



Zahl: 004-1/2023/St

Wilhelmsburg, 13.11.2023

Betrifft: 6. Gemeinderatssitzung des Jahres 2023.

Protokoll

über die Sitzung des Gemeinderates am Montag, dem 06.11.2023, Gasthof Franzl (Bahnhofstr. 27).

Sitzungsbeginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.10 Uhr

Anwesende:

Bürgermeister Peter Reitzner

Vizebürgermeisterin Sabine Hippmann MAS

Stadträte:

STR Norbert Damböck, STR Benjamin Steirer, STR Mag. Gert Dieterich MSc, STR Florian Hink, STR Markus Holzer, STR Christian Brenner.

Gemeinderäte:

Rudolf Ameisbichler, Martin Dullnigg, Elisabeth Höhenberger, Martina Kahri, Dominik Sassmann, Franz Schuhmeister, Dieter Suetter, Teresa Suetter, Johannes Aigelsreither, Tanja Berger, Nina Buder, David Feichtinger, Martin Janker, Simon Obermayer, Susanne Schuster, Julia Bayrak, Bernhard Higer, Gerald Stiefsohn.

Entschuldigt: STR Mario Springer, GR Sophie Hein, GR Dalibor Drinic

Schriftführung: StADir. Thorsten Sassmann

Tagesordnung

1.) St;

Feststellung der Beschlussfähigkeit.

2.) St;

Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift (Sitzungsprotokoll) der letzten Sitzung.

3.) Bau;

Bauhof Neubau – Aufhebung der Ausschreibung.

4.) Bau;

Bauhof Neubau – Grundsatzbeschluss Baurechtsvertrag, Finanzierung.

5.) St;

Errichtung einer Tagesbetreuungseinrichtung – Aufhebung der Ausschreibung.

6.) St;

Errichtung einer Tagesbetreuungseinrichtung - Grundsatzbeschluss Baurechtsvertrag, Finanzierung.

7.) St;

Ansuchen der Gewerkschaft und Personalvertretung der Gemeindebediensteten – Ortsgruppe Wilhelmsburg.

Protokoll

Herr Bürgermeister Peter Reitzner begrüßt die Damen und Herren des Gemeinderates und stellt fest, dass zur Sitzung ordnungsgemäß unter Anschluss der Tagesordnung eingeladen wurde.

Berichterstatter und Antragsteller Bürgermeister Peter Reitzner

1.) St;

Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Herr Bürgermeister Peter Reitzner stellt die Beschlussfähigkeit gem. § 48 Abs. 1 NÖ GO 1973 fest. Der Gemeinderat zählt 29 Mitglieder, anwesend sind 26, die Beschlussfähigkeit ist somit gegeben.

Der Tagesordnungspunkt 7 wird vom Vorsitzenden gemäß § 47 Abs. 3 NÖ GO 1973 in die nichtöffentliche Sitzung verwiesen.

2.) St;

Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift (Sitzungsprotokoll) der letzten Sitzung vom 28.09.2023.

Gegen den Inhalt des Sitzungsprotokolls wurden keine schriftlichen Einwendungen erhoben, dieses gilt somit gem. § 53 Abs. 5 NÖ GO 1973 als genehmigt.

3.) Bau;

Bauhof Neubau – Aufhebung der Ausschreibung.

Der Bürgermeister berichtet über die erfolgte Ausschreibung am 01.06.2023 und am 15.06.2023 durch das Architektenbüro Mang, 3511 Furth-Palt, Mauternerstraße 254.

Für den Neubau wurden € 950.000,00 (ohne Außenanlagen) veranschlagt, nach erfolgter Angebotseröffnung (23.06.2023 und 06.07.2023) würden sich die Gesamtkosten für das Projekt auf € 2.083.244,47 belaufen.

Herr Bürgermeister Peter Reitzner beantragt die Aufhebung der Ausschreibung - aufgrund der zu hohen Kosten wurde das Ziel der Ausschreibung nicht erreicht.
Einstimmigkeit.

4.) Bau;

Bauhof Neubau – Beschlussfassung Baurechtsvertrag, Finanzierung.

Herr Bürgermeister Peter Reitzner stellt den Antrag zur Zustimmung zum Projekt „Bauhof Neubau“, Gst.Nr. 590/1 KG 19621 Wilhelmsburg, 1.752 m², zu einem geschätzten Gesamtkostenaufwand von

€ 252.288,00 über Baurecht mit dem Baurechtsgeber GWS Neunkirchen Kommunal Planungs-, Errichtungs- und Servicegesellschaft m.b.H., 2620 Neunkirchen, Bahnstraße 25.

Der Bürgermeister verliest den im Originalwortlaut vorliegenden Baurechtsvertrag (Beilage 1).

Jährlich zu entrichtender Bauzins € 2,40 je m² Grundstücksfläche, Baurechtsdauer 60 Jahre – 1.752 m² x € 2,40 = € 4.204,80 pro Jahr.

Für dieses Rechtsgeschäft ist keine gemeindeaufsichtsbehördliche Genehmigung erforderlich.

Wortmeldungen: GR Johannes Aigelsreither, GR Rudolf Ameisbichler, Bürgermeister Peter Reitzner.
Einstimmigkeit.

5.) St;

Errichtung einer Tagesbetreuungseinrichtung – Aufhebung der Ausschreibung.

Der Bürgermeister berichtet über die erfolgte Ausschreibung am 23.08.2023 durch das Architektenbüro Mang, 3511 Furth-Palt, Mauternerstraße 254.

Für das Projekt wurden € 3.104.268,00 (ohne der zugesagten Förderung seitens des Landes NÖ) veranschlagt, nach erfolgter Angebotseröffnung (14.09.2023 und 20.09.2023) würden sich die Gesamtkosten auf € 3.341.496,88 belaufen.

Herr Bürgermeister Peter Reitzner beantragt die Aufhebung der Ausschreibung - aufgrund der zu hohen Kosten wurde das Ziel der Ausschreibung nicht erreicht.

Einstimmigkeit.

6.) St;

Errichtung einer Tagesbetreuungseinrichtung – Beschlussfassung Baurechtsvertrag, Finanzierung.

Herr Bürgermeister Peter Reitzner stellt den Antrag zur Zustimmung zum Projekt „Errichtung einer Tagesbetreuungseinrichtung“, Gst.Nr. 474/1 KG 19621 Wilhelmsburg, 4.129 m², zu einem geschätzten Gesamtkostenaufwand von € 574.594,95 über Baurecht mit dem Baurechtsgeber GWS Neunkirchen Kommunal Planungs-, Errichtungs- und Servicegesellschaft m.b.H., 2620 Neunkirchen, Bahnstraße 25.

Der Bürgermeister verliest den im Originalwortlaut vorliegenden Baurechtsvertrag (Beilage 2).

Jährlich zu entrichtender Bauzins € 2,40 je m² Grundstücksfläche, Baurechtsdauer 60 Jahre:

- 1. Bauabschnitt – Bauzins für die ersten 3 Jahre im Verhältnis der Nutzfläche für die Tagesbetreuungseinrichtung (€ 3.249,25 jährlich)
- Voller Bauzins (Tagesbetreuungseinrichtung und Neubau 6-gruppiger Kindergarten) für die nächsten 57 Jahre € 9.909,60 jährlich (4.129 m² x € 2,40)

Für dieses Rechtsgeschäft ist eine gemeindeaufsichtsbehördliche Genehmigung erforderlich.
Einstimmigkeit.

7.) nichtöffentlicher Sitzungsteil;

Schriftführer:

Bürgermeister:

Für den SPÖ-Klub:

Für den ÖVP-Klub:

Für den FPÖ-Klub:

Die Grünen:

Je eine Ausfertigung erhalten:

1. SPÖ-Klub
2. ÖVP-Klub
3. FPÖ-Klub
4. Die Grünen
5. Stadtamt – Verwaltung (Rundlauf)
6. Versorgungsbetrieb

BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen der

Stadtgemeinde Wilhelmsburg, Hauptplatz 13 im Folgenden auch Baurechtsgeberin genannt
einerseits und der

GWS Neunkirchen Kommunal Planungs-, Errichtungs- und Servicegesellschaft m.b.H.,
2620 Neunkirchen, Bahnstraße 25, FN 208373g, als Bauberechtigte andererseits, im Folgen-
den kurz Bauberechtigte oder kurz GWS genannt, wie folgt:

I. Baurechtsgegenstand

Die **Stadtgemeinde Wilhelmsburg** ist grundbücherliche Alleineigentümerin des Grundstückes
Nummer 590/1, inneliegend ob der Liegenschaft EZ 1133 KG 19621 Wilhelmsburg.

Auszug aus dem Hauptbuch:

KATASTRALGEMEINDE 19621 Wilhelmsburg EINLAGEZAHL 1133
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

Letzte TZ 5011/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
590/1 GST-Fläche (* 5327) Änderung in Vorbereitung
Bauf. (10) 1477
Gewässer (10) 124
Sonst (50) 3726 Friedhofstraße 13
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Gewässer (10): Gewässer (Fließende Gewässer)
Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)
***** A2 *****
1 b gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Stadtgemeinde Wilhelmsburg
ADR: Hauptpl. 13, Wilhelmsburg 3150
e 1767/1998 IM RANG 4070/1997 Kaufvertrag 1997-05-09 Eigentumsrecht
***** C *****
5 a 5011/2023
DIENSTBARKEIT der entschädigungslosen Duldung der
Emissionen und Immissionen und der elektromagnetischen
Einwirkung des ordentlichen Eisenbahnbetriebes sowie auch
die Einwirkungen eines allfälligen Um- oder Neubaus an der
Eisenbahnanlage und des Schadensverzichtes hinsichtlich Gst
590/1 gemäß Punkt VI. Kaufvertrag 2023-08-31 für Gst 689/1
6 a 5011/2023
DIENSTBARKEIT des Wegerechtes an Gst 590/1 gemäß Punkt VI.
Kaufvertrag 2023-08-31 für

ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft (FN 71396w)

7 a 4809/2020

DIENSTBARKEIT der Duldung eines Abwasserkanals und des Gehens und Fahrens über Gst 590/1 für Abwasserverband "An der Traisen"

b 5011/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 733

8 a 4809/2020

DIENSTBARKEIT der Duldung eines Abwasserkanals und des Gehens und Fahrens über Gst 590/1 für Gst 636/2 KG 19164 Stollhofen

b 5011/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 733

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

II. Baurechtsbestellung

Die Baurechtsgeberin bestellt hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des im Teilungsplan der Vermessung Dipl.-Ing. Paul Thurner vom 23.10.2023 zu GZ 12402-2023 als Grundstück 590/neu bezeichneten Grundstücks im Ausmaß von 1.752 m², derzeit inne liegend ob der Liegenschaft EZ 1133 KG 19621 Wilhelmsburg ein Baurecht zu Gunsten der Bauberechtigten, GWS Neunkirchen Kommunal Planungs-, Errichtungs- und Servicegesellschaft m.b.H., (FN 208373g) im Sinne des Gesetzes vom 26.04.1912, RGBI 86 in der derzeit geltenden Fassung (Baurechtsgesetz/BauRG).

Die GWS nimmt hiermit die Einräumung und Bestellung dieses Baurechtes an. Das Baurecht erstreckt sich auch auf jene Teile des vertragsgegenständlichen Grundstücks, die bereits bebaut sind und die nicht für die Verbauung verwendet werden.

III. Baurechtszweck

Zweck der gegenständlichen Baurechtseinräumung ist die Errichtung einer Halle - Bauhof.

IV. Baurechtsdauer

Die Bestellung und Begründung des Baurechtes im Sinne des vorliegenden Vertrages beginnt mit Wirkung ab 01.01.2024. Das Baurecht wird auf eine Dauer von **60 Jahren** abgeschlossen und endet sohin am 31.12. 2083 ohne dass es zu einer gesonderten Kündigung oder Auflösungserklärung bedarf.

Für den Fall der Beendigung des Baurechts verpflichtet sich die Baurechtsgeberin, alle Rechte und Pflichten aus den Mietverhältnissen, welche an den Mietobjekten auf der Baurechtsliegenschaft begründet sind, in ihre alleinige Erfüllungspflicht zu übernehmen und die Baurechtsnehmerin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Die Übertragung des Grundstücks inklusive der darauf errichteten Objekte erfolgt unentgeltlich. Diesbezüglich wird insbesondere vereinbart, dass eine Verrechnung der Finanzierungsbeiträge hinsichtlich der Mietverhältnisse nicht erfolgen wird, sodass eine Zahlungspflicht der Baurechtsnehmerin an den Baurechtsbesteller bei Beendigung des Baurechts nicht besteht.

V. Baurechtszins

Die GWS verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin für die Bestellung des vertragsgegenständlichen Baurechts einen jährlichen Baurechtszins in Höhe von netto € 2,40 je m² Grundstücksfläche zu bezahlen.

Die Bauberechtigte optiert nicht auf die Umsatzsteuer und wird daher auch keine Umsatzsteuer vorgeschrieben.

Die Verpflichtung zur Zahlung des Baurechtszinses beginnt mit dem Ersten des Monats, das dem Datum der erstmaligen Nutzung der Baulichkeit folgt und ist ab diesem Zeitpunkt von der GWS jeweils so zeitgerecht auf ein von dem Baurechtsbesteller bekanntzugebendes Konto zu überweisen, dass der Baurechtszins im Vorhinein, spätestens am 05.03. eines jeden Jahres auf diesem Konto ersichtlich ist.

Das Baurecht erlischt, wenn die Baurechtsnehmerin mit der Bezahlung des Bauzinses für zwei aufeinanderfolgende Jahre in Verzug gerät.

Der Baurechtszins ist wertgesichert. Die Wertsicherung beginnt mit Abschluss dieses Vertrages. Sicherungsbasis ist der vom Statistischen Zentralamt verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2020 oder ein an seine Stelle tretender Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl. Schwankungen nach oben oder unten bis einschließlich 5% bleiben unberücksichtigt. Für jede weitere Anpassung ist jene Indexzahl als Basis heranzuziehen, die zur Berechnung der letzten Erhöhung herangezogen wurde. Sollte der Verbraucherpreisindex nicht mehr verlautbart werden, so ist der an seine Stelle getretene und vom selben Amt verlautbarte Index zur weiteren Verrechnung heranzuziehen.

VI. Übergabe und Übernahme der Baurechtsgrundstücke

Die Baurechtsgeberin hat der GWS als Bauberechtigte die vertragsgegenständlichen Baugrundstücke bis längstens 01.01.2024 zu übergeben und verpflichtet sich die Bauberechtigte, die Baurechtsgrundstücke bis zu diesem Zeitpunkt, so wie sie liegen und stehen.

Unabhängig von der Übergabe und Übernahme der Baurechtsgrundstücke bis längstens 01.01.2024 hat die Bauberechtigte, sowie von dieser beauftragte Personen, das Recht, auf den vertragsgegenständlichen Grundstücken Untersuchungen, Probebohrungen und Probenschürfungen, sowie Erkundigungen für Vorlaufarbeiten, wie beispielsweise Einreichplanungen, etc. durchzuführen.

Sollte der gegenständliche Baurechtsvertrag, aus welchen Gründen auch immer, nicht zu Stande kommen, bzw. die vertragsgemäße Übergabe und Übernahme der Baurechtsgrundstücke nicht erfolgen, ist die Bauberechtigte verpflichtet, nach solchen Maßnahmen den ursprünglichen Zustand der Baurechtsgrundstücke wiederherzustellen. Dies gilt nicht, wenn die Gründe für das Nichtzustandekommen des Vertrages ausschließlich in der Sphäre der Baurechtsgeberin gelegen sind.

VII. Verrechnungstichtag

Als Verrechnungstichtag für die laufenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, sowie Auslagen und Aufwendungen, welche mit den vertragsgegenständlichen Baugrundstücken im Zusammenhang stehen, gilt der Tag der Unterfertigung des Baurechtsvertrages durch sämtliche Vertragsparteien.

VIII. Haftungen

Der GWS sind die Lage, die Beschaffenheit, die Verwendungsmöglichkeit und der Zustand der vertragsgegenständlichen Baurechtsgrundstücke bekannt.

Die Baurechtsgeberin haftet nicht für ein bestimmtes Ausmaß des vertragsgegenständlichen Grundstückes, wohl aber dafür, dass dieses dem Grundbuchbestand entspricht und dass es vollkommen lasten- und bestandsfrei ist, so insbesondere, dass an der Liegenschaft keinerlei Bestandsrechte oder sonstige Rechte Dritter bestehen, auch keine denkmalgeschützten oder unter Naturschutz befindlichen Objekte. Weiters besteht keine Waldfeststellung, keine Einschränkung durch Hochwasser-, Trinkwasser- oder Naturschutz. Bei dem vertragsgegenständlichen Grundstück handelt es sich in der Natur um ein Baugrundstück und ist das Grundstück nicht kontaminiert. Die Baurechtsgeberin übernimmt daher jegliches Kontaminierungsrisiko.

Für alle bisher auf der Liegenschaft verrichteten Tätigkeiten sind sämtliche erforderlichen verwaltungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere des Abfallwirtschafts-, Altlastensanierungs- und des Wassergesetzes eingehalten worden. Es bestehen keinerlei behördliche Sicherungs-, Sanierungs- oder Beseitigungsaufträge oder sonstige behördliche Anordnungen, Vorkehrungen und Überprüfungsverfahren hinsichtlich der Liegenschaft.

Die Baurechtsgeberin sichert weiters zu, die Baurechtsnehmerin bei Inanspruchnahme durch Behörden oder Dritte, insbesondere bei Sicherungs-, Sanierungs- und Beseitigungsaufträgen und sonstigen behördlichen Anordnungen, die im Zusammenhang mit einer Altlast stehen, schad- und klaglos zu halten.

Für den Fall, dass die Liegenschaft vor dem Übergangstichtag mit Abfällen kontaminiert wurde, übernimmt die Baurechtsgeberin die Kosten für die Bodenuntersuchung, Deponie- und Entsorgungskosten und Entsorgungsgebühren, sofern eine Entsorgung notwendig ist, sowie etwaige Transportkosten.

IX. Inländereigenschaft

Alle Vertragsparteien erklären an Eidesstatt, Deviseninländer nach den österreichischen devisenrechtlichen Bestimmungen zu sein.

X. Einverleibungsbewilligungen

Die Vertragsparteien erteilen daher ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Baurechtsvertrages über die Katastralgemeinde 19621 Wilhelmsburg nachstehende grundbücherliche Eintragungen und Einverleibungen vorgenommen werden können:

- a) Die Abschreibung des im Teilungsplan der Vermessung Dipl.-Ing. Paul Thurner vom

23.10.2023 zu GZ 12402-2023 als Grundstück 590/neu bezeichneten Grundstücks von der EZ 1133 KG 19621 Wilhelmsburg und Zuschreibung zu einer neu zu eröffnenden EZ neu,

- b) die Eröffnung einer neuen Grundbuchseinlage BaurechtsEZ neu für das Baurecht,
- c) ob der unter lit b) neu eröffneten Grundbuchseinlage die Einverleibung des Baurechts zur Gänze für die **GWS Neunkirchen Kommunal Planungs-, Errichtungs- und Servicegesellschaft m.b.H.**, FN 208373g,
- d) in der Aufschrift der EZ neu die Ersichtlichmachung STAMMEINLAGE FÜR BAURECHTSEINLAGE gemäß lit b),
- e) im Lastenblatt der EZ neu die Einverleibung des Baurechtes für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2083 an der Baurechtseinlage gemäß lit b)
- f) ob der EZ neu die Ersichtlichmachung: BAURECHT an BaurechtsEZ neu gemäß lit. a) bis 31.12.2083

XI. Bevollmächtigung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit Frau Mag. Ivana Tunjic, geboren am 06.10.1992, Notarsubstitutin, oder Frau Mag. Sarah Glanz, geboren am 31.12.1987, Notarsubstitutin, beide Hauptplatz 23, 2700 Wiener Neustadt, Vollmacht, sämtliche Rechtshandlungen vorzunehmen, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages zur Herstellung des Parteiwillens anzubringen sowie sämtliche Schriftstücke, Anträge und auch Nachträge zu diesem Vertrag zu verfassen und in der erforderlichen Form zu fertigen, welche mit diesem Vertrag zusammenhängen und zu dessen grundbücherlicher Durchführung erforderlich sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle für die Abwicklung dieses Vertrages allenfalls noch erforderlichen Unterschriften und Erklärungen zu leisten bzw. abzugeben. Die Bevollmächtigten sind dabei vom Verbot der Doppel- und/oder Mehrfachvertretung ausgenommen.

Diese Bevollmächtigung bezieht sich jedoch nicht auf materielle Vertragsinhalte, welche für die Vertragsparteien von rein wirtschaftlicher Bedeutung sind.

Die Vollmacht dient weiters zur Löschung von Pfandrechten oder von sonstigen Lasten sowie zur Abgabe von Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung und der Grundverkehrsbehörde, Gerichten und jenen Behörden, die öffentliche Forderungen verwalten, sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art. Diese Vollmacht gilt auch über den Tod der Vollmachtgeber hinaus.

XII. Auftrag zur Selbstberechnung

Die Vertragsparteien verweisen auf den dem öffentlichen Notar Mag. Michael Ofenböck gesondert erteilten Auftrag zur Bemessung von Grunderwerbsteuer und Grundbuchseintragungsgebühr im Wege der Selbstberechnung.

XIII. Öffentliche Abgaben, Gebühren und Kosten

Alle öffentlichen Abgaben und Gebühren, insbesondere Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Beglaubigungskosten, sowie Kosten für die Errichtung und Verbücherung des vorliegen-

den Vertrages, sowie die Kosten der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer samt aller Nebenleistungen, welcher Art immer, trägt die Bauberechtigte.

XIV. Schlussbestimmungen

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die die Bauberechtigte erhält. Die Baurechtsgeberin erhält eine Kopie.

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Sämtliche Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis.

Für den Fall, dass eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages teilweise oder zur Gänze unwirksam und/oder undurchführbar sind, berührt dies die Wirksamkeit und Durchführbarkeit der anderen Bestimmungen nicht. Die Vertragsteile vereinbaren, die unwirksame und/oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame und/oder durchführbare Bestimmung zu ersetzen, die in ihrem wirtschaftlichen Gehalt der unwirksamen und/oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommt. Dies gilt auch für Lücken im vorliegenden Vertrag.

Die Vertragsteile vereinbaren die ausschließliche Anwendung österreichischen Rechts unter Ausschluss österreichischer und sonstiger internationaler Kollisionsnormen.
Für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Vertragsverhältnis vereinbaren die Vertragsparteien das sachlich zuständige Gericht.

Für die Stadtgemeinde Wilhelmsburg:

.....
Stadtrat

.....
Bürgermeister

Genehmigt in der Sitzung des Gemeinderates vom

.....
Gemeinderat

.....
Gemeinderat

Neunkirchen, am

.....
GWS NEUNKIRCHEN KOMMUNAL

Planungs-, Errichtungs- und Service-
gesellschaft m.b.H. (FN 208373g)

Naturaufnahme 1:250
KG.: Wilhelmsburg (19621)

A-3100 Si Peltan

VERMESSUNG
Dipl.-Ing. Paul Thurner
Städt. Kanzlei und Beodachter
vm. Kanzlei Dipl.-Ing. Gerd Mahowksky
Ingenieuramt für Vermessungswesen
Tel.: 02742/597-312-0
Fax: 02742/597-312-24
Hilfsmittel:
Vermessungs-

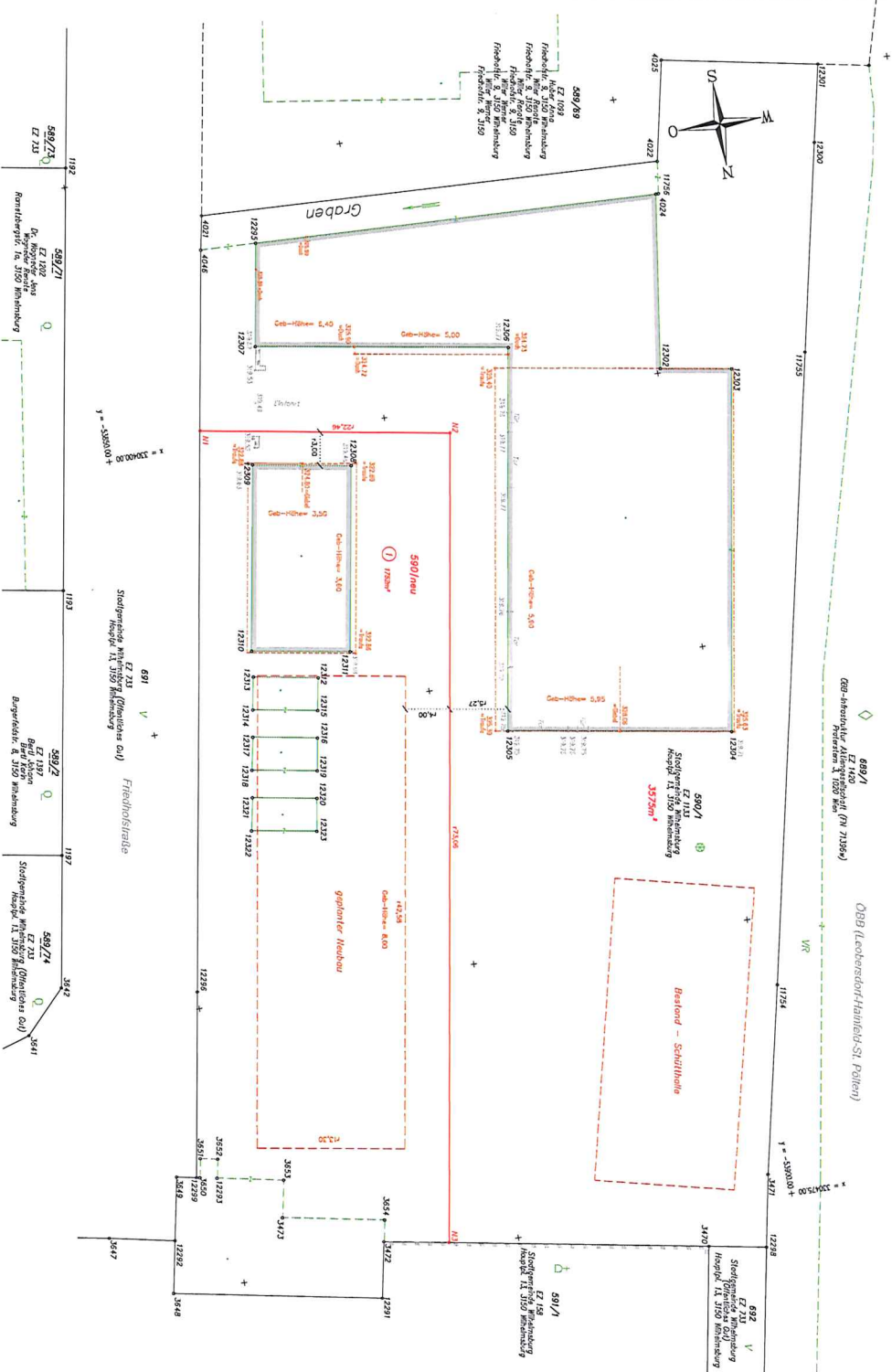


GZ. 12402-2023
St. Pölten, am 23.10.2023

Abteilungsentwurf 1

Legende:

UK: Metallmarke
VK: Kunststoffmarke
ER: Eisenrohr
NG: Stachnagel
ZS: Zugschraube
ME: Muttersecke
HE: Hosenacke
B: Grenzstirn behauen
A: Grenzstirn unbearbeitet
BK: Bordsteinkante
Ind: Indirekte Verankerung
KR: Kreuz- oder Lechmarkte



BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen der

Stadtgemeinde Wilhelmsburg, Hauptplatz 13 im Folgenden auch Baurechtsgeberin genannt
einerseits und der

GWS Neunkirchen Kommunal Planungs-, Errichtungs- und Servicegesellschaft m.b.H.,
2620 Neunkirchen, Bahnstraße 25, FN 208373g, als Bauberechtigte andererseits, im Folgen-
den kurz Bauberechtigte oder kurz GWS genannt, wie folgt:

I. Baurechtsgegenstand

Die **Stadtgemeinde Wilhelmsburg** ist grundbücherliche Alleineigentümerin des Grundstückes
Nummer 474/1, inneliegend ob der Liegenschaft EZ 490 KG 19621 Wilhelmsburg.

KATASTRALGEMEINDE 19621 Wilhelmsburg EINLAGEZAHL 490
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

Letzte TZ 3044/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
474/1 GST-Fläche (4145) Änderung in Vorbereitung
Bauf. (10) 826
Gärten(10) 3319 Penknergasse 7
Penknergasse 9
Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Stadtgemeinde Wilhelmsburg
ADR: Hauptpl. 13, Wilhelmsburg 3150
a 938/1906 Tauschvertrag 1899-06-12 Eigentumsrecht
b gelöscht
***** C *****
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

II. Baurechtsbestellung

Die Baurechtsgeberin bestellt hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des im
Teilungsplan der XXXXXXXXXX vom XX.XX.XXXX zu GZ XXXXXXXXX als Grundstück XXXX
bezeichneten Grundstückes im Ausmaß von XXXX m², derzeit inneliegend ob der Liegenschaft
EZ 490 KG 19621 Wilhelmsburg ein Baurecht zu Gunsten der Bauberechtigten, GWS Neunkir-
chen Kommunal Planungs-, Errichtungs- und Servicegesellschaft m.b.H., (FN 208373g) im
Sinne des Gesetzes vom 26.04.1912, RGBl 86 in der derzeit geltenden Fassung (Baurechtsge-
setz/BauRG).

Die GWS nimmt hiermit die Einräumung und Bestellung dieses Baurechtes an. Das Baurecht erstreckt sich auch auf jene Teile des vertragsgegenständlichen Grundstücks, das nicht für die Verbauung verwendet werden.

III. Baurechtswitzweck

Zweck der gegenständlichen Baurechtseinräumung ist die Errichtung einer Tagesbetreuungs-einrichtung sowie eines 6-gruppigen Kindergartens. Die Errichtung erfolgt in 2 Bauabschnitten.

IV. Baurechtswdauer

Die Bestellung und Begründung des Baurechtes im Sinne des vorliegenden Vertrages beginnt mit Wirkung ab 01.01.2024. Das Baurecht wird auf eine Dauer von 60 Jahren abgeschlossen und endet sohin am 31.12. 2083 ohne dass es zu einer gesonderten Kündigung oder Auflösungserklärung bedarf.

Für den Fall der Beendigung des Baurechtes verpflichtet sich die Baurechtsgeberin, alle Rechte und Pflichten aus den Mietverhältnissen, welche an den Mietobjekten auf der Baurechtsliegenschaft begründet sind, in ihre alleinige Erfüllungspflicht zu übernehmen und die Baurechtsnehmerin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Die Übertragung des Grundstücks inklusive der darauf errichteten Objekte erfolgt unentgeltlich. Diesbezüglich wird insbesondere vereinbart, dass eine Verrechnung der Finanzierungsbeiträge hinsichtlich der Mietverhältnisse nicht erfolgen wird, sodass eine Zahlungspflicht der Baurechtsnehmerin an den Baurechtsbesteller bei Beendigung des Baurechtes nicht besteht.

V. Baurechtswzins

Die GWS verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin für die Bestellung des vertragsgegenständlichen Baurechtes einen jährlichen Baurechtswzins in Höhe von netto € 2,40 je m² Grundstücksfläche zu bezahlen. Je Bauabschnitt ist der Baurechtswzins im Verhältnis der erzielten Nutzflächen auf die beiden Bauabschnitte aufzuteilen.

Die Bauberechtigte optiert nicht auf die Umsatzsteuer und wird daher auch keine Umsatzsteuer vorgeschrieben.

Die Verpflichtung zur Zahlung des Baurechtswzinses beginnt mit dem Ersten des Monats, das dem Datum der erstmaligen Nutzung der jeweiligen Baulichkeit folgt und ist ab diesem Zeitpunkt von der GWS jeweils so zeitgerecht auf ein von dem Baurechtsbesteller bekanntzugebendes Konto zu überweisen, dass der Baurechtswzins im Vorhinein, spätestens am 05.03. eines jeden Jahres auf diesem Konto ersichtlich ist. Der volle Baurechtswzins ist sohin ab dem Monatsersten, der der erstmaligen Nutzung des 2. Bauabschnittes (Kindergarten) folgt.

Das Baurecht erlischt, wenn die Baurechtsnehmerin mit der Bezahlung des Bauzinses für zwei aufeinanderfolgende Jahre in Verzug gerät.

Der Baurechtswzins ist wertgesichert. Die Wertsicherung beginnt mit Abschluss dieses Vertrages. Sicherungsbasis ist der vom Statistischen Zentralamt verlaublichte Index der Verbraucherpreise 2020 oder ein an seine Stelle tretender Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlaublichte Indexzahl. Schwankungen nach oben

oder unten bis einschließlich 5% bleiben unberücksichtigt. Für jede weitere Anpassung ist jene Indexzahl als Basis heranzuziehen, die zur Berechnung der letzten Erhöhung herangezogen wurde. Sollte der Verbraucherpreisindex nicht mehr verlautbart werden, so ist der an seine Stelle getretene und vom selben Amt verlautbarte Index zur weiteren Verrechnung heranzuziehen.

VI. Übergabe und Übernahme der Baurechtsgrundstücke

Die Baurechtsgeberin hat der GWS als Bauberechtigte die vertragsgegenständlichen Baugrundstücke bis längstens 01.01.2024 zu übergeben und verpflichtet sich die Bauberechtigte, die Baurechtsgrundstücke bis zu diesem Zeitpunkt, so wie sie liegen und stehen.

Unabhängig von der Übergabe und Übernahme der Baurechtsgrundstücke bis längstens 01.01.2024 hat die Bauberechtigte, sowie von dieser beauftragte Personen, das Recht, auf den vertragsgegenständlichen Grundstücken Untersuchungen, Probebohrungen und Probe-schürfungen, sowie Erkundigungen für Vorlaufarbeiten, wie beispielsweise Einreich-planungen, etc. durchzuführen.

Sollte der gegenständliche Baurechtsvertrag, aus welchen Gründen auch immer, nicht zu Stande kommen, bzw. die vertragsgemäße Übergabe und Übernahme der Baurechtsgrundstücke nicht erfolgen, ist die Bauberechtigte verpflichtet, nach solchen Maßnahmen den ursprünglichen Zustand der Baurechtsgrundstücke wiederherzustellen. Dies gilt nicht, wenn die Gründe für das Nichtzustandekommen des Vertrages ausschließlich in der Sphäre der Baurechtsgeberin gelegen sind.

VII. Verrechnungstichtag

Als Verrechnungstichtag für die laufenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, sowie Auslagen und Aufwendungen, welche mit den vertragsgegenständlichen Baugrundstücken im Zusammenhang stehen, gilt der Tag der Unterfertigung des Baurechtsvertrages durch sämtliche Vertragsparteien.

VIII. Haftungen

Der GWS sind die Lage, die Beschaffenheit, die Verwendungsmöglichkeit und der Zustand der vertragsgegenständlichen Baurechtsgrundstücke bekannt.

Die Baurechtsgeberin haftet nicht für ein bestimmtes Ausmaß des vertragsgegenständlichen Grundstückes, wohl aber dafür, dass dieses dem Grundbuchbestand entspricht und dass es vollkommen lasten- und bestandsfrei ist, so insbesondere, dass an der Liegenschaft keinerlei Bestandsrechte oder sonstige Rechte Dritter bestehen, auch keine denkmalgeschützten oder unter Naturschutz befindlichen Objekte. Weiters besteht keine Waldfeststellung, keine Einschränkung durch Hochwasser-, Trinkwasser- oder Naturschutz. Bei dem vertragsgegenständlichen Grundstück handelt es sich in der Natur um ein Baugrundstück und ist das Grundstück nicht kontaminiert. Die Baurechtsgeberin übernimmt daher jegliches Kontaminierungsrisiko.

Für alle bisher auf der Liegenschaft verrichteten Tätigkeiten sind sämtliche erforderlichen verwaltungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere des Abfall-wirtschafts-, Altlastensanie-

rungs- und des Wassergesetzes eingehalten worden. Es bestehen keinerlei behördliche Sicherungs-, Sanierungs- oder Beseitigungsaufträge oder sonstige behördliche Anordnungen, Vorkehrungen und Überprüfungsverfahren hinsichtlich der Liegenschaft.

Die Baurechtsgeberin sichert weiters zu, die Baurechtsnehmerin bei Inanspruchnahme durch Behörden oder Dritte, insbesondere bei Sicherungs-, Sanierungs- und Beseitigungsaufträgen und sonstigen behördlichen Anordnungen, die im Zusammenhang mit einer Altlast stehen, schad- und klaglos zu halten.

Für den Fall, dass die Liegenschaft vor dem Übergangsstichtag mit Abfällen kontaminiert wurde, übernimmt die Baurechtsgeberin die Kosten für die Bodenuntersuchung, Deponie- und Entsorgungskosten und Entsorgungsgebühren, sofern eine Entsorgung notwendig ist, sowie etwaige Transportkosten.

IX. Inländereigenschaft

Alle Vertragsparteien erklären an Eidesstatt, Deviseninländer nach den österreichischen devisenrechtlichen Bestimmungen zu sein.

X. Einverleibungsbewilligungen

Die Vertragsparteien erteilen daher ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Baurechtsvertrages über die Katastralgemeinde 19621 Wilhelmsburg nachstehende grundbücherliche Eintragungen und Einverleibungen vorgenommen werden können:

- a) die Eröffnung einer neuen Grundbuchseinlage für das Baurecht,
- b) ob der unter lit a) neu eröffneten Grundbuchseinlage die Einverleibung des Baurechts zur Gänze für die **GWS Neunkirchen Kommunal Planungs-, Errichtungs- und Servicegesellschaft m.b.H.**, FN 208373g,
- c) in der Aufschrift der EZ 490 die Ersichtlichmachung STAMMEINLAGE FÜR BAURECHTSEINLAGE gemäß lit a),
- d) im Lastenblatt der EZ 490 die Einverleibung des Baurechtes für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2083 an der Baurechtseinlage gemäß lit a)
- e) ob der EZ 490 die Ersichtlichmachung: BAURECHT an EZ neu gemäß lit. a) bis 31.12.2083

XI. Bevollmächtigung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit Frau Mag. Ivana Tunjic, geboren am 06.10.1992, Notarsubstitutin, oder Frau Mag. Sarah Glanz, geboren am 31.12.1987, Notarsubstitutin, beide Hauptplatz 23, 2700 Wiener Neustadt, Vollmacht, sämtliche Rechtshandlungen vorzunehmen, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages zur Herstellung des Parteiwillens anzubringen sowie sämtliche Schriftstücke, Anträge und auch Nachträge zu diesem Vertrag zu verfassen und in der erforderlichen Form zu fertigen, welche mit diesem Vertrag zusammenhängen und zu

dessen grundbücherlicher Durchführung erforderlich sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle für die Abwicklung dieses Vertrages allenfalls noch erforderlichen Unterschriften und Erklärungen zu leisten bzw. abzugeben. Die Bevollmächtigten sind dabei vom Verbot der Doppel- und/oder Mehrfachvertretung ausgenommen.

Diese Bevollmächtigung bezieht sich jedoch nicht auf materielle Vertragsinhalte, welche für die Vertragsparteien von rein wirtschaftlicher Bedeutung sind.

Die Vollmacht dient weiters zur Löschung von Pfandrechten oder von sonstigen Lasten sowie zur Abgabe von Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung und der Grundverkehrsbehörde, Gerichten und jenen Behörden, die öffentliche Forderungen verwalten, sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art. Diese Vollmacht gilt auch über den Tod der Vollmachtgeber hinaus.

XII. Auftrag zur Selbstberechnung

Die Vertragsparteien verweisen auf den dem öffentlichen Notar Mag. Michael Ofenböck gesondert erteilten Auftrag zur Bemessung von Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr im Wege der Selbstberechnung.

XIII. Öffentliche Abgaben, Gebühren und Kosten

Alle öffentlichen Abgaben und Gebühren, insbesondere Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Beglaubigungskosten, sowie Kosten für die Errichtung und Verbücherung des vorliegenden Vertrages, sowie die Kosten der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer samt aller Nebenleistungen, welcher Art immer, trägt die Bauberechtigte.

XIV. Schlussbestimmungen

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die die Bauberechtigte erhält. Die Baurechtsgeberin erhält eine Kopie.

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Sämtliche Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis.

Für den Fall, dass eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages teilweise oder zur Gänze unwirksam und/oder undurchführbar sind, berührt dies die Wirksamkeit und Durchführbarkeit der anderen Bestimmungen nicht. Die Vertragsteile vereinbaren, die unwirksame und/oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame und/oder durchführbare Bestimmung zu ersetzen, die in ihrem wirtschaftlichen Gehalt der unwirksamen und/oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommt. Dies gilt auch für Lücken im vorliegenden Vertrag.

Die Vertragsteile vereinbaren die ausschließliche Anwendung österreichischen Rechts unter Ausschluss österreichischer und sonstiger internationaler Kollisionsnormen.

Für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Vertragsverhältnis vereinbaren die Vertragsparteien das sachlich zuständige Gericht.

Für die Stadtgemeinde Wilhelmsburg:

.....
Stadtrat

.....
Bürgermeister

Genehmigt in der Sitzung des Gemeinderates vom

.....
Gemeinderat

.....
Gemeinderat

Neunkirchen, am

.....
GWS NEUNKIRCHEN KOMMUNAL
Planungs-, Errichtungs- und Service-
gesellschaft m.b.H. (FN 208373g)