

A 8/4 – 6139/2009
GZ A 8/5 Forst-K-24/1998-57

Graz, am 25. Juni 2009

Waldliegenschaften der Diözese Graz
Seckau

- 1.) Erwerb von 16,73 ha
- 2.) Pacht von 77,45 ha
durch die Stadt Graz
- 3.) haushaltsplanmäßige Vorsorge
für € 259.700,- in der OG 2009

Finanz-, Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss:
Berichterstatter:

.....

An den

Gemeinderat

Im Jahr 2004 hat die Stadt Graz den gesamten Waldbesitz mit einem Flächenausmaß von 421,17 ha in die GBG eingebracht. Diese Waldflächen werden von der Stadt Graz zurückgemietet, von der A 8/4 – Liegenschaftsverkehr verwaltet und das Forstreferat der Stadt führt die Waldbewirtschaftung und Waldpflege nach dem vom Gemeinderat am 4.10.2001 beschlossenen Konzept „Integrale Planung für Stadtwälder“ durch.

In diesem Konzept besteht der zentrale strategische Ansatz darin, die Wälder – soweit sie nicht als Waldreservate ausschließlich Naturschutzzwecken gewidmet werden – in naturnaher Weise zu bewirtschaften und insbesondere für die Erholung der Bevölkerung zu erhalten.

Dem Grünraum und somit dem Erholungsraum kommt gerade im urbanen Bereich besondere Bedeutung zu, sodass die Stadt bestrebt ist, den Erholungsraum für die Grazer Bevölkerung zu sichern. Es wurden daher in den vergangenen 2 Jahren aus dem Globalbudget des Liegenschaftsverkehrs kleinere Waldliegenschaften am Plabutsch – die vor allem zur Arrondierung von bereits im Besitz der Stadt befindlichen Flächen dienen, mit einem Gesamtausmaß von 8,4 ha - angekauft. Auch die GBG hat 5,6 ha Waldflächen erworben, sodass das Forstreferat der Stadt derzeit 435,17 ha Waldbesitz bewirtschaftet.

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz ist die Erhaltung und forstgerechte Bewirtschaftung der Waldflächen auch von maßgeblicher Bedeutung für die Erhaltung des Grazer Grüngürtels und somit wesentlich für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte. Hiefür sind auch kleine einzelne Waldparzellen von Bedeutung.

Die Bischöfliche Wirtschaftsdirektion der Diözese Graz Seckau beabsichtigt für die Grazer Pfarren, die im Stadtgebiet Graz befindlichen Waldliegenschaften zu verwerten und hatte hiezu einzelne Waldparzellen zum Verkauf angeboten. Die Stadt hatte sich am

Bieterverfahren beteiligt und das Interesse am Erwerb weiterer Waldflächen bekundet. In der Folge hat die Bischöfliche Wirtschaftsdirektion Herrn Stadtrat Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüscher angeboten, sämtliche übrigen zur Verfügung stehenden Waldflächen im Stadtbezirk Graz von der Diözese Graz Seckau an die Stadt Graz langfristig zu verpachten.

Es wurden daher die zum Kauf bzw. zur Pacht angebotenen Waldliegenschaften von der Abteilung Liegenschaftsverkehr gemeinsam mit dem Stadtförster besichtigt und entsprechend bewertet.

Zwei Waldgrundstücke im Gesamtausmaß von 167.324 m², die sich im Eigentum des Bischöflichen Knabenseminars befinden - wovon ein Grundstück im Ausmaß von rd. 72.000 m² in Graz-Stadt-Weinitzen direkt an den städtischen Wald in der Ziegelstraße angrenzt und eine weitere Fläche von rd. 95.000 m² (davon 90.028 m² Wald und 5.406 m² landwirtschaftliche Fläche) in Graz-Stadt-Weinitzen auf der Platte gelegen ist – wurden von der Diözese **zum Kauf** angeboten. Diese Flächen sollen von der Stadt zu einem Gesamtkaufpreis von rd. € 238.000,- erworben werden, wobei der Kaufpreis hierfür aus der gebildeten Forsterweiterungsrücklage bedeckt werden kann.

Diese Rücklage wurde in den letzten Jahren auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 19.10.2006 gebildet. Kernpunkt dieses GR-Beschlusses ist einerseits eine klare Profit Center Organisation mit der Zielsetzung des Profit Center Leiters (Stadtförsters), die Durchforstungsrückstände im Rahmen der gegebenen nachhaltigen Bewirtschaftungsgrundsätze zügig abzubauen und damit auch die wirtschaftliche Lage des Forstreferates wesentlich zu verbessern, und andererseits die Festlegung, dass die ab 2006 erzielten Verbesserungen des wirtschaftlichen Ergebnisses zu mindestens 50% einer Rücklage für Waldzukäufe und –arrondierungen zugeführt werden soll. Die Rücklage für Waldzukäufe und -arrondierungen ist nur für Zwecke von Waldzukäufen zu verwenden, die künftig der Gemeinderat auf Vorschlag des Referats Stadtwälder beschließt. Die Forsterweiterungsrücklage weist nach dem vorläufigen Rechnungsabschluss 2008 einen Betrag von € 311.269,66 auf, wird also durch die vorgeschlagene Transaktion zum Großteil für den vorgesehenen Zweck verwendet.

Der von der Diözese **zur Pacht** angebotene Waldbesitz umfasst unter anderem Liegenschaften in St. Peter an der Hohenrainstraße und Petersbergenstraße, einen 24 ha großen Wald der Pfarre St. Leonhard in Stifting, 23,2 ha Wald beim Gut Tannhof in Wenisbuch sowie weitere Waldflächen in Mariagrün, Andritz und Straßgang, sodass die gesamte Waldpachtfläche ein Ausmaß von 77,45 ha aufweist.

Der Pachtvertrag wurde von der Abteilung Liegenschaftsverkehr gemeinsam mit der Liegenschaftsverwaltung der Diözese erarbeitet. Vorbehaltlich der Zustimmung des Kollegialorgans der Stadt Graz - der diözesane Wirtschaftsrat hat die Bewilligung hierfür bereits am 13.5.2009 erteilt - umfasst der Pachtvertrag folgende wesentliche Punkte:

Das Pachtverhältnis beginnt mit 1.7.2009 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Verpächterin verzichtet jedoch auf das Kündigungsrecht auf die Dauer von 50 Jahren. Die Stadt ist berechtigt, neben der Waldbewirtschaftung, die Flächen auch für Erholungs- und Sportzwecke zu verwenden. Die Waldbewirtschaftung wird ebenfalls nach dem Waldpflegekonzept der Stadt durchgeführt. Die jährliche Holzentnahme ist mit dem derzeit abgeschätzten jährlichen Zuwachs von durchschnittlich 1.000 efm begrenzt (bei den Stadtwäldern ist der Hiebsatz mit efm 2.000 fixiert). Die konkrete Umsetzung dieser

Begrenzung im Rahmen des jeweils 10-jährigen Waldbewirtschaftungsplanes ist vom Forstreferat einvernehmlich mit der Verpächtern festzulegen.

Während der Dauer des Pachtverhältnisses darf der jeweilige Grundeigentümer nur mit ausdrücklicher vorheriger Zustimmung der Pächterin Änderungen zur Flächenwidmungsplanausweisung stellen.

Der Stadt wird auf die Dauer des Pachtverhältnisses an jeder Liegenschaft ein grundbücherliches Vorkaufsrecht eingeräumt. Für den Fall des Verkaufes von einzelnen Liegenschaften hat sich die Verpächterin verpflichtet, das Pachtverhältnis den künftigen Eigentümern zu überbinden.

Der Pachtzins wurde mit € 560,-/ha vereinbart und beträgt daher jährlich € 43.400,-.

Durch den Abschluss dieser Verträge ist der Erhalt auch dieser Waldflächen als Naherholungsgebiet in hohem Maße gesichert und kann die Stadt der Bevölkerung nunmehr Waldflächen im Gesamtausmaß von rd. 539 ha für Erholungs- und Freizeitzwecke zur Verfügung stellen.

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist der Pachtzins im langjährigen Schnitt durch die zusätzlichen Erlöse als zumindest gedeckt zu erwarten. Grundlage dieser Berechnungen sind die in den letzten beiden Jahren getätigten Holzverkäufe der Stadt Graz (durchschnittlicher Nettoerlös pro efm im Jahr 2007 € 47,-, im Jahr 2008 € 41,50), wobei 2007 durch besonders hohe Nachfrage nach Rundholz die Preissituation als ausgezeichnet bezeichnet werden kann und 2008 durch den Sturm Paula im Jänner der Holzmarkt durch ein Überangebot aller Sortimente gekennzeichnet war und daher die Preise entsprechend schlecht waren. Die Holzpreisentwicklung ist derzeit zwar konjunkturell eher negativ beeinflusst, dafür ist qualitativ durch den guten Pflegestand bei den vorgesehenen Pachtflächen eher mit höheren Durchschnittserlösen als im städtischen Bestand zu rechnen.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt den

A n t r a g

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziifer 5 und 9 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl.Nr. 130/67 i.d.F. LGBl. 41/2008, beschließen:

- 1.) Die Stadt Graz erwirbt vom Bischöflichen Knabenseminar Carolinum Augustineum der Diözese Graz-Seckau die Gdst.Nr. 111/1, 133, je KG Graz-Stadt-Weinitzen, im Ausmaß von 71.890 m² sowie das Gdst.Nr. 343, KG Graz-Stadt-Weinitzen, im Ausmaß von 95.434 m², somit Flächen im Gesamtausmaß von 167.324 m², zu einem Gesamtkaufpreis von € 238.000,-, im Sinne der beiliegenden Vereinbarung, die einen integrierenden Bestandteil dieses Gemeinderatsbeschlusses bildet. Die Bedeckung erfolgt durch Verwendung der Forsterweiterungsrücklage gemäß Pkt. 3. des Antrages.
- 2.) Die Stadt Graz pachtet von der Diözese Graz-Seckau Waldliegenschaften im Ausmaß von 774.569 m² ab 1.7.2009 auf unbestimmte Zeit im Sinne des beiliegenden Pachtvertrages, der einen integrierenden Bestandteil dieses Gemeinderatsbeschlusses bildet. Der Pachtzins beträgt jährlich € 560,-/ha, somit € 43.376,- und ist aus dem Forstreferat zu entrichten, wo auch die Bewirtschaftung

zusammen mit den bestehenden Waldflächen erfolgt und die zusätzlichen Holzerlöse zu verbuchen sind.

3.) In der OG des Voranschlages 2009 werden die neuen Fiposse

1.84200.001000	„Unbebaute Grundstücke“ (Anordnungsbefugnis: A8/4) mit	€	238.000,--
1.84200.701000	„Pachtzinse“ (Anordnungsbefugnis: A8/4) mit	€	21.700,--
2.84200.29802	„Rücklagen, Entnahme Forsterweiterungsrücklage“ (Anordnungsbefugnis: A8) mit	€	259.700,--

geschaffen, sodass die Bedeckung aus diesen Fipossen erfolgen kann.

Anlage:

Pachtvertrag
Vereinbarung

Die Abteilungsvorständin:

Der Stadtförster:

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: