

A8 –21515/2006-67
Grazer Bau- und Grünland-
sicherungsGmbH;
„Ostbahnhouse“
(Hotel-, Büro und Geschäftsgebäude)
1. Zustimmung zur Einreichplanung
und Erwirken der Baubewilligung
2. Haftungsübernahme durch die Stadt Graz
für eine Finanzmittelaufnahme der GBG
in der Höhe von € 280.000,00

Graz, 14.05.2009

Finanz-, Beteiligungs-
und Liegenschafts-
ausschuss

Berichtersteller/in:

.....

B e r i c h t a n d e n G e m e i n d e r a t

Ausgangslage

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses GZ A8/4-917/2001-31 vom 13.2.2002 wurde das Eigentumsrecht an EZ 2366 bestehend aus dem Grundstück 2010/4 und EZ 2407 bestehend aus dem Grst. Nr. 2010/5, beide KG 63106 Jakomini, im Gesamtausmaß von ca. 4994 m² von der Stadt Graz an die Grazer Bau- und GrünlandsicherungsGmbH übertragen und das auf der Liegenschaft EZ 2407 bestehende Mietverhältnis mit der Grazer Messe auf deren Wunsch gegen Bezahlung einer Ablöse und Übernahme eines Darlehens durch die GBG in der Höhe von insgesamt € 722.006,32 aufgelöst. Seither wurden die Liegenschaften von der GBG als Parkplatz vermietet; zuletzt an die Grazer Parkraummanagement GmbH zum temporären Betrieb eines Park & Ride-Platzes.

Die GBG verfolgt seither die weitere Entwicklung und Verwertung des Grundstückes. Nachdem die Vorhaben der einzelnen Ankaufsinteressenten der hohen städtebaulichen Bedeutung der Liegenschaft, die in mehreren, u.a. seitens des Stadtplanungsamtes beauftragten Studien nachgewiesen wurde, nicht gerecht werden konnten, wurde von der GBG die Entwicklung eines Eigenprojektes forciert.

Projektentwicklung

Ziel der Projektentwicklung war es, mit der vorhandenen städtebaulichen Qualität sorgsam umzugehen und künftige Verkehrslösungen des Messequadranten, wie zum Beispiel die Erhöhung der Leistungsfähigkeit von Kreuzungen oder die Unterführung der Ostbahn, langfristig zu ermöglichen. Die Entwicklung wurde von einem intensiven Dialog mit den zuständigen städtischen Fachabteilungen, wie insbesondere der Stadtbaudirektion, dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Verkehrsplanung, sowie Fachplanern und der Messe begleitet.

Die erstklassige Eignung des Standortes als Büro- und Hotelstandort wurde von Experten bestätigt. Auch die Messe Graz zeigte wiederholt Interesse an der Verbesserung des Bettenangebotes im unmittelbaren, fußläufigen Nahbereich des Messegeländes.

Mit der Wiener Hotelgruppe „roomz“ konnte ein Partner für die Entwicklung gefunden werden, der die gegebenen Rahmenbedingungen mitträgt und auch bereit war, einen EU-weiten Architekturwettbewerb nach den Vorgaben des Bundesvergabegesetzes mit auszuloben.

Am 31.7.2008 wurde der 2stufige, anonyme Architekturwettbewerb zur Erlangung von baukünstlerischen Vorentwürfen für das „Ostbahnhouse - Büro- und Geschäftszentrum mit Hotel und Tiefgarage“ von der Stadtbaudirektion im Auftrag und auf Kosten der GBG und der roomz Hotelmanagement GmbH EU-weit veröffentlicht. Aus 40 TeilnehmerInnen wurde das Projekt des Grazer Büros „pürstl.langmaier.architekten“ einstimmig zum Sieger gekürt.



Abb: Siegerprojekt „Ostbahn House“ (Rendering: pürstl.langmaier.architekten)

Der siegreiche Entwurf sieht ein siebenstöckiges Objekt vor, das rechtlich wie wirtschaftlich in zwei selbständige Gebäude für Hotel- (130 Zimmer/ca. 4.900 m² Bruttogeschoßfläche) und Büronutzung (ca. 4.300 m² Bruttogeschoßfläche) zu trennen ist. In einer Tiefgarage sollen ca. 52, im Freien ca. 30 PKW Platz finden. Der Juryvorsitzende, der renommierte Architekt Christoph Pichler, zeigte sich von dem

einstimmig gewählten Siegerprojekt, das wie ein "geschliffener Kristall" im Stadtraum erscheint, begeistert.

Aufgrund der städtebaulich besonders sensiblen Lage und unter Berücksichtigung der vom Amt für Stadtplanung formulierten Zielsetzungen für das Entwicklungsgebiet „Messequadrant“ verfolgt die GBG das Ziel, die Liegenschaft nicht nur zu entwickeln, sondern auch für die entsprechende Umsetzung Sorge zu tragen. Aus derzeitiger Sicht würde der Hotelpartner für das Hotel etwa 7,3 M Euro und die GBG (bzw eine Projekttochtergesellschaft der GBG) für den Bürotrakt inklusive Tiefgarage etwa 9,2 M Euro investieren. Nach den durchgeführten Planberechnungen und Mieterlöserwartungen würde sich das GBG-Investment nach etwa 30 Jahren amortisiert haben. Es wird aber erst nach Vorliegen eines baureif entwickelten und baubewilligten Projektes die Entscheidung zu treffen sein, ob die GBG-Projektgesellschaft den Büro- und Garagentrakt selbst investiert und langfristig vermietet (bzw eventuell auch nach einigen Jahren an Investoren weiterveräußert) oder aber das fertig baubewilligte Projekt an Investoren veräußert, die ihrerseits neben dem Hotelinvestor den Bau umsetzen. Für den Hotelinvestor „roomz“ ist es jedenfalls wichtig, möglichst rasch zur gemeinsamen Baubewilligung und auch zur gleichzeitigen Umsetzung des Baus zu kommen, damit nicht kurz nach Eröffnung des Hotels in unmittelbarer Nähe eine zweite Baustelle droht.

Als nächster Schritt soll daher die Einreichplanung mit Kosten in der Höhe von € 280.000.- beauftragt werden, um mit Erlangung der Baubewilligung einerseits Rechtssicherheit für das Bauvorhaben zu erhalten und andererseits den erforderlichen Planungsstand für eine vertiefte Kostenberechnung zu erreichen. Festzuhalten ist, dass sämtliche Kosten für die Realisierung des Hotels (inkl. anteiligen Wettbewerbs- Planungs- und Errichtungskosten) vom Hotelinvestor „roomz“ übernommen werden. Die Kosten für die Einreichplanung können bei Verkauf des baubewilligten Projektes auf Grund der gewonnenen Rechtssicherheit für den Käufer nach Einschätzung der GBG im Veräußerungspreis berücksichtigt und wieder hereingebracht werden.

Die Projektgenehmigung für die Umsetzung des Bauvorhabens (Bürobauteil und Tiefgarage) soll nach Vorliegen der Baubewilligung sowie der Verträge mit „roomz“ und erfolgter positiver Prüfung durch den Stadtrechnungshof in den Gemeinderat eingebracht und lt. Generalfinanzierungsvereinbarung dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Aufgrund des vorstehenden Berichtes stellt der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss den

Antrag,

1. Der Gemeinderat der Stadt Graz stimmt der vorgeschlagenen Vorgangsweise – Durchführung der Einreichplanung und Erwirken der Baubewilligung – für das Projekt „Ostbahn House“ durch die GBG-Tochtergesellschaft „Ostbahn House Projektgesellschaft m.b.H.“ im oben beschriebenen Sinne zu.

2. Der Gemeinderat der Stadt Graz stimmt auf Basis der getroffenen Generalfinanzierungsvereinbarung der Fremdmittelaufnahme für die dafür zu erwartenden Planungskosten in der Höhe von € 280.000.- durch die GBG-Tochtergesellschaft sowie der städtischen Garantie für die Bedienung dieser Fremdmittelaufnahme zu.

Die Bearbeiterin:

Mag. Susanne Mlakar

Der Abteilungsvorstand:

Mag. Dr. Karl Kamper

Der Finanzreferent:

Stadtrat Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi

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