

GZ.: A21/8 – 1471/2004

Graz, am 16.6.2005

Raiffeisenstrasse
Sonderwohnbauprogramm 1993
Übereinkommen mit der
Wohnbauhilfe
Antrag auf Zustimmung.

Wohnungsausschuss:

23.5.2005

Berichtersteller:

Her. Mag. Spall

Bericht
an den
Gemeinderat

Der Stadtsenat hat in seiner Sitzung am 23.12.2003 den Beschluss gefasst, die Liegenschaft EZ 1145, GB 63113 KG Liebenau, bestehend aus den Grundstücken Nr. 147/8 und 392/24 im unverbürgten Flächenausmaß von insgesamt 4.240 m² durch die Stadt Graz zur Errichtung eines Kommunalwohnbauprojektes mit ca. 25 Wohnungen anzukaufen.

Im Juli 2004 wurden vom Referat für Wohnbau alle gemeinnützigen Wohnbauträger zur Anbotslegung bzgl. Projektrealisierung nach dem üblichen Abwicklungsmodus für die Errichtung von Gemeindewohnungen mit „erhöhter Mietwohnungsförderung“ aufgefordert. Lediglich vier gemeinnützige Wohnbauträger (ÖWGes, Wohnbauhilfe, GWG Villach und GWS) haben ihr Interesse bekundet.

Zur Realisierung sind der Einsatz von Eigenmitteln, sowie das Vorhandensein eines Förderkontingentes für die Stadt Graz nach dem Sonderwohnbauprogramm 1993 unumgängliche Kriterien. Die „erhöhte Mietwohnungsförderung“ kann nur bei Eigenmitteleinsatz des Wohnbauträgers in Anspruch genommen werden. Die GWG-Villach und die GWS können bzw. wollen keine Eigenmittel zur Verfügung stellen und verfügen über kein Förderkontingent. Die ÖWGes und die Wohnbauhilfe sind bereit, Eigenmittel zur Verfügung zu stellen. Die Wohnbauhilfe verfügt noch über 20–25 Einheiten. Die ÖWGes hat noch 80 freie Einheiten, welche für die Engelsdorferstraße reserviert waren. Diese 80 Wohneinheiten werden nunmehr für das Grundstück Münzgrabenstraße/Jauerburggasse, das mit Gemeinderatsbeschluss vom 20.1.2005 von der GBG – Grazer Bau- und Grünlandsicherungsgesellschaft mbH. erworben wird, benötigt, sofern der ÖWG von der GBG das Baurecht für die Dauer von 55 Jahren eingeräumt wird. Als integrierender Bestandteil dieses Beschlusses wird zwischen der Stadt Graz und der GBG das Andienungsrecht vereinbart, wonach sich die Stadt Graz verpflichtet, das Wohnbaugrundstück nach Ablauf von 10 Jahren zu erwerben.

Somit verbleibt die Wohnbauhilfe als einziger Bauträger. Zum Zwecke der Abwicklung des Objektes soll der Wohnbauhilfe das Baurecht auf 55 Jahre zum Anerkennungsbauzins

eingerräumt werden. Darüber hinaus wird mit der Wohnbauhilfe ein entsprechendes Übereinkommen abgeschlossen.

In diesem Übereinkommen sind insbesondere die näheren Modalitäten über die Abwicklung und Finanzierung des Bauvorhabens, das Einweisungsrecht der Stadt Graz, die Mietzinsbildung sowie die grundsätzliche Nichtübernahme von Mietzinsausfällen, bis auf zwei Ausnahmefälle geregelt.

Gemäß § 45 Abs.2 Z.6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBL.130/67 i.d.g.F. stellt der Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten den

Antrag

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Dem beiliegenden Übereinkommensentwurf zwischen der Stadt Graz und der Wohnbauhilfe wird die Zustimmung erteilt.
2. Die MA 21 wird beauftragt, die Interessen der Stadt Graz zu vertreten, die Koordination des Projektes durchzuführen sowie das Übereinkommen mit der Wohnbauhilfe abzuschließen.
3. Die Magistratsabteilung 8/4 – Liegenschaftsverkehr wird beauftragt, die erforderlichen Schritte zur Einräumung des Baurechtes in die Wege zu leiten.

Die Bearbeiterin:



(Dr. Schnepf)

Der Abteilungsvorstand :




(Dr. Wisiak)

Der Stadtsenatsreferent :



Gesehen!

Der Finanzreferent:



Der Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 23.5.2005 den vorstehenden Antrag beraten.

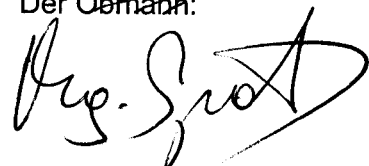
Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu/nicht zu.

~~Der Ausschuss beschloss folgenden Antrag:~~

Die Schriftführerin:



Vorsitzende:
Der Obmann:



als Werkvertrag
gebührenfrei!

ÜBEREINKOMMEN

abgeschlossen zwischen der Stadt Graz, im folgenden kurz „Stadt“ genannt einerseits und der Wohnbauhilfe, Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung, bzw. deren Rechtsnachfolger, die Neue Heimat, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung in Steiermark, beide Theodor Körner Str. 120, 8010 Graz, im folgenden kurz "Wohnbauhilfe" genannt, andererseits auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses der Landeshauptstadt Graz vom
GZ.: A 21/8 – 1471/2004.

PRÄAMBEL

Der Stadtsenat hat in seiner Sitzung am 23.12.2003 den Beschluss gefasst die Liegenschaft EZ 1145, GB 63113, KG Liebenau, bestehend aus den Grundstücken Nr. 147/8 und 392/24 im unverbürgten Flächenausmaß von insgesamt 4.240 m² durch die Stadt Graz zur Errichtung eines Kommunalwohnbauvorhabens mit ca. 25 Wohnungen anzukaufen.

Nach der definitiven Zusage, dass Wohnbauförderungsmittel im Programm 2002 bis 2006 zur Verfügung stehen, wird dieses Übereinkommen mit der "Wohnbauhilfe" zur Bauabwicklung abgeschlossen.

Das zu erstellende Projekt eines Bauvorhabens mit geplanten 25 Wohneinheiten wird als Übertragungsbauvorhaben gemäß dem Sonderwohnbauprogramm 1993 errichtet.

Dieses Übereinkommen wird vorbehaltlich der Einräumung des Baurechtes durch den Gemeinderat rechtswirksam.

§ 1

Die "Wohnbauhilfe" verpflichtet sich, im Rahmen dieses Übertragungsbauvorhabens auf der Liegenschaft, EZ 1145, GB 63113, KG Liebenau, bestehend aus den Grundstücken Nr. 147/8 und 392/24 im unverbürgten Flächenausmaß von insgesamt 4.240 m² auf Basis des Widmungs- und Baubewilligungsbescheides des Magistrates Graz, ausschließlich unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1993 des Landes Steiermark in der jeweils gültigen Fassung, eine Wohnanlage mit voraussichtlich 25 Wohneinheiten zu errichten.

Zwischen den Vertragsteilen wird einvernehmlich festgestellt, dass die finanzielle, administrative sowie technische Abwicklung des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens einschließlich Einreichung und Endabrechnung sowie die anschließende Verwaltung ausschließlich der "Wohnbauhilfe" obliegt.

Die "Wohnbauhilfe" verpflichtet sich dieses Projekt als Übertragungsbauvorhaben der „Stadt“ unverzüglich und ordnungsgemäß, unter Beilage aller erforderlichen Unterlagen, bei der Abteilung 15 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung einzureichen.

Die "Wohnbauhilfe" verpflichtet sich für dieses Übertragungsbauvorhaben der „Stadt“ das ihr für die Stadt Graz zugesagte Förderungskontingent des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung im Ausmaß von 25 Wohneinheiten zu verwenden.

Dazu ist erforderlich, dass die Übertragung des Baurechtes für die o.a. Grundstücke zugunsten der "Wohnbauhilfe" zu einem Anerkennungsbauzins für 55 Jahre erfolgen wird.

Im Falle einer Aufhebung oder einer maßgeblichen Änderung des Sonderwohnbauprogramms des Landes ist die „Stadt“ berechtigt, statt dem jährlichen Anerkennungsbeitrag von € 1,- eine Erhöhung des Bauzinses auf 5 % des sich dann ergebenden Verkehrswertes vorzunehmen.

§ 2

In Anbetracht der Anzahl der vorgemerkten Personen für leistbare Gemeindewohnungen soll die erhöhte Mietwohnungsförderung gemäß § 7 Abs 2 lit b der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 in Anspruch genommen werden.

Zwischen den Vertragsteilen herrscht Einvernehmen darüber, dass die „Stadt“ für keinerlei Kosten herangezogen werden kann; dies auch dann nicht, sollten die Gesamtbaukosten in den zugesagten Förderungsmitteln keine ausreichende Deckung finden.

§ 3

Gemäß den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 in der jeweils gültigen Fassung ist die "Wohnbauhilfe" verpflichtet, zur Sicherung der erforderlichen städtebaulichen und baukünstlerischen Qualität von Bauvorhaben gemäß den Richtlinien des Landes Steiermark den Vorgang, wie die Planung des Bauvorhabens erfolgen soll, in Zusammenarbeit mit der Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, die mit der örtlichen Raumplanung befasst ist, festzulegen.

Die Planung der Wohnungsgrößen hat in Absprache mit der Mag. Abt. 21 – Amt für Wohnungsangelegenheiten zu erfolgen. Im Rahmen der förderungsfähigen Gesamtbaukosten sind zur Schaffung eines angenehmen Wohnklimas entsprechende bautechnische Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Bahntrasse und der Raiffeisenstrasse mit einzuplanen.

Die Planung hat außerdem zu berücksichtigen, dass der bestehende Handymast nur mit Zustimmung der Stadt Graz und des Betreibers verlegt werden darf, und dass der Baurechtsgeberin die Einkünfte aus diesem Vertrag weiterhin zufließen.

Die "Wohnbauhilfe" hat entsprechend den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993, insbesondere dessen § 5 Abs. 1 Z. 8 und den dazu erlassenen Verordnungen und Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung, sowie den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes bei der Planung des Bauvorhabens auf die Bedürfnisse alter und behinderter Menschen Bedacht zu nehmen.

Darüber hinaus verpflichtet sich die "Wohnbauhilfe" eine von der „Stadt“ zu bestimmende Anzahl von Behindertenwohnungen zu errichten. Die Planung der Behindertenwohnungen hat unter Zugrundelegung der entsprechenden ÖNormen im Einvernehmen mit der Stadtbaudirektion, Referat barrierefreies Bauen und dem Sozialamt bzw. dem Amt für Wohnungsangelegenheiten zu erfolgen.

Die Planung der Häuser und Wohnungen, sowie die Errichtung und Ausgestaltung des Kinderspielplatzes soll im Rahmen der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz, insbesondere dessen § 7 Abs. 6 und den dazu erlassenen Verordnungen und Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung unter Beziehung des Kinderbüros Graz, Amt für Jugend und Familie erfolgen.

Die „Wohnbauhilfe“ verpflichtet sich, bei der Planung dieser Wohnanlage gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 6.10.1983, Wohnraum für Studenten zu schaffen. Die Grundrissgestaltung und Planung dieser Wohnung hat nach Absprache mit dem Studentischen Wohnungsservice, Rechbauerstraße 4a, 8010 Graz, zu erfolgen.

Sofern es den Förderrichtlinien des Landes Steiermark entspricht, soll die Fortführung des Konzeptes „Leistbares Wohnen“ nach dem Vorbild der Projekte Josef-Bayer-Gasse und Eichbachgasse etc. erfolgen, wobei die Erfahrungen der bisherigen Planung miteingebracht und fortgeführt werden sollen.

Der Planer ist in bezug auf die zu Wohnzwecken dienenden Flächen zu einer die förderungsfähigen Gesamtbaukosten nicht überschreitenden Planung zu verhalten. Etwaige Änderungen der eingereichten oder bewilligten Pläne sind der Mag. Abt. 21 – Amt für Wohnungsangelegenheiten zur Kenntnisnahme und Zustimmung vorzulegen.

Das geplante Bauvorhaben ist unverzüglich nach Zusicherung des anzusprechenden Wohnbauförderungsdarlehens zu beginnen, ohne Unterbrechung fortzusetzen und zum technisch frühest möglichen Zeitpunkt schlüsselfertig herzustellen. Um dies zu gewährleisten, wird die „Wohnbauhilfe“ verpflichtet, die von ihr beauftragten Firmen in geeigneter Weise zur termingerechten und ordnungsgemäßen Erfüllung ihrer Obliegenheiten zu verhalten.

Die Bauausführung sowie die Vergabe sämtlicher mit der Errichtung der Wohnanlage verbundenen Leistungen hat nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 und den dazu erlassenen Verordnungen und Richtlinien in der jeweils geltenden Fassung zu erfolgen. Die „Wohnbauhilfe“ verpflichtet sich, die „Stadt“ für etwaige Kosten oder Nachteile, die durch Fehler in der Planung bzw. Bauleitung verursacht werden, schad- und klaglos zu halten.

Über unvorhersehbare Änderungen in der Baukostenentwicklung während der Bauzeit ist die Mag. Abt. 21 – Amt für Wohnungsangelegenheiten unverzüglich nach bekannt werden zu informieren.

Die „Wohnbauhilfe“ räumt der „Stadt“ das Recht ein, dass legitimierte VertreterInnen die Baustelle jederzeit betreten und besichtigen sowie während der Dienstzeiten der „Wohnbauhilfe“ in die technischen und finanziellen Unterlagen, die das gegenständliche Projekt betreffen, Einsicht nehmen können.

Nach Fertigstellung ist der „Stadt“ eine Endabrechnung über alle durchgeführten Maßnahmen vorzulegen.

§ 4

Die „Wohnbauhilfe“ ist verpflichtet, die Grundrisspläne der Wohnungen, die voraussichtliche Bauzeit und die Grobkalkulation der Mieten auf Basis der Ausschreibungsergebnisse zu Baubeginn der Mag. Abt. 21 – Amt für Wohnungsangelegenheiten zu übermitteln.

Zwischen den Vertragsteilen besteht ausdrückliches Einverständnis, dass der „Stadt“ für die Wohnungen dieses Bauvorhabens das Einweisungsrecht sowie das Recht zur Vornahme eines Wohnungstausches zusteht.

Die Einweisung der studentischen Mieter erfolgt – vorbehaltlich eines schriftlichen Widerrufs der „Stadt“ – durch das Studentische Wohnungsservice.

Die Auswahl der von der „Stadt“ genannten MieterInnen erfolgt nach den Richtlinien für die Vergabe von Gemeindewohnungen in der jeweils geltenden Fassung.

Die „Stadt“ wird die ErstmieterInnen rechtzeitig vor Bezugstermin der Wohnungen namhaft machen, sofern die "Wohnbauhilfe" den voraussichtlichen Bezugstermin für die Wohnungen incl. Mietenkalkulation, Grundriss- und Flächenplanung sechs Monate vorher schriftlich bekannt gibt. Die "Wohnbauhilfe" verpflichtet sich, mit den von der „Stadt“ namhaft gemachten Personen für die entsprechenden Wohnungen einen Mietvertrag abzuschließen. Die „Wohnbauhilfe“ ist berechtigt, bei Abschluss der jeweiligen Mietverträge eine Kautions in der Höhe von einer Bruttomonatsmiete zur Behebung von nachweislich von den Mietern verursachten oder von diesen zu vertretenden Schäden am Bestandsobjekt, mitgemieteten Einrichtungsgegenständen oder allgemeinen Teilen des Hauses, für die eine Schadenersatzpflicht nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen besteht, sowie für Mietzinsrückstände einzuheben. Nach Beendigung ist die Kautions im Falle der Nichtinanspruchnahme dem Mieter zuzüglich einer Verzinsung in der Höhe des Eckzinsfußes rückzuerstatten.

Der „Stadt“ ist nach erstmaligem Bezug der Wohnung eine Hausordnung sowie ein Mustere exemplar eines Mietvertrages zu übermitteln.

§ 5

Die Mietzinsbildung, einschließlich der Berechnung der Verwaltungsgebühr, ist im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen entsprechend dem eingereichten Finanzierungsmodell vorzunehmen. Die Verrechnung von Baukostenbeiträgen ohne Zustimmung der „Stadt“ ist ausgeschlossen. Sämtliche bei den beauftragten Firmen erzielte Preisnachlässe und Skonti sind bei der Berechnung des Entgelts für die Überlassung der Mietgegenstände kostenmindernd zu berücksichtigen.

Im Falle einer Aufhebung oder einer maßgeblichen Änderung des Sonderwohnbauprogramms des Landes und der Erhöhung des Bauzinses statt dem jährlichen Anerkennungsbeitrag von € 1,- auf 5 % des sich dann ergebenden Verkehrswertes, ist die „Wohnbauhilfe“ berechtigt, die Mieten um diesen Betrag entsprechend zu erhöhen.

Die Einhebung von Grundkostenbeiträgen in jenem Ausmaß, das die MieterInnen zu einer Antragstellung gem. §15b WGG berechtigt, ist ausgeschlossen.

Die „Stadt“ übernimmt mit Ausnahme von zwei Fällen keinerlei Ausfallhaftung für Mietzinsausfälle in dieser Wohnanlage. Diese beiden Ausnahmefälle sind:

- 1.) Nicht rechtzeitige Zuweisung von Erstmietern / Erstmieterinnen, sofern die "Wohnbauhilfe" der „Stadt“ den voraussichtlichen Bezugstermin für die Wohnungen 6 Monate vorher incl. Mietenkalkulation, Grundriss- und Flächenplanung schriftlich bekannt gibt.
- 2.) Nicht rechtzeitige Zuweisung von Nachmietern / Nachmieterinnen innerhalb von drei Monaten ab Freimeldung einer Wohnung an die „Stadt“, sofern die Wohnung ab dem Zeitpunkt der Freimeldung besichtigt werden kann. Bei Nichtzutreffen dieser

Voraussetzung beginnt die 3-Monatsfrist erst mit Einlangen der schriftlichen Meldung der "Wohnbauhilfe" bei der „Stadt“, dass die Wohnung zur Besichtigung zur Verfügung steht, zu laufen.

§ 6

Die "Wohnbauhilfe" verpflichtet sich, während der Bauzeit dieses Übertragungsbauvorhabens an einer für die Allgemeinheit sichtbaren Stelle auf ihre Kosten eine Tafel im Ausmaß von 1,5 m Höhe und 2,5 m Breite mit weißer Schrift auf grünem Untergrund mit folgendem Text aufzustellen:

Hier wird von der
Wohnbauhilfe,
Gemeinnützige Ges.m.b.H.

ein Übertragungsbauvorhaben der
STADT GRAZ
mit 25 Wohnungen errichtet

Weiters verpflichtet sich die "Wohnbauhilfe" nach Fertigstellung der Objekte auf ihre Kosten neben jeder Hauseingangstür an der Außenwand an sichtbarer Stelle eine Tafel aus Metall im Ausmaß von 40 x 25 cm mit nachstehendem Text anzubringen (grüner Grund, weiße Schrift):

Dieses Wohnhaus wurde von der
Wohnbauhilfe,
Gemeinnützige Ges.m.b.H.

als Übertragungsbau der
STADT GRAZ
errichtet.

§ 7

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Übereinkommen bedürfen zu ihrer Rechtsgültigkeit der Schriftform.

Bei schuldhafter Nichteinhaltung von Bestimmungen dieses Übereinkommens seitens der "Wohnbauhilfe" wird diese bei der Vergabe künftiger Übertragungsbauvorhaben ausgeschlossen und hat außerdem die „Stadt“ für den dadurch verursachten Schaden schad- und klaglos zu halten.

Für alle aus diesem Übereinkommen entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz vereinbart.

Rechte und Pflichten aus diesem Übereinkommen gehen beiderseits auf etwaige Rechts- und Besitznachfolger über.

Die Kosten einer allfällig bereits erfolgten oder zukünftigen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Partner dieses Übereinkommens für sich allein zu tragen. Die mit der Errichtung dieses Übereinkommens allfällig verbundenen Kosten und Gebühren gehen zu alleinigen Lasten der "Wohnbauhilfe".

Dieses Übereinkommen wird in einer Ausfertigung errichtet und verbleibt im Eigentum der „Stadt“. Die "Wohnbauhilfe" erhält amtlich beglaubigte Abschriften dieses Übereinkommens.

Urkund dessen die Fertigungen:
Graz, am

Für die Stadt Graz:

Der Bürgermeister:

Gemeinderat:

Gemeinderat:

Für die Wohnbauhilfe,
Gemeinnützige Ges.m.b.H.
bzw. Rechtsnachfolger,
die Neue Heimat,
Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsges.m.b.H
in Steiermark