

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 8 – 037134/2006-14

GZ: A 8/4 – 1916/2001

Betreff: Thalia –
Baurechts- und Garantievertrag

BerichterstellerIn:

Graz, 14.04.2011

**Erfordernis der erhöhten
Mehrheit gem. § 45 Abs 3
Lit c des Statutes der
Landeshauptstadt Graz;
Mindestanzahl der
Anwesenden: 38,
Zustimmung von mindestens
29 Mitgliedern des
Gemeinderates**

An den

Gemeinderat

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 21. Oktober 2010 hat sich die Stadt Graz zu einer Adaptierung des bestehenden Baurechtsvertrages und zur Gewährung einer spezifischen Haftungszusage gegenüber einer finanzierenden Bank im Zusammenhang mit der Fertigstellung des Projektes „Thalia“ bereiterklärt.

Die Verhandlungen mit den involvierten Parteien sind auf dieser Basis erfolgreich zu Ende geführt worden und haben zu nachfolgenden Vertragsentwürfen geführt, welche nunmehr zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Als finanzierende Bank konnte die Kommunalkredit Austria AG gewonnen werden, die nach Bestätigung der vorliegenden Verträge durch den Gemeinderat an ihre Gremien die entsprechenden Kreditanträge erstatten wird.

Der der Rahmengarantie (Garantievertrag, Beilage 1) zugrunde liegende Businessplan (Beilage 2) wurde aktualisiert, die wesentlichen Änderungen betreffen die inzwischen doch spürbar gestiegenen Zinsen, den (infolge der Einwände aus der Sicht Unesco Weltkulturerbe Stadt Graz) nicht mehr im Projekt enthaltenen Büroteil, sowie die Miete der Theaterholding für die von ihr zusätzlich benötigten Räumlichkeiten (anstelle des ursprünglich unterstellten Baukostenzuschusses). Der aktualisierte Businessplan wurde nochmals von der Wirtschaftsprüfungskanzlei BFP einer Begutachtung unterzogen (Beilage 3).

Ebenfalls beigelegt ist der Entwurf des Nachtrags zum Baurechtsvertrag (Beilage 4 samt neuer Fassung zur besseren Lesbarkeit), der nunmehr eine Laufzeit bis 2067 anstelle der im Oktober 2010 genehmigten Laufzeit bis 2057 haben soll. Diese nochmalige Verlängerung ist erforderlich geworden, weil die durch den Wegfall des Büroteils sowie durch das gestiegene Zinsniveau verschlechterte betriebswirtschaftliche Rendite ansonsten keine vollständige Kapitalrückführung aus dem Projekterträgen gewährleisten würde. Alternativ kann die GBG an Stelle der Laufzeitverlängerung von 2057 auf 2067 auch eine Restwertabgeltung des Grundeigentümers an den Bauberechtigten gemäß Baurechtsgesetz i.d.g.F. vereinbaren, wenn dies für die Stadt wirtschaftlich gleichwertig und vergaberechtlich unbedenklich ist.

Der Baurechtsnehmer wird unmittelbar nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat die Nachtragsurkunden und den Antrag auf Verbücherung bzw Parifizierung des Baurechtswohnungseigentums für die Liegenschaft Thalia unterzeichnen.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Punkt 5, 6 und 10 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 42/2010, unter der Bedingung der erfolgten Unterschrift des Baurechtsnehmers für die Verbücherung des Wohnungseigentums /Parifizierung - den Abschluss der im Entwurf beiliegenden Verträge genehmigen, wobei etwaige geringfügige Adaptierungen, die sich im Zuge der gremialen Genehmigungen bzw. auf der Grundlage der begleitenden Legal Opinions bei den Vertragsparteien noch ergeben sollten, als genehmigt gelten, wenn die Position der Stadt Graz dadurch nicht materiell verschlechtert wird.

Beilage 1 Garantievertrag

Beilage 2 Businessplan samt Kreditsaldo-Entwicklung

Beilage 3 Stellungnahme BFP

Beilage 4 Nachtrag Baurechtsvertrag samt aktualisierte Gesamtfassung

Die Abteilungsvorständin:
Katharina Peer
(elektronisch gefertigt)

Der Finanzdirektor:
Mag. Dr. Karl Kamper
(elektronisch gefertigt)


Der Stadtsenatsreferent:
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	Qb5TE5IVd/P2wFsesCuCpcm3d2hb2EPBZZVzoAC9Zi/HBTZkf6oxQjLHdBHK59wrpuycPISehNEAsM9NfhWBltVwpTlY6v1z4JTtjOMUjq1R0VweVBDPQ/mxvVXQf1nZl74Rzv6+91doCzkRzJ6dYh6Vbr/S19RjiQ0wy303R9Qg=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Katharina Peer,OU=Liegenschaftsverkehr,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Katharina Peer
	Datum/Zeit-UTC	2011-04-08T14:21:47+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	BPmaOpUG3XvudwYcxieaB2R6lGNyD7yvmh1/a3wxiXBqiMTYThBc3uE8SDY64X3T9Qg/+HWgbDkCN6z/f5kL yqSdrvj6dc/CdIOuhjJtv8TmpFUTVSEAiVtexasvYXrtG6x84t12gojRRiMjk5CTLAhj4Bipbyu6teLv0bcp8 Sww=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Karl Kamper,OU=Finanzdirektion,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Karl Kamper
	Datum/Zeit-UTC	2011-04-08T15:14:10+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	