

A 8 –K57/1995-223
Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H
Ankauf von ca. 5.690 m² zur Errichtung des Park&Ride
Platzes Sternäckerweg, Liebenau;
Genehmigung zum Grundstückserwerb
(Kaufpreis € 1.200.000,--)

Graz, 07.07.2005

Voranschlags-, Finanz-
und Liegenschafts-
ausschuss

Berichtersteller/in:

.....

B e r i c h t
an den
G e m e i n d e r a t

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.3.2002 die Projektgenehmigung für die „Ausbaumaßnahmen A 2Z“ beschlossen, die folgende wesentliche Maßnahmen vorsieht:

- Verlängerung der Straßenbahnlinie 4 von der derzeitigen Endstation Liebenau bis zum Einkaufszentrum Sternäckerweg;
- Errichtung eines Anschlusses an die A2Z bei km 3,20 zur Erschließung des dort zu errichtenden Park & Ride-Platzes (Parkhaus mit etwa 500 Stellplätzen) und Gewerbegebietes;
- Errichtung eines Anschlusses an die A2Z bei km 3,97 zur Erschließung der dortigen, im Eigentum der GBG bzw. Stadt Graz stehenden Grundstücke;
- Begleitmaßnahmen wie Adaptierung der bestehenden Kreuzungen sowie Adaptierung der Haltestelle Stadthalle Messe sowie des dortigen Geh- und Radweges.

Des weiteren hat der Gemeinderat am 19.12.2002 einem Übereinkommen zwischen der Stadt Graz und der DHP Immobilien-Leasing GesmbH (Spar Konzern) die Zustimmung erteilt, welches die Grundstücks- und Errichtungsfragen für die Straßenbahnverlängerung, die Park&Ride-Anlage, den Straßenanschluss beinhaltet sowie einen sogenannten Mobilitätsvertrag umfasst.

Hinsichtlich der zu errichtenden Park & Ride Anlage sieht das Übereinkommen vor, dass die DHP der Stadt Graz oder einer von ihr errichteten oder betriebenen Gesellschaft für die zur Errichtung des Park & Ride Parkhauses benötigten Flächen (ca. 5.690 m²) verkauft.

Darüber hinaus räumt die DHP der Stadt Graz das Recht ein, die zu errichtenden Fachmarkt-Parkdecks außerhalb der Geschäftszeiten des bestehenden INTERSPAR bzw. des zu errichtenden Fachmarktzentrum als Parkflächen zu nutzen (Mobilitätsvertrag).

Mit Bescheid des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 13A, vom 30.3.2004 (GZ.: FA13A-11.10-19/2004) liegt die Genehmigung gemäß § 17 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 (BGBl. Nr. 697/1993 i.d.g.F) für die Errichtung und den Betrieb der Park&Ride-Anlage vor.

Mit der erfolgten Novellierung des Bundesstraßengesetzes (BGBl. Nr. 95/2004, ausgegeben am 30. Juli 2004) ist nunmehr die Übernahme des Teilabschnittes der A2Z zwischen dem Anschluss Sternäckerweg und der Anschlussstelle Liebenau erfolgt, sodass nunmehr die weiterführenden Verhandlungen mit der DHP Immobilien-Leasing GesmbH zum Abschluss gebracht werden konnten. In mehreren Arbeitssitzungen, an deren neben Vertretern der Stadtbaudirektion und der Finanz- und Vermögensdirektion auch die Geschäftsführer der Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GesmbH (GBG) und der Grazer Parkraummanagement GesmbH (GPG) teilgenommen haben, wurden die Vor- und Nachteile verschiedener Errichtungs- und Betriebsmodelle erörtert. Die Ergebnisse dieser Arbeitsgespräche können wie folgt zusammengefasst werden:

Finanzierungskonzept:

Grunderwerb und Errichtung soll durch GBG erfolgen, die das Objekt danach langfristig an die GPG in Bestand gibt.

Betrieb:

Die entgeltliche Bestandsnahme erfolgt im Rahmen eines zwischen der GPG und der GBG zu schließenden Vertrages, wobei die GPG den Auftrag erhält, die P&R-Anlage vollkostendeckend zu führen.

Die erforderlichen Detailregelungen des Mobilitätsvertrages sind zwischen der GPG und der DHP zu verhandeln. Allfällige mögliche Synergieeffekte, die sich aus einer gemeinsamen Betriebsführung mit dem Parkdeck des Fachmarktzentrums (ca. 2.000 Stellplätze) ergeben können, sind im Rahmen dieser Verhandlungen zu beachten.

Gebührenpflichtigkeit:

Sowohl aus betriebswirtschaftlichen und steuerrechtlichen Überlegungen, aber auch aus ordnungspolitischer Sicht ist grundsätzlich eine Gebührenpflicht für die Nutzung von Park&Ride-Anlagen geplant. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, ist dies auch bei der Mehrzahl der Park&Ride Anlagen im deutschsprachigen Raum und in Holland üblich.

STADT	ERRICHTER - BETREBER	BETRIEBSANLAGEN	STELLPLÄTZE	TARIFE
Wien	PMG als Tochter der Wiener Holding	6 Parkhäuser	2.800	2,70 bis 3.-/Tag, 36.- bis 49,50 pro Monat
München	P+R Ges.m.bH. (Stadt)	28 Parkhäuser + Parkplätze	6.490	siehe 0,5 bis 1.-/T und 7,50 bis 15.-/m mit ÖV-Karte
Köln	Stadt Köln	21 Parkplätze	5.096	gratis
Nürnberg	Verkehrsverbund Nürnberg	80 Parkplätze + 2 Parkhäuser	8.018	plus 6114 für Fahrräder, GRATIS
Berlin	Verkehrsverbund/Land Brandenburg	30 plus weitere in Planung	2.500	gratis (vorerst)
Stuttgart	Verkehrsverbund	97 Parkhäuser + Parkplätze	16.000	1.-/Tag bis 3.-/Woche, teilw eise gratis
Frankfurt	Landkreis Rhein-Main	71 Parkplätze	10.000	keine
Amsterdam	privat	6 Parkhäuser	2.000	5,50/T in Verbindung mit ÖV-Ticket
Utrecht	Bahn/privat	8 Parkhäuser + Parkplätze	2.000	2,50/T

Tabelle 1: P&R International Quelle: GPG

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf zu verweisen, dass die DHP derzeit keine Bewirtschaftung des Fachmarkt-Parkdecks (ca. 2.000 Stellplätze) vorsieht. Es sind daher im Rahmen der Detailregelungen des Mobilitätsvertrages entsprechende Maßnahmen zu definieren, die einen reibungslosen und gemeinsam abgestimmten Betrieb sowohl der Park&Ride-Anlage als auch des Fachmarkt-Parkdecks sicherstellen.

Der nunmehr als nächsten Schritt von der GBG abzuschließende Kaufvertrag soll folgende Eckpunkte enthalten (Wesentliche Vertragsbedingungen):

- Basis: Übereinkommen mit DHP Immobilien-Leasing GesmbH (Spar) gem. Gemeinderatsbeschuß vom 19.12.2002, mit der Klarstellung, dass anstelle eines weitestgehend gebührenfreien Betriebs der P&R-Anlage nunmehr auch ein gebührenpflichtiger Betrieb möglich sein soll, wobei hinsichtlich der Tarifgestaltung eine enge Abstimmung mit dem Betreiber des Einkaufszentrums zu erfolgen hat
- Weitere Grundlage: UVP-Genehmigungsbescheid vom 30.03.2004, Änderungsanträge bedürfen der schriftlichen Zustimmung von Spar
- Übergabe des Grundstücks: Juni 2006
- Kaufpreis 1.200.000,- Euro pauschal, soweit die genaue Vermessung keine größere Abweichung als 3% ergibt (bei größeren Abweichungen erfolgt eine aliquote Korrektur des Kaufpreises um den 3% übersteigenden Flächenanteil)
- Kaufpreisfälligkeit: nach Vertragsunterfertigung
- Nebenkosten: trägt GBG
- Definierte kostenlose Eigenwerbeflächen für das Einkaufszentrum
- Werbeeinschränkungen für Konkurrenten von Spar, Interspar, Sport Hervis oder deren Eigenmarken, sowie für sexuell anstößige oder sittenwidrige Werbung,
- Wechselseitige Einräumung von erforderlichen Servituten
- Grundbücherlich sichergestelltes Rückkaufsrecht von DHP in bestimmten Fällen (iw keine P&R Nutzung)
- Konzernklausel: Sowohl Spar als auch Graz kann Tochtergesellschaften einsetzen

Der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss stellt den

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle

gemäß § 45 Abs. 2 Zif. 5 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/1967 i. d. F. LGBl. Nr. 32/2005 beschließen:

Die Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H. wird ermächtigt, den Ankauf der im Motivenbericht dargestellten Grundstücksfläche im Ausmaß von ca. 5.690 m² der KG Liebenau mit dem Grundstück Nr 290/1 und 286/1 zu einem Pauschalkaufpreis von € 1.200.000,- zuzüglich Nebenkosten, sowie nach Maßgabe einer aliquoten Preisanpassung, soweit die genaue Grundstücksvermessung eine Flächenabweichung von mehr als 3% ergibt, unter den im Motivenbericht dargestellten wesentlichen Vertragsbedingungen

durchzuführen, die Errichtung des vorgesehenen Parkhauses vorzubereiten und gemeinsam mit einem langfristigen Nutzungsvertrag zwischen ihr und der Grazer Parkraummanagement GmbH zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

Der Abteilungsvorstand:

Mag. Dr. Karl Kamper

Der Finanzreferent:

Stadtrat Mag. Dr. Wolfgang Riedler

Angenommen in der Sitzung des Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschusses am

Die Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

Der Antrag wurde in der heutigen <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt
Graz, am
Der / Die SchriftführerIn: