

Neuvergabe der Mensa der Fachhochschule

am Campus der FH-joanneum GmbH

Eggenberger Allee 11
8020 Graz

Die **FH-Standort Graz GmbH** sucht ab Herbst 2021 einen neuen Mieter/eine neue Mieterin für die FH-Mensa am Standort Eggenberger Allee 11, 8020 Graz. Die FH-Standort Graz GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Stadt Graz und stellt für die Fachhochschulstudiengänge der FH-joanneum GmbH die Unterrichtsräume zur Verfügung. Der „FH-Campus“ umfasst die Gebäude Alte Poststraße 149, 150, Eggenberger Straße 63/Alte Poststraße 147, Eggenberger Allee 9, 11 und 13, und Teilflächen in der Eckertstraße 30k, insgesamt ca. 50.000 m² Nutzfläche. Eine Erweiterung um ca. 18.000 m² Nutzfläche im Nahebereich ist für 2025 geplant.

Für den gesamten FH-Campus gibt es eine Mensa im Gebäude Eggenberger Allee 11 und eine kleine Kantine im Gebäude Alte Poststraße 149.

Der Mietgegenstand umfasst folgende Räume:

Eggenberger Allee 11

EG

Speisesaal	404,27 m ²		
Geschirrspüle	52,96 m ²		
Produktion	70,28 m ²		
Kalte Küche	12,25 m ²		
Geflügel	6,76 m ²		
Gemüse	9,49 m ²		
Wirtschaftslager	9,78 m ²		
Molkerei-Kühlzelle	2,62 m ²		
Fleischkühlzelle	3,18 m ²		
Allgemein Kühlzelle	8,50 m ²		
Tiefkühlzelle	4,45 m ²		
Gemüse Kühlzelle	5,31 m ²		
Küchenleitung	8,43 m ²		
Trockenlager	14,31 m ²		
Gang	14,34 m ²	Summe EG	626,83 m²

UG

Aufenthalt	15,40 m ²		
Lager	5,77 m ²		
Waschraum	10,03 m ²		
Umkleide	11,17 m ²		
Waschraum	9,90 m ²		
Umkleide	11,08 m ²		
Lehrgebindelager	7,19 m ²	Summe UG	70,54 m²

Summe Eggenberger Allee 11

697,37 m²

Die im EG an die Mensa anschließende hofseitige Terrasse mit ca. 100 m² ist nicht Teil des Mietgegenstandes. Sie ist mit Möbeln der FH-Joanneum GmbH möbliert und kann von den Studenten beliebig, natürlich auch zum Essen benützt werden.

Alte Poststraße 149

EG (Raum 13)	28,96 m ²		
EG (Raum 14)	18,48 m ²		
Foyer-Bereich ca.	30.00 m ²	Summe	77,44 m²

Die Sanitärräume der Fachhochschule im EG können von den Kunden der Mensa mitbenützt werden.

Die Räume werden ohne Gastroausstattung vermietet, vorhanden ist lediglich eine Basisausstattung für Elektro-, Lüftungs- und Heizungsinstallation.

Die Gastroausstattung der Vormieterin ist derzeit noch in den Räumen vorhanden. Die Vormieterin würde das Inventar oder Teile davon an den nächsten Mensa-MieterIn verkaufen. Allfällige Verhandlungen diesbezüglich sind allein vom MieterIn mit der Vormieterin zu führen.

Wenn kein Interesse daran besteht die Kantine in der Alten Postraße 149 mitzubetreiben, kann das vereinbart werden. In diesem Fall wird seitens der Vermieterin in diesem Bereich ein Automatenverkauf eingerichtet.

Wesentliche Vertragsbestandteile:

Verwendungszweck:

Betrieb einer Fachhochschulmensa mit Frischküche. Die warmen Speisen sind vor Ort zuzubereiten.

Ein vom Fachhochschulbetrieb unabhängiger Betrieb ist derzeit nicht möglich. Wenn ein solcher erfolgen soll, müssen auf Kosten der MieterIn eigene Kunden-Sanitäranlagen im Mietgegenstand eingebaut werden und ein Windfang für den Eingang von der Terrasse, der dann als Hauptzugang außerhalb der Fachhochschulbetriebszeiten zu verwenden ist.

Mietzins/Wertsicherung/Vergebührung

Vereinbart wird ein Pauschalmietzins, der die anteiligen Kosten für Gebäudebündelversicherung (Eigentümerhaftpflichtversicherung, Feuerversicherung, Leitungswasserversicherung incl. Verstopfung, Sturmschadenversicherung), die Grundsteuer, Restmüllentsorgung, Kanalbenützungsgebühren, Wasserverbrauch, Heizkosten und Verwaltungskosten beinhaltet. Die Reinigungskosten für die gemeinsam mit der Fachhochschule benützten Sanitäranlagen und den gemeinsamen Zugangsbereich sind ebenfalls im Pauschalmietzins enthalten, nicht aber die die Reinigungskosten des oben definierten Mietgegenstandes.

Alle anderen eventuell anfallenden Betriebskosten sind im Pauschalmietzins nicht enthalten. Insbesondere sind darin nicht die Wartungskosten für Anlagen, die nur dem Mietgegenstand Mensa dienen (Heißwasserboiler, Fettabscheider, Lüftungsanlagen) und die Stromkosten der Mensa enthalten.

Der Pauschalzins ist nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaublichen Index der Verbraucherpreise 2020 oder einem an seine Stelle tretenden Index wertgesichert. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlaubliche Indexzahl. Die Wertsicherung wird jährlich mit dem Index für Oktober berechnet und der sich daraus ergebende angepasste Mietzins ab Jänner des Folgejahres vorgeschrieben. Die neue Indexzahl ist jeweils die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Änderungen. Die Verrechnung von Wertsicherungserhöhungen kann für max. 36 Monate rückwirkend erfolgen. Ein längere Nichtverrechnung von Wertanpassungen stellt keinen Verzicht auf künftige Erhöhungen dar.

Die MieterIn bestätigt, dass sie zu mindestens 95 % zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Sie verpflichtet sich, die Vermieterin über eine Änderung ihrer Vorsteuerabzugsmöglichkeit zu informieren. Sollte durch den fehlenden Vorsteuerabzug der MieterIn auch der Vorsteuerabzug der Vermieterin für den Mietgegenstand vom Umsatzsteuerrecht ausgeschlossen werden, verpflichtet sich der Mieter ab Eintritt der Änderung einen um 20% erhöhten Mietzins excl. Umsatzsteuer zu bezahlen.

Für den Fall, dass es durch die herrschende oder eine etwaige neue Pandemie wieder zu Problemen beim Betrieb von Gastronomielokalen durch behördliche Beschränkungen kommt, vereinbaren die Vertragsparteien, für die Dauer einer behördlichen Schließung oder eines behördlichen Betretungsverbots eine Reduktion des Pauschalmietzinses um 50 %.

Die MieterIn trägt die Kosten der Vergebührung des Mietvertrages.

Das Mindestangebot für den Nettopauschalzins beträgt € 7.000,00 zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

Vertragsdauer

Der Mietvertrag kann befristet oder unbefristet abgeschlossen werden. Der Mietvertrag unterliegt nicht dem Mietrechtsgesetz. Im Falle eines unbefristeten Vertragsabschlusses kann der Vertrag jährlich von beiden Seiten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum 31.7. jeden Jahres gekündigt werden. Während der Kündigungsfrist ist die MieterIn verpflichtet, die Besichtigung von Mietinteressenten nach Terminvereinbarung zu ermöglichen. Die MieterIn ist während des Studienjahres zum Betrieb der Mensa verpflichtet, sofern nicht eine behördliche Schließung oder ein behördliches Betretungsverbot vorliegt. Das Mietverhältnis kann von den Vertragsparteien gem. §§ 1117 und 1118 ABGB mit sofortiger Wirkung aufgelöst werden.

Kaution

Die MieterIn übergibt der Vermieterin eine Kaution von € 20.000,00 in Form einer Bankgarantie.

Angebot in der Mensa

Das Angebot an Speisen und Getränken muss überwiegend gesunde Speisen und regionale Zutaten beinhalten. Angebote in Bioqualität sind wünschenswert. Das Speisenangebot der Mensa muss täglich mindestens vier Hauptgerichte, davon mindestens eines vegetarisch oder vegan, eine Suppe, ein großes Salatangebot und diverse frisch zubereitete Snacks umfassen. Das Getränkeangebot muss ein umfangreiches Angebot an gesunden und zuckerarmen alkoholfreien Getränken umfassen und die Möglichkeit Leitungswasser zu trinken. Kaffee, Tee und Kakao sind (auch) als Fairtrade-Produkte anzubieten.

Die Herkunft und Güte der verwendeten Hauptzutaten, insbesondere tierischer Produkte ist sowohl im Speisesaal der Mensa im Überblick, als auch detailliert auf der Homepage der Mensa offenzulegen. Für die angebotenen Speisen sind die Joule/Kalorien pro Portion anzugeben.

Einwegverpackungen für Take-Away sind zu vermeiden und Alternativen mit Pfand oder recyclingfähige oder kompostierbare Verpackungen zu bevorzugen.

Kaffeeautomaten müssen in allen Sparten auch FAIR-Trade-Produkte enthalten, eine Zuckerabwahl ermöglichen und dürfen nur mit Pappbechern betrieben werden. Bei Kaltgetränken ist darauf zu achten, dass mindestens 50% des Angebotes einen niedrigen Zuckergehalt aufweist oder keinen Zucker enthält.

Aufenthalt ohne Konsum

Außerhalb der Hauptessenzeiten von 11:30 bis 14 Uhr ist den Studenten der Aufenthalt im Speisesaal ohne Konsum für Kommunikation und Lernrunden zu gestatten.

FH-Joanneum GmbH

Die FH-Joanneum GmbH ist ein Tochterunternehmen des Landes Steiermark und betreibt die Fachhochschule an den oben angeführten Standorten und weitere Studiengänge in Kapfenberg und Gleichenberg. Die FH-Joanneum GmbH hat in Vertretung ihrer Mitarbeiter und Studenten größtes Interesse daran, dass die Mensa qualitativvoll betrieben wird. Die FH-Joanneum GmbH leistet für Ihre Mitarbeiter einen Essensbeitrag in ausgewählten Gastronomiebetrieben. Die Mensa muss jedenfalls zu diesen Partnerbetrieben gehören. Zudem hat die FH-Joanneum GmbH größtes Interesse daran, dass das Catering für Veranstaltungen von der Mensa bezogen werden kann.

Werbemaßnahmen

Die Anbringung von Werbemaßnahmen für die Mensa am Areal des FH-Campus ist prinzipiell möglich. Diese bedürfen jedoch der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Die behördlichen Genehmigungen für derartige Werbeanlagen sind von der MieterIn auf eigene Kosten einzuholen.

Müll

Die Mieterin ist zur genauen Mülltrennung verpflichtet. Restmüll, Plastik und Papier kann am FH-Müllplatz entsorgt werden. Die Entsorgung dieser Fraktionen ist im vereinbarten Pauschalmietentgelt enthalten. Es darf kein Müll außerhalb der dafür vorgesehenen Tonnen abgestellt werden.

Für die die Entsorgung der Lebensmittelabfälle und des Altöls und sonstigen getrennt zu entsorgenden Mülls sind von der MieterIn eigene Entsorgungsverträge mit einem Entsorgungsunternehmen abzuschließen. Die Entsorgung hat so zu erfolgen, dass keine Geruchs- und Schmutzbelastung für die Fachhochschule entsteht. Erforderlichenfalls sind die Abfälle von der MieterIn zu kühlen.

Instandhaltung

Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand im Inneren samt allen technischen Einrichtungen schonend zu behandeln und zu pflegen und alle Schäden durch Fremdeinwirkung und Zufall sogleich zu beseitigen. Die Kosten von regelmäßigen Wartungen und Kleinreparaturen, sowie Nachweise, die aufgrund von Arbeitnehmerschutzbestimmungen erforderlich sind, sind von der Mieterin zu tragen.

Notwendige Erneuerungsinvestitionen bei vorhandenen technischen Anlagen, die trotz der laufenden Wartung durch die MieterIn notwendig werden, trägt die Vermieterin.

Weitervermietung und sonstige Überlassung

Ohne Zustimmung der Vermieterin darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden. Die Übertragung sämtlicher Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an Rechtsnachfolger der MieterIn bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung durch die Vermieterin.

Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird ausschließlich das jeweils sachlich zuständige Gericht in Graz vereinbart.

Energieausweis

Ein neuer Energieausweis ist in Ausarbeitung