

## Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 8/4 – 1812/2001

Finanz-, Beteiligungs- und  
Liegenschaftsausschuss:

BerichterstellerIn: .....

Sonderwohnbauprogramm  
„Betreutes Wohnen für SeniorInnen -  
Kalvarienbergstraße“  
Gdst.Nr. 2280/1, EZ 1269, KG 63104 Lend  
im Ausmaß von 2.548 m<sup>2</sup>  
Einräumung eines Baurechtes ab  
01.09.2012 auf die Dauer von 55 Jahren

Graz, 12.05.2011

Im Übereinkommen der Regierungsparteien wurde für diese Funktionsperiode die Schaffung (d.h. Errichtung oder Sanierung) von mindestens 500 leistbaren Wohnungen vereinbart, wobei die Stadt Graz für die entsprechende Grundstücksbevorratung in dieser Gemeinderatsperiode sorgt.

Die Abteilung A 8/4 – Abteilung für Immobilien hat in Folge geeignete Grundstücke für den sozialen Wohnbau aufgelistet, wobei vor allem Flächen im städtischen Bereich „Haus Graz“ für die Wohnverbauung herangezogen wurden.

Für dieses Projekt wurde das Grundstück Nr. 2280/1, im Ausmaß von 2.548 m<sup>2</sup>, EZ 1269, KG 63104 Lend, mit der Adresse Kalvarienbergstraße 82 ausgewählt.

Im Fläwi 3.0 der Landeshauptstadt Graz ist diese Liegenschaft als WA mit einer Dichte von 0,2 – 0,8 ausgewiesen.

Auf diesem Grundstück soll eine Wohnanlage mit ca. 24 barrierefreien Wohneinheiten für Menschen ab dem vollendeten 59. Lebensjahr, die in einem altersgerechten Wohnkonzept ein höchstes Maß an Selbstbestimmung und Unabhängigkeit leben möchten, nach Maßgabe des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes errichtet werden.

In diesem Zusammenhang hat die A 8/4 – Abteilung für Immobilien auch die Liegenschaft in der Kalvarienbergstraße derart aufbereitet, dass das bestehende Bestandverhältnis zwischen der Stadt Graz und der Jungen ÖVP Steiermark einvernehmlich aufgelöst wurde und das auf dem Areal befindliche Kindergartenobjekt (Superädifikat) in das Eigentum der Stadt Graz wechselte. In diesem Gebäude befindet sich derzeit noch eine Halbtagskindergartengruppe der A 6 – Amt für Jugend und Familie.

Da das Kindergartengebäude stark sanierungsbedürftig ist (keine ordnungsgemäße Heizung, nicht unterkellert usw.), wurde mit der betroffenen Abteilung einvernehmlich die Übersiedlung dieser Halbtagskindergartengruppe in den nächstgelegenen Kindergarten, in die Erlengasse 27, mit Beginn des Betreuungsjahres im Herbst 2012 vereinbart. Somit steht diese Liegenschaft ab Sommer 2012 für den sozialen Wohnbau zur Verfügung.

In der Folge wurde das Baurecht für eine Wohnverbauung von der A 8/4 – Abteilung für Immobilien gemeinsam mit der A 21 – Amt für Wohnungsangelegenheiten ausgeschrieben, wobei sich jedoch im Zuge dieser Ausschreibung kein gemeinnütziger Bauträger fand.

Parallel dazu ist die Hilfswerk Steiermark GmbH mit dem Ersuchen an die Stadt Graz herangetreten, diese Liegenschaft für das Projekt „Betreutes Wohnen für SeniorInnen“ nutzen zu können. Da vom Land Steiermark die Fördermittel für solche Wohnbauprojekte nur gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Verfügung gestellt werden, hat die Hilfswerk Steiermark GmbH die Stadt Graz ersucht, mit der Umsetzung die SGK – Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte Köflach reg. Gen.m.b.H. zu betrauen bzw. das entsprechende Baurecht einzuräumen.

Die Lage der städt. Liegenschaft bietet sich ideal für die Errichtung von Wohneinheiten für betreutes Wohnen an, dies vor allem durch die vorhandene Infrastruktur (öffentliche Verkehrsanbindung, ärztliche Versorgung, ruhige Lage etc.) und könnte der SGK – Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach reg. Gen.m.b.H. das Gdst.Nr. 2280/1, EZ 1269, KG 63104 Lend, im Ausmaß von ca. 2.548 m<sup>2</sup>, gelegen in der Kalvarienbergstraße 82 im Baurechtswege überlassen werden, um auf der Liegenschaft im Rahmen des Sonderwohnbauprojektes „Betreutes Wohnen für SeniorInnen – Kalvarienbergstraße“ ein Bauvorhaben durchzuführen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich vertraglich mit der Betreuung des Modells „Betreutes Wohnen für SeniorInnen – Kalvarienbergstraße“ die Hilfswerk Steiermark GmbH zu beauftragen, sollte die Betreuung nicht mehr durch die Hilfswerk Steiermark GmbH erfolgen und die „SGK“ auch nicht in der Lage sein einen alternativen Betreiber zu finden, ist die „SGK“ berechtigt die errichteten Wohnungen an SeniorInnen zu vermieten, wobei sichergestellt wird, dass ein Eintrittsrecht gemäß MRG ausgeschlossen ist.

Es darf noch erwähnt werden, dass für den Fall das die Baurechtsnehmerin keine Baubewilligung für die Errichtung dieser Wohnanlage mit einer Nettonutzfläche von zumindest 1.330 m<sup>2</sup> erhält, das Vertragsverhältnis als aufgehoben gilt, wobei die bis zu diesem Zeitpunkt von der „SGK“ aufgewendeten Kosten nicht von Seiten der Stadt Graz ersetzt werden.

Die Abteilung für Immobilien hat daher den entsprechenden Baurechtsvertrag errichtet und könnte - vorbehaltlich des Gemeinderatsbeschlusses - das Baurecht ab 01.09.2012 auf die Dauer von 55 Jahren eingeräumt werden. Kraft dieses Baurechtes ist die SGK – Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach reg. Gen.m.b.H. berechtigt und verpflichtet, das Projekt „Betreutes Wohnen für SeniorInnen – Kalvarienbergstraße“ zu errichten. Der wertgesicherte Bauzins beträgt € 20.384,00 jährlich, sämtliche mit dieser Baurechtseinräumung entstehende Kosten trägt die Baurechtsnehmerin.

Bei Beendigung des Baurechtes gehen die Objekte entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsgeberin – Stadt Graz – über. Überdies wird der Stadt Graz das Vorkaufsrecht am Baurecht eingeräumt.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

## **Antrag**

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 42/2010, beschließen:

1.) Die Stadt Graz räumt der SGK – Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach reg. Gen.m.b.H., Grazer Straße 2, 8580 Köflach, FN 64763s, an dem Gdst.Nr. 2280/1, EZ 1269, KG 63104 Lend, ab 01.09.2012 auf die Dauer von 55 Jahren ein Baurecht im Sinne des beiliegenden Baurechtsvertrages ein, wobei für die Betreuung des Modells „Betreutes Wohnen für SeniorInnen – Kalvarienbergstraße“ die Hilfswerk Steiermark GmbH, Herrgottwiesgasse 149, 8055 Graz, FN 211039b, von der Baurechtsnehmerin beauftragt wird.

2.) Der jährliche zu entrichtende Bauzins beträgt € 20.384,-- und ist mit dem Verbraucherpreisindex 2005 wertgesichert.

### Beilagen:

Baurechtsvertrag

Zusatzvereinbarung

Lageplan

Der Bearbeiter:

Erich Eberhardt e.h.

Die Abteilungsvorständin:  
Katharina Peer  
(elektronisch gefertigt)

Der Finanzdirektor:  
Mag. Dr. Karl Kamper  
(elektronisch gefertigt)

Der Stadtsenatsreferent:  
Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi  
(elektronisch gefertigt)

Angenommen in der Sitzung des Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses  
am .....

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

**Der Antrag wurde in der heutigen**  öffentl.  nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**  
 bei Anwesenheit von ... GemeinderätInnen  
 einstimmig  mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) **angenommen.**  
 Beschlussdetails siehe Beiblatt      Graz, am ..... Der/Die SchriftführerIn: .....

## **Baurechtsvertrag**

abgeschlossen zwischen der Stadt Graz, im Folgenden Baurechtsgeberin genannt, einerseits und der SGK – Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach reg. Gen.m.b.H., Grazer Straße 2, 8580 Köflach, FN 64763s, im Folgenden kurz Baurechtsnehmerin genannt, andererseits, wie folgt:

### 1.

Die Baurechtsgeberin ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 2280/1, EZ 1269, KG 63104 Lend, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-West. Die Baurechtsgeberin bestellt zugunsten der Baurechtsnehmerin an der ihr eigentümlichen Liegenschaft in der KG 63104 Lend, bestehend aus dem Grundstück 2280/1, EZ 1269 im unverbürgten Flächenausmaß von 2.548 m<sup>2</sup>, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-West, ein Baurecht nach den Bestimmungen des Baurechtsgesetzes vom 26.4.1912, RGBI. Nr. 86, in der geltenden Fassung BGBl Nr. 111/2010. Die Baurechtsnehmerin nimmt dieses Baurecht hiermit ausdrücklich an.

### 2.

Das Baurecht wird für den Zeitraum von 55 Jahren eingeräumt. Diese Frist beginnt am 01.09.2012 und endet am 31.08.2067.

### 3.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger der Baurechtsgeberin einen jährlichen, jeweils bis zum 05.09. eines jeden Jahres zu entrichtenden Bauzins in der Höhe von € 20.384,00 bar und abzugsfrei zu bezahlen. Die Baurechtsnehmerin räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Baurecht der Baurechtsgeberin zur Sicherstellung ihres Anspruches auf Entrichtung des vorgenannten Bauzinses die Reallast der jährlichen wertgesicherten Bauzinsforderung in der Höhe von € 20.384,00 an der Baurechtsliegenschaft mit dinglicher Wirkung ein.

Die Baurechtsgeberin nimmt hiermit diese Reallast ausdrücklich an.

#### 4.

Von beiden Vertragspartnern wird einvernehmlich festgestellt, dass der gemäß Punkt 3 festgelegte Bauzins veränderlich ist.

Er ändert sich in dem selben Verhältnis wie sich der Verbraucherpreisindex 2005 oder ein an seine Stelle tretender Index der Statistik Austria ändert, wobei die Wertsicherung einmal jährlich durchgerechnet wird. Als Basis für die Wertsicherung wird die für den Monat September 2012 verlautbarte Indexziffer festgelegt. Der erste Berechnungszeitraum erstreckt sich von September 2012 bis Juni 2013. Das Ergebnis dieser Berechnung bildet die Grundlage für die Höhe des im folgenden Vertragsjahr zu leistenden Bauzinses.

In der Folge wird für die Berechnung der Wertsicherung jeweils der jährliche Zeitraum von Juni des vorhergegangenen Berechnungszeitraumes bis einschließlich Juni des folgenden Jahres herangezogen. Das Ergebnis dieses Berechnungszeitraumes ergibt sodann jeweils die Höhe des Bauzinses, der in dem Berechnungszeitraum folgenden Verrechnungsjahr zu leisten ist.

#### 5.

Kraft dieses Baurechtes ist die Baurechtsnehmerin berechtigt und verpflichtet, auf der im Punkt 1. dieses Baurechtsvertrages genannten Liegenschaft das Projekt „Betreutes Wohnen für SeniorInnen – Kalvarienbergstraße“, eine Wohnanlage mit ca. 24 Wohneinheiten unter Inanspruchnahme der Mietwohnungsförderungsmittel gemäß Durchführungsverordnung der Steiermärkischen Landesregierung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 idgF und den Richtlinien für die ökologische Wohnbauförderung II, zu errichten.

Darüber hinaus verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin mit der Betreuung des Modells „Betreutes Wohnen für SeniorInnen – Kalvarienbergstraße“ die Hilfswerk Steiermark GmbH, Herrgottwiesgasse 149, 8055 Graz, FN 211039b, zu beauftragen.

#### 6.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten und Gefahr

- a) nach Abschluss des Baurechtsvertrages und Vorliegen der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung sowie der Förderungszusicherung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung (Abt. 15), den Bau des Projektes unverzüglich in Angriff zu nehmen und zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu vollenden;

- b) das Bauvorhaben aufgrund der im Bauverfahren genehmigten Bau oder sonstigen Pläne unter Verwendung einwandfreien Materials auszuführen und bauordnungsgemäß zu vollenden;
- c) die Bauwerke während der ganzen Dauer des Baurechtes in gutem Zustand zu erhalten;
- d) die Bauwerke während der ganzen Dauer des Baurechtes bei einer Versicherungsgesellschaft, die ihren satzungsmäßigen Sitz, ihre Hauptverwaltung oder ihre Hauptniederlassung in einem Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraumes hat und nach dessen gesetzlichen Vorschriften zugelassen ist, gegen Brandschaden in voller Höhe des tatsächlichen Wertes zu versichern und weiterhin versichert zu halten. Die Versicherung hat sich auch auf alle brennbaren oder einer Beschädigung im Brandfalle ausgesetzten Bestandteile des Bauwerkes zu erstrecken. Die Versicherungssumme darf nur zur Behebung der Brandschäden bzw. zum ordnungsgemäßen Wiederaufbau der Bauwerke verwendet werden. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich weiters, der Baurechtsgeberin über diesbezügliches Verlangen den ordnungsgemäßen Abschluss der vorgenannten Brandschadenversicherung sowie auch künftighin den Bestand einer solchen Versicherung und die ordnungsgemäße Entrichtung der Versicherungsprämien nachzuweisen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich ferner, die Bauwerke ordnungsgemäß gegen die Risiken Haftpflicht-Leitungswasser- inkl. C-Deckung und Sturmschaden zu versichern und sie im Rahmen dieser Risiken im Falle von Beschädigungen oder Zerstörungen ehestens wieder bauordnungsgemäß in Stand zu setzen bzw. herzustellen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich ferner, auf ihre Kosten und Gefahr, die Baurechtsgeberin für etwaige Ansprüche dritter Personen, die sich aus der Nichterfüllung oder auch nur teilweisen Erfüllung der vorstehenden Verpflichtungen ergeben könnten, völlig schad- und klaglos zu halten.

## 7.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin alle gewünschten, auf das vertragsgegenständliche Baurechtsgrundstück bzw. auf die zu errichtenden Bauwerke bezüglichen Auskünfte zu erteilen, sowie ihr jetzt und künftighin gegen Voranmeldung die jederzeitige Besichtigung und Überprüfung des Zustandes der Bauwerke zu gestatten.

## 8.

Die Baurechtsnehmerin nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass sie sämtliche Steuern, Abgaben und Gebühren, sowie alle sonstigen Kosten, die auf das mit dem

gegenständlichen Baurecht belastete Grundstück und auf die Bauwerke entfallen, einschließlich der Grundsteuer, aus eigenem und ohne jedweden Rückersatzanspruch gegenüber der Baurechtsgeberin zu leisten bzw. zu tragen hat. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die vorgenannten Verbindlichkeiten ordnungsgemäß und pünktlich zu erfüllen und der Baurechtsgeberin über Verlangen die ordnungsgemäße Berichtigung dieser Verbindlichkeiten nachzuweisen.

9.

Das Baurecht erlischt ohne weiteres

- a) durch Zeitablauf im Sinne des Punktes 2. dieses Vertrages;
- b) wenn der Bauzins für wenigstens zwei aufeinander folgende Jahre rückständig bleibt.

10.

Die vertragsschließenden Teile stellen übereinstimmend fest, dass mit dem Tage des Erlöschens des Baurechtes die Bauwerke samt allem Zubehör ohne weiteres entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsgeberin übergehen. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Baurechtsgeberin die Bauwerke in einem einwandfreien dem Alter entsprechenden Zustand zu übergeben.

Pfandrechte, die aufgrund von Förderungsdarlehen für die Errichtung oder Instandsetzung der Objekte noch nicht gelöscht sind, werden, sofern es sich um Darlehen handelt, die den Wohnungsbenützern übertragen werden können, von der Baurechtsgeberin übernommen. Ansonsten ist das Grundstück lastenfrei zu übergeben.

Allfällige mit dem Erlöschen des Baurechtes und der Übereignung gemäß Abs. 1 verbundenen Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben trägt die Baurechtsnehmerin.

11.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, sämtliche in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen auch allen Rechtsnachfolgern des Baurechtes aufzuerlegen und die Baurechtsgeberin aus diesem Titel völlig schad- und klaglos zu halten.



12.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die in dieser Vereinbarung festgelegten Bedingungen vollinhaltlich einzuhalten, insbesondere den Abbruch des bestehenden Gebäudes und der daraus resultierenden Kosten zu übernehmen.

13.

Die Baurechtsnehmerin kennt das vertragsgegenständliche Baurechtsgrundstück aus eigener Anschauung genau.

Die Baurechtsgeberin haftet daher weder für eine bestimmte Beschaffenheit, einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Verwendbarkeit, ein bestimmtes Erträgnis, ein bestimmtes Flächenausmaß, für bestimmte Grenzen, noch auch für etwa verborgene oder nachträglich hervorkommende Mängel, Kontaminierungen und Kriegsrelikte irgendwelcher Art.

Die Baurechtsgeberin haftet auch nicht für die Freiheit von Verpflichtungen aus einer bestehenden Widmung oder aus sonstigen baubehördlichen Anordnungen.

14.

Die Baurechtsnehmerin nimmt zur Kenntnis, dass in der EZ 1269 KG 63104 Lend nachstehende Eintragungen aufscheinen:

```
GRUNDBUCH 63104 Lend                               EINLAGEZAHL 1269
BEZIRKSGERICHT Graz-West
***** ABFRAGEDATUM 2011-03-18
Letzte TZ 2517/2010
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG)   FLÄCHE GST-ADRESSE
2280/1  GST-Fläche     2548
Baufl.(Gebäude)       183
Baufl.(begrünt)       1851
Sonstige               514
(Straßenanlage)       Kalvarienbergstraße 82
***** A2 *****
4 a 28595/1993 Anmeldebogen 1993-07-16 Zuschreibung Gst 2444 aus EZ
50000
9 a 29270/2005 Anmeldebogen 2005-11-14 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
2439/2 aus EZ 50000, Einbeziehung in Gst 2280/6
15 a 2517/2010 Denkmalschutz Kalvarienwegbildstock (Gst 2280/1)
(GZ: 52.270/1/2010)
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Stadt Graz
ADR: Rechtsamt Glockenspielpl. 7 8010
a 1925/1930 Kaufvertrag 1930-03-28 Eigentumsrecht
b 3515/1970 Namensänderung
***** C *****
1 gelöscht
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
GEBÜHR: EUR 1,09 ***** 2011-03-18 11:52,05937 G6 ***** ZEILEN: 29
```

Die Baurechtsnehmerin erklärt ausdrücklich die oben angeführten Eintragungen und allenfalls weitere vorhandene außerbücherliche Belastungen – soweit sie das Baurechtsgrundstück betreffen – zur weiteren Duldung und Erfüllung – insbesondere den Denkmalschutz Kalvarienwegbildstock – ohne Anrechnung auf den Bauzins zu übernehmen.

15.

Für den Fall, dass im Zuge der Bauführung oder durch den Bestand der Bauwerke etwa die Verlegung von auf dem Baurechtsgrundstück befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig werden sollte, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, diese Verlegungen auf ihre alleinigen Kosten und Gefahren durchzuführen. Die Baurechtsgeberin ist aus diesem Titel vollkommen schad- und klaglos zu halten.

16.

Die Übergabe bzw. Übernahme des vertragsgegenständlichen Grundstückes in den physischen Besitz der Baurechtsnehmerin gilt mit der beiderseitigen grundbuchsfähigen Unterfertigung dieses Vertrages als vollzogen, und zwar in dem Zustand, in dem sich das vertragsgegenständliche Grundstück an diesem Tage gerade befindet.

Mit der Übergabe bzw. Übernahme gehen Nutzen und Lasten, wie Gefahr und Zufall, auf die Baurechtsnehmerin über.

Als Stichtag für die Verrechnung der Steuern, Abgaben, Gebühren usw., gilt ebenfalls der mit der beiderseitigen grundbuchsfähigen Unterfertigung dieses Vertrages nachfolgende Monatserste.

17.

Sofern der Baurechtsnehmerin oder deren Rechtsnachfolger beim Erlöschen des Baurechtes eine bereits fällig gewordene Elementarversicherungssumme zusteht, fällt diese Versicherungssumme der Baurechtsgeberin zu.

18.

Die Baurechtsnehmerin räumt der Baurechtsgeberin das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff. ABGB an dem vertragsgegenständlichen Baurecht mit dinglicher Wirkung ein.

Die Baurechtsgeberin nimmt hiermit dieses dingliche Vorkaufsrecht ausdrücklich an.

19.

### **Aufsandungserklärung**

A.

Die Baurechtsgeberin erteilt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung dazu, dass auch ohne ihr weiteres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten, aufgrund des Baurechtsvertrages

1.) in der EZ 1269, KG 63104 Lend, bestehend aus dem Grundstück Nr. 2280/1

das Baurecht für die Zeit vom 01.09.2012 bis 31.08.2067 zugunsten der

Baurechtsnehmerin, die SGK – Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach reg. Gen.m.b.H. Grazer Straße 2, 8580 Köflach, FN 64763s,

einverleibt werden kann.

2.) für das in der EZ 1269, KG 63104 Lend begründete Baurecht eine Baurechtseinlagezahl in der KG 63104 Lend eröffnet und in dieser das Baurecht für die

Baurechtsnehmerin, die SGK – Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach reg. Gen.m.b.H. Grazer Straße 2, 8580 Köflach, FN 64763s,

einverleibt werden kann.

B.

Die Baurechtsnehmerin erteilt ihrerseits ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung dazu, dass auch ohne ihr fernes Wissen und Zutun, jedoch auf ihre Kosten, in der für das vertragsgegenständliche Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage in der KG 63104 Lend,

- 1.) das Vorkaufsrecht gemäß den §§ 1072 ff ABGB nach Inhalt und Maßgabe des Punktes 18. dieses Vertrages
  
- 2.) die Reallast der jährlich wertgesicherten Bauzinsforderung in der Höhe von € 20.834,00 gemäß Punkt 3 des Vertrages

zugunsten der

Stadt Graz

einverleibt werden kann.

20.

Der Baurechtsnehmerin obliegt die gesamte Reinigung und Wartung der Gehflächen im Sinne des § 93 StVO 1960 i.d.g.F. im Bereich des Baurechtsgrundstückes.

21.

Soweit dieser Vertrag nichts anderes vorsieht oder keine abweichende Regelung enthält, haben die Bestimmungen des Baurechtsgesetzes in der geltenden Fassung Anwendung zu finden.

22.

Als Gerichtsstand für alle etwa aus diesem Vertrag entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.

23.

Sämtliche mit der Fertigung, Vergebührung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren, einschließlich einer allfälligen Grunderwerbsteuer samt Zuschlägen, sowie die Kosten der künftigen Löschung der in der Stamm- und Baurechtseinlage einverleibten Lasten, hat die Baurechtsnehmerin zur ungeteilten Hand zu tragen.

Der gegenständliche Vertrag wurde von den vertragsschließenden Teilen selbst errichtet und sind hiefür keine Kosten entstanden.

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich alleine zu tragen.

24.

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet und verbleibt nach seiner grundbücherlichen Durchführung im Eigentum der Baurechtsgeberin.

Die Baurechtsnehmerin erhält eine Kopie des beglaubigt unterfertigten Vertrages.

Graz, am.....

Graz, am .....

Für die Baurechtsgeberin:

Für die Stadt Graz:

Gefertigt aufgrund des

Gemeinderatsbeschlusses vom .....

GZ: A 8/4 – 1812/2001

Für die Baurechtsnehmerin:

Der Bürgermeister:

Der Gemeinderat:

Der Gemeinderat:

Als Ergänzung zu dem mit der Stadt Graz errichteten Baurechtsvertrag betreffend die Liegenschaft EZ 1269, KG 63104 Lend, Bezirksgericht Graz - West wird gemäß Punkt 5 dieses Vertrages zwischen der Stadt Graz, im folgenden kurz „Stadt“ genannt einerseits und der SGK – Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach reg. Gen.m.b.H., Grazer Straße 2, 8580 Köflach, FN 64763s, im folgenden kurz „SGK“ genannt, andererseits aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom ....., GZ: A 8/4 – 1812/2001 folgende

## **ZUSATZVEREINBARUNG**

abgeschlossen.

### **Präambel**

Die „Stadt“ ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 2280/1, EZ 1269, KG 63104 Lend, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz – West im unverbürgten Flächenausmaß von 2.548 m<sup>2</sup>.

Auf dieser Liegenschaft befindet sich ein wirtschaftlich abbruchreifes Kindergartengebäude und wurde im Zuge der geplanten Vergabe des Baurechtes bereits die Räumung des Gebäudes mit Beendigung des Kindergartenbetriebes im Sommer 2012 vereinbart.

### **Pkt. 1**

Die „SGK“ verpflichtet sich auf dieser Liegenschaft eine Wohnanlage mit rd. 24 Wohneinheiten unter Inanspruchnahme der Mietwohnungsförderungsmittel gemäß Durchführungsverordnung der Steiermärkischen Landesregierung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 idgF und den Richtlinien für die ökologische Wohnbauförderung II für das Projekt „Betreutes Wohnen für SeniorInnen – Kalvarienbergstraße“ inklusive einer entsprechenden Anzahl von PKW – Abstellplätzen zu errichten. Darüber hinaus verpflichtet sich die „SGK“ die im Rahmen des vom Land Steiermark angebotenen Förderungsvertrages geforderte altersgerechte Wohnsituation mit behindertengerechter Ausstattung bei der Errichtung des Projektes zu berücksichtigen.

Der erforderliche Abbruch des auf dem oben dargestellten Grundstück befindlichen Gebäudes, in welchem sich dzt. der städtische Kindergarten Kalvarienbergstraße 82 befindet, wird nach erfolgter Räumung durch die Stadt Graz – Amt für Jugend und Familie auf Kosten der „SGK“ durchgeführt.

## Pkt. 2

Mit der Betreuung des Modells „Betreutes Wohnen für SeniorInnen – Kalvarienbergstraße“ ist die Hilfswerk Steiermark GmbH, Herrgottwiesgasse 149, 8055 Graz, FN 211039b zu beauftragen.

Für den Fall, dass betreutes Wohnen für SeniorInnen nicht mehr durch das Hilfswerk Steiermark erfolgt und die „SGK“ auch nicht in der Lage ist, betreutes Wohnen für SeniorInnen durch einen alternativen Betreiber vornehmen zu lassen, ist die „SGK“ berechtigt, die errichteten Wohnungen an SeniorInnen zu vermieten, wobei hiebei sicherzustellen ist, dass ein Eintrittsrecht gemäß MRG ausgeschlossen wird.

## Pkt. 3

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. Allfällige Mehrkosten müssen durch Eigenmittel der „SGK“ abgedeckt werden.

Weiters verpflichtet sich die „SGK“ bei Verzug der Auszahlung von Förderungsmitteln oder der Darlehen die Zwischenfinanzierung zum jeweils zulässigen WGG-Zinssatz zu übernehmen.

Geschäftsgrundlage für den Baurechtsvertrag sowie die Zusatzvereinbarung ist auf Seiten der „SGK“, dass ihr seitens der Baubehörde die Bewilligung erteilt wird, eine Wohnanlage mit einer Nutzfläche von zumindest 1.330 m<sup>2</sup> zu errichten. Sofern eine derartige Bewilligung nicht erteilt wird, gilt sowohl der Baurechtsvertrag als auch die Zusatzvereinbarung als aufgehoben; die bis zu diesem Zeitpunkt seitens der „SGK“ aufgewendeten Kosten sind seitens der Stadt Graz nicht zu ersetzen.

## Pkt. 4

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

Pkt. 5

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Rechtsgültigkeit der Schriftform.

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

Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung gehen beiderseits auf etwaige Rechts- und Besitznachfolger über.

Diese Vereinbarung wird in einer Ausfertigung errichtet und verbleibt im Eigentum der „Stadt“. Die „SGK“ erhält eine Kopie dieser Vereinbarung.

Graz, am .....

Graz, am .....

Für die Stadt Graz:  
Gefertigt aufgrund des  
Gemeinderatsbeschlusses  
vom .....  
GZ: A 8/4 – 1812/2001

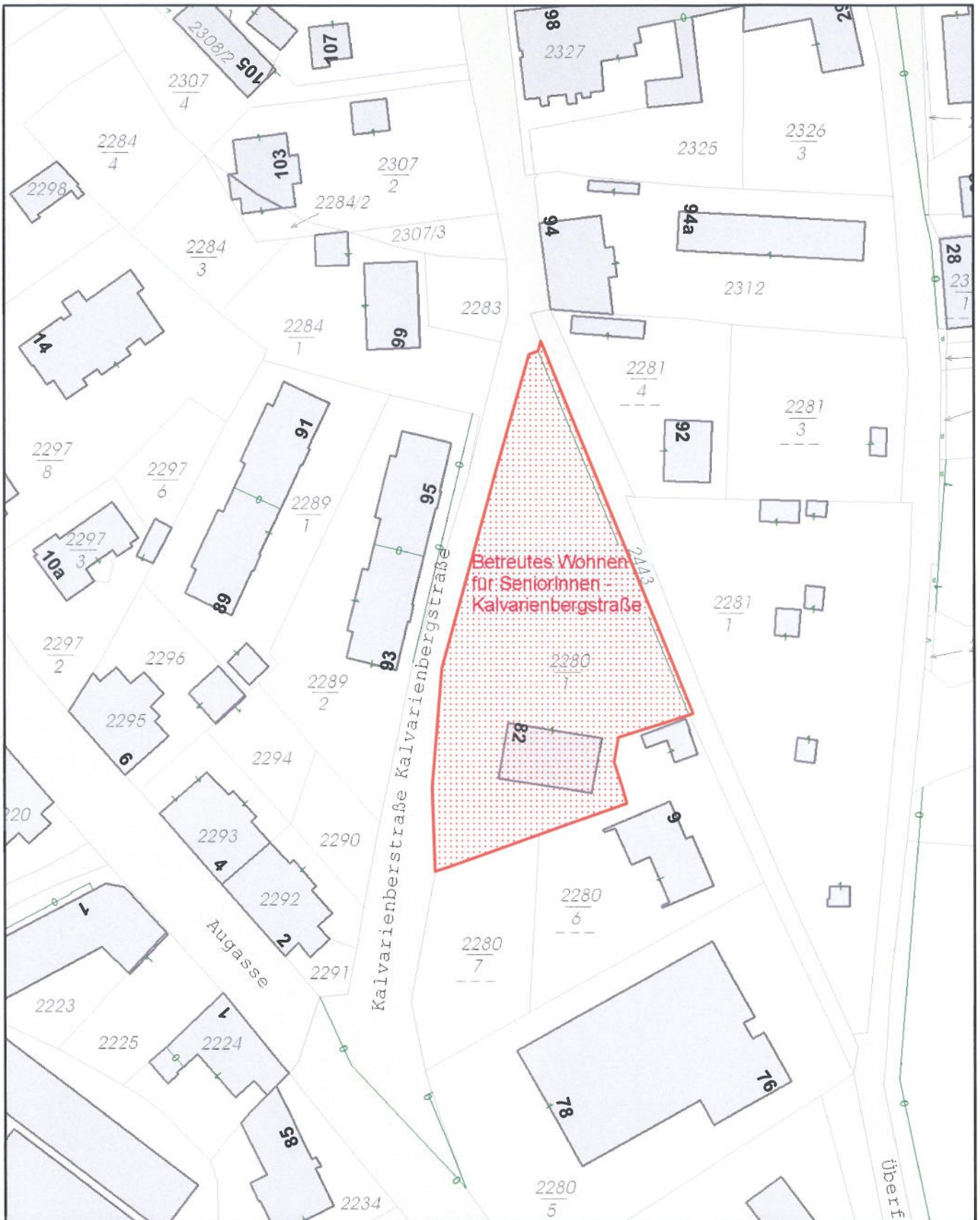
Für die SGK – Gemeinnützige  
Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter  
und Angestellten Köflach  
reg. Gen.m.b.H.:

Der Bürgermeister:

Der Gemeinderat:

Der Gemeinderat:





**Auszug aus den Katasterdaten der Stadt Graz**

Erstellt für Maßstab 1:1000



Stadt **GRAZ**

Ersteller:  Namen eintragen


Erstellungsdatum 28.04.2011


**Magistrat Graz - A10/6 Stadtvermessungsamt**



A-8011 Graz, Europaplatz 20

(c) 2010 Magistrat Graz - Stadtvermessung | Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck der Katasterdaten der Stadt Graz.

Signaturwert	DkJ/YwuTlzk0gWQ83grmAdd/M93fV1CyNEuMrNjH3t9zPz+qYDyVh1QpKmlJO9xZiVFySdbqp6uDjMwVULmo33C5VZr33FfrVLhxuYh2gKzafF2Y7W4G7EiuHAU+AyVEtDtaIf9eM3RrDQfBGION3tmGat7ZgG4PJp0vEjoukis=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Katharina Peer,OU=Liegenschaftsverkehr,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Katharina Peer
	Datum/Zeit-UTC	2011-04-28T14:22:54+02:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	278020618969075136082326
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a>	

Signaturwert	i51y1JI4pfKB7CyTIE8NXBlgcu88Dt7bDBN+zhbJZ9PIDCnzLZcVAUCFrgWQSwoAfg65WIkVt57qP6WjEu+82JKsAteWIfKGH9aBc2UnwuVLExyF3rVn2TiRHFoxPxfSv2wgsJzFUCgmivrXbiFHB++th9LpaP/DuYn5Ot5rj/w=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Karl Kamper,OU=Finanzdirektion,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Karl Kamper
	Datum/Zeit-UTC	2011-04-29T09:41:04+02:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	279676725408248274891671
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a>	