

Stadt Graz
Abteilung für Immobilien

Bearbeiter A 8/4
Mag.^a Sandra Reisinger

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4-002156/2016-0184

A8-147712/2024-1

A10-BD-000154/2015-31

Graz-Reininghaus-Schulcluster

Bearbeiterin A 8
Mag.^a Sandra Gessl

Bearbeiter A10
DI Bernd Schrunner

BerichterstatteIn

GK Hochenberger

Graz, 16.01.2025

- 1.) Erhöhung der Projektgenehmigung um EUR 776.000,- auf EUR 5.196.000,- im ICF der A8/4
- 2.) Budgetvorsorge für 2025 über EUR 776.000,- im ICF der A8/4
- 3.) Genehmigung der Zusatzvereinbarung

Ausgangssituation

Das Quartier 12 in Graz-Reininghaus wurde gemeinsam von der Bundesimmobiliengesellschaft und der ARE Development GmbH erworben und in weiterer Folge entwickelt. Das Quartier 12 umfasst fünf Baufelder - zwei für den Bildungscampus bestehend aus AHS-Reininghaus und VS Reininghaus und drei Baufeldern der ARE – den Reininghausplatz, den Schulvorplatz und die zukünftige öffentliche Fläche zur Erschließung.

Für die neue Volksschule wurde im Jahr 2021 seitens der Stadt Graz ein Teilgrundstück Nr. 1185/14, KG Gries aus diesem Gesamtareal angekauft. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 08.07.2021 wurde die Liegenschaft zur Errichtung der neuen Volksschule um einen Kaufpreis iHv. € 2.931.508,- zzgl. Nebenkosten in der Höhe von € 3.090.000,-- erworben.

Zusätzlich wurde im Kaufvertrag die Zuzahlung seitens der Stadt von anteiligen Kosten (u.a. Errichtung Erschließungsstraße und Reininghausplatz) in Höhe von € 1.323.127,48 vereinbart und gemeinsam mit dem Kaufpreis überwiesen.

Die Gesamterrichtungskosten beliefen sich zu diesem Zeitpunkt 2021 auf € 4.560.000,-. Vorläufig wurde damals der vereinbarte städtische Anteil in Höhe von 27,68 % € 1.323.127,- überwiesen.

Sollten sich diese Kosten verändern, wurde im Kaufvertrag vereinbart, dass sich auch die anteilige Verrechnung ändert (nach oben und nach unten).

Dieser vorausbezahlte Betrag reicht aus heutiger Sicht nicht, um den vereinbarten städtischen Anteil in Höhe von 27,68 % (der Anteil des Volksschulareals im Verhältnis zum Gesamtquartier) zur Gänze zu begleichen. Wie

im seinerzeitigen Kaufvertrag unter Punkt II.2 vereinbart, ist eine Nachbesserung des städtischen Anteils notwendig.

Weiters wurde im Jahr 2019 vereinbart, dass spätestens drei Jahre nach der ersten Baugenehmigung auf einem der fünf Baufelder die zukünftigen öffentlichen Platz- sowie Erschließungsflächen nach den Vorgaben der Stadt fertig gestellt sein müssen. Mit dem rechtswirksamen Baubescheid für die AHS Reininghaus Ende 2022 hat diese Fertigstellungsfrist zu laufen begonnen und endet 2025 am Jahresende.

Wirkungsziel:

Der Projektwerber ist auf uns zugekommen, und teilte mit, dass die vorgenannte Frist nicht eingehalten werden kann.

Nach Prüfung der Stadtbaudirektion kann diese Frist verlängert werden, da vereinbart wird, dass sich die Stadt nur an den Errichtungskosten von zukünftig öffentlichen Flächen beteiligt, die **bis Ende 2025** fertiggestellt werden.

Somit werden die Kosten aller Teilflächen, die ab 2026 errichtet werden zur Gänze von der ARE/BIG getragen. Gemäß Stadtbaudirektion wurde mitgeteilt, dass ohne diese jetzt abzuschließende Vereinbarung rund € 300.000,-- als Anteil der Stadt Graz zu den aktuell errechneten Mehrkosten nochmals dazukommen würden.

In der Kostenschätzung der Grundeigentümerin vom 05.03.2024, die auf Basis der Preise aus dem Angebot für die Errichtung des Schulvorplatzes und der Erschließungsfläche erstellt wurde, belaufen sich die Gesamterrichtungskosten nun auf € 7.065.330,- inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Anteil (27,68 %) der Stadt Graz erhöht sich dadurch auf € 1.955.683,34 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Diese Kostenschätzung wurde von der Stadtbaudirektion auf Plausibilität geprüft und entsprechend der Erfahrung aus ähnlichen Bauvorhaben als nachvollziehbar beurteilt.

Die Differenz zwischen den 2021 und 2024 geschätzten Errichtungskosten erklärt sich aus verschiedenen Faktoren:

- Zum Zeitpunkt des Kaufvertrages lag nur eine grobe Kostenschätzung auf Basis des Vorentwurfs aus dem Wettbewerbsverfahren vor
- Genauere Kosten konnten erst mit den detaillierteren Planungen und Erstellung der Entwurfsplanung ermittelt werden. Daraus resultierte u.a. zur Schaffung nachhaltiger Baumstandorte die Notwendigkeit diese nach dem Schwammstadtprinzip (Stockholmsystem) auszubilden.
- Die zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen waren nicht Teil des Gestaltungswettbewerbs der öffentlichen Platzflächen, daher stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Kaufvertrages noch keine

Planung dieser Flächen zur Verfügung. Die von der Grundeigentümerin angesetzten Kosten haben sich in den weiteren detaillierten Planungen als zu niedrig herausgestellt und mussten in der Folge korrigiert werden.

- Seit dem Kauf der Liegenschaft kam es – teilweise bedingt durch die Pandemie und die Energiekrise – zu erheblichen Kostenerhöhungen im Baubereich, die weit über der langjährigen üblichen Steigerung des Baukostenindex lagen.

Der nachzuschießende Betrag ergäbe sich aus € 1.955.683,34 abzüglich der bereits überwiesenen € 1.323.127,00 mit einer Summe von € 632.556,34. Auf Wunsch der Abteilung für Immobilien soll der Mehrkostenbedarf gedeckelt werden, da so das Risiko einer weiteren Kostenerhöhung minimiert werden kann. Nach wie vor gilt jedoch die Bestimmung, dass, wenn die Kosten niedriger sind, nur diese abgerechnet werden.

Die Grundeigentümerin hat zu den Gesamtinvestitionskosten nun 10 % als wirtschaftliches Risiko hinzugerechnet und eine aktualisierte Kostenaufstellung mit 16.12.2024 übermittelt. Diese leitet sich von der geprüften Kostenschätzung vom 05.03.2024 und einem Baukostenzuschlag von 10% ab. Die daraus ermittelten Gesamterrichtungskosten belaufen sich auf € 7.579.950,- inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, dadurch erhöht sich der Anteil der Stadt Graz auf € 2.098.130,16 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer (abzüglich der bereits überwiesenen € 1.323.127,00 ergibt sich die nachzuschießende Summe von € 775.003,16).

Der Mehrkostenbedarf wurde auf Basis der Kostenübersicht vom März 2024 und ergänzend vom 16.12.2024 seitens der Stadtbaudirektion geprüft und verifiziert.

Eine Abrechnung über die gerundet € 776.000,- brutto ist nicht möglich.

Für später errichtete Flächen (ab 2026) wird vereinbart, dass die Kosten ausschließlich von BIG und Q12 getragen werden.

Somit erfolgt Ende 2025 mit der Stadt Graz eine Endabrechnung zu den bis zu diesem Zeitpunkt tatsächlich errichteten Platzflächen unter Berücksichtigung des vereinbarten prozentuellen Kostenanteils der Stadt Graz. Der errechnete Restbetrag (prozentueller Kostenanteil minus Vorauszahlung) wird nach Schlussrechnung durch die Grundeigentümerin von der Stadt Graz überwiesen, dieser Betrag wird jedoch mit max. € 776.000,- inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer gedeckelt.

Seitens der Stadtbaudirektion wird die Errichtung der Flächen durch die Grundeigentümerin hinsichtlich der Qualitäts- und Kostenvorgaben der Stadt Graz begleitet werden.

Finanzierung:

Die Finanzierung in Höhe von EUR 776.000,- erfolgt durch eine Umschichtung aus dem Investitionsfonds. Der aktuelle Stand über Höhe und bisherige Verwendung des Investitionsfonds geht aus der Ausschussinformation für den Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien hervor.

Im SAP wird das bestehende HHP 12103200 mit der Bezeichnung „VS Reininghaus Grundstück“ und der Deckungsring D.210320 verwendet.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien stellt daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 5 iVm § 93 Abs. 1 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 122/2024, den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Der Erhöhung der Projektgenehmigung um EUR 776.000,- auf EUR 5.196.000,- im ICF der A8/4 wird zugestimmt.
2. Der Budgetvorsorge in Höhe von EUR 776.000,- für das Jahr 2025 wird zugestimmt.

Der Finanzierungs- und Ergebnishaushalt 2025 werden wie folgt geändert:

Finanzstelle	Fonds	Finanzposition	Haushaltsprogramm	Beschreibung des HHP/der Fipos	Deckungsring	FVA 2025	EVA 2025
210	211000	1.001000	12103200	VS Reininghaus Grundstück / Unbebaute Grundstücke	D.210320	+776.000	
180	211000	2.346000		Investitionsdarlehen		+776..000	

Die Bedeckung von EUR 776.000,- für 2025 erfolgt durch eine Umschichtung aus dem Investitionsfonds. Der aktuelle Stand über Höhe und bisherige Verwendung des Investitionsfonds geht aus der Ausschussinformation für den Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien hervor.

3. Die Zusatzvereinbarung wird genehmigt.
4. Die Stadtbaudirektion wird damit beauftragt, die Errichtung der zukünftig öffentlichen Flächen durch die Grundstückseigentümerin hinsichtlich der Qualitäts- und Kostenvorgaben der Stadt Graz zu begleiten.

Die Bearbeiterin A 8/4:
Mag.^a Sandra Reisinger

Die Abteilungsleiterin:
Mag.^a Heike Wolf-Nikodem-Eichenhardt

Die Bearbeiterin A 8:
Mag.^a Sandra Gessl

Der Finanzdirektor:
Mag. Johannes Müller

Der Bearbeiter A 10:
DI Bernd Schrunner

Der Stadtbaudirektor:
DI Mag. Bertram Werle

Die Stadtsenatsreferentin A 10:
Mag.^a Judith Schwentner

Der Finanzreferent:
StR Manfred Eber

Vorberaten und einstimmig mit 9 Stimmen angenommen
in der Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Stadt- u. Grünraumplanung
am 15.1.2025.

Die Schriftführerin: B. Wolf

Der/Die Vorsitzende: [Signature]

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

16.01.2024

Der/Die SchriftführerIn:

[Signature]

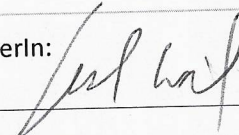
Der/Die Vorsitzende:

[Signature]

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 16.01.2025

Der/die SchriftführerIn:



	Signiert von	Reisinger Sandra
	Zertifikat	CN=Reisinger Sandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-01-08T16:56:42+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Wolf-Nikodem-Eichenhardt Heike
	Zertifikat	CN=Wolf-Nikodem-Eichenhardt Heike,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-01-09T10:28:15+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Gessl Sandra
	Zertifikat	CN=Gessl Sandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-01-09T11:13:09+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Müller Johannes
	Zertifikat	CN=Müller Johannes,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-01-09T15:29:30+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schranner Bernd
	Zertifikat	CN=Schranner Bernd,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-01-09T15:42:50+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-01-10T07:52:17+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-01-10T08:29:17+01:00
	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	2025-01-13T14:10:33+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GZ: A10/BD-000154/2015-0030

BearbeiterIn

Stellungnahme der Stadtbaudirektion

DI Bernd Schrunner

Mag. Eva Schalk

zum Anteil der Stadt Graz an den Errichtungskosten Reininghausplatz
für die erforderliche Zusatzvereinbarung zu den Verträgen
der Abteilung für Immobilien

Tel.: +43 316 872-3582 / 3512
bernd.schrunner@stadt.graz.at
eva.schalk@stadt.graz.at

Graz, 02.08.2024

Das Quartier 12 in Graz-Reininghaus wurde gemeinsam von der Bundesimmobiliengesellschaft (kurz „BIG“) und der ARE Development GmbH (kurz „ARE“) erworben und in weiterer Folge entwickelt. Das Quartier 12 umfasst fünf Baufelder - zwei für den Bildungscampus bestehend aus AHS-Reininghaus und VS Reininghaus und drei Baufeldern der ARE - den Reininghausplatz, den Schulvorplatz und die zukünftige öffentliche Fläche zur Erschließung. Im Zuge der Entwicklung wurden mit dem Beschluss des Bebauungsplans 05.30.0 am 29.11.2018 zivilrechtliche Vereinbarungen der Stadt Graz mit BIG/ARE abgeschlossen.

In der Vereinbarung über die Abtretungen und Dienstbarkeiten wurde geregelt, dass die Projektentwickler **spätestens drei Jahre nach der ersten Baugenehmigung auf einem der fünf Baufelder** die zukünftigen öffentlichen Platz- sowie Erschließungsflächen auf eigene Kosten nach den Vorgaben der Stadt Graz und Holding Graz errichten müssen. Mit dem rechtswirksamen Baubescheid für die AHS-Reininghaus **Ende 2022** hat diese Fertigstellungsfrist laut Vereinbarung **zu laufen begonnen**.

Mitte 2021 wurde der Kauf der Liegenschaft für die VS Reininghaus durch die Stadt Graz vom Gemeinderat beschlossen. Im entsprechenden Kaufvertrag zwischen der BIG und der Stadt Graz der auf die Stadt entfallende Anteil an den Errichtungskosten für die oben angeführten öffentlichen Platz- und Erschließungsflächen mit **27,68%** festgelegt. Die geschätzten Gesamterrichtungskosten lagen 2021 bei **4.560.000,- € brutto** (Beilage 1), der Anteil der Stadt Graz bei **1.262.208,- € brutto**. Im Rahmen der Kaufabwicklung wurden bereits anteilige Errichtungskosten mit einem vorläufigen Betrag von **1.323.127,- € brutto** an die Verkäuferin überwiesen.

In der letztgültigen **Kostenschätzung der ARE/BIG vom 05.03.2024**, die auf Basis der Preise aus dem Angebot für die Errichtung des Schulvorplatzes und der Erschließungsfläche erstellt wurde, belaufen sich die Gesamterrichtungskosten derzeit auf **7.065.330,- € brutto** (Beilage 2). Der Anteil der Stadt Graz erhöht sich dadurch auf **1.955.683,34 € brutto**. Diese Kostenschätzung wurde von der Stadtbaudirektion auf Plausibilität geprüft und entsprechend der Erfahrungen aus ähnlichen Bauvorhaben **als nachvollziehbar beurteilt**.

Die Stadt Graz hat aufgrund der derzeitigen Kostenschätzung von einer **Nachzahlung von 632.556,34 € brutto** ausgehen.

Die **Differenz** zwischen den 2021 geschätzten Errichtungskosten von **4.560.000,- € brutto** und den 2024 geschätzten Errichtungskosten von **7.065.330,- € brutto** erklärt sich aus verschiedenen Faktoren:

- zum Zeitpunkt des Kaufvertrages lag nur eine grobe Kostenschätzung auf Basis des Vorentwurfs aus dem Wettbewerbsverfahren vor;

- genauere Kosten konnten erst mit den detaillierteren Planungen und Erstellung der Entwurfsplanung ermittelt werden; Daraus resultierte u.a. zur Schaffung nachhaltiger Baumstandorte die Notwendigkeit diese nach dem Schwammstadtprinzip (Stockholmsystem) auszubilden. Daraus resultiert beispielhaft ein Anteil von rund 29% an den geschätzten Mehrkosten von 632.556,54 € brutto.
- die zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen waren nicht Teil des Gestaltungswettbewerbs der öffentlichen Platzflächen, daher stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Kaufvertrages der VS-Liegenschaft noch keine Planung dieser Flächen zur Verfügung. Die von BIG/ARE angesetzten Kosten haben sich in den weiteren detaillierten Planungen als zu niedrig herausgestellt und mussten in der Folge korrigiert werden. Daraus resultiert beispielhaft ein Anteil von rund 22% an den geschätzten Mehrkosten von 632.556,54 € brutto.
- seit dem Kauf der VS-Liegenschaft kam es – teilweise bedingt durch die Pandemie und die Energiekrise – zu erheblichen Kostenerhöhungen im Baubereich, die weit über der langjährig üblichen Steigerung des Baukostenindex lagen.

Im detaillierten Planungsprozess wurde vom Planer, der BIG, der ARE und der Stadt Graz, auf Basis der aktuellen Preise, die Kostenschätzung laufend mitgeführt und aktualisiert. Dabei wurden bei allen Planungsschritten mögliche Kosteneinsparungen berücksichtigt und insbesondere bei den kostenintensiven Leistungsbereichen wie z.B. bei der Auswahl der Oberflächen (Plattenbelag – kleinere Plattenformate) und der Auswahl der Möblierung, erhebliche Einsparungsmaßnahmen umgesetzt.

Zusätzlich konnte mit der ARE/BIG das Übereinkommen erzielt werden, dass sich die Stadt Graz **nur an den Errichtungskosten** von zukünftig öffentlichen Flächen beteiligt, die vereinbarungsgemäß **bis Ende 2025** fertiggestellt werden. Somit werden die Kosten aller Teilflächen, die ab 2026 errichtet werden zur Gänze von der ARE/BIG getragen. Wird dies nicht vereinbart, kämen rund 300.000 € als Anteil der Stadt Graz zu den Mehrkosten noch dazu.

Laut Kaufvertrag ist, auf Basis der endgültig ermittelten Gesamterrichtungskosten, der Anteil der Stadt Graz anzupassen, sodass die Stadt Graz bei Erhöhung der geschätzten Gesamterrichtungskosten eine aliquote Nachzahlung zu leisten hat.

Die Endabrechnung der Gesamterrichtungskosten für die bis 31.12.2025 errichteten zukünftig öffentlichen Flächen soll bis Mitte 2026 erfolgen. Der daraus durch die Stadt Graz zu tragende Restbetrag – derzeit geschätzt 632.556,34 € brutto - wird dann von der ARE/BIG in Rechnung gestellt.

Um den vereinbarten, ambitionierten Zeitplan einhalten und die Einsparungen und Ausführungen im Sinne aller Beteiligten in der Zusatzvereinbarung regeln zu können, ist es erforderlich einen ehestmöglichen Vertragsabschluss und entsprechenden finanziellen Organbeschluss herbeizuführen. In diesem Sinne ersucht die Stadtbaudirektion um rasche Umsetzung der erforderlichen Schritte durch die Abteilung für Immobilien.

Beilagen:

- Beilage 1: VS Reininghaus Verkaufsparameter Bauplatz 5 und 5a, Stand 19.05.2021
 Beilage 2: Errichtungskosten Q12 Abtretungsflächen, Stand 05.05.2024

	Signiert von	Schranner Bernd
	Zertifikat	CN=Schranner Bernd,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-08-05T11:05:06+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schalk Eva Maria
	Zertifikat	CN=Schalk Eva Maria,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-08-05T11:15:05+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-08-05T15:30:32+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GZ: A10/BD-000154/2015-0031

BearbeiterIn

Ergänzung zur Stellungnahme der Stadtbaudirektion vom 02.08.2024

DI Bernd Schrunner

DI Vladimir Strecansky

Tel.: +43 316 872-3582 / 3524

bernd.schrunner@stadt.graz.at

vladimir.strecansky@stadt.graz.at

**zum Anteil der Stadt Graz an den Errichtungskosten Reininghausplatz
für die erforderliche Zusatzvereinbarung zu den Verträgen
der Abteilung für Immobilien**

Graz, 17.12.2024

Auf Basis der **Kostenschätzung der ARE/BIG vom 05.03.2024**, über die Errichtungskosten der Abtretungsflächen im Quartier 12, Graz-Reininghaus, hat die Stadtbaudirektion die Plausibilität der dort angeführten Kosten von € 7.065.330,- brutto und dem davon abgeleiteten vertraglich vereinbarten Anteil (27,68%) der Stadt Graz von € 1.955.683,34 brutto geprüft und entsprechend Erfahrungen aus ähnlichen Bauvorhaben, in ihrer Stellungnahme vom 02.08.2024 (Beilage 1), **als nachvollziehbar beurteilt**.

Im Zuge der Finalisierung der Vereinbarung wurde von der **ARE/BIG mit 16.12.2024 eine aktualisierte Kostenschätzung** über die Errichtung der Abtretungsflächen im Quartier 12, Graz-Reininghaus, übermittelt. Diese leitet sich von der Kostenschätzung vom 05.03.2024 und einem Baukostenzuschlag von 10% ab. Dieser Zuschlag resultiert aus den Erfahrungen des bereits errichteten Schulvorplatzes und der Erschließungsfläche, sowie als geforderte Reserve der ARE/BIG für die Vereinbarung eines Kostendeckels. Die daraus ermittelten Gesamterrichtungskosten belaufen sich auf **€ 7.579.950,- brutto** (Beilage 2), dadurch erhöht sich der Anteil der Stadt Graz auf **€ 2.098.130,16 brutto**.

Laut vorliegender Verträge ist, auf Basis der endgültig abgerechneten Gesamterrichtungskosten, der Anteil der Stadt Graz anzupassen, sodass die Stadt Graz bei Erhöhung der geschätzten Gesamterrichtungskosten eine **aliquote Nachzahlung** zu leisten hat bzw. sich bei niedrigeren Gesamterrichtungskosten der Kostenanteil der Stadt Graz verringert. Die Stadt Graz hat aufgrund der derzeitigen Kostenschätzung von einer **Nachzahlung von € 775.003,16 brutto** auszugehen. Nun konnte mit der ARE das Übereinkommen erzielt werden, dass dieser Betrag als **Kostenobergrenze** (Deckel) vereinbart wird.

Um den vereinbarten, ambitionierten Zeitplan einhalten und die Einsparungen und Ausführungen im Sinne aller Beteiligten in der Zusatzvereinbarung regeln zu können, ist es erforderlich einen ehestmöglichen Vertragsabschluss und entsprechenden finanziellen Organbeschluss herbeizuführen. In diesem Sinne ersucht die Stadtbaudirektion um rasche Umsetzung der erforderlichen Schritte durch die Abteilung für Immobilien.

Beilagen:

Beilage 1: Stellungnahme der Stadtbaudirektion (GZ: A10/BD-000154/2015-0030) vom 02.08.2024

Beilage 2: Errichtungskosten Q12 Abtretungsflächen, Stand 16.12.2024

	Signiert von	Schranner Bernd
	Zertifikat	CN=Schranner Bernd,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-12-18T10:31:25+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Strecansky Vladimir
	Zertifikat	CN=Strecansky Vladimir,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-12-18T10:33:38+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-12-18T10:44:45+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Reisinger Sandra
	Zertifikat	CN=Reisinger Sandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-01-07T11:49:53+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 8/4-002156/2016

Bebauungsplan 05.30.0

Reininghaus Q 12 – Kratkystraße – Alte Poststraße

Gdst.Nr. Nr. 1185/7, KG 63105 Gries

PRÄAMBEL

Die **Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.**, die **Q 12 Projektentwicklung eins GmbH**, die **Q 12 Projektentwicklung zwei GmbH** und die **Q 12 Projektentwicklung drei GmbH** sind grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft Gst. Nr. 1185/7, EZ 2973 im Ausmaß von 14.685 m². Das Gdst. Nr. 1185/13, EZ 3045 im Ausmaß von 6.036 m² befindet sich im Alleineigentum der **Q 12 Projektentwicklung eins GmbH**. Das Gdst. Nr. 1185/15, EZ 3047 im Ausmaß von 4.004 m² befindet sich im Alleineigentum der **Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.** Das Gdst. Nr. 1185/4, EZ 3043 im Ausmaß von 4.478 m² befindet sich im Alleineigentum der **Q12 Projektentwicklung drei GmbH** und das Gdst. Nr. 1185/12, EZ 3044 im Ausmaß von 2.575 m² befindet sich im Alleineigentum der **Q 12 Projektentwicklung zwei GmbH**, alle KG 63105 Gries. Die angeführten Grundeigentümer beabsichtigen auf der Liegenschaft unter anderem einen zentralen Schulcampus zu errichten. Das Volksschulareal befindet sich auf dem städtischen Gdst. Nr. 1185/14, EZ 3046 im Ausmaß von 6.971 m² und ist Teil des Planungsgebietes. Der Bebauungsplan wurde am 29.11.2018 rechtswirksam beschlossen. Nach erfolgtem Beschluss wurden einerseits die umliegenden Straßenzüge im Detail geplant sowie ein Wettbewerb für den zukünftig öffentlichen Platz abgehalten. Dies erforderte die Änderung des 05.30.0 Bebauungsplanes. Die 1. Änderung wurde am 22.07.2021 rechtswirksam. Die seinerzeit abgeschlossenen Verträge waren der Kaufvertrag bzgl. des Areals der Volksschule vom 30.05.2016, der Vertrag zum BBPL 05.30.0 vom 10.07.2019 und die Vereinbarung über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen „Reininghaus Quartier 12 - Bildungscampus“ vom 06.07.2018. Im Zuge der stufenweisen Umsetzung des Projektes sind die beiden erstangeführten Verträge zu adaptieren und es wird nachstehende

ZUSATZVEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen:

der **Stadt Graz** Rathaus, 8011 Graz, p.a. A 8/4 – Abteilung für Immobilien,
Tummelplatz 9, 8011 Graz und deren Rechtsnachfolger einerseits

und

der **Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (FN 34897 w)**,

der **Q 12 Projektentwicklung eins GmbH (FN 452269 b)**,

der **Q 12 Projektentwicklung zwei GmbH (FN 452270d)**,

der **Q 12 Projektentwicklung drei GmbH (FN 452271 f)**,

die erstere mit der Geschäftsanschrift Trabrennstraße 2c, 1020 Wien, alle anderen
mit der Geschäftsanschrift Trabrennstraße 2b, 1020 Wien, im Folgenden kurz „**BIG**“
und „**Q 12**“ und alle gemeinsam „**Grundeigentümer**“ genannt,

andererseits wie folgt:

Den Parteien ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom „studio boden“
bekannt. Diese wird dieser Vereinbarung als Beilage ./1 angeschlossen.

Auf Basis der bisherigen Abstimmungen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung
wurde der Übersichtsplan „Umsetzungsschritte“ vom studio boden, vom 17.04.2024
als Grundlage und Beilage ./2 für diese Vereinbarung erstellt.

Nachstehende Beilagen werden dieser Vereinbarung angeschlossen:

- Beilage./1: Bau- und Ausstattungsbeschreibung Reininghausplatz +
Erschließungsstraße, studio boden, vom 29.02.2024
- Beilage./2: Übersichtsplan „Umsetzungsschritte“, studio boden, vom 17.04.2024
- Beilage./3: Kaufvertrag bzgl. Schulcampus vom 30.05.2016
- Beilage./4: Vereinbarung über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen
„Reininghaus Quartier 12 - Bildungscampus“ vom 06.07.2018
- Beilage./5: Vertrag zum BBPL 5.30.0 vom 10.07.2019
- Beilage./6: Aufstellung Kostendeckelung vom 16.12.2024

1) Grundbuchsauszug Stand 17.12.2024:

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 2973

Letzte TZ 1672/2022
***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 1185/7 G Gärten(10) * 14685

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 2 c gelöscht
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 226/1000
 Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (FN 34897w)
 ADR: Hintere Zollamtsstraße 1, Wien 1031
 a 5517/2016 Kaufvertrag 2016-05-25 Eigentumsrecht
 2 ANTEIL: 367/1000
 Q12 Projektentwicklung eins GmbH (FN 452269b)
 ADR: Hintere Zollamtsstraße 1, Wien 1030
 a 5517/2016 Kaufvertrag 2016-05-25 Eigentumsrecht
 3 ANTEIL: 147/1000
 Q12 Projektentwicklung zwei GmbH (FN 452270d)
 ADR: Hintere Zollamtsstraße 1, Wien 1030
 a 5517/2016 Kaufvertrag 2016-05-25 Eigentumsrecht
 4 ANTEIL: 260/1000
 Q12 Projektentwicklung drei GmbH (FN 452271f)
 ADR: Hintere Zollamtsstraße 1, Wien 1030
 a 5517/2016 Kaufvertrag 2016-05-25 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 4 a 1579/2020
 REALLAST zur Zahlung eines Betrages zur Errichtung von
 Infrastruktur gem Pkt 2. Vereinbarung 2018-09-25 für
 Stadt Graz

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries
 BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 3045

 Letzte TZ 1672/2022
 ***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 1185/13 G Gärten(10) * 6036

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 1 c gelöscht
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Q12 Projektentwicklung eins GmbH (FN 452269b)
 ADR: Trabrennstraße 2b, Wien 1020
 a 5517/2016 Kaufvertrag 2016-05-25 Eigentumsrecht
 b 1672/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2973
 c 1672/2022 Realteilungsvertrag 2021-12-22 Eigentumsrecht
 d 1672/2022 Zusammenziehung der Anteile
 ***** C *****
 1 a 1579/2020
 REALLAST zur Zahlung eines Betrages zur Errichtung von
 Infrastruktur gem Pkt 2. Vereinbarung 2018-09-25 für
 Stadt Graz
 b 1672/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
 2973

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries
 BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 3047

 Letzte TZ 1672/2022

***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 1185/15 G Gärten(10) * 4004 Am Steinfeld 1

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 c gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (FN 34897w)

ADR: Trabrennstraße 2C, Wien 1020

a 5517/2016 Kaufvertrag 2016-05-25 Eigentumsrecht

b 1672/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2973

c 1672/2022 Realteilungsvertrag 2021-12-22 Eigentumsrecht

d 1672/2022 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

1 a 1579/2020

REALLAST zur Zahlung eines Betrages zur Errichtung von
 Infrastruktur gem Pkt 2. Vereinbarung 2018-09-25 für
 Stadt Graz

b 1672/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
 2973

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 3043

 Letzte TZ 1672/2022

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 1185/4 G Gärten(10) * 4478

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 c gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Q12 Projektentwicklung drei GmbH (FN 452271f)

ADR: Trabrennstraße 2b, Wien 1020

a 5517/2016 Kaufvertrag 2016-05-25 Eigentumsrecht

b 1672/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2973

c 1672/2022 Realteilungsvertrag 2021-12-22 Eigentumsrecht

d 1672/2022 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

1 a 1579/2020

REALLAST zur Zahlung eines Betrages zur Errichtung von
 Infrastruktur gem Pkt 2. Vereinbarung 2018-09-25 für
 Stadt Graz

b 1672/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
 2973

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 3044

 Letzte TZ 1672/2022

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 1185/12 G Gärten(10) * 2575

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 1 c gelöscht
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Q12 Projektentwicklung zwei GmbH (FN 452270d)
 ADR: Trabrennstraße 2b, Wien 1020
 a 5517/2016 Kaufvertrag 2016-05-25 Eigentumsrecht
 b 1672/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2973
 c 1672/2022 Realteilungsvertrag 2021-12-22 Eigentumsrecht
 d 1672/2022 Zusammenziehung der Anteile
 ***** C *****
 1 a 1579/2020
 REALLAST zur Zahlung eines Betrages zur Errichtung von
 Infrastruktur gem Pkt 2. Vereinbarung 2018-09-25 für
 Stadt Graz
 b 1672/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
 2973

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 3046

 Letzte TZ 8809/2023
 ***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 1185/14 G Gärten(10) * 6971 Am Steinfeld 3
 Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 1 c gelöscht
 ***** B *****
 2 ANTEIL: 1/1
 Stadt Graz
 ADR: Rathaus, Graz 8010
 a 4678/2023 Kaufvertrag 2022-12-23, Vertragsnachtrag 2023-03-10
 Eigentumsrecht
 b 4678/2023 Vorkaufsrecht
 ***** C *****
 2 a 4678/2023
 VORKAUFSRECHT
 gem Pkt VI. (2) Kaufvertrag 2022-12-23
 für Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (FN 34897w)
 3 a 4678/2023
 WIEDERKAUFSRECHT
 gem Pkt VI. (4) Kaufvertrag 2022-12-23
 für Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (FN 34897w)
 4 a 8809/2023
 DIENSTBARKEIT Duldung der Errichtung, Erhaltung, Betrieb
 und Erneuerung einer Umspannstation Kratkystraße 9 samt
 Versorgungstrasse auf Gst 1185/14
 gem Pkt 3. Dienstbarkeitsvertrag 2023-10-30 für
 Energie Graz GmbH & Co KG (FN 234711p)

2) Vertragsgegenstand

a) Erschließungsstraße (Zone 2)

Die Grundeigentümer übertragen der Stadt Graz eine rund 3.450 m² große Grundstücksfläche des Grundstücks Nr. 1185/7, EZ 2973, KG 63105 Gries (Zone

2) unentgeltlich in das öffentliche Gut der Stadt Graz. Diese Fläche dient der Erschließung.

Nach dem vollständigen Ausbau der Erschließungsstraße (Zone 2) wird die Fläche in das öffentliche Gut übertragen. Die Übergabe der Fläche fand am 05.09.2024 statt.

b) Öffentlicher Platz

Insgesamt wird auf dem Grundstück Nr. 1185/7, EZ 2973, KG 63105 Gries, auf einer rund 11.110 m² großen Fläche (Zone 1, 3, 4, 5, 6a, 6b, 7a und 7b) ein öffentlicher Platz durch die Grundeigentümer errichtet. Der Ausbau erfolgt stufenweise.

Der Schulvorplatz (Zone 1) wurde bis 01.09.2024 fertiggestellt und am 05.09.2024 in das öffentliche Gut übernommen.

Die Zone 5 muss im Zuge der Bebauung des Bauplatzes 2 ausgebaut werden und anschließend in das öffentliche Gut übertragen werden.

Die Zone 4 wird vorerst provisorisch durch und auf Kosten der Grundeigentümer ausgebaut werden und ab Ende 2025 bis zu deren finalen Fertigstellung der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Die finale Errichtung der Zone 4 erfolgt mit der Fertigstellung des Bauplatzes 2 oder 3. Klarstellend ist festzuhalten, dass die Errichtung mit dem früher fertiggestellten Baukörper zu erfolgen hat. In der Bauphase der finalen Platzfläche im Bereich der Zone 4 ist die Erreichbarkeit des Reininghausplatzes (Zone 3) von der Erschließungsstraße über Zone 5 in Form eines befestigten Provisoriums herzustellen und die Nutzung zugunsten der Öffentlichkeit zu gestatten. Nach Fertigstellung wird die Zone 4 in das öffentliche Gut übertragen werden. Die Nutzung des Provisoriums wird der Stadt Graz zugunsten der Öffentlichkeit gestattet. Die Parteien halten fest, dass das Provisorium den Mindeststandards lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entsprechen hat.

Deklarativ wird festgehalten, dass der Reininghausplatz (Zone 3) bis Ende 2025 fertiggestellt und danach ins öffentliche Gut übertragen wird. Die Parteien nehmen den vom „studio boden“ dargestellten Zeitplan vom 04.03.2024 zur Kenntnis.

Ausbau	Zone 1: 01. September 2024	Grundstücksfläche	1.217 m ²
Ausbau	Zone 2: 05. September 2024	Grundstücksfläche	3.450 m ²
Ausbau	Zone 3: Ende 2025	Grundstücksfläche	6.290 m ²
Ausbau	Zone 4: Provisorium bis Ende 2025	Grundstücksfläche	795 m ²
Ausbau	Zone 5: Realisierung offen Bauplatz 2	Grundstücksfläche	995 m ²

Ausbau	Zone 6a: Realisierung offen Bauplatz 1	Grundstücksfläche	498 m ²
Ausbau	Zone 6b: Realisierung offen Bauplatz 1	Grundstücksfläche	400 m ²
Ausbau	Zone 7a: Realisierung offen Bauplatz 3	Grundstücksfläche	493 m ²
Ausbau	Zone 7b: Realisierung offen Bauplatz 3	Grundstücksfläche	422 m ²

Die Parteien kommen überein, dass die Zone 4 spätestens mit der Fertigstellung des Bauplatzes 2 oder 3 ausgebaut sein muss (vgl. Abs. 4). Die Zone 5 muss spätestens mit der Fertigstellung des Bauplatzes 2 ausgebaut sein. Die Zonen 6a und 6b müssen spätestens mit der Fertigstellung des Bauplatzes 1 ausgebaut sein. Die Zonen 7a und 7b müssen mit der Fertigstellung des Bauplatzes 3 ausgebaut sein.

3) Termine

Die Errichtung des öffentlichen Platzes, sowie der Erschließungsstraße zu den in Pt. 2 lit. a bzw. Pt. 2 lit. b angeführten Terminen kann nur bei einem reibungslosen Projektablauf eingehalten werden. Die Parteien vereinbaren dazu die folgenden Meilensteine:

• <u>Abgabe Einreichung Wasserrecht</u>	<u>KW37/2024</u>
• <u>Abgabe straßenrechtliche Einreichung</u>	<u>KW33/2024</u>
• <u>Freigabe der Ausführungsplanung</u>	<u>KW39/2024</u>
• <u>Versand der Leistungsverzeichnisse</u>	<u>KW48/2024</u>
• <u>Beginn der Bauausführung</u>	<u>KW19/2025</u>

Im Falle einer Verzögerung des Projektablaufes verpflichten sich die Vertragsparteien den jeweils anderen Vertragspartner unverzüglich über eine allfällige Verzögerung zu informieren, damit ein Konsens hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise hergestellt werden kann.

4) Kosten

Den Parteien ist der Kaufvertrag für den Erwerb der Liegenschaft EZ 3046, KG 63105 für den Bau einer Volksschule, vollinhaltlich bekannt. Für die Gestaltung des öffentlichen Raumes wurde in den Verträgen (Abtretungsvertrag zw. BIG und Stadt Graz bzw. Kaufvertrag Grundstück VS) die Kostentragung definiert. Der vereinbarte prozentuelle Anteil der Stadt Graz an den Erschließungskosten beträgt 27,68 %. Die Kostenbeteiligung erstreckt sich auf die Errichtungskosten gem. ÖNorm B1801-1, demnach die Kostengruppen 1-9.

Die Stadt Graz hat im Rahmen des Ankaufs der VS-Liegenschaft bereits eine Vorauszahlung für die Errichtung der Abtretungsflächen geleistet. Der vorausbezahlte Betrag wird aus heutiger Sicht nicht reichen, um den vereinbarten städtischen Anteil in Höhe von 27,68 % zur Gänze zu begleichen. Im

Sinne der Wirtschaftlichkeit wird vereinbart, zunächst lediglich die Zonen 1, 2 und 3 im Vollobau, sowie Zone 4 als Provisorium umzusetzen. Die Errichtung der Zonen 5, 6a, 6b, 7a und 7b sowie Zone 4 im Endausbau wird erst zu einem späteren Zeitpunkt (siehe Pt. 2 lit. b) erfolgen. Die Parteien treffen die Vereinbarung, dass sich die Stadt Graz gemäß den Vereinbarungen im Kaufvertrag der VS-Liegenschaft an den Kosten für die Errichtung der Flächen Zone 1, Zone 2 und Zone 3 mit dem vereinbarten städtischen Anteil in Höhe von 27,68% beteiligen wird. Die Kosten für die Errichtung der Flächen Zone 4, Zone 5, Zone 6a, Zone 6b, Zone 7a und Zone 7b werden alleine von BIG und Q12 getragen werden. Somit erfolgt Ende 2025 mit der Stadt Graz eine Endabrechnung zu den bis zu diesem Zeitpunkt tatsächlich errichteten Platzflächen (ausgenommen Provisorien) unter Berücksichtigung des vereinbarten prozentuellen Kostenanteils der Stadt Graz. Der Restbetrag (prozentueller Kostenanteil minus Vorauszahlung) wird, vorbehaltlich eines entsprechenden Budgetbeschlusses seitens der Stadt Graz, nach Fertigstellung der Flächen und Schlussrechnung durch die Grundeigentümer von der Stadt Graz auf ein von den Grundeigentümern noch bekannt zu gebendes Konto überwiesen. Die Parteien kommen überein, dass dieser Restbetrag mit max. € 776.000,- brutto gemäß Aufstellung vom 16.12.2024 gedeckelt ist. Die Zahlungsfristen werden zwischen den Parteien gesondert festgelegt.

Für später errichtete Flächen (ab 2026) der Zone 1, 2 und 3 wird vereinbart, dass die Kosten alleine von der BIG und Q12 getragen werden.
Die BIG und Q12 gewährleisten somit, dass keine Kosten in der Kostendeckelung enthalten sind, die sich nach dem Abschluss dieser Vereinbarung ergeben.

Zwischen den Vertragsparteien besteht das Einvernehmen, dass Verzögerungen im straßenrechtlichen Bewilligungsverfahren, die unverschuldet nicht in der Sphäre der Grundeigentümer liegen, zu einer Verzögerung der Bauzeit führen können. Sollte es unverschuldet zu einer - nicht zurechenbaren Verzögerung - solcherart kommen, so ist die angegebene Bauzeit von 9 Monaten, auf das Datum der Erledigung im straßenrechtlichen Bewilligungsverfahren aufzuschlagen. Jedoch kommt man überein, dass der Platz Zone 3 jedenfalls bis spätestens 31.05.2026 zu errichten und an die Stadt Graz zu übergeben ist.

Die Parteien kommen überein, dass die Bäume entsprechend den Vorgaben der Stadt Graz gepflanzt werden. Deklarativ wird festgehalten, dass die Anwuchs- und Entwicklungspflege für die Grünbereiche und Bäume drei Jahre beträgt. Die Grünflächen und Bäume werden von der Stadt Graz mit der Gesamtfertigstellung der Flächen übernommen, die Anwuchs- und Entwicklungspflege für die ersten drei Jahre ist von Q12 und BIG zu beauftragen. Dies passiert in eigenen Übernahmeterminen mit den zuständigen Stellen der Stadt Graz.

5) Baugrubensicherungsmaßnahmen

Es ist sehr wahrscheinlich, dass für die Errichtung der Gebäude auf den Bauplätzen 1 bis 3 spezielle Baugrubensicherungsmaßnahmen erforderlich werden. Für diesen Fall ist rechtzeitig ein Gestattungsvertrag mit dem A 10/1- Straßenamt abzuschließen.

6) Allgemeine Bestimmungen

- a. Die Parteien kommen überein, dass die Herstellung der Grundbuchsordnung schrittweise, abhängig vom endgültigen Ausbau der einzelnen Zonen erfolgen wird.
 - b. Von der angeschlossenen Entwurfsplanung kann nur im Konsens abgegangen werden. Der Ausbau erfolgt nach den Vorgaben der Stadt Graz bzw. der Holding Graz.
 - c. Bezüglich des Ausbaus kommen die geltenden Rechtsvorschriften und Bestimmungen laut RVS und ÖNORMEN zur Anwendung.
 - d. Eine eventuelle Zwischennutzung der Bauplätze 1 bis 3 bzw. der noch nicht ausgebauten Platzflächen wird der Stadt Graz nach Absprache mit den Grundeigentümern gestattet, wobei sicherzustellen ist, dass die Vereinbarung jederzeit kündbar ist und das Baufeld spätestens 9 Wochen nach einseitiger Kündigung zu räumen ist
 - e. Die Grundeigentümer erklären sich einverstanden etwaige Versorgungsleitungen für den Reininghausplatz (Zone 3) in den Zonen 4 und/oder 5 zu dulden, bis diese final ausgebaut und ins öffentliche Gut übertragen werden.
- 7) Alle anderen Bestimmungen bleiben vollinhaltlich aufrecht.
- 8) Diese Zusatzvereinbarung wird in einem Original errichtet, das im Eigentum der Stadt Graz bleibt. **BIG** und **Q12** erhalten jeweils eine Kopie.

Beilagen:

- Beilage./1: Bau- und Ausstattungsbeschreibung Reininghausplatz +
Erschließungsstraße, studio boden, vom 29.02.2024
Beilage./2: Übersichtsplan „Umsetzungsschritte“, studio boden, vom 17.04.2024
Beilage./3: Kaufvertrag bzgl. Schulcampus vom 30.05.2016
Beilage./4: Vereinbarung über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen
„Reininghaus Quartier 12 - Bildungscampus“ vom 06.07.2018
Beilage./5: Vertrag zum BBPL 5.30.0 vom 10.07.2019
Beilage./6: Aufstellung Kostendeckelung vom 16.12.2024

Graz, am

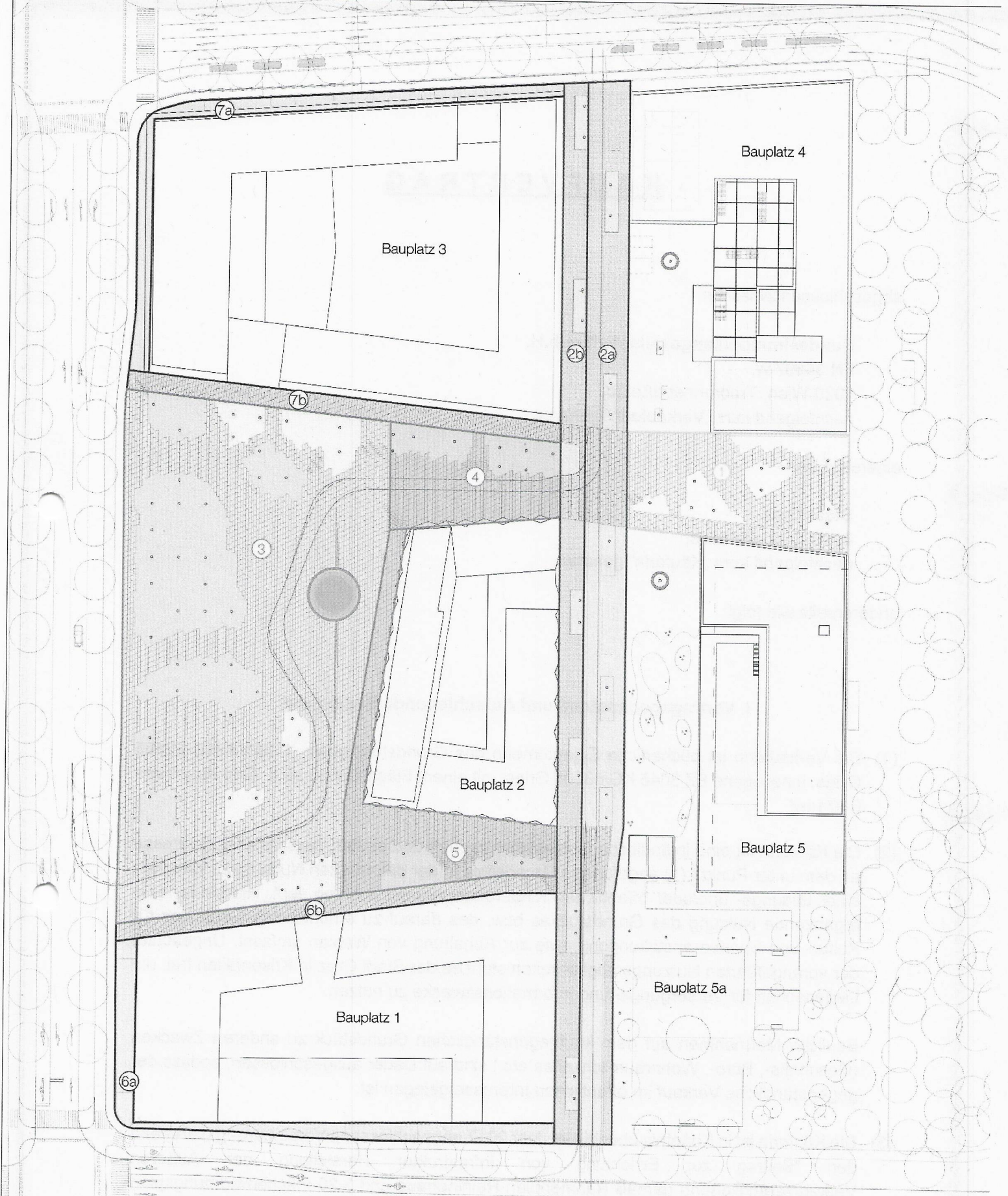
.....
Für die Stadt Graz
Gefertigt auf Grund des Gemeinderats-
beschlusses vom 16.01.2025
GZ: A 8/4-002156/2016
Die Bürgermeisterin:

.....
Für die
Bundesimmobiliengesellschaft
m.b.H.

.....
Für die
Q 12 Projektentwicklung eins GmbH

.....
Für die
Q 12 Projektentwicklung zwei GmbH

.....
Für die
Q 12 Projektentwicklung drei GmbH



Zonen

① Zone 1 1.217 m ² September 2024	② Zone 2 2.143 m ² ②a Zone 2 1.307 m ² September 2024/ Ende 2025	③ Zone 3 6.290 m ² bis Ende 2025	④ Zone 4 795 m ² Provisorischer Platz bis Ende 2025	⑤ Zone 5 995 m ² Umfeld Bauplatz 2 Realisierungszeitraum offen	⑥a Zone 6a 498 m ² ⑥b Zone 6b 400 m ² Umfeld Bauplatz 1 Realisierungszeitraum offen	⑦a Zone 7a 493 m ² ⑦b Zone 7b 422 m ² Umfeld Bauplatz 3 Realisierungszeitraum offen
---	---	--	--	---	--	--

studio boden

Landschaftsarchitektur
Städtebau

Annenstraße 53
A-8020 Graz

Projekt: Reininghausplatz, Graz

Planinhalt: Umsetzungsschritte

Datum: 17.04.2024
Maßstab: 1:750



KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
FN 34897 w,
1020 Wien, Trabrennstraße 2c,
nachfolgend kurz „Verkäuferin“ genannt,

einerseits und

Stadt Graz
8010 Graz, Rathaus,
nachfolgend kurz „Käuferin“ genannt,

andererseits wie folgt:

I. Vertragsgegenstand und Aufschiebende Bedingung

- (1) Die Verkäuferin ist bürgerliche Eigentümerin des Grundstückes **Nr. 1185/14 KG 63105 Gries**, inne liegend EZ 3046 KG 63105 Gries, mit einem Flächenausmaß lt. Grundbuch von 6.971 m².
- (2) Die Käuferin ist eine inländische Gebietskörperschaft und erklärt, dass das Kaufinteresse an dem unter Punkt I.(1) angeführten Grundstück in der dauerhaften Nutzung zu Zwecken einer Bildungs- und/oder öffentlichen Kinderbetreuungseinrichtung liegt. Hierbei ist eine ergänzende Nutzung des Grundstückes bzw. des darauf zu errichtenden Gebäudes für Kultur- und Sportveranstaltungen sowie zur Abhaltung von Wahlen umfasst. Ungeachtet der vorangeführten Nutzungsmöglichkeiten steht es der Stadt Graz in Krisenfällen frei, die Liegenschaft für Versorgungs- und Informationszwecke zu nutzen.

Bauliche Maßnahmen auf dem kaufgegenständlichen Grundstück zu anderen Zwecken (Geschäfts-, Büro-, Wohnräumlichkeiten etc.) sind auf Dauer ausgeschlossen, sodass der gegenständliche Verkauf im öffentlichen Interesse gelegen ist.

- (3) Die Käuferin ist in Kenntnis über die im Jahr 2017 abgeschlossene Vereinbarung betreffend den "Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur Herstellung der Äußeren Verkehrserschließung gemäß Rahmenplan Reininghaus und 3.20 Flächenwidmungsplan (Quartier 12)" und die im Jahr 2018 abgeschlossenen Vereinbarungen über Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen "Reininghaus Quartier 12 – Bildungscampus" respektive betreffend die Abtretung von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie eines Platzes in das öffentliche Gut (Beilagen ./1 bis ./3).

Das kaufgegenständliche Grundstück ist Teil des rund 38.000 m² großen Planungsgebietes "Quartier 12" und die Verkäuferin ist auf Basis der oben angeführten Vereinbarungen gemeinsam mit anderen Bebauungsplanwerbern unter anderem verpflichtet, Erschließungsstraßen und einen rund 11.378 m² großen öffentlichen Platz (inkl. Beleuchtung etc.) herzustellen bzw. herstellen zu lassen.

Der auf das kaufgegenständliche Grundstück entfallende Anteil an den Errichtungskosten der Erschließungsstraßen und des öffentlichen Platzes (etc.) beträgt 27,68% und wird von der Käuferin getragen (Punkt II.1. und 2.).

- (4) Die Verkäuferin verkauft und übergibt und die Käuferin kauft und übernimmt das unter Punkt I.(1) angeführte Grundstück mit allen Rechten und mit allem natürlichen und rechtlichen Zubehör sowie den selbstständigen und unselbstständigen Bestandteilen, mit denen die Verkäuferin diese bisher besessen und benützt hat oder hierzu berechtigt war, in ihr Alleineigentum.

Der Käuferin ist der mit der Energie Graz GmbH & Co KG abgeschlossene Letter of Intent (LOI) betreffend "Energiemodell im Stadtteil Reininghaus – Energieversorgung Quartier 12" (Beilage .4) bekannt und die Käuferin übernimmt als Einzelrechtsnachfolgerin der Verkäuferin im Eigentum am kaufgegenständlichen Grundstück die im zuvor genannten LOI festgelegten Rechte und Pflichten hinsichtlich dieses Grundstückes.

- (5) Der Käuferin ist der wahre Wert der Liegenschaft bekannt und sie erklärt, dass die Bedingungen dieses Kaufvertrages im Hinblick auf die Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung sowohl subjektiv als objektiv angemessen, als auch den wirtschaftlichen Verhältnissen und Absichten der Vertragsparteien entsprechend sind, sodass im gegenständlichen Fall die Voraussetzungen für eine Anfechtung des Vertrages wegen allfälliger Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes nicht gegeben sind. Sollten diese Voraussetzungen dennoch gegeben sein, wofür den Parteien freilich kein Anhaltspunkt vorliegt, erklärt die Käuferin weiters, die Sache aus besonderer Vorliebe um einen außerordentlichen Wert zu übernehmen.

Der gegenständliche Kaufvertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass zwischen den Vertragsparteien eine Vereinbarung über die Planung, Errichtung, Instandhaltung und unentgeltliche Nutzung von Außensportanlagen, das sind ein Kleinspielfeld, eine Laufbahn, eine Weitsprunganlage, ein Kugelstoß-Bereich und ein Beachvolleyball-Platz, auf dem im Eigentum der Stadt Graz stehenden Grundstück Nr. 1185/8 KG 63105 Gries bis spätestens 31.12.2022 abgeschlossen wird.

Die oben erwähnte Vereinbarung hat einerseits die für Planung, Errichtung und Instandhaltung dieser Sportflächen von der BIG bzw. der Stadt Graz zu tragenden Kosten, die von der Stadt Graz zu erbringenden erforderlichen Aufschließungs- / Vorbereitungsmaßnahmen und andererseits das unentgeltliche dauerhafte Nutzungsrecht der AHS Reininghaus an diesen Sportflächen zu regeln.

UB

Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Verpflichtung zur Zahlung des in Punkt II.(1) angeführten ersten Teilbetrages des Kaufpreises nicht aufschiebend bedingt ist und dessen Zahlungsfälligkeit unabhängig vom Eintritt der obigen aufschiebenden Bedingung besteht.

II. Kaufpreis und Nachbesserung

- (1) Der einvernehmlich vereinbarte Kaufpreis für das unter Punkt I.(1) angeführte kaufgegenständliche Grundstück setzt sich zusammen aus einem fixen Betrag in Höhe von € 2.931.508,00 (in Worten: Euro zwei Millionen neunhunderteinunddreißigtausendfünfhundertacht 00/100) und einem vorläufigen Betrag für die anteiligen Kosten der in Punkt I.(3) angeführten Aufschließungsmaßnahmen in Höhe von € 1.323.127,00 (in Worten: Euro eine Million dreihundertdreißigtausendeinhundertsiebenundzwanzig 00/100), insgesamt beträgt der vorläufige Gesamtkaufpreis somit € 4.254.635,00 (in Worten: Euro vier Millionen zweihundertvierundfünfzigtausendsechshundertfünfunddreißig 00/100).

Festgehalten wird, dass der Grundstücksumsatz gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG unecht steuerbefreit ist. Eine Verrechnung einer allfälligen Vorsteuer findet nicht statt.

Der vorgenannte erste Teilbetrag in Höhe von € 2.931.508,00 ist binnen 30 Tagen ab beidseitiger Vertragsunterfertigung unter Angabe des Verwendungszweckes "WE 62027, 8010 Graz, Reininghausareal, Verkauf Grundstück Nr. 1185/14" und der zweite Teilbetrag in Höhe von € 1.323.127,-- ist bis längstens 31.01.2023 unter Angabe des Verwendungszweckes "WE 62027, 8010 Graz, Reininghausareal, Aufschließungsmaßnahmen", jeweils auf das Konto der Verkäuferin bei der RLB NÖ Wien, IBAN AT79 3200 0000 0046 2903, abzugsfrei zu bezahlen.

- (2) Nach Fertigstellung der in Punkt I.(3) angeführten Aufschließungsmaßnahmen (Erschließungsstraßen, öffentlicher Platz inkl. Beleuchtung etc.) hat die Verkäuferin die Gesamterrichtungskosten einschließlich Nebenkosten, die nach derzeitigem Stand voraussichtlich insgesamt € 1.262.208,00 betragen werden, binnen 30 Tagen nach Vorliegen der geprüften Schlussrechnungen schriftlich der Käuferin bekannt zu geben.

Der unter Punkt II.(1) angeführte Kaufpreisteil für die anteiligen Aufschließungskosten wird auf Basis der endgültig ermittelten Gesamterrichtungskosten – unter Zugrundelegung des von der Käuferin zu tragenden Anteils in Höhe von 27,68% - entsprechend angepasst, sodass die Käuferin bei Erhöhung der geschätzten Gesamterrichtungskosten eine aliquote Nachzahlung – fällig binnen 90 Tagen nach Rechnungslegung der Verkäuferin - zu leisten hat respektive ihr bei geringeren Gesamterrichtungskosten das errechnete Guthaben zu überweisen ist.

- (3) Festgehalten wird, dass nach derzeitiger Flächenwidmung respektive derzeitigem Bebauungsplan auf dem kaufgegenständlichen Grundstück ein Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM B 1800 rund 7.370 m² möglich ist.

Für den Fall, dass sich binnen 50 Jahren ab beidseitiger Vertragsunterfertigung aufgrund neuer Flächenwidmung(en) oder neuer Bebauungsbestimmungen eine bauliche

Ausnutzbarkeit des kaufgegenständlichen Grundstückes (oder Teilflächen davon) und Bebauung des Grundstückes mit mehr als 7.500 m² Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM B 1800 (oder an ihre Stelle tretenden Veröffentlichung) ergibt und realisiert wird, wird eine Nachzahlungsverpflichtung vereinbart.

Der Nachzahlungsbetrag ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert auf Basis der realisierten Mehrflächen (größer als 7.500 m² Bruttogrundfläche) und dem Verkehrswert der Liegenschaft auf Basis der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses rechtskräftigen Ausweisung im Flächenwidmungsplan bzw. ausnutzbaren Bebauungsdichte gemäß Bebauungsplan (rund 7.370 m² Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM B 1800). Beide Werte haben als Grundlage der Ermittlung der Wertdifferenz den Zeitpunkt des Abschlusses des gegenständlichen Vertrages und müssen von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen für Immobilienbewertung erstellt werden. Der Nachzahlungsbetrag ergibt sich aus der Differenz der beiden Beträge und ist durch den von der Statistik Austria verlautbarten Index der Verbraucherpreise (VPI 2020) oder einen an seine Stelle tretenden, auf Verbraucherpreisen beruhenden Index wertgesichert.

Der Sachverständige ist binnen einem Monat, gerechnet ab Übermittlung des schriftlichen Begehrens der Verkäuferin an die Käuferin bzw. Liegenschaftseigentümerin, einvernehmlich zu bestellen. Wenn innerhalb des genannten Zeitraumes kein Einvernehmen über den zu bestellenden Sachverständigen hergestellt werden kann, sind beide Parteien berechtigt und verpflichtet, binnen einem weiteren Monat jeweils einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für Immobilienbewertung zu bestellen. Der Verkehrswert wird in diesem Fall aus dem Durchschnittswert beider Gutachten endgültig ermittelt.

Die Kosten für den bzw. die bestellten Sachverständigen trägt zur Gänze die Käuferin respektive Liegenschaftseigentümerin.

Der wertgesicherte Nachzahlungsbetrag ist binnen 30 Tagen nach Erhalt der von der Verkäuferin auszustellenden Rechnung abzugsfrei zu bezahlen. Eine Kaufpreisreduktion aus welchem Grund auch immer wird einvernehmlich ausgeschlossen.

Die Käuferin ist unter Aufrechterhaltung ihrer Haftung verpflichtet, diese Nachbesserungsvereinbarung auf sämtliche Teil- oder Gesamtrechtsnachfolger im Eigentum am kaufgegenständlichen Grundstück zu überbinden.

- (4) Für den Fall des Zahlungsverzuges werden Verzugszinsen in Höhe von 10 % p.a. vereinbart.

III. Besitzübergang

- (1) Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz und Genuss der Käuferin erfolgt (spätestens) an dem auf die beidseitige Vertragsunterfertigung folgenden Monatsletzten.



- (2) Mit diesem Tag gehen Gefahr und Zufall sowie Nutzen und Lasten auf die Käuferin über. Dieser Tag gilt auch als Stichtag für die Verrechnung der auf das kaufgegenständliche Grundstück entfallenden Abgaben.

IV. Gewährleistung, Lasten

- (1) Die Verkäuferin leistet keine Gewähr für ein bestimmtes Flächenausmaß, eine besondere Beschaffenheit oder eine gewisse Eignung des kaufgegenständlichen Grundstückes. Der Käuferin sind die Beschaffenheit und der Zustand dieses Grundstückes durch eigene Überprüfung bekannt, weshalb jede Haftung für Sachmängel ausgeschlossen wird.

Insbesondere leistet die Verkäuferin keine Gewähr dafür, dass die Liegenschaft frei von Altlasten und Kontaminierungen ist. Die Käuferin ist in Kenntnis, dass sich das kaufgegenständliche Grundstück auf einer archäologischen Fundstelle befindet und der Kaufgegenstand mit sprengkräftigen Kriegsrelikten (u.a. Bomben) kontaminiert sein kann. Sofern der Verkäuferin in Zusammenhang mit allfälligen Kontaminierungen, Funden und Verunreinigungen Ansprüche gegen die ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH (FN 36820 y) aus dem abgeschlossenen Kaufvertrag vom 11.05. / 25.05.2016 (Beilage ./5) zustehen, werden diese Ansprüche zur Gänze an die Stadt Graz als Käuferin unentgeltlich abgetreten. Gemäß Punkt 7.4. des zuvor genannten Kaufvertrages hat die ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH sämtliche über den Betrag von € 200.000,-- (in Worten: Euro zweihunderttausend) hinausgehende Kosten für Maßnahmen zur Beseitigung und Herstellung der Bebaubarkeit der Liegenschaft, wie Kosten für Bodenaushub, Entsorgung, Wiederherstellung, Grabungsmaßnahmen etc. zu tragen.

Festgehalten wird, dass sich eine ca. 486 m² große Teilfläche des Grundstückes in einem sog. "Sevesoschutzgebiet" befindet und in diesem im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereich (Sicherheitsabstand) die Seveso II- bzw. III-Richtlinie mit den entsprechenden Auflagen für Bauvorhaben und Nutzungen gilt.

- (2) Die Käuferin ist Kenntnis der im Lastenblatt der EZ 3046 KG 63105 Gries eingetragenen Belastungen. Diese Belastungen und etwaige sonstige Rechte Dritter, insbesondere nicht verbücherte Wegerechte oder durch den täglichen Gebrauch ersessene Rechte, werden von der Käuferin ohne Anrechnung auf den Kaufpreis mit übernommen und die Käuferin hat die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.
- (3) Gemäß Vereinbarung über Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen Reininghaus Quartier 12 – Bildungscampus" vom 26.11.2018 (Beilage ./ 2) und Vereinbarung betreffend die Abtretung von Verkehrs- und Erschließungsflächen in das öffentliche Gut vom 10.07.2018 (Beilage ./ 3) ist die Verkäuferin verpflichtet, Flächen nach Vorgaben der Stadt Graz auszubauen und in das öffentliche Gut der Stadt Graz abzutreten. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der Käuferin das Recht des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art sowie das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen eingeräumt. Auf eine grundbücherliche Sicherstellung wird einvernehmlich verzichtet.

- (4) Die Verkäuferin verpflichtet sich nach Aufforderung durch die Käuferin bereits vor grundbücherlicher Eigentumsübertragung ohne Anspruch auf Entgelt zur Unterfertigung von Anträgen an Behörden als „grundbücherliche Eigentümerin“.

V. Kosten, Steuern und Gebühren

- (1) Sämtliche mit der Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten (einschließlich Beglaubigungskosten der Verkäuferin), Steuern und Gebühren trägt die Käuferin. Ebenso trägt die Käuferin eine allfällige Immobilienertragssteuer, die Kosten der Selbstberechnung der Immobilienertragssteuer bzw. der elektronischen Abgabenerklärung.
- (2) Für die Errichtung dieses Vertrages werden gegenseitig keine Kosten verrechnet. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung und steuerlichen Beratung trägt jeder Vertragsteil selbst.

VI. Vor- und Wiederkaufsrecht

- (1) Die Käuferin ist eine inländische Gebietskörperschaft. Der Verkauf der Liegenschaft an die Käuferin erfolgt zur ausschließlichen Nutzung im öffentlichen Interesse im Sinne des § 4 Abs 4 Bundesimmobiliengesetz, wie unter Vertragspunkt I.(2) ausgeführt.
- (2) Zur Besicherung dieses Zweckes räumt daher die Käuferin der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. für den Kaufgegenstand das zeitlich unbeschränkte Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten, wie insbesondere Kauf-, Tausch- oder Schenkungsverträge, nach Maßgabe dieses Absatzes ein. Davon ausgenommen ist eine unentgeltliche Übertragung des Kaufgegenstandes an eine Gesellschaft, die direkt oder indirekt zu 100% im Eigentum der Stadt Graz steht, zur Erfüllung des Vertragszweckes, wie unter Vertragspunkt I.(2) ausgeführt, und diese Übertragung gilt nicht als Vorkaufsfall.
- (3) In Fällen der geplanten Veräußerung ist – mit Ausnahme einer in Punkt VI. (2) zweiter Satz genannten Übertragung - jeweils ein grundbuchsfähig gefertigter Vertrag, der unter der aufschiebenden Bedingung der Nichtausübung des Vorkaufrechtes der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. steht, vorzulegen, worauf die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. innerhalb einer Zeitspanne von 90 Tagen ab Einlangen der Verständigung zu erklären hat, ob sie ihr Vorkaufsrecht ausübt oder nicht.

Als Kaufpreis ist hierbei nach Wahl der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. entweder der Kaufpreis (Wiederkaufspreis) gemäß VI.(4) oder der von der Käuferin mit einem Dritten vereinbarte Kaufpreis zu Grunde zu legen.

Im Falle eines Tausch- oder Schenkungsvertrages ist der Verkehrswert von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen zu ermitteln. Der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. steht es im Falle der Ausübung dieses Vorkaufrechtes ausdrücklich frei, den jeweils niedrigeren der beiden oben erwähnten Kaufpreise zu wählen. Die Verkäuferin nimmt dieses Vorkaufsrecht ausdrücklich an.

- r
g
- (4) Zur Besicherung des in Punkt I.(2) dieses Vertrages wiedergegebenen Vertragszweckes räumt die Käuferin der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. weiters das Wiederkaufsrecht an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ein.

Die Möglichkeit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes ist allerdings aufschiebend bedingt durch die Beendigung der ausschließlichen Nutzung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zu den in Punkt I (2) genannten Zwecken.

Als Wiederkaufspreis wird der durch den von der Statistik Austria verlautbarten Index der Verbraucherpreise (VPI 2020) oder einen an seine Stelle tretenden, auf Verbraucherpreisen beruhenden Index wertgesicherte Betrag in Höhe von € 2.931.508,00 (in Worten: Euro zwei Millionen neunhunderteinunddreißigtausendfünfhundertacht 00/100) zuzüglich eines Viertels des vorhandenen Bauwertes des auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück errichteten Bauwerkes vereinbart.

Der zuvor genannte Bauwert ist von einem von der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. zu beauftragenden, gerichtlich beeideten Sachverständigen für Immobilienbewertung zu ermitteln. Die Kosten dieser Bewertung trägt die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.. Die Stadt Graz hat dem beauftragten Sachverständigen die Besichtigung des gesamten Bauwerkes zu ermöglichen, bauwerksrelevante Unterlagen (insbesondere Wartungs- und Instandhaltungsunterlagen) in Kopie umgehend nach dessen Ersuchen zur Verfügung zu stellen und den Sachverständigen zur vollständigen Einsichtnahme in den behördlichen Bauakt zu bevollmächtigen.

- e
4
- (5) Die mit Ausübung des Vor- oder Wiederkaufsrechtes verbundenen Steuern und Gebühren trägt die Verkäuferin, ausgenommen jedoch in jenem Fall, dass das Wiederkaufsrecht der Verkäuferin ausgeübt wird, weil der in Punkt I.(2) dieses Vertrages wiedergegebene Vertragszweck nicht erfüllt wird.

VII. Aufsandungserklärung

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., FN 34897w, erteilt sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres Wissen und Einvernehmen, für die EZ 3046 KG 63105 Gries das Eigentumsrecht für die Stadt Graz einverleibt wird.

Ebenso erteilt die Stadt Graz ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob dem Grundstück Nr. 1185/14 KG 63105 Gries im Lastenblatt das Vorkaufsrecht zugunsten der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., FN 34897 w, gemäß Punkt VI.(2) dieses Vertrages und das Wiederkaufsrecht gemäß Punkt VI.(4) dieses Vertrages zugunsten der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., FN 34897 w, einverleibt werde.

Sämtliche aufgrund dieses Vertrages vorzunehmenden Grundbuchshandlungen dürfen nur gleichzeitig erfolgen.

VIII. Grundverkehrserklärung

- (1) Die Käuferin ist eine inländische Gebietskörperschaft und sohin zweifelsfrei kein Ausländer im Sinne des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes.
- (2) Für eine allenfalls notwendige Erklärung oder Genehmigung gemäß Steiermärkischen Grundverkehrsgesetz wird die Käuferin auf eigene Kosten und eigenes Risiko Sorge tragen.

IX. Schlussbestimmungen

- (1) Die Vertragspartner kommen überein, dass die Käuferin die grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages samt Erklärung zur Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr veranlassen wird, wofür sie von der Verkäuferin ausdrücklich bevollmächtigt wird.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Kaufvertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und der Unterfertigung der Vertragsparteien. Ebenso kann das Abgehen vom Erfordernis der Schriftform nur schriftlich vereinbart werden.
- (3) Alle Rechte und Pflichten aus diesem Kaufvertrag gehen auf Rechtsnachfolger über. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind erforderlichenfalls von den Vertragspartnern auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen bzw. zu überbinden.

Die Käuferin ist insbesondere verpflichtet, die Nachbesserungsvereinbarung gemäß Punkt II.(3) auf Rechtsnachfolger im Eigentum am kaufgegenständlichen Grundstück zu überbinden.

- (6) Dieser Kaufvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon jeweils eine der Verkäuferin und der Käuferin zukommt.

X. Beilagenverzeichnis

- Beilage / 1: Vereinbarung betreffend den "Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur Herstellung der Äußeren Verkehrserschließung gemäß Rahmenplan Reininghaus und 3.20 Flächenwidmungsplan (Quartier 12)" vom 21.11.2017
- Beilage / 2: Vereinbarung über Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen "Reininghaus Quartier 12 – Bildungscampus" vom 26.11.2018
- Beilage / 3: Vereinbarung betreffend die Abtretung von Verkehrs- und Erschließungsflächen in das öffentliche Gut vom 10.07.2018
- Beilage / 4: Letter of Intent (LOI) mit der Energie Graz GmbH & Co KG betreffend "Energiediagramm im Stadtteil Reininghaus – Energieversorgung Quartier 12" vom 11.05. / 16.05.2018
- Beilage / 5: Kaufvertrag mit ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH vom 11.05. / 25.05.2016

UB

XI. Unterschriften

Graz, am 23. Dez. 2022

Für die Stadt Graz:

Wien, am - 1. Dez. 2022

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.:

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
1020 Wien, Trabrennstraße 2c

unterfertigt aufgrund des
Gemeinderatsbeschlusses
GZ.: A8-2796/2021-46
vom A8/4-2156/2016 vom 08.07.2021

Die Bürgermeisterin



LEERSEITE

VEREINBARUNG
über den Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur zur Herstellung
der Äußerer Verkehrerschließung
gemäß Rahmenplan Reininghaus und 3.20 Flächenwidmungsplan
(Quartier 12)

abgeschlossen zwischen

Stadt Graz, 8010 Graz, Hauptplatz-Rathaus

(im Folgenden kurz „Stadt Graz“ genannt)

und

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (FN 34897w)

1020 Wien, Trabrennstraße 2c

~~1030 Wien, Hintere Zohnmattstraße 1~~

(im Folgenden kurz "BIG" genannt),

sowie

Q12 Projektentwicklung eins GmbH (FN 452269b) sowie

Q12 Projektentwicklung zwei GmbH (FN 452270d) sowie

Q12 Projektentwicklung drei GmbH (FN 452271f)

1020 Wien, Trabrennstraße 2b

jeweils ~~1030 Wien, Hintere Zohnmattstraße 1,~~

(im Folgenden kurz "Q12 P1, P2 und P3" und gemeinsam mit „BIG "Grundeigentümer"
genannt),

als Vertragsparteien

//

PRÄAMBEL

Die Asset One ProjektentwicklungsGmbH ("Asset One") und die Stadt Graz haben eine Grundsatzvereinbarung „Asset One – Reininghaus, Vorsorge für Parkanlagen, Straßen und Plätze“ getroffen (gefertigt aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 28.02.2013, GZ A 8/4 – 43748/2012). Dazu wurden bzw. werden durchgeführt ein Kaufvertrag über Liegenschaften im Sinne der mit Teilungsplänen der Vermessung Kukuvec ZT-GmbH zu GZ 13963-3A/13 und 13963-3B/13 neu vermessenen Grundstücke für Öffentliche Parkanlagen im Gesamtflächenausmaß von 63.785 m² für das Areal Reininghaus sowie für Straßen und Wege im Gesamtflächenausmaß von 90.747 m² für das Areal Reininghaus und eine Vereinbarung zur Begründung und grundbücherlichen Sicherstellung einer Reallast für die Bezahlung des Beitrags zur Errichtung von Infrastruktur. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 11.5.2017, GZ A 8/4 – 43784/2012 wurde der Gemeinderatsbeschluss vom 28.02.2013, GZ A 8/4 – 43748/2012 insofern klargestellt bzw. abgeändert, dass die unterirdisch errichteten Bruttogeschoßflächen nicht zur Verrechnung gelangen und die Fälligkeit des Beitrags zur Errichtung von Infrastruktur erst mit einer rechtskräftigen Baubewilligung eintritt.

Mit Unterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung wird die ursprüngliche Vereinbarung über den Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur zur Herstellung der Äußeren Erschließung vom 17.10.2016 bzw. 02.11.2016 sowie 11.11.2016 ersatzlos aufgehoben und durch die gegenständliche Vereinbarung ersetzt.

Unter Bezugnahme auf den 3.20 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz und den „Rahmenplan Reininghaus“ führen die Vertragsparteien die Grundsatzvereinbarung im Hinblick auf den Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur in Ergänzung des Kaufvertrags und des Reallastvertrags mit dieser Vereinbarung näher aus.

GRUNDSTÜCKE UND FLÄCHENWIDMUNG

- 1.1. Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Grundsatzvereinbarung (28.02.2013) war Asset One Eigentümerin der Liegenschaften EZZ 94, 109, 1655, 1656, 116 und 97 je KG 63109 Baierdorf, EZ 630 KG 63105 Gries und EZ 126 KG 63128 Wetzelsdorf (diese werden im Folgenden als "Grundstücke" bezeichnet).
- 1.2. Die Grundstücke wurden zwischenzeitig gemäß den Vorgaben des Rahmenplans der Stadt Graz – Reininghaus neu konfiguriert und in sogenannte „Quartiere“, sowie Straßen und Weg- bzw. Parkanlagen eingeteilt.

Gemäß der Grundsatzvereinbarung muss die grundbücherliche Sicherstellung des Beitrags zur Errichtung von Infrastruktur in Form einer Reallast auf den Grundstücken erfolgen. Bereits zum Abschluss der Grundsatzvereinbarung stand fest, dass Asset One die Grundstücke abverkaufen wird und hat sich demgemäß in der Grundsatzvereinbarung verpflichtet, die Verpflichtung zur Eintragung der Reallast an die Käufer zu überbinden.

4

Das hier vertragsgegenständliche Quartier 12 umfasst (lediglich) Teilflächen der Grundstücke und wurde bereits in das grundbücherliche Eigentum der Käufer (das sind die "Grundeigentümer") übertragen.

Festgehalten wird, dass für die übrigen Teilflächen der Grundstücke gleichlautende Verträge betreffend den für die Grundstücke zu entrichtenden Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur abgeschlossen werden.

1.3. Die Eigentumsverhältnisse des hier vertragsgegenständlichen Quartiers 12 stellen sich aktuell wie folgt dar:

- BIG ist zu 226/1000 Anteilen,
- Q12 P1 ist zu 367/1000 Anteilen,
- Q12 P2 ist zu 147/1000 Anteilen und
- Q12 P3 ist zu 260/1000 Anteilen

grundbücherliche Mit-Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1185/7, inneliegend in EZ 2973 Grundbuch 63105 Gries.

Der Grundbuchsstand ist den Vertragsparteien vollinhaltlich bekannt und aus den angeschlossenen Grundbuchsauszügen, Beilage ./2, ersichtlich.

1.4. Die Grundstücke sind im rechtsgültigen 3.20 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz als Bauland – Aufschließungsgebiete der Kategorien "Kerngebiet" und "Allgemeines Wohngebiet", bzw. als Gewerbegebiet mit zeitlicher Folgenutzung als Bauland – Aufschließungsgebiet der Kategorie "Allgemeines Wohngebiet sowie als Sondernutzung im Freiland – öffentliche Parkanlage und Verkehrsfläche und Freiland Sondernutzung Sport und Freiland-Ödland gewidmet (§ 2 Z 12) + Z 13) 3.20 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz, genehmigt mit Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 28. Juni 2013).

1.5. Mit dem gemäß der Grundsatzvereinbarung abgeschlossenen Kaufvertrag über Liegenschaften im Sinne der Teilungspläne der Vermessung Kukuvec ZT-GmbH zu GZ 13.963-3A/13 und 13.963-3B/13 hat Asset One bzw. deren Rechtsnachfolger im Grundeigentum die gemäß diesen Teilungsplänen neu gebildeten Grundstücke für Straßen und Wege im Gesamtflächenausmaß von 90.747 m² sowie Grundstücke für öffentliche Parkanlagen im Gesamtflächenausmaß von 63.785 m² der Stadt Graz ins Eigentum übertragen (nachstehend als „Flächen für Straßen und Wege“ bzw. „Flächen für Parkanlagen“ bezeichnet).

Es wird darauf hingewiesen, dass allfällige Regelungen über Flächeneinlösen, Abtretungen zur Herstellung und Zugänglichkeit von Durchwegungen etc. sowie die Einräumung von Servituten (für Wege, Kanal, Fernwärme etc.) Gegenstand weiterer Vereinbarung(en) zwischen den Vertragsparteien sind.

NUTZUNGSINTERESSE

- 2.1. Asset One bzw. die Grundeigentümer als Rechtsnachfolger beabsichtigen durch sich oder durch ihre Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum von einzelnen Grundstücken oder Teilen davon, die als Bauland – Aufschließungsgebiete gewidmeten Grundstücke nach Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmung einer vollwertigen Baulandnutzung nach Maßgabe der im 3.20 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz definierten Nutzungsintensität zuzuführen (gemäß der Baulandkategorie nach Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmung).
- 2.2. Die Stadt Graz sowie die Grundeigentümer und deren Rechtsnachfolger bekennen sich wechselseitig zu einer zeitnahen Stadtteilentwicklung im Sinne dieses Nutzungsinteresses gemäß den gesetzlichen Vorgaben.

AUFSCHLIESSUNGSGEBIETSWIDMUNG

- 3.1. Für die Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmungen der Grundstücke müssen jeweils für sämtliche Grundstücke, einzelne Grundstücke oder Teile davon gemäß § 29 Abs 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, LGBl Nr. 49/2010 idGF (im Folgenden „StROG 2010“) die im Flächenwidmungsplan festzulegenden Aufschließungserfordernisse erfüllt sein und es bedarf in weiterer Folge der Beschlussfassung im Gemeinderat über die Aufhebung des jeweiligen Aufschließungsgebiets für die betreffenden Grundstücke oder Teile davon unter Anführung der Gründe für die Aufhebung. Die Entscheidung des Gemeinderats erfolgt in Form einer hoheitlichen Verordnung.
- 3.2. Die Aufschließungserfordernisse und Festlegungen der Baulandvoraussetzungen im öffentlichen Interesse für die Grundstücke sind nach Maßgabe des 3.20 Flächenwidmungsplans der Landeshauptstadt Graz, genehmigt mit Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 28. Juni 2013, § 2 Z 12) und Z 13) festgelegt.

Die Aufschließungserfordernisse gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan für die Grundstücke sind zusammengefasst allgemein die Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz und erforderlichenfalls Ertüchtigung desselben zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit und der ausreichenden Leistungsfähigkeit. Des Weiteren die zweckmäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, die Sicherstellung eines Geh- und Radwegenetzes im Quartier und Anbindung an weiterführende Routen. Ebenso die Festlegung von Maßnahmen für ein Mobilitäts- und Parkraummanagement sowie konkret jeweils für die näher definierten Teilbereiche der Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und die ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung, die innere Erschließung (Verkehr und technischer Infrastruktur). Weitere Aufschließungserfordernisse sind Maßnahmen zur Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben, Prüfung der von der L301 Wetzelsdorfer Straße ausgehenden Lärmbelastung und Berücksichtigung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen, Prüfung der von der GKB Bahntrasse und der östlich

liegenden gewerblichen Nutzung ausgehenden Lärmbelastung und Berücksichtigung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen sowie Prüfung der vom angrenzenden Gewerbegebiet ausgehenden Lärmbelastung und Berücksichtigung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen.

Für die Grundstücke besteht Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010. Zur Umsetzung im Bebauungsplan sind dabei jeweils für die näher definierten Teilbereiche festgelegt die Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete, die Berücksichtigung der Sicherheitsabstände zur GKB-Bahntrasse Graz-Köflach und Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplans Graz-Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw) sowie die Herstellung des öffentlichen Interesses an der Verwendung als Bauland. Weiters öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr, Platzgestaltung gemäß Rahmenplan Reininghaus in bestimmtem Ausmaß zur Baulandfläche, Maßnahmen zur Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben, öffentlich nutzbare Erschließung für den motorisierten Verkehr entlang der westlichen Baulandgrenze gemäß zeichnerischer Darstellung sowie die Gestaltung von Quartierparks gemäß Rahmenplan Reininghaus in bestimmtem Ausmaß der Baulandfläche.

- 3.3. Die Aufschließungserfordernisse gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan: „Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz und erforderlichenfalls Ertüchtigung desselben zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit und der ausreichenden Leistungsfähigkeit“, „zweckmäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr“ und „Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung“ werden nachstehend gemeinsam als „Aufschließungserfordernisse zur Verkehrsentwicklung für die äußere Erschließung“ bezeichnet.

Von dieser Vereinbarung über einen Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur sind ausschließlich die Aufschließungserfordernisse zur Verkehrsentwicklung für die äußere Erschließung des gesamten Projektgebiets Reininghaus gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan und Rahmenplan Reininghaus durch die Stadt Graz auf den der Stadt Graz ins Eigentum übertragenen Flächen für Straßen und Wege sowie sonstigen Flächen und die Bezahlung eines finanzieller Beitrags der Grundeigentümer zu den dafür erforderlichen Kosten („Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur“) erfasst.

Zu den – vom Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur umfassten – Maßnahmen der „äußeren Erschließung“ zählen beispielsweise (nicht abschließend):

- die Herstellung von Kreuzungen, die Einmündungen von Verkehrsflächen im öffentlichen Gut in andere Verkehrsflächen im öffentlichen Gut, inklusive allfälliger Verkehrslichtsignalanlagen (im Folgenden kurz "VLSA"). Bei Privatzufahrten sind anteilmäßig die Kosten für die VLSA von dem/n Grundeigentümer/n zu übernehmen.

Der Kostenteilungsschlüssel wird separat in einem Vertrag mit dem Straßenamt auf Basis eines VLSA-Projektes festgelegt;

- Straßenausbauten in Straßen/Flächen, die sich im öffentlichen Gut befinden, außer es handelt sich dabei um Sonderregelungen zur Erschließung des Quartiers bzw. zur Erschließung von Parkplätzen innerhalb des Quartiers (Beispielhaft wird genannt: Nebenfahrbahnen zur Herstellung von Oberflächenparkplätzen, die auf öffentlichem Gut errichtet werden).

Nicht zur "äußeren Erschließung" und damit nicht zu den vom Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur erfassten bzw. abgedeckten Maßnahmen (hierfür werden also noch gesonderte Regelungen zu treffen sein) zählen hingegen (beispielsweise):

- Die Errichtung von Erschließungsstraßen, die rein zur Aufschließung des Quartiers dienen (z.B. Zu- und Ausfahrt zu Oberflächenstellplätzen, die sich nicht im öffentlichen Gut befinden, sowie Tiefgaragen zu- und -ausfahrten, u. dgl.). Sofern eine solche Aufschließungsstraße als öffentlicher Geh-/Radweg dienen soll, ist eine gesonderte Regelung zu treffen (Sicherstellung durch privatrechtlichen Vertrag mit der Abteilung A 8/4). Die Errichtung und Erhaltung der Straße inklusive Geh-/Radweg erfolgen durch den Grundeigentümer.
- Die Errichtung von Zu- und Ausfahrten auf das Quartier / Grundstück / den Bauplatz, wenn diese kein öffentliches Gut darstellen oder zukünftig darstellen werden. Dies umfasst auch die Herstellung allfällig erforderlicher Abbiegestreifen, Zufahrtstropfen sowie anteilmäßig die Errichtungs- und Erhaltung einer allfälligen VLSA (Sicherstellung durch privatrechtlichen Vertrag mit dem Straßenamt) sowie anteilmäßig die Errichtung und Erhaltung einer neu zu errichtenden oder umzubauenden Beleuchtung. Der Kostenteilungsschlüssel für die VLSA wird separat in einem Vertrag mit dem Straßenamt auf Basis eines VLSA-Projektes festgelegt.
- Die Umsetzung allfälliger Sonderregelungen zur Aufschließung des Quartiers für den fließenden Fahrzeugverkehr oder zur Errichtung von Stellplätzen (beispielhaft werden angeführt: Nebenfahrbahnen, Oberflächenparkplätze, Feuerwehrezufahrten) sowie Anlagen zur Regelung dieser (beispielhaft werden angeführt: Ampelanlagen bei der Ausfahrt von Nebenstraßen).
- Öffentliche Geh- und Radwege, die durch das Quartier führen, Sicherstellung mittels gesonderter Regelung (privatrechtlicher Vertrag mit der Abteilung A 8/4). Errichtung der Geh- und Radwege durch den Grundeigentümer, Festlegung der Erhaltung (Winterdienst, Beleuchtung). Genaue Festlegung der Lage im Bebauungsplan.

3.4. Damit für die Grundstücke oder Teile davon über Erlassung eines Bebauungsplans die Baulandvoraussetzungen im öffentlichen Interesse sichergestellt werden können und vom Gemeinderat die Aufhebung der Aufschließungsgebietsausweisung für die Grundstücke



(ganz oder teilweise) beschlossen werden kann, müssen alle gemäß dem 3.20 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz, § 2 Z 12) und Z 13) geforderten Aufschließungserfordernisse erfüllt sein.

Der Stadt Graz ist bewusst, dass die Grundeigentümer ein hohes Interesse an einer zeitnahen Aufhebung der Aufschließungsgebiete und Realisierung von Bauvorhaben haben. Die Stadt Graz bekennt sich zu einer zeitnahen Stadtteilentwicklung gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Ausdrücklich festgehalten wird aber, dass weder die Erlassung des Bebauungsplans noch die Aufhebung der Aufschließungsgebietsfestlegung durch Verordnung des Gemeinderats für die Grundstücke oder Teile davon eine Leistung aufgrund der gegenständlichen Vereinbarung sind. Mit dieser Vereinbarung wird insbesondere kein Rechtsanspruch der Grundeigentümer oder deren Rechtsnachfolger auf Erlassung einer Verordnung über einen Bebauungsplan oder die Aufhebung der Aufschließungsgebiete für die Grundstücke oder Teile davon begründet. Auf § 8 Abs 4 StROG 2010 wird hingewiesen.

KOSTEN

- 4.1. Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse zur Verkehrsentwicklung für die äußere Erschließung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan und Rahmenplan Reininghaus auf den ins Eigentum der Stadt Graz übertragenen Flächen für Straßen und Wege sowie sonstigen Flächen stellt einen erheblichen Kostenaufwand für die Stadt Graz dar. Insgesamt werden dafür nach derzeitigem Planungsstand von der Stadt Graz Kosten iHv zumindest € 88.561.825 prognostiziert.
- 4.2. Der kalkulierte Kostenaufwand der Stadt Graz für die Herstellung der Aufschließungserfordernisse zur Verkehrsentwicklung für die äußere Erschließung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan und Rahmenplan Reininghaus auf den ins Eigentum der Stadt Graz übertragenen Flächen für Straßen und Wege sowie sonstigen Flächen reicht über die im Zuge der baulichen Nutzung der Grundstücke durch gesetzliche Abgabenvorschreibung erzielbaren bzw. die von der Stadt Graz hoheitlich vorzuschreibenden Aufschließungsleistungen und -beiträge (wie insbesondere Bauabgabe gemäß § 15 Stmk BauG) signifikant hinaus. Dies auch ausgehend von der maximal erzielbaren Bruttogeschossfläche aufgrund der im Flächenwidmungsplan 3.20 festgelegten Bebauungsdichte für die einzelnen Quartiere. Auf die detaillierte Kostenaufstellung in Beilage /1 wird verwiesen.
- 4.3. Die Grundeigentümer bestätigen, die Aufschließungserfordernisse zur Verkehrsentwicklung für die äußere Erschließung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan und Rahmenplan Reininghaus auf den Flächen für Straßen und Wege sowie sonstigen Flächen zu kennen. Für die Grundeigentümer besteht kein Anhaltspunkt an der Plausibilität und Richtigkeit der Kostenkalkulation zu zweifeln. Die Grundeigentümer nehmen zur Kenntnis, dass die Kostenschätzung der Stadt Graz auf Schätzgutachten und Erfahrungswerten beruht und erkennen für sich und alle weiteren Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum von Grundstücken oder Teilen davon insbesondere die prognostizierten Kostenbeträge sowie

die in angemessener Relation dazu ermittelte Höhe des Beitrags zur Errichtung von Infrastruktur an.

BEITRAG ZUR ERRICHTUNG VON INFRASTRUKTUR

5.1. Die Grundeigentümer erklären entsprechend der Grundsatzvereinbarung für sich und alle ihre weiteren Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum von Grundstücken oder Teilen davon, zur Herstellung der Aufschließungserfordernisse zur Verkehrsentwicklung für die äußere Erschließung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan und Rahmenplan Reininghaus auf den Flächen für Straßen und Wege sowie sonstigen Flächen einen Beitrag zu den Kosten in Form eines Beitrags zur Errichtung von Infrastruktur an die Stadt Graz zu bezahlen.

5.2. Dieser Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur beträgt € 30 (in Worten Euro dreißig) pro Quadratmeter der von der Baubehörde baurechtlich bewilligten Bruttogeschossfläche iSd § 4 Z 21 des Steiermärkischen Baugesetzes LGBl Nr. 59/1995 idgF (im Folgenden „Stmk BauG“) für die Grundstücke oder Teile davon. Für die Berechnung sind dabei aber nur die oberirdischen Geschosse maßgeblich, das sind solche, deren Außenwandfläche im Mittel mehr als zur Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegt.

Dieser Betrag versteht sich als Nettobetrag zuzüglich einer gegebenenfalls von den Grundeigentümern oder deren Rechtsnachfolgern darauf zu entrichtenden Umsatzsteuer.

5.3. Die Fälligkeit des Beitrags zur Errichtung von Infrastruktur tritt mit der jeweiligen Rechtskraft einer Baubewilligung bzw. Baufreistellung der Stadt Graz für die Grundstücke oder Teile davon ein. Der jeweilige Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur ist von den Grundeigentümern bzw. deren Rechtsnachfolgern im Allein- oder Miteigentum von einzelnen Grundstücken oder Teilen davon binnen 7 Tagen ab Rechtskraft der Baubewilligung bzw. Baufreistellung auf ein von der Stadt Graz bekannt zu gebendes Konto zu entrichten.

Klarstellend wird festgehalten, dass auch spätere Baubewilligungen bzw. Baufreistellungen (zB für weitere Objekte, Zu- oder Umbauten) die Fälligkeit des Beitrags zur Errichtung von Infrastruktur auslösen, wenn dadurch eine Erhöhung der Bruttogeschossfläche stattfindet. Werden nachträgliche Änderungen eines Bauprojektes mit einer Benützungsbewilligung genehmigt und erfolgt dabei eine Erhöhung der Bruttogeschossfläche, ist der zusätzliche Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur mit der Rechtskraft der (Teil-) Benützungsbewilligung fällig.

Für den Fall des Zahlungsverzugs werden ab jeweiliger Fälligkeit 6% Verzugszinsen für das Jahr vereinbart.

5.4. Der Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur ist wertgesichert und verändert sich in jenem Maß, welches der Erhöhung des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreis-

indexes 2010 (VPI 2010) oder eines an dessen Stelle tretenden Indexes entspricht. Ausgangsbasis für die Berechnung der Wertsicherung ist die für den Monat Januar 2013 veröffentlichte Indexzahl. Die Berechnung der Erhöhung des Beitrags zur Errichtung von Infrastruktur erfolgt auf Basis der letzten vor der jeweiligen Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides veröffentlichten Indexzahl. Sollte der VPI 2010 nicht mehr verlautbart werden, so gilt als Grundlage für die Wertsicherung der von der Statistik Austria als Ersatz für den VPI 2010 veröffentlichte Index. Sofern kein vom wirtschaftlichen Ergebnis hier vergleichbarer Index mehr verlautbart werden sollte, ist die Wertsicherung von einem von den Vertragsparteien einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach den zuletzt von der Statistik Austria angewendeten Grundsätzen zu ermitteln. Einigen sich die Vertragsparteien nicht binnen 8 (acht) Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so wird dieser über Antrag auch nur einer Vertragspartei vom Präsidenten der Kammer der Wirtschaftstreuhänder verbindlich für beide Vertragsparteien bestimmt. Das Ergebnis des Gutachtens eines nach diesem Punkt bestellten Sachverständigen ist für beide Vertragsparteien bindend.

- 5.5. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur nicht für Maßnahmen herangezogen werden soll und wird, welche durch die allfällige Bebauung der Grundstücke bedingte Abgabenvorschreibung bzw. Aufschließungsbeiträge (Grundabtretung für Verkehrsflächen gemäß § 14 Stmk BauG, Bauabgabe gemäß § 15 Stmk BauG, Gehsteigkosten gemäß § 16 Stmk BauG, Kanalisationsbeiträge, Anschlussgebühren für Wasser udgl.) abgedeckt sind.
- 5.6. Für den Fall, dass der tatsächliche Kostenaufwand der Stadt Graz für die zur Herstellung der Aufschließungserfordernisse zur Verkehrsentwicklung für die äußere Erschließung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan und Rahmenplan Reininghaus auf den Flächen für Straßen und Wege sowie sonstigen Flächen geringer ist als die durch die von der Stadt Graz hoheitlich vorzuschreibenden Abgaben und Aufschließungsleistungen oder -beiträge in Verbindung mit dem in diesem Punkt vereinbarten Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur, ist eine allfällige Überzahlung rückzuerstatten. Aus diesem Grund ist die Stadt Graz verpflichtet, den Grundeigentümern bzw. deren Rechtsnachfolgern auf Verlangen eine detaillierte Übersicht über die Kostenentwicklung auszuhändigen.
- 5.7. Zur grundbücherlichen Sicherstellung der Verpflichtung zur Leistung des Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur iHv € 30 pro Quadratmeter schließen die Vertragsparteien einen gesonderten Vertrag über die Begründung und grundbücherliche Sicherstellung einer Reallast für die Bezahlung des Beitrags zur Errichtung von Infrastruktur. Gemäß dieser Vereinbarung ist die Verpflichtung zur Bezahlung des Beitrags zur Errichtung von Infrastruktur auf dem in Punkt 1.3 genannten Grundstück/Liegenschaft im bestmöglichen Rang (erster Geldrang des C-Blattes) als Reallast grundbücherlich sicherzustellen.

Die Stadt Graz verpflichtet sich wiederum, nach vollständiger und fristgerechter Leistung des Beitrags zur Errichtung von Infrastruktur, Löschungserklärung(en) für diese Reallast in grundbuchfähiger Form zu unterfertigen, sobald die für den betreffenden Bereich (zB.

Grundstück, Abtrennungsfläche) – anteilig – verordnete maximale Bebauungsdichte zur Gänze ausgeschöpft worden ist.

AUFSCHLIESSUNGS- UND INFRASTRUKTURLEISTUNGEN

- 6.1. Die Stadt Graz beabsichtigt, die erforderlichen Aufschließungserfordernisse zur Verkehrsentwicklung für die äußere Erschließung des gesamten Projektgebiets Reininghaus gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan und Rahmenplan Reininghaus auf den ins Eigentum der Stadt Graz übertragenen Flächen für Straßen und Wege sowie sonstigen Flächen (durch Herstellung Gemeindestraßen, Radwege und Straßenbahn im Sinne der Kostenaufstellung Beilage /1) im Laufe der nächsten Jahre nach den Erfordernissen der etappenweisen Siedlungsentwicklung und budgetärer Verfügbarkeit für das Projektgebiet Reininghaus (im Sinne des Punktes 3,4) herzustellen. Dabei ist auf die Kriterien der Effizienz, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit Bedacht zu nehmen. Es bleibt der Stadt Graz unbenommen, die erforderlichen Aufschließungsleistungen und Infrastrukturmaßnahmen ganz oder teilweise durch dritte Personen durchführen zu lassen.
 - 6.2. Bis zum 31.12.2032 verpflichtet sich die Stadt Graz zudem, die Kosten der vom Land Steiermark für die Herstellung der Verkehrsinfrastruktur gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan und Rahmenplan Reininghaus noch zusätzlich vorgeschriebenen bzw. gegebenenfalls noch vorzuschreibenden Maßnahmen bzw. Zuzahlungen (zB. für Kreuzungsausbau, Ampelanlagen, Unterführungen etc.) zu übernehmen und die Grundeigentümer bzw. deren weiteren Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum von Grundstücken oder Teilen davon somit bis 31.12.2032 zu keinen weiteren Zuzahlungen für die Herstellung der für die Verkehrsentwicklung zur äußeren Erschließung gemäß Rahmenplan Reininghaus erforderlichen Maßnahmen heranzuziehen.
 - 6.3. Klarstellend wird nochmals festgehalten, dass sich die mit dieser Vereinbarung zur Bezahlung des Beitrags zur Errichtung von Infrastruktur geregelten Leistungen nur auf die erforderlichen Aufschließungsmaßnahmen zur Verkehrsentwicklung für die äußere Erschließung des gesamten Projektgebiets Reininghaus gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan und Rahmenplan Reininghaus beziehen. Im Zuge der Herstellung der gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan darüber hinaus für die einzelnen Teilbereiche und Grundstücke festgelegten Aufschließungserfordernisse und der Baulandvoraussetzungen im öffentlichen Interesse durch Erlassung von Bebauungsplänen wird es insbesondere zur inneren Erschließung und Durchwegung, Herstellung der erforderlichen Mobilität und Energieversorgung sowie Baukultur und sonstiger quartierbezogener Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse auch noch zu weiteren Infrastrukturmaßnahmen, Verkehrsflächenabtretungen, Kooperationen und vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Graz und den Grundeigentümern kommen.
- 

BEDINGUNG

- 7.1. Die Verpflichtung zur Zahlung des Beitrags zur Errichtung von Infrastruktur durch die Grundeigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum von Grundstücken oder Teilen davon gemäß Punkt 5. dieser Vereinbarung ist jeweils aufschiebend bedingt mit der Kundmachung der von der Stadt Graz beschlossenen Verordnung über die Aufhebung des Aufschließungsgebiets für das betroffene Grundstück bzw. den betroffenen Grundstücksteil. Wird eine Baubewilligung nach Maßgabe des § 8 Abs 4 StROG 2010 erteilt, entsteht die Verpflichtung zur Zahlung des Beitrags zur Errichtung von Infrastruktur mit der Erteilung der Baubewilligung.

RECHTSNACHFOLGE

- 8.1. Die Grundeigentümer verpflichten sich, diesen Vertrag schriftlich mit allen Rechten und Pflichten (einschließlich dieser Überbindungsverpflichtung) auf alle ihre (weiteren) Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum von Grundstücken oder Teilen davon und auf sämtliche Berechtigte aus einer obligatorischen und/oder dinglichen Berechtigung zur Bauführung auf Grundstücken oder Teilen davon zu überbinden; dies mit der Verpflichtung, dass auch die (weiteren) Rechtsnachfolger diesen Vertrag mit allen Rechten und Pflichten (einschließlich dieser Überbindungsverpflichtung) auf ihre Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum von Grundstücken oder Teilen davon und auf sämtliche Berechtigte aus einer obligatorischen und/oder dinglichen Berechtigung zur Bauführung auf Grundstücken oder Teilen davon schriftlich überbinden.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- 9.1. Die Grundeigentümer verzichten für sich und alle weiteren Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum von Grundstücken oder Teilen davon auf jede Anfechtung dieses Vertrags wegen Irrtums und/oder Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes sowie aus jedem anderen Grund.
- 9.2. Die Grundeigentümer erklären sich damit einverstanden, dass die Daten im Rahmen der verwaltungstechnischen Erfordernisse EDV-mäßig erhoben, gespeichert und verwaltet werden. Das beinhaltet jedoch keine Weitergabe der Daten an Personen, die mit diesem Vertrag in keinem unmittelbaren rechtlichen und tatsächlichen Zusammenhang stehen.
- 9.3. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags (einschließlich dieses Schriftformgebots) bedürfen der Schriftform. Die Vertragsparteien vereinbaren verbindlich, dass mündlichen Abreden erst durch schriftliche Befestigung Rechtswirkung zukommt.
- 9.4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig, unwirksam oder undurchsetzbar sein, berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Die nichtige, unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung gilt automatisch als durch diejenige gültige, wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzt, die dem von den Parteien

... der wichtigen, unwirksamen oder undurchsetzbaren Bestimmung verfolgten Zweck ... kommt.

... diesem Vertrag angeschlossenen Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil ... Der Vertrag wird in 2 Ausfertigungen errichtet, wovon jede Vertragspartei 1 Original erhält.

... Die Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren im Zusammenhang mit der Errichtung ... Vertrags trägt die Stadt Graz.

... Die Aufwendungen allfälliger rechtlicher Beratung trägt jede Vertragspartei selbst.

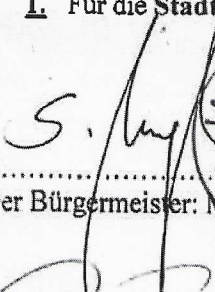
... Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung wird ... ausschließliche Zuständigkeit des sachlich in Betracht kommenden Gerichts in Graz vereinbart.

... Der 3.20 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz und der „Rahmenplan Reihenhäuser“ sind integrierender Bestandteil dieser Vereinbarung.

- Beilage J1 Kostenaufstellung
Beilage J2 Grundbuchauszug Stand 01.06.2017

Erfertigt aufgrund des
Beschlusses des Gemeinderates
der Landeshauptstadt Graz
vom 28.02.2013 und 11.05.2017
GZ: A 8/4 - 43748/2012

1. Für die Stadt Graz


Der Bürgermeister: Mag. Siegfried Nagl



Graz, am 21.11.17


Gemeinderat/Gemeinderätin

Graz, am 21.11.17


Gemeinderat/Gemeinderätin

Graz, am 21.11.17



2. Für die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (FN 34897w)

Karlheinz Pöschl

Wien, am 08.10.17

3. Für die Q12 Projektentwicklung eins GmbH (FN 452269b)

Jpw Nedlitz

Wien, am 27.07.2017

4. Für die Q12 Projektentwicklung zwei GmbH (FN 452270d)

Jpw Nedlitz

Wien, am 27.07.2017

5. Für die Q12 Projektentwicklung drei GmbH (FN 452271f)

Jpw Nedlitz

Wien, am 27.07.2017

11

11

[illegible]

බැරිකාඩ්වලටද

[illegible]

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 2973

Letzte T2 1847/2017***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1185/7	G GST-Fläche	*	38749
	Gärten(10)		30392
	Sonst(10)		8357

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 226/1000

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (FN 34897w)

ADR: Hintere Zollamtsstraße 1, Wien 1031

a 5517/2016 Kaufvertrag 2016-05-25 Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 367/1000

Q12 Projektentwicklung eins GmbH (FN 452269b)

ADR: Hintere Zollamtsstraße 1, Wien 1030

a 5517/2016 Kaufvertrag 2016-05-25 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 147/1000

Q12 Projektentwicklung zwei GmbH (FN 452270d)

ADR: Hintere Zollamtsstraße 1, Wien 1030

a 5517/2016 Kaufvertrag 2016-05-25 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 260/1000

Q12 Projektentwicklung drei GmbH (FN 452271f)

ADR: Hintere Zollamtsstraße 1, Wien 1030

a 5517/2016 Kaufvertrag 2016-05-25 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 34134/2001 22135/2004 28016/2005 3422/2013 2549/2015
4212/2015DIENSTBARKEIT Duldung der Errichtung, Führung und des
Betriebes einer Wasserversorgungsleitung samt Absperrungen
und Oberflurhydrant auf Gst 1185/7 sowie künftige
Anschlüsse abzweigend von dieser Versorgungsleitung gemäß
Pkt 2. 3. Dienstbarkeitsvertrag 2001-12-11 für
GRAZER STADTWERKE AKTIENGESSELLSCHAFTb 5517/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
630

2 a 384/2014 2549/2015 4212/2015

DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren

über Gst 1185/7

gem Pkt III. 1) und 3) Nachtrag zum Dienstbarkeitsvertrag
2013-07-31 sowie Ergänzung zum Dienstbarkeitsvertrag

B

2013-11-26 für Land Steiermark
b 3317/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
630

3 a 1647/2017

REALLAST zur Zahlung eines Betrages zur Errichtung von
Infrastruktur gem Pkt 2. Vereinbarung 2017-02-22 für
Stadt Graz

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

Grundbuch

19.10.2017 13:46:25

JUSTIZ

SIGNATUR

Datum/Zeit

2017-10-19T13:45:25+02:00

Hinweis

Dieses Dokument wurde elektronisch signiert.
Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat
die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.

Prüfinformation

Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur>

B.R.ZI. 5148/2017

Die Echtheit der vorstehenden, vor mir heute anerkannten Zeichnungen -----

- 1) der **Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1020 Wien, Trabrennstraße 2c, durch die Herren **Diplomingenieur Wolfgang GLEISSNER**, geboren am 23. (dreißigsten) November 1958 (neunzehnhundertachtundfünfzig) **Magister Martin HÜBNER**, geboren am 28. (achtundzwanzigsten) Mai 1965 (neunzehnhundertfünfundsechzig), -----
- 2) der **Q12 Projektentwicklung eins GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1020 Wien, Trabrennstraße 2b, durch die Herren **Diplomingenieur Alois AIGNER**, geboren am 03. (dritten) November 1969 (neunzehnhundertneunundsechzig) und **Magister Florian STADTSCHREIBER**, geboren am 30. (dreißigsten) September 1980 (neunzehnhundertachtzig), -----
- 3) der **Q12 Projektentwicklung zwei GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1020 Wien, Trabrennstraße 2b, durch die Herren **Diplomingenieur Alois AIGNER**, geboren am 03. (dritten) November 1969 (neunzehnhundertneunundsechzig) und **Magister Florian STADTSCHREIBER**, geboren am 30. (dreißigsten) September 1980 (neunzehnhundertachtzig) und -----
- 4) der **Q12 Projektentwicklung drei GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1020 Wien, Trabrennstraße 2b, durch die Herren **Diplomingenieur Alois AIGNER**, geboren am 03. (dritten) November 1969 (neunzehnhundertneunundsechzig) und **Magister Florian STADTSCHREIBER**, geboren am 30. (dreißigsten) September 1980 (neunzehnhundertachtzig), -----

wird hiermit bestätigt. -----

Aufgrund meiner heutigen, im elektronischen Wege vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich hiermit gemäß § 89 a (Paragraph neunundachtzig a) der Notariatsordnung, dass -----

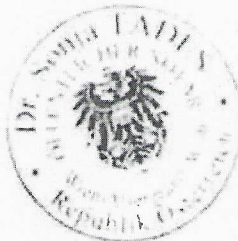
- a) die Herren **Diplomingenieur Wolfgang GLEISSNER** als Geschäftsführer und **Magister Martin HÜBNER** als Gesamtprokurist am 02. (zweiten) Oktober 2017 (zweitausendsiebzehn) berechtigt waren und am heutigen Tag berechtigt sind, die unter 1) genannte, im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 34897 w eingetragene **Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.** gemeinsam zu zeichnen und zu vertreten, -----
- b) die Herren **Diplomingenieur Alois AIGNER** und **Magister Florian STADTSCHREIBER** am 27. (siebenundzwanzigsten) Juli 2017 (zweitausendsiebzehn) berechtigt waren und am heutigen Tag berechtigt sind, die unter 2) genannte, im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 452269 b eingetragene **Q12 Projektentwicklung eins GmbH** als Geschäftsführer gemeinsam zu zeichnen und zu vertreten, -----

- c) die Herren Diplomingenieur Alois AIGNER und Magister Florian STADTSCHREIBER am 27. (siebenundzwanzigsten) Juli 2017 (zweitausendsiebzehn) berechtigt waren und am heutigen Tag berechtigt sind, die unter 3) genannte, im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 452270 d eingetragene Q12 Projektentwicklung zwei GmbH als Geschäftsführer gemeinsam zu zeichnen und zu vertreten und
- d) die Herren Diplomingenieur Alois AIGNER und Magister Florian STADTSCHREIBER am 27. (siebenundzwanzigsten) Juli 2017 (zweitausendsiebzehn) berechtigt waren und am heutigen Tag berechtigt sind, die unter 4) genannte, im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 452271 f eingetragene Q12 Projektentwicklung drei GmbH als Geschäftsführer gemeinsam zu zeichnen und zu vertreten. ----

Bemerkt wird, dass die Berichtigung der Geschäftsanschrift der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. auf Seite 1 (eins) von „1030 Wien, Hintere Zollamtsstraße 1“ in richtig „1020 Wien, Trabrennstraße 2c“ und die Berichtigung der Geschäftsanschriften der Q12 Projektentwicklung eins GmbH, der Q12 Projektentwicklung zwei GmbH und der Q12 Projektentwicklung drei GmbH ebenfalls auf Seite 1 (eins) von „1030 Wien, Hintere Zollamtsstraße 1“ in richtig „1020 Wien, Trabrennstraße 2b“ aufgrund eines offensichtlichen Schreibfehlers von Amts wegen erfolgte. -----

Wien, am neunzehnten Oktober zweitausendsiebzehn. -----

Gebühr EUR 14,30 entrichtet



Dr. Sonja TADES
Dr. Sonja TADES
öffentl. Notar

1. The first part of the document is a letter from the President of the United States to the Congress, dated January 1, 1863. It is a very important document, as it contains the President's message to the Congress, and it is the first of its kind. The President's message is a very important document, as it contains the President's message to the Congress, and it is the first of its kind.

2. The second part of the document is a letter from the President of the United States to the Congress, dated January 1, 1863. It is a very important document, as it contains the President's message to the Congress, and it is the first of its kind. The President's message is a very important document, as it contains the President's message to the Congress, and it is the first of its kind.

3. The third part of the document is a letter from the President of the United States to the Congress, dated January 1, 1863. It is a very important document, as it contains the President's message to the Congress, and it is the first of its kind. The President's message is a very important document, as it contains the President's message to the Congress, and it is the first of its kind.

1. The first part of the document is a letter from the President of the United States to the Congress, dated January 1, 1863. It is a very important document, as it contains the President's message to the Congress, and it is the first of its kind. The President's message is a very important document, as it contains the President's message to the Congress, and it is the first of its kind.

2. The second part of the document is a letter from the President of the United States to the Congress, dated January 1, 1863. It is a very important document, as it contains the President's message to the Congress, and it is the first of its kind. The President's message is a very important document, as it contains the President's message to the Congress, and it is the first of its kind.

3. The third part of the document is a letter from the President of the United States to the Congress, dated January 1, 1863. It is a very important document, as it contains the President's message to the Congress, and it is the first of its kind. The President's message is a very important document, as it contains the President's message to the Congress, and it is the first of its kind.

