

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 – 73633/2016
WG-BM-455-BÜV452437/2017
Sonderwohnbauprogramm
Städt. Lg. Mühlriegel
Gdst.Nr. 1250, 1293/2, 1300/4
1300/6, 1300/9, 1301/1, 1301/4, 1301/6
EZ 2165, je KG 63104 Lend
im Ausmaß von ca. 8.284 m²
1. Einräumung eines Baurechtes ab 01.10.2017
auf die Dauer von 60 Jahren
für die Errichtung von ca. 120 Wohnungen mit
städtischem Einweisungsrecht
2. Abschluss einer Vereinbarung mit Wohnen Graz
Antrag auf Zustimmung

Bearbeiter: Mag. Martin Glauninger
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen,
Immobilien sowie Wirtschaft und
Tourismus
Verwaltungsausschuss für den
Eigenbetrieb „Wohnen Graz“
BerichterstatteIn:

Ol. Mag Gerhard Spatz

Graz, am 19.10.2017

Für das Sonderwohnbauprogramm 2014 wurde unter anderem auch die Liegenschaft Mühlriegel, EZ 2165, KG Lend, im Ausmaß von 8.284 m² angekauft.

Auf der vorgenannten Liegenschaft soll eine Wohnanlage mit ca. 120 leistbaren Wohnungen unter Berücksichtigung von ökologischen Gesichtspunkten mit Super-Niedrigenergiehaus-Standard und einer Photovoltaikanlage errichtet werden. Zusätzlich ist auch ein Gemeinschaftsraum vorgesehen.

In der Folge wurde das Baurecht zur Errichtung von ca. 120 Gemeindewohnungen von der A 8/4 – Abteilung für Immobilien gemeinsam mit Wohnen Graz ausgeschrieben. Aufgrund einer Zuschlagsentscheidung bzw. einem Übereinkommen zwischen Wohnen Graz und der ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. wurde der ENW die Überlassung der Gdst. Nr. 1250, 1293/2, 1300/4, 1300/6, 1300/9, 1301/1, 1301/4, 1301/6, je KG Lend im Ausmaß von ca. 8.284 m², gelegen am Mühlriegel, im Baurechtsweg – vorbehaltlich eines Organbeschlusses - zugesichert, um auf der Liegenschaft im Rahmen des Sonderwohnbauprogrammes das vorgenannte Bauvorhaben durchzuführen.

Gemäß Durchführungsverordnung zum Stmk. Wohnbauförderungsgesetz sind die Grundstücke von der Gemeinde bereitzustellen, sodass diese Flächen von der Stadt Graz der ENW im Baurechtsweg gegen einen symbolischen Bauzins von Euro 1,00/p.a. übertragen werden.

Die Abteilung für Immobilien hat daher den entsprechenden Baurechtsvertrag errichtet und könnte, vorbehaltlich des Gemeinderatsbeschlusses, das Baurecht ab 01.10.2017 auf die Dauer von 60 Jahren somit bis 30.09.2077 eingeräumt werden. Kraft dieses Baurechtes ist die ENW berechtigt und verpflichtet, das Projekt „Mühlriegel“ zu errichten.

Der Bauzins beträgt Euro 1,00 jährlich, wobei im Falle maßgeblicher Änderungen der Förderungsbestimmungen des Landes Steiermark die Stadt berechtigt ist, statt dem jährlichen Bauzins von Euro 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 von der ENW eingeräumt.

Das Einweisungsrecht wird der Stadt Graz eingeräumt. Das entsprechende Übereinkommen zwischen Wohnen Graz und der ENW liegt diesem Stück als Vereinbarung bei.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichtes stellt der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus sowie der vorberatende Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ 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. 45/2016, sowie gemäß § 4 des Organisationsstatutes für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ beschließen:

Die Stadt Graz räumt der ENW, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., Theodor-Körner-Straße 120, 8010 Graz, an den Gdst. Nr. 1250, 1293/2, 1300/4, 1300/6, 1300/9, 1301/1, 1301/4, 1301/6, je KG Lend, ab 01.10.2017 auf die Dauer von 60 Jahren ein Baurecht im Sinne des beiliegenden Vertrages und der Zusatzvereinbarung zur Errichtung von ca. 120 Wohnungen ein.

Zwischen der ENW und Wohnen Graz wird als Ergänzung zum Baurechtsvertrag die beiliegende Vereinbarung für das Bauvorhaben Mühlriegel abgeschlossen.

Beilagen:

- 1 Baurechtsvertrag
- 1 Zusatzvereinbarung
- 1 Vereinbarung
- 1 Plan

Der Bearbeiter: Mag. Martin Glauninger eh.		Die Abteilungsvorständin A 8/4: Katharina Peer (elektronisch gefertigt)
Der Finanzdirektor: Mag. Dr. Karl Kamper (elektronisch gefertigt)		Der Geschäftsführer „Wohnen Graz“: Mag. Gerhard Uhlmann (elektronisch gefertigt)
Der Bürgermeisterstellvertreter als zuständiger Stadtsenatsreferent „Wohnen Graz“ Mag. (FH) Mario Eustacchio (elektronisch gefertigt)		Der Stadtsenatsreferent A 8/4: Stadtrat Dr. Günter Riegler (elektronisch gefertigt)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/ mit 17 Stimmen
angenommen/~~abgelehnt/unterbrochen~~ in der Sitzung des Verwaltungsausschusses für den
Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ am 17.10.2017

Die Schriftführerin:

Der/die Vorsitzende:

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit..... Stimmen angenommen / abgelehnt /
unterbrochen in der Sitzung des Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie
Wirtschaft und Tourismus am 18.10.2017

Die Schriftführerin:

A. J. ...

Der/die Vorsitzende:

(Seite 3)

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

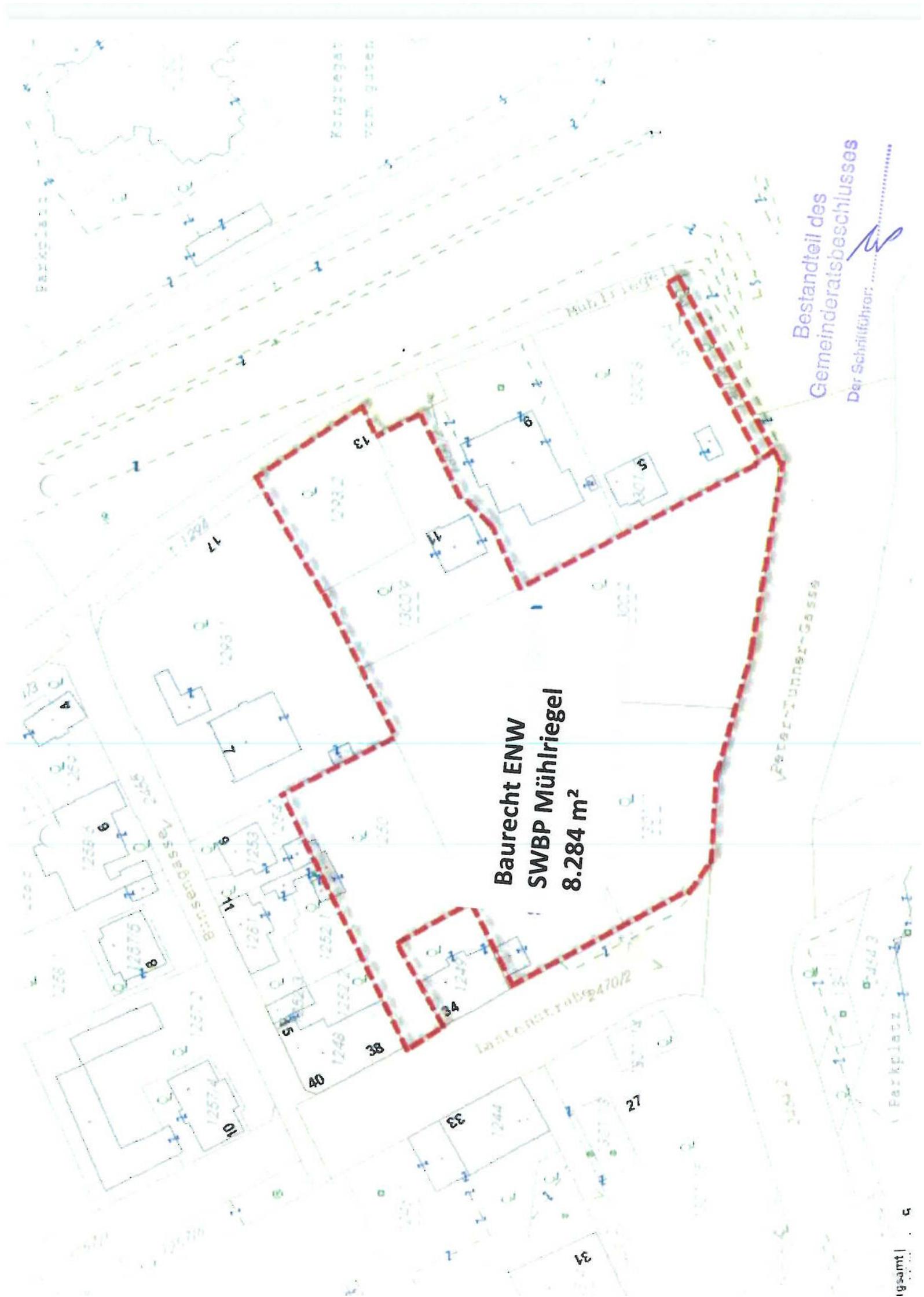
Graz, am *19/10/17*

Der/die Schriftführerin:

M

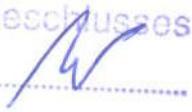
**Baurecht ENW
SWBP Mühlriegel
8.284 m²**

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:



A 8/4-73633/2016

Baurechtsvertrag

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

abgeschlossen zwischen der Stadt Graz, vertreten durch Wohnen Graz, Schillerplatz 4, 8010 Graz, im Folgenden Baurechtsgeberin genannt, einerseits und der ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H (FN 56079w), Theodor-Körner-Straße 120, 8010 Graz, im Folgenden kurz Baurechtsnehmerin genannt, andererseits, wie folgt:

1.

Die Baurechtsgeberin ist – aufgrund eines Kaufvertrages vom 11.12.2015 zwischen der Stadt Graz und Herrn Leopold Mayer-Rieckh – bürgerliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1300/6, EZ 2165, 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 Nr. 1300/6, EZ 2165 im unverbürgten Flächenausmaß von insgesamt 8.284 m², einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-West, ein Baurecht nach den Bestimmungen des Baurechtsgesetzes vom 26.4.1912, RGBl. Nr. 86/1912, in der geltenden Fassung BGBl. Nr. I 30/2012. Die Baurechtsnehmerin nimmt dieses Baurecht hiermit ausdrücklich an.

2.

Das Baurecht wird für den Zeitraum von 60 Jahren eingeräumt. Diese Frist beginnt am 01.10.2017 und endet am 30.09.2077.

3.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger im Baurecht, der Baurechtsgeberin einen jährlich zu entrichtenden Bauzins in der Höhe von Euro 1,00 zu bezahlen. Bei der Bemessung des Bauzinses wurde der § 7 (2) der Durchführungsverordnung der Steiermärkischen Landesregierung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 idgF LGBl. Nr. 106/2016 berücksichtigt.

4.

Kraft dieses Baurechtes ist die Baurechtsnehmerin berechtigt und verpflichtet, auf der im Punkt 1. dieses Baurechtsvertrages genannten Liegenschaft das Projekt „Mühlriegel“ GZ: WG-BM-455-BÜV45243/2017 zu errichten. Das Einweisungsrecht wird der Stadt Graz eingeräumt und erfolgt die Vergabe durch Wohnen Graz nach den jeweils geltenden Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen.

5.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten und Gefahr

- a.) nach Abschluss des Baurechtsvertrages und dessen Verbücherung und nach 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.

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 künftighin gegen Voranmeldung die jederzeitige Besichtigung und Überprüfung des Zustandes der Bauwerke zu gestatten.

7.

Die Baurechtsnehmerin nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass 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.

Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, die außerhalb des Baurechtsgrundstückes anfallenden Aufschließungskosten zu übernehmen. Das Wohnhaus Mühlriegel 11 war bis 31.03.2017 befristet vermietet. Dieses Gebäude wird auf Kosten der Baurechtsgeberin demoliert.

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. Das Baurecht ist geldlastenfrei zu übergeben.

Die Belastung des Baurechtes mit den Pfandrechten für das zur Errichtung des im Punkt 4. genannten Objektes aufzunehmenden Darlehens, gilt mit Unterfertigung dieses Baurechtsvertrages seitens der Baurechtsgeberin als erteilt.

11.

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

12.

Festgestellt wird, dass zwischen der Stadt Graz und der ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H eine Vereinbarung GZ: WG-BM-455-BÜV45243/2017, betreffend die Durchführung des Projektes „Mühlriegel“ abgeschlossen wurde. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die in dieser Vereinbarung festgelegten Bedingungen vollinhaltlich einzuhalten.

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, verborgene Mängel, für bestimmte Grenzen, Kontaminierungen oder 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 2165, KG Lend, unter C 1a u. 2a folgende nachstehende grundbücherliche Lasten aufscheinen:

Letzte TZ 2395/2016

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1250	GST-Fläche	1159	
	Bauf.(10)	33	
	Gärten(10)	1126	
1293/2	Gärten(10)	* 708	Mühlriegel 13
1300/4	Gärten(10)	15	
1300/6	G Gärten(10)	* 2077	
1300/9	G GST-Fläche	* 964	
	Bauf.(10)	86	
	Gärten(10)	878	Mühlriegel 11
1301/1	G Gärten(10)	* 1254	
1301/4	G GST-Fläche	* 2016	
	Bauf.(10)	34	
	Gärten(10)	1982	
1301/6	Gärten(10)	91	
GESAMTFLÄCHE		8284	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

***** A2 *****
2 a gelöscht

***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Stadt Graz
ADR: Rathaus, Hauptplatz 1, Graz 8011
a 2395/2016 Kaufvertrag 2015-12-11 Eigentumsrecht
b 2395/2016 Vorkaufsrecht

***** C *****
1 a 2395/2016
DIENSTBARKEIT Duldung der Errichtung und Verwendung von 4
Autoabstellplätzen gem § 6 Kaufvertrag 2015-12-11 auf Gst
1293/2 für Gst 1300/2
2 a 2395/2016
VORKAUFRECHT für
Leopold Mayer-Rieckh geb 1950-07-20

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 1,58

Die Baurechtsnehmerin übernimmt die unter C 1a intabulierte Dienstbarkeit und wird diese Dienstbarkeit ohne gesonderten Entgeltanspruch bei ihrem Projekt berücksichtigen. Eine Kopie des Kaufvertrages wird an die Baurechtsnehmerin übergeben.

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. Weiters ist die Baurechtsnehmerin in Kenntnis einer Abtretung einer ca. 130 m² großen Fläche des Baurechtsgegenstandes für das öffentliche Gut. 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 wird mit 01.10.2017 festgelegt und zwar in dem Zustand, in dem sich das vertragsgegenständliche Grundstück an diesem Tage gerade befindet.

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

Als Stichtag für die Verrechnung der Steuern, Abgaben, Gebühren usw., gilt der auf die grundbücherliche Einverleibung des Baurechtes an dem Grundstück im Sinn des § 5 Baurechtsgesetzes idgF folgende Monatserste.

17.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

Sofern der Baurechtsnehmerin oder deren Rechtsnachfolger beim Erlöschen des Baurechtes eine bereits fällig gewordene Elementarversicherungssumme zusteht, fällt diese Versicherungssumme der Baurechtsgeberin bzw. Eigentümerin der Stammliegenschaft 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 ferneres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten, aufgrund des Baurechtsvertrages

1.) in der EZ 2165, KG 63104 Lend, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1300/6

das Baurecht für die Zeit vom 01.10.2017 bis 30.09.2077 zugunsten der

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

einverleibt werden kann;

2.) für das in der EZ 2165, KG 63104 Lend begründete Baurecht eine
Baurechtseinlagezahl in der KG 63104 Lend eröffnet und in dieser das

Eigentumsrecht für die

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

einverleibt werden kann.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

B.

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

das Vorkaufsrecht gemäß den §§ 1072 ff ABGB nach Inhalt und Maßgabe des Punktes 18. dieses Vertrages

zugunsten der Baurechtsgeberin

Stadt Graz, vertreten durch Wohnen Graz
Schillerplatz 4, 8010 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 Grunderwerbssteuer samt Zuschlägen, sowie Kosten der künftigen Löschung der in der Baurechtseinlage und des in der Stammeinlage intabulierten Baurechtes, hat die Baurechtsnehmerin bzw. deren Rechtsnachfolger zur ungeteilten Hand zu tragen.

Der gegenständliche Vertrag wurde von den vertragsschließenden Teilen selbst errichtet und sind hierfür 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.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

Graz, am

Graz, am

Für die Baurechtsgeberin:
Für die Stadt Graz:
Gefertigt aufgrund des
Gemeinderatsbeschlusses
vom
A 8/4-73633/2016
Der Bürgermeister:

Für die Baurechtsnehmerin:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:



Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

A 8/4-73633/2016

Zwischen der Stadt Graz einerseits und der ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H (FN 56079w), Theodor-Körner-Straße 120, 8010 Graz, andererseits wird nachstehende

Zusatzvereinbarung

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

zu dem zwischen der Stadt Graz als Baurechtsgeberin und der ENW als Baurechtsnehmerin errichteten Baurechtsvertrag vom abgeschlossen.

- 1.) Im Falle einer Aufhebung oder einer maßgeblichen Änderung der Förderungsbestimmungen des Landes Steiermark ist die Stadt Graz berechtigt, statt dem jährlichen Bauzins von Euro 1,00 eine Erhöhung des Bauzinses auf 5 % des sich dann ergebenden Verkehrswertes vorzunehmen. Der Verkehrswert des unbelasteten Bodenwertes ist im Einvernehmen zwischen der Stadt Graz und der ENW festzulegen.
- 2.) Sämtliche mit der Fertigung und der Vergebührung der geschlossenen Zusatzvereinbarung allenfalls anfallenden Kosten trägt die ENW. Die gegenständliche Vereinbarung wurde von den vertragsschließenden Parteien selbst errichtet und sind hiefür keine Kosten entstanden.

Diese Zusatzvereinbarung wird in einem Original errichtet, welche im Eigentum der Stadt Graz verbleibt, während die ENW eine Kopie dieser Vereinbarung erhält.

Graz, am.....

Graz, am.....

Für die Baurechtsgeberin:
Für die Stadt Graz:
Gefertigt aufgrund des
Gemeinderatsbeschlusses
vom
A 8/4-73633/2016
Der Bürgermeister:

Für die Baurechtsnehmerin:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

GZ: WG-BM-455-BÜV45243/2017

als Werkvertrag gebührenfrei!

Als Ergänzung zu dem mit der Stadt Graz abzuschließenden Baurechtsvertrag betreffend die Liegenschaft EZ 2165; KG 63104-Lend, bestehend aus den Gdst. 1250, 1293/2, 1300/4, 1300/9, 1301/1, 1301/4, 1301/6, 1300/6, BG Graz – West im unverbürgten Gesamtausmaß von ca. 8.284 m², wird zwischen der Stadt Graz, Eigenbetrieb Wohnen Graz, Schillerplatz 4, 8011 Graz, im folgenden kurz „Stadt“ genannt einerseits und der ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., Theodor-Körner-Straße 120, 8010 Graz, im folgenden kurz „ENW“ genannt, andererseits folgende

VEREINBARUNG

abgeschlossen.

Präambel

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schlichtführer: 

Die „Stadt“ ist Alleineigentümerin der EZ 2165, Gdst.Nr. 1250, 1293/2, 1300/4, 1300/9, 1301/1, 1301/4, 1301/6, 1300/6 alle KG 63104 Lend, BG Graz – West im unverbürgten Gesamtausmaß von ca. 8.284 m². Die auf dem Grundstück befindlichen Bestandsgebäude werden seitens der Stadt abgetragen und entfernt. Die Stadt Graz räumt der ENW gemäß vereinbarungsgegenständlichem Baurechtsvertrag GZ: A8/4-73633/2016 das alleinige Baurecht für die Errichtung von ca. 120 Wohneinheiten für die Dauer von 60 Jahren beginnend ab 01.10.2017 somit bis 30.09.2077 ein.

Mit der Übergabe bzw. Übernahme per 01.10.2017 gehen gemäß Pkt. 16 des gegenständlichen Baurechtsvertrages Nutzen und Lasten sowie Gefahr und Zufall auf die „ENW“ über.

Pkt. 1

Die „ENW“ verpflichtet sich auf dieser Liegenschaft als Übertragungsbauvorhaben eine Wohnanlage mit ca. 120 Wohneinheiten ausschließlich unter Inanspruchnahme der erhöhten Mietwohlförderungsmittel gemäß § 7 Abs. 2 lit. b der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F. zu errichten.

Die Umsetzung dieses Bauvorhabens einschließlich aller erforderlichen Vorarbeiten soll so rasch wie möglich in Angriff genommen werden. Nach rechtskräftiger Baubewilligung soll die Errichtung der Wohnhausanlage unverzüglich begonnen und ohne Unterbrechung fertig gestellt werden.

Die Wohnanlage soll nur die Mindestanforderungen der Wohnbauförderung erfüllen, jedoch in ökologischer Bauweise mit Super-Niedrigenergiehaus-Standard gemäß den Wohnbauförderungsrichtlinien incl. Photovoltaik-Anlage und transparenter Eingangszone

errichtet werden. Zusätzlich wird auch ein Gemeinschaftsraum errichtet. Die Wohneinheiten werden mit preisgünstigen Küchen ausgestattet, wobei sich die mtl. Miete dadurch um maximal € 30,- erhöhen darf. Mit der Gestaltung der Außenanlagen wird ein Landschaftsplaner beauftragt, bzw. eventuell schon in den Wettbewerb eingebunden.

Die „ENW“ verpflichtet sich je 60 Wohneinheiten (für gesamt 120 WE) aus dem Förderkontingent des Landes Steiermark für die Jahre 2018 und 2019 zu verwenden.

Zwischen den Vertragsteilen herrscht Einvernehmen darüber, dass die „Stadt“ für keinerlei Baukosten herangezogen werden kann; dies auch dann nicht, sollten die Gesamtbaukosten in den zugesagten Förderungsmitteln keine ausreichende Deckung finden. Allfällige Mehrkosten müssen durch Eigenmittel der „ENW“ und/oder Kapitalmarktdarlehen abgedeckt werden. Von der „ENW“ wird ein Eigenmitteleinsatz von 25 % erbracht, wenn Bankdarlehen nicht mehr zu gleichen oder günstigeren Konditionen eingesetzt werden können.

Diese Vereinbarung wird erst nach dem rechtswirksamen Abschluss des Baurechtsvertrages zwischen der „ENW“ und der „Stadt“ hinsichtlich der o. a. Liegenschaft, und der Förderungszusicherung im Sinne des Absatz 1 und der rechtskräftigen Baubewilligung rechtswirksam.

Pkt. 2

Die Wohnungsgrößen incl. der Behindertenwohnungen sind gemäß dem im Zuge des Architektenwettbewerbs zu erstellenden Wohnungsschlüssel auszuführen.

Die „ENW“ verpflichtet sich, die von der „Stadt“ gewünschte Anzahl von Behindertenwohnungen zu errichten. Die Planung und Ausführung der Behindertenwohnungen hat unter Zugrundelegung der entsprechenden Ö-Normen sowie des „Standards für behindertengerechte Wohnungen im Übertragungswohnbau von Wohnen Graz“ im Einvernehmen mit der Stadtbaudirektion, Referat barrierefreies Bauen und dem Baumanagement - Wohnen Graz zu erfolgen.

Die „ENW“ verpflichtet sich, bei der Planung dieser Wohnanlage gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 06.10.1983 Wohnraum für StudentInnen zu schaffen. In Absprache mit dem studentischen Wohnungsservice (SWS), Rechbauerstraße 4a, 8010 Graz, sollen zwei Zweizimmerwohnungen, Wohnungstyp (2 vom Vorraum begehbares Zimmer und Küche) an das SWS vermietet werden.

Die „ENW“ ist verpflichtet, die Grundrisspläne der Wohnungen, die voraussichtliche Bauzeit und die Grobkalkulation der Mieten auf Basis der Ausschreibungsergebnisse zu Baubeginn der Stadt vorzulegen.

Etwaige Änderungen der bei der Förderungsbehörde eingereichten oder bewilligten Pläne sind dem Baumanagement - Wohnen Graz zur Kenntnisnahme und Zustimmung vorzulegen.

Nach Fertigstellung ist der „Stadt“ eine Endabrechnung über das gesamte Bauvorhaben vorzulegen.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

Pkt. 3

Zwischen den Vertragsteilen besteht ausdrückliches Einverständnis darüber, dass der „Stadt“ für die Wohnungen dieses Bauvorhabens das alleinige Einweisungsrecht zusteht.

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

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

Die „ENW“ verpflichtet sich, den voraussichtlichen Bezugstermin für die Wohnungen incl. Mietenkalkulation, Grundriss- und Flächenplanung mindestens vier Monate vorher schriftlich bekannt zu geben und mit den von der „Stadt“ namhaft gemachten Personen, sofern diese die Förderungsbestimmungen erfüllen, für die entsprechenden Wohnungen einen Mietvertrag abzuschließen.

Die „ENW“ ist berechtigt, bei Abschluss der jeweiligen Mietverträge einen Förderbeitrag von einer Bruttomonatsmiete zur Behebung von nachweislich von den MieterInnen 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/der Mieter/in zuzüglich der gesetzlichen Verzinsung binnen sechs Wochen rückzuerstatten.

Pkt. 4

Im Falle einer Aufhebung oder einer maßgeblichen Änderung des Sonderwohnbauprogramms des Landes und der Erhöhung des Bauzinses vom jährlichen Anerkennungsbeitrag von € 1,- auf 5 % des sich dann ergebenden Verkehrswertes, ist die „ENW“ berechtigt, den Mietzins im gleichen Verhältnis zu erhöhen.

Die Mietzinsausfälle und Leerstände werden von der „ENW“, wie angeboten, im Vollumfang übernommen.

Ab Bekanntgabe der Freierwerdung einer Wohneinheit wird seitens der „Stadt“ umgehend versucht NachmieterInnen zuzuweisen (sofern eine Besichtigung möglich ist), um den Leerstellungszeitraum bestmöglich zu minimieren.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

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-Ost vereinbart.

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

Diese Vereinbarung wird in einer Ausfertigung errichtet und verbleibt nach grundbücherlicher Durchführung im Besitz der „Stadt“.

Die „ENW“ erhält eine amtlich beglaubigte Abschrift dieser Vereinbarung.

Graz, am

Für die Stadt Graz:
gefertigt auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses vom
GZ.:

Der Bürgermeister:

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

Der Gemeinderat:

Der Gemeinderat:

Für die
ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.,
Theodor-Körner-Straße 120, 8010 Graz

	Signiert von	Peer Katharina
	Zertifikat	CN=Peer Katharina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-10-02T10:39:39+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kamper Karl
	Zertifikat	CN=Kamper Karl,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-10-03T12:17:31+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Uhlmann Gerhard
	Zertifikat	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-10-03T13:46:09+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eustacchio Mario
	Zertifikat	CN=Eustacchio Mario,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-10-04T12:00:56+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Riegler Günter
	Zertifikat	CN=Riegler Günter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-10-05T16:20:31+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.