

A8 –K 57/1995-212  
Grazer Bau- und Grünland-  
sicherungsGmbH;  
Palais Thienfeld –

1. Zustimmung zum Abschluss eines Baurechts-  
vertrages mit der Kunsthaus Graz GmbH und  
Beauftragung zum Umbau, Finanzbedarf:  
EUR 2,3 Mio.
2. Haftungsübernahme durch die Stadt Graz  
für Finanzmittelaufnahmen der GBG  
in der Höhe von EUR 2,3 Mio. und  
EUR 230.000,--

Graz, 17.03.2005

Voranschlags-, Finanz- und  
Liegenschaftsausschuss  
Berichtersteller:

.....

**Zu Pkt.2.  
Erfordernis der erhöhten Mehrheit  
gem. § 45 Abs.3. lit c des Statutes  
der Landeshauptstadt Graz 1967;  
Anzahl der anwesenden  
Gemeinderatsmitglieder 38,  
Zustimmung von mind. 29  
Gemeinderatsmitgliedern**

## **B e r i c h t a n d e n G e m e i n d e r a t**

Die Kunsthaus Graz GmbH ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 14, GB 63104 Lend, BG Graz, innenliegend mit dem Grundstück Nr. 13/1 im Ausmaß von 475 m<sup>2</sup>, Nutzung Baufläche (Gebäude), und dem darauf befindlichen Objekt Mariahilferstraße 2 – Palais Thienfeld mit der Grundstücksadresse Mariahilferstraße 2 – Südtirolerplatz 4, 8020 Graz.

Das gegenständliche Palais wird derzeit nicht den Möglichkeiten entsprechend genutzt und weist vor allen Dingen dringenden Sanierungsbedarf auf. Um das Objekt einer entsprechenden Nutzung zuzuführen ist beabsichtigt, der Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H. (im folgenden GBG) ein Baurecht durch die Kunsthaus Graz GmbH über die Laufzeit von 60 Jahren einzuräumen, wobei als Bauzins der Betrag von EUR 1,- per anno festgesetzt wird.

Die GBG wird als Baurechtsnehmerin den Umbau und die Sanierung des Palais Thienfeld durchführen, über 60 Jahre das Objekt vermieten und nach Ablauf dieses Zeitraumes das Eigentum gegen Zahlung eines Viertels des Verkehrswertes der Kunsthaus Graz GmbH übertragen.

Die baulichen Maßnahmen werden unter Einbeziehung des Vereines Haus der Architektur im Rahmen der Gesamtplanung als ein künftiger Mieter im Palais Thienfeld, dies gilt auch für den Kunstverein Graz sowie die Landesmuseum Joanneum GmbH, erfolgen. Der Verein Haus der Architektur hat aufgrund seines Vereinszieles, Förderung der Architektur, ein gesteigertes Interesse an einer architektonisch vorbildlichen Gestaltung des Vereinslokales.

Die Kunsthaus Graz GmbH wird während der gesamten Planungs- und Ausführungsphase die Projektbegleitung mit dem Ziel übernehmen, die Umsetzung der mit dem Verein Haus der Architektur formulierten Qualitätsziele und den Qualitätsstandard unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte umzusetzen. Damit ist die periodische Information für den Aufsichtsrat der Kunsthaus Graz GmbH während der gesamten Planungs- und Ausführungsphase unmittelbar verbunden.

Die Sanierung des Hauses wird nach dem Stand der Technik, dazu zählen zentrale energiesparende Wärmeversorgung, zentrale Lüftungsanlage, Einbau eines Liftes, barrierefreie Gebäudestruktur, strukturierte Verkabelung in allen Räumen erfolgen. Im Besonderen sind Maßnahmen für die Verbesserung und für den langfristigen Erhalt der Gebäudesubstanz (Unterkellerung des gesamten Gebäudes, wärmetechnische Sanierung des Dachgeschosses) zu setzen.

Weiters ist im Zuge des Abbruchs von Altgebäuden auf dem Kunsthausareal auf Anordnung des Bundesdenkmalamtes eine Barockdecke (Deckenelement ca. 2,7/4,7 m) aus einem Nebentrakt des Palais Thienfeld ausgeschnitten und zwischengelagert worden.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen soll der Wiedereinbau dieses Deckenelementes im Sanierungsobjekt berücksichtigt werden, wobei die Einbauposition mit dem Bundesdenkmalamt koordiniert wird. Für die zusätzlichen Maßnahmen sollen auch Mittel aus der Stmk. Wohnbauförderung (Revitalisierungsfond) herangezogen werden. Die GBG verpflichtet sich als Baurechtsnehmerin dazu, dass das umzubauende Objekt durch den Gebrauch nicht über die, bei widmungsgemäßer Verwendung übliche, Abnutzung hinaus abgewertet wird. Das Objekt ist pfleglich zu behandeln und sämtliche am Objekt notwendigen Erhaltungs-, Instandsetzungs- und Wiederherstellungsarbeiten sind auf Kosten der GBG ohne Ersatzanspruch durchzuführen.

Nach Ablauf der vereinbarten Baurechtsdauer hat die Kunsthaus Graz GmbH der GBG als Baurechtsnehmerin ein Viertel des dann von einem Sachverständigen für das Immobilienwesen zu ermittelnden Verkehrswertes des Gebäudes zu ersetzen, wodurch die Kunsthaus Graz GmbH wieder Eigentümer des Gebäudes Mariahilferstraße 2 wird. Die GBG garantiert unter Bedachtnahme auf die Bedingungen für den Umbau eine Kaltmiete für die nach den Umbauarbeiten abzuschließenden Bestandsverträge von maximal EUR 9,- je Monat und m<sup>2</sup>.

Zur Absicherung des Leerstehungsrisikos, das von der GBG getragen wird, wird folgende Regelung vereinbart:

Im Falle einer Leerstehung über 9 Monate räumt die Kunsthaus Graz GmbH der Baurechtsnehmerin eine Kaufoption in Höhe des durch einen Sachverständigen für das Immobilienwesen zu ermittelnden Verkehrswertes für das Jahr 2005, wertgesichert nach dem VPI, ein. Die GBG kann dann nach einem Erwerb die Liegenschaft parifizieren und im Wohnungseigentum weiterveräußern.

Sämtliche Kosten betreffend die Errichtung und grundbücherliche Durchführung des Baurechtsvertrages, die Planung und Ausführung samt allen Honoraren, sowie Aufschließungs- und Nebenkosten, die anlässlich des geplanten Umbaus des Gebäudes erforderlich sind, gehen zu Lasten der GBG. Dies gilt auch für allfällige im Zusammenhang mit diesem Umbau entstehenden Kosten, die letztlich aufgrund von Wünschen der zukünftigen Mieter entstehen.

Die Kosten für die gegenständlichen Umbauarbeiten belaufen sich auf Basis einer Schätzung aus dem Jahr 2003 auf EUR 2,3 Mio bei einer Nettonutzfläche von 1.083 m<sup>2</sup>. Daraus lässt sich abgeleitet die Miete von EUR 9,- je m<sup>2</sup> kalkulieren.

Der Verein Haus der Architektur hat sich in diesem Zusammenhang in einer Vereinbarung vom 07.12.2004 gegenüber der GBG dazu verpflichtet, einen Mietvertrag im Objekt Mariahilferstraße 2 zu einem Mietzins, der sich aus den Grundstücks-, Gebäude-, Sanierungs- und Refinanzierungskosten errechnet, abzuschließen. Weiters hat sich der Verein dazu verpflichtet, auf sein Mietrecht an der Liegenschaft EZ 1243, KG 63102 St. Leonhard mit dem Objekt Engelgasse 3-5 und der Adresse 8010 Graz, Engelgasse 3-5 zu verzichten und hat die gegenständliche Vereinbarung als Räumungsvergleich akzeptiert.

Die GBG leistet dem Verein Haus der Architektur im Gegenzug aus dem Titel der Rechtsablöse für das Mietrecht eine Zahlung in der Höhe von insgesamt EUR 230.000,-. Diese Ablöse darf ausschließlich zur Bezahlung der Mietkosten im Objekt Mariahilferstraße 2 verwendet werden.

Durch diese Vereinbarung wird das Objekt Engelgasse 3-5, 8010 Graz, ab Beendigung des Mietverhältnisses frei verfügbar und kann durch die GBG entsprechend verwertet werden.

Der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss stellt den

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

der Gemeinderat wolle im Sinne des Motivenberichtes

1. gemäß § 45 Abs. 2. Z.5 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl.Nr.130/1967, i. d. F. LGBl. Nr. 91/2002 beschließen:

a) Die Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H. wird ermächtigt mit der Kunsthaus Graz GmbH betreffend die im Eigentum der Kunsthaus Graz GmbH stehende Liegenschaft EZ 14, GB 63104 Lend, BG Graz, innenliegend mit dem Grundstück Nr.13/1 im Ausmaß von 475m<sup>2</sup>, Nutzung Baufläche(Gebäude) und dem darauf befindlichen Objekt Mariahilferstraße 2 – Palais Thienfeld mit der Grundstücksadresse Mariahilferstraße 2 – Südtirolerplatz 4, 8020 Graz, einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 60 Jahren und einem Bauzins von EUR 1,-- pro Jahr abzuschließen.

Die Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H. ist als Baurechtsnehmerin berechtigt den Umbau und die Sanierung des Palais Thienfeld durchzuführen (Kosten der Umbauarbeiten: EUR 2,3 Mio.), dieses sanierte Objekt über 60 Jahre zu vermieten und nach Ablauf dieses Zeitraumes das Eigentum an demselben gegen Zahlung eines Viertels des Verkehrswertes der Kunsthaus Graz GmbH zu übertragen.

b) Die Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H. wird ermächtigt dem Verein „Haus der Architektur“ aufgrund der Vereinbarung vom 7.12.2004 und vorbehaltlich der Erfüllung der in dieser Vereinbarung enthaltenen Bedingungen für die Aufgabe des Mietrechtes an der Liegenschaft EZ 1243, KG 63102 St. Leonhard mit dem Objekt Engelgasse 3-5 und der Adresse 8010 Graz Engelgasse 3-5 aus dem Titel der Rechtsablöse für das Mietrecht eine Zahlung in der Höhe von insgesamt EUR 230.000,-- zu leisten.

2. gemäß § 45 Abs. 3 lit.c. des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl.Nr.130/1967, i.d. F. LGBl. Nr. 91/2002, **mit der erforderlichen erhöhten Mehrheit** beschließen:

Die Stadt Graz genehmigt der Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H. folgende

Fremdmittelaufnahmen, wobei die Stadt Graz die entsprechenden Haftungserklärungen übernimmt.

- a. EUR 2,3 Mio. für den Umbau des Palais Thienfeld
- b. EUR 230.000,-- für die Rechtsablöse des Mietrechtes an dem unter oben 1.b) beschriebenen Objekt an den Verein „Haus der Architektur.

Die Bearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

Mag. Ulrike Temmer

Mag. Dr. Karl Kamper

Der Finanzreferent:

StR. Mag. Dr. Wolfgang Riedler

Angenommen in der Sitzung des Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsschusses  
am .....

Die Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

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



*Die Grünen – Alternative Liste Graz  
Gemeinderatsklub  
A-8011 Graz, Rathaus*

*Telefon (0 31 6) 872-21 62  
Telefax (0 31 6) 872-21 69  
E-Mail [gruene.klub@stadt.graz.at](mailto:gruene.klub@stadt.graz.at)  
Web <http://www.graz.gruene.at>*

**Zusatzantrag  
zu TOP. 4 des Nachtrags für die Gemeinderatssitzung vom 17.3.2005  
eingebracht von GRin Lisa Rücker**

Der Gemeinderat möge beschließen,

die GBG wird beauftragt, im Falle der Ziehung der Kaufoption der Stadt Graz ein Vorkaufsrecht einzuräumen.