



Stadtbaudirektion

Finanzdirektion

A10/BD-18765/2006-23
A8-38518/2007-1

Graz, am 5. Juni 2008

Einkaufszentrum - StadtGalerie Graz
Aufschließungsvertrag Stadt Graz – ECE GmbH
Finanzierungsvorsorge für Verkehrsinfrastruktur
in Höhe von € 10 Mio. exkl. USt

BerichterstellerIn:

.....

.....

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß Statut
der Landeshauptstadt Graz
§ 45, Abs. 2, Pkt. 5 und 10

Bericht an den **Gemeinderat**

1. Ausgangssituation:

Auf dem Areal zwischen der Annenstraße, dem Eggenberger Gürtel, der Niesenbergergasse und der Traungauergasse ist die Errichtung des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums StadtGalerie Graz mit einer Gesamtverkaufsfläche (Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie) von ca. 35.000 m² durch die Investorengruppe ECE geplant. Ferner plant das Möbelhaus Leiner eine Umgestaltung und teilweise Verlagerung in das bisher von C&A genutzte Eckgebäude Annenstraße/Eggenberger Gürtel.

Laut Investorenangaben werden am Standort ca. 220 Mio. Euro investiert (StadtGalerie/Leiner). In der Betriebsphase ist mit 1.000 Arbeitsplätzen zu rechnen. Aufgrund der Größe kann davon ausgegangen werden, dass das Projekt zum Leitbetrieb für die Annenstraße wird. Leiner sieht das gemeinsame Projekt als Chance und zur langfristigen Sicherung seines gewachsenen Standortes in der Grazer Innenstadt. Bei den bisherigen Planungsüberlegungen zur Attraktivierung der Annenstraße wird das Projekt als Chance für die Entwicklung der Annenstraße und Ergänzung des derzeit unvollständigen Einzelhandelsangebotes gesehen (starker Frequenzbringer). Aus der Sicht der ÖV-Anbindung kann dieser innenstädtische Standort als Besterschlossener im gesamten Bundesland bezeichnet werden. Ergänzend darf auf den Ausbau der S-Bahn und der damit verbundenen Straßenbahnunterführung mit Schaffung der Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof verwiesen werden. Eine entsprechende Mitfinanzierung der ECE an diesem Infrastrukturprojekt ist im Aufschließungsvertrag geregelt.

Im Umfeld des Areals sind verschiedene Aufschließungsmaßnahmen erforderlich, dazu zählen insbesondere Straßenumbau- und Leitungsumverlegungsarbeiten sowie weitere mit der Errichtung der StadtGalerie erforderliche Maßnahmen. Diese Maßnahmen wie auch die Kostentragung sind Gegenstand des vorliegenden privatrechtlichen Aufschließungsvertrages zwischen der Stadt Graz und dem Projektwerber ECE. Öffentlich-rechtliche Vorschriften können durch diesen Vertrag nicht berührt werden.

Als Voraussetzung für eine Realisierung des Projekts „ECE Stadtgalerie/Leiner“ wurde gemeinsam mit dem Projektwerber, in Abstimmung mit dem Land Steiermark und der Abteilung für Verkehrsplanung eine oberirdische Verkehrslösung erarbeitet und bildet diese die Grundlage des Aufschließungsvertrages. Im Zuge des UVP-Verfahrens wird von Landesseite ein Verkehrsaudit abgehalten werden.

Ein entsprechender Bebauungsplan wurde vom Stadtplanungsamt in Abstimmung mit den städtischen Planungsämtern ausgearbeitet, der Auflagebeschluss durch den Gemeinderat erfolgte im Dezember 2006. Für den Endbeschluss des Bebauungsplanes bildet der Abschluss des vorliegenden Aufschließungsvertrages eine unabdingbare Voraussetzung.

2. Aufschließungsvertrag:

Der nun vorliegende und vom Präsidialamt/Referat für Zivilrechtsangelegenheiten geprüfte Aufschließungsvertrag regelt wesentliche infrastrukturelle Um- und Ausbaumaßnahmen, die aus fachlicher Sicht für den Bebauungsplan erforderlich und begleitend zur Errichtung der Stadtgalerie herzustellen sind. Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist der Aufschließungsvertrag in drei Teile gegliedert:



(Abb.: Übersichtslageplan StadtGalerie)

Der **1. Teil** enthält die Leistungen, welche die ECE im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erbringt, insbesondere

- Straßenumbau Niesenberggasse/Eggenberger Gürtel
- Leitungsumverlegungen Niesenberggasse/Traungauergasse

Diese sind im Übersichtslageplan gelb dargestellt.

Der **2. Teil** enthält jene Leistungen, welche die Stadt erbringen soll

- Straßenumbau Annenstraße/Eggenberger G./Bahnhofg./Eggenberger Str.
- Geh- und Radweg/Feuerwehrezufahrt ECE

Diese sind im Übersichtslageplan grün bzw. violett dargestellt.

Für diese Leistungen und diverse mit dem Bauvorhaben verbundene Einnahmen, Wertausgleiche und Entschädigungen erhält die Stadt Graz seitens der ECE eine pauschale Ausgleichszahlung.

Der **3. Teil** umfasst allgemeine, beide Parteien betreffende Regelungen wie etwa Rücktrittsrechte, Übertragung des Vertragsverhältnisse etc.

Der Vertrag soll dem Investor eine Planungssicherheit gewährleisten und stellt für die Stadt neben der Übernahme der Maßnahmen auch eine Verpflichtung zur rechtzeitigen Fertigstellung dieser dar.

Ungeachtet des Erfordernisses einer UVP-Genehmigung, kann die Stadt Graz über den gegenständlichen Aufschließungsvertrag hinaus zu keinen Mehrleistungen verpflichtet werden. Auf Forderung der ECE wurde daher eine „Öffnungsklausel“ in den Vertrag aufgenommen. Sollten weitere, über den Vertrag hinausgehende Maßnahmen aufgrund des Ergebnisses des UVP-Verfahrens erforderlich werden, so werden von den Parteien betreffend deren Durchführung bzw. Umsetzung und deren Kostentragung Neuverhandlungen zu führen sein.

3. Fassadenwettbewerb:

Mit Rücksicht auf funktionale Zwänge bei der Errichtung eines Einkaufszentrums wurde im Jänner 2007 die städtische Forderung zur Durchführung eines Architektenwettbewerbs auf den Fassadenbereich eingeschränkt. Dies entspricht auch den Vorstellungen der Investoren Leiner und ECE, die für den gesamten Fassadenbereich zur Annenstraße und zum Eggenberger Gürtel eine einheitliche Fassadengestaltung beabsichtigen (siehe Broschüre ECE/Leiner, 2006). Bei Projekten dieser Größenordnung sind grundsätzlich mehrere Lösungsvarianten über einen Wettbewerb einzuholen. In Anlehnung an den GR-Beschluss "Grazer Modell" soll ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden .

4. Parkraumbewirtschaftung/Anwohnerparken:

Mit der ECE wurde darüber Einigkeit erzielt, dass die offene Frage des Anwohnerparkens und der Bewirtschaftung der geplanten Stellplätze der StadtGalerie-Garage zum derzeitigen Projektstand nicht beantwortet werden kann. Eine Aufnahme der Verhandlungen zu diesen Themen wurde zu einem späteren Zeitpunkt vereinbart mit dem Ziel eine befriedigende Lösung für die AnrainerInnen und die EinzelhändlerInnen in der Annestraße zu erreichen. Die Stadtbaudirektion/Verkehrsplanung legt bis Herbst 2008 ein aktuelles Verkehrskonzept dem Gemeinderat vor, wobei die Bezirksvertretungen von Lend, Gries und Eggenberg eingebunden werden.

5. Kosten/Finanzierung:

Gemäß § 9 des Aufschließungsvertrages leistet die ECE an die Stadt Graz eine pauschale Ausgleichszahlung in Höhe von

**€9.000.000,-- (in Worten: Euro neun Millionen)
zuzüglich allfälliger Umsatzsteuer**

Mit diesem Betrag sollen neben den oben genannten einnahmenbezogenen Positionen folgende für die Stadt Graz anfallende Kosten des Infrastrukturausbaus abgegolten werden:

1. Ausbau Eggenberger Gürtel/Bahnhofgürtel
2. Ausbau Annenstraße (Gürtelkreuzung) - Gleisbau
3. Ausbau Eggenberger Gürtel/Josef-Huber-Gasse
4. Feuerwehrzufahrt ECE/Geh- u. Radweg
Traungauergasse/Prankergasse/Niesenberggasse
Inkl. Planung, ÖBA, Unvorhergesehenes, Valorisierung, Preisgleitung etc.

Sonstige bauliche Maßnahmen (z.B. Arkadenlösung Bauamtsgebäude) sowie ein etwaiger Verwaltungskostenbeitrag der Stadt Graz sind in dieser Kostenzusammenstellung nicht enthalten. Ebenso ist in diesem Betrag keine Umsatzsteuer enthalten, da die Stadt Graz gemeinsam mit dem Investor eine möglichst umsatzsteuerneutrale Abwicklung anstrebt. Anzumerken ist, dass das USt-Risiko gänzlich die Stadt Graz trägt und die Kostenbeteiligung in der Höhe von € 9,0 Mio. seitens ECE gedeckelt ist. Da die Stadt den Zeitablauf des UVP-Verfahrens nicht beeinflussen kann, besteht bei einer allfälligen zeitlichen Verzögerung das Risiko einer Verteuerung der Infrastrukturmaßnahmen. Eine entsprechende Indexanpassung (Baukostenindex) ist ab 01.07.2013 vorgesehen.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehr- und Grünraumplanung und der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss stellen auf Grund vorstehenden Berichtes den

Antrag

der Gemeinderat möge beschließen:

1. Der vorliegende Bericht und die darin dargestellten Um- und Ausbaumaßnahmen werden genehmigt.
2. Die ECE GmbH hat in Abstimmung mit der Stadtbaudirektion und dem Stadtplanungsamt einen Fassadenwettbewerb durchzuführen.
3. Dem einen integrierenden Bestandteil des gegenständlichen Berichtes bildende Aufschließungsvertrag zwischen der Stadt Graz und der ECE GmbH wird die Zustimmung erteilt.
4. Die Stadtbaudirektion wird unter Beiziehung der betroffenen Magistratsabteilungen mit der weiteren Koordination und Projektleitung der gegenständlichen Um- u. Ausbaumaßnahmen beauftragt.
5. Die erforderlichen Finanzmittel in Höhe von rund **€ 10.000.000,-- exkl. USt** für das Jahr 2009 bis 2012, basierend auf der Annahme eines rechtskräftigen UVP-Bescheides Mitte 2009, werden genehmigt und teilen sich wie folgt auf:

2009:	€	250.000,--
2010:	€	2.500.000,--
2011:	€	2.750.000,--
2012:	€	4.500.000,--

6. Die Bedeckung der Kosten erfolgt in der AoG auf die festzulegenden Voranschlagstellen.
7. Die Einnahmen aus dem gegenständlichen Vertrag in Höhe von **€ 9,000.000,-** werden zur Bedeckung dieser Infrastrukturausgaben herangezogen, sodass nur die Differenz von **€ 1,000.000,-** durch Übertragung von Mittel aus dem Projekt Josef-Huber-Gasse bedeckt werden muss.
8. Die einen integrierenden Bestandteil des gegenständlichen Berichtes bildende Punktation zwischen der Stadt Graz und dem Land Steiermark wird beschlossen.

Beilagen:

- Aufschließungsvertrag samt 8 Anlagen
- Punktation Land Steiermark

Der Stadtbaudirektor:

Der Finanzdirektor:

(DI Mag. Bertram Werle)

(Mag. Dr. Karl Kamper)

Die Stadtsenatsreferentin
für die Stadtbaudirektion:

Der Stadtsenatsreferent
für die Finanzdirektion:

(StRin Mag. Eva Maria Fluch)

(StR Univ.-Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am den vorstehenden, von der Mag. Abt. 10 – Stadtbaudirektion und Mag. Abt. 8 – Finanzdirektion ausgearbeiteten Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Ausschuss beschloss folgenden Antrag:

Der Schriftführer:

Der Obmann des
Gemeindeumweltausschusses
und des Ausschusses für Stadt-,
Verkehrs- und Grünraumplanung:

Angenommen in der Sitzung des Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses am
.....

Der 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</p>	Graz, am	Der / Die SchriftführerIn:
---	----------	----------------------------



Gemeinderatsklub SPÖ Graz

A - 8010 Graz-Rathaus
Telefon: (0316) 872-2120
Fax: (0316) 872-2129
email: spoe.klub@graz.at
www.graz.spoe.at/gemeinderatsklub

Betrifft: A10 BD-18565/2006-23
A8-38518/2007-1
Einkaufszentrum-StadtGalerie Graz
Aufschließungsvertrag....

Abänderungsantrag

an den Gemeinderat
eingebracht von Herrn GR Gerald Haßler
in der Sitzung des Gemeinderates
vom 5. Juni 2008

Namens der SPÖ-Gemeinderatsfraktion stelle ich folgenden Abänderungsantrag:

Um eine begleitende Kontrolle durch den Stadtrechnungshof sicherzustellen, ist folgende Passage in das Stück aufzunehmen:

„Der Gemeinderat beauftragt den Stadtrechnungshof mit der begleitenden Kontrolle der Umsetzungsschritte.“