

# Die Janischwiese – Herausforderungen bei der Umsetzung von Zukunftsprojekten

Die Entwicklung und Umsetzung von Entwicklungsprojekten haben einen signifikanten Einfluss auf Gemeinden und deren Zukunft. Ein Beispiel hierfür sind die Bemühungen rund um den Ankauf der „Janischwiese“ – zuerst für die Errichtung eines Bildungscampus und aktuell für die Errichtung einer Volksschule. Die folgende Zusammenfassung der Ereignisse versucht einen Einblick zu geben in die Herausforderungen und Schwierigkeiten, mit denen eine Gemeinde bei der Planung und Umsetzung so bedeutender Vorhaben konfrontiert sein kann.

Durch eine chronologische Zusammenfassung der Ereignisse von den ersten Gesprächen über die Verhandlungen mit der Bundesimmobilien-gesellschaft (BIG) und der Investorengruppe (Terram & Cato) bis hin zum aktuellen Angebot wird deutlich, wie unterschiedliche Interessen und politische Standpunkte auch für die Allgemeinheit gute und wünschenswerte Projekte erschweren oder sogar verhindern können. Diese Informationen sind wichtig, damit die Herausforderungen politischer Entscheidungen nachvollziehbar werden und auch die beteiligten Entscheidungsträger selbst wertvolle Lektionen über Transparenz, Beteiligung, Planung und effektive Entscheidungsfindung bei zukünftigen Entwicklungsprojekten bekommen. Für die Zukunft von Hart bei Graz.

ren wahrscheinlich erst dann, wenn sich die Baukosten wieder auf eine akzeptable Höhe reduziert haben werden. Auf der westlichen Seite steht

noch der alte Hof und seit 20 Jahren ein Rohbau. Das Oster- und Sonnwendfeuer wird auch auf dieser Wiese veranstaltet.

Ursprünglich gehörte das Grundstück einem Herrn Janisch, der es an die Tochter seiner Lebensgefährtin, Frau Edeltraud U. vererbt hat.



## Was und wo ist die Janischwiese?

Die Janischwiese ist eine der wenigen noch – zumindest teilweise – unbebauten grünen Wiesen in Pachern, zwischen der Pachern-Hauptstraße und der Bahnlinie auf beiden Seiten der Holzerhofstraße gelegen. Die östliche Seite wurde bereits vor neun Jahren an die Wohnbaugesellschaft GGW verkauft, die im selben Jahr den Bau von 5 Mehrparteienwohnhäusern mit insgesamt 145 Wohneinheiten eingereicht hat. Zwei der fünf Baukörper wurden bereits gebaut, die drei weite-

## Die Chronologie der Ereignisse

**Juni 2011:** Die Grundstückseigentümerin Frau U. sucht nach einer Umwidmung in Bauland für die östliche Hälfte des Grundstücks an.

**April 2012:** Der Gemeinderat beschließt das neue örtliche Entwicklungskonzept sowie den Flächenwidmungsplan inklusive Baulandwidmung für die östliche Hälfte der Janischwiese mit einer Dichte von 0,3-0,7.

**September 2014:** Das Architekturbüro Schwarz-Platzer gewinnt den Architekturwettbewerb und wird von der Gemeinnützigen Grazer Wohnungsgenossenschaft (GGW) mit der Planung von 5 Wohngebäuden mit jeweils 29 Wohneinheiten beauftragt.

**November 2014:** Der als Bauland gewidmete östliche Teil der Janischwiese wird von der Eigentümerin um 790.000 EUR (23 €/m<sup>2</sup>) an eine Insula GmbH und einen Tag später von dieser

um 1,46 Mio. EUR (63,7 €/m<sup>2</sup>) an die GGW verkauft. Der westliche Teil zwischen Holzerhofstraße und Reintalbach verbleibt im Besitz von Frau U.

**März 2015:** Bei den Gemeinderatswahlen verliert die jahrzehntelang regierende SPÖ überraschend ihre Zweidrittel-Mehrheit und die Bürgerliste übernimmt in einer Koalition mit ÖVP, Grüne und Neos die Gemeindeführung. Jakob Frey wird zum Bürgermeister gewählt.

**Mai 2016:** Bürgermeister Frey nimmt Kontakt mit Frau U. auf, um nachzufragen, ob sie den westlichen Teil der Wiese verkaufen wolle, was jedoch verneint wird. Der Bürgermeister macht das Angebot, die Wiese zu pachten und ein Vorkaufsrecht zu bekommen. Frau U. lehnt ab, sagt aber zu, die Gemeinde zu informieren, falls sie ihre Meinung ändert.

**März 2017:** Die Bildungsdirektion informiert die Gemeinde, dass sie auf der Suche nach einem Standort für ein neues Gymnasium im Süd-Osten von Graz ist und ob Hart bei Graz Interesse hätte.

**März 2018:** Die Gründe werden laut Aussage eines Mitgliedes der jetzigen Opposition auf willhaben.at zum Preis von 1,7 Mio. EUR angeboten. Die Gemeinde wurde nicht über die Verkaufsabsicht informiert und hätte zu diesem Zeitpunkt auch aufgrund der hohen Schuldenlast von der Gemeindeaufsicht keine Genehmigung für ein weiteres Darlehen erhalten.

**Mai 2018:** Frau U. schließt einen Optionsvertrag ab, in dem sie sich verpflichtet, das Grundstück um 3 Mio. EUR an eine Investorengruppe (Terram & Cato) zu verkaufen.

**Juni 2018:** Die Bildungsdirektion schlägt der Bundesregierung Hart bei Graz als Standort für ein neues Gymnasium vor.

**Juli 2018:** Der Gemeinderat beschließt einstimmig, der Republik Österreich ein geeignetes Grundstück kostenfrei für die Errichtung einer Bundesschule zur Verfügung zu stellen.

**September 2018:** Erster Termin mit DI Daniel Kampus als Vertreter der neuen Eigentümerin (Terram & Cato) bei dem dieser die Widmungschancen des Grundstücks erfragt. DI Kampus bietet an, den

Kontakt zur Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) herzustellen.

**November 2018:** Eine durch ein Sachverständigenbüro durchgeführte Analyse dreier möglicher Grundstücke ergibt, dass die Janischwiese der bestgeeignete Standort für einen Bildungscampus darstellt. Für die Volksschule werden 5.000 m<sup>2</sup>, für die Bundesschulen 10.000 m<sup>2</sup> benötigt.

**Jänner 2019:** Die Investorengruppe (Terram & Cato) unterbreitet der Gemeinde ein Angebot in der Höhe von 1,25 Mio. EUR für insgesamt 15.000 m<sup>2</sup> mit der Bedingung, auf der verbleibenden Fläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup> einen Wohnbau errichten zu dürfen.

**Juni 2019:** In Abstimmung mit dem Bauausschuss (inkl. Opposition) sowie der Gemeindeaufsicht wird daraufhin ein Gegenangebot mit folgenden Eckpunkten entworfen:

- Die Gemeinde erwirbt 5.000 m<sup>2</sup> Bauland für die Volksschule um 95 Euro/m<sup>2</sup>.
- Die 10.000-m<sup>2</sup>-Fläche für die Bundesschulen soll die Investorengruppe (Terram & Cato) selbst für das Gymnasium zur Verfügung stellen und
- auf der restlichen Fläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup> darf ein Wohnbau errichtet werden.

**Juli 2019:** Nachdem die Opposition auch diesem Lösungsvorschlag eine Absage erteilt, beschließt der Gemeinderat, gegen die Stimmen der SPÖ und FPÖ, eine Volksbefragung durchzuführen und die Bürger\*innen die Entscheidung über den Bildungscampus treffen zu lassen.

**Juli–Oktober 2019:** Der Bürgermeister ruft eine Arbeitsgruppe ins Leben und lädt alle Parteien dazu ein, die Inhalte der Informationskampagne zur Volksbefragung gemeinsam zu erarbeiten. Die Ar-

beitsgruppe einigt sich darauf, die Gesamtfläche für Volksschule und Bundesschule im Ausmaß von 15.000 m<sup>2</sup> um 95 EUR/m<sup>2</sup> ankaufen zu wollen. Im Gegenzug soll der Investorengruppe (Terram & Cato) gestattet werden, auf den restlichen 9.000 m<sup>2</sup> ein Wohnbauprojekt mit max. 80 Wohnungen zu errichten.

**Oktober 2019:** Die BIG bietet sich der Gemeinde als Partner für die Planung und Realisierung des Bildungscampus an.

**November 2019:** Bei der Bürger\*innenbefragung stimmen 64,7 % dafür, den Bildungscampus inkl. Wohnbau auf der Janischwiese zu errichten.

**Dezember 2019:** Die SPÖ verweigert weiterhin ihre Zustimmung und fordert eine Lösung ohne Wohnbauten.

Die Investorengruppe (Terram & Cato) zieht die Kaufoption für die Janischwiese zum Preis von 125 EUR m<sup>2</sup> bzw. 3 Mio. EUR.

**Februar 2020:** Der Gemeinderat beschließt beinahe einstimmig (nur 1 Enthaltung) die Auflage zur Änderung des örtlichen Entwicklungskonzepts, um die Errichtung eines Bildungscampus ohne Wohnbau am Standort zu ermöglichen.

Die BIG informiert, dass ihr Aufsichtsrat die Zustimmung zum Kauf der Janischwiese erteilt hat.

**Juni 2020:** Die einzige Partei, die bei der Gemeinderatswahl einen relativen Stimmenzuwachs erzielt, ist die Bürgerliste von 31,9 auf 41,5%. Der Gemeinderat vergrößert sich von 21 auf 25 Mitglieder: 11 BL, 8 SPÖ, 3 ÖVP, 1 FPÖ, 1 Grüne, 1 Neos. ÖVP und Bürgerliste begründen eine Koalition.

**September 2020:** Ohne Rücksprache mit der Gemeinde schließt die BIG mit der Investorengruppe (Terram & Cato)



einen Optionsvertrag für den Kauf des Grundstückes um 265 EUR/m<sup>2</sup> bzw. 6,4 Mio. EUR. Mit diesem eigenmächtigen Vorgehen und dem überhöhten Kaufpreis hat die BIG die Chancen eines Bildungscampus in Hart bei Graz drastisch reduziert.

Der Gemeinderat beschließt folgende Voraussetzungen für die Widmungsänderung der Janischwiese:

- Die Bereitstellung des Grundstückes für die Bundesschulen darf maximal 2 Mio. EUR kosten.
- Im Falle der Nichtrealisierung des Bildungscampus wird die Widmungsänderung wieder zurückgenommen.
- Alternative Standorte sind zu prüfen.

Die Widmungsänderung wird mehrheitlich (> 2/3) beschlossen. Weiters wird beschlossen, sich an der vom Bundesministerium für den Bildungscampus in Auftrag gegebenen Projektentwicklung kostenmäßig zu beteiligen.

**August 2020:** Die Bildungsdirektion betont, dass Hart bei Graz weiterhin Wunschstandort und aktuell einziger Verhandlungspartner für den Bildungscampus ist.





**Oktober 2020 – März 2021:** Verhandlungen mit der BIG über verschiedene Varianten, um den von ihr angebotenen Kaufpreis von 6,4 Mio. EUR doch noch zu reduzieren.

**März 2021:** Mangels einer Lösung für den Kauf der Janischwiese muss die im September 2020 beschlossene Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes wieder zurückgezogen werden.

**April 2021:** Die Investorengruppe (Terram & Cato) bietet an, das Grundstück um 5,7 Mio. EUR direkt an die Gemeinde zu verkaufen. Die BIG hätte sich bereiterklärt, auf ihre Kaufoption zu verzichten, wenn im Gegenzug die Gemeinde ...

... der BIG das Bauhofgrundstück (5.700 m<sup>2</sup>) um ca. 2 Mio. EUR verkauft.

... der BIG ein Baurecht auf 10.000 m<sup>2</sup> der Janischwiese (für den Bau der Bundesschulen) einräumt, wofür die BIG ca. 2 Mio. EUR an die Gemeinde bezahlt hätte.

Die Gemeinde hätte damit effektiv lediglich 1,7 Mio. EUR (5,7 Mio. € minus 2 Mio. € für das Bauhofgrundstück minus 2 Mio. € für das Baurecht = 1,7 Mio. €) finanzieren müssen, um nicht nur den Bil-

dungscampus realisieren, sondern auch noch 18.400 m<sup>2</sup> an zusätzlicher Grundfläche mitten im Zentrum in ihr Eigentum (24.100 m<sup>2</sup> Janischwiese abzüglich 5.700 m<sup>2</sup> Bauhof) übernehmen zu können. Dieser Lösungsvorschlag scheiterte wiederum an der Ablehnung der Opposition.

**Oktober 2021:** Die Bildungsdirektion gibt bekannt, dass Hart bei Graz nicht mehr als Standort für das neue Gymnasium priorisiert wird.

**Oktober 2021:** Die BIG verlängert ihre Kaufoption für die Janischwiese bis Oktober 2022. Der zuständige Gemeindeausschuss verständigt sich darauf, das Auslaufen der Kaufoption der BIG abzuwarten, um dann direkt mit den Eigentümern der Janischwiese verhandeln zu können.

**April 2022:** Die BIG beantragt die Umwidmung in Bauland, welche vom zuständigen Ausschuss abgelehnt wird.

**Oktober 2022:** Die BIG lässt ihre Kaufoption auslaufen. Die Investorengruppe (Terram & Cato) nimmt wieder direkte Verhandlungen über die Janischwiese mit der Gemeinde auf.

**Februar 2023:** Die Vorsitzenden aller Parteien und der Bauausschussobmann verhandeln miteinander über die Möglichkeiten eines Kaufs der Janischwiese durch die Gemeinde.

**Mai 2023:** Die Investorengruppe (Terram & Cato) beantragt die Umwidmung in Bauland.

**Juni 2023:** Der Vorsitzende des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Arch. DI Alfred Wolf, lehnt den Antrag auf Umwidmung ab, beauftragt einen Sachverständigen für Immobilienbewertung damit, ein Wertgutachten zu erstellen, um auf Basis dessen ein Angebot erstellen zu können.

**Juli 2023:** Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung beschließt einstimmig, bis Ende September ein Angebot für den Ankauf der Wiese zum Preis von 150 EUR/m<sup>2</sup> zu legen und beschränkt den Verhandlungsspielraum auf maximal 170 EUR/m<sup>2</sup>.

**Oktober 2023:** Der Bürgermeister legt im Namen des Gemeinderates ein Kaufanbot über 150 EUR/m<sup>2</sup> bzw. 3,6 Mio. EUR sowie alternativ eine Mietkaufvariante auf 35 Jahre.

**2. November 2023:** Die Investorengruppe (Terram & Cato) gibt bekannt, dass sie über den Kaufpreis weiter verhandeln möchte.

**6. November 2023:** Der Bürgermeister verteidigt das Angebot in der Höhe von 150 EUR/m<sup>2</sup> als maximal leistbare Summe und bittet um Zustimmung bis 15.11.2023 oder um ein entsprechendes Gegenangebot.

**14. November 2023:** Die Investorengruppe (Terram & Cato) erstellt ein Gegenangebot in der Höhe von 167 EUR/m<sup>2</sup>

bzw. 4 Mio. EUR in Form eines Optionsvertrages. Jedoch aus unbekanntem Gründen nicht an die im bisherigen Schriftverkehr verwendeten E-Mail-Adressen, sondern an eine inaktive E-Mail-Adresse des ehemaligen Bauausschusses und anscheinend auch an die Opposition. Laut Aussagen der SPÖ gab es ein gemeinsames Mittagessen mit den Eigentümervertretern, bei dem der Kaufpreis nachverhandelt wurde. Der Verhandlungsführer der Gemeindeführung, DI Alfred Wolf, war nicht eingebunden.

**16. November 2023:** Die Opposition stellt im Gemeinderat den Dringlichkeitsantrag, den Optionsvertrag über den Ankauf der Janischwiese zu beschließen. Aufgrund der Tatsache, dass der Vertrag der Gemeindeführung nicht bekannt war, weder rechtlich geprüft, noch die Finanzierung gesichert wurde, wird der Antrag von Bürgerliste und ÖVP abgelehnt.

**30. November 2023:** Nach rechtlicher und finanzieller Prüfung berät der Gemeindeentwicklungsausschuss über den Optionsvertrag zum Ankauf der Janischwiese.

**14. Dezember 2023:** Der Gemeinderat plant über die Annahme des Optionsvertrages zu entscheiden.

In der Vergangenheit gab es bereits zahlreiche Möglichkeiten, die Janischwiese zu erwerben, die erforderliche 2/3-Mehrheit konnte jedoch bisher nicht erreicht werden. Es bleibt zu hoffen, dass es jetzt endlich gelingen wird, abseits von Parteiinteressen, eine gemeinsame Entscheidung für das Wohl der Gemeinde zu treffen und so eine einmalige Chance, wie die Janischwiese uns bietet, auch tatsächlich zu nutzen. Für die Zukunft von Hart bei Graz.