

G.R. Borno Nogel

Graz, 21.09.2017

Bericht an den Gemeinderat

WG 39853/2016/0010

Neubauprogramm 2017/18 – Eigenneubau Adlergasse / Mitterstraße

A) Neubauprojekt: Adlergasse / Mitterstraße - Errichtung von ca. 20 Wohneinheiten

Im Zukunftsprogramm Agenda Graz 22 sind die Regierungsparteien unter anderem übereingekommen, in der Gemeinderatsperiode der nächsten fünf Jahre mindestens 500 neue Sozialwohnungen durch die Kooperation mit gemeinnützigen Wohnbauträgern aber auch durch die Umsetzung von Eigenneubauprojekten zu realisieren.

Im Zuge der hierzu erforderlichen Grundstücksbevorratung in Zusammenarbeit mit der Abteilung für Immobilien der Stadt Graz prüft der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ weiters die Möglichkeit hinsichtlich der wirtschaftlichen Aufstockung und Nachverdichtung bestehender stadteigener Liegenschaften und Wohnquartiere und der damit verbundenen Schaffung von neuen Gemeindewohnungen.

Die Stadt Graz ist Eigentümerin der Liegenschaften Mitterstraße 28 sowie 28a, Graz-Puntigam, bestehend aus den Grundstücken 145/4, .128/1 und 145/2 der KG 63122-Straßgang, EZ 160.

Die Summe der Grundstücksflächen beträgt rund 3.334 m².

Das zweigeschossige Wohnobjekt Mitterstraße 28 wurde im Jahr 2008 umfassend saniert und beherbergt seither 3 Gemeindewohnungen. Das unmittelbar dahinterliegende eingeschossige und ebenerdige Gebäude mit der Orientierungsnummer 28a im Größenausmaß von rund 90m² Nettanutzfläche ist seit dem Jahr 1946 an die Landesleitung des Österreichischen Kinderfreunde inkl. Freiflächen im Gesamtausmaß von ca. 1.500 m² unter der Bedingung der Sanierung von Bombenschäden günstig vermietet.

Der Mietvertrag wurde, gerechnet ab Unterfertigung, auf die Dauer von 20 Jahren befristet und ist seitdem halbjährlich kündbar.

Im Jahr 1975 wurde durch die Österreichischen Kinderfreunde – Ortsgruppe Puntigam ein eingeschossiger und ebenerdiger „Geräteraum“ im Ausmaß von 24 m² neu errichtet.

Das an das Vereinsgebäude westseitig angrenzende ebenflächige Baulandgrundstück 145/2 im Ausmaß von ca. 2.357 m² ist derzeit unbebaut und wird als Spielfläche durch die Kinderfreunde Ortsgruppe Puntigam zum Teil unentgeltlich genutzt.

Zur Umsetzung der Ziele aus der Agenda Graz 22 ist seitens Wohnen Graz geplant, auf der ggst. Liegenschaftsfläche ein viergeschossiges Wohngebäude für rund 20 Gemeindewohnungen inkl. PKW-Abstellflächen und Außenanlagen zu errichten.

Aufgrund der aktuell sehr schlechten baulichen Beschaffenheit der bestehenden Vereinsgebäude wurde die Wirtschaftlichkeit hinsichtlich einer Sanierung und Instandsetzung durch einen externen Sachverständigen für das Bauwesen geprüft. Die hohen Investitionskosten für die erforderlichen

Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten sind durch die vergleichsweise niedrigen Erträge auf Basis der bestehenden vertraglichen Vereinbarung künftig nicht refinanzierbar! Daher finden derzeit intensive Verhandlungen mit der Landesleitung der Österreichischen Kinderfreunde statt, mit dem Ziel, die Ortsgruppe Puntigam künftig in das geplante Neuprojekt einzumieten.

Bei Abbruch der Bestandsgebäude kann unter maximaler Ausnutzung der zulässigen Bebauungsdichte von WA 0,3-0,6 (Fläwi 4.0) ein Wohngebäude mit rund 1.700 m² Bruttogeschoßfläche für ca. 20 Wohneinheiten errichtet werden.

Die zur Umsetzung erforderlichen Errichtungskosten werden zum derzeitigen Projektierungsstand mit rund € 2.050.000 kalkuliert. Diese Investitionskosten gliedern sich wie folgt auf:

2017:	€ 50.000.-
2018:	€ 800.000.-
2019:	€ 1.200.000.-

Da die projektierten Kosten über der im § 6 Abs. 1 der GO des Stadtrechnungshofes ausgewiesenen Kostenschwelle für Projektkontrollen liegen, wurde seitens des zuständigen Stadtsenatsreferenten der Antrag auf Projektkontrolle gemäß § 6 an den Stadtrechnungshof eingereicht.

Das Bauvorhaben wurde von der Förderstelle A15 des Landes Steiermark aufgrund der bestehenden Fluglärmbelastung des Einzugsbereiches FH Graz Thalerhof als nicht förderbar eingestuft.

Die Refinanzierung der Gebäudeerrichtungskosten erfolgt über die Mieteinnahmen der nächsten 30 Jahre. Die Mieten werden in Anlehnung an die Förderung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung für „Sozialmietwohnungen“ 60 Prozent des Richtwertes für das Bundesland Steiermark betragen.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Organisationsstatutes für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ stellt der Verwaltungsausschuss WOHNEN GRAZ den

Antrag

der Gemeinderat wolle beschließen:

- 1.) Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ wird mit der Durchführung der Errichtung eines städtischen Wohnhauses auf der Liegenschaft EZ 160, KG 63122 Straßgang, mit insgesamt 20 Wohneinheiten und einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.700 m² BGF mit den projektierten Gesamtkosten in der Höhe von rund € 2.050.000 beauftragt.
- 2.) Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ wird mit der erforderlichen Darlehens- und Baugirokontenaufnahme für dieses Projekt beauftragt.

Die Finanzierung dieses Projekts erfolgt aus dem genehmigten Finanzrahmen für die Jahre 2018-2022 für Neuprojekte und wird nach erfolgter Genehmigung mit den jeweiligen Jahrestanchen in die Budgets bzw. Mittelfristplanungen des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ übernommen.

Der Bearbeiter:

DI Herbert Rauscher
(e.signiert)

Der Geschäftsführer:

Mag. Gerhard Uhlmann
(e.signiert)

Der Stadtsenatsreferent:

Bürgermeister-Stellvertreter
Mag.(FH) Mario Eustacchio
(e.signiert)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit¹⁰ Stimmen angenommen/abgelehnt/ unterbrochen
in der Sitzung des Verwaltungsausschusses

am^{06. Juli 2017}.....

Abänderungs-/Zusatzantrag:

Die Schriftführerin:

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am^{21/9/17}.....

Der/die Schriftführerin:

Beilage/n:

	Signiert von	Rauscher Herbert
	Zertifikat	CN=Rauscher Herbert,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-06-28T14:06:17+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Uhlmann Gerhard
	Zertifikat	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-06-29T07:16:51+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eustacchio Mario
	Zertifikat	CN=Eustacchio Mario,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-06-29T08:40:06+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.