

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 – 26892/2011

Triesterstraße

Gdst. Nr. 40/4, KG Rudersdorf

Anmietung von 185 PKW Abstellplätzen durch

die Stadt Graz für P & R Anlage

auf die Dauer von 10 Jahren

Antrag auf Zustimmung

Bearbeiter: Mag. Gerald Mori

Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und

Immobilienausschuss

BerichterstellerIn:

Graz, 12.12.2013

Die Stadt Graz hat über die Abteilung für Immobilien einen Kaufoptionsvertrag zwischen der GBG und der C&P Immobilienrealisierung GmbH, FN 378464s, Hauptstraße 179, 8141 Unterpremstätten, über 42.267 m² Grundstücksflächen nördlich der Brauunion an der Triester Straße um EUR 230,- pro m², somit um einen Kaufpreis von EUR 9.721.410,- vereinbart.

Dieses Optionsrecht auf Kauf der optionsgegenständlichen Grundstücke erlischt, wenn die C&P Immobilienrealisierung GmbH oder ein oder mehrere von ihr namhaft gemachte Dritte ihr Recht nicht bis längstens binnen eines Kalendermonats ab Rechtskraft der sich auf die optionsgegenständlichen Grundstücke beziehenden Baubewilligung, längstens aber bis 20.12.2013, hinsichtlich des gesamten Optionsgegenstandes ausübt.

Im Vertrag wurde zusätzlich zugunsten der Verkäuferin das nachstehende Optionsrecht eingeräumt, dass sie mittels einseitiger Erklärung verlangen kann, dass zu den nachstehenden Bedingungen die kaufende Partei die nachstehend näher beschriebenen KFZ-Parkplätze entgeltlich zur Verfügung zu stellen hat. Für den Fall der Optionsausübung wird Folgendes vereinbart:

Die kaufende Partei verpflichtet sich, im Rahmen des von ihr auf dem Kaufgegenstand zu errichtenden Gesamtprojektes auf dem Gdst. Nr. 40/4 rund 200 KFZ-Parkplätze in einem im bereits ausgebauten Kreuzungsbereich Wagramer Weg Neu / Triester Straße zu errichtenden Parkhaus für den Betrieb einer Park & Ride-Anlage auf die Dauer von 10 Jahren der Verkäuferin oder einer von ihr namhaft zu machenden dritten Person zur Verfügung zu stellen.

Die Zurverfügungstellung erfolgt entweder – dies nach Wahl der kaufenden Partei – durch grundbücherliche Einverleibung einer im gesicherten Rang (somit nach anderen Grunddienstbarkeiten, aber vorrangig vor Neubegründeten

Geldpfandrechten) einzutragenden entgeltlichen Dienstbarkeit des Parkens oder durch den Abschluss entsprechender Mietverträge. Die Vertragsteile anerkennen ausdrücklich die Gleichwertigkeit der Einräumung einer Dienstbarkeit und des Abschlusses eines entsprechenden Mietvertrages. Die Absicherung der Zurverfügungstellung über 10 Jahre erfolgt im Rahmen der Formulierung des konkreten Vertrages.

Je zur Verfügung gestelltem Parkplatz wird ein monatliches Entgelt in Höhe von EUR 50,- (in Worten: Euro fünfzig), ausgehend von einer technischen Ausstattung der Parkplätze, die dem aktuellen Stand der Technik zu entsprechen hat, sowie dessen Wertsicherung auf Basis des VPI vereinbart. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Entgelt für die 10 jährige Nutzung durch eine einmalige Zahlung zu begleichen. Als Kapitalisierungszinssatz für die Rentenbarwertrechnung werden 3,5% vereinbart. Somit besteht die Möglichkeit der Einmalzahlung des Mietentgeltes exkl. BK und Ust in der Höhe von EUR 923.520,-. Diese Regelung wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung angeregt und sollte dann gewählt werden, wenn die Stadt Graz dadurch Fördergelder lukrieren kann.

Für den Fall, dass die kaufende Partei ihrer Verpflichtung zur – entgeltlichen – Zurverfügungstellung dieser rund 200 Parkplätzen nicht binnen 24 (in Worten vierundzwanzig) Monaten ab Rechtskraft der Baubewilligung für die Bebauung der kaufgegenständlichen Flächen nachgekommen sein sollte, wird nach Wahl der verkaufenden Partei entweder eine – wertgesicherte und nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegende – Pönale in Höhe von EUR 1.275.000,- (in Worten: Euro eine Million zweihundertfünfundsiebzigtausend) zur Zahlung fällig oder die kaufende Partei ist verpflichtet, das Grundstück Nr. 40/4, KG Rudersdorf im Ausmaß von 5.538 m² ohne weiteres Entgelt an die verkaufende Partei rückzuübertragen. Die Pönale ist wertgesichert nach dem von der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ (Statistik Austria) allmonatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2010 (zweitausendzehn) oder dem an dessen Stelle tretenden Index.

Nach intensiven Verhandlungen innerhalb des Hauses Graz soll nunmehr die Anmietung von 185 Stellplätzen in Form einer P&R Anlage gesichert werden.

Der Betrieb der Anlage wird durch den GPS Eigenbetrieb bewerkstelligt. Laut beiliegender Kalkulation beträgt der ausgewiesene Abgang aus dem 10 jährigen Betrieb der P&R Anlage für die Stadt Graz gesamt EUR 872.524,-. Die Bedeckung des Betriebsabganges bzw. des Bestandzinses erfolgt aus Mitteln der Parkraumbewirtschaftung.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichtes stellt der Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienausschuss den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 9 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 8/2012, beschließen:

1. Die Stadt Graz mietet für die Dauer von 10 Jahren von der C&P Immobilienrealisierung GmbH auf dem Gdst. Nr. 40/4, KG Rudersdorf im Ausmaß von 5.538 m² 185 PKW Abstellplätze in einer von der C&P zu errichtenden Hochgarage zum Betrieb einer P&R Anlage im Sinne des o.a. Motivenberichtes an. Der monatliche Bestandzins beträgt EUR 9.250,-, somit EUR 111.000,- per anno, zuzüglich BK und Ust und ist wertgesichert.
2. Der GPS Eigenbetrieb wird beauftragt, den Betrieb der P&R Anlage vorzunehmen.
3. Die Bedeckung des Betriebsabganges bzw. des Bestandzinses erfolgt aus Mitteln der Parkraumbewirtschaftung.

Beilage:
Kalkulation

Der Bearbeiter:
Mag. Gerald Mori eh.

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

Die Abteilungsvorständin:
Katharina Peer
(elektronisch gefertigt)

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

Der Stadtsenatsreferent:
Stadtrat Mag. (FH) Mario Eustacchio
(elektronisch gefertigt)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen
angenommen/abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des Personal-, Finanz-, Beteiligungs-
und Immobilienausschusses am

Die Schriftführerin:

Der/die Vorsitzende:

- Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
- bei Anwesenheit von GemeinderätInnen
- einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.
- Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der/die Schriftführerin:

PLANUNG 10 Jahre - PROFIT CENTER "P+R PUNTIGAM" aus P+R Ackern/PZ NVK/PZ Zentralfriedhof

P+R Ackern												
JAHR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	SUMME	
Umsätze												
Anteil Tagesticket net.	1,48	1,51	1,54	1,57	1,60	1,63	1,67	1,70	1,73	1,77	1,77	plus 2% p.a.
Anteil Wochenticket net.	7,98	8,14	8,30	8,47	8,64	8,81	8,99	9,17	9,35	9,54	9,54	plus 2% p.a.
Anteil Monatsticket net.	22,22	22,66	23,12	23,58	24,05	24,53	25,02	25,52	26,03	26,55	26,55	plus 2% p.a.
Anteil HJ Ticket net.	74,00	75,48	76,99	78,53	80,10	81,70	83,34	85,00	86,70	88,44	88,44	plus 2% p.a.
Anteil Jahresticket net.	121,50	123,93	126,41	128,94	131,52	134,15	136,83	139,57	142,36	145,20	145,20	plus 2% p.a.
Anzahl Tagesticket	3000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	8000	8000	8000	8000	
Anzahl Wochenticket	200	200	300	300	350	350	350	350	350	350	350	
Anzahl Monatsticket	350	400	450	500	500	500	500	500	500	500	500	
Anzahl HJ Ticket	5	5	5	5	5	10	10	10	10	10	10	
Anzahl Jahresticket	25	30	40	50	80	100	100	100	100	100	100	
Betriebstage	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	
durchschn.tägl.Auslastung	71	80	99	117	151	177	180	180	180	180	180	
Umsatz Tagesticket	4.440	4.529	6.159	7.853	9.612	11.438	13.334	13.600	13.872	14.150	14.150	98.988
Umsatz Wochenticket	1.596	1.628	2.491	2.541	3.023	3.084	3.145	3.208	3.272	3.338	3.338	27.326
Umsatz Monatsticket	7.777	9.066	10.403	11.790	12.026	12.266	12.512	12.762	13.017	13.277	13.277	114.896
Umsatz HJ Ticket	370	377	385	393	400	817	833	850	867	884	884	6.177
Umsatz Jahresticket	3.038	3.718	5.056	6.447	10.521	13.415	13.683	13.957	14.236	14.520	14.520	98.590
Umsatz netto	17.221	19.318	24.494	29.023	35.583	41.020	43.507	44.377	45.265	46.170	46.170	345.977
AfA Equipment	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	60.000
BK	5.000	5.150	5.305	5.464	5.628	5.796	5.970	6.149	6.334	6.524	6.524	57.319
Energie	12.000	12.360	12.731	13.113	13.506	13.911	14.329	14.758	15.201	15.657	15.657	137.567
Grundsteuer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MGMT+Admin	3.600	3.708	3.819	3.934	4.052	4.173	4.299	4.428	4.560	4.697	4.697	41.270
Reparaturen	2.000	2.060	2.122	2.185	2.251	2.319	2.388	2.460	2.534	2.610	2.610	22.928
Techn. KM	1.000	1.030	1.061	1.093	1.126	1.159	1.194	1.230	1.267	1.305	1.305	11.464
Telefon	400	412	424	437	450	464	478	492	507	522	522	4.586
Tickets	1.200	1.236	1.273	1.311	1.351	1.391	1.433	1.476	1.520	1.566	1.566	13.757
Versicherung	500	515	530	546	563	580	597	615	633	652	652	5.732
Wartung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Werbung	4.000	4.120	4.244	4.371	4.502	4.637	4.776	4.919	5.067	5.219	5.219	45.856
Sonstiges	1.000	1.030	1.061	1.093	1.126	1.159	1.194	1.230	1.267	1.305	1.305	11.464
SUMME Aufwand inkl. AfA	36.700	37.621	38.570	39.547	40.553	41.590	42.657	43.757	44.890	46.057	46.057	411.941
Miete 50.-/PP/Monat-185 PP	111.000	114.330	117.760	121.293	124.931	128.679	132.540	136.516	140.611	144.830	144.830	1.272.491
Gross Operating Profit	-130.480	-132.633	-131.835	-131.816	-129.902	-129.249	-131.690	-135.896	-140.237	-144.716	-144.716	-1.338.455
PZ NVK - 50 PP												
Betriebstage 250/Jahr												
Anzahl Tagesticket	1250	1750	1750	2500	2500	3000	4000	5000	5000	5000	5000	
Anzahl Monats/Jahresticket	5	5	5	5	5	10	10	10	10	10	10	
Tarif Tagesticket	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	!!!
Tarif Monatsticket	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	!!!
Umsatz Gebühren PZ NV	10850	14350	14350	19600	19600	25200	32200	39200	39200	39200	39200	
AfA für PSA	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	
Sonstiges	2000	2060	2122	2185	2251	2319	2388	2460	2534	2610	2610	
Gross Operating Profit	7.850	11.290	11.228	16.415	16.349	21.881	28.812	35.740	35.666	35.590	35.590	220.822
PZ Zentralfriedhof - 100 PP												
Betriebstage 250/Jahr												
Anzahl Tagesticket	3000	3000	3500	3500	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	
Anzahl Monats/Jahresticket	5	5	5	5	5	10	10	10	10	10	10	
Tarif Tagesticket	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	!!!
Tarif Monatsticket	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	!!!
Umsatz Gebühren PZ NV	23100	23100	26600	26600	30100	32200	32200	32200	32200	32200	32200	
AfA für PSA	2000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	
Sonstiges	3000	3090	3183	3278	3377	3478	3582	3690	3800	3914	3914	
Gross Operating Profit	18.100	19.010	22.417	22.322	25.723	27.722	27.618	27.510	27.400	27.286	27.286	245.108
TOTAL	-104.530	-102.333	-98.190	-93.080	-87.829	-79.646	-75.260	-72.645	-77.170	-81.840	-81.840	-872.524

	Signiert von	Peer Katharina
	Zertifikat	CN=Peer Katharina,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2013-12-05T16:15:02+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.