

Stadt Graz
Abteilung für Immobilien

BearbeiterIn
Mag. Anna König

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

oa Mag. Kpath

Stadt Graz
Abteilung für Bildung und Integration

BearbeiterIn
Sonja Punkenhofer

Ausschuss für Bildung und
Integration
BerichterstatteIn

.....
Graz, am 16.9.2021

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 8/4 – 38817/2021

GZ: ABI-005841/2002/0050

Betreff: Steinbergstraße 8

Verkauf der Kindergarten-Liegenschaft an die Winkler Immobilien GmbH

Steinbergstraße 10

Anmietung eines dreigruppigen-Kindergarten samt Freifläche von der Winkler Immobilien GmbH

Die Stadt Graz führt bereits seit den 1950iger Jahren einen städtischen Kindergarten in der Steinbergstraße 8 mit drei Kindergartengruppen. Das Raumkonzept des bestehenden Kindergartens entspricht mittlerweile bei weitem nicht den gesetzlichen und pädagogischen Anforderungen. Sowohl die vorhandenen Räume von ca. 300 m² als auch die Freifläche von 840 m² sind zu klein für drei Gruppen. Unter anderem fehlen hier notwendige Sanitäräumlichkeiten, Therapieraum, Personalraum sowie ein Büro für die Kindergartenleitung. Auch der bestehende Bewegungsraum ist zu klein und wird zusätzlich durch eine Mehrfachnutzung (ist zugleich Speiseraum für die Ganztagskinder) eingeschränkt. Seitens der GBG wurden bereits Varianten zur Erweiterung untersucht, um die fehlenden Raumkapazitäten auf der Liegenschaft unterzubringen. Ergebnis war, dass die Erweiterung nur über dem bestehenden Vordach und im Bereich der beiden Einschnitte im Gebäude möglich wäre. Dies ergäbe jedoch ein völlig unbefriedigendes Raumkonzept und würde zusätzlich zu sehr hohen Baukosten führen.

Hinzu kommen noch bauliche Mängel die nicht über die laufende Instandhaltung abgedeckt werden können, hier ist in erster Linie der feuchte Keller anzuführen, sowie die im Raum stehende Sanierung der Heizungsanlage – diese ist mittlerweile über 20 Jahre alt.

Im Zuge der Verbauung der Nachbarliegenschaft Steinbergstraße 10, EZ 116, KG 63128 Wetzelsdorf, GSt-Nr. 116 mit einem Wohnprojekt ergibt sich die Möglichkeit der Anmietung von Räumlichkeiten samt Freifläche für einen dreigruppigen Kindergarten. Ein Planentwurf entsprechend der Vorgaben der Abteilung für Bildung und Integration wurde von der Firma Winkler Immobilien GmbH erstellt und Verhandlungen für die Anmietung der Flächen geführt.

Für den dreigruppigen Kindergarten stehen Räumlichkeiten im Ausmaß von ca. 776 m² und eine Freifläche von ca. 2.064 m² zur Verfügung. Das Nettomietentgelt für die Räumlichkeiten wird in Höhe von € 9,50/m² zuzüglich der Betriebs- und Heizkosten von ca. € 2,50/m² und zuzüglich einer Miete für die Freifläche von € 0,50/m² vereinbart. Die darauf entfallende Umsatzsteuer kann von der Stadt Graz als Vorsteuer geltend gemacht werden. Die Stadt Graz verzichtet für einen Zeitraum von 20 Jahren auf die Kündigung des Mietverhältnisses. Die Mietzinse für die Räume und die Freiflächen werden jährlich mit dem VPI wertgesichert. Die Betriebs- und Heizkosten werden jährlich nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet.

Ein Problem in den Verhandlungen hat sich wegen zwanzig Garagenplätzen ergeben, die die Firma Winkler Immobilien GmbH für die anstelle des Kindergartens bisher vorgesehenen Wohnungen bereits errichtet hat. Diese werden von der Stadt nicht benötigt, sind aber vermutlich in dieser Lage unabhängig von einer Wohnung nicht vermietbar.

Herr Ing. Winkler hat vorgeschlagen an seine Firma die Kindergartenliegenschaft Steinbergstraße 8 zum Verkehrswert zu verkaufen. Er wird dort eine Wohnverbauung durchführen und kann die zwanzig Garagenplätze für das neue Projekt verwenden. Die Immobilienabteilung hat drei Sachverständige für die Erstellung des Gutachtens vorgeschlagen, Herr Ing. Winkler hat Herrn BM Rössl ausgewählt und dieser hat ein Verkehrswertgutachten für die Liegenschaft erstellt.

Laut Gutachten ergibt sich ein Verkehrswert von € 640.000. Die Liegenschaft wurde per 1.1.2018 von der GBG um € 484.028,28 zurückgekauft und ist nun mit einem aktuellen Wert von € 308.367,15 im Anlagevermögen der Stadt Graz enthalten. Die städtischen Kindergarten-Liegenschaft umfasst zwei Grundstücke mit insgesamt 1063 m² und ist im geltenden Flächenwidmungsplan als WA mit einer Dichte von 0,4 – 0,8 enthalten.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus stellt daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 6 und 9 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 114/2020 den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

Der Anmietung von Räumlichkeiten für einen dreigruppigen Kindergarten im Wohnbauprojekt Steinbergstraße 10 der Ing. Robert Winkler GmbH ab Fertigstellung im Ausmaß von ca. 776 m² und einer Freifläche von ca. 2.064 m² wird zu gestimmt. Die Nettomiete wird in Höhe von € 9,50/m² zuzüglich Betriebs- und Heizkosten und Umsatzsteuer vereinbart. Für die Freifläche wird ein Betrag von € 0,50/m² zuzüglich Umsatzsteuer vereinbart. Die monatlichen Mietkosten betragen daher ca. € 10.344 netto. Die Mietkosten werden von der Abteilung für Bildung und Integration getragen. Die Fertigstellung der Räumlichkeiten ist im September 2022 geplant. Für die Innenausstattung der Kinderbetreuungseinrichtung wird zeitgerecht aus den Einnahmen durch den Verkauf gesorgt.

Der bestehende Kindergarten Steinbergstraße 8, wird in die neuen Räumlichkeiten übersiedeln. Die Kindergarten-Liegenschaft Steinbergstraße 8, EZ 184, KG 63128 Wetzelsdorf mit den Grundstücken .21/1 und

357/2 im Gesamtausmaß von 1063 m² wird zu einem Kaufpreis von € 640.000,00 geldlastenfrei an die Firma Winkler Immobilien GmbH verkauft. Die Übergabe der Liegenschaft und die Kaufpreiszahlung erfolgen nach der Übersiedelung des Kindergartens in das fertiggestellte Mietobjekt. Der Kaufpreis wird als Einnahme der Abteilung für Immobilien vereinnahmt.

Anlage/n:

Kaufvertrag

Mietvertrag

Der Abteilungsleiter der A 8/4:

Mag. Matthias Eder

Die Bearbeiterin der ABI:

Sonja Punkenhofer

Die Bearbeiterin:

Mag.^a Anna König

Der Abteilungsleiter der ABI:

Dipl.-Ing. Günter Fürntratt

Der Finanzdirektor:

Dr. Karl Kamper

Der Stadtrat:

Kurt Hohensinner

Der 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 16. 9. 2021


Der/Die SchriftführerIn:


Der/Die Vorsitzende:

Abänderungs-/Zusatzantrag:


Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 7 Stimm(en) angenommen/abgelehnt/unterbrochen
 in der Sitzung des Ausschusses für Bildung, Integration und Sport am 14.09

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 nein
- BürgerInnenbeteiligung vorgesehen nein

	Signiert von	König Anna
	Zertifikat	CN=König Anna,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-09-13T11:37:40+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	2021-09-13T11:46:41+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Punkenhofer Sonja
	Zertifikat	CN=Punkenhofer Sonja,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-09-13T12:14:15+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Fürntratt Günter
	Zertifikat	CN=Fürntratt Günter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-09-13T12:15:31+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Hohensinner Kurt
	Zertifikat	CN=Hohensinner Kurt,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-09-13T13:05:39+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Hohensinner Kurt
	Zertifikat	CN=Hohensinner Kurt,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-09-13T13:06:37+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	2021-09-14T08:06:40+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.