

## Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 - 28810/2011  
 A 8/4 - 7233/2012  
 ABI 007754/2004-0014  
 ABI 005773/2002-0036

Bearbeiterin: Mag.<sup>a</sup> Anna König

Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen,  
 Immobilien sowie Wirtschaft und  
 Tourismus

BerichterstatteIn:

1. Schule Leopoldinum, Alte Poststraße 106  
 Vertragsverlängerung bis 31.7.2019
2. Anmietung von Räumlichkeiten für einen  
 zweigruppigen Kindergarten im  
 Neubauprojekt Vinzenzgasse der  
 Miteigentümergeinschaft Vinzenzgasse  
 ab 1.9.2019  
 Antrag auf Zustimmung

*GR Mag. Sprah*  
 Graz, am 15.3.2018

1. Die Stadt Graz hat das Leopoldinum in der Alten Poststraße 106 seit 1988 als Volksschule gemietet. Der Vertrag wurde auf fünfundzwanzig Jahre befristet und ab 2013 um weitere fünf Jahre bis 2018 verlängert. Beabsichtigt war die Übersiedelung der Schule in den Neubau Algersdorf. Diese Übersiedelung wurde aber nicht durchgeführt, da sich in den letzten Jahren der Bedarf an Klassen so stark erhöht hat, dass die in Algersdorf neu errichteten Klassen zusätzlich benötigt werden. Die Übersiedelung der Klassen aus dem Leopoldinum kann daher erst in den Neubau Smart City erfolgen. Dieser wird aber erst im Sommer 2019 fertiggestellt. Die Abteilung für Immobilien hat daher Gespräche mit dem Eigentümer über eine Vertragsverlängerung bis 31.7.2019 geführt.

Das Leopoldinum wurde zwischenzeitig von den Barmherzigen Schwestern an das Benediktinerstift Admont verkauft, das auf dieser Liegenschaft ein Wohnbauprojekt realisieren will, für das die behördlichen Bewilligungen bereits vorliegen. Mit dem Um- und Neubau sollte bereits im August 2018 begonnen werden. Das Benediktinerstift Admont ist zu einer Verlängerung des Vertrages bis 31.7.2019 bereit, allerdings zu einem höheren Mietzins als bisher. Bisher betrug der Mietzins € 3.218,37 zuzüglich der Betriebskosten monatlich. Das Benediktinerstift Admont möchte für den Verlängerungszeitraum eine Miete von € 7,-/m<sup>2</sup>, das sind € 9.672,24 monatlich zuzüglich der Betriebskosten, da durch die Verzögerung des Bauprojektes zusätzliche Kosten entstehen bzw. verspätet höhere Erträge erzielt werden. Die Mittel für die Vertragsverlängerung sind im Budget der Abteilung für Bildung und Integration vorhanden.

2. Die Abteilung für Immobilien hat weiters Verhandlungen mit dem Benediktinerstift Admont über einen Ersatzstandort für den zweigruppigen Kindergarten Alte Poststraße 102 geführt. Das Mietverhältnis mit den Barmherzigen Schwestern für diesen Kindergarten wurde wegen wirtschaftlicher Abbruchreife des Gebäudes aufgelöst. Der Kindergarten ist provisorisch in der alten Volksschule Algersdorf untergebracht. Die Miteigentümergeinschaft zwischen Barmherzigen Schwestern und Benediktinerstift Admont errichtet in der Vinzenzgasse, KG 63107, EZ 18, ein Neubauprojekt mit Wohnungen und im Erdgeschoss Flächen für Kinderbetreuungseinrichtungen. Die Stadt Graz kann im Neubau die erforderlichen Räume für einen zweigruppigen Kindergarten mit einer Freifläche von ca. 1300 m<sup>2</sup> und zwei Kellerabteile mieten. Die Fertigstellung des Bauvorhabens soll per 1.9.2019 erfolgen. Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Zeit mit einer einjährigen Kündigungsfrist zum Monatsende abgeschlossen. Die Stadt verzichtet auf die Dauer von 15 Jahren auf die Kündigung des Vertrages. Der Hauptmietzins beträgt € 9,50/m<sup>2</sup> zuzüglich der Betriebs- und Heizkosten. Die Miete ist wertgesichert mit dem VPI 2015 unter Berücksichtigung eines 5%-Sprungs. Der Mietgegenstand wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landes Steiermark errichtet. Die Mittel für die Anmietung und die einmaligen Vergebührungskosten werden im Budget der Abteilung für Bildung und Integration ab 2019 beantragt.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus stellt daher 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. 45/2016, beschließen:

1. Der Mietvertrag für die Volksschule Leopoldinum wird mit dem Benediktinerstift Admont zu einem erhöhten Mietzins von € 9.672,24 netto bis befristet 31.7.2019 zu den Bedingungen des beiliegenden Vertragsentwurfs verlängert.
2. Die Stadt Graz mietet von der Miteigentümergeinschaft Vinzenzgasse Räumlichkeiten im Neubauprojekt Vinzenzgasse, KG 63107, EZ 18, im Ausmaß von ca. 530 m<sup>2</sup> und eine Freifläche von ca. 1300 m<sup>2</sup> für den Betrieb eines zweigruppigen Kindergartens ab Fertigstellung, voraussichtlich ab 1.9.2019 auf unbestimmte Zeit zu den Bedingungen des beiliegenden Vertragsentwurfs. Der Vertrag kann unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zum Monatsende gekündigt werden. Die Stadt verzichtet für die Dauer von 15 Jahren auf die Kündigung des Vertrages. Der wertgesicherte Hauptmietzins beträgt € 9,50/m<sup>2</sup>, zuzüglich € 30,- Kellermiete, Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer.

Beilagen:

Zweiter Nachtrag zum Mietvertrag aus 1988 und 2012  
Mietvertragsentwurf Kindergarten

|  |   |
|--|---|
| Die Bearbeiterin der A 8/4:<br>Mag. <sup>a</sup> Anna König<br>(elektronisch gefertigt)                                    | Die Abteilungsvorständin A 8/4:<br>Katharina Peer<br>(elektronisch gefertigt)   |
| Der Finanzdirektor:<br>Mag. Dr. Karl Kamper<br>(elektronisch gefertigt)  | Der Stadtsenatsreferent A 8/4:<br>Stadtrat Dr. Günter Riegler<br>(elektronisch gefertigt)   |
| Der Abteilungsvorstand der<br>Abteilung für Bildung und<br>Integration:<br>DI Günter Fürntratt<br>(elektronisch gefertigt) | Der Stadtsenatsreferent der<br>Abteilung für Bildung und Integration<br>Stadtrat MBA Kurt Hohensinner<br>(elektronisch gefertigt) |

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/ mit ..... Stimmen  
angenommen/abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen,  
Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus am ... 15. 3. 2018

Die Schriftführerin:

*Handwritten signature in blue ink*

Der/die Vorsitzende:

*Handwritten signature in black ink*

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 15/3/18

Der/die Schriftführerin:

*Handwritten signature in black ink*

Beilage zum Gemeinderatsantrag – Zweiter Nachtrag zum Mietvertrag 1988 und 2012

### **Zweiter Nachtrag zum Mietvertrag aus 1988 und 2012**

abgeschlossen zwischen  
*Benediktinerstift Admont Immobilien, Admont 1, 8911 Admont (als nunmehriger Eigentümer)*  
*vertreten durch die STIA Immo GmbH, Heinrichstraße 118, 8010 Graz*  
als **Vermieter** einerseits und der

*Stadt Graz p. A. A 8/4-Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8010 Graz*  
als **Mieterin** andererseits

#### **§1 Vertragsdauer**

der ursprüngliche Mietvertrag für das Leopoldinum, Alte Poststraße 106, 8010 Graz wurde befristet auf 15 Jahre abgeschlossen und endete somit am 31. August 2013. Auf Basis des Nachtrags zum Mietvertrag aus 2012 wurde der Vertrag um fünf Jahre und somit bis zum 31. August 2018 verlängert.

Nunmehr vereinbaren die Vertragsparteien bereits jetzt eine Verlängerung des bestehenden Vertrages um elf Monate. Der Vertrag endet somit am 31. Juli 2019 ohne weitere gesonderte Aufkündigung. Die geräumte Übergabe des Bestandes wird schon jetzt mit 31.7.2019 um 14:00 Uhr an Ort und Stelle des Mietgegenstandes vereinbart

#### **§2 Mietzins**

Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt ab 1.9.2018 Euro € 9.672,24 exkl. allfälliger Steuern, Betriebskosten und Abgaben. Die Wertsicherung wird wie im Mietvertrag 7.7.1988 bzw. 16.08.1988 vereinbart, weiter berechnet. Basismonat für die zukünftige Verrechnung ist der Monat des Vertragsabschlusses.

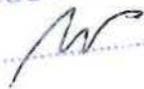
Die Vertragsparteien kommen überein, dass die Vermieterin von der Option auf unechte Steuerbefreiung gemäß UstG Gebrauch macht und den Mietzins an die Mieterin ohne Verrechnung von Umsatzsteuer in Rechnung stellt.

#### **§3 Sonstiges**

Die Wirksamkeit des Nachtrages und seines Inhalts treten mit der Unterfertigung des Nachtrags in Kraft. Die übrigen Bestimmungen des Mietvertrages aus 1988 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

#### **§4 Vergebühung**

Die Vergebühungskosten für die 11 monatige Verlängerung trägt die Mieterin.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Bürgermeisterin ..... 

## §5 Ausfertigung

Der zweite Nachtrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, eine für die Mieterin, eine für den Vermieter.

Für den Vermieter:  
Benediktinerstift Admont

Für die Stadt Graz als Mieterin:  
gefertigt aufgrund des  
Gemeinderatsbeschlusses vom

.....  
A 8/4-28810/2011

Der Bürgermeister:

Der Gemeinderat/die  
Gemeinderätin:

Der Gemeinderat/die  
Gemeinderätin:

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

## Beilage zum Gemeinderatsantrag – Mietvertragsentwurf Kindergarten

STIA Immo GmbH

|                                       |   |          |
|---------------------------------------|---|----------|
|                                       |   | Top Nr.: |
| Steuernummer:                         | 613/1129<br>10 FA für Gebühren u. Verkehrssteuern u. Glücksspiel Wien |          |
| Datum der erfolgten Selbstberechnung: |   |          |
| Nummer der Aufzeichnung:              |   |          |
| Gebührenbetrag:                       | €   |          |
| Kundennummer:                         |   |          |

# Mietvertrag

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen

- MEG Vinzenzgasse, vertreten durch die STIA Immo GmbH, 8010 Graz, Heinrichstraße 118, 8010 Graz

als Vermieter einerseits, und

- Stadt Graz p. A. A 8/4-Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8010 Graz

als Mieter andererseits, wie folgt:

### I. Mietbestand

- 1) Gegenstand dieses Mietvertrages sind die lt. Planbeilage angeführten Geschäftsflächen welche auf der Liegenschaft EZ 18 KG 63107 im EG errichtet werden. Die im EG des Gebäudes geplanten Räumlichkeiten für Kinderbetreuungseinrichtungen verfügen über eine Nett Nutzfläche von ca. 980 m<sup>2</sup> auf Basis der Einreichplanung. Die Planbeilage (Beilage 1: Einreichplanung) gilt als integrierter Bestandteil des Mietvertrages.
- 2) Der Mietbestand umfasst: ca. 530 m<sup>2</sup> Mehrzweckräumlichkeiten für Kindergarten, laut beiliegender Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage 2). Mitvermietet werden auch 2 Kellerabteile im Ausmaß von je ca. 5m<sup>2</sup>. Die Mietfläche gem. § 17 MRG ist nach Fertigstellung festzustellen.
- 3) Der Mietgegenstand wird in brauchbarem Zustand und in dem per Fotodokumentation und Übergabeprotokoll festgestellten Zustand übergeben. Das Übergabeprotokoll stellt auch einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages dar.
- 4) Vermietet werden die Innenräume sowie ca. 1.300 m<sup>2</sup> (lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung) planlich gekennzeichnete Freiflächen. Verfügungen über weitere Außenflächen des Mietgegenstandes bedürfen der Zustimmung des Vermieters.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer 

## II. Verwendung des Mietgegenstandes

- 1) Der Mietgegenstand ist als Kinderbetreuungseinrichtung gemietet. Eine andere Verwendung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Wird der Mietgegenstand vertragswidrig genutzt, so erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches der Vermieter für diesen Zeitraum um 25 %.
- 2) Zusätzlich zur der Benützungsbewilligung laut Baugesetz ist vom Vermieter auch die Genehmigung der Abteilung 6 Bildung und Gesellschaft des Landes Steiermark einzuholen. Der Vermieter haftet dafür, dass der Mietgegenstand für den Betrieb eines zweigruppigen Kindergartens uneingeschränkt geeignet ist. Behördliche Auflagen und sonstige Genehmigungen, die im Zusammenhang mit dem ausbedungenen Mietzweck stehen, sind vom Mieter zu erfüllen bzw. wird der Mieter um allenfalls erforderliche Genehmigungen ansuchen. Werden aus gewerbebehördlichen oder arbeitsrechtlichen Auflagen oder Verordnungen Umbauarbeiten, Änderungen oder Ergänzungen des Mietbestandes während der Laufzeit des Mietvertrages notwendig, so gehen diese zu Lasten des Mieters.

## III. Vertragsdauer

- 1) Das Mietverhältnis beginnt mit Baufertigstellung der Räumlichkeiten (Fertigstellungsmeldung) und wird für 01. September 2019 geplant. Der Vertrag wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Es kann unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats beiderseits aufgekündigt werden. Der Mieter verzichtet für einen Zeitraum von 15 Jahren auf sein Recht auf Kündigung des Vertrages.

## IV. Mietzins

- 1) Der Mietzins besteht aus
  - dem Hauptmietzins
  - dem Kellermietzins
  - dem Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben gem. § 21 ff MRG beziehungsweise
  - dem Anteil für besondere Aufwendungen (Heizkosten,)
  - dem Anteil der Versicherungsprämien für eine erweiterte Versicherungsdeckung (Sturmschaden-, Glasbruch-, Leitungswasserversicherung – C Deckung)
  - der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer der oben genannten Mietzinsbestandteile

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....

- 2) Als Hauptmietzins wird ein Betrag von € 9,50 pro m<sup>2</sup> Raumnutzfläche (ohne Kellerflächen) monatlich vereinbart.
- 3) Für die 2 Kellerabteile wird ein Pauschalzins von € 30,- monatlich vereinbart.
- 4) Für die Verrechnung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sind die Bestimmungen des MRG (Mietrechtsgesetzes) anzuwenden.
- 5) Die Betriebskosten und öffentlichen Auslagen, Auslagen für die Verwaltung, Kosten für die Hausbetreuung und besonderen Aufwendungen werden analog, aber nicht ausschließlich, entsprechend den Verrechnungsvorschriften der §§ 21 – 24 MRG (Mietrechtsgesetz) verrechnet.
- 6) Als verrechenbare Kosten gemäß Pkt. 5 werden insbesondere vereinbart: Die Kosten für die Wasserversorgung einschließlich Eich-, Ablese-, Erhaltungs- und Wartungskosten aus einer öffentlichen Wasserversorgung oder Eich-, Wartungs-, Ablesekosten und die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder nicht öffentlichen Wasserleitung; die Rauchfangkehrergebühren; die Kanalräumung; Kanalgebühren; die Grundsteuer; die Kosten für die Unratabfuhr (Hausmüll) einschließlich Taubenkot und Entfernung toter Tiere sowie herrénloser Fahrnisse (Gerümpel) aus den allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder deren sonstigen Flächen; die Schädlingsbekämpfung einschließlich Errichtung und Erhaltung von Taubenabwehranlagen; die Beleuchtungskosten incl. Austausch von Leuchtmitteln und Kurzschlussbehebung für die allgemeinen Teile des Hauses, des Hofraumes bzw. Durchgänge zu Hinterhäuser; die Kosten der angemessenen Versicherung des Hauses gegen Brandschäden, gegen die Haftpflicht des Hauseigentümers, gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosions- und Dichtungsschäden (angeschlossene Armaturen), gegen Sturmschäden; die Auslagen für die Verwaltung (Verwaltungskosten von dzt. € 3,43/m<sup>2</sup> netto i. S. d. § 15 a Abs 3 Ziff 1 MRG) und Jahr; die Kosten die Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Feuerlöscher; die Hausreinigungskosten; die Kosten für die Schneeräumung und Glatteisbekämpfung aller allgemeinen Parkplätze, Gehwege, Flächen, und Stiegen; die Kosten für die Räumung des Daches von Schneelasten sowie für Sicherungsmaßnahmen i.S.d. StVO (Aufstellen von Schneewarnstangen oder Montage von Warnschildern); die Lohnkosten für Sozialversicherungsbeiträge einschließlich Dienstnehmer und Dienstgebergaben im Falle eines bestellten Hausbesorgers; die Kosten für die Anschaffung, Erneuerung oder Wartung von notwendigen Gerätschaften wie Rasenmäher, Schneefräsen u. ä. sowie Reinigungsmaterialien; die Kosten des laufenden Betriebes und der Wartung einer den Bewohnern dienenden Gemeinschaftseinrichtung, Waschküche, Wärmeversorgungsanlage, Brandschutz- Blitzschutz sowie der Grünanlagen einschließlich Baum, Strauch- und Heckenschnitt sowie Entfernung derselben. Ebenso ist der Mieter an einer etwaigen Haussattelitenanlage nicht beteiligt.
- 7) Die Betriebskosten verändern sich, abgesehen von gesetzlichen Änderungen oder gerichtlichen Verfügungen aliquot bei Veränderung der Nutzfläche. Veränderungen der Nutzfläche aufgrund baulicher Maßnahmen des Mieters bleiben unberücksichtigt.
- 8) Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Zuschläge für besondere Aufwendungen monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....



- 9) Der Mietzins ist im Vorhinein jeweils am Fünften eines jeden Kalendermonats fällig.

#### V. Wertsicherung

- 1) Der Hauptmietzins, der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2015 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat 11/2017 verlautbarte Indexzahl. Schwankungen bis einschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

#### VI. Beschaffenheit des Mietgegenstandes

- 1) Der Mieter wird den Mietgegenstand nach Fertigstellung, voraussichtlich am 1.9.2019 übernehmen, wenn dieser sich im vereinbarten Zustand befindet und für den vereinbarten Verwendungszweck genutzt werden kann. Mängel, die bei der Übergabe vorliegen und die Nutzung für den vertraglichen Verwendungszweck nicht verhindern, sind im Übergabeprotokoll festzuhalten und vom Vermieter binnen eines Monats zu beheben.

Versteckte Mängel, die dem vertraglich bedungenen Zustand widersprechen, sind vom Mieter dem Vermieter unverzüglich zum Zwecke der Mängelbehebung anzuzeigen. Der genaue Zustand des Mietgegenstandes, insbesondere des vertraglich festgehaltenen Zustandes wird mittels einer fotografischen Dokumentation vereinbart. Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der Mietgegenstand pfleglich zu behandeln ist. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die zugehörigen Einrichtungsgegenstände und technischen Einrichtungen den jeweiligen Bedienungsvorschriften entsprechend zu warten, um die ordentliche Benutzbarkeit dieser Einrichtungen laufend zu gewährleisten.

- 2) Es wird ausdrücklich vereinbart, dass die ordentliche Instandsetzung und Instandhaltung des Mietgegenstandes und der für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte, wie insbesondere Strom-, Wasserleitungs-, Heizungs-, und sanitäre Anlagen, dem Mieter obliegt und derselbe auch für die ordentliche Benutzbarkeit dieser Einrichtung laufend zu sorgen hat. Die hievon abweichenden Bestimmungen des § 1096 ABGB werden einvernehmlich außer Kraft gesetzt.
- 3) Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Kosten allfälliger Änderungen oder Erweiterungen der Anschlüsse sowie von Montagearbeiten für Geräte und Einrichtungen, die er selbst anschafft, von ihm zu tragen sind. Solche selbst angeschaffte Gegenstände bleiben nur

insoweit sein Eigentum, soweit sie ohne Verletzung der Substanz des Mietgegenstandes entfernt werden können, sonst gehen sie entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über.

- 4) Der Mieter ist der Vermieter gegenüber für jede fahrlässige oder vorsätzliche Beschädigung des Mietgegenstandes und der Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch ihn, seine Angehörigen, Angestellten, Lieferanten, Kunden oder Besucher verursacht wurde.
- 5) Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrungen an den Wasser-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen oder dergleichen, keine Schadenersatzforderung abzuleiten, sofern kein grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verschulden des Vermieters vorliegt.
- 6) Bauliche Veränderungen am Mietbestand, auch die Verlegung neuer Leitungen oder die Entfernung von vorhandenen Installationen, dürfen nur nach schriftlicher Genehmigung der vorgelegten Planung durch den Vermieter vorgenommen werden. Zur Durchführung von Änderungsarbeiten sind ausschließlich befugte Fachleute heranzuziehen, damit eine einwandfreie Ausführung gewährleistet ist.

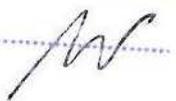
#### **VII. Ersatz von Aufwendungen**

- 1) Investitionen aller Art, Verschönerungen oder sonstige Aufwendungen sind ebenso wie Ausgaben für die ordentliche Instandhaltung des Mietgegenstandes vom Mieter zu tragen.
- 2) Rückvergütungsansprüche gegen den Vermieter können vom Mieter bei Auflösung des Mietverhältnisses nur dann gestellt werden, wenn er sich mit einem schriftlichen Übereinkommen mit dem Vermieter ausweisen kann, das vor Erbringung des betreffenden Aufwandes abgeschlossen wurde und ihm derartige Rückvergütungsansprüche zustehen.
- 3) Dem Vermieter steht mangels eines anderen Übereinkommens bei Investitionen das Recht zu, bei Auflösung des Mietverhältnisses die Wiederherstellung des früheren Zustandes seitens des Mieters zu beanspruchen.
- 4) Es wird ausdrücklich vereinbart, dass alle mit dem Mietbestand fest verbundenen Fahrnisse, insbesondere allfällig verlegte Rohrleitungen, Heizkörper, Radiatoren oder Installationen aller Art, mangels einer anderen vorherigen Vereinbarung im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters übergehen, falls der Vermieter von seinem Wahlrecht, die Wiederherstellung des früheren Zustandes zu verlangen, nicht Gebrauch macht. Solche Gegenstände dürfen bei Auflösung des Mietverhältnisses nicht entfernt werden, sofern der Vermieter dies nicht ausdrücklich verlangt.

#### **VIII. Untervermietung**

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....



- 1) Das Mietobjekt darf ohne Zustimmung des Vermieters weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden.
- 2) Geschäftsräume dürfen ohne Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages oder dgl. dritten Personen überlassen werden. In keinem Fall ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.
- 3) Der Vermieter erteilt bereits jetzt seine Zustimmung, dass der Kindergarten im Rahmen des städtischen Tarifmodells auch von einer externen Betreuungsorganisation betrieben werden kann.

#### IX. Weitere Pflichten des Mieters

- 1) Das Abstellen von Fahrzeugen aller Art (z.B. Motorräder, Mopeds, Fahrräder) im Hauseingang, im Stiegenhaus oder Keller ist untersagt.
- 2) Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass in der kalten Jahreszeit an den Wasserleitungen und den dazugehörigen Einrichtungen des Mietgegenstandes keine Frostschäden entstehen.
- 3) Der Mieter hat bauliche Maßnahmen, die zur Erhaltung und Verbesserung des Hauses und der dazu gehörigen Anlagen oder von Mietobjekten notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden, soweit solche Maßnahmen die Ausübung seiner Mietrechte nicht unzumutbar erschweren oder beeinträchtigen. Bei planbaren Arbeiten, sind diese in den Ferien mit ausreichender Vorinformation zu terminisieren.
- 4) Für den Fall der Erteilung von behördlichen Auflagen ist die Vermieter berechtigt, den Mietgegenstand gemäß den Auflagen und Vorschriften umzubauen. Die Vermieter ist diesfalls weiters berechtigt, Änderungen baulicher, bautechnischer und bauphysikalischer Art im Mietbestand vornehmen zu lassen.
- 5) Es ist dem Mieter ausdrücklich verboten, den Mietgegenstand bzw. die Liegenschaft zur Ablagerung gefährlicher Abfälle oder Altöle im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes zu benutzen.
- 6) Das Anbringen einer Rundfunk- u. Fernsehempfangsanlage, insbesondere eines Parabolspiegels ist dem Mieter nur gestattet, wenn ihm vor Errichtung dieser Anlage die Zustimmung des Vermieters erteilt wurde. Der Vermieter erteilt diese Zustimmung, sofern ein berücksichtigungswürdiges Interesse des Mieters besteht, durch die Errichtung das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigt wird und nicht bereits eine Gemeinschaftsanlage dieser Art am gesamten Mietobjekt vorhanden ist.
- 7) Das Betreten des Mietgegenstandes im Zusammenhang mit der Verwaltung und Erhaltung des Hauses durch den bevollmächtigten Verwalter der Vermieter sowie durch berufsbezogene Fachleute und Professionisten ist gegen vorherige Anmeldung zu den üblichen Tages- bzw. Geschäftszeiten zu gestatten.
- 8) Während der Kündigungsfrist gewährt der Mieter dem Vermieter gegen telefonische Terminvereinbarung zu den üblichen Geschäftszeiten den Zutritt zum Mietobjekt zu Besichtigungszwecken durch seine Mietinteressenten.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....

### **X. Kündigungsgründe**

Die Vertragsteile vereinbaren im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG nachstehende wichtige und bedeutsame Umstände als Kündigungsgründe:

- 1) Die Verwendung des Mietobjektes für andere als die vertraglich bedungenen Zwecke ohne Zustimmung der Vermieter
- 2) Nichtzahlung der anteiligen Betriebskosten
- 3) Der Verstoß gegen das Verbot der Untervermietung i. S. des Pkt. VIII dieses Vertrages.
- 4) Wiederholte Verstöße gegen die Bestimmungen des Pkt. IX des Mietvertrages.
- 5) Die Eröffnung eines Konkurs- oder Ausgleichsverfahrens des Mieters bzw. die Abweisung eines Antrages auf Eröffnung des Konkurs- oder Ausgleichsverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens des Mieters.

### **XI. Aufrechnungsverbot**

Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Mietentgeltes gemäß Pkt. IV4 des Mietvertrags eigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden, sofern nicht die Geldforderungen des Mieters im rechtlichen Zusammenhang mit der Forderung des Vermieters stehen, gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind. Der Verzicht des Mieters gilt außerdem nicht für Fälle der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters.

### **XII. Allgemeine Bestimmungen**

- 1) Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden.
- 2) Die für diesen Vertrag oder seine Abänderung zu entrichtenden Rechtsgeschäftsgebühren gem. § 33 TP 5 GebG hat der Mieter allein zu tragen.
- 3) Diese Urkunde wird zweifach errichtet, die Erstschrift erhält der Mieter, die Zweitschrift der Vermieter.
- 4) Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters werden dem Mieter an die Adresse des Mietbestandes mit der Wirkung zugestellt, dass die Erklärungen als dem Mieter zugegangen anzusehen sind; es sei denn, der Mieter hätte der Vermieter für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekanntgegeben.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....

- 5) Der Mieter ist mit der automationsunterstützten Verarbeitung und Übermittlung der ihr betreffenden Daten einverstanden.
- 6) Bei Zahlungsverzug verpflichtet sich der Mieter, ab Fälligkeit 8 % an Verzugszinsen p.a. sowie dzt. € 10,00 an Mahnspesen für die erste Mahnung und dzt. € 20,00 für jede weitere Mahnung zu bezahlen.
- 7) Der Mieter verpflichtet sich weiters, die notwendigen Kosten einer außergerichtlichen Rechtsverfolgung oder -betreibung zu bezahlen, sofern diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen.

### XIII. Sonstige Bestimmungen

- 1) Hinweistafeln und Reklameschilder  
Die Anbringung von Geschäftstafeln, Reklameschildern, Firmen- bzw. Leuchtschriften etc. an der Fassade des Hauses ist gestattet, wobei das Einvernehmen mit dem Vermieter vor der Montage herzustellen ist.
- 2) Vorsteuerabzugsberechtigung  
Der Mieter erklärt an Eides statt kein Jungunternehmer sowie überwiegend vorsteuerabzugsberechtigt aus seiner Geschäftstätigkeit zu sein.
- 3) Rückgabebestimmungen  
Der Mieter ist verpflichtet, den Mietbestand bei Vertragsende leer und geräumt von allen im Eigentum des Mieters stehenden Fahrnissen, besenrein, zu übergeben. Sollte dies nicht erfolgen, ist der Vermieter berechtigt, die Herstellung des oben genannten Zustandes aus den Mitteln der hinterlegten Kautions zu begleichen.

.....

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

STIA Immo GmbH

---

Graz, am .....

Gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom .....

GZ.: A 8/4-28810/2011

Für die Stadt Graz als Mieter:

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister:

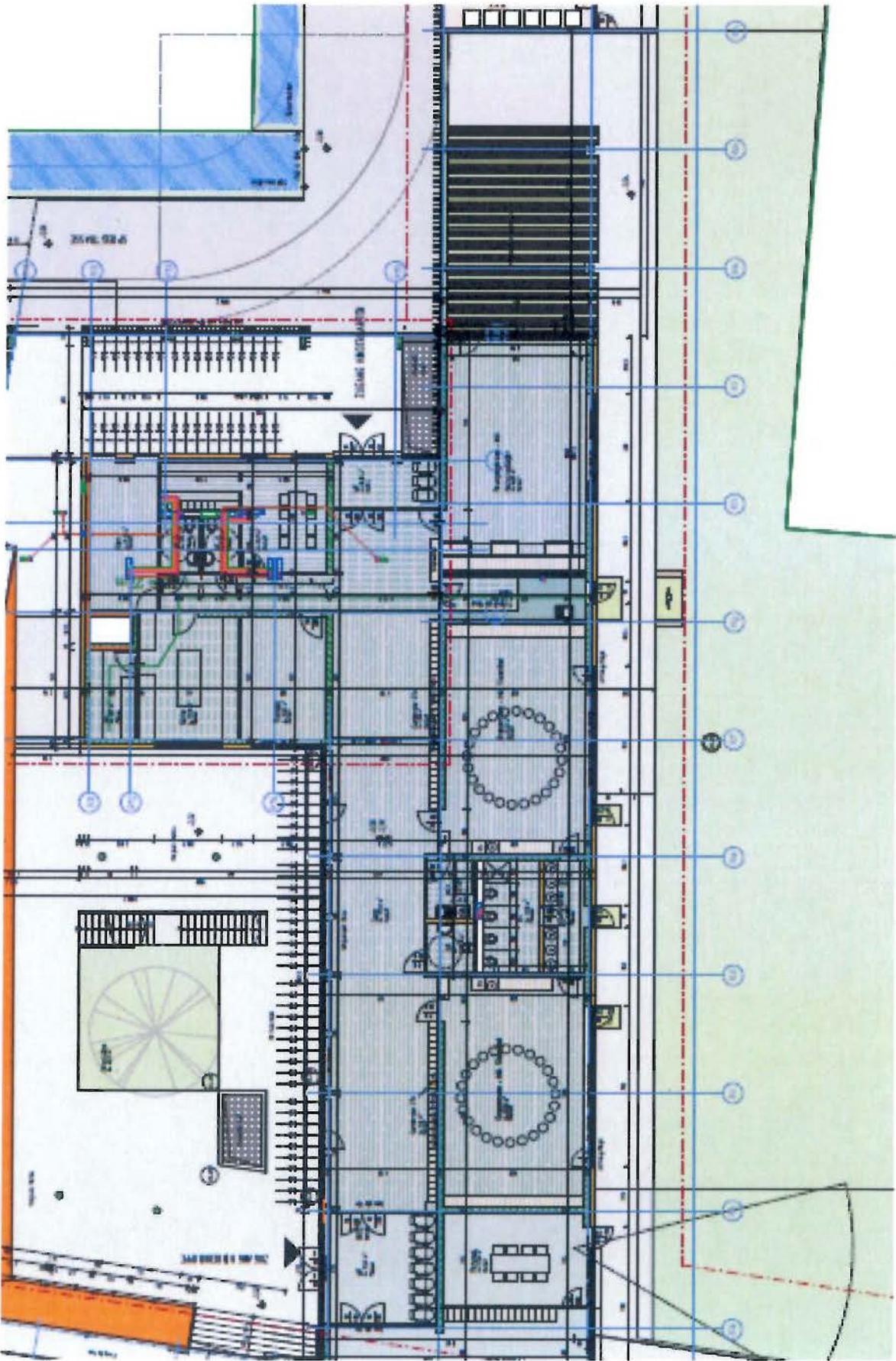
\_\_\_\_\_  
Der Gemeinderat/die Gemeinderätin:

\_\_\_\_\_  
Der Gemeinderat/die Gemeinderätin:

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....  


Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftföher:



# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Zweigruppiger Kindergarten in der Vinzenzgasse 53, 8020 Graz

### 1. Allgemeine Projektbeschreibung

#### 1.1 Allgemeines

Beim BV Vinzenzgasse 51, 53, 55, 57a-d handelt es sich um einen unterkellerten Neubau mit 1, 3 bzw. 5 Geschossen mit 137 Wohneinheiten, einer Kinderkrippe und einen Kindergarten (jeweils 2 Gruppen). Weiters wird eine Tiefgarage mit 111 Stellplätzen errichtet bzw. werden 10 PKW-Abstellplätze im Freien errichtet. Mit der Generalplanung des Projekts wurde das Büro Wallner & Schemitsch Zivilingenieure beauftragt.

Der zweigruppige Kindergarten in der Vinzenzgasse 53 umfasst ca. 530 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie ca. 1.300 m<sup>2</sup> (gem. Plan für Ansuchen um Förderung) gekennzeichnete Freifläche. Die Flächen- und Raumaufstellung ist der Anlage 1 zu entnehmen. Der Grundriss gemäß Plan für Ansuchen um Förderung vom 13.02.2018 (Anlage 2) und der Lageplan und Schnitte gemäß Einreichplanung vom 04.12.2017 liegen bei (Anlage 3). Die lichte Raumhöhe in den Gruppen-, Ruhe- und Therapieräumen beträgt 3,0 m.

#### 1.2 Ver- und Entsorgung der Liegenschaft

|           |  |
|-----------|--|
| Strom:    | Anschluss erfolgt durch den Netzbetreiber Energie Graz GmbH & Co KG; der Stromanbieter ist frei wählbar  |
| Wasser:   | Holding Graz   |
| Kanal:    | Öffentlicher Kanal Holding Graz  |
| Müll:     | Müllabfuhr der Stadt Graz  |
| Telefon:  | Netzbetreiber Telekom; Telefonanbieter frei wählbar, welche über das Netz der Telekom erhältlich sind (Kabelanschluss nach Verfügbarkeit bzw. Vorgabe)                                 |
| Heizung:  | Fernwärme - Energie Graz   |
| TV:       | Digitale Haus-Sat-Anlage (Receiver nicht inkludiert); Grundversorgung ORF 1 & 2, ATV, sowie alle über Astra gesendeten TV-Programme.<br>Kabelanschluss nach Verfügbarkeit bzw. Vorgabe |
| Internet: | Anschluss über Telekomleitung möglich bzw. alternativer Anbieter nach Verfügbarkeit bzw. Vorgabe   |

### 2. Gemeinschaftsanlagen

Die überdachten Müll- und Fahrradabstellplätze sind im Bereich der Außenanlagen entlang der Spielstraße des Gebäudes angeordnet. Die Müllplätze sind laut Planung und Vorgabe beleuchtet.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

## 2.1 Zugang Kindergarten

Der barrierefreie Zugang zum Kindergarten erfolgt von der Vinzenzgasse aus entlang der Spielstraße zum östlich der Gesamtanlage situierten Eingang des Kindergartens.

Im Bereich des Kindergarten-Eingangs wird eine Briefkastenanlage angeordnet (mit Kindergartenschlüssel sperrbar).

Schließanlage:

Geschlossenes 1-Schlüssel-Schließsystem mit Sicherheitskarte; d.h., dass mit einem Schlüssel alle notwendigen Türen gesperrt werden können (Eingangstüre Kindergarten, Keller, TG-Rolltor, Briefkasten u. dgl.).

Der Zugangsbereich zum Kindergarten wird mit entsprechender Beleuchtung und allen behördlich vorgeschriebenen Sicherheitsmaßnahmen ausgestattet.

## 2.2 Tiefgarage und Kellergeschoß (KG)

Der Zugang erfolgt über die allgemeinen Stiegenhäuser der Wohnanlage bzw. den Aufzügen. Die Zugangstüren vom Stiegenhaus in das KG sind aus Stahlblech EI2 30-C, selbstschließend und versperrbar.

Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über eine Rampe mit Toranlage, welche über einen Schlüsselschalter oder optional erhältlichen Funksender bedient wird. Die Tiefgarage ist für Fahrzeuge mit einer maximalen Höhe von 2,10 m ausgelegt.

Zum Kindergarten gehören 2 mitgemietete Kellerabteile, welche durch ein Lattenrostsystem aus verzinkten Stahlblechen abgetrennt und mit dem Kindergartenschlüssel absperrenbar sind.

Fußbodenoberfläche der Kellerräume und der Tiefgarage: Beton geglättet

Alle technisch erforderlichen und/oder behördlich vorgeschriebenen Sicherheitseinrichtungen wie Feuerlöscher, Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung, Beschilderung, etc. werden ausgeführt.

## 2.3 Außenanlagen

Die Gehwege werden entweder asphaltiert, betoniert oder mit Betonplatten versehen.

Die Feuerwehr- und Müllzufahrt erfolgt über die Vinzenzgasse im Osten und verläuft entlang der Spielstraße. Die Feuerwehr- und Müllausfahrt befindet sich am Ende der Spielstraße im nördlichen Bereich des Grundstücks und führt auf die Eisengasse. Diese ist für den allgemeinen Verkehr gesperrt.

## 3. Bau- und Ausstattungsdefinition

### 3.1 Rohbau

Gründung:

Fundierung als Flachgründung mittels einer bewehrten Bodenplatte nach statischen und geologischen Erfordernissen.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....

#### Rohbau:

Rohbaukonstruktion: in Mischbauweise, als Stahlbetonkonstruktion oder in Ziegelmassivbauweise, Bemessung jeweils nach statischem Erfordernis.

#### Decken und Dächer:

Geschossdecken und Flachdachkonstruktion: als Stahlbetondecken, Hohldielendecken oder Elementdecken. Bemessung jeweils nach statischem Erfordernis.

### **3.2 Fassade**

#### Fassade:

Putzfassade im Wärmedämmverbund-System (WDVS Dünnputz), vorgehängte Eternit-Fassade sowie Pfosten-Riegel Fassade nach Festlegungen Bauphysik und Brandschutzkonzept. Farbgestaltung nach Wahl des Architekten. Im Bereich der Freispielfläche kommt die Eternit-Fassade zur Ausführung.

#### Fenster- und Fenstertüren, Fixverglasungen:

Ausführung in Kunststoff Weiß mit Isolierverglasung. Fenster- und Fenstertüren entsprechen zumindest den vorgegebenen bauphysikalischen Werten im Energieausweis.

Die Verglasung der Fenster erfolgt bis zu einer Höhe von 1,20 m mit Sicherheitsglas. Glastüren werden zur Gänze in Verbundsicherheitsglas ausgeführt. Verglasungen, die die Mindestparapethöhe des Steiermärkischen Baugesetzes, unterschreiten, werden in Bereichen, in denen die Absturzhöhe mehr als 1,0 m beträgt, in Verbundsicherheitsglas ausgeführt oder zumindest gleichwertig gegen Absturz gesichert. Fenster oder Fenstertüren werden wenn die Absturzhöhe mehr als 1,0 m beträgt, gegen unkontrolliertes Öffnen durch Kinder gesichert.

Türdrücker werden mit so genannten Sicherheitsdrückern (rund, nach hinten gebogen) ausgeführt.

Parapete in Gruppen-, Kleingruppen-, Therapie- und Ruheräumen werden in einer Höhe von max. 60 cm über Fußbodenoberkante ausgeführt.

#### Außenfensterbänke:

Sohlbänke aus Aluminium, Oberfläche naturel oxidiert oder beschichtet, nach Wahl des Architekten.

#### Innenfensterbänke:

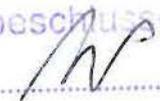
Holzwerkstoffplatten beschichtet mit Melaminharzplatten.

#### Beschattung:

Außenjalousien 50mm mit seitlicher Abspannung, manueller Antrieb. Im Bereich der Freispielfläche wird entweder ein alternatives Sonnenschutzsystem ausgeführt (mittels Screens die nur bis auf 2m über GOK reichen) oder bei Ausführung der Außenjalousien ein Anfahrerschutz gegen mechanische Beschädigungen vorgesehen.

#### Blitzschutz:

Blitzschutzvorrichtungen gemäß ÖVE/ÖNORM EN 62305.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....  .....

### 3.3 Innenwände

Stahlbetonwände, Mauerwerk oder Leichtbauwände in Trockenbauweise je nach statischen und schallschutztechnischen Anforderungen.

### 3.4 Brandschutz und Fluchtwege

Eine eventuell erforderliche Fluchtwegsbeleuchtung wird den behördlichen Vorgaben bzw. Brandschutzkonzept entsprechend ausgeführt.

Sämtliche Fluchtwege werden mit einer normentsprechenden netzunabhängigen Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung ausgestattet. Die Fluchtwegkennzeichnung wird gemäß Kennzeichnungsverordnung ausgeführt.

Die Fluchtwegtüren ins Freie sowie zu den Gruppenräumen, zu den Ruheräumen, und zum Kleingruppen-/Therapieraum sind in Fluchtwegrichtung angeschlagen. Die Fluchtwegtüren (z.B. in den Garten) werden zumindest mit normentsprechenden Notausgangbeschlägen ausgestattet.

Unmittelbar auf Verkehrsflächen führende Türen werden so ausgeführt, dass Kinder die Einrichtung nicht unbemerkt verlassen können. Eine ungehinderte Fluchtmöglichkeit auf die Freispielfläche wird dabei gewährleistet.

Für sämtliche Ausstattungen wie z.B. Wandtafeln, Verkleidungen udgl. werden mindestens schwer brennbare (B1), schwach qualmende (Q1) und nicht tropfende (Tr1) Materialien verwendet.

In allen Aufenthaltsräumen inkl. Garderobe und Gang werden nach behördlichen Vorgaben netzverbundene Brandmelder (Verkabelt oder Funk) mit Alarmierungseinrichtung angebracht.

Ein Fluchtwegplan wird erstellt und gut sichtbar im Gebäude angebracht.

Durchdringungen von Brandabschnitten durch Leitungen werden normgemäß verschlossen.

## 4. Bau- und Ausstattungsdefinition

### 4.1 Bodenbeläge

Gruppenräume, Bewegungsräume, Therapieraum, Büro, Personal, Gang/Garderoben:

In den Gruppenräumen, im Bewegungsraum, im Therapieraum, im Büro- und Personalraum sowie in den Garderobebereichen wird ein pflegeleichter, fußwarmer Parkettboden ausgeführt. Im Bewegungsraum wird ein Schwingboden ausgeführt.

Abstellräume:

Linoleum, Parkett oder Feinsteinzeug

Küche, Eingangsbereich, Putzraum, Schmutzschleuse:

Feinsteinzeug, Rutschfestigkeitsklasse R9

Sanitärraum und WC:

Feinsteinzeug/Fliesen, Rutschfestigkeitsklasse R10

Sockelleisten werden passend zum jeweiligen Bodenbelag wischfest und fugendicht ausgeführt.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....

#### 4.2 Wandoberflächen

Gruppenräume, Bewegungsräume, Abstellräume, Personal, Gang, Büro, Garderobe, Putzraum und Windfang:

Verputzt und/oder gespachtelt nach bauphysikalischem Erfordernis, Oberfläche gemalt, Innendispersion weiß. Wischfeste Ausführung mit Latexbeschichtung im Windfang, Garderobe, Putzraum und Gang bis zu einer Höhe von rd. 120 cm.

Sanitärraum, WC, Küche, Schmutzschleuse:

Verfliesungen bis Deckenunterkante. Fliesenfarben nach einem mit dem ABI abzustimmenden Farbkonzept (Verschmutzungsproblematik, Sterilität, kinderfreundlich etc.).

#### 4.3 Deckenflächen

Abstellräume, Personal, Gang, Büro, Küche, Garderobe, Putzraum, Sanitärraum, WC und Windfang:

Verputzt oder gespachtelt, Oberfläche gemalt, Innendispersion weiß.

Gruppenräume, Bewegungsräume:

In allen Aufenthaltsräumen wird der obere Raumabschluss ganzflächig mit (abgehängten) Akustikelementen lt. Vorgabe Bauphysik ausgestattet.

In den Gruppenräumen und im Bewegungsraum werden Deckenschienen für Verdunkelung bzw. Vorhänge eingebaut.

Im Bewegungsraum wird ein statisch wirksamer Unterzug oder eine Stahlunterkonstruktion zur Montage von Turngeräten vorgesehen.

#### 4.4 Türen

Haupteingangstüren / Verbindungstüre Kinderkrippe:

Die Haupt- und Windfangtüren werden als Doppelflügeltüren 200 x 210, mit einer Gehflügeldurchgangslichte von mind. 90/210 cm, errichtet. Die außenliegende Gebäudeeingangstüre erfüllt die erforderliche Witterungsklasse, Einbruchswiderstandsklasse sowie bauphysikalische Erfordernisse und ist thermisch getrennt ausgeführt.

Im Bereich der angrenzenden Kinderkrippe wird ebenfalls eine Doppelflügeltüre mit 200 x 210 ausgeführt.

Die Türen werden so ausgestattet, dass Kinder die Einrichtung nicht unbemerkt verlassen können. Ein Zutrittssystem mit elektrisch angesteuerten Schloss ist vorgesehen.

Innentüren:

Oberfläche weiß beschichtet, Holzzargen weiß, gefalzt, Durchgangslichter lt. Einreichplan (min. 80/200 cm) in Fluchrichtung aufzumachen. Türdrücker werden mit so genannten Sicherheitsdrückern (rund, nach hinten gebogen) ausgeführt.

Die Türen in den Kinder-WC-Zellen sind halbhoch (ca. 1,60 m) gehalten. Sie werden so verschließbar ausgebildet, dass sie jederzeit von außen geöffnet werden können. Die Türen in den Kinder-WC-Zellen sind mit Gummidichtungen (keinen Bürsten!) ausgestattet, sodass ein Einklemmen der Finger nicht möglich ist.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

#### 4.5 Elektroinstallation

##### Energieversorgung:

Das Objekt wird über das Stromnetz der Energie Graz versorgt. Die Zähler und Allgemeinverteiler befinden sich im Technikraum im Kellergeschoss.

Eine eventuell erforderliche Fluchtwegsbeleuchtung wird den behördlichen Vorgaben bzw. Brandschutzkonzept entsprechend ausgeführt.

Sämtliche Fluchtwege werden mit einer netzunabhängigen Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung (mit Zeitschaltfunktion) gemäß TRVB E 102 ausgestattet. Die Fluchtwegkennzeichnung ist gemäß Kennzeichnungsverordnung ausgeführt.

In allen Aufenthaltsräumen inkl. Garderobe und Gang werden nach behördlichen Vorgaben netzverbundene Brandmelder (Verkabelt oder Funk) mit Alarmierungseinrichtung angebracht.

Die Steckdosenauslässe werden mit geprüften Kindersicherungen versehen, die Berührungsspannungen mit Sicherheit ausschließen.

Der E-Herd in der Küche wird mit einer Sicherung gegen unkontrollierte Inbetriebnahme durch die Kinder mit einem gesonderten Drehschalter außer Kinderreichweite ausgestattet.

##### Beleuchtungskörper:

Die Beleuchtungskörper (Leuchten inkl. Leuchtmittel) werden in allen Räumen ausgeführt.

Grundsätzlich ist von Deckenleuchten auszugehen. In den Gruppen- und Bewegungsräumen werden diese ballwurfsicher sowie bündig mit der abgehängten Akustikdecke hergestellt.

Die Beleuchtungsstärke für die künstliche Beleuchtung wird normgerecht ausgeführt. Zumindest beträgt diese in allen Aufenthaltsräumen mind. 400 Lux, in allen anderen Räumen mind. 100 Lux.

In Bereichen, in denen mit Lebensmitteln hantiert wird, sind die Beleuchtungskörper mit Berstschutz bzw. splittersicher auszustatten.

In den Gruppenräumen sollte in der Nähe vom Waschbecken (Einbau-Waschtisch im Unterschrank) ein Elektroanschluss vorgesehen werden.

##### Stromkreisaufteilung und Zählung:

Im Technikraum werden die Zählerverteiler und der Allgemeinverteiler errichtet. Im Allgemeinverteiler sind sämtliche Sicherungsabgänge für die allgemeinen Anlagen (Allgemeinflächen, Laubengänge, Außenanlage, etc.) untergebracht.

##### Zutrittskontrolle und Gegensprechanlage:

Unmittelbar auf Verkehrsflächen führende Türen werden so ausgeführt, dass Kinder die Einrichtung nicht unbemerkt verlassen können. Beim Haupteingangsbereich wird eine zentrale Gegensprechanlage mit Schnittstelle zu einem Mobiltelefon hergestellt. Für die Haupteingangstür ist folgende elektrische Schaltung geplant:

- Zutritt von außen nur mit frei programmierbarer Sicherheitskarte oder einem elektrischen Zahlenschloss
- Ausgang innen über nicht von Kindern erreichbaren Taster welcher den Türöffner betätigt.

Bei der Ausführung mit Sicherheitskarte ist folgende Mindestausstattung geplant:

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....

- Lesepunkt bei Eingangstür
- Schaltung, dass nur bei berechtigten Karten der Türschließer öffnet
- 100 Magnetkarten
- Codierstation für die Programmierung der Magnetkarten
- Software für die Programmierung und Verwaltung der Magnetkarten

Das von der Stadt Graz bei Kinderbetreuungseinrichtungen bereits verwendete Zugangskontrollsystem KABA soll eingebaut werden.

#### Elektrotechnische Raumausstattung Kindergarten:

Sämtliche Räume des Gebäudes sowie der Zugangsbereich, die überdachte Freispielfläche und der Freibereich werden entsprechend der Nutzung als Kindergarten mit Steckdosen, Lichtauslässen, Schaltern und Beleuchtungskörper (inkl. Beleuchtungsmittel) ausgestattet. Im Büro werden zudem der Telekom-Anschluss und ein SAT-Anschluss hergestellt. Weiters wird im Büro ein Breitbandanschluss, ein 19 Zoll EDV Schrank mit 4 HE sowie eine Netzwerkverkabelung zum Arbeitsplatz und zum Schließsystem vorgesehen.

#### **4.6 Heizung, Warmwasserbereitung und Kaltwasser**

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über Fernwärme. Eine zentrale Warmwasserbereitung ist im Technikraum vorgesehen. Sämtliche Räume des Kindergartens werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Sollten dennoch Heizkörper erforderlich sein, so werden diese so aufgestellt und abgesichert, dass für die Kinder keinerlei Gefährdung entstehen kann (keine Sprossenheizkörper). Die Regelung erfolgt dezentral mit Raumtemperaturthermostaten in jedem Raum bzw. Raumgruppe. Bei der Warmwasseraufbereitung wird auf Sicherheit gegen Legionellen geachtet. Gartenseitig werden 2 selbstentleerende Wasseranschlüsse (Kemperventil) vorgesehen.

#### **4.7 Lüftungsanlagen**

Bei den innenliegenden WC's, dem Putzraum und im Sanitärraum werden Unterputzlüfter mit dazu gehörigem Nachlaufrelais ausgeführt und wo erforderlich über Dach entlüftet. In der Küche wird über der Waschstraße mit der Hauben-Spülmaschine eine mechanische BE-Entlüftung vorgesehen.

#### **4.8 Sanitärausstattung**

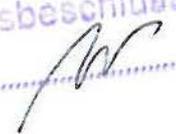
Sanitärkeramik Farbton weiß. Mischwasserarmaturen als Einhebelmischbatterien, wassersparend.

#### WC:

Wand WC mit 2-Mengenspültechnik und UP-Spülkasten, Handwaschbecken, Seifenspender, Papierhandtüchern und -korb, Toilettenpapierhalter, fliesenbündiger Spiegel über Waschbecken. Behindertengerechte Ausstattung im WC.

#### Putzraum:

Waschmaschinenanschluss inkl. Abwasseranschluss und ein Wirtschaftswaschbecken (in einer Höhe von ca. 45 cm mit Gitterdeckel und schwenkbarer Armatur) wird im Putzraum vorgesehen.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

#### Sanitärraum:

Dieser Raum wird kindergerecht ausgestattet. Für die Entnahme des Warmwassers bei den Waschbecken wird ein Temperaturbegrenzungsregler, außerhalb der Reichweite der Kinder installiert, damit gewährleistet ist, dass nur Warmwasser bis zur voreingestellten Temperatur, die während der Betriebszeiten des Kindergartens nicht mehr als 40 Grad Celsius betragen darf, entnommen werden kann.

Die Waschbecken und WC-Sitze für die Kinder werden in entsprechender Höhe montiert. Über jedem Waschbecken wird ein bruchsicherer Spiegel in Kinderhöhe und fliesenbündig montiert. Die Sanitärräume werden mit Seifenspendern, Papierhandtüchern und -körben ausgestattet. In den WC-Boxen ist jeweils 1 Toilettenpapierhalter vorgesehen.

Die Türen in den Kinder-WC-Zellen werden halbhoch (ca. 1,60 m) gehalten. Sie werden so verschließbar ausgebildet, dass sie jederzeit von außen geöffnet werden können. Die Türen in den Kinder-WC-Zellen werden mit Gummidichtungen (keinen Bürsten!) ausgestattet, sodass ein Einklemmen der Finger nicht möglich ist.

#### Küche:

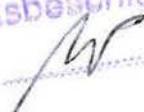
In der Küche werden Anschlüsse für Kaltwasser, Warmwasser und Abfluss zur Ver- und Entsorgung von Küchenspüle und Geschirrspüler vorgesehen. In der Küche sind weiters die Anschlüsse für eine Waschstraße mit Hauben-Spülmaschine und mechanische BE-Entlüftung (Elektro, Kalt- und Warmwasser, 70 mm Abflussleitung) sowie der Elektroanschluss für den Regenerierofen (50 Essen) erforderlich.

### **5. Freiflächen**

Dem Kindergarten ist eine abgegrenzte Freispielfläche gewidmet. Das Grundstück wird allseitig mit einem beschichteten Maschendrahtzaun eingezäunt (Zaunhöhe mind. 1,20m). Gartentore zum öffentlichen Bereich und zur angrenzenden Kinderkrippe werden vorgesehen. Gartenseitig sind 2 selbstentleerende Wasseranschlüsse (Kemperventil) vorgesehen.

Weiters wird ein selbstentleerender Wasseranschluss für eine Stiefelwäsche im Anschluss an den befestigten Freibereich vorgesehen.

Die Herstellung einer Bodenplatte von 3 x 3 m für die optionale Errichtung einer Gartenhütte ist enthalten.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

|   |                     |   |
|---|---------------------|---|
|  | <b>Signiert von</b> | König Anna  |
|   | <b>Zertifikat</b>   | CN=König Anna,O=Magistrat Graz,<br>L=Graz,ST=Styria,C=AT,   |
|   | <b>Datum/Zeit</b>   | 2018-03-06T11:22:32+01:00   |
|   | <b>Hinweis</b>      | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter:<br><a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden. |

|   |                     |   |
|---|---------------------|---|
|  | <b>Signiert von</b> | Peer Katharina  |
|   | <b>Zertifikat</b>   | CN=Peer Katharina,O=Magistrat Graz,<br>L=Graz,ST=Styria,C=AT,   |
|   | <b>Datum/Zeit</b>   | 2018-03-06T11:25:12+01:00   |
|   | <b>Hinweis</b>      | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter:<br><a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden. |

|   |                     |   |
|---|---------------------|---|
|  | <b>Signiert von</b> | Kamper Karl   |
|   | <b>Zertifikat</b>   | CN=Kamper Karl,O=Magistrat Graz,<br>L=Graz,ST=Styria,C=AT,  |
|   | <b>Datum/Zeit</b>   | 2018-03-06T16:54:22+01:00   |
|   | <b>Hinweis</b>      | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter:<br><a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden. |

|  |                     |   |
|--|---------------------|---|
|  | <b>Signiert von</b> | Fürntratt Günter  |
|  | <b>Zertifikat</b>   | CN=Fürntratt Günter,O=Magistrat Graz,<br>L=Graz,ST=Styria,C=AT,   |
|  | <b>Datum/Zeit</b>   | 2018-03-07T08:50:50+01:00   |
|  | <b>Hinweis</b>      | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter:<br><a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden. |

|   |                     |   |
|---|---------------------|---|
|  | <b>Signiert von</b> | Hohensinner Kurt  |
|   | <b>Zertifikat</b>   | CN=Hohensinner Kurt,O=Magistrat Graz,<br>L=Graz,ST=Styria,C=AT,   |
|   | <b>Datum/Zeit</b>   | 2018-03-09T10:20:18+01:00   |
|   | <b>Hinweis</b>      | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter:<br><a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden. |

|   |                     |   |
|---|---------------------|---|
|  | <b>Signiert von</b> | Wolf Nicole   |
|   | <b>Zertifikat</b>   | CN=Wolf Nicole,O=Magistrat Graz,<br>L=Graz,ST=Styria,C=AT,  |
|   | <b>Datum/Zeit</b>   | 2018-03-13T08:56:39+01:00   |
|   | <b>Hinweis</b>      | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter:<br><a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden. |

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....

## Mokoru Alexandra

---

**Von:** Wolf Nicole  
**Gesendet:** Dienstag, 13. März 2018 09:37  
**An:** Mokoru Alexandra  
**Betreff:** WG: Bitte um Freigabe der OTS Akten für den Gemeinderat

**Von:** Riegler Günter  
**Gesendet:** Dienstag, 13. März 2018 08:33  
**An:** Wolf Nicole <Nicole.Wolf@stadt.graz.at>  
**Cc:** Unger Claudia <claudia.unger@stadt.graz.at>  
**Betreff:** Re: Bitte um Freigabe der OTS Akten für den Gemeinderat

Liebe Frau Wolf,  
Alle Stücke sind von mir aus okay.  
Bitte in meinem Auftrag frei geben!

Lg  
GR

Von meinem iPad gesendet

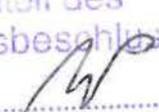
<9544877\_4.1\_A\_8-4\_-\_28810-2011\_-\_Schule\_Leopoldinum.pdf>

<9566021\_2.1\_Graz\_Winterspiele\_2026\_GmbH\_Gründungsgesellschaft\_inkl.\_GF-Bestellung,\_Eigentümerversammlung\_GR\_15\_03\_2018\_\_Lä,\_Ka,\_Präsbst.pdf>

<9566941\_1.1\_STS,\_Bezirkssportpl.\_Augasse,\_Nachtrag\_A\_8-4-64835-2017\_signiert\_signiert.pdf>

<9566974\_1.1\_Aufwandsgenehmigung\_AOG\_Fenstersanierung\_Lagergasse\_132\_pdfa\_signiert\_signiert.pdf>

<9567112\_1.1\_Stadion\_Graz\_Liebenau\_Maßnahmenpaket\_2,\_Grundsatzbeschluss,\_GR\_15.\_März\_2018,\_Stand\_2018\_03\_09\_0630\_Lä\_Plö.pdf>

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer:  .....