

## Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 - 2895/2015

A8 - 119718/2018-0123

Bearbeiterin A 8/4: Mag.<sup>a</sup> Anna König

Bearbeiterin A 8: Bettina Frommwald

Fachhochschulstandort Eckertstraße 30i

1. Budgetvorsorge über € 600.000,00

in der AOG 2019

2. Erwerb von Wohnungseigentum,

Kaufpreisnachzahlung von € 600.000,00

Abschluss eines Nachtrages zum

Kaufvertrag

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

BerichterstellerIn:

*StR Dr. Riegler*

Graz, am 17.10.2019

Die Stadt Graz hat mit Kaufvertrag vom 2.7.2015 Räume im Ausmaß von 3.390 m<sup>2</sup> für drei neue Studiengänge der FH-Joanneum GmbH in der Eckertstraße 30i, an der Rückseite direkt angrenzend an den FH-Campus Eggenberger Allee um € 10.934.784,00, das sind € 3.225,60 brutto/m<sup>2</sup> gekauft. Das Land Steiermark hat für den Ankauf 50 % dieses Kaufpreises als einmalige Förderung gewährt.

Der Kaufvertrag wurde 2015 noch in der Planungsphase des Projektes abgeschlossen. Da die Planung für die FH-Räume zu diesem Zeitpunkt noch in Ausarbeitung war und der damalige Planungsstand noch eine Fläche von 3.527 m<sup>2</sup> umfasste, wurde der Auftrag erteilt, die Planung auf 3.390 m<sup>2</sup> zu reduzieren. Zudem wurde eine Mehr-Weniger-Klausel in den Kaufvertrag aufgenommen, um verbleibende Flächendifferenzen auszugleichen. Diese Klausel des Kaufvertrages sieht im Punkt 1.10. vor, dass der vereinbarte Kaufpreis bei einer Erhöhung oder bei Reduktion der Flächen des FH-Kaufgegenstandes um jeweils € 3.225,60/m<sup>2</sup> steigt oder sinkt.

Die tatsächlich zur Ausführung gelangte Planung umfasst FH-Räumlichkeiten laut Raum- und Funktionsprogramm von 3.452,52 m<sup>2</sup>. Das entspricht einer Erhöhung um 62,52 m<sup>2</sup>. Zusätzlich wurden von der Verkäuferin zur Unterbringung der erforderlichen Haustechnikanlagen und diverser Funktionsräume im EG und den Untergeschossen noch weitere Räume im Ausmaß von 362,25 m<sup>2</sup> errichtet. Nach der Übergabe des ersten Teilabschnitts wurde laut Nachtrag vom Kaufvertrag am Jahresende 2017 eine Nachforderung in Höhe von € 1.369.363,97 gestellt. Diese Nachforderung wurde für die errichteten Technik- und Funktionsräume seitens der Stadt Graz mit der Begründung bestritten, dass diese bezüglich Lage und Qualität den Räumen des Raum- und Funktionsprogrammes nicht gleichwertig sind, weshalb auch kein Kaufpreis von € 3.225,60/m<sup>2</sup> bezahlt werden kann.

Im August 2018 wurden seitens der Verkäuferin zwar weitere Räume übergeben, allerdings wurde für eine Teilfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> im EG (IT-Unterrichtsräume) die Übergabe verweigert.

Nunmehr liegt das Parifizierungsgutachten für das Bauvorhaben vor und daher wurde mit der Verkäuferin vereinbart, sich bei der Ermittlung des angemessenen Kaufpreises für die hinzugekommenen Funktions- und Technikflächen im Ausmaß von 362,25 m<sup>2</sup> an den Bewertungsfaktoren für diese Zubehörflächen im Gutachten zu orientieren. Die Flächen sind im Nutzwertgutachten mit Faktoren zwischen 0,2 und 0,4 des Regelnutzwertes von 1,00/m<sup>2</sup> bewertet. Auf dieser Basis wurde eine Erhöhung des Kaufpreises um € 3.225,60, für 62,52 m<sup>2</sup> und um einen Durchschnittsfaktor von ca. 0,35 von € 3.225,60 d.s. € 1.097,66/m<sup>2</sup> für 362,25 m<sup>2</sup> errechnet. Daraus ergibt sich insgesamt eine Kaufpreiserhöhung von gerundet € 600.000,00.

Diese Kaufpreiserhöhung soll wie auch die umgehende Übergabe der bisher zurückbehaltenen Räume in einem 2. Nachtrag zum Kaufvertrag vereinbart werden. Gleichzeitig hat die Verkäuferin zugesagt, die Abrechnung der allgemeinen Gebäudekosten im Wohnungseigentumsvertrag aufgrund der Nutzfläche zu vereinbaren, sodass die Technik- und Funktionsräume im Zubehör zu keiner Erhöhung der laufend anfallenden Kosten führen.

Das Land Steiermark hat in Aussicht gestellt, diese zusätzlichen Kosten wieder zu 50 % zu übernehmen und einen Betrag von € 300.000,00 mittels Bedarfszuweisung an die Stadt Graz abzudecken.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus stellt daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 5 iVm § 95 Abs. 1 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. den

## **Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. In der AOG 2019 wird die FIPOS

5.28000.001000 „Unbebaute Grundstücke; FH Erweiterung“ (AOB 0804)

mit € 600.000,00 geschaffen und zur Bedeckung die FIPOS

6.28000.346000 „Investitionsdarlehen von Kreditinstituten“ (AOB 0800)

um denselben Betrag erhöht.

Die notwendige Bedeckung von € 600.000,00 erfolgt durch eine Umschichtung aus dem Investitionsfonds-Bereich Infrastruktur. Der aktuelle Stand über Höhe und bisherige Verwendung des Investitionsfonds geht aus der Ausschussinformation für den Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus hervor.

2. Dem Abschluss eines Nachtrags zum Kaufvertrag vom 2.7.2015 für den Erwerb von Wohnungseigentum an der EZ 651, KG 63107, Eckertstraße 30i, wird zugestimmt.

Der Kaufpreis für das Wohnungseigentumsobjekt, das für drei Studiengänge der FH-Joanneum GmbH verwendet wird, wird in Höhe von € 11.534.784,00 vereinbart, ein Restkaufpreis von € 600.000,00 ist daher nach Übergabe noch zur Zahlung fällig. Im Gegenzug verpflichtet sich die Verkäuferin die zurückbehaltene Teilfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> mit IT-Unterrichtsräumen im EG umgehend an die Stadt Graz zu übergeben.

Um höhere laufende Kosten für die Stadt Graz zu vermeiden, wird die Verkäuferin im Wohnungseigentumsvertrag eine Abrechnung der allgemeinen Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund der Nutzfläche ohne Untergeschossflächen vorsehen.

Die Bearbeiterin der A 8/4:

Mag.<sup>a</sup> Anna König

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand der A 8/4:

Mag. Matthias Eder

(elektronisch unterschrieben)

Die Bearbeiterin der A 8:

Bettina Frommwald

(elektronisch unterschrieben)

Der Finanzdirektor:

Mag. Dr. Karl Kamper

(elektronisch unterschrieben)

Der Stadtsenatsreferent:

Stadtrat Dr. Günter Riegler

(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit ..... Stimmen  
 angenommen/~~abgelehnt/unterbrochen~~ in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen,  
 Beteiligungen, Immobilien, sowie Wirtschaft und Tourismus am ..... 17. 10. 2019

Der/die Schriftführerin: [Handwritten Signature]

Der/die Vorsitzende: [Handwritten Signature]

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 17.10.2019 Der/Die SchriftführerIn: [Handwritten Signature]



<b>Signiert von</b>	König Anna
<b>Zertifikat</b>	CN=König Anna,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
<b>Datum/Zeit</b>	2019-10-03T13:22:39+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>	Eder Matthias
<b>Zertifikat</b>	CN=Eder Matthias,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
<b>Datum/Zeit</b>	2019-10-03T13:40:31+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>	Frommwald Bettina
<b>Zertifikat</b>	CN=Frommwald Bettina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
<b>Datum/Zeit</b>	2019-10-04T08:51:13+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>	Kamper Karl
<b>Zertifikat</b>	CN=Kamper Karl,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
<b>Datum/Zeit</b>	2019-10-04T09:26:23+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>	Riegler Günter
	<b>Zertifikat</b>	CN=Riegler Günter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2019-10-10T17:36:01+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.

FBI 17.10.19 Beilage zu FH Mollndul-  
Mollndul  
TOP 06 AB-M 9718/2018-123  
AB/4 - 2895/2015

Hermann Schützenhöfer  
Landeshauptmann



Das Land  
Steiermark

Herrn  
Bürgermeister der Stadt Graz  
Mag. Siegfried Nagl  
8010 Graz - Rathaus

Graz, am 10. Oktober 2019

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Bezug nehmend auf das vorgebrachte Ansuchen und die geführten Gespräche mit meinem Büro, wurde durch mein Büro ein Vorschlag ausgearbeitet.

Ich habe daher den Auftrag erteilt, aus Bedarfszuweisungsmitteln - die entsprechenden Einnahmen aus dem Finanzausgleich vorausgesetzt - Mittel für folgendes Vorhaben zur Verfügung zu stellen:

**Infrastruktur Räumlichkeiten  
Fachhochschule Joanneum**

€ 300.000,--

für das Jahr 2019

Gleichzeitig darf ich darauf hinweisen, dass diese Zusage zum gegebenen Zeitpunkt noch eines Beschlusses der Steiermärkischen Landesregierung bedarf.

Mit besten Grüßen