

A 8/4 – 913/2001  
A 8/4 – 2228/2009

Graz, am 19. März 2009

Städtische Liegenschaft  
Lagergasse - Schleppbahn  
Gdst.Nr. 1723, Tfl. 1736/1, je KG Gries  
1.) Teilauflösung des Bestandverhältnisses  
2.) Auflassung von 64 m<sup>2</sup> des Gdst.Nr. 2252/1  
aus dem öffentlichen Gut  
3.) Verkauf im Gesamtausmaß von 3.237m<sup>2</sup>

Finanz-, Beteiligungs- und  
Liegenschaftsausschuss  
Berichterstatter:

.....

An den

**Gemeinderat**

Die Stadt Graz ist im Bereich der Lagergasse Grundeigentümerin von Grundflächen und Gleisanlagen, die ein Gesamtausmaß von rund 21.800 m<sup>2</sup> aufweisen und der Grazer Schleppbahn Ges.m.b.H in Bestand gegeben sind. Der Pachtvertrag ist mit 1.7.2001 auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen und der jährliche Pachtzins mit € 7.630,- zzgl. USt. festgelegt. In diesem Vertrag ist u. a. die Unterverpachtung an die Firma Schrottwolf definiert. Die Firma Schrottwolf ist mit ihrem Betriebsstandort seit ca. 60 Jahren an diesem Grundstück ansässig.

Im Norden angrenzend an dieses Betriebsareal hat die Firma Heuberger eloxal ihren Betrieb für Oberflächenveredelung angesiedelt und hat die Stadt Graz 1994 dieses Grundstück im Ausmaß von 1.295 m<sup>2</sup> an die Firma Heuberger eloxal verkauft.

Von der Firma Heuberger eloxal wurde im Jahre 2001 mitgeteilt, dass für den Fall, dass der Betrieb nicht an diesem Standort expandieren könne, absiedeln müsse, sodass am 3. Juli 2002 der Gemeinderat beschlossen hat, wiederum eine Fläche von 2.870 m<sup>2</sup> an Herrn Josef Mair zu veräußern, um eine Erweiterung auf dem jetzigen Firmenstandort zu ermöglichen. Im Vertrag wurde eine Sonderregelung vereinbart - auch im Hinblick auf den Kaufpreis - wonach der Verkauf einzig und allein zum Zwecke der Errichtung neuer Betriebsgebäude durch den Käufer oder eine im mehrheitlichen Eigentum des Käufers stehende Firma und gegebenenfalls zum Zwecke der Ableitung der gereinigten Abwässer der Firma Heuberger in die Mur erfolgt. Der Verwendungszweck wurde ausdrücklich zur Vertragsbedingung erklärt.

Im Juni 2007 hat die Firma Heuberger eloxal um den Kauf einer weiteren Teilfläche eines städtischen Grundstückes angesucht. Auf dieser befindet sich aufgrund des eingangs erwähnten Unterpachtverhältnisses die Firma Schrottwolf.

Auch der Gewerbebetrieb Firma Schrottwolf Ges.m.b.H. hat mit Schreiben vom 4.3.2007 um den Erwerb seines seit den fünfziger Jahren genutzten Betriebsareals angesucht und darauf hingewiesen, dass aufgrund diverser Behördenvorschreibungen in den letzten Jahren Investitionen am Betriebsareal in der Höhe von rund € 500.000,- durchgeführt wurden, wobei die Firma Schrottwolf jedenfalls des Anschlusses an die Schleppbahn bedarf. Zur Information darf erwähnt werden, dass die Firma Schrottwolf derzeit der einzige Kunde der Grazer Schleppbahn Ges.m.b.H ist.

Um beiden Kaufinteressenten bereits jetzt entsprechende Dispositionen für ihren Betriebsstandort zu ermöglichen, hat die Abteilung Liegenschaftsverkehr beide eingeladen, Angebote zu legen, unter welchen Konditionen diese Liegenschaft zum 1.7.2011 – ab diesem Zeitpunkt ist das Areal aus vertraglicher Sicht frei verfügbar – erworben werden könnte. Die Firma Schrottwolf hat ein wesentlich besseres Kaufangebot gelegt und für das Grundstück im Ausmaß von ca. 3.237 m<sup>2</sup> einen Kaufpreis von € 181,-/m<sup>2</sup> geboten, wobei sie die Liegenschaft sofort zu diesem Preis erwerben möchte. Die Firma hat in ihrem Anbot nochmals darauf hingewiesen, dass die Stadt bei der Verkaufsentscheidung nicht ausschließlich den Kaufpreis heranziehen möge, sondern auch auf den wesentlichen Umstand bedacht nehmen möge, dass ein etwaiger Verlust der gegenständlichen Fläche für das Unternehmen den Untergang und auch den Verlust von 21 Arbeitsplätzen bedeuten würde.

Von der A 8/4 – Liegenschaftsverkehr wurden daher Verhandlungen mit der Bestandnehmerin - Grazer Schleppbahn GesmbH hinsichtlich einer weiteren Teilauflösung des Bestandverhältnisses aufgenommen und erklärt die Grazer Schleppbahn GmbH sich mit der einvernehmlichen Vertragsauflösung hinsichtlich dieses Grundstücksteiles einverstanden. Dazu darf bemerkt werden, dass sich auf dieser Fläche lediglich Nebengeleise befinden und die Nutzung des Hauptgeleises der Schleppbahn durch diesen Abverkauf nicht beeinträchtigt wird.

Beim Kaufgegenstand handelt es sich laut Informationsplan des Stadtvermessungsamtes vom 15.1.2009 um eine ca. 3.237 m<sup>2</sup> große Teilfläche bestehend aus den Gdst. Nr. 1723, einer ca. 2.863 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Gdst. Nr. 1736/1 und einer ca. 64 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Gdst. Nr. 2251/1, je KG Gries. Dieses Grundstück befindet sich im öffentlichen Gut, sodass es erforderlich ist die Teilfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> aus dem öffentlichen Gut aufzulassen. Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind die Grundflächen als Bahngrund ausgewiesen und ist eine Änderung der Flächenwidmungsplanausweisung von Bahngrund auf Gewerbegebiet erforderlich.

Mit dem Kaufwerber wurde, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der einvernehmlichen Freilassung des Kaufgegenstandes aus dem Pachtverhältnis mit der Grazer Schleppbahn GesmbH, eine Kaufvereinbarung abgeschlossen. Der Kaufpreis wurde mit € 181,- pro Quadratmeter vereinbart, wobei die Abstattung des Gesamtkaufpreises in Höhe von € 585.897,00 in Raten erfolgen kann und zwar sind € 300.000,- bei Vertragsunterfertigung und weitere € 100.000,- mit 30.12.2009 fällig. Der Restkaufpreis ist jedenfalls bis Oktober 2010 zur Anweisung zu bringen.

Weiters wurde am Kaufgegenstand für die Stadt Graz als Grundeigentümerin der verbleibenden Schlepfbahntrasse aber auch für den Grundeigentümer des Gdst. Nr. 2108, KG Gries (derzeit ÖBB Infrastruktur Bau AG) eine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens sichergestellt. Darüber hinaus wird dem Bahnbetreiber das Recht eingeräumt Anschlussgleise am Kaufgegenstand im Bedarfsfalle für Vershubtätigkeiten in Anspruch zu nehmen. Außerdem hat sich die Käuferin verpflichtet, allfällige Kontaminationen auf ihre Kosten zu beseitigen und haftet die Stadt keinesfalls für eine bestimmte Beschaffenheit des Grundstückes.

Weiters wurde noch seitens der Stadt dem Eigentümer des Gdst.Nr. 1724, KG Gries, das Recht eingeräumt, im Zuge der Errichtung eines Bauwerkes, dieses an der Grundgrenze zum Kaufgegenstand mittels einer Feuermauer errichten zu dürfen und auch diese Belastung der Käuferin ohne weitere Anrechnung auf den Kaufpreis überbunden.

Der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss stellt den

### **Antrag**

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 6, 9 und 22 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl.Nr. 130/67 i.d.F. LGBl. 41/2008, beschließen:

- 1.) Das Bestandverhältnis Stadt Graz – Grazer Schlepfbahn GesmbH wird hinsichtlich der Teilflächen der Gdst. Nr. 1723 und Nr. 1736/1, je KG Gries, im Ausmaß von 3.173 m<sup>2</sup>, im Sinne des Informationsplanes vom 15.1.2009, zu den Bedingungen des beiliegenden 2. Nachtrages zum Bestandvertrag, der einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses bildet, einvernehmlich vorzeitig aufgelöst.
- 2.) Der Auflassung einer ca. 64 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Gdst.Nr. 2252/1, EZ 50000, KG Gries, im Sinne des Informationsplanes vom 15.1.2009, wird zugestimmt.
- 3.) Der Verkauf des Gdst.Nr. 1723, Tfl. von Gdst.Nr. 1736/1 und Tfl. Gdst.Nr. 2252/1, je KG Gries, im Ausmaß von insgesamt ca. 3.237 m<sup>2</sup>, durch die Stadt an Firma Schrottwolf Eisen-Metalle-Maschinen Ges.m.b.H., wird zu den Bedingungen der beiliegenden Vereinbarung, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses bildet, genehmigt.
- 4.) Der Kaufpreis beträgt € 181/m<sup>2</sup>, somit für den ca. 3.237 m<sup>2</sup> großen Kaufgegenstand insgesamt ca. € 585.897,-, mehr oder weniger nach dem endgültigen Vermessungsergebnis und ist von der Käuferin im Sinne des § 3 der beiliegenden Vereinbarung an die Verkäuferin zu entrichten.
- 5.) Sämtliche mit der Errichtung, Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren, einschließlich der Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten der Käuferin.

6.) Die im Zusammenhang mit der teilweisen Auflösung des Bestandverhältnisses bzw. mit der Abänderung des Bestandvertrages verbundenen Maßnahmen mit der Grazer Schlepfbahn Ges.m.b.H. sind von der A 8/4 - Liegenschaftsverkehr vorzunehmen.

7.) Der Kaufpreis von ca. € 585.897.- ist auf der FIPOS 2/84000/001200 zu vereinnahmen.

Anlage:

- 1 Nachtrag
- 1 Vereinbarung
- 1 Informationsplan

Die Abteilungsvorständin:

Der Finanzdirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

Angenommen in der Sitzung des Finanz-, Beteiligungs- 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: .....