

A 8 039012/2009/0001

A 15/24191/2008

Graz, am 14.12.2009

**Neues Styria Headquarter-  
Grundsatzbeschluss über städtische Begleitmaßnahmen**

Ausschuss f. Wirtschaft und Tourismus:  
Berichtersteller/Berichterstellerin:

.....

Finanz-, Beteiligungs- und  
Liegenschaftsausschuss:  
Berichtersteller/Berichterstellerin:

.....

**Bericht  
an den  
Gemeinderat**

Der Medienkonzern Styria hat vor einiger Zeit das Areal des ehemaligen Grazer Sportklub Fußballplatzes von der Grazer Messe erworben, um dort eine neue Firmenzentrale zu errichten, nachdem der bisherige Standort in der Schönaugasse den heutigen Erfordernissen nach der kontinuierlichen Expansion des Unternehmens in den letzten Jahren immer weniger gerecht wird.

Die im Jahr 1869 gegründete „Styria Media Group“ ist einer der führenden Medienkonzerne in Österreich, Kroatien und Slowenien. Mit insgesamt 3.300 Mitarbeitern hat der Konzern 2008 einen Marktumsatz von 486 Millionen Euro generiert. Zur „Styria“ gehören unter anderem 9 Tages- und 17 Wochenzeitungen, 15 Magazine, 15 Kundenmagazine („Styria Multi Media Corporate“), über 40 Magazine in Kroatien, Slowenien und Serbien („Adria Media“), 2 Supplements, 15 Online-Dienste, 2 Radio- und 3 TV-Sender und 9 Buchverlage.

Traditionelle Schwerpunktmärkte sind die Bundesländer Steiermark und Kärnten, und zwar vor allem aufgrund der einzigartigen Erfolgsgeschichte der „Kleinen Zeitung“ seit ihrer Gründung im Jahr 1904, aber auch wegen des langjährigen Engagements der „Styria“ im Bereich der regionalen Wochenzeitungen und ihrer Vorreiterrolle im Bereich von Privatrado und Privatfernsehen. Österreichweit ist die „Styria“ mit den Zeitungsmarken „Die Presse“, „WirtschaftsBlatt“ und „Die Furche“, mit der

Magazingruppe „Styria Multi Media“ und der Hälftebeteiligung am Wochenzeitungsverbund „Regionalmedien Austria“, mit diversen Buchverlagen sowie mit Beteiligungen bei „tele“ und „SAT 1 Österreich“ sehr stark aufgestellt bzw. vertreten.

In Kroatien ist die „Styria“ Alleinaktionärin der Traditions-Tageszeitung „Večernji list“ und hat mit der Tageszeitung „24 sata“ das erfolgreichste Blatt im Land gelauncht. Zum „Styria“-Portfolio zählen außerdem das größte TV-Magazin des Landes „TV tjedan“, das Suchportal „njuskalo.hr“ sowie eine Mehrheitsbeteiligung an Kroatiens erster Wirtschafts-Tageszeitung „Poslovni dnevnik“.

In Slowenien spielt die Styria vor allem mit der dynamischen und innovativen „Žurnal“-Gruppe (Gratis-Wochenzeitung „Žurnal“, Gratis-Tageszeitung „Žurnal24“, News-Plattform „zurnal24.si“) sowie mit der Beteiligung am „Dnevnik“-Zeitungsverlag eine wichtige Rolle.

Seit März 2008 ist die „Styria“-Unternehmensgruppe auch in der Region Friaul-Julisch-Venetien mit einem Mehrheitsanteil an der Wochenzeitung „Il Friuli“ vertreten.

Im März 2009 folgte der erste Schritt nach Montenegro mit einer Minderheitsbeteiligung am Medienhaus „Daily Press d.o.o.“, das mit „Vijesti“ eine der führenden Tageszeitungen des Landes herausgibt.

Mit seiner neuen Konzernzentrale im neuen Grazer Businessdistrikt Messequadrant kann das Unternehmen in urbaner Umgebung ein kräftiges, eigenständiges architektonisches Signal seiner dynamischen Geschäftsentwicklung setzen. Die hochwertige Bauentwicklung im Umfeld ist durch die rechtsgültige Bebauungsplanung bereits eingeleitet und durch geplante Wettbewerbsverfahren sichergestellt. Bestehende architektonische Highlights von internationalem Rang wie die Stadthalle und die Messehalle A verlangen ein urbanes bauliches Umfeld. Der Styria Media Group AG ist es dadurch möglich, ein repräsentatives Headquarter in einem aufstrebenden neuen Stadtteil zu errichten.

Der Standort Graz wird aber durch die Errichtung dieses Objekts nicht nur architektonisch und städtebaulich, sondern auch wirtschaftlich und wissenschaftlich profitieren. Vier Universitäten, zwei Fachhochschulen, insgesamt über 40.000 Studierende – sie bilden einen riesigen Pool an Schlüsselkräften. Mehrere Grazer Studiengänge sind für die Medienbranche maßgeschneidert, darunter Journalismus & PR, Informationsdesign und Informationsmanagement. Sie werden ergänzt durch zahlreiche weitere postsekundäre und Postgraduate-Ausbildungen in den Bereichen Management, Marketing, Recht, Design und IT.

Die Styria Media Group AG ist in Graz nicht ein Arbeitgeber unter vielen, sondern sie ist DER Arbeitgeber für MedienmanagerInnen, JournalistInnen, PR-Leute, IT-ExpertInnen, Marketing-expertInnen, MedienrechtlerInnen und Kreative. Jetzt schon Top-10-Unternehmen der Stadt, wird die Styria Medien AG als Schlüsselunternehmen im aufstrebenden Kreativ-Segment mit der Errichtung ihrer Konzernzentrale zu den fünf größten Unternehmen der steirischen Landeshauptstadt zählen.

Das konkrete Bauprojekt wurde von einer eigenen Projektgesellschaft aus der Unternehmensgruppe, der MCG Immobilien GmbH, entwickelt und behördlich

eingereicht und soll auch von dieser Gesellschaft umgesetzt werden. Die MCG Immobilien GesmbH ist derzeit zu 100% im Eigentum der SAG Immobilien AG, welche zu 98,33% der Stiftung Katholischer Medien Verein Privatstiftung und zu 1,67% dem Verein Katholischer Medien Verein gehört. Sie soll das Gebäude mit einem Investitionsvolumen von etwa 80 M Euro errichten und danach langfristig (hauptsächlich) an Konzernunternehmen vermieten. Bei zügiger Abwicklung des Projekts ist eine Inbetriebnahme 2012 möglich, derzeit ist allerdings vor allem aufgrund der instabilen Situation auf den Finanzmärkten noch keine endgültige Bauentscheidung gefallen.

Für die Stadt Graz ist dieses Objekt sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich höchst wünschenswert. Die weitere Belebung des Messe Areals verbunden mit einer durchdachten Verkehrslösung bei gleichzeitiger Sicherung eines definierten, der Öffentlichkeit zugänglichen, Grünraums sind ebenso wie der Erhalt bzw weitere Ausbau von hochwertigen Arbeitsplätzen sehr wichtig für die weitere Entwicklung im Süden der Stadt.

Rund um das Areal der traditionsreichen Grazer Messe und der modernen Grazer Stadthalle entsteht in zentraler Lage ein neuer, urbaner Stadtteil, der sich als modernes Gegenstück zum historischen Stadtkern positioniert. Zum Unterschied von vielen anderen neuen städtischen Zentren, die überwiegend konsumorientiert ausgerichtet sind, vermittelt der Businessdistrikt Messequadrant mit architektonisch anspruchsvollen Büro-, Messe-, Hotel- und Wohnbauten sein eigenes urbanes Flair.

Die Intensivierung der Congress- und Messeaktivitäten durch Messe-Congress Graz mit der Stadthalle und die Konzentration von Büro- und Unternehmensansiedlungen sorgen gemeinsam mit der verkehrsgünstigen Lage des Businessdistrikts für die internationale Ausrichtung des neuen Stadtteils. Schon jetzt ist die Stadthalle Graz eines der größten Tagungs- und Veranstaltungszentren Österreichs, das jährlich Tausende BesucherInnen internationaler Kongresse und Seminare anlockt. Der Businessdistrikt Messequadrant ist der zentrumsnahe Hotspot entlang der städtischen Entwicklungsachse Südost Richtung Stadion Liebenau und Murpark. Öffentliche und private Projekte, wie die neue Messehalle A, das Büro- und Hotelprojekt Ostbahnhof und das Messehotel Graz sowie die für private Großprojekte gewidmeten Areale Fröhlichgasse und Messepark, bewirken eine ausgeprägte Entwicklungsdynamik. Bis 2015 werden bis zu 5.000 Menschen zusätzlich den Stadtteil rund um Stadthalle und Messe bevölkern – teils als Beschäftigte, teils als BewohnerInnen des Viertels. Die öffentliche Hand unterstützt mit Infrastrukturmaßnahmen den geplanten Aufschwung. Der Businessdistrikt Messequadrant verfügt über zwei Straßenbahnlinien, eine davon mit Anschluss an Park&Ride bei der Autobahnabfahrt Liebenau. Mit der Straßenbahn ist man in 10 Minuten am Hauptplatz, in 20 Minuten am Bahnhof. Der Autobahnzubringer Liebenau mit Anschluss an die A2 und A9 ist 5 Minuten entfernt, der internationale Flughafen Graz ist mit dem Taxi in weniger als 20 Minuten zu erreichen.

Der Businessdistrikt Messequadrant verfügt schon jetzt über großzügige öffentliche Flächen, die künftig um weitere frei zugängliche private Flächen ergänzt werden können. Ein ganzheitliches Gestaltungskonzept soll dafür sorgen, dass diese Flächen zu einem vitalen öffentlichen Raum werden, der das Leben des Stadtteils prägt, ihm eine charakteristische Atmosphäre verleiht und zur hohen Lebens- und Arbeitsqualität beiträgt. Der vorgesehene Ausbau der S-Bahn und des Ostbahnhofs intensiviert den öffentlichen Verkehr zwischen Region und Stadt; die bereits

konzipierte Unterführung des Bahnübergangs Fröhlichgasse wird den Individualverkehr entflechten.

Das geplante Styria Headquarter wird als markantes architektonisches Wahrzeichen in zentraler städtebaulicher Lage zusammen mit Stadthalle und Messe einen neuen urbanen Brennpunkt im Messequadranten formen. In diesem Areal ist weiterer Platz für architektonisch anspruchsvolle Lösungen und repräsentative Bauten, die mit den bestehenden signifikanten Gebäuden Stadthalle und Messehalle A ein Ensemble internationalen Formats bilden können und für die die rasche Umsetzung des Styria Projekts eine wichtige Vorbild- und Anstoßfunktion bedeuten wird.

Die Vergabe von namhaften Subventionen für dieses Projekt durch die Stadt Graz ist aber durch die erforderliche Budgetkonsolidierung weder leistbar noch wäre sie mit den gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen vereinbar. Es wurden daher in zahlreichen gemeinsamen Arbeitssitzungen jene Potentiale ausfindig gemacht, die durch sinnvoll gestaltete Zusammenarbeit sowohl für Styria als auch für die Stadt Graz Zusatznutzen bringen können. Insbesondere erscheint eine (minderheitliche) Beteiligung der Stadt Graz an dieser Immobilienprojektgesellschaft vor dem Hintergrund der in diesem Stadtteil erwarteten langfristigen Entwicklung ein interessantes Investment für die Stadt und gleichzeitig ein wesentlicher Schritt für Styria bei der Erstellung des Finanzierungskonzepts.

Als Resultat wird nunmehr dem Gemeinderat nachfolgender Grundsatzbeschluss zur Zusammenarbeit zwischen der Stadt Graz und Styria vorgeschlagen, auf Basis dessen Styria eine endgültige Bauentscheidung treffen wird. Der Grundsatzbeschluss sieht vor, dass die zuständigen Abteilungen der Stadt Graz auf drei Gebieten mit Styria bzw MCG in Detailverhandlungen treten sollen mit dem Ziel, möglichst rasch eine Umsetzung der betreffenden Rahmenbeschlüsse zu erzielen:

### **1. Attraktivierung des Umfeldes**

- a. Ein Teil des Areals wird von der Stadt angemietet und der Öffentlichkeit als Park/Grünraum zugänglich gemacht.
- b. Ein weiterer Teil wird von der Stadt übernommen und für Verkehrszwecke (inkl Radweg) zugänglich gemacht.
- c. Für den Betrieb der im Projekt vorgesehenen Parkgarage sind ein Managementvertrag mit der städtischen GPS und eine Kooperation mit der Messe geplant.
- d. Der Betrieb eines öffentlich zugänglichen Kindergartens im Objekt wird beidseitig wohlwollend geprüft.

### **2. Beteiligung der Stadt an der Projektgesellschaft**

- a. 24%, maximal jedoch 6 M Euro
- b. ausfinanzierter Business Plan und fremdübliche Mietverträge mit Styria-Gesellschaften sind wesentliche Vertragsgrundlagen
- c. prinzipiell unbefristet mit allen Chancen und Risiken
- d. Zwischen dem Jahr 10 und 25 hat Styria das Recht, den städtischen Anteil zu kaufen (Calloption zum indexierten Wert bei gleichzeitigem Wegfall der Haftung gemäß Punkt 3), die Stadt hat im gleichen Zeitraum das Recht, den städtischen Anteil zu verkaufen (Putoption zum Nominalwert)

### **3. Übernahme einer städtischen Haftung für die Fremdfinanzierung**

- a. Volumen etwa 50 M Euro
- b. Laufzeit 25 Jahre annuitätisch
- c. 10 Jahre Zinssatzfixierung (ev über Swap)
- d. fremdübliche Haftungsprovision 0,55% p.a. an die Stadt (analog Unternehmens Liquiditäts Stärkungsgesetz) für Bonitäten mit BBB Rating)
- e. Sicherstellung durch IPBU und aliquote Eigenkapitalnachsusspflichten unter gewissen Bedingungen

**Folgender Zeitplan für die weiteren Schritte ist nach diesem Grundsatzbeschluss vorgesehen:**

- 1. Quartal 2010:
  - Rechtskraft Baubewilligung
  - endgültiger Baubeschluss durch AR der SAG Immobilien AG
  - Kauf von 24% Gesellschaftsanteilen an der Projektgesellschaft MCG (vor Eigenkapitalerhöhungen) durch die Stadt um 9.000 Euro
  - Mietvertrag über Grünraum
  - Sicherstellung der Finanzierung (inkl Bauphase)
- 2./3. Quartal 2010:
  - Baubeginn
- 1. Quartal 2011:
  - volle Eigenkapitaldotierung durch Stadt und SAG
- 2./3. Quartal 2012:
  - Fertigstellung und Inbetriebnahme

Im Sinne des Motivenberichtes stellen daher der Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus sowie der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss den

### **A n t r a g ,**

der Gemeinderat wolle den Motivenbericht zustimmend zur Kenntnis nehmen und die städtischen Abteilungen mit den Detailverhandlungen und der Ausarbeitung der entsprechenden Verträge, die in Umsetzungsbeschlüssen abermals dem Gemeinderat vorzulegen sind, beauftragen.

Die Bearbeiterin – A 8

Der Abteilungsvorstand - A 8:

Mag. Susanne Radocha

Mag. Dr. Karl Kamper

Der Finanzreferent:

Stadtrat Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüsçh

Die Abteilungsleiterin - A 15:

Die Stadtsenatsreferentin:

Mag.a Andrea Keimel

Mag.a (FH) Sonja Grabner

Angenommen in der Sitzung des Finanz-, Beteiligungs- und  
Liegenschaftsausschusses am .....

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

Angenommen in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus  
am .....

Die Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

<p><b>Der Antrag wurde in der heutigen</b> <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. <b>Gemeinderatssitzung</b></p> <p><input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen</p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) <b>angenommen.</b></p> <p><input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt</p> <p>Graz, am</p> <p>Der / Die SchriftführerIn:</p>
---