

**Bericht an den Gemeinderat**

BearbeiterIn: Mag.<sup>a</sup> Susanne Radocha

GZ: A8 006485/2007/0029

**Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen,  
 Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus**

Rückkauf diverser Leasingobjekte

BerichterstatteIn: *Erkay Spatz*

Graz, 08.02.2018

Die Stadt Graz hat vor rund 15 Jahren auf nachfolgenden Objekten bauliche Sanierungen vorgenommen und diese über Leasing finanziert:

- Sonderschule Rosenhain, Grundstück Nr. 1552/1, KG Geidorf
- Landwirtschaft Lustbühel, Grundstück Nr. 1155, .694, .695, .698, KG Waltendorf
- Stadtgartenamt Schloßberg, Grundstück Nr. 694, 712, KG Innere Stadt
- Ausstiegsstelle Schloßberg, Grundstück Nr.753, 754,755, KG Innere Stadt
- Sozialpädag. Jugendzentrum YAP, Grundstück Nr. 553, 555, KG Lend
- Um- und Zubau Literaturhaus, Grundstück Nr. 102, 103, KG St. Leonhard
- Kindermuseum, Grundstück Nr. 69, KG Jakomini

Gemäß den Bezug habenden Gemeinderatsbeschlüssen wurden mit dem Leasinggeber (Immorent) für die oben genannten Objekte insbesondere folgende Verträge abgeschlossen:

1. unbefristeter Immobilienleasingmietvertrag mit einem 15-jährigen Kündigungsverzicht
2. Einräumung eines 50-jährigen Baurechts auf der Liegenschaft.
3. Andienungsrecht, das Baurecht nach Ablauf des Kündigungsverzichtes zurückzukaufen
4. Bestandvertrag hinsichtlich des Superädifikates Kindermuseum

Die Liegenschaften selbst verblieben damals im Eigentum der Stadt und wurden danach – mit Ausnahme der Liegenschaften am Schloßberg – an die GBG ausgegliedert.

Der Kündigungsverzicht der Immobilienleasingmietverträge endet für die ersten 3 Objekte bereits am 28.02.2018.

Es ist daher beabsichtigt, dass die GBG im Jahr 2018 bei jenen Liegenschaften, die noch in ihrem Eigentum stehen – wie bisher üblich und wie anlässlich der Ausgliederung geplant – den Rückkauf der Baurechte sowie des Superädifikats Kindermuseum von der Leasinggesellschaft tätigt. Die Weiterübertragung von Grund und Boden samt Gebäude an die Stadt Graz im Sinne der am 14.12.2017 vom Gemeinderat beschlossenen Rückgliederung erfolgt gemäß separater Beschlüsse.

Der von der GBG zu leistende Kaufpreis für den Rückkauf der Baurechte wird – so wie bei den Leasing-Rückkäufen der vergangenen Jahre – mit der von der Leasinggesellschaft zurückzuerstattenden Kautions der Stadt Graz in selber Höhe gegenverrechnet.

Objekt	Kaufpreis= Kautions EUR
Sonderschule Rosenhain	582.350,00
Landwirtschaft Lustbühel	743.451,10
Literaturhaus	2.359.687,40
Sozialpädag. Jugendzentrum YAP	793.418,75
Kindermuseum	2.120.175,00
<b>Gesamtsumme</b>	<b>6.599.082,25</b>

Die Leasingverträge werden beendet und die jeweils angesparte Kautionskaution direkt von der GBG an die Stadt Graz ausbezahlt. Auf der Baurechtseinlage dieser Liegenschaften ist jeweils ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Graz intabuliert und wird gleichzeitig der Verzicht auf das Vorkaufsrecht vorgeschlagen.

Bis zur geplanten Weiterübertragung von Grund und Boden samt Gebäude an die Stadt Graz, wird die Abteilung für Immobilien - wie auch bei den vorangegangenen Baurechtsrückkäufen - einen konkludenten Mietvertrag mit der GBG abschließen und ein jährliches Mietentgelt von 5% der Gesamt-Anschaffungskosten an die GBG leisten. Im Falle des Kindermuseums wird das Mietentgelt von der KIMUS Kindermuseum Graz GmbH an die GBG geleistet.

Das Objekt auf der städtischen Liegenschaft am Schloßberg (Superädifikat Stadtgartenamt) wird von der Holding Graz genutzt und ist der Rückkauf mittels gesondertem Kaufvertrag durch die Stadt Graz (unter Inanspruchnahme der USt-Befreiung) zu einem Gesamtrückkaufpreis von EUR 632.786,00 vorgesehen. Gleichzeitig soll der gegenständliche Leasingvertrag beendet werden.

Da die Holding Graz weiterhin Nutzerin dieser Liegenschaft sein wird, ist es erforderlich, dass die Abteilung für Immobilien mit der Holding Graz eine entsprechende Nutzungsvereinbarung (Prekarium) abschließt.

Das zweite Objekt betrifft ebenfalls eine städtische Liegenschaft am Schloßberg (Ausstiegsstelle Schloßberg/Schloßbergcafe) und ist hier der Rückkauf des Baurechtes durch die Stadt Graz zu einem Gesamtrückkaufpreis von EUR 446.781,50 unter gleichzeitiger Beendigung des Leasingvertrages vorgesehen. Das Objekt selbst ist weiterhin verpachtet.

In beiden Fällen hat die Stadt Graz den Kaufpreis bereits in Form einer Kautionskaution in selber Höhe angespart, weshalb ein Zahlungsfluss nicht mehr erforderlich ist. Die Stadt Graz verzichtet auf die Rückzahlung des von ihr angesparten Kautionsguthabens, da die Leasinggesellschaft vereinbarungsgemäß die Forderung der Stadt Graz auf Rückzahlung des Kautionsguthabens mit ihrer Forderung auf Bezahlung des Kaufpreises in eben dieser Höhe gegen verrechnen wird.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichtes stellt der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 9 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl Nr 130/67 idF LGBl Nr 45/2016, beschließen:

**A) Rückkauf der im Motivenbericht des gegenständlichen Berichtes aufgelisteten Objekte durch die GBG zum Kaufpreis von insgesamt EUR 6.599.082,25:**

- Die Stadt Graz verzichtet auf die Ausübung des im jeweiligen Baurechtsvertrages eingeräumten Vorkaufsrechtes.
- Die im Zusammenhang mit den Rückkäufen gegenüber den Leasinggesellschaften abzugebenden Schad- und Klagloserklärungen werden genehmigt.
- Die Stadt Graz, Abteilung für Immobilien wird - wie auch bei den vorangegangenen Baurechtsrückkäufen - einen konkludenten Mietvertrag mit der GBG abschließen und ein jährliches Mietentgelt von 5% der Gesamt-Anschaffungskosten an die GBG leisten. Die budgetäre Bedeckung der Rückmiete ist im Voranschlag 2018 gegeben.
- Die Errichtung der Verträge und der mit der Durchführung verbundenen Erklärungen werden von der Abteilung für Immobilien in Abstimmung mit den Leasinggesellschaften und vom Präsidialamt- Referat für Zivilrechtsangelegenheiten durchgeführt.

- Die Finanzierung durch die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH in Höhe von EUR 6.599.082,25 zuzüglich Nebenkosten erfolgt über den Cash Pool.

**B) Rückkauf der im Motivenbericht des gegenständlichen Berichtes aufgelisteten Objekte durch die Stadt Graz zum Kaufpreis von insgesamt EUR 1.079.567,50:**

- Genehmigung zum Abschluss der Bezug habenden Kaufverträge unter gleichzeitiger Beendigung der bestehenden Leasingvertragsverhältnisse.
- Genehmigung zum Verzicht der Stadt Graz auf Rückzahlung des von ihr jeweils angesparten Kautionsguthabens, da die Leasinggesellschaft vereinbarungsgemäß die Forderung der Stadt Graz auf Rückzahlung des Kautionsguthabens mit ihrer Forderung auf Bezahlung des Kaufpreises in eben dieser Höhe gegen verrechnen wird.
- Genehmigung zum Abschluss einer Nutzungsvereinbarung zwischen der Stadt Graz und der Holding Graz- Kommunale Dienstleistungen GmbH für die Nutzung des Objekts Stadtgartenamt Schloßberg.
- Die Errichtung der Verträge und der mit der Durchführung verbundenen Erklärungen werden von der Abteilung für Immobilien in Abstimmung mit den Leasinggesellschaften und vom Präsidialamt- Referat für Zivilrechtsangelegenheiten durchgeführt.

Die Bearbeiterin:  
Mag.<sup>a</sup> Susanne Radocha  
*elektronisch gefertigt*

Der Abteilungsvorstand:  
Mag Dr. Karl Kamper  
*elektronisch gefertigt*

Der Finanzreferent:  
StR Dr. Günter Riegler  
*elektronisch gefertigt*

Vorberaten und einstimmig / mehrheitlich / mit ..... Stimmen angenommen/abgelehnt / unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus am ..... 8. Febr. 2018

Die Schriftführerin:  
*A. Radocha*

Der/Die Vorsitzende:  
*[Signature]*

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 checked="" type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit ..... Stimmen / ..... Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt			
Graz, am <u>8.2.18</u>		Der/die Schriftführerin: <i>[Signature]</i>		

	<b>Signiert von</b>	Radocha Susanne
	<b>Zertifikat</b>	CN=Radocha Susanne,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-01-30T14:12:44+01:00
	<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>	Kamper Karl
	<b>Zertifikat</b>	CN=Kamper Karl,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-01-31T11:53:29+01:00
	<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>	Riegler Günter
	<b>Zertifikat</b>	CN=Riegler Günter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-02-02T17:44:26+01:00
	<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.