

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: Mag.^a Ulrike Temmer

GZ: A8 – 20081/2006 – 157

A8 – 21515/2006 – 200

Betreff: Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH
Erwerb der Halle P (Puchmuseum),
Ermächtigung für den Vertreter der Stadt Graz gem
§ 87 Abs 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967;
Umlaufbeschluss bzw. Generalversammlung

Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und
Immobilienausschuss

BerichterstellerIn:

Orin Bergmann

Graz, 19.11.2015

Die Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH plant im Wege eines Umlaufbeschlusses (Pkt 1-3) oder einer Generalversammlung (Pkt 2 u. 3), der Termin ist noch nicht bekannt, die Behandlung folgender Punkte:

1. Zustimmung zur Beschlussfassung im Umlaufwege gem. § 34 GmbHG
2. Erwerb der sich auf dem Areal der IPG befindlichen Halle P (Puchmuseum) zu einem Kaufpreis von € 1.300.000,00 (in Worten: eine Million dreihunderttausend) durch die Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH
3. Genehmigung der sich aus dem Erwerb der Halle P ergebenden Wirtschaftsplanänderungen der Holding Graz –Kommunale Dienstleistungen GmbH

Die Stadt Graz ist seit 1.2.2012 Mieterin der IPG für die Halle P (Fabrikshalle Johann Puch) im Innovationspark Puchstraße. und wird dem Verein Puchmuseum zur Verfügung gestellt. Die Halle hat eine Fläche von ca. 2.900 m² und steht unter Denkmalschutz.

Der Vertrag mit der Stadt Graz wurde befristet bis 31.12.2015 abgeschlossen und mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.5.2015 auf unbestimmte Zeit verlängert zudem wurde ein Kündigungsverzicht seitens der Stadt Graz auf acht Jahre eingeräumt. Für diesen Zeitraum hat die IPG der Stadt Graz auch eine Kaufoption zum Erwerb der Halle P zum Preis von € 1.300.000 eingeräumt.

Da die Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH (IPG) zeitlich befristet bis nächstes Jahr vereinbart wurde und nun eine Gesamtverwertung der Gesellschaft samt Immobilienvermögen erfolgen soll, wurden auch wieder Überlegungen angestellt, die Halle P sofort vor der Gesamtverwertung der IPG zum Kaufpreis von € 1.300.000,00 zu verkaufen.

Der Kauf soll durch die Holding Graz GmbH – Kommunale Dienstleistungen GmbH erfolgen, da sich der Erwerb der Halle P im strategischen Interessensgebiet der Holding Graz befindet. Der Mietvertrag der Stadt Graz bleibt incl. der eingeräumten Kaufoption vom Erwerb unberührt und wird wie vorgesehen mit der neuen Liegenschaftseigentümerin weitergeführt.

Die wesentlichen Kaufvertragsbestimmungen des zwischen der Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH (IPG) als Verkäuferin und der Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH als Käuferin abzuschließenden Kaufvertrages liegen als integrierender Bestandteil dieser Beschlussfassung bei.

Gemäß § 87 Abs. 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/1967, idF. Nr. 77/2014, ist es erforderlich, dem Vertreter der Stadt Graz in der Generalversammlung der Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH, StR Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi, (sowie analog der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, kurz GBG) die Ermächtigung zur Unterfertigung des

Umlaufbeschlusses bzw. zur Stimmabgabe in der Generalversammlung durch den Gemeinderat zu erteilen. Die Beschlussfassung über diese Angelegenheit fällt in die Kompetenz des Gemeinderates.

Im Sinne der Ausführungen des Motivenberichts stellt der Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienausschuss den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 87 Abs 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl Nr 130/1967, idF LGBl Nr 77/2014, beschließen:

Der Vertreter der Stadt Graz in der Generalversammlung der Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH, StR Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüscher, (sowie analog der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, kurz GBG), wird ermächtigt, mittels Umlaufbeschluss (Pkt. 1-3), bzw. ermächtigt in einer Generalversammlung (Pkt.2-3), der Termin ist noch nicht bekannt, folgenden Anträgen zuzustimmen:

1. Zustimmung zur Beschlussfassung im Umlaufwege gem. § 34 GmbHG
2. Zustimmung zum Abschluss eines Kaufvertrages auf Basis der als integrierender Bestandteil der Beschlussfassung beiliegenden wesentlichen Kaufvertragsbestimmungen betreffend den Erwerb der sich im strategischen Interessensgebiet der Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH auf dem Areal der Innovationspark Graz-Puchstraße (IPG) befindlichen Halle P (Puchmuseum) durch die Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH als Käuferin zu einem Kaufpreis von € 1.300.000,00 (in Worten: eine Million dreihunderttausend) abzuschließen mit der Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH (IPG) als Verkäuferin
3. Zustimmung zu den sich aus dem Erwerb der Halle P ergebenden Wirtschaftsplanänderungen der Holding Graz –Kommunale Dienstleistungen GmbH

Beilage:

1. Umlaufbeschluss
2. Vollmacht
3. Wesentliche Kaufvertragsbestimmungen

Die Bearbeiterin:
Ulrike Temmer
Mag.^a Ulrike Temmer

Der Abteilungsvorstand:

Mag. Dr. Karl Kamper

Der Finanzreferent:

Stadtrat Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüscher

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 <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt
Graz, am
Der / Die SchriftführerIn:

Beilage zum Gemeinderatsbeschluss vom 19.11.2015 bzw. dem Umlaufbeschluss vom,
GZ: A8 – 20081/2006 – 157, A8 – 21515/2006 – 200 - **Verkauf der Halle P (Fabrikshalle Johann Puch) durch die Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH als Verkäuferin an die Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH als Käuferin**

Als wesentliche Kaufvertragsbestimmungen werden vereinbart:

Die IPG ist Alleineigentümerin des Grundstücks-Nr. 1974/9 des Grundbuches KG 63105 Gries im Ausmaß von 4750 m², das eines von mehreren Grundstücken der EZ 2616 des Grundbuches KG 63105 Gries bildet. Die Vertragspartner stellen fest, dass auf diesem soeben angeführten Grundstück eine Halle (Halle P) mit einer Fläche von ca. 2900 m² errichtet ist. Diese Fabrikshalle Johann Puch steht unter Denkmalschutz.

Folgende Lasten auf dem kaufgegenständlichem Grundstück sind im Grundbuch der KG 63105 Gries angemerkt:

Gemeinsame Feuermauer mit Grundstück 1974/11 im Grundbuch KG 63105 Gries:

Die Vertragspartner halten fest, dass an der Grundstücksgrenze zum Vertragsobjekt in der Halle P eine (Feuer-)Mauer errichtet ist, die die Halle P teilt. Der zweite Teil der Halle gehört zur benachbarten Liegenschaft Grundstück-Nr. 1974/11, KG 63105. Für die Erhaltung dieser Mauer sind künftig die kaufende Partei und der benachbarte Liegenschaftseigentümer gemeinschaftlich zuständig (gleichteilige Tragung der diesbezüglichen Betriebs- und Erhaltungskosten), wobei jedoch allfällige im Sinne der Substanzerhaltung nicht erforderliche, sondern bloß „kosmetische Maßnahmen“ vom jeweiligen veranlassenden Vertragspartner selbst zu tragen sind. Die Dienstbarkeit ist auch wechselseitig als Reallast Mauererhaltung in beiden Grundbucheinlagen angemerkt.

Dienstbarkeit Stromverteilungs-, Wärmeversorgungs- und Wasserleitungsanlage zugunsten des Grundstücks Nr. 1974/11:

Das Grundstück Nr. 1974/11 im Grundbuch KG 63105 Gries ist berechtigt Stromverteilungs- und Wärmeversorgungs- und Wasserleitungsanlage auf dem Grundstück 1974/9 des Grundbuches KG 63105 Gries zu verlegen, anzuschließen, zu betreiben und zu erhalten.

Hinzu kommt aufgrund der Umlegung des Kanalanschlusses in die Puchstraße eine Dienstbarkeit den Hauskanal vom Grundstück 1974/11 im Grundbuch KG 63105 Gries über das Grundstück 1974/9 zu verlegen, anzuschließen zu betreiben und zu erhalten.

Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung, des Betriebes, der Instandhaltung, der Erneuerung und des Umbaus der zur Übergabe elektrischer dienenden 20-kV-Leitung Puch/Repa sowie von Fernmeldeanlagen

Folgende außerbücherliche Dienstbarkeit wurde von der verkaufenden Partei dem Eigentümer des Grundstückes-Nr. 1974/11 im Grundbuch 63105 Gries eingeräumt und wird diese von der kaufenden Partei übernommen: Ein von außen begehbarer Raum zur Unterbringung der mit dem Grundstück-Nr. 1974/11 gemeinsamen Brandmeldezentrale, der Rauchmeldeanlage, der Wandhydranten, sowie der Blitzschutzeinrichtungen wurde in der am Grundstück-Nr. 1974/9 im Grundbuch 63105 Gries bestehenden Halle eingerichtet. Die Wartung dieser Anlagen wird für den Zeitraum des Bestehens der gemeinsamen Anlagen vom Eigentümer des Grundstückes-Nr. 1974/9 im Grundbuch 63105 Gries durchgeführt, die Kosten der Wartungsarbeiten werden anteilmäßig, im Verhältnis der Nutzflächen des Vertragsobjektes zur jener Halle auf dem Grundstück-Nr. 1974/11 nach Vorschreibung getragen.

Weiters übernimmt die kaufende Partei die Verpflichtung, wenn das auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft befindliche Flugdach der Halle P das laut Bestand das Straßengrundstück 1974/10

überragt, sich als Behinderung für die Straßenbenützung erweist, der Entfernung der überragenden Dachteile auf Aufforderung eines berechtigten Straßennutzers zuzustimmen, wenn dieser die Entfernung samt allen Bewilligungen veranlasst und die gesamten Kosten dafür übernimmt.

Die verkaufende Partei räumt der kaufenden Partei für sich und ihre Rechtsnachfolger die grundbücherlich einzutragende Dienstbarkeit für das unbeschränkte immerwährende und unentgeltliche Recht ein, über die Grundstücke-Nr. 1974/4 und 1974/10 (Straßen), jeweils im Grundbuch KG 63105 Gries zu gehen und zu fahren. Das gegenständliche Geh- und Fahrrecht erstreckt sich auch auf Mitarbeiter, Kunden, Lieferanten, Mieter, Vertragspartner, Rechtsnehmer und sonstige Dritte des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Gutes. Die verkaufende Partei verpflichtet sich mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der dienenden Grundstücke zur bezüglichen Wegbetreibung und Wegerhaltung (im Besonderen auch zur Durchführung des bezüglichen Winterdienstes). Im Gegenzug verpflichtet sich die kaufende Partei mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des herrschenden Gutes, sich anteilig, dies im Verhältnis der Grundstücksgröße der diese Straßen benützenden Grundstücke sich an den Kosten der Wegbetreibung und Wegerhaltung (im Besonderen auch der Durchführung des bezüglichen Winterdienstes) hinsichtlich des servitutsgegenständlichen Teiles der dienenden Grundstücke zu beteiligen und die diesbezüglichen Kosten unverzüglich nach schriftlicher Vorschreibung seitens des Eigentümers des dienenden Gutes, welche eine bezügliche entsprechende Kostenaufstellung zum Zweck der Überprüfbarkeit zu enthalten hat, zu ersetzen.

Die verkaufende Partei verkauft und übergibt zur Gänze an die kaufende Partei und diese kauft und übernimmt zur Gänze in ihr Eigentum, das gesamte oben näher beschriebene Grundstück Nr. 1974/9 des Grundbuches der KG 63105 Gries im Ausmaß von 4750 m², samt dem gesetzlichen Zugehör, im Besonderen samt der darauf errichteten und oben angeführten Halle P, und im Übrigen das Vertragsobjekt mit denselben Grenzen, Rechten und Pflichten, mit denen die verkaufende Partei dasselbe selbst besessen und benützt hat oder doch hiezu berechtigt war, um den einvernehmlich vereinbarten Gesamtbarkaufpreis in Höhe von € 1.300.000,00 (Euro einmilliondreihunderttausend).

Die kaufende Partei verpflichtet sich, den gesamten oben angeführten Barkaufpreis bis längstens 1.12.2015 zu bezahlen und auf ein von dieser namhaft gemachtes Konto zu überweisen.

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes mit Last, Vorteil, Nutzen und Gefahr erfolgt mit dem Zeitpunkt der vollständigen Berichtigung des gesamten Barkaufpreises.

Ab dem Zeitpunkt der Übergabe des Vertragsobjektes an die kaufende Partei, trägt diese diesbezüglich Last, Vorteil, Nutzen und Gefahr, wobei die kaufende Partei verpflichtet ist, die Betriebskosten, Steuern, sonstigen öffentlichen Abgaben und Gebühren hinsichtlich des Vertragsobjektes von jenem Monatsersten, der auf die Übergabe folgt, an zu tragen (sofern dies nicht selbst ein Monatserster ist), wobei dieser ausdrücklich auch als Verrechnungstichtag für allfällige bezügliche im Nachhinein auftauchende Guthaben und/oder Nachzahlungsverpflichtungen vereinbart wird und wobei bezügliche Betriebskosten, für die ein Zähler existiert tagesaktuell (Übergabestichtag) abgerechnet werden.

Die kaufende Partei bestätigt, dass ihr das Vertragsobjekt aus eigener Wahrnehmung bekannt ist, wie auch

- a) Der Bau- und Erhaltungszustand des oben angeführten und mitveräußerten Gebäudes (Halle P) und im Besonderen auch die oben bereits angeführte Feuermauer. Ein Benutzerhandbuch für das Dach samt vorhandener Rinnenheizung wird an die kaufende Partei übergeben
- b) der auf das Vertragsobjekt zur Anwendung kommende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (im Besonderen die Ausweisung als Industriegebiet sowie die sich hieraus ergebenden Nutzungseinschränkungen für Handelsbetriebe, welche aus dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz resultieren),

- c) die hinsichtlich des Vertragsobjektes anwendbaren öffentlich-rechtlichen Vorschriften (im Besonderen Bauvorschriften, Beschränkungen und Nutzungsmöglichkeiten),
- d) Inhalt und Umfang der eingangs erwähnten Dienstbarkeiten, sowie
- e) die hinsichtlich des Vertragsobjektes bestehenden Versicherungsverträge

Die verkaufende Partei übernimmt keine Haftung für eine besondere Beschaffenheit und/oder Nutzungsmöglichkeit des Vertragsobjektes, haftet jedoch dafür, dass

- a) das Vertragsobjekt – mit Ausnahme der oben angeführten Belastungen frei von ihr bekannten, jedoch nicht offen gelegten Lasten und Besitzrechten Dritter auf die kaufende Partei übergeht;
- b) auf dem Vertragsobjekt zum Zeitpunkt der Übergabe desselben an die kaufende Partei keine von der verkaufenden Partei verursachten oder dieser zuzurechnenden oder dieser bekannten Altlasten bestehen, wobei unter Altlasten Schadstoffbelastungen, gleich welcher Art auch immer, an Grund und Boden sowie Gebäuden und Anlagen, der Luft und des Grundwassers, für welche Sicherungs-, Sanierungs- und Beseitigungspflichten aufgrund der jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften bestehen, sowie schadstoffbelasteter Bodenaushub zu verstehen sind. Unter Altlasten sind ausdrücklich auch Baurestmassen (wie zB Ziegelsteine im Erdreich und dergleichen) zu verstehen. Darüber hinaus tritt die verkaufende Partei sämtliche ihr gegenüber ihrem Voreigentümer zustehende Ansprüche hinsichtlich allfällig bestehender Altlasten ab und nimmt die kaufende Partei diese Abtretung an
- c) hinsichtlich des Vertragsobjektes keinerlei, der verkaufenden Partei bekannte jedoch nicht offen gelegte, verwaltungsbehördliche Verfahren anhängig sind, Beschränkungen vorliegen und/oder dieser bekannte, jedoch offen gelegte unerfüllte behördliche Auflagen, Vorschreibungen oder sonstige Aufträge vorliegen;
- d) hinsichtlich des Vertragsobjektes keine der verkaufenden Partei bekannte, jedoch nicht offen gelegte Rechtsstreitigkeiten anhängig sind und/oder drohen;
- e) hinsichtlich des Vertragsobjektes keinerlei Abgabenrückstände, rückständige Anliegerleistungen und/oder Anschlussgebühren vorliegen;
- f) hinsichtlich des Vertragsobjektes keine der verkaufenden Partei bekannte Sondervereinbarungen und/oder Nutzungsrechte zugunsten Dritter existieren und/oder noch von dieser abgeschlossen werden;
- g) das Vertragsobjekt auf die kaufende Partei am oben angeführten Stichtag im derzeitigen, sämtlichen Vertragspartners bekannten Zustand übergeht.

GZ.: A8 – 20081/2006 – 157
 A8 – 21515/2006 – 200
 Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH
 FN 54309 t

19.11.2015

Umlaufbeschluss

Stammkapital		€	50.000.000,00
Anteile am Stammkapital	%	€	
Stadt Graz	99,8431		49.921.513,33
GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH	0,1569		78.486,67

Gem. § 34 GmbHG stimmen die Gesellschafter der Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH folgenden Anträgen zu:

1. Zustimmung zur Beschlussfassung im Umlaufwege gem. § 34 GmbHG
2. Zustimmung zum Abschluss eines Kaufvertrages auf Basis der als integrierender Bestandteil der Beschlussfassung beiliegenden wesentlichen Kaufvertragsbestimmungen betreffend den Erwerb der sich im strategischen Interessensgebiet der Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH auf dem Areal der Innovationspark Graz-Puchstraße (IPG) befindlichen Halle P (Puchmuseum) durch die Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH als Käuferin zu einem Kaufpreis von € 1.300.000,00 (in Worten: eine Million dreihunderttausend) abzuschließen mit der Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH (IPG) als Verkäuferin
3. Zustimmung zu den sich aus dem Erwerb der Halle P ergebenden Wirtschaftsplanänderungen der Holding Graz –Kommunale Dienstleistungen GmbH

Beilage w.e.

Gesellschafter	Zustimmung	Datum	Unterschrift
Stadt Graz StR Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüscher (gefertigt aufgrund des Gemeinderats- beschlusses vom 19.11.2015, GZ.: A8 – 20081/2006 – 157 A8 – 21515/2006 – 200	ja/nein		
GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH	ja/nein		

GZ.: A8 – 20081/2006 – 157

19.11.2015

A8 – 21515/2006 – 200

Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH
 FN 54309 t

Vollmacht

Stammkapital		€ 50.000.000,00
Anteile am Stammkapital	%	€
Stadt Graz	99,8431	49.921.513,33
GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH	0,1569	78.486,67

Der Vertreter der Stadt Graz, StR Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüscher, wird ermächtigt, in der Generalversammlung, der Termin ist noch nicht bekannt, der Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH, insbesondere folgenden Anträgen zuzustimmen:

1. Zustimmung zum Abschluss eines Kaufvertrages auf Basis der als integrierender Bestandteil der Beschlussfassung beiliegenden wesentlichen Kaufvertragsbestimmungen betreffend den Erwerb der sich im strategischen Interessensgebiet der Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH auf dem Areal der Innovationspark Graz-Puchstraße (IPG) befindlichen Halle P (Puchmuseum) durch die Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH als Käuferin zu einem Kaufpreis von € 1.300.000,00 (in Worten: eine Million dreihunderttausend) abzuschließen mit der Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH (IPG) als Verkäuferin
2. Zustimmung zu den sich aus dem Erwerb der Halle P ergebenden Wirtschaftsplanänderungen der Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH

Beilage w.e.

Für die Stadt Graz:

(Gefertigt auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses
 vom 19.11.2015, GZ.: A8 – 20081/2006 – 157 A8 – 21515/2006 – 200)

Der Bürgermeister:

Gemeinderat/Gemeinderätin:

Gemeinderat/Gemeinderätin: