

A 8/4 – 33549/2010

1.) Schillerplatz 4

Anmietung von Büroräumlichkeiten
ab 1.8.2011 auf unbestimmte Zeit

2.) Maiffredygasse 11

Aufkündigung des Mietverhältnisses

3.) Alberstraße 12

Auftrag zur Verwertung

Graz, am 20.1.2011

Finanz-, Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss:
BerichterstellerIn:

An den

Gemeinderat

Im Übereinkommen der Regierungsparteien wurde unter anderem unter dem Punkt „Wohnen“ auch die Errichtung und Schaffung eines Kompetenzzentrums „Wohnen“ beschlossen. Es wurde vereinbart, ein barrierefreies und kundinnenfreundliches „Front office“ einzurichten. Dies vor allem, da das Amt für Wohnungsangelegenheiten derzeit seine Büroräumlichkeiten auf drei verschiedenen Standorten eingerichtet hat und an zwei dieser Standorte nicht barrierefrei erreichbar ist.

Das Objekt **Alberstraße 12** ist ein Objekt, das im Rahmen der Immobilienpakete an die GBG übereignet wurde und ist dieses Gebäude keineswegs mehr für KundInnenverkehr verwendbar. Es sind keine Wartebereiche vorhanden (Wohnungssuchende stehen bzw. sitzen auf der Treppe im Stiegenhaus). Außerdem ist es nicht möglich für dieses Objekt einen behindertengerechten Zugang und einen Lifteinbau zu schaffen. Deshalb ist es auch neben den beengten Räumlichkeiten nicht möglich die Vergabestelle von Behindertenwohnungen hier umzusetzen.

Zusätzlich zur Alberstraße ist das technische Referat des Wohnunghausverwaltung in den von der Ärztekammer Graz angemieteten Räumlichkeiten **Maiffredygasse 11** untergebracht und außerdem befindet sich die Wohnungsinformationsstelle im städtischen/GBG-Objekt **Tummelplatz 9**. Für diese drei Standorte stehen der Abteilung insgesamt 1.011 m² Büro und 133 m² Archivräumlichkeiten zur Verfügung. Die Mietkosten für diese Räumlichkeiten betragen ab 1.10.2011 insgesamt € 8.204,26 netto excl. Betriebskosten und Umsatzsteuer monatlich, dies deshalb, da die GBG mit Ende des Leasingvertrages das Objekt Alberstraße 12 zu erwerben hat und die Miete daher anzuheben sein wird. Zudem hat die Stadt Graz für die Objekte Alberstraße 12 und Tummelplatz 9 alle Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten der Gebäude zu tragen.

Nunmehr hat das Amt für Wohnungsangelegenheiten über die Möglichkeit informiert, Räumlichkeiten im ÖWG-Bürogebäude am **Schillerplatz 4** und zwar vom Keller bis einschließlich 4. Stock anzumieten. Diesbezüglich haben gemeinsam Verhandlungen mit der Abteilung für Immobilien, dem Amt für Wohnungsangelegenheiten und der ÖWG stattgefunden. Das Bürogebäude der ÖWG wurde im Jahr 2003 generalsaniert. Es wurden neue Fenster und eine neue Heizungsanlage mit Fernwärmeanschluss eingebaut. In diesem Bürogebäude befindet sich bereits ein Lift. Dieser ist allerdings nicht behindertengerecht erreichbar, sodass auf Kosten der ÖWG ein zusätzlicher Lift mit einem behindertengerechten Zugang über den Hof eingebaut wird. Eine WC-Anlage wird ebenfalls behindertengerecht adaptiert. Darüber hinaus befindet sich zahlreiches Mobiliar,

Raumteiler udgl. im Objekt und wird dieses ebenfalls der Stadt ohne zusätzliches Entgelt überlassen.

Die Büroflächen inkl. Wartebereiche und Empfang betragen 1.429 m² und wurde hier ein Hauptmietzins von netto € 7,30/m² vereinbart. Außerdem ist im Keller des Gebäudes ein Raum mit 100 m² vorhanden, der sich hervorragend für Hausversammlungen und Schlichtungsverhandlungen eignet. Der Hauptmietzins hierfür wird mit € 5,-/m² fixiert. Zusätzlich werden noch 90 m² Archivräume mit € 3,-/m² angemietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt daher € 11.203,67 zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer. Die Betriebskosten für die Büroflächen werden sich voraussichtlich auf ca. € 2,50/m² und jene für die Kellerräumlichkeiten auf ca. € 1,50/m² netto belaufen. Die Miete ist wertgesichert nach dem VPI 2005 und wird bei Indexschwankungen von mehr als 3 % angepasst. Der Vertrag wird ab 1.8.2011 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wobei im Hinblick auf den Mietzins seitens der Stadt Graz ein Kündigungsverzicht auf 5 Jahre abgegeben wird.

Die Instandhaltungspflicht für den Mietgegenstand obliegt der Stadt Graz. Der Vermieterin ÖWG kommt die gesetzliche Erhaltungspflicht zu.

Zusätzlich mietet die Stadt Graz zwei Behindertenparkplätze im Hof des Gebäudes um jeweils € 35 netto monatlich.

Seitens der Abteilung für Immobilien darf unter Hinweis auf das Regierungsübereinkommen auf die verbesserten Arbeitsbedingungen für die MitarbeiterInnen und vor allem aber auch auf die wesentlichen Verbesserungen für die zahlreichen BürgerInnen, die die Leistungen des Amtes für Wohnungsangelegenheiten in Anspruch nehmen, hingewiesen werden.

Um die Kosten für diese Anmietung auch finanziell darstellen zu können, ist es jedenfalls erforderlich das Objekt Alberstraße 12 einer Verwertung zuzuführen. Da das Gebäude für eigene Zwecke der Stadt Graz aufgrund des fehlenden barrierefreien Zuganges nicht mehr geeignet ist, wird der Verkauf vorgeschlagen. Außerdem ist das Mietverhältnis mit der Ärztekammer Steiermark hinsichtlich des Objektes Maiffredygasse 11 zum 30.9.2011 zu kündigen.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt den

A n t r a g

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 9 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl.Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. 42/2010, beschließen:

- 1.) Die Stadt Graz mietet Büroräumlichkeiten vom EG bis 4. Stock im Ausmaß von 1.429 m², einen Versammlungsraum im Ausmaß von 100 m² und Archivräume von 90 m² im Keller des Objektes Schillerplatz 4 von der ÖWG – Österreichischen Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit

beschränkter Haftung an. Die Anmietung erfolgt ab 1.8.2011 auf unbestimmte Zeit zu den beiliegenden wesentlichen Vertragsbedingungen, wobei die Stadt auf die Dauer von 5 Jahren auf die Aufkündigung des Mietgegenstandes verzichtet. Nach Ablauf des Kündigungsverzichtes kann die Aufkündigung unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist jeweils zum Jahresende erfolgen. Der Hauptmietzins beträgt monatlich netto € 7,30/m² für Büroflächen, € 5,-/m² für den Veranstaltungsraum und € 3,-/m² für die Archivräume, d.s. insgesamt € 11.203,67 netto monatlich zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer. Der Mietzins ist mit dem VPI 2005 unter Berücksichtigung eines 3%-Sprunges wertgesichert. Die Gesamtmietkosten der ÖWG für den Zeitraum 1.8.2011 – 31.12.2011 von ca. € 83.400 und die Kosten der Vertragsvergebührung von € 6.600, insgesamt ca. € 90.000 können jeweils zur Hälfte auf der VASSt 1.85300.700705 und 1.48000.700705 der Abteilung für Immobilien bedeckt werden. Für die Folgejahre sind die Kosten aus dem Eckwert des Amtes für Wohnungsangelegenheiten zu bedecken, da spätestens ab 2012 die Raumkosten in die Abteilungen ausgelagert und direkt über die Eckwertbudgets der einzelnen Abteilungen abgewickelt werden sollen. Für die ausreichende Abdeckung der für 2012 entstehenden Mehrkosten hat das Amt für Wohnungsangelegenheiten jedenfalls selbst Vorsorge zu treffen. Ebenso sind bereits 2011 die Siedlungskosten und etwaige Kostenerhöhungen bei der Reinigung vom Wohnungsamt selbst abzudecken.

- 2.) Die Stadt Graz kündigt den aufgrund des Stadtsenatsbeschlusses vom 21.12.2007 geschlossenen Mietvertrag mit der Ärztekammer Steiermark bezüglich der Räumlichkeiten Maiffredygasse 11, der eine dreimonatige Kündigungsfrist zum Quartalsende vorsieht, zum 30.9.2011 auf.
- 3.) Die Abteilung für Immobilien wird beauftragt nach Freiwerden des Objektes Alberstraße 12 und Rückkauf durch die GBG von der Leasinggesellschaft diese Liegenschaft dem Verkauf zuzuführen.

Beilage:

Wesentliche Vertragsbedingungen

Die Bearbeiterin:
Anna König
(elektronisch gefertigt)

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

Der Abteilungsvorstand A 21:
Dr. Norbert Wisiak
(elektronisch gefertigt)

Der Finanzdirektor:
Mag. Dr. Karl Kamper
(elektronisch gefertigt)

Die Stadtsenatsreferentin A 21:
Stadträtin Elke Kahr
(elektronisch gefertigt)

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

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	R5DjMUyDm9ESPBU3mkpOuCSEUFd+Q2zOm3SUcn+UGkL5Y3cMZsFZnzbMc0Ac4r4k42BpF1WqB74jnN5Bclfr lMSOqYvRhDUaA5WG10tyhH8vRF0DCcNwJLxpoP4wlvuz9FgYoqHSlekAFQLGCpX83dMl9Ovo8kGlZNAHkGFk yVA=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Anna König,OU=Liegenschaftsverwaltung,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Anna König
	Datum/Zeit-UTC	2011-01-10T12:40:20+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	279462078783458216260343
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as	

Signaturwert	00iACH/Sj3ApPCm14nC9+smH8xzrRgWjxiHyDTiYnmp6JNYbaT9yaQGEjdvCYo/uFug0snaXikdgxwUwR+MVYMRNh3ALXKd8LQ0Xi7dM4lnTwyad+2xo7feqmW8GyfdHazCvsobnjcZU6bpMAnuXySDiFpoLIA7lL/zn9lgybDc=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Katharina Peer,OU=Liegenschaftsverkehr,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Katharina Peer
	Datum/Zeit-UTC	2011-01-10T12:42:19+01:00
	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	

Signaturwert	ilvlMV+Mu41/SWTxBmH7U3ioAYEQfzlfepqJFZcNYVGoBeDpUrJ7eX2cgHYh/YsyMFcKs1gohHJziyls3kyb xpfZ94G0tkBY+80W0o3fWfGkxiuk0JS4GJpxCQfvNuRBq90scR2vGDSe9pZf9VeTuP0tCpnBOv4Mfmv0qkWcNkw=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Norbert Wisiak,OU=Amt für Wohnungsangelegenheiten,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Norbert Wisiak
	Datum/Zeit-UTC	2011-01-10T13:41:12+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	278046532118381072495006
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as	