

Prüfbericht  
gemäß § 11 der Geschäftsordnung  
für den Stadtrechnungshof

betreffend

**Umsetzung des Projektes „THALIA NEU“  
(seinerzeitige Projektprüfung gemäß  
§ 6 Abs 2 GO StRH-K 21/2001-1)**

StRH – 75279/04  
Graz, am 16. Februar 2005

Diesem Prüfungsbericht liegt der Stand der vorliegenden Unterlagen vom 16. Februar 2005 zugrunde.

Prüfungsleitung: Dr. Günter RIEGLER

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz  
A-8011 Graz  
Tummelplatz 9

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Gegenstand und Umfang der Prüfung .....</b>	<b>4</b>
1.1. Auftrag und Überblick .....	4
1.2. Auftragsdurchführung und Prüfungsschwerpunkte.....	4
1.3. Zur Prüfung herangezogene Unterlagen.....	6
1.4. Abgehaltene Besprechungen und Auskunftspersonen .....	7
<b>2. Ausgangslage und Überlegungen zum Prüfauftrag .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Berichtsteil .....</b>	<b>10</b>
3.1. Zur Frage nach der rechtlichen Ausgestaltung des Projektes sowie zur Festlegung der Kaufpreisfindung <RIEGLER, MÖSTL, TIEBER> .....	10
3.1.1. Auflösungsvereinbarung – historische rechtliche Entwicklung .....	10
3.1.2. Kaufvertrag .....	12
3.1.3. Baurechtsvertrag .....	12
3.1.4. Kauf- und Baurechtswohnungseigentumsvertrag .....	15
3.1.5. Übergabs- und Baurechtswohnungseigentumsvertrag .....	16
3.1.6. Zusammenfassende Würdigung des Vertragswerkes .....	17
3.2. Zur Frage nach dem aktuellen baulichen Umsetzungsstand und zu den Ursachen für die Verzögerungen in der Fertigstellung <TIEBER> .....	18
3.3. Zur Frage nach der Finanzierung des Projektes und dem Geldmittelfluss <TIEBER> .....	18
3.3.1. Finanzierung des Projektes.....	18
3.3.2. An die THALIA-ERRICHTUNG überwiesene Beträge .....	19
3.3.3. Förderung durch das Land Steiermark.....	21
<b>4. Zusammenfassung und Stellungnahme .....</b>	<b>22</b>
4.1. Zusammenfassung .....	22
4.1.1. Rechtliche Ausgestaltung des Projektes sowie Festlegung der Kaufpreisfindung.....	22
4.1.2. Baulicher Umsetzungsstand.....	22
4.1.3. Finanzierung des Projektes.....	23
4.1.4. Geldmittelfluss.....	23
4.2. Stellungnahme .....	24

## Verzeichnis der im Bericht gegebenen Übersichten:

(Zahlenangaben erfolgen grundsätzlich in EUR)

- Übersicht 1:** Für die Prüfung herangezogene Unterlagen
- Übersicht 2:** Zahlungsschema gem Kauf- und Baurechtswohnungseigentumsvertrag
- Übersicht 3:** Darstellung der Finanzierungsbeteiligungen
- Übersicht 4:** Darstellung des Geldmittelflusses an die ausführende Gesellschaft
- Übersicht 5:** Gesamtinvestitionskosten gem gutachterlicher Stellungnahme
- Übersicht 6:** Zusammensetzung des letzten Überweisungsbetrages

## Abkürzungsverzeichnis

Abs	Absatz
abzügl	abzüglich
ATS	Österreichische Schilling
BauRG	Baurechtsgesetz
ca	circa
dh	das heißt
einschl	einschließlich
EUR	Euro
GO-StRH	Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof
GZ	Geschäftszahl
inkl	inklusive
lt	laut
Mag. Abt.	Magistratsabteilung
Mio	Millionen
rd	rund
StRH	Stadtrechnungshof
THALIA- ERRICHTUNG	Thalia Errichtungs- und VermietungsgmbH, Graz
USt	Umsatzsteuer
zuzügl	zuzüglich

## Disclaimer

Dieser Bericht ist ein **Prüfungsbericht im Sinne des § 16 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof der Stadt Graz** (in der Folge: GO-StRH). Er enthält personenbezogene Daten im Sinne des § 4 des Datenschutzgesetz 2000 (in der Folge: DSG 2000) und dient zur Vorlage an den Kontrollausschuss der Stadt Graz im Sinne des § 17 GO-StRH. Die **Beratung und Beschlussfassung über diesen Bericht** erfolgt gemäß § 37 Abs 9 des Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 (in der Folge: Statut) in **nichtöffentlicher und vertraulicher Sitzung**. Die **Mitglieder des Kontrollausschusses** haben schriftlich erklärt, dass sie im Sinne der §§ 17 und 47 Statut der Landeshauptstadt Graz die **Verschwiegenheitspflicht** wahren und die darin zu Ihrer Kenntnis gelangten Inhalte **vertraulich behandeln** werden.

Graz, am 16. Februar 2005

Der Stadtrechnungshofdirektor

Dr. Günter Riegler

**Diesem Prüfungsbericht liegt der Stand der vorliegenden Unterlagen vom 16. Februar 2005 zugrunde.**

## 1. Gegenstand und Umfang der Prüfung

### 1.1. Auftrag und Überblick

Die Prüfung zum Thema

#### **Umsetzung des Projektes „THALIA NEU“ (seinerzeitige Projektprüfung gemäß § 6 Abs 2 GO StRH-K 21/2001-1)**

ist eine **Prüfung gemäß § 11 Abs 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof** der Stadt Graz (in der Folge: GO-StRH) und ist **eine von Amts wegen veranlasste Prüfung**. Es handelt sich um eine Maßnahme der **Gebarungskontrolle** nach § 3 GO-StRH. Der **Prüfungsauftrag** wurde am 8. November 2004 erteilt.

Gemäß § 3 GO-StRH sind für die Gebarungskontrolle unter anderem **folgende Prüfungsziele vorgegeben**:

1. Prüfung der **Rechtmäßigkeit der Einnahmen und Ausgaben**, das ist nach § 3 Abs 4 GO-StRH die Prüfung, ob die Einnahmen und Ausgaben vollständig belegt, rechtmäßig zugeordnet, bedeckt, aufwands- und projektgenehmigt und abgewickelt sind sowie die Kassenführung rechnerisch richtig und rechtmäßig ist.
2. **die Prüfung der Zweckmäßigkeit der Organisation** von Verwaltungsstellen und Verwaltungsabläufen,
3. **die Prüfung auf Zielerreichung mit dem geringst möglichen finanziellen Aufwand** und den geeignetsten Personal- und Sachmitteln.

### 1.2. Auftragsdurchführung und Prüfungsschwerpunkte

Die Prüfung wurde seitens der MitarbeiterInnen des Stadtrechnungshofes (in der Folge: StRH) **im Zeitraum** November 2004 bis einschl Februar 2005 (mit Unterbrechungen) **durchgeführt**.

Die **Gesamtleitung** über die Prüfung obliegt dem Direktor des StRH, das ist Herr Dr. Günter RIEGLER.

Die **Durchführung der Prüfung** erstreckte sich im Sinne der oben in 1.1. umrissenen Aufgaben lt GO-StRH im Schwerpunkt auf folgende **Prüfungshandlungen**:

- o Erhebungen zur und Vermittlung eines **Überblicks über die rechtliche und wirtschaftliche Ausrichtung** einschl eines **Überblicks über die Finanzierung** des Bauprojektes,

- **Erhebung von Einzelheiten zur vertragsgemäßen Festlegung des Kaufpreises** für den von der Stadt Graz (Vereinigte Bühnen) zu übernehmenden **Miteigentumsanteil** einschließlich der **Modalitäten zur endgültigen Kaufpreisfindung**,
- Erhebungen und Dokumentation des **Umsetzungsstandes** der baulichen Arbeiten, der vertragskonformen Zahlungen an die Baurechtsnehmerin sowie der **Festlegung des Gesamtkaufpreises**.

Wesentliche **Überlegungen zur Herangehensweise an die Themenstellung** werden anschließend in **Kapitel 2. dargestellt**.

**Umsatzsteuerliche** Aspekte und **sonstige rechtliche, insbesondere öffentlichrechtliche Aspekte**, die über die Vertragsgestaltung hinaus gehen, **wurden nicht geprüft**.

Die **Verständigung** der interimistischen Leiterin der Abteilung für Liegenschaftsverkehr ist mit Schreiben vom 1. Dezember 2004 erfolgt.

### 1.3. Zur Prüfung herangezogene Unterlagen

Folgende **Unterlagen** wurden seitens der Abteilung für Liegenschaftsverkehr vorgelegt und **unserer Prüfung zugrunde gelegt**:

An - / Beilage	Betreff	Anmerkungen
1.	Projektkontrolle betreffend „Thalia NEU“, GZ.: StRH-K 21/2001-1	Prüfungsbericht des Stadtrechnungshofes vom 5. Februar 2001
2.	Auflösungsvereinbarung vom 13. März 2001	Auflösung des Bestandsvertrages vom 20. September 1955 zwischen der Stadt Graz und der Thalia Errichtungs- und Vermietungsgesellschaft mbH
3.	Baurechtsvertrag vom 13. März 2001	Abgeschlossen zwischen der Stadt Graz als Baurechtsgeberin und der Thalia Errichtungs- und Vermietungsgesellschaft mbH bzw der von dieser namhaft gemachten Projekterrichtungsgesellschaft als Baurechtsnehmerin. Gefertigt von Vertretern der Stadt Graz (Bürgermeister und 2 Gemeinderäte) auf Grund des Beschlusses des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 8. Februar 2001 GZ.: A 8/4-K 4576/2001-15 und A 8-K 261/1988-14 am 27. März 2001.
4.	Übergabs- und Baurechtswohnungseigentumsvertrag vom 13. März 2001	Abgeschlossen zwischen der Thalia Errichtungs- und Vermietungsgesellschaft mbH als Übergeberin und der Stadt Graz als Übernehmerin. Gefertigt von Vertretern der Stadt Graz (Bürgermeister und 2 Gemeinderäte) auf Grund des Beschlusses des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 8. Februar 2001 GZ.: A 8/4-K 4576/2001-15 und A 8-K 261/1988-14.
5.	Kauf- und Baurechtswohnungseigentumsvertrag vom 13. März 2001	Abgeschlossen zwischen der Thalia Errichtungs- und Vermietungsgesellschaft mbH und der Stadt Graz. Gefertigt von Vertretern der Stadt Graz (Bürgermeister und 2 Gemeinderäte) auf Grund des Beschlusses des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 8. Februar 2001 GZ.: A 8/4-K 4576/2001-15 und A 8-K 261/1988-14.
6.	Kaufvertrag vom 13. März 2001	Abgeschlossen zwischen der Thalia Errichtungs- und Vermietungsgesellschaft mbH als Verkäuferin und der Stadt Graz als Käuferin. Gegenstand ist das auf dem Grundstück 804/1 der EZ 578, Grundbuch 63101 errichtete Superädifikat mit der Hausnummer Opernring 5a/Girardigasse 1.
7.	Rohbaufertigstellungsmeldung vom 30. März 2004	Bestätigung der Rohbaufertigstellung durch Dipl.-Ing. Walter Schemitsch
8.	Niederschrift vom 13. Dezember 2004 über die erfolgte Übernahme der Baurechtsanteile an der Liegenschaft Thalia	Übernahme der für die Vereinigten Bühnen errichteten Flächen sowie Begehungsprotokoll inkl Mängelaufstellung.
9.	Gutachterliche Stellungnahme des Büros Wallner & Schemitsch vom 17. Jänner 2005 (eingelangt im StRH am 3. Februar 2005)	Schätzung der Baukosten, die auf die Räumlichkeiten und Anlagen der Vereinigten Bühnen und Probebühne Next Liberty entfallen

## 1.4. Abgehaltene Besprechungen und Auskunftspersonen

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

Dipl.-Ing. Walter Schemitsch,  
als Kontrollorgan der Stadt Graz

Büro Wallner & Schemitsch

Frau Katharina Peer

Leiterin der Magistratsabteilung 8/4-Liegenschaftsverkehr

Seitens des Stadtrechnungshofes erfolgte im Beisein des Geschäftsführers der ACOTON Projektmanagement & Bauträger GesmbH Herrn Ing. Gerald Gollenz sowie Herrn Dipl.-Ing. Schemitsch am 16. November 2004 eine **Besichtigung** der Baustelle.

Eine **Schlussbesprechung** wurde am 23. Februar 2005 mit Herrn Mag Martin Glauninger, in Vertretung der interimistischen Abteilungsleiterin der Mag. Abt. 8/4-Liegenschaftsverkehr, Frau Katharina Peer, abgehalten. Anlässlich dieser Schlussbesprechung gab es seitens des Vertreters der Mag. Abt. 8/4 **keinerlei Ergänzungen** zum vorliegenden Prüfbericht.



## 2. Ausgangslage und Überlegungen zum Prüfauftrag

Der Stadtrechnungshof hat mit **Bericht vom 5. Februar 2001 eine Stellungnahme über eine erfolgte Projektkontrolle** gemäß § 6 Abs 2 GO-StRH zum Projekt „**THALIA NEU**“ abgegeben und diese geschäftsordnungsgemäß an den zuständigen Stadtsenatsreferenten übermittelt.

Die **Projektkontrolle** bezog sich auf **Um- und Zubauarbeiten auf einem im städtischen Eigentum befindlichen Grundstück**, auf dem sich das Verwaltungsgebäude der **Vereinigten Bühnen** befindet. Die Um- und Zubauarbeiten sollten sich auf die Errichtung eines Hotels, eines Restaurants, von Geschäften sowie von Erweiterungsflächen für die Vereinigten Bühnen erstrecken. **Gegenstand der Projektkontrolle** war jener Teil des Projektantrages, der sich **auf die später durch die Vereinigten Bühnen zu nutzenden Flächen** (Nutzfläche von rd 1.300 qm) bezog – für diesen Teil des Projektes wurde eine **Projektgenehmigungssumme von ATS 82,7 Mio (rd EUR 6,0 Mio) inkl USt** veranschlagt.

Zur **Finanzierung** dieses Projektes wurde dem Stadtrechnungshof im Rahmen der Projektkontrolle mitgeteilt, dass es auf Grund eines Beschlusses der Steiermärkischen Landesregierung zu einem **Baukostenzuschuss von ATS 39,5 Mio (EUR 2,87 Mio) inkl USt** kommen werde.

Eine detaillierte **Folgekostenberechnung** wurde dem Stadtrechnungshof im Jahr 2001 nicht vorgelegt, was im oben erwähnten Prüfungsbericht festgehalten wurde.

Zur **beabsichtigten Fertigstellung** des Projektes wurde dem Stadtrechnungshof mitgeteilt, dass diese unter großem Zeitdruck zu erfolgen habe, zumal die den Vereinigten Bühnen zur Verfügung zu stellenden Flächen im Kulturhauptstadtjahr 2003 bereits übergeben und genutzt werden sollten. Dem bauausführenden Unternehmen sei daher ein **Fertigstellungstermin von 18 Monaten nach Vorliegen sämtlicher Bewilligungen** vertraglich bedungen worden.

Eine **Prüfung der im Jahr 2001 beabsichtigt gewesenen rechtlichen Ausgestaltung** des Vorhabens war **nicht Gegenstand der Projektkontrolle des Jahres 2001**.

Der nunmehr erteilte **Prüfauftrag** versteht sich als „**Follow-up**“-Prüfung mit **Hinblick auf das zuvor beschriebene Projekt**. Die Prüfungsschwerpunkte betreffen daher (wie oben bereits in Kapitel 1. umrissen) die folgenden Fragen:

- **Frage zur tatsächlichen rechtlichen und finanziellen Ausgestaltung der Projektumsetzung:** es soll dargestellt und erläutert werden, in welchem rechtlichen Rahmen die Projektabwicklung ausgestaltet wurde und welche Festlegungen für die Ermittlung des Kaufpreises getroffen wurden,
- **Frage zum Umsetzungsstand in Bezug auf das Projekt:** Klärung des aktuellen Umsetzungsstandes und Erhebungen zur Frage, wodurch es zu Verzögerungen gekommen ist,

- **Frage zum finanziellen Umsetzungsstand:** Klärung der Frage nach einer Kostenabschätzung unter Einbeziehung der Frage, in welcher Form und Höhe es zu Zuschussleistungen seitens des Landes und zu Zahlungen an den Auftragnehmer gekommen ist.

**Umsatzsteuerliche** Aspekte und **sonstige rechtliche, insbesondere öffentlichrechtliche Aspekte**, die über die Vertragsgestaltung hinaus gehen, **wurden nicht geprüft**.

### 3. Berichtsteil

#### 3.1. Zur Frage nach der rechtlichen Ausgestaltung des Projektes sowie zur Festlegung der Kaufpreisfindung <RIEGLER, MÖSTL, TIEBER>

Die **vertraglichen Grundlagen** dieses Projektes bilden nachfolgende **fünf Vertragswerke vom 13. März 2001**:

- Auflösungsvereinbarung
- Kaufvertrag
- Baurechtsvertrag
- Kauf- und Baurechtswohnungseigentumsvertrag
- Übergabs- und Baurechtswohnungseigentumsvertrag

Die entsprechenden **Verträge lagen jeweils als Kopien vor**. Sie wurden auf Grund des Beschlusses des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 8. Februar 2001, GZ.: A8/4-K 4576/2001-15 und A 8-K 261/1988-14 **von Vertretern der Stadt Graz (Bürgermeister und zwei Gemeinderäten) unterfertigt**.

##### 3.1.1. Auflösungsvereinbarung – historische rechtliche Entwicklung

Mit **Bestandsvertrag vom 20.09.1955** hat die **Stadt Graz als Grundstückseigentümerin** der „Thalia-Kommanditgesellschaft L. Kussmann & Co“ (in der Folge auch: KUSSMANN-KG) diverse **Räumlichkeiten** der Liegenschaft „Thalia“ **in Bestand gegeben**. Das **Bestandsverhältnis** wurde **befristet bis 31. Juli 2015 (laut historischem Vertrag: bis 31. Juli 2014)** abgeschlossen. Zudem wurde dem Mieter das Recht eingeräumt, umfangreiche Um- und Neubauten im damaligen Gebäudebestand vorzunehmen.

**Zweck der Vereinbarung** war offenbar, im Sinne eines „Private-Public-Partnership“-Modells einen Neubau zu veranlassen, den ein Privater (der Mieter) finanziert und in weiterer Folge betreibt. In der Folge wurde nun **durch den Mieter die „Thalia“ in der derzeitigen Form errichtet**. Diesem war offenbar ein **Baurecht** eingeräumt worden, zudem wurde mit **Zusatzvereinbarung aus dem Jahr 1962** (mit Bezugnahme auf die rege Bauaktivität des Mieters) geregelt, dass die **damals neue „Thalia“ bis zum Ablauf des Mietvertrages im Jahr 2014/15 „im Eigentum der Bestandnehmerin“** verbleiben solle – danach (mit Auflösung des Mietvertrages im Jahr 2014/15) **gehe das Gebäude entschädigungslos in das Eigentum der Stadt Graz über**.

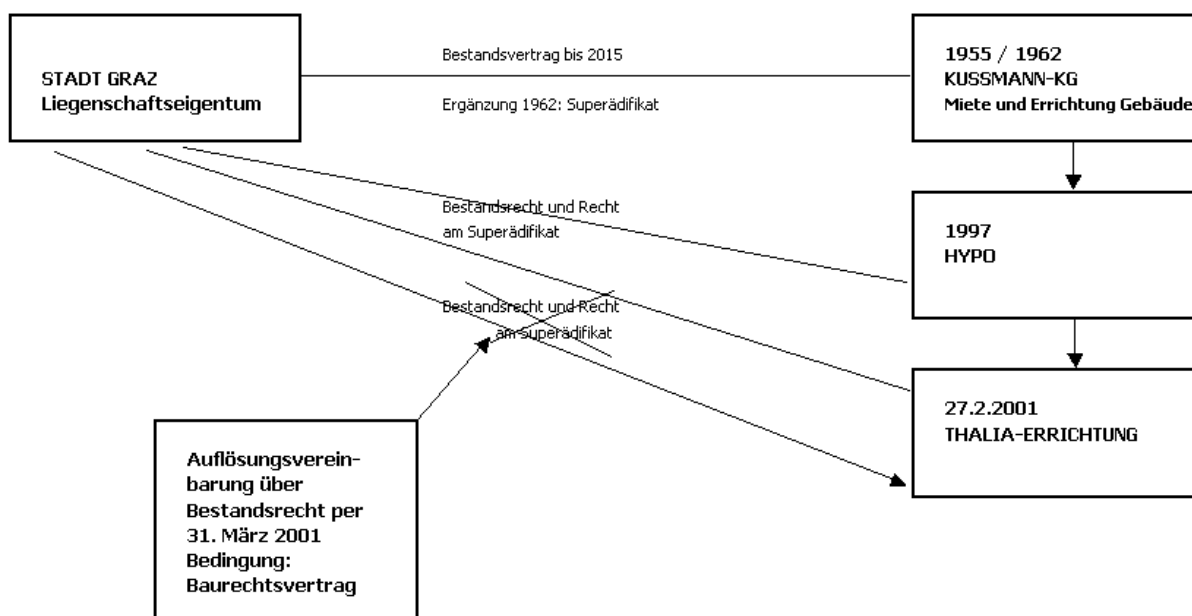
Im Jahr 1997 fiel der **Bestandnehmer**, die KUSSMANN-KG, **in Konkurs**.

Mit **Unternehmenskaufvertrag vom 19. März 1997** hat die **Hypo Steiermark Immobilienleasing Gesellschaft m.b.H. (in der Folge auch: HYPO)** aus der Konkursmasse der KUSSMANN-KG das von dieser auf dem Standort 8010 Graz, Operring5/Girardigasse 1 betriebene **Unternehmen** erworben, zu welchem **auch die angeführten Bestandsrechte (Recht am Superädifikat)** gehörten.

Mit **Kaufvertrag vom 27. Februar 2001** hat die **Thalia Errichtungs- und Vermietungsgesellschaft mbH, Graz, (in der Folge: THALIA-ERRICHTUNG)** die vorbezeichneten **Bestandsrechte (Recht am Superädifikat)** von der Hypo Steiermark Immobilienleasing Gesellschaft m.b.H. **erworben**.

Die **Stadt Graz als Bestandgeberin** und die **THALIA-ERRICHTUNG** (als **Rechtsnachfolgerin** der vorbezeichneten KUSSMANN-KG und HYPO) vereinbarten in der Folge in einer **am 13. März 2001 geschlossenen Auflösungsvereinbarung**, dass der historische Bestandsvertrag (Mietvertrag bis 2014/15 – siehe oben eingangs) einvernehmlich **mit Wirkung zum 31. März 2001 aufgelöst** werde. Als **Bedingung** für die Rechtswirksamkeit dieser Auflösungsvereinbarung wurde wiederum **festgelegt, dass bis 31. März 2001 ein neuer Baurechtsvertrag** zwischen Stadt Graz und THALIA-ERRICHTUNG (siehe unten folgend) **geschlossen** werde.

Schaubild:  
Historische Entwicklung



### Zusammenfassung:

Die **Thalia Graz**, ein Innenstadtobjekt, wurde **in den 50er Jahren** von dem Bestandnehmer KUSSMANN-KG auf einem Grundstück der Stadt Graz **errichtet**. Der Vertrag über diese **Bestandgabe** war bis zum Jahre **2014/15 abgeschlossen**. Der ursprüngliche Bestandnehmer hat mittlerweile mehrfach gewechselt. **Mittlerweile** hat die **THALIA-ERRICHTUNG** die **Bestandsrechte** an der „Thalia“ bis 2015 **erworben**. Die **Auflösungsvereinbarung vom 13. März 2001** regelt die **vorzeitige Beendigung des Bestandsvertrages**, der noch bis 2014/15 gültig gewesen wäre. Dies unter der Bedingung, dass der THALIA-ERRICHTUNG ein neues Baurecht eingeräumt wird (Siehe unten).

### 3.1.2. Kaufvertrag

Dieser **Kaufvertrag beinhaltete den Kauf des Superädifikates** Opernring 5a/Girardigasse 1 durch die Stadt Graz **um ATS 30.000.000,- (EUR 2.180.185,03) zuzügl 20% USt für den Fall einer allfälligen Insolvenz der THALIA-ERRICHTUNG**, um die von der Stadt Graz bei Unterfertigung des Kauf- und Baurechtswohnungseigentumsvertrages **fällige 1. Rate von ATS 30.000.000,- (EUR 2.180.185,03) zuzügl 20% USt abzusichern**.

Dieser **Kaufvertrag ist mit Verbücherung des Kauf- und Baurechtswohnungseigentumsvertrages und des Übergabs- und Baurechtswohnungseigentumsvertrages (zu diesen: siehe unten) hinfällig**.

### 3.1.3. Baurechtsvertrag

Mit dem **Baurechtsvertrag vom 13. März 2001** räumte die **Stadt Graz als Baurechtsgeberin** der **THALIA-ERRICHTUNG als Baurechtsnehmerin** das Baurecht für das gegenständliche Grundstück **für den Zeitraum 1.3.2001 bis 31.12.2047** ein. Die **Gesamtfläche der Baurechtsliegenschaft** beträgt **6.057 m<sup>2</sup>**, wobei für die Berechnung des Bauzinses ein Grundflächenanteil von 2000 m<sup>2</sup> als Basis diente, da dieser Teil für die benötigte Nutzfläche der Baurechtsnehmerin erforderlich war. Der **vereinbarte Bauzins** gem § 3 Abs 2 Baurechtsgesetz (BauRG) ist lt. Punkt III. des Baurechtsvertrages **wertgesichert** und beträgt **für den Zeitraum 1. Jänner 2003 bis 31. Dezember 2017 2,25% des Verkehrswertes** der Baurechtsliegenschaft, wobei der Verkehrswert zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich festgelegt wurde. Für den **Zeitraum 2018 bis 2047** wurde **der jährliche Bauzins mit 4,5% des Verkehrswertes festgesetzt**.

**Zweck** dieses Baurechtsvertrages war es, die **THALIA-ERRICHTUNG** zu **berechtigten** und dazu zu **verpflichten**, auf der Liegenschaft diverse Flächen zur gewerblichen Nutzung uä sowie **insbesondere Räumlichkeiten für die Nutzung durch die Vereinigten Bühnen** zu schaffen.

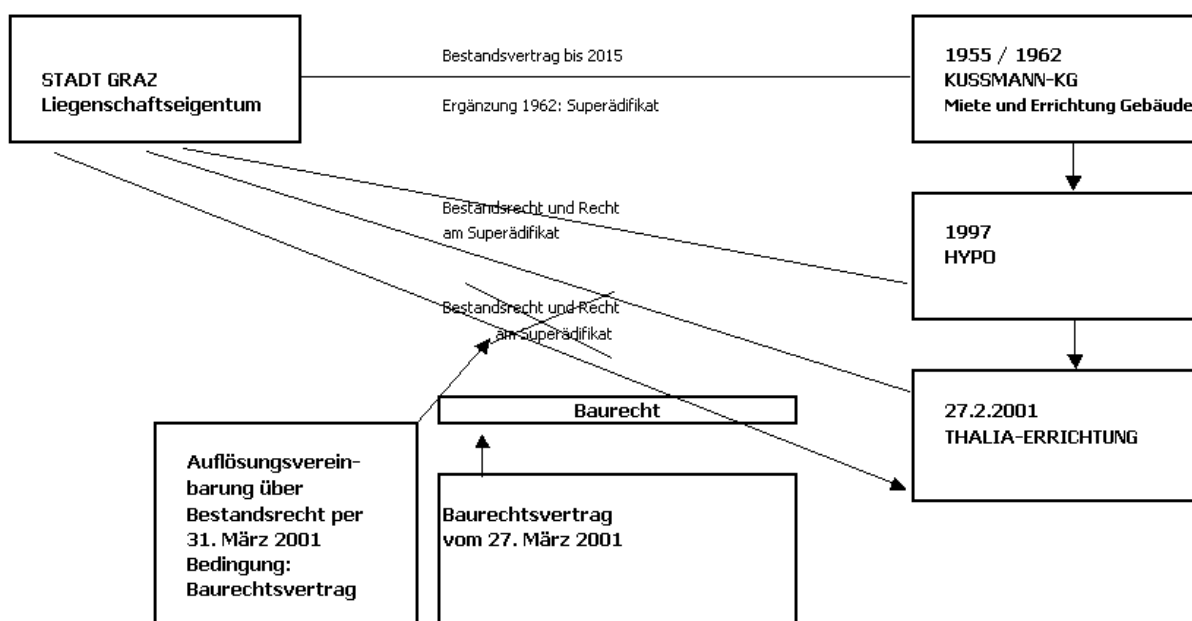
**Im Punkt V.** des Vertrages wird ausdrücklich festgehalten, dass **das Gebäude „Thalia“** mit Bescheid des Bundesministeriums für Wissenschaft und Forschung vom 29. April.1991 **unter Denkmalschutz** gestellt wurde. Die **architektonische Gestaltung** des von der Baurechtsnehmerin zu errichtenden Gebäudes hat daher **im**

Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt und der Mag. Abt. 14 – Stadtplanungsamt der Stadt Graz zu erfolgen. Die **Verbauung und Ausgestaltung** der Baurechtsliegenschaft hat **nach Maßgabe der einzuholenden behördlichen Bewilligungen** zu erfolgen. **Sämtliche diesbezügliche Schritte** hat die **Baurechtsnehmerin auf ihre Kosten und Gefahren** zu setzen.

**Punkt X.** normiert, dass die Baurechtsgeberin berechtigt ist, für jene Flächen die für die Vereinigten Bühnen vorgesehen sind, **ein projektbegleitendes Kontrollorgan** zwecks Ermittlung des Kaufpreises zu bestellen.

Der Abschluss dieses Baurechtsvertrages war Bedingung für die Rechtswirksamkeit der oben schon erwähnten Auflösungsvereinbarung über das historische Bestandsrecht. Im Schaubild ergibt sich daher **folgende Struktur**:

Schaubild:  
Historische Entwicklung



**Anmerkung Stadtrechnungshof:**

Der **Stadtrechnungshof hält fest**, dass **der vereinbarte Bauzins für den Zeitraum 1. Jänner 2003 bis 31. Dezember 2017 von 2,25% sehr niedrig angesetzt** ist, zumal die vom Vorstand des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen empfohlenen **Richtwerte** für Liegenschaften in einer hochwertigen Lage zwischen 3,5 bis 5,5% betragen.

Als **Begründung für diese Vorgehensweise** wird seitens der Leiterin der Abteilung für Liegenschaftsverkehr angeführt, dass

Zitat **Bericht an den Gemeinderat vom 8. Februar 2001:**

*„Bezüglich des Bauzinses wurde vereinbart, dass die Basis für die Berechnung desselben der Verkehrswert einer rund 2.000 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Baurechtsgrundstückes ist. Dieser Grundflächenanteil ist nämlich für die Erreichung der ca. 5.000 m<sup>2</sup> großen Bruttonutzfläche, die im Eigentum der ACOTON verbleibt, erforderlich. **Der Bauzins beträgt dann 4,5% des Verkehrswertes dieser Bodenfläche, wobei immer nach 15 Jahren das Grundstück neu bewertet und der Bauzins damit neu festgelegt wird. Der jährliche Bauzins für die ersten 15 Jahre ab 1.1.2003 wird halbiert, weil die Baurechtsnehmerin schließlich die Lastenfreistellung des Grundstückes bezahlt hat (Ablöse des Bauwerkes Thalia bzw. des Bestandsrechtes).** Ausgehend von einem Bodenpreis von ATS 11.250,--/m<sup>2</sup> beträgt daher dieser Bauzins ca. ATS 500.000,-- jährlich. Für die Jahre 2001 und 2002 wird von der Baurechtsnehmerin weiterhin der bisherige Bestandszins in der Höhe von jährlich ATS 85.000,-- entrichtet, weil während dieser Bauphase keine Erträge erzielt werden.“* (Zitat Ende; Hervorhebungen durch den Stadtrechnungshof)

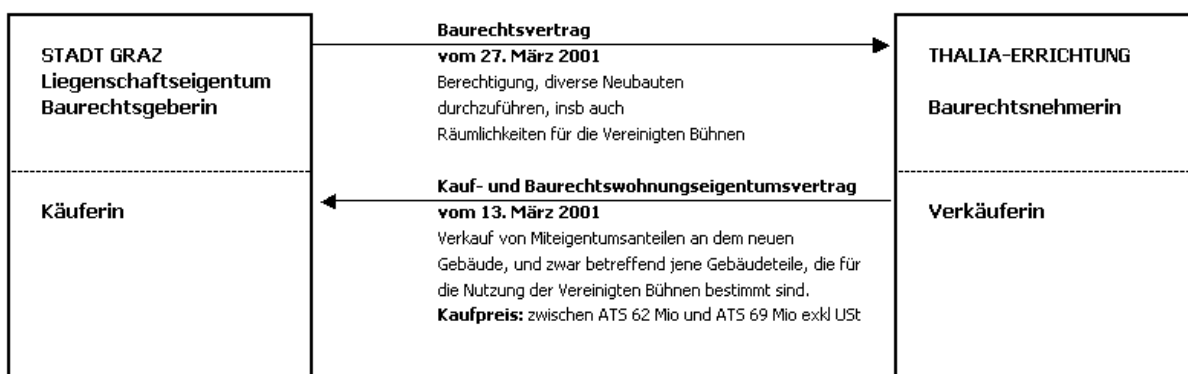
**Zusätzliche Anmerkung Stadtrechnungshof:**

Nach Einblicknahme in die Buchhaltungsdaten stellt der Stadtrechnungshof fest, dass **bis zum heutigen Zeitpunkt der Bauzins für die Jahre 2003 und 2004 nicht überwiesen wurde.**

### 3.1.4. Kauf- und Baurechtswohnungseigentumsvertrag

Mit einem ebenfalls geschlossenen **Kauf- und Baurechtswohnungseigentumsvertrag vom 13. März 2001** kauft die Stadt Graz jene **Bruttogeschoßfläche im Ausmaß von ca. 2.000 m<sup>2</sup>**, die von der THALIA-ERRICHTUNG (Verkäuferin) für die Vereinigten Bühnen neu geschaffen wurden.

Schaubild: Verträge zwischen Stadt Graz und THALIA-ERRICHTUNG



Im Punkt III. des Vertrages wird festgehalten, dass der **Kaufpreis für diese Fläche mindestens ATS 62,0 Mio (EUR 4.505.715,72) zuzügl USt und höchstens ATS 69,0 Mio (EUR 5.014.425,56) zuzügl USt beträgt.**

Der **endgültige Kaufpreis** wird insofern ermittelt, als **ein von der Stadt Graz bestelltes Kontrollorgan** binnen sechs Wochen nach Baufertigstellung eine **Baukostenabschätzung** hinsichtlich **der gegenständlichen Flächen** vornehmen wird. Zu dieser sind ein **Zuschlag von 18 % für Generalplanung und Projektmanagement**, sowie ein **Gewinnzuschlag von 5 %** sowie **die tatsächlichen Anschlussgebühren hinzuzurechnen**. Akzeptiert die Verkäuferin den sich aus dieser Bewertung ergebenden Betrag, gilt dieser als endgültiger Kaufpreis. Die Verkäuferin ist berechtigt, ihrerseits einen Gutachter mit einer Baukostenschätzung zu beauftragen. In diesem Fall ist der Mittelwert zwischen den beiden Bewertungen der endgültige Kaufpreis.

Ausdrücklich wird überdies festgehalten, dass eine **Verminderung des Kaufpreises unter den vereinbarten Mindestkaufpreis oder eine Erhöhung über den vereinbarten Höchstkaufpreis** jedenfalls **nicht stattfindet**. Eine **Wertsicherungsklausel** findet sich im Vertrag nicht.



Folgendes Zahlungsschema ergibt sich aus dem **Kauf- und Baurechtswohnungseigentumsvertrag**

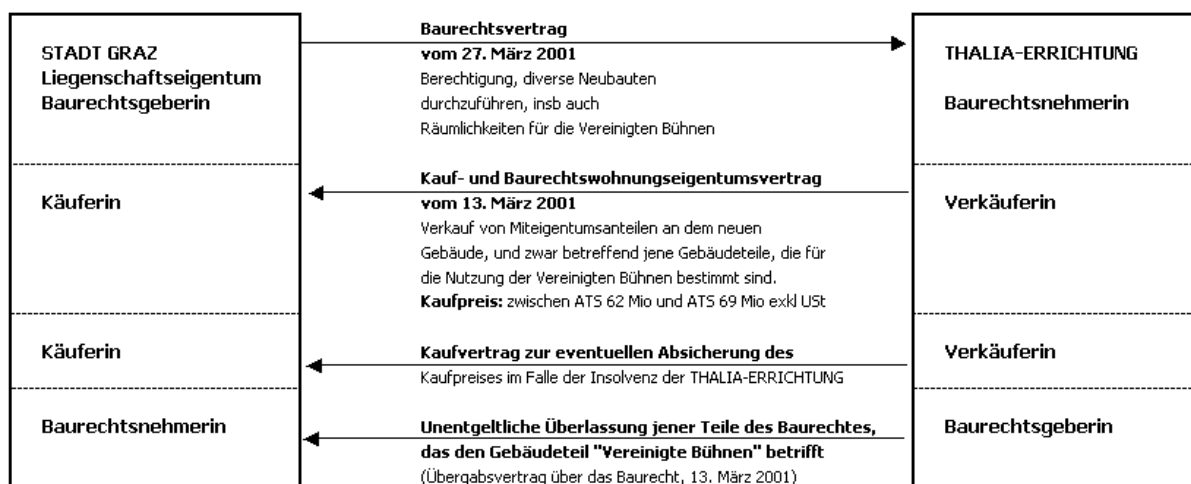
	Betrag in EUR		Betrag in ATS	
	exkl USt	inkl USt	exkl USt	inkl USt
1. Rate	2.180.185,03	2.616.222,03	30.000.000,00	36.000.000,00
2. Rate	1.162.765,35	1.395.318,42	16.000.000,00	19.200.000,00
3. Rate	1.162.765,35	1.395.318,42	16.000.000,00	19.200.000,00
<b>Summe 1 (Mindestkaufpreis)</b>	<b>4.505.715,73</b>	<b>5.406.858,87</b>	<b>62.000.000,00</b>	<b>74.400.000,00</b>
4. Rate	508.709,84	610.451,81	7.000.000,00	8.400.000,00
<b>Summe 2 (Höchstkaufpreis)</b>	<b>5.014.425,57</b>	<b>6.017.310,68</b>	<b>69.000.000,00</b>	<b>82.800.000,00</b>

### 3.1.5. Übergabs- und Baurechtswohnungseigentumsvertrag

Die **THALIA-ERRICHTUNG** übergibt an die Stadt und diese übernimmt unentgeltlich vom Baurecht der THALIA-ERRICHTUNG die **Miteigentumsanteile**, die jenen Flächen entsprechen, die in der **ausschließlichen Nutzung der Vereinigen Bühnen** liegen.

Daraus ergibt sich folgendes **Gesamtbild über das Vertragswerk**:

Schaubild: Verträge zwischen Stadt Graz und THALIA-ERRICHTUNG



### 3.1.6. Zusammenfassende Würdigung des Vertragswerkes

Mit dem vorliegenden und oben dargestellten Vertragswerk wurde **offenkundig beabsichtigt**, einen **interessierten Investor dahin gehend zu verpflichten**, ein von der Stadt Graz benötigtes Bauwerk (Gebäudeteile zur Nutzung durch die Vereinigten Bühnen) zu errichten, und diesem gleichzeitig zu ermöglichen, eigene bauliche Maßnahmen zur gewerblichen Nutzung durchzuführen. Die **Stadt Graz tritt nicht selbst als Errichter** auf, zudem erwirbt sie auch kein Gebäude, sondern erwirbt lediglich Miteigentumsanteile an einem Gebäude.

Die **Vertragsgestaltung** ist – soweit in rechtlicher Hinsicht für den Stadtrechnungshof beurteilbar – **konsistent in Bezug auf den angestrebten Zweck**.

**Eine Würdigung sonstiger rechtlicher Nebenaspekte dieser Vertragsgestaltung hat der Stadtrechnungshof ausdrücklich nicht vorgenommen.**

Zur **vertraglich vereinbarten Ermittlung des endgültigen Kaufpreises** ist anzuführen, dass zur Baukostenabschätzung zusätzlich ein Zuschlag von 18 % für Generalplanung und Projektmanagement sowie ein Gewinnzuschlag von 5 % sowie die tatsächlichen Anschlussgebühren hinzugerechnet werden.

Die **Art der Kaufpreisermittlung**, nämlich im Wege einer **Schätzung durch einen externen Gutachter**, ob die **Errichtungskosten innerhalb eines bestimmten vertraglich vorher festgelegten Intervalles** liegen, ist untypisch, aber nicht notwendiger Weise nachteilig für die Stadt Graz. Im Ergebnis liegt eine **Pauschalpreisvereinbarung mit variablen Bestandteilen** vor.

Diese ist in kritischer Würdigung **grundsätzlich positiv zu beurteilen**, zumal das **Risiko einer Kostenüberschreitung für die Stadt Graz damit ausgeschlossen** wurde.

### 3.2. Zur Frage nach dem aktuellen baulichen Umsetzungsstand und zu den Ursachen für die Verzögerungen in der Fertigstellung <TIEBER>

Der **Bescheid des Baurechtsamtes** vom 12. Februar 2003 ist mit **4. März 2003 in Rechtskraft** getreten. Der **Baustellenausweis** wurde am **16. Juli 2003** von der Mag. Abt. 10/3-Baupolizei **ausgestellt und übergeben**.

Die für die Vereinigten Bühnen neu zu errichtenden **Flächen sind fertig gestellt**. Eine **Begehung und Mängelerhebung** mit dem für die Stadt Graz zuständigen Kontrollorgan, Herrn Dipl.-Ing. Walter Schemitsch **erfolgte am 9. Dezember 2004**.

Mit **13. Dezember 2004** übernahm die **Stadt Graz** die von der **THALIA-ERRICHTUNG** errichteten **Räumlichkeiten**.

Laut Auskunft des für die Stadt Graz tätigen Kontrollorgans wurden die für die Errichtung **vorgesehen 18 Monate Bauzeit**, nach Vorliegen aller behördlichen Genehmigungen, **nicht überschritten**. Anzumerken ist, dass sich **der gesamte Bauablauf auf Grund städteplanerischer Diskussionen insgesamt verschoben** hat.

### 3.3. Zur Frage nach der Finanzierung des Projektes und dem Geldmittelfluss <TIEBER>

#### 3.3.1. Finanzierung des Projektes

Mit **Beschluss des Gemeinderates vom 8. Februar 2001** wurde für das Projekt „Thalia NEU“ eine **Projektgenehmigung in Höhe von insgesamt rd EUR 6,01 Mio (ATS 82,7 Mio) exkl USt** erteilt.

**Folgende Finanzierung war vorgesehen**

(Quelle: Prüfbericht des Stadtrechnungshofes vom 5. Februar 2001):

Leistung	Investitionskosten in Mio EUR exkl USt	Anteil	
		Land	Stadt
Maßnahmen laut Raum- und Funktionskonzept (Bauwerk mit Gesamtkosten von max 69 Mio ATS – siehe oben)	5,014	2,507	2,507
Technik	0,727	0,363	0,363
Nebenkosten	0,218	0,000	0,218
Honorar	0,051	0,000	0,051
<b>Summe</b>	<b>6,010</b>	<b>2,871</b>	<b>3,139</b>

Wie aus der Aufstellung ersichtlich ist, erfolgt die **Finanzierung des Projektes durch das Land Steiermark und die Stadt Graz**.

### 3.3.2. An die THALIA-ERRICHTUNG überwiesene Beträge

Laut Kauf- und Baurechtswohnungseigentumsvertrag wurde ein **Mindestkaufpreis** in Höhe von EUR 4.505.715,72 (ATS 62,0 Mio) zuzüglich USt sowie ein **Maximalkaufpreis** in Höhe von EUR 5.014.425,56 (ATS 69,0 Mio) zuzüglich USt vertraglich vereinbart. Eine **Unterschreitung des Mindestkaufpreises** bzw eine **Überschreitung des Maximalkaufpreises** wird laut Pkt III des Kauf- und Baurechtswohnungseigentumsvertrag **ausgeschlossen**.

Folgender Geldmittelfluss stellt sich seit der Vertragsunterzeichnung dar:

Rate	Fälligkeit	Grundlage für Auszahlung	Betrag exkl USt	Betrag inkl USt	Zahlungsdatum
1. Rate	<b>Fällig bei Unterfertigung</b> des Kauf- und Baurechtswohnungseigentumsvertrages	Unterfertigung am 13. März bzw 27. März 2001	2.180.185,03	2.616.222,03	9. 4. 2001
2. Rate	<b>Fällig bei Rohbaufertigstellung</b> (Fertigstellung der Decke über dem letzten Geschoß).	Die Rohbaufertigstellung wurde mit Schreiben vom 30. März 2004, auf Grund einer Begehung am 15. März 2004, von Dipl.-Ing. Walter Schemitsch bestätigt.	1.162.765,35	1.395.318,42	2. 6. 2004
3. Rate	<b>Fällig nach Fertigstellung der gesamten Anlage oder bei vereinbarter vorzeitiger Übernahme</b> der mit den Baurechtmiteigentumsanteilen der Käuferin verbundenen Räumlichkeiten und Anlagen, die Zwecken der Vereinigten Bühnen dienen. Das von der Stadt Graz bestellt Kontrollorgan wird binnen sechs Wochen nach Baufertigstellung eine Baukostenschätzung hinsichtlich jener Baukosten die auf die Vereinigten Bühnen neu hergestellten Flächen entfallen, vornehmen. Der sich ergebende Restbetrag zuzüglich Mehrwertsteuer ist binnen vierzehn Tagen nach Vorliegen des endgültigen Kaufpreises zur Zahlung fällig. Eine Verminderung des Kaufpreises unter den vereinbarten Mindestkaufpreis oder eine Erhöhung über den vereinbarten Höchstkaufpreis findet aber jedenfalls nicht statt.	Auf Grund einer Begehung und einer Mängelfeststellung am 9. Dezember 2004 erfolgte am 13. Dezember 2004 die Übernahme der, für die Vereinigten Bühnen neu errichteten Räumlichkeiten.	1.162.765,35	1.395.318,42	3. 1. 2005
4. Rate	Über den Mindestbetrag hinausgehender Betrag	Gutachterliche Stellungnahme von Dipl.-Ing. Schemitsch	298.574,82	358.289,78	10. 2. 2005
	<b>Gesamtüberweisungsbetrag</b>		<b>4.804.290,55</b>	<b>5.765.148,65</b>	

Seitens der Abteilung für Liegenschaftsverkehr wurde **am 15. Dezember 2004** der THALIA-ERRICHTUNG ein **dritter Teilbetrag**, bis zur vertraglich **vereinbarten Untergrenze des Kaufpreises** in einer Gesamthöhe von **EUR 5.014.425,56 (ATS 69,0 Mio) exkl USt**, das sind 5.406.858,86 (ATS 74,4 Mio) inkl. USt, **frei gegeben**. Mit **3. Jänner 2005** ist dieser **Gesamtbetrag** auch **ausbezahlt** gewesen. Die **Ermittlung des endgültigen Kaufpreises** durch das von der Stadt Graz beauftragte Kontrollorgan ist mit **„Gutachterlicher Stellungnahme“ vom 17. Jänner 2005 erfolgt** und weist einen **Gesamtbetrag** vom **EUR 5.271.025,00 exkl USt** aus.

Dieser Betrag gliedert sich folgendermaßen:

	Investitionskosten in EUR exkl USt
Gesamtsumme Bau + Technik	4.204.500,00
18% Zuschlag für Generalplanung	756.810,00
Zwischensumme	4.961.310,00
5% Risiko + Gewinn	248.065,00
Zwischensumme	5.209.375,00
Aufschließungskosten (Stadt Graz + Stadtwerke) gem Schreiben ACOTON 16.3.2003	61.650,00
<b>Gesamtsumme netto, exkl. USt</b>	<b>5.271.025,00</b>

Laut gutachterlicher Stellungnahme wurden **von der THALIA-ERRICHTUNG sämtliche Baupläne**, eine **Übersicht** über die **aufgewendeten Kosten je Gewerk** sowie eine **Kostenvorschau** für jene Bereiche, welche noch nicht abgerechnet waren, zur Einsichtnahme **zur Verfügung gestellt**. **Einblick genommen werden konnte in die Rechnungen und in die Beauftragungen je Gewerk**. Stichprobenartig geprüft wurden **abgerechnete Massen** und die **Angemessenheit von Einheitspreisen**. Eine von der THALIA-ERRICHTUNG übergebene **Kostenprognose** lautete auf **EUR 5.968.310,00 exkl USt**. Die **Reduktion dieser Kostenprognose** durch Dipl.-Ing. Schemitsch wird mit einer **Reduktion in Bereichen, die der Hotelanlage zuzuordnen sind**, und in einer **adäquaten Reduktion der Baustelleneinrichtungs- und Gemeinkosten** begründet.

Der von Dipl.-Ing. Schemitsch **ermittelte endgültige Gesamtkaufpreis** liegt mit **EUR 5.271.025,00 exkl USt** über dem im Kauf- und Baurechtswohnungseigentumsvertrag **vertraglich vereinbarten Höchstkaufpreis von EUR 5.014.425,56 (ATS 69,0 Mio) exkl USt**. Somit kommt der im Kauf- und Baurechtswohnungseigentumsvertrag verankerte Passus, dass nämlich eine Erhöhung über den vereinbarten Höchstkaufpreis jedenfalls nicht stattfindet, zum Tragen.

Der **Stadtrechnungshof weist ausdrücklich darauf hin**, dass die **gutachterliche Stellungnahme zur Baukostenabschätzung inhaltlich keiner Überprüfung unterzogen** wurde.

**Am 10. Februar 2005** wurde seitens der Stadt Graz ein Betrag von **EUR 358.289,78 inkl USt** an die THALIA-ERRICHTUNG **überwiesen**. Somit wurden **mit Stichtag 10. Februar 2005** an die THALIA-ERRICHTUNG

insgesamt EUR 5.765.148,65 inkl USt überwiesen. Der zur Zeit zurückbehaltene Differenzbetrag zum Höchstkaufpreis setzt sich aus den bis jetzt nicht bezahlten Bauzinsbeträgen der Jahre 2003 und 2004 seitens der THALIA-ERRICHTUNG, einem einvernehmlich einbehaltenen Haftgeld für die Beseitigung von Mängeln anlässlich der Übergabe sowie der anteiligen Honorarnote des Kontrollorgans zusammen.

Folgende Aufstellung wurde diesbezüglich von der Mag. Abt. 8/4-Liegenschaftsverkehr vorgelegt:

	<b>Betrag (EUR)</b>	
Thalia Schlussrechnung vom 5.11.2004	2.005.770,22	inkl USt
abzügl Teilanweisungsbetrag 15.12.2004	-1.395.318,42	inkl USt
<b>offener Restbetrag</b>	<b>610.451,80</b>	<b>inkl USt</b>
abzügl Haftgeld	-150.000,00	inkl USt
abzügl Bauzins 2003 und 2004	-73.579,80	exkl USt
abzügl anteilige Honorarnote Kontrollorgan	-28.582,22	inkl USt
<b>Anweisungsbetrag</b>	<b>358.289,78</b>	

Zur weiteren Abwicklung des Projektes ist anzumerken, dass die tatsächlichen Gesamtkosten, dh inkl Nebenkosten, das sind die Grunderwerbsteuer und die Gebühr für die Eintragung im Grundbuch erst nach Fertigstellung des Gesamtprojektes feststehen werden.

### 3.3.3. Förderung durch das Land Steiermark

Die vom Land Steiermark zu Verfügung gestellten Finanzmittel, siehe dazu auch Kap 3.3.1., im Gesamtausmaß von EUR 2.870.576,95 (ATS 39,5 Mio) exkl USt sind zum Teil am 30. Juli 2004 auf der FIPOS 6.84000.871001 Baukostenzuschuss Thalia (Vereinigte Bühnen), nämlich in einer Höhe von EUR 2.143.848,61 eingelangt. Zu dieser Transaktion ist anzumerken, dass die vom Land Steiermark zur Verfügung gestellten Finanzmittel bereits in der Anfangsphase des Projektes direkt an die Vereinigten Bühnen überwiesen wurden und erst im Juli 2004 von den Vereinigten Bühnen an die Stadt Graz weitergeleitet wurden. Dabei wurde von den Vereinigten Bühnen jener Betrag, der für die technische Einrichtung vorgesehenen war einbehalten. Über die Zusammensetzung dieser Summe in Höhe von EUR 726.728,34 (ATS 10,0 Mio) und über die tatsächlich benötigten Mittel liegt dem Stadtrechnungshof zur Zeit keine Aufstellung vor.

Eine entsprechende Anfrage an die Direktion der Vereinigten Bühnen (Theater Holding GmbH), wann die Überweisung des Baukostenzuschusses des Landes tatsächlich erfolgte und über den Nachweis der tatsächlichen Kosten für die technische Einrichtung erfolgte am 4. Februar 2005. Eine Antwort lag bei Berichterstellung nicht vor.

## 4. Zusammenfassung und Stellungnahme

### 4.1. Zusammenfassung

#### 4.1.1. Rechtliche Ausgestaltung des Projektes sowie Festlegung der Kaufpreisfindung

Mit dem vorliegenden und oben dargestellten Vertragswerk wurde **offenkundig beabsichtigt**, einen **interessierten Investor dahin gehend zu verpflichten**, ein von der Stadt Graz benötigtes Bauwerk (Gebäudeteile zur Nutzung durch die Vereinigten Bühnen) zu errichten, und diesem gleichzeitig zu ermöglichen, eigene bauliche Maßnahmen zur gewerblichen Nutzung durchzuführen. Die **Stadt Graz tritt nicht selbst als Errichter** auf, zudem erwirbt sie auch kein Gebäude, sondern erwirbt lediglich Miteigentumsanteile an einem Gebäude.

Die **Vertragsgestaltung** ist – soweit in rechtlicher Hinsicht für den Stadtrechnungshof beurteilbar – **konsistent in Bezug auf den angestrebten Zweck**.

Eine **Würdigung sonstiger rechtlicher Nebenaspekte dieser Vertragsgestaltung hat der Stadtrechnungshof ausdrücklich nicht vorgenommen**.

Zur **vertraglich vereinbarten Ermittlung des endgültigen Kaufpreises** ist anzuführen, dass zur Baukostenabschätzung zusätzlich ein Zuschlag von 18 % für Generalplanung und Projektmanagement sowie ein Gewinnzuschlag von 5 % sowie die tatsächlichen Anschlussgebühren hinzugerechnet werden.

Die **Art der Kaufpreisermittlung**, nämlich im Wege einer **Schätzung durch einen externen Gutachter**, ob die **Errichtungskosten innerhalb eines bestimmten vertraglich vorher festgelegten Intervalles** liegen, ist untypisch, aber nicht notwendiger Weise nachteilig für die Stadt Graz. Im Ergebnis liegt eine **Pauschalpreisvereinbarung mit variablen Bestandteilen** vor.

Diese ist in kritischer Würdigung **grundsätzlich positiv zu beurteilen**, zumal das **Risiko einer Kostenüberschreitung für die Stadt Graz damit ausgeschlossen** wurde.

#### 4.1.2. Baulicher Umsetzungsstand

Der **Bescheid des Baurechtsamtes** vom 12. Februar 2003 ist **mit 4. März 2003 in Rechtskraft getreten**. Der **Baustellenausweis** wurde **am 16. Juli 2003** von der Mag. Abt. 10/3-Baupolizei **ausgestellt und übergeben**.

Die für die Vereinigten Bühnen neu zu errichtenden **Flächen sind fertig gestellt**. Eine **Begehung und Mängelerhebung** mit dem für die Stadt Graz zuständigen Kontrollorgan, Herrn Dipl.-Ing. Walter Schemitsch erfolgte am **9. Dezember 2004**.

Mit **13. Dezember 2004** übernahm die **Stadt Graz** die von der **THALIA-ERRICHTUNG** errichteten Räumlichkeiten.

Laut Auskunft des für die Stadt Graz tätigen Kontrollorgans wurden die für die Errichtung **vorgesehen 18 Monate Bauzeit**, nach Vorliegen aller behördlichen Genehmigungen, **nicht überschritten**. Anzumerken ist, dass sich **der gesamte Bauablauf auf Grund städteplanerischer Diskussionen insgesamt verschoben** hat. So liegt bis heute **keine positive Stellungnahme der ASVK** für das Gesamtprojekt vor.

Gemäß **gutachterlicher Stellungnahme vom 17. Jänner 2005** lagen die **behördlichen Bewilligungen zum Zeitpunkt der Erstellung der Stellungnahme noch nicht vor**. Es wird jedoch laut Stellungnahme **davon ausgegangen**, dass das **errichtete Objekt bewilligungsfähig** ist und die Bewilligungen kurzfristig erteilt werden. Die Zuständigkeit für das Einholen der **baubehördlichen Benutzungsbewilligung** obliegt dem **Errichter – THALIA-ERRICHTUNG**, die Zuständigkeit für die **Betriebsstättenbewilligung** liegt beim **Errichter – THALIA-ERRICHTUNG** und dem **Betreiber**, der Theaterholding GmbH.

Der **Stadtrechnungshof weist ausdrücklich darauf hin**, dass die **gutachterliche Stellungnahme zur Baukostenabschätzung inhaltlich keiner Überprüfung unterzogen** wurde.

#### 4.1.3. Finanzierung des Projektes

Die **Finanzierung** der für die Vereinigten Bühnen errichteten Räumlichkeiten erfolgt **durch das Land Steiermark und durch die Stadt Graz**. Der **Baukostenzuschuss des Landes** wurde **ursprünglich zur Gänze direkt an die Vereinigten Bühnen** und von diesen wurde wiederum ein Teilbetrag (Baukostenzuschuss abzügl Kosten für die technische Einrichtung) am 30. Juli 2004 an die Stadt Graz **überwiesen**.

#### 4.1.4. Geldmittelfluss

Der **Geldmittelfluss an die THALIA-ERRICHTUNG** erfolgte gemäß den vertraglichen Vereinbarungen. Entsprechende **Grundlagen** für die Überweisung wie z.B. Unterfertigung von Verträgen oder Stichtage im Projektablauf **waren nachweislich gegeben**. Auf Grund der Gutachterlichen Stellungnahme des Kontrollorgans haben **die tatsächlichen Investitionskosten den Höchstkaufpreis überschritten**, sodass dieser an die THALIA-ERRICHTUNG zu überweisen ist. **Seitens der Mag. Abt. 8/4-Liegenschaftsverkehr** wurde die **Überweisungen durchgeführt**. Dabei wurden **nicht überwiesene Bauzinsbeträge für die Jahre 2003 und 2004, Haftgeld** für anlässlich der Übernahme der Räumlichkeiten festgestellt Mängel sowie die **anteilige**



Honorarnote des Kontrollorgans **einbehalten**. Betreffend **Haftgeld** wird dieser Anteil **nach Beseitigung der Mängel zur Anweisung gebracht**.

#### **4.2. Stellungnahme**

Wir haben auftragsgemäß die Prüfung zum Thema

### **Umsetzung des Projektes „THALIA NEU“ (seinerzeitige Projektprüfung gemäß § 6 Abs 2 GO StRH-K 21/2001-1)**

durchgeführt.

Im Rahmen unserer Stellungnahme beziehen wir uns im Schwerpunkt auf die Überprüfung der rechtlichen Ausgestaltung, die Feststellung des Umsetzungsstandes sowie die finanzielle Abwicklung des Projektes. Die Feststellungen wurden seitens des Stadtrechnungshofes ausführlich erläutert.

Graz, am 16. Februar 2005

*Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz*

DI Manfred Tieber  
Stadtrechnungshofdirektor-Stellvertreter

Dr. Günter Riegler  
Stadtrechnungshofdirektor

