

42/14-6a/6/302

Stand: 6.4.2018

Endfassung

## Vertrag gemäß § 1a BO für Wien

abgeschlossen zwischen

**Donaufelder Straße 164 Immobilien GmbH**, FN 425861 t  
Plankengasse 7/18  
1010 Wien

im Folgenden kurz *DFS 164* genannt und

**Stadt Wien**  
Rathaus  
1010 Wien

wie folgt:

### 1. Präambel

- 1.1 DFS 164 beabsichtigt die Errichtung von Wohnungen und allenfalls eines Studentenwohnheims auf im Eigentum von DFS 164 stehenden Liegenschaften im Bereich der Donaufelder Straße nördlich des Kirschblütenparks in 1220 Wien. Die Errichtung der Wohnungen soll voraussichtlich auf drei verschiedenen Bauplätzen erfolgen. Zu diesem Zweck sind Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans für diese Liegenschaften vorgesehen. Der diesen Änderungen zugrundeliegende Widmungsvorschlag der HUSS HAWLIK Architekten ZT GmbH vom 19.3.2018 ist diesem Vertrag als Beilage ./1 angeschlossen. Die auf den Bauplätzen geplanten Wohngebäude sind in Beilage ./1 grün markiert.
- 1.2 Im Gebiet der beabsichtigten Bebauung ist eine Teilwidmung als Grünland/Erholungsgebiet/Parkanlage (EPK) und in Teilbereichen eine Teilwidmung ergänzende Einbauten – Trasse (Ebt) vorgesehen. Die dafür vorgesehene Fläche der Grundstücke gemäß Punkt 2. beträgt insgesamt 1.548,99 m<sup>2</sup>, ist in Beilage ./1 als „Epk“ und „Epk/Ebt“ bezeichnet und ein Teil der dort grün und blau schraffierten Fläche.

A

- 1.3 Der öffentliche Zugang von der Nippongasse, der Donaufelderstraße und der unter 1.2 genannten Epk-Fläche zum Kirschblütenpark soll durch Herstellung eines Wegs auf im Eigentum von DFS 164 stehenden Liegenschaften in Verbindung mit einer Realdienstbarkeit auf dem Grundstück GST NR 934/1 (Punkt 4.2) erfolgen. Festgehalten wird, dass eine Teilfläche des GST NR 946/8 derzeit noch öffentliches Gut ist.
- 1.4 Gemäß § 1a BO für Wien ist die Gemeinde Wien als Trägerin von Privatrechten berechtigt, zur Unterstützung der Verwirklichung der in § 1 Abs 2 BO für Wien genannten Planungsziele, insbesondere zur Vorsorge ausreichender Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen aller Art, sowie über die Beteiligung der Grundeigentümer an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur, privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen. Dieser Vertrag ist eine solche Vereinbarung gemäß § 1a BO für Wien.

## 2. Grundflächen

- 2.1 Die für die Teilwidmung als EPK vorgesehenen Flächen befinden sich sowohl im Eigentum von DFS 164 als auch im Eigentum der Stadt Wien.
- 2.2 DFS 164 ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (somit vor der Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans und vor der Durchführung eines Teilungsplans) Eigentümerin folgender betroffener Grundstücke der KG 01660 Kagan:
- EZ 588, GST-NR 950/2 im Ausmaß von 643 m<sup>2</sup>;  
 EZ 749, GST-NR 950/4 im Ausmaß von 898 m<sup>2</sup>;  
 EZ 4351, GST-NR 946/9 im Ausmaß von 349 m<sup>2</sup>.
- 2.3 Die Stadt Wien ist Eigentümerin des Grundstücks EZ 2266, GST-NR 946/8 im Ausmaß von 930 m<sup>2</sup>.

Festgehalten wird, dass dieses Grundstück laut Bescheid der MA 64 vom 30.3.2015 (GZ: MA 64-81331/2015) gemäß § 17 Abs 4 lit a BO für Wien unentgeltlich und lastenfrei in das öffentliche Gut abzuschreiben und in den öffentlichen Besitz der Stadt Wien zu übergeben war, infolge der Änderung des Bebauungsplans gemäß § 58 Abs 2 lit d BO für Wien von der Stadt Wien jedoch zum Teil wieder in das Eigentum von DFS 164 zurückzustellen sein wird.



### 3. Leistungspflichten

- 3.1 Für den Fall, dass auf den Liegenschaften der DFS 164 im Bereich Donaufelder Straße nördlich des Kirschblütenparks auf den drei Bauplätzen eine Widmung erzielt werden kann, die eine Bebauung wie in Beilage ./1 ersichtlich ermöglicht, verpflichtet sich DFS 164 zur Herstellung, Erhaltung und Zurverfügungstellung eines Zugangs zum Kirschblütenpark zur öffentlichen Nutzung gemäß Punkt 4., zur Planung, Errichtung und Zurverfügungstellung einer Parkanlage zur öffentlichen Nutzung gemäß Punkt 5. auf der künftigen EPK-Fläche im Ausmaß von 1.548,99 m<sup>2</sup>, die sich auf den in Punkt 2.2 und Punkt 2.3 genannten Grundstücken gemäß Beilage ./1 befindet, zur Übertragung von Grundflächen gemäß Punkt 6., zur Herstellung des fehlenden Teilabschnitts der Nippongasse (Wendehammer und Vollausbau des derzeit begrünten Straßenabschnitts) samt Beleuchtungseinrichtung und zur Leistung eines Kostenbeitrags zum Ausbau einer Radfahrinfrastruktur in der Donaufelderstraße gemäß Punkt 7. sowie zur Errichtung einer Sozial- und Bildungseinrichtung (Kindergarten) gemäß Punkt 8.
- 3.2 Geringfügige Abweichungen der endgültigen Plandokumente gegenüber dem Widmungsvorschlag Beilage ./1 werden von den Vertragsparteien unter der Bedingung akzeptiert, dass im endgültigen Plandokument zumindest die in Beilage ./1 genannten Widmungen und Bauklassen erzielt werden können.

### 4. Zugang zum Kirschblütenpark

- 4.1 DFS 164 verpflichtet sich, den öffentlichen Zugang von der Nippongasse, der Donaufelderstraße und der unter 1.2 genannten Epk-Fläche zum Kirschblütenpark wie folgt zu errichten, zu erhalten und in rechtlichem Bestand sicherzustellen:
- 4.2 von der Donaufelder Straße durch Einräumung einer Realdienstbarkeit eines mindestens fünf Meter breiten Durchgangsrechts für Fußgänger (gemäß Beilage ./2) auf den Grundstücken

GST-NR 952/2 im Ausmaß von 107,57 m<sup>2</sup> (gelb),  
 GST-NR 950/2 im Ausmaß von 106,87 m<sup>2</sup> (gelb),  
 GST-NR 946/9 im Ausmaß von 25,12 m<sup>2</sup> (gelb),  
 GST-NR 946/7 im Ausmaß von 270,10 m<sup>2</sup> (gelb) und  
 GST-NR 935/2 im Ausmaß von 154,56 m<sup>2</sup> (gelb)

und auf dem derzeit noch im Eigentum der Stadt Wien stehenden Grundstück GST-NR 946/8 (gelb) im Ausmaß von 25,40 m<sup>2</sup>; sowie durch Einräumung einer Realdienstbarkeit eines mindestens drei Meter breiten Durchgangsrechts für Fußgänger gemäß Beilage./2 auf dem südlich angrenzenden, fremden Nachbargrundstück GST-NR 934/1 im Ausmaß von 12 m<sup>2</sup> (violett), und auf dem im

Eigentum der Stadt Wien stehenden GST-NR 922/1 durch den Anschluss an das bestehende Wegenetz des Kirschblütenparks im Ausmaß von ca. 95 m<sup>2</sup>, sodass ein Durchgang von und zum Kirschblütenpark uneingeschränkt möglich ist. Bezüglich des Anschlusses an das bestehende Wegenetz auf dem GST-Nr 922/1 trifft die Erhaltungspflicht die Stadt Wien, sodass sich die Verpflichtung der DFS 164 auf die Errichtung des Wegs und die Verbücherung einer Realdienstbarkeit auf der Grundlage einer von der Stadt Wien zur Verfügung zu stellenden Urkunde beschränkt.

- 4.3 von der Nippongasse durch grundbücherliche Durchführung einer Realdienstbarkeit gemäß Beilage ./2 eines mindestens fünf Meter breiten Durchgangsrechts für Fußgänger auf dem im Eigentum der Stadt Wien stehenden Grundstück GST-NR 946/8 (rot schraffiert) im Ausmaß von 260,33 m<sup>2</sup> aufgrund einer von der Stadt Wien zu errichtenden Urkunde, sodass ein Durchgang von der Nippongasse zum Kirschblütenpark und zur unter 1.2 genannten Epk-Fläche uneingeschränkt möglich ist.
- 4.4 Der von DFS 164 sicherzustellende Zugang zur EPK-Fläche und zum Kirschblütenpark ist in der Beilage ./1 durch entsprechende Zugangspunkte (A-B und C-D-E) abgebildet.
- 4.5 Im Bereich des 15 Meter tiefen Straßentrakts entlang der Donaufelder Straße hat der öffentliche Durchgang eine Breite von rund 15 Metern aufzuweisen und ist innerhalb eines im Widmungsvorschlag (Beilage ./1) mit BB13 bezeichneten Bereichs auf dem GST-NR 952/2 herzustellen.
- 4.6 Die vom Durchgangsrecht erfassten Flächen auf den Liegenschaften von DFS 164 sowie der Stadt Wien werden teils gärtnerisch und teils als mindestens 3 m breiter befestigter Weg ausgestaltet.
- 4.7 Festgehalten wird, dass die Herstellung des Durchgangs gemäß den Punkten 4.2 und 4.3 und mit Ausnahme des im Eigentum der Stadt Wien stehenden GST-NR 922/1 (Anschluss an das bestehende Wegenetz) auch die bauliche Erhaltung inklusive Beleuchtung und Entwässerung sowie die Reinigung und die winterliche Betreuung der DFS 164 obliegt.
- 4.8 DFS 164 verpflichtet sich, zur Einräumung entsprechender Dienstbarkeiten und Reallasten mit der Stadt Wien einen Vertrag gemäß dem beiliegenden Entwurf der MA 69 (Beilage ./5a ) abzuschließen.

## 5. Errichtung der Parkanlage

- 5.1. Grundlage für die Errichtung der Parkanlage auf den in Punkt 2. genannten Grundstücken bildet das Planungskonzept des YEWOLANDSCAPES e.U., Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur vom 12.12.2017, das diesem Vertrag als Beilage ./3 angeschlossen ist.
- 5.2. Die Errichtung der Parkanlage auf den in Punkt 2. genannten Grundstücken im Ausmaß von 1.548,99 m<sup>2</sup> erfolgt durch DFS 164 auf Basis einer von der MA 42 genehmigten Ausführungs- und Detailplanung sowie der von der MA 42 freigegebenen Kostenschätzung von EUR 140/m<sup>2</sup> Grund inkl. USt für den westlichen Teil im Ausmaß von 904,13 m<sup>2</sup> (grün schraffiert) und EUR 100/m<sup>2</sup> Grund inkl. USt. für den östlichen Teil im Ausmaß von 644,86 m<sup>2</sup> (blau schraffiert). DFS 164 wird der Stadt Wien (MA 42) einen Ansprechpartner für die Umsetzung des Projekts nennen.
- 5.3. DFS 164 verpflichtet sich, die Bauaufsicht in Abstimmung mit der MA 42 vorzunehmen und die MA 42 zu sämtlichen Baubesprechungen einzuladen.
- 5.4. Die Fertigstellung der Parkanlage soll bis spätestens drei Monate nach Fertigstellung der Wohnungen (Abgabe der letzten (Teil-)Fertigstellungsanzeige bei der Baubehörde) gemäß Punkt 1.1 erfolgen.
- 5.5. DFS 164 verpflichtet sich, zur Einräumung entsprechender Dienstbarkeiten und Reallasten zur Ermöglichung der öffentlichen Nutzung mit der Stadt Wien einen Vertrag gemäß dem beiliegenden Entwurf der MA 69 (Beilage ./5b) abzuschließen.

## 6. Übertragung von Grundflächen

- 6.1. DFS164 verpflichtet sich, nach Errichtung der Parkanlage gemäß Punkt 5.2 auf Verlangen der Stadt Wien die im beiliegenden Teilungsentwurf D2 der Vermessung Angst vom 06.12.2017, GZ 13485 E (Beilage ./4) als Trennstück 4 (braun umrandet) ausgewiesene Teilfläche des Grundstücks Nr. 950/4, derzeit inneliegend der EZ 749 KG 01660 Kagran, in das Eigentum der Stadt Wien zu übertragen.
- 6.2. DFS 164 verpflichtet sich, einen Schenkungsvertrag zur Übertragung der Grundflächen gemäß dem beiliegenden Entwurf der MA 69 (Beilage ./5c) abzuschließen.

### **7. Teilabschnitt der Nippongasse und Ausbau einer Radfahrinfrastruktur in der Donaufelder Straße**

- 7.1 Der fehlende Teilabschnitt der Nippongasse (Wendehammer und Vollausbau des derzeit begrünten Straßenabschnitts) samt Beleuchtungseinrichtung ist in voller Länge und Breite der gewidmeten Verkehrsfläche entsprechend des endgültigen Plandokuments herzustellen.
- 7.2 Die Errichtung der Straßen und der Beleuchtung der Nippongasse von der Tokiostraße bis inklusive Wendehammer erfolgt durch DFS 164 auf Basis einer von der Magistratsabteilung 28 (MA 28) und der Magistratsabteilung 33 (MA 33) genehmigten Ausführungs- und Detailplanung mit Schätzkosten in der Höhe von EUR 124.000,00 inklusive USt.
- 7.3 DFS 164 verpflichtet sich, die Bauaufsicht in Abstimmung mit der MA 28 vorzunehmen und die MA 28 zu sämtlichen Baubesprechungen einzuladen.
- 7.4 Die Fertigstellung dieses Teilabschnittes hat binnen eines Jahres ab der schriftlichen Aufforderung durch die MA 28, nicht jedoch vor dem Ablauf von drei Monaten nach der Fertigstellung der Wohnungen (Abgabe der letzten (Teil-)Fertigstellungsanzeige bei der Baubehörde) gemäß Punkt 1.1, zu erfolgen.
- 7.5 Sollte die Stadt Wien bis längstens 31.12.2023 eine Radfahrinfrastruktur in der Donaufelder Straße auf der Seite der geraden Orientierungsnummern ab der Tokiostraße bis zur Atemsgasse errichten, werden die Herstellungskosten (MA 28, MA 33) dafür von der DFS 164 entlang ihrer Baulinie bis zu einem Höchstbetrag von maximal EUR 130.000,00 inklusive USt getragen. Die von der MA 28 bzw. MA 33 geprüften Rechnungen der ausführenden Firmen werden an die DFS 164 zur Bezahlung übermittelt. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage netto ohne Abzüge nach ordnungsgemäßem Eingang der geprüften Rechnungen bei der DFS 164.

### **8. Kindergarten**

- 8.1 Im Antragsentwurf der MA 21 vom 10.7.2017 zum Plan Nr. 7749E ist eine Bestimmung mit der Bezeichnung BB16 vorgesehen, nach der 450 m<sup>2</sup> der insgesamt zur Errichtung gelangenden oberirdischen Nutzfläche Sozial- und Bildungseinrichtungen vorbehalten sind. Im Widmungsvorschlag der HUSS HAWLIK Architekten GmbH vom 19.3.2018 beträgt die vorbehaltene Fläche 600 m<sup>2</sup>.
- 8.2 Für den Fall, dass diese Bestimmung in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Eingang findet, verpflichtet sich die DFS 164, einen Kindergarten für vier Gruppen auf einer Nutzfläche im Sinne des § 2 Abs 9 des WWFSG von

zumindest 600 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss zuzüglich Freiflächen im angemessenen Umfang zu errichten (Beilage ./7). Die DFS 164 wird die Flächen zu Konditionen des leistbaren Wohnbaues oder zu einem Mietzins zur Verfügung stellen, der unter dem Niveau des ortsüblich angemessenen Mietzinses liegt.

### 9. Sicherstellung der vertraglichen Verpflichtungen

- 9.1 Gerät DFS 164 mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungspflichten gemäß den Punkten 4., 5. 7., und 8. in Verzug, ist DFS 164 jeweils zur Leistung einer Vertragsstrafe verpflichtet. Diese beträgt für den Verzug mit der Umsetzung der Verpflichtungen gemäß Punkt 4. EUR 5.000,00, gemäß Punkt 5. EUR 2.000,00, für den Teilabschnitt der Nippongasse gemäß Punkt 7. EUR 5.000,00 und für den Kindergarten gemäß Punkt 8. EUR 1.350,00 inkl. allfälliger USt., jeweils je angefangener Woche. Die Vertragsstrafen sind bezüglich der Erfüllung der Verpflichtungen gemäß Punkt 4. insgesamt mit EUR 100.000,00, gemäß Punkt 5. insgesamt mit EUR 191.000,00, gemäß Punkt 7. insgesamt mit EUR 30.000,00 und gemäß Punkt 8. insgesamt mit EUR 70.200,00 inkl. allfälliger USt. beschränkt. Die Vertragsstrafen sind über schriftliche Aufforderung der Stadt Wien unter Darlegung des zu Grunde liegenden Anspruchs binnen vier Wochen zu bezahlen.
- 9.2 Für den Fall des Verzugs mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungspflichten gemäß den Punkten 4., 5. 7. und 8. trotz Mahnung und angemessener Nachfristsetzung ist die Stadt Wien berechtigt, die Ersatzvornahme auf Kosten der DFS 164 in Auftrag zu geben. Zur Sicherstellung der Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und insbesondere zur Sicherstellung der Deckung der Kosten der Ersatzvornahme übergibt DFS 164 der Stadt Wien bei einseitiger Unterfertigung dieses Vertrages durch DFS 164 und Übermittlung an die Stadt Wien fünf Erfüllungsgarantien eines im Inland zugelassenen Kreditinstituts, deren Inhalt dem diesem Vertrag als Beilage ./6 angeschlossenen Muster eines Garantiebriefes zu entsprechen hat. Die Erfüllungsgarantien haben bezüglich der Erfüllung der Verpflichtungen gemäß Punkt 4. EUR 100.000,00, gemäß Punkt 5. EUR 191.000,00 und gemäß Punkt 7. EUR 124.000,00 für den Teilabschnitt Nippongasse und EUR 130.000,00 für den Kostenbeitrag zum Ausbau der Radfahrinfrastruktur sowie zur Sicherung der Vertragsstrafe bezüglich der Errichtung des Kindergartens EUR 70.200,00 zu betragen.

## **10. Rücktrittsrecht**

- 10.1 Werden die Planungsakte der Stadt Wien, die Voraussetzung für die Bebauung im Sinn des Widmungsvorschlags Beilage ./1 sind, nicht bis längstens 31.7.2018 formal kundgemacht, ist DFS 164 berechtigt, ohne Setzung einer Nachfrist von diesem Vertrag mittels eingeschriebener Briefsendung zurückzutreten.
- 10.2 Mit erfolgtem Rücktritt tritt dieser Vertrag in allen Punkten außer Kraft, ohne dass die Vertragsparteien einander für Ansprüche in Zusammenhang mit diesem Vertrag haften.

## **11. Haftungsausschluss bei Rückwidmung**

- 11.1 Wird die Flächenwidmung (inklusive Bebauungspläne) für das in Punkt 1.1 genannte Bauprojekt nachträglich (somit nach Erlass der Planungsakte der Stadt Wien) geändert (Rückwidmung), so verzichtet DFS 164 für sich und ihre Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Wien auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen, sofern
  - 11.1.1 bewilligte Bauvorhaben nicht innerhalb der nach der BO für Wien bzw den Baubewilligungsbescheiden vorgesehenen Fristen fertiggestellt werden, oder
  - 11.1.2 DFS 164 aus welchen Gründen auch immer ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt und sich damit die Voraussetzungen für die durch die Flächenwidmung (inklusive Bebauungspläne) intendierte Nutzung als nicht gegeben erweisen.

## **12. Mitteilungen**

- 12.1 Sämtliche Erklärungen und Mitteilungen gemäß diesem Vertrag sind schriftlich durch einen hierzu berechtigten Vertreter der jeweiligen Vertragspartner abzugeben und an den Empfänger persönlich zu übergeben oder durch eingeschriebene Briefsendung, 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 bekanntgegeben wurde:

12.1.1 Für die Stadt Wien:

Magistratsdirektion – Geschäftsbereich Bauten und Technik  
1010 Wien, Lichtenfelsgasse 2, Stiege 5, Halbstock, Zimmer 201  
zH Frau Dr. Daniela Strassl  
[daniela.strassl@wien.gv.at](mailto:daniela.strassl@wien.gv.at)

mit einer Kopie an [post@md-bd.wien.gv.at](mailto:post@md-bd.wien.gv.at)

12.1.2 Für DFS 164:

Donaufelderstraße 164 Immobilien GmbH  
Plankengasse 7/18  
1010 Wien  
zH Herrn Mag. Thomas Thaler  
[thomas.thaler@zima.at](mailto:thomas.thaler@zima.at)

### **13. Kosten, Steuern und Gebühren**

- 13.1 Die Kosten der Errichtung dieses Vertrags trägt DFS 164.
- 13.2 Die mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrags allenfalls verbundenen Gebühren und Verkehrsteuern sowie Kosten für eventuelle erforderliche Vermessungen, die Erstellung von Teilungsplänen sowie Kosten im Zusammenhang mit zu errichtenden Vereinbarungen mit Dritten werden von DFS 164 getragen.
- 13.3. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung und Beratung trägt jede Partei für sich selbst.

### **14. Haftung und Rechtsnachfolge**

- 14.1 DFS 164 verpflichtet sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten vollinhaltlich auf allfällige Rechtsnachfolger an den in Punkt 2.2 genannten Grundstücken oder an Teilen dieser Grundstücke (§ 1a Abs 5 BO für Wien) zu überbinden und dafür Sorge zu tragen, dass sich diese Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Wien zur vollumfänglichen Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrags und zur weiteren Überbindung der Pflichten aus diesem Vertrag auf weitere Rechtsnachfolger verpflichten, und hält die Stadt Wien diesbezüglich schad- und klaglos. Des Weiteren haftet DFS 164 ungeachtet der Überbindung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag an Rechtsnachfolger weiter soli-

darisch mit solchen Rechtsnachfolgern für die Erfüllung der in Punkt 3. iVm Punkt 4. bis 8. vereinbarten Leistungsverpflichtungen.

- 14.2 Mehrere Rechtsnachfolger haften solidarisch. Von der Solidarhaftung und der Verpflichtung zur Überbindung ausgenommen sind Erwerber von Einheiten in der Wohnhausanlage, die nicht mehr als drei selbständige Einheiten erwerben. Stellplätze sind bei der Ermittlung der selbständigen Einheiten nicht mitzuzählen.

### 15. Schlussbestimmungen

- 15.1 Erfüllungsort ist Wien.
- 15.2 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht eine strengere gesetzliche Form vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieses Schriftformgebots.
- 15.3 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrags nichtig oder rechtswirksam sein oder werden, so sind sie nicht anzuwenden. Dies berührt nicht die Gültigkeit und Rechtswirksamkeit aller anderen Vertragsbestimmungen. An Stelle der nicht anwendbaren Bestimmungen hat zu gelten, was im Hinblick auf Inhalt und Bedeutung der rechtswirksamen Bestimmungen dieses Vertrags dem Willen der Vertragsparteien am ehesten entspricht. Dies gilt analog auch für allfällige Vertragslücken.
- 15.4 Abgesehen von der Überbindung von Pflichten aus diesem Vertrag gemäß Punkt 14. gelten sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ausschließlich für die Vertragspartner. Dritte können keine Rechte aus und in Zusammenhang mit diesem Vertrag geltend machen.
- 15.5 Dieser Vertrag und dessen Rechtswirksamkeit, Auslegung und Erfüllung unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen sowie des UN-Kaufrechts.
- 15.6 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 zuständige Gericht in Wien ausschließlich zuständig.

## 16. Vertragsabschluss und Ausfertigungen

- 16.1 Festgehalten wird, dass dieser Vertrag zunächst von DFS 164 unterfertigt wird. Mit Unterfertigung dieses Vertrages durch DFS 164 und Übermittlung an die Stadt Wien bleibt DFS 164 mit dem solcherart erfolgten Anbot auf Abschluss des Vertrages der Stadt Wien bis 31.7.2018 im Wort.
- 16.2 Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welchen jede Vertragspartei ein Exemplar erhält.

### Beilagen, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden:

Widmungsvorschlag der HUSS HAWLIK Architekten ZT GmbH  
vom 19.3.2018 (Beilage ./1)

Plandokument „Servitute“ der HUSS HAWLIK Architekten ZT GmbH  
vom 19.3.2018 (Beilage ./2)

Planungskonzept des YEWO LANDSCAPES e.U., Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur vom 12.12.2017 (Beilage ./3)

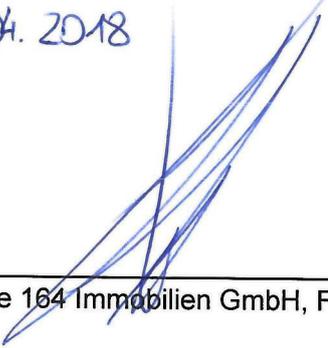
Teilungsentwurf D2 der Vermessung Angst vom 06.12.2017, GZ 13485 E (Beilage ./4)

Muster betreffend Vertragsentwürfe (Dienstbarkeits- und Reallasten für Park und öffentliche Durchgänge, Schenkungsvertrag) (Beilagen ./5a, ./5b und ./5c)

Muster eines Garantiebriefes (Beilage ./6)

Raum- und Funktionsprogramm für einen Kindergarten mit vier Gruppen (Beilage ./7)

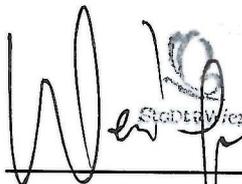
Wien, am 09.04.2018

  
Donaufelder Straße 164 Immobilien GmbH, FN 425861 t

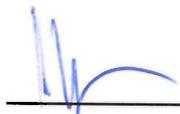
Wien, am 19.06.2018

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

Stadt Wien – MA 28  
(samt allfälligen Genehmigungsvermerken der  
für dieses Rechtsgeschäft zuständigen Gremien)

  
Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 42 - Wiener Stadtgärten  
3, Johannesgasse 35, 1030 Wien  
Stadt Wien, Tel. (01) 4000-8042 www.wien.at/ma42

Stadt Wien – MA 42

  
Stadt Wien – MA 69





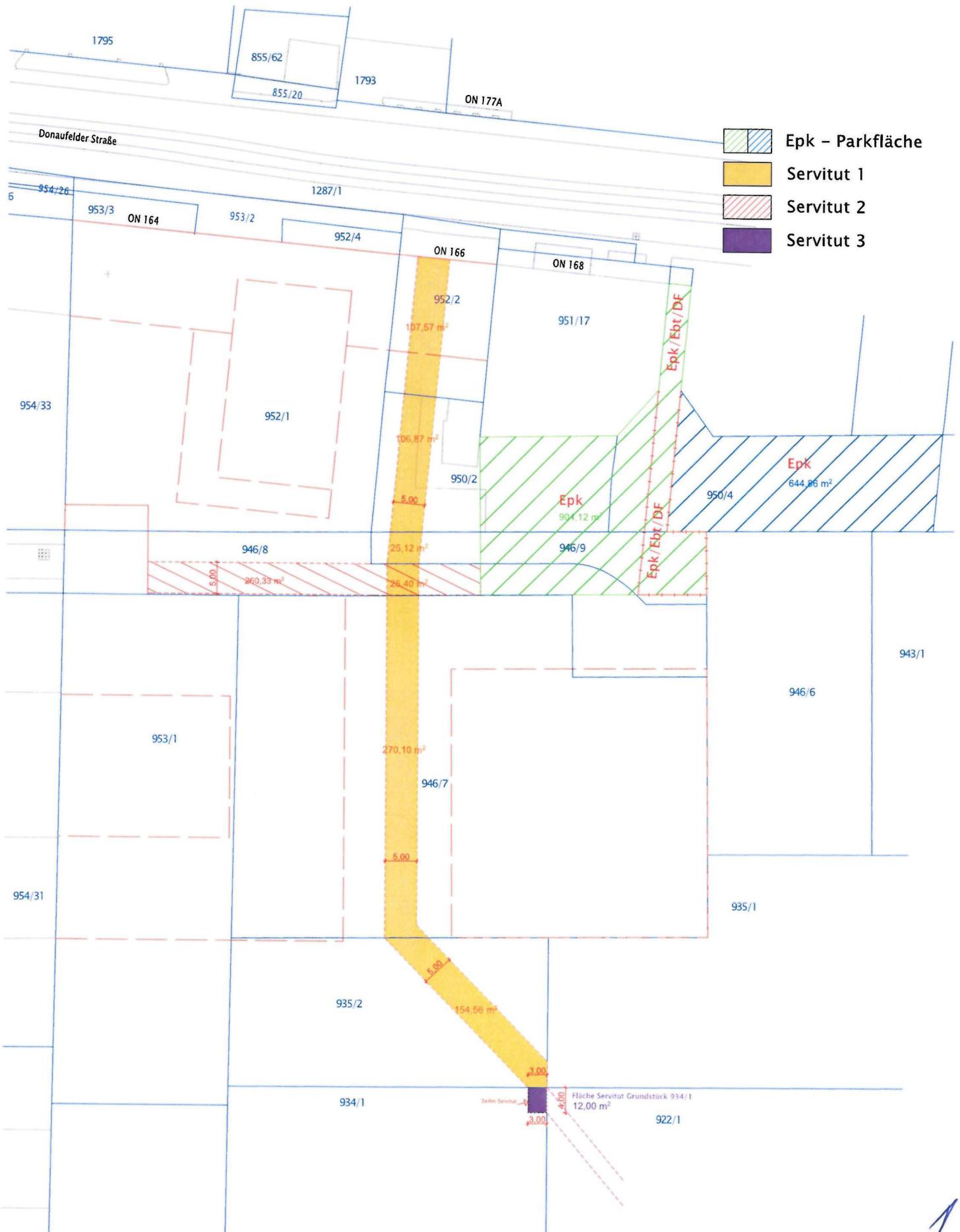
öDg- A - B  
 C - D - E

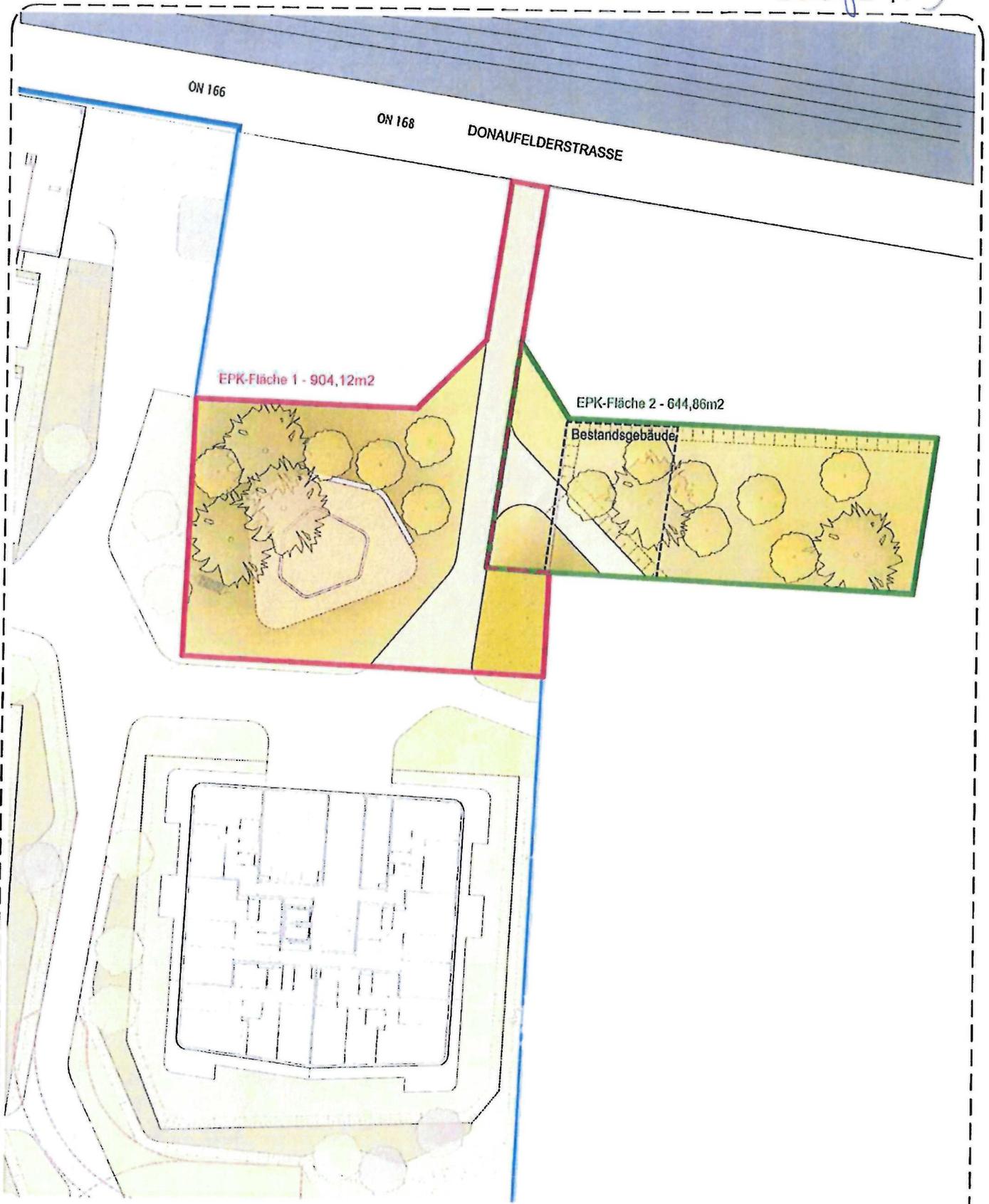
BB1 - Auf den mit BB1 bezeichneten Grundflächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.

BB13-15m x 4,5m

BB15-Auf den mit BB15 bezeichneten Flächen sind mind. 25% der Flächen von ober- und unterirdischer Bebauung frei zu halten.

BB16-Auf den mit BB16 bezeichneten Flächen sind Sozial- und Bildungseinrichtungen im Ausmaß von 600m² zu schaffen.





PROJEKT  
**DONAUFELDERSTR**  
**LAGEPLAN**  
 Wohnbau  
 Donaufelderstraße 164

PLANVERFASSER

**YEWOW**  
 LANDSCAPES

Ing.Büro für Landschaftsarchitektur  
 Büroinhaber // DI Dominik Scheuch  
 Karl-Meißl-Straße 6/4 EG // A-1200 Wien  
 E office@yewo.at // www.yewo.at

PHASE

**ENTWURF**

GEZEICHNET

FeC

MASSTAB

1:500

PROJEKT

DFS

PLANINHALT

PLANBEILAGE §1A-VERTRAG

PLANNUMMER

DFS\_LA\_E\_GR

INDEX

V07-02

DATUM

170630





VERMESSUNG ANGST  
1020 Wien, Noyergasse 11, Telefon 211 72 01, Fax 211 72 22, e-mail office@angst.at

# TEILUNGSENTWURF D2

der Liegenschaften  
 EZ 516 Gd. 952/2  
 EZ 4350 Gd. 946/9, 953/1, 946/C  
 EZ 4352 Gd. 946/A, 946/B, 952/1  
 Kat. Gem. Kagran 01660  
 Ger. Bez. Donaustadt

1220 Wien,  
 Donauefelder Straße 164-166 -  
 Nippogasse

- Der Bauplatz 1 besteht aus Gd. 952/1, EZ 4352, F=2980m<sup>2</sup>
- Der Bauplatz 2 besteht aus Gd. 946/A, EZ 4350, F=17m<sup>2</sup>  
 Gd. 952/1, EZ 4350, F=2277m<sup>2</sup>  
 Summe F=2289m<sup>2</sup>
- Der Bauplatz 3 besteht aus Gd. 946/B, EZ 4351, F=105m<sup>2</sup>  
 Gd. 946/C, EZ 4352, F=2485m<sup>2</sup>  
 Summe F=2590m<sup>2</sup>

Sämtliche Angaben vorbehaltlich einer Naturaufnahme.  
 Die grundsätzliche Durchführung unseres Teilungsentwurfes ist wirt. vorausgesetzt.

GZ 13485 E Wien, 06.12.2017 Grundbuchstand 31.08.2017	Maßstab: 1 : 500	TEB   Bearbeitert:	DW
		Aufnahme	ALTM
		Ausarbeitung	ALTM
		Prüfung	KRED
			GD



Mäßstab: 1 : 500  
 0 5 10 20 30 40 50m

15.02.2018 Dienstbarkeit Durchgang

MA 69 –T-VK-22/536413/17-Jil

**DIENSTBARKEITS- UND REALLASTVERTRAG**

welcher zwischen der Donaufelder Straße 164 Immobilien GmbH, mit Sitz in 1010 Wien, Plankengasse 7/18 (FN 425861t), im Folgenden kurz „DF164“ genannt, und der Stadt Wien, Rathaus, 1082 Wien, andererseits abgeschlossen wird wie folgt:

1. Die DF164 ist Eigentümerin der derzeitigen Grundstücke Nr. 952/2, inne liegend in der EZ 516, Nr. 950/2, inne liegend in der EZ 588, Nr. 946/9, inne liegend in der EZ 4351, Nr. 946/7 und Nr. 935/2 beide inne liegend in der EZ 4350, und Nr. 950/4, inne liegend in der EZ 749, alle im Grundbuch der Kat.Gemeinde Kagran.

Die Stadt Wien ist derzeit noch Eigentümerin des derzeitigen Grundstücks Nr. 946/8, inne liegend in der EZ 2266. Festgehalten wird, dass dieses Grundstück laut Bescheid der MA 64 vom 30.3.2015 (GZ: MA 64-81331/2015) gemäß § 17 Abs 4 lit a BO für Wien unentgeltlich und lastenfrei in das öffentliche Gut abzuschreiben und in den öffentlichen Besitz der Stadt Wien zu übergeben war, infolge der Änderung des Bebauungsplans gemäß § 58 Abs 2 lit d BO für Wien von der Stadt Wien jedoch zum Teil wieder in das Eigentum von DFS 164 zurückzustellen sein wird.

Auf diesen Grundstücken werden von und auf Kosten der DF164 öffentliche Durchgänge für jedermann, deren Lage aus dem beiliegenden Plan der HUSS HAWLIK Architekten ZT GmbH vom 19.03.2018 gelb dargestellten Flächen im Ausmaß von ca. 690,62 (= Nord/Süddurchgang von der Donaufelder Straße) und rot schraffiert dargestellten Flächen im Ausmaß von ca. 260,33 m<sup>2</sup> (= West/Ostdurchgang von der Nippongasse) ersichtlich sind, mit Beleuchtung und einem entsprechenden Entwässerungssystem auf eigenem Grund errichtet, erhalten, betrieben, gereinigt, beleuchtet, winterlich betreut und entwässert.

2. Die DF164 als Eigentümerin der derzeitigen Liegenschaften EZ 516, EZ 588, EZ 4351 und EZ 4350 des Grundbuches der Kat.Gemeinde Kagran, und nach Änderung der Bebauungsplans und Durchführung der Grundstücksteilung künftige Eigentümerin von Teilen des Grundstückes Nr. 946/8, inne liegend in der EZ 2266 räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum dieser Grundstücke der Stadt Wien und deren Rechtsnachfolger auf der im einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plan vom 19.03.2018, (Beilage ./ 2) gelb dargestellten Flächen der derzeitigen Grundstücke Nr. 952/2, inne liegend in der EZ 516, Nr. 950/2, inne liegend in der EZ 588 und Nr. 946/9, inne liegend in der EZ 4351, Nr. 946/7 sowie Nr. 935/2, beide inne liegend in der EZ 4350 und Nr. 946/8, inne liegend in der EZ 2266 des Grundbuches der Kat.Gemeinde Kagran, im Ausmaß von ca. 690,62 m<sup>2</sup>; sowie der rot schraffiert dargestellten Flächen des derzeitigen Grundstückes Nr. 946/8, inne liegend in der EZ 2266, des Grundbuches der Kat. Gemeinde Kagran, im Ausmaß von ca. 260,33 m<sup>2</sup>

a. die Reallast der Errichtung, Erhaltung, des Betriebes, der Beleuchtung, der Reinigung, der winterlichen Betreuung sowie der Entwässerung eines öffentlichen Durchganges für jedermann samt den dazugehörigen Einrichtungen und

b. die Dienstbarkeit der Duldung der jederzeitigen Benützung eines öffentlichen Durchganges für jedermann

ein. Die Stadt Wien nimmt diese Rechtseinräumung ausdrücklich an.

Das genaue Ausmaß der Gesamtfläche wird nach grundbücherlicher Durchführung eines von und auf Kosten der DF 164 zu erstellenden Teilungsplanes feststehen.

3. Die Einräumung der Dienstbarkeit sowie der Reallast gemäß Punkt 2. dieses Vertrages erfolgt unentgeltlich.

4. Die in diesem Vertrag bezeichnete Dienstbarkeit gemäß Punkt 2. dieses Vertrages wird seit ..... ausgeübt.

5. Die Einräumung der Dienstbarkeit sowie der Reallast gemäß Punkt 2. erfolgt auf unbestimmte Dauer.

6. Die DF164 und ihre Rechtsnachfolger haften hinsichtlich der in Punkt 1. und 2. näher bezeichneten Verpflichtungen und der Dienstbarkeit für die von ihnen bzw. in ihrem Auftrag und auf ihre Kosten durchzuführende winterliche Betreuung. Darüber hinaus tragen die DF164 und ihre Rechtsnachfolger für die in Punkt 2. näher bezeichnete Dienstbarkeit die Haftung des Wegehalters und die Haftung aus der Straßenverkehrsordnung.

7. Die DF164 und ihre Rechtsnachfolger haften hinsichtlich der in Punkt 2. näher bezeichneten Dienstbarkeit und im Rahmen der von ihr gemäß Punkt 1. und 2. übernommenen Verpflichtungen für alle Schäden, die durch die Errichtung, Erhaltung, des Betriebes, die Beleuchtung, Reinigung, winterliche Betreuung sowie die Entwässerung und den Bestand an Personen und Sachen entstehen und halten die Stadt Wien aus diesem Titel schad- und klaglos.

8. Die DF164 verpflichtet sich für den Fall der Weiterveräußerung des Vertragsgegenstandes gemäß Punkt 1. sämtliche in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten auf die jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes zu überbinden und diese vertraglich zu verpflichten auch ihrerseits im Falle der Veräußerung dieses Grundstückes für die Überbindung der übernommenen Pflichten zu sorgen.

9. Festgehalten wird, dass mit diesem Vertrag etwaigen behördlichen Bewilligungen, die von der DF164 beizubringen sind, nicht vorgegriffen wird. Diese sind von der DF164 auf ihre Kosten zu erwirken.

10. Alle mit der Errichtung dieses Vertrages und seiner grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren und sonstigen Abgaben trägt die DF164.

15.02.2018 Dienstbarkeit Durchgang

11. Nebenabreden zu dem Vertrag und allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieser Bedingung durch mündliche Vereinbarung oder konkludente Handlung wird ausgeschlossen.

12. Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, die nicht kraft Gesetzes vor einen besonderen ausschließlichen Gerichtsstand gehören, sind in erster Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Stadtvertretung, 1082 Wien, Rathaus, ausschließlich zuständig.

13. Die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages obliegt der Stadt Wien.

14. Von diesem Vertrag werden zwei Urschriften angefertigt.

15. Die DF 164 verpflichtet sich, nach Vorliegen eines Servitutsplanes bzw. nach Vorliegen eines Teilungsplanes die für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Aufsandungserklärungen zu unterfertigen.

Genehmigt mit Beschluss des Wiener Gemeinderates

vom .....

Pr.Zl. ....-GWS

Urkund dessen folgende Fertigungen:

Wien, am .....

Für die Stadt Wien:

**DIENSTBARKEITS- UND REALLASTVERTRAG**

welcher zwischen der Donaufelder Straße 164 Immobilien GmbH, mit Sitz in 1010 Wien, Plankengasse 7/18 (FN 425861t), im Folgenden kurz „DF164“ genannt, und der Stadt Wien, Rathaus, 1082 Wien, andererseits abgeschlossen wird wie folgt:

1. Die DF164 ist Eigentümerin der derzeitigen Liegenschaften EZ 588, bestehend aus dem Gst. Nr. 950/2, EZ 749, bestehend aus dem Gst. Nr. 950/4 und der Liegenschaft EZ 4351, bestehend aus dem Gst. Nr. 946/9, des Grundbuches der Kat.Gemeinde Kagan.

Auf Teilflächen dieser Grundstücke wird von und auf Kosten der DF164 eine für jedermann zugängliche Parkanlage, deren Lage aus dem beiliegenden Lageplan der HUSS HAWLIK Architekten ZT GmbH vom 19.03.2018 durch die grün und blau schraffiert dargestellten Flächen ersichtlich ist, im Ausmaß von ca. 1.549 m<sup>2</sup>, in Abstimmung mit der MA 42 – Wiener Stadtgärten errichtet.

2. Die DF164 räumt der Stadt Wien und deren Rechtsnachfolger auf den im einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plan vom 19.03.2018 (Beilage ./ 2) grün und blau schraffiert dargestellten Flächen der Grundstücke EZ 588 bestehend aus dem Gst. Nr. 950/2, EZ 749, bestehend aus dem Gst. Nr. 950/4 und der Liegenschaft EZ 4351, bestehend aus dem Gst. Nr. 946/9, des Grundbuches der Kat.Gemeinde Kagan, , auf einer Gesamtfläche von ca. 1.549 m<sup>2</sup>,

a. die Reallast der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, der Beleuchtung, der Reinigung, der winterlichen Betreuung sowie der Be- und Entwässerung eines öffentlichen Parks für jedermann samt den dazugehörigen Einrichtungen und

b. die Dienstbarkeit der Duldung der jederzeitigen Benützung der öffentlichen Parkanlage für jedermann

ein. Die Stadt Wien nimmt diese Rechtseinräumung ausdrücklich an.

Das genaue Ausmaß der Gesamtfläche wird nach grundbücherlicher Durchführung eines von und auf Kosten der DF 164 zu erstellenden Teilungsplanes feststehen.

3. Die Einräumung der Dienstbarkeit sowie der Reallast gemäß Punkt 2. erfolgt unentgeltlich.

4. Die in diesem Vertrag bezeichnete Dienstbarkeit gemäß Punkt 2. wird seit ..... ausgeübt.

5. Die Einräumung der Dienstbarkeit sowie der Reallast gemäß Punkt 2. erfolgt auf unbestimmte Dauer.

6. Die DF164 und ihre Rechtsnachfolger haften hinsichtlich der in Punkt 1. und 2. näher bezeichneten Verpflichtungen und der Dienstbarkeit für die von ihnen bzw. in ihrem Auftrag und auf ihre Kosten durchzuführende winterliche Betreuung. Darüber hinaus tragen die DF164 und ihre Rechtsnachfolger für die in Punkt 2. näher bezeichnete Dienstbarkeit die Haftung des Wegehalters und die Haftung aus der Straßenverkehrsordnung.

7. Die DF164 und ihre Rechtsnachfolger haften hinsichtlich der in Punkt 2. näher bezeichneten Dienstbarkeit und im Rahmen der von ihr gemäß Punkt 1. und 2. übernommenen Verpflichtungen für alle Schäden, die durch die Errichtung, Erhaltung, des Betriebes, die Beleuchtung, Reinigung, winterliche Betreuung sowie die Entwässerung und den Bestand an Personen und Sachen entstehen und halten die Stadt Wien aus diesem Titel schad- und klaglos.

8. Die DF164 verpflichtet sich für den Fall der Weiterveräußerung des Vertragsgegenstandes gemäß Punkt 1. sämtliche in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten auf die jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes zu überbinden und diese vertraglich zu verpflichten auch ihrerseits im Falle der Veräußerung dieses Grundstückes für die Überbindung der übernommenen Pflichten zu sorgen.

9. Festgehalten wird, dass mit diesem Vertrag etwaigen behördlichen Bewilligungen, die von der DF164 beizubringen sind, nicht vorgegriffen wird. Diese sind von der DF164 auf ihre Kosten zu erwirken.

10. Alle mit der Errichtung dieses Vertrages und seiner grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren und sonstigen Abgaben trägt die DF164.

11. Nebenabreden zu dem Vertrag und allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieser Bedingung durch mündliche Vereinbarung oder konkludente Handlung wird ausgeschlossen.

12. Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, die nicht kraft Gesetzes vor einen besonderen ausschließlichen Gerichtsstand gehören, sind in erster Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Stadtvertretung, 1082 Wien, Rathaus, ausschließlich zuständig.

13. Die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages obliegt der Stadt Wien.

14. Von diesem Vertrag werden zwei Urschriften angefertigt.

15. Die DF 164 verpflichtet sich, nach Vorliegen eines Servitutsplanes bzw. nach Vorliegen bzw. grundbücherlicher Durchführung eines Teilungsplanes die für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Aufsandungserklärungen zu unterfertigen.

Genehmigt mit Beschluss des Wiener Gemeinderates  
vom .....

Pr.Zl. ....-GWS

Urkund dessen folgende Fertigungen:

Parkanlage, Df 164 15.022018

Wien, am .....  
Für die Stadt Wien:



## Schenkungsvertrag

welcher zwischen der Donauefelder Straße 164 Immobilien GmbH, mit Sitz in 1010 Wien, Plankengasse 7/18 (FN 425861t), im Folgenden kurz „DF164“ genannt und der Stadt Wien, Rathaus, 1082 Wien, andererseits abgeschlossen wird wie folgt:

1. Die DF 164 ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaften EZ 749, bestehend aus dem Gst. Nr. 950/4, Kat.Gemeinde Kagran.

Die DF164 überträgt den im beiliegenden Entwurf eines Teilungsplans der Vermessung Angst ZT GmbH vom 6.12.2017, GZ 13485 E („Teilungsentwurf D2“, Beilage ./1) als Trennstück 4 bezeichneten Teil der Liegenschaft EZ 749, bestehend aus dem Gst. Nr. 950/4, Kat.Gemeinde Kagran, im Ausmaß von ca. 644,86 m<sup>2</sup>, in Folge kurz „Vertragsgegenstand“ genannt samt allem rechtlichen und faktischen Zubehör unentgeltlich in das grundbücherliche Eigentum der Stadt Wien und diese nimmt diese Flächen ausdrücklich an. Das genaue Ausmaß wird nach grundbücherlicher Durchführung eines von und auf Kosten der DF 164 zu erstellenden Teilungsplanes feststehen.

2. Die DF 164 verpflichtet sich, nach Vorliegen eines endgültigen Teilungsplanes bzw. nach grundbücherlicher Durchführung desselben die für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Aufsandungserklärungen zu unterfertigen.

3. Der Vertragsgegenstand wird wie er am Tag der Übergabe/ Übernahme liegt und steht, mit allem was sich darauf, darüber und darunter befindet, jedoch lastenfrei, frei von Einbauten, frei von Bestand- und Benützungsrchten, frei von Bindungen an Vorkaufs- oder Optionsrechten sowie frei von ober- und unterirdischen Baulichkeiten übertragen.

Der Vertragsgegenstand wurde von je einem Vertreter der DF 164 und der Stadt Wien gemeinsam begangen und mit dem Stichtag \_\_\_\_\_ wie er liegt und steht, in den physischen Besitz der Stadt Wien übergeben und von dieser übernommen. (Bei einer Schenkung sollte die Übergabe bzw. Übernahme vor Unterfertigung erfolgen, da sonst Notariatsaktpflicht besteht)

Dieser Tag gilt auch als Stichtag für den Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall.

4. Für den Fall, dass im Zuge der Baureifgestaltung für den Vertragsgegenstand Entschädigungs- oder Rückstellungsansprüche Dritter bestehen, verpflichtet sich die DF 164, diese zu übernehmen und die Stadt Wien für alle aus einem derartigen Titel etwa erhobenen Forderungen völlig schad- und klaglos zu halten.

5. Die DF 164 leistet keine Gewähr für einen besonderen im Vertrag nicht bedungenen Zustand und für ein bestimmtes Ausmaß des Vertragsgegenstandes.

1

Festgehalten wird, dass aufgrund des langen Besiedlungszeitraums des Gebiets mit Baurestmassen und Inertstoffen im Sinne der Deponieverordnung 2008 im Untergrund zu rechnen ist. Sobald jedoch im Zuge der Bauarbeiten Material ausgehoben wird, welches nicht in einer Bodenaushub- Inertabfall- oder Baurestmassendeponie gemäß § 4 Deponieverordnung 2008 deponiert werden darf, verpflichtet sich die DF 164 bzw. ihre Rechtsnachfolger zur Übernahme bzw. zum Ersatz der Differenzkosten zwischen der tatsächlichen Deponiegebühr und der Gebühr für eine Baurestmassendeponie,.

6. Allfällige Aufzahlungsverpflichtungen der DF 164, die mit dem Vertragsgegenstand im Zusammenhang stehen, trägt die DF 164 und hat sie diese Verpflichtung an ihre Rechtsnachfolger zu überbinden. Sie hält die Stadt Wien diesbezüglich schad- und klaglos.

7. Die DF 164 ist verpflichtet, den Einheitswertbescheid mit Grundstücksbeschreibung, den Grundsteuerbescheid und den allfälligen Bodenwertabgabenbescheid spätestens bis zur vertragsgemäßen Übergabe gemäß Punkt 3. dieses Vertrages dem zuständigen Referenten der für die Verwaltung des Vertragsgegenstandes zuständigen Magistratsabteilung zu übergeben.

8. Die Vertragsurkunde wurde durch die Stadt Wien errichtet. Von der Vertragsurkunde werden zwei Urschriften ausgefertigt.

9. Die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erfolgt durch die Stadt Wien.

10. Die DF 164 trägt die mit der Errichtung dieses Vertrages in Verbindung stehenden Kosten, Gebühren und Abgaben, die Kosten der Beglaubigung ihrer Unterschrift und der Bestätigung der Zeichnungsberechtigung, die Kosten einer erforderlichen Lastenfreistellung, ihrer etwaigen rechtsfreundlichen oder sonstigen Vertretung und Beratung, eine etwaige Maklerprovision, und allenfalls eine aus der Transaktion resultierenden Steuer auf den Veräußerungserlös.

11. Nebenabreden zu dem Vertrag und allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieser Bedingung durch mündliche Vereinbarung oder konkludente Handlung wird ausgeschlossen.

12. Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, für die nicht kraft Gesetzes eine Gerichtsstandsvereinbarung ausgeschlossen ist, sind in I. Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Stadtvertretung, 1082 Wien, Rathaus, ausschließlich zuständig.

Beilage ./1:

Entwurf eines Teilungsplans der Vermessung Angst ZT GmbH vom 6.12.2017, GZ 13485 E

Genehmigt mit Beschluss des Wiener Gemeinderates  
vom .....  
Pr.Zl. ....-GWS

Urkund dessen folgende Fertigungen:  
Wien, am .....  
Für die Stadt Wien:



**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) Tagen ab Einlangen des Telefax (wenn auch erst nach dem genannten Ablaufdatum) bei uns einlangt.

straßenwien	Garantiebrief Muster Städtebaulicher Vertrag	Stand: 24.11.2017	Revidiert durch MDR, zur Zahl MDR-818279-2017-6	Seite 1 von 2
-------------	---	-------------------	--	---------------

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

Für diese Garantie gilt österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungs- bzw. Kollisionsnormen, sofern diese auf ein anderes, als das österreichische Recht verweisen.

Als Gerichtsstand für alle aus dieser Garantie entstehenden Streitigkeiten wird ausschließlich das am Sitz der Wiener Stadtverwaltung in Wien 1, Rathaus, sachlich für Handelssachen zuständige Gericht vereinbart.

Diese Garantie tritt nur unter der Bedingung in Kraft, dass uns die beiliegende Abschrift des gegenständlichen Garantiebriefes vom Magistrat der Stadt Wien unterschrieben zurück gesendet wird.

Stampiglie und rechtsgültige Unterschrift  
des Kreditinstitutes

Straßenwien	Garantiebrief Muster Städtebaulicher Vertrag	Stand: 24.11.2017	Revidiert durch MDR, zur Zahl MDR-818279-2017-6	Seite 2 von 2
-------------	---	-------------------	--	---------------



**Raum- und Funktionsprogramm Kindergarten mit 4 Gruppen und Bewegungsraum**

Basismodul		Minimum	Standard MA 10
Kinder/Gruppe		20	25
Gesamtkinderanzahl		80	100
Mietfläche/Gruppe		150	185
Mietfläche/Kind		7,5 m <sup>2</sup>	7,4 m <sup>2</sup>
Gesamtmietfläche		600	740
diese setzt sich zusammen aus:			
Gruppenräume und Nebenflächen		400	420
Büro- und Personalräume		33	70
Essen, Bewegung, multifunktionale Flächen		77	110
Sonstige Flächen		30	60
Verkehrsflächen		60	80

**Räume der jeweiligen Funktionsgruppe:**

Gruppenraum, Garderoberraum, Sanitärraum, Abstellraum  
 Büro Leitung, Besprechungsraum, Sozialraum, Personalgarderobe, Personalwaschraum mit WC, Personal-WC  
 Bewegungsraum, multifunktionale Fläche/Marktplatz u.dgl. mit oder ohne  
 Bistro/Speisebereich, Küche, Speis, Raum für Kühlgeräte  
 Behinderten-WC, Putzmittelraum, allgemeiner Abstellraum, Kinderwagenabstellraum,  
 Raum für Gartenspieleräte, Garten-WC  
 Der Verkehrsflächenanteil im Basismodul beträgt ca. 12 % der Summe der Nutzflächen und Sanitärflächen

**Zusatzmodule**

Nebenräume Bewegungsraum	10 - 30 m <sup>2</sup>	Garderoberraum, Sanitärraum, Abstellraum
Therapieraum	12 - 20 m <sup>2</sup>	betrieberspezifische Therapieräumlichkeiten

**Zusatzflächen, für die eine Mietreduktion erforderlich ist**

ungünstige Raumkonfiguration, dadurch höherer Verkehrsflächenanteil	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
Mehrgeschloßzuschlag	30 - 60 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> Spielfläche pro Kind (ev. teilweise in Mehrfachnutzung mit der Wohnhausanlage). Laut Wiener Kindergartenverordnung muss jeder Kindergarten einen im Freien gelegenen Spielplatz aufweisen, der ausreicht, um den die Einrichtung besuchenden Kindern Gelegenheit zur Bewegung in freier Luft zu bieten. Kann im verbauten Gebiet kein eigener Spielplatz bereitgestellt werden, ist dafür Vorsee 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. WWFG

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

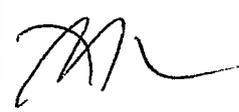
**Raumbuch** für Amtshäuser, Kindergärten und Schulen der Stadt Wien und Ergänzungen für Kindergärten sowie **Raumbblätter:**

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

**Beschlussbogen**

Stadtsenat 7

Gemeinderat 34

MA 28 313779-2018-GSK		Berichterstatterin/Berichterstatter	Unterschrift
GRA.	GSK	GR Erich VALENTIN	
GRA.	GWS	GR Gerhard KUBIK	
Stadtsenat		VBgmin Mag. Maria VASSILAKOU	
Gemeinderat		GR Erich VALENTIN	

**Betreff:**  
 MA28-313779/18  
 Genehmigung des Vertrages gemäß § 1a der Bauordnung für Wien betreffend Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt "Donaufelder Straße 164", die Einräumung von Dienstbarkeiten und Reallasten zugunsten der Stadt Wien sowie der Schenkungsvertrag

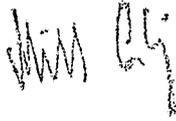
Beschluss des GR-Ausschusses Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung vom 2. Mai 2018

Beschluss des GR-Ausschusses Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung vom 07. MAI 2018

Magistratsantrag angenommen.  
 Der/Die amtsführende Stadtrat/rätin

Magistratsantrag angenommen.  
 Der/Die amtsführende Stadtrat/rätin





Beschluss des Stadtsenates vom 15. MAI 2018

Beschluss des Gemeinderates vom 24.5.2018

Ausschussantrag angenommen

Antrag des Stadtsenates laut Tagesordnung angenommen.  
 Der Bürgermeister:

An den Gemeinderat:



**An**  
 GR-Ausschuss Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung  
 GR-Ausschuss Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung  
 Stadtsenat  
 Gemeinderat

**Zurück an**  
 MA 28