



Stadt Graz
Abteilung für Immobilien

Bearbeiter:
Karl Roschitz

Berichterstatter:in

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 8/4 – 054633/2024-0088
A8 – 147713/2024-01

Finanz-und Vermögensdirektion

Bearbeiterin:
Birgit Permes

Betreff: Sturm-Trainingszentrum Puntigam

Berichterstatter:in

Graz, 16.01.2025

1. Budgetvorsorge iHv. € 3.100.000, -- für das Jahr 2025 im ICF der Abteilung für Immobilien
2. Ankauf einer Teilfläche des Grst 404/21 KG Rudersdorf
3. Vermietung der Liegenschaft an Sturm
4. Verzicht auf die Einhebung des Bestandentgelts auf die Dauer von 15 Jahren
5. Einräumung einer Kaufoption für Sturm

Ausgangslage und Wirkungsziel:

Aktuell betreibt der SK Puntigamer Sturm gemeinsam mit dem Steirischen Fußballverband am Standort der HIB Liebenau eine Fußballakademie für Nachwuchsspieler*Innen aller steirischen Fußballvereine. Die Damemannschaften von Sturm trainieren auf dem Gelände des Post SV Graz unter widrigen Bedingungen. Bedingt durch die Änderung der Lizenzierungsbedingungen der Fußballakademien ist eine Erneuerung der Infrastruktur unbedingt erforderlich. Zu diesem Zweck soll ein Fußballtrainingszentrum für den Nachwuchs- und Akademiebetrieb sowie für den lokalen Frauenfußball geschaffen werden, der zeitgemäßen Anforderungen entspricht.

Ankauf der Liegenschaft:

Seit geraumer Zeit beabsichtigt Sturm ein Trainingszentrum für ihre Jugend- und Frauenmannschaften zu errichten. Dafür konnte die Liegenschaft in der Puntigamer Straße 123 gefunden werden. Es ist beabsichtigt, dass die Stadt Graz rund 15.830 m² des Grundstücks 404/21 ankauft, was rund 50 % der Fläche des zukünftigen Trainingszentrums entspricht. Die zweite Hälfte erwirbt Sturm selbst. Auf der Gesamtfläche sollen drei Spielfelder mit Flutlichtanlagen, ein Vereinsgebäude sowie KFZ-Abstellflächen errichtet werden. Ein wesentlicher Teil der Errichtungskosten wird über eine Förderung des Landes Steiermark finanziert. Voraussetzung für den Ankauf ist die für das Trainingszentrum erforderliche Flächenwidmung als Sportzentrum (ztr) sowie die technisch und rechtlich unbedenkliche Zufahrt von der Puntigamer Straße. Beide Voraussetzungen sind vom Verkäufer vor Auszahlung des Kaufpreises herzustellen. Die Abwicklung des Kaufvertrages erfolgt über ein Treuhandkonto. Die Stadt Graz trägt alle Kaufnebenkosten. Der Verkäufer trägt die Kosten der Vertragserrichtung.

Finanzierung:

Der Kaufpreis für die rund 15.830 m² große Liegenschaft beträgt € 2.928.365, --, was zuzüglich der Kaufnebenkosten einem Mittelbedarf in Höhe von rund € 3.100.000, -- entspricht.

Im SAP wurde ein neues HHP 12103450 mit der Bezeichnung „Sturm-Trainingszentrum Puntigam“ und der Deckungsring D.210345 angelegt.

Die Finanzierung 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.

Vermietung der Liegenschaft an Sturm:

Nach Ankauf der Liegenschaft soll diese an Sturm bzw. eine Gesellschaft im Eigentum von Sturm vermietet werden. Das jährliche Mietentgelt beträgt rund 5 % des Kaufpreises somit € 155.000,-- pa und ist wertgesichert. Darüber hinaus sind die wesentlichen Inhalte des Bestandvertrages folgende:

1. Befristung des Vertrages auf die Dauer von 30 Jahren
2. Zweckbindung an ein Trainingszentrum für Jugend und Frauen
3. grundbücherliche Ersichtlichmachung des Bestandvertrages
4. Vorkaufsrecht an den baulichen Anlagen für die Stadt Graz
5. Obligatorisches Belastungs- und Veräußerungsverbot
6. besondere Kündigungsgründe wie zB Insolvenz des Bestandnehmers, Verstoß gegen die Nutzungsbeschränkung
7. im Falle der Beendigung des Vertrages hat die Stadt Graz das Wahlrecht zwischen Räumung und Verbleib der baulichen Anlagen
8. Pfandrecht am Superädifikat für Bezahlung des Bestandentgelts

Befristeter Verzicht auf die Einhebung des Bestandentgelts:

Auf die Dauer von 15 Jahren ab Beginn des Bestandrechts soll auf die Einhebung des Bestandentgelts verzichtet werden. Nach Ablauf von 15 Jahren wird das Bestandentgelt wie vereinbart und indexiert an Sturm verrechnet.

Einräumung einer Kaufoption:

Sturm oder einer ihrer Gesellschaften soll eine Option zum Ankauf der gegenständlichen Liegenschaft eingeräumt werden. Diese Option ist ab dem 5. Bestandsjahr vorgesehen. Der Kaufpreis bestimmt sich aus dem Verkehrswert der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Kaufabsicht durch Sturm unter Anrechnung der bis dahin noch nicht konsumierten Bestandentgelte des mietfreien Zeitraums in Höhe von pauschal € 155.000,-- pro Jahr.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien stellt daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 5, 6, 9 und 11 sowie § 93 Abs. 1 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.G.F. LGBl. Nr. 122/2024, den

Antrag

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Der Budgetvorsorge in Höhe von insgesamt € 3.100.000, -- für das Jahr 2025 wird zugestimmt.

Der Finanzierungs- und Ergebnishaushalt 2025 werden wie folgt geändert:

Finanzstelle	Fonds	Finanzposition	Haushaltsprogramm	Beschreibung des HHP/der Fipos	Deckungsring	FVA 2025	EVA 2025
210	840000	1.001000	12103450	Sturm-Trainingszentrum Puntigam/ Unbebaute Grundstücke	D.210345	+3.100.000	
180	840000	2.346000		Investitionsdarlehen		+3.100.000	

Die Bedeckung von € 3.100.000, -- für 2025 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.

2. Ankauf einer Teilfläche des Grst 404/21 KG Rudersdorf
3. Vermietung der Liegenschaft an Sturm
4. Verzicht auf die Einhebung des Bestandentgelts auf die Dauer von 15 Jahren
5. Einräumung einer Kaufoption für Sturm

Der Bearbeiter A8/4:
Karl Roschitz
elektronisch unterschrieben

Die Abteilungsleiterin A8/4
Mag. Heike Wolf-Nikodem-Eichenhardt
elektronisch unterschrieben

Die Bearbeiterin A8:
Birgit Permes
elektronisch unterschrieben

Der Finanzdirektor
Mag. Johannes Müller
elektronisch unterschrieben

Der Finanzreferent
Stadtrat Manfred Eber
elektronisch unterschrieben

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

Der/Die SchriftführerIn:

Jane Stork

Der/Die Vorsitzende:

Maier

Abänderungs-/Zusatzantrag: Eventuelle Änderungen und Ergänzung sind zu protokollieren!

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>16.01.2025</u>		Der/die SchriftführerIn: <i>Sulbit</i>

	Signiert von	Karl Roschitz
	Zertifikat	CN=Karl Roschitz,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-12-20T09:45:08+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Wolf-Nikodem-Eichenhardt Heike
	Zertifikat	CN=Wolf-Nikodem-Eichenhardt Heike,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-12-20T11:00:54+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Permes Birgit
	Zertifikat	CN=Permes Birgit,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-12-27T07:05:40+01:00
	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	2024-12-30T09:49:37+01:00
	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	2025-01-07T09:02:42+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.