

OK Mag. Roschitz

Graz, 20.05.2021

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 – 074507/2020

Wertgleicher Tausch der Liegenschaften

Dr.-Plochl-Straße 12c, EZ 942 KG Liebenau gegen

Stradiotgasse 25a bis c, EZZ 1299, 1232, 1233, 1234 und 1235 KG Lend

Die Liegenschaft Dr.-Plochl-Straße 12c wurde im Rahmen der südlichen Erschließung des Areals der Kirchner Kaserne im Jahre 2019 von der Stadt Graz um € 400.000,-- angekauft. Obwohl nur eine Teilfläche zur Errichtung einer Zufahrt zum Areal der ehemaligen Kaserne notwendig war, bestanden die damaligen Eigentümer auf den Erwerb der gesamten Liegenschaft. In der Zwischenzeit wurde der für die Erschließung erforderliche Teil in Abstimmung mit der Verkehrsplanung sowie dem Straßenamt abgetrennt.

Die Liegenschaft Stradiotgasse 25a bis c liegt unmittelbar angrenzend an die Liegenschaft der Straßenbahn-Remise in Eggenberg und ist Teil eines Planungsgebiets in Eggenberg, das zur Realisierung der Erweiterung der STRAB-Remise und eines neuen öffentlichen Parks dient. Es ist beabsichtigt, jene Teile, die für die Remise erforderlich sind, zu einem späteren Zeitpunkt an die Holding Graz zu übertragen.

Aufgrund der derzeitigen Umstände beim Eigentümer der Liegenschaft Stradiotgasse 25a bis c besteht aktuell die Möglichkeit, die beiden Liegenschaften ohne Wertausgleich zu tauschen.

Wirkungsziel

Die Liegenschaft Stradiotgasse 25 a bis c liegt unmittelbar im geplanten nördlichen Zufahrtsbereich für die Straßenbahnen. Der Erwerb u.a. dieser Liegenschaft ist Voraussetzung für die Realisierung der Erweiterung des STRAB-Betriebshofs sowie des neuen öffentlichen Parks in Eggenberg.

Transaktion

Nach umfangreichen Vorgesprächen war es der A 8/4 – Abteilung für Immobilien möglich, mit dem Eigentümer der Liegenschaft Stradiotgasse 25 a bis c eine verbindliche Vereinbarung abzuschließen, die den Erwerb seiner Liegenschaft in Form eines wertgleichen Tauschs gegen die städtische Liegenschaft Dr.-Plochl-Straße 12c ermöglicht. Ein Ankauf ohne Tauschgegenstand wurde vom Eigentümer der Liegenschaft Stradiotgasse 25 a bis c abgelehnt.

Die Vereinbarung wurde unter der aufhebenden/aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass beide Liegenschaften bestandfrei übergeben werden und die Gremien der Stadt Graz der Vereinbarung zustimmen.

Tauschgegenstände

Die Liegenschaft EZ 942 KG Liebenau mit dem Wohnhaus Dr.-Plochl-Straße 12c steht im Eigentum der Stadt Graz und umfasst nach Abtrennung der für die Erschließung des Areals der ehemaligen Kirchner Kaserne notwendigen Verkehrsflächen eine Grundstücksfläche im Ausmaß von 879 m². Die Liegenschaft ist im aktuellen Flächenwidmungsplan der Stadt Graz als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 ausgewiesen. Das darauf errichtete Wohnhaus besteht aus zwei Wohneinheiten und wurde in den 1960er-Jahren errichtet.

Die Liegenschaft EZZ 1299, 1232, 1233, 1234 und 1235 KG Lend mit dem Wohnhaus Stradiotgasse 25a, 25b und 25c steht im Eigentum von Herrn Dr. Hovnikar und umfasst eine Grundstücksfläche im Ausmaß von 417 m². Die Liegenschaft ist im aktuellen Flächenwidmungsplan der Stadt Graz als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,2 ausgewiesen. Das darauf errichtete Wohnhaus besteht aus vier Wohneinheiten und wurde in den 1930er-Jahren errichtet und mehrfach umgebaut. Gemäß Sachverständigengutachten weist die Liegenschaft einen Verkehrswert in Höhe von € 306.000,-- auf.

Abwicklung und Tauschwert

Die Transaktion erfolgt über ein Treuhandkonto des Vertragsrichters. Dies garantiert, dass die grundbücherliche Durchführung erst nach Vorliegen aller erforderlichen Voraussetzungen durchgeführt wird. Der Preis der tauschgegenständlichen Liegenschaften beträgt jeweils € 310.000,--, was die Grundlage der Berechnung der Kaufnebenkosten bildet. Jeder Vertragspartner hat die Grunderwerbsteuer sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr für seine neue Liegenschaft zu tragen. Die Kosten der Vertragserrichtung tragen die Tauschpartner jeweils zur Hälfte. Die Kosten der Teilung der Liegenschaft Dr.-Plochl-Straße 12c trägt die Stadt Graz. Die Verrechnung des Kaufpreises erfolgt umsatzsteuerbefreit, somit wird keine Umsatzsteuer in Rechnung gestellt.

Gewährleistung

Die Tauschpartner haften jeweils für die Freiheit des Tauschgegenstandes von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten, sowie ab Unterfertigung des Tauschvertrages für die Freiheit von Bestand- und Nutzungsrechten Dritter.

Finanzierung:

Die für den Tausch der Liegenschaften notwendigen finanziellen Mittel für die Kaufnebenkosten in Höhe von rund € 17.000,-- sollen aus dem Budget der A 8/4-Abteilung für Immobilien bedeckt werden.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus stellt daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 5 und 6 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. Die Stadt Graz tauscht die Liegenschaft Dr.-Plochl-Straße 12c EZ 942 KG Liebenau wertgleich gegen die Liegenschaft Stradiotgasse 25a bis c EZZ 1299, 1232, 1233, 1234 und 1235 KG Lend.
2. Die Finanzierung der Nebenkosten in Höhe von rd. € 17.000,- erfolgt aus dem Budget der Abteilung für Immobilien.

Die Bearbeiter:

Karl Roschitz

Der Abteilungsvorstand:

Mag. Matthias Eder

Der Finanzdirektor:

Mag. Dr. Karl Kamper

Der Stadtsenatsreferent A 8/4:

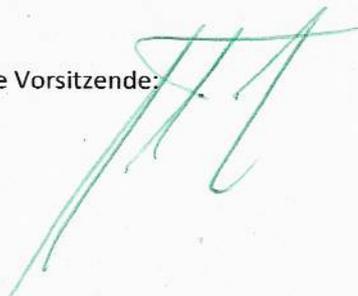
Stadtrat Dr. Günter Riegler

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit _____ Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und
Tourismus am 20. April 2021

Der/Die SchriftführerIn:



Der/Die 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 checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		

Graz, am 20.5.21

Der/die SchriftführerIn:



	Signiert von	Eder Matthias
	Zertifikat	CN=Eder Matthias,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-05-07T12:30:17+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Karl Roschitz
	Zertifikat	CN=Karl Roschitz,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-05-07T12:36:45+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Radocha Susanne
	Zertifikat	CN=Radocha Susanne,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-05-07T13:43:57+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	2021-05-11T10:57:26+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.