

A 8 – 29925/06-7

A 8/4- 7454/2007

A 8/5 – 000035/2004-140

Fachhochschule Graz – Prüffeld;

1. Ausübung der Kaufoption;

Ankauf der Liegenschaft

durch die GBG

2. Garantieübernahme durch die Stadt Graz

3. Rückmietung durch die Stadt Graz

Antrag auf Zustimmung

Graz, 16.10.2008

Dr.Fri / Z

Finanz-, Beteiligungs- und

Liegenschaftsausschuss

BerichterstatteIn:

.....

zu Pkt 2. Erfordernis der erhöhten Mehrheit gem § 45 Abs 3 lit c des Statutes der Landeshauptstadt Graz; Mindestanzahl der anwesenden GR – 38, Zustimmung von mind. 29 GR-Mitgliedern

An den

GEMEINDERAT

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 23.01.1997, GZ.: A 4 L/K-4305/1997-29, A 8 – K 1161/1996-7, A 12 K – 4988/1997-1, wurde die Anmietung des Objektes Alte Poststraße 149 zur Ansiedelung und zum Ausbau des Fachhochschulzentrums Graz genehmigt. Das Objekt befindet sich im Eigentum der Fa. Siemens – SGP, die Anmietung wurde auf eine Dauer von 25 Jahren eingegangen.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 1. Juli 1997, GZ.: A 4 L/K-4305/1997-47, A 8 – K 1161/1996-7, A 12 K – 4988/1997-1, wurde die Erweiterung der Fachhochschule genehmigt. Diese umfasste die Anmietung der Dachgeschossflächen in der Alten Poststraße 149 sowie den Neubau des Werkstätten- und Laborobjektes westlich der Alten Poststraße (Prüffeld) für den Studiengang Fahrzeugtechnik. Die Finanzierung des Werkstättenbaues erfolgte nicht durch die Siemens – SGP Verkehrstechnik als Vermieterin, sondern über eine Projektgesellschaft der Raiffeisenzentralbank Wien (RZB), der CP-SGP Fachhochschulzentrum Errichtungs GmbH & Co. KG (kurz CP). Der Vertrag mit CP ermöglicht nach 10 Jahren eine finanzielle Restrukturierung.

Gemäß § 5 des Mietvertrages wurde der Beginn des Mietverhältnisses mit 01.10.1998 vereinbart und der Vertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Mieterin Stadt Graz verzichtet innerhalb der ersten 25 Jahre, sohin bis zum 30.09.2023, auf die Ausübung ihres Kündigungsrechtes. Es besteht die Verpflichtung des Eigentümers CP, das Bestandsverhältnis grundbücherlich sicherzustellen und der Stadt Graz wurde ab 01.10.2008 das Optionsrecht eingeräumt, das Bestandsobjekt Prüffeld anzukaufen.

Während der ersten 10 Jahre (bis 30.9.2008) wurde lediglich eine Miete in Höhe der laufenden Zinslasten des gebundenen Gesamtkapitals vereinbart (6,45 %ige Fixverzinsung per anno). Danach kommt bei Nichtausübung der Kaufoption durch die Stadt Graz oder eine Tochtergesellschaft gemäß §1 Ziffer 4 der Nebenvereinbarung zum Hauptmietvertrag folgende Wetermiet-Regelung zur Anwendung:

*„Sollte die Mieterin die Kaufoption ab Stichtag 01.10.2008 nicht ausüben, so bezahlt die Mieterin ab dem 01.10.2008 für **weitere fünfzehn Jahre** , sohin bis zum 30.09.2023 einen monatlichen Nettomietzins, welcher sich auf Basis folgender Bemessungsgrundlage errechnet:*

<i>a) aushaftendes Fremdkapital per 30.09.2008 im Zusammenhang mit der Errichtung der KFZ- und Prüfhalle(ca.)</i>	ÖS 84.753.600.-
<i>b) zuzüglich des aushaftenden Fremdkapitals per 30.09.2008 für bezahlten Grundstückspreis</i>	ÖS 10.746.400.-
<i>= aushaftendes Fremdkapital per 30.09.2008 gesamt (ca.)</i>	ÖS 95.500.00.-
<i>zuzüglich prognostizierten Grundstückswertzuwachs(ca.)</i>	12.281.600.-
<i>= Bemessungsgrundlage</i>	<u>ÖS 107.781.600.-</u>

Der damals prognostizierte Grundstückswertzuwachs wurde im Sommer 2007 durch einen externen Gutachter geprüft bzw aktualisiert, woraus sich eine aktualisierte Bemessungsgrundlage von **Euro 7.970.940,-** ergibt.

Gemäß § 1 Ziff 5 bis 7 der Nebenvereinbarung zum Mietvertrag „wird nach Wahl der Mieterin entweder mit einem von der Vermieterin einmalig zu nennenden Fixzins (auf Basis Reuters – Seite „ASLC“) oder auf Basis des sich laufend ändernden VIBOR oder der sich laufend ändernden SMR (oder jener Indikatoren, die zukünftig an deren Stelle treten) **marktüblich**, jedoch mit einer Mindestmarge von 0,25 % per anno laufend, d.h. jeweils das verbleibende zurückzuführende Kapital) verzinst.“

Nach intensiven Verhandlungen hat die Vermieterin nunmehr auf dieser Vertragsbasis die Angebote für die beiden Alternativen Ankauf und Wetermiete konkretisiert. Laut mündlichem Angebot der CP vom 14.10.2008 könnte die Stadt Graz bzw eine von ihr namhaft gemachte Tochtergesellschaft das Objekt per Ende Oktober 2008 um 7.950.000.- Mio Euro kaufen. Für den Fall der Wetermiete war von Seiten der Vermieterin am 23.9.2008 ein Euribor-Zinsaufschlag von 75 bps (mit Stadt-Garantie) bzw 145 bps (ohne Stadt-Garantie) auf der Basis der im Sommer 2007 aktualisierten Bemessungsgrundlage angeboten worden, dieses Angebot wurde jedoch am 8.10.2008 angesichts der globalen Finanzmarktsituation zurückgezogen und müsste gegebenenfalls aktualisiert werden.

Da die derzeitigen Zinskonditionen bei Finanzierungen der Stadt Graz bzw. der GBG wesentlich besser sind, wird der Ankauf des Objektes durch die GBG vorgeschlagen und soll im Anschluss daran die Stadt Graz von der GBG zu den üblichen Bedingungen weitermieten.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt aufgrund dieser Darlegungen daher den

A n t r a g

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. gemäß § 45 Abs 2 Zif 5 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBI Nr 130/1967 idF LGBI 41/2008 wird das Angebot zum Ankauf der Liegenschaft Prüffeld, Alte Poststraße 150, von der CP-SGP Fachhochschulzentrum Errichtungs GmbH & Co. KG um 7.950.000.- M Euro zzgl Kosten durch die Grazer Bau- und Grünlandgesellschaft (GBG) ausgeübt.
2. gemäß § 45 Abs 3 lit c des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBI Nr 130/1967 idF LGBI 41/2008 wird für die dadurch erforderliche Ausweitung der Refinanzierung der GBG die Stadt Graz mit Erfordernis der erhöhten Mehrheit die Garantie übernehmen.
3. gemäß § 45 Abs 2 Zif 9 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBI Nr 130/1967 idF LGBI 41/2008 erfolgt die Rückmietung durch die Stadt Graz zu den marktüblichen Bedingungen.

Die Abteilungsvorständin der A 8/4:

Der Abteilungsvorstand der A 8/5:

Der Abteilungsvorstand der A 8:

Der Stadtsenatsreferent:

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am den vorstehenden Antrag der A 8, A 8/4 und A 8/5 vorberaten:

Der Ausschuss stimmte diesem Antrag zu

Der Ausschuss lehnte diesen Antrag ab

Der Ausschuss beschloss folgenden Antrag:

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin: