

Gl. Bono Hoegl

Graz, 21.09.2017

## Bericht an den Gemeinderat

WG 39853/2016/0011

### Neubauprogramm 2017/18 – Eigenneubau Am Grünanger

#### A) Neubauprojekt: Am Grünanger – Errichtung von 60 WE

Im Zukunftsprogramm Agenda Graz 22 sind die Regierungsparteien unter anderem übereingekommen, in der Gemeinderatsperiode der nächsten fünf Jahre mindestens 500 neue Sozialwohnungen durch die Kooperation mit gemeinnützigen Wohnbauträgern aber auch durch die Umsetzung von Eigenneubauprojekten zu realisieren.

Im Zuge der hierzu erforderlichen Grundstücksbevorratung in Zusammenarbeit mit der Abteilung für Immobilien der Stadt Graz prüft der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ weiters die Möglichkeit hinsichtlich der wirtschaftlichen Aufstockung und Nachverdichtung bestehender stadteigener Liegenschaften.

Die Stadt Graz ist Eigentümerin zahlreicher Liegenschaften im Siedlungsareal „Am Grünanger - Graz“ im VII. Stadtbezirk Liebenau in mittelbarer Murnähe auf Höhe des Puchsteges. Das gegenständliche Entwicklungsprojekt erstreckt sich über den Arealbereich zwischen Theyergasse, Andersengasse und Pichlergasse. Historische Auszüge belegen die lagerartige Bebauung von eingeschossigen und ebenerdigen Holzbaracken und unterirdischen Verbindungsgängen zur Unterbringung und Versorgung von Zwangsarbeitern während der NS-Zeit. In Anlehnung an die einstige Bebauungsstruktur sind aktuell noch zahlreiche kleine Holz-Hütten mit zugeordneten Eigengärten vorhanden, die auf kleinstem Raum zwischen 30 bis 40 m<sup>2</sup> zu Wohnzwecken genutzt werden. Aufgrund der veralteten Bauweise und des aktuellen Bauzustandes sind die Einheiten trotz mehrmaliger Sanierungsmaßnahmen nicht mehr wirtschaftlich nutzbar und in baubehördlicher sowie brandschutztechnischer Hinsicht auch nicht mehr genehmigungsfähig.

Zur Erlangung eines künftigen Verwertungskonzeptes wurde durch die Baudirektion der Stadt Graz bereits 2016 ein Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt, mit dem Ziel, das Gesamtbetrachtungsareal in 2 Bauabschnitten in wirtschaftlicher, sozialer, städtebaulich verträglicher als auch ökologischer Hinsicht bestmöglich zu gestalten.

Aus dem geladenen Wettbewerb unter 7 Teilnehmern ist es dem Grazer Architekturbüro Hohensinn Architektur ZT GmbH in überzeugender Art und Weise gelungen, die zahlreichen und hohen Anforderungen aus den Auslobungsvorgaben bestmöglich umzusetzen.

Durch die städtebauliche Anordnung von 2-3 geschossigen, nicht unterkellerten Wohngebäuden mit Satteldachausbildung in geordneten Kleingruppen, können hochwertige ökosoziale Innenhofsituationen entwickelt werden, die inmitten der umgebenden urbanen Bebauungsstruktur an den hohen Qualitäten gemeinschaftlich genutzter „ländlicher Dorfanlagen“ angelehnt sind. Die Wohngebäude können wahlweise in Massivbauweise oder in vorgefertigter modularer Holzbauweise errichtet werden. Je 4 bis 6 Wohneinheiten pro Gebäude mit Wohnnettonutzflächen von 46 m<sup>2</sup> bis

66 m<sup>2</sup> sind dezentral von unterschiedlichen Gebäudeseiten aus erschließbar, um eine bestmögliche Privatsphäre gegenüber den Nachbareinheiten gewährleisten zu können.

Im ersten Realisierungsabschnitt im Liegenschaftsausmaß von rund 11.355 m<sup>2</sup> können somit 60 Wohneinheiten in 13 Wohngebäuden mit gesamt etwa 3.350 m<sup>2</sup> WNFL geschaffen werden.

Nach erfolgter Baufeldfreimachung in den kommenden Jahren sind im Bereich der zweiten Ausbaustufe künftig weitere 86 Wohneinheiten auf etwa 1,5 ha Baufläche realisierbar.

Die Errichtungskosten für die Gesamtrealisierung des 1. Bauabschnittes betragen nach externer Prüfung der wettbewerbsbegleitenden Kostenkalkulation rund € 5.450.000 das entspricht ca. € 1.630/m<sup>2</sup> WNFL. Die Investitionskosten gliedern sich wie folgt auf:

2017:	€ 150.000.-
2018:	€ 1.500.000.-
2019:	€ 2.800.000.-
2020:	€ 1.000.000.-

Da die projektierten Kosten über der im § 6 Abs. 1 der GO des Stadtrechnungshofes ausgewiesenen Kostenschwelle für Projektkontrollen liegen, wurde seitens des zuständigen Stadtsenatsreferenten der Antrag auf Projektkontrolle gemäß § 6 an den Stadtrechnungshof eingereicht.

Das gegenständliche Bebauungsareal liegt im Einflussbereich der bestehenden Hochspannungsleitung entlang der Pichlergasse. Das Projekt wird daher gemäß den Vorgaben und Bestimmungen der Landesförderstelle der Steiermärkischen Landesregierung als nicht förderbar angesehen.

Die Refinanzierung der Gebäudeerrichtungskosten erfolgt über die Mieteinnahmen der nächsten 30 Jahre. Die Mieten werden in Anlehnung an die Förderung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung für „Sozialmietwohnungen“ 60 Prozent des Richtwertes für das Bundesland Steiermark betragen.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Organisationsstatutes für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ stellt der Verwaltungsausschuss WOHNEN GRAZ den

## **Antrag**

der Gemeinderat wolle beschließen:

- 1.) Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ wird mit der Durchführung der Errichtung von 13 städtischen Wohnhäusern auf den Liegenschaften EZ 701 bzw. EZ 1342, KG 63113 Liebenau, mit insgesamt 60 Wohneinheiten und einer Gesamtnutzfläche von ca. 3.350 m<sup>2</sup> NNFL mit den projektierten Gesamtkosten in der Höhe von rund € 5.450.000 beauftragt.
- 2.) Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ wird mit der erforderlichen Darlehens- und Baugirokontenaufnahme für dieses Projekt beauftragt.

Die Finanzierung dieses Projekts erfolgt aus dem genehmigten Finanzrahmen für die Jahre 2018-2022 für Neuprojekte und wird nach erfolgter Genehmigung mit den jeweiligen Jahrestanchen in die Budgets bzw. Mittelfristplanungen des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ übernommen.

Der Bearbeiter:

DI Herbert Rauscher  
(e.signiert)

Der Geschäftsführer:

Mag. Gerhard Uhlmann  
(e.signiert)

Der Stadtsenatsreferent:

Bürgermeister-Stellvertreter  
Mag.(FH) Mario Eustacchio  
(e.signiert)

Vorberaten und einstimmig/~~mehrheitlich~~/mit <sup>10</sup>..... Stimmen angenommen/~~abgelehnt/ unterbrochen~~  
in der Sitzung des Verwaltungsausschusses  
am 06. Juli 2017

Abänderungs-/Zusatzantrag:

Die Schriftführerin:

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung	
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen	
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ..... Stimmen / ..... Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt	
Graz, am <u>21/9/17</u>	Der/die Schriftführerin: 

Beilage/n:

	<b>Signiert von</b>	Rauscher Herbert
	<b>Zertifikat</b>	CN=Rauscher Herbert,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-06-28T14:06:42+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Uhlmann Gerhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-06-29T07:17:25+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Eustacchio Mario
	<b>Zertifikat</b>	CN=Eustacchio Mario,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-06-29T08:40:47+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.