

Von: Dr. G. Hochburgner

Graz, 04.07.2024

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 – 863/2001-0019
Liegenschaft Kastelfeldgasse 47 – „Gruabn“
Gdst.Nr. 959/2, 959/3, 959/4, je KG Jakomini
im Gesamtausmaß von 12.308 m²
Bestandvertrag zwischen der Stadt Graz
und dem Grazer Sportclub Straßenbahn
Verlängerung des Kündigungsverzichtes durch die Stadt Graz
Präzisierung der Unterbestandgabe
Antrag auf Zustimmung

Der Grazer Sportklub Straßenbahn ist seit 2005 Bestandnehmer der Liegenschaft Kastelfeldgasse 47 (Gruabn) im Ausmaß von 12.308 m². Der Vertrag wurde ab 01.12.2005 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es wurde vereinbart, dass beide Vertragsteile dieses Vertragsverhältnis unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalenderjahres aufkündigen können. Die Stadt Graz als Bestandgeberin hat aber ausdrücklich auf die Dauer von 25 Jahren auf ihr Kündigungsrecht verzichtet.

Die Vereinsführung ist an die Stadt Graz herangetreten und ersucht, den bald auslaufenden Kündigungsverzicht zu verlängern, da Investitionen am Sportplatz geplant sind und der Grazer Sportklub Straßenbahn Rechtssicherheit für den Weiterbestand auf der Liegenschaft benötigt. Nach Gesprächen mit dem Liegenschaftsreferenten und der Abteilung für Immobilien wurde vereinbart, den Kündigungsverzicht um 20 Jahre zugunsten des Bestandnehmers zu verlängern.

Gleichzeitig soll auch die im Vertrag aus 2005 im Punkt 10 festgehaltene Unterbestandgabemöglichkeit des Vereines präzisiert werden. Einvernehmlich soll nachstehende Passage im Punkt 10 angefügt werden:

Die Unterbestandgabe soll für den

- Kunstrasenplatz an Fußballmannschaften, Schulen für Trainingseinheiten
- Rasenplatz für Kooperation mit Sturm Graz Damen für Spiele
- Sponsoringpartner des Grazer Sportklub wie Holding Graz, Energie Graz etc.

erfolgen.

Ein diesbezüglicher Nachtrag mit den vorgenannten Änderungen zum Bestandvertrag vom 20.12.2005 wurde errichtet. Sämtliche übrigen Vertragsbedingungen bleiben unverändert aufrecht.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien stellt daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 9 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 20/2024, den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

Die Stadt Graz verlängert den Kündigungsverzicht zugunsten des Grazer Sportklub Straßenbahn bis zum 30.11.2050 und die Präzisierung der Unterbestandgabe beigefügt gemäß 1. Nachtrag zum Bestandvertrag.

Alle übrigen Bestandteile des bestehenden Vertrages bleiben unverändert aufrecht.

Anlage:

1 Nachtrag zum Bestandvertrag

Der Bearbeiter:

Mag. Martin Glauninger

Die Abteilungsleiterin:

Mag.^a Heike Wolf-Nikodem-
Eichenhardt

Der Finanzdirektor:

Mag. Johannes Müller

Der Stadtrat:

Manfred Eber

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit _____ Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien am

04.07.24

Der/Die SchriftführerIn:



Der/Die Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von	GemeinderätInnen	
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit	Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>04.07.2024</u>	Der/die SchriftführerIn: 	

GZ.: A 8/4-863/2001

ENTWURF

1. NACHTRAG

zum Bestandvertrag
vom 20.12.2005

abgeschlossen zwischen:

dem Grazer Sportclub Straßenbahn, Kastelfeldgasse 47, 8010 Graz als Bestandnehmer und
der Stadt Graz, Hauptplatz 1, 8011 Graz, p.A. A 8/4-Abteilung für Immobilien,
Tummelplatz 9, 8011 Graz als Bestandgeberin.

1. Die Grundstücke Nr. 995/2, 995/3, 995/4, je KG Jakomini, Kastelfeldgasse 47 im Ausmaß von 12.308 m² wurden dem Grazer Sportclub Straßenbahn (GSC) mit Bestandvertrag vom 20.12.2005 in Bestand gegeben.
2. Das Bestandverhältnis ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalenderjahres aufgekündigt werden. Für diesen Bestandvertrag wurde ein Kündigungsverzicht der Bestandgeberin für die Dauer von 25 Jahren vereinbart.
3. In Abänderung des bestehenden Bestandvertrages Punkt 4 wird vereinbart, dass die Stadt Graz als Bestandgeberin weiter bis zum 30.11.2050 auf die Geltendmachung ihres Kündigungsrechts für das Bestandverhältnis verzichtet. In Abänderung des Punktes 10 wird nachstehende Präzisierung der Unterbestandgabe beigefügt:
 - Kunstrasenplatz an Fußballmannschaften, Schulen für Trainingseinheiten
 - Rasenplatz für Kooperation mit Sturm Graz Damen für Spiele
 - Sponsoringpartner des Grazer Sportklub wie Holding Graz, Energie Graz etc.
4. Alle übrigen Bestandteile und Inhalte des bestehenden Vertrages bleiben unverändert aufrecht.
5. Der Vertragspartner nimmt zur Kenntnis, dass sich die Stadt Graz bei der Durchführung der gegenständlichen Transaktion einer automationsunterstützten

Datenverarbeitungsanlage bedient und erteilt unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes i.d.g.F. bzw. DSGVO die Zustimmung, dass die Stadt Graz für die Erfüllung dieser Aufgaben personenbezogene Daten des Vertragspartners ermitteln, verarbeiten und übermitteln kann.

6. Dieser Nachtrag wird mit der beidseitigen Vertragsunterfertigung rechtswirksam. Da sich die Bemessungsgrundlage für die Vergebührung der Verträge durch den vorliegenden Nachtrag nicht ändert, erfolgt keine Selbstberechnung von Gebühren gemäß Gebührengesetz (GebG 1957 idgF).

Graz, am

Graz, am

Für die Stadt Graz:
Gefertigt aufgrund des
Gemeinderatsbeschlusses
vom
GZ: A 8/4 – 863/2001
Die Bürgermeisterin:

Für den Grazer Sportclub Straßenbahn:

Präambel

Die Stadt Graz hat mit Pachtvertrag vom 15.2.1946 Teile der Liegenschaft EZ 2519, KG Jakomini, im Gesamtausmaß von rd. 19.000 m² an der Conrad-von-Hötzendorf-Straße dem Grazer Sportklub Straßenbahn für sportliche Zwecke überlassen. Diese Liegenschaft wurde mit Einbringungsvertrag vom 16.9.2002 an das Messecenter Graz, Messeplatz 1, übertragen und ist die grundbücherliche Durchführung bereits erfolgt. Das Messecenter Graz ist daher als Rechtsnachfolger der Stadt Graz Bestandgeber der Liegenschaft. Dieses Vertragsverhältnis soll nunmehr einvernehmlich aufgelöst werden und wird die unter Pkt. 1. bezeichnete Liegenschaft als Ersatzfläche für den „Sportklubplatz“ für sportliche Zwecke dem Grazer Sportklub Straßenbahn von der Stadt Graz zur Verfügung gestellt.

Es wird daher nachstehender

Bestandvertrag

abgeschlossen wie folgt:

1.

Die Stadt Graz im Folgenden kurz Bestandgeberin genannt, ist Eigentümerin der in der EZ 1189 der KG 63106 Jakomini einkommenden Gdst. Nr.: 995/2 (113 m²), 995/3 (4463 m²) und 995/4 (7732 m²) im Gesamtausmaß von 12.308 m², gelegen am Jakominigürtel. Diese Liegenschaft bildet mit einer Teilfläche, der im Punkt 2 näher bezeichneten Grundstücke im öffentlichen Gut die sogenannte Sportanlage „Gruabn“. Die Stadt Graz gibt nunmehr die Grundstücksflächen im Gesamtausmaß von 12.308 m², mit der darauf befindlichen Sportanlage dem Grazer Sportklub Straßenbahn, vertreten durch Herrn Präsident DI. Schieferdecker, Herrn Vizepräsident Dr. Schlösser und Herrn Obmann Vidovic, im Folgenden kurz Bestandnehmer genannt, in Bestand.

2.

Festgestellt wird, dass die Sportanlage außer den im Privatbesitz der Stadt angeführten Flächen im Sinne des Punktes 1 dieses Bestandvertrages auch der Nutzung Öffentlichen Gutes (künftiger Straßenflächen) bedarf – es handelt sich hier um die Gdst. Nr.: 2604/2, 2608, 2616 und 2703, alle EZ 50000 KG Jakomini, im Ausmaß von 6.661 m². Die Nutzung dieser Flächen ist nur im Wege eines Gestattungsvertrages möglich, der gesondert mit der Stadt Graz-Straßenamt abzuschließen ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Grundstücke nicht von dem in diesem Vertrag vereinbarten Bestandverhältnis umfasst sind.

Der gegenständliche Bestandvertrag über die stadt eigenen Flächen ist somit in seiner Wirksamkeit von der Errichtung eines entsprechenden Gestattungsvertrages abhängig. Das gegenständliche Bestandverhältnis ist nichtig, wenn ein solcher Gestattungsvertrag nicht zustande kommt oder – aus welchem Anlass immer – aufgelöst wird.

Festgestellt wird, dass die Sportanlage zum Teil auf dem als öffentliches Gut ausgewiesenen Gdst. Nr. 2616, KG Jakomini, Jakominigürtel liegt. Für den Fall, dass im Zuge allfälliger Behördenverfahren dem Bewilligungswerber Grazer Sportklub die Auflage erteilt wird, diese Fläche auf eigene Kosten entschädigungslos zu räumen, ist diese Auflage vom Verein in dem Ausmaß zu übernehmen, sofern er nach Übergabe des Areals Baulichkeiten (auch Sportplätze) errichtet hat und die Stadt Graz aus diesem Titel schad- und klaglos zu halten.

3.

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass dieses Bestandverhältnis keinesfalls dem MRG i.d.g.F. unterliegt, sondern die bundes- und landesgesetzlichen Bestimmungen zum Schutz von Sportstätten (Sportstättenschutzgesetz) auf den gegenständlichen Vertrag Anwendung finden, insbesondere was Aufkündigung und Auflösung des Bestandverhältnisses betrifft (unabhängig von der Aufhebungsmöglichkeit nach § 1118 ABGB).

4.

Das Bestandverhältnis beginnt am 1.12.2005 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es wird vereinbart, dass beide Vertragsteile dieses Bestandverhältnis unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalenderjahres aufkündigen können.

Die Bestandgeberin verzichtet aber ausdrücklich für die Dauer von 25 Jahren auf ihr Kündigungsrecht.

Davon unberührt bleibt das Recht der Bestandgeberin gemäß § 1118 ABGB die frühere Aufhebung des Vertrages zu fordern, wenn der Bestandnehmer vom Bestandgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, den Verwendungszweck nicht erfüllt, oder mit der Bezahlung des Bestandzinses säumig ist bzw. wenn gem. Punkt 2 des gegenständlichen Vertrages der Gestattungsvertrag hinsichtlich der Flächen im Öffentlichen Gut aufgelöst wird.

5.

Die Bestandgabe erfolgt ausschließlich für sportliche Zwecke – vor allem für Zwecke des Fußballsportes. Der Bestandnehmer ist daher berechtigt und verpflichtet die Bestandfläche für Sportzwecke zu nutzen. Diese Sportanlage dient dem Trainings- und Spielbetrieb des Vereines.

6.

Auf der Bestandliegenschaft befindet sich bereits eine Sportanlage, die dem Fußballsport diene. Der Bestandnehmer nimmt zur Kenntnis, dass der Spielbetrieb für diese Sportanlage vom Steir. Fußballverband nur bis Jahresende 2005 genehmigt ist und sich die Anlage in einem desolaten Zustand befindet. Der Bestandnehmer verpflichtet sich diese Sportanlage, einschließlich der bestehenden Objekte und Tribünen zu übernehmen und auf eigene Kosten in Stand zu setzen bzw. ein neues Klubgebäude und ein Nebenspielfeld in Naturrasen zu errichten und die Tribüne mit den WC-Anlagen zu sanieren. Zwischen den Vertragspartnern wird vereinbart, dass die im Norden als auch die Osten und Süden befindlichen Stehplatztribünen als solche nicht mehr hergestellt werden müssen.

Der Bestandnehmer ist verpflichtet, sämtliche hierfür erforderlichen öffentlich rechtlichen sowie sportspezifischen Genehmigungsverfahren für die Benützung der Sportanlage auf eigene Kosten und Gefahr durchzuführen und sämtliche behördliche Vorschriften und Aufträge, die sich auf den Bestandgegenstand, die geplanten Baulichkeiten bzw. die ganze Sportanlage beziehen, auf eigene Kosten zu erfüllen und die Bestandgeberin aus diesem Titel vollkommen schad- und klaglos zu halten.

7.

Der jährliche Bestandzins wird mit € 1.000,- inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbart und ist bis längstens 31. 1. eines jeden Bestandjahres zu entrichten. Für das Rumpfsjahr 2005 beträgt der Bestandzins € 83,3 inkl. Ust.

Außer dem Bestandzins hat der Bestandnehmer sämtliche Betriebskosten, die auf den Bestandgegenstand entfallen, zu tragen bzw. der Bestandgeberin über deren Verlangen zu refundieren.

8.

Der Bestandzins gem. Punkt 6 ist wertgesichert. Er ändert sich in demselben Verhältnis wie sich der Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index des Österreichischen Statistischen Zentralamtes ändert, wobei die Wertsicherung einmal jährlich, durchgerechnet wird. Als Basis für die Berechnung der Wertsicherung wird die für den Monat Jänner 2006 verlautbarte Indexziffer festgelegt.

Der erste Berechnungszeitraum erstreckt sich von Jänner 2006 bis einschließlich Oktober 2006. Die weiteren Berechnungszeiträume erstrecken sich jeweils von Oktober des vorhergegangenen Kalenderjahres bis einschließlich Oktober des folgenden Kalenderjahres. Das Ergebnis der Berechnungszeiträume ergibt jeweils die Höhe des Bestandzinses, der in dem dem jeweiligen Berechnungszeitraum folgenden Kalenderjahr zu leisten ist.

9.

Die Erhaltung der gesamten Sportanlage inklusive der Gebäude hat durch den Bestandnehmer auf dessen eigene Kosten zu erfolgen und ist der Bestandgegenstand stets in baurechtlich einwandfreiem Zustand zu erhalten.

10.

Jede Unterbestandgabe zur Gänze oder in Teilen, also eine nicht nur fallweise gänzliche oder Teilüberlassung des Bestandgegenstandes seitens des Bestandnehmers an Dritte, bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bestandgeberin. Der Kantinenbetrieb kann vom Bestandnehmer ohne Zustimmung der Bestandgeberin weiterverpachtet werden.

Weiters ist der Bestandnehmer berechtigt, entlang des Bestandgegenstandes Werbeeinrichtungen aufzustellen und diese Erträge zu lukrieren. Es wird jedoch ausdrücklich vereinbart, dass hierfür der Bestandnehmer auf eigene Kosten die erforderlichen öffentlich rechtlichen Bewilligungen einholt und die Werbeeinrichtungen erst nach Vorliegen der Genehmigungen aufgestellt werden. Jedenfalls ist die Bestandgeberin aus diesem Titel vollkommen schad- und klaglos zu halten.

11.

Der Bestandnehmer haftet für alle Schäden, die sich aus der Benützung der Bestandliegenschaft sowohl für Vereinsangehörige des Bestandnehmers als auch für irgendwelche dritte Personen ergeben sollten und ist die Bestandgeberin für sämtliche, in diesem Zusammenhang stehenden allfälligen Personen- und Sachschäden vollkommen schad- und klaglos zu halten.

12.

Die Betreuung der an das Bestandareal angrenzenden Gehsteigflächen hat im Sinne der Bestimmungen des § 93 StVO 1960 idgF. durch und auf Kosten des Bestandnehmers zu erfolgen und ist die Bestandgeberin aus diesem Titel vollkommen schad- und klaglos zu halten.

13.

Nach Beendigung des Bestandverhältnisses, aus welchen Gründen und zu welchem Zeitpunkt auch immer, werden keine vom Bestandnehmer getätigten baulichen Investitionen abgelöst und gehen Bauten, Anlagen, Wege, Leitungen und dgl., die der Bestandnehmer errichtet hat ohne Anspruch auf Entschädigung oder Ersatz mit Ende des Bestandverhältnisses in das Eigentum der Bestandgeberin über.

14.

Allfällige Abänderungen einzelner Bestimmungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der schriftlichen Form. Mündliche Absprachen und Nebenabreden haben keine Rechtsgültigkeit.

15.

Dieser Bestandvertrag wurde von den Vertragsparteien selbst errichtet und entstehen daher aus diesem Titel keine Kosten. Die Kosten der Vergebührung dieses Vertrages durch das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern trägt ausschließlich der Bestandnehmer. Die Kosten einer allfällig bereits erfolgten oder künftigen rechtsfreundlichen Vertretung trägt jeder Vertragsteil allein.

16.

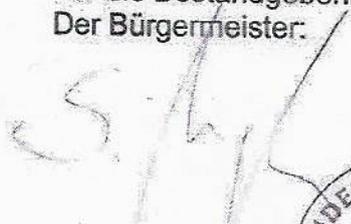
Dieser Bestandvertrag wird in zweifacher Ausfertigung errichtet. Das Original verbleibt im Eigentum der Bestandgeberin. Der Bestandnehmer erhält die zweite Ausfertigung des Vertrages.

20. 07. 2005

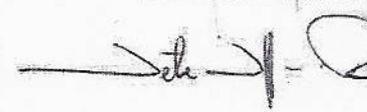
Graz, am

Gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 7.7.2005
GZ.: A8/4-863/01

Für die Bestandgeberin:
Der Bürgermeister:



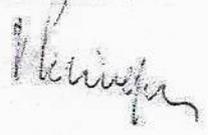
Der Gemeinderat:



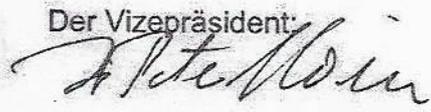
Der Gemeinderat:



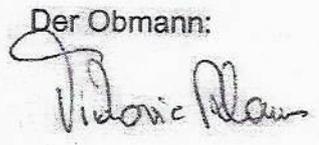
Für den Bestandnehmer:
Der Präsident:



Der Vizepräsident:



Der Obmann:



	Signiert von	Glauning Martin
	Zertifikat	CN=Glauning Martin,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-06-24T10:35:35+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	2024-06-24T10:43:38+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Müller Johannes
	Zertifikat	CN=Müller Johannes,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-06-24T11:31:54+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	2024-06-25T13:08:53+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.