

Bericht an den Gemeinderat

Finanz-, Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss:

GZ: A 8/4 – 34665/2010

BerichterstellerIn:

„Hummelkaserne – Pflegewohnheim“
Gdst. Nr. .1477/1, EZ neu, KG 63128 Wetzelsdorf
im Ausmaß von 9.806 m²
Einräumung eines Baurechtes ab 15.03.2012 auf
die Dauer von 50 Jahren für die Errichtung
eines Pflegewohnheimes für die GGZ

Graz, 15.03.2012

Im Jahre 2010 hat die A 8/4 – Abteilung für Immobilien mit Gemeinderatsbeschluss vom 18.11.2010 unter anderem die Teilfläche Nord der Hummelkaserne im öffentlichen Interesse für den sozialen Wohnbau sowie für die Errichtung eines Pflegewohnheimes für die GGZ – Geriatrische Gesundheitszentren der Stadt Graz angekauft.

Es handelt sich im Gegenstand um das neu gebildete Grundstück Nr. .1477/1 im Ausmaß von ca. 9.806 m², EZ neu, KG 63128 Wetzelsdorf, mit der Adresse Peter Rosegger Straße. Im Entwurf des Bebauungsplanes 15.06.0 Peter Rosegger Straße „Hummelkaserne“ ist die Liegenschaft als WR mit einer Dichte von 0,2 - 0,8 ausgewiesen.

Der Ankauf für das Pflegewohnheim war erforderlich, da vom Amt der Stmk. Landesregierung ein Anerkennungsbescheid mit 30.10.2009 für 100 Betten für die Stadt Graz – Geriatrische Gesundheitszentren erlassen wurde, womit die Stadt ein weiteres Seniorenwohnheim für 100 Betten zu errichten hat und hierfür eine Grundstücksfläche bereitgestellt werden muss. Diese Situation wird noch dadurch verschärft, dass die Stadt aufgrund des Stmk. Pflegeheimgesetzes und der Übergangsbestimmungen zu diesem Gesetz bis 31.12.2013 verpflichtet ist, sämtliche 3- oder Mehrbettzimmer im städtischen Pflegeheim „Am Rosenhain“ aufzulösen und das Pflegeheim gemäß den Bestimmungen des Pflegeheimgesetzes umzubauen.

Aus diesem Grund muss bis Ende 2013 ein zusätzliches Pflegewohnheim für rund 100 Betten durch die Stadt Graz errichtet werden, um die Bewohner des bestehenden städtischen Pflegewohnheimes „Rosenhain“ umsiedeln zu können und ist daher die Inanspruchnahme einer Teilfläche des Kaufgegenstandes an der Hummelkaserne hierfür erforderlich.

In der Folge wurde das Baurecht für eine Verbauung Pflegewohnheim von der A 8/4 – Abteilung für Immobilien gemeinsam mit den GGZ – Geriatrischen Gesundheitszentren ausgeschrieben und ist die ENW – Gemeinnützige

Wohnungsgesellschaft m.b.H. als Bestbieter der offenen Ausschreibung hervorgegangen bzw. wurde der ENW – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. die Überlassung des Gdst. Nr. .1477/1, EZ neu, KG 63128 Wetzelsdorf, im Ausmaß von ca. 9.806 m², gelegen an der Peter Rosegger Straße, im Baurechtswege zugesichert, um auf der Liegenschaft das Bauvorhaben „GGZ – Pflegewohnheim Peter Rosegger“, ein Pflegewohnheim der 4. Generation mit 104 Betten und 30 PKW – Abstellplätzen, durchzuführen.

Gemäß Durchführungsverordnung zum Stmk. Wohnbauförderungsgesetz ist das Grundstück von der Gemeinde bereitzustellen, sodass diese Fläche der ENW – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. von der Stadt Graz im Baurechtsweg gegen einen symbolischen Bauzins von € 1,00/p.a. übertragen wird.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich vertraglich mit dem Betrieb des Projektes „GGZ – Pflegewohnheim Peter Rosegger“ die GGZ – Geriatrische Gesundheitszentren zu beauftragen bzw. wird die laut Kaufvertrag Stadt Graz – SIVBEG vertragliche Verpflichtung der Verwendung der Liegenschaft für öffentliches Interesse (Bereitstellung von Flächen für öffentliche bzw. soziale Einrichtungen) auf die Dauer von 30 Jahren übernommen und der Bestand des Pflegewohnheimes für diesen Zeitraum gewährleistet.

Es darf noch erwähnt werden, dass für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin keine Förderungseinheiten für das gg. Projekt im Rahmen des Stmk. Wohnbauförderungsgesetzes 1993 i.d.g.F. erhält, das Vertragsverhältnis als aufgehoben gilt und die bis zu diesem Zeitpunkt von der ENW – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. 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 15.03.2012 auf die Dauer von 50 Jahren eingeräumt werden. Kraft dieses Baurechtes ist die ENW – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. berechtigt und verpflichtet, das Projekt „GGZ – Pflegewohnheim Peter-Rosegger“ zu errichten.

Der Bauzins beträgt € 1,00 jährlich, wobei im Falle maßgeblicher Änderungen der Förderungsbestimmungen des Landes Steiermark die Stadt berechtigt ist, statt dem jährlichen Bauzins von € 1,00 eine Erhöhung des Bauzinses auf 5 % des sich dann ergebenden Verkehrswertes vorzunehmen.

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.

Im Hinblick auf die neuen Immobiliensteuern wird vereinbart, dass diese Baurechtseinräumung nur dann Gültigkeit erlangt, wenn keine steuerlichen Verschlechterungen eintreten.

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:

Die Stadt Graz räumt der ENW – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., Theodor Körner Straße 120, 8010 Graz, (FN 56079w) an dem Gdst. Nr. .1477/1, EZ neu, KG 63128, ab 15.03.2012 auf die Dauer von 50 Jahren ein Baurecht im Sinne des beiliegenden Baurechtsvertrages nur unter der Bedingung ein, dass im Hinblick auf die neuen Immobiliensteuern keine steuerlichen Verschlechterungen eintreten.

Beilage:

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 Graz, am Der/Die SchriftführerIn:
siehe Beiblatt

Baurechtsvertrag

abgeschlossen zwischen der Stadt Graz, im Folgenden Baurechtsgeberin genannt, einerseits und der ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. (FN 56079w) Theodor-Körner-Straße 120, 8010 Graz, bzw. deren Rechtsnachfolger, im Folgenden kurz Baurechtsnehmerin genannt, andererseits, wie folgt:

1.

Die Baurechtsgeberin ist Alleineigentümerin des aufgrund des Teilungsplanes des Stadtvermessungsamtes der Stadt Graz vom 02.09.2011, GZ 027587/2011 neu gebildeten Grundstückes Nr. .1477/1, EZ neu, KG 63128 Wetzelsdorf im Ausmaß von ca. 9.806 m² einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz – West.

Die Baurechtsgeberin bestellt zugunsten der Baurechtsnehmerin aufgrund des Vorabzuges des Teilungsplanes GZ 027587/2011 auf einer Fläche von ca. 9.806 m² des Grundstückes Nr. .1477/1, EZ neu, KG 63128 Wetzelsdorf einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz – West ein Baurecht nach den Bestimmungen des Baurechtsgesetzes vom 26.04.1912, RGBL. Nr. 86/1912, in der geltenden Fassung BGBl I Nr. 111/2010.

Die Baurechtsnehmerin nimmt dieses Baurecht hiermit ausdrücklich an.

2.

Das Baurecht wird für den Zeitraum von 50 Jahren eingeräumt. Diese Frist beginnt am 15.03.2012 und endet am 14.03.2062.

3.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger im Baurecht, der Baurechtsgeberin einen jährlich zu entrichtenden Bauzins in der Höhe von € 1,00 zu bezahlen. Bei der Bemessung des Bauzinses wurde der § 7 (2) lit. b der Durchführungsverordnung der Steiermärkischen Landesregierung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 berücksichtigt.

Im Falle einer Aufhebung oder einer maßgeblichen Änderung der Förderungsbestimmungen des Landes Steiermark ist die Stadt Graz berechtigt, statt dem jährlichen Bauzins von € 1,00 eine Erhöhung des Bauzinses auf 5% des sich dann

ergebenden Verkehrswertes vorzunehmen. Der Verkehrswert ist im Einvernehmen zwischen der Baurechtsgeberin und der Baurechtsnehmerin festzulegen.

4.

Kraft dieses Baurechtes ist die Baurechtsnehmerin berechtigt und verpflichtet, auf der im Punkt 1. dieses Baurechtsvertrages genannten Liegenschaft das Projekt „ GGZ - Pflegewohnheim Peter-Rosegger“ unter Inanspruchnahme der Fördermittel des Landes Steiermark aus dem Titel Wohnbauförderung für Wohnheime entsprechend dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 idgF. zu errichten.

5.

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) eine Bauwesenversicherung (All-Risk) und eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschließen;
- e) 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.

6.

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.

7.

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.

8.

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.

9.

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 lastenfrem zu übergeben.

Allfällige mit dem Erlöschen des Baurechtes und der Übereignung gemäß Abs. 1 verbundenen Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben trägt der Eigentümer der im Punkt 1. bezeichneten Liegenschaft.

10.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, bei einer allfälligen Veräußerung des Baurechtes sämtliche in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen auch dem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und die Baurechtsgeberin aus diesem Titel völlig schad- und klaglos zu halten.

11.

Festgestellt wird, dass zwischen dem GGZ - Geriatriische Gesundheitszentren der Stadt Graz und der ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., bzw. deren Rechtsnachfolger aufgrund einer noch abzuschließenden Vereinbarung das Projekt „GGZ – Pflegewohnheim Peter-Rosegger“ durchgeführt wird. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die in dieser Vereinbarung festgelegten Bedingungen vollinhaltlich einzuhalten, insbesondere da lt. Kaufvertrag SIVBEG – Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. (FN 269005x) – Stadt Graz vom 14.12.2010/23.12.2010 eine Nachbesserungsvereinbarung bei Überschreitung der Nettonutzfläche von 5.481 m² für das Gdst. Nr. .1477/1 vereinbart wurde und eine Kaufpreisnachzahlung für jeden Quadratmeter Mehr-Nettonutzfläche durch die Stadt Graz (GGZ – Geriatriische Gesundheitszentren der Stadt Graz) zu leisten ist.

12.

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 und Kriegsrelikte irgendwelcher Art.

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen und die Baurechtsnehmerin nimmt zur Kenntnis, dass für das vertragsgegenständliche Baurechtsgrundstück eine flächendeckende Untergrunderkundung und Altlastenuntersuchung durch die TERRA Umwelttechnik GmbH, Oberlaaer Straße 272, 1100 Wien durchgeführt wurde. Im Zuge dessen wurden Altlasten- und Bodenkontaminationen festgestellt.

Die Baurechtsgeberin sichert der Baurechtsnehmerin zu, die Demolierung der auf dem Baurechtsgegenstand befindlichen Gebäude auf ihre Kosten durchzuführen. Im Zuge des Auftretens allenfalls kontaminierten Bodenmaterials übernimmt die Baurechtsgeberin allfällige Mehrkosten aus Auskoffnung, Verfuhr und Deponierung gegenüber nicht kontaminierten Bodenmaterials auf Grundlage des Kaufvertrages SIVBEG – Stadt Graz vom 14.12.2012/23.12.2010.

Außerdem wird die Baurechtsnehmerin hinsichtlich der Beseitigung allfälliger Kampfmittel im Rahmen der Baumaßnahmen des Projektes von der Baurechtsgeberin schad- und klaglos gehalten.

13.

Die Baurechtsnehmerin nimmt zur Kenntnis, dass in der noch zu schaffenden EZ in der KG 63128 Wetzelsdorf keine bücherlichen Lasten intabuliert sind. Die Baurechtsnehmerin erklärt ausdrücklich, allenfalls vorhandene außerbücherliche Belastungen – soweit sie das Baurechtsgrundstück betreffen – zur weiteren Duldung und Erfüllung und ohne Anrechnung auf den Bauzins zu übernehmen.

Festgestellt wird, dass anlässlich der Erstellung des Bebauungsplanes 15.06.0 Peter-Rosegger-Straße „Hummel Kaserne“ seitens der Stadt Graz die Absicht besteht Grünflächen entlang der östlichen Grundgrenze zu errichten und sichert die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin zu, diese Flächen im Ausmaß von ca. 1.000 m² lt. Bebauungsplan zu Gunsten der Öffentlichkeit zu dulden bzw. erklärt sich die Baurechtsnehmerin damit einverstanden.

Für die lt. Bebauungsplan geplante Abschrägung der Nord/West-Ecke des Baurechtsgegenstandes stimmt die Baurechtsnehmerin der Reduzierung der Fläche um ca. weitere 30 m² zu.

14.

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.

In Hinblick der Teilung der Gesamtliegenschaft „Hummel Kaserne“ gemäß Teilungsplanentwurf weist die Baurechtsgeberin explizit darauf hin und nimmt die Baurechtsnehmerin zur Kenntnis, dass eine Entflechtung der derzeit bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in Abstimmung mit dem künftigen Eigentümer der Teilfläche Süd notwendig ist. Die Baurechtsnehmerin nimmt somit zur Kenntnis, dass dem eventuell zukünftigen Eigentümer der Teilfläche Süd entsprechende Dienstbarkeiten im unbedingt notwendigen Ausmaß eingeräumt werden.

15.

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.

16.

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

17.

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.

18.

Aufsandungserklärung

A.

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

- 1.) in der noch zu schaffenden EZ in der KG 63128 Wetzelsdorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. .1477/1

das Baurecht für die Zeit vom 15.03.2012 bis 14.03.2062 zugunsten der

Baurechtsnehmerin, der **ENW** Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. (FN 56079w), Theodor-Körner-Straße 120 , 8010 Graz, bzw. deren Rechtsnachfolger

einverleibt werden kann;

- 2.) für das in der noch zu schaffenden EZ in der KG 63128 Wetzelsdorf begründete Baurecht eine Baurechtseinlagezahl in der KG 63128 Wetzelsdorf eröffnet und in dieser das Eigentumsrecht für die

Baurechtsnehmerin, der **ENW** Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. (FN 56079w), Theodor-Körner-Straße 120, 8010 Graz, bzw. deren Rechtsnachfolger.

einverleibt werden kann.

B.

Die Baurechtsnehmerin erteilt ihrerseits ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung dazu, dass auch ohne ihr ferneres Wissen und Zutun, jedoch auf ihre Kosten, in der für das vertragsgegenständliche Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage in der KG 63128 Wetzelsdorf, das Vorkaufsrecht gemäß den §§ 1072 ff ABGB nach Inhalt und Maßgabe des Punktes 17. dieses Vertrages zugunsten der **Stadt Graz** einverleibt werden kann.

19.

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

20.

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

21.

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

22.

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 Baurechtseinlage und des in der Stammeinlage intabulierten Baurechtes einverleibten Lasten, hat die Baurechtsnehmerin bzw. deren Rechtsnachfolger zur ungeteilten Hand zu tragen.

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

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

23.

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.....

Für die Baurechtsgeberin:
Für die Stadt Graz:
Gefertigt aufgrund des
Gemeinderatsbeschlusses
vom
GZ: A 8/4 – 34665/2010
Der Bürgermeister:

Für die Baurechtsnehmerin:
ENW - Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft m.b.H.

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Als Ergänzung zu dem mit der Stadt Graz errichteten Baurechtsvertrag betreffend das neu gebildete Grundstück Nr. .1477/1, EZ neu, KG 63128 Wetzelsdorf, Bezirksgericht Graz – West wird gemäß Punkt 4 dieses Vertrages zwischen der Stadt Graz einerseits und der ENW – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. (FN 56079w), Theodor-Körner-Straße 120, 8010 Graz, im folgenden kurz ENW genannt, andererseits aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom, GZ: A 8/4 – 34665/2010 und unter Beitritt des Betreibers der GGZ – Geriatrische Gesundheitszentren der Stadt Graz, Albert-Schweitzer-Gasse 36, 8020 Graz folgende

ZUSATZVEREINBARUNG

abgeschlossen.

Präambel

Die Stadt Graz ist Alleineigentümerin des aufgrund des Teilungsplanes des Stadtvermessungsamtes der Stadt Graz vom 02.09.2011, GZ 027587/2011 neu gebildeten Grundstückes Nr. .1477/1, EZ neu, KG 63128 Wetzelsdorf im Ausmaß von ca. 9.806 m² einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz – West, welches im Innenverhältnis an die Geriatrischen Gesundheitszentren der Stadt Graz übertragen wurde.

Diese Liegenschaft „Hummelkaserne – Teilfläche Nord“ wurde von der Stadt Graz im öffentlichen Interesse zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben wie Bereitstellung von Flächen für den geförderten Wohnbau und Bereitstellung von Flächen für öffentliche bzw. soziale Einrichtungen angekauft. Derzeit befinden sich wirtschaftlich abbruchreife Gebäude (Lagerhallen) auf dem Areal, wobei die Übergabe mit 30.12.2011 lt. Kaufvertrag erfolgte.

Pkt. 1

Die ENW verpflichtet sich auf dieser Liegenschaft ein Pflegewohnheim der 4. Generation mit 104 Betten und mit 30 PKW-Abstellplätzen in Tiefgarage unter Inanspruchnahme der Fördermittel des Landes Steiermark aus dem Titel Wohnbauförderung für Wohnheime entsprechend dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 idgF. das Projekt „GGZ – Pflegewohnheim Peter-Rosegger“ zu errichten.

Die erforderliche Demolierung der auf dem oben dargestellten Grundstück befindlichen Gebäude und die im Zuge des Auftretens allenfalls kontaminierten Bodenmaterials entstehenden allfälligen Mehrkosten aus Auskoffnung, Verfuhr und

Deponierung gegenüber nicht kontaminierten Bodenmaterials werden von der Stadt Graz im Zuge des Projektes übernommen.

Geschäftsgrundlage für den Baurechtsvertrag sowie die Zusatzvereinbarung ist auf Seiten der ENW, dass seitens des Landes Steiermark im Rahmen des Stmk. Wohnbauförderungsgesetzes 1993 idgF die Zuteilung der entsprechenden Förderungseinheiten für das gg. Projekt erfolgt. Sofern eine derartige Zuteilung nicht erfolgt, gilt sowohl der Baurechtsvertrag als auch die Zusatzvereinbarung als aufgehoben; die bis zu diesem Zeitpunkt seitens der ENW aufgewendeten Kosten sind seitens der Stadt nicht zu ersetzen.

Pkt. 2

Mit dem Betrieb des Projektes „GGZ – Pflegewohnheim Peter-Rosegger“ ist die Stadt Graz, vertreten durch den Bürgermeister der Stadt Graz, Hauptplatz 1, 8010 Graz, vertreten durch die GGZ – Geriatrische Gesundheitszentren der Stadt Graz, Albert-Schweitzer-Gasse 36, 8020 Graz, vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Gerd Hartinger MPH, zu beauftragen und ein entsprechender Generalmietvertrag abzuschließen.

Des weiteren nimmt die ENW zur Kenntnis das gemäß Kaufvertrag SIVBEG – Stadt Graz vom 14.12.2010/23.12.2010 die vertragliche Verpflichtung besteht die Liegenschaft auf Dauer von 30 Jahren für öffentliches Interesse (Bereitstellung von Flächen für öffentliche bzw. soziale Einrichtungen) zu verwenden und daher das Pflegewohnheim für diesen Zeitraum bestehen bleiben muss.

Die ENW verpflichtet sich die Stadt Graz aus diesem Titel vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Pkt. 3

Zwischen den Vertragsteilen herrscht Einvernehmen darüber, dass die ENW hinsichtlich der Beseitigung allfälliger Kampfmittel im Rahmen der Baumaßnahmen des Projektes von der Stadt Graz schad- und klaglos gehalten wird.

Pkt. 4

Zwischen den Vertragsteilen wird einvernehmlich festgestellt, dass die finanzielle, administrative sowie technische Abwicklung des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens einschließlich sämtlicher Bewilligungen und Endabrechnung der ENW obliegt.

Die anschließende Verwaltung des Pflegewohnheimes erfolgt in Absprache zwischen der GGZ – Geriatrische Gesundheitszentren der Stadt Graz und der ENW.

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 Graz. Die ENW erhält eine Kopie dieser Vereinbarung.

Graz, am

Für die Stadt Graz:
Gefertigt aufgrund des
Gemeinderatsbeschlusses
vom
GZ: A 8/4 – 34665/2010
Der Bürgermeister:

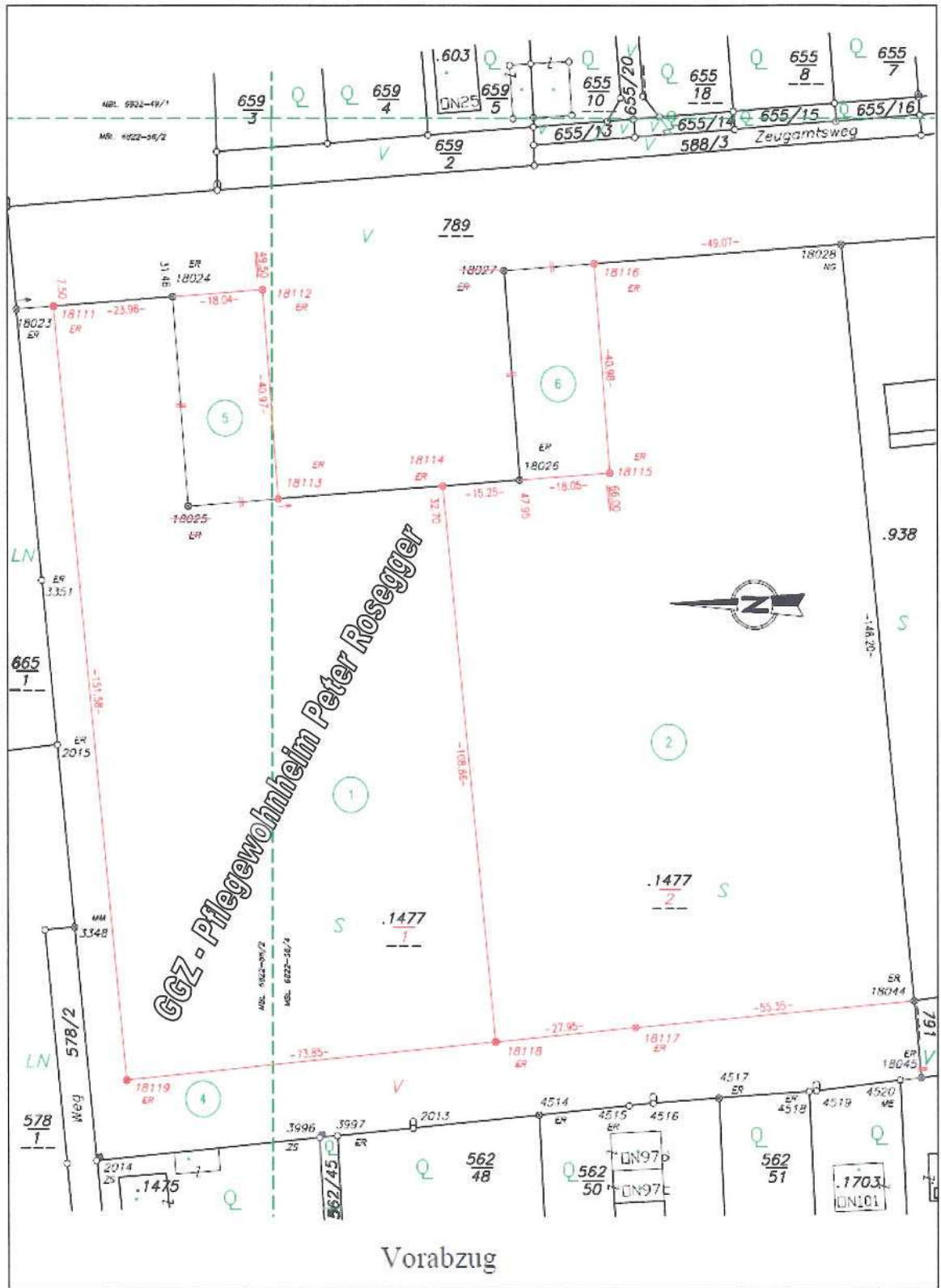
Für die ENW - Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft m.b.H.:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Geriatrische Gesundheitszentren
Dr. Gerd Hartinger MPH
Geschäftsführer

GGZ – Pflgewohnheim Peter Rosegger



Teilungsplan M 1:1000

GZ: 027587/2011

Peter-Rosegger-Straße


Gerichtsbezirk:


KG Name:

KG Nr.:

Graz
 Wetzelsdorf
 63128

Europaplatz 20 8020 Graz
 Tel.: +43 316 872 4102 Fax: +43 316 872 4109
 email: stadtrvmessung@stg-stadt.graz.at

	Signiert von	Peer Katharina
	Zertifikat	CN=Peer Katharina,OU=Abteilung für Immobilien,O=Stadt Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2012-03-02T09:16:27+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Kamper Karl
	Zertifikat	CN=Kamper Karl,OU=Finanz- und Vermögensdirektion,O=Stadt Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2012-03-02T13:14:07+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.