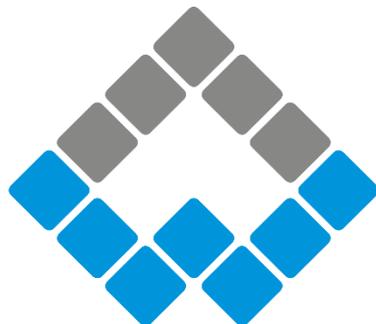


# Verfahrensbestimmungen



**WIRTSCHAFTSRAUM**  
**AMSTETTEN**  
GmbH

**Veräußerung Bauplatz B1-2**

## 1. Verfahrensgegenstand

- 1.1. Die Wirtschaftsraum Amstetten GmbH (im Folgenden „WRA“) ist auf Grund des Kaufvertrags vom 22.12.2020 (im Folgenden „KV ÖBB“) Eigentümerin der Liegenschaft EZ 3784, KG 03003 Amstetten, BG Amstetten, bestehend aus den Grundstücken Nr. 2937/16 und 2937/18 mit einer Gesamtfläche von 38.217 m<sup>2</sup> (im Folgenden „Projektgebiet“). Das Projektgebiet ist derzeit als „Bauland Kerngebiet – Aufschließungszone „BK – A 19 ZZ“ gewidmet. Konkret stellt sich das Projektgebiet wie folgt dar:



- 1.2. Das Projektgebiet ist auf Basis der zuletzt erfolgten Widmungsänderung auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung umgewidmet und auf Basis des – noch nicht verbücherten – Plans des Vermessungstechnikers Vermessung Schubert ZT GmbH vom 28.6.2022, GZ 31127-1A, in einzelne Bauplätze untergliedert worden. Die so neu geschaffenen Bauplätze sollen in weiterer Folge entweder an Projektpartner veräußert oder Projektpartnern Baurechte an diesen Bauplätzen eingeräumt werden. Konkret handelt es sich um die folgenden Bauplätze:

„Bauplatz B0 ecoplus“ bzw „Grundstück A“	Die im bürgerlichen Eigentum der ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH stehende Teilfläche (GST 2937/14, KG 03003 Amstetten) des Projektgebiets mit einer Gesamtgrundfläche von rund 9.074 m <sup>2</sup> .
„Bauplatz B1-2“ bzw „Grundstück B“ bzw der „Verfahrensgegenstand“	Die im bürgerlichen Eigentum von WRA stehende Teilfläche (künftiges GST 2937/20, KG 03003 Amstetten) des Projektgebiets mit einer Gesamtgrundfläche von rund 5.307 m <sup>2</sup> .
„Bauplatz B0 WRA-B3“ bzw „Grundstück C“	Die im bürgerlichen Eigentum von WRA stehende Teilfläche (GST 2937/16, KG 03003 Amstetten) des Projektgebiets mit einer Gesamtgrundfläche von rund 2.884 m <sup>2</sup> .
„Bauplatz B4-5-6“ bzw „Grundstück D“	Die im bürgerlichen Eigentum von WRA stehende Teilfläche (künftiges GST 2937/19, KG 03003 Amstetten) des Projektgebiets mit einer Gesamtgrundfläche von rund 4.138 m <sup>2</sup> .
„Bauplatz B7“ bzw „Grundstück E“	Die im bürgerlichen Eigentum von WRA stehende Teilfläche (künftiges GST 2937/21, KG 03003 Amstetten) des Projektgebiets mit einer Gesamtgrundfläche von rund 8.469 m <sup>2</sup> .
„Bauplatz B8“ bzw „Grundstück F“	Die im bürgerlichen Eigentum von WRA stehende Teilfläche (künftiges GST 2937/22, KG 03003 Amstetten) des Projektgebiets mit einer Gesamtgrundfläche von rund 802 m <sup>2</sup> .

1.3. Das Projektgebiet soll nach aktuellem Stand im folgenden Zeitrahmen entwickelt werden:

In einem ersten Schritt (Bauphase 1) soll der Bauplatz B0 ecoplus und allenfalls auch der Bauplatz B7 bebaut werden, wobei derzeit von einer Fertigstellung bis Mitte 2026 ausgegangen wird.

In einem zweiten Schritt (Bauphase 2) soll die nördliche Wohnbebauung B1-2 auf dem Bauplatz B1-2 errichtet werden, wobei sich die Errichtungsphase mit Bauphase 1 überlappen wird. Derzeit ist eine Fertigstellung von Bauphase 2 bis Ende 2026 angedacht.

In einer oder mehreren weiteren Bauphasen sollen dann die restlichen Bauplätze bebaut sowie die finale Ausgestaltung des öffentlichen Guts erfolgen. Die detaillierte Festlegung dieser Bauphasen ist derzeit noch nicht möglich. Es ist jedoch angedacht, dass das gesamte Quartier innerhalb eines Zeitrahmens von zehn Jahren fertiggestellt sein soll.

1.4. WRA beabsichtigt, im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens, den Bauplatz B1-2 (im Folgenden „*Verfahrensgegenstand*“) für die Errichtung von Wohngebäuden samt Geschäftsflächen zu veräußern. Der hinkünftige Erwerber hat sich in diesem Zusammenhang zu verpflichten, einen Kooperationsvertrag mit WRA, der sowohl Regelungen während der Bebauungsphase als auch danach enthält, abzuschließen sowie einen zwischen WRA und der Stadt Amstetten abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zu übernehmen. Schließlich ist der Erwerber verpflichtet, bei der bis voraussichtlich Ende 2026 vorzunehmenden Bebauung des Bauplatzes B1-2 die Vorgaben des für das Projektgebiet erlassenen städtebaulichen Qualitätssicherungsplans einzuhalten.

1.5. Die Durchführung des gegenständlichen Verfahrens zur Veräußerung von Bauplatz B1-2 soll aus derzeitiger Sicht zeitlich wie folgt strukturiert werden:

- Abgabe der Teilnahme- und Vertraulichkeitserklärungen (Beilage ./1.5) durch potentielle Bieter bis 24.4.2023;
- Datenraum 1. Phase von 26.4.2023 bis 24.5.2023;
- Abgabe Erstangebot bis 24.5.2023;

- Datenraum 2. Phase sowie Besprechungsrunden voraussichtlich von 5.6.2023 bis 26.6.2023;
- Vorlage verbindliches Letztangebot bis 26.6.2023;
- Ermittlung Bestbieter durch WRA bis 7.7.2023.

## **2. Teilnahmebedingungen**

- 2.1. Die Interessenten bzw Bieter können nur nach Maßgabe dieser Verfahrensbestimmungen am Bieterverfahren teilnehmen. Die Abgabe der Teilnahme- und Vertraulichkeitserklärung bzw des Angebots stellt eine unwiderrufliche Zustimmungserklärung zu diesen Verfahrensbestimmungen dar.
- 2.2. Das Bieterverfahren ist für WRA unverbindlich. WRA ist berechtigt, die Konditionen des Bieterverfahrens jederzeit beliebig abzuändern oder das Bieterverfahren gänzlich abzubrechen oder einzuschränken. Einzelne oder mehrere Teilnehmer am Bieterverfahren können von WRA ohne Bekanntgabe von Gründen nach Belieben von der Teilnahme am Bieterverfahren ausgeschlossen werden. Ein Recht der Bieter auf Teilnahme am Bieterverfahren oder auf die Übermittlung von Informationen oder Dokumenten besteht nicht.
- 2.3. WRA ist berechtigt, ungeachtet des Bieterverfahrens über den Verfahrensgegenstand frei zu verfügen und insbesondere diesen an einen oder mehrere Bieter oder Dritte zu veräußern. WRA kann nach Belieben Vereinbarungen über den Verfahrensgegenstand oder Teile davon treffen, das gilt insbesondere für Belastungen jeder Art und Optionseinräumungen. Ein Recht des jeweiligen Bieters, den Verfahrensgegenstand zu erwerben, besteht nicht.
- 2.4. Eine Teilnahme am Bieterverfahren durch eine bevollmächtigte bzw entsprechend beauftragte Person (z.B. Berater, Makler, Immobilientreuhänder etc) setzt voraus, dass die Identität des Bieters vollständig gegenüber WRA offengelegt wird und die Vollmacht bzw der Auftrag nachgewiesen wird. Jegliche Ansprüche der Vertreter

gegenüber WRA, wie insbesondere Honorar- oder Provisionsansprüche werden ausgeschlossen. Die Abgabe der Teilnahme- und Vertraulichkeitserklärung bzw die Angebotslegung gilt als Verzichtserklärung diesbezüglich.

- 2.5. Der Interessent bzw Bieter ist verpflichtet, die im Zuge des Bieterverfahrens erlangten bzw die damit in Zusammenhang stehenden Informationen vertraulich zu behandeln. Die Teilnahme am Bieterverfahren setzt daher die Übermittlung der firmenmäßig gefertigten Teilnahme- und Vertraulichkeitserklärung (Beilage ./1.5) voraus.

### **3. Verfahrensablauf**

- 3.1. Nach Übermittlung der firmenmäßigen Fertigung der Teilnahme- und Vertraulichkeitserklärung (Beilage ./1.5) bis spätestens 24.4.2023 an die KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH (in Folge kurz „KWR“) per E-Mail an [WRABauplatz1-2@kwr.at](mailto:WRABauplatz1-2@kwr.at), wird dem Interessent ein Zugang zu einem elektronischen Datenraum gewährt, in dem ein erster Teil der transaktionsrelevanten Unterlagen zum Verfahrensgegenstand enthalten ist (Datenraum Phase 1).

- 3.2. Dem Interessenten wird sodann bis spätestens drei Wochen nach erfolgter Freischaltung des Datenraum Phase 1 die Möglichkeit eingeräumt, für den verfahrensgegenständlichen Bauplatz B1-2 ein preisliches Angebot, vorbehaltlich einer im weiteren Verfahren noch durchzuführenden Überprüfung des Bauplatzes sowie einer erfolgten Einigung über den Kaufvertrag zu legen. Das Angebot ist schriftlich an

#### **Wirtschaftsraum Amstetten GmbH**

p.A. KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH

z.Hd. Dr. Paul Schmidinger

Fleischmarkt 1-5, 1010 Wien

zu übermitteln.

Für die Veräußerung wird ein Mindestpreis von zumindest EUR 168 / m<sup>2</sup> BGF oberirdisch (exkl USt) zuzüglich eines Betrags von EUR 30,00 / m<sup>2</sup> BGF oberirdisch (exkl USt), der als Beitrag für den Aufbau eines Quartiersmanagements vom Erwerber des verfahrensgegenständlichen Bauplatzes zu leisten ist, festgelegt. Ausgehend von einer erzielbaren Mindest-BGF oberirdisch von 20.226 m<sup>2</sup> ergibt das einen Mindestpreis inklusive Beitrag für den Aufbau des Quartiermanagements von EUR 4.004.748,00 (exkl USt). WRA behält sich vor, Angebote, die unter diesem Mindestpreis liegen, im weiteren Verfahren nicht weiter zu berücksichtigen.

Werden die Widmung für den Bauplatz B1-2 bzw die geltenden Bebauungsbestimmungen innerhalb von 10 Jahren ab der Veräußerung des Bauplatzes B1-2 adaptiert und kann in Folge entsprechend der dann aktuellen Bebauungsbestimmungen bzw der Widmung eine höhere BGF auf Bauplatz B1-2 erzielt werden, ist je zusätzlichem auf Basis der aktualisierten Bebauungsbestimmungen bzw der aktualisierten Widmung erzielbarem Quadratmeter BGF eine Kaufpreisnachbesserung auf Basis des angebotenen Quadratmeterpreises zuzüglich einer Wertsicherung nach VPI 2020 zu leisten (im Folgenden kurz „Kaufpreisbesserung“).

- 3.3. Dem Angebot des Interessenten sind Nachweise über die finanzielle Leistungsfähigkeit des Interessenten, insbesondere im Hinblick auf die Zahlung des Kaufpreises, aber auch im Hinblick auf die Finanzierung des auf dem Bauplatz zu errichtenden Bauprojekts beizuschließen (Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit durch Finanzierungszusagen im Hinblick auf den angebotenen Kaufpreis für den Bauplatz B1-2, Vorlage der letzten beiden Bilanzen). Ebenso ist mit Vorlage des Angebots die technische und organisatorische Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Hierzu hat der Interessent zumindest zwei Referenzprojekte für eine von ihm als Bauträger realisierte Wohnbebauung (Neubau) nachzuweisen, bei der die Schlussrechnung in den letzten sechs Jahren gerechnet ab Ende der Angebotsfrist für das Erstante Angebot gelegt wurde und dessen Baukosten gemäß ÖNORM B1801-1 (KG 1 – 6) größer als EUR 25.000.000,00 (exkl USt) waren.

- 3.4. Die seitens des Interessenten vorgelegten Angebote und Nachweise werden in weiterer Folge durch WRA, allenfalls auch unter Beziehung von externen Beratern, überprüft. Bei Nichterreichen der angeführten Mindestwerte behält sich WRA vor, den Interessenten von der weiteren Teilnahme am Verfahren auszuschließen, wobei keine diesbezügliche Verpflichtung seitens WRA besteht und die Entscheidungsfreiheit von WRA auch bei Nichterreichen der angeführten Mindestwerte uneingeschränkt bestehen bleibt.
- 3.5. Aufbauend auf dem von WRA erstellten Prüfungsergebnis und unter Berücksichtigung des seitens des Interessenten abgegebenen Angebotspreises werden sodann durch WRA die voraussichtlich 5 bestgereihten Interessenten ermittelt.
- 3.6. Den im Zuge der ersten Verfahrensstufe ermittelten 5 erstgereihten Interessenten wird sodann die Möglichkeit einer vertieften rechtlichen und technischen Überprüfung des Bauplatzes B1-2 eingeräumt. In diesem Zusammenhang wird daher für diese Interessenten ein um weitere Unterlagen ergänzter Datenraum (Datenraum Phase 2) freigeschalten. Ebenso werden den Interessenten in dieser Verfahrensphase bereits die Vertragsentwürfe für den Ankaufsvertrag sowie des Kooperationsvertrags, aber auch weitere projektbezogene Verträge – insbesondere der städtebauliche Vertrag – zur Prüfung offengelegt.
- 3.7. Für die Durchführung der Überprüfung dieser Unterlagen werden den Interessenten vier Wochen eingeräumt. In dieser Phase soll es dann zu Besprechungsrunden (voraussichtlich am 14.6.2023 bzw 15.6.2023) im Hinblick auf den abzuschließenden Kaufvertrag zwischen WRA und den jeweiligen Interessenten kommen.
- 3.8. WRA behält sich vor, auf Basis der Ergebnisse der Besprechungsrunden mit den Interessenten Anpassungen im Hinblick auf die offen gelegten Vertragsentwürfe für den Ankauf vorzunehmen. Die Übermittlung der allenfalls angepassten Entwürfe erfolgt zumindest eine Woche vor Abgabe des letztgültigen Angebots. In weiterer

Folge werden die Interessenten sodann eingeladen, ein verbindliches Angebot auf Basis der offengelegten Verträge für den Ankauf der Liegenschaft zu legen. Diesem Angebot sind Nachweise für die Finanzierung des Kaufpreises beizuschließen.

- 3.9. Die Ermittlung des Bestbieters erfolgt auf Basis der wirtschaftlichen und rechtlichen Bedingungen der Angebote.
- 3.10. Nach erfolgter Ermittlung des Bestbieters werden die entsprechenden Verträge auf deren Basis die finale Angebotslegung erfolgte, final ausgefertigt und – vorbehaltlich der Genehmigung durch die Gremien der WRA – ohne unnötigen Aufschub abgeschlossen werden. Die Abwicklung des Kaufvertrags wird durch die verfahrensbegleitende Rechtsanwaltskanzlei mit treuhändiger Sicherstellung der Kaufpreiszahlung erfolgen.

#### **4. Ansprechpartner und Anfragen**

- 4.1. Sollten sich im Zuge der Teilnahme am Bieterverfahren Widersprüche oder sonstige Unklarheiten ergeben, so ist dies vom Interessenten bzw Bieter gegenüber WRA schriftlich mitzuteilen. Fragen sind in der ersten Verfahrensstufe bis 17.5.2023 und in der zweiten Verfahrensstufe bis 19.6.2023 ausschließlich schriftlich an die E-Mail

[WRABauplatz1-2@kwr.at](mailto:WRABauplatz1-2@kwr.at)

zu richten.

- 4.2. WRA ist nicht verpflichtet, Anfragen des Interessenten bzw Bieters innerhalb einer bestimmten Frist zu beantworten. Anfragen des Interessenten bzw Bieters werden von WRA nur bearbeitet, wenn sie schriftlich übermittelt werden. Im Falle einer schriftlichen Anfrage behält sich WRA das Recht vor, die Beantwortung der Anfrage und dabei auch die Anfrage – ohne Bekanntgabe der Identität des Fragenden – gegenüber allen anderen Interessenten bzw Bieterern offenzulegen.

## **5. Allgemeine Bestimmungen**

- 5.1. Sämtliche Ansprüche von Interessenten und Bietern gegenüber WRA im Zusammenhang mit diesem Bieterverfahren (unabhängig davon, ob dieses eingeleitet wird oder nicht, abgebrochen wird oder sonst beendet wird) aus welchem Rechtsgrund auch immer, werden einvernehmlich ausgeschlossen. Die Abgabe der Teilnahme- und Vertraulichkeitserklärung bzw die Angebotslegung gilt als Verzichtserklärung diesbezüglich.
- 5.2. Das Bieterverfahren unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts und der Kollisionsnormen. Verfahrenssprache ist Deutsch.
- 5.3. Für aus und im Zusammenhang mit dem Bieterverfahren entstehende Streitigkeiten wird die ausschließliche Zuständigkeit des für Amstetten sachlich zuständigen Gerichts vereinbart.
- 5.4. WRA behält sich vor, das gegenständliche Verfahren jederzeit zu widerrufen und/oder abzuändern und/oder den verfahrensgegenständlichen Bauplatz B1-2 an einen Dritten Bieter zu veräußern oder von einer Veräußerung gänzlich abzusehen. Der Interessent verzichtet in diesem Zusammenhang auf jedwede Ersatzansprüche auf welcher Rechtsgrundlage auch immer. Eine Vergütung für die Ausarbeitung von Angeboten des Interessenten erfolgt nicht.