

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 – 28973/2010

Stadion Liebenau, Erweiterung Tiefgarage

Städt. Gdst. Nr. 248/3, 248/6, 237/4, 239/10,

je KG 63113 Liebenau

Nachtrag zum bestehenden Bestandvertrag –
 befristet bis 31.7.2087

Antrag auf Zustimmung

Bearbeiter: Mag. Martin Glauninger

Mag. Sandra Reisinger

Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen,
 Immobilien sowie Wirtschaft und
 Tourismus

BerichterstellerIn:

GR Mag. (FH) EGGER

Graz, am 14.06.2018

Bekanntlich hat der Gemeinderat am 15.03.2018 einen Grundsatz- und Planungsbeschluss hinsichtlich Maßnahmenpaket für das Sport- und Eisstadion Liebenau bzw. Sportzentrum Weinzödl beschlossen. Im Bereich der Eishalle und des Stadions sind u.a. der Neubau einer Trainingseishalle inkl. Verbesserung der Infrastruktur der Merkur Eisarena und des Vorplatzes des Fußballstadions geplant. Weiters wurde auch im Zuge dieser Maßnahmen die Erweiterung der bestehenden Tiefgarage um ca. 187 Stellplätze angedacht.

Mit dem Bestandnehmer Granit wurde ein diesbezügliches Projekt im Zuge des vorgenannten Maßnahmenpaketes ausgearbeitet und soll diese Erweiterung in den bestehenden Maßnahmenplan eingebettet werden. Auch ist eine entsprechende vertragliche Regelung mit der Granit Immobilien GmbH, als Bestandnehmerin, Feldgasse 14, 8020 Graz erforderlich und hat die Abteilung für Immobilien die Vertragsverhandlungen unter Beiziehung der Stadion Liebenau GmbH als Verwalter durchgeführt.

Mit Bestandvertrag vom 27.12.1994 wurde ein Vertrag über die Bestandgabe, Errichtung und Bewirtschaftung von mindestens 600 Abstellplätzen im Stadion Graz – Liebenau, befristet bis 31.07.2087 abgeschlossen. Der jährliche Bestandzins wurde mit ATS 100,00, somit Euro 7,27 festgesetzt.

Auf den Grundstücken Nr. 248/3, Nr. 248/5, Nr. 248/6, Nr. 248/7, Nr. 248/8 und Nr. 248/9 der KG 63113 Liebenau befinden sich in der Garage sowie im Freien insgesamt 687 Stellplätze.

Die Garage und das Stadion sind jeweils Wohnungseigentumsobjekte einkommend in der EZ 1275 der KG 63113 Liebenau. Beide WE-Objekte sind im Eigentum der Stadt Graz. Mit GR-Beschluss vom 14.12.2017 wurde auch der Grundbesitz an die Stadt Graz rückübertragen. Der Betrieb des Stadions und des Bus-Parkplatzes erfolgt unabhängig vom Betrieb der Garage durch die Stadion Graz Liebenau Vermögensverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH.

Zwischen dem Fußball- und dem Eisstadion soll auf den Grundstücken Nr. 248/3, Nr. 248/6, Nr. 237/4 und Nr. 239/10, KG 63113 Liebenau eine neue Eissport-Trainingshalle – Halle B sowie eine Fläche für Veranstaltungen errichtet werden.

Auf denselben Grundstücken Nr. 248/3, Nr. 248/6, Nr. 237/4 und Nr. 239/10, KG 63113 Liebenau soll – unter der neuen Eissport-Trainingshalle und der Veranstaltungsfläche - als Erweiterung der bestehenden Garage eine Tiefgarage mit ca. 279 Stellplätzen errichtet werden. Hierfür müssen jedoch im Zuge des Umbaus Stellplätze abgebrochen werden. Die Garage wird von der bestehenden Garage aus erschlossen. Sofern eine Entlüftung der Tiefgarage erforderlich ist, wird diese baulich in die neue Eissport-Trainingshalle integriert. Die Parkmöglichkeiten werden daher um 187 Parkplätze erhöht.

Zwischen den Vertragsparteien wird einvernehmlich festgehalten, dass die gegenständliche Erweiterung der Tiefgarage durch und auf Kosten der Granit Immobilien im Sinne der vorgenannten Maßnahmen erfolgt. Sämtliche öffentlich-rechtlichen Bewilligungen sind auf Kosten der Granit in Abstimmung mit dem Projektwerber Eishalle einzuholen.

Außerdem wurde eine Erfüllungsgarantie für das Projekt zur Absicherung der Stadt in den ggst. Nachtrag eingearbeitet.

Zur Absicherung der Fertigstellung der Tiefgarage übernimmt die Granit IMMOBILIEN GMBH die Verpflichtung zum sofortigen Beginn der Bauarbeiten an der Tiefgaragenerweiterung ab Rechtswirksamwerden der behördlichen Genehmigungen. Ferner verpflichtet sie sich bei sonstiger Schadenersatzpflicht dazu, im Rahmen des Tunlichen zu einer zügigen Bauführung. Zur Besicherung dieses Anspruches verpflichtet sich die Granit IMMOBILIEN GMBH, längstens 30 Werktage nach Erteilung der Baubewilligung der Stadt Graz eine ausdrückliche für diesen Zweck gewidmete, abstrakte und insolvenzfeste Bankgarantie eines europäischen Bankinstitutes, befristet bis zur Fertigstellung der Tiefgarage über einen Betrag in Höhe von EUR 1.000.000,- zur Verfügung zu stellen. Für den Fall, dass die Baubewilligung nicht bis 30.09.2018 erteilt wurde, darf mit dem Bau der Tiefgarage erst nach der Eiskunstlauf-EM im Jänner 2020 begonnen werden.

Das Bestandverhältnis mit der Granit IMMOBILIEN GMBH beginnt mit der beiderseitigen Unterfertigung dieses Vertrages. Der Bestandvertrag betreffend die Erweiterung der Tiefgarage endet ebenfalls mit 31.07.2017. Das Bauwerk geht entschädigungslos in das Eigentum der Stadt Graz über.

Sämtliche übrigen Punkte des Bestandvertrages vom 27.12.1994 inklusive des Bestandszinses bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichtes stellt der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus 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:

Der Nachtrag zwischen der Stadt Graz und der Granit Immobilien GmbH zum Bestandvertrag vom 27.12.1994 hinsichtlich Tiefgaragenerweiterung im Sinne der Beilagen wird genehmigt.

Anlage:

1 Nachtrag mit Plan

Der Bearbeiter: Mag. Martin Glauninger (elektronisch gefertigt)		Die Bearbeiterin: Mag. Sandra Reisinger e.h.
Die Abteilungsvorständin: Katharina Peer (elektronisch gefertigt)		Der Finanzdirektor: Mag. Dr. Karl Kamper (elektronisch gefertigt)
Der Stadtsenatsreferent: Stadtrat Dr. Günter Riegler (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 *14. Juni 2018*

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 14.06.2018.....

Der/die Schriftführerin:



A 8/4-28973/2010
Gdst. Nr. 248/3, Nr. 248/6, Nr. 237/4 und Nr. 239/10
KG 63113 Liebenau
Erweiterung Tiefgarage
Stadion Liebenau

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

Nachtrag

zum **Bestandvertrag vom 27.12.1994** abgeschlossen zwischen der Stadt Graz, als Bestandgeberin, Hauptplatz 1, 8011 Graz und der Granit Immobilien GmbH, als Bestandnehmerin, FN 48978b, Feldgasse 14, 8020 Graz.

PRÄAMBEL

Mit Bestandvertrag vom 27.12.1994 wurde ein Vertrag über die Bestandgabe, Errichtung und Bewirtschaftung von mindestens 600 Abstellplätzen im Stadion Graz – Liebenau, befristet bis 31.07.2087 abgeschlossen.

Auf den Grundstücken Nr. 248/3, Nr. 248/5, Nr. 248/6, Nr. 248/7, Nr. 248/8 und Nr. 248/9 der KG 63113 Liebenau befinden sich in der Garage sowie im Freien insgesamt 687 Stellplätze.

Die Garage und das Stadion sind jeweils Wohnungseigentumsobjekte einkommend in der EZ 1275 der KG 63113 Liebenau. Beide WE-Objekte sind im Eigentum der Stadt Graz. Der Betrieb des Stadions und des Bus-Parkplatzes erfolgt unabhängig vom Betrieb der Garage durch die Stadion Graz Liebenau Vermögensverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH.

1.

Vertragsgegenstand

Zwischen dem Fußball- und dem Eisstadion soll auf den Grundstücken Nr. 248/3, Nr. 248/6, Nr. 237/4 und Nr. 239/10, KG 63113 Liebenau eine neue Eissport-Trainingshalle – Halle B sowie eine Fläche für Veranstaltungen errichtet werden.

Auf denselben Grundstücken Nr. 248/3, Nr. 248/6, Nr. 237/4 und Nr. 239/10, KG 63113 Liebenau soll – unter der neuen Eissport-Trainingshalle und der Veranstaltungsfläche - als Erweiterung der bestehenden Garage eine Tiefgarage mit ca. 279 Stellplätzen errichtet werden. Hierfür müssen jedoch im Zuge des Umbaus

Stellplätze abgebrochen werden. Die Garage wird von der bestehenden Garage aus erschlossen. Sofern eine Entlüftung der Tiefgarage erforderlich ist, wird diese baulich in die neue Eissport-Trainingshalle integriert. Die Parkmöglichkeiten werden daher um 187 Parkplätze erhöht. Die Lage der Zu- und Abfahrten vom bzw. zum Öffentlichen Gut bleiben unverändert.

2.

Kosten

Zwischen den Vertragsparteien wird einvernehmlich festgehalten, dass die gegenständliche Erweiterung der Tiefgarage durch und auf Kosten der Granit Immobilien im Sinne der vorgenannten Maßnahmen erfolgt. Sämtliche öffentlich-rechtlichen Bewilligungen sind auf Kosten der Granit in Abstimmung mit dem Projektwerber Eishalle einzuholen.

3.

Erfüllungsgarantie

Die Stadt Graz hat ein wesentliches Interesse an der Errichtung der geplanten Tiefgaragenerweiterung und der neuen Eis - Trainingshalle, sowie der rechtzeitigen Inbetriebnahme bis zur ISU – Eiskunstlauf Europameisterschaft, welche vom 20.1. bis 26.1.2020 in Graz stattfinden wird. Der entsprechende Terminplan gemäß beiliegender Anlage ist den Vertragsparteien genauestens bekannt und ist von der GRANIT IMMOBILIEN GMBH unbedingt einzuhalten.

Baubeginn der Tiefgarage, vorbehaltlich einer positiven Baubewilligung ist der 30.9.2018. Sollte bis zum 30.9.2018 die Baubewilligung für die Tiefgarage, aus welchen Gründen auch immer nicht vorliegen, nimmt Granit Immobilien GMBH zur Kenntnis, dass mit den Bauarbeiten erst nach der ISU - Eiskunstlauf Europameisterschaft, welche vom 20.1. bis 26.1.2020 stattfindet, begonnen werden kann.

Die Fertigstellung der Tiefgarage hat soweit zu erfolgen, als dass mit dem Bau der Halle samt Betoneispiste im Jänner 2019 begonnen werden kann. Deklarativ wird festgehalten, dass die Errichtung der Halle durch und auf Kosten der Stadion GmbH erfolgen wird. Die GRANIT IMMOBILIEN GMBH als auch die Stadion GmbH reichen gemeinsam die Unterlagen für dieses Bauprojekt bei der Bau- und Anlagenbehörde ein.

Zur Absicherung der Fertigstellung der Tiefgarage übernimmt die Granit IMMOBILIEN GMBH die Verpflichtung zum sofortigen Beginn der Bauarbeiten an der Tiefgaragenerweiterung ab Rechtswirksamwerden der behördlichen Genehmigungen. Ferner verpflichtet sie sich bei sonstiger Schadenersatzpflicht dazu, im Rahmen des Tunlichen zu einer zügigen Bauführung. Zur Besicherung dieses Anspruches verpflichtet sich die Granit IMMOBILIEN GMBH, längstens 30 Werktage nach Erteilung der Baubewilligung der Stadt Graz eine ausdrückliche für diesen Zweck gewidmete,

abstrakte und insolvenzfeste Bankgarantie eines europäischen Bankinstitutes, befristet bis zur Fertigstellung der Tiefgarage über einen Betrag in Höhe von EUR 1.000.000,- (Euro : eine Million) zur Verfügung zu stellen (Erfüllungsgarantie).

Für den Fall, dass die Granit IMMOBILIEN GMBH nach Baubeginn an der Tiefgarage, aber vor deren Fertigstellung insolvent werden sollte, ist die Tiefgarage unter Rückgriff auf diese Mittel durch die Stadt Graz gestützt auf deren Recht als dingliche Berechtigte fertig zu stellen.

Nach der baulichen Fertigstellung der Tiefgarage, spätestens zum Zeitpunkt der Erstinbetriebnahme ist diese Erfüllungsgarantie an die Granit IMMOBILIEN GMBH zu retournieren.

4.

Schnittstellen

Die technische Schnittstelle zwischen den beiden Bauvorhaben Tiefgarage und Eishalle ist unbedingt einzuhalten.

5.

Bestandverhältnis

Das Bestandverhältnis mit der Granit IMMOBILIEN GMBH beginnt mit der beiderseitigen Unterfertigung dieses Vertrages. Der Bestandvertrag betreffend die Erweiterung der Tiefgarage endet ebenfalls mit 31.07.2087. Das Bauwerk geht entschädigungslos in das Eigentum der Stadt Graz über.

Festgehalten wird, dass voraussichtlich ein rund 200 m² großer Raum im UG der Tiefgarage als Fitnessraum sowie ein rund 60 m² großer Raum im UG der Tiefgarage für ein Notstromaggregat errichtet wird. Diese Räume werden der Stadt Graz unentgeltlich auf die Dauer des Bestandrechtes zur Verfügung gestellt.

6.

Allgemeines

Sämtliche übrigen Punkte des Bestandvertrages vom 27.12.1994 inklusive des Bestandszinses bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Graz, am

Für Bestandgeberin
Für die Stadt Graz:
Gefertigt aufgrund
des Gemeinderatsbeschlusses
vom
GZ.: A 8/4-28973/2010
Der Bürgermeister:

Graz, am

Für die Bestandnehmerin:
Granit Immobilien GmbH

Die Gemeinderätin/Der Gemeinderat:

Die Gemeinderätin/Der Gemeinderat:

Der Schriftführer: *[Signature]*



Legende:

- Fußballstadion, Stadionturm, BSC Liebenau
- Garage (schematisch)
- Bus-Parkplatz Gst. Nr. 237/4
- Eisstadion

Abbildung 1: Lage Bestand. Die Stellplätze im Freien befinden sich auf den Grundstücken 248/3, 248/6, 248/8 und 248/9.




Legende:

- Fußballstadion, Stadionturm, BSC Liebenau
- Garage
- Bus-Parkplatz Gst. Nr. 237/4
- Eisstadion Gst. Nr. 248/1
- Erweiterung Gst. Nr. 239/10
- Kontur Neubau Tiefgarage

Abbildung 2: Übersicht nach Erweiterung.

	Signiert von	Glauningger Martin
	Zertifikat	CN=Glauningger Martin,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-05-29T13:34:01+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Peer Katharina
	Zertifikat	CN=Peer Katharina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-05-29T13:36:58+02:00
	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	2018-05-29T20:51:30+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Riegler Günter
	Zertifikat	CN=Riegler Günter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-06-05T22:35:42+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.