

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 – 30052/2019
 WG-39853/2016/35
 Sonderwohnbauprogramm
 Ziehrerstraße 75-77
 Gdst.Nr. 93/2, 93/3,
 EZ 997, je KG 63113 Liebenau
 im Ausmaß von ca. 7.544 m²

1. Einräumung eines Baurechtes ab 1.6.2019
 auf die Dauer von 60 Jahren
 für die Errichtung von ca. 65 Wohnungen mit
 städtischem Einweisungsrecht
 2. Abschluss einer Vereinbarung
 mit Wohnen Graz
- Antrag auf Zustimmung

Bearbeiterin: MMag. Christina Reiß
 Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien
 sowie Wirtschaft und Tourismus
 Verwaltungsausschuss für den
 Eigenbetrieb „Wohnen Graz“
 BerichterstellerIn:

GR. Peter Stöckler

GR. Nöckel

Graz, am 6.6.2019

Im Jahr 2017 hat die Stadt Graz die als Vorbehaltsfläche für kommunalen Wohnbau ausgewiesene Liegenschaft EZ 997, KG 63113 Liebenau, bestehend aus den Gdst. Nr. 93/2 und 93/3, im Ausmaß von 7.544 m² mit der Grundstücksadresse Ziehrerstraße 75-77 erworben.

Auf dieser Liegenschaft soll im Rahmen des Sonderwohnbauprogrammes 2017 eine Wohnanlage mit ca. 65 leistbaren Wohnungen in Holzbauweise in ökologischer Bauweise mit Super-Niedrigenergiehaus-Standard, einer Photovoltaikanlage und transparenter Eingangszone errichtet werden. Es werden auch zwei E-Tankstellen, zwei E-Fahrräder, die Einbindungen eines Landschaftsplaners/einer Landschaftsplanerin und die Errichtung eines Kinderspielplatzes angeboten.

In der Folge wurde das Baurecht zur Errichtung von ca. 65 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. 93/2 und 93/3, je KG Liebenau im Ausmaß von ca. 7.544 m², gelegen in der Ziehrerstraße 75-77, im Baurechtswege – vorbehaltlich eines Organbeschlusses – zugesichert.

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 1.6.2019 auf die Dauer von 60 Jahren somit bis 31.5.2079 eingeräumt werden. Kraft dieses Baurechtes ist die ENW berechtigt und verpflichtet, das Projekt „Ziehrerstraße 75-77“ 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. 93/2 und 93/3, EZ 997, je KG Liebenau, ab 1.6.2019 auf die Dauer von 60 Jahren ein Baurecht im Sinne des beiliegenden Vertrages und der Zusatzvereinbarung zur Errichtung von ca. 65 Wohnungen ein.

Zwischen der ENW und Wohnen Graz wird als Ergänzung zum Baurechtsvertrag die beiliegende Vereinbarung für das Bauvorhaben Ziehrerstraße 75-77 abgeschlossen.

Beilagen:

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

Die Bearbeiterin: MMag. Christina Reiß (elektronisch unterschrieben)		Die Abteilungsvorständin A 8/4: Katharina Peer (elektronisch unterschrieben)
Der Finanzdirektor: Mag. Dr. Karl Kamper (elektronisch unterschrieben)		Der Geschäftsführer „Wohnen Graz“: Mag. Gerhard Uhlmann (elektronisch unterschrieben)
Der Bürgermeisterstellvertreter als zuständiger Stadtsenatsreferent „Wohnen Graz“ Mag. (FH) Mario Eustacchio (elektronisch unterschrieben)		Der Stadtsenatsreferent A 8/4: Stadtrat Dr. Günter Riegler (elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/~~mehrheitlich/~~ mit 11 Stimmen
angenommen/~~abgelehnt/unterbrochen~~ in der Sitzung des Verwaltungsausschusses für den
Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ am 29.5.2019

Die Schriftführerin: <i>D. Fehrer</i>	Der/die Vorsitzende: <i>Mag. Spitz</i>
--	---

Vorberaten und einstimmig/~~mehrheitlich~~/mit.....Stimmen angenommen / ~~abgelehnt~~ /
~~unterbrochen~~ in der Sitzung des Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie
Wirtschaft und Tourismus am6.6.2019.....

Die Schriftführerin:

[Handwritten signature in blue ink]

Der/die Vorsitzende:

[Handwritten signature in green ink]

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am6.6.2019.....

Der/die Schriftführerin:

[Handwritten signature in blue ink]

Baurechtsvertrag

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 Baurechtsnehmerin genannt, andererseits, wie folgt:

1.

Die Baurechtsgeberin ist bücherliche Eigentümerin der Grundstücke Nr. 93/2 und Nr. 93/3, EZ 997, KG 63113 Liebenau, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-Ost. Die Baurechtsgeberin bestellt zugunsten der Baurechtsnehmerin an der ihr eigentümlichen Liegenschaft in der KG 63113 Liebenau, bestehend aus den Grundstücken Nr. 93/2 und Nr. 93/3, EZ 997 im unverbürgten Flächenausmaß von insgesamt 7.544 m², einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-Ost, ein Baurecht nach den Bestimmungen des Baurechtsgesetzes vom 26.4.1912, RGBI. 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 01.06.2019 und endet am 31.05.2079.

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 „Ziehrerstraße 75-77“ GZ: WG-39853/2016/35 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.

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 hinsichtlich etwaiger 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 die mit dem gegenständlichen Baurecht belasteten Grundstücke und auf die Bauwerke entfallen, einschließlich der Grundsteuer, aus eigenem und ohne jedweden Rückersatzanspruch gegenüber der Baurechtsgeberin zu leisten bzw. zu tragen.

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.

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 in 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-39853/2016/35, betreffend die Durchführung des Projektes „Ziehrerstraße 75-77“ 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 997, KG Liebenau, unter C 12 folgende nachstehende grundbücherliche Lasten aufscheinen:

KATASTRALGEMEINDE 63113 Liebenau
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 997

Letzte TZ 6445/2018

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
93/2	G Gärten(10)	*	4048	Ziehrerstraße 75
93/3	G Gärten(10)	*	3496	Ziehrerstraße 77
GESAMTFLÄCHE			7544	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 18013/1972 2449/1973 2567/1992 4712/2013 Enteignung bezüglich Gst 93/2
93/3 (3-346 P 2/62-72)

b 2567/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 673

10 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

Stadt Graz

ADR: Rathaus, Graz 8010

a 6445/2018 IM RANG 16751/2017 Kaufvertrag 2018-03-29 Eigentumsrecht

***** C *****

12 a 9391/2001 19617/2001 4712/2013

DIENSTBARKEIT Duldung Errichtung, Betrieb, Instandhaltung,
Erneuerung, Umbau zweier Kabelleitungen mit einer
Betriebsspannung bis zu 24 kV; von Kabelleitungen, die auch
der Nachrichtenübertragung - auch durch beliebige Dritte -
dienen können, auf Gst 93/2 93/3 gem Pkt 2 3 4 8
Dienstbarkeitsvertrag 2001-03-15 zugunsten
Steiermärkische Elektrizitäts-Aktiengesellschaft

b 19617/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 802

20 gelöscht

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

***** GEBÜHR: EUR 1,66 *****

Die Baurechtsnehmerin übernimmt die unter C 12 intabulierte Dienstbarkeit und wird diese Dienstbarkeit ohne gesonderten Entgeltanspruch bei ihrem Projekt berücksichtigen.

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. 2.082 m² großen Fläche des Baurechtsgegenstandes für das öffentliche Gut und stimmt der Verringerung des Baurechtsgegenstandes bereits jetzt zu. 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 erfolgte am 17.04.2019 und zwar in dem Zustand, in dem sich das vertragsgegenständliche Grundstück an diesem Tage gerade befand.

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.

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 997, KG 63113 Liebenau, bestehend aus den Grundstücken Nr. 93/2 und Nr. 93/3

das Baurecht für die Zeit vom 01.06.2019 bis 31.05.2079 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 997, KG 63113 Liebenau, begründete Baurecht eine Baurechtseinlagezahl in der KG 63113 Liebenau 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.

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 63113 Liebenau,

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.

Graz, am

Graz, am

Für die Baurechtsgeberin:

Für die Stadt Graz:

Gefertigt aufgrund des
Gemeinderatsbeschlusses

vom

A 8/4-30052/2019

Der Bürgermeister:

Für die Baurechtsnehmerin:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

A 8/4-30052/2019

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

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 8/4-30052/2019
Der Bürgermeister:

Für die Baurechtsnehmerin:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

GZ: WG-39853/2016/35

als Werkvertrag gebührenfrei !

Als Ergänzung zu dem mit der Stadt Graz abzuschließenden Baurechtsvertrag betreffend die Liegenschaft EZ 997; KG 63113-Liebenau, bestehend aus den Gdst. 93/2 und 93/3, BG Graz – Ost im unverbürgten Gesamtausmaß von ca. 7.544m², 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

(Ziehrerstraße 75-77)

abgeschlossen.

Präambel

Die „Stadt“ ist Alleineigentümerin der EZ 997, Gdst.Nr. 93/2 und 92/3 , KG 63113 Liebenau, BG Graz – Ost im unverbürgten Gesamtausmaß von ca. 7.544m². Die Stadt Graz räumt der ENW gemäß vereinbarungsgegenständlichem Baurechtsvertrag GZ: A8/4-30052/2019 das alleinige Baurecht für die Errichtung von ca. 65 Wohneinheiten in Holzbauweise für die Dauer von 60 Jahren ab 01.06.2019 somit bis 31.05.2079 ein.

Mit der Übergabe bzw. Übernahme per 17.04.2019 gehen gemäß Pkt. 16 des gegenständlichen Baurechtsvertrages Nutzen und Lasten sowie Gefahr und Zufall auf die „ENW“ über. Die Liegenschaft ist ebenflächig und unbebaut. Allenfalls erforderliche Beseitigungskosten für die auf der Liegenschaft befindlichen Einbauten (Brunnen, Einfriedungen, Bäume etc.) werden durch die „ENW“ übernommen.

Pkt. 1

Die „ENW“ verpflichtet sich auf dieser Liegenschaft als Übertragungsbauvorhaben eine Wohnanlage mit ca. 65 Wohneinheiten in Holzbauweise 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 fertiggestellt werden.

Die Wohnanlage soll die Mindestanforderungen der Wohnbauförderung erfüllen, und darüber hinaus in ökologischer Bauweise mit Super-Niedrigenergiehaus-Standard (zehn prozentige Verbesserung gegenüber den Wohnbauförderungsrichtlinien) inkl. Photovoltaik-Anlage und transparenter Eingangszone errichtet werden. Weiters wurden 2 E-Tankstellen, 2 E-Fahrräder, die Einbindung eines Landschaftsplaners und die Errichtung eines Kinderspielplatzes angeboten.

Die „Stadt“ hat aus dem Förderprogramm für Geschosswohnbau für die Jahre 2018 und 2019 bereits 65 Wohnbaufördereinheiten in Holzbauweise für das Projekt Ziehrerstraße 75 – 77 in Holzbauweise erhalten.

Die vollständige Ersteinreichung hat bis zum 31.10.2019, die Zweiteinreichung bis längstens 30.10.2020 zu erfolgen. Im Bedarfsfall hat der Auftragnehmer eine Fristverlängerung der Kontingentreservierung beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung zu beantragen.

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 sowie der rechtskräftigen Baubewilligung rechtswirksam.

Pkt. 2

Die Wohnungsgrößen sind nach Absprache mit Wohnen Graz auf Basis eines noch im Detail festzulegenden Wohnungsschlüssels 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“ 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 Landesförderstelle 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.

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

Im Gegenzug dazu wird der „ENW“ auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 14.6.2018 ein einmaliges Einweisungsrecht an jenen Wohnungen eingeräumt, die vom Eigenbetrieb Wohnen Graz nicht innerhalb von 3 Monaten ab Frei- bzw. Verfügbarkeitsmeldung vermietet werden können. Bei nachfolgender Vermietung liegt das Einweisungsrecht wieder beim Eigenbetrieb Wohnen Graz.

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 im Eigentum der „Stadt“.

Die „ENW“ erhält eine Abschrift dieser Vereinbarung.

Für die Stadt Graz:

gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 06.06.2019

GZ.: A8/4-30052/2019

WG-39853/2016/35

Der Bürgermeister:

Der Gemeinderat:

Der Gemeinderat:

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


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

Graz, am 23.6.2019

	Signiert von	Reiß Christina
	Zertifikat	CN=Reiß Christina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-05-16T12:49:53+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Peer Katharina
	Zertifikat	CN=Peer Katharina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-05-17T08:19:55+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	2019-05-20T08:06:22+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	2019-05-21T09:54:19+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	2019-05-21T14:59:25+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	2019-05-22T13:33:15+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.