

GZ.: A 8 037134/2006/0011
A 8/4 - 1916/2001

21. Oktober 2010
Graz, am ~~23. September 2010~~

Finanz,- Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss

Thalia Graz

BerichterstellerIn:

- 1.) Verlängerung des bestehenden
Baurechtes um 10 Jahre bis 2057
- 2.) Haftungszusage der Stadt Graz gegen
Gewährung einer Call-Option

OR Mag. Frölich

Zu 2.)
Erfordernis der erhöhten Mehrheit gem.
§ 45 Abs 3 lit c des Statutes der Landes-
hauptstadt Graz;
Mindestanzahl der Anwesenden:
38, Zustimmung von
mindestens 29 Mitgliedern
des Gemeinderates

Bericht an den Gemeinderat

Mit Bestandvertrag vom 20.9.1955 hat die Stadt Graz die Liegenschaft „Thalia“ Gst. Nr. 804/1, KG Innere Stadt, im Ausmaß von 2.498 m² der Thalia Kommanditgesellschaft L. Kussmann u. Co in Bestand gegeben und wurde im Jahr 1956 die Thalia in der derzeitigen Form als Superädifikat errichtet. Der Kinosaal bildete den Kern des Neubaus. Im Jahr 1991 wurde das Gebäude und dessen Einrichtung unter Denkmalschutz gestellt. Im ehemaligen Kinosaal befindet sich seit 1994 die Spielstätte des Next Liberty.

Im Jahr 2001 hat die Stadt Graz das Bestandverhältnis mit der Thalia Kommanditgesellschaft einvernehmlich aufgelöst – es war bis 2015 befristet und wurde ein jährlicher Bestandzins von rd. € 6.200,- (ATS 85.300,-) entrichtet. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 8.2.2001 beschlossen, der Acoton Projektmanagement und Bauträger GmbH. bzw. einer von dieser namhaft gemachten Projekterrichtungsgesellschaft am 6.057 m² großen Grundstück Nr. 804/1 ein Baurecht vom 1.3.2001 bis 31.12.2047 einzuräumen. Für die Baurechtsbegründung wurde die im Anschluss an die Thalia befindliche Grundfläche, auf welcher sich das Verwaltungsgebäude der Vereinigten Bühnen befindet, hinzugerechnet, um unter Einbeziehung des derzeitigen Thaliaobjektes ein Businesshotel, ein Restaurant, diverse

kleinere Geschäftslokale und Büros bauen zu können, aber auch zusätzliche Flächen für die Vereinigten Bühnen zu schaffen. Für diese Nutzung waren Bruttogeschossflächen für das Hotel und das Restaurant von 5.000 m² und für die Vereinigten Bühnen von rd. 2.000 m² geplant. Das Verwaltungsgebäude der Vereinigten Bühnen wird mit Übergabs- und Baurechtswohnungseigentumsvertrag wieder unentgeltlich an die Stadt Graz übereignet. Die Thalia Errichtungs- und Vermietungsgesellschaft m.b.H. hat im Einvernehmen mit den Vereinigten Bühnen auch die neuen Flächen für die Probebühne errichtet und hat die Stadt Graz diese Flächen mit Kauf- und Baurechtswohnungseigentumsvertrag zu dem vertraglich fixierten Kaufpreis von rund € 5 Mio. erworben.

Im Baurechtsvertrag wurde die Thalia Errichtungs- und Vermietungsgesellschaft m.b.H. verpflichtet, auf der Baurechtsliegenschaft Flächen zur gewerblichen Nutzung, ein Businesshotel, ein Restaurant, Geschäftsflächen, Büros sowie Räumlichkeiten für die Vereinigten Bühnen zu errichten. Der wertgesicherte Bauzins wurde für einen Grundflächenanteil von 2.000 m² festgelegt und für den Zeitraum 1.1.2003 bis 31.12.2017 mit 2,25 % des Verkehrswertes der Baurechtsliegenschaft vereinbart. Für die weiteren 15 Jahre, also für den Zeitraum 1.1.2018 bis 31.12.2032, wird der jährliche Bauzins mit 4,5 % des Verkehrswertes des unbebauten Grundstückes festgesetzt. Nach weiteren 15 Jahren, also für den Zeitraum am 1.1.2032 bis zum Ende des Baurechtes beträgt der Bauzins wiederum 4,5 % des neu festzusetzenden Verkehrswertes.

Derzeit beträgt der jährliche Bauzins 43.030,12, das entspricht einem Grundstückswert von € 956,-/m².

Nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung hat die Europäische Kommission jedoch ein Verfahren über die Vergabe des Projektes „Thalia“ eingeleitet. Kernpunkt der Untersuchungen war, ob die Stadt Graz nicht dadurch das Vergaberecht verletzt hat, dass sie die Realisierung insbesondere des gewünschten Hotelprojektes ohne Ausschreibung vergeben hatte. Um diese Situation zu verbessern, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 1.12.2005 die Thalia Errichtungs- und Vermietungsgesellschaft m.b.H. ausdrücklich von der Errichtung des Hotels und den im Vertrag angeführten Geschäftsräumlichkeiten entbunden. Nach weiteren Verhandlungen durch das Bundeskanzleramt, im Einvernehmen mit dem Vergabereferat des Präsidentsamtes, informierte uns die Europäische Kommission von der Einstellung des Verfahrens in der Sache Thalia, sofern der ursprünglich geplante Hotelbau nicht mehr errichtet wird.

Die derzeitige Situation stellt sich daher wie folgt dar:

Das ursprüngliche Projekt ist nur teilweise umgesetzt, laut Thalia Errichtungs GmbH wurde das Hotel aus Rücksichtnahme auf das gegen die Stadt Graz bzw. Republik Österreich eingeleitete EU-Verfahren - dieses wurde dann eingestellt – nicht errichtet.

Durch die Nichtvollendung des Projektes „Thalia“ besteht eine städtebaulich unbefriedigende „Halblösung“.

Die Nichtausschöpfung der Kubaturen und der Entfall der geplanten Nutzung als Hotel gemäß Baugenehmigung bewirken im Istzustand eine mangelnde betriebswirtschaftliche Rentabilität. Für den geplanten Hotelbau wurden verstärkte Fundierungsarbeiten mit

erhöhtem Kostenaufwand durchgeführt, die momentan keinen Kostenträgern zugerechnet werden können.

Der Bauzins wird nur schleppend beglichen – nach mehrmaligen Mahnungen und mittels Gegenrechnung der A 8/3 für Mietanweisungen. Als Begründung werden Einwände hinsichtlich der nicht ausgenutzten Bruttogeschoßflächen – diese wurden vertraglich vereinbart – erhoben (auch zusätzliche Belastungen durch Kanalstränge, etc werden geltend gemacht); eine langwierige rechtliche Auseinandersetzung über diese Fragen ist nicht ausgeschlossen.

Die Intabulierung des Baurechts-Wohnungseigentums (für Theater teil) ist bisher nicht erfolgt. Auf Kosten der Stadt wurde daher ein Parifizierungsgutachten erstellt und die grundbücherliche Sicherstellung des städtischen Baurechtswohnungseigentumsanteiles durch die Stadt beauftragt.

Mittlerweile wurde ein baukünstlerischer Wettbewerb nach Grazer Modell für einen alternativen Ausbau ausgelobt und mit einstimmiger Juryentscheidung abgeschlossen. Mit dem Fitnessstudio „John Harris“ wurde bereits ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen, welcher der Stadt Graz vorliegt.

Die Finanzierung des alternativen Ausbaus ist aber noch nicht sichergestellt. Bereits in der Gemeinderatssitzung am 25.6.2009 wurde über 4 mögliche Varianten bezüglich der Vorgangsweisen informiert und könnte nunmehr nach intensiven Verhandlungen folgende Lösung angestrebt werden:

Die Stadt erwirbt eine Rückkaufoption für das Baurecht gegen Gewährung einer spezifischen Haftungszusage. Dies bedeutet, dass der Stadt das Recht eingeräumt wird, jederzeit durch Abgabe einer Erklärung und Zahlung eines definierten Kaufpreises in die Position der Baurechtsnehmerin einzutreten. Als Kaufpreis wird der jeweils in der Projektgesellschaft bestehende aktuelle Gesamtkreditsaldo plus eine noch zu definierende Eigenkapitalabgeltung definiert. Durch Zusammenfall von Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmerin hätte die Stadt dann wieder das uneingeschränkte Verfügungsrecht über das Gesamtobjekt.

Als Gegenleistung für dieses Recht erteilt die Stadt die Zusage an die finanzierende Bank, innerhalb eines Zeitraumes von 30 Jahren für jenen Teil der Kapitalbedienung, die das Projekt infolge einer eventuellen unterplanmäßigen Performance in bestimmten Jahren nicht leisten kann, eine Haftung zu übernehmen. Für eine solche Haftung wäre ab dann seitens der Projektgesellschaft eine fremdübliche Haftungsprovision zu bezahlen. Entwickelt sich die Vermietung in nachfolgenden Jahren wieder besser, wird die städtische Haftung aus dem Projekt wieder abgebaut.

Zur Erzielung einer betriebswirtschaftlich erforderlichen Planrendite ist es auch erforderlich, das Baurecht dahingehend abzuändern, dass der Baurechtsvertrag verlängert wird. Im Hinblick darauf, dass das Baurecht bereits 2001 eingeräumt, das Bauwerk jedoch noch nicht fertig gestellt wurde, wird vorgeschlagen, den Baurechtsvertrag um 10 Jahre – also bis 31.12.2057 zu verlängern – wobei auch der Bauzins wegen bisher nicht möglicher Ausschöpfung der Bruttogeschoßflächen für den Zeitraum 1.1.2018 bis 31.12.2027 mit 2,25 % des Verkehrswertes der unbebauten Liegenschaft und erst dann mit

4,5 % des Verkehrswertes des unbebauten Grundstückes festgesetzt wird. Die Verkehrswertfestsetzung erfolgt, wie vertraglich vereinbart, von gerichtlich beeedeten Sachverständigen für Liegenschaftsbewertungen.

Auf dieser Basis hat die Projektgesellschaft einen neuen Business Plan gerechnet, der zusätzlich zum bestehenden Objekt einen Zubau zum Betrieb eines Fitnesscenters, sowie weitere Büroräumlichkeiten vorsieht. Der Business Plan (Beilage 1) sowie die daraus ableitbare Kredit- und Eigenmittelentwicklung bis 2042 (Beilage 1a) wurde im Auftrag der Stadt Graz von der Wirtschaftsprüfungskanzlei BFP Bertl, Fattinger & Partner Wirtschaftsprüfungs und Steuerberatungs GmbH sowie vom Stadtrechnungshof geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfungen liegt diesem Bericht bei (Beilage 2 und 3) und lässt sich wie folgt zusammenfassen: Die dem Business Plan zugrunde gelegten Annahmen sind aus heutiger Sicht plausibel und realistisch. Nach diesen Annahmen besteht am Ende des geplanten Haftungszeitrahmens, zum 31.12. 2042, ein ausstehender Gesamtkreditsaldo, der jedenfalls durch den abschätzbaren Restwert des Baurechts gedeckt erscheint. Allerdings bestehen insbesondere nachfolgende Risiken, dass die finanzielle Ist-Entwicklung vom Business Plan abweicht und dass im Falle kumulierter negativer Abweichungen im Worst Case ein Rückkauf des Baurechts durch die Stadt (und eine nachfolgende Verwertungsnotwendigkeit für eigene Zwecke) nicht ausgeschlossen werden kann:

- Investitionskostenrisiko (Einhaltung des Investitionsrahmens sowie der Finanzierungsstruktur zum 1.1.2013 laut Business Plan ist Bedingung für die Haftungszusage)
- Leerstandsrisiko
- Mieterbonitätsrisiko
- Finanzierungskostenrisiko
- Inflationsrisiko
- sonstige Risiken (Fixkosten, Steuern, Rechtsstreitigkeiten etc)

Bei Betrachtung verschiedenster Szenarien, in denen diese Risiken in unterschiedlichen Ausprägungen angenommen wurden, zeigt sich aber, dass durch die Konstruktion der städtischen Haftungszusage als Puffer für die finanzierende Bank bei nur einzelnen negativen Entwicklungen gute Chancen bestehen, dass diese nach einigen Jahren wieder im Projekt selbst ausgeglichen werden können und daher die Haftung letztlich nicht schlagend wird.

Zur schlussendlichen Bereinigung der städtebaulich und juristisch unbefriedigenden Situation bei diesem halbfertigen Projekt erscheint das Eingehen dieser Risiken gerechtfertigt, zumal sich dadurch auch die Chance ergibt, jederzeit - auch aus anderen als wirtschaftlichen Gründen der Projektgesellschaft - wieder die volle Verfügungsgewalt über das Baurecht zu definierten Bedingungen zu erhalten.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs 2 Punkt 5, 6 und 10, sowie mit der erforderlichen erhöhten Mehrheit gemäß Abs 3 Ziffer c des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl.Nr 130/67 idGF LGBl 42/2010 beschließen:

- 1.) Das von der Stadt Graz der Thalia Errichtungs GmbH (Baurechtsnehmerin und Projektgesellschaft) eingeräumte Baurecht am Grundstück Nr. 804/1, KG Innere Stadt, wird um 10 Jahre, also bis 31.12.2057 verlängert und der Bauzins für den Zeitraum 1.1.2018 bis 31.12.2027 mit 2,25 % des Verkehrswertes der unbebauten Liegenschaft und erst dann mit 4,5 % des Verkehrswertes des unbebauten Grundstückes festgesetzt. Die Verkehrswertfestsetzung erfolgt – wie vertraglich vereinbart – von gerichtlich beideten Sachverständigen für Liegenschaftsbewertungen. Sämtliche übrigen Vertragspunkte des Baurechtsvertrages vom 13.3.2001 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

- 2.) Die Stadt Graz erwirbt – unter der Bedingung der Fertigstellung des nun geplanten Zubaus zu den maximal laut Business Plan (Beilage 1) definierten Investitionskosten und der laut Business Plan dargestellten Finanzierungsstruktur per 1.1.2013 - von der Baurechtsnehmerin das Recht (Call-Option), jederzeit durch einfache Erklärung und Bezahlung des zum Erklärungszeitpunkt ausstehenden Gesamtkreditobligos der Baurechtsnehmerin plus einer zu definierenden Eigenkapitalabgeltung das obige Baurecht samt allem Zubehör zurückkaufen zu können. Im Gegenzug erklärt die Stadt Graz gegenüber der finanzierenden Bank, für ein separat einzurichtendes Bankkonto der Projektgesellschaft eine Haftung zu folgenden Bedingungen zu übernehmen: Die Stadt Graz haftet für jenen Kreditbetrag, den die Projektgesellschaft infolge unterplanmäßiger Performance neben dem jeweiligen Kreditstand laut Business Plan (Beilage 1) auf diesem separaten Bankkonto beantragt und ausbezahlt erhalten hat, maximal jedoch für 5 Mio Euro. Der Haftungszeitraum beginnt ab Fertigstellung des Zubaus zu den maximal laut Business Plan (Beilage 1) definierten Investitionskosten und endet am 31.12.2042. Im Falle der Überschreitung des Maximalbetrages von 5 Mio Euro hat die Bank das Recht, von der Stadt die Ausübung der Call-Option zu verlangen.

Beilagen zu GZ.: A 8 037134/2006/0011

A 8/4 - 1916/2001:

Beilage 1: Business Plan Base Case

Beilage 1a: Entwicklung des Kreditsaldos im Base Case

Beilage 2: Stellungnahme BFP

Beilage 3: Stellungnahme Stadtrechungshof

Die Abteilungsvorständin A 8/4:

Katharina Peer

elektronisch gefertigt

Die Bearbeiterin A 8:

Mag. Susanne Radocha

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 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:

Signaturwert	UgVAC+IQY/R2kCyPseK3kkvPGsN9zxYBrSafRh31G/m6ekArR+6CimdX4h38i8oSr3sNajeXb0DVD/hsjRtyWxz2g6B7YSlypLf2U1+35EDOP58Qrqu/KhAz0gmcWU37LXSRalk3TXobwRs6og4U7QZaibu3/uKCKA6Y2Uxzujc=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Susanne Radocha,OU=Finanz- und Vermögensdirektion,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Susanne Radocha
	Datum/Zeit-UTC	2010-09-17T10:47:58+02:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	94777130509909354365006
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as	

Signaturwert	CVb7adtaJcPeOt0tC+NIBlneogH3SXwU2/gWGSz8N34ugXNTDL3aHludf5aFtwA9pRg8L4ZU5rfV2G1gHlm2YUe69n0D2YQR9J5fwC20nq7B5WniExGwqFQTV4ITdvewJ7kv0M64AB9RzwuaQnD2DVp+XT82Y65KyLuL89CZzng=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Katharina Peer,OU=Liegenschaftsverkehr,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Katharina Peer
	Datum/Zeit-UTC	2010-09-17T13:19:46+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: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as	

Signaturwert	bKP9jRvPkZJ3XaxTiITcBaBgW9WJzWk0xPmhQkrwG+jT0OGcgXV601GBvX3FRM08v9gTwgZ8ypUaumQBgE/Q4jFZud9ufXypaiDnoDUuFsdIKcfUzq2V+UX4v01/wA9Xn+KvcY5tRlkkSsuiI/mC0ikmnHqclOgXvRC1D+nPs=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Karl Kamper,OU=Finanzdirektion,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Karl Kamper
	Datum/Zeit-UTC	2010-09-21T14:07:34+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: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as	

Signaturwert	SSe4lpp5g2p0K+iOLvipsiNaYFwsfW+M0+JlLAe+/RdLBdHteNRKghz4MNfLxt0TdvKloU0jKxXE96zgb+Ps7tScfMm8GYQRNuWkioQiE3M/0KbyXav9OZXidS5JvrryTdAI0AnaMP/AYE58PoacYNSbbhrC0li7ajuDiLfs cJ0=	
	Unterszeichner-Zert	CN=Gerhard Rüsç,OU=Stadtrat,O=Stadt Graz
	Signiert von	Gerhard Rüsç
	Datum/Zeit-UTC	2010-09-21T18:53:24+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: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as	