

GZ.: A 8/4 – 11836/2009

Graz, am 25. Juni 2009

Sonderwohnbauprogramm
Ilwofgasse, Gdst.Nr. 479/1,
KG Wetzelsdorf, im Ausmaß von
7.283 m²

- 1.) Ankauf der Liegenschaft
- 2.) Einräumung eines Baurechts
ab 1.10.2009 auf die Dauer von 55 Jahren

Finanz-, Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss
Berichterstatter:

.....

An den

Gemeinderat

Im Übereinkommen der Regierungsparteien wurde für diese Funktionsperiode die Schaffung (d.h. Errichtung oder Sanierung) von mindestens 500 leistbaren Wohnungen mit Einweisungsrecht der Stadt Graz vereinbart, wobei die Stadt Graz für die entsprechende Grundstücksbevorratung in dieser Gemeinderatsperiode sorgen wird.

Gemäß den vom Land Steiermark erlassenen Richtlinien für die Förderung von Sozialmietwohnungen sind die Grund- und Anschließungskosten von der Gemeinde zu übernehmen. Die Errichtung erfolgt von gemeinnützigen Bauträgern.

Bereits im Vorjahr hat die Stadt Graz eine Liegenschaft im Ausmaß von 2.800 m² in der Floßlendstraße erworben und nunmehr an einer 4.100 m² großen städtischen Liegenschaft das Baurecht zur Errichtung von Gemeindewohnungen ausgeschrieben. Hier könnten etwa 50 – 55 Wohnungen errichtet werden. Die Abteilung Liegenschaftsverkehr hat in weiterer Folge geeignete Grundstücke für den sozialen Wohnbau aufgelistet, wobei auch Flächen im städtischen Bereich „Haus Graz“ für die Wohnverbauung herangezogen werden sollen.

Die ÖWGES ist Eigentümerin des Gdst.Nr. 479/1, KG Wetzelsdorf, gelegen an der Ilwofgasse, im Ausmaß von 7.283 m². Dieses Grundstück (vormals „Jehle-Grund“) befindet sich östlich der Straßganger Straße und grenzt direkt an den städtischen Kinderspielplatz. Im Flächenwidmungsplan 3.0 der Stadt Graz ist diese Liegenschaft als WR mit einer Dichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen. Grundbücherliche Belastungen bestehen keine. Die A 8/4 – Liegenschaftsverkehr hat mit der ÖWGES entsprechende Kaufverhandlungen geführt und - vorbehaltlich eines Gemeinderatsbeschlusses - eine entsprechende Kaufvereinbarung geschlossen, wonach die Stadt Graz die Liegenschaft EZ 2490, KG Wetzelsdorf, im Ausmaß von 7.283 m² erwirbt. Der Kaufpreis wird pauschal mit € 990.000,- vereinbart, dies entspricht einem Quadratmeterpreis von rd. € 136,- und erscheint durchaus als angemessen. Der Kaufpreis wird pauschal nach Unterfertigung des Kaufvertrages, längstens bis 30.9.2009 fällig und übernimmt darüber hinaus die Stadt die

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Erwerbes. Die Bedeckung des Kaufpreises von € 990.000,- zzgl. der Nebenkosten von rd. € 50.000,-, somit € 1.040.000,- erfolgt auf Grund einer Sparbuchentnahme aus dem Budget 2009 der Abteilung Liegenschaftsverkehr.

Es darf bemerkt werden, dass die ÖWGES für diese Liegenschaft bereits über eine Förderzusage vom Land Steiermark verfügt und bereits ein Gutachterverfahren im Rahmen der Steirischen Wohnbauförderung abgewickelt hat. Die diesbezügliche Einreichplanung liegt Ende Mai vor, sodass voraussichtlich noch heuer – nach erteilter Baubewilligung – die Errichtung von 45 Wohneinheiten in Angriff genommen werden kann.

Wie eingangs erwähnt, ist das Grundstück gemäß Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz von der Gemeinde bereitzustellen, sodass diese Fläche der ÖWGES von der Stadt Graz im Baurechtsweg gegen einen symbolischen Bauzins von € 1,-/p.a. übertragen wird. Das Einweisungsrecht wird der Stadt Graz eingeräumt. Dieses entsprechende Übereinkommen wird gesondert von der Mag. Abt. 21 – Amt für Wohnungsangelegenheiten zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Abteilung Liegenschaftsverkehr hat daher auch den entsprechenden Baurechtsvertrag errichtet und könnte, vorbehaltlich des Gemeinderatsbeschlusses, das Baurecht ab 1.10.2009 auf die Dauer von 55 Jahren eingeräumt werden. Kraft dieses Baurechts ist die ÖWGES berechtigt und verpflichtet, das Projekt „Ilwofgasse“ zu errichten und der Stadt Graz das Einweisungsrecht einzuräumen, wobei die Stadt Graz allfällige Mietenausfälle zu übernehmen hat. Der Bauzins beträgt € 1,- jährlich. In einer Zusatzvereinbarung wird jedoch festgelegt, dass im Falle maßgeblicher Änderungen der Förderungsbestimmungen des Landes Steiermark die Stadt berechtigt ist statt dem jährlichen Bauzins von € 1,- eine Erhöhung des Bauzinses auf 5 % des sich dann ergebenden Verkehrswertes vorzunehmen.

Bei Beendigung des Baurechtes gehen die Objekte entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsgeberin – Stadt Graz – über. Überdies werden wechselseitige Vorkaufsrechte an der Stammliegenschaft und am Baurecht eingeräumt.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt den

A n t r a g

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 5 und 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl.Nr. 130/67 idgF LGBl. 41/2008 beschließen:

- 1.) Die Stadt Graz erwirbt von der ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., Schillerplatz 4, 8010 Graz, die Liegenschaft EZ 2490, KG Wetzelsdorf, bestehend aus dem Gdst. Nr. 479/1, im Ausmaß von 7.283 m², zu einem Kaufpreis von € 990.000,- im Sinne der beiliegenden Vereinbarung, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Organbeschlusses bildet.
- 2.) Die Errichtung des Kaufvertrages, die grundbücherliche Durchführung und sämtliche damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Stadt Graz.
- 3.) Die Bedeckung des Kaufpreises in der Höhe von € 990.000,- zzgl. der Nebenkosten von ca. € 50.000,- erfolgt auf der FIPOS 1/84000/001400, Kostenstelle K 0804 5001.

- 4.) Die Stadt Graz räumt der ÖWGES am Gdst.Nr. 479/1, KG Wetzelsdorf, ab 1.10.2009 auf die Dauer von 55 Jahren ein Baurecht im Sinne des beiliegenden Baurechtsvertrages ein.
- 5.) Die Mag. Abt. 21 – Amt für Wohnungsangelegenheiten hat im Sinne des Baurechtsvertrages ein Übereinkommen für das Bauvorhaben Ilwofgasse abzuschließen.

Beilagen:

Vereinbarung
Zusatzvereinbarung
Baurechtsvertrag
Lageplan

Die Abteilungsvorständin:

Der Finanzdirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

Der A 8 / 3, mit dem Ersuchen um Kontierungsprüfung :		A 8 / 3, eingelangt am
Reserviert wurden		
<input type="text"/>	FIPOS	Lfd. Nr. <input type="text"/>
Reservierende Dienststelle <input type="text"/>	Reservierung, am <input type="text"/>	Der / Die BearbeiterIn: <input type="text"/>
A 8 / 3, Graz, am <input type="text"/>	Der / Die BearbeiterIn: <input type="text"/>	Rechnungskontrolle: <input type="text"/>

Mag. Abt.**Rückgelangt am:**

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

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

Der Antrag wurde in der heutigen <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Gemeinderatssitzung	
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von ... GemeinderätInnen	
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt	Graz, am Der/Die SchriftführerIn: