

# Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: Wolfgang Mathwieser

GZ: A8-46340/2010-7

A5-78816/2004

BerichterstellerIn:

Graz, 16.03.2011

Betreff: Arche 38, Eggenberggürtel 38;  
umfassende Sanierung des Haupt- und  
Hofgebäudes, Aufstockung des Hauptgebäudes  
um 2 Geschoße und die Errichtung eines Aufzuges  
Genehmigung von € 1,468.456,-- excl. USt. durch-  
geführt durch die Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

- **Allgemeines und Bestandsbeschreibung:**

Die „Arche 38“ am Eggenberggürtel 38 ist eine Einrichtung die männliche Wohnungslose (Österreicher und Nichtösterreicher mit Aufenthaltsberechtigung) aufnimmt. Derzeit besteht eine Notschlafeinrichtung für 30 Personen, eine betreute Wohngemeinschaft für 12 Personen, die Kontaktstelle und teilweise die Verwaltung im Hauptgebäude. Im Hofgebäude befindet sich die restliche Verwaltung sowie die Wohnungssicherung (= Beratungsstelle für Wohnungssuchende). Seit 1992 wird die Arche 38 im Auftrag der Stadt Graz von der Caritas betrieben. Das Sozialamt stellt die Räumlichkeiten zur Verfügung und bestreitet die Betriebskosten. Die Liegenschaft ist im Eigentum der Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (GBG).

Seit Jahren ist das Platzangebot für eine solche vielfältige Anforderung zu eingengt. Die Problemstellungen sind sehr groß und das Konfliktpotential steigt massiv.

Dazu einige Punkte :

- Nachtschicht (Schlafen bei Tag mit störenden Bewohnern)
- Ethnische oder religiöse Bedürfnisse
- Große Wartezeiten für Neuaufnahmen
- Problematische Persönlichkeitsstrukturen
- Mangelnde Rückzugsmöglichkeiten
- Lagerkoller
- Nur 1 Wohngemeinschaft mit 2- und 4- Bettzimmer
- 1 Küche für 12 Personen

## **Bestand Nettonutzflächen (inkl. Verkehrsflächen)**

Erdgeschoß: Hauptgebäude 170 m<sup>2</sup>, Hofgebäude 96 m<sup>2</sup>

1.Obergeschoß: Hauptgebäude 170 m<sup>2</sup>, Hofgebäude 96 m<sup>2</sup>

2.Obergeschoß: Hauptgebäude 170 m<sup>2</sup>

Insgesamt : 702 m<sup>2</sup>

dazu kommen noch Stiegenhausflächen, Kellergeschoßfläche 170 m<sup>2</sup>, Garagenfläche 135 m<sup>2</sup> und Hofflächen 230 m<sup>2</sup>



***(Hauptgebäude Eggenberggürtel 38)***



***(Hofgebäude mit Garagen)***

- **Erweiterungskonzept:**

Durch ein besseres Platzangebot und mehr Rückzugsmöglichkeit, für zumindest ein geringfügiges Privatleben, ergeben sich verringerte Problemstellungen im Zusammenleben. Auch ein schnelleres Überführen in private Unterkünfte durch die Möglichkeit einer intensiveren und individuellen Betreuungsmöglichkeit ist zu erwarten.

Die GBG untersuchte die Möglichkeiten der räumlichen Erweiterung. Nach Abstimmung mit dem Sozialamt und der Caritas sollen folgende zusätzlichen Nutzflächen geschaffen werden:

zusätzliche Nettonutzflächen (inkl. Verkehrsflächen)

- 3. Obergeschoß: Hauptgebäude 170 m<sup>2</sup>
- 4. Obergeschoß : Hauptgebäude 170 m<sup>2</sup>

Insgesamt zusätzlich: 340 m<sup>2</sup>

Baulich ist eine umfassende Sanierung des Hauptgebäudes und des Nebengebäudes, eine Aufstockung des Hauptgebäudes um 2 Geschoße und die Errichtung eines Aufzuges vorgesehen.

- **Investitionskosten:**

Unter Berücksichtigung von Eigenleistungen und Kostenübernahme durch die Caritas ergeben sich folgende Kosten (auf Kostenbasis 2010) :

Errichtungskosten Hauptgebäude €1,114.350.- davon rückzahlbar	€	1,096.500.-
Errichtungskosten Hofgebäude	€	241.736.-
Einrichtung Heim und Büro, höhere Ausstattung Infrastruktur, Aussiedlungskosten, Architektenwettbewerb	€	<u>130.220.-</u>
Gesamt (exkl. USt.)	€	<u><u>1,468.456.-</u></u>

<b>Investitionskosten (excl. Ust.)</b>	
Errichtungskosten Heimflächen (Hauptgebäude)	1.096.500 €
Errichtungskosten Büroflächen (Hofgebäude)	241.736 €
Errichtung Heim und Büro	86.290 €
Infrastruktur höhere Ausstattung	34.500 €
Aussiedlungskosten	38.860
<b>Kostenübernahme Caritas 100% Aussiedlungskosten</b>	-38.860 €
<b>Kostenübernahme Caritas Einrichtung Heim und Büro</b>	-30.570 €
Architekturwettbewerb Heimflächen	40.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>1.468.456 €</b>

Finanziert werden die Errichtungskosten für das Hauptgebäude über € 1.096.500.- mit Landesförderungen (siehe Abwicklungsmodell) und die restlichen € 371.956.- über die AOG des Sozialamtes.

Da es sich um eine Grobkostenschätzung handelt, enthalten die Kosten noch eine Unschärfe von 15%.

- **Abwicklungsmodell:**

Die Abwicklung des Projektes und die Aufnahme der Landesförderungen sollen über die GBG erfolgen.

Die Landesförderung für umfassende Sanierungen gewährt Förderungsdarlehen mit einer fixierten Verzinsung mit 0,5% p.a. über eine Laufzeit von 25 Jahre. Die halbjährlichen Annuitäten betragen 2,13% des Darlehenbetrages.

Zwischen der Stadt Graz und der GBG ist ein Zusatzmietvertrag abzuschließen. Dabei sollen folgenden Rahmenbedingungen abgeschlossen werden:

- Die Miete wird bis zur Tilgung des Landesdarlehens abgeschlossen
- Die Verwaltung wird im Auftrag des Mieters von der GBG Hausverwaltung wahrgenommen. Die Kosten trägt der Mieter.
- Die Instandhaltung und Instandsetzung geht zu Lasten des Mieters

Im Sinne dieses Berichtes wird daher der

## **A n t r a g**

gestellt, der Gemeinderat möge gemäß § 45 Abs. 2 Z. 5 bzw. § 90 Abs. 4 des Statutes der Landeshauptstadt Graz beschließen:

1. Die Durchführung einer Umfassenden Sanierung des Haupt- und Hofgebäudes, die Aufstockung des Hauptgebäudes um 2 Geschoße und die Errichtung eines Aufzuges , am Eggenbergergürtel 38.
2. Die Genehmigung der Projektkosten in der Höhe von € 1,468.456.- exkl. USt.
3. Zur Refinanzierung der Landesförderung wird eine Zusatzmiete auf 25 Jahre in der Höhe von halbjährigen 2,13 % des Darlehens plus Umsatzsteuer vereinbart.
4. Der Restbetrag in der Höhe von € 371.956.- wird in Form einer weiteren umsatzsteuerminimierten Zusatzmiete verrechnet, wobei nach dem Ablauf von 10 Jahren auf eine USt.-freie Miete optiert wird.
5. Mit der Durchführung wird die GBG, Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH beauftragt.

**Der Bearbeiter:**  
**Wolfgang Mathwieser**  
*(elektronisch gefertigt)*

**Der Abteilungsvorstand:**  
**Mag. Gernot Wippel**  
*(elektronisch gefertigt)*

### **Die Stadträtin:**

Mag. Dr. Martina Schröck  
*(elektronisch gefertigt)*

### **Der Bearbeiter (A8):**

Michael Kicker  
*(elektronisch gefertigt)*

### **Der Abteilungsvorstand der A8:**

Mag., Dr. Karl Kamper  
*(elektronisch gefertigt)*

### **Der Finanzreferent:**

Stadtrat Univ. Doz. DI. Dr.  
Gerhard Rüschi  
*(elektronisch gefertigt)*

**Der Ausschuss für Soziales, Gesundheit und SeniorInnen hat in seiner Sitzung am .....  
den vorliegenden Antrag an den Gemeinderat vorberaten und ihm zugestimmt.**

**Der Vorsitzende:**


**Die Schriftführerin:**


**Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am .....  
den vorliegenden Antrag an den Gemeinderat vorberaten und ihm zugestimmt.**

**Der Vorsitzende:**


**Die Schriftführerin:**


**Der Mag. Abt. 8/3  
mit der Bitte um Vormerkung des Beschlusses**

Signaturwert	VpHQUS/tvNTADg0xc1psqX0HVDlWQ9mGN56FyLtXJK1RmUQeZlrX8JlAlq0H+beaOPnwuhgf8T0HK6/XwWW1Zk2Qtu5iJsOjx8Wjk8qpbC2OaHPshn13FNCV4NXoCvGQSHAMDGHT56KSebTmPza8TCjs80SS2oIxS0E53msYQtK=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Wolfgang Mathwieser,OU=Sozialamt,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Wolfgang Mathwieser
	Datum/Zeit-UTC	2011-03-09T13:09:07+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	279247471565164897120851
	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	DQ4AM7o2SgG9VrvxIdsEaNtA58vFhdOo/Ob+RMy0aMk4Yhs7CiS6wqFs7ndODYDauubZdpD+hKpLKQ2odDxJFE3Rb6jzB6mbAlM/tJnZBpDQ7SchlGtBNQUrjaMIspqnuI8MMYRc3mx/OEapHUNFMZiAy2Rf4I8ubsOoiB2Mcoo=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Gernot Wippel,OU=Sozialamt,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Gernot Wippel
	Datum/Zeit-UTC	2011-03-09T13:14:55+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	279100044542513063670238
	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	mwoOg2ZyLGq2jJ1FCZYUh5Jd0gC5+fVe0x5TE+w6PFasJBm6yyxmpRGHi/xaMfIt2VqqnqhmxD5v195R0rPLxFJlZqA6sn3nLlCuHYDK8WJD4PCaacb3nemYdk/IxIRAxpoqlW7M+ja0qggEl6mpTB7hfEi5cJcpisKrQ+QqfU=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Martina Schröck,OU=Stadträtin,O=Stadt Graz
	Signiert von	Martina Schröck
	Datum/Zeit-UTC	2011-03-10T10:56:49+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	485789361889337264898688
	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>	

<b>Signaturwert</b>	HAn+j6mcdXlPgeU7zlBB0SdeaOAuIBkUjVaNshNfIBh4E0LPzritzvd2ffzaXSdNAwYBg2058aOBY8ISjgC3D3DhTNukoP9Pw4+ENlS8uLVq11NlIN38xMxqzKo+bQQgVKLBCTsuK9HNA40CEMI60Aa0ksWzJE3IYiKV4amJxCA=	
	<b>Unterzeichner-Zert</b>	CN=Michael Kicker,OU=Finanzdirektion,O=Magistrat der Stadt Graz
	<b>Signiert von</b>	Michael Kicker
	<b>Datum/Zeit-UTC</b>	2011-03-10T12:33:48+01:00
	<b>Aussteller-Zertifikat</b>	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	<b>Serien-Nr.</b>	279245175855254845010513
	<b>Methode</b>	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
<b>Prüfhinweis</b>	Prüfservice: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a>	

<b>Signaturwert</b>	XFFGi7AGfhya6iB/yLUlIVhw/mNRNpF0/q7870I0qpRHcAf1D1lwmth548/5CvDaF0/xKyqYFTPSHpSCUjFsEMtX3pxlSiA+eQloYr376FUuIDTfBu/2xn5SfNnKYmVz0zmsPfKKGXfk6evl23KlA5bXALalngHJ5m57QSBMmC4=	
	<b>Unterzeichner-Zert</b>	CN=Karl Kamper,OU=Finanzdirektion,O=Magistrat der Stadt Graz
	<b>Signiert von</b>	Karl Kamper
	<b>Datum/Zeit-UTC</b>	2011-03-10T16:06:48+01:00
	<b>Aussteller-Zertifikat</b>	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	<b>Serien-Nr.</b>	279676725408248274891671
	<b>Methode</b>	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
<b>Prüfhinweis</b>	Prüfservice: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a>	