

A 8/4 - 26462/2007
A 6 – 005940/2002-0028
A 8 – 41291/2009-20

Graz, am 21.09.2010

Ausschuss für Kinder,
Jugendliche, Familien
und Sport:
BerichterstellerIn:

Kinderbetreuungseinrichtung Friedrichgasse;
Erwerb von Wohnungseigentum
Erhöhung der Projektgenehmigung von
€ 1.437.000,-- auf € 1.810.200,--

Finanz-, Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss:
BerichterstellerIn:

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

Die Am Augarten Projekterrichtungs GmbH mit Sitz in 8792 St. Peter/Freienstein, Schloßweg 2 ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1585, KG 63106 Jakomini bestehend aus dem Gdst. Nr. 67 im Ausmaß von 6.586 m². Auf dieser Liegenschaft werden Büros und Wohnungen errichtet. Seitens des Amtes für Jugend und Familie besteht die Absicht, auf diesem Standort eine eingruppige Kinderkrippe und einen dreigruppigen Kindergarten einzurichten und erwarb die Stadt Graz mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.12.2007 bereits 722 m² Nettonutzfläche in Form von Wohnungseigentum. Die Raumeinteilung und die Ausstattungsbeschreibung wurden einvernehmlich mit dem Amt für Jugend und Familie und dem Verkäufer erstellt. Als Kaufpreis wurde für die noch zu parifizierenden Wohnungseigentumsanteile ein Gesamtbetrag von € 1.479.000,-, zuzüglich Mehrwertsteuer, vereinbart, wobei dieser Kaufpreis mit Mietablösen, Zahlungen und Entgelten für Nutzungsrechte kompensiert wurde, sodass der tatsächliche Kaufpreis mit € 1.257.140,- netto beträgt.

Mit 13.12.2007 wurde auch die Projektgenehmigung über € 1.437.000,-- (davon Einrichtungskosten € 180.000,--) aus dem AOG-Programm 2006-2010 (diverse Fiposse - Deckungsklasse 06007) erteilt.

Im Zuge der fortschreitenden Projektplanung hat die A 6 – Amt für Jugend und Familie in enger Zusammenarbeit mit der Stadtbaudirektion gemeinsam mit dem Bauherren die betrieblichen Abläufe konkretisiert und sind zur Verbesserung und Vereinfachung dieser Abläufe aber auch aus bauphysikalischer Sicht zur Vermeidung erhöhter Betriebskosten einige Planungsänderungen bzw. Planungsergänzungen notwendig.

Auf Grund dieser Änderungen entstand ein Flächenmehrbedarf von 100,86 m². Die Fläche des Kindergartens vergrößert sich nunmehr um 68,67 m² und die der Kinderkrippe um 10,69 m². Darüber hinaus war es notwendig sich eine Restfläche von 21,5 m² zu sichern. Diese Flächen sollen als Kreativraum, Bewegungsraum, Kinderwagenabstellraum und dergleichen zur Verfügung stehen. Als Kaufpreis konnte vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Organ ein Betrag von € 135.031,- zuzüglich MWSt., dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von € 1.339,-- vereinbart werden.

Darüber hinaus ergaben sich auch Veränderungen hinsichtlich der ursprünglich angedachten Ausstattung. Es sollen Glasoberlichter eingebaut, ein verbesserter Sonnenschutz sowie ein zusätzliches Vordach im Innenhof angebracht werden. Ebenso werden nunmehr auch die Beleuchtungskörper eingebaut und die Küchenlüftung verbessert. Durch diese Ausstattungsveränderungen entstehen Kosten in Höhe von € 230.140,- zuzüglich 20 % Mehrwertsteuer und konnte auch hierüber vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Organ eine Zusatzvereinbarung zu den beiden Kaufvereinbarungen erarbeitet werden.

Nachdem die Stadt Graz für dieses Projekt grundsätzlich mit einer 30%igen Landesförderung rechnen kann, können die angeführten Mehrkosten in Höhe von € 373.200,-- ohne zusätzliche Belastung der AOG-Programme bis 2015 bzw. der Referentensumme von Stadtrat Eisel-Eiselsberg bedeckt werden.

Der Finanz, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss und der GR-Ausschuss für Kinder, Jugendliche, Familien und Sport stellen daher den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 5 iVm § 90 Abs. 4 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl. Nr. 130/67 i.d.F. LGBl. 42/2010, beschließen:

- 1.) Die Stadt Graz als Käuferin erwirbt von der Am Augarten Projekterrichtungs 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 100,86 m² entsprechen. Im Sinne der in der Beilage A angeführten Kaufvereinbarung, die einen integrierenden Bestandteil dieses Gemeinderatsbeschlusses darstellt. Der Kaufpreis beträgt € 135.031,- zuzüglich 20 % MWSt.
- 2.) Die Stadt erwirbt im Sinne der Zusatzvereinbarung (Beilage B) an den Miteigentumsanteilen der Liegenschaft Friedrichgasse 24 im Gesamtausmaß von 822,86 m² eine von der Baudirektion im Einvernehmen mit dem Jugendamt verbesserte Ausstattung. Die Kosten hierfür sind mit max. € 230.140,- zuzüglich 20 % MWSt. gedeckelt, mit der Maßgabe, eine Realitätenüberprüfung und Preisreduktion durchzuführen.
- 3.) Die Bedeckung des Kaufpreises von € 135.031,- und der Nebenkosten (Grunderwerbsteuer und Grundbuch) von rund € 8.000,- sowie der Ausstattung

von € 230.140,- erfolgt für den Kindergarten auf der FIPOS 5/24000/010400 und für die Kinderkrippe auf der FIPOS 5/24010/010400 der Deckungsklasse 06007.

- 4.) Die Erhöhung der Projektgenehmigung von € 1.437.000,-- um € 373.200,-- auf € 1.810.200,--

Projekt	Ges.Kost.	RZ	Ausgaben bis Ende 2009	MB 2010	MB 2011
Kinderbetreuungseinrichtung Friedrichgasse /DKL 06007)	1.810.200	2007-2011	6.300	733.000	1.070.900
<small>RZ = Realisierungszeitraum MB = Mittelbedarf</small>					

wird erteilt. Die genannten Mehrkosten werden durch die 30%ige Landesförderung bedeckt. Bei Ausbleiben dieses Zuschusses wird die Referentensumme von Stadtrat Eisel-Eiselberg im Rahmen des AOG-Programms 2011-2015 nachträglich belastet.

Beilagen:

Kaufvereinbarung Beilage A
Zusatzvereinbarung Beilage B

Die Abteilungsvorständin A 8/4:
Katharina Peer
(elektronisch gefertigt)

Die Abteilungsvorständin A 6:
Mag. Ingrid Krammer
(elektronisch gefertigt)

Die Bearbeiterin A 6:
Dr. Vasiliki Argyropoulos
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand A8:
Mag. Dr. Karl Kamper
(elektronisch gefertigt)

A 8/3 – Rechnungswesen
Kontierungskontrolle
rechnungswesen@stadt.graz.at

Der Stadtsenatsreferent A 6:
Stadtrat Detlev Eisel-Eiselsberg
(elektronisch gefertigt)

Der Stadtsenatsreferent A8 und A 8/4:
Stadtrat Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi
(elektronisch gefertigt)

Der Gemeinderatsausschuss für Kinder, Jugendliche, Familien und Sport hat in seiner Sitzung am den vorstehenden Antrag vorberaten und stimmte diesem Antrag in allen Punkten zu.

Die Vorsitzende des Gemeinderatsausschusses
für Kinder, Jugendliche, Familien und Sport:

Die Schriftführerin:

Angenommen in der Sitzung des Finanz-, Beteiligungs- 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:

Signaturwert	3GsVHgIXfqZsJsK90/NQ9OarI2SaPY5kYjWygOdG8zb9pn33N2mriPgvMLgIjMB64/1TImMiHjGVAMa/PnPTMhwNqqIxWeHPVbCykDDninfEAbd+FJlrgLFz0zrOqL6hiW7xhwwZ+5p3h+Jb9vYii302VNox34RWMvGYn0fpbGk=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Katharina Peer,OU=Liegenschaftsverkehr,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Katharina Peer
	Datum/Zeit-UTC	2010-09-13T11:36:37+02:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	278020618969075136082326
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as	

P R Ä A M B E L

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.12.2007 erwarb die Stadt Graz von der Krottendorfer Straße 7 Planungs- und Errichtungs GmbH, Langgasse 6, 8700 Leoben, als grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1585, KG 63106 Jakomini, 722 m² Nettonutzfläche in Form von Wohnungseigentum an der vorgenannten Liegenschaft. Dieser Kaufgegenstand dient der Errichtung einer eingruppigen Kinderkrippe und eines dreigruppigen Kindergartens.

Nunmehrige grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. 67, EZ 1585, KG 63106 Jakomini ist die Am Augarten Projekterrichtungs GmbH mit Sitz in 8792 St. Peter/Freienstein, Schloßweg 2.

Aufgrund von Umplanungen war es notwendig die Fläche für den Kindergarten und die der Kinderkrippe zu erweitern. Die Fläche des Kindergartens vergrößert sich um 68,67 m² und die der Kinderkrippe um 10,69 m². Darüber hinaus war es notwendig sich eine Restfläche von 21,5 m² zu sichern, sodass sich letztlich eine Gesamtfläche von 100,86 m² errechnet. Diese Flächen sollen als Kreativraum, Bewegungsraum, Kinderwagenabstellraum und dergleichen zur Verfügung stehen. Als Kaufpreis konnte, vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Organ der Stadt Graz für die 100,86 m² große Gesamtfläche ein Betrag von € 135.031,-, dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von € 1.339,-, vereinbart werden.

Es wird daher, vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Kollegialorgan, zwischen der Stadt Graz, im Folgenden kurz Käuferin genannt und der Am Augarten Projekterrichtungs GmbH, im Folgenden kurz Verkäuferin genannt, nachstehende

Vereinbarung

abgeschlossen.

1. Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz als Käuferin, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat abgeschlossen, während die Verkäuferin nachstehend angeführte Bedingungen rechtsverbindlich annimmt.
2. Gegenstand dieser Vereinbarung sind 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 100,86 m² entsprechen.

Festgehalten wird, dass die Kaufvereinbarung vom 30.11.2007 vollinhaltlich aufrecht bleibt und sich die NNfl um 100,86 m² vergrößert, sodass sich insgesamt eine Fläche von 822,86 m² ergibt und die Nutzwertanteile bzw. die noch festzulegenden Miteigentumsanteile von der Gesamtfläche berechnet werden. Die Ausführungsqualitäten, die Oberflächen sowie die technischen

Standards und die Ausstattungsbeschreibung entsprechen der bereits in der Vereinbarung vom 30.11.2007 getroffenen Bestimmungen, sowie der Zusatzvereinbarung vom 7.9.2010.

Festgestellt wird, dass das Raumprogramm und die Ausstattung jedenfalls dem Gesetz über Kinderbetreuungseinrichtungen in der Steiermark, also dem Stmk. Kinderbildungs- und Betreuungsgesetz vom 14.12.1999 LGBl 22/200 idgF entsprechen, aber auch auf Basis geltender Ö-Normen und nach den geltenden Regeln der Technik hergestellt werden muss.

3. Der Kaufpreis für die vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteile samt den damit verbundenen Räumlichkeiten als Zubehör, die auf die von der Verkäuferin für die Käuferin neu errichteten Flächen entfallen, beträgt € 135.031,00 zuzügl. 20 % Mwst und wird nach dem BTVG zur Auszahlung gebracht.
4. Auf die Geltendmachung einer Wertsicherung des Kaufpreises wird verzichtet.
5. Festgehalten wird, dass das exakte Ausmaß der kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile erst nach Vorliegen des Parifizierungsgutachtens feststeht. Die Verkäuferin verpflichtet sich, dieses Parifizierungsgutachten unverzüglich nach Vorliegen der tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten in Auftrag zu geben. Auf Basis des Parifizierungsgutachtens verpflichten sich die Vertragsteile wechselseitig, eine grundbuchsfähige Urkunde über die vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile zu errichten und zu unterfertigen.
6. Festgehalten wird weiters, dass in jener Urkunde die Vertragsteile einander wechselseitig das ausschließliche Nutzungsrecht im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes an den im Parifizierungsgutachten ausgewiesenen und wechselseitig zugewiesenen Räumlichkeiten einräumen werden. Der Stadt Graz wird sohin das ausschließliche Nutzungsrecht an jenen Räumlichkeiten eingeräumt werden, die von der Am Augarten Projekterichtungs GmbH für die Stadt Graz geschaffen wurden.

Die Verkäuferin verpflichtet sich zur grundbücherlichen Sicherung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs 2 WEG die Zustimmung zu erteilen und die notwendigen Unterlagen zu unterfertigen.

7. Die Verkäuferin haftet dafür, dass die vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteile lastenfrei in das Eigentum der Käuferin übergehen. Sollten im Rahmen der Projektabwicklung Dienstbarkeiten für etwaige Ver- oder Entsorgungsleitungen erforderlich und diese auf der Gesamtliegenschaft einzuräumen sein, erklärt sich die Käuferin damit bereits jetzt einverstanden. Jedenfalls ist die Lastenfreiheit des Kaufgegenstandes von Geldlasten zu garantieren.
8. Die Übergabe und Übernahme der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteile in den rechtlichen und physischen Besitz der Käuferin erfolgt mit Fertigstellung der Anlage.

9. Sämtliche im Zusammenhang mit dem Erwerb der Wohnungseigentumsanteile entstehenden Kosten, wie Vertragserrichtung, grundbücherliche Durchführung, Treuhandabwicklung und Barauslagen werden von der Käuferin getragen.
10. Die Verkäuferin erklärt sich damit einverstanden, dass, sollte es aus irgendwelchen Gründen immer zweckmäßig erscheinen, in diese Vereinbarung eine Tochtergesellschaft der Stadt Graz eintreten kann, wobei sich die Stadt Graz sich jedoch schon jetzt verpflichtet, eine entsprechende Patronatserklärung und Ausfallhaftung zu übernehmen.
11. Die Vertragsteile vereinbaren ausdrücklich, dass die Am Augarten Projekterrichtungs GmbH mittels eingeschriebenen Schreibens an die Stadt Graz sämtliche mit dieser obengenannten Vereinbarung getroffenen Regelungen als aufgehoben erklären kann, sofern nicht seitens der Am Augarten Projekterrichtungs GmbH das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt bis 31.12.2010 bezugfertig errichtet wurde. Die Am Augarten Projekterrichtungs GmbH ist verpflichtet, alle erforderlichen Schritte zu setzen, um die in Aussicht genommene Bebauung zu bewerkstelligen, entsprechende Auftragserteilung an Professionisten, Überwachung des Baufortschrittes etc.
12. Die Kosten einer allfälligen Rechtsvertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.
13. Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN einvernehmlich der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.

Für die Stadt Graz:

Für die „Am Augarten Projekterrichtungs GmbH“:

P R Ä A M B E L

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.12.2007 erwarb die Stadt Graz von der Krottendorfer Straße 7 Planungs- und Errichtungs GmbH, Langgasse 6, 8700 Leoben, als grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1585, KG 63106 Jakomini, 722 m² Nettonutzfläche in Form von Wohnungseigentum an der vorgenannten Liegenschaft. Dieser Kaufgegenstand dient der Errichtung einer eingruppigen Kinderkrippe und eines dreigruppigen Kindergartens.

Nunmehrige grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. 67, EZ 1585, KG 63106 Jakomini ist die Am Augarten Projekterrichtungs GmbH mit Sitz in 8792 St. Peter/Freienstein, Schloßweg 2.

Im Zuge der fortschreitenden Ausführungs- und Detailplanung wurden zur Verbesserung und Vereinfachung der betrieblichen Abläufe aber auch aus bauphysikalischer Sicht zur Vermeidung erhöhter Betriebskosten einige Planungsänderungen bzw. Planungsergänzungen vorgenommen. Auf Grund dessen entstand dadurch nicht nur ein Flächenmehrbedarf von 100,86 m², sondern auch eine Veränderung der ursprünglich angedachten Ausstattung. Durch diese Ausstattungsveränderungen entstehen Kosten in Höhe von € 230.140,- zuzüglich 20 % Mwst. Diese Kosten werden von der Stadt Graz getragen.

Es wird daher, vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Kollegialorgan, zwischen der Stadt Graz und der Am Augarten Projekterrichtungs GmbH, nachstehende

Zusatzvereinbarung

abgeschlossen.

1. Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat abgeschlossen, während die Am Augarten Projekterrichtungs GmbH nachstehend angeführte Bedingungen rechtsverbindlich annimmt.
2. Gegenstand dieser Vereinbarung ist die aufgrund von Planänderungen bzw. Planergänzungen notwendig gewordene geänderte Ausstattung im Sinne der beiliegenden Liste, welche einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bildet.

3. Festgehalten wird, dass diese Vereinbarung eine Ergänzung zu den beiden Kaufvereinbarungen vom 30.11.2007 und vom 7.9.2010 bildet und diese vollinhaltlich aufrecht bleiben. Die Ausstattung bezieht sich nunmehr auf eine Gesamtfläche von 822,86 m² und werden die Nutzwertanteile bzw. die noch festzulegenden Miteigentumsanteile von dieser Gesamtfläche berechnet.
4. Der Kaufpreis für die vertragsgegenständliche Ausstattung beträgt € 230.140,- zuzügl 20 % Mwst und wird nach dem BTVG zur Auszahlung gebracht.
5. Auf die Geltendmachung einer Wertsicherung des Kaufpreises wird verzichtet.
6. Die Kosten einer allfälligen Rechtsvertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.
7. Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN einvernehmlich der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.

Für die Stadt Graz:

Für die „Am Augarten Projekterrichtungs GmbH“: