

*El. Berner-Kogel*

## Bericht an den Gemeinderat

Graz, 21.09.2017

WG 39853/2016/0011

### Neubauprogramm 2017/18 – Eigenneubau Am Grünanger

#### A) Neubauprojekt: Am Grünanger – Errichtung von 60 WE

Im Zukunftsprogramm **Agenda Graz 22** sind die Regierungsparteien unter anderem übereingekommen, in der Gemeinderatsperiode der nächsten fünf Jahre **mindestens 500 neue Sozialwohnungen** durch die Kooperation mit gemeinnützigen Wohnbauträgern aber auch durch die Umsetzung von Eigenneubauprojekten zu realisieren.

Im Zuge der **hierzu erforderlichen Grundstücksbevorratung** in Zusammenarbeit mit der Abteilung für Immobilien der Stadt Graz prüft der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ weiters die Möglichkeit hinsichtlich der wirtschaftlichen Aufstockung und **Nachverdichtung bestehender stadteigener Liegenschaften**.

Die Stadt Graz ist Eigentümerin zahlreicher Liegenschaften im Siedlungsareal „Am Grünanger - Graz“ im VII. Stadtbezirk Liebenau in mittelbarer Murnähe **auf Höhe des Puchsteges**. Das gegenständliche Entwicklungsprojekt erstreckt sich über den Arealbereich **zwischen Theyergasse, Andersengasse und Pichlergasse**. **Historische Auszüge** belegen die **lagerartige Bebauung** von eingeschossigen und ebenerdigen Holzbaracken und unterirdischen Verbindungsgängen **zur Unterbringung und Versorgung von Zwangsarbeitern während der NS-Zeit**. In Anlehnung an die einstige Bebauungsstruktur sind aktuell noch zahlreiche kleine Holz-Hütten mit zugeordneten Eigengärten vorhanden, die **auf kleinstem Raum zwischen 30 bis 40 m<sup>2</sup> zu Wohnzwecken genutzt werden**. Aufgrund der veralteten Bauweise und des aktuellen Bauzustandes sind die Einheiten trotz mehrmaliger Sanierungsmaßnahmen nicht mehr wirtschaftlich nutzbar und in baubehördlicher sowie brandschutztechnischer Hinsicht auch nicht mehr genehmigungsfähig.

Zur Erlangung eines künftigen Verwertungskonzeptes wurde durch die Baudirektion der Stadt Graz bereits 2016 ein Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt, mit dem **Ziel**, das **Gesamtbetrachtungsareal in 2 Bauabschnitten** in wirtschaftlicher, sozialer, städtebaulich verträglicher als auch ökologischer Hinsicht bestmöglich zu gestalten.

Aus dem geladenen **Wettbewerb** unter 7 Teilnehmern ist es dem Grazer **Architekturbüro Hohensinn Architektur ZT GmbH** in überzeugender Art und Weise gelungen, die zahlreichen und hohen Anforderungen aus den Auslobungsvorgaben **bestmöglich umzusetzen**.

Durch die städtebauliche **Anordnung von 2-3 geschossigen, nicht unterkellerten Wohngebäuden mit Satteldachausbildung** in geordneten Kleingruppen, können hochwertige **ökosoziale Innenhofsituationen** entwickelt werden, die inmitten der umgebenden urbanen Bebauungsstruktur an den hohen Qualitäten gemeinschaftlich genutzter „ländlicher Dorfanger“ angelehnt sind. Die Wohngebäude können wahlweise in **Massivbauweise** oder in vorgefertigter **modularer Holzbauweise** errichtet werden. Je 4 bis 6 Wohneinheiten pro Gebäude mit Wohnnettonutzflächen von 46 m<sup>2</sup> bis

*I Abschnitt  
 60 WE  
 11.730 m<sup>2</sup>  
 II Abschnitt  
 85 WE  
 15.000 m<sup>2</sup>  
 (= 145)  
 = 26.730 m<sup>2</sup>*



66 m<sup>2</sup> sind dezentral von unterschiedlichen Gebäudeseiten aus erschließbar, um eine bestmögliche Privatsphäre gegenüber den Nachbareinheiten gewährleisten zu können.

Im **ersten Realisierungsabschnitt** im Liegenschaftsausmaß von rund **11.355 m<sup>2</sup>** können somit **60 Wohneinheiten in 13 Wohngebäuden** mit gesamt etwa 3.350 m<sup>2</sup> WNFL geschaffen werden.

Nach erfolgter **Baufeldfreimachung** in den **kommenden Jahren** sind im Bereich der **zweiten Ausbaustufe** künftig **weitere 86 Wohneinheiten** auf **etwa 1,5 ha** Baufläche realisierbar.

Die Errichtungskosten für die Gesamtrealisierung des 1. Bauabschnittes betragen nach externer Prüfung der wettbewerbsbegleitenden Kostenkalkulation rund **€ 5.450.000** das entspricht ca. **€ 1.630/m<sup>2</sup> WNFL**. Die Investitionskosten gliedern sich wie folgt auf:

|       |               |
|-------|---------------|
| 2017: | € 150.000.-   |
| 2018: | € 1.500.000.- |
| 2019: | € 2.800.000.- |
| 2020: | € 1.000.000.- |

Da die projizierten Kosten über der im § 6 Abs. 1 der GO des Stadtrechnungshofes ausgewiesenen Kostenschwelle für Projektkontrollen liegen, wurde seitens des zuständigen Stadtsenatsreferenten der Antrag auf Projektkontrolle gemäß § 6 an den Stadtrechnungshof eingereicht.

Das gegenständliche Bebauungsareal liegt **im Einflussbereich** der bestehenden **Hochspannungsleitung** entlang der Pichlergasse. Das Projekt wird daher gemäß den Vorgaben und Bestimmungen der Landesförderstelle der Steiermärkischen Landesregierung als **nicht förderbar** angesehen.

Die **Refinanzierung** der Gebäudeerrichtungskosten erfolgt über die **Mieteinnahmen** der nächsten **30 Jahre**. Die Mieten werden in Anlehnung an die Förderung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung für „Sozialmietwohnungen“ 60 Prozent des Richtwertes für das Bundesland Steiermark betragen.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Organisationsstatutes für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ stellt der Verwaltungsausschuss WOHNEN GRAZ den

## Antrag

der Gemeinderat wolle beschließen:

- 1.) Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ wird mit der Durchführung der Errichtung von 13 städtischen Wohnhäusern auf den **Liegenschaften EZ 701 bzw. EZ 1342, KG 63113 Liebenau**, mit insgesamt 60 Wohneinheiten und einer Gesamtnutzfläche von ca. 3.350 m<sup>2</sup> NNFL mit den projizierten Gesamtkosten in der Höhe von rund **€ 5.450.000** beauftragt.
- 2.) Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ wird mit der erforderlichen Darlehens- und Baugirokontenaufnahme für dieses Projekt beauftragt.

Die Finanzierung dieses Projekts erfolgt aus dem genehmigten Finanzrahmen für die Jahre 2018-2022 für Neuprojekte und wird nach erfolgter Genehmigung mit den jeweiligen Jahrestanchen in die Budgets bzw. Mittelfristplanungen des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ übernommen.

Der Bearbeiter:

DI Herbert Rauscher  
(e.signiert)

Der Geschäftsführer:

Mag. Gerhard Uhlmann  
(e.signiert)

Der Stadtsenatsreferent:

Bürgermeister-Stellvertreter  
Mag.(FH) Mario Eustacchio  
(e.signiert)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 10 Stimmen angenommen/abgelehnt/ unterbrochen  
in der Sitzung des Verwaltungsausschusses

am 06. Juli 2017

Abänderungs-/Zusatzantrag:

Die Schriftführerin:

*Schroll*

Der Vorsitzende:

*Uhlmann*

Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von ..... Gemeinderätinnen

einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen / ..... Gegenstimmen) angenommen.  
GRÜNGL/SPÖ/MCO3

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 21/9/17

Der/die Schriftführerin:

*M*

Beilage/n: