

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 – 130643/2015
Haus Graz
„Graz baut aus“
Quartier Steyrergasse Süd
Grundsatzbeschluss

Bearbeiterin: Katharina Peer
Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und
Immobilienausschuss
BerichterstellerIn:

Graz, am 17.12.2015

Das Areal Steyrergasse 111 - 113 und Schönaugürtel 63 - 65 wird seit vielen Jahren als Standort für Betriebe der Grazer Stadtwerke AG – nunmehr Holding Graz – genutzt, u.a. für die Energiebereiche der Energie Graz, der Stromnetz Graz, die Citycom, die Lagerlogistik der Holding Graz (Materialwirtschaft) und vor allem aber als zentraler Straßenbahn-Standort für die Sparte Holding Graz Linien.

Folgende Einrichtungen der Holding Graz Linien sind derzeit dort in Funktion:
Remise II errichtet im Jahr 1985, zentrale Straßenbahnbetriebswerkstätte errichtet im Jahr 1985, Straßenbahnhauptwerkstätte Teil 1 errichtet im Jahr 2000, Straßenbahnhauptwerkstätte Teil 2 und Funktionstrakt errichtet im Jahr 2010.

Planungen und Standortoptimierungen der Holding Graz

Bereits im Jahr 2009 wurden von der Holding Graz Überlegungen für eine gemeinsame Nutzung und den weiteren Ausbau des Areals angestoßen. Es wurde der Auftrag erteilt zu prüfen, inwieweit alle zukünftigen Erfordernisse des Straßenbahnbetriebes am südlichen Areal untergebracht werden können. Dies mit dem Ziel, das nördliche Areal (Steyrergasse 114/116) mit einem Ausmaß von rund 18.000 m² zu verwerten. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass sämtliche neuen und noch neu zu errichtenden Anlagen für „lange Straßenbahnen“ (Länge ca. 40 m) auszulegen sind. Im Auftrag der Stadt Graz wurden diesbezüglich Evaluierungen unter Berücksichtigung der Verkehrsentwicklung entsprechend einem langfristigen Masterplan durchgeführt. Diese Studien kamen zum Ergebnis, dass der Standort Steyrergasse wegen der zentralen Lage und damit kurzen Wege – aber auch wegen der bereits erfolgten Investitionen – ideal als zentraler Straßenbahnbetriebshof zu betreiben und im Sinne der Verkehrsentwicklung und der Synergien auszubauen ist.

Im Zuge einer intensiven technischen Vorplanung 2013/14 konnte auch nachgewiesen werden, dass weitere erforderliche Bauten der Holding Graz am Südgelände untergebracht werden können und damit das Nordgelände freigemacht und einer Verwertung zugeführt werden kann.

Dabei handelt es sich um folgende Baumaßnahmen:

- Verlängerung der Remise II nach Norden
- Errichtung der Infrastrukturwerkstätte mit einer Unterflurdrehmaschine und
- einer Abstellhalle für mindestens 40 lange Straßenbahngarnituren, inklusive einer darunterliegenden Tiefgarage für LKWs und PKWs.

Für diese betrieblich notwendigen Bauvorhaben werden von der Holding Graz Grobkosten in Höhe von € 55,1 Mio. veranschlagt.

Altlastensanierung

Festgestellt wird und bekannt ist, dass die Liegenschaft durch eine Altlast belastet und eine Sanierung nach dem Altlastensanierungsgesetz des Bundes notwendig ist. Die erforderlichen Maßnahmen im Zuge der Sanierung sind natürlich eng abzustimmen mit den Maßnahmen für die Verkehrsinfrastruktur und mögliche Zusatznutzung und weitere Entwicklung des Areals. Die Kooperation und Abstimmung, vor allem auch in terminlicher Hinsicht, erfolgt durch die Holding Graz mit dem zuständigen und beauftragten Sanierungsunternehmen der Republik Österreich Balsa (Bundesaltlastensanierungsgesellschaft m.b.H.). Die Kosten der Sanierung sollten weitgehend durch den Bund getragen werden.

Stadtteilentwicklung Haus Graz

Festgehalten wird, dass diese innerstädtische rund 50.000 m² große Liegenschaft nicht nur als Betriebsstandort sondern aufgrund der zentrale Lage auch in seiner multifunktionalen Nutzung entwickelt werden könnte. Das städtebauliche Potenzial dieses Standortes und die Entwicklung im Umfeld sollten in Abstimmung mit der Stadtbauverwaltung dem Wert der Immobilie entsprechend genutzt werden. Die betriebliche Verwendung ist nur beschränkt mit fremden Zusatznutzungen zu vereinbaren, sodass es zweckmäßig erscheint, diese Liegenschaft Haus Graz-intern zu entwickeln.

Hier kann auf diesem Quartier ein neues „Haus Graz zum Anfassen“ errichtet, zahlreiche dislozierte Einrichtungen an einem Standort zusammengefasst und somit ein bürgerInnenfreundliches Service angeboten werden. Die Bauphasen der Überbauung wurden mit € 46,9 Mio veranschlagt.

Durch diese Standortoptimierung wäre es möglich, Fremdmieten städtischer Einrichtungen (z.B. das Bauamtsgebäude, Flächen in der C.-v.-Hötzendorf-Straße und Stigergasse) in Höhe von rund € 1,5 Mio p.a. aufzukündigen und Immobilien (Steyrergasse Nord, Andreas-Hofer-Platz 15, Schiffgasse 4 und Körblergasse 77) mit einem errechneten Wert in Höhe von € 26,5 Mio zu verkaufen. Diese freiwerdenden Mittel tragen einen wesentlichen Teil zur Finanzierung des Projektes bei.

Graz baut aus

In der Beilage werden die Bauphasen mit den jeweiligen Maßnahmen und geschätzten Kosten aber auch die Finanzierungsmöglichkeiten dargestellt, wobei ein Zeitraum von mehr als 10 Jahren vorgesehen werden muss.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichtes stellt der Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienausschuss den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 1 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 77/2014, beschließen:

Aufgrund der betrieblichen Notwendigkeit für einen zentralen Straßenbahnbetriebshof der Holding Graz – Linien, der Notwendigkeit der Altlastensanierung aber auch einer koordinierten Standortoptimierung im Haus Graz wird der Grundsatzbeschluss gefasst, das Projekt Quartier Steyrergasse Süd bis zur Projektgenehmigungsreife weiterzuentwickeln. Die Finanzdirektion wird beauftragt, in Abstimmung mit der Holding Graz und der Baudirektion eine Projektgenehmigung für den ersten Bauabschnitt (Bauphase 1 bis 3b laut Beilage) bis zum Mai 2016 dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen. Die dafür erforderlichen Finanzierungsmittel sind in der jeweiligen Mittelfristplanung und den Jahresbudgets der Holding vorzusehen.

Beilage:
Graz baut aus

Eröffnung OR Schimank
Erklärung OR Kollfaher } *Linie 3a+b*

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

Die Abteilungsvorständin:
Katharina Peer
(elektronisch gefertigt)

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

Aufnahme in den Motivenbericht

1. Abwägung

1. Aufnahme der zwei Passus in den Bericht an den Gemeinderat:

a) Auch wenn geplant ist, die Steyrergasse zukünftig als zentralen Straßenbahnbetriebshof zu betreiben, wird die derzeitige Remiseanlage Alte Poststraße/Eggenberg auch in Zukunft weiter betrieben werden, um die Kapazitätsgrenzen des Verkehrsnetzes durch das zu-/abführenden Straßenbahnnetz im Bereich der Steyrergasse bzw. Schönaugürtel nicht vollständig auszureizen.

b) Vor der geplanten Zusammenlegung verschiedener Verwaltungseinrichtungen (z.B. Andreas-Hoferplatz 15, Schiffgasse 4 und Körblergasse 77) mit der geplanten Errichtung eines zentralen Verwaltungsgebäudes am Standort Steyrergasse ist eine Verkehrsstudie zu erstellen (unter Einbindung der Verkehrsstudie Messequadrant), die das zusätzlich anfallende Verkehrsaufkommen durch das dort konzentrierte Verwaltungspersonal bzw. durch den Kundenverkehr hinsichtlich der Kapazitätsgrenzen überprüft und entsprechende begleitende infrastrukturelle Maßnahmenpakete vorschlägt. Insbesondere ist diesbezüglich auch die Errichtung einer entsprechend dimensionierten Tiefgarage für das Verwaltungspersonal bzw. dem Kundenverkehr zu errichten, um den in diesem Gebiet schon jetzt bestehenden Parkplatzdruck nicht noch weiter zu erhöhen.

Ergänzung OR Schumann zu

Motivenbericht AP/4 - 130643/2015

im PFBI - Ausschuss am 17.12.2015

teil
J. R.

Aufnahme in d. Moniatsbericht

"Das städtebauliche Potenzial dieses Standorts und die Entwicklung im Umfeld sollten in Abstimmung mit der Stadtbaudirektion dem Wert der Immobilie entsprechend genutzt werden **und so soll diese Entwicklung auch zu Verbesserungen für die Umfeldbevölkerung führen. Den Zielen des 4. Stadtentwicklungskonzepts folgend, ist eine Grün-Durchwegung für Rad- und Fußverkehr inkl. Bepflanzung in süd-nördlicher Richtung zwischen dem Schönaugürtel und der Steyrergasse über das Gelände der Holding Graz GmbH vorzusehen. Des Weiteren sind - möglichst unter frühzeitiger Einbindung des Bezirksrat Jakomini sowie der AnwohnerInnenschaft - Verbesserungen im angrenzenden Straßenraum zu prüfen und vorzunehmen. Es sollen v.a. im Bereich des Schönaugürtels, zum geringeren Teil auch im Bereich der Steyrergasse, Maßnahmen gesetzt werden, die zu deutlichen Verbesserungen bei der Grünbegleitung am Schönaugürtel sowie bei der Infrastruktur für FußgängerInnen und v.a. RadfahrerInnen führen. Dies obwohl die betriebliche Verwendung nur beschränkt mit fremden Zusatznutzungen zu vereinbaren ist, sodass es zweckmäßig erscheint, diese Liegenschaft Haus Graz-intern zu entwickeln.**"

Ergänzung OR Kollektur zu

Moniatsbericht 178/4-130643/2015
im PFBI - Ausschuss am 17.12.2015

teil

Jel

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen angenommen / abgelehnt / unterbrochen in der Sitzung des Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienausschusses am 17.12.2015

Die Schriftführerin:

Seifried

Der/die Vorsitzende:

H

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 17.12.2015

Der/die Schriftführerin:

Antrag mit Mehrheit angenommen

Abänderungsantrag Grube mit Mehrheit angenommen

GRAZ BAUT AUS
QUARTIER STEYRERGASSE SÜD

GRAZ

GRAZ BAUT AUS

QUARTIER STEYRERGASSE SÜD

AUSGANGSLAGE

- Wachsende Stadt
- Sanierung der bestehenden Alltags
- Steigende Anforderungen an den öffentlichen Verkehr
- Notwendige Infrastruktur für die Straßenbahn
- Städtebauliche Entwicklung des bestehenden Areals mit ca. 50.000m²

ZIELE „QUARTIER STEYRERGASSE SÜD“

- Maximale Synergien mit der notwendigen Alltagsanmietung (BALSa)
- Zentraler Standort und moderne Infrastruktur für Niederflur-Straßenbahnen
- Koordinierte Stadtteilentwicklung mit kommunalen Einrichtungen
- Fortsetzung der Standortoptimierung
- BürgerInnenfreundliches Service an einem Standort
- Urbane Immobilien mit multifunktionalem Nutzungsmix (Remise, Werkstatt, Büro)
- Quartier Steyregasse Süd als Haus Graz „zum Anfassen“

HAUS GRAZ „ZUM ANFASSEN“ AN EINEM STANDORT

- Holding Graz – Andreas-Hofer-Platz 15
- Stadt Graz – Stigergasse 2
- Stadt Graz Bauamtsgebäude – Europaplatz 20
- Citycom – Styria-Center Gadollaplatz 1
- ITG – Styria-Center Gadollaplatz 1
- Ankünder – Herrngasse 7
- Stadt Graz Stadarchiv – Schiffgasse 4
- GBG – C.w.-Hätzendorf-Straße 92 und Werkstätten Kärblergasse 77

KOSTEN

	Getragen von	Beitrag
Alltagsanmietung (vorläufig Aufwandsschätzung)	Balsa	€ 17,5 Mio.
Remise Steyregasse	Holding Graz Linien	€ 55,1 Mio.
Überbauung (exkl. geschätzter anteiliger USt)	Haus Graz	€ 46,9 Mio.
Errichtungskosten Haus Graz (exkl. Balsa)	Stadt Graz (exkl. Balsa)	€ 102,0 Mio.
Gesamtprojektkosten		€ 119,5 Mio.

FINANZIERUNG - Gesamtprojekt „Quartier Steyregasse Süd“

	Beitrag
Balsa (vorläufige Aufwandsschätzung)	€ 17,5 Mio.
Verkäufe aus nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften	€ 26,5 Mio.
Holding Graz: Andreas-Hofer-Platz, Steyregasse Nord	
Stadt Graz: Stadarchiv Schiffgasse	
GBG: Werkstätten Kärblergasse	
Mietersparnis / € 1,5 Mio. auf rd. 50 Jahre	€ 75,5 Mio.
Stadt Graz: Bauamtsgebäude, Stigergasse, ITG, GBG Conrad-von-Hätzendorf-Straße	
Holding Graz: Citycom, Ankünder	
Errichtungskosten Haus Graz (exkl. Balsa)	€ 102,0 Mio.
Gesamtprojektkosten	€ 119,5 Mio.

Sämtliche Beträge sind Nettobeträge. Alle Kosten sind nicht kapitalisiert.

IST-BESTAND



Remise II
1985

Betriebswerkstatt
1985

Hauptwerkstätte Teil 1
2000

Hauptwerkstätte Teil 2
und Funktionstrakt
2010

Materialwirtschaft

Energie Graz

BAUPHASEN

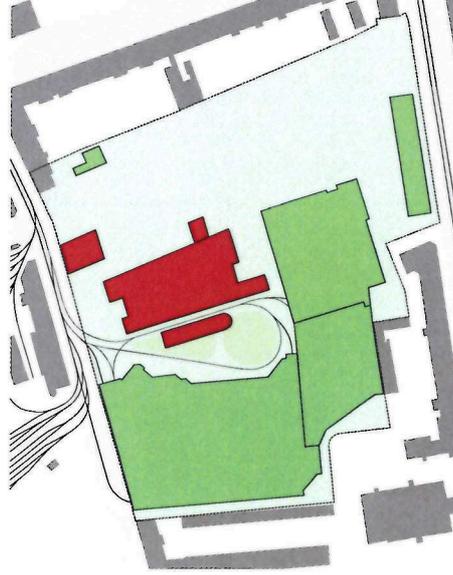
BAUPHASE 1 – Verlängerung der Remise



Projektdatei:
 Verlängerung der Remise Steyergasse
 Änderung der Einfahrtsgeometrie
 Bauherr: Holding Graz Linien
Errichtungskosten (Planung/Ausführung)
 € 9,0 Mio.

Bestand
 Neubau

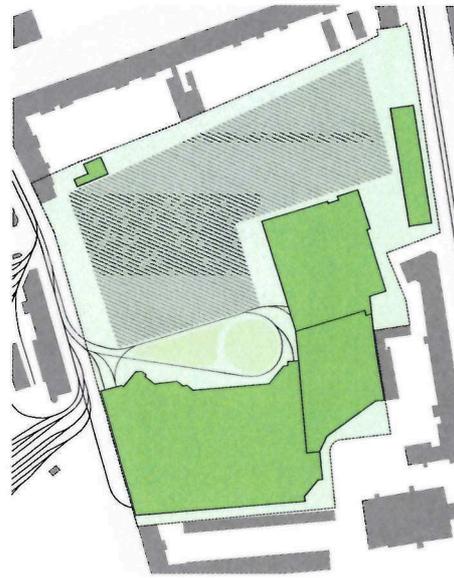
BAUPHASE 3a – Neubau Infrastrukturwerkstätte



Projektdatei:
 Neubau Infrastrukturwerkstatt als Ersatz für den Nordteil Unterflurdrähmaschine
 Bauherr: Holding Graz Linien
Errichtungskosten (Planung/Ausführung)
 € 18,0 Mio.

Bestand
 Neubau

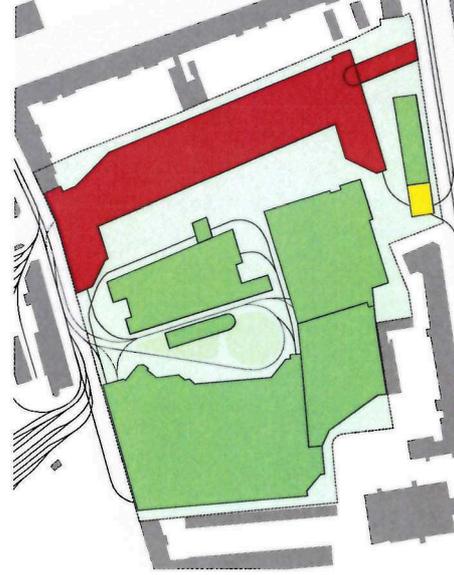
BAUPHASE 2 – Grabungsarbeiten zur Altlastensanierung durch BALSa



Projektdatei:
 Sanierung der Altlast ST28
 Bauherr: BALSa (Bundesalltags-senierungsges.m.b.H.)
€ 17,5 Mio.
 (vorl. Aufwandschätzung)
 Finanzierungsbeitrag Holding Graz: offen

Bestand
 Altlastensanierung

BAUPHASE 3b – Abstellhalle ohne Überbau

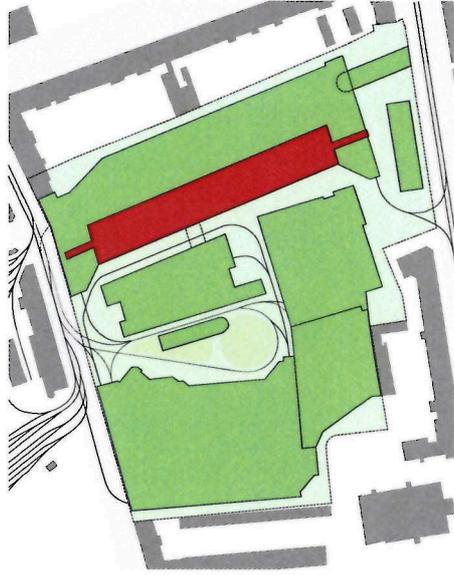


Projektdatei:
 Halle für 28 (lange) Straßenbahnen (40 m) Straßenbahnbindung in den Schrägürtel
 Bauherr: Holding Graz Linien
Errichtungskosten (Planung/Ausführung)
 € 17,0 Mio.

Bestand
 Neubau
 Abriss

SCHEMATISCHE VORGABE FÜR GESTALTUNGSAUFRAG

BAUPHASE 4 – Abstellhalle und Haus Graz-Überbauung



Projektdaten:

Halle für 12 (lange)
Straßenbahnen (40 m)

Überbauung: Städtebaulicher
Wettbewerb, ca. 17.500 m² BGF

Bauherr:
Haus Graz

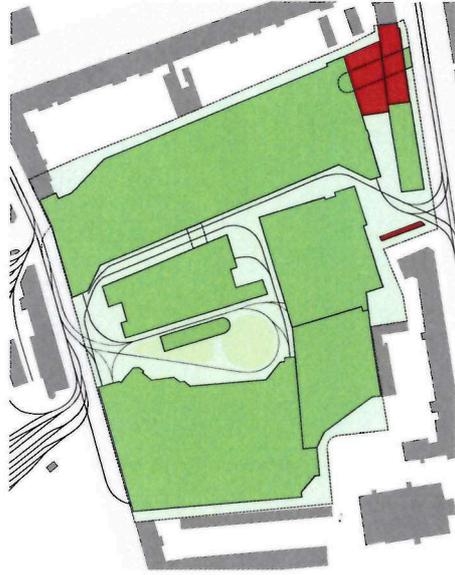
Errichtungskosten
(Planung/Ausführung)

Holding Graz Linien:
€ 10,6 Mio. (Halle)

Haus Graz:
€ 38,9 Mio. (Überbauung)

■ Bestand
■ Neubau

BAUPHASE 5 – Front Schönauquartier



Projektdaten:

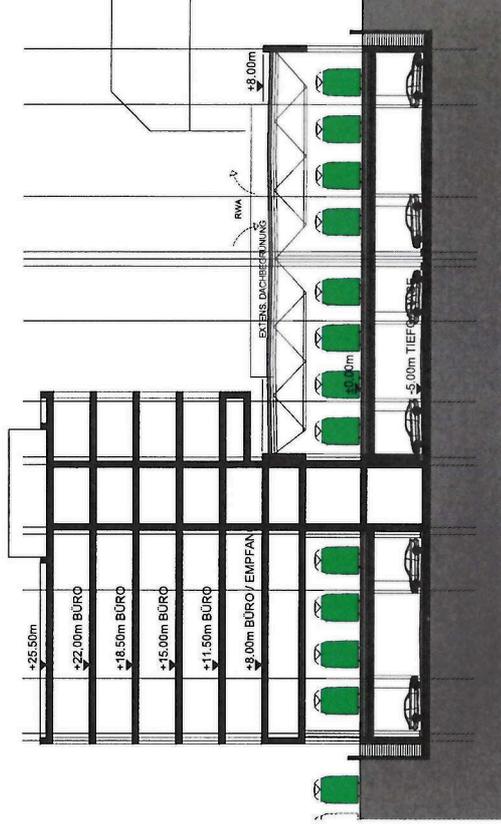
Verbauung
Front Schönauquartier 65
ca. 4.500 m² BGF

Städtebaulicher Wettbewerb/
Gestaltungsauftrag

Bauherr:
Haus Graz

Errichtungskosten
(Planung/Ausführung)
€ 8,0 Mio.

■ Bestand
■ Neubau



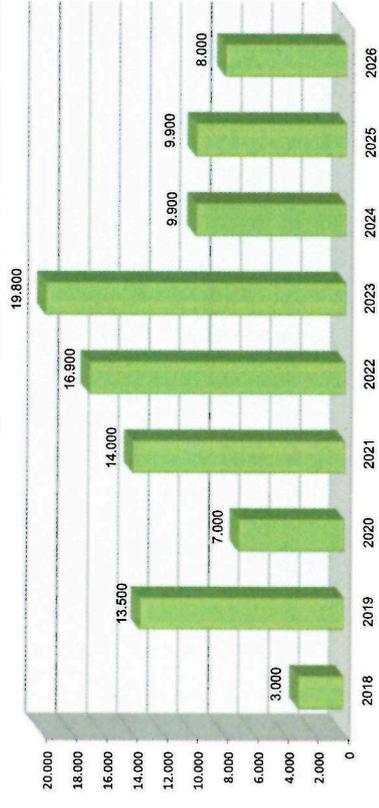
INVESTITIONEN

QUARTIER STEYRERGASSE SÜD - Investitionen

Ausführung	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Summe	Verkehr Linien	Überbauung Haus Graz	Alllast Balsa
BAUPHASE 1 Verlängerung der Remise II	3.000	6.500								9.500	9.500	0	
BAUPHASE 2 Sanierung der Alllast										17.500			17.500*
BAUPHASE 3 Infrastruktursteige und Abstellhalle für 28 TRAM		7.000	7.000	14.000	7.000					35.000	35.000	0	
BAUPHASE 4 Abstellhalle für 12 TRAMs und Büro-Überbauung					9.900	19.800	9.900	9.900		49.500	10.600	38.900	
BAUPHASE 5 Verbauung Gebäudefront Schönaugäuel									8.000	8.000	8.000		
Summe Investitionen	3.000	13.500	7.000	14.000	16.900	19.800	9.900	9.900	8.000	119.500	55.100	46.900	17.500*

* vorläufige Aufwandschätzung

QUARTIER STEYRERGASSE SÜD - Investitionsverlauf (exkl. Balsa)



Grobe Kostenschätzung, Preisbasis 2015 ohne Valorierungen und UST in tsd. €. Budgettermin zum Ausschreibungszeitpunkt; effektive Zahlungsflüsse später. Abhängig von der effektiven Struktur der zukünftigen Mieter und den jeweils beanspruchten Flächen ist für die Überbauung nur ein teilweiser Abzug von Vorsteuern möglich.

Für Vor- Detail und Einreichplanung des Gesamtprojekts sind im Budget/Forecast 2016/2017 der Holding Graz insgesamt € 4,2 Mio. veranschlagt.

	Signiert von	Peer Katharina
	Zertifikat	CN=Peer Katharina,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-12-11T11:06:25+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



Abänderungsantrag

eingbracht in der Gemeinderatssitzung am 17. Dezember 2015

von

GR Karl Dreisiebner

Betrifft: Abänderungsantrag zu Gemeinderatsstück TO. 12

Haus Graz – „Graz baut aus“, Quartier Steyrergasse Süd, Grundsatzbeschluss

GZ: A8/4 – 130643/2015

Bei der von GR Schimautz eingebrachten Ergänzung, die dem Gemeinderatsbericht angefügt wurde, soll der letzte Satz bei Punkt b) folgendermaßen abgeändert werden:

Insbesondere ist im Zuge der Erfüllung der im FLÄWI 4.0 vorgeschriebenen Bebauungsplanpflicht ein betrieblicher Mobilitätsvertrag zwischen der Stadt Graz und der Holding Graz GmbH sowie allfällig weiteren beteiligten Tochterunternehmen zu errichten, der das betriebliche Mobilitätsmanagement und eine größtmögliche Reduktion des Autoverkehrs von MitarbeiterInnen wie auch von KundInnen zum Ziel haben soll. Die verbleibenden notwendigen Stellplätze für MitarbeiterInnen und KundInnen sollen überwiegend in Tiefgaragensituation hergestellt werden.