

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 - 4792/2014

Frauenhaus Fröhlichgasse 61
Änderung der Projektgenehmigung
Abschluss einer Vereinbarung mit
dem Verein Frauenhäuser Steiermark
über den künftigen Betrieb und die
Gewährung einer Subvention
für den Umbau des Hauses

Bearbeiterin: Mag^a. Anna König
Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und
Immobilienausschuss
BerichterstatteIn:

Graz, am 17.11.2016

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 12.6.2016 wurde die Projektgenehmigung für den Umbau und die Erweiterung des Frauenhauses in der Fröhlichgasse 61 erteilt. Der Bau befindet sich derzeit in Umsetzung die Fertigstellung erfolgt noch im Dezember 2016. Wie im obigen Gemeinderatsantrag ausgeführt wird die vertragliche Abwicklung unter bestmöglicher steuerlicher Optimierung gesondert neu festgelegt. Die Projektkosten von € 2,3 Mio. für die Fröhlichgasse 61 sind nur netto budgetiert. Insgesamt ist ein Projektbudget von € 2,5 Mio genehmigt, davon fließen € 0,2 Mio in eine Dependance in der Fröhlichgasse 71.

Das Frauenhaus wird bereits seit dessen Bestehen in Fröhlichgasse 61 im Jahr 1999 auf Basis eines Mietvertrages vom Verein Frauenhäuser Steiermark geführt. Als Entgelt in diesem Vertrag ist die Tragung sämtlicher Betriebskosten durch den Verein und die Zahlung eines Instandhaltungsbetrages von € 0,30/m² vereinbart. Auf einer derartig niedrigen Mietzinsbasis ist derzeit kein Vorsteuerabzug möglich, diese Vorgangsweise kann daher nicht beibehalten werden.

Beim Frauenhaus handelt es sich um einen Beihilfenbetrieb im Sinne des StSHG, für den die Umsatzsteuern als Beihilfe geltend gemacht werden können. Die Abrechnung der Tagsätze für die auf Basis des Steiermärkischen Gewaltschutzeinrichtungsgesetz untergebrachten Frauen und Kinder erfolgt durch den Verein direkt mit dem Land Steiermark. Das Land erhält von der Stadt Graz 40 % dieser Tagsätze für jene Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthaltsort vor der Unterbringung in Graz hatten. Von diesen Beiträgen besteht seitens der Stadt Graz wiederum die Möglichkeit die Umsatzsteuern als Beihilfe geltend zu machen. Da im Frauenhaus Graz nicht nur Frauen mit gewöhnlichem Aufenthaltsort in Graz, sondern aus der gesamten Steiermark untergebracht werden, hat die steuerliche Prüfung des Projektes ergeben, dass die Möglichkeit der Beihilfe für den Gebäudeumbau und die laufenden Gebäudekosten auf den durchschnittlichen Anteil der untergebrachten Grazerinnen beschränkt ist und nicht zur Gänze besteht.

Da diese Beschränkung nur für die Stadt Graz aber nicht für den Verein selbst besteht, bietet sich als Lösungsmöglichkeit an, die Investition in den Bereich des Vereins zu verschieben und die Nettokosten des Umbaus durch eine Subvention der Stadt Graz abzudecken.

Seitens des Landes Steiermark werden Wohnbauförderungsmittel für den Umbau gewährt, die Landesdarlehen wurden im Grundbuch der Fröhlichgasse besichert, Förderungswerber bleibt die Stadt Graz. Die Investitionen sind fest mit dem Gebäude verbunden und gehen mit Ihrer Errichtung ins Eigentum der Stadt Graz über. Der Umbau wird von der GBG durchgeführt und auch die Förderungsabrechnung erfolgt durch die GBG.

Für den künftigen Betrieb wird seitens der Stadt Graz kein Mietvertrag sondern eine Vereinbarung über den Betrieb des Frauenhauses mit dem Verein zu den Konditionen des beiliegenden Vertragsentwurfs abgeschlossen.

Der Verein hat demnach sämtliche Betriebs- und Instandhaltungskosten des Gebäudes aus den Tagsätzen des Landes zu tragen, für etwaige anstehende Großreparaturen sind gesonderte Vereinbarungen zu treffen.

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

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 7 und 10 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 45/2016, beschließen:

Die bestehende Projektgenehmigung wird dahingehend abgeändert, dass die Investitionen in das Objekt Fröhlichgasse von € 2,3 Mio. seitens des Vereines Frauenhäuser Steiermark vorgenommen wird. Diese beauftragt mit der Bauabwicklung die GBG und erhält die Nettokosten als Subvention der Stadt Graz. Die Auszahlung der Subvention kann direkt an die GBG erfolgen.

Förderungswerber der Wohnbauförderungsmittel des Landes Steiermark, die für den Umbau gewährt werden, bleibt die Stadt Graz, die Landesdarlehen sind im Grundbuch der städtischen Liegenschaft Fröhlichgasse 61 besichert. Die Investitionen sind fest mit dem Gebäude verbunden und gehen mit der Errichtung ins Eigentum der Stadt Graz über.

Für den künftigen Betrieb wird mit dem Verein Frauenhäuser Steiermark eine Vereinbarung laut beiliegendem Vertragsentwurf ab Fertigstellung, voraussichtlich Dezember 2016 abgeschlossen. Der bestehende Hauptmietvertrag wird ab Geltung der neuen Vereinbarung einvernehmlich aufgelöst.

Beilage:
Vereinbarung

Die Bearbeiterin: Mag ^a . Anna König eh.	Die Abteilungsvorständin: Katharina Peer (elektronisch gefertigt)
Der Finanzdirektor: Mag. Dr. Karl Kamper (elektronisch gefertigt)	Der Stadtsenatsreferent: Stadtrat Univ.Do. DI Dr. Gerhard Rüschi (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:

Präambel

Die Stadt Graz ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 975, KG 63106, bestehend aus den Grundstücken 2199/10 und 2199/27, mit dem Gebäude Fröhlichgasse 61.

In diesem Gebäude befindet sich seit 1999 ein „Frauenhaus“, das vom Verein Frauenhäuser Steiermark – Verein zur Soforthilfe für bedrohte und misshandelte Frauen und deren Kinder betrieben wird. Es handelt sich dabei um eine Gewaltschutzeinrichtung entsprechend dem Steiermärkischen Gewaltschutzeinrichtungsgesetz. Für den Betrieb besteht bisher ein Mietvertrag zwischen der Stadt Graz und dem Verein, aufgrund dessen der Verein sämtliche Betriebskosten und einen geringfügigen Betrag für Instandhaltungskosten. Dieser bestehende Vertrag wird einvernehmlich aufgelöst und durch die nachstehende Vereinbarung ersetzt. Das Gebäude wird unter zu Hilfenahme von Wohnbauförderungsmitteln des Landes Steiermark (Wohnhaussanierung Heimförderung) saniert und erweitert.

Zwischen dem **Sozialhilfeträger Stadt Graz**, im Folgenden kurz Stadt und dem **Verein Frauenhäuser Steiermark – Verein zur Soforthilfe für bedrohte und misshandelte Frauen und deren Kinder** (ZVR: 939594408) vertreten durch die Vorsitzende, Frau Michaela Gosch, Fröhlichgasse 61, 8010 Graz, im Folgenden kurz Verein genannt,

wird folgende

VEREINBARUNG

abgeschlossen.

I. Umbau des Frauenhauses - Subvention

Der Verein beabsichtigt Investitionen in Höhe von € 2,3 Mio netto in den Umbau des Frauenhauses. Die Stadt Graz als Liegenschaftseigentümerin stimmt diesen Investitionen zu und ist bereit die Baueinreichung abzuwickeln und für die Nettokosten eine Subvention von maximal € 2,3 Mio nach Rechnungsvorlage zu leisten.

Die Investitionen, die mit dem Gebäude fest verbunden sind, gehen mit Ihrer Errichtung ins Eigentum der Stadt Graz über. Die Stadt Graz beantragt Wohnbauförderungsmittel für den Umbau. Der Verein verpflichtet sich bei der Durchführung des Umbaus alle Auflagen und Vorschriften seitens der Wohnbauförderungsstelle genauestens einzuhalten.

II. Betrieb des Frauenhauses

1. Leistungen des Vereins

Der Verein verpflichtet sich zum Betrieb des Frauenhauses Fröhlichgasse 61 im Sinne des vom Verein erarbeiteten Konzeptes und unter strikter Einhaltung der Bestimmungen des Stmk. Gewaltschutzeinrichtungsgesetzes.

Übergeordnetes Ziel des vorliegenden Konzeptes ist, die Frauen abgesehen von einer sicheren Unterbringung in einem Krisen-Zeitraum in einen selbständigen und funktionierenden Alltag wieder einzugliedern.

Entsprechend seiner fachlichen Qualifikation verpflichtet sich der Verein, die bei der Unterbringung und Betreuung der Zielgruppenpersonen auftretenden Problemstellung, mit der hierfür erforderlichen Sorgfalt wahrzunehmen und zur ansatzmäßigen Lösung dieser Problemstellungen fachlich anerkannte Methoden anzuwenden.

Die Zielgruppe sind Frauen und deren minderjährige Kinder die aufgrund des Erleidens physischer, psychischer oder sexueller Gewalt akut eine sichere Wohnversorgung für sich und Ihre Kinder benötigen.

Festgehalten wird, dass die Zielgruppe nicht auf Personen mit bisherigem Hauptwohnsitz in Graz beschränkt ist, sondern entsprechend dem Stmk. Gewaltschutzeinrichtungsgesetz von einem gewöhnlichen Aufenthalt in der Steiermark auszugehen ist.

Die Aufnahme der Personen erfolgt durch den Verein. Der Verein arbeitet aber eng mit dem von der Stadt Graz betriebenen Frauenheim in der Hüttenbrennergasse und anderen Einrichtungen mit ähnlicher Ausrichtung zusammen.

Durch den Umbau sind im Frauenhaus Fröhlichgasse 61 nun 50 Heimplätze für Frauen und Kinder vorhanden.

Das Frauenhaus Fröhlichgasse umfasst folgende Angebote für die untergebrachten Frauen:

- Psychosoziale Einzelberatung, Betreuung und Begleitung
- Unterstützung in der Bearbeitung der Gewalterlebnisse bzw. Traumabewältigung
- Unterstützung in der Existenzsicherung z.B. Hilfe bei Arbeits- und Wohnungssuche
- Abklärung der rechtlichen Situation
- Unterstützung bei der Durchsetzung der Rechte der Frau und ihrer Kinder
- Unterstützung beim Entwickeln von Zukunftsperspektiven
- Vorbereitung auf das Leben nach dem Frauenhausaufenthalt
- Psychosoziale Prozessbegleitung für die im Haus wohnenden Frauen und Kinder
- Kinderbetreuung

Die betreute Wohnversorgung im Frauenhaus (Heimbetrieb) kann für einen Zeitraum von längstens 6 Monaten gem. § 4 des Stmk. Gewaltschutzeinrichtungsgesetzes erfolgen. Minderjährige Kinder werden mit Ihrer Mutter wohnversorgt.

Zum Betrieb des Frauenhauses gehört eine Dependance in der Fröhlichgasse 71, wo eine Großküche eingerichtet ist, Veranstaltungen und workshops stattfinden und Beratungen erfolgen.

Sämtliche Kosten der Unterbringung, z.B. der Verpflegung der betreuten Personen, trägt der Verein.

Festgehalten wird, dass Betreuungsleistungen ohne Wohnversorgung derzeit nicht angeboten werden.

2. Personal

Um die genannten Leistungen erfüllen zu können, verpflichtet sich der Verein zur Einstellung von qualifiziertem Fach- und Hilfspersonal sowie zu dessen Einschulung und Fortbildung.

Es besteht die Möglichkeit z.B. auch zusätzlich Zivildienstler, PraktikantInnen, ehrenamtliche MitarbeiterInnen und MitarbeiterInnen aufgrund des „Freiwilligen sozialen Jahres“ einzusetzen.

Verantwortung und Haftung für Auswahl und Führung des Personals liegen beim Verein. Die Stadt übernimmt keinerlei Haftung für Schadenersatzansprüche, die von Dritten an das Personal des Vereins oder direkt an den Verein gerichtet werden.

Der Verein ist Dienstgeber des Personals und hat sämtliche Dienstgeberverpflichtungen zu erfüllen.

Sämtliche Kosten des Personals trägt der Verein.

3. Überlassung der Liegenschaft Fröhlichgasse 61

Die Stadt überlässt dem Verein unentgeltlich die Liegenschaft EZ 975, KG 63106, bestehend aus den Grundstücken 2199/10 und 2199/27, mit dem Gebäude Fröhlichgasse 61 für den Betrieb und die Führung des Frauenhauses.

Bestandrechte des Vereins werden nicht begründet.

Der Verein ist verpflichtet, das von der Stadt zur Verfügung gestellte und mit öffentlichen Mitteln renovierte Gebäude in der Fröhlichgasse 61 in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.

Der Verein trägt sämtliche Betriebskosten analog § 21-24 MRG (insb. Hausgebühren, Versicherung, Wasser, Heizkosten, Reinigungskosten, Kosten der Außenanlagenbetreuung usw.), davon ausgenommen sind die Kosten der Verwaltung der Liegenschaft durch die GBG

Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, die von der Stadt beauftragt wird. Sofern Kosten nicht direkt an den Verein vorgeschrieben werden können, werden diese von der Hausverwaltung an den Verein weiterverrechnet und sind binnen eines Monats an die Hausverwaltung zu überweisen.

Der Verein trägt weiters alle Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und der Reparatur und der Neuanschaffung für das im Eigentum des Vereins stehende Inventar des Frauenhauses.

Die Hausverwaltung wird den Verein bei der Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes unterstützen (Feststellung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen, Einholen von Angeboten, Überwachung und Kontrolle der ordnungsgemäßen Durchführung usw.). Der Verein und die Verwaltung führen jährlich gemeinsam eine Begehung durch um notwendige Instandhaltungen und Instandsetzungen am Gebäude festzustellen und eine Dreijahresvorschau zu erstellen.

Von erforderlichen Großinstandsetzungen in der Zukunft, die der Verein aus seiner Tagsatzfinanzierung nicht abdecken kann, ist die Stadt Graz frühzeitig zu informieren, dazu ist eine gesonderte Vereinbarung zu treffen.

4. Bauliche Veränderungen

Vor beabsichtigten baulichen Maßnahmen oder Adaptierungen der Räumlichkeiten ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Stadt einzuholen.

Die Stadt hat vor der Durchführung geplanter Arbeiten bindend bekannt zu geben, ob nach Auflösung des Vertrages die Wiederherstellung des vorigen Zustandes durch den Verein erfolgen muss.

5. behördliche Bewilligung, Beachtung der Rechtsvorschriften

Der Verein ist verpflichtet, für die behördlichen Bewilligungen und die Einhaltung der jeweils geltenden Rechtsvorschriften sämtlicher im Frauenhaus erbrachter Leistungen, Arbeiten, Aktivitäten und Veranstaltungen (einschließlich der Berufsberechtigungen des im Frauenhaus eingesetzten Personals) zu sorgen. Der Verein verpflichtet sich auch alle Bedingungen aufgrund der gewährten Wohnbauförderungsmittel (Heimförderung) einzuhalten.

6. jährlicher Leistungsnachweis

Der Verein verpflichtet sich der Stadt Graz jährlich eine anonymisierte Belegungsstatistik (abgerechnete Tagsätze monatlich, unter getrennter Anführung von Frauen und Kindern und Ausweisung der Personenanzahl mit gewöhnlichem Aufenthaltsort in Graz vor der Unterbringung) und eine Aufstellung der jährlichen gebäudebezogenen Kosten (Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten) für die Liegenschaft

Fröhlichgasse 61 ohne Kosten des Inventars bis längstens 30.4. des Folgejahrs zu übermitteln.

7. Finanzierung des Betriebs

Der Betrieb des Frauenhauses sowohl hinsichtlich der Unterbringung der betreuten Personen, des Personals, als auch der laufenden Gebäudekosten wird aus den Tagsätzen des Landes Steiermark gem. dem Stmk. Gewaltschutzeinrichtungsgesetz finanziert, der Tagsatz beträgt dzt. € 82,42/Person. Die Abrechnung durch den Verein und die Auszahlung der Tagsätze erfolgt mit dem Land Steiermark. Die Stadt und die Sozialhilfverbände, aufgrund des gewöhnlichen Aufenthalts der betreuten Personen, refundieren an das Land Steiermark 40% dieser Tagsätze.

8. Vertragsbeginn und Vertragsdauer

Dieser Vertrag tritt mit der Fertigstellung des Umbaus der Fröhlichgasse 61, voraussichtlich am 1.12.2016 in Kraft und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zum Jahresende durch eingeschriebenen Brief gekündigt werden.

Bei grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Verstößen gegen Bestimmungen dieses Vertrages oder Bestimmungen des Stmk. Gewaltschutzeinrichtungsgesetzes kann der Vertrag von den Vertragspartnern unter Einhaltung einer Frist von einem Monat jeweils zum Monatsende mit eingeschriebenen Brief aufgelöst werden.

Der Verein hat bei Vertragsauflösung die für den Betrieb zur Verfügung gestellte Liegenschaft einschließlich des Zubehörs, das seitens der Stadt zur Verfügung gestellt wird, binnen vier Wochen nach Vertragsende zurückzustellen.

9. Datenschutz

Entsprechend den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes ist der Verein verpflichtet, die ihm zur Erbringung der vertraglich vereinbarten Aufgaben und Leistungen im Datenverkehr überlassenen Daten und die daraus ableitbaren Ergebnisse ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Aufgaben und Leistungen zu verwenden.

Weiters verpflichtet sich der Verein, die Geheimhaltungsgebote und Durchführungsbestimmungen des Datenschutzgesetzes einzuhalten und es insbesondere allen Mitarbeiter zu untersagen, sich Daten unbefugt zu beschaffen, Daten zu einem anderen als dem zur Aufgabenbesorgung gehörigen Zweck zu verwenden sowie an unzuständige Stellen oder unbefugte Personen weiterzugeben.

10. Änderungen und Ergänzungen, Ausfertigungen

Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit ausdrücklich der Schriftform.

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche die Stadt erhält, der Verein erhält eine Kopie des Vertrages

11. Gerichtsstand

Für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird gem. § 104 JN das sachlich zuständige Gericht in Graz als ausschließlich zuständig vereinbart.

Graz,

Gefertigt auf Grund des Beschlusses des
Gemeinderats der Landeshauptstadt Graz:
GZ: A 8/4-4792/2014
vom


Für die Stadt Graz:
Der Bürgermeister:

Die StadträtIn:

Die StadträtIn:

Frauenhäuser Steiermark – Verein zur Soforthilfe für bedrohte und misshandelte Frauen und deren Kinder

.....
Die Vorsitzende:

	Signiert von	Peer Katharina
	Zertifikat	CN=Peer Katharina,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-11-02T15:26:03+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kamper Karl
	Zertifikat	CN=Kamper Karl,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-11-07T11:21:00+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Stadtrat Rüsç
	Zertifikat	CN=Stadtrat Rüsç,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-11-07T13:20:00+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.