

OU Pogner

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 8 021515/2006/0289

GZ: A 8 002795/2021/0097

Graz, 16.09.2021

Betreff:

Girardihaus -

Sanierung durch die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH;

1. Projektgenehmigung über 2.394.000,00 EUR

inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuer

2. Richtlinien für die ordentliche Generalversammlung

gemäß § 87 (4) des Statutes der

Landeshauptstadt Graz - Umlaufbeschluss

Ausgangslage:

Die Stadt Graz war seit geraumer Zeit interessiert und bestrebt, das denkmalgeschützte Geburtshaus des Volksschauspielers Alexander Girardi zu erhalten, zu revitalisieren und einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen. Ende 2020 konnte mit dem Eigentümer der Liegenschaft eine Einigung über ein Baurecht mit Vorkaufsrecht erzielt werden.

Baurechtsvertrag

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 17.12.2020, GZ.: A8/4 – 119023/2015, wurde der Erwerb eines Baurechtes durch die Stadt Graz, oder einer ihrer Tochterunternehmen, beschlossen.

In der Zwischenzeit wurde festgelegt, dass die GBG als Baurechtsnehmerin auftreten wird.

Der ausverhandelte Baurechtsvertrag wurde bereits von den Vertragsparteien DI Otto Roiss als Baurechtsgeber und der GBG (vertreten durch GF Mag. Günter Hirner und Prokurist BM Ing. Rainer Plösch) unterzeichnet.

Das Haus wurde am 30. August 2021 von DI Otto Roiss durch die Immobilienabteilung übernommen.

Nutzungskonzept Kunstuniversität Graz

Seitens der Kunstuniversität Graz (KUG) wurde bereits im Vorfeld Interesse an einer Nutzung des Girardihauses bekundet. Die KUG hat dazu ein ausführliches Nutzungskonzept ausgearbeitet.

„Das Geburtshaus des Volksschauspielers und -sängers Alexander Girardi (1850 – 1918) ist für die KUG in seiner historischen Bedeutung und seinem Potential für zeitgemäße Veranstaltungen ein besonderer Schatz für die Weiterentwicklung der Universität.“

Es soll dementsprechend ein lebendiger Ort der Auseinandersetzung zu Fragen von „Kunst für alle“, „Kunst von allen“ und „Kunst mit allen“ sein.

Das Girardihaus als die „intimste Bühne von Graz“.

Das Girardihaus soll als Ausbildungsort für angewandtes Kulturmanagement etabliert werden. Die Kunstuniversität Graz legt die Bespielung des Girardihauses deshalb in die Hand der Studierenden. Diese studentische Intendanz wird durch einen Beirat für einen Zeitraum von ein bis zwei Jahren vergeben. Die Studierenden kuratieren eigenverantwortlich, mit größtmöglicher Freiheit, aber mit begleitender Beratung, wie man ein „Haus“ künstlerisch und geschäftlich erfolgreich führt. Digitales Marketing und digitale Kunstformen sollen dabei berücksichtigt und Kooperationen mit Bildungs- und Sozialeinrichtungen sowie mit internationalen Partner*innen im Kunst- und Kulturbetrieb gelebt werden.

Vermutlich wurde das Nebengebäude des Hauses, welches sich im Innenhof der Liegenschaft befindet, als Teil der Schlosserei vom Vater Alexander Girardis genutzt. Hier soll die „intimste Bühne von Graz“ entstehen. Maximal 30 Personen im Publikum und drei bis fünf Personen auf der Bühne.

Lebendig wird das Girardihaus auch durch den regelmäßigen Besuch von Gästen in einer professionell geführten Gastronomie. Diese soll Gastraum für Veranstaltungsbesucher*innen der KUG sein und ein Wohlfühlort, der für Studierende, Lehrende und Bürger*innen unserer Stadt gleichsam attraktiv ist.

Machbarkeitsstudie

Auf Basis des oben beschriebenen Nutzungskonzeptes der Kunstuniversität Graz hat die GBG eine Machbarkeitsstudie durchgeführt.

Diese liegt seit Ende August vor.

Das angedachte Konzept der KUG ist umsetzbar, es ergibt sich eine maximale Nettotonutzfläche von ca. 650 m².

Technische Rahmenbedingungen

Das Haus wurde die letzten Jahrzehnte nicht benutzt und auch nicht laufend instandgehalten.

Zwischenzeitlich hat immer wieder eine illegale Nutzung des Hauses stattgefunden, die eine intensivste Entrümpelung und Desinfektion des Hauses erfordert.

Die bauliche Grundsubstanz des Hauses ist so, dass eine Sanierung möglich und sinnvoll ist, jedoch nur im Rahmen einer umfassendsten Generalsanierung.

Das Haus als solches und einige erhaltenswerte Innenausstattungen (Holzdecken...) stehen unter Denkmalschutz.

In die Sanierung sind neben der Baubehörde auch Stadtplanung, Bundesdenkmalamt und ASVK intensiv einzubinden.

Die Fertigstellung ist für das Jahr 2023 angedacht.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Revitalisierung des Girardihauses soll durch die GBG als direkte Baurechtsnehmerin als Eigenprojekt durchgeführt werden.

Als **Investitionskosten** wurden auf Basis der Machbarkeitsstudie **2,1 Mio. EUR exkl. USt.** ermittelt.

Zum heutigen Zeitpunkt ist vorgesehen, dass die Kunstuniversität als Gesamtmietlerin des Objektes auftritt (Eigennutzung und Gastronomie). Vermieterin an die KUG wird die GBG sein.

Da die KUG aber als Universität keinen Vorsteuerabzug lukrieren kann, ist hier im Vermietungsmodell noch eine steuerliche Optimierung notwendig.

Für die jetzige Ermittlung des Investitionsrahmens wird angenommen, dass für den Gastronomie- Anteil (ca. 30% der Nutzfläche) ein voller Vorsteuerabzug möglich ist, während beim KUG-Anteil von 70% keine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Das führt zu einem Mischsatz von 14% nicht abzugsfähiger Vorsteuer.

Es ergeben sich damit **2,394 Mio. EUR Investitionskosten inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuer.**

Die Kosten sollen aus dem Investitionsfonds der Stadt Graz bedeckt werden. Die tatsächliche operative Umsetzung und steuerliche Optimierung (Baurechtszins, Investitionszuschuss, Vermietung) ist noch zwischen Finanzdirektion und GBG im Detail durchzuführen.

Die Erhöhung des Investitionsbudgets im Wirtschaftsplan 2021 und in der Mittelfristplanung 2022-2025 stellt sich wie folgt dar:

2021	2022	2023	2024
0,100 Mio. EUR	0,900 Mio. EUR	1,100 Mio. EUR	0,294 Mio. EUR
2,394 Mio. EUR			

Damit verbunden ist eine Änderung des Wirtschaftsplanes 2021 sowie der Mittelfristplanung 2022 bis 2025, abweichend vom im November eingereichten und im Gemeinderat beschlossenen Budget.

Gemäß § 87 (4) des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl 130/1967 in der Fassung LGBl 114/2020, ist dem Vertreter der Stadt Graz in der Gesellschaft, Stadtrat Dr. Günter Riegler, die Ermächtigung zur Unterfertigung des Umlaufbeschlusses durch den Gemeinderat zu erteilen. Die Beschlussfassung über diese Angelegenheit fällt in die Kompetenz des Gemeinderates.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien, sowie Wirtschaft und Tourismus stellt daher gemäß § 87 (4) iVm § 95 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl 130/1967 in der Fassung LGBl 114/2020 den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

A) Der Vertreter der Stadt Graz in der Generalversammlung der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, Stadtrat Dr. Günter Riegler, wird ermächtigt im Sinne der Ausführungen im Motivenbericht mittels Umlaufbeschluss folgenden Anträgen zuzustimmen:

1. Zustimmung zur Beschlussfassung im Umlaufwege gem. § 34 GmbHG.
2. Umsetzung der Sanierung des Girardihauses durch die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH als Baurechtsnehmerin
3. Projektgenehmigung über Investitionskosten in Höhe von 2.394.000,00 EUR inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuer.
4. Genehmigung der Erhöhung des Investitionsbudgets im Wirtschaftsplan 2021 und in der Mittelfristplanung 2022-2025 wie folgt:

2021	2022	2023	2024
0,100 Mio. EUR	0,900 Mio. EUR	1,100 Mio. EUR	0,294 Mio. EUR
2,394 Mio. EUR			

B) Die Bedeckung der städtischen Mittel von 2.394.000,00 EUR für die bauliche Investition 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.

Beilage:

Umlaufbeschluss

Für den Abteilungsvorstand:

Mag.^a Susanne Radocha
(elektronisch unterschrieben)

Der Finanzreferent:

Stadtrat Dr. Günter Riegler
(elektronisch unterschrieben)

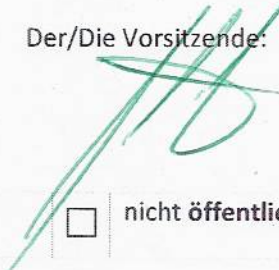
Vorberaten und ~~einstimmig~~/mehrheitlich/mit _____ Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des


Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus
am 16. Sept. 2011

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 type="checkbox"/> einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>16.9.21</u>	Der/die SchriftführerIn:	
		

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Vorhabenliste nein
- BürgerInnenbeteiligung vorgesehen nein

Anm.: Die Aufnahme auf die Vorhabenliste erfolgt erst zu einem späteren Zeitpunkt.

	Signiert von	Radocha Susanne
	Zertifikat	CN=Radocha Susanne,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-09-03T09:48:59+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	2021-09-07T09:32:56+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

**Gesellschafterbeschluss
der Gesellschafter
der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH**

Gesellschafter:	Anteil am Stammkapital:	
	absolut	in %
Stadt Graz	€ 72.635	99,5 %
Holding Graz - Kommunale Dienstleistungen GmbH	€ 365,--	0,5%

Gem. § 34 GmbH-Gesetz stimmen die Gesellschafter der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH im Umlaufwege folgenden Anträgen zu:

1. Zustimmung zur Beschlussfassung im Umlaufwege gem. § 34 GmbHG.
2. Umsetzung der Sanierung des Girardihauses durch die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH als Baurechtsnehmerin
3. Projektgenehmigung über Investitionskosten in Höhe von 2.394.000,00 EUR inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuer.
4. Genehmigung der Erhöhung des Investitionsbudgets im Wirtschaftsplan 2021 und in der Mittelfristplanung 2022-2025 wie folgt:

2021	2022	2023	2024
0,100 Mio. EUR	0,900 Mio. EUR	1,100 Mio. EUR	0,294 Mio. EUR
2,394 Mio. EUR			

Die unten angeführten Gesellschafter bestätigen mit ihrer Unterschrift unter Beisetzung des Datums die Zustimmung zu den unter Punkt 1. bis 4. dargestellten Anträgen.

Gesellschafter	Zustimmung	Datum	Unterschrift
Stadt Graz - StR Dr. Günter Riegler (unterschrieben aufgrund des Gemeinderats-Beschlusses vom 16.09.2021, GZ: A8 021515/2006/289, GZ: A 8 002795/2021/0097)	ja/nein		
Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH DI Wolfgang Malik	ja/nein		