvertrages** in der im Jänner 2009 unterschrieben vorliegenden Form.

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.

Der Stadtrechnungshofdirektor

Dr. Günter Riegler

1. Gegenstand und Umfang der Prüfung

1.1. Auftrag und Überblick

Die Prüfung betreffend den

Aufschließungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Graz und der ECE Europa Bau- und Projektmanagement G.m.b.H.

ist eine **Prüfung gemäß § 98 Abs 5 des Statutes der Landeshauptstadt Graz** und ist **eine auf Grund eines Prüfantrages von Mitgliedern des Gemeinderates veranlasste Prüfung**. Es handelt sich um eine Maßnahme der **Gebarungskontrolle** nach § 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof (in der Folge GO-StRH).

Die Prüfung stand unter der Gesamtleitung von StRH-Direktor **Dr. Günter Riegler**, weiters wirkte an der Prüfung Herr **Dipl.-Ing. Manfred Tieber** mit. Die Prüfung erstreckte sich über den Zeitraum der Monate September 2008 bis Jänner 2009.

1.2. Prüfungsantrag (Originalwortlaut)

Auf Grund des **umfangreichen Wortlautes** des Prüfungsantrages gibt der StRH im Folgenden, die seitens der AntragstellerInnen **konkreten Fragestellungen** wieder (Zitat):

*„Die 7 unterzeichnenden Mitglieder des Gemeinderates, alle dem Grünen Gemeinderatsklub zugehörig, beantragen hiermit die Prüfung des Entwurfes eines **Aufschließungsvertrages**, der integrierter Bestandteil des Stückes Nr 23 der Tagesordnung zu GZ: A 10/BD-18765/2006-23 (=A8-38518/2007-1) für die Gemeinderatssitzung am 5.6.2008 ist. Die Verweise beziehen sich auf die Version 9.0., wie sie offiziell mit der Hauspost ausgesendet wurde.*

Es wird beantragt folgendes im Detail zu prüfen:

- 1. Ob der dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegte Aufschließungsvertrag, Bestandteil des oben genannten Stückes Nr 23, der Stadt insgesamt zum Vorteil gereicht oder sich eher nachteilig auswirken wird.*
- 2. Wie hoch die tatsächlichen Kosten sind, die der Stadt durch die Unterzeichnung des Aufschließungsvertrages entstehen.*
- 3. Welche Verpflichtung zur Leistung von baulichen Maßnahmen die Stadt tatsächlich eingeht und wie hoch die Kosten der Durchführung pro einzelner Maßnahme voraussichtlich sein werden.*
- 4. Welche Verpflichtung zu verfahrensrechtlichen Maßnahmen (straßenrechtliche, wasser- und abwasserrechtliche Bewilligung etc.) die Stadt eingeht und wie hoch der Gegenwert dieser Leistungen der Stadt ist. Wie viel müsste eine Privatperson dafür bezahlen?*

5. *Ob die Stadt in der Lage ist sich mittels privatrechtlichem Vertrag zur Durchführung hoheitlicher Aufgaben der Gemeinde im Interesse einer potentiellen Antragstellerin zu verpflichten oder ob dies bestehenden Vorschriften widerspricht (§ 98 Abs 2 des Statuts). Wie hoch werden die Verfahrenskosten sein, wenn die Betreiber anderer Einkaufszentren dies als Wettbewerbsnachteil qualifizieren und mit ihrer Klage bis zum EuGH gehen?*
6. *Ob die Projekte zu deren Durchführung sich die Stadt im Vertrag gegenüber ECE verpflichtet dem Zwecke der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen, insbesondere auch ob In Hinblick auf die angespannte finanzielle Lage der Stadt die Projektierung solcher großer Vorhaben sinnvoll und möglich ist.*
7. *Ob, wie im Gutachten von o.Univ. Prof. Dr. FUNK festgehalten, durch Rechtswidrigkeiten wesentliche Verfahrensvorschriften verletzt wurden und eine Aufhebung des Bauungsplanes, der Voraussetzung für die Vertragserfüllung ist, seitens des Verfassungsgerichtshofes droht.*
8. *Wie hoch die Kosten sind, die der Stadt unter der worst case Variante entstehen, dass seitens der Stadt bei einzelnen Bauten Verzögerungen eintreten bzw. Bauten nicht durchgeführt werden (vgl. Kreuzung Josef Huber Gasse, § 6.3.1 i V.m. § 9.1 des Vertrages) und ECE daher berechtigt ist von den zugesagten 9 Mio. Euro Abzüge zu machen?*
9. *Wie hoch ist der Gegenwert der Grundstücksflächen, die seitens der Stadt an ECE übertragen werden (§ 9.1 Abs 3)?*
10. *Wie hoch ist der Gegenwert der Bauabgabe und des Kanalisationsbeitrages, der in der Pauschalabgeltung von 9 Mio Euro enthalten sein soll (§ 9.1 Abs 4)?*
11. *Wie hoch sind die weiteren Leistungen der Stadt, die unter Teil 1 genannt sind zu beziffern?*
12. *Wie hoch sind die Leistungen der Stadt, die unter Teil 2 genannt sind zu beziffern?*
13. *Sowohl in § 1 als auch in § 2 ist davon die Rede, Details in einem gesonderten Vertrag zu regeln. Wie groß ist dadurch die Ungenauigkeit bezüglich der Vorhersage der der Stadt durch diesen Vertrag entstehenden Kosten?*
14. *Ist die Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften gegeben, wenn der Gemeinderat einen Beschluss fasst, dessen finanzielle Tragweite noch gar nicht absehbar ist? Ist nicht die Prüfung von so großen Projekten durch den Stadtrechnungshof vor Beschlussfassung durch den Gemeinderat notwendig?*
15. *§ 2 des Vertrages sieht vor, dass die rechtliche Abwicklung hinsichtlich der Umschlüsse von Kanalanlagen für das ECE durch das Kanalbauamt durchzuführen ist. Ist dies mit den bestehenden verfassungsrechtlichen, gesetzlichen EU-wettbewerbsrechtlichen Vorschriften vereinbar?*

Begründung:

Wie schon auf der ersten Seite des Stückes vermerkt ist, ist der Gemeinderat auf Grund von § 45 Abs 2 Z 5 und 10 des Statuts der Landeshauptstadt Graz zuständig einen Beschluss zu diesem Aufschließungsvertrag zu fassen.

Es ist jedoch nicht möglich über die Zustimmung oder Ablehnung eines Vertrages einen Beschluss zu fassen, wenn noch sehr viele Punkte ungeklärt sind. Zur Klärung der offenen Fragen wird die Prüfung des Vertrages durch den Rechnungshof vor dem Beschluss des Gemeinderates beantragt.

§ 45 Abs 2 Z 5 des Statuts beinhaltet die Bewilligung zur Ausführung von Neu- Zu oder Umbauten, wenn die Gesamtkosten 0,1 v.H. der Jahreseinnahmen übersteigen. Dies ist offensichtlich gegeben. Unbeantwortet Ist jedoch die Frage wie hoch die tatsächlichen Kosten, die der Stadt durch den Bau des ECE entstehen, sind.

§ 45 Abs 2 Z 10 des Statuts der Landeshauptstadt Graz, der zu Beginn des Stückes erwähnt wird, beinhaltet die Übernahme von sonstigen Verbindlichkeiten Im Werte von über 0,05 v.H. der Jahreseinnahmen. Auch dies scheint also Teil des Vertrages zu sein. Unbeantwortet ist jedoch die Frage wie hoch die tatsächlichen Kosten, die der Stadt durch die Übernahme von Verbindlichkeiten gegenüber ECE durch die Unterzeichnung dieses Vertrages entstehen, sind.

Zwar wird Teil 1 des Vertrages als jener Teil bezeichnet, der Leistungen des ECE beinhalten soll, in diesem Teil werden jedoch auch der Stadt Leistungen abverlangt. So ist zum Beispiel unter § 1 Punkt 1.3 des

Vertrages vermerkt: Die notwendige Straßen rechtliche Bewilligung sowie allenfalls notwendige wasser- und abwasserrechtliche sowie sonstige Bewilligungen ... holt die Stadt vor Baubeginn ein. Wie hoch der Gegenwert dieser Leistung ist, ist im Vertrag nicht ersichtlich. Der Stadtrechnungshof möge daher prüfen welchen finanziellen Wert diese Leistungen der Stadt haben und wie hoch die zu zahlenden Gebühren wären, um festzustellen, wie hoch der tatsächliche Baukostenzuschuss des ECE zu verkehrstechnisch notwendigen Begleitmaßnahmen zum Bau eines Einkaufszentrums ist. Dazu muss der Gegenwert der Gebühren, Abgaben und Steuern, die die Stadt sich verpflichtet zu übernehmen, von den 9 Mio Euro, die ECE In Summe pauschal zu Zahlen sich verpflichtet, abgezogen werden." (Zitat Ende)

1.3. Gruppierung der 15 Einzelfragen

Da sich das **Spektrum der Fragestellungen** als **sehr umfangreich** darstellt, hat der StRH in einem ersten Schritt versucht die **15 Fragen thematisch zu gruppieren**, um zu erheben welche Unterlagen, Auskunftspersonen und sonstige Erkenntnisquellen zur Beantwortung benötigt werden bzw ob in manchen Fällen überhaupt eine Beantwortung durch den StRH möglich ist.

Auf Grund dieser Überlegungen ergibt sich für den StRH **folgende Gruppierung der Fragen:**

Gruppe	Aufgeworfene Fragestellungen im Überblick
<p>(1) Fragen die sich auf Konsequenzen der Festlegungen des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplanes beziehen, insb Gesamtkosten, Vorteilhaftigkeit, Rechtmäßigkeit</p> <p>Aus der Sicht des StRH sind davon die Fragen 1, 3, 5, 6 und 7 betroffen. (siehe dazu Kapitel 2.1. des Prüfberichtes)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ist der Aufschließungsvertrag für die Stadt insgesamt von Vorteil? Welche Kosten erwachsen der Stadt aus den Begleitmaßnahmen? Sind diese Begleitmaßnahmen für die Stadt finanzierbar? Fragen der rechtlichen Ordnungsmäßigkeit.
<p>(2) Fragen die die Stadt als Behörde in anderen Verfahren betreffen.</p> <p>Aus der Sicht des StRH sind davon die Fragen 4, 5, 10 und 15 betroffen. (siehe dazu Kapitel 2.2. des Prüfberichtes)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Welche Verpflichtungen zu verfahrensrechtlichen Maßnahmen (straßenrechtlich, wasser- und abwasserrechtlich) die Stadt einget und Gegenwert dieser Maßnahmen Gegenwert der Bauabgabe und Kanalisationsbeitrages, der in die Abschlagszahlung eingepreist ist Kanalbauamt als „Dienstleister“ hinsichtlich § 2 des Vertrages – wettbewerbsrechtliche Vereinbarkeit?
<p>(3) Fragen zu den Begleitmaßnahmen selbst und deren Finanzierung gemäß Aufschließungsvertrag.</p> <p>Aus der Sicht des StRH sind davon die Fragen 2, 3, 6, 8, 9, 11 und 12 betroffen. (siehe dazu Kapitel 2.3. des Prüfberichtes)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Gesamtkosten der Maßnahmen Wert von Grundstücksflächen, die an ECE überlassen werden Wert der Leistungen laut Teil 1 und 2 des Vertrages Worst-case im Falle des Schlagendwerdens von Pönalen (§ 6.3.1. und § 9.1. des Vertrages)
<p>(4) Fragen mit Bezug der finanziellen Lage und zu den Gebarungsvorschriften für die Stadt Graz einschl Fragen zu rechtlichen Bedenken.</p> <p>Aus der Sicht des StRH sind davon die Fragen 6, 8, 13 und 14 betroffen. (siehe dazu Kapitel 2.4. des Prüfberichtes)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vorlage an den GR zulässig, obwohl Einzelheiten noch nicht geregelt bzw finanzielle Tragweite noch nicht absehbar? Finanzierbarkeit aus städtischen Mitteln auf Grund angespannter Finanzlage? Vorteilhaftigkeit aus finanzieller Perspektive

1.4. Zur Prüfung herangezogene Unterlagen

- Bericht an den Gemeinderat über die Finanzvorsorge in Höhe von 10,0 Mio EUR exkl USt für Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen, GZ.: A10/BD-18765/2006-23 bzw A8-38518/2007-1;
- Aufschließungsvertrag, beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 5. Juni 2008;
- 05.14.0 Bebauungsplan, Annenstraße – Eggenberger Gürtel – Traungauergasse – Niesenbergergasse, GZ.: A14-K-932/2006-50, beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 5. Juni 2008;
- Kostenschätzung der A10-Stadtbaudirektion über die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen infolge der Errichtung des Einkaufszentrums;
- Rechtsgutachtliche Stellungnahme vom 3. Juni 2008 von o.Univ.-Prof. Mag. Dr. Bernd-Christian Funk und Stellungnahme der Bau- und Anlagenbehörde hierzu

1.5. Erteilte Auskünfte

Von **folgenden Personen** wurden **Stellungnahmen** abgegeben bzw mündliche und/oder schriftliche **Auskünfte erteilt:**

DI Thomas Fischer	Stadtbaudirektion
DI Gerald Maurer	Kanalbauamt
DI Michael Redik	Stadtplanungsamt
DI Mag Bertram Werle	Stadtbaudirektor
Dr Klaus Engl	Bau- und Anlagenbehörde
Mag. Helmut Schmalenberg	Präsidialamt

Eine **schriftliche Stellungnahme der mit Bauangelegenheiten befassten Abteilungen** zum Rohbericht **liegt vor** und wurden die Ergebnisse **in den vorliegenden Bericht eingearbeitet.**

Eine formelle Schlussbesprechung wurde nicht abgehalten.

2. Berichtsteil

2.1. Fragengruppe (1): Konsequenzen der Festlegungen des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplanes – Inhalt des Aufschließungsvertrages

2.1.1. Überblick

(1) Sachverhalt

Eine **Investorengruppe** (in der Folge: „ECE“) möchte am Areal zwischen Annenstraße, Niesenberggasse, Traungauergasse und Eggenberger Gürtel ein **Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum („Stadtgalerie Graz“)** errichten bzw an ein bestehendes Möbelhaus („Leiner“) ein solches **mit einer Gesamtfläche von rd 35.000 m² anbauen**. Die Projektaktivitäten sind laut Auskunft der Fachabteilung **derzeit (Jänner 2009) gering**, weil der **Bebauungsplan (siehe nächster Absatz)** noch bei der Aufsichtsbehörde (Land Steiermark) liegt und ein UVP-Verfahren sowie Planungsdetails von ECE noch nicht in Angriff genommen bzw vorgelegt sind.

Dem **derzeitigen Verfahrensstand vorgelagert**, und essentiell für die weitere Projektentwicklung waren

- eine **6. Änderung des 3.06 Stadtentwicklungskonzept** der Stadt Graz (**STEK**) sowie
- eine **10. Änderung des Flächenwidmungsplanes (FLÄWI)**, die seitens des Gemeinderates am 14.12.2006 beschlossen und am 12.7.2007 von der Steiermärkischen Landesregierung genehmigt worden waren, sowie
- die **Erstellung eines 05.14.0. Bebauungsplanes**, der zwischen 30.11.2006 und 25.1.2007 aufgelegt worden war und seitens des Gemeinderates am 5. Juni 2008 beschlossen wurde. Hinsichtlich **rechtlicher Bedenken wegen behaupteter Verletzung verfahrensrechtlicher Vorschriften** nimmt die **Stadtbaudirektion** wie folgt Stellung:

Stellungnahme zum Rohbericht (A 10 BD):

Lt. Schreiben der FA 13B des Amtes der Stmk. Landesregierung vom 12.11.2008 wird aus verfahrensrechtlicher Sicht das zeitlich überlappende Auflageverfahren des Bebauungsplanes und des Flächenwidmungsplanes nicht als schwerwiegender Verfahrensmangel beurteilt, der eine Behebung der Verordnung rechtfertigen würde, da eine Verkürzung von Anrainerrechten im gegenständlichen Fall nicht festgestellt wurde.

(2) Aufschließungsvertrag

Der **vorliegende Prüfantrag** (StRH GZ 19738/08 vom 12. Juni 2008) bezieht sich auf ein **Gemeinderatsstück** (A/10-BD 18765/2006-23, A8-38518/2007-1) vom 5. Juni 2008, dessen **Beschlussinhalt** im Wesentlichen die **Genehmigung des Entwurfes eines Aufschließungsvertrages zwischen ECE einerseits und Stadt Graz**

andererseits war. Das zitierte Gemeinderatsstück wurde **in der erwähnten Sitzung mit Mehrheitsbeschluss angenommen**. Der **Vertrag** wurde in der Folge am 9. Juli 2008 seitens der Stadt sowie – ohne Datumsangabe – vom Vertragspartner ECE (ECE Europa Bau- und Projektmanagement GmbH) **unterfertigt**.

Gefragt sind im Kern die finanziellen Konsequenzen für die Stadt aus dem Aufschließungsvertrag sowie einige Detailfragen zu den im Aufschließungsvertrag getroffenen Festlegungen sowie zur Rechtmäßigkeit.

Den **zitierten Beschlüssen nachgelagert** und **weitere Voraussetzung für die Realisierung** des Projektes wird ein **Umweltverträglichkeitsprüfungsverfahren** („UVP-Verfahren“) sein; dieses soll laut Angaben im Gemeinderatsstück im Sommer 2009 abgeschlossen sein. Für den Fall, dass sich der Baubeginn infolge möglicher weiterer Verfahren vor dem VwGH und/oder VfGH bis über den 30.6.2013 hinauszögern, werden weitere Vorkehrungen getroffen (siehe gleich nachfolgend).

Ein **UVP-Verfahren wurde laut Auskunft des Fachamtes bis Jänner 2009 noch nicht eingeleitet**.

2.1.2. Inhalt des Aufschließungsvertrages vom Juli 2008

Im zitierten und vom Gemeinderat mehrheitlich genehmigten **Entwurf eines Aufschließungsvertrages** (siehe **Beilage** zu diesem Prüfungsbericht) werden **im Wesentlichen folgende Punkte** geregelt:

1. **Beschreibung und Regelung von Aufschließungsmaßnahmen, die ECE im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen hat**, wobei hier die Stadt Graz die Einholung verschiedener Bewilligungen (straßenrechtlicher, wasser- und abwasserrechtlicher Natur) sowie rechtliche Unterstützungsleistungen und schließlich die Einräumung von benötigten Dienstbarkeiten zusichert. Diese Maßnahmen betreffen die **Neuanbindung der Niesenbergergasse an den Eggenberger Gürtel (§1 des Vertrages)**, **Kanalleitungsumverlegungsarbeiten** im Bereich der Traungauergasse (§ 2), Regenwasserversickerungsthemen (§ 3), einen **Fassadenwettbewerb** für Gebäudeteile entlang der Annenstraße (§ 4) sowie **Themen der „Erdverankerung“** (§ 5).
2. **Beschreibung und Regelung von Aufschließungsmaßnahmen, zu deren Durchführung sich die Stadt Graz verpflichtet**; diese betreffen insbesondere **Verkehrsmaßnahmen im Bereich Annenstraße zum Kreuzungsbereich Eggenberger Gürtel** (§ 6) sowie die **Anbindung von Geh- und Radwegen sowie einer Feuerwehrezufahrt** (§ 7). Offen gelassen, aber erwähnt wird im Vertrag das Thema von **Begleitmaßnahmen im Kreuzungsbereich Eggenberger Gürtel/Josef-Huber-Gasse**; hierzu wird im Vertrag ausgesprochen, dass die möglicherweise erforderlichen Maßnahmen noch geprüft werden und eine im Vertrag ferner geregelte Kostenbeteiligung von ECE an den gesamten Maßnahmen diesbezüglich noch variabel ist.

Das **Gesamtausmaß der Maßnahmen**, die im **Bereich Annenstraße/Eggenberger Gürtel** seitens der Stadt durchzuführen sind, war im Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses **nicht bekannt** und ist auch im Vertrag nur grob (in Varianten – siehe Pkt 6.2.1. des Vertrages) umschrieben; dies insbesondere deshalb, weil voraussichtlich zeitgleich (oder der Errichtung der Stadtgalerie teilweise zeitlich vorgelagert) mit der Realisierung des ECE-Projektes ein **Projekt „Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof“** zu realisieren sein wird, das eine **bessere Anbindung des öffentlichen Verkehrs an den nahe gelegenen Bahnhof** sowie eine **Entlastung der Gürtelkreuzung** zum Ziel hat.

Zwischen den beiden Projekten „Stadtgalerie“ und „Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof“ bestehen hinsichtlich der erforderlichen Baumaßnahmen **Wechselbeziehungen**, worauf in der **wirtschaftlichen Beurteilung (Kapitel 2.3.)** noch eingegangen werden wird.

Werden nämlich die **Maßnahmen des Projektes Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof vor oder zeitgleich einer Realisierung der Stadtgalerie durchgeführt**, fallen Teile der im Projekt Stadtgalerie kostenmäßig berücksichtigten Maßnahmen nicht oder in anderer Form und Höhe an.

Würde – ebenfalls hypothetisch angenommen - das **Projekt Stadtgalerie nicht realisiert**, würden **voraussichtlich dennoch umfangreiche Maßnahmen im Kreuzungsbereich Annenstraße/ Eggenberger Gürtel** anfallen.

Stellungnahme zum Rohbericht A 10/BD:

Nach derzeitigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass die Errichtung der Nahverkehrsdrehscheibe Graz vorgelagert der Errichtung des Einkaufszentrums erfolgen wird

3. **Regelung über eine Ausgleichszahlung von ECE für die Begleitmaßnahmen:** Wesentlicher Eckpunkt des Vertrages ist eine **Abschlagszahlung von ECE an die Stadt Graz in Höhe von 9,0 Mio EUR** zuzüglich allfälliger Umsatzsteuer. **Mit dieser pauschalen Zahlung sollen folgende Leistungen sowie Gebühren- und Steueransprüche der Stadt Graz abgegolten** sein:
- Leistungen der Stadt Graz wie oben in 2. umschrieben
 - Ansprüche der Stadt Graz auf Bauabgabe, Kanalisationsbeitrag, sonstige Gebühren und Abgaben,
 - Diverse Mitwirkungsleistungen der Stadt Graz, wie oben in 1. umschrieben.

Die **Stadt Graz verpflichtet sich**, wie schon erwähnt, zu **verschiedenen Unterstützungsleistungen** in Bezug auf die Einholung von Bewilligungen, zu verschiedenen **Gestattungen und Duldungen**, zur **Umsetzung der ihr im Vertrag zugeordneten Maßnahmen** (siehe **oben 2.**), ferner zur **zeitgerechten Fertigstellung der Begleitmaßnahmen** (je nach Maßnahme bis 8 bzw 12 Wochen vor tatsächlicher Eröffnung der Stadtgalerie) sowie – wechselseitig mit ECE – zu gegenseitigen Nichtbeeinträchtigungen der jeweiligen Baumaßnahmen.

ECE hat 36 Monate nach Vertragsunterzeichnung ein **Rücktrittsrecht**, das spätestens mit Baubeginn erlischt. Der **Stadt Graz steht ein Rücktrittsrecht** vom Vertrag binnen drei Jahren nach Vorliegen eines rechtskräftigen UVP-Bescheides zu, sofern bis zu diesem Zeitpunkt kein Baubeginn erfolgt sein sollte. Die Abschlagszahlung ist, wegen möglicher Verzögerungen im Rahmen der zu erlangenden Bewilligungen, ab dem 30. Juni 2013 indexabhängig.

2.1.3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der vorliegende **Vertrag regelt** auf zivilrechtlicher Basis die **Kostenbeteiligung des privaten Bauwerbers ECE an Aufschließungsmaßnahmen einer Liegenschaft**, für die ein **rechtskräftiger Bebauungsplan** vorliegt. Die **Stadt Graz und der Bauwerber ECE stehen einander insoweit als privatrechtliche Vertragspartner** mit wechselseitigen Rechten und Pflichten gegenüber.

Davon **zu unterscheiden sind die Rechtsbeziehungen zwischen ECE und Stadt Graz**, die sich **aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften, also zwischen „Hoheit“ und „BürgerIn“** ergeben.

Im **öffentlich-rechtlichen Regelungsbereich** erlässt die Stadt Graz **Verordnungen** auf Grund des **Raumordnungsrechts** (Steiermärkisches Raumordnungsg 1974 idgF) und bestehen in verfahrensrechtlicher Sicht bestimmte Vorschriften, deren Einhaltung einer rechtlichen Kontrolle durch Oberbehörden und Höchstgerichte unterliegen. Zu **behaupteten Verfahrensmängeln und möglichen Verstößen gegen wettbewerbsrechtliche Bestimmungen** vermag der **Stadtrechnungshof keine Stellungnahme** abzugeben.¹⁾

Stellungnahme zum Rohbericht (A 10 BD):

Lt. Schreiben der FA 13B des Amtes der Stmk. Landesregierung vom 12.11.2008 wird aus verfahrensrechtlicher Sicht das zeitlich überlappende Auflageverfahren des Bebauungsplanes und des Flächenwidmungsplanes nicht als schwerwiegender Verfahrensmangel beurteilt, der eine Behebung der Verordnung rechtfertigen würde, da eine Verkürzung von Anrainerrechten im gegenständlichen Fall nicht festgestellt wurde.

Die **Stadt** beschließt im **hoheitlichen Bereich des Raumordnungsrechts** durch ihren Gemeinderat ein **Stadtentwicklungskonzept (STEK)** - nicht-parzellenscharfe grundsätzliche Festlegungen - und einen **Flächenwidmungsplan (FLÄWI)** - parzellenscharfe Zuordnung von Liegenschaften zu bestimmten Verwendungszwecken – woraus sich in weiterer Folge ein **Bebauungsplan** ableitet.

Der **Bebauungsplan** bestimmt die Einhaltung von Baugrenzen, Bauhöhe, Zufahrt etc – schafft also **Vorschriften über die "Beschaffenheit des Baukörpers"**.

Lärm-, Verkehrs-, Abwasser- und sonstige Folgewirkungen einer Bebauung können unter besonderen Bedingungen dann auch **Gegenstand eines UVP-Verfahrens** werden, das ab einer bestimmten Größenordnung in einem einheitlichen Verfahren durch das Land Steiermark abgewickelt wird. Dies wird auch im Rahmen des konkreten Anlasses der Fall sein. Wie schon oben ausgeführt, ist ein **UVP-Verfahren derzeit (Jänner 2009) noch nicht eingeleitet**.

Besteht eine bestimmte Flächenwidmung für ein Grundstück, hat der **Liegenschaftseigentümer** einen **Anspruch auf einen amtswegig oder auf Antrag ergehenden Bebauungsplan**; das Projekt muss bebauungsplanmäßig genehmigt werden, wenn bestimmte im Bescheid festgelegte "Grenzen" (zB hinsichtlich Dichte, Gebäudehöhe etc) eingehalten werden.

Weiters **muss die Stadt in Konsequenz aus einer bestimmten Flächenwidmung und eines bestimmten Bebauungsplanes bestimmte Begleitmaßnahmen durchführen** (zB verkehrsmäßige Erschließung für Zu-

¹⁾ Nichtsdestotrotz haben wir uns das **Rechtsgutachten des Prof. Funk** sowie eine dazu **seitens der Bau- und Anlagenbehörde ergangene Stellungnahme** übermitteln lassen und haben die dort angesprochenen Inhalte als "Hintergrundwissen" für die Beurteilung der anderen Fragen beachtet.

und Abfahrten). Liegenschaftseigentümer im konkreten Fall ist eine im Otto-Konzern-Verbund stehende Gesellschaft („ECE“); diese möchte ein Bauprojekt abwickeln und **musste die Stadt Graz im Rahmen der Bebauungsplanerstellung festlegen, wie das Gebäude beschaffen** sein darf und muss.

Auf der **Grundlage der erfolgten Ausweisung im Flächenwidmungsplan** sowie nach **Maßgabe der im Bebauungsplan vorgesehenen Rahmenbedingungen** besteht ein **Rechtsanspruch** des Bauwerbers auf die weiteren Schritte zur Durchführung seines Projektes.

Insofern ist die **Formulierung wie etwa in Frage 5 missverständlich**: die **Stadt verpflichtet sich nicht auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages zu "hoheitlichen Aufgaben"**, sondern es fand und finden Verfahren statt, in denen die Stadt auf Grund gesetzlicher Verpflichtungen **behördliche Funktionen wahrzunehmen hat, auf die der private Bauwerber einen Rechtsanspruch** hat. Bestimmte Folgeentscheidungen und Maßnahmen – etwa die verkehrsmäßige Erschließung – sind zwingende Konsequenz aus dem Rechtsanspruch des Bauwerbers und aus dem Raumordnungsrecht ganz allgemein.

Zur **wirtschaftlichen Dimension des Raumordnungsrechtes** siehe jedoch gleich nachfolgend.

2.1.4. Beachtlichkeit von wirtschaftlichen Aspekten bei der Raumordnung

Aus den vorstehenden Ausführungen wird ersichtlich, dass **diverse begleitende Maßnahmen**, die im Umfeld der geplanten Errichtung der Stadtgalerie Graz anfallen werden, **nicht Ausfluss und Konsequenz des Aufschließungsvertrages**, sondern als **Rechtsfolge der zuvor erfolgten Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw des daraus abgeleiteten Bebauungsplanes** zu betrachten sind.

Als **beachtlicher Nebenaspekt** sei hier jedoch erwähnt, dass **Teile der für die Stadtgalerie Graz benötigten Flächen erst vor Kurzem** (siehe oben – GR-Beschluss vom 14. 12. 2006) hinsichtlich gebietsmäßiger Widmungskategorie **umgewidmet** wurden, während der größte Teil der Fläche auch schon vor 2006 als Kernzone im Sinne des Raumordnungsrechts gegolten haben.

Die **Umwidmung des Jahres 2006 – Änderung der Ausweisung einer Fläche als „Gebiet für Einkaufszentren“**, für die zuvor ein Ausschluss von der Nutzung als Einkaufszentrum gegolten hatte – war für den Projektwerber ECE offenbar wirtschaftlich erstrebenswert, um das **Ertragspotenzial des Projektes „Stadtgalerie“ zu steigern**.

In **wirtschaftlicher Hinsicht** ergibt sich hierbei ein **beachtlicher Aspekt**, der als wesentlich für die **Beurteilung der Folgebelastungen** für die Stadt Graz erscheint:

Das Stmk Raumordnungsg (in der Folge: ROG) regelt *„die planmäßige, vorausschauende Gestaltung eines Gebietes, um die nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles zu gewährleisten“*. (Legaldefinition des Begriffes „Raumordnung“ in § 1 Abs 2 ROG).

An mehreren Stellen – insbesondere im § 3 ROG über **„Raumordnungsgrundsätze“** – werden **wirtschaftliche Erwägungen für die Raumordnung für maßgeblich erklärt**; so hat nach § 3 Abs (1) Z 2 ROG die *„Nutzung von Grundflächen (...) unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, einer **wirtschaftlichen Aufschließung** sowie weit gehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen zu erfolgen.“* (Hervorhebung durch den Stadtrechnungshof).

Aus **finanzieller Sicht ist daher – nicht nur im Anlassfall – die Frage** zu prüfen, ob **durch Änderungen im Flächenwidmungsplan unwirtschaftliche öffentliche Aufwendungen etwa** für Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung oder Verkehrsanbindung in Kauf genommen werden müssen. Unseres Erachtens ist hier auch das Auftreten einer verstärkten Immissionsbelastung zu prüfen, weil unzweifelhaft eine solche Mehrbelastung zu indirekten gesamtwirtschaftlichen Kosten führen kann.

Daher **prüft der Stadtrechnungshof im Fall des vorliegenden Prüfantrages die Frage, welche finanziellen Gesamtbelastungen aus den durch die Änderung der Flächenwidmung hervorgerufenen Begleitmaßnahmen erwachsen** und wie die Zuzahlung des Investors „ECE“ und der von der Stadt Graz zu tragende Eigenanteil zu beurteilen sind (siehe Kapitel 2.3.)

2.2. Fragengruppe (2): Stadt als Behörde in anderen Verfahren – wettbewerbsrechtliche Aspekte

Bei diesem Fragenkomplex stellt sich die **Zuständigkeitsfrage**, nämlich, ob es sich hierbei überhaupt um "Gebarungsthemen" für den Stadtrechnungshof handelt.

Mit anderen Worten: wenn sich bestimmte Verfahren und Maßnahmen ohnehin zwingend aus bestimmten Rechtsansprüchen (auf Grund von Gesetzen und Verordnungen) ergeben, und die Stadt daher auf Grund von Gesetzen, Verordnungen und sonstigen Rechtsakten zu bestimmten Verfahren und Maßnahmen verpflichtet ist, dann ist einer **Gebarungsprüfung "dem Grunde nach"** der Boden entzogen und kann allenfalls geprüft werden, ob diese **Maßnahmen "der Höhe nach" (Umfang) wirtschaftlich und sparsam sowie rechtmäßig** sind.

Wir haben daher **im Rahmen der Ermittlung der Gesamtkosten (unten in Kapitel 2.3.) auch erhoben, welche zusätzlichen Verwaltungsaufwendungen** im Rahmen der begleitenden Verfahren anfallen.

Zur **Frage**, ob bestimmte Maßnahmen städtischer Abteilungen **wettbewerbsrechtlich bedenklich** sein könnten, ist zunächst auf die nachfolgend zitierte Stellungnahme des Kanalbauamtes, und weiters auf eine Ergänzung des Präsidialamtes zu verweisen:

Stellungnahme des Kanalbauamtes

„Die Stadt Graz, vertreten durch das Kanalbauamt, ist Inhaberin der Wasserrechte und Bauwerkseigentümerin der öffentlichen Kanalanlagen. Ferner ist sie im weiteren Sinne Vertragspartnerin für alle LiegenschaftseigentümerInnen, deren Liegenschaften an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen sind. Die rechtliche Abwicklung hinsichtlich der Umschlüsse bestehender Hauskanalanlagen auf neue Kanäle im Zuge von Kanalumlegungen oder Kanalerneuerungen kann daher nach ha. Auffassung nur durch das Kanalbauamt erfolgen.“

Stellungnahme des Präsidialamtes:

„Generell ist aus wettbewerbsrechtlicher Sicht zu sagen, dass nur von der Stadt Graz finanzierte Maßnahmen ein Problem darstellen, für die es keine marktkonforme Gegenleistung seitens ECE gibt und die ausschließlich ECE zu gute kommen. Sobald eine Maßnahme der Allgemeinheit zu gute kommt, wie wahrscheinlich sämtliche Straßenbauten, stellt sie keine Förderung eines einzelnen Wirtschaftsteilnehmers dar, selbst wenn sie im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit einem privaten Bauvorhaben umgesetzt wird. Den von der Stadt Graz vorzuschreibenden Gebühren stehen ohnehin Zahlungen von ECE gegenüber, die diese bei weitem überwiegen.“

2.3. Fragengruppe (3): Im Vertrag geregelte Begleitmaßnahmen, deren Kosten und deren Finanzierung gemäß Aufschließungsvertrag – Gesamtbeurteilung

Die im Aufschließungsvertrag geregelte **Aufteilung** der **Kosten** und **Pflichten** in Bezug auf einzelne, auf Grund der Errichtung der StadtGalerie Graz **notwendige Infrastrukturmaßnahmen gliedert sich**, wie oben schon umrissen, grundsätzlich **folgendermaßen**:

- **Leistungen, die ECE im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erbringt**, geregelt im Teil 1, §§ 1 bis 5 des Aufschließungsvertrages sowie
- **Leistungen, welche die Stadt Graz erbringen und zu denen die ECE eine pauschale Ausgleichszahlung leisten soll**, wobei **in dieser Ausgleichszahlung diverse Wertausgleiche und Gegenverrechnungen** berücksichtigt sind. Diese Leistungen sind im Teil 2, §§ 6 bis 9 des Aufschließungsvertrages geregelt.

Im **folgenden Berichtsteil** werden die **wichtigsten Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen**, die im Aufschließungsvertrag geregelt sind, **zusammengefasst dargestellt**. Details zu den jeweiligen Maßnahmen können dem Aufschließungsvertrag und den angeführten Beilagen entnommen werden.

2.3.1. Leistungen im Namen und auf Rechnung der ECE – Teil 1 des Aufschließungsvertrages

- **Straßenumbau Niesenberggasse / Eggenberger Gürtel**

Dieser **Straßenumbau** betrifft die **Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage** sowie die **Zufahrt** für den **Lieferverkehr** der StadtGalerie Graz. **ECE übernimmt** in diesem Fall die **Planung, Ausschreibung, Vergabe und Durchführung der Maßnahmen** im eigenen Namen.

Die Einholung der notwendigen straßenrechtlichen Bewilligung sowie allenfalls notwendige wasser- und abwasserrechtliche oder sonstigen Bewilligungen **obliegt der Stadt Graz**.

- **Kanalumlegungen Niesenberggasse / Traungauergasse**

Im Zuge der Errichtung der StadtGalerie Graz kommt es zu **Überbauungen von öffentlichem Gut** in der **Niesenberggasse** und in der **Traungauergasse**. Da sich in beiden Fällen im Untergrund **Kanalanlagen** in den von der Bebauung betroffenen Straßenstücken befinden und diese aber **nicht überbaut werden dürfen**, ist für die Bauplatzfreimachung eine **Umverlegung dieser Kanalanlagen** notwendig.

ECE übernimmt in diesem Fall die **Planung, Ausschreibung, Vergabe und Durchführung der Kanalumverlegung**, den **Abschluss allfälliger Dienstbarkeitsverträge** sowie die Kostentragung im eigenen Namen.

Das **Kanalbauamt der Stadt Graz übernimmt** die rechtliche Abwicklung hinsichtlich der Umschlüsse bestehender Hauskanalanlagen auf das neue Kanalsystem.

- **Regenwasserversickerung**

Die **Regenwasserentsorgung** erfolgt teilweise über eine Versickerung **im Bereich der zukünftigen Geh- und Radwege**. **ECE übernimmt** in diesem Fall die **Planung, Ausschreibung, Vergabe und**

Durchführung der Maßnahmen im eigenen Namen. Details werden in einem gesonderten Dienstbarkeitsvertrag geregelt.

- **Überbauung im Bereich Annenstraße und Fassadenwettbewerb**

Im **Fassadenbereich** der StadtGalerie an der **Annenstraße** wird es, beginnend ab dem 2. OG zu einer geringfügigen **Überbauung des Luftraums** kommen. **ECE wird einen Fassadenwettbewerb durchführen, wobei bei Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses eines der Projekte herangezogen werden kann.**

Mitwirkung von BeamtInnen der Stadt Graz in der Jury und wohl auch der Vorbereitung und Abwicklung des Wettbewerbs.

- **Erdanker / Baugrubenverbau**

ECE wird, zur **Sicherung des Bauwerkes** die **Einbringung von Erdankern** in den angrenzenden, im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücken gestattet, wobei die **Realisierung der geplanten Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof nicht beeinträchtigt werden darf.**

Vernachlässigbare Zusatzkosten für spätere Entfernung von Erdankern, falls im Zuge der Umsetzung des Projektes Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof nötig.

2.3.2. Leistungen im Namen und auf Rechnung der Stadt Graz sowie Ausgleichszahlung der ECE – Teil 2 des Aufschließungsvertrages

Im Wesentlichen betrifft dieser Punkt des Vertrages **Straßenumbauarbeiten im Bereich Annenstraße/Eggenberger Gürtel/Bahnhofgürtel** sowie **Verlegungen von Schienentrassen der Straßenbahn** im Bereich zwischen Annenstraße und Eggenberger Straße (bis westlich der bestehenden Unterführung beim Hotel Daniel).

Folgende Bereiche sind lt Stadtbauverwaltung von diesen Umbau- bzw Adaptierungsarbeiten betroffen und sollen die, in der Aufstellung angeführten Arbeiten durchgeführt werden:

2.3.2.1. Ausbau Gürtel

- **Abschnitt von der Friedhofgasse bis zur Niesenberggasse**

Errichtung einer **Mittelinsel**, Arbeiten im **Bereich Gehsteig-Ost** und **Gehsteig-West**, **Adaptierungsarbeiten** an **vier Lichtpunkten** sowie div. **Kanalanpassungen**.

- **Kreuzung Eggenberger Gürtel / Niesenberggasse**

Umbauarbeiten im Bereich der **Niesenberggasse** sowohl **westlich** als auch **östlich** der Kreuzung mit dem Eggenberger Gürtel, sowie **Totalumbau der VLSA**.

- **Abschnitt von der Niesenberggasse bis zur Annenstraße**

Adaptierungsarbeiten im Bereich des **Mittelstreifen**, **Arbeiten** im Bereich **Gehsteig-Ost** und **Gehsteig-West**, **Adaptierungsarbeiten** an **drei Lichtpunkten** und div. **Kanalpassungen**.

Anmerkung: **Eventuell notwendige Arbeiten** im Bereich der **bestehenden Fußgängerunterführung** im südlichen Kreuzungsbereich mit der Annenstraße sind **nicht** enthalten.

- **Kreuzung Eggenberger Gürtel / Annenstraße / Bahnhofgürtel**

Adaptierungsarbeiten im unmittelbaren **Kreuzungsbereich** und im **nördlichen** und **südlichen Bereich** des **Mittelstreifen**, **Adaptierungen** an den Ampeln (**VLSA**) sowie **Umbau** eines **Lichtschachtes** inkl Zwangslüftung.

- **Abschnitt von der Annenstraße bis zur Keplerstraße**

Adaptierungsarbeiten im Bereich des **Mittelstreifen**, **Arbeiten** im Bereich **Gehsteig-West** sowie **Adaptierungsarbeiten** an **fünf Lichtpunkten**.

Die **Stadt Graz** übernimmt in diesem Fall die **Planung, Ausschreibung, Vergabe und Durchführung der Maßnahmen im eigenen Namen**. Die **ECE** beteiligt sich an den Kosten nach Maßgabe der im **§ 9 des Aufschließungsvertrages vereinbarten Kostenbeteiligung**.

Die **Kosten** für diesen Bereich werden von der Stadtbaudirektion mit **rd 1,09 Mio EUR exkl USt** angesetzt.

2.3.2.2. Ausbau Annenstraße / Eggenberger Gürtel / Bahnhofgürtel (Gürtelkreuzung)

- **Abschnitt ÖBB-Unterführung bis Babenbergerstraße**

Die **Kostenschätzung** basiert auf der **Annahme** von **Arbeiten im Zuge einer rein oberirdischen Lösung** der notwendigen Umbauarbeiten **betreffend die Arbeiten an der Straßenbahntrasse** im Zuge des Ausbaus der Südbahn durch die ÖBB. In der Kostenschätzung enthalten sind dabei **Straßenbauarbeiten, Gleisbauarbeiten, Umbauarbeiten bei Haltestellen** sowie **Adaptierungen** im Bereich der **VLSA**.

Anmerkung: **Bei Umsetzung** der zur Zeit angedachten und auch in Planung befindlichen **unterirdischen Lösung** für die „**Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof**“ sind die oben dargestellten Maßnahmen teilweise obsolet und sind die Kosten der Gleisbauarbeiten nicht mehr dem Projekt Stadtgalerie, sondern der großen Anbindungslösung an den Hauptbahnhof zuzuordnen .

Die **Stadt Graz** übernimmt in diesem Fall die **Planung, Ausschreibung, Vergabe und Durchführung der Maßnahmen im eigenen Namen**. Die **ECE** beteiligt sich an den Kosten nach Maßgabe der im **§ 9 des Aufschließungsvertrages vereinbarten Kostenbeteiligung**.

Die **Kosten** für diese Maßnahmen werden von der Stadtbaudirektion, in Abstimmung mit dem ZT-Büro IKK mit **rd 4,68 Mio EUR exkl USt** angesetzt. In **Höhe von rd 3,5 Mio EUR entfallen sie auf Verlegungen von Straßenbahnschienen** in der Annenstraße und der Eggenberger Straße, **die in dieser Form nicht umgesetzt würden**, wenn es zur unterirdischen Anbindung der Straßenbahn an den Hauptbahnhof käme.

2.3.2.3. Ausbau Eggenberger Gürtel / Josef-Huber-Gasse

Die **Kostenschätzung** der Stadtbaudirektion geht von einem **Totalumbau des Kreuzungsbereiches** aus. In der **Kostenschätzung enthalten** sind dabei **Straßenbauarbeiten, Adaptierungsarbeiten an sechs Lichtpunkten** sowie **Adaptierungen** im Bereich der **VLSA**.

Die **Kosten** für diesen Bereich werden von der Stadtbaudirektion mit **rd 585.000 EUR exkl USt** angesetzt.

Anmerkung: Über den **Umfang der tatsächlich notwendigen Arbeiten** im Kreuzungsbereich der Josef-Huber-Gasse waren sich die **Stadt Graz und ECE** bei Erstellung des Aufschließungsvertrages **nicht einig**. Nach Ansicht von ECE sind die Arbeiten im dargestellten Umfang nicht notwendig und es wären lediglich Adaptierungen, dh Umprogrammierungen an der Ampelanlage (VLSA) nötig.

2.3.2.4. Feuerwehrzufahrt - Radweg

In der **Kostenschätzung** enthalten sind **Straßenbauarbeiten inkl Bodenverbesserungen, Adaptierungsarbeiten** an insgesamt **13 Lichtpunkten** sowie div **Nebenarbeiten**.

Die **Kosten** für diesen Bereich werden von der Stadtbaudirektion mit **rd 302.000 EUR exkl USt** angesetzt.

Für die im Kapitel [2.3.2.](#) beschriebenen **notwendigen Umbau- bzw Adaptierungsarbeiten** liegen **seitens der Stadtbaudirektion Grobkostenschätzungen**, gegliedert nach den oben angeführten Bauabschnitten, **basierend auf m²-Annahmen** vor. Für den **Bereich der Gürtelkreuzung** liegt zur **Unterstützung** der Kostenschätzung der Stadtbaudirektion eine **Grobkostenschätzung des Zivilingenieurbüros IKK Ingenieurgemeinschaft Kaufmann - Kribernegg ZT-OEG** vor.

Die **Stadtbaudirektion budgetiert** die im Zuge der Errichtung der StadtGalerie **notwendigen Arbeiten für Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen**, unter Berücksichtigung von **rd 10% Planungskosten**, einem **Anteil für Unvorhergesehenes** in Höhe von **25%** sowie **Anteile für Valorisierung und Preisgleitung** in Summe mit **rd 12,0 Mio EUR inkl USt**.

ECE leistet gemäß § 9 des Aufschließungsvertrages einen **Kostenzuschuss** in einer Gesamthöhe von **9,0 Mio EUR zuzüglich allfälliger USt**. **Zusätzlich beteiligt sich ECE** an der Umsetzung von Maßnahmen im **Bereich des Metahofparks** in einer Höhe von **100.000,-- EUR**.

Siehe zum **Gesamtüberblick** weiter unten in **2.3.4**.

2.3.3. Pauschale Abschlagszahlung – Umfang der abgeholzten Leistungen

Neben den im Kapitel 2.3.2. beschriebenen Kostenfaktoren auf Grund der notwendigen Umbau- bzw. Adaptierungsarbeiten kommt es außerdem zu Gegenverrechnungen zwischen der Stadt Graz und ECE im Zuge der Errichtung der StadtGalerie. Lt § 9 Abs 9.1 des Aufschließungsvertrages sind im Kostenzuschuss der ECE in Höhe von 9,0 Mio EUR, zuzüglich USt, folgende Zahlungsverpflichtungen als abgeholzten enthalten:

- Die noch fest zu legende **Baubgabe**; basierend auf einer Anfrage der Stadtbaudirektion bei der A17-Bau- und Anlagenbehörde wird diese Abgabe zur Zeit mit **rd 400.000 EUR** veranschlagt.
- Der noch fest zu legende **Kanalisationsbeitrag**; basierend auf eine Anfrage der Stadtbaudirektion beim A10/2-Kanalbauamt wird dieser Beitrag zur Zeit mit **rd 1,2 Mio EUR** veranschlagt.
- **Wertausgleich** auf Grund **wechselseitiger Übertragungen von benötigten Grundstücksflächen** im Zuge der Projektrealisierung; lt Auskunft der der Stadtbaudirektion, basierend auf einem Schreiben der A8/4 - Liegenschaftsverkehr, beträgt dieser Wertausgleich **rd 700.000 EUR** zu Gunsten ECE.
- **Zahlungsverpflichtungen aus Gestattungsverträgen** mit der Stadt Graz; dieser Betrag wird seitens der Stadtbaudirektion mit **rd 60.000 EUR** veranschlagt.
- **Zahlungsverpflichtungen aus anderen Bescheiden** des Magistrats; **kein Kostenansatz** vorhanden.
- Die **Kompensation für den Wegfall von Kfz-Stellplätzen** auf öffentlichem Grund im Bereich Traungauergasse; dieser Betrag wird seitens der Stadtbaudirektion mit **rd 1,0 Mio EUR** (Entfall von rd 100.000 EUR pro Jahr für die nächsten 10 Jahre) veranschlagt.

2.3.4. Wirtschaftliche Gesamtbewertung

Zusammenfassend ergibt sich für die Stadt Graz aus den Begleitmaßnahmen für die Realisierung der StadtGalerie, unter Berücksichtigung der vereinbarten Ausgleichszahlung der ECE, folgende finanzielle Gesamtbelastung:

	EUR	EUR
(1) Mitwirkungs- und Unterstützungspflichten von Abteilungen der Stadt Graz bei diversen Verfahren laut Teil 1. des Aufschließungsvertrages Betrifft va Kanalbauamt, Stadtbaudirektion, Bau- und Anlagenbehörde		
Schätzung durch den StRH (8 Mannjahre a TEUR 60.000,00)		500.000
(2) Infrastrukturmaßnahmen laut Teil 2. des Aufschließungsvertrages (siehe Kapitel 2.3.2.)		
Aus Mitteln der Stadt zu finanzierende Begleitmaßnahmen, inkl USt (Maximalbetrag: incl 20% USt von 10,0 Mio EUR)		12.000.000
(3) Sonstige Schätzgrößen (siehe Kapitel 2.3.3.)		
Wertausgleich für Abtausch von Flächen (öffentliches Gut)	700.000	
Einnahmenausfälle infolge teilweisen Wegfalles von Kurzparkzonen (10 Jahre)	1.000.000	1.700.000
Auf das Projekt zugeordnete Gesamtkosten – geschätzt		14.200.000
abzüglich: Ansprüche der Stadt Graz auf	EUR	
Bauabgabe	400.000	
Kanalisationsbeitrag	1.200.000	
Gebühren Gestattungsverträge	60.000	
Geschätzte Einnahmenansprüche	- 1.660.000	
abzüglich: darüber hinaus geleistete Abschlagszahlung	-9.140.000	
Gesamte Abschlagszahlung ECE (Annahme: einschl Umsatzsteuer)		- 10.800.000
Verbleibende Nettobelastung aus Mitteln der Stadt Graz		3.400.000

Zusätzlich beteiligt sich die ECE, wie bereits festgestellt, an der Umsetzung von Maßnahmen im Bereich des Metahofparks in einer Höhe von **100.000,-- EUR**.

Den wie oben dargestellt vorsichtig bewerteten Gesamtkosten von rund **14,2 Mio EUR** (mit Maximalausmaß an Umsatzsteuerbelastung) steht eine maximale Abschlagszahlung von **10,8 Mio EUR** zur Abgeltung der Erschließungsmaßnahmen sowie sonstiger Leistungen der Stadt Graz gegenüber (beide Beträge unter der Annahme voller Umsatzsteuerbelastung). Der so errechnete Saldo zulasten der Stadt Graz beträgt rd **3,4 Mio EUR**.

2.3.5. Stellungnahme des Stadtrechnungshofes zu den Sollkostenberechnungen und zu den Gegenverrechnungen

Bei den **Kostenschätzungen der Stadtbaudirektion** handelt es sich um **Grobkostenschätzungen** der von den Umbauarbeiten betroffenen **Straßen- und Gehsteigflächen** und sonstigen Einrichtungen. Zum **Zeitpunkt der Erstellung des Aufschließungsvertrages** waren **keine Detailplanungen** vorhanden, sodass die **Ansätze durchaus dem „Projektstand“ entsprechen**. Die Stadtbaudirektion hat, dem **Stand des Projektes** **entsprechend** auch einen **Anteil für Unvorhergesehenes** in Höhe von **25%** angesetzt.

Sollte, wie bereits angemerkt die zur Zeit angedachte, in Planung befindliche **unterirdische Lösung** bei der **„Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof“** zur Umsetzung kommen, sind die jetzt geschätzten Kosten für den Bereich **Annenstraße/Eggenberger Gürtel/Bahnhofgürtel (Gürtelkreuzung)** **nicht mehr 1:1 vergleichbar** und die in der Kostenschätzung „Stadtgalerie“ (siehe oben) **angesetzten Kosten** sind als **Zuschuss zur umgesetzten Variante, ohne genaue Zuordnung** anzusehen.

Anmerkung A 10/BD zum Rohbericht Zusammenhang ECE – Nahverkehrsdrehscheibe

Wie bereits vorhin erwähnt, nehmen beide Projekte, bedingt durch die räumliche und zeitliche Nähe aufeinander Rücksicht. Wie im Mail vom 8. Jänner 2009 an den StRH bereits festgehalten, gibt es jedoch in Ermangelung eines konkreten Projektes seitens der ECE noch keine weiterführenden Gespräche

Eine Neugestaltung des Eggenberger- bzw. Bahnhofsgürtels inkl. Gleisneulage an der Oberfläche basiert ausschließlich auf dem Projekt ECE. Bei einer Tieflage der Straßenbahn ohne Realisierung des Einkaufszentrums ECE käme es lediglich zu Adaptierungen des Bestandes (Anpassung der Fußgängerführung, ...) an der Oberfläche, jedoch nicht zu einem 6-streifigen (3 Streifen je Fahrtrichtung) Ausbau. Somit können im schlechtesten Fall die abgeschätzten Kosten für eine Gleisneulage (rd. € 3,5 Mio.) an der Oberfläche dem Projekt Nahverkehrsdrehscheibe zugerechnet werden.

Zu den **Gegenverrechnungen** ist anzumerken, dass es sich dabei zur Zeit zum größten Teil um **rein rechnerische Annahmen** handelt. Einzig zum **Wertausgleich** im Zuge von **Grundstückstransaktionen** liegt eine **Berechnung** der Abteilung **A8/4-Liegenschaftsverkehr** vor. Die **Bauabgabe und der Kanalisationsbeitrag** können erst nach Vorliegen entsprechender Einreich- bzw Detailpläne realistisch ermittelt werden. Die **Ansätze für Gebühren bei Gestattungsverträgen** sowie **Einnahmehausfälle aus der Reduktion von Parkplätzen** in Kurzparkzonen sind ebenfalls grobe Schätzannahmen.

Zur **Bauabgabe** ist festzuhalten, dass eine **Gegenrechnung mit der Ausgleichszahlung der ECE-Gruppe nachvollziehbar** erscheint, da die Bauabgabe lt § 15, Abs (6) des Steiermärkischen Baugesetzes zweckgebunden ua für die Herstellung von Verkehrsflächen zu verwenden ist. Da ECE im Bereich **Niesenbergergasse/Eggenberger Gürtel** auf eigene Rechnung Straßenbauarbeiten für die **Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage** sowie die **Zufahrt** für den **Lieferverkehr** der StadtGalerie Graz auf öffentlichem Gut durchführt, ist eine Gegenrechnung gerechtfertigt. Eine Bewertung, dieser von ECE durchgeführten Arbeiten erfolgte bis jetzt nicht.

2.3.6. Conclusio – Wirtschaftlichkeit als Kriterium für Raumplanungsmaßnahmen

Kernfrage der Prüfung war, ob und in welcher Höhe **durch die erfolgten raumordnerischen Maßnahmen** (Änderung der Widmungskategorie eines Grundstückes) **Folgebelastungen** der Stadt Graz **für die Erschließung des geplanten Einkaufszentrums Stadtgalerie** entstehen.

Die „**Wirtschaftlichkeitsfrage**“ in Bezug auf raumordnerische Maßnahmen leitet der Stadtrechnungshof aus **§ 3 Stmk Raumordnungsg („Raumordnungsgrundsätze“)** ab (siehe dazu schon oben in 2.1.4.).

Die Fragen des an den Stadtrechnungshof gerichteten Prüfantrages zielten mehrheitlich auf die Frage der **wirtschaftlichen Folgebelastungen des Projektes Stadtgalerie** (va Kostenbelastungen) **für die Stadt Graz** ab.

Der **Stadtrechnungshof** hat versucht, die **Folgebelastung für die Stadt Graz – nach Berücksichtigung der mit ECE ausverhandelten Abschlagszahlung – zu erheben** und zu bewerten.

Das **betragliche Ergebnis von rd 3,4 Mio EUR** erscheint auf den ersten Blick wesentlich, jedoch sind dabei folgende Aspekte zusammenfassend zu beachten:

- **Manche der dem Projekt „Stadtgalerie“ rechnerisch zugeordneten Maßnahmen** sind, wie schon ausgeführt, **auch kausal dem Projekt „Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof“ zuordenbar**. So käme es im Fall der Umsetzung des Nahverkehrsknotens nach derzeitigem Planungsstand zu umfangreichen baulichen Maßnahmen in der Annenstraße (siehe umseitige Abbildung).
- Die in der Kalkulation der Begleitmaßnahmen für die Stadtgalerie angesetzten Kostenpositionen betreffend die Gürtelkreuzung an der Annenstraße belaufen sich auf rd **4,68 Mio EUR**. In **Höhe von rd 3,5 Mio EUR entfallen sie auf Verlegungen von Straßenbahnschienen** in der Annenstraße und der Eggenberger Straße, **die in dieser Form nicht umgesetzt würden**, wenn es zur unterirdischen Anbindung der Straßenbahn an den Hauptbahnhof käme.

Im **Ergebnis** sind damit die **oben kalkulierten Lasten aus dem Projekt Stadtgalerie (3,4 Mio EUR) durch die Maßnahmen im Zuge der Umsetzung des Nahverkehrsknotens absorbiert**.



Abbildung: geplante Maßnahme im Zuge der Errichtung des Nahverkehrsknotens Hauptbahnhof – der im Projekt Stadtgalerie seitens der Stadt eingepreiste Beitrag für Schienenverlegungen beträgt rd 3,5 Mio EUR.

2.4. Fragengruppe (4): Fragen mit Bezug zur finanziellen Lage und zu den Gebarungsvorschriften für die Stadt Graz

Insbesondere mit **Frage 6.** wird im Prüfantrag auf die **Finanzierbarkeit „solcher großer Vorhaben“** angesichts der angespannten finanziellen Lage der Stadt Graz abgezielt.

Der **Stadtrechnungshof hat im vorigen Kapitel den Betrag der letztlich aus städtischen Mitteln zu finanzierenden Begleitmaßnahmen mit rd 3,4 Mio EUR beziffert.** Hier handelt es sich um den durch die Ausgleichszahlung der ECE verminderten Restbetrag. Dieser **entfällt mit 3,5 Mio EUR auf Maßnahmen, die voraussichtlich durch das Projekt eines Nahverkehrsknotens Hauptbahnhof absorbiert** werden.

Ob, wie von den Projektgegnern behauptet durch die Schaffung der Stadtgalerie eine **weitere Zunahme der Verkehrsbelastung** und damit **wesentliche zusätzliche Lärm- und Abgasimmissionen** hervorgerufen werden, vermag der Stadtrechnungshof nicht abschließend zu beurteilen und ist hierbei auf die **Zuständigkeit der Behörden und auf den Ausgang des UVP-Verfahrens** zu verweisen. Gleiches gilt für die **wirtschaftlichen Konsequenzen für andere Handelsbetriebe** im Großraum Graz (Verdrängungswettbewerb – Gefahr einer Deattraktivierung anderer Standorte von Einkaufszentren).

Beide Faktoren (Zunahme von Verkehrs-, Lärm- und Abgasbelastung, wettbewerbliche negative Auswirkungen) **wären, so man diese feststellen würde, als „Kosten“ der geänderten Flächenwidmung in die wirtschaftliche Beurteilung einzupreisen.**

Ebenfalls berücksichtigen müsste man **positive Einnahmeneffekte (Kommunalsteuer)** aus der neu entstehenden Beschäftigung am Standort Stadtgalerie.

Ob die geplanten Maßnahmen insgesamt „für die Stadt finanziell tragbar“ sind, ist eine **Frage, welche zusätzliche Neuverschuldung** der Gemeinderat **im Zuge weiterer AOG-Investitionsprogramme** in Kauf zu nehmen gewillt ist; hier ist auf die Ausführungen des Stadtrechnungshofes im Zuge von Prüfungen der Rechnungsabschlüsse zu verweisen.

Zur **Frage der Unbestimmtheit der Auswirkungen im Zeitpunkt der Beschlussfassung** durch den Gemeinderat (**Frage 14**) gibt das **Präsidialamt** in seiner Stellungnahme zum Rohbericht ferner an, dass *„das Statut der Stadt Graz keine Bestimmung kennt, wonach der Gemeinderat eine Verpflichtung nur beschließen darf, wenn die finanziellen Folgen exakt vorhersehbar sind.“*

Hierzu sei aber seitens des Stadtrechnungshofes angemerkt, dass aus allgemeinen Grundsätzen der Haushaltsführung sowie insb den Gebarungsprinzipien ableitbar ist, dass im allgemeinen Entscheidungen über Mittelverwendungen auf der Grundlage sorgfältiger Planung erfolgen sollten.

3. Zusammenfassung und Stellungnahme

3.1. Beantwortung der 15 Einzelfragen des Prüfantrages

Der **Stadtrechnungshof** hat den „**Aufschließungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Graz und der ECE Europa Bau- und Projektmanagement G.m.b.H.**“ geprüft und gelangt zusammengefasst zu **folgenden Antworten auf die gestellten Fragen** (*Formulierungen des Prüfantrages in kursiver Schrift*):

„Es wird beantragt folgendes im Detail zu prüfen:

1. *Ob der dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegte Aufschließungsvertrag, Bestandteil des oben genannten Stückes Nr 23, der Stadt insgesamt zum Vorteil gereicht oder sich eher nachteilig auswirken wird.*

Stellungnahme STRH: Die im Falle einer Projektrealisierung notwendigen Begleitmaßnahmen sind nicht Konsequenz des Aufschließungsvertrages, dieser regelt nur die Kosten- und Aufgabenverteilung zwischen Stadt Graz und dem Bauwerber ECE, sondern vielmehr der zuvor erfolgten Änderung des Flächenwidmungsplanes. Nach den Vorschriften des Raumordnungsrechts hat die Nutzung von Grundflächen sparsam und durch wirtschaftliche Aufschließung zu erfolgen. **Daher ist zu prüfen, welche öffentlichen Aufwendungen für die Aufschließung insgesamt anfallen, wobei die Zuzahlungen des Investors begünstigend auf diese Beurteilung wirken.**

Nach **Abschätzung der Gesamtkosten** der von der Stadt zu finanzierenden Begleitmaßnahmen und der von der Stadt Graz zu beanspruchenden Steuer- und Gebührenansprüche, abzüglich der vereinbarten Abschlagszahlung verbleibt ein aus städtischen Mitteln **zu finanzierender Eigenanteil an den Aufschließungskosten von rd 3,4 Mio EUR** (Stand **Jänner 2009**).

In diesem Gesamtbetrag sind zu wesentlichen Teilen Kosten für Maßnahmen enthalten, die auch im Falle einer geplanten Realisierung des Projektes „Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof“ – teilweise in gleicher, teilweise in anderer Form – anfallen würden. **Die beiden Projekte „Stadtgalerie“ und „Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof“ haben daher hinsichtlich einzelner Maßnahmen im Bereich Annenstraße/Eggenberger-Gürtel/Bahnhofgürtel eine gemeinsame Schnittmenge.**

Denkt man daher hypothetisch das Projekt „Stadtgalerie“ weg, verblieben zumindest in ähnlicher Höhe die städtischen Beiträge zur Neugestaltung des Verkehrsknotenpunktes Annenstraße/Hauptbahnhof (zB Kosten der Neuverlegung von Straßenbahnschienen in geänderter Form). Dies wäre bei der angefragten Vorteilhaftigkeitsüberlegung zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund kann man folgern, dass **sich der durch ECE zu leistende Beitrag von 9,0 Mio EUR (zuzüglich USt) positiv auf die Gesamtfinanzierung der Maßnahmen** im genannten Kreuzungsbereich auswirkt.

2. *Wie hoch die tatsächlichen Kosten sind, die der Stadt durch die Unterzeichnung des Aufschließungsvertrages entstehen.*

Die **Frage nach den voraussichtlichen Gesamtkosten** der von der Stadt finanziell zu tragenden Maßnahmen haben wir **oben bei 1. schon beantwortet**: nach derzeitigem Kenntnisstand und nach Abzug der vereinbarten Ausgleichszahlung des Bauwerbers ECE verbleibt ein **städtisch zu tragendes Ausgaben-volumen von rd 3,4 Mio EUR** (Kenntnisstand Jänner 2009).

3. *Welche Verpflichtung zur Leistung von baulichen Maßnahmen die Stadt tatsächlich eingeht und wie hoch die Kosten der Durchführung pro einzelner Maßnahme voraussichtlich sein werden.*

Die **Einzelmaßnahmen und die dafür derzeit abgeschätzten Kosten sind im Berichtsteil des Prüfberichtes aufgeschlüsselt.**

4. *Welche Verpflichtung zu verfahrensrechtlichen Maßnahmen (straßenrechtliche, wasser- und abwasserrechtliche Bewilligung etc.) die Stadt eingeht und wie hoch der Gegenwert dieser Leistungen der Stadt ist. Wie viel müsste eine Privatperson dafür bezahlen?*

Für **Unterstützungsleistungen bei verfahrensrechtlichen Maßnahmen** haben wir in obiger Kostenschätzung einen Schätzbetrag von TEUR 500 angesetzt – das entspricht einem personellen Einsatz von rd 8 Mannjahren bei Personalkosten pro Kopf und Jahr von TEUR 60. **Wir gehen davon aus, dass vor allem in der Stadtbaudirektion und im Kanalbauamt sowie in der Bau- und Anlagenbehörde Mehrarbeiten bei Projektrealisierung anfallen werden.**

Hierbei ist aber zu beachten, dass verschiedene Verwaltungsakte von städtischen Ämtern und Behörden jedenfalls anfallen würden, weil der Projektwerber einen Anspruch auf diese Verwaltungsakte hat.

5. *Ob die Stadt in der Lage ist sich mittels privatrechtlichem Vertrag zur Durchführung hoheitlicher Aufgaben der Gemeinde im Interesse einer potentiellen Antragstellerin zu verpflichten oder ob dies bestehenden Vorschriften widerspricht (§ 98 Abs 2 des Statuts). Wie hoch werden die Verfahrenskosten sein, wenn die Betreiber anderer Einkaufszentren dies als Wettbewerbsnachteil qualifizieren und mit ihrer Klage bis zum EuGH gehen?*

Die **Verpflichtung zur Durchführung hoheitlicher Aufgaben ergibt sich nicht aus dem Auf-schließungsvertrag, sondern aus verfahrensrechtlichen Rechtsvorschriften.** Eine wettbewerbsrechtliche Beurteilung der Vertragsinhalte kann der Stadtrechnungshof nicht abgeben, jedoch ist aus dem Umstand, dass sich die Stadt Graz bei einem Großprojekt mit einem Bauprojektwerber über bestimmte Verfahrensaspekte ins Einvernehmen setzt, a priori keine Wettbewerbsverzerrung erkennbar. Dies wird auch durch eine Stellungnahme des Präsidialamtes bestätigt.

6. *Ob die Projekte zu deren Durchführung sich die Stadt im Vertrag gegenüber ECE verpflichtet dem Zwecke der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen, insbesondere auch ob In Hinblick auf die angespannte finanzielle Lage der Stadt die Projektierung solcher großer Vorhaben sinnvoll und möglich ist.*

Die im Vertrag zwischen dem Bauwerber und der Stadt Graz getroffene Aufgaben- und finanzielle Lastenverteilung **erscheint nach unserem Dafürhalten nachvollziehbar.**

Die finanzielle Belastung für die Stadt Graz im ungefähren betraglichen Ausmaß von rd 3,4 Mio EUR ist schlüssig und aus dem derzeitigen Kenntnisstand ableitbar.

Wie oben schon zu 1. ausgeführt, **stehen Teile der Begleitmaßnahmen für das Projekt Stadtgalerie gedanklich in sehr engem Zusammenhang mit dem geplanten Projekt einer Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof. Sofern dieses zweite Projekt zur Umsetzung gelangt, erscheint der Ausgabenüberhang der Stadt Graz (in der bezifferten Höhe von rd 3,4 Mio EUR) nicht überschießend, zumal Teile der für das Projekt Stadtgalerie kalkulierten Maßnahmen (etwa umfangreiche oberirdische Gleisverlegungsarbeiten) bei Realisierung des Nahverkehrsknotens Hauptbahnhof obsolet werden.**

Hypothetisch **anders gelagert** wäre die Beurteilung, **wenn das Projekt Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof nicht zur Umsetzung gelänge;** in diesem Fall würde der bezifferte Überhang der Ausgaben für die Stadtgalerie (3,4 Mio EUR) zulasten der Stadt Graz neu zu beurteilen sein.

Laut Auskunft der Stadtbaudirektion ist aber mit einer Realisierung des Projektes am Bahnhof mit allergrößter Wahrscheinlichkeit zu rechnen und dürfte noch im Frühsommer 2009 eine Projektgenehmigung für dieses Projekt dem Gemeinderat zur Vorlage gebracht werden.

7. *Ob, wie im Gutachten von o.Univ. Prof. Dr. FUNK festgehalten, durch Rechtswidrigkeiten wesentliche Verfahrensvorschriften verletzt wurden und eine Aufhebung des Bebauungsplanes, der Voraussetzung für die Vertragserfüllung ist, seitens des Verfassungsgerichtshofes droht.*

Die Klärung dieser Frage obliegt den zuständigen Behörden und Gerichten.

8. *Wie hoch die Kosten sind, die der Stadt unter der worst case Variante entstehen, dass seitens der Stadt bei einzelnen Bauten Verzögerungen eintreten bzw. Bauten nicht durchgeführt werden (vgl. Kreuzung Josef Huber Gasse, § 6.3.1 i V.m. § 9.1 des Vertrages) und ECE daher berechtigt ist von den zugesagten 9 Mio. Euro Abzüge zu machen?*

In diesem hypothetischen Fall würde sich der von ECE zu leistende Betrag verringern **und sich der von der Stadt zu tragende Teil erhöhen. Eine genaue Abschätzung dieses Betrages kann derzeit nicht gegeben werden.**

9. *Wie hoch ist der Gegenwert der Grundstücksflächen, die seitens der Stadt an ECE übertragen werden (§ 9.1 Abs 3)?*

In der vom Stadtrechnungshof geprüften Berechnung ergibt sich ein **rechnerischer Saldo zwischen dem Wert von hingegebenen und erhaltenen Flächen von TEUR 700 abzüglich des hypothetischen Werts einer Fläche von rd 1.200 m² öffentlichen Gutes**, die an die Stadt Graz zusätzlich abgegeben wird, **von rd TEUR 247**. Es bleibt somit ein **fiktiver „Tauschverlust“ von rd TEUR 450**, der ebenfalls in der Berechnung des städtischen Anteils an den Begleitmaßnahmen berücksichtigt ist.

10. *Wie hoch ist der Gegenwert der Bauabgabe und des Kanalisationsbeitrages, der in der Pauschalabgeltung von 9 Mio Euro enthalten sein soll (§ 9.1 Abs 4)?*
11. *Wie hoch sind die weiteren Leistungen der Stadt, die unter Teil 1 genannt sind zu beziffern?*
12. *Wie hoch sind die Leistungen der Stadt, die unter Teil 2 genannt sind zu beziffern?*

Diese Fragen **sind im Berichtsteil bzw schon oben bei 1. beantwortet.**

13. *Sowohl in § 1 als auch in § 2 ist davon die Rede, Details in einem gesonderten Vertrag zu regeln. Wie groß ist dadurch die Ungenauigkeit bezüglich der Vorhersage der der Stadt durch diesen Vertrag entstehenden Kosten?*

Die **Ungenauigkeiten** der vertraglichen Regelungen beruhen auf folgenden Unsicherheitsfaktoren:

- **Unsicherheit über zusätzliche Auflagen**, die sich aus den noch anhängigen behördlichen Verfahren (Bebauungsplan, wasserrechtliche und straßenrechtliche Verfahren uä) und dem künftigen UVP-Verfahren ergeben können,
- **Unsicherheit über weitere Verkehrsentflechtungsmaßnahmen**, die sich aus der möglichen Realisierung des Projektes Nahverkehrs Drehscheibe Hauptbahnhof ergeben können,
- **Unsicherheit über die Frage**, für welche der bewerteten Begleitmaßnahmen in welchem Umfang ein **Vorsteuerabzug** geltend gemacht werden kann,
- Allgemeine **Planungsunsicherheit**.

14. *Ist die Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften gegeben, wenn der Gemeinderat einen Beschluss fasst, dessen finanzielle Tragweite noch gar nicht absehbar ist? Ist nicht die Prüfung von so großen Projekten durch den Stadtrechnungshof vor Beschlussfassung durch den Gemeinderat notwendig?*

Die finanzielle Tragweite der erforderlichen Begleitmaßnahmen war weder bei der Beschlussfassung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes, noch bei der Beschlussfassung über die Genehmigung des Aufschließungsvertrages **exakt abschätzbar**, und ist es auch heute nicht. Die **im Prüfbericht bekannt gegebene Größenordnung von 3,4 Mio EUR für Begleitmaßnahmen, die aus Mitteln der Stadt Graz zu finanzieren** sind, ist nach heutigem Kenntnisstand bestmöglich und nachvollziehbar errechnet.

Bei großen **Infrastrukturprojekten**, zu deren Realisierung sich die Stadt Graz entschließt, **besteht im Stadium der Projektgenehmigung durch den Gemeinderat stets ein verhältnismäßig hoher Grad**

an Unsicherheit. Die **Rolle des Stadtrechnungshofes** im Zusammenhang mit solchen Projektbeschlüssen des Gemeinderates besteht in einer Abschätzung des Bedarfes, der Sollkosten und Folgekosten, somit in einer kritischen Hinterfragung der angesetzten Kostenkomponenten und des Grades an Unsicherheit.

Für Projekte, die sich in der Planungsphase befinden, werden seitens ÖNORM Planungsunsicherheit von bis zu 25% anerkannt.

Dass es **im konkreten Fall zu keiner Projektkontrolle im Sinne von § 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof** gekommen ist, liegt daran, dass die **kausale Ursache für alle weiteren Maßnahmen bereits im Beschluss über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes** gelegen hatte. Dem Gemeinderat muss bei Beschlussfassung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes bewusst gewesen sein, dass die Aufschließung der Liegenschaft bei Realisierung eines Einkaufszentrums zu finanziellen Belastungen für die Stadt Graz führen wird.

Aus diesem Grund wurde auch mit dem Projektwerber ein Vertrag über die Finanzierung der Begleitmaßnahmen und über eine angemessene Zuzahlung abgefasst. Diese **Zuzahlung bewertet der Stadtrechnungshof nach heutigem Kenntnisstand als angemessen.**

Eine **Vorschrift, wonach auch bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes eine Überprüfung der finanziellen Folgekosten durch den Stadtrechnungshof zu erfolgen habe, besteht nicht** und wäre allenfalls **pro futuro** zu fordern, dass die zuständigen Abteilungen bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes entsprechende **Schätzungen über die Folgebelastungen durch Aufschließungsmaßnahmen** bekannt geben.

15. *§ 2 des Vertrages sieht vor, dass die rechtliche Abwicklung hinsichtlich der Umschlüsse von Kanalanlagen für das ECE durch das Kanalbauamt durchzuführen ist. Ist dies mit den bestehenden verfassungsrechtlichen, gesetzlichen EU-wettbewerbsrechtlichen Vorschriften vereinbar?*

Diese Frage wurde von Kanalbauamt und Präsidialamt beantwortet: eine **Unvereinbarkeit mit Rechtsvorschriften besteht nach Ansicht der Ämter nicht.**

3.2. Stellungnahme

Wir haben **auftragsgemäß** eine **Prüfung über Einzelfragen** betreffend den

Aufschließungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Graz und der ECE Europa Bau- und Projektmanagement G.m.b.H.

durchgeführt. Die **Prüfungsergebnisse** wurden **im Bericht und in der Zusammenfassung ausführlich erläutert**. Die an den Stadtrechnungshof gerichteten Fragen wurden einzeln beantwortet (Kapitel 3.1.).

Graz, im Februar 2009

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz

DI Manfred Tieber
Prüfungsleiter
(elektronisch gefertigt)

Dr. Günter Riegler
Stadtrechnungshofdirektor
(elektronisch gefertigt)

Anhang

Unterfertigter Aufschließungsvertrag

Aufschließungsvertrag

Zwischen der Landeshauptstadt Graz
Rathaus
Hauptplatz 1
A-8010 Graz

(nachstehend „**Stadt**“ genannt)

und der ECE Europa Bau- und Projektmanagement G.m.b.H.
Zweigniederlassung Wien; FN 230053 p
Praterstraße 62-64
A-1020 Wien

(nachstehend „**ECE**“ genannt)

wird folgender Vertrag geschlossen:

Vorbemerkung:

In der Landeshauptstadt Graz ist auf dem Areal zwischen der Annenstraße, dem Eggenberger Gürtel, der Niesenbergergasse und der Traungauergasse die Errichtung des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums StadtGalerie Graz mit einer Gesamtverkaufsfläche (Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie) von ca. 35.000 m² geplant. Ferner plant das Möbelhaus Leiner eine Umgestaltung und teilweise Verlagerung in das bisher von C&A genutzte Eckgebäude Annenstraße/Eggenberger Gürtel. Das gesamte Areal einschließlich des Leiner-Projektes ist auf dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan markiert. Im Umfeld des Areals sind verschiedene Aufschließungsmaßnahmen erforderlich, dazu zählen insbesondere Straßenumbau- und Leitungsumverlegungsarbeiten sowie weitere Maßnahmen, die Gegenstand dieses Vertrages sind. Öffentlich-rechtliche Vorschriften werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

Die StadtGalerie Graz soll einen maßgeblichen Beitrag zur Stärkung und Steigerung der Attraktivität der Annenstraße als wertvolle Ergänzung des innerstädtischen Angebots darstellen und durch zurückfließende Kaufkraft einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des Stadtgebietes

der Stadt Graz leisten.

Die ECE erklärt sich bereit, zur Revitalisierung der Annenstraße über die StadtGalerie hinaus mitzuwirken und ein z.B. beim Citymanagement der Stadt Graz einzurichtendes Leerstandsmanagement zu unterstützen. Hierzu könnte die ECE ihre Expertise für einen idealen Branchen- und Mietermix einbringen und bei der Vermarktung von Leerstandsflächen in der Annenstraße durch Vermittlung von Kontakten zu potentiellen Mietern behilflich sein.

Ferner ist die ECE darüber hinaus bereit, aktiv ihr Marketing Know-how über das Centermanagement Team im Rahmen von Marketing Aktionen der Stadt Graz, insbesondere für die Annenstraße, einzubringen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist dieser Vertrag in drei Teile aufgeteilt. Der 1. Teil enthält die Leistungen, die die ECE im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erbringt. Der 2. Teil enthält die Leistungen, die die Stadt erbringt und die Ausgleichszahlungen, die die ECE für die Leistungen der Stadt erbringt. Der 3. Teil umfasst allgemeine, beide Parteien betreffende Regelungen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Stadt und ECE hiermit Folgendes:

Teil 1: Leistungen der ECE

§ 1

Straßenumbau Niesenberggasse/Eggenberger Gürtel

- 1.1 Die in der **Anlage 2** (Übersichtslageplan) gelb markierten Bereiche der Niesenberggasse und der Traungauergasse sollen den verkehrstechnischen Erfordernissen entsprechend im Interesse eines möglichst reibungslosen und flüssigen Verkehrsflusses zur Abwicklung des Kunden- sowie des Lieferverkehrs der StadtGalerie Graz umgestaltet werden. Die Umgestaltung umfasst die Herstellung der öffentlichen Straßen einschließlich der erforderlichen Begleitmaßnahmen.
- 1.2 Die Planung, Ausschreibung, Vergabe und Durchführung der in § 1.1 bezeichneten Maßnahmen übernimmt die ECE im eigenen Namen, wobei hinsichtlich der Planung und Durchführung Einvernehmen mit der Stadt herzustellen ist.
- 1.3 Die notwendige straßenrechtliche Bewilligung sowie allenfalls notwendige wasser- und abwasserrechtliche sowie sonstige Bewilligungen für die in § 1.1 bezeichneten Maßnahmen holt die Stadt vor Baubeginn ein. Die Stadt wird die hierzu erforderlichen

Schritte unverzüglich nach Vorliegen des erstinstanzlichen UVP-Bescheides für die StadtGalerie Graz einleiten und wird ihre Möglichkeiten ausschöpfen, um den Fortgang der entsprechenden Verfahren soweit wie möglich zu beschleunigen.

- 1.4 Zur dauerhaften Absicherung der Zufahrt unter der Traungauergasse zur StadtGalerie Graz gestattet die Stadt der StadtGalerie Graz hiermit eine entsprechende Nutzung, die das ungehinderte und zeitlich unbegrenzte Wege- und Fahrrecht für den Zugang zur StadtGalerie Graz umfasst. Im Zuge einer durchzuführenden Verbücherung der öffentlichen Verkehrsfläche im Grundbuch, ist diese Dienstbarkeit zu verbüchern. Hinsichtlich der näheren Einzelheiten werden ein gesonderter Dienstbarkeitsvertrag und für die Zustimmung zur Untertunnelung ein gesonderter Gestattungsvertrag abgeschlossen.
- 1.5 Die Stadt wird der ECE bei der Abnahme der in § 1.1 bezeichneten Maßnahmen größtmögliche Unterstützung leisten mit dem Ziel einer Verkehrsfreigabe – falls notwendig in provisorischer Form wie z.B. mit Auflagen – bis zur Eröffnung der StadtGalerie Graz.

§ 2

Kanalumlegungen Niesenbergergasse/Traungauergasse

Zur Bauplatzfreimachung des Areals für die StadtGalerie Graz ist die Umverlegung von Kanalanlagen erforderlich. Die Planung, Ausschreibung, Vergabe und Durchführung der Kanalumverlegung sowie den Abschluss allfälliger Dienstbarkeitsverträge sowie die Kostentragung übernimmt die ECE im eigenen Namen. Die rechtliche Abwicklung hinsichtlich der Umschlüsse bestehender Hauskanalanlagen auf das neue Kanalsystem erfolgt durch das Kanalbauamt.

Die Stadt Graz ist auf Basis der in **Anlage 3** ersichtlichen Trassenvarianten mit den Umlegungen öffentlicher Kanalanlagen zur Bauplatzfreimachung einverstanden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass eine rechtskräftige wasserrechtliche Bewilligung vorliegt und die detaillierten Baupläne vom Kanalbauamt freigegeben wurden.

Für diese Kanalumlegungen ~~werden die Parteien~~ einen gesonderten Vertrag, der nähere Details regelt, abschließen

§ 3

Regenwasserversickerung

Die Regenwasserentsorgung für das Areal der StadtGalerie Graz erfolgt teilweise über eine Versickerung im Bereich des zukünftigen Geh- und Radweges außerhalb der StadtGalerie Graz gemäß **Anlage 4**. Die Planung, Ausschreibung, Vergabe und Durchführung übernimmt die ECE im eigenen Namen. Die Stadt gestattet der ECE hiermit die Regenwasserentsorgung entsprechend der Festlegungen der **Anlage 4**. Details werden die Parteien in einem gesonderten Dienstbarkeitsvertrag regeln.

§ 4

Überbauung im Bereich Annenstraße/Fassadenwettbewerb

- 4.1 Im Bereich des Fassadenverlaufs der StadtGalerie Graz an der Annenstraße ist eine geringfügige Überbauung des Luftraums beginnend ab dem 2. Obergeschoss gemäß den Festlegungen im Bebauungsplan-Beschluss 05.14.0 „Annenstraße-Eggenberger Gürtel-Traungauergasse-Niesenbergergasse“ vorgesehen, die die Stadt hiermit auf Grundlage der bestehenden Planung, die zugleich Grundlage für den Wettbewerb wird, gestattet. Diese Gestattung erstreckt sich auch auf das Wettbewerbsergebnis und dessen allfällige Modifizierung im Anschluss an den Wettbewerb, soweit dieses Wettbewerbsergebnis bzw. dessen Modifizierung realisiert wird.
- 4.2 Die Details werden die Parteien in einem entsprechenden Gestattungsvertrag regeln.
- 4.3 Allfällige nach der Straßenverkehrsordnung und/oder anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderliche Bewilligungen sind gesondert einzuholen.
- 4.4 Fassadenwettbewerb
 - 4.4.1 Die ECE wird auf Basis der nachfolgenden Regelungen einen Fassadenwettbewerb durchführen.
 - 4.4.2 Als Wettbewerbsverfahren wird ein geladener baukünstlerischer Wettbewerb in Anlehnung an das Grazer Modell im Bereich des geplanten Fassadensystems gewählt. Der konstruktive Rahmen (Statisches System, Aufhängepunkte, Primärkonstruktion usw.) wird vorgegeben, ergänzt durch Angaben zu Materialität, funktionalen Erfordernissen, Werbeanlagen usw. Einzelheiten werden in den Ausschreibungsunterlagen zum Wettbewerb definiert.

Die Eckdaten für die Durchführung lauten:

- TeilnehmerInnen 4, davon werden 2 TeilnehmerInnen von der ECE und 2 TeilnehmerInnen von der Stadt nominiert; die Stadt bedient sich bei der ihrer Nominierung eines von der Architektenkammer erstellten Vorschlages.
- Die Jury umfasst 5 Mitglieder; davon werden 2 Mitglieder von der ECE, 2 Mitglieder von der Stadt und 1 Mitglied gemeinsam nominiert.
- Honorierung: Die ECE honoriert jedes abgegebenen Projekt mit 3.000 €.
- Die Kosten der Jury trägt derjenige, der das jeweilige Mitglied nominiert hat.

Im Falle der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses gelten folgende Regelungen:

- Im Falle der Realisierung des Projektes kann eines der Projekte herangezogen werden. Ein Anspruch auf Beauftragung durch die ECE besteht nicht.
- Die Stadt erkennt die Entscheidung als verbindlich an und unterstützt die ECE im weiteren Verfahren.
- Sämtliche Wettbewerbsergebnisse können im Rahmen bestehender Plattformen (GAT, Homepage der Stadt Graz usw.) veröffentlicht werden.
- Sonstige Regularien des Grazer Modells finden keine Anwendung.

4.4.3 Die Zeitachse des Wettbewerbes wird insgesamt ca. 13 Wochen umfassen, davon ca. 6 Wochen für Abstimmung der Ausschreibungsunterlagen, TeilnehmerInnenauswahl und Versendung der Unterlagen, weitere ca. 6 Wochen für Bearbeitungszeit und ca. 1 Woche für die Vorprüfung und Jurysitzung.

4.4.4 Die Parteien sind sich einig darüber, dass die Durchführung des Umweltverträglichkeitsprüfungsverfahrens weder inhaltlich noch zeitlich durch den Wettbewerb beeinträchtigt wird.

§ 5

Erdanker/Baugrubenverbau

5.1 Die Stadt gestattet der ECE bzw. dem Bauherrn der StadtGalerie Graz, der EKZ Zwei Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co. OG (nachfolgend „**Bauherr**“) hiermit zur Absicherung des Bauwerkes die Einbringung von Erdankern gemäß dem als **Anlage 5** beigefügten Lageplan in die angrenzenden, im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücke, soweit es nicht die Realisierung der geplanten Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof beeinträchtigt und die ECE verpflichtet sich unter gleichzeitiger Schad- und Klagloshaltung der Stadt dafür Sorge zu tragen, dass die auf den angrenzenden Grundstücken der Stadt befindlichen Baulichkeiten oder baulichen Anlagen durch die

Erdanker nicht beeinträchtigt werden. Die horizontalen Erdnägel bzw. Rückverankerungen können im Erdreich verbleiben. Für spätere Arbeiten in den betroffenen Bereichen, z.B. durch Versorgungsunternehmen, werden die vertikalen, im öffentlichen Raum befindlichen Träger nach Vorgaben der Stadt ca. 2 m unter der Geländeoberkante abgeschnitten, so dass der jeweils obere Teil gezogen werden kann.

- 5.2 Die Stadt gestattet der ECE bzw. dem Bauherrn der StadtGalerie Graz hiermit für die Zeit der Errichtung der StadtGalerie Graz einen in die angrenzenden, im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücke ragenden Baugrubenverbau zu errichten, der auch nach Fertigstellung der StadtGalerie Graz, jedoch nur nach Vorgaben der Stadt in den Grundstücken verbleibt. Die ECE verpflichtet sich unter gleichzeitiger Schad- und Klagloshaltung der Stadt, dafür Sorge zu tragen, dass die auf den angrenzenden Grundstücken der Stadt befindlichen Baulichkeiten oder baulichen Anlagen durch den Baugrubenverbau nicht beeinträchtigt werden.
- 5.3 Die Details zu § 5.1 und § 5.2 werden die Parteien in einem gesonderten Gestattungsvertrag regeln.

Teil 2: Leistungen der Stadt und Ausgleichszahlungen der ECE an die Stadt

§ 6

Straßenumbau Annenstraße/Eggenberger Gürtel/ Bahnhofgürtel

- 6.1 Ausbau Gürtel
- 6.1.1 Der Bereich Eggenberger Gürtel/Bahnhofgürtel soll wie aus der grünen Markierung in dem als **Anlage 2** beigefügten Übersichtslageplan ersichtlich umgestaltet werden. Die Umgestaltung umfasst die Herstellung der öffentlichen Straßen einschließlich der erforderlichen Begleitmaßnahmen. Die Stadt Graz verpflichtet sich, die Maßnahmen gemäß der grünen Markierung der **Anlage 2** bis spätestens 8 Wochen vor der tatsächlichen Eröffnung der StadtGalerie Graz fertig zu stellen.
- 6.1.2 Die Planung, Ausschreibung, Vergabe und Durchführung der in § 6.1.1 bezeichneten Maßnahmen übernimmt die Stadt im eigenen Namen bzw. die von ihr nahmhaft gemachten Unternehmungen, wobei hinsichtlich der Planung und der Bauausführung Einvernehmen mit der ECE herzustellen ist.
- 6.1.3 An den Kosten für die Planung und die Umsetzung der in § 6.1.1 bezeichneten

Maßnahmen beteiligt sich die ECE nach Maßgabe des § 9.

6.2 Ausbau Annenstraße/ Eggenberger Gürtel/Bahnhof Gürtel (Gürtelkreuzung)

6.2.1 Die Straßenbahn soll im Bereich Gürtelkreuzung in einer unterirdischen oder oberirdischen Lösung umgebaut werden. Der betroffene Bereich ist in der **Anlage 2** blau dargestellt. Die Umgestaltung umfasst auch die Herstellung der öffentlichen Straßen einschließlich der erforderlichen Begleitmaßnahmen. Die Entscheidung, welche der beiden Varianten realisiert werden soll, wird die Stadt voraussichtlich bis Ende 2009 treffen.

6.2.2 Die Planung, Ausschreibung, Vergabe und Durchführung der in § 6.2 bezeichneten Maßnahmen übernimmt die Stadt im eigenen Namen bzw. die von ihr nahmhaft gemachten Unternehmungen, wobei hinsichtlich der Planung und der Bauausführung Einvernehmen mit der ECE herzustellen ist.

6.2.3 Die Stadt wird sich bemühen, die Maßnahmen so zügig wie möglich fertig zu stellen. Sollte die Fertigstellung einer der beiden Maßnahmen bis 8 Wochen vor Eröffnung der StadtGalerie Graz nicht erfolgt sein, verpflichtet sich die Stadt, in dem in der **Anlage 2** blau markierten Bereich jedenfalls mit Umbaumaßnahmen zu beginnen. Während der Baumaßnahmen verpflichtet sich die Stadt in diesem Fall zusätzlich, sicherzustellen, dass jeweils 2 Geradeausfahrspuren in Nord/Süd-Richtung im Bereich der Gürtelkreuzung zur Verfügung stehen.

6.2.4 An den Kosten für die Planung und die Umsetzung der in § 6.2.1 bezeichneten Maßnahmen beteiligt sich die ECE nach Maßgabe des § 9.

6.3 Eggenberger Gürtel/Josef-Huber-Gasse

6.3.1 Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses ist noch nicht klar, welche Maßnahmen im Kreuzungsbereich Eggenberger Gürtel/Josef-Huber-Gasse erforderlich sind. Diese können reichen vom Umprogrammieren der vorhandenen Lichtsignalanlagen bis hin zu den in **Anlage 6** dargestellten Maßnahmen. Die Stadt verpflichtet sich, die Maßnahmen bis spätestens 8 Wochen vor der tatsächlichen Eröffnung der StadtGalerie Graz fertig zu stellen.

6.3.2 An den Kosten für die Planung und die Umsetzung der in § 6.3.1 bezeichneten Maßnahmen beteiligt sich die ECE nach Maßgabe des § 9.

6.4 Die Stadt wird die in §§ 6.1, 6.2 und 6.3 bezeichneten Maßnahmen in einer Art und

Weise durchführen, dass die Maßnahmen für die StadtGalerie Graz geringstmöglich beeinträchtigt werden, ebenso wird die ECE dafür Sorge tragen, dass die in §§ 6.1, 6.2 und 6.3 bezeichneten Maßnahmen durch die Errichtung der StadtGalerie Graz geringstmöglich beeinträchtigt werden.

§ 7

Geh- und Radweg/Feuerwehzufahrt

- 7.1 Die Positionierung des Geh- und Radweges/der Feuerwehzufahrt zur StadtGalerie Graz ergibt sich aus dem als **Anlage 7** beigefügten Lageplan.

Die dafür notwendigen Grundstücksflächen werden von der ECE kosten- und lastenfrei in das öffentliche Gut abgetreten.

- 7.2 Die bauliche Ausgestaltung (Frostkoffer, Tragschicht und Deckbelag) des Geh- und Radweges/der Feuerwehzufahrt erfolgt durch die Stadt in Abstimmung mit der ECE, wobei das Baufeld ca. 80 cm unter Fertigniveau durch die ECE entsprechend der Aufgrabungsrichtlinie der Stadt Graz 2007 herzustellen ist. Eine zeitgerechte, zumindest 12 Wochen vor der tatsächlichen Eröffnung der StadtGalerie Graz, Freimachung des Baufeldes stellt jedenfalls eine Voraussetzung für die rechtzeitige Fertigstellung des Geh- und Radweges/der Feuerwehzufahrt dar.

- 7.3 An den Kosten für die Planung und die Umsetzung der in § 7.2 bezeichneten Maßnahmen beteiligt sich die ECE nach Maßgabe des § 9.

§ 8

Kfz-Stellplätze

Eine Kompensation für den allfälligen Wegfall von Kfz-Stellplätzen auf öffentlichem Grund ist in der Kostenbeteiligung der ECE an den Aufschließungsmaßnahmen gemäß § 9 angemessen berücksichtigt.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die offene Frage des Anwohnerparkens und der Bewirtschaftung der geplanten Stellplätze in der StadtGalerie Graz zum derzeitigen Projektstand nicht beantwortet werden kann. Die Vertragsparteien werden zu einem späteren Zeitpunkt gesondert darüber verhandeln mit dem Ziel, eine befriedigende Lösung für die AnrainerInnen und die EinzelhändlerInnen in der Annenstraße zu erreichen.

§ 9

Ausgleichszahlung der ECE

- 9.1 Hinsichtlich aller Leistungen dieses Teils 2 sowie des Teils 3 einschließlich sämtlicher Gestattungen, Duldungen sowie ferner hinsichtlich sämtlicher Wertausgleiche und Gebühren, Abgaben und sonstiger Behördenkosten leistet die ECE an die Stadt einen Kostenzuschuss in Höhe von EUR 9.000.000,-- (in Worten Euro neun Millionen) zuzüglich allfälliger Umsatzsteuer. Sollten sich die Maßnahmen nach Ziffer 6.3.1 beschränken auf das dort genannte Umprogrammieren der vorhandenen Lichtsignalanlagen oder nicht in vollem Umfang umgesetzt werden, reduziert sich der vorgenannte Zuschuss um die eingesparten Aufwendungen.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Stadt die Leistungen aus diesem Vertrag im Rahmen ihres Unternehmens im Sinne des UStG erbringt und daher eine Vorsteuerabzugsberechtigung hinsichtlich aller Bauleistungen aus diesem Vertrag haben sollte. Zur Durchsetzung dieser Rechtsansicht verpflichten sich die Parteien zur größtmöglichen gegenseitigen Unterstützung.

Es besteht Einigkeit, dass im Zuge der Projektrealisierung wechselseitig Grundstücksflächen übertragen werden sollen. Der diesbezügliche Wertausgleich ist in der Ausgleichszahlung gemäß § 9.1 enthalten.

Die für das Bauvorhaben StadtGalerie Graz noch festzusetzende Bauabgabe und der Kanalisationsbeitrag sowie sonstige Zahlungsverpflichtungen aus anderen Bescheiden des Magistrates Graz und Gestattungsverträgen mit der Stadt sowie Dienstbarkeitsbestellungen von der Stadt sind ebenfalls bereits in dem Zuschuss gemäß § 9.1 enthalten.

Soweit öffentliche Abgaben und Gebühren den Zuschuss gemäß § 9.1 übersteigen sollten, erhöht sich der Zuschuss um den übersteigenden Betrag.

- 9.2 Der in § 9.1 genannte Zuschuss ist in zwei Raten wie folgt an die Stadt fällig und zahlbar:

1. Rate in Höhe von 50% des Zuschusses innerhalb von 4 Wochen nach Baubeginn der StadtGalerie Graz
2. Rate in Höhe von 50% des Zuschusses 1 Jahr nach Eröffnung der StadtGalerie Graz unter Anrechnung sämtlicher von ECE bzw. dem Bauherrn der StadtGalerie Graz zu entrichtenden öffentlichen Abgaben.

- 9.3 Sollte bis 30.06.2013 kein rechtskräftiger (und auch allfällig vom VwGH und/oder VfGH bestätigter) UVP Bescheid vorliegen, wird der in Ziffer 9.1 vereinbarte Zuschuss in der Höhe von EUR 9.000.000,-- ab 01.07.2013 indexiert. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der Baukostenindex 2005 (Basis: 2005 = 100), der seitens der Statistik Austria monatlich verlautbart wird oder ein an seiner Stelle tretender Index. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat Juli 2013 veröffentlichte Indexzahl.
- 9.4 Klarstellend wird festgehalten, dass die Kostenbeteiligung der ECE gemäß § 9.1 eine abschließende Regelung der Kostenbeteiligung der ECE und des Bauherrn der StadtGalerie Graz darstellt und diese nicht für darüber hinausgehende Kosten in Anspruch genommen werden können.
- 9.5 Sollten im Zuge des UVP-Verfahrens weitere, über diesen Vertrag hinausgehende Maßnahmen erforderlich werden, so werden die Parteien betreffend deren Durchführung/Umsetzung und der Kostentragung über eine Anpassung dieses Vertrages verhandeln.
- 9.6 Die Stadt plant, in der Annenstraße und die angrenzenden Plätze in den kommenden Jahren aufzuwerten und zu begrünen. Hiervon ist auch der Metahofplatz betroffen, der neu gestaltet werden soll, um eine hohe Aufenthaltsqualität sicher zu stellen. An den Maßnahmen beim Metahofplatz ist die ECE bei der Planung einzubinden und beteiligt sich die ECE mit einem Zuschuss in Höhe von EUR 100.000,--. Der Zuschuss wird mit Baubeginn der StadtGalerie gezahlt.

Teil 3: Allgemeine Regelungen

§ 10

Baustellenkoordination/Baustelleneinrichtung

- 10.1 Die Abwicklung des Bauvorhabens für die StadtGalerie Graz sowie alle in diesem Vertrag genannten Ausbau-, Verlegungs- und Umgestaltungsmaßnahmen erfordern ein eng abgestimmtes und koordiniertes gemeinschaftliches Vorgehen zwischen der ECE und der Stadt bzw. dem Bauherrn der StadtGalerie Graz, um die wechselseitigen Abläufe sowie den Verkehrsfluss während der Baumaßnahmen geringstmöglich zu beeinträchtigen. Die Vertragsparteien werden hierzu zeitgerecht ein gemeinsames Konzept erarbeiten, in dem die wechselseitigen Erfordernisse zu berücksichtigen sind.

- 10.2 Für die Baumaßnahmen werden die in der **Anlage 8** dargestellten Baustelleneinrichtungsflächen benötigt. Soweit es sich dabei um Flächen der ECE bzw. des Bauherrn der StadtGalerie Graz oder der Stadt Graz handelt, gestatten sich die Parteien hiermit gegenseitig für die Dauer der jeweiligen Bauvorhaben die Nutzung dieser Baustelleneinrichtungsfläche. Die Details werden die Parteien in einem gesonderten Gestattungsvertrag regeln.

§ 11

Rücktrittsrecht

- 11.1 Den Parteien ist bekannt, dass für die Realisierung der StadtGalerie Graz noch eine UVP-Bewilligung sowie allfällig weitere Bewilligungen erforderlich sind.
- 11.2 Die ECE ist berechtigt, von diesem Aufschließungsvertrag ohne Angabe von Gründen innerhalb von 36 Monaten ab Vertragsabschluss, spätestens jedoch bis zum Baubeginn der StadtGalerie Graz zurückzutreten. Sollte die ECE von dem vorstehenden Rücktrittsrecht Gebrauch machen, so verpflichtet sie sich an die Stadt für alle von der Stadt erbrachten Aufwendungen einen pauschalen Aufwendungsersatz von EUR 60.000,- zu erstatten. Sollte der Baubeginn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Vorliegen des rechtskräftigen (und auch allfällig vom VwGH und/oder VfGH bestätigten) UVP-Bescheides für die StadtGalerie Graz erfolgt sein, steht der Stadt ein Rücktrittsrecht zu.

§ 12

Übertragung des Vertragsverhältnisses

Die ECE ist berechtigt, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Aufschließungsvertrag auf ein konzernverbundenes Unternehmen zu übertragen, das dann an Stelle der ECE in das Vertragsverhältnis eintritt.

Die ECE bleibt hinsichtlich aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Solidarschuldnerin haftbar.

Die Stadt erteilt einer derartigen Übertragung des Vertragsverhältnisses hiermit ihre Zustimmung.

Die Übertragung des Vertragsverhältnisses und der Zeitpunkt der Übertragung sind der Stadt mitzuteilen.

§ 13

Gegenseitige Unterstützung

Soweit ein Vertragspartner für die in diesem Vertrag geregelten Maßnahmen die Mitwirkung des anderen benötigt, wie etwa die Abgabe erforderlicher Erklärungen und Zustimmungen in Verwaltungsverfahren, insbesondere in einem UVP-Verfahren, ist der andere Vertragsteil verpflichtet, diese Unterstützung so rasch wie möglich zu leisten.

§ 14

Bestandteile des Vertrages

Die Anlagen 1 – 8 sind untrennbarer Bestandteil dieses Vertrages.

§ 15

Schlussbestimmungen

- 15.1 Ein gegenseitiger, über die Regelungen dieses Vertrages hinausgehender Kostenersatz für Aufwendungen wird wechselseitig ausgeschlossen. Eine Aufrechnung von Forderungen aus diesem Vertrag ist ohne Zustimmung des Vertragspartners nicht zulässig.
- 15.2 Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform sowie der gesetzlichen Formvorschriften. Gleiches gilt für das Abgehen vom Schriftformerfordernis. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.
- 15.3 Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger der Vertragspartner. Sie verpflichten sich, alle mit diesem Vertrag begründeten Rechte und Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese wiederum zu verpflichten, sie auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- 15.4 Auf diesen Vertrag findet österreichisches Recht Anwendung. Gerichtsstand ist Graz.
- 15.5 Dieser Vertrag wurde vom Gemeinderat der Stadt in seiner Sitzung vomgenehmigt und beschlossen.

Anlage 1 Lageplan Gesamtareal, Datum 24.09.2007

Anlage 2 Lageplan Straßenumbau Niesenberggasse/Eggenberger Gürtel / Annenstraße

DI Renate Müller, Saseler Damm 39, 22391 Hamburg und der IKK ZT-OEG, Mariatrosterstraße 158, 8044 Graz, Plannummer VO495_07_0142, Datum 09.2007

Anlage 3 Umverlegung Kanalanlagen, IKK ZT-OEG, Mariatrosterstraße 158, 8044 Graz, Plannummer VO531_06_0350_15

Anlage 4 Regenwasserversickerungsplan der IKK ZT-OEG, Mariatrosterstraße 158, 8044 Graz, Plannummer ^{531_06_0350}VO495_07_0142, Datum 08.2007

Anlage 5 Lageplan Erdanker des Ingenieurbüros DOMKE Nachf., Mannesmannstr. 161, 47259 Duisburg (Ehingen), Datum 17.04.2007

Anlage 6 Kreuzung Eggenberger Gürtel/Josef Huber Gasse der IKK ZT-OEG, Mariatrosterstraße 158, 8044 Graz, Plannummer VO538_07_0079, Datum 03.04.2007

Anlage 7 Lageplan Feuerwehrezufahrt

Anlage 8 Lageplan Baustelleneinrichtungsfläche

Graz, am17.7.2008.....

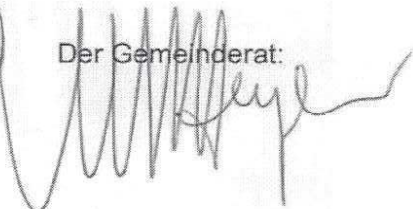
Für die Landeshauptstadt Graz:
Der Bürgermeister



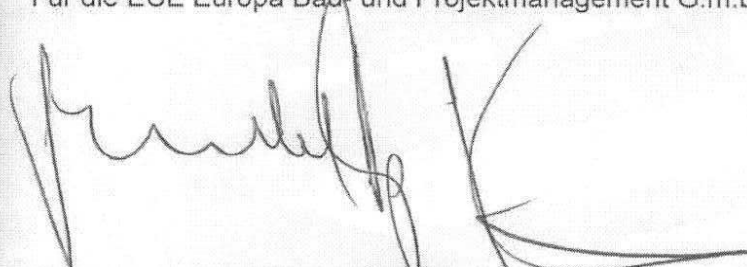
Der Gemeinderat:



Der Gemeinderat:




Für die ECE Europa Bau- und Projektmanagement G.m.b.H. Zweigniederlassung Wien



ECE Europa Bau- und Projektmanagement G.m.b.H.
Zweigniederlassung Wien
Praterstr. 62-64
A-1020 Wien



Signaturwert	CNTbvCpwS0Dcljsg0M2f5bT/b1q1QrqLySBQ+jbW5A6vvB//6AWTZcGNvCH72bkHIs4Dc437f6tTKXjZp/uxTls7fn0PvgMf2qmoUdTW03KcidRuZqx3TFwnh2myKBfCbpcXdnD82BQT1lJGs+9lWspfvKMzzkG/JTGqO9Id6uk=	
	Signiert von	Manfred Tieber
	Unterzeichner-Zert	CN=Manfred Tieber,OU=Stadtrechnungshof,O=Magistrat der Stadt Graz
	Datum/Zeit-UTC	2009-03-04T14:07:36+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA1,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	236445867566681196342219
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: http://signaturpruefung.gv.at/ http://esign.e-nnovation.at:8080/pdf-as	

Signaturwert	HIDYfp71be0Vm9oijkFCn4HV2Wk8AjHIHaZDD51Px4SBpgyMEtP4RZfuz93ibxJglTpnRtqz00Gs++GqfP28XerF0Z77VyKShJx/OQ5h0q1m4NmYnAPmq5xBLI+YFps0VVTcFhfuVjtN3zUgZsv8sDHblKAlmsIRo/M2XA00aOQ=	
	Signiert von	Günter Riegler
	Unterzeichner-Zert	CN=Günter Riegler,OU=Stadtrechnungshof,O=Magistrat der Stadt Graz
	Datum/Zeit-UTC	2009-03-05T12:25:54+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA1,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	528719301870168808885831
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: http://signaturpruefung.gv.at/ http://esign.e-nnovation.at:8080/pdf-as	