

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 – 5163/2012

Rosenhain Haupthaus, Max-Mell-Allee 16
 Baurecht – Verlängerung der aufschiebenden
 Bedingung bis 31.12.2019

Bearbeiter: Karl Roschitz
 Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen,
 Immobilien sowie Wirtschaft u. Tourismus
 BerichterstellerIn:

GR Mag. Spasler

Graz, 16.01.2020

Bis zum Jahre 2014 wurde das Objekt Max-Mell-Allee 16 als Haupthaus des Seniorenzentrums Aigner Rollet am Rosenhain als Pflegewohnheim genutzt. Bedingt durch die Novelle des Pflegeheimgesetzes erfolgte ein Ersatzbau in unmittelbarer Nähe, da das gegenständliche Objekt für einen Pflegebetrieb nicht mehr geeignet war. Nach intensiven Vorgesprächen und Abstimmung über die Nachnutzung des Gebäudes mit den Geriatrischen Gesundheitszentren bestand Einigkeit darüber, dass „Betreutes oder Serviciertes Seniorenwohnen“ als Nachfolgenutzung geeignet wäre und dafür ein Investor und Vermieter gesucht wurde. Ein Verkauf wurde aufgrund der sensiblen Nachbarschaft des neuen Pflegewohnheims und der Lage inmitten des geschlossenen Immobilienvermögens der Stadt Graz ausgeschlossen.

Im Jahre 2015 erfolgte unter der Federführung der A 8/4 – Abteilung für Immobilien gemeinsam mit den GGZ ein Bieterverfahren, bei dem die mma 16 GmbH als Bestbieter hervorgegangen ist.

Mit Beschluss vom 19.11.2015 wurde die Vergabe des Baurechts an die mma16 GmbH vom Gemeinderat beschlossen.

Basis der vertraglichen Vereinbarung ist ein Baurechtsvertrag auf die Dauer von 60 Jahren, der den Baurechtsnehmer verpflichtet, das Objekt umzubauen und überwiegend zum Zweck des Wohnens für eine Klientel 60+ zu vermieten. Untergeordnet können auch Nutzungen eingemietet werden, die das Wohnkonzept unterstützen.

Der Abschluss des Baurechtsvertrages erfolgte unter der aufschiebenden Bedingung, dass bis 1.1.2019 alle erforderlichen Baubewilligungsbescheide vorliegen.

Die Baubewilligung für den Umbau der Fassaden, die Errichtung von Balkonen und für Teile des Umbaus im Innenbereich lagen innerhalb der ursprünglichen Frist vor. Es fehlte jedoch noch der Bescheid der Bau- und Anlagenbehörde für die Nutzungsänderung von bisher „Pflegewohnheim“ auf „Wohnen“ sowie für die noch offenen Umbaumaßnahmen im Inneren. Die Gründe dafür waren einerseits das verspätete Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes und andererseits Veränderungen in den Anforderungen an das Objekt.

Aus diesem Grund, wurde die ursprüngliche Frist im Vertrag auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 17.01.2019 einvernehmlich auf 30.06.2019 abgeändert. Aufgrund der Komplexität des Projekts erging der endgültige Baubewilligungsbescheid für die Nutzungsänderung von bisher „Pflegewohnheim“ auf „Wohnen“ sowie für die zusätzlichen Umbaumaßnahmen erst am 19.11.2019. Der Bescheid ist mit 20.12.2019 in Rechtskraft erwachsen.

Zur abschließenden rechtlichen Beurteilung wurde die Rechtsanwaltskanzlei PMSP Piaty/Müller-Mezin/Schöllner mit einem Rechtsgutachten beauftragt. Dieses stellt unmissverständlich fest, dass es zu keiner Benachteiligung der anderen Bieter gekommen ist und für den Fall der Versagung der Verlängerung der gegenständlichen Frist mit Schadenersatzansprüchen des Baurechtsnehmers zu rechnen sei.

Um den übrigen Bedingungen des Baurechtsvertrages zu entsprechen und etwaige Schadenersatzansprüche gegenüber der Stadt Graz hintanzuhalten, ist es notwendig, den Termin für den Eintritt der aufschiebenden Bedingung auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides, den 31.12.2019 zu verlängern. Alle übrigen Bestimmungen bleiben unverändert aufrecht.

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

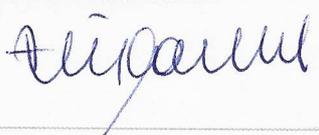
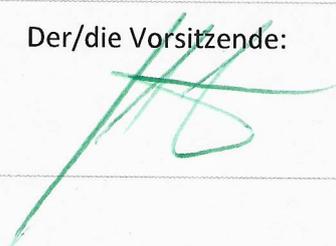
Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 97/2019, beschließen:

Der mit der mma16 GmbH im Jahre 2016 abgeschlossene Baurechtsvertrag für die Liegenschaft Max-Mell-Allee 16 wird dahingehend korrigiert, dass die Bedingung der Rechtskraft des erforderlichen Baubewilligungsbescheides auf den 31.12.2019 abgeändert wird.

Der Bearbeiter: Karl Roschitz (elektronisch unterschrieben)		Der Abteilungsvorstand A 8/4: Mag. Matthias Eder (elektronisch unterschrieben)
Der Finanzdirektor: Mag. Dr. Karl Kamper (elektronisch unterschrieben)		Der Stadtsenatsreferent A 8/4: Stadtrat Dr. Günter Riegler (elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/ mit Stimmen
 angenommen/abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen,
 Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus am 16. Januar 2020

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 16.1.2020 Der/die Schriftführerin: 

	Signiert von	Karl Roschitz
	Zertifikat	CN=Karl Roschitz,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-12-19T15:46:37+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eder Matthias
	Zertifikat	CN=Eder Matthias,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-12-20T13:32:32+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	2020-01-07T08:28:37+01:00
	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	2020-01-08T13:53:50+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.