

Bericht an den Gemeinderat

A 8 – 46231/2011-24

A 8/4 - 6958/2011

A 16 – 25625/2010/36

Puchstraße 17 - 21

Anmietung von Räumlichkeiten

im Ausmaß von ca. 1047 m²

von der BAR-Vermögensverwaltung GmbH

für das Kulturamt als Atelierhaus

und Kunstdepot

Finanz- Beteiligungs- und
 Liegenschaftsausschuss:

Kulturausschuss:

BerichterstatterIn:

 Graz, 15.3.2012

Das Kulturamt benötigt dringend geeignete Räumlichkeiten zur Unterbringung der städtischen Kunstgegenstände. Derzeit besteht ein Depot im Keller des Zankelhofes in der Andrägasse. Diese Räumlichkeiten entsprechen jedoch nur in einem geringst möglichen Ausmaß den Anforderungen hinsichtlich Luftfeuchtigkeit (50% +/- 5%) und konstanter Temperatur. Daher ist zu befürchten, dass längerfristig Schäden an den Kunstgegenständen entstehen könnten. Geeignete Mittel zur Anmietung eines Kunstdepots sind im Budget der A 16 vorhanden. Als Standort war ursprünglich eine Anmietung bei der Fa. Jöbstl in der ehemaligen Stiefelkönighalle überlegt, die jedoch am mangelnden Nachweis der zuvor genannten Voraussetzungen scheiterte.

Parallel wurde ein Nachfolgeobjekt für das Atelierhaus Monsbergergasse 5 gesucht. Das Objekt ist in einem sehr schlechten Zustand, das bestehende Mietverhältnis wurde daher Ende des Vorjahres zum 31.12.2011 aufgekündigt. Die KünstlerInnen sind bereits ausgezogen, und das Gebäude wurde nach der endgültigen Räumung noch vorhandener Fahrnisse an den Eigentümer zurückgestellt. Das bisher in der Abteilung für Immobilien vorhandene Budget für das Atelierhaus wurde mit 2012 in die Anordnungsbefugnis des Kulturamtes als Beitrag zur Neuankmietung von Atelierräumlichkeiten verschoben, ist allerdings nicht eckwertfähig. Gleichzeitig mit diesem Beschluss wird die Fipos 1.31900.700705, Mieten, 2012 dotiert mit € 46.200,-, in den Eckwert des Kulturressorts in die Deckungsklasse G0160 aufgenommen.

Auf der Suche nach geeigneten Depot- und Atelierräumen wurden Räumlichkeiten in der Puchstraße 17 - 21 (ehemalige Futtermittelfabrik Tagger) gefunden. Die Eigentümerin, die Bar Vermögensverwaltungs GmbH, ist bereit, ca. 2,5 Geschoße vom 3.-5. OG mit einer Gesamtfläche von 1.047 m² in einem Gebäudetrakt nach den Anforderungen der Stadt Graz für die Zwecke Atelierhaus und Kunstdepot zu adaptieren. Die Adaptierung wird einen Zeitraum von ca. sieben Monaten ab Vertragsunterfertigung in Anspruch nehmen, die Mietzahlung ist daher für 1.10.2012

vorgesehen. Im Falle einer früheren Fertigstellung kann die Übernahme bereits vorzeitig erfolgen. Die Anmietung erfolgt auf unbestimmte Zeit, die Aufkündigung kann unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zum Quartalsende erfolgen. Die Stadt verzichtet aber für einen Zeitraum von zehn Jahren auf die Aufkündigung. Die Vermieterin kann nur gemäß §§ 30 ff MRG kündigen.

Die Fläche des Kunstdepots im 4. OG (eine Situierung im obersten OG sollte vermieden werden) beträgt ca. 430 m² samt Nebenräumen, die Fläche der insgesamt 20 Künstlerateliers samt Nebenräumen und Gängen beträgt ca. 617 m². 20 Allgemeinparkplätze mit Nutzung stehen auf der Liegenschaft kostenfrei zur Verfügung. Weitere Parkplätze können kostenpflichtig angemietet werden.

Der monatliche Bestandzins beträgt € 4,60/m², zuzüglich Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer und ist wertgesichert. Die Jahreskosten incl. USt werden ca. € 96.500,- betragen. Die anteiligen Anmietungskosten für 2012 sind abhängig vom exakten Anmietungsdatum. Darüber hinaus fallen einmalig Kosten für Sonderausstattungen (Klimatisierung des Depots, Kartensystem für Zugangsbereiche, eigener Stromzähler samt Abrechnung für die Ateliers) von € 40.000,- zuzüglich 20% USt an. Der Eigentümer verpflichtet sich zu einer Optierung auf unechten Vorsteuerabzug, sobald keine Vorsteuerberichtigung mehr durchzuführen ist.

Sämtliche Kosten der Anmietung, des Betriebes und der Betreuung werden vom Kulturamt getragen. Die finanzielle Bedeckung der einmaligen Kosten für die Sonderausstattung und der Erstausrüstung des Kunstdepots erfolgt mittels Verschiebung aus nicht verbrauchten AOG-Budgets des Jahres 2011 im Ressort von Stadtrat Univ.Do. Dipl. Ing. Dr. Gerhard Rüschi.

Die Atelierversgabe an interessierte KünstlerInnen bereitet das Kulturamt unter Einbeziehung externer ExpertInnen vor. Das zu installierende Beiratsgremium fokussiert auf die künstlerischen Sparten Bildende Kunst und Medienkunst. Bestehende Bewertungsgremien des Kulturressorts sind sinnhafter Weise zu berücksichtigen. Die Einzelvergaben erfolgen auf Basis der Beiratsbewertung durch den/die KulturreferentIn der Stadt Graz. Die Maximalvergabe an eine/n KünstlerIn beträgt generell drei Jahre mit einer Maximaloption auf fünf Jahre, eine weitere Verlängerung ist dann nicht mehr möglich. Nach einem Jahr ist eine Evaluierung durch das Fachbeiratsgremium vorzunehmen, die im positiven Fall die automatische Fortschreibung des Mietvertrages bis zum Maximum von drei Jahren vorsieht. Die Mietkostenzahlungen werden jährlich gestaffelt, das erste Jahr bleibt mietkostenfrei. Das Mietkostenmodell wird dem Stadtsenat zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Abschluss der Nutzungsvereinbarungen/Untermietverträge erfolgt über die Abteilung für Immobilien, die Abwicklung der Mietverträge für die Nutzungsüberlassung/Untervermietung und damit im Zusammenhang stehenden notwendigen Vorschreibungen erfolgt über die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH.

Das Kulturressort sieht in dieser Anmietung einen weiteren Schritt im Sinne der jahrelangen Diskussion des Kulturbeirates und zuletzt einer Gemeinschaft von Kunstvereinen, die die Schaffung neuer Arbeitsmöglichkeiten für KünstlerInnen als prioritär ansehen. Was das Kunstdepot betrifft, stellen Kunstankäufe, mit denen die Stadt Graz auch die aktuelle Entwicklung zeitgenössischer Bildender Kunst und Medienkunst dokumentiert, gegenüber den Künstlerinnen und Künstlern mit Graz-Bezug ein wichtiges Zeichen der Wertschätzung und Unterstützung durch die Stadt Graz dar. Diese Werte, die bekanntlich auch jederzeit für öffentlich genutzte Räumlichkeiten verliehen werden, auch nach modernen Sammelgrundsätzen unterzubringen, sollten zum Selbstverständnis des „Hauses Graz“ gehören.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss sowie der Kulturausschuss stellen daher den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 6 bzw. § 95 Abs. 1 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 42/2010, beschließen:

Der Anmietung von Räumlichkeiten im Ausmaß von ca. 1.047 m² von der BAR-Vermögensverwaltung GmbH im 3. - 5.OG des Objektes Puchstraße 17 - 21 wird zu den Bedingungen des beiliegenden Vertragsentwurfes zugestimmt. Die Anmietung erfolgt für Zwecke des Kulturamtes, als Kunstdepot und Künstlerateliers.

Der monatliche Bestandzins beträgt € 4,60/m² und ist wertgesichert, hinzu kommen die Betriebskosten und die Umsatzsteuer. Die Mittel für die Anmietungskosten sind ab 2012 im Budget des Kulturamtes vorhanden.

Die Anmietung erfolgt ab Vertragsunterfertigung, die Mietzahlung ab Fertigstellung voraussichtlich ab 1.10.2012 auf unbestimmte Zeit. Die Kündigung kann unter Berücksichtigung eines zehnjährigen Kündigungsverzichts und einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zu jedem Quartalsende erfolgen.

Gleichzeitig mit diesem Beschluss wird die Fipos 1.31900.700705, Mieten, 2012 dotiert mit € 46.200,-, in den Eckwert des Kulturressorts in die Deckungsklasse G0160 aufgenommen.

In der AOG. des Voranschlages 2012 werden die neuen Fiposse

5.31900.010000	„Gebäude, Künstlerateliers“ (Deckungsklasse:) (Anordnungsbefugnis: A16) mit	€	48.000,--
----------------	---	---	-----------

6.31900.346000	„Investitionsdarlehen von Kreditinstituten“ (Anordnungsbefugnis: A8) mit	€	48.000,--
5.30000.042000	„Amtsausstattung, Kunstdepot“ (Deckungsklasse:) (Anordnungsbefugnis: A16) mit	€	110.000,--
6.30000.346000	„Investitionsdarlehen von Kreditinstituten“ (Anordnungsbefugnis: A8) mit	€	110.000,--

geschaffen.

Beilage:
Mietvertragsentwurf
Ausstattungsbeschreibung

Die Bearbeiterin:
Anna König eh.

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

Der Abteilungsvorstand A 16:
Dr. Peter Grabensberger
(elektronisch gefertigt)

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

Der Stadtsenatsreferent A 16:
Michael Grossmann

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

Vorberaten und zugestimmt in der Sitzung des Kulturausschusses am

Der/die Vorsitzende:

Der/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 Graz, am Der/Die SchriftführerIn:
siehe Beiblatt

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. **BAR Vermögensverwaltung GmbH (FN 76778 i)**, Puchstraße 17-21, 8020 Graz, im Folgenden als Vermieterin bezeichnet, einerseits, und
2. **der Stadt Graz, p. A. A 8/4 – Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8010 Graz**, im Folgenden Mieterin genannt, andererseits, wie folgt:

I. Bestandobjekt

1. Die Vermieterin ist Eigentümerin der Liegenschaften EZ 2445, GB 63105 Gries, bestehend aus den Grundstücken Nr. 1896, 1899/1 und 1900 im unverbürgtem Ausmaß von 14.526 m², EZ 2221, GB 63105 Gries, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1884 im unverbürgtem Ausmaß von 7.019 m² und EZ 2477, GB 63105 Gries, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1882/7 im unverbürgtem Ausmaß von 2.310 m², samt den darauf befindlichen Gebäuden mit der Liegenschaftsadresse Puchstraße 17-21, 8020 Graz.
2. Die Vermieterin vermietet an die Mieterin und diese mietet die in dem einen integrierten Bestandteil bildenden Lageplan, ./1, grün lasierten Flächen im Flächenausmaß von insgesamt ca. 1047 m², welche sich im Gebäude 14 auf dem Grundstück Nr. 1899/1, liegend in EZ 2445 GB 63105 Gries, befinden. Bei der Berechnung der Innenflächen wurde von den Innenmaßen lt. beiliegenden Grundriss-Plänen Nr. 1,2 und 3, ausgegangen, Zwischenwände wurden daher voll, Trennwände zum angrenzenden Objekt nicht berücksichtigt Eine Aufnahme der Naturmasse findet nur dann statt, wenn dies eine Vertragspartei verlangt. Eine Anpassung des Bestandzinses an die tatsächlichen Gegebenheiten erfolgt nur dann, wenn die Natur- von den Planmassen um mehr als +/- 5 % abweichen. Außenflächen gehören soweit im Folgenden nicht gesondert erwähnt nicht zum Mietgegenstand.
3. Vermietet wird die Mitbenutzung der in dem einen integrierenden Bestandteil bildenden Lageplan Anlage ./1 grün umrandet dargestellten Stellplätze (ca. 20 Parkplätze für diese Mietfläche), welche sich auf dem Grundstück Nr. 1896 in EZ 2445, GB 63105 Gries befinden. Fix zugewiesene Parkplätze (vgl. Punkt I.9.) können jederzeit zusätzlich angemietet werden.

4. Im vertragsgegenständlichen Gebäude befinden sich mehr als 2 selbstständig vermietbare Geschäftsräumlichkeiten (§ 1 Abs. 2 Z 5 MRG). Das Gebäude selbst wurde aufgrund einer nach dem 30.06.1953 erteilten Baugenehmigung ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu errichtet (§ 1 Abs. 4 Z 1 MRG).

Das gegenständliche Vertragsverhältnis unterliegt sohin nur nach Maßgabe des § 1 Abs. 4 MRG den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes, soweit nicht in diesem Vertrag davon Abweichendes vereinbart wird.

5. Lage, Ausstattung, Gestaltung und Beschaffenheit des Bestandobjektes ergeben sich aus dem Lageplan Anlage./1, den Grundriss Pläne Nr. 1, 2 und 3 und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Anlage ./3. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung Anlage./3 wurde von den Vertragsteilen gemeinsam erstellt. Vermieterin- und Mieterleistungen sind den Vertragsteilen darin entsprechend zugeordnet. Änderungen der Vermieterleistungen gegenüber der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Anlage./2 angegebenen Ausstattung, Gestaltung und Beschaffenheit des Bestandobjektes bedürfen der Zustimmung der Mieterin. Die Mieterin ist berechtigt, Änderungen der Vermieter Leistungen in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Anlage./3 von der Vermieterin zu verlangen, sofern diese Änderungen keinen Einfluss auf den vereinbarten Fertigstellungstermin haben und keine Kostensteigerungen verursachen. Änderungen bei den von der Mieterin zu erbringenden Leistungen dürfen von ihr ohne Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden, sofern sie im Verwendungszweck gemäß Punkt IX. Deckung finden.
6. Die Mieterin ist berechtigt, die für den vereinbarten Verwendungszweck gemäß Punkt IX. erforderlichen Mieterleistungen gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Anlage./3 ohne weitere Zustimmung der Vermieterin vorzunehmen. Die Vermieterin verpflichtet sich, allenfalls erforderliche Unterschriften zur Erwirkung behördlicher Bewilligungen zu erteilen. Die Mieterin hat für ihre Inneneinrichtung und damit verbundene Adaptierungsarbeiten befugte Fachleute heranzuziehen und diese Arbeiten entsprechend den behördlichen Vorschriften auszuführen, wobei alle vorhandenen sicherheits-, sanitär- und haustechnischen Installationen zu beachten sind.
7. Festgehalten wird, dass die von der Mieterin vorzunehmenden Umbau- und Adaptierungsmaßnahmen gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Anlage./3 zum Teil bereits während der von der Vermieterin vorzunehmenden Arbeiten zur Herstellung des Zustandes gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung Anlage /3 erfolgen müssen. Die Vertragsteile verpflichten sich daher, ihre Arbeiten entsprechend aufeinander abzustimmen. Diesbezüglich findet nach Vertragsunterfertigung eine gemeinsame Begehung durch die Vertragsteile statt, bei welcher festzustellen ist, ob der gemäß dem beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Bauzeitplan Anlage ./4 von der Vermieterin eingehalten wird. Wird anlässlich dieser Begehung festgestellt,

dass dieser einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildende Bauzeitplan Anlage /4 nicht eingehalten wird und der Übergabetermin auch bei entsprechenden Forcierungsmaßnahmen nicht gehalten werden kann, oder die zur Erreichung des Zustandes gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung Anlage/3 etwaigen notwendigen rechtskräftigen Bewilligungen nicht erteilt wurden oder sind, werden Mieterin und Vermieterin einen neuen Uebergabetermin vereinbaren.

8. Die Mieterin ist nicht berechtigt, Firmenbezeichnungen und Werbebeschriftungen, auch von Vertrags & Kooperationspartnern, auf der Außenfläche des Gebäudes Nr 14 ohne gesonderte Genehmigung des Vermieters anzubringen. Sofern mit der Vermieterin geklärt ist, dass die Aufbringung Firmenbezeichnungen und Werbeschilder genehmigt werden, sind von der Mieterin alle damit verbundenen Kosten für Errichtung und Instandhaltung zu bezahlen. Allfällige behördliche Genehmigungen sind von der Mieterin auf eigene Kosten zu beantragen und zu erwirken. Die Mieterin ist auch verpflichtet, die für diese Werbetafeln und Firmenbezeichnungen erforderlichen Unterkonstruktionen samt entsprechenden Beleuchtungseinrichtungen herzustellen. Eine Hinweistafel auf die städt. KünstlerInnenateliers in der Größe von ca. 0,5 m² darf neben dem Klingeltableau beim Hauseingang am Gebäude angebracht werden. Eine weitere Hinweistafel im Ausmaß von ca. 1,5 m² darf in Abstimmung mit einem allfälligen einheitlich gestalteten Hinweiskonzept direkt an der Einfahrt Puchstraße angebracht werden. Die Anbringung weiterer Hinweisschilder auf den unter Punkt I. Abs. 1 genannten Flächen ist mit der Vermieterin abzustimmen
9. Die sonstigen nicht gemäß Punkt I. Abs. 2 mit vermieteten Parkplätze(ca. 20 Parkplätze für diese Mietfläche) auf den unter Punkt I. Abs. 1 genannten Grundstücken dürfen von der Mieterin, deren KundInnen, Beauftragten und MitarbeiterInnen auf Dauer des Bestandverhältnisses mitbenutzt werden und die Vermieterin verzichtet unwiderruflich darauf, dieses Benutzungsrecht vorher zu widerrufen.

Die Mieterin nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass hinsichtlich dieser Parkplätze gemäß I. 3 und I. 9 eine Verwendungszusage weder getätigt werden kann noch getätigt wird. Die Vermieterin hat keinen Einfluss darauf, von wem und zu welchen Zeiten diese bezug habenden Parkplätze letztlich tatsächlich verwendet werden. Die tatsächliche Möglichkeit der Verwendbarkeit oder Nichtverwendbarkeit dieser Parkplätze für die Mieterin ist sohin ohne jeglichen Einfluss auf die Höhe des Mietzinses und berechtigt die Mieterin insbesondere nicht zur Geltendmachung von allfälligen Mietzinsminderungsansprüchen.

Eine fixe Zuweisung von Parkplätzen ist nur über gesonderte Anmietung und über die Entrichtung eines gesonderten Mietzinses in Höhe von € 15,00 je Parkplatz zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer möglich. In diesem Falle könnten die Parkplätze fix zugewiesen werden und wäre die Mieterin auch berechtigt, entsprechende Beschilderungen oder Beschriftungen anzubringen. Sollte die

Vermieterin im Falle einer fixen Anmietung solcher Parkplätze sodann in ihrem Gebrauch von dritter Seite beeinträchtigt oder gestört werden,, so hat sie sich um die Durchsetzung ihrer Ansprüche, insbesondere im Zusammenhang mit allfälligen Besitzstörungsansprüchen, Besitzstörungsklagen, Unterlassungsansprüchen oder Unterlassungsklagen selbst und auf eigene Kosten kümmern. Auch in diesem Zusammenhang stehen der Mieterin keine Mietzinsminderungsansprüche gegenüber der Vermieterin zu.

II. Übergabe

1. Die Übergabe und Übernahme des Bestandobjektes erfolgt nach Vorliegen der behördlichen Benützungsbewilligung und vollständiger Erbringung der Vermieterinleistungen gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung samt Anlage./3, die bis spätestens 7 Monate nach Vertragsunterfertigung herzustellen sind. Mindestens 4 Wochen vor Mietbeginn findet eine Begehung des Bestandobjektes durch die Vertragsteile statt. Die Vertragsteile werden hinsichtlich bestehender Mängel eine Mangelliste anfertigen. Etwaige Mängel sind von der Vermieterin so rasch wie möglich zu beseitigen. Ist die Übergabsreife nach 7 Monaten Bauzeit nicht hergestellt, ist die Vermieterin verpflichtet, alle notwendigen Aktivitäten und Maßnahmen zu setzen um die Fertigstellung des Bestandobjektes zu beschleunigen. Für den Fall der nicht fristgerechten Fertigstellung verpflichtet sich die Vermieterin, der Mieterin bis zur erfolgten Fertigstellung adäquate Ersatzräumlichkeiten im am selben Gelände befindlichen Nebengebäude unentgeltlich zur Verfügung zu stellen und die Kosten der Übersiedelung in den fertig gestellten Mietgegenstand zu tragen. Ist ein derartiges adäquates Ersatzmietobjekt nicht verfügbar, verpflichtet sich die Vermieterin für die Dauer der Verzögerung zur Leistung eines pauschalierten Schadenersatzes in Höhe der Nettomiete an die Mieterin.

III. Bestanddauer

1. Dieses Bestandverhältnis beginnt mit der Unterfertigung des Vertrages und wird auf unbefristete Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ablauf eines jeden Quartals, unter Einhaltung der gesetzlich gebotenen Form ausgeübt werden. Eine Kündigung kann seitens der Vermieterin nur gem. §§ 30 ff MRG erfolgen. Die Verpflichtung zur Mietzinszahlung beginnt mit der Übergabe des Bestandobjektes gem. II.
2. Die Mieterin verzichtet für die Dauer von 10 Jahren ab Übergabe des Bestandobjektes gemäß Punkt II auf die Ausübung ihres Kündigungsrechtes.

IV. Bestandentgelt

1. Das Entgelt der Mieterin, das erstmals ab dem Monatsersten nach dem Tag der Übergabe des Bestandobjektes zu entrichten ist, besteht aus dem Bestandzins gemäß Pkt. V. und den anteiligen Betriebs- und Nebenkosten sowie öffentlichen Abgaben gemäß Pkt. VII. sowie der auf diese Positionen entfallenden Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe. Es ist nach Vorschreibung durch die Vermieterin grundsätzlich am Ersten eines jeden Monats mit fünftägigem Respiro kostenfrei auf ein von der Vermieterin bekannt zu gebendes Konto zu bezahlen.
2. Sollte die Mieterin ihre Mieterleistungen gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung Anlage ./3 nicht bis zur Übergabe hergestellt haben, ist diese bis zur vollständigen Herstellung dieses Zustandes, maximal jedoch bis zum Ablauf von 2 Monaten ab Übergabe des Bestandobjektes von der Bezahlung des Bestandzinses, nicht jedoch von den Betriebs- und Nebenkosten, befreit.
3. Für den Fall des Verzuges bei Bezahlung des Bestandentgeltes werden Verzugszinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz berechnet.

V. Bestandzins

1. Der Bestandzins beträgt, beginnend von dem in Punkt IV. Abs. 1 bzw. 2 genannten Zeitpunkt **4,60 Euro netto/Monat** das sind 4.814,54 Euro/pro Monat für 1047 m2 Mietfläche.
2. Sollte durch Änderungen bestehender oder Einführung neuer gesetzlicher Bestimmungen der Bestandzins oder ein anderer Teil des Bestandentgeltes einem geänderten Steuersatz oder einer zusätzlichen Steuer oder Abgabe unterworfen werden, ist diese von der Mieterin zu tragen.
3. Die Mieterin ist für den Mietgegenstand derzeit nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt. Die Vermieterin verpflichtet sich auf Ersuchen der Mieterin vom Optionsrecht gemäß Umsatzsteuergesetz auf umsatzsteuerfreie Bestandzinsvorschreibung, verbunden mit unechter Steuerbefreiung Gebrauch zu machen, wenn sich die Mieterin gleichzeitig verpflichtet der Vermieterin die nun nicht mehr abzugsfähigen anteiligen Vorsteuern für den Mietgegenstand zu ersetzen.

VI. Wertsicherung

1. Der monatliche Bestandzins ist wertgesichert. Als Maßstab für die Berechnung von Schwankungen ist der von der Statistik Österreich verlautbarte Verbraucherpreisindex 2010 heranzuziehen. Ausgangsbasis ist die für den Monat des Vertragsabschlusses veröffentlichte Indexzahl.
2. Die wertgesicherten Beträge erhöhen oder vermindern sich entsprechend den Änderungen des Verbraucherpreisindex 2010. Ausgangsbasis ist die für den Monat der Übergabe verlautbarte Indexzahl, wobei jedoch Schwankungen bis +/- 10% unberücksichtigt bleiben. Bei Überschreiten dieser Schwankungsbreite erfolgt eine Anpassung des Mietzinses im Ausmaß von 80 % der Steigerung. Die Schwankungsbreite ist bei jedem Überschreiten nach oben von der Vermieterin neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage für die Berechnung der neuen Schwankungsbreite zu bilden hat.
3. Sollte der Verbraucherpreisindex 2010 nicht mehr veröffentlicht werden, ist der an dessen Stelle tretende Index heranzuziehen, in Ermangelung eines solchen Index jener, der nach gleichen oder ähnlichen Grundsätzen wie der Verbraucherpreisindex 2010 bzw. dessen Nachfolgeindex gestaltet wird. Sollte überhaupt kein Index mehr veröffentlicht werden, so sind die Schwankungen durch Sachverständige nach den für den Verbraucherpreisindex 2010 maßgeblichen Grundsätzen zu ermitteln.

VII. Betriebs- und Nebenkosten

1. Der vereinbarte Bestandzins enthält keine Betriebs- und Nebenkosten. Die Mieterin ist verpflichtet, nach Maßgabe der §§ 21-23 MRG einen verhältnismäßigen Anteil zu den auf die Grundstücke Nr. 1882/7 und 1884, je KG 63105 Gries und die darauf errichteten Objekte entfallenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu entrichten. Die anfallenden Betriebskosten können direkt mit den KünstlerInnen der Ateliers (UntermieterInnen der Mieterin) verrechnet werden, wenn die Mieterin die Ausfallhaftung für offene Beträge übernimmt. Die Mieterin wird über aufhaftende Beträge nach erfolgter Mahnung monatlich schriftlich informiert.
2. Die auf die Mieterin entfallenden Betriebs- und Nebenkosten errechnen sich wie folgt:
 - a) Soweit möglich, hat die Mieterin mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen direkte Verträge abzuschließen und die Vermieterin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Dazu gehören insbesondere Verträge betreffend die Versorgung des Bestandobjektes mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation und Heizung.

- b) Die übrigen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sind von der Mieterin im Verhältnis der gemieteten Nutzfläche zur gesamt vermietbaren Nutzfläche aller Gebäude auf den Grundstücken Nr. 1899/1, KG 63105 Gries gem. § 17 MRG zu tragen.
3. Die Vermieterin wird gemeinsam mit dem übrigen Bestandentgelt zwecks Abgeltung der laufenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben einen monatlichen Pauschalbetrag in der Höhe der durchschnittlichen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben des Vorjahres vorschreiben. Im ersten Jahr ist die Vermieterin berechtigt, eine Schätzung vorzunehmen. Die Vermieterin ist verpflichtet, jährlich bis längstens 01.04. des Folgejahres eine Abrechnung der effektiven Betriebskosten und öffentlichen Abgaben des vorangegangenen Kalenderjahres vornehmen. Sollte sich aus dieser Jahresabrechnung ein Überschuss (Fehlbetrag) zu Gunsten der (Ver)Mieterin ergeben, ist dieser Betrag mit der nächsten Bestandentgeltzahlung zu verrechnen (zu bezahlen).

VIII. Gewährleistung

1. Die Mieterin hat das Bestandobjekt eingehend besichtigt und wird es nach Herstellung der Vermieterleistungen gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung Anlage ./2 übernehmen. Der Mieterin ist die Lage, Gestaltung und optische Beschaffenheit des Bestandobjekts und der unter Punkt I. genannten Grundstücke sowie die beabsichtigte Entwicklung und Revitalisierung bekannt. Sie erklärt sich mit der Lage, Gestaltung, Ausführung und Ausstattung des Bestandobjektes ausdrücklich einverstanden. Die Vermieterin übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für eine bestimmte Verwendungs- oder eine bestimmte Ertragsmöglichkeit im Zusammenhang mit dem Bestandobjekt, wohl aber für den von ihr gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung Anlage ./2 herzustellenden Zustand.
2. Die Vermieterin gewährleistet weiters, dass alle behördlich erforderlichen Bewilligungen für den vereinbarten Verwendungszweck und für die Herstellung des Zustandes Anlage ./3 rechtskräftig und unanfechtbar vorliegen.
3. Die Vermieterin gewährleistet weiters, dass die Geruchsmissionen durch noch vorhanden Futtermittel auf allen Liegenschaften gemäß VP I Abs. 1. im Außen- und Freibereich bis längstens 30.7.2012 dauerhaft auf ein Maß zu reduzieren, dass die im Baugesetz enthaltenden Grenzwerte für „Allgemeines Wohngebiet“ nicht überschritten werden und im Innenbereich überhaupt keine, wie immer gearteten Geruchsmissionen auftreten; die dafür erforderlichen Maßnahmen und deren Umsetzbarkeit sind der Mieterin nachzuweisen.

4. Die Vermieterin leistet Gewähr schließlich dafür, dass die Mieterin im vereinbarten und ordnungsgemäßen Gebrauch des Bestandobjektes nicht gestört oder beeinträchtigt wird.

IX. Verwendungszweck

1. Das Bestandobjekt wird an die Mieterin zur Nutzung von Büro -, Atelier – und Ausstellungsflächen und als Kunstdepot vermietet. Eine wesentliche Änderung des Verwendungszwecks des Bestandobjektes ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin, die jedoch nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf, zulässig.
2. Die Mieterin ist berechtigt, öffentliche Veranstaltungen welcher Art auch immer, die im direkten Zusammenhang mit dem Büro –, Ateliers und Ausstellungsaktivitäten stehen, nach vorheriger Anzeige an die Vermieterin durchzuführen. Die Mieterin ist verpflichtet, auf eigene Kosten für alle in diesem Zusammenhang allenfalls erforderlichen Genehmigungen zu sorgen. Über Verlangen ist die Vermieterin verpflichtet, zur Erwirkung der erforderlichen Bewilligungen die notwendigen Unterschriften zu leisten.

X. Instandhaltung und Rückstellung

1. Die Vermieterin ist verpflichtet, das Bestandobjekt gemäß § 1096 ABGB jederzeit auf ihre Kosten und ohne Anspruch auf Ersatz wie im Zeitpunkt der Übergabe zu erhalten und zu diesem Zweck alle notwendigen Reparaturen durchzuführen und Schäden zu beheben, soweit es sich um ihre Leistungen zur Herstellung bzw. Erhaltung des Zustandes gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung Anlage ./3 handelt.
2. Die Vermieterin wird sämtliche Haustechnik wie Heizungsanlagen etc., ferner sämtliche Elektro- und Wasser- sowie Feuer- und Kanalinstallationen etc. stets in betriebsfähigem Zustand erhalten und diese im Falle von Störungen unverzüglich sach- und fachgemäß instandsetzen. Soweit von der Mieterin selbst derartige Anlagen oder sonstige Installationen im Bestandobjekt vorgenommen werden, ist die Mieterin zur Instandhaltung dieser Anlagen verpflichtet. Dazu zählen jedenfalls alle Mieterleistungen gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung samt Anlage ./3.
3. Die Mieterin hat jeden am Bestandobjekt und der Haustechnik entstandenen Schaden sowie jede Störung unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen. Die Vermieterin hat darauf zu achten, dass bei Durchführung der ihr obliegenden Arbeiten die Nutzung der Mieterin möglichst nicht beeinträchtigt wird.

4. Die Räumung, Streuung und Reinigung der Außenanlagen sowie die Pflege der Grünanlagen erfolgt durch die Vermieterin.

XI. Benützung des Bestandobjektes

1. Die Mieterin ist verpflichtet, das Bestandobjekt, die darin befindlichen Einrichtungen, Anlagen und Ausstattungen sowie die gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln und die übrigen MieterInnen bei Benützung ihrer Bestandobjekte und der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen nicht zu beeinträchtigen. Weiteres hat sie alle behördlichen Vorschriften und Auflagen, insbesondere sofern behördlich genehmigten Betriebszeiten vorgeschrieben sind, einzuhalten und zu beachten. Die Mieterin hat sämtliche für eine Adaptierung der Geschäftslokale erforderlichen Genehmigungen, soweit sie über die für die Herstellung des Zustandes gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung Anlage ./3 erforderlichen hinausgehen, selbst und auf eigene Kosten einzuholen, insbesondere allenfalls erforderliche Betriebsanlagengenehmigungen und Veranstaltungsbewilligungen zu erwirken. Die Vermieterin verpflichtet sich jedoch, allenfalls erforderliche Unterschriften zu leisten.
2. Die Mieterin wird die vorhandenen Versorgungseinrichtungen für Strom, Gas, Wasser und Abwasser nur soweit in Anspruch nehmen, dass eine Überlastung nicht eintritt. Bei einem über die in der Baubeschreibung enthaltenen Werte hinausgehenden Mehrbedarf können die Zuleitungen auf Kosten der Mieterin nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin auf eigene Kosten erweitert werden.
3. Bauliche Veränderungen durch die Mieterin nach Übergabe, die über die Bau- und Ausstattungsbeschreibung Anlage ./3 hinaus gehen, sind im Rahmen des unter Punkt IX. genannten Verwendungszweckes zulässig. Soweit diese baubehördlich bewilligungspflichtig sind, bedürfen sie der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Vermieterin, die ihre Zustimmung jedoch nur aus wichtigen Gründen verweigern darf. Sie ist weiters verpflichtet, alle erforderlichen Unterschriften zur Erwirkung dieser Genehmigungen zu leisten.
4. Die Mieterin ist nicht berechtigt, für den Fall einer Störung der Strom-, Energie- und Wasserzufuhr sowie bei Gebrechen an den Versorgungseinrichtungen Ansprüche gegenüber der Vermieterin geltend zu machen, soweit diese Störungen einen Zeitraum von 24 Stunden nicht überschreiten. Die Vermieterin ist jedenfalls verpflichtet, solche Störungen unverzüglich beheben zu lassen.

5. Die Haftung der Vermieterin für Schäden an den Waren oder Einrichtungen der Mieterin, welche durch Dritteinwirkungen wie z.B. Feuchtigkeit, Brand, Diebstahl etc. verursacht werden, ist bei leichter Fahrlässigkeit auf die Höhe der Versicherungssumme der von der Vermieterin abgeschlossenen Haftpflichtversicherung beschränkt.
6. Die von der Vermieterin beauftragten Personen sind nach Terminvereinbarung mit der Mieterin bzw deren UntermieterInnen berechtigt, das Bestandsobjekt zu betreten. Bei Gefahr im Verzug ist das Betreten des Bestandsobjektes bei jeder Tages- und Nachtzeit und ohne Vorankündigung zulässig.

XII. Weitergabe des Bestandsobjektes

1. Die Mieterin ist berechtigt, das Bestandsobjekt bzw. Teile davon unterzuvermieten oder zu verpachten.

XIII. Vorzeitige Vertragsauflösung

1. Die Vermieterin ist aus wichtigen Gründen iSd § 1118 ABGB zur sofortigen vorzeitigen Vertragsauflösung berechtigt.
2. Die Mieterin ist berechtigt, das Bestandverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn:
 - a) die Vermieterin die Grundstücke gemäß Punkt I. Abs. 1. oder die darauf befindlichen Gebäude so umgestaltet, umbaut oder so ändert, dass das Bestandsobjekt nicht mehr den Anforderungen für den Verwendungszweck der Mieterin genügen bzw. ihr der Betrieb nicht weiter zumutbar ist.
 - b) wenn ganz oder Teile des Bestandsobjektes aufgrund behördlicher Anordnung geschlossen werden oder der Vermieterin die das Mietobjekt betreffenden Genehmigungen und Bewilligungen entzogen werden, soweit diese Entziehung nicht der Sphäre der Mieterin zuzurechnen ist;
 - c) das Bestandsobjekt ohne Schuld der Mieterin länger als 1 Monat zum bedungenen Gebrauch untauglich wird.
 - d) die Vermieterin insbesondere gegen die Bestimmungen in Punkt VIII., IX., X verstößt oder ihren diesbezüglichen Verpflichtungen beharrlich trotz Nachfristsetzung nicht nachkommt.

XIV. Versicherungen

Die Vermieterin ist zum Abschluss einer Sturmschaden-, Leitungswasserschaden- und Feuerversicherung für das Bestandobjekt mit angemessener Deckung verpflichtet, hat diese während der Vertragsdauer aufrecht zu erhalten und der Mieterin über Aufforderung jederzeit nachzuweisen. Die Vermieterin ist über Verlangen der Mieterin zum Wiederaufbau des Bestandobjektes verpflichtet.

XV. Beendigung des Bestandverhältnisses

1. Für den Fall einer vorzeitigen Auflösung beträgt die der Mieterin zustehende Räumungsfrist zumindest 6 Monate.
2. Die Mieterin hat das Bestandobjekt nach Beendigung des Bestandverhältnisses in einwandfreiem und funktionsfähigem Zustand unter Berücksichtigung der mit dem ordentlichen Gebrauch verbundenen üblichen Abnutzung sowie gereinigt zurückzustellen.
3. Alle von der Mieterin hergestellten Einbauten und Investitionen, einschließlich der Mieterleistungen gemäß Anlage ./3, gehen nach Wahl der Mieterin bei Beendigung des Bestandverhältnisses entweder ohne Anspruch auf Ersatz in das Eigentum der Vermieterin über oder werden von der Mieterin wieder entfernt. Wird das Bestandverhältnis von der Mieterin berechtigter Weise gemäß Punkt XIII. Abs. 2 aufgelöst, hat die Vermieterin der Mieterin keine Schadenersatzzahlungen oder Rückführung von Investitionen zu ersetzen.

XVI. Allgemeine Vertragsbestimmungen

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Nebenabreden.
2. Alle Erklärungen und Verständigungen, die aufgrund dieses Vertrages erforderlich sind, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Übermittlung mittels eingeschriebenen Briefes an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift der Vertragspartnerin. Die postamtliche Hinterlegung einer eingeschriebenen Briefsendung ersetzt deren rechtzeitige Zustellung. Für die Wahrung von Fristen ist das Datum des Poststempels maßgebend.
3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig sein, wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsteile haben den Vertrag so abzuändern bzw. anzupassen.

sen, dass die der ungültigen oder unzulässigen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten liegende Regelung zur Anwendung kommt. Dasselbe gilt, wenn bei Durchführung dieses Vertrages eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke offen wird.

4. Beide Vertragsteile verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertragsverhältnis auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden. Für den Fall des Verkaufs der Liegenschaft wird vereinbart, dass der/die Liegenschaftserwerber/in durch Übernahme des gesamten Mietvertrages, also unter Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses auch hinsichtlich Dauer und Kündigungsfrist, in den gegenständlichen Mietvertrag eintritt (Volleintritt des/der Liegenschaftserwerbers/in).
5. Die Mieterin verzichtet ausdrücklich auf das Recht, diesen Vertrag wegen Irrtums anzufechten oder eine derartige Einrede zu erheben.
6. Die Kosten, die mit der Errichtung dieses Vertrages verbunden sind, trägt die Vermieterin, die Kosten für dessen Vergebührung tragen die Vertragsteile je zur Hälfte.
7. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welchen je eine den beiden Vertragsteilen gehört.
8. Sämtliche Anlagen bilden integrierte Bestandteile dieses Vertrages.
9. Die Vertragsteile vereinbaren gemäß § 104 JN für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag, auch anlässlich dessen Beendigung, die ausschließliche Zuständigkeit des BG Graz.

Graz, am

Die Vermieterin:
Bar Vermögensverwaltung GesmbH

Für die Stadt Graz als Mieterin:
gefertigt gemäß Gemeinderatsbeschluss
GZ: A 8/4-6958/2011, GZ: A 16-25625/2010/36,
GZ: A 8-46231/2011-24
vom
Der Bürgermeister:

Die GemeinderätIn:

Die GemeinderätIn

Beilagen, die einen untrennbaren Bestandteil dieses Vertrages darstellen.

Anlage 1/Lageplan

Anlage 2/Grundriss Pläne Nr. 1,2,3

Anlage 3/Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Anlage 4/Bauzeitplan

Puchstrasse /Graz

**ZUSAMMENFASSUNG DER
BAUMASSNAHMEN
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

in
Bestandsobjekten des Betriebsgeländes der ehemaligen
Futtermittelproduktion Fa. TAGGER Graz - Puchstrasse

Grundlage:

Graz / 09 2011

**BESCHREIBUNG DER BAUMASSNAHMEN
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Projekt : Errichtung von Atelierräumen in den
Bestandsobjekten des Betriebsgeländes der ehemaligen
Futtermittelproduktion Fa. TAGGER Graz - Puchstrasse

INHALTSVERZEICHNIS :

▶ Übersicht Plandarstellung – Grundriss des Ateliers	Seite 3
▶ Nutzflächenaufstellung	Seite 4
▶ Baumaßnahmen	Seite 4
▶ Detaillierte Konstruktionsbeschreibung der Baumaßnahmen Ausstattungsbeschreibung Rohbau Innenausbau Haustechnik	Seite 6

A

GRUNDLAGEN :

Planbeilage

Pro Geschoss

Sanitärbereich von 7,57 m² bis 13,07 m²
Atelier 2x ca. 415,0 m² und 1 x ca. 220,0 m²

Gesamt **ca. 1050 m²**

Gesamtnutzfläche pro Ebene	Ca. 415 m ²
----------------------------	------------------------

Mögliche Mietflächen im Bestandsobjekt

GENERALPLANUNGEN Architekturbüro WIESER Schiffgasse 2 A-8020 Graz
Tel.: +43 316 718608 Fax.: +43 316 710633 // architekt.wieser@utanet.at // www.wieserarchitektur.com Seite 2

Die Baumaßnahmen:

a) Allgemeines

Für die Errichtung der Atelierräume werden entsprechend der Nutzung geeignete Bereiche aus dem bestehenden Baukörpergefüge der ehemaligen Futtermittelerzeugungsanlage herangezogen. Der zentrale Zugang befindet sich an der Nordfassade Gebäude Nr. 13. Die Räumlichkeiten umfassen fünf Geschosse mit einer Raumhöhe von ca. 3,5 m, mit der Möglichkeit der Belichtung über die Ost West und Südfassade.

Die Primärkonstruktion aus Holz oder Ziegelmauerwerk bleibt jedoch weitgehend gemäß dem statischen Erfordernis erhalten.
Interne Abgrenzungen zu benachbarten Büro- bzw. Nutzungsbereichen werden massiv in Ziegelbauweise entsprechend dem erforderlichen baulichen Brandschutzbestimmungen ausgeführt.

b) Konstruktion – Baumaßnahmen

Abbrucharbeiten - Raumbildende Konstruktion allgemein:

Generell besteht die Primärkonstruktion des gegenständlich zur Umnutzung zu einem Atelierraum vorgesehenen Bereiches aus Ziegelwänden mit Holzdecken.

Den Anforderungen eines Ateliers entsprechend, werden im Bereich West Ost und Südseite weitere Fenster bzw. Türöffnungen hergestellt.

Generell werden vorhandene Tür- und Torkonstruktionen ausgelöst und entsorgt.

Die Dimensionierung und Bewehrung der Bauteile erfolgt dementsprechend nach statischen Berechnungen.

Tragende Außen- bzw. Abgrenzungswände, Innenwandscheiben und Ausmauerungen werden von 25 cm, fallweise von 30 cm starken Ziegelwänden mit entsprechender Druckfestigkeit bzw. Aussteifungen gebildet.

Sämtliche bestehende Außenwände werden saniert, nach Erfordernis wärmegeklämt und neu lackiert.

Nicht tragende Innenwände zur Raumtrennung sind in Trockenbauweise vorgesehen.

Die Dächer werden bautechnisch saniert und nach dem Kaltdachprinzip mit dementsprechendem Aufbau bzw. Dämmstärke errichtet.

Die innen liegende neu herzustellende Erschließungstreppe in die Obergeschosse wird als Stahlbetonstiegen ausgeführt.

Fenster werden nach Bedarf ergänzt bzw. aus bestehenden Außenwänden ausgebrochen und gemäß wärmetechnischen Anforderungen isolierverglast.

Haustechnische Anlagen für Heizung – Lüftung – Sanitäre erfolgen als Grundausstattung.

Elektroinstallationen für Beleuchtung und Sanitärinstallation werden in Standardinstallation für den entsprechenden Bedarf ausgeführt.

Die anfallenden Meteorwässer an Dach –bzw. Terrassenflächen werden über Außenentwässerungen in das bestehende Abwassernetz bzw. den bestehenden Mühlgang, Schmutzwässer werden in das öffentliche bestehende Abwasserkanalnetz eingeleitet.

Brandschutz:

Baulicher Brandschutz nach Erfordernis

c) Detaillierte Konstruktionsbeschreibung / Baumaßnahmen / Ausstattungsbeschreibung :

Ausbrechen sämtlicher Fenster- und Türkonstruktionen (Rahmen und Verglasung)

Abbruch von Bestandswänden für die räumliche Hallenverbindung u. die Herstellung der Stiegenanlage bzw. Ausbrechen von Wand- und Deckenöffnungen für den Einbau von Fenster- bzw. Belichtungselementen;

Abschlagen von losen Putzteilen an Wand und Decken bzw. anschließende Sanierung;

Abbrucharbeiten am bestehenden Flachdach:
Abtragen der vorhandenen Dachhaut Bitumen
Abbruch von Verblechungen und Regenrinnen

Abbrechen von Blechteilen und Einhausungen im Festerbereich

Rohausbau

- Allgemeine Sanierung von sichtbaren Mauerschäden
- Innenwände tragend, Abmauerungen zu Nebengebäuden:
Ziegelmauerwerk 25 bzw. 30 cm, verputzt, mit erforderlichen Stemmen und Verschließen von Wandschlitzen für Installationen und sonstiger Leitungen
Herstellen von Mauer- bzw. Durchgangslichtern für den Einbau der Sanitäreinheiten.

- Innenwände zur Raumtrennung:
 Profilständerwände 25 bzw. 30 cm, verspachtelt.
 Stemmen und Verschließen von Wandschlitzen für Installationen u. Leitungen
- Decken im Innenbereich UK ca. + 3.00 m bzw. + 4,05 m über FFOK
 Ortbetondecken samt Schalungen, Bewehrung nach statischem Erfordernis,
 Stärke ca. 20 cm, Betongüte C25/30, im Bereich der bestehenden Silikkammern.
 Einlegen von Installationsleitungen
- Brandschutzvorkehrungen bei Deckenkonstruktionen für Brandschutzklasse F
 90,
 Untersicht teilweise als abgehängte Decke
- Allgemeine Sanierung der Wände ggfls. Trockenputzaufbringung (Gipskarton)
- Sanierung Dachdecke Atelierbereich:
 Dachaufbau auf bestehender Stahlbetonfertigteilplattendecke
 als Kaltdachkonstruktion:
 Entfernen der Bitumenreste auf der Dachfläche, Liefern und montieren einer
 neuen Dachdeckung inkl. Nebenarbeiten
 Dampfsperrschicht
 Wärmedämmung EPS –
 Trennlage – Vlies
 Foliendeckung
 Verblechung
 Regenabläufe – Einlaufkästen / Ablaufrinnen außen bzw. innenliegend
- Treppenanlage EG bis 5 OG über bestehendes Stiegenhaus mit neuem Zugang
 Podeststiegenanlage Stahlbetonkonstruktion, inkl. Handlauf.
- Fassadensanierung
 Sanierung der bestehenden Dämmung mit Blechfassade.
 Reinigen grundieren und lackieren der Außenfläche:
- Fensterkonstruktionen allgemein:
 Kunststofffenster mit Isolierverglasung, 1,1w/m²k
 Außenfensterbänke Alublech
- Zugang zu Atelierräume über T30 Türe

Innenausbau

- Zwischenwände – nichttragend,
 aus Gipskartonständerwänden - 10 bzw. 12 cm stark, malfertig gespachtelt u.
 gemalt

- Vorsatz- bzw. Installationswände:
U-Konstruktion mit GKB – Beplankung
- Innenputz Ziegelwände
Kalk-Gips oder Kalk-Zement (Nassräume) – Maschinenputz, gemalt
- Innenfensterbänke aus Kunststoff
- Bodenherstellung auf bestehendem Holzuntergrund
Wärmedämmende Folie, Fußbodenheizung Estrich
Fußbodenbeläge:
Allgemeinräume: Kunststoffbeläge
Sanitärblöcke, WC, Bad: Keram. Fliesen
Zugangsbereiche: Monolitbeton
- Wände Sanitärbereiche:
Keramische Fliesen Standard
- Sonstige Fußböden:
- Innenwände gemalt - Malerarbeiten
- Türen u. Zargen,
Stahlzargen , Türblätter aus Holz / Röhrenspan, kunststoffbeschichtet
- Geländer und Nebenreppen aus verzinkten Stahlprofilen bzw. Sprossen inkl.
Handlauf

Haustechnik

- Sanitärinstallationen mit Standardausstattung
Rohinstallation für Kalt- und Warmwasser –und Abflußleitungen,
Verteileranlagen
- Heizung
Zentrale Wärmeversorgung
- Lüftungsanlagen in Sanitärbereichen
- Elektroinstallationen
Verteilerkästen
Elektroinstallation, Verdrahtung und Montage aller Schalter und Steckdosen
Schalter, Steckdosen und Deckenauslässe gemäß ÖVE/ÖNORM bzw. EN
Stromzuleitung
Blitzschutzanlage

Kunstdepot / Künstlerateliers

Wie zugesagt Niedrigenergiestandard (Nachweis: Energieausweis)
Ausreichende Anzahl an frei verfügbaren Besucherparkplätzen laut Mietvertrag
Möglichkeit für die Künstler reservierte Parkplätze anzumieten laut Mietvertrag
Gute Anliefermöglichkeit bis zur Eingangstür und zum Lift mit Palette möglich.
Lift: Belastbarkeit mind. 1000 kg, Größe mind. Europalettengröße, Länge geplant
2,2x1,1 m
Sonnenschutz/Verdunkelung: Außenjalousien an allen Fenstern
Geräumiges Stiegenhaus für Transporte die evt. im Lift nicht möglich sind
Gebäude soll grundsätzlich verschlossen sein, Gegensprechanlage mit Klingeltaster bzw.
Sprechstellen/Öffner pro Atelier bzw. im Depot-Büro

Anforderungen Kunstdepot

Lage im Objekt: IV Geschoss
Zugangstür zum Geschoss/Hauptdepotraum, Sicherheitstür mit Doppelflügel mind 1,5 m
breit und 2,5 m hoch, Zugangskontrolle und Alarmsicherung
Im Depotraum/den Depoträumen laut Plan
Deckenbelastbarkeit mind 1000 kg pro m²
Ständige Luftfeuchtigkeit 50% +/- 5% extra Aufstellung
Temperatur 15-20°C, möglichst konstant

Die Decken sollten frei von wasserführenden Leitungen sein, derartige Installationen in
den Obergeschossen können nur entlang der Außenwände geführt werden (möglichst
offen, damit Schäden sofort gesehen und bchoben werden), Fußbodenheizung über dem
Depot nur wenn eine Isolierung der Decke sichergestellt werden kann.
Boden: Betonboden geschliffen und beschichtet (im Depotraum wird ein
Schiebewandssystem hergestellt, das direkt im Betonboden verankert wird, mit
Führungsschienen an der Decke)

Feuchtigkeitssensor extra Aufstellung

Brandmeldeanlage mit Verbindung zur Feuerwehr
CO2-Feuerlöscher

Arbeitsraum/Büro laut Plan

Parkettboden

natürliche Belichtung

Gegensprechanlage: Sprechstelle und Öffner

ausreichende Anzahl von Steckdosen verteilt im gesamten Objekt (Büro und Depot) –
keine besonderen Anforderungen

Künstlerateliers

**Hinweis: Die Künstler (Untermieter) sind evt. laut – entsprechende Vorkehrungen
zum Schutz der übrigen Nutzer der Liegenschaft sind vom Vermieter vorzusehen!**

Gemeinschaftssanitäranlagen:

2 getrennte Duschen jeweils mit Vorraum/Garderobe laut Plan

WC Damen

WC Herren + Pissoir

WC behindertengerecht mit voller Ausstattung (Haltegriffe usw.)

Abstellraum laut Plan

Sanitärbereiche vollausgestattet (Beleuchtung, WC-Rollenhalter ...)
In Gängen sind Beleuchtungskörper und Reinigungssteckdosen vorzusehen, Schalter für
Gangbeleuchtung bei jeder Ateliertür oder evt Bewegungsmelder

Ateliers

2 Ateliers mit laut Plan

die übrigen laut Plan

möglichst gute natürliche Belichtung

Deckenbelastung mind. 1000 kg pro m²

jedes Atelier mit großem Waschbecken und Durchlauferhitzer, im Bereich des
Waschbeckens Verfließung

Ateliereingangstüren mind. 1 m breit bei den beiden großen Ateliers Doppelflügeltür
mind 1,5 m breit und 2,2 m hoch, Brandschutz T30, Schließanlage (**bevorzugt**

Kartensystem mit programmierbaren Karten)extra Aufstellung

Feuerlöscher in jedem Atelier und in den Allgemeinbereichen

Steckdosen in ausreichender Zahl - Absicherung pro Atelier 32 Ampere, bei den großen

Ateliers zusätzlich Starkstrom, **eigener Stromzähler/-subzähler für jedes Atelier**

**(wünschenswert: Abrechnung der Stromkosten pro Atelier-Mieter mit den EVU oder
direkt durch die Gebäudeverwaltung)extra Aufstellung**

(wünschenswert: Abrechnung der Heizkosten gem. Heizkostenabrechnungsgesetz pro
Atelier-Mieter durch die Gebäudeverwaltung)

Gegensprechanlage: Sprechstelle/Öffner in jedem Atelier

Zwischenwände: mind. Standard Knauf-Wohnungstrennwand

alle Leitungen können Aufputz verlegt werden.

Boden: Estrich-/Betonboden beschichtet

MEHRKOSTEN LAUT BESEPRECHUNG

Ständige Luftfeuchtigkeit 50% +/- 5% und Klimatisierung der Depoträume inkl
Feuchtigkeitssensor

Kartensystem mit programmierbaren Karten für Zugangsbereiche der Räume


Eigener Stromzähler/-subzähler für jedes Atelier

Inkl Abrechnung der Stromkosten pro Atelier-Mieter direkt durch die
Gebäudeverwaltung.

Dieser Mehraufwand wird laut Besprechung mit einer Einmalzahlung von Netto 40 000
Euro verrechnet. Graz am 23.09.2011

BAR

Vermögensverwaltungs GmbH
Puchstrasse 17 8020 Graz

	Signiert von	Peer Katharina
	Zertifikat	CN=Peer Katharina,OU=Abteilung für Immobilien,O=Stadt Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2012-03-06T14:42:56+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Grabensberger Peter
	Zertifikat	CN=Grabensberger Peter,OU=Kulturamt,O=Stadt Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2012-03-07T07:22:51+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.