

GZ.: A 8/4 – 5792/2010-1  
A 8 – 31808/2006-3

Graz, am 20.5.2010

„Asset One“ Reininghausgründe -  
Grundsatzbeschluss

Finanz-, Beteiligungs-,  
Liegenschaftsausschuss  
Berichterstatter:

.....

An den

## **Gemeinderat**

Die Unternehmensgruppe „Asset One“ wurde im Jahr 2005 gegründet und hat nicht betriebsnotwendige Liegenschaften von Brauereien der „Brau Union“ in Österreich zur Entwicklung und Verwertung erworben. Insgesamt verfügt „Asset One“ über ein Immobilienvermögen von rd. 1,2 Mio Quadratmeter, wobei sich der größte Flächenanteil in Graz befindet. Rund 44,2 ha sind im Süden von Graz (Puntigam) situiert. Der wesentlichste Liegenschaftsbesitz von „Asset One“ befindet sich aber auf den so genannten Reininghausgründen, und zwar 545.150 m<sup>2</sup>. Diese Flächen bilden einen zusammenhängenden Stadtteil im Westen von Graz.

Im nördlichen Liegenschaftsareal finden sich Brauereigebäude, die teilweise unter Denkmalschutz gestellt sind. Die Freiflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Von diesen Flächen sind im bestehenden 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz rd. 47,8 ha als Gewerbegebiet und 6,7 ha als ÖPA Sport und Gewässer ausgewiesen.

In den vergangenen Jahren hat „Asset One“ Ideen für die Entwicklung des Areals gesammelt und gemeinsam mit der Stadt Graz eine Machbarkeitsstudie über die künftige Nutzung dieser Flächen erstellt. In diesem Zusammenhang wurde von der Stadtbaudirektion auch ein Rahmenplan erarbeitet, der als Stadtteilentwicklungskonzept Reininghaus am 25.2.2010 einstimmig vom Gemeinderat beschlossen wurde. Es soll den Planern und Investoren für das Areal eine professionelle Orientierung für die künftigen Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Zentraler Punkt des Konzeptes sind ein Central-Park und eine Esplanade mit einer angrenzenden dicht und hochwertig bebauten Achse. Weitere Flächen können als Wohngebiet ausgewiesen und hier relativ rasch Wohnungen errichtet werden. Auf den Gewerbegebietsflächen, die östlich der Alten-Post-Straße situiert sind, können Objekte, die der Wissenschaft, Forschung und innovativen Wirtschaftsbranchen dienen, errichtet werden. Teil des Rahmenplans sind die Kriterien „Ökostadt Reininghaus“, die ebenfalls eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung sind.

Nach der bisherigen Zielsetzung von Asset One sollten die einzelnen Parzellen nach der entsprechenden Erschließung direkt an die künftigen Nutzer verkauft werden, wodurch eine planmäßige Besiedelung des Areals zu erwarten ist, die parallel durch sinnvolle öffentliche Infrastrukturinvestitionen zu ergänzen wäre. Die Besiedelung des Areals in der vorgesehenen Form wird es erforderlich machen, dass auch Kindergärten, Schulen, Pensionistenheime, Kulturstätten, sozialer Wohnbau u. dgl. angesiedelt und weitere Straßen-, Öffentliche Verkehrs-, Grün- und Sportflächen geschaffen werden. Diese sind jedenfalls in einem sinnvollen räumlichen Kontext vorzusehen, wobei der Durchsetzung der diesbezüglichen städtischen Interessen auf rein hoheitlicher Basis Grenzen auferlegt sind – Enteignungen sind nur für ganz bestimmte Zwecke vorgesehen und eine Verknüpfung von Widmungen bzw. Baubewilligungen hinsichtlich bestimmter Flächen mit Abtretungen anderer Flächen für öffentliche Zwecke ist ebenfalls nur unter genau definierten Bedingungen möglich. In fast allen Fällen wird die öffentliche Hand für solche Areale Entschädigungszahlungen leisten müssen, deren Finanzierung genauso wie die Finanzierung der genannten, danach folgenden Infrastruktur-Baumaßnahmen in der bisherigen mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Graz (stabile Eckwerte und limitiertes AOG- Volumen) nicht Deckung finden.

Infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise ist die Finanzierbarkeit des ursprünglichen Business Modells für „Asset One“ wesentlich schwieriger geworden und hat daher die Gesellschaft der Stadt Graz angeboten, das gesamte Areal Reininghaus in einem Stück erwerben zu können. Ausgehend von einem Schätzwert laut einem von Asset One in Auftrag gegebenen Verkehrswertgutachten vom 15.1.2010 in Höhe von rund 127 Mio Euro wurde zunächst nach Berücksichtigung diverser Abschläge ein Kaufpreis von rund 95 Mio Euro genannt, wobei die Transaktion in Form eines Share Deals abgewickelt würde, d.h. es würden nicht die Grundstücke selbst, sondern die Gesellschaftsanteile der Projektgesellschaft, welche Eigentümer der Grundstücke ist und von welcher die übrigen Aktivitäten (insbesondere Puntigam) zuerst abzuspalten wären, an die Stadt Graz veräußert. Auch die Stadt hat einen unabhängigen Sachverständigen mit der Erstellung eines Bewertungsgutachtens betraut, welches zu einem Verkehrswert von 90 Mio Euro vor Abzug eines eventuellen Paketabschlags kommt.

Aus stadtplanerischer, vor allem aber auch aus finanzieller Sicht könnte ein Erwerb des gesamten Areals Reininghaus durch die Stadt Graz unter bestimmten Bedingungen Sinn machen. Unterstellt man einen grundsätzlich positiven Verlauf des Stadtteilentwicklungsprojektes, so bedeutet dies letztlich in jedem Fall die oben aufgezeigten finanziellen Belastungen für die Stadt (Ablöse der für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sowie Bau und Betrieb der notwendigen Infrastruktur), denen allerdings auch in weiterer Folge zusätzliche Einnahmen gegenüberstehen werden. Für den Bau der notwendigen Infrastruktur wird ein Betrag von über 100 Mio Euro geschätzt, für jeden zusätzlichen Hauptwohnsitz entstehen demgegenüber Einnahmen an zusätzlichen Ertragsanteilen (derzeit rund 890 Euro p.a) , das wären bei 5.000 zusätzlichen Hauptwohnsitzen beispielsweise Mehreinnahmen von 4,45 Mio Euro p.a. Im Endausbau werden durchaus 10.000 zusätzliche Bewohner in diesem Gebiet für möglich gehalten.

Für 5.000 bis 10.000 zusätzliche Hauptwohnsitze in Graz bedarf es in jedem Fall zusätzlicher Infrastruktur. Bei einem Erwerb von Reininghaus und darauf folgender konzentrierter Stadtentwicklung in diesem neuen Stadtteil, besteht die Möglichkeit, jedenfalls einen Teil der notwendigen Infrastrukturen über Aufwertungsgewinne zu finanzieren. Zusätzlich zum Beitrag der Bauinteressenten, wie Grundabtretungen, Bauabgabe und AufschlieÙungsbeiträge werden auch Beiträge aus dem Budget erforderlich sein. Diese sollen möglichst gleichmäßig erfolgen und sich an den Zusatzeinnahmen durch die zusätzlichen Hauptwohnsitze orientieren.

Im Fall des Erwerbs ist das Bekenntnis der Stadt wichtig, dass Reininghaus prioritär entwickelt wird.

Wenn man die positive Entwicklung des Areals und des Bevölkerungsstandes als gegeben erachtet, so ist also ein bestimmtes städtisches Engagement früher oder später unvermeidlich; es verbleibt aber die Frage, ob die Stadt besser (Fall 1) später selektiv die benötigten Flächen kauft und – wenn der konkrete Bedarf der Bewohner groß genug wird - direkt aus dem städtischen Budget finanziert bebaut, oder ob sie sich eher (Fall 2) das Gesamtareal vorweg zu einem relativ niedrigeren Preis sichern soll und anschließend an der Aufwertung partizipieren kann (indem die nicht selbst benötigten Flächen dann zu einem höheren Preis weitergegeben werden); im Fall 2 könnten überdies die Infrastruktur-Bauausgaben in das Entwicklungsprojekt hineinverlagert und die direkte Budgetbelastung der Stadt so über den Entwicklungszeitraum geglättet werden. Eine entscheidende Komponente für diese Rechnung ist naturgemäß die Höhe des Kaufpreises, weitere wesentliche Komponenten sind die erwarteten Verwertungserlöse, Steuern und Finanzierungskosten, sowie die Frage, ob das Projekt so strukturierbar ist, dass es ohne direkte Liquiditätsbelastung der Stadt und auch ohne Haftungsübernahme durch die Stadt übernommen werden kann. In intensiven Verhandlungen zwischen Asset One und Stadt Graz auf der Basis des ursprünglichen Angebotes konnte - mit der Zielsetzung, das finanzielle Engagement der Stadt auf ein absolutes Minimum zu reduzieren und dennoch die sich jetzt bietende Chance auf einen vollen Zugriff auf das Areal zu nutzen - nachfolgendes Modell entwickelt werden:

- Asset One spaltet, wie angeboten, sämtliche nicht Reininghaus betreffenden Aktiva (insbesondere das Areal Puntigam) aus der Projektgesellschaft ab
- Auf der Passivseite verbleibt in der Projektgesellschaft eine Bankfinanzierung von 60 Mio Euro und ein durch die bestehenden Investoren von Asset One weiterhin bereitzustellendes nachrangiges Kapital von 25 Mio Euro. Das nachrangige Kapital hat bilanziell Eigenkapitalcharakter, die Verzinsung wird für einen bestimmten Zeitraum nicht ausbezahlt, sondern kumuliert. Die Investoren des derzeitigen nachrangigen Kapitals bzw. Genussrechtskapitals in Asset One (inklusive Puntigam) müssten natürlich erst (anteilig) zu einer solchen Umstellung (Trennung in Reininghaus und Puntigam, völlige Neugestaltung der Bedingungen) überzeugt werden.
- Dieses Modell ist als Maximalrahmen zu sehen. Im Fall einer niedrigeren Gesamtbelastung der Gesellschaft durch Schulden, ist damit zu rechnen, dass auch weniger als 25 Mio Euro nachrangiges Kapital in die Gesellschaft eingebracht

wird. Dieses hat wegen der Nachrangigkeit Vorteile für die Gesellschaft hinsichtlich Rückzahlung und Risikotragung.

- Diese Gesellschaft wird sodann um den symbolischen Kaufpreis von 1 Euro durch die Stadt erworben. Die Stadt übernimmt für das nachrangige Kapital in der Projektgesellschaft keine Haftung. Auch für die Bankfinanzierung strebt die Stadt an, möglichst keine Haftung zu übernehmen.
- Die Gesellschaft beginnt sofort mit der aktiven Verwertung des Areals nach folgenden Themenfeldern:
  - o etwa 1/3 rascher Verkauf insbesondere an Wohnbauträger
  - o Planung, Errichtung und Finanzierung der öffentlichen Infrastruktur in enger Abstimmung mit der Stadt; die Refinanzierung erfolgt langfristig u.a. durch Gesellschafterzuschüsse nach Maßgabe des Zuwachses an Ertragsanteilen
  - o langfristige Baurechtsvergabe der restlichen Flächen insbesondere an gewerbliche Interessenten

Gemäß Simulationsrechnungen kann für dieses Modell je nach Verlauf der übrigen wesentlichen Inputfaktoren (Zinssatz, Inflation, Verwertungsgeschwindigkeit, Infrastrukturkosten, Einwohnerzuwachs etc) eine komplette Ausfinanzierung des gesamten Projektes (inklusive Infrastruktur) in 40 bis 50 Jahren erwartet werden. Selbstverständlich muss zum gegenwärtigen Zeitpunkt klargestellt werden, dass dieses Modell nicht im Detail ausverhandelt ist und daher die Umsetzung noch nicht garantiert werden kann. Im Worst Case würden die Verhandlungen im Detail scheitern und die Stadt hätte die personelle Kapazität für diese Verhandlungen umsonst investiert.

Wenn das Modell aber grundsätzlich realisiert werden soll, müssten im nächsten Schritt die Vereinbarungen mit Asset One auf dieser Basis finalisiert werden, gleichzeitig die Verhandlungen auch mit den übrigen potentiell Beteiligten (Banken, Wohnbauträger etc) aufgenommen werden, in etwa 6 Monaten die konkreten Vertragsentwürfe erarbeitet und dann einer gesonderten Beschlussfassung im Gemeinderat zugeführt werden.

Das Wohnbauressort des Landes ist rechtzeitig in die Verhandlungen einzubeziehen, um eine gemeinsame Strategie hinsichtlich Bereitstellung und Konzentration der Wohnbauförderungsmittel auf Ökostadt und Nullenergiebauweise abzustimmen.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt den

## Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl.Nr. 130/67 i.d.F. LGBl. 41/2008 den vorliegenden Motivenbericht zustimmend zur Kenntnis nehmen und die zuständigen städtischen Abteilungen beauftragen, die Verhandlungen mit Asset One und den anderen potentiell interessierten Parteien (insbesondere Banken, Investoren und Wohnbauträger) und dem Land Steiermark im Sinne der obigen Ausführungen zu finalisieren. Nach positivem Abschluss der Verhandlungen wäre die Transaktion gemeinsam mit dem Business Plan des Gesamtprojektes abermals dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Abteilungsvorständin:  
Katharina Peer  
(elektronisch gefertigt)

Der Finanzdirektor:  
Dr. Karl Kamper  
(elektronisch gefertigt)

Der Stadtsenatsreferent:  
Stadtrat Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi  
(elektronisch gefertigt)

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

Signaturwert	evQbaHrzKYbdoEWU+vDTMUblSAjKexjq0qb+cf6pEESAey6JieVAonJZ7iYndxfCmMpesOmHpas3lq8LRa9PW3Si3R8ak+aJd/FLxcPFGexaKXLDHTT8+P8yoHhu8OmCipTGzjtRn3Rlmo3ugEmcVsN8I1jfxHvb9vEUomtJNA=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Katharina Peer,OU=Liegenschaftsverkehr,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Katharina Peer
	Datum/Zeit-UTC	2010-04-29T08:10:20+02:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	278020618969075136082326
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a>	

Signaturwert	Yt5vrBbkxVmXTCLkkFxxf4IUUrQFbivyuU03iGGiCrtUoExUws00976KelIodMAAOJx2n6BXktys9ELD/9r7Qy9tmolQwce3smxDdwZmslCusArnU2u7ytwyaMdstZZHz6ORnVaNSEy+ndblGvyx3a37Lnbmn8ncqccLWPF8VGA=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Karl Kamper,OU=Finanzdirektion,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Karl Kamper
	Datum/Zeit-UTC	2010-04-29T11:20:56+02:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	279676725408248274891671
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a>	

Signaturwert	jj8oi/Y6x0IX4rEiG+J+hiN5N5Cx114+2xW+kjTWyAwC8l+Kx4h73/uOWDKfTYs45kvj9s0yfr6fuAyaJbcSvv11k6FFbcPQf+cOGfqCkuAPKpDs1A9od8jmVDx10xk00jv3nWJyRco8iL7Qgz3H1E55aehaNcALSIVQWfc4+zC=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Gerhard Rüscher,OU=Stadtrat,O=Stadt Graz
	Signiert von	Gerhard Rüscher
	Datum/Zeit-UTC	2010-04-30T11:49:58+02:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	277004841643270928871749
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a>	

eingbracht am: 20.05.2010



## ZUSATZANTRAG

der Gemeinderäte Gerald Grosz, Mag. Gerhard Mariacher und Georg Schröck

**zum Tagesordnungspunkt 3 - Gemeinderatsstück „A 8/4 – 5792/2010-1, A8-31808/2006-3“ betreffend „Asset One – Reininghausgründe - Grundsatzbeschluss“**

In diesem Zusammenhang stellen die unterfertigten Gemeinderäte folgenden

### ZUSATZANTRAG

Der Gemeinderat der Stadt Graz wolle beschließen:

Ziel sämtlicher Verhandlungen der Stadt Graz mit den im Motivenbericht angeführten Partnern muss es auch sein, zusätzliche 500 dem sozialen Wohnbau gewidmete Wohnungen im Rahmen dieses Projektes mit Unterstützung des Landes Steiermark zu errichten.

[www.bzoe-graz.at](http://www.bzoe-graz.at)