

Stadt Graz  
Abteilung für Immobilien

Bearbeiter A 8/4  
Karl Roschitz

Bearbeiter A 8  
Michael Kicker

BerichterstellerIn

*Su Kap. Kpateh*

Graz, 08.07.2021

## Bericht an den Gemeinderat

A8 – 2796/2021-46

A 8/4-002156/2016

Erwerb eines Grundstücks in Graz-Reininghaus  
von der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG)  
zur Errichtung einer neuen Volksschule,  
Projektgenehmigung über € 4.420.000

Seit 2016 wurde mit der BIG versucht, ein wirtschaftlich vertretbares Mietmodell für die neue Volksschule in Graz-Reininghaus zu verhandeln. Die Kosten aus der günstigsten angebotenen Variante einer Anmietung wären auf einen Zeitraum von 50 Jahren um rund € 20 Mio. höher als der Ankauf des Grundstücks durch die Stadt Graz und Errichtung durch die GBG. Die Kosten der laufenden Instandhaltung wurden berücksichtigt.

Nach mehreren Gesprächen mit Vertretern der BIG hat sich schlussendlich die Möglichkeit des Ankaufs des Grundstücks durch die Stadt Graz ergeben.

### Wirkungsziel

Im Rahmen der Entwicklung des Areals Graz-Reininghaus ist es erforderlich, der zukünftigen Bevölkerung in Graz-Reininghaus kommunale Einrichtungen wie ua. eine Volksschule zur Verfügung zu stellen. Nachdem die BIG auf dem Quartier 12 ein Gymnasium errichten wird, wurde mit den bereits abgewickelten Bebauungsplänen sowie Architekturwettbewerben in Zusammenarbeit mit der Stadt Graz ein „Schulcluster“ entwickelt. Teil dieser Entwicklung sind die Bauplätze 5 und 5a in Form des neu zu bildenden Grundstücks 1185/14 im Ausmaß von 6.971 m<sup>2</sup>, die die Flächen der zukünftigen Volksschule samt Freiflächen umfassen.

### Transaktion

Nach umfangreichen Vorgesprächen haben die Stadt Graz und die BIG gemeinsam die Bewertung der Bauplätze 5 und 5a des Quartiers 12 beauftragt. Der von beiden Seiten akzeptierte Verkehrswert für die Liegenschaft beträgt € 2.586.000.

Neben diesem Kaufpreis fielen bei der BIG bisher Projektentwicklungskosten an, die anteilig abzugelten sind. Diese umfassen neben dem ermittelten Verkehrswert der Liegenschaft anteilige Kosten für Abtretungsflächen zur Errichtung des zukünftig öffentlichen Reininghausplatzes in Höhe von € 345.508,68 sowie eine Zuzahlung zu Vorlaufkosten des Gesamtprojekts des Schulclusters, zur Gestaltung des Reininghausplatzes und der Erschließungsstraße in Höhe von maximal € 1.323.127,48 inklusive Umsatzsteuer.

Die anteiligen Grundkosten des Platzes werden dem Preis für das Schulgrundstück zugeschlagen, sodass sich ein Kaufpreis samt Nebenkosten in Höhe von rund € 3.090.000 ergibt. Die Übernahme der anteiligen Projektkosten, der Errichtungskosten für den Reininghausplatz sowie die Erschließungsstraße in Höhe von maximal € 1.323.127,48 inklusive Umsatzsteuer sind Teil des Verhandlungspakets und werden nach erfolgter Umsetzung und Endabrechnung fällig. Nachdem der Zeitpunkt der Errichtung der neuen Volksschule mit dem Zeitpunkt der Platzgestaltung wahrscheinlich nicht einhergehen wird, werden die anteiligen Kosten der Platzgestaltung im gegenständlichen Beschluss berücksichtigt. Aufgerundet beträgt der Mittelbedarf gesamt € 4.420.000.

#### Gewährleistung:

Die BIG haftet für die Freiheit des Kaufgegenstandes von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten sowie ab Übergabe an die Stadt Graz für die Freiheit von Bestand- und Nutzungsrechten Dritter.

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 BIG.

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 BIG.

#### Finanzierung:

Die für den Ankauf der Liegenschaft notwendigen finanziellen Mittel in Höhe von € 4.420.000 sollen aus dem Investitionsfonds bedeckt werden. Aus heutiger Sicht wird der Kaufpreis samt Nebenkosten in Höhe von € 3.090.000 im 1. Quartal 2022 zur Zahlung fällig. Die Kostenbeteiligung an der Errichtung des Reininghausplatzes sowie der Erschließungsstraße in Höhe von € 1.330.000 wird nach Errichtung voraussichtlich im Jahre 2023 zur Zahlung fällig.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus stellt daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 5 iVm § 95 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 erwirbt die Liegenschaft zur Errichtung der neuen Volksschule in Graz Reininghaus, bestehend aus dem neu zu bildenden Grundstück 1185/14 KG Gries um den Kaufpreis inklusive Nebenkosten iHv. € 3.090.000.
2. Die Stadt Graz trägt anteilig die Kosten der Errichtung des Reininghausplatzes sowie der Erschließungsstraße in Höhe von maximal € 1.330.000 inklusive Umsatzsteuer.
3. Die Projektgenehmigung „Grundstückserwerb für die VS Reininghaus“ über € 4.420.000 (davon 2022 € 3.090.000 und 2023 € 1.330.000) wird erteilt. Die Bedeckung von € 4.420.000 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.

Anlagen: ~~Vereinbarung mit Teilungsplan~~



Der Bearbeiter A 8/4:  
Karl Roschitz

Der Abteilungsvorstand:  
Mag. Matthias Eder

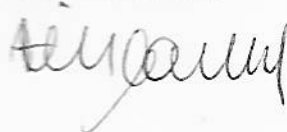
Der Bearbeiter A 8:  
Michael Kicker

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 ..... 8. Juli 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 <u>8.7.21</u>		Der/die SchriftführerIn: 

	Signiert von	Karl Roschitz
	Zertifikat	CN=Karl Roschitz,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-06-22T11:29:48+02:00
	Hinweis	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.

	Signiert von	Eder Matthias
	Zertifikat	CN=Eder Matthias,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-06-22T16:36:30+02:00
	Hinweis	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.

	Signiert von	Kicker Michael
	Zertifikat	CN=Kicker Michael,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-06-23T10:31:42+02:00
	Hinweis	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.

	Signiert von	Kamper Karl
	Zertifikat	CN=Kamper Karl,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-06-28T08:02:21+02:00
	Hinweis	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>	2021-06-28T15:10:33+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.