

A 8 – 34133/07-2

Graz, am 15.11.2007

Geriatrische Gesundheitszentren;
Betreutes Wohnen am Oeverseepark;
Projektgenehmigung über EUR 1.651.820.-

Voranschlags-, Finanz- u.
Liegenschaftsausschuss:

BerichterstellerIn:

.....

B e r i c h t

an den

G e m e i n d e r a t

Wie im beiliegenden Bericht an den Gemeinderat GZ.: 17345/2006, angenommen im Verwaltungsausschuss für die geriatrischen Gesundheitszentren am 6.11.2007, im Detail dargelegt, beabsichtigen die Geriatrischen Gesundheitszentren, 3 Stockwerke des Objektes Albert-Schweitzer-Gasse 38a für Betreutes Wohnen zu adaptieren.

Die dafür vorgesehene Gesamtinvestitionssumme beträgt EUR 1.651.820.-.

Von der Finanzdirektion geprüft wurde, inwieweit sich diese Investition rechnet und daher als im Rahmen der Eigenbetriebe GGZ finanzierbar eingestuft werden kann.

Investitionshöhe

1) Aufschließung	€	12.000,--
2) Bauwerk Rohbau	€	12.000,--
3) Bauwerk Technik	€	438.240,--
4) Bauwerk Ausbau	€	577.583,--
5) Einrichtung	€	293.795,--
6) Honorare	€	130.000,--
7) Nebenkosten	€	6.000,--
8) Reserven	€	<u>182.202,--</u>
	€	1.651.820,--

Abzügl. Finanzierungsanteil
aus Projekt ASK II
(Rückbaukosten)

€ - 205.000,--

GESAMT

€ 1.446.820,--

Mit der Investition lt. GGZ-Planung ausgelöste Cash-Flow Veränderung:

(angenommene **Auslastung 98 %**)

Einnahmen p.a.:

Mieteinnahmen (2.383 m ² à EUR 7/ m ² / p.m.)	€	196.215.--
Grundleistungen (45 WE à 245 / Einheit /p.m.)	€	129.654.--

Einnahmen gesamt € 325.869.--

Cash-Aufwendungen p.a.:

Betriebskosten	€	33.750.--
Heizkosten	€	32.994.--
Instandhaltungsrücklagen	€	19.485.--
Notruftelefon	€	11.880.--
Zusätzliche Personalkosten	€	42.500.--

Ausgaben gesamt € 140.609.--

Cash Flow p.a. € 185.260.--

Amortisationsdauer:

a) statisch 7,81 Jahre

b) dynamisch (inkl. Zinskosten 4,5%) 9,83 Jahre

Somit ist eine Amortisation dieses Projektes bei 98-prozentiger Auslastung jedenfalls innerhalb der angenommenen Nutzungsdauer von 33 1/3 Jahren gegeben.

Szenarienanalyse:

Wie hoch muss die Auslastung im Durchschnitt jedenfalls sein, damit eine dynamische Amortisation gerade noch innerhalb der angenommenen Nutzungsdauer liegt?

Aus dieser Szenarioberechnung ergibt sich eine notwendige Mindestauslastung von 68 %.

Einnahmen p.a.: € 226.113.--

Cash-Aufwendungen p.a.: € 140.609.--

(Annahme Kosten gleichbleibend)

Cash Flow p.a. € **85.504.--**

Amortisationsdauer:

a) statisch 16,92 Jahre

b) dynamisch (inkl. Zinskosten 4,5%) 32,55 Jahre

Die Investitionssumme abzüglich Errichtungskostenanteil aus dem Projekt ASK II i.H.v. EUR 205 Tsd i.H.v. EUR 1.446.820.-- wird aus Eigenmittel der GGZ bereitgestellt werden.

Es wird daher gemäß § 90 Abs 4 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl Nr 130/1967, idF LGBl Nr 32/2005 der

ANTRAG

gestellt, der Gemeinderat der Stadt Graz möge die Projektgenehmigung für die Adaptierung des 1., 2. und 3. OG des Objektes Albert-Schweitzer-Gasse 38a zur Errichtung des Betreuten Wohnens mit einer Gesamtinvestitionssumme von € 1.651.820,-- erteilen.

Der Bearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Mag. Robert Günther

Mag. Dr. Karl Kamper

Der Finanzreferent

Stadtrat Mag. Dr. Wolfgang Riedler

1 Beilage

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

Der 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: