

Vorlage an den Gemeinderat

**Gesellschafterzuschuss der Immobilien
Linz GmbH & Co KG an die Tabakfabrik
Linz Entwicklungs- und Betriebs GmbH
(Eigenkapitalanteil zur Errichtung von
Parkplätzen)**

Unser Zeichen
0080145/2025 GMT

Datum
Linz, 18.11.2025

**Genehmigung von im Wirtschaftsplan 2025
nicht vorhergesehenen Investitionen**

A. Ausgangssituation

Die Tabakfabrik Linz verfügt für ihre Mieter*innen, deren Mitarbeiter*innen sowie Kund*innen und Besucher*innen derzeit über 122 PKW-Stellplätze in ihrem Innenhof sowie über 183 PKW-Stellplätze auf einem von der Linz Service GmbH und der Stadt Linz angemieteten Grundstück zwischen der Hafenstraße und der Petzoldstraße. Weitere werden ab Juli 2026 nicht mehr zur Verfügung stehen, weil das Grundstück für die Errichtung der neuen Stadtbahntrasse bzw. schon zuvor der neuen O-Bus-Linien benötigt wird, erstere werden ab 2027 nicht mehr zur Verfügung stehen, weil im Zuge der Neugestaltung des Innenhofs der Tabakfabrik („Peter-Behrens-Platz“) geplant ist, nur mehr unbedingt notwendigen Liefer- und Zustellverkehr am Peter-Behrens-Platz zuzulassen und diesen ansonsten zu entsiegeln und zu begrünen.

Die neu errichtete Tiefgarage des Quadrill-Projekts bietet zwar die Möglichkeit, zwischen 50 und 100 der wegfallenden Stellplätze zu kompensieren. (Die genaue Anzahl steht noch nicht fest, da das Quadrill-Projekt erst die eigenen Bescheidaufgaben hinsichtlich der Stellplätze erfüllen muss und nur die Anzahl an Stellplätzen den Mieter:innen der historischen Tabakfabrik zur Verfügung stellen kann, die nicht von den eigenen Mieter:innen benötigt werden, was sich aber im genannten Ausmaß abzeichnet.) Dennoch ist einerseits das Ausmaß der Kompensation zu gering, andererseits besteht auch ein erheblicher Druck, insgesamt mehr Stellplätze als bisher anzubieten: Das Verhältnis von Mietnutzfläche (ca. 40.000 qm) zur Anzahl von PKW-Stellplätzen (305) ist derzeit mit ca. einem Stellplatz pro 130 qm Nutzfläche angespannt: Der Ausgangswert der oö. Bautechnikverordnung (der durch Mobilitätskonzepte verringert werden kann) liegt bei einem Stellplatz pro 30 qm Nutzfläche, verschiedene branchenübliche Benchmarks gehen in urbanen Lagen von einem Stellplatz pro 60 bis 100 qm Nutzfläche aus.

Die Geschäftsführung der Tabakfabrik Entwicklungs- und Betriebs GmbH will daher zwar den ambitionierten Weg eines niedrigen Stellplatzschlüssels fortsetzen, durch eine weitgehende Kompensation der wegfallenden Stellplätze aber auch vermeiden, dass mit einem allzu geringen Stellplatzschlüssel die wirtschaftliche Zukunft der Tabakfabrik grundsätzlich gefährdet wird.

B. Kompensationsmöglichkeiten

Aus diesem Grund wurden zwei Grundstücke identifiziert, auf denen zur Kompensation Stellplätze errichtet werden können:

Ein derzeit mit abbruchreifen Gebäuden bebautes Eckgrundstück der Flächenwidmungskategorie „Betriebsbaugelände“ im Ausmaß von ca. 1.650 qm an der Kreuzung Lederergasse / Petzoldstraße in Gehweite zur Tabakfabrik ermöglicht mit dem bestehenden Bebauungsplan die Errichtung eines Parkhauses mit 190 Stellplätzen, davon vorerst 30 mit E-Ladestationen (diese Anzahl ist ausbaubar), die zum Teil über eine auf der zentralen Überdachung befindliche PV-Anlage gespeist werden. Dieses Grundstück kann vom privaten Eigentümer, der SpedPack Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, zu gutachterlich bestätigten marktüblichen Konditionen für die Dauer von 45 Jahren angemietet werden, was der technischen und wirtschaftlichen Nutzungsdauer des zu errichtenden Bauwerks entspricht, wobei bei Wegfall des Bedarfs an Stellplätzen auch eine Umnutzung zulässig wäre. Die geschätzten Errichtungskosten betragen ca. 3,8 Millionen Euro netto.

Der ehemalige Gleisbogen zwischen dem „Medicent“ bzw. der daran anschließenden Tankstelle und der nördlich davon gelegenen Kleingartenanlage ist ein Grundstück der Flächenwidmungskategorie „Verkehrsfläche“, wird schon derzeit zum Teil als Parkplatz genutzt und befindet sich im Eigentum der Stadt Linz. Auf diesem Grundstück ist die Errichtung von ca. 60 Oberflächenparkplätzen möglich. (Die genaue Anzahl kann erst nach Fertigstellung einer Feinplanung festgelegt werden.) Die Stellplätze sollen dabei wo möglich nur mit Betonrasensteinen befestigt werden, eine Versiegelung ist nur für die Fahrspuren und Bereiche mit bereits kontaminiertem Untergrund vorgesehen. Die geschätzten Errichtungskosten betragen ca. 900.000 Euro netto.

Insgesamt sollen also ca. 250 der wegfallenden 305 Stellplätze ersetzt werden, wodurch je nach letztlich zur Verfügung stehenden Stellplätzen in der Tiefgarage des Quadrill zumindest der Status Quo erhalten wird, vermutlich aber auch eine moderate Verbesserung des angespannten Verhältnisses zwischen Mietnutzfläche und Stellplätzen erreichbar ist.

C. Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Die Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebs GmbH plant die Errichtung und Verwertung der angeführten Stellplätze auf eigene Rechnung und eigenes Risiko in der auch bei der Generalsanierung der Bestandsgebäude angewandten Finanzierungsstruktur, also zu ca. zwei Dritteln mit selbst aufgenommenem Fremdkapital und zu ca. einem Drittel mit Eigenkapital. Sie ersucht daher die Immobilien Linz GmbH & Co KG als überwiegende Mehrheitseigentümerin um einen Gesellschafterzuschuss in Höhe von 1,6 Millionen Euro. Mit marktüblichen Tarifen für die Stellplätze ist dabei unter Berücksichtigung der laufenden Kosten eine sehr solide Bruttoanfangsrendite (vor Finanzierungskosten) von 9 bis 11% erreichbar, die kalkulatorische Amortisationszeit beträgt 11 bis 15 Jahre. Diese sehr hohe Wirtschaftlichkeit ist dadurch erklärbar, dass die Nachfrage bereits besteht und nur schon existierende Stellplätze ersetzt werden. Aus Sicht der Immobilien Linz GmbH & Co KG ist also das beizusteuern Eigenkapital als Erhöhung des Beteiligungswerts ansetzbar und langfristig werthaltig.

Der von der Immobilien Linz GmbH & Co KG zu leistende Gesellschafterzuschuss für ein Bauvorhaben der Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebs GmbH stellt auch aus Sicht der

Immobilien Linz GmbH & Co KG eine Investition dar, die im Wirtschaftsplan 2025 nicht berücksichtigt war.

Dementsprechend bedarf die Investition gem Pkt 7.3 lit m des Gesellschaftsvertrages der Immobilien Linz GmbH & CO KG eines Gesellschafterbeschlusses. Die Zustimmung der Stadt Linz als Kommanditistin erfordert dabei eine Rückkoppelung an die Willensbildung der zuständigen städtischen Organe, wobei aufgrund der Höhe der Investition (€ 1,6 Mio) eine Genehmigung des Gemeinderates einzuholen ist.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates ergibt sich aus Pkt. IV.1 der Beteiligungsrichtlinie sowie Pkt 2b des Gemeinderatsbeschlusses vom 16.12.2004 iVm § 46 Abs 1 Z 10 StL 1992 und der Bauvorhaben-Übertragungsverordnung.

Besondere Beschlussfassungserfordernisse liegen nach § 18 Abs. 3 Ziff. Z StL 1992 i. d. g. F. nicht vor.

Dementsprechend wird der angeschlossene Antrag zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der*Die Geschäftsbereichsdirektor*in:

i.V. Helmut Haslinger, Abteilungsleiter
(Direktor)
(elektronisch beurkundet)

Antrag

Gesellschafterzuschuss der Immobilien Linz GmbH & Co KG an die Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebs GmbH (Eigenkapitalanteil zur Errichtung von Parkplätzen)

Genehmigung von im Wirtschaftsplan 2025 nicht vorhergesehenen Investitionen

Der Gemeinderat beschließe:

Der Immobilien Linz GmbH & Co KG wird die Genehmigung für die im Wirtschaftsplan bisher nicht vorgesehene Investition in Höhe von 1,6 Millionen Euro (Gesellschafterzuschuss an die Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebs GmbH als Eigenkapitalanteil für die Errichtung von PKW-Stellplätzen) erteilt.

Ergeht an:

- 1) Alle Mitglieder des StS und GR
- 2) MDion/Kzl (2-fach)
- 3) FIN

Thomas Gegenhuber
(Stadtrat)
(nach § 32 Abs. 6 StL 1992)
(elektronisch beurkundet)