

Bericht an den Gemeinderat

Stadt Graz
Wohnen Graz
Baumanagement

Bearbeiter
DI Herbert Rauscher

Berichterstatter:in

GZ: WG-039853/2016/0080

GR Dr. Hackenberger

Graz, 16.11.2023

**Betreff: Wohnen Graz – Umfassend energetische Sanierung der WEG-Einheiten
Münzgrabenstraße 185a (HKZ 947) und Münzgrabenstraße 189, 191 (HKZ 958) ;
Haftungsübernahme für Darlehen**

Erfordernis der erhöhten Mehrheit
gemäß § 45 Abs 3 Z 3 des Statutes
der Landeshauptstadt Graz
Mindestanzahl der Anwesenden: 32
Zustimmung von zumindest
25 Mitgliedern des Gemeinderates

Die Stadt Graz ist Miteigentümerin der Liegenschaft Münzgrabenstraße 185a bis 199; KG 63106 Jakomini, EZ 1079. Auf dem Grundstücksareal wurden in den 1950er Jahren durch die Stadt Graz acht drei bis viergeschossige Gemeindewohnhäuser errichtet. Bereits in den 1990er Jahren wurden die meisten Dachgeschoßebenen nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut. Aufgrund von unzureichenden Dämmmaßnahmen leiden viele Mieter:innen unter den bauphysikalischen Bedingungen und sommerlicher Überhitzung infolge fehlender Sonnenschutzmaßnahmen. Von den insgesamt acht Wohngebäuden wurden in den vergangenen Jahren bereits vier Einheiten umfassend energetisch saniert. Ziel ist die rasche Fortführung der geplanten Sanierungsprogramme in den kommenden Jahren.

Die Wohngebäude Münzgrabenstraße 185a (HKZ 947) sowie Münzgrabenstraße 189 und 191 (HKZ 958) weisen mittlerweile einen großen Gesamt-Investitionsrückstand auf.

Aus diesem Grund werden im Zuge der geplanten umfassend energetischen Sanierung auch umfangreiche Verbesserungsmaßnahmen an der Gebäude- und Haustechnikinfrastruktur durchgeführt. Zahlreiche Wohnungen erhalten nachträglich angebaute Balkenelemente und Fensterkonstruktionen mit erhöhten Schallschutzanforderungen.

Die Bauleistungen wurden für die gegenständlichen Verwaltungseinheiten gemäß den Bestimmungen des BVergG 2018 bereits ausgeschrieben. In keiner der beiden Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten befinden sich Wohnungen im Fremdeigentum. Die Gesamtbaukosten der WEG-Sanierung für die Münzgrabenstraße 185a (6 stadteigene Wohnungen) betragen rund € 708.000 exkl. USt, für die Münzgrabenstraße 189, 191 (23 stadteigene Wohnungen und eine Hausbesorgerwohnung) rund € 1.565.000 exkl. USt.

Für die geplanten Umbau- und Verbesserungsmaßnahmen, die über die vorhandene Reparaturrücklage hinausgehen, wird um die entsprechenden Sanierungsförderungen beim Umweltamt der Stadt Graz sowie den zuständigen Förderstellen bei Land und Bund angesucht.

Zur Finanzierung dieses Vorhabens wird nach Endabrechnung und Einreichung bei der zuständigen Förderstelle des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung von der WEG Münzgrabenstraße 185a, 187a-h, 189-199, vertreten durch den Eigenbetrieb Wohnen Graz als bestellte Hausverwaltung, ein Darlehen aufgenommen. Die maximale Darlehenshöhe ist mit den Gesamtsanierungskosten von € 708.000 exkl. USt. für die Münzgrabenstraße 185a und € 1.565.000 exkl. USt. für die Münzgrabenstraße 189, 191 begrenzt. Nach Anhebung der monatlich vorgeschriebenen Reparaturrücklage wird das Darlehen über einen Zeitraum von längstens 20 Jahren über diese Rücklage getilgt.

Infolge der thermischen Sanierungsmaßnahmen wird der im Energieausweis errechnete Heizwärmebedarf von derzeit 218 kWh/m²a auf künftig 43 kWh/m²a reduziert. Somit können nach Fertigstellung beider Sanierungsbauvorhaben rund 55.600 kg des Treibhausgases CO₂ pro Jahr eingespart werden.

Der Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb Wohnen Graz stellt daher gemäß § 5 Abs 2 Betriebsstatut Eigenbetrieb Wohnen Graz den

A N T R A G

der Gemeinderat wolle nach § 4 Abs 2 Betriebsstatut Eigenbetrieb Wohnen Graz iVm § 45 Abs 2 Z 5 und § 45 Abs 3 Z 3 Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 beschließen:

Die Stadt Graz als Miteigentümerin der WEG Münzgrabenstraße 185a, 187a-h, 189-199 stimmt den geplanten umfassend energetischen Sanierungen der beiden Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten Münzgrabenstraße 185a mit den anteiligen Gesamtkosten von € 708.000 exkl. USt. und Münzgrabenstraße 189, 191 mit den anteiligen Gesamtkosten von € 1.565.000 exkl. USt., sowie den dazu notwendigen Darlehensaufnahmen durch die WEG und der damit einhergehenden Haftungsübernahme der Stadt Graz als Miteigentümerin – maximal in der Höhe der jeweiligen Gesamtkosten für längstens 20 Jahre – zu.

Die Finanzierung des Projektes erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes des Eigenbetriebes Wohnen Graz.

Der Bearbeiter:

DI Herbert Rauscher
elektronisch unterschrieben

Der Geschäftsführer:

Mag. Gerhard Uhlmann
elektronisch unterschrieben

Die Bürgermeisterin:

Elke Kahr
elektronisch unterschrieben

Vorberaten und einstimmig/~~mehrheitlich~~/mit 10 Stimmen angenommen/abgelehnt/
 unterbrochen in der Sitzung des Verwaltungsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnen Graz
 am 8.11.2023

Die Schriftführerin:


Diene


Die Vorsitzende:


Anna

Abänderungs-/Zusatzantrag:

Der Antrag wurde in der heutigen	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von Gemeinderäten:innen		
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>16.11.23</u>		Der:die Schriftführer:in: <i>MP</i>

	Signiert von	Rauscher Herbert
	Zertifikat	CN=Rauscher Herbert,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-10-18T13:35:12+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Uhlmann Gerhard
	Zertifikat	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-10-18T13:52:54+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kahr Elke
	Zertifikat	CN=Kahr Elke,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-10-18T14:39:06+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.