

A 8/5-075250/2004-104

Errichtung eines 5-gruppigen Hortes und eines 4-gruppigen Kindergartens im Rahmen eines Wohnbauprojektes am Standort Schönaugasse 132/Fröhlichgasse Anmietung von der ÖWGES auf unbestimmte Zeit

Graz, 16. Februar 2006
Anna König

Voranschlags-, Finanz-, Liegenschaftsausschuss:
BerichterstatteIn:

Antrag auf Zustimmung

.....
.....

An den

Gemeinderat

Auf dem Areal Schönaugasse 132/Fröhlichgasse/Widowitzgasse 11 befindet sich ein städtisches Kindergarten- und Hortgebäude und auf der Seite Widowitzgasse ein eigenes kleines Gebäude mit einer Elternberatungsstelle. Da beide Gebäude sich in desolatem Zustand befinden und aufgrund der Untersuchungen des Hochbauamtes eine Generalsanierung die selben Kosten verursachen würde wie ein Neubau, wurde bereits im Jahr 2002 eine Neuprojektierung des Areals vorgenommen, die eine Wohnverbauung und die Unterbringung der Kinderbetreuungseinrichtungen vorsah.

Aufgrund des gemeinsamen Gemeinderatsantrages der Mag.-Abt. A 21 W – Wohnbauförderung und der A 6 – Amt für Jugend und Familie wurde vom Gemeinderat am 28.11.2002 der Beschluss gefasst für die Umsetzung ein Übereinkommen mit der ÖWGES zu treffen. Der ÖWGES wurde von der Stadt Graz ein Baurecht über 55 Jahre – bis 30.11.2057 eingeräumt. Diese hat einen Wettbewerb für die Verbauung gemeinsam mit dem Hochbauamt mit der Vorgabe neben Wohnungen die städt. Kinderbetreuungseinrichtungen im Neubau unterzubringen, durchgeführt. Mit im Projektumfang enthalten war auch die Konzeption der zwischenzeitlichen Unterbringung der Kinderbetreuungseinrichtungen. Das Architekturbüro Pittino & Ortner hat den Wettbewerb mit seinem Konzept gewonnen, vorgesehen sind darin 2568 m² Wohnflächen, ein fünfgruppiger Hort mit 1.257 m² und ein viergruppiger Kindergarten mit 912 m², eine Elternberatungsstelle mit 188 m² und eine Tiefgarage für die Wohnungen.

Da eine Aussiedelung der bestehenden Kindergruppen vor Fertigstellung des Neubaus mangels Ersatzflächen im Bezirk Jakomini nicht möglich ist, ist die Errichtung in drei Phasen vorgesehen. Die L-förmige Verbauung an der Fröhlichgasse und Schönaugasse wird als erstes errichtet. Der Hort kann sofort bezogen werden, das bestehende Gebäude wird zur Hälfte (Hortbereich abgebrochen), und an dieser Stelle das neue Kindergartengebäude errichtet. Nach Fertigstellung des Kindergartens wird der Albestand zur Gänze abgebrochen und die Gesamtanlage samt Tiefgarage

fertiggestellt. Die Planung und Bauabwicklung wurde mit dem Jugendamt abgestimmt. Mit der Bauführung soll im Frühjahr begonnen werden, die Fertigstellung ist für Dezember 2007 vorgesehen.

Die Kinderbetreuungseinrichtungen sind von der Stadt Graz anzumieten. Die Baukosten (excl. Tiefgarage) von € 8.556.253 werden auf die errichtete Gesamtfläche aufgeteilt, laut Kostenschätzung betragen die anteiligen Kosten für die städtischen Dienststellen € 4.069.014. Die ÖWGES hat eine Finanzierung zu einem Zinssatz (Stand 10/05) von 2,342% (6-Monats-Euribor + 0,072%-Punkte) über fünfzehn Jahre angeboten. Als Obergrenze wurde der Eigenmittelzinssatz der ÖWGES von 3% vereinbart. Die Mietkosten betragen daher voraussichtlich ca. € 27.117,84 monatlich d. s. € 11,50 / m² netto zuzüglich ca. € 4,00 / m² für Betriebskosten, Heizkosten und Instandhaltungsbeitrag. Die Mietzinskomponente zur Refinanzierung der Baukosten entfällt nach fünfzehn Jahren, da die Kosten dann ausfinanziert sind.

Die für die Kinderbetreuungseinrichtungen erforderlichen Freiflächen werden unentgeltlich mitvermietet.

Auf Grund des vorliegenden Berichtes wird gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 9 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl. Nr. 130/67 der

Antrag,

gestellt, der Gemeinderat wolle beschließen:

Der Anmietung der Räumlichkeiten für die Kinderbetreuungseinrichtungen und die Elternberatungsstelle im Gesamtausmaß von ca. 2.358 m² von der ÖWGES ab Fertigstellung auf unbestimmte Zeit wird zugestimmt.

Die ÖWGES haftet für die uneingeschränkte Verwendbarkeit der Räumlichkeiten für den angegebenen Verwendungszweck und die Erfüllung aller behördlichen Auflagen. Seitens der Stadt Graz sind keine zusätzlichen Investitionen außer der Einrichtung der Räumlichkeiten mehr erforderlich.

Die in den Mieten enthaltenen Annuitäten für die Refinanzierung der Baukosten samt Zinsen betragen monatlich ca. € 27.117,84 auf Basis des bekannt gegebenen Finanzierungsangebotes mit einer Laufzeit von fünfzehn Jahren. Die Verzinsung ist veränderlich in Anpassung an den 6-Monats-Euribor zuzüglich 0,072%Aufschlag, maximal jedoch gelangt der Eigenmittelzinssatz der gemeinnützigen Bauträger dzt. 3% zu Verrechnung. Die anteiligen Baukosten für die Kinderbetreuungseinrichtungen werden abgerechnet, daraus kann sich ebenfalls eine Änderung der Annuitäten ergeben. Hinzukommen der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der Beitrag zur Rücklage, die Betriebs-, Heiz- und Verwaltungskosten von monatlich ca. € 4 / m² und die Umsatzsteuer. Die Vergebührungskosten betragen ca. € 15.000. Die Fertigstellung der Räumlichkeiten ist für Ende 2007 vorgesehen. Die Liegenschaftsverwaltung hat im Budget ab 2007 Vorsorge für die Abdeckung der Kosten aus dem Mietvertrag zu treffen.

Die Stadt ist zur jederzeitigen Untervermietung bzw. Nutzungsüberlassung berechtigt. Die Instandhaltung von ernsten Schäden des Hauses obliegt der ÖWGES, alle anderen Instandhaltungsmaßnahmen sind vom Mieter zu treffen. Sämtliche Fördermöglichkeiten von Bund und Land sollten nochmals überprüft und ausgeschöpft werden.

Die Bearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

Finanz- und Vermögensdirektion:
Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtsenatsreferent:

Der Voranschlags-, Finanz-, Liegenschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am den vorstehenden, von der Magistratsabteilung 6 in Zusammenarbeit mit der Magistratsabteilung 8/5 ausgearbeiteten Antrag vorberaten.
Der Ausschuss stimmte diesem Antrag zu.
Der Ausschuss lehnte diesen Antrag ab.
Der Ausschuss beschloss folgenden Antrag:

Die Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

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