

Stadt Graz
Abteilung für Immobilien

Bearbeiter
Karl Roschitz

Stadt Graz
Finanzdirektion

Bearbeiterin:
Claudia Buritsch BSc MSc

Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen
und Immobilien

BerichterstatteIn

Grⁱⁿ D. Holzner

Graz, 21.09.2023

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 – 14172/2018

A 8 – 205499/2022-112

Pomisgasse 34 EZ 1872 KG Jakomini

1. Ankauf der Liegenschaft im Ausmaß von 6.325 m² zur Errichtung von Kommunalem Wohnbau
2. Budgetvorsorge über € 5.700.000, -- im Jahr 2023

Im Rahmen des Wohnbauprogramms der Stadt Graz werden durch die Stadt Graz Grundstücke angekauft, in das Vermögen von Wohnen Graz übertragen und darauf, unter Zuhilfenahme von Wohnbauförderungsmitteln, Gebäude des Kommunalen Wohnbaus errichtet.

Die gegenständliche Liegenschaft Pomisgasse 34 ist im Flächenwidmungsplan als Vorbehaltsfläche für Kommunale Einrichtungen (Kommunaler Wohnbau) ausgewiesen. Der Ankauf erfolgt jedoch auf Wunsch beider Vertragspartner außerhalb der Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Wirkungsziel

Der Erwerb der Liegenschaft in der Pomisgasse 34 ist Voraussetzung dafür, dass künftig weitere rund 90 städtische Wohnungen errichtet werden können.

Kaufgegenstand

Die Liegenschaft der EZ 1872 KG 63105 Jakomini besteht aus den Grundstücken 2189/2, 2189/10, 2189/11 und 2189/12 im Ausmaß von insgesamt 6.325 m². Die Grundstücke sind im aktuellen Flächenwidmungsplan als Allgemeines Wohngebiet – Vorbehaltsfläche für Kommunale Einrichtungen mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,2 ausgewiesen und mit Lagerhallen und untergeordneten Gewerbeobjekten bebaut. Die Objekte stehen seit Jahrzehnten leer und werden im Rahmen einer Bebauung abgebrochen.

Transaktion und Kaufpreis

Die Stadt Graz hat seit Jahren Interesse am Ankauf der Liegenschaft, zumal diese für Kommunalen Wohnbau gut geeignet ist und an den Park um das Tupay-Schlössl zwischen Kasernstraße und Raiffeisenstraße angrenzt. Die ursprünglichen Gespräche wurden mit der Voreigentümerin geführt, die in der Zwischenzeit verstorben ist. Aktuell besteht die Möglichkeit, die Liegenschaft aus der Verlassenschaft zu erwerben. Im Rahmen der Prüfung der Liegenschaft wurde der Verkehrswert von einem Sachverständigen ermittelt und bestätigt die Wertermittlung der Abteilung für Immobilien. Der nun einvernehmlich vereinbarte Kaufpreis der Liegenschaft beträgt € 5.436.500,--, was unter Hinzurechnung der Kaufnebenkosten einem Finanzierungsbedarf in Höhe von rund € 5.700.000,-- entspricht. Die Kosten des Abbruchs der Bestandgebäude wurden im Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Die Kosten der Vertragserrichtung sowie die Grunderwerbsteuer und gerichtliche Eintragungsgebühr trägt die Stadt Graz. Etwaige Ertragssteuern trägt die Verkäuferin. Die Verrechnung des Kaufpreises erfolgt umsatzsteuerbefreit, somit wird keine Umsatzsteuer in Rechnung gestellt.

Gewährleistung

Die Verkäufer haften für die Freiheit der Liegenschaft von bürgerlichen Lasten und Nutzungsrechten Dritter. Aufgrund der Abwicklung im Rahmen der Verlassenschaft und Unkenntnis der Erben über den Zustand der Liegenschaft konnte eine Haftung der Verkäufer für die Freiheit von Verunreinigungen nicht übernommen werden. Zur Beschränkung des Risikos wurde die Liegenschaft auf Kontaminationen überprüft. Die Untersuchungen haben keine Auffälligkeiten ergeben.

Finanzierung

Die Bedeckung des Kaufpreises in 2023 in Höhe von € 5.700.000,- erfolgt durch eine Umschichtung aus dem Investitionsfonds.

Es ist geplant, die Liegenschaft dem Eigenbetrieb Wohnen Graz zu übertragen. Ein gesonderter Gemeinderatsbericht wird hierzu seitens der Finanzdirektion eingebracht.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien stellt daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 5 sowie § 93 Abs. 1 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 118/2021, den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Die Stadt Graz erwirbt die Liegenschaft der EZ 1872 KG Jakomini – Pomisgasse 34 um den Kaufpreis in Höhe von € 5.436.500,--. Unter Hinzurechnung der Kaufnebenkosten entspricht der Finanzierungsbedarf rund € 5.700.000,--.
2. Der Budgetvorsorge in Höhe von insgesamt € 5.700.000,- wird zugestimmt.

Der Finanzierungs- und Ergebnishaushalt 2023 werden wie folgt geändert:

Finanzstelle	Fonds	Finanzposition	Haushaltsprogramm	Beschreibung des HHP/der Fipos	Deckungsring	FVA 2023	EVA 2023
210	853000	1.001000	12103340	Pomisgasse 34/ Unbebaute Grundstücke	D.210334	+5.700.000	
180	853000	2.346000		Investitionsdarlehen		+5.700.000	

Die Bedeckung des Kaufpreises in 2023 in Höhe von € 5.700.000,- 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 und Immobilien hervor.

Für die Abteilungsleiterin:

Karl Roschitz

(elektronisch unterschrieben)

Die Bearbeiterin:

Claudia Buritsch BSc MSc

(elektronisch unterschrieben)

Der Finanzdirektor:

Mag. Johannes Müller

(elektronisch unterschrieben)

Der Stadtsenatsreferent A 8/4:

Stadtrat Manfred Eber

(elektronisch unterschrieben)

Beraten und einstimmig/mehrheitlich/mit _____ Stimmen angenommen/abgelehnt/ unterbrochen
in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien am 21.9.23


Der/Die SchriftführerIn:


Toni Wörth


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>21.9.23</u>	Der/die SchriftführerIn: <i>i.v. [Handwritten Signature]</i>			

	Signiert von	Karl Roschitz
	Zertifikat	CN=Karl Roschitz,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-09-06T11:43:58+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Gessl Sandra
	Zertifikat	CN=Gessl Sandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-09-06T12:50:01+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Buritsch Claudia
	Zertifikat	CN=Buritsch Claudia,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-09-06T12:52:11+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Müller Johannes
	Zertifikat	CN=Müller Johannes,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-09-06T14:36:18+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eber Manfred
	Zertifikat	CN=Eber Manfred,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-09-07T12:23:52+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.