

A 8/4 – 1486/2001

Graz, am 1. Dezember 2005
Peer/Totz

Baurecht „Thalia“;
Entbindung der Baurechtsnehmerin
von der vertraglichen Verpflichtung
zur Errichtung eines Businesshotels

Voranschlags-, Finanz- und
Liegenschaftsausschuss
Berichterstatter:

.....

An den

Gemeinderat

Mit Bestandvertrag vom 20.9.1955 hat die Stadt Graz die Liegenschaft „Thalia“ Gst. Nr. 804/1, KG I Innere Stadt, im Ausmaß von 2.498 m² der Thalia Kommanditgesellschaft L. Kussmann u. Co in Bestand gegeben und wurde im Jahr 1956 die Thalia in der derzeitigen Form als Superädifikat errichtet. Der Kinosaal bildete den Kern des Neubaus. Im Jahr 1991 wurde das Gebäude und dessen Einrichtung unter Denkmalschutz gestellt. Im ehemaligen Kinosaal befindet sich seit 1994 die Spielstätte des Next Liberty.

Im Jahr 2001 hat die Stadt Graz das Bestandverhältnis mit der Thalia Kommanditgesellschaft einvernehmlich aufgelöst – es war bis 2015 befristet und wurde ein jährlicher Bestandzins von rd. € 6.200,- (ATS 85.300,-) entrichtet. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 8.2.2001 beschlossen, der Acoton Projektmanagement und Bauträger GmbH. bzw. einer von dieser namhaft gemachten Projekterrichtungsgesellschaft am 6.057 m² großen Grundstück 804/1 ein Baurecht bis 31.12.2047 einzuräumen. Es wurde die im Anschluss an die Thalia befindliche Grundfläche, auf welcher sich das Verwaltungsgebäude der Vereinigten Bühne befindet, mit einbezogen, um unter Einbeziehung des derzeitigen Thaliaobjektes ein Businesshotel, ein Restaurant, diverse kleinere Geschäftslokale und Büros bauen zu können, aber auch zusätzliche Flächen für die Vereinigten Bühnen zu schaffen. Für diese Nutzung waren Bruttogeschossflächen für das Hotel und das Restaurant von 5.000 m² und für die Vereinigten Bühnen von rd. 2.000 m² geplant. Das Verwaltungsgebäude der Vereinigten Bühnen wurde mit Übergabs- und Baurechtswohnungseigentumsvertrag wieder unentgeltlich an die Stadt Graz übereignet. Die Thalia Errichtungs- und Vermietungsgesellschaft m.b.H hat im Einvernehmen mit den Vereinigten Bühnen auch die neuen Flächen für die Probebühne errichtet und hat die Stadt Graz diese Flächen mit Kauf- und Baurechtswohnungseigentumsvertrag zu dem vertraglich fixierten Kaufpreis von € 5.014.425,56 erworben.

Im Baurechtsvertrag wurde der ACOTON bzw. der Projekttochtergesellschaft Thalia Errichtungs- und Vermietungsgesellschaft m.b.H das Baurecht für den Zeitraum von 1.3.2001 bis 31.12.2047 (45 Jahre plus zu erwartende Bauzeit) eingeräumt. Kraft dieses Baurechtes ist die Baurechtsnehmerin berechtigt und verpflichtet auf der Baurechtsliegenschaft Flächen zur gewerblichen Nutzung, ein Businesshotel, ein Restaurant, Geschäftsflächen, Büros sowie Räumlichkeiten für die Vereinigten Bühnen zu errichten. Es ist nach Vorliegen der entsprechenden rechtskräftigen Bewilligungen unverzüglich mit dem Bau zu beginnen und dieser zum frühest möglichen Zeitpunkt zu vollenden. Die Baufertigstellung hat spätestens binnen 18 Monate nach Vorliegen aller für die Verwirklichung des Projektes erforderlichen rechtskräftigen behördlichen Genehmigungen zu erfolgen.

In der Zwischenzeit hat die Europäische Kommission jedoch ein Verfahren über die Vergabe des Projektes „Thalia“ eingeleitet. Die Einräumung des Baurechtes erscheint vergaberechtlich bedenklich und könnte als Umgehung gewertet werden. Nach Verhandlungen durch das Bundeskanzleramt im Einvernehmen mit dem Vergabereferat des Präsidialamtes beabsichtigt die Europäische Kommission die Einstellung des Verfahrens in der Sache Thalia, sofern der geplante Hotelbau nicht mehr errichtet wird. Diesbezüglich fordert die Europäische Kommission Unterlagen an, um diesen Zustand zu dokumentieren.

Um die Situation der Stadt Graz zu verbessern wird daher vorgeschlagen, die Thalia Errichtungs- und Vermietungsgesellschaft m.b.H als Baurechtsnehmerin von der Verpflichtung der Errichtung des Hotelkomplexes zu entbinden, um so die EU-Vergabeproblematik zu entschärfen und das Risiko von Strafsanktionen zu verkleinern. Die Baurechtsnehmerin wird daher von der im Punkt VII des Baurechtsvertrages vom 13.3.2001 auferlegten Verpflichtung zur Errichtung des Hotels ausdrücklich entbunden. Alle anderen Bestandteile des Vertrages bleiben aufrecht.

Der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss stellt den

A n t r a g

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl.Nr. 130/67 idGF LGBl. 91/2002, beschließen:

Der zwischen der Stadt Graz als Baurechtsgeberin und der Thalia Errichtungs- und Vermietungsgesellschaft m.b.H als Baurechtsnehmerin geschlossene Baurechtsvertrag vom 13.3.2001 wird dahingehend abgeändert, dass die Baurechtsnehmerin ausdrücklich von der Errichtung des Hotels und den im Vertrag angeführten Geschäftsräumlichkeiten entbunden wird.

Der Abteilungsvorstand:

Der Finanzdirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

Angenommen in der Sitzung des Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschusses
am

Die Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentl. nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von ... GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) **angenommen.**

Beschlussdetails
siehe Beiblatt

Graz, am

Der/Die SchriftführerIn: