

GZ.: A 8/4-26462/2007
A 8-8/2007-45
A 6-005940/2002
A 1-55/2007-26

Graz, am 13.12.2007

Kinderbetreuungseinrichtung Friedrichgasse;

- a) Erwerb von Wohnungseigentum
- b) Aufgabe der Mietrechte am Objekt
Friedrichgasse 24, Mietablöse
- c) Einräumung von Dienstbarkeiten am städt.
Gdst. Nr. 69/1, EZ 1737, KG Jakomini
- d) Projektgenehmigung über € 1.437.000,-

Voranschlags-, Finanz- und
Liegenschaftsausschuss:

Berichterstatter:

An den

Gemeinderat

Die Krottendorferstraße 7 Planungs- und Errichtungs GmbH, Langgasse 6, 8700 Leoben ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1585, KG 63106 Jakomini, sowie auf Grund des mit der derzeitigen bürgerlichen Eigentümerin geschlossenen Kaufvertrages vom 11. und 15. August 2005 außerbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 14, KG 63106 Jakomini, bestehend aus dem Gdst.Nr. 67, EZ 17, KG 63106 Jakomini, bestehend aus dem Gdst.Nr. 65 und des in der EZ 2543, KG 63106 Jakomini, einkommenden Gdst. Nr. 64/1. Diese angeführten Liegenschaften haben somit ein Gesamtausmaß von 6.542 m². Auf der im grundbücherlichen Eigentum der Krottendorferstraße 7 Planungs- und Errichtungs GmbH angeführten Fläche befinden sich Objekte, in welchem die Stadt Graz Räumlichkeiten zur Führung eines Kindergartens angemietet hat und zwar ist die Stadt gemäß Mietvertrag vom 29.1.1975 Mieterin im Objekt Friedrichgasse 24 – hier ist eine Kindergartengruppe untergebracht. Darüber hinaus hat die Stadt zur Führung eines zweigruppigen Kindergartens, Räumlichkeiten im Objekt Roseggerkai 17, jeweils auf 1 Jahr befristet, angemietet, sodass lediglich das Mietverhältnis aus 1975 den Kündigungsschutzbestimmungen des MRG unterliegt. Nunmehr beabsichtigt die Krottendorferstraße 7 Planungs- und Errichtungs GmbH die Gebäude zu demolieren und auf dem Gesamtareal Büros und Wohnungen zu errichten.

Im Rahmen dieser Planung fand im Jahr 2006 ein Architektenwettbewerb statt und wurden im künftigen Gebäude auch Räumlichkeiten für das Amt für Jugend und Familie berücksichtigt. Seitens des Amtes für Jugend und Familie besteht die Absicht, auf diesem Standort eine eingruppige Kinderkrippe und einen dreigruppigen Kindergarten einzurichten und hat die vorgenannte Abteilung bereits im Zuge des Architektenwettbewerbes an der Raumkonfiguration sowie Ausstattungsbeschreibung mitgewirkt. Basis des Vertrages sollten die auf dem Wettbewerbssiegerprojekt Arch. Giselbrecht aufbauenden und mit der FA 6B am 06.12.2007 verhandelten Planunterlagen sein.

In der Folge hat die Abteilung Liegenschaftsverwaltung gemeinsam mit dem Amt für Jugend und Familie Verhandlungen bezüglich des Abschlusses eines Mietvertrages bzw. Mietkaufvertrages für diese Kinderbetreuungseinrichtung geführt. Letztendlich wurde aber von der Finanzdirektion festgestellt, dass sich als die wirtschaftlichste Finanzierungsvariante ein Ankauf der Eigentumsanteile darstellt.

Die Abteilung Liegenschaftsverkehr ist daher beauftragt worden mit der Krottendorferstraße 7 Planungs- und Errichtungs GmbH die Verhandlungen aufzunehmen und konnte nunmehr vorbehaltlich eines positiven Organbeschlusses eine Kaufvereinbarung bezüglich des Erwerbes von Räumlichkeiten im Ausmaß von 722 m² Nett Nutzfläche in Form von Wohnungseigentum geschlossen werden. Der Kaufgegenstand dient zur Einrichtung einer eingruppigen Kinderkrippe und eines dreigruppigen Kindergartens. Die Raumeinteilung und die Ausstattungsbeschreibung wurde einvernehmlich mit dem Amt für Jugend und Familie und dem Verkäufer erstellt. Jedenfalls hat die Ausstattung dem Gesetz über die Kinderbetreuungseinrichtungen in der Steiermark zu entsprechen. In diesem Gesetz ist auch die Bereitstellung von Freiflächen für Kinder vorgesehen, sodass vom Verkäufer zusätzlich zu diesen 722 m² Nett Nutzflächen der Stadt Graz auch noch Freiflächen im Ausmaß von 1.780 m² sicherzustellen sind. Diese Fläche steht ausschließlich den Kinderbetreuungseinrichtungen zur Verfügung und ist einzuzäunen.

Als Kaufpreis wurde für die noch zu parifizierenden Wohnungseigentumsanteile ein Gesamtbetrag von € 1.479.000,-, zuzüglich Mehrwertsteuer, vereinbart. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von € 2.048,50 und wurde mit diesem auch die einmalige Abschlagszahlung für die ausschließlich der Stadt zur Verfügung gestellten Freiflächen berücksichtigt. Der Kaufpreis ist gemäß dem Bauträgervertragsgesetz in Raten auszuzahlen und erfolgt die Abstattung im Sinne der beiliegenden Vereinbarungen.

Anlässlich der Kaufverhandlungen hat die Abteilung Liegenschaftsverkehr mit dem Verkäufer auch eine einmalige Abschlagszahlung für die Aufgabe der Mietrechte des bestehenden eingruppigen Kindergartens Friedrichgasse 24 in Höhe von € 169.360,- vereinbart. Weiters wurde die Stadt gebeten, einer Verbauung der Liegenschaft der Krottendorferstraße 7, Planungs- und Errichtungs GmbH, an die Grundgrenze zur städtischen Liegenschaft Gdst.Nr. 69/1, KG Jakomini (Kindermuseum), zuzustimmen und falls es im Behördenverfahren erforderlich ist, eine Feuerwehrezufahrt zur Liegenschaft „Augarten Nord Friedrichgasse“ , entlang der Grundgrenze auf dem städtischen Gdst.Nr. 69/1, KG Jakomini, in Form einer Dienstbarkeit zu bewilligen. Für dieses Recht wurde ein einmaliger Betrag von € 52.500,- berechnet.

Die Abteilung Liegenschaftsverkehr hat daher eine Kaufvereinbarung (Beilage A) über den Erwerb der Wohnungseigentumsanteile mit den wesentlichen Bedingungen erarbeitet. In dieser wird der Kaufgegenstand inkl. der benötigten Freiflächen beschrieben, wobei darauf hingewiesen werden darf, dass diese Freifläche als Grünfläche einzuzäunen ist und ausschließlich den Kinderbetreuungseinrichtungen zur Verfügung steht. Die Käuferin erteilt jedoch ihre Zustimmung, dass diese Freiflächen gelegentlich an Wochenenden (max. 10 Wochenenden pro Jahr) von der im künftigen Objekt befindlichen Miteigentümerin „Kinderfreunde“ benützt werden darf.

Sämtliche mit dem Erwerb der Wohnungseigentumsanteile in Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren sind von der Stadt zu tragen. Weiters wird die Kaufpreisabstattung gemäß dem Bauträgervertragsgesetz geregelt. Es ist zu erwarten, dass mit dem Bau im Herbst 2008 begonnen werden kann und die Fertigstellung 2010 erfolgen wird, sodass die Finanzierung über diesen Zeitraum durchzuführen ist.

Zusätzlich zu dieser Kaufvereinbarung wurde mit der Krottendorferstraße 7 Planungs- und Errichtungs GmbH eine weitere Vereinbarung (Beilage B) erstellt, die die Mietablöse und die oben beschriebenen Nutzungsrechte regelt. Für den Fall, dass das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt nicht bis 31.12.2010 bezugsfertig errichtet wurde, ist in beiden Verträgen vereinbart, dass dieses Rechtsgeschäft aufgehoben und gegenstandslos ist. Die Entschädigungszahlung in der Höhe von € 221.860,- wird mit dem Kaufpreis kompensiert, sodass der Gesamtkaufpreis für die vorgenannte Kinderbetreuungseinrichtung tatsächlich € 1.257.140,- beträgt. Zu dieser Summe sind noch Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Treuhänder und Vertragserrichtung) von rd. € 74.000,- zu erwarten.

Vom Amt für Jugend und Familie wurde die budgetäre Vorsorge getroffen und stehen nunmehr für das Projekt „Ankauf Kindergarten und Kinderkrippe Friedrichgasse“ € 1.437.000,- zur Verfügung, sodass der Kaufpreis und die Einrichtung und Außengestaltung in dieser Summe Bedeckung finden. Die Nebenkosten werden aus dem Eckwertbudget der A 8/4 übernommen. Seitens des Amtes für Jugend und Familie wurde angeführt, dass im Kindergarten das bestehende Personal eingesetzt wird, das für die Kinderkrippe erforderliche zusätzliche Personal bedarf eines zusätzlichen jährlichen Betrages von rund € 122.000,- und soll dieses aus dem Eckwertbudget des A 6 finanziert werden. Es darf bemerkt werden, dass jedenfalls noch um die entsprechenden Förderungen eingekommen und vor allem für die Kinderkrippe eine Sonderfinanzierung erwartet wird - die Fördersummen stehen noch nicht fest, es wird jedoch laut Angabe des Amtes für Jugend und Familie ca. ein Drittel des Gesamtkaufpreises erwartet. Darüber hinaus werden für die Einrichtung und die Außengestaltung des bestehenden dreigruppigen Kindergartens € 130.000,- und für die Kinderkrippe € 50.000,- benötigt.

Hinzuzufügen ist noch, dass durch die Einrechnung der Einrichtungskosten zum kompensierten Gesamtkaufpreis die Gesamtprojektkosten über dem Schwellenwert liegen, der für die Projektkontrolle gemäß § 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof angegeben ist. Der Stadtrechnungshof wurde daher kurzfristig von diesem Vorhaben informiert und im Hinblick auf die Dringlichkeit dieses Projektes um rasche Stellungnahme gebeten.

Die Kaufpreisabstattung erfolgt gemäß Bauträgervertragsgesetz über mehrere Jahre, sodass die Projektsgenehmigung wie folgt zu erteilen ist:

2008	€	377.000,-
2009	€	704.000,-
2010	€	356.000,-

Der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 5 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl.Nr. 130/67 i.d.F. LGBl. 79/2007, beschließen:

- 1.) Die Stadt Graz als Käuferin erwirbt von der Krottendorferstraße 7 Planungs- und Errichtungs GmbH als Verkäuferin jene auf Grund eines noch zu erstellenden Nutzwertgutachtens festgelegten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 1585, KG Jakomini, welche von der Verkäuferin für die Käuferin neu errichtet werden und welche Anteile einer neu errichteten NNfl. von ca. 722 m² entsprechen. Im Sinne der in der Beilage A angeführten Kaufvereinbarung, die einen integrierenden Bestandteil dieses Gemeinderatsbeschlusses darstellt. Der Kaufpreis beträgt € 1.479.000,-.
- 2.) Die Stadt Graz verzichtet anlässlich des im Pkt. 1. angeführten Erwerbes Zug um Zug auf die Mietrechte am derzeitigen Objekt Friedrichgasse 24 gemäß Mietvertrag vom 29.1.1975, gegen eine einmalige Mietablöse von € 169.360,-, im Sinne der in der Beilage B angeführten Vereinbarung, die einen integrierenden Bestandteil dieses Gemeinderatsbeschlusses darstellt.
- 3.) Die Stadt Graz räumt der Krottendorferstraße 7 Planungs- und Errichtungs GmbH das Recht der Verbauung ihrer Liegenschaft Gdst.Nr. 64/1, KG Jakomini, bis zur Grundgrenze zur städtischen Liegenschaft 69/1, EZ 1737, KG Jakomini, (Kindermuseum) sowie die grundbücherliche Dienstbarkeit zur Anlegung einer Feuerwehrezufahrt auf dem vorgenannten Grundstück entlang der Grundgrenze im Sinne der in der Beilage B angeführten Vereinbarung ein. Für diese Rechte ist ein einmaliger Betrag von € 52.500,- zu entrichten.
- 4.) Der Gesamtkaufpreis von € 1.479.000,- wird mit den Entschädigungszahlungen im Gesamtbetrag von € 221.860,- kompensiert, sodass der Gesamtkaufpreis € 1.257.140,- beträgt. Da die Kaufpreisabstattung in Teilbeträgen erfolgt, die in den Budgets 2008 – 2010 ihre Berücksichtigung finden müssen, wird hierfür die Projektgenehmigung erteilt. Diese umfasst auch die Kosten für die Einrichtung und Außengestaltung der Kinderbetreuungseinrichtung von insg. rd. € 180.000,-. Die Nebenkosten von rd. € 74.000,- finden im Eckwertbudget 2010 der A 8/4 – Liegenschaftsverkehr Bedeckung. Die zusätzlichen Personalkosten für die Kinderkrippe werden aus dem Eckwertbudget des A 6 finanziert.
- 5.) Die Projektgenehmigung über insgesamt € 1.437.000,- wird mit folgendem Finanzbedarf im Realisierungszeitraum beschlossen:

2008	€	377.000,-
2009	€	704.000,-
2010	€	356.000,-

Die Bedeckung hat jeweils im Budget des Amtes für Jugend und Familie – und zwar für den Kindergarten auf der FIPOS 5/24000/010400 und für die Kinderkrippe auf der FIPOS 5/24010/010400 - Berücksichtigung zu finden.

Beilagen:

Kaufvereinbarung Beilage A

Vereinbarung Beilage B

Die Abteilungsvorständin A 8/4:

Der Stadtsenatsreferent A 8/4:

Der Finanzdirektor:

Die Abteilungsvorständin A 6:

Die Stadtsenatsreferentin A 6:

Der Abteilungsvorstand A 1:

Der Bürgermeister:

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: