

Bericht an den Gemeinderat

Stadt Graz
Abteilung für Immobilien

BearbeiterIn
MMag. Christina Reiß

BerichterstellerIn

GRin Potzinger

Graz, 19.05.2022

A 8/4 – 136157/2021

WG-39853/2016/0060

Sonderwohnbauprogramm

Kasernstraße/Trattenweg

städt. Gdst. Nr. 2147/8, EZ 2609, KG 63106 Jakomini,
im Ausmaß von 5.544 m²

1. Einräumung eines Baurechtes ab 1.6.2022
auf die Dauer von 60 Jahren
für die Errichtung von ca. 80 Wohnungen
mit städtischem Einweisungsrecht
2. Abschluss einer Vereinbarung mit Wohnen Graz
Grundsatzbeschluss
Antrag auf Zustimmung

GR Dr. G. Hochstätter

in Vertretung

GR DI D. Ram

Im Jahr 2021 hat die Stadt Graz die als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,4 ausgewiesene Liegenschaft EZ 2609, KG 63106 Jakomini, bestehend aus dem Gdst. Nr. 2147/8, im Ausmaß von 5.544 m² im Kreuzungsbereich Kasernstraße/Trattenweg erworben.

Auf dieser Liegenschaft soll im Rahmen des Sonderwohnbauprogrammes 2017 eine Wohnanlage mit ca. 80 Gemeindewohnungen und einer Einheit für einen Nahversorger im Erdgeschoss errichtet werden.

In der Folge wurde das Baurecht zur Errichtung von ca. 80 Sozialmietwohnungen und Geschäftsräumlichkeiten für einen Nahversorger im Erdgeschossbereich von 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 des Gdst. Nr. 2147/8, KG Jakomini, im Ausmaß von 5.544 m², gelegen im Kreuzungsbereich Kasernstraße/Trattenweg, 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 A 8/4 – Abteilung für Immobilien hat daher den entsprechenden Baurechtsvertrag errichtet und könnte, vorbehaltlich des Gemeinderatsbeschlusses, das Baurecht ab 01.06.2022 auf die Dauer von 60 Jahren somit bis 31.05.2082 eingeräumt werden. Kraft dieses Baurechtes ist die ENW berechtigt und verpflichtet, das Projekt „Kasernstraße/Trattenweg“ 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.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien stellt daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. 118/2021, sowie gemäß § 4 des Organisationsstatutes für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

Die Stadt Graz räumt der ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., Theodor-Körner-Straße 120, 8010 Graz, an dem Gdst. Nr. 2147/8, KG Jakomini, ab 01.06.2022 auf die Dauer von 60 Jahren ein Baurecht im Sinne des beiliegenden Vertrages und der Zusatzvereinbarung zur Errichtung von ca. 80 Wohnungen und einer Einheit für einen Nahversorger im Erdgeschoss ein.

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

Anlagen:

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

Die Bearbeiterin:
MMag. Christina Reiß

Der Abteilungsleiter:
Karl Roschitz

Der Finanzdirektor:
Mag. Stefan Tschikof

Der Geschäftsführer
„Wohnen Graz“:
Mag. Gerhard Uhlmann

Die Bürgermeisterin
als zuständige
Stadtsenatsreferentin
„Wohnen Graz“:
Elke Kahr

Der Stadtsenatsreferent:
Stadtrat Manfred Eber

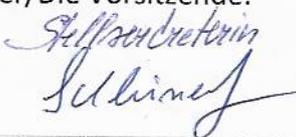
Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 10 Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des Verwaltungsausschusses für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ am
12.05.2022

Der/Die SchriftführerIn:


Der/Die Vorsitzende:


Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit _____ Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien am
19. Mai 2022

Der/Die SchriftführerIn:


Der/Die Vorsitzende:


Der Antrag wurde in der	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen		
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>19.5.22</u>	Der/die SchriftführerIn: 	

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 des Grundstückes Nr. 2174/8, EZ 2609, KG 63106 Jakomini, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-Ost. Die Baurechtsgeberin bestellt zugunsten der Baurechtsnehmerin an der ihr eigentümlichen Liegenschaft in der KG 63106 Jakomini, bestehend aus dem Grundstück Nr. 2174/8, EZ 2609, im unverbürgten Flächenausmaß von insgesamt 5.544 m², einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-Ost, 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 01.06.2022 und endet am 31.05.2082.

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. 63/2021 berücksichtigt.

4.

Kraft dieses Baurechtes ist die Baurechtsnehmerin berechtigt und verpflichtet, auf der im Punkt 1. dieses Baurechtsvertrages genannten Liegenschaft das Projekt Kasernstraße/Trattenweg, GZ: WG-39853/2016/0060 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 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-39853/2016/0060, betreffend die Durchführung des Projektes Kasernstraße/Trattenweg abgeschlossen wurde. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die in dieser Vereinbarung festgelegten Bedingungen vollinhaltlich einzuhalten.

13.

Grundbuchsauszug Stand 19.04.2022:

KATASTRALGEMEINDE 63106 Jakomini
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 2609

```
*****
Letzte TZ 17213/2021
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
2174/8  G GST-Fläche          *    5544
        Bauf. (10)           13
        Sonst (50)           5531

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  Stadt Graz
  ADR: Hauptplatz 1, Graz 8010
  a 17213/2021 Kaufvertrag 2021-08-24 Eigentumsrecht
***** C *****

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

***** GEBÜHR: EUR 1,77
```

14.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gdst. Nr. 2174/8, KG Jakomini, im archäologischen Fundstellenkataster der Stadt Graz und des Landes Steiermark aufscheint.

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

Die Baurechtsnehmerin ist in Kenntnis des Kaufvertrages vom 24.08.2021 sowie insbesondere dessen Punkt VII. Die Baurechtsnehmerin übernimmt die dort angeführten Entsorgungspflichten der Käuferin Stadt Graz und hält die Stadt aus diesem Titel schad- und klaglos.

15.

Für den Fall, dass im Zuge der Bauführung oder durch den Bestand der Bauwerke etwa die Verlegung von auf dem Baurechtsgrundstück befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig werden sollte, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, diese Verlegungen auf ihre alleinigen Kosten und Gefahren durchzuführen.

Die Baurechtsnehmerin ist in Kenntnis einer Abtretung einer ca. 1.510 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.

Weiters ist die Baurechtsnehmerin in Kenntnis darüber, dass der über das Baurechtsgrundstück führende Zufahrtsweg von der Kasernstraße bis 30.06.2023 als Baustellenzufahrt zum südlichen Areal der ehem. Kirchnerkaserne dient.

16.

Die Übergabe bzw. Übernahme des vertragsgegenständlichen Grundstückes in den physischen Besitz der Baurechtsnehmerin erfolgt am 23.05.2022 und zwar in dem Zustand, in dem sich das vertragsgegenständliche Grundstück an diesem Tage gerade befand.

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 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 2609, KG 63106 Jakomini, bestehend aus dem Grundstück Nr. 2174/8

das Baurecht für die Zeit vom 01.06.2022 bis 31.05.2082 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 2609, KG 63106 Jakomini, begründete Baurecht eine
Baurechtseinlagezahl in der KG 63106 Jakomini 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 63106 Jakomini,

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.

Der Vertragspartner nimmt zur Kenntnis, dass sich die Stadt Graz im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung einer automationsunterstützten Datenverarbeitungsanlage bedient und erteilt unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes i.d.g.F. bzw. DSGVO die Zustimmung, dass die Stadt Graz für die Erfüllung dieser Aufgaben personenbezogene Daten des Vertragspartners ermitteln, verarbeiten und übermitteln kann.

25.

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 auf Grund eines

Gemeinderatsbeschlusses

vom

A 8/4-136157/2021

Die Bürgermeisterin:

Für die Baurechtsnehmerin:

A 8/4-136157/2021

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 auf Grund eines
Gemeinderatsbeschlusses
vom
A 8/4-136157/2021
Die Bürgermeisterin:

Für die Baurechtsnehmerin:

GZ: WG-039853/2016/0060

als Werkvertrag gebührenfrei!

Als Ergänzung zu dem mit der Stadt Graz abzuschließenden Baurechtsvertrag betreffend die Liegenschaft KG 63106-Jakomini, Gdst.Nr. 2174/8 im unverbürgten Gesamtausmaß von ca. 5.544m², wird zwischen der Stadt Graz, Eigenbetrieb Wohnen Graz, Schillerplatz 4, 8011 Graz, im folgenden kurz „Stadt Graz / Wohnen Graz“ genannt einerseits und der ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., Theodor-Körner-Straße 120, 8010 Graz, im folgenden kurz „ENW“ genannt, andererseits folgende

VEREINBARUNG

(Kasernstraße / Trattenweg)

abgeschlossen.

Präambel

Die „Stadt Graz / Wohnen Graz“ ist Alleineigentümerin der Liegenschaft KG 63106-Jakomini, Gdst.Nr. 2174/8 im unverbürgten Gesamtausmaß von rund 5.544m². Die Stadt Graz räumt der ENW gemäß vereinbarungsgegenständlichem Baurechtsvertrag GZ: A8/4-136157/2021 das alleinige Baurecht für die Errichtung von ca. 80 Wohneinheiten inklusive Nahversorger in der Erdgeschosszone für die Dauer von 60 Jahren ab 01.06.2022 bis 31.05.2082 ein.

Mit der Übergabe bzw. Übernahme am 23.05.2022 gehen gemäß Pkt. 16 des gegenständlichen Baurechtsvertrages Nutzen und Lasten sowie Gefahr und Zufall auf die „ENW“ über. Die Liegenschaft ist ebenflächig und nach bereits erfolgtem Abbruch der bestehenden Kasernengebäude (vormals Kirchnerkaserne) ungebaut. Gemäß Nutzungsvertrag vom 01.09.2021 wurde der südlich benachbarten Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH das entgeltliche Recht zur Benützung der bestehenden Arealzufahrt im Ausmaß von rund 190m² als provisorische Baustellenzufahrt bis längstens 30.06.2023 eingeräumt.

Pkt. 1

Die „ENW“ verpflichtet sich auf dieser Liegenschaft als Übertragungsbauvorhaben eine Wohnanlage mit ca. 80 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 fertiggestellt werden.

Die Wohnanlage soll die Mindestanforderungen der Wohnbauförderung erfüllen, und darüber hinaus in ökologischer Bauweise mit Niedrigenergiehaus-Standard inkl. Photovoltaik-Anlage und transparenter Eingangszone errichtet werden. Weiters wurde die Vorbereitung für E-Mobility, die Einbindung eines Landschaftsplaners, die Ausbildung von behindertengerechten Wohneinheiten im noch festzulegenden Ausmaß sowie die Errichtung eines Kinderspielplatzes angeboten.

Die „Stadt Graz / Wohnen Graz“ hat aus dem Förderprogramm für Geschosswohnbau für die Jahre 2020 und 2021 bereits 50 Wohnbaufördereinheiten für das Projekt Kasernstraße / Trattenweg erhalten.

Die ENW erklärt sich bereit, die bereits reservierten 50 Kontingente für zwei vorgezogene Eigenprojekte zu konsumieren und die gesamterforderlichen Kontingenteinheiten für das Bauvorhaben Kasernstraße / Trattenweg in das Programm 2022/23 umzuschichten.

Zwischen den Vertragsteilen herrscht Einvernehmen darüber, dass die „Stadt Graz / Wohnen Graz“ 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 20 % 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 Graz / Wohnen Graz“ 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 Graz / Wohnen Graz“ 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 Graz / Wohnen Graz“ eine Endabrechnung über das gesamte Bauvorhaben vorzulegen.

Pkt. 3

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

Die „ENW“ ist berechtigt, bei Abschluss der jeweiligen Mietverträge eine Kautionshöhe in Höhe einer Bruttomonatsmiete zur Behebung von nachweislich von den Mietern:innen 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 Kautionshöhe im Falle der Nichtanspruchnahme dem/der Mieter:in zuzüglich der gesetzlichen Verzinsung binnen sechs Wochen rückzuerstatten.

Pkt. 4

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

Die Auswahl der von der „Stadt Graz / Wohnen Graz“ genannten Mieter:innen erfolgt nach den jeweils aktuell geltenden Richtlinien für die Vergabe von Gemeindewohnungen.

Ab der Frei- bzw. Verfügbarkeitsmeldung einer Wohnung ist die „Stadt Graz / Wohnen Graz“ bemüht, umgehend Nachmieter:innen zuzuweisen um den Leerstellungszeitraum bestmöglich zu minimieren.

Die „Stadt Graz / Wohnen Graz“ trägt jene Leerstellungskosten, die entstehen, wenn eine Wohnung nicht innerhalb von 3 Monaten ab der Verfügbarkeit vermietet werden kann. Verfügbarkeit bedeutet, dass die Wohnung brauchbar, besichtigbar und beziehbar ist.

Der „ENW“ wird auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 14.6.2018 ein einmaliges Einweisungsrecht an jenen Wohnungen eingeräumt, die von der „Stadt Graz / Wohnen Graz“ nicht innerhalb von 3 Monaten ab der Verfügbarkeitsmeldung vermietet werden können. Bei nachfolgender Vermietung liegt das Einweisungsrecht wieder bei der „Stadt Graz / 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 Besitznachfolger:innen über.

Diese Vereinbarung wird in einer Ausfertigung errichtet und verbleibt im Eigentum der „Stadt Graz / Wohnen Graz“.

Die „ENW“ erhält eine Abschrift dieser Vereinbarung.

Für die Stadt Graz:

gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 19.05.2022

GZ.: A8/4-136157/2021

WG-039853/2016/0060

Die Bürgermeisterin:

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

Graz, am

	Signiert von	Reiß Christina
	Zertifikat	CN=Reiß Christina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-04-25T11:31:23+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Karl Roschitz
	Zertifikat	CN=Karl Roschitz,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-04-26T15:00:29+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Tschikof Stefan
	Zertifikat	CN=Tschikof Stefan,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-05-03T09:38:26+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	2022-05-03T12:53:01+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kahr Elke
	Zertifikat	CN=Kahr Elke,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-05-04T15:46:15+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eber Manfred
	Zertifikat	CN=Eber Manfred,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-05-05T11:44:32+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.