

A8 – K 17/2004-8  
Leasingetappe V -  
Umfassende Sanierung von  
Amts- und Schulgebäuden  
in Höhe von netto € 15.241.000,--  
- Erhöhung des Finanzierungsrahmens  
für VS Engelsdorf um netto € 2.171.400,--  
exklusive Einrichtung  
Gesamtinvestitionskosten neu: netto € 17.412.400,--

Graz, am 13.12.2004

Voranschlags-,  
Finanz- und  
Liegenchafts-  
ausschuss:

BerichterstellerIn:

.....

## **B e r i c h t a n d e n G e m e i n d e r a t**

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 01.10.1998 unter anderem beschlossen, die Volksschule Engelsdorf im Leasingweg umfassend zu sanieren. Die Fertigstellung erfolgte im Oktober 1999. Die Zuschlagserteilung für die Leasingfinanzierung erging mit obigem Beschluss an die Immorent AG, die das gegenständliche Projekt über die Epsilon GrundverwertungsgmbH abgewickelt hat.

Die Laufzeit des bezughabenden Mietvertrages endet am 30.09.2014. Die Miete ist an den 6- Monats- Euribor (Vergleichswert 12/2003), derzeit 2,24% hj.dek., gebunden.

Anlässlich einer Begehung der Schule durch Vertreter des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, FA 6B, im Jahr 2001, wurde festgestellt, dass der jetzige Raumbestand an der VS Engelsdorf, welche 8 Klassen und 1 Vorschulstufe führt, den Anforderungen eines zeitgemäßen Unterrichts nicht gewachsen ist.

Im Einvernehmen mit der Direktion der Schule wurden daher die Raumanforderungen konkretisiert (siehe Beilage) und darauf aufbauend, unter der Leitung des Hochbauamtes der Stadt Graz, ein baukünstlerischer Wettbewerb, genehmigt mit Beschluss des Stadtsenates vom 24.02.2002, durchgeführt. Aus diesem Architekturwettbewerb ging Architekt DI Liska als Sieger hervor, welcher auch die Generalplanung durchführen soll.

Das Stadtschulamt ist daher im Sommer d.J. an die Finanz- und Vermögensdirektion mit dem Ersuchen herangetreten, mit der Epsilon GrundverwertungsgmbH in Verhandlung zu treten, den bestehenden Leasingrahmen für dieses Objekt aufzustocken und das Ergebnis dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Baukosten betragen nach Schätzung des Büros Rinderer & Partner und nach Überprüfung durch die Leasinggesellschaft netto rd. € 2.171.400,--.

Zuzüglich Einrichtung in Höhe von netto € 300.000,-- ergibt sich somit ein Gesamtfinanzierungsbedarf von netto € 2.471.400,--.

Darauf aufbauend hat die Epsilon GrundverwertungsgmbH der Stadt Graz hinsichtlich des immobilien Bereiches eine Erweiterung des bestehenden Kautionsleasingmodells angeboten. Die Epsilon würde auf Basis des auf der Liegenschaft bereits bestellten Baurechts den Um- bzw. Zubau nach den Erfordernissen der Stadt Graz errichten und das Objekt nach Fertigstellung aufgrund eines Immobilienleasingmietvertrages wie bisher der Stadt Graz langfristig zur Benützung überlassen.

Ab Übernahme des fertiggestellten Gebäudes wäre von der Stadt Graz auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein monatliches Leasingentgelt zu entrichten, das so berechnet wird, dass die Stadt Graz bei Erwerb des Eigentums am Leasingobjekt nach Beendigung der vereinbarten Kündigungsverzichtszeit unter Anrechnung der geleisteten Kautionen keine zusätzliche Kaufpreiszahlung mehr leisten muss.

Auf Grund der beabsichtigten Aufstockung der Leasingfinanzierung müsste auch die bestehende Finanzierung neu auf die neue Leasinglaufzeit (15 bzw. 20 Jahre) kalkuliert bzw. angepasst werden.

Hinsichtlich der Verzinsung konnte erzielt werden , dass die selben Konditionen wie sie der bereits bestehenden Finanzierung zu Grunde liegen zur Anwendung kämen.

Der Vorteil dieses Leasingmodells liegt v.a. in der Umsatzsteuerersparnis für die Stadt Graz. Die Leasinggesellschaft macht im Zuge der Errichtung des Objektes die Vorsteuer geltend, wodurch die Finanzierungsbasis im Vergleich zum Kredit um die Umsatzsteuer verringert wird. Die Leasingrate wird lediglich auf die Dauer von 10 Jahren mit Umsatzsteuer belastet. Ab dem 11. Jahr ist die Stadt Graz aufgrund der ersuchten Optionserklärung des Leasinggebers steuerbefreit. Die Kautionszahlung ist ebenfalls umsatzsteuerbefreit.

Für die Finanzierung der Einrichtung in Höhe von € 300.000,-- liegt der Finanz- und Vermögensdirektion ein Anbot der Immorent Süd GmbH S- Leasing KG vor. Dieses Restwertfinanzierungsmodell wird jedoch noch mit möglichen Finanzierungsalternativen verglichen und es erfolgt sodann ein gesonderter Vorschlag der Finanz- und Vermögensdirektion.

Eine nachträgliche Auftragsvergabe steht im Einklang mit dem Bundesvergabegesetz 2002. Die Summe des Auftrages liegt unter dem Grenzwert von 50% der ursprünglichen Auftragssumme.

Der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss stellt den

## **A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Z. 9 und 10 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl.Nr. 130/1967 i.d.F. LGBl.Nr. 91/2002 beschließen:

1. Die Erhöhung des zuletzt mit Gemeinderatsbeschluss vom 16.03.2000 genehmigten Finanzierungsrahmens von netto € 15.241.000,-- für die umfassende Sanierung von Amts- und Schulgebäuden wird für den Erweiterungsbau der VS Engelsdorf exklusive Einrichtung um netto € 2.171.400,-- auf insgesamt netto € 17.412.400,-- genehmigt.
2. Der Abschluss der bezughabenden Verträge im immobilien Bereich erfolgt zwischen der Stadt Graz und der Epsilon GrundverwertungsgmbH in der Gesamthöhe von netto € 2.171.400,-- auf Basis der bereits bestehenden Konditionen unter Berücksichtigung der infolge der Laufzeitverlängerung erforderlichen Anpassungen.

### Beilage

Liste Schulraumfehlbestand

Die Bearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

Mag. Susanne Mlakar

Mag. Dr. Karl Kamper

Der Stadtsenatsreferent:

StR. Mag. Dr. Wolfgang Riedler

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

Die Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

**Der Antrag wurde in der heutigen**  öffentl.  nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von . . . . . GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der / Die SchriftführerIn: