

18

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 8/4-3864/2011

Rathaus

Anmietung von Räumlichkeiten im 1. OG
im Ausmaß von ca. 1170 m² von der
Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG
ab 1.1.2013 auf unbestimmte Zeit
Antrag auf Zustimmung

Finanz-, Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss:


BerichterstellerIn: GR NEUMANN
MBA

Graz, 5.7.2012

Der Steiermärkischen, früher Gemeindesparkasse, wurde bereits vor 1900 von der Stadt Graz ein unentgeltliches Nutzungsrecht an Räumlichkeiten im Erdgeschoss und um 1. Stock des Rathauses eingeräumt und als Dienstbarkeit im Grundbuch sichergestellt. Für diese Räumlichkeiten bezahlt die Steiermärkische nur die anfallenden Betriebskosten und Heizkosten.

Aufgrund von Umstrukturierungen und der Erweiterung des Hauptsitzes am Andreas-Hofer-Platz beabsichtigt die Steiermärkische derzeit die Räumlichkeiten im 1. Stock des Rathauses im Ausmaß von ca. 1.170 m² zu räumen und hat der Stadt vorgeschlagen diese Räumlichkeiten um € 8,-/m² zu mieten.

Die Steiermärkische ist allerdings nicht bereit, das Nutzungsrecht gänzlich aufzugeben, sondern werden diese Räume als Reserve weiterhin beibehalten.

Da die Stadt über Anmietungen verfügt, die mehr als den angebotenen Mietpreis pro Quadratmeter kosten, wurden seitens der Abteilung für Immobilien Verhandlungen mit der Steiermärkischen geführt und ist diese bereit, die Räumlichkeiten ab 1.1.2013 an die Stadt Graz auf ^{kurz} unbestimmte Zeit zu vermieten und einen Kündigungsverzicht auf die Dauer von ^{zwei} zehn Jahren abzugeben, wobei der Mietzins nunmehr einvernehmlich mit € 7,-/m² verhandelt wurde und wertgesichert ist. Das sind monatlich € 8.190,-. Neben dem Bestandzins, sind von der Stadt auch die Betriebs- und Heizkosten der Räumlichkeiten zu bezahlen. Der Bestandzins wird mit dem Verbraucherpreisindex wertgesichert. fünfzehn


Um Vergebührungskosten zu vermeiden, ist beabsichtigt seitens der Stadt Graz ein Anmietungsangebot zu stellen, das durch die Steiermärkische konkludent durch die Übergabe der Räume angenommen wird. Zur künftigen Belegung dieser Räumlichkeiten darf bemerkt werden, dass bedingt durch die Reduzierung der Stadtregierung Änderungen der Raumbellegung im Rathaus durchzuführen sein werden, aber auch größere Änderungen innerhalb des Magistrates notwendig werden. Dies vor allem auch durch das neue Behindertengleichstellungsgesetz,

wonach Amtsräumlichkeiten jedenfalls ab 2019 behindertengerecht ausgestattet sein müssen. Dies betrifft vor allem das am Joanneumring befindliche Standesamt, das derzeit nicht behindertengerecht erreichbar ist und dies obwohl es einen sehr starken BürgerInnenbesuch aufweist. Änderungen in der Raumebelegung hinsichtlich der A 10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer, des Standesamtes und die Zusammenfassung der dislozierten Referate der Magistratsdirektion sind bereits seit längerem geplant. Die Abteilung für Immobilien wird daher gemeinsam mit der Magistratsdirektion ein neues Raumkonzept für die Objekte Joanneumring, Rathaus, Amtshaus und Tummelplatz 9 erarbeiten.

Jedenfalls wird in die Übersiedelungsüberlegungen nun auch die A 8/3 – Abteilung für Rechnungswesen einbezogen. Diese Abteilung ist derzeit in der Grazbachgasse in einem Fremdobjekt eingemietet und wird hierfür eine monatliche Nettomiete von € 8,82/m² für rund 980 m² entrichtet. Das sind monatlich € 8.640,-. Durch die Aufgabe dieses Mietverhältnisses der Grazbachgasse 39/2. OG kann die Miete im Rathaus kostenneutral gegengerechnet werden.

Es darf noch erwähnt werden, dass durch diese Anmietung einerseits auch dem Sicherheitsaspekt Rechnung getragen werden kann, da nur mehr die Stadt Graz die Obergeschoße des Rathauses benützt und erstmals eine Aufschließung aller Räumlichkeiten im Rathaus 1. Stock – auch jener Schmiedgasse- und Landhausgasse-seitig gelegenen - über das Hauptstiegenhaus möglich ist.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

Antrag

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

Die Stadt Graz mietet von der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG Räumlichkeiten im 1. OG des Rathauses im Ausmaß von ca. 1.170 m² ab 1.1.2013 auf unbestimmte Zeit zu einem Bestandzins von € 7,-/m² zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer im Sinne des beiliegenden Angebotes an. Die diesbezüglichen Mietkosten werden mit jenen der Aufgabe des Mietverhältnisses Grazbachgasse 39/II. Stock (A 8/3) gegengerechnet.

Beilage:
Angebot

Die Bearbeiterin:
Anna König eh

Die Abteilungsvorständin:
Katharina Peer
(elektronisch gefertigt)

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

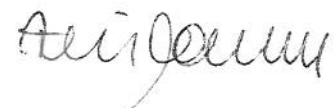
Der Stadtsenatsreferent:
Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi
(elektronisch gefertigt)

Angenommen in der Sitzung des Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses
am5.....7.....2012.....

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 5.7.2012 Der/Die SchriftführerIn:



A 8/4-3864/2011 Vertragsentwurf – Zustimmung des Gemeinderates erforderlich!

Angebot zum Abschluss eines **BESTANDVERTRAGES**

Hiermit bietet die Stadt Graz den Abschluss des folgenden Bestandvertrages an:

Abzuschließen zwischen

der **Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG**, der ein Nutzungsrecht an den vertragsgegenständlichen Räumlichkeiten im 1. OG des Grazer Rathauses, Hauptplatz 1-2/Schmiedgasse 1,3, KG 63101, EZ 209 zukommt, im folgenden kurz "Bestandgeberin" genannt, einerseits

und der

Stadt Graz, p.A. A 8/4-Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8010 Graz im folgenden kurz "Bestandnehmerin" genannt, andererseits,

wie folgt.

I.

1. Die Bestandgeberin vermietet und die Bestandnehmerin mietet die im Hause 8010 Graz, Hauptplatz 1-2/Schmiedgasse 1,3 befindlichen Büroräume samt Nebenräumlichkeiten im Ausmaß von ca. 1170 m² im 1. OG laut beiliegendem, einen integrierenden Vertragsbestandteil bildenden Plan für städtische Zwecke.
2. Das Nutzungsrecht an den vertragsgegenständlichen Räumlichkeiten wurde der Bestandgeberin nur für eigene Zwecke eingeräumt. Die Stadt Graz, von der dieses Nutzungsrecht bei Übernahme der Rathaus-Liegenschaft-Schenkung eingeräumt wurde und die für Erfüllung des eingeräumten Rechtes haftet, stimmt nur für den vorliegenden Vertrag dem Abgehen von dieser Verwendung ausdrücklich zu.
3. Das Bestandverhältnis beginnt am 1.1.2013 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist jeweils zum Jahresende aufgekündigt werden. Der Vermieter verzichtet auf einen Zeitraum von ^{fünf} zehn Jahren auf die Kündigung des Vertrages.

fünfzehn JK

18

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 8/4-3864/2011

Rathaus

Anmietung von Räumlichkeiten im 1. OG
im Ausmaß von ca. 1170 m² von der
Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG
ab 1.1.2013 auf unbestimmte Zeit
Antrag auf Zustimmung

Finanz-, Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss:

BerichterstellerIn: GR NEUMANN
MBA

Graz, 5.7.2012

Der Steiermärkischen, früher Gemeindesparkasse, wurde bereits vor 1900 von der Stadt Graz ein unentgeltliches Nutzungsrecht an Räumlichkeiten im Erdgeschoss und um 1. Stock des Rathauses eingeräumt und als Dienstbarkeit im Grundbuch sichergestellt. Für diese Räumlichkeiten bezahlt die Steiermärkische nur die anfallenden Betriebskosten und Heizkosten.

Aufgrund von Umstrukturierungen und der Erweiterung des Hauptsitzes am Andreas-Hofer-Platz beabsichtigt die Steiermärkische derzeit die Räumlichkeiten im 1. Stock des Rathauses im Ausmaß von ca. 1.170 m² zu räumen und hat der Stadt vorgeschlagen diese Räumlichkeiten um € 8,-/m² zu mieten.

Die Steiermärkische ist allerdings nicht bereit, das Nutzungsrecht gänzlich aufzugeben, sondern werden diese Räume als Reserve weiterhin beibehalten.

Da die Stadt über Anmietungen verfügt, die mehr als den angebotenen Mietpreis pro Quadratmeter kosten, wurden seitens der Abteilung für Immobilien Verhandlungen mit der Steiermärkischen geführt und ist diese bereit, die Räumlichkeiten ab 1.1.2013 an die Stadt Graz auf unbestimmte Zeit zu vermieten und einen Kündigungsverzicht auf die Dauer von ^{zwei} zehn Jahren abzugeben, wobei der Mietzins nunmehr einvernehmlich mit € 7,-/m² verhandelt wurde und wertgesichert ist. Das sind monatlich € 8.190,-. Neben dem Bestandzins, sind von der Stadt auch die Betriebs- und Heizkosten der Räumlichkeiten zu bezahlen. Der Bestandzins wird mit dem Verbraucherpreisindex wertgesichert.

fünfzehn
f

Um Vergebührungskosten zu vermeiden, ist beabsichtigt seitens der Stadt Graz ein Anmietungsangebot zu stellen, das durch die Steiermärkische konkludent durch die Übergabe der Räume angenommen wird. Zur künftigen Belegung dieser Räumlichkeiten darf bemerkt werden, dass bedingt durch die Reduzierung der Stadtregierung Änderungen der Raumbelegung im Rathaus durchzuführen sein werden, aber auch größere Änderungen innerhalb des Magistrates notwendig werden. Dies vor allem auch durch das neue Behindertengleichstellungsgesetz,

wonach Amtsräumlichkeiten jedenfalls ab 2019 behindertengerecht ausgestattet sein müssen. Dies betrifft vor allem das am Joanneumring befindliche Standesamt, das derzeit nicht behindertengerecht erreichbar ist und dies obwohl es einen sehr starken BürgerInnenbesuch aufweist. Änderungen in der Raumbelage hinsichtlich der A 10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer, des Standesamtes und die Zusammenfassung der dislozierten Referate der Magistratsdirektion sind bereits seit längerem geplant. Die Abteilung für Immobilien wird daher gemeinsam mit der Magistratsdirektion ein neues Raumkonzept für die Objekte Joanneumring, Rathaus, Amtshaus und Tummelplatz 9 erarbeiten.

Jedenfalls wird in die Übersiedelungsüberlegungen nun auch die A 8/3 – Abteilung für Rechnungswesen einbezogen. Diese Abteilung ist derzeit in der Grazbachgasse in einem Fremdobjekt eingemietet und wird hierfür eine monatliche Nettomiete von € 8,82/m² für rund 980 m² entrichtet. Das sind monatlich € 8.640,-. Durch die Aufgabe dieses Mietverhältnisses der Grazbachgasse 39/2. OG kann die Miete im Rathaus kostenneutral gegengerechnet werden.

Es darf noch erwähnt werden, dass durch diese Anmietung einerseits auch dem Sicherheitsaspekt Rechnung getragen werden kann, da nur mehr die Stadt Graz die Obergeschoße des Rathauses benützt und erstmals eine Aufschließung aller Räumlichkeiten im Rathaus 1. Stock – auch jener Schmiedgasse- und Landhausgasse-seitig gelegenen - über das Hauptstiegenhaus möglich ist.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

Antrag

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

Die Stadt Graz mietet von der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG Räumlichkeiten im 1. OG des Rathauses im Ausmaß von ca. 1.170 m² ab 1.1.2013 auf unbestimmte Zeit zu einem Bestandzins von € 7,-/m² zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer im Sinne des beiliegenden Angebotes an. Die diesbezüglichen Mietkosten werden mit jenen der Aufgabe des Mietverhältnisses Grazbachgasse 39/II. Stock (A 8/3) gegengerechnet.

Beilage:
Angebot

Die Bearbeiterin:
Anna König eh

Die Abteilungsvorständin:
Katharina Peer
(elektronisch gefertigt)

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

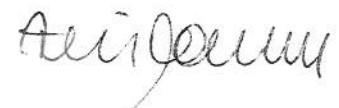
Der Stadtsenatsreferent:
Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi
(elektronisch gefertigt)

Angenommen in der Sitzung des Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses
am5.....7.....2012.....

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 5.7.2012 Der/Die SchriftführerIn:



A 8/4-3864/2011 Vertragsentwurf – Zustimmung des Gemeinderates erforderlich!

Angebot zum Abschluss eines **BESTANDVERTRAGES**

Hiermit bietet die Stadt Graz den Abschluss des folgenden Bestandvertrages an:

Abzuschließen zwischen

der **Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG**, der ein Nutzungsrecht an den vertragsgegenständlichen Räumlichkeiten im 1. OG des Grazer Rathauses, Hauptplatz 1-2/Schmiedgasse 1,3, KG 63101, EZ 209 zukommt, im folgenden kurz "Bestandgeberin" genannt, einerseits

und der

Stadt Graz, p.A. A 8/4-Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8010 Graz im folgenden kurz "Bestandnehmerin" genannt, andererseits,

wie folgt.

I.

1. Die Bestandgeberin vermietet und die Bestandnehmerin mietet die im Hause 8010 Graz, Hauptplatz 1-2/Schmiedgasse 1,3 befindlichen Büroräume samt Nebenräumen im Ausmaß von ca. 1170 m² im 1. OG laut beiliegendem, einen integrierenden Vertragsbestandteil bildenden Plan für städtische Zwecke.
2. Das Nutzungsrecht an den vertragsgegenständlichen Räumlichkeiten wurde der Bestandgeberin nur für eigene Zwecke eingeräumt. Die Stadt Graz, von der dieses Nutzungsrecht bei Übernahme der Rathaus-Liegenschaft-Schenkung eingeräumt wurde und die für Erfüllung des eingeräumten Rechtes haftet, stimmt nur für den vorliegenden Vertrag dem Abgehen von dieser Verwendung ausdrücklich zu.
3. Das Bestandverhältnis beginnt am 1.1.2013 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist jeweils zum Jahresende aufgekündigt werden. Der Vermieter verzichtet auf einen Zeitraum von ^{fünf} zehn Jahren auf die Kündigung des Vertrages.

fünfzehn JK

II.

1. Der vereinbarte Bestandzins beträgt monatlich € 7,00 pro Quadratmeter, insgesamt daher € 8.190,00.
2. Die Bestandnehmerin verpflichtet sich für die Vertragsdauer, die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Heizkosten für den Bestandgegenstand selbst zu bezahlen.
3. Der vereinbarte Bestandzins ist im voraus jeweils am 5. des Monats auf das Konto der Bestandgeberin Konto-Nr. BLZ 20815 zu bezahlen.
4. Es wird Wertbeständigkeit des Bestandzinses vereinbart. Der Bestandzins ist nach dem Verbraucherpreisindex 2010 oder einem an seine Stelle tretenden Index, der nach den selben Grundsätzen ermittelt wird, wertgesichert. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat Jänner 2013 verlautbarte Indexzahl. Der Bestandzins wird unter Berücksichtigung eines Schwellenwertes von fünf Prozent an die Änderungen des Verbrauchpreisindex angepasst. Die Indexzahl bei der eine Erhöhung von mind. 5% gegenüber der Basis eintritt, bildet jeweils die Ausgangsbasis für die nächste Valorisierung.
5. Der Stromkreis des Bestandgegenstandes ist von den anderen Räumen des Nutzungsgegenstandes auf Kosten der Bestandnehmerin zu trennen. Der Strombezug sind von der Bestandnehmerin selbst mit dem EVU abzurechnen.

III.

1. Die Bestandnehmerin bestätigt, den Bestandgegenstand einschließlich aller Versorgungsanlagen sowie der Beheizungsanlage und der sanitären Anlagen in brauchbarem Zustand übernommen zu haben.
2. Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, den Bestandgegenstand pfleglich zu behandeln. Die Bestandnehmerin hat den Bestandgegenstand und seine Einrichtungen so zu warten und so Instand zu halten, dass dem Bestandgeber, den anderen Mietern des Hauses und dem Eigentümer der Liegenschaft kein Nachteil erwächst.

IV.

Bauliche Veränderungen des Bestandgegenstandes dürfen von der Bestandnehmerin auf ihre Kosten, ohne jedweden Rückersatzanspruch gegenüber der Bestandgeberin, vorgenommen und wieder beseitigt werden. Die Bestandnehmerin kann

Der Schriftführer:

Einrichtungen, mit denen sie die Räume versehen hat, wegnehmen; jedoch ist sie dann verpflichtet, den ursprünglichen Zustand auf ihre Kosten wieder herzustellen. Die Bestandnehmerin ist berechtigt, den Bestandgegenstand mit den Rathausräumlichkeiten zu vereinen (Öffnung der Gänge zum Rathaus), hat aber dafür zu sorgen, dass bei der Beendigung des Bestandvertrages, die gesonderte Nutzung des Bestandgegenstandes durch die Bestandgeberin wie bisher möglich ist.

V.

Bei Beendigung des Bestandverhältnisses ist der Bestandgegenstand geräumt der Bestandgeberin zu übergeben.

VI.

1. Nach zustande kommen des Vertrages getroffene Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der erforderlichen Organbeschlüsse der Vertragsparteien.
2. Als Zustelladresse für die Bestandzinsvorschreibungen an die Bestandnehmerin wird

Stadt Graz, Rathaus, 8010 Graz
z.H. GBG Gebäude und Baumanagement Graz GmbH
p.A. Holding Graz GmbH
Andreas-Hofer-Platz 15
8010 Graz

bekanntgegeben.

VII.

Für die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein aufzukommen.

VIII.

Dieses Angebot wird von der Stadt Graz erstellt und nicht unterfertigt. Die Annahme des gegenständlichen Angebotes erfolgt konkludent durch die Übergabe des Bestandgegenstandes in die Nutzung der Bestandnehmerin.