

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 8/4 – 10319/2011

Finanz-, Beteiligungs- und
 Liegenschaftsausschuss:

BerichterstellerIn:

Sonderwohnbauprogramm
 „Am Rehgrund“
 Gdst.Nr. 596/24 und .1001,
 EZ 2366, KG 63127 Wenisbuch
 im Ausmaß von rd. 2.333 m²
 Andienungsrecht Stadt Graz - GBG
 Zusatzvereinbarung Stadt Graz – GWS - GBG

Graz, 19.04.2012

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“ unter Berücksichtigung einer besseren Verteilung über das gesamte Stadtgebiet für die Wohnverbauung herangezogen wurden.

Für dieses Projekt wurden die Grundstücke Nr. 596/24 und .1001, im Ausmaß von rd. 2.333 m², EZ 2366, KG 63127 Wenisbuch, mit der Adresse Am Rehgrund 17 ausgewählt. Diese Liegenschaft wurde von der GBG im Zuge der Immobilientransaktionen von der Stadt Graz erworben und bis zu einer Verwertung wieder an die Stadt Graz rückgemietet.

Im Fläwi 3.0 der Landeshauptstadt Graz ist diese Liegenschaft als WR mit einer Dichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Auf diesem Grundstück soll eine Wohnanlage mit 18 leistbaren Wohnungen in attraktiver Grünlage, angrenzend an einen öffentlichen Spielplatz, nach Maßgabe des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes, errichtet werden.

In diesem Zusammenhang hat die A 8/4 – Abteilung für Immobilien auch die Liegenschaft derart aufbereitet, sodass ein bestehendes Bestandverhältnis zwischen der Stadt Graz und der SPÖ Bezirksorganisation Graz einvernehmlich aufgelöst wurde und das auf dem Areal befindliche Gebäude (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 und Räumlichkeiten der SPÖ Bezirksorganisation Graz, Sektion Kroisbach - Mariatrost.

Da das Gebäude stark sanierungsbedürftig und lt. A 6 – Amt für Jugend und Familie der Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen im Bezirk Mariatrost (Kinderkrippen, 0 – 3 Jahre, mit 43% Versorgungsgrad gegenüber durchschnittlich 30,3% und Kindergärten, 3 – 6 Jahre, mit 99,7% Versorgungsgrad gegenüber durchschnittlich 97,1% für die gesamte Stadt) gedeckt ist bzw. es dzt. noch ca. 60 freie Betreuungsplätze in Graz gibt, wurde einvernehmlich die Übersiedlung der Halbtagskindergartengruppe in den nächstgelegenen Kindergarten, mit Beginn des Betreuungsjahres im Herbst 2012 vereinbart, die Räumlichkeiten der SPÖ Sektion wurden bereits geräumt und an die Stadt Graz zurückgestellt.

Somit steht diese Liegenschaft ab Sommer 2012 für den sozialen Wohnbau zur Verfügung, wobei jedoch im Vorfeld der Abbruch und die Entsorgung des bestehenden Gebäudes (Superädifikat) von der Stadt Graz als Gebäudeeigentümerin entsprechend den Ausschreibungsbedingungen auf eigene Kosten und in Absprache mit einem allfälligen Baurechtsnehmer durchgeführt werden muss.

Dieses Baurecht zur Errichtung von Gemeindewohnungen wurde von der A 8/4 – Abteilung für Immobilien gemeinsam mit der A 21 – Amt für Wohnungsangelegenheiten ausgeschrieben.

Aufgrund einer Zuschlagsentscheidung gemäß BVergG 2006 bzw. einem Übereinkommen mit der A 21 – Amt für Wohnungsangelegenheiten, wurde der GWS, Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H., Plüddemangasse 107, 8042 Graz, die Überlassung der Gdst. Nr. 596/24 und .1001, EZ 2366, KG Wenisbuch, im Ausmaß von rd. 2.333 m², gelegen Am Rehgrund im Baurechtswege – vorbehaltlich eines Organbeschlusses - zugesichert, um auf der Liegenschaft im Rahmen des Sonderwohnbauprojektes „Am Rehgrund“ ein Bauvorhaben mit 18 Wohneinheiten durchzuführen.

Die GBG räumt als Grundeigentümerin der GWS ab 01.09.2012 ein Baurecht auf die Dauer von 55 Jahren ein, wobei hiefür unter Berücksichtigung des § 7 (2) lit. b der Durchführungsverordnung der Stmk. Landesregierung zum Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993 als Bauzins ein jährlicher Anerkennungsbeitrag von € 1,00 zu entrichten ist. Die Bauwerke gehen bei Erlöschen des Baurechtes entschädigungslos in das Eigentum der Grundstückseigentümerin als Baurechtsgeberin über.

In Form einer Zusatzvereinbarung wird zwischen der Stadt Graz als Gebäudeeigentümerin und der GWS als Baurechtsnehmerin der Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Baufreilegung unter Beitritt der GBG als Grundeigentümerin geregelt.

Durch die Baurechtseinräumung mit 01.09.2012 wird auch die im Zuge der Immobilientransaktion VI von der GBG erfolgte Rückmietung der Liegenschaft durch die Stadt Graz (Gemeindratsbeschluss 15.11.2007) in der Höhe von monatlich € 1.626,09 per 31.08.2012 eingestellt.

Des weiteren wird zwischen der Stadt Graz und der GBG ein Andienungsrecht vereinbart, wonach die Stadt Graz sich verpflichtet, über Aufforderung der

Grundeigentümerin GBG, die Wohnbaugrundstücke nach Ablauf von 20 Jahren ab Baurechtseinräumung, belastet mit den Baurechten zu Gunsten der GWS, zu erwerben.

Der anlässlich des Erwerbes dieser Liegenschaft durch die Stadt Graz künftig fällige Kaufpreis wird bereits jetzt mit € 417,--/m² vereinbart, wobei eine weitere Verzinsung bzw. Wertanpassung dieses Betrages nicht vorgesehen ist. Darüber hinaus hat die Stadt Graz die mit dem Erwerb entstehenden Kosten und Abgaben zu tragen. Gleichzeitig wird auf das im ursprünglichen Kaufvertrag von der GBG eingeräumte Wiederkaufsrecht durch die Stadt Graz nunmehr verzichtet.

Das bedeutet, dass die Stadt Graz nach Ablauf von 20 Jahren Eigentümerin der Grundstücke wird und nach Ende des Baurechtes auch die Objekte entschädigungslos in das Eigentum der Stadt als künftige Baurechtsgeberin übergehen.

Diese vertragliche Konstruktion, die das Budget der Stadt Graz in den nächsten 20 Jahren nicht belastet, wurde gewählt, um trotzdem einen sozialen kommunalen Wohnbau zu ermöglichen.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 5, 6 und 9 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 42/2010, beschließen:

- 1.) Zwischen der Stadt Graz und der GBG, Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, wird das einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses bildende Andienungsrecht vereinbart, wonach sich die Stadt Graz verpflichtet, die Wohnbaugrundstücke Gdst. Nr. 596/24 und .1001, EZ 2366, KG Wenisbuch, nach Ablauf von 20 Jahren ab Baurechtseinräumung zu erwerben. Der Kaufpreis wird mit € 417,--/m² vereinbart.
- 2.) Die im Zuge der Immobilientransaktion VI mit Gemeinderatsbeschluss vom 15.11.2007 erfolgte Rückmietung der Gdst. Nr. 596/24 und .1001, EZ 2366, KG Wenisbuch, von der GBG wird einvernehmlich mit 31.08.2012 eingestellt und wird auf das Wiederkaufsrecht gem. Pkt. VII Abs. 1 Kaufvertrag vom 21.12.2007 verzichtet.
- 3.) Der erforderliche Abbruch und die Entsorgung des bestehenden Gebäudes erfolgt auf Kosten der Stadt Graz als Gebäudeeigentümerin (Superädifikat). Diese Kosten sind im künftig fälligen Kaufpreis des zwischen der Stadt Graz und der GBG vereinbarten Andienungsrechtes bereits enthalten.

Beilage:

- 1 Andienungsrecht
- 1 Lageplan
- 1 Zusatzvereinbarung

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 Rüsch
(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:

Präambel

Im Rahmen des Sonderwohnbauprogrammes „Am Rehgrund 17“ wird die GBG als Grundeigentümerin der Liegenschaft EZ 2366, KG Wenisbuch, im Ausmaß von 2.333 m² der GWS, Gemeinnützige Alpenländische Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. ab 01.09.2012 ein Baurecht auf die Dauer von 55 Jahren, mit der Verpflichtung 18 Übertragungswohnungen zu errichten, einräumen. Mit Ende der Baurechtseinräumung gehen die auf der Liegenschaft befindlichen Objekte entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsgeberin bzw. Grundeigentümerin über.

Andienungsrecht

abgeschlossen zwischen der Stadt Graz, einerseits und der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, Brückenkopfgasse 1, 8020 Graz, andererseits, wie folgt:

1.

Die Stadt Graz verpflichtet sich, über Aufforderung der Grundeigentümerin GBG, nach Ablauf von 20 Jahren ab Einräumung des Baurechtes durch die GBG die Liegenschaft „Am Rehgrund 17“ im Gesamtausmaß von rd. 2.333 m², bestehend aus den Gdst. Nr. 596/24 und Gdst. Nr. .1001, EZ 2366, KG 63127 Wenisbuch, belastet mit einem Baurecht zu Gunsten der GWS, zu erwerben. Die Stadt Graz tritt durch diesen Erwerb vollinhaltlich in die Rechte als Baurechtsgeberin ein.

2.

Der anlässlich des Erwerbes dieser Liegenschaft durch die Stadt Graz künftig fällige Kaufpreis wird bereits jetzt mit € 417,-- / m² vereinbart, wobei eine weitere Verzinsung bzw. Wertanpassung dieses Betrages nicht vorgesehen ist. Darüber hinaus hat die Stadt Graz die mit dem Erwerb entstehenden Kosten und Abgaben zu tragen.

3.

Der Vertrag wird in einfacher Ausfertigung errichtet und verbleibt im Eigentum der Stadt Graz. Die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH erhält eine Kopie dieses Vertrages.

Graz, am.....

Für die Stadt Graz:
Gefertigt auf Grund des
Gemeinderatsbeschlusses
vom.....
GZ.: A 8/4-10319/2011
Der Bürgermeister:

Für die GBG Gebäude-
und Baumanagement Graz GmbH

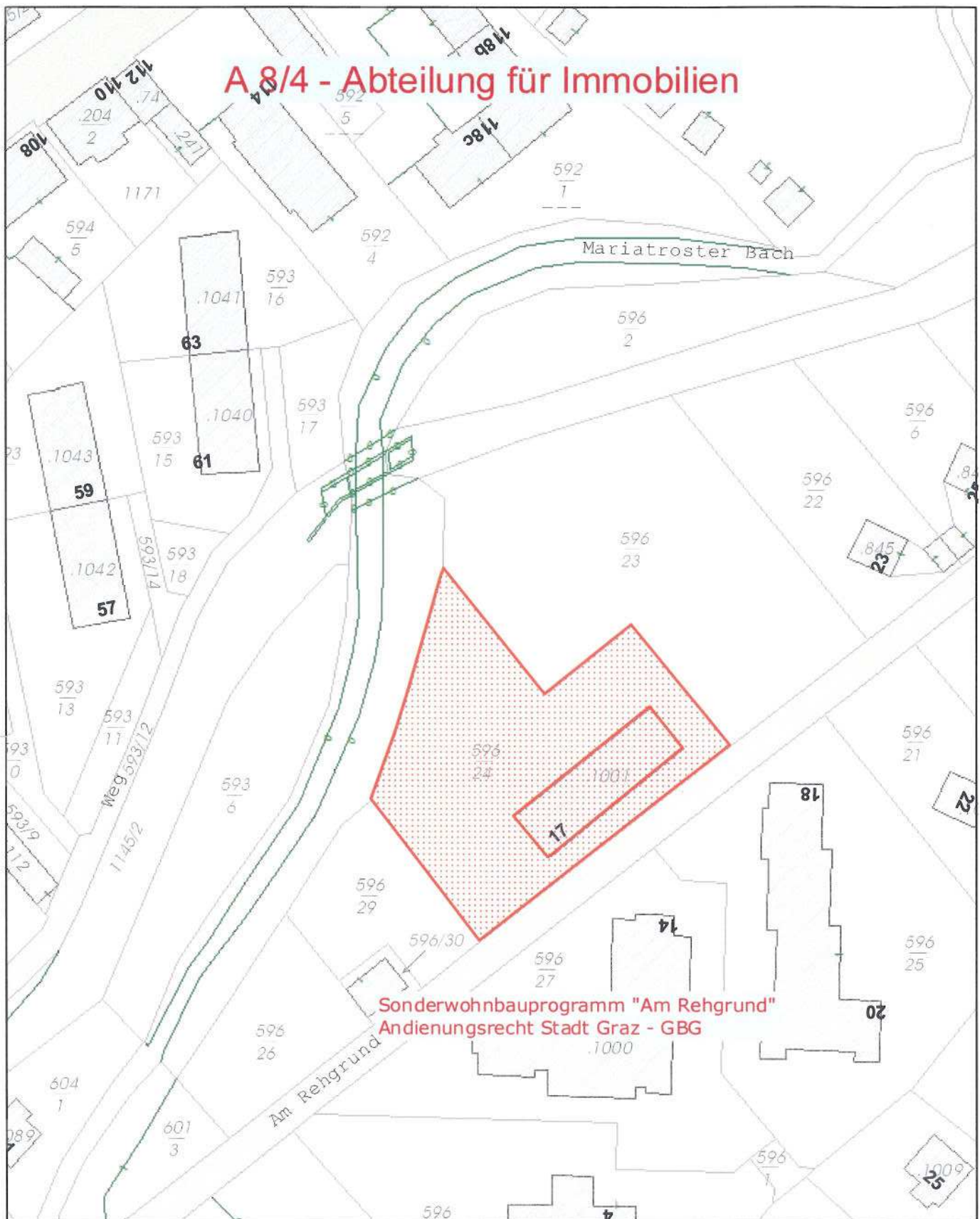
GF Mag. Günter Hirner:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Prokurist DI Dr. Karlheinz Fritsch:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

A 8/4 - Abteilung für Immobilien



Sonderwohnbauprogramm "Am Rehgrund"
Andienungsrecht Stadt Graz - GBG



Auszug aus den Katasterdaten der Stadt Graz

Erstellt für Maßstab 1:1000



Stadt **GRAZ**

Ersteller: Namen eintragen

Erstellungsdatum 15.06.2011

Magistrat Graz - A10/6 Stadtvermessungsamt



A-8011 Graz, Europaplatz 20

© Magistrat Graz - Stadtvermessung | Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten.
Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck der Katasterdaten der Stadt Graz.

Als Ergänzung zu dem mit der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH errichteten Baurechtsvertrag betreffend die Liegenschaft EZ 2366, KG 63127 Wenisbuch, Bezirksgericht Graz - Ost wird zwischen der Stadt Graz, im folgenden kurz Stadt genannt einerseits und der GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H., im folgenden kurz GWS genannt, andererseits und unter Beitritt der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, im folgenden kurz GBG genannt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom, GZ: A 8/4 – 10319/2011 folgende

Zusatzvereinbarung

abgeschlossen.

Pkt. 1

Die GBG ist Grundeigentümerin der Grundstücke Nr. 596/24 und .1001, EZ 2366, KG 63127 Wenisbuch, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz – Ost im unverbürgten Flächenausmaß von rd. 2.333 m².

Auf dieser Liegenschaft befindet sich ein wirtschaftlich abbruchreifes Gebäude in welchem derzeit noch eine Halbtagskindergartengruppe untergebracht ist, die restlichen Räumlichkeiten wurden von der ehemaligen Bestandgeberin der SPÖ Bezirksorganisation Graz bereits geräumt und an die Stadt Graz zurückgestellt. Im Zuge der geplanten Vergabe des Baurechtes wurde die Räumung des Gebäudes mit Beendigung des Kindergartenbetriebes im Sommer 2012 vereinbart. Dieses Gebäude wurde der SPÖ Bezirksorganisation Graz als ehemalige Bestandgeberin des Kindergartens abgelöst und befindet sich nun im Eigentum der Stadt.

Die Baurechtsgeberin sichert der Baurechtsnehmerin zu, den Abbruch des auf der Baurechtsliegenschaft bestehenden Gebäudes inklusive allfälliger Kellerbereiche und Fundamente sowie die Verfuhr sämtlichen Abbruchmaterials mit Zustimmung der Stadt Graz als Gebäudeeigentümerin (Superädifikat) im Rahmen der Baumaßnahmen des Projektes auf eigene Kosten – im Einvernehmen mit der Baurechtsnehmerin – durchzuführen.

Pkt. 2

Geschäftsgrundlage für den Baurechtsvertrag sowie die Zusatzvereinbarung ist auf Seiten der GWS, 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 GWS aufgewendeten Kosten sind seitens der Stadt bzw. der GBG nicht zu ersetzen.

Pkt. 3

Allfällige Bauansuchen der Baurechtsnehmerin werden nach Genehmigung der Baurechtseinräumung durch den Aufsichtsrat von der GBG als noch grundbücherliche Eigentümerin des Baurechtsgegenstandes mitunterfertigt.

Pkt. 4

Im Falle einer Aufhebung oder einer maßgeblichen Änderung der Förderungsbestimmungen des Landes Steiermark ist die GBG berechtigt, statt dem jährlichen Bauzins von € 1,00 eine Erhöhung des Bauzinses auf 5 % des sich dann ergebenden Verkehrswertes vorzunehmen. Der Verkehrswert ist einvernehmlich von einem zwischen der GBG und GWS beauftragten gerichtlich beeideten Sachverständigen festzulegen.

Pkt. 5

Sämtliche mit der Fertigung und der Vergebührung der geschlossenen Zusatzvereinbarung allenfalls anfallenden Kosten trägt die GWS. Die gegenständliche Vereinbarung wurde von den vertragsschließenden Parteien selbst errichtet und sind hierfür keine Kosten entstanden.

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 GWS und die GBG erhalten je eine Kopie dieser Vereinbarung.

Graz, am

Für die Stadt Graz:
Gemeinderatsbeschlusses
vom
GZ: A 8/4 –10319/2011

Der Bürgermeister:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Für die Baurechtsgeberin:

GBG Gebäude- und Baumanagement GmbH

.....
GF Mag. Günter Hirner

.....
Prokurist DI Dr. Karlheinz Fritsch

Graz, am

Für die Baurechtsnehmerin:

**GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft
für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.**

.....
GF Dr. Brigitte Kapper

.....
GF Ing. Johannes Geiger

	Signiert von	Peer Katharina
	Zertifikat	CN=Peer Katharina,OU=Abteilung für Immobilien,O=Stadt Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2012-04-02T11:54:40+02:00
	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	2012-04-02T17:06:16+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Stadtrat Rüschi
	Zertifikat	CN=Stadtrat Rüschi,OU=Stadtrat DI.Dr. Gerhard Rüschi,O=Stadt Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2012-04-05T18:29:38+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.