

GR Proger

Graz, 29.04.2021

Bericht an den Gemeinderat

A8-2795/2021-38

A 8/4 – 066529/2019

Tennenmälzerei Graz-Reininghaus,

1. Budgetvorsorge über € 1.050.000
2. Erwerb der Liegenschaft

Gst. 331/11 (Neu), KG Baierdorf

im Gesamtausmaß von 1.217 m²

von der Wohnbaugruppe

Wirkungsziel

Im Rahmen der Entwicklung des Areals Graz-Reininghaus ist es erforderlich, der zukünftigen Bevölkerung in Graz-Reininghaus kommunale Einrichtungen wie ua. eine Servicestelle, eine Bibliothek sowie Bereiche für Kunst und Kultur zur Verfügung zu stellen. Das denkmalgeschützte Objekt der Tennenmälzerei ist eines der letzten Objekte, das aus der Zeit der industriellen Nutzung des Areals stammt und wurde zur Erhaltung unter Denkmalschutz gestellt. Die Stadt Graz möchte mit dem Ankauf des Objekts zur Erhaltung beitragen und das Objekt in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt mit Zu- und Umbauten einer breit gefächerten Nutzung zuführen.

Aus einer Vorstudie des Arch.Büros Pucher geht hervor, dass auf drei Etagen sowie einer zusätzlichen Galerie eine Nutzfläche im Ausmaß von 2.300 m² realisierbar ist. Damit ist gewährleistet, dass großflächige Anmietungen für die vorgenannten Zwecke am Areal Reininghaus nicht erforderlich sind.

Transaktion

Nach umfangreichen Vorgesprächen war es der A 8/4 – Abteilung für Immobilien möglich, mit der Eigentümergemeinschaft bestehend aus der **ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.** und der **Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen. m.b.H.** eine verbindliche Vereinbarung abzuschließen, die den Ankauf der Tennenmälzerei samt Grundstück durch die Stadt Graz sowie umfangreiche Rechte an den bei der ENW und der Ennstal verbleibenden und die Tennenmälzerei umgebenden Grundstücke umfasst.

Die Vereinbarung wurde unter der aufhebenden/aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass die Teilung wie geplant möglich ist und die Gremien der Stadt Graz sowie der Verkäuferinnen der Vereinbarung zustimmen.

Kaufgegenstand

Der Kaufgegenstand umfasst das neu zu begründende Grundstück 331/11 der KG 63109 Baierdorf im Ausmaß von 1.217 m² mit dem darauf befindlichen Objekt der Tennenmälzerei.

Die Liegenschaft ist im aktuellen Flächenwidmungsplan der Stadt Graz als Kerngebiet (KG) mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5 ausgewiesen. Für das Areal wurde ein Bebauungsplan erstellt, der die Grundstücke in Bauplätze teilt.

Auf dem kaufgegenständlichen Grundstück ist das Objekt der Tennenmälzerei errichtet. Beim Objekt handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Industriegebäude in baufälligem Zustand.

Kaufpreis und Abwicklung

Als Kaufpreis für die gesamte Liegenschaft wird einvernehmlich ein Betrag von pauschal € **994.000,--** vereinbart. Die Verrechnung des Kaufpreises erfolgt umsatzsteuerbefreit, somit wird keine Umsatzsteuer in Rechnung gestellt.

Die Transaktion erfolgt über ein Treuhandkonto des Vertragserrichters. Dies garantiert, dass der Kaufpreis erst nach Vorliegen aller erforderlichen Voraussetzungen ausbezahlt wird.

Die Gesamtkosten des Ankaufs inklusive Kaufnebenkosten werden voraussichtlich € 1.050.000,-- betragen.

Gewährleistung und Einräumung von Rechten

Die Verkäuferinnen haften für die Freiheit des Kaufgegenstandes von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten sowie ab Übergabe an die Käuferin für die Freiheit von Bestand- und Nutzungsrechten Dritter. Davon ausgenommen sind die Anmerkung des Denkmalschutzes sowie die Verpflichtung, gegen den Betrieb der Mälzerei der Stamag keine Einwände zu erheben.

Mit der Eigentumsübertragung des neu gebildeten Grundstücks gehen alle mit der Projektkonzeption verbundenen Rechte an der bisherigen Planung auf die Stadt Graz über. Etwaige daraus resultierende offene Honorarforderungen verbleiben in der Zahlungspflicht der Verkäuferinnen.

Die Verkäuferinnen leisten zusätzlich dafür Gewähr, dass der Kaufgegenstand frei von Verunreinigungen und Kontaminationen ist.

Die Verkäuferinnen räumen der Stadt Graz folgende Dienstbarkeiten unentgeltlich ein:

- Zugang und Zufahrt über die Nachbargrundstücke während der Bauzeit und zum Zweck des Betriebes der Tennenmälzerei
- Zugang zum Objekt der Tennenmälzerei über die Nachbargrundstücke, da die Grundstücksgrenze in weiten Teilen der Grundstücksgrenze entspricht

- Fensterrechte, damit eine natürliche Belichtung der Innenräume mittels neuer und zusätzlicher Fensterflächen möglich wird
- Leitungsrechte zum Betrieb der Tennenmälzerei mit Ver- und Entsorgungsleitungen
- Duldungspflicht und Verzicht auf Einwendungen, damit öffentliche Nutzungen und Veranstaltungen im Innen- und Außenbereich möglich sind. Diese Verpflichtung ist auf die Rechtsnachfolger/Wohnungseigentümer zu überbinden und in die zukünftigen Wohnungseigentumsverträge aufzunehmen. Diese Verpflichtung ist mittels Pönale abgesichert.

Die Rechte sind im Rahmen der Planung des Umbaus der Tennenmälzerei in Abstimmung mit den Verkäuferinnen abzustimmen und als Dienstbarkeiten im Grundbuch sicherzustellen. Die Kosten der Errichtung des Kaufvertrages, der Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages sowie Steuern, Abgaben und Gebühren trägt die Stadt Graz. Ertragssteuern gehen zu Lasten der Verkäuferinnen.

Weitere geplante Vorgehensweise

Die GBG soll mit der Umsetzung der Ertüchtigung des Objekts der Tennenmälzerei unter Einbindung der zukünftigen Nutzer sowie der Baudirektion beauftragt werden. Aufgrund grober Vorkalkulationen ist für die Sanierung und den Umbau des Objekts sowie der Gestaltung der Außenbereiche mit Kosten in Höhe von € 8,0 bis € 10,0 Mio. zu rechnen.

Die für den Ankauf der Liegenschaft notwendigen finanziellen Mittel in Höhe von € 1.050.000 sollen aus dem Investitionsfonds bedeckt werden.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus stellt daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 5 iVm § 93 Abs.1 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 114/2020, den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Der Finanzierungs- und Ergebnishaushalt 2021 wird wie folgt geändert:

Finanzstelle	Fonds	Finanzposition	Haushaltsprogramm	Beschreibung des HHP/der Fipos	Deckungsring	FVA 2021	EVA 2021
210	840000	1.000000	12103180	Tennenmälzerei	D.210318	+1.050.000	
180	840000	2.346000				+1.050.000	

Die Finanzierung von € 1.050.000 erfolgt durch eine Umschichtung aus dem Investitionsfonds. 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. Die Stadt Graz erwirbt die Liegenschaft der Tennenmälzerei in Graz Reininghaus bestehend aus dem Grundstück 331/11 KG Baierdorf um den Kaufpreis inklusive Nebenkosten iHv. € 1.050.000.

Der Bearbeiter:
Karl Roschitz

Der Abteilungsvorstand:
Mag. Matthias Eder

Der Bearbeiter:
Michael Kicker

Der Finanzdirektor:
Mag. Dr. Karl Kamper

Der Stadtsenatsreferent A 8/4:
Stadtrat Dr. Günter Riegler

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit _____ Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und
Tourismus am 29. April 2021

Der/Die SchriftführerIn:

[Handwritten signature]

Der/Die Vorsitzende:

[Handwritten 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>29.4.21</u>	Der/die SchriftführerIn: <i>[Handwritten signature]</i>			

	Signiert von	Karl Roschitz
	Zertifikat	CN=Karl Roschitz,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-04-14T07:32:38+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eder Matthias
	Zertifikat	CN=Eder Matthias,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-04-14T12:33:31+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kicker Michael
	Zertifikat	CN=Kicker Michael,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-04-15T05:12:46+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kamper Karl
	Zertifikat	CN=Kamper Karl,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-04-15T10:20:39+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Riegler Günter
	Zertifikat	CN=Riegler Günter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-04-16T12:20:31+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.