

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 8/4 – 13210/2012

GR^m D. Matzensteiner

Graz, Datum 20.10.2022

Betreff

Landwirtschaft Lustbühel

Ablauf des Pachtverhältnisses von Herrn Manfred Gruber

Bewirtschaftung durch die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (GBG)

Abschluss eines Pacht- und eines Dienstleistungsvertrages mit der GBG

ab 1.12.2022 auf die Dauer von zehn Jahren

Die Landwirtschaft Lustbühel ist seit 2002 an Herrn Manfred Gruber verpachtet. Der bestehende Pachtvertrag endet am 30.11.2022. Da Herr Gruber bereits in einigen Jahren in Pension gehen wird, wurden Überlegungen hinsichtlich der weiteren Vorgangsweise angestellt. Bereits 2002 wurde die Landwirtschaft Lustbühel vollkommen neu ausgerichtet. Davor wurde die Landwirtschaft als Pferdeeinstellbetrieb geführt und war für die Bevölkerung kaum zugänglich. Der Großteil der Landwirtschaft steht unter Natur- bzw. unter Landschaftsschutz. Der Pferdebetrieb war dafür nicht geeignet, da die Beanspruchung durch die beschlagenen Pferdehufe zu groß war. In Zusammenarbeit mit dem Naturschutzbeauftragten und dem Veterinäramt wurde damals ein Konzept für eine geeignetere Bewirtschaftung mit alten landwirtschaftlichen Tierrassen (Murbodner Rinder, Schafe und Pferde) ausgearbeitet. Außerdem sollte die Durchwegung und Nutzung von Lagerwiesen für die Öffentlichkeit sichergestellt werden. Daher wurde parallel zum Pachtvertrag mit Herrn Gruber auch ein Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, der insbesondere die Nutzungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit sicherstellt und den Mehraufwand dafür an den Pächter abgilt. Zwischenzeitig wurde am Areal Lustbühel eine Hundewiese und ein öffentlicher Kinderspielplatz der Holding ausgestaltet.

Der Trend der Bevölkerung ins Grüne hat sich während der Pandemie nochmals verstärkt und wird vermutlich nach deren Ende anhalten. Die Nutzungsmöglichkeiten für die Bevölkerung sollen daher nochmals unter Berücksichtigung des Naturschutzes erweitert werden. Angedacht sind neue ausgeschilderte Spazierwege in unterschiedlicher Länge und Erläuterungstafeln für die Besonderheiten des Areals.

Die Liegenschaft steht im Eigentum der GBG und wurde an die Stadt Graz vermietet und von dieser verpachtet. Nach Ablauf des bestehenden Pachtvertrages soll die Landwirtschaft Lustbühel unter Beibehaltung des

bisherigen Modells an die GBG verpachtet und durch sie selbst bewirtschaftet werden. Auch dazu soll es parallel einen Dienstleistungsvertrag für Leistungen, die für die Bevölkerung erbracht werden geben. Die GBG verfügt im Forstbereich über Mitarbeiter mit landwirtschaftlicher Erfahrung, die auch die erforderlichen Kenntnisse gem. § 3 der 1. Tierhaltungsverordnung zur Haltung von Nutztieren mitbringen. Wie bisher wird es einen Hofladen und eine Mostschenke geben. Seitens der Stadt Graz soll die Neuausrichtung mit noch mehr Angebot für die Bevölkerung mit Förderungen an die GBG unterstützt werden. Eine ausgeglichene Bewirtschaftung oder gar die Erzielung von Überschüssen durch die extensive Bewirtschaftung der Landwirtschaft ist nicht möglich. Die zusätzlichen Angebote und neuen Projekte werden von der GBG im Laufe des nächsten Jahres ausgearbeitet.

Bei einer kürzlichen Begehung der GBG wurden Mängel an den Fundamenten des Rinderstalls und am Dachstuhl festgestellt. Die Sanierungskosten können derzeit noch nicht beziffert werden. Die Kosten der Sanierung sind nicht von den Instandhaltungsverpflichtungen der GBG aus dem Pachtvertrag umfasst und werden von der Stadt Graz getragen. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Geräte werden durch die Werkstätte der Holding überprüft, sollte diese für die weitere Nutzung nicht mehr brauchbar sein, werden Geräte durch die Verpächterin nachbeschafft.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichts stellt der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien 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. 118/2021, beschließen:

Die GBG bewirtschaftet die Landwirtschaft ab 1.12.2022 mit eigenem Personal im Rahmen des beiliegenden Pachtvertrages und führt die bestehenden Angebote für die Bevölkerung (öffentliche, WC-Anlage, Lagerwiesen, Obstbäume usw.) fort. Die Mehrkosten für diese Angebote werden von der Stadt Graz im Rahmen des ebenfalls beiliegenden Dienstleistungsvertrages abgedeckt.

Die bei der Stadt Graz vorhandenen Betriebsmittel der Landwirtschaft – Tierbesatz lt. Beilage und Tiere des Streichelzoos ohne Auflistung und der Traktor samt Zubehör werden per 30.11.2022 an die GBG im Rahmen des Pachtvertrags überlassen und direkt von Herrn Gruber übergeben, sodass die Betreuung der Tiere stets gewährleistet ist.

Die GBG pachtet die Landwirtschaft Lustbühel ab 1.11.2022 auf die Dauer von zehn Jahren. Das jährliche Pachtentgelt beträgt € 2.400,00 jährlich, wertgesichert mit dem VPI, zusätzlich hat die GBG die Betriebskosten, Heizkosten und der laufenden Instandhaltung der Gebäude und der Grundstückseinrichtungen (Wege, Zäune etc.) zu tragen. Die Kosten der Generalsanierung des Rinderstalls werden von der Stadt Graz getragen. Etwaige notwendige Ersatzbeschaffungen für landwirtschaftliche Geräte für die Neuverpachtung erfolgen durch die Verpächterin.

Für die laufenden Dienstleistungen für die Nutzung durch die Bevölkerung erhält die GBG ein jährliches Entgelt von € 75.000,00. Der Pachtvertrag und der Dienstleistungsvertrag sind aneinander gekoppelt und können nur gemeinsam beendet werden. Eine teilweise oder gänzliche Unterverpachtung ist gestattet, wenn dadurch Vorteile in der Bewirtschaftung entstehen und die Erbringung der Dienstleistungen durch die GBG sichergestellt wird.

Die GBG bemüht sich Konzepte zu entwickeln die Angebote für die Bevölkerung noch zu erweitern z.B. durch Ausweitung der Spazierwege, Infotafeln über die Besonderheiten am Lustbühel (Ameisenbläuling und Hundszahnlilie). Die Konzepte werden 2023 erarbeitet.

Nach einer Phase der Evaluierung des Eigenbetriebs kann auch eine Neuverpachtung durch die GBG angedacht werden, wenn diese gegenüber dem Eigenbetrieb Vorteile mit sich bringt.

Die Bearbeiterin:

Mag^a. Anna König

Die Abteilungsvorständin:

Mag^a. Heike Wolf-Nikodem-Eichenhardt

Der Finanzdirektor:

Mag. Stefan Tschikof

Der Stadtsenatsreferent

Stadtrat Manfred Eber

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit _____ Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des 20.10.22

Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien

Der/Die SchriftführerIn:

Der/Die Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen		<input checked="checked" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/>	bei Anwesenheit von GemeinderätInnen		
<input checked="checked" type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>20.10.22</u>		Der/die SchriftführerIn:	

Pachtvertrag

Abgeschlossen zwischen der

Die Stadt Graz, p.A. A 8/4-Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8010 Graz, als Generalmieterin des Pachtgegenstandes im folgenden kurz **Verpächterin** genannt einerseits

und der

GBG-Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (FN 165279h), Conrad-von-Hötzendorfstraße 94, 8010 Graz, im folgenden kurz **Pächterin** genannt andererseits wie folgt:

I.

Die **Verpächterin** ist Generalmieterin des im beiliegenden, einen integrierenden Vertragsbestandteil bildenden Lageplan dargestellten landwirtschaftlichen Areals **Lustbühel** samt den landwirtschaftlichen Gebäuden, gelegen in der KG 63124 Waltendorf, EZ 2506 und der KG 63119 St. Peter, EZ 149, EZ 151 mit der Anschrift **Lustbühelstraße 32**, das teilweise als geschützter Landschaftsteil (Naturschutzgebiet) ausgewiesen ist, und verpachtet, die im Plan blau umrahmten Teilflächen der Liegenschaft mit den darauf befindlichen Ställen und dem landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäude an die **Pächterin**. Auf dem Pachtgegenstand befinden sich die landwirtschaftlichen Gebäude mit einer Wohnung sowie die zur Pachtliegenschaft gehörenden Ställe (Rinder- und Schafstall, Kleintierhaltung). Die **Pferdeboxen** sind in einem der landwirtschaftlichen Gebäude inkludiert.

Ausgenommen vom Pachtgegenstand ist die im landwirtschaftlichen Gebäude befindliche öffentliche WC-Anlage. Dem Vertragszweck entsprechend wird der im landwirtschaftlichen Hauptgebäude befindliche Präsentationsraum für landwirtschaftliche Produkte und/oder die Darstellung landwirtschaftlicher Leistungen mitverpachtet, ebenso der im Nebengebäude befindliche Hofladen und die **Mostschenke**, jeweils ohne Einrichtung.

Die **Pächterin** kennt die Pachtliegenschaft aus eigener Anschauung genau. Die **Verpächterin** haftet weder für einen bestimmten Zustand derselben noch für einen bestimmten Ertrag der Grundstücksflächen, des Hofladens oder für sämtliche Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Präsentationsraum.

Die **Landwirtschaft Lustbühel** wurde bereits in den letzten 20 Jahren als **Musterlandwirtschaft** mit alten Haustierrassen (Rindern, Schafen und Pferden) betrieben und einzelne Areale überwiegend der Bevölkerung, bzw. Erholungssuchenden zugänglich gemacht. Die Ausrichtung als **Musterlandwirtschaft** ist von der **Pächterin** beizubehalten.

An **totem Inventar** wird ein **Traktor** samt Zubehör zur Verfügung gestellt und ein bei der Übergabe der Pachtliegenschaft zu unterfertigendes Verzeichnis angelegt und Alter und Zustand des Inventars erfasst. Die darin angeführten Stücke werden der **Pächterin** übergeben. Geräte aus der Nutzung des **Vorpächters**, die nicht weiter genutzt werden können, werden von der **Verpächterin** ersetzt. Die **Verpächterin** bleibt **Eigentümerin** dieser Sachen. Die **Pächterin** ist verpflichtet, das übergebene Zubehör nach Zahl, Art und angepasstem Wert in gutem Zustand zu erhalten, laufend zu warten und

Verschleißteile zu ersetzen und bei Pachtende zurückzugeben. Benötigt die Pächterin andere Geräte für die Bewirtschaftung des Areals, hat sie diese aus eigenem zu beschaffen. Diese bleiben in ihrem Eigentum. Eine vorzeitige Rückgabe des toten Inventars an die Verpächterin ist nur mit deren Zustimmung möglich. Solange diese Zustimmung nicht vorliegt, muss die Pächterin das tote Inventar werterhaltend verwahren.

Über das Lebendinventar wird ein unterfertigtes Verzeichnis angelegt, in dem alle Viehstücke unter Anführung von Kennzeichen, Gattung, Rasse, Alter und Gewicht angeführt sind.

Bei Zucht- und Nutztieren ist die Leistung nach den Normen des Landeskontrollverbandes Steiermark, 8010 Graz, Hamerlinggasse 3, und allenfalls die Einteilung in die Leistungsklassen der Zuchtverbände anzugeben.

Die Pächterin ist nach Wahl der Verpächterin verpflichtet, bei Pachtende einen nach dem Verzeichnis gleichwertigen Viehbestand zurückzustellen oder den angepassten Wert der Zucht- und Nutztiere laut Lebendinventar zu leisten. Sich ergebende Differenzen sind bei Gewichtungsunterschieden mit dem Durchschnitt des jeweiligen Marktpreises, wie er im Marktbericht der Landwirtschaftskammer verlautbart ist, auszugleichen. Bei Differenzen im Zuchtwert ist der Durchschnitt der letzten 3 Absatzveranstaltungen der Zuchtverbände zur Wertbemessung heranzuziehen.

Für die beiden älteren Pferde wird im Hinblick auf das derzeitige Alter der Tiere vereinbart, dass diese im Falle ihres Ablebens nicht zu ersetzen sind, bzw. bei Erleben des Pachtendes im dann bestehenden Zustand zurückgestellt werden. Möchte der Pächter die vorhandenen Pferde auf der Landwirtschaft nicht halten, ist er verpflichtet die Bestandspferde auf eigene Kosten bei Einstellbetrieben unterzubringen.

Die Gefahr, der das Vieh während der Pachtdauer ausgesetzt ist, trägt die Pächterin. Nur wenn infolge außerordentlicher Zufälle, ohne dass der Pächter das zur Abwendung Mögliche versäumt hat, Viehstücke umkommen, trägt den Schaden die Stadt Graz.

Die Pächterin verpflichtet sich den überschüssigen Viehbestand, welcher sich aus dem mit ihr abgeschlossenen Dienstleistungsvertrag im Zusammenhang mit der Kleintierhaltung mit Zugang für Besucher eventuell ergibt, in ihr Pachtverhältnis zu übernehmen. Diese Tiere sind von den oben angeführten Bestimmungen bei ausgeschlossen. Ausdrücklich festgehalten wird, dass für diese Tiere keine Restitutionspflicht der Pächterin gegenüber der Verpächterin besteht.

II.

Die Pächterin verpflichtet sich die Bewirtschaftung der Landwirtschaft mit geeignetem Fachpersonal durchzuführen, welches mit der Haltung von Nutztieren ausreichend vertraut ist und gewährleistet die Einhaltung aller diesbezüglich geltenden behördlichen Vorschriften. Bei Beanspruchung von dritten Personen trifft die Pächterin die Aufsichtspflicht für die Einhaltung der gegenständlichen Vertragsbestimmungen und der erforderlichen Sorgfalt. Bei in diesem Zusammenhang eventuell auftretenden Schäden ist die Verpächterin von der Pächterin völlig schad- und klaglos zu halten.

Zur Erreichung des Vertragszweckes, der Führung einer Musterlandwirtschaft ist die Pächterin verpflichtet den Hofladen und die Mostschenke ganzjährig, unter Inanspruchnahme von Kooperationen mit anderen landwirtschaftlichen Betrieben und Institutionen zu führen bzw. die Führung der landwirtschaftlichen Nebenbetriebe im Rahmen eines Teilunterbestandvertrages an Dritte zu übertragen. In diesem Fall ist die Vertragsdauer so zu vereinbaren, dass der/die Unterbestandverträge jedenfalls spätestens mit dem vorliegenden Pachtvertrag endet/n.

Gestattet sind lediglich saisonbedingte bzw. aus wichtigem Gründen erfolgte Schließungen insgesamt im Höchstausmaß von 12 Wochen im Jahr.

Die Öffnungszeiten haben sich im Rahmen der gesetzlichen, bzw. behördlichen Vorschriften zu halten. Auf die Interessen der Anrainer ist bei Führung der Nebenbetriebe; insbesondere bei Festlegung der Öffnungszeiten Rücksicht zu nehmen.

Ebenso sollen vom Pächter im Rahmen der Musterlandwirtschaft zur Erreichung des Vertragszweckes im Präsentationsraum Ausstellungen und Präsentationen abgehalten werden, welche der Bevölkerung das Thema Landwirtschaft im Allgemeinen und das Areal Lustbühel im Besondern vermitteln sollen. Behördliche Vorschriften sind hierbei genauestens einzuhalten. Bei Ausstellungen, die nicht diesem Zweck entsprechen, ist die Pächterin verpflichtet, die Zustimmung der Verpächterin einzuholen.

Allfällige gesetzliche Bestimmungen oder behördliche Vorschriften, bzw. Auflagen sind sowohl bei der Führung des Hofladens, als auch bei jedweden Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Präsentationsraum von der Pächterin genauestens einzuhalten. Sämtliche in diesem Zusammenhang erforderliche behördliche Bewilligungen hat die Pächterin auf eigene Kosten einzuholen.

Die Pächterin beabsichtigt Hoffeste abzuhalten. Die Stadt Graz erteilt hierzu prinzipiell ihre Zustimmung, sofern der Pächterin dafür sämtliche öffentliche-rechtlichen Bewilligungen erteilt werden und alle darin enthaltenen Auflagen eingehalten werden. Ebenso ist bei der Abhaltung von Hoffesten auf die Anrainer Rücksicht zu nehmen.

III.

Für die überwiegend der Bevölkerung dienenden Liegenschaftsteile und Einrichtungen wird parallel zum Pachtvertrag ein Dienstleistungsvertrag auf die gleiche Vertragsdauer abgeschlossen. Die Verpächterin deckt mit dem Dienstleistungsentgelt Leistungen ab, die von Landwirten typischerweise für die Allgemeinheit nicht erbracht werden.

Die Waldflächen die an das Pachtareal angrenzen sind im Generalmietvertrag der Stadt Graz nicht enthalten und sind weder vom Pacht- noch vom Dienstleistungsvertrag mit der Pächterin umfasst.

Der vorliegende Pachtvertrag erlangt nur bei gleichzeitigem Abschluss des Dienstleistungsvertrages Geltung. Einvernehmlich festgehalten wird, dass beide Verträge für die gleiche Geltungsdauer abgeschlossen werden und diese Verträge in Abhängigkeit zueinander abgeschlossen werden, sodass die Auflösung des einen Vertrages ebenso die Auflösung des anderen bedingt.

IV.

Der Pachtvertrag wird auf bestimmte Dauer, und zwar für die Dauer von 10 Jahren beginnend mit 1.12.2022 bis zum 30.11.2032 abgeschlossen. Das Pachtverhältnis erlischt zum angegebenen Endtermin ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Die Stadt Graz ist zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt

- a) Wenn der Generalmietvertrag zwischen Liegenschaftseigentümerin und Verpächterin aufgelöst wird
- b) Wenn der mit dem Pächter abgeschlossene Dienstleistungsvertrag – aus welchen Gründen auch immer zur Auflösung gelangt
- c) Bei zweckwidriger Verwendung des Pachtgegenstandes. (Vertragszweck ist die Führung einer Musterlandwirtschaft)
- d) Bei Vorliegen der im § 1118 ABGB enthaltenen Kündigungsgründe.

- e) Bei schlechter Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes; insbesondere bei Außerachtlassen der in Punkt VI. festgehaltenen Bestimmungen
- f) Wenn die Weiterführung oder der Weiterbestand der Musterlandwirtschaft aus zwingenden Gründen nicht mehr möglich ist

V.

Der jährliche Pachtzins beträgt € 2.400,00 (in Worten: zweitausendvierhundert) zuzüglich der Bruttobetriebskosten. Die Verrechnung erfolgt monatlich aliquot. Als Betriebskosten werden insbesondere vorgeschrieben: Leitungswasser-, Feuer- und Gebäudehaftpflichtversicherung, Hausgebühren, Wasserkosten und Gasheizung. Der Strom ist mit dem EVU direkt zu verrechnen. Für die Betriebskosten wird der Pächterin ein monatlicher Akontobetrag gegen einmal jährliche Verrechnung im Nachhinein in Rechnung gestellt.

Festgehalten wird, dass die Stadt Graz von der Möglichkeit der Option auf unechte Steuerbefreiung Gebrauch macht und daher den Pachtzins ohne Umsatzsteuer in Rechnung stellt. Die Stadt Graz ist berechtigt, die Vorschreibung jederzeit wieder auf Vorschreibung mit Umsatzsteuer umzustellen.

Die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten hat der Pächter, anteilig im Ausmaß der von ihm gepachteten Flächen zu tragen.

VI.

Festgehalten wird, dass Teile des landwirtschaftlichen Areals als geschützter Landschaftsteil (Naturschutzgebiet) ausgewiesen sind. Das Landschaftsbild und der Naturhaushalt, seltene Pflanzen (z.B. Hundszahnlilie) und Tiere (z.B. Ameisenbläuling) sollen in ihrer Form erhalten bleiben und weiterentwickelt werden, d.h. die Bewirtschaftung der Wiesen und sonstigen landwirtschaftlichen Flächen muss extensiv erfolgen. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden.

Die für das Areal vorliegenden behördlichen Bescheide und Verordnungen sind bei der Bewirtschaftung der Flächen genauestens zu berücksichtigen. Ebenso ist auf das von Anton Koschuh erstellte „Pflegekonzept für die Fläche Lustbüchel unter besonderer Berücksichtigung EU relevanter Tagfalter Bedacht zu nehmen, darin enthaltene Vorgaben sind einzuhalten.

Sollten während der Pachtzeit weitere behördliche Anordnungen, insbesondere Anordnungen naturschutzrechtlicher Art getroffen werden, so hat die Pächterin diesen Folge zu leisten.

VII.

Die Pächterin ist verpflichtet, die gepachtete Liegenschaft wie ein guter Landwirt, unter genauester Einhaltung der unter VI. festgehaltenen Bestimmungen, zu bewirtschaften.

Die auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude sind von der Pächterin pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz zu behandeln.

Festgehalten wird, dass sich die zur Landwirtschaft gehörigen Gebäude und Ställe in gutem Zustand befinden. Die Pächterin hat die gewöhnlichen Ausbesserungen der Gebäude zu tragen und notwendige laufende Wartungen durchzuführen. Die Pächterin hat die an sie verpachteten Räumlichkeiten insofern zu warten, Instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern, als es sich nicht um konstruktive statische Probleme, wie z.B. Außenverputz, Gesamterneuerung des Daches, Leitungen im Mauerwerk u.dgl. handelt. Derartige Schäden sind der Stadt Graz bzw. dem beauftragten Verwalter unverzüglich

anzuzeigen. Kommt die Pächterin ihrer vereinbarten Wartungs-, Instandhaltungs- und/oder Erneuerungspflicht nicht nach, kann die Verpächterin nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Pachtobjekt auf Kosten der Pächterin vornehmen lassen.

Die laufenden, gewöhnlichen Ausbesserungen der Anlagen, insbesondere der Wege, Gräben und Einfriedungen, obliegen der Pächterin auf ihre Kosten. Hierzu gehören beispielsweise: das Ausweißen der Ställe, das Ausräumen der Düngerstätten, der Aborte und Senkgruben, das Fegen und Reinigen aller Rinnen, Kanäle und Wasserläufe, die Behebung von Frostschäden an Leitungen und Brunnen, das Bestreuen des Hofraumes mit Sand und Kies, die Desinfektion bei Krankheiten, der Ersatz von Zaunlatten und -stehern, Fensterscheiben, Dachziegel, der Türen, Türschlösser, Schlüssel usw. Die Wege sind von der Pächterin instand zu halten und stehen der Bevölkerung unentgeltlich zur Verfügung. Die Wegehalterhaftung trifft die Pächterin.

Bauliche Veränderungen und Investitionen sind an die vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin gebunden, anlässlich welcher eine etwaige Ablöse oder Wiederherstellung zu vereinbaren ist.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die landwirtschaftlichen Gebäude unter Denkmalschutz stehen und bei Veränderungen an den Gebäuden diesbezügliche Bewilligungen eingeholt werden müssen.

VIII.

Dem Pächter obliegt die ordnungsgemäße Pflege der Obstkulturen und die Ernte der Früchte. Auf die für das gegenständliche Areal erlassenen Verordnungen und Bescheide ist hierbei Bedacht zu nehmen. Anordnungen und Vorgaben des Naturschutzbeauftragten der Stadt Graz ist Folge zu leisten. Das Holz abgestorbener oder durch Naturereignisse vernichteter Obstbäume steht dem Pächter zu, dieser ist jedoch verpflichtet, einen neuen Obstbaum (Hochstammsorten) zu setzen.

IX.

Die Stadt Graz oder deren Vertreter ist befugt, die Wohnräume sowie das Büro der Pachtliegenschaft in Begleitung der Pächterin zu besichtigen. Dies darf nicht zur Unzeit oder in einer Weise geschehen, die die Wirtschaftsführung beeinträchtigen kann. Bei Gefahr im Verzug kann die Verpächterin die Räumlichkeiten jederzeit betreten.

Die restlichen Räumlichkeiten (wie Hofladen, Mostschenke, Präsentationsraum, öffentliche WC-Anlage) sind ohnehin zu gewissen Öffnungszeiten öffentlich zugänglich.

Kulturänderungen, wodurch Wiesen in Äcker und dergleichen umgewandelt werden, darf der Pächter nur nach vorher eingeholter Bewilligung der Verpächterin sowie nach erteilter Zustimmung des Naturschutzbeauftragten der Stadt Graz vornehmen.

X.

Eine teilweise Unterverpachtung und/oder teilweise Untervermietung (Hofladen, Mostschenke) wird der Pächterin gestattet. Die abgeschlossenen Verträge sind der Stadt Graz vorzulegen. Eine gänzliche Untervermietung/Unterverpachtung bedarf der Zustimmung der Verpächterin und ist jedenfalls davon

abhängig, dass die weitere Erfüllung des Dienstleistungsvertrages und die weitere Nutzung des Areals durch die Bevölkerung zur Erholung gesichert wird.

XI.

Die Pächter verpflichtet sich im Sinne von § 93 StVO zur Leistung des Winterdienstes für die an das Areal angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und Gehsteige.

XII.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses aus welchen Gründen immer ist der Pachtgegenstand ohne jedweden Anspruch auf Entschädigung oder Ersatz für getätigte Investitionen der Stadt Graz binnen Monatsfrist zurückzustellen.

XIII.

Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Pachtvertrages verbundenen Kosten und Gebühren werden von der Pächterin getragen.

XIV.

Für die Lukrierung etwaiger für die Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes anfallender Förderungen hat die Pächterin selbst Sorge zu tragen.

XIV.

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wobei jeder Vertragsteil je eine Ausfertigung erhält.

Graz, am

Für die Stadt Graz als Verpächterin
Gefertigt aufgrund des Beschlusses
des Gemeinderates GZ: A 8/4-13210/2012
vom
Die Bürgermeisterin:

Die Pächterin:
GBG-Gebäude- und
Baumanagement Graz GmbH

.....
Elke Kahr

.....
Die Geschäftsführung

Dienstleistungsvertrag

Abgeschlossen zwischen der

Die Stadt Graz, p.A. A 8/4-Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8010 Graz, im Folgenden Auftraggeberin genannt einerseits

und der

GBG-Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (FN 165279h), Conrad-von-Hötzendorfstraße 94, 8010 Graz, im Folgenden Auftragnehmerin genannt andererseits wie folgt:

I.

Die Auftraggeberin ist Generalmieterin des im beiliegenden Lageplan dargestellten landwirtschaftlichen Areals Lustbühel samt den landwirtschaftlichen Gebäuden, gelegen in der KG 63119 St. Peter, EZ 149 und EZ 151 und KG 63124 Waltendorf, EZ 2506 und EZ 2741, mit der Anschrift Lustbühelstraße 30-32, das teilweise als geschützter Landschaftsteil (Naturschutzgebiet) ausgewiesen ist. Diese Landwirtschaft soll der Grazer Bevölkerung zu Erholungszwecken in Form einer Musterlandwirtschaft zur Verfügung stehen, insbesondere gilt dies für die Folgenden im Lageplan ersichtlich gemachten Flächen - die Biotope, die Lagerwiesen und die Kleintierhaltung.

Für die auf den oben zitierten Flächen und einer im landwirtschaftlichen Nebengebäude befindlichen öffentlichen WC Anlage zu erbringenden Dienstleistungen und die mit der Musterlandwirtschaft in Zusammenhang stehende erforderliche Öffentlichkeitsarbeit schließt die Stadt Graz im folgenden kurz Auftraggeberin mit der Dienstleiterin den vorliegenden Dienstleistungsvertrag ab.

Der gegenständliche Dienstleistungsvertrag erlangt nur bei gleichzeitigem Abschluss eines Pachtvertrages für die Landwirtschaft Lustbühel Geltung. Ausgenommen von den zitierten Verträgen sind die Waldflächen des Areals Lustbühel. Einvernehmlich festgehalten wird, dass diese beiden Verträge für die gleiche Geltungsdauer abgeschlossen werden und diese Verträge in Abhängigkeit zueinanderstehen, sodass die Auflösung des einen Vertrages ebenso die Auflösung des anderen bedingt.

II.

Dieser Dienstleistungsvertrag wird für die Dauer von 10 Jahren, beginnend mit 1.12.2022 abgeschlossen und endet somit am 30.11.2032 ohne dass es weiterer Erklärungen oder Kündigungen bedarf.

III.

Die Auftraggeberin ist zur vorzeitigen Vertragsauflösung berechtigt,

- wenn die Dienstleistungen nicht fachgerecht erbracht werden; und sich dieser Zustand nach vorangehender Mahnung durch die Auftraggeberin und unter Setzung einer angemessenen Frist weiter fortsetzt;

- wenn der mit dem Auftragnehmer abgeschlossene Pachtvertrag – aus welchen Gründen auch immer – zur Auflösung gelangt;
- wenn den für das Areal Lustbühel geltenden naturschutzrechtlichen Vorschriften vom Auftragnehmer nicht entsprochen wird, bzw. den Anordnungen des Naturschutzbeauftragten der Stadt Graz nicht Folge geleistet wird.

Der Auftragnehmer ist zur vorzeitigen Einstellung der Dienstleistung vor Vertragsende nicht berechtigt.

Der Auftragnehmer haftet dafür, dass die von ihm für die Erbringung der vereinbarten Dienstleistungen eingesetzten MitarbeiterInnen oder beauftragten SubunternehmerInnen für die Erbringung der Leistungen uneingeschränkt geeignet und befugt sind. Bei Inanspruchnahme von dritten Personen trifft den Auftragnehmer die Aufsichtspflicht für die Einhaltung der gegenständlichen Vertragsbestimmungen und der erforderlichen Sorgfalt. Bei in diesem Zusammenhang eventuell auftretenden Schäden ist die Auftraggeberin vom Auftragnehmer völlig schad- und klaglos zu halten. Für die Entlohnung dieser Personen hat der Auftragnehmer aus Eigenem Sorge zu tragen.

IV.

Als Dienstleistungsentgelt für die Erbringung sämtlicher in diesem Vertrag vom Auftragnehmer zu tätigen Leistungen wird ein Betrag von jährlich € 75.000,00 brutto vereinbart. Die Auszahlung erfolgt vierteljährlich im Nachhinein. Der vierteljährliche Betrag für die Leistungen beträgt € 18.750,00 brutto. Für Dezember 2022 ist von der Auftraggeberin kein Entgelt zu entrichten.

V.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur Erbringung folgender Dienstleistungen:

Pflegeansprüche der ausgewiesenen Nutzungsflächen für die Öffentlichkeit:

Alle Bereiche sind täglich mindestens einmal zu begehen und bei Bedarf zu reinigen. Festgehalten wird, dass das Erscheinungsbild sämtlicher in diesem Dienstleistungsvertrag zitierten Flächen stets in einem gepflegten, unter Einhaltung sämtlicher für das Areal geltender, insbesondere naturschutzrechtlicher Vorschriften, in einem, dem Vertragszweck entsprechenden Zustand zu erhalten ist.

- **Lagerwiesen**
Rund 1,9 ha, 5-6 mal mähen/Jahr
Anmerkung: Fixe Einrichtungen wie Tische und Bänke sind prinzipiell nicht erlaubt bzw. nur beschränkt, im Einvernehmen mit der Auftraggeberin gestattet. Das Einrichten von Feuerstellen ist untersagt.
- **Kleintierhaltung mit Zugang für Besucher (Streichelzoo)**
Rund 1.500 m², mit zugehörigen Stallungen
Hier gilt das steiermärkische Tierschutz- und Tierhaltegesetz sowie die Nutztierhalteverordnung
 - Instandhaltung der Ställe und Umzäunung

Die Instandhaltung der Ställe und der Umzäunung obliegt dem Auftragnehmer. Es ist sicherzustellen, dass die Tiere nicht auf das benachbarte Areal des Kindergartens gelangen können.

Pflege der Flächen (entmisten, sauber halten, teilweises Mähen – in Abhängigkeit der Besucherintensität)

- Tiere

Der Tierbestand, welcher sowohl erwachsene als auch Jungtiere umfasst, wird dem Auftragnehmer in Verwaltung übergeben. Überschüssige Tiere werden vom Auftragnehmer kostenlos in sein Eigentum übernommen.

Der Ersttierbesatz wird von der Auftraggeberin wie folgt übergeben: 7 kleine Ziegen und Kleintiere (in Absprache Hasen, Hühner, Enten, Gänse etc.)

- Fütterung der Tiere:

Die Futterzusammensetzung, Futterqualität und Futterquantität muss den gehaltenen Tierarten entsprechen.

- Pflege der Tiere:

Regelmäßige Kontrolle der Klauen – Pflege nach der Nutztierhalteverordnung, regelmäßige Kontrolle des Felles – Entfernen von Verunreinigungen etc; bei Schafrassen zumindest einmal jährlich scheren (vorzugsweise im Frühjahr – Mai/Juni, je nach Witterung), regelmäßige Kontrolle der Zähne.

- Stallhygiene

Reinigung des Stalles mindestens einmal täglich – zumindest Entfernung von Verunreinigung durch Kot und Harn.

Komplettreinigung des Stalles – ausmisten, dampfstrahlen und desinfizieren am letzten Tag der Entwurmung.

- Tierärztliche Betreuung:

Entwurmung der Tiere zumindest zweimal jährlich – Frühjahr und Herbst, bzw. im Bedarfsfall.

Regelmäßige Kontrolluntersuchung auf Parasiten durch eine(n) Tierarzt/ärztin oder durch eine Bundesanstalt für veterinärmedizinische Untersuchungen – Tiere haben Kontakt zu Menschen! (vierteljährliche Probe – Buchführung!)

Regelmäßige Impfungen sind je nach Seuchenlage der Region durch eine(n) Tierarzt/ärztin durchzuführen.

- Kennzeichnung der Tiere:

Die Kennzeichnung der gehaltenen Tiere muss gemäß den einschlägigen Rechtsnormen (zB Rinderkennzeichnungsverordnung 1998, Tierkennzeichnungsverordnung 1997, etc.) erfolgen.

Festgehalten wird, dass die Auftragnehmerin in Absprache mit der Auftraggeberin berechtigt ist, die Kleintierhaltung durch ein anderes, speziell für Kinder interessantes Angebot zu ersetzen.

• **Biotopfläche**

- Im Süden: rund 2.000 m², 1-2 malige Mahd/Jahr der Sumpfwiese; extensive Pflege der Gehölzgruppen und Biotope (rund 1 ha) durch Holzentnahmen bzw. „auf Stock setzen“, Erhaltung von Einzelbäumen

- Erhaltung eines „Saumes“ aus Stauden und Gräsern (Pufferstreifen); rund um die Biotope oder Gehölzgruppen – einmalige Mahd/Jahr dieses Saumes, damit die weitere Verbuschung hintangehalten wird.
- Sonstige Biotopflächen (Gehölzgruppen)
Rund 1 ha, extensive Pflege durch Holzentnahmen, bzw. „auf Stock setzen“
- **Pflegefläche Gst-Nr. 596/3, EZ 149, KG St. Peter**
 - 2 malige Mahd/Jahr, entfernen von Buschwerk
- **Obstbäume auf den öffentlich genutzten Flächen**
 - 2-3jähriger Pflegeschnitt der Bäume, erforderlichenfalls einmaliger Sanierungsschnitt
 - Ergänzung fehlender Obstbäume auf Kosten des Auftragnehmers mit heimischen Hochstammobstsorten durch fachgerechte Neupflanzung im Bereich der Lagerwiesen, Pflegeschnitt jährlich
 - Biologische Schädlingsbekämpfung
 - Entfernung abgestorbener Obstbäume (ausgenommen der Edelkastanie im Nordosten!)
 - Keine intensiven Obstkulturen
 - Ernte der Früchte - die Verwendung bleibt dem Auftragnehmer selbst überlassen.
- **Öffentliche WC-Anlage**
In dem zur Landwirtschaft gehörenden Nebengebäude wird neben dem Präsentationsraum auch eine WC-Anlage untergebracht, die nicht zum Pachtgegenstand gehört. Sie ist täglich zu Tageslichtzeiten, zumindest aber von 8 – 18 Uhr öffentlich zugänglich zu machen und täglich zu reinigen. Die Kosten für die Reinigung und die Verbrauchsmaterialien WC-Papier, Papierhandtücher und Seife sind durch das Dienstleistungsentgelt abzudecken. Den Kanalisationsbeitrag bezahlt die Auftraggeberin, die sonstigen Betriebskosten (zB Strom und Wasser) trägt der Auftragnehmer. Die Instandhaltung der öffentlichen WC-Anlage und deren Ausstattung erfolgt nach Bekanntgabe von Schäden durch den Auftragnehmer von der Auftraggeberin.
- **Pflege und Erhaltung der Wege der öffentlich zugänglichen Bereiche**
Die Pflege und Erhaltung der Wege hat durch den Auftragnehmer zu erfolgen. Die Wegehalterhaftung trifft den Auftragnehmer. Der Auftraggeber übernimmt zusätzlich zum vereinbarten Dienstleistungsentgelt jährlich die Kosten von zwei Fuhren (ca. 15-20 Tonnen) Schotter nach Rechnungsvorlage.
- **Öffentlichkeitsarbeit**
 - Der Auftragnehmer hat für die Attraktivierung des Areals für die Bevölkerung Sorge zu tragen. Der Auftragnehmer verpflichtet sich die Landwirtschaft der Bevölkerung zu vermitteln.
 - In diesem Sinne übernimmt der Auftragnehmer die für die Musterlandwirtschaft erforderliche Öffentlichkeitsarbeit. Mediale Aufbereitungen sind in jedem Fall zuvor mit der Auftraggeberin abzuklären und dieser zur Parallelveröffentlichung auf ihrer Homepage zur

Verfügung zu stellen. Den Wünschen und Anordnungen der Auftraggeberin bei Abwicklung der Öffentlichkeitsarbeit ist stets Folge zu leisten.

VI.

Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung sämtlicher Dienstleistungen folgendes zu beachten: Das Landschaftsbild und der Naturhaushalt des Areals Lustbühel sollen in seiner Form erhalten bleiben und weiterentwickelt werden, d.h. die Bewirtschaftung der Wiesen und sonstigen landwirtschaftlichen Flächen muss extensiv erfolgen. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden.

Die für das Areal vorliegenden behördlichen Bescheide und Verordnungen sind bei der Bewirtschaftung der Flächen genauestens zu berücksichtigen, Anordnungen des Naturschutzbeauftragten der Stadt Graz ist stets Folge zu leisten. Ebenso sind die Nutztierhalteverordnung und das Steiermärkische Tierschutz- und Tierhaltegesetz genauestens einzuhalten.

Des Weiteren ist bei der Bewirtschaftung des Areals das von Anton Koschuh erstellte „Pfleugesetz für die Fläche Lustbühel unter besonderer Berücksichtigung EU-relevanter Tagfalter“ zu berücksichtigen, darin enthaltene Vorgaben sind einzuhalten. Das Mähgut ist entweder als Grünfutter oder als Heu zu verwerten oder zu kompostieren. Mulchmähd ist auf keiner Fläche gestattet.

Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm seitens der Auftraggeberin im Rahmen des Pachtvertrages zur Verfügung gestellten landwirtschaftlichen Geräte für die Erbringung der Dienstleistungen zu verwenden, für alle weiteren allfällig zur Erbringung der Dienstleistungen benötigten Geräte und für alle anderen benötigten Materialien, wie auch insbesondere die Futtermittel für die Kleintierhaltung und die benötigten Arzneimittel, Tierarztkosten udgl. Hat der Auftragnehmer auf seine Kosten Sorge zu tragen.

VII.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, sämtliche in diesem Vertrag enthaltenen Dienstleistungen zu erbringen, die Leistungen werden von der Stadt Graz oder von ihr beauftragten Personen oder Institutionen geprüft und eine Nichterfüllung führt zur Vertragsauflösung.

VIII.

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wobei jeder Vertragsteil je eine Ausfertigung erhält.

IX.

Sämtliche im Zusammenhang mit der Errichtung des Vertrages und mit der Erbringung der Dienstleistung in Zusammenhang stehende Steuern und Gebühren, gehen zu Lasten des Auftragnehmers.

Graz, am

Für die Stadt Graz als Auftraggeberin:
Gefertigt aufgrund des Beschlusses
des Gemeinderates GZ: A 8/4-13210/2012
vom

Die Abteilung für Immobilien:

Der Auftragnehmer:

Beilagen vom Dienstleistungsvertrag, nicht beim GR-Stück angefügt

20.10.22

Plan
 Unterlage „Pfleugesetz für die Fläche Lustbühel unter besonderer Berücksichtigung EU-relevanter Tagfalter“ von Anton Koschuh
 Bewirtschaftungskonzept Kapper/Günther

	Signiert von	König Anna
	Zertifikat	CN=König Anna,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-10-11T14:18:42+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Wolf-Nikodem-Eichenhardt Heike
	Zertifikat	CN=Wolf-Nikodem-Eichenhardt Heike,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-10-11T15:16:24+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Tschikof Stefan
	Zertifikat	CN=Tschikof Stefan,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-10-12T08:03:56+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eber Manfred
	Zertifikat	CN=Eber Manfred,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-10-12T14:01:04+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.