

A 8/4 – 13938/2007
Städtische Liegenschaft
Schleppbahn - Lagergasse
Gdst. Nr. 1725 und Nr. 1736/1, je KG Gries
Teilauflösung des Bestandverhältnisses
Verkauf im Ausmaß von 2.116 m²

Graz, am 24.5.2007
Mag. Klamminger/Mo

Voranschlags-, Finanz- und
Liegenschaftsausschuss:
Berichterstatter:

An den

Gemeinderat

Die Firma Norbert Marcher GmbH befindet sich mit ihrem Betriebsstandort in der Lagergasse 158 und ist österreichischer Marktführer in der Schlachtung und Zerlegung von Rindern und Schweinen. Die Schlachtungen werden vorwiegend in Graz und Klagenfurt vorgenommen. Der Zerlegebetrieb in Villach hat sich auf die Schweinezerlegung spezialisiert und werden dort auch 50 Prozent der Rindfleischzerlegung vorgenommen. Die Zerlegung der restlichen 50 Prozent erfolgt in Graz. Um den aktuellen und erwarteten Marktanforderungen gerecht zu werden, hat sich das Unternehmen entschlossen, die Rinderzerlegung völlig neu zu organisieren. Zukünftig soll das gesamte Rindfleisch in einem zentralen, neu zu errichtenden Betrieb zerlegt werden. Eine Möglichkeit den Betrieb zu erweitern stellen die unmittelbar angrenzenden Teilflächen der städtischen Grundstücke Nr. 1725 und Nr. 1736/1, je KG Gries dar. Zusätzlich wird noch eine rd. 1.000 m² große Teilfläche des öffentlichen Gutes Lagergasse, Gdst.Nr. 2252/1, KG Gries benötigt. Da hierfür noch diverse Vorerhebungen erforderlich sind, wurde in der Zwischenzeit vom Straßenamt ein Gestattungsvertrag geschlossen und wird der Verkauf dieser Fläche gesondert zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Jedenfalls führt die Fa. Marcher an, dass dieser Betrieb den Mengen- und Qualitätsanforderungen entsprechend der modernste und größte seiner Art in Österreich mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. € 5 Millionen werden soll. Ebenfalls soll der Mitarbeiterstand von derzeit rd. 180 um weitere 80 Arbeitsplätze erweitert werden.

Die Firma Norbert Marcher GmbH hat die Stadt um die käufliche Überlassung von Teilflächen der städt. Gdst. Nr. 1725 und 1736/1, je KG Gries, zur Betriebserweiterung ersucht. Auf diesem Liegenschaftsteil soll eine neue Zufahrt für den Betrieb angelegt werden, um so eine klare betriebliche Trennung der Bereiche Lebendrinderzufuhr und Abtransport der Schlachtprodukte zu erwirken.

Diese Teilflächen stellen aber einen Teil jenes 23.932 m² großen Areals dar, welches seit dem Jahr 1953 an die Grazer Schleppbahn gegen einen jährlichen wertgesicherten Pachtzins von € 9.983,82 inkl. 20 % USt in Bestand gegeben wurde und seit 2001 ein neues Pachtverhältnis für die Dauer von 10 Jahren, daher bis 30.6.2011, besteht. Wesentliche Voraussetzung für eine Überlassung dieser Grundflächen an die Norbert Marcher GmbH ist die Freilassung des Kaufgegenstandes vom Pachtvertrag.

Von der A 8/4 – Liegenschaftsverkehr wurden aufgrund dessen Verhandlungen mit der Bestandnehmerin - Grazer Schlepplbahn aufgenommen und erklärt die Grazer Schlepplbahn GmbH. sich mit der einvernehmlichen Vertragsauflösung hinsichtlich dieses Grundstücksteiles einverstanden. Dazu darf bemerkt werden, dass sich auf dieser Fläche lediglich Nebengeleise befinden und die Nutzung des Hauptgeleises der Schlepplbahn durch diesen Abverkauf nicht beeinträchtigt wird.

Beim Kaufgegenstand handelt es sich laut Informationsplan des Stadtvermessungsamtes vom 16.4.2007 um eine ca. 2.072 m² große Teilfläche des Gdst. Nr. 1725 und einer ca. 44 m² großen Teilfläche des Gdst. Nr 1736/1, je KG Gries. Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind diese Grundflächen als Bahngrund ausgewiesen und ist eine Änderung der Flächenwidmungsplanausweisung von Bahngrund auf Industrie- und Gewerbegebiet erforderlich.

Mit dem Kaufwerber wurde, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat, eine Kaufvereinbarung abgeschlossen und unter Berücksichtigung der Lage ein Kaufpreis von € 160,-- pro Quadratmeter, somit ein Gesamtkaufpreis für die insgesamt ca. 2.116 m² große Grundfläche von ca. € 338.560,-- festgelegt. Die auf diesem Kaufgegenstand befindliche Eisenbahnanlage ist gemäß Punkt 10 des zwischen der Stadt und der Schlepplbahn geschlossenen Pachtvertrages vom 12.3.2002 von der Bestandnehmerin zu entfernen und zu entsorgen. Diese Kosten werden jedoch von der Käuferin, allerdings maximal bis zu einer Höhe von € 20.000,--, übernommen. Für den Fall, dass sich nach der Entfernung der Eisenbahnanlage herausstellt, dass schwerwiegende Kontaminierungen (Deponietypen III und IV Reststoff- und Massenabfalldeponie) vorhanden sind, welche eine umfassende Sanierung notwendig machen, wurde der Käuferin die Möglichkeit eingeräumt die Rückabwicklung des Vertrages zu begehren.

Weiters wurde am Kaufgegenstand für die Stadt als Grundeigentümerin der verbleibenden Schlepplbahntrasse eine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens und für den nördlich angrenzenden Anrainer eine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf die Dauer des Bestandes seiner Halle eingeräumt.

Der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss stellt den

A n t r a g

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 6 und 9 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl.Nr. 130/67 i.d.F. LGBl. 32/2005, beschließen:

- 1.) Das Bestandverhältnis Stadt Graz – Grazer Schlepplbahn GmbH wird hinsichtlich der Teilflächen der Gdst. Nr. 1725 und Nr. 1736/1, je KG Gries, im Ausmaß von 2.116 m², im Sinne des Informationsplanes vom 16.4.2007, zu den Bedingungen des beiliegenden Nachtrages zum Bestandvertrag, der einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses bildet, einvernehmlich vorzeitig aufgelöst.
- 2.) Der Verkauf von Teilflächen der Gdst.Nr. 1725 und Nr. 1736/1, je KG Gries, im Ausmaß von insgesamt ca. 2.116 m², durch die Stadt an die Firma Marcher GmbH wird zu den Bedingungen der beiliegenden Vereinbarung, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses bildet, genehmigt.

- 3.) Der Kaufpreis beträgt € 160/m², somit für den ca. 2.116 m² großen Kaufgegenstand insgesamt ca. € 338.560,--, mehr oder weniger nach dem endgültigen Vermessungsergebnis und ist von der Käuferin binnen einem Monat, gerechnet ab dem Tag der beiderseitigen grundbuchs-fähigen Unterfertigung dieses Kaufvertrages, bar und abzugsfrei an die Verkäuferin zu entrichten.
- 4.) Sämtliche mit der Vermessung, Errichtung, Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren, einschließlich der Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten der Käuferin.
- 5.) Die im Zusammenhang mit der teilweisen Auflösung des Bestandverhältnisses bzw. mit der Abänderung des Bestandvertrages verbundenen Maßnahmen mit der Grazer Schlepfbahn sind von der A 8/4 Liegenschaftsverkehr vorzunehmen.
- 6.) Die Mag. Abt: 8/4 – Liegenschaftsverkehr wird ermächtigt, die erforderlichen Behördenansuchen samt Unterlagen namens der Stadt Graz als noch grundbücherliche Eigentümerin des Kaufgegenstandes zu unterfertigen.
- 7.) Der Kaufpreis von ca. € 338.560.- ist auf der FIPOS 2/84000/001200 zu vereinnahmen.

Anlage:

1 Nachtrag
1 Vereinbarung
Informationsplan

Die Bearbeiterin:

Die Abteilungsvorständin:

Der Finanzdirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

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

Der 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:

GZ.: A 8/4 – 913/2001
Lagergasse Mag. Klamminger/Mo
Nachtrag zum Pachtvertrag vom
12.3.2002 zwischen der Stadt Graz
und der Grazer Schleppbahn GmbH

Graz, am 11.5.2007

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses wird zwischen der Stadt Graz einerseits und der Grazer Schleppbahn GmbH andererseits der nachstehende

N a c h t r a g

zum Pachtvertrag vom 12.3.2002, GZ. A 8/4 - 913/2001, angemeldet beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Graz abgeschlossen.

P r ä a m b e l

Mit Pachtvertrag vom 12.3.2002 hat die Stadt Graz auf Grund des Stadtsenatsbeschlusses vom 6.7.2001, mit Ermächtigung des Gemeinderates vom 28.6.2001 gem. § 45 Abs. 5 des Statutes der Landeshauptstadt Graz der Grazer Schleppbahn GmbH Grundstücksflächen - unter anderem Gdst. Nr. 1725 und Nr. 1736/1- zur Nutzung bis 30.6.2011 im Ausmaß von 23.932 m² in Pacht gegeben.

Die Stadt Graz beabsichtigt nunmehr eine Teilfläche des Gdst. Nr. 1725 im Ausmaß von ca. 2.072 m² und eine Teilfläche des Gdst. Nr. 1736/1 im Ausmaß von ca. 44 m², jeweils KG Gries, an die Firma Norbert Marcher GmbH, Lagergasse 158, 8020 Graz, zum Zwecke der erforderlichen Betriebserweiterung zu verkaufen. Voraussetzung für einen lastenfrien Verkauf ist jedoch die Freimachung des Kaufgegenstandes von dem genannten Bestandrecht der Grazer Schleppbahn.

Das Pachtverhältnis hinsichtlich der Teilflächen des Gdst. Nr. 1725 und Nr. 1736/1, je KG Gries, wird – vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat - einvernehmlich aufgelöst. Die Rechtswirksamkeit dieses Nachtrages wird davon abhängig gemacht, dass der Verkauf der ca. 2.116 m² großen städtischen Grundflächen an die Firma Norbert Marcher GmbH rechtswirksam wird. Für diesen Fall wird der nachstehende Punkt des Pachtvertrages vom 12.3.2002 abgeändert.

1.

In Abänderung des Punktes 1. wird einvernehmlich festgelegt, dass das Pachtverhältnis hinsichtlich der Teilflächen des Gdst. Nr. 1725 und des Gdst. Nr. 1736/1, aus dem Gutsbestand der EZ 879, je KG Graz Gries, einvernehmlich aufgelöst

wird. Die Pachtfläche des Gdst. Nr. 1725 wird von 2.152 m² um 2.072 m² auf 80 m² reduziert, die Pachtfläche des Grundstückes Nr. 1736/1 wird von 14.772 m² um 44 m² auf 14.728 m² reduziert, sodass die gesamte Pachtfläche nunmehr 21.816 m² beträgt.

2.

Sämtliche übrigen im Pachtvertrag vom 12.3.2002 angeführten Bestimmungen bleiben voll inhaltlich aufrecht.

3.

Der mit Pachtvertrag vom 12.03.2002 vereinbarte Pachtzins bleibt trotz Reduzierung der Pachtfläche vollinhaltlich aufrecht.

4.

Alle im Zusammenhang mit der Errichtung und Vergebührung des gegenständlichen Nachtrages beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Graz entstehenden Kosten und Abgaben gehen ausschließlich zu Lasten der Verpächterin.

5.

Der Nachtrag wird in einem Original errichtet, wobei die Verpächterin das Original und der Pächter eine Kopie erhält.

Gefertigt aufgrund des
Gemeinderatsbeschlusses
vom 24.5.2007, A 8/4 – 13938/2007
Graz,

Für die Stadt Graz:
Der Bürgermeister.

Für den Pächter:

Der Gemeinderat:

Der Gemeinderat: