

VERTRAG gemäß § 1a der Bauordnung für Wien – BO für Wien

abgeschlossen zwischen den beiden Vertragspartnern

Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH

(FN 392212 h)

Wickenburggasse 19/Top 7, 1080 Wien

und

Stadt Wien

I. Präambel


Die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH beabsichtigt die Verwirklichung eines in Entsprechung der Ergebnisse eines "Kooperativen Verfahrens" geplanten Wohnbauvorhabens mit rund 100 bis voraussichtlich maximal 130 Wohnungen, Kindergartenräumen (mit einer Nutzfläche von mindestens 900 m² zuzüglich Außenflächen) sowie Gewerbeflächen mit einer voraussichtlichen Gesamtnutzfläche zwischen ca. 8.500 m² und 12.150 m².

Beabsichtigt ist die Errichtung von Gebäuden, die sich im Rahmen des von 2. Juni 2016 bis 14. Juli 2016 öffentlich aufgelegten Planentwurfs 8125 einschließlich möglicher unwesentlicher Änderungen dieses Planentwurfs, die eine neuerliche öffentliche Auflage dieses Planentwurfs nicht erforderlich machen, bewegen.

Die letztendlich verwirklichte Gestaltung und daher auch erzielbare Nutzfläche ist unter anderem abhängig von Entscheidungen der Baubehörde im Verfahren über die Baubewilligung, sowie insbesondere auch maßgeblich von der Zustimmung der angrenzenden Grundeigentümerin (Österreichische Bundesbahnen) im Zusammenhang mit dem behördlich vorgeschriebenen Belichtungsnachweis.

Grundlegende öffentliche Interessen für die Projektverwirklichung sind

- die Schaffung von zusätzlichem leistbarem Wohnraum,



- die Errichtung eines Kindergartens, der zu Konditionen des leistbaren Wohnens angeboten werden soll, sowie
- ein Beitrag zur Anpassung der verkehrstechnischen Infrastruktur aufgrund der verkehrlichen Auswirkungen der Projektrealisierung.

Mit diesem Vertrag werden daher die von der Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH übernommenen Leistungen im Sinne eines Beitrages zur Vorsorge ausreichender Flächen für leistbaren Wohnraum und für den Betrieb eines Kindergartens sowie durch eine Beteiligung an den der Stadt durch die Änderung der Flächenwidmung und die Verwirklichung des Bauvorhabens erwachsenden Kosten der Infrastruktur geregelt.

II. Grundflächen, auf die sich die Vereinbarung bezieht

Die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaften EZ 3384, bestehend aus den Grundstücken Gst.Nr. 314/25, 314/26, 314/27 und 314/28 mit einer Gesamtfläche von 4.149 m² sowie EZ 304, bestehend aus dem Grundstück Gst.Nr. 451/2 mit einer Fläche von 1.549 m², jeweils KG 01210 Penzing, mit den Liegenschaftsadressen 1140 Wien, Cumberlandstraße 38, 38A (EZ 3384) und 38B (EZ 304). Dabei handelt es sich um die Grundflächen, auf die sich die Vereinbarung bezieht.

III. Wirksamwerden der Leistungspflichten, Rücktrittsrechte, Haftungsausschluss bei Rückwidmung

Dieser Vertrag wird zunächst von der Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH unterfertigt. Wird der Vertrag nicht binnen acht Monaten ab Vertragsunterfertigung durch die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH auch von der Stadt Wien unterfertigt (inklusive Genehmigung des Abschlusses dieses Vertrages durch die für dieses Rechtsgeschäft zuständigen Gremien der Stadt Wien), so ist die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH berechtigt, ohne Nachfristsetzung von diesem Angebot zum Vertragsabschluss mittels eingeschriebenen Briefs zurückzutreten.

Mit Vertragsunterfertigung durch beide Vertragspartner (inklusive Genehmigung des Abschlusses dieses Vertrages durch die für dieses Rechtsgeschäft zuständigen Gremien der Stadt Wien) tritt dieser Vertrag in Kraft.

Zur Verwirklichung des Bauvorhabens sind entsprechende Planungsakte der Stadt Wien (Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes) erforderlich. Das Wirksamwerden der Leistungspflichten dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch die Kundmachung der entsprechenden Planungsakte der Stadt Wien.

Werden die Planungsakte der Stadt Wien, die Grundvoraussetzung für die Umsetzbarkeit des unter Punkt I des Vertrages beschriebenen Bauvorhabens sind, nicht bis längstens acht Monate ab Genehmigung des Abschlusses dieses Vertrages durch die für dieses Rechtsgeschäft zuständigen Gremien der Stadt Wien und Unterfertigung des Vertrages seitens der Stadt Wien kundgemacht, so ist die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH berechtigt, ohne Nachfristsetzung von diesem Vertrag mittels eingeschriebenen Briefs zurückzutreten. Mit erfolgtem Rücktritt tritt dieser Vertrag in allen Punkten außer Kraft; diesfalls haften die Vertragspartner nicht für Ansprüche aus und in Zusammenhang mit diesem Vertrag.

Wird die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) für die Projektfläche nachträglich (nach Erlass der Planungsakte der Stadt Wien) geändert (Rückwidmungen), so verzichtet die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH für sich und ihre Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Wien auf Entschädigungsansprüche, auf welcher Rechtsgrundlage auch immer, wenn

- i.) die Flächenwidmung für die Projektfläche nicht bis zum 31.12.2026 durch entsprechende Baueinreichungen zur Gänze ausgeschöpft wird und die Flächenwidmung bloß auf den tatsächlich konsumierten Umfang angepasst wird oder
- ii.) bewilligte Bauvorhaben nicht innerhalb der nach der BO für Wien bzw. in den Baubewilligungsbescheiden vorgesehenen Fristen fertiggestellt werden oder
- iii.) die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH aus welchen Gründen auch immer ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt und sich damit die Voraussetzungen für die durch die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) intendierte Nutzung als nicht gegeben erweisen.

IV. Leistungspflichten

Die Leistungspflichten der Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH werden dem Grunde nach, unbeschadet der zum Teil erst später eintretenden Fälligkeit, mit dem Zeitpunkt der Kundmachung der Planungsakte der Stadt Wien wirksam.

Die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH verpflichtet sich, auf eigene Kosten die nachfolgenden Leistungen zu erbringen:

1. Beitrag zu „Leistbarem Wohnen“:

1.1. Leistungspflicht:

Die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH verpflichtet sich, mindestens 10 % der neu zu errichtenden Wohnnutzfläche als leistbaren Wohnraum zu errichten und zur Verfügung zu stellen.

Unter leistbarem Wohnraum sind Wohneinheiten zu verstehen, die nach Wahl der Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH entweder

- den Kriterien der Wohnbauinitiative 2015 (Bestimmungen des Beschlusses des Gemeinderates vom 26.11.2014; PrZ. 03035-2014/0001-GWS) und den dazu von der zuständigen Fachdienststelle der Stadt Wien (MA 50) veröffentlichten Regelungen entsprechen oder
- den Kriterien einer Nachfolge-Wohnbauinitiative oder sonstiger Nachfolgemodelle der Wohnbauinitiative 2015 entsprechen oder
- unter Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauinvestitionsbank (Bundesgesetz über die Errichtung einer Wohnbauinvestitionsbank, BGBl. I Nr. 157/2015) errichtet werden oder
- nach den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 samt Durchführungsverordnungen gefördert und errichtet werden.

1.2. Frist, Fälligkeit:

Die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH verpflichtet sich zur Errichtung und Zurverfügungstellung des unter Punkt IV.1.1 des Vertrages näher beschriebenen leistbaren Wohnraums bis längstens fünf Jahre ab Einreichung der ersten Baube-

ginnanzeige für eine Bauführung auf einer der unter Punkt II des Vertrages näher bezeichneten Grundstücke. Bei wichtigen von der Cumberland 38 Liegenschaftsbesitz GmbH nicht verschuldeten Gründen (z.B. witterungsbedingt) verlängert sich diese Frist um sechs Monate.

1.3. Vertragsstrafe:

Werden die jeweiligen leistbaren Wohnungen gemäß Punkt IV.1.1 des Vertrages nicht innerhalb der unter Punkt IV.1.2 des Vertrages genannten Frist vertragsgemäß, d.h. auch den kundgemachten baulichen Qualitätsanforderungen entsprechend, ausgeführt, errichtet und zur Verfügung gestellt oder werden aufgrund von Anlassfällen trotz Aufforderung durch die Stadt Wien die vereinbarten Mietzinsbedingungen nicht eingehalten, ist die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH zur Leistung einer Vertragsstrafe in Höhe von EUR 5.000,-- inkl. allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe je angefangener Woche des (auch nur Teil-)Verzugs, so lange der (auch nur Teil-)Verzug besteht, verpflichtet. Diese Vertragsstrafe ist mit insgesamt EUR 380.000,-- inkl. allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe beschränkt.

2. Errichtung und Bereitstellung eines Kindergartens:

2.1. Leistungspflicht:

Die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH verpflichtet sich weiters, auf eigene Kosten auf den Grundstücken Gst.Nr. 451/2 und Gst.Nr. 314/27, KG Penzing, einen nach den jeweils geltenden Vorschriften der Stadt Wien bewilligungsfähigen mindestens sechsruppigen Kindergarten mit einer Nutzfläche von mindestens 900 m² zuzüglich Außenflächen unter Einhaltung des hierfür vorgesehenen Raum- und Funktionsprogrammes zu planen und zu errichten sowie sich um die entgeltliche Zurverfügungstellung dieses Kindergartens zu Konditionen des leistbaren Wohnbaus zu bemühen. Ein zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung den Vorschriften der Stadt Wien entsprechendes Raum- und Funktionsprogramm ist diesem Vertrag als Beilage ./1 angeschlossen.

2.2. Frist, Fälligkeit:

Die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH verpflichtet sich zum Bau und zur Fertigstellung des Kindergartens samt Außenflächen gemäß Punkt IV.2.1 des Vertrages in einem Zug bis längstens fünf Jahre ab Einreichung der ersten Baube-

ginnanzeige für eine Bauführung auf einer der unter Punkt II des Vertrages näher bezeichneten Liegenschaften, spätestens jedoch bis zur Abgabe der ersten Fertigstellungsanzeige für eine Bauführung auf diesen Liegenschaften und zur unmittelbar anschließenden Zurverfügungstellung des Kindergartens gemäß Punkt IV.2.1 des Vertrages. Bei wichtigen von der Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH nicht verschuldeten Gründen (z.B. witterungsbedingt) verlängert sich diese Frist um sechs Monate.

2.3. Vertragsstrafe:

Werden die Kindergartenräumlichkeiten gemäß Punkt IV.2.1 des Vertrages nicht innerhalb der unter Punkt IV.2.2 des Vertrages genannten Frist errichtet und entsprechend zur Verfügung gestellt, ist die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH zur Leistung einer Vertragsstrafe in Höhe von EUR 10.000,-- inkl. allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe je angefangenem Monat des (auch nur Teil-)Verzugs, so lange der (auch nur Teil-)Verzug besteht, verpflichtet. Diese Vertragsstrafe ist mit insgesamt EUR 120.000,-- inkl. allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe beschränkt.

3. Infrastrukturkostenbeitrag zum Umbau des Kreuzungsbereichs Cumberlandstraße/Einwanggasse:

Auf Grund des Bauvorhabens der Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH sowie der von der geplanten Änderung der Flächenwidmung ebenfalls betroffenen Bauvorhaben auf den ebenso im Plangebiet liegenden Liegenschaften und der damit einhergehenden verkehrlichen Auswirkungen der Projektrealisierungen muss unter anderem der Kreuzungsbereich Cumberlandstraße/Einwanggasse in Abstimmung mit den verkehrstechnischen Erfordernissen und mit den Ergebnissen des durchgeführten Beteiligungsprozesses von der Stadt Wien umgebaut werden.

3.1. Leistungspflicht:

Die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH verpflichtet sich zur Kostenübernahme für die Planung und Errichtung des Kreuzungsumbaus (Straßenbau inkl. Bodenmarkierungen und Verkehrszeichen, Verkehrslichtsignalanlage, Beleuchtung) Cumberlandstraße/Einwanggasse mit einem Höchstbetrag von maximal EUR 320.000,-- (inkl. aller Abgaben und Gebühren, jedoch exklusive USt.).

Die Beauftragung der Planungs-, Bau-, Dienst- und Lieferleistungen durch die Fachdienststellen (MA 28, MA 33, MA 42) erfolgt (bis zu einer Auftragssumme von insgesamt maximal EUR 320.000,--) im Namen und auf Rechnung der Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH.

Die Bauaufsicht, die formale Übernahme der Bauleistungen ebenso wie die Gewährleistungsverfolgung bzw. Koordination der Mängelbehebung erfolgt ausschließlich durch die Fachdienststellen (MA 28, MA 33, MA 42).

3.2. Fälligkeit und Rechnungslegung:

Der von der Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH letztlich zu tragende Kostenbeitrag wird – bis zur maximalen Höhe von EUR 320.000,-- (dieser Höchstbetrag versteht sich inklusive aller Abgaben und Gebühren, jedoch exklusive USt.) – nach den tatsächlich anfallenden Kosten von den Auftragnehmern direkt an die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH verrechnet. Dazu werden die Rechnungen der ausführenden Firmen von der jeweils zuständigen Fachdienststelle (MA 28, MA 33, MA 42) geprüft und von der Stadt Wien an die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH zur Anweisung übermittelt.

Die Rechnungslegung erfolgt nach Leistungsfortschritt. Die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH ist berechtigt, den Leistungsfortschritt zu überprüfen und in die Bezug habenden Unterlagen Einsicht zu nehmen.

Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage netto ohne Abzüge nach ordnungsgemäßigem Eingang der geprüften Rechnung bei der Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH.

3.3. Vertragsstrafe:

Gerät die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungspflicht gemäß Punkt IV.3.1 in Verbindung mit Punkt IV.3.2 des Vertrages in (auch nur Teil-)Verzug ist die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH zur Leistung einer Vertragsstrafe in der Höhe von EUR 5.000,-- inkl. allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe je angefangener Woche des Verzugs, so lange der (auch nur Teil-)Verzug besteht, verpflichtet. Diese Vertragsstrafe ist mit insgesamt EUR 320.000,-- inkl. allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe beschränkt.

4. Allgemeine Bestimmungen zu den Vertragsstrafen:

Vertragsstrafen sind verschuldensunabhängig und unterliegen nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht. Vertragsstrafen sind kumulativ, jedoch insgesamt mit der sich aus den Punkten IV.1.3, IV.2.3 und IV.3.3 ergebenden Gesamtsumme in der Höhe von EUR 820.000,-- inkl. allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe beschränkt. Der Nachweis eines Schadens ist zur Geltendmachung der Vertragsstrafe nicht erforderlich. Die Vertragsstrafe stellt ferner lediglich einen Mindestersatz dar und besteht zusätzlich zum Erfüllungsanspruch der Stadt Wien. Ein über die Vertragsstrafe hinausgehender Schaden ist nach den gesetzlichen Voraussetzungen zu ersetzen. Für den Fall, dass die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH nachweisen kann, dass sie oder ihre Erfüllungsgehilfen den Verzug nicht verschuldet haben, ist die Vertragsstrafe für die betreffende Maßnahme mit höchstens vier Wochen beschränkt. Für den Fall, dass der Grund für den Verzug mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungspflichten nachweislich und überwiegend in der Sphäre der Stadt Wien liegt, gelangen die Bestimmungen der Punkte IV.1.3, IV.2.3 bzw. IV.3.3 des Vertrages nicht zur Anwendung.

V. Sicherstellungsmittel

1. Zur Sicherstellung der die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH oder deren jeweiligen Rechtsnachfolger aus diesem Vertrag treffenden Verpflichtungen gemäß Punkt IV.1 (leistbares Wohnen) und Punkt IV.2 (Kindergarten) des Vertrages verpflichtet sich die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH zum Zeitpunkt der Einreichung der ersten Baubeginnsanzeige für eine Bauführung auf einer der unter Punkt II des Vertrages näher bezeichneten Grundstücke eine abstrakte, unwiderrufliche Bankgarantie eines im EWR ansässigen Kreditinstituts erstklassiger Bonität (zumindest Standard & Poor's Longterm Issue Credit Rating BBB- oder vergleichbare Ratings vergleichbarer Ratingagenturen) in Entsprechung des Musters einer Erfüllungsgarantie (Beilage ./2) beizubringen. Die Abwicklungssprache muss stets deutsch sein. Die Erfüllungsgarantie hat folgende Mindestanforderungen zu erfüllen.

Der Garantiebtrag muss auf mindestens EUR 500.000,-- (der Garantiebtrag deckt somit in jedem Fall auch die maximalen Vertragsstrafen nach Punkt IV.1.3 und Punkt IV.2.3 des Vertrages ab) lauten.

Die Gültigkeit dieser Erfüllungsgarantie muss mindestens bis zur vollständigen (kumulativen) Erfüllung der die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH treffenden Leistungspflichten gemäß Punkt IV.1 und Punkt IV.2 des Vertrages (d.h. Fertigstellung und erstmaliges Zurverfügungstellen, d.h. Anbieten in geeigneter Weise z.B. mit Schaltung von Inseraten oder Vermittlungstätigkeit eines Immobilienmaklers) gegeben sein. Droht diese Erfüllungsgarantie abzulaufen und wird diese nicht bis drei Monate vor Ablauf durch eine neue Erfüllungsgarantie ersetzt, ist die Stadt Wien zur Ziehung dieser Erfüllungsgarantie berechtigt.

Diese Erfüllungsgarantie hat die Bestimmung zu enthalten, dass der Abruf des besicherten Betrages ohne Prüfung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung mit der Erklärung, dass der Garantiefall eingetreten ist, erfolgen kann.

Der Abruf dieser Erfüllungsgarantie muss auch durch mehrere Teilabrufungen bis zum garantierten Betrag zulässig sein.

Die abstrakte Garantieerklärung muss dem österreichischen Recht und der ausschließlichen Zuständigkeit des für Handelssachen zuständigen Gerichts in Wien unterliegen.

2. Zur Sicherstellung der die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH oder deren jeweiligen Rechtsnachfolger aus diesem Vertrag treffenden Verpflichtung gemäß Punkt IV.3 des Vertrages (Infrastrukturkostenbeitrag für den Umbau des Kreuzungsbereiches) verpflichtet sich die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH mit einseitiger Unterfertigung dieses Vertrages und Übermittlung an die Stadt Wien eine abstrakte, unwiderrufliche Bankgarantie eines im EWR ansässigen Kreditinstituts erstklassiger Bonität (zumindest Standard & Poor's Longterm Issue Credit Rating BBB- oder vergleichbare Ratings vergleichbarer Ratingagenturen) in Entsprechung des Musters einer Erfüllungsgarantie (Beilage ./2) gemäß den Anforderungen der nachstehenden Punkte beizubringen (im Original) und wird eine Kopie dieser Erfüllungsgarantie dem Vertrag als Beilage ./3 angeschlossen. Die Abwicklungssprache muss stets deutsch sein. Die Erfüllungsgarantie hat folgende Mindestanforderungen zu erfüllen.

Der Garantiebtrag muss auf mindestens EUR 320.000,-- lauten.



Die Gültigkeit dieser Erfüllungsgarantie muss grundsätzlich bis zur vollständigen Erfüllung der die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH treffenden Leistungspflichten gemäß Punkt IV.3 des Vertrages, längstens jedoch bis 3 Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens (Abgabe der letzten Fertigstellungsanzeige) auf den unter Punkt I des Vertrages näher bezeichneten Liegenschaften gegeben sein. Dieser Fertigstellungszeitpunkt des Bauvorhabens ist umgehend und nachweislich an die Stadt Wien auch gemäß Punkt IX. des Vertrages zu melden. Eine diesbezüglich verspätete Meldung hemmt den dreijährigen Fristenlauf. Droht diese Erfüllungsgarantie abzulaufen und wird diese nicht bis drei Monate vor Ablauf durch eine neue Erfüllungsgarantie ersetzt, ist die Stadt Wien zur Ziehung dieser Erfüllungsgarantie berechtigt. Die Stadt Wien hat jedenfalls dafür Sorge zu tragen, dass es bei der Beauftragung der Planungs-, Bau-, Dienst- und Lieferleistungen durch die Fachdienststellen zu keinen Verzögerungen kommt, die eine unverhältnismäßig lange Gültigkeitsdauer der Erfüllungsgarantie erforderlich machen würden. Diese Erfüllungsgarantie hat die Bestimmung zu enthalten, dass der Abruf des besicherten Betrages ohne Prüfung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung mit der Erklärung, dass der Garantiefall eingetreten ist, erfolgen kann.

Der Abruf dieser Erfüllungsgarantie muss auch durch mehrere Teilabrufungen bis zum garantierten Betrag zulässig sein.

Die abstrakte Garantieerklärung muss dem österreichischen Recht und der ausschließlichen Zuständigkeit des für Handelssachen zuständigen Gerichts in Wien unterliegen.

3. Die Stadt Wien ist berechtigt, die Erfüllungsgarantien gemäß den Punkten V.1 und V.2 des Vertrages für alle Ansprüche aus diesem Vertrag inklusive für allfällige Vertragsstrafen unter Mahnung und Gewährung einer 30-tägigen Nachfrist in Anspruch zu nehmen.

Mit vollständiger Erfüllung der die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH nach diesem Vertrag treffenden Leistungspflichten sind die Erfüllungsgarantien – sofern sie nicht oder nur zum Teil in Anspruch genommen wurden – dem Garantiegeber unverzüglich im Original zurückzustellen.

VI. Kosten, Steuern und Gebühren

Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages sowie die mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages allenfalls verbundenen Gebühren und Verkehrsteuern, insbesondere auch eine allenfalls zu leistende Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe werden von der Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH getragen.

Jede Vertragspartei trägt ihre eigenen Kosten aus und im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung sowie Erfüllung und Durchsetzung dieses Vertrages, einschließlich die jeweiligen eigenen Kosten der rechtlichen, steuerlichen oder sonstigen Beratung, selbst.

VII. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Dieser Vertrag und dessen Rechtswirksamkeit, Auslegung und Erfüllung unterliegen dem österreichischen Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen. Die allfällige Anwendbarkeit des Wiener UN-Übereinkommens über Verträge über den internationalen Warenkauf ist ausgeschlossen.

Für alle Streitigkeiten oder Ansprüche, die sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergeben oder sich auf dessen Abschluss, Gültigkeit, Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, ist das sachlich in Handelssachen für Wien zuständige Gericht ausschließlich zuständig.

VIII. Haftung und Rechtsnachfolge

Die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH verpflichtet sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Leistungspflichten vollinhaltlich auf allfällige Rechtsnachfolger an den in Punkt II des Vertrages genannten Grundstücken oder an Teilen dieser Grundstücke zu überbinden (§ 1a Abs. 5 BO für Wien) und dafür Sorge zu tragen, dass sich diese Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Wien zur vollumfänglichen Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrages und zur weiteren Überbindung der Pflichten aus diesem Vertrag auf weitere Rechtsnachfolger verpflichten und hält die Stadt Wien diesbezüglich schad- und klaglos. Mehrere Rechtsnachfolger haften solidarisch.

Von der Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH wird beabsichtigt, im Zuge der Projektverwirklichung zumindest teilweise Wohnungseigentum zu begründen und diese Teile der Projektfläche im Wohnungseigentum bzw. zu begründenden Wohnungseigentum (Wohnungseigentumswerber) abzuverkaufen.

Abweichend von der allgemeinen Überbindungsverpflichtung auf Rechtsnachfolger werden daher nur für den Fall der Wohnungseigentumsbegründung die Leistungspflichten von der Überbindung auf die künftigen Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentumswerber (sofern nicht ein einziger Rechtsnachfolger mehr als 10 Wohnungen oder mehr als 10% der Nutzfläche erwirbt) ausgenommen, um so eine Verwertung im Wohnungseigentum zu ermöglichen. Für die von der Überbindung ausgenommenen Leistungspflichten haftet die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH sowie alle Rechtsnachfolger, außer sie haben nicht mehr als 10 Wohnungseigentumseinheiten oder nicht mehr als 10% der gesamten Nutzfläche erworben, unvermindert und solidarisch fort, bis diese Verpflichtungen durch vollständige Erfüllung enden.

Den gemäß dieser Bestimmung von der Überbindungspflicht ausgenommenen Wohnungseigentümern oder Wohnungseigentumswerbenden ist jedoch die uneingeschränkte Pflicht zur Duldung der dauerhaften Leistungspflichten (Zurverfügungstellung von leistbarem Wohnraum; Kindergartenbetrieb) samt Verpflichtung zur Überbindung dieser Duldungspflicht an ihre Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

Ungeachtet einer Übertragung auf einen Rechtsnachfolger haftet die übertragende Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH für die Erfüllung der Pflichten aus diesem Vertrag solidarisch mit solchen Rechtsnachfolgern fort und hält die Stadt Wien aus einer allfälligen Rechtsnachfolge schad- und klaglos.

IX. Mitteilungen

Sämtliche Erklärungen und Mitteilungen gemäß diesem Vertrag sind schriftlich durch einen hierzu berechtigten Vertreter des jeweiligen Vertragspartners abzugeben und an den Empfänger persönlich zu übergeben oder durch eingeschriebenen Brief, durch Kurierdienst mit Empfangsbestätigung, durch Telefax mit Sendebestätigung oder per E-Mail mit rückbestätigtem Empfang zu senden.

Die Erklärungen und Mitteilungen sind an die unten angegebene Adresse oder an eine Adresse zu senden, die unter Einhaltung dieser Regelung unter Bezugnahme auf diese Vertragsbestimmung bekannt gegeben wurde:

Für die Stadt Wien:

Magistratsdirektion - Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK

1010 Wien, Lichtenfelsgasse 2, Stiege 5, Halbstock, Tür 201

z.H. Dr. Daniela Strassl

E-Mail: daniela.strassl@wien.gv.at und in Kopie an post@md-bd.wien.gv.at

Für die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH:

Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH

Wickenburggasse 19/Top 7, 1080 Wien

z.H. Geschäftsführer Boris Schwarz

E-Mail: bs@sprealinvest.at

Der Zugang von Mitteilungen wird widerlegbar vermutet

- im Falle der persönlichen Übergabe zum Zeitpunkt der Übergabe,
- im Falle eines eingeschriebenen Briefes oder durch Kurierdienst im Inland drei Werktagen, im Ausland fünf Werktagen, jeweils nach Aufgabe bei der Post oder dem Kurierdienst, und
- im Falle der Übermittlung per Telefax oder E-Mail zum Zeitpunkt, an dem das Telefax oder E-Mail gesendet ist.

Fällt ein solcher Zeitpunkt auf einen Tag, der beim Empfänger kein Werktag ist, so gilt der nächstfolgende Werktag als Zugangszeitpunkt.

Der Empfang von Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag durch die Rechtsvertretung der Vertragspartner begründet oder ersetzt nicht den Zugang der Mitteilungen an die Vertragspartner selbst. Für die Wirksamkeit des Zuganges einer Mitteilung bei einem Vertragspartner ist es unerheblich, ob die Mitteilung der Rechtsvertretung bzw. dem Berater dieses Vertragspartners nachrichtlich zugegangen ist; dies gilt unabhängig davon, ob dieser Vertrag den Zugang vorsieht.

X. Schlussbestimmungen

Alle diesem Vertrag angeschlossenen Beilagen bilden einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages.

Erfüllungsort für diesen Vertrag ist Wien.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit, Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt diejenige rechtlich zulässige, wirksame und durchführbare Bestimmung als vereinbart, die dem Sinn und Zweck der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung nach Gegenstand, Maß, Zeit, Ort oder Geltungsbereich am nächsten kommt. Dasselbe gilt entsprechend für allfällige Lücken in diesem Vertrag.

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von sämtlichen Vertragspartnern zu unterfertigen ist, sofern nicht eine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieser Schriftformklausel.

Abgesehen von der Überbindung von Pflichten aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger gemäß Punkt VIII des Vertrages gelten sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ausschließlich für die Vertragspartner und können Dritte keine Rechte aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag geltend machen.

Die Nichtausübung oder nicht sofortige oder nicht gänzliche Ausübung eines Rechtes gemäß diesem Vertrag durch einen Vertragspartner hat nicht zur Folge, dass dieses Recht später nicht mehr ausgeübt werden kann. Daraus folgt jedoch keine Verlängerung gesetzlicher oder vertraglicher Fristen. Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gilt ein Verzicht auf ein Recht nach diesem Vertrag nur für diesen einen Fall und Zweck.

Dieser Vertrag und alle Urkunden, auf die in diesem Vertrag Bezug genommen wird, enthalten abschließend alle Vereinbarungen der Vertragspartner in Bezug auf den Gegenstand dieses Vertrages. Allfällig frühere in diesem Zusammenhang getroffene

Absprachen, (Garantie-)Erklärungen und Vereinbarungen der Vertragspartner, mögen diese schriftlich oder mündlich zustande gekommen sein, treten mit Vertragsunterfertigung beider Vertragspartner außer Kraft.

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welchen jeder Vertragspartner eine erhält.

Beilagen:

Beilage ./1: Raum- und Funktionsprogramm für einen Kindergarten mit sechs Gruppen

Beilage ./2: Muster einer Erfüllungsgarantie

Beilage ./3: Kopie der Erfüllungsgarantie (zu Punkt V.2.)

Wien, am 12.10.2017



(Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH)

Wien, am 17.5.2018

.....
Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 28
Straßenverwaltung und Straßenbau
1171 Wien, Lienfeldergasse 96
4000-DW, Fax: 4000-99-49610
E-Mail: post@ma28.wien.gv.at

(Stadt Wien – MA 28)

**Raum- und Funktionsprogramm
Kindergarten mit 6 Gruppen**

Basismodul	Minimum	Standard MA 10	Räume der jeweiligen Funktionsgruppe
Kinder/Gruppe	20 Kinder	25 Kinder	
Gesamtkinderanzahl	120 Kinder	150 Kinder	
Mietfläche/Gruppe	150 m ²	180 m ²	
Mietfläche/Kind	7,5 m ²	7,2 m ²	
Gesamtmietfläche	900 m ²	1080	
diese setzt sich zusammen aus			
Gruppenräume und Nebenflächen	600 m ²	640 m ²	Gruppenraum, Garderoberraum, Sanitärraum, Abstellraum
Büro- und Personalräume	48 m ²	90 m ²	Büro Leitung, Besprechungsraum, Sozialraum, Personalgarderobe, Personalwaschraum mit WC, Personal-WC
Essen, Bewegung, multifunktionale Flächen	112 m ²	120 m ²	Bewegungsraum, multifunktionale Fläche/Marktplatz u.dgl. mit oder ohne Bistro/Speisebereich, Küche, Speis, Raum für Kühlgeräte
Sonstige Flächen	50 m ²	90 m ²	Behinderten-WC, Putzmittelraum, allgemeiner Abstellraum, Kinderwagenabstellraum, Raum für Gartenspielegeräte, Garten-WC
Verkehrsflächen	90 m ²	140 m ²	Der Verkehrsflächenanteil im Basismodul beträgt ca. 15 % der Summe der Nutzflächen und Sanitärflächen

Zusatzmodule	10 - 30 m ²	12 - 20 m ²	Garderoberraum, Sanitärraum, Abstellraum betriebspezifische Therapieräumlichkeiten
Nebenräume Bewegungsraum			
Therapieraum			

Zusatzflächen, für die eine Mietreduktion erforderlich ist	insgesamt (Basismodul + Zusatzfläche) max. 20 % der Summe der Nutzflächen und Sanitärflächen	Verkehrsflächen über die des Basismoduls hinaus; die Summe der Verkehrsflächen von Basismodul plus Zusatzfläche darf maximal 20 % der Summe der Nutzflächen und Sanitärflächen betragen
ungünstige Raumkonfiguration, dadurch höherer Verkehrsflächenanteil		
Mehrgeschosszuschlag	30 - 60 m ²	z.B. für zusätzlich erforderliche Küchen, Behinderten-WC, Nebenräume etc.

Hausnebenräume (Waschküche, Müllraum, Lager etc.) können ev. mit der Hausanlage mitbenutzt werden und sind nicht in der angegebenen Mietfläche enthalten (allenfalls zu einem geringeren Mietpreis)

Haustechnikflächen sind nicht Bestandteil der Mietfläche, sondern Allgemeinräume der Anlage

Freiflächen: Der Zielwert der Stadt Wien liegt bei mindestens 8 m² Spielfläche pro Kind. Laut Wiener Kindergartenverordnung muss jeder Kindergarten einen im Freien gelegenen Spielplatz aufweisen, der ausreichend, um den die Einrichtung besuchenden Kindern Gelegenheit zur Bewegung in freier Luft zu bieten. Kann im verbaute Gebiet kein eigener Spielplatz bereitgestellt werden, ist dafür Vorsorge zu treffen, dass den Kindern die Benützung nahe gelegener Spiel- oder Sportplätze offen steht.

Pkw-Stellplätze: lt. Wiener Garagengesetz; keine Anmietverpflichtung
Definition der **Mietfläche:** nach MRG bzw. WW/FSG

Detaillierte Größenangaben sind bei den Kindergartenbetreibern zu erfragen. Betreiberspezifische **Verschiebungen zwischen den Funktionsgruppen** sind möglich, solange alle gesetzlichen Grundlagen, insbesondere das **Wiener Kindergartenengesetz** und die **Wiener Kindergartenverordnung** eingehalten werden.

Raumbuch für Amtshäuser, Kindergärten und Schulen der Stadt Wien und Ergänzungen für Kindergärten sowie **Raumbblätter:**

<https://www.wien.gv.at/wirtschaft/auftraggeber-stadt/gebauedemanagement/pdf/raumbuch.pdf>

MUSTER EINES GARANTIEBRIEFES
als Sicherstellung (Erfüllungsgarantie)

An die
Stadt Wien
Magistratsabteilung ____

Ort und Datum

Wir haben davon Kenntnis, dass zwischen Ihnen und Frau / Herrn / der Firma
..... anlässlich
..... der Erlag einer
Sicherheitsleistung vereinbart wurde.

Diese Sicherheitsleistung dient zur Besicherung aller Ansprüche Ihrerseits aus dem Vertrag und beträgt EUR

Zur Besicherung aller Ansprüche Ihrerseits aus dem Vertrag verpflichten wir uns daher unwiderruflich, falls die Stadt Wien gegen Frau/ Herrn/ die Firma
.....
aufrechenbare Forderungen einschließlich aller Abgabeforderungen, aus welchem Rechtsverhältnis auch immer, erheben sollte, den uns namhaft gemachten Betrag, höchstens jedoch EUR, **ohne Prüfung des zugrunde liegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung** binnen zehn Bankarbeitstagen nach Zustellung der Aufforderung auf die bekannt gegebene Kontenverbindung zu überweisen. In Ihrem Aufforderungsschreiben haben sie zu erklären, dass aus dem Vertrag der Garantiefall eingetreten ist.

Diese Garantie kann auch durch mehrere Teilabrufungen bis zum vorstehend garantierten Betrag abgerufen werden. Durch jede Inanspruchnahme reduziert sich unsere Haftung im Ausmaß des angeforderten Betrages.

Die Garantieverpflichtung erlischt am (DATUM), sofern die an uns, (GARANTIEGEBER), (ADRESSE), gerichtete schriftliche Zahlungsaufforderung nicht spätestens mit Ablauf dieses Tages bei uns einlangt.

Eine Inanspruchnahme mittels Telefax (FAXNUMMER) bis zum genannten Ablaufdatum wird zur Fristwahrung als ausreichend angesehen, sofern das Original der Inanspruchnahme binnen 7 (sieben) Tage ab Einlangen des Telefax (wenn auch erst nach dem genannten Ablaufdatum) bei uns einlangt.

Diese Garantie erlischt ferner mit Rückstellung dieser Garantieerklärung an uns im Original.

Die Garantie unterliegt österreichischem Recht.

Im Falle von Streitigkeiten aus dieser Garantieerklärung wird die ausschließliche Zuständigkeit des für Handelssachen zuständigen Gerichts in Wien vereinbart.

Stampiglie und rechtsgültige Unterschrift
des Kreditinstitutes

EINSCHREIBEN

 An die
 Stadt Wien
 Magistratsabteilung 28

Bankstelle
 Nußdorf am Attersee

Unser Zeichen
 LE

Datum
 09.10.2017

Bearbeiter/Durchwahl
 Fr. Lametschwandtner/20

Telefonnummer
 07666/8065 389

E-Mail
 lametschwandtner@atterseebank.at
KOPIE**Erfüllungsgarantie**

Wir haben davon Kenntnis, dass zwischen Ihnen und der Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH anlässlich des Abschlusses eines Vertrages gem. § 1a BO für Wien zum Bauvorhaben "Cumberlandstraße" der Erlag einer Sicherheitsleistung vereinbart wurde.

Diese Sicherheitsleistung dient zur Besicherung aller Ansprüche Ihrerseits aus dem Vertrag und beträgt EUR 320.000,-- .

Zur Besicherung aller Ansprüche Ihrerseits aus dem Vertrag verpflichten wir uns daher unwiderruflich, falls die Stadt Wien gegen die Cumberlandstraße 38 Liegenschaftsbesitz GmbH aufrechenbare Forderungen einschließlich aller Abgabeforderungen, aus welchem Rechtsverhältnis auch immer, erheben sollte, den uns namhaft gemachten Betrag, höchstens jedoch EUR 320.000,--, **ohne Prüfung des zugrunde liegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung** binnen zehn Bankarbeitstagen nach Zustellung der Aufforderung auf die bekannt gegebene Kontenverbindung zu überweisen. In Ihrem Aufforderungsschreiben haben sie zu erklären, dass aus dem Vertrag der Garantiefall eingetreten ist.

KOPIE

Diese Garantie kann auch durch mehrere Teilabrufungen bis zum vorstehend garantierten Betrag abgerufen werden. Durch jede Inanspruchnahme reduziert sich unsere Haftung im Ausmaß des angeforderten Betrages.

Die Garantieverpflichtung erlischt am 31.10.2020, sofern die an uns, Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen, FN 91728w, Dorfstraße 50, 4865 Nussdorf am Attersee, gerichtete schriftliche Zahlungsaufforderung nicht spätestens mit Ablauf dieses Tages bei uns einlangt.

Eine Inanspruchnahme mittels Telefax (Fax: +43 5 999 34909 38920) bis zum genannten Ablaufdatum wird zur Fristwahrung als ausreichend angesehen, sofern das Original der Inanspruchnahme binnen 7 (sieben) Tage ab Einlangen des Telefax (wenn auch erst nach dem genannten Ablaufdatum) bei uns einlangt.

Diese Garantie erlischt ferner mit Rückstellung dieser Garantieerklärung an uns im Original.

Die Garantie unterliegt österreichischem Recht.

Im Falle von Streitigkeiten aus dieser Garantieerklärung wird die ausschließliche Zuständigkeit des für Handelssachen zuständigen Gerichts in Wien vereinbart.

Freundliche Grüße

Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen


GL Dir. Sandra Mayrhauser-Schiemer


ppa. Siegfried Edtmayer


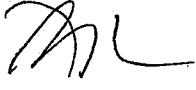
Beschlussbogen

Stadtsenat

25

Gemeinderat

42

MA 28 915841-2017-GSK		Berichterstatterin/Berichterstatter	Unterschrift
GRA.	GSK	GR Erich VALENTIN	
Stadtsenat		VBgm.in Mag. Maria Vassilakou	
Gemeinderat		GRin Silvia Rubik GR Erich VALENTIN	

Betreff:

MA28-ZV-198168/17

Genehmigung des Vertrages gem. § 1a BO f. Wien betreffend Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Cumberlandstraße 38“

Beschluss des GR-Ausschusses Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung vom 30. Jänner 2018

Beschluss des Stadtsenates vom ~~10. Februar 2018~~

Ausschussantrag angenommen

13. MRZ. 2018

An den Gemeinderat:

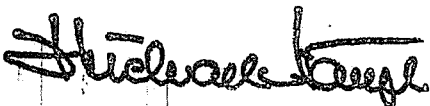
Magistratsantrag angenommen.
Der/Die amtsführende Stadtrat/rätin



Beschluss des Gemeinderates vom ~~23. Februar 2018~~
22. MRZ. 2018

Antrag des Stadtsenates laut Tagesordnung
angenommen.

Der Bürgermeister:



An
GR-Ausschuss Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und
BürgerInnenbeteiligung
Stadtsenat
Gemeinderat

Zurück an
MA 28