

BAURECHTSEXPOSÉ (Kurz-Exposé)

ÖBB-Stadtquartier Westbahnhof Villach 9500 Villach, Italiener Straße/Steinwenderstrasse

Referenznummer: K-168

Grundbuchstand:

GST 266/26, EZ 2339, KG 75454 Villach

ca. 18.730 m²



„Architekturbüro Public Office“, Bild mit KI-Adaption

Mindestbauzins: € 51.246,00 per anno (zzgl. USt.)

Angebotsfrist: 31.03.2027

Stand per 13.10.2026

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH

8020 Graz, Waagner-Biro-Strasse 108a/3. Stock

Mag. Markus Hohensasser +43 664 8417954

Immobilienvermittlung

markus.hohensasser@oebb.at

Allgemeine Liegenschaftsdaten

Kurzbeschreibung des Baurechtsobjekts

Zur Vergabe gelangt ein Baurecht für die Dauer **von 80 Jahren** auf Grundstücksparzelle 266/26, EZ 2339, KG 75454 Villach im Ausmaß von ca. 18.730 m². Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um zwei bestandsfreie, unbebaute Grundstücke, welche zur Bebauung vorgesehen sind. Sämtliche städtischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wie Wasser, Kanalisation, Fernwärme und Strom sind bei der Anschlussstelle (vorbeiführende Strasse) vorhanden. Zusätzlich befindet sich eine neu errichtete (Frühjahr 2026) Glasfaserleitung (Alpen Glasfaser – Magenta) in der nördlich vorbeiführenden Steinwender Straße.

Bauzins

Der **jährliche Mindestbauzins** für die gegenständliche Baurechtsliegenschaft beträgt:

€	51.246,00	
+ €	10.249,20	USt.
€	61.495,20	

Der Bauzins ist wertbeständig zu leisten. Als Maß für die Berechnung der Anpassung dient der von der Statistik Österreich monatlich verlautbarte Verbraucherpreisindex 2020 oder ein an seine Stelle tretender Index. Für die Berechnung der Gleitung ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung verlautbarte Indexzahl maßgeblich.

Die Baurechtsvergabe wird über eine öffentliche Ausschreibung eingeleitet. Alle Interessenten werden daher eingeladen **bis 31.03.2027 12:00 Uhr** (per Post oder Bote hier einlangend), ein verbindliches, ausschließlich schriftliches und unterfertigtes Angebot in einem geschlossenen Kuvert mit dem Vermerk „*Baurechtsverfahren ÖBB-Stadtquartier Westbahnhof Villach – Nicht öffnen!*“ unter Bezugnahme auf das vorliegende Baurechtsexposé und die darin enthaltenen Bedingungen samt den ausgefüllten und unterfertigten Unterlagen (Maklervertrag, Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung, Fragebogen zur Erfüllung der Bestimmungen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung gem. §§365m-z GewO 1994, Selbsterklärung des Kunden/des wirtschaftlichen Eigentümers, verbindliches Baurechtsangebot), an die

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
z.H. Herrn Mag. Markus Hohensasser
markus.hohensasser@oebb.at

zu senden. Die elektronische Übermittlung des Angebotes ist dezidiert ausgeschlossen! Die Sendung wird nach Ablauf der Angebotsfrist geöffnet. Im Falle des Vorliegens mehrerer Angebote behält sich die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH die Entscheidung zu weiteren Angebotsrunden vor. Die Interessenten werden ggf. schriftlich zu weiteren Bieterunden eingeladen.

Die abgegebenen Baurechtsangebote müssen in allen Bierrunden verbindlich sein. Sie sind vom Bieter zumindest bis **31.03.2028** aufrecht zu halten und haben auf einen ziffernmäßig bestimmten, jährlichen Bauzins als Nettobetrag in Euro zu lauten.

Für den Fall, dass mit dem Bestbieter – aus welchen Gründen auch immer – kein Vertrag zustande kommt, ist der Baurechtsgeber berechtigt, auf das Angebot des Zweitbestbieters zurückzugreifen, solange dieses gültig ist.

Ungeachtet dessen behält sich der Baurechtsgeber die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegenüber dem Bestbieter vor. Dies gilt gleichermaßen für den Zweitbestbieter, sofern mit diesem ebenfalls kein Vertragsabschluss zustande kommen sollte.

Die ÖBB-Infrastruktur AG und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH behalten sich das Recht vor, den dargestellten, geplanten Baurechtsprozess jederzeit einseitig abzuändern, zu unterbrechen, vorzeitig zu beenden oder abzubrechen. Die Bieter können daraus keinerlei Schadenersatzansprüche gegenüber der ÖBB-Infrastruktur AG und der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH ableiten.

Verspätet einlangende oder unverbindliche Angebote können ebenso wenig Berücksichtigung finden wie Angebote unter dem Mindestbauzins. Die Baurechtsvergabe erfolgt im Zuge eines schriftlichen Bestbieterverfahrens. Es wird weiters darauf hingewiesen, dass dieses Exposé, welches nach bestem Wissen erstellt wurde, als unverbindliche und freibleibende Einladung zur Anbotslegung zu verstehen ist. Für Druckfehler, Irrtümer und Unvollständigkeiten übernehmen wir keine Haftung.

Jeder Interessent ist verpflichtet die gesamten Ausschreibungsunterlagen schriftlich per Email anzufordern!

Der Interessent erhält daraufhin den Zugang zu einem Datenraum, in welchem sämtliche erforderliche Daten (Baurechts-Exposé inkl. aller Beilagen) zur Verfügung gestellt werden.

Kontakt:

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
Hr. Mag. Markus Hohensasser
markus.hohensasser@oebb.at