

Bericht

des Finanzausschusses zur Vorlage der Landesregierung (Nr. 299 der Beilagen) betreffend die Vereinbarung einer Mieteintrittsverpflichtung des Landes

Der Finanzausschuss hat sich in der Sitzung vom 5. Februar 2014 mit dem Antrag befasst.

1. Die derzeit im "Haus der Erwachsenenbildung" Haus Corso (bestehend seit 1982) in Salzburg, Imbergstraße 2, etablierten Einrichtungen, beabsichtigen eine gemeinsame Übersiedlung ins ehemalige Stadtwerkeareal, den "Competence Park Lehen". Die derzeitige Situation ist für das Land Salzburg bzw. die SLL in hohem Maß unbefriedigend, unwirtschaftlich, intransparent und widerspricht sämtlichen Erfordernissen einer modernen Immobilienverwaltung. Die Neuunterbringung im "Competence Park Lehen" wird von den SLL daher befürwortet. Sie bringt zudem zahlreiche Vorteile und Verbesserungen für die Einrichtungen (Mieträumlichkeiten, die den neuesten gebäudetechnischen Anforderungen entsprechen z. B. Barrierefreiheit, moderne Ausstattung, etc.; Synergien zu anderen an diesem Standort bereits etablierten Einrichtungen, wie der Salzburger Volkshochschule, der PMU, etc.; gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz; es werden zusätzliche Flächen zur Verfügung stehen, die eine Erweiterung des Kursangebotes und neue Schwerpunktsetzungen ermöglichen).
2. Es ist geplant, dass die Einrichtungen jeweils eigene Hauptmietverträge mit dem Eigentümer des "Competence Park Lehen", der CS SECHS Investment GmbH, abschließen. Die Übersiedlung ist – vorbehaltlich der Zustimmung von Landesregierung und Landtag - für das 3. Quartal, spätestens für das 4. Quartal 2014 geplant.
Die CS SECHS Investment GmbH ist jedoch nur bereit, Hauptmietverträge mit den Einrichtungen abzuschließen, wenn das Land Salzburg eine Mieteintrittsverpflichtung auf die Dauer von zumindest zehn Jahren abgibt. Bei einer Mieteintrittsverpflichtung des Landes reduziert sich die Miete für die Einrichtungen in wesentlichem Ausmaß. Diese Bedingung ist als Haftung zu werten und bedarf der Zustimmung des Salzburger Landtages gemäß Art. 48 L-VG.

Nach eingehender Diskussion bringt Abg. Mag. Scharfetter einen Abänderungsantrag ein, da sich seit der Beschlussfassung durch die Landesregierung einige Konkretisierungen ergeben haben.

Der Finanzausschuss stellt mit den Stimmen von ÖVP, SPÖ, Grüne, FPÖ und TSS - sohin einstimmig - den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Der Vereinbarung einer Mieteintrittsverpflichtung des Landes in die zwischen den Einrichtungen
 - Arbeitsgemeinschaft Salzburger Erwachsenenbildung (Arge SEB), Verein Salzburger Erwachsenenbildung (Verein SEB)
 - BIBER, Bildungsberatung für Erwachsene, BiBer-F. Verein zur Förderung der Bildungs- und Berufsberatung im Bereich der Erwachsenenbildung und der Weiterbildung
 - INTERSOL, Verein zur Förderung INTERNationaler SOLidarität
 - IMB – Institut für Medienbildung, Verein (vormals Aktion Film Salzburg)
 - Robert-Jungk-Bibliothek für Zukunftsfragen (RJB)
 - Salzburger Bildungswerk (SBW)
 - Società Dante Alighieri, Italienisch-Österreichischer Kulturverein (SDA)

und der CS SECHS Investment GmbH abzuschließenden Mietverträge auf die Dauer von zehn Jahren wird zugestimmt.

2. Die Landesregierung wird gemäß Art. 48 des Landes-Verfassungsgesetzes 1999 ermächtigt, beiliegende Vereinbarung zu unterfertigen.

Salzburg, am 5. Februar 2014

Der Vorsitzende:
Mag. Mayer eh.

Der Berichterstatter:
Mag. Scharfetter eh.

Beschluss des Salzburger Landtages vom 5. Februar 2014:

Der Antrag wurde mit den Stimmen von ÖVP, SPÖ, Grünen, FPÖ und TSS – sohin einstimmig – zum Beschluss erhoben.

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen

- 1) **Land Salzburg**, vertreten durch das Amt der Salzburger Landesregierung,
Salzburger Landesliegenschaften, Kaigasse 2 A, 5020 Salzburg im Folgenden kurz
Land genannt, und
- 2) **CS SECHS Investment GmbH**, Hintere Achmühler Straße 1, 6850 Dornbirn, FN
343883k, im Folgenden kurz CS genannt,
wie folgt:

1) Vermietung

CS beabsichtigt, in dem in ihrem Eigentum stehenden
Gebäude Strubergasse Nr 18, 5020 Salzburg , EZ 30695, KG 56537 Salzburg,
Mietflächen im Gesamtausmaß von 1.413,10 m²
an

- *Biber-F – Verein zur Förderung der Bildungs- und Berufsberatung in den Bereichen der Erwachsenenbildung und der Weiterbildung (ZVR 502442781)*
- *Salzburger Bildungswerk (ZVR 200288147)*
- *Freunde und Förderer der Robert-Jungk-Stiftung“ (ZVR 417506818)*
- *Intersol – Verein zur Förderung INTERnationaler SOLidarität (ZVR 618378884)*
- *Società Dante Aligheri Salzburg Italienisch-Österreichischer Kulturverein (ZVR 304297234)*
- *Institut für Medienbildung (ZVR 486672416)*
- *Salzburger Erwachsenenbildung, Verein zur Förderung der Erwachsenenbildung und des öffentlichen Bibliothekswesens im Land Salzburg (ZVR 291870742)*

alle Imbergstraße 2,
im Folgenden kurz Einrichtungen genannt, zu vermieten.

2) Information

CS nimmt zur Kenntnis, dass das Land einzelne der unter 1) genannten Einrichtungen aus Mitteln der Erwachsenenbildung fördert. Das Land Salzburg stellt aber darüber hinaus insbesondere auch eine Mietzinsvorauszahlung im Ausmaß von 300.000,- € zu Gunsten aller genannten Einrichtungen an CS (vgl Punkt 3). Eine darüberhinausgehende Haftung oder Zusage des Landes gegenüber CS für die Einrichtungen besteht dagegen nicht.

Es wird festgehalten, dass einzelnen Einrichtungen vom Land Salzburg weitere Fördermittel dafür gewährt bzw dafür aufgewendet werden, dass von diesen Einrichtungen unter anderem das Mietentgelt für die unter Punkt 1 genannten Räumlichkeiten, welche die Einrichtungen von CS mieten, bezahlt wird.

CS wird das Land im beiderseitigen Interesse davon sofort informieren, wenn es bei der Zahlung des Entgeltes zu einem qualifizierten Mietzinsrückstand kommt, eine Kündigung erfolgt oder eine Auflösung aus wichtigem Grund erfolgt.

Das Land wird CS umgekehrt informieren, wenn es Kenntnis davon erlangt, dass sich betreffend eine Einrichtung die Beendigung eines Mietverhältnisses abzeichnet, damit beidseits rechtzeitig die Vorkehrungen getroffen werden können, um im Sinne von Punkt 3 eine Weitervermietung oder einen Eintritt ohne unnötigen Aufschub zu bewerkstelligen und einen Leerstand zu vermeiden.

3) Eintrittspflicht und -recht sowie Präsentationsrecht

Das Land verpflichtet sich und ist berechtigt, in die jeweiligen Mietverträge anstatt der Einrichtungen mit allen Rechten und Pflichten einzutreten, oder einen Mieter namhaft zu machen, der mit allen Rechten und Pflichten in das Mietverhältnis der jeweiligen Einrichtung eintritt, wenn eine Einrichtung oder deren Nachfolger/in im Mietverhältnis das Mietverhältnis beendet, eine Beendigung durch CS erfolgt und dies der Sphäre des Mieters zuzurechnen ist oder die betreffende Einrichtung aus welchem Grund auch immer aufgelöst wird bzw sich auflöst. Das Land bzw. der präsentierte Mieter ist dabei nicht an den branchenbezogenen Mietzweck im Sinne von Punkt 4 des jeweiligen Mietvertrages gebunden.

Die Eintrittspflichtung gilt erst dann, wenn das Mietverhältnis beendet worden ist und der Mietgegenstand geräumt an das Land übergeben werden kann. Diese Verpflichtung des Landes besteht bis zum 31.12.2024.

4) Zustimmungsgerecht

Allfällige Änderungen der Mietverträge dürfen im Interesse der Wahrung der Rechte des Landes gemäß Punkt 2,3 und 5 nur mit Zustimmung des Landes vorgenommen werden.

5) Festgehalten wird, dass das Land eine Mietzinsvorauszahlung in Höhe von 300.000 € leistet, welche als indirekte Förderung den Mietern bzw – im Eintrittsfall – dem Land oder dem vom

Land namhaft gemachten Dritten zugute kommt, wobei es dem Land freisteht, vom jeweiligen Mieter den anteiligen Mietvorauszahlungsbetrag ganz oder teilweise einzufordern (insbesondere gegenüber einem namhaft gemachten Dritten).

6) Diese Vereinbarung wird namens des Landes Salzburg vorbehaltlich der Zustimmung
a) des Salzburger Landtages und
b) des Landes Salzburg zu den Mietverträgen
abgeschlossen.

Es wird einvernehmlich festgehalten, dass für die Einhaltung der vertraglich zugesicherten Termine durch CS gegenüber den Einrichtungen ein Vorliegen der entsprechenden Beschlüsse bis zum 5.2.2014 notwendig ist.

Salzburg, am 19.12.2013

Für das Land Salzburg:

Für die CS SECHS Investment GmbH:

Für die Landesregierung:

Dr Roland Grünbart

Mag (FH) Dipl.-Ing. Hubert Hattinger