



fallner wratzfeld partner

# Vertrag

gemäß § 1a der Bauordnung für Wien

**über Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben  
„IKEA am Westbahnhof“**

abgeschlossen zwischen der

**IKEA Einrichtungen-Handelsgesellschaft m.b.H.**  
FN 98027 h  
Südring  
2334 Vösendorf

und der

**Stadt Wien**  
Rathaus  
1082 Wien

## Inhaltsverzeichnis

1.	Definitionen .....	3
2.	Präambel .....	4
3.	Vertragsgegenstand und Leistungspflichten.....	5
4.	Wirksamwerden der Leistungspflichten .....	7
5.	Sicherheiten.....	7
6.	Rücktrittsrecht von IKEA.....	8
7.	Mitteilungen.....	8
8.	Anwendbares Recht .....	9
9.	Gerichtsstand und Streitschlichtung .....	9
10.	Kosten, Steuern und Gebühren.....	9
11.	Salvatorische Klausel .....	10
12.	Rechtsnachfolge .....	10
13.	Allgemeine Vertragsbestimmungen .....	10
14.	Abschluss dieses Vertrags und Ausfertigungen .....	11
15.	Anlagen.....	11

## 1. Definitionen

In diesem Vertrag haben die folgenden Begriffe die nachstehende Bedeutung:

BO für Wien	ist das Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) in der jeweils geltenden Fassung.
IKEA	ist die IKEA Einrichtungen Handelsgesellschaft m.b.H., FN 98027h.
Leistungspflichten	bezeichnet die Leistungspflichten von IKEA gemäß Punkt 3.1.
Planungsakte der Stadt Wien	sind die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der Stadt Wien, ohne die das Projekt nicht verwirklicht werden kann.
Projekt	ist der geplante Abbruch des derzeit auf der Projektfläche errichteten Gebäudes und der Neubau eines IKEA-Einrichtungshauses inklusive einer Geschäftszeile an der Äußeren Mariahilfer Straße und einer teilweisen Drittnutzung in Form eines Hotels oder von Handelsflächen.
Projektfläche	ist jene Fläche des Gst-Nr. 140/2, EZ 1569, KG 01302 Fünfhaus, auf der das Projekt umgesetzt werden soll.
Rechtsnachfolger	sind sowohl Einzelrechts- wie auch Gesamtrechtsnachfolger; insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandrechte erwerben (§ 1a Abs 5

	BO für Wien).
Stadt Wien	ist die Gebietskörperschaft Wien.
Vertrag	ist dieser Vertrag samt Anlagen, die dessen integrierte Bestandteile bilden.
Vertragspartei(en)	sind IKEA und die Stadt Wien einzeln oder gemeinsam, jeweils entsprechend dem Sinn und Zweck der jeweiligen Bestimmung dieses Vertrags.
Vertragsunterfertigung	umfasst – neben der Unterzeichnung dieses Vertrags durch IKEA – auch die Genehmigung des Abschlusses des Vertrags durch die dafür zuständigen Gremien der und die Vertragsunterfertigung durch die Stadt Wien.

## 2. Präambel

- 2.1. IKEA ist Eigentümerin der Projektfläche.
- 2.2. Unter dem Projekttitel „IKEA am Westbahnhof“ ist zunächst der Abbruch des Bestandes und danach eine Neunutzung der Projektfläche beabsichtigt. Vorgesehen ist die Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 18.000 m<sup>2</sup>, einer frei begehbar Fläche mit teilweise parkähnlichem Charakter, einer Geschäftszeile, ähnlich der derzeit bestehenden an der Mariahilfer Straße mit Verkaufsflächen von ca. 490 m<sup>2</sup> und einer oberhalb des IKEA-Einrichtungshauses im selben Gebäude gelegenen Dritt Nutzung in Form eines Hotels oder von Handelsflächen, die in der genannten Verkaufsfläche von 18.000 m<sup>2</sup> bereits inkludiert sind. Zur Umsetzung des Projekts sind Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes der Projektfläche erforderlich.
- 2.3. Gemäß § 1a BO für Wien ist die Stadt Wien als Trägerin von Privatrechten berechtigt, zur Unterstützung der im § 1 Abs 2 BO 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 jeder Art, sowie über die Beteiligung der Grundeigentümer an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur private rechtliche Vereinbarungen abzuschließen. Der Vertrag dient insbesondere der Sicherstellung, dass die damit von IKEA übernommenen Verpflichtungen erfüllt werden.

### **3. Vertragsgegenstand und Leistungspflichten**

- 3.1. Vertragsgegenstand ist die Sicherstellung der Umsetzung der nachstehenden Maßnahmen und Nutzungsmöglichkeiten:
  - 3.1.1. Die bauliche Errichtung des Projekts unter Berücksichtigung der erwünschten architektonisch-städtebaulichen Qualität durch Verwirklichung der prägenden Merkmale des im Architekturwettbewerb als Sieger hervorgegangenen Gebäudes, insbesondere dadurch, dass die Merkmale gemäß der Anlage ./3.1.1. umgesetzt werden.
  - 3.1.2. Die Gestaltung einer Geschäftszeile mit mehreren Lokalen an der Mariahilfer Straße mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 490 m<sup>2</sup>, ähnlich der bestehenden, allerdings mit einem durch einen Arkadengang verbreiterten Gehsteig, der, insbesondere von Verkaufsständern etc., ständig freizuhalten ist.
  - 3.1.3. Die allgemeine Begehbarkeit des Dachs und der dortige Aufenthalt während der Geschäftszeiten des IKEA-Einrichtungshauses ohne Konsumzwang.
  - 3.1.4. Die Planung und Errichtung einer Radverkehrsanlage gemäß der Anlage ./3.1.4. in der Gerstnerstraße von der Mariahilfer Straße bis zur Langauergasse inklusive einer Anbindung an die Radinfrastruktur der Mariahilfer Straße (u.a. Straßenbau inkl. Bodenmarkierung und Verkehrszeichen, Kreuzungsadaptierung inkl. aller Begleitmaßnahmen wie z.B. VLSA, Schaltkästen, öffentliche Beleuchtung, Mobiliar, Straßenbegleitgrün, Baumfällung und Ersatzpflanzungsverpflichtungen) gemäß den Vorgaben der zuständigen Fachdienststellen der Stadt Wien, insbesondere der MA 28, MA 33, MA 42 und den WIENER LINIEN, bis zu einem Höchstbetrag von EUR 275.000,-- netto zuzüglich einer allfälligen Umsatzsteuer. Die Beauftragung und Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt soweit wie möglich durch IKEA. Die Leistungen der MA 33 (VLSA) und jene hinsichtlich der Radanlage der GEWISTA

werden nicht von IKEA beauftragt und umgesetzt; die – im oben genannten Höchstbetrag inkludierten – Kosten dafür werden aber von IKEA getragen.

- 3.1.5. Ein Kostenbeitrag von IKEA in Höhe von grundsätzlich (ausgenommen von Zusatzkosten nach Punkt 3.1.6.) maximal EUR 150.000,-- netto zuzüglich einer allfälligen Umsatzsteuer für die von der Stadt Wien geplante Umgestaltung der bestehenden Grünfläche im Bereich der gewidmeten Verkehrsfläche Langauergasse („Umgestaltung“), wobei die endgültige Planung und Umsetzung von der Stadt Wien auf Rechnung von IKEA übernommen wird. Im Zuge der Umsetzung ist IKEA die Möglichkeit zu geben, im Rahmen der Realisierung des Projekts allenfalls nach dem Wiener Baumschutzgesetz erforderliche Umpflanzungen oder Ersatzpflanzungen in diesem Bereich vorzunehmen, wenn für von der Behörde allenfalls vorgeschriebene Um- oder Ersatzpflanzungen kein anderer geeigneter Platz gefunden werden kann und im Rahmen der Umgestaltung zusätzliche Baumpflanzungen möglich sind. Die Kosten für solche Um- oder Ersatzpflanzungen würden von IKEA zusätzlich zu dem im ersten Satz genannten Betrag getragen werden.
  - 3.1.6. IKEA beabsichtigt, im Rahmen der Realisierung des Projekts die Schrägparkspur südlich des derzeit parkähnlich ausgestalteten Teils der gewidmeten Verkehrsfläche Langauergasse für die Baustelleneinrichtung in Anspruch nehmen. Die Wiederherstellung dieser Fläche in den vorherigen Zustand wird von IKEA auf eigene Kosten übernommen. Sollte die Schrägparkspur aufgelassen und diese Fläche in die Umgestaltung nach Punkt 3.1.5. integriert werden, entfällt die Wiederherstellungsverpflichtung von IKEA. Stattdessen wird IKEA einen zusätzlichen Kostenbeitrag anstelle der Wiederherstellungskosten für die Umgestaltung in der Höhe von max. EUR 30.000,-- netto zuzüglich einer allfälligen Umsatzsteuer leisten.
  - 3.1.7. Die Zahlung erfolgt gegen Nachweis der tatsächlich von der Stadt Wien aufgewendeten Kosten.
- 3.2. IKEA verpflichtet sich dazu, die Maßnahmen gemäß Punkt 3.1.1., Punkt 3.1.2. und Punkt 3.1.4. auf eigene Kosten zu verwirklichen und die Benützung des Dachs gemäß Punkt 3.1.3. dauerhaft zu ermöglichen. Die Zahlungspflicht von IKEA nach Punkt 3.1.5. bzw. allenfalls nach Punkt 3.1.6. erlischt, wenn die Umsetzung durch die Stadt Wien nicht bis spätestens zwei Jahre ab Fertigstellung des Projekts (gerechnet vom Datum der Fertigstellungsanzeige nach der BO) erfolgt. IKEA verpflichtet sich zur Maßnahme gemäß Punkt 3.1.4. bis längstens zur Fertigstellung des Projekts (Datum der Fertigstellungsanzeige bei der MA 37).

#### **4. Wirksamwerden der Leistungspflichten**

- 4.1. Dieser Vertrag tritt mit seiner rechtwirksamen Unterzeichnung in Kraft. Die Leistungspflichten von IKEA gemäß Punkt 3.1. werden mit Kundmachung der Planungsakte der Stadt Wien wirksam.
- 4.2. IKEA verpflichtet sich dazu, im Rahmen der Konzernvorgaben und des dafür zur Verfügung stehenden Budgets alles wirtschaftlich Zumutbare zu unternehmen, um sämtliche für die Realisierung des Projekts erforderlichen behördlichen Bewilligungen ohne unnötigen Aufschub zu erlangen.

#### **5. Sicherheiten**

- 5.1. IKEA verpflichtet sich,
  - den im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Durchgang (Arkadengang) auf der Projektfläche auszugestalten, zu errichten, offenzuhalten, zu erhalten, zu beleuchten, zu entwässern, winterlich zu betreuen und zu reinigen und
  - die Begehbarkeit des Dachs während der Geschäftszeiten des IKEA-Einrichtungshauses uneingeschränkt und dauerhaft der Öffentlichkeit ohne Konsumzwang im Rahmen des Konzepts gemäß Anlage ./5.1. zu ermöglichen.
- 5.2. Die Stadt Wien und IKEA werden diesbezüglich den in der Anlage ./5.2. geschlossenen Dienstbarkeits- und Reallastvertrag binnen vier Wochen ab Rechtskraft des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und Vorliegen eines auf Kosten von IKEA zu erstellenden Servitutsplans abschließen.
- 5.3. Zur Sicherstellung sämtlicher IKEA gemäß diesem Vertrag treffenden Leistungspflichten (inkl. der Zahlungspflichten) gemäß Punkt 3.1. wird IKEA eine Garantieerklärung der IKEA Austria GmbH gemäß der Anlage ./5.3. beibringen. Mit vollständiger Erfüllung der IKEA nach diesem Vertrag treffenden Leistungspflichten (inkl. der Zahlungspflichten) gemäß Punkt 3.1. erlischt die Garantieerklärung.

## **6. Rücktrittsrecht von IKEA**

- 6.1. Werden die Planungsakte der Stadt Wien, die eine Voraussetzung für die Umsetzung des Projekts auf der Projektfläche sind, nicht bis längstens 31.7.2019 kundgemacht, ist IKEA berechtigt, ohne Nachfrist von diesem Vertrag zurückzutreten.
- 6.2. Mit erfolgtem Rücktritt tritt dieser Vertrag in allen Punkten außer Kraft.

## **7. Mitteilungen**

- 7.1. 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 eingeschriebenen Brief, durch Kurierdienst mit Empfangsbestätigung, durch Telefax mit Sendebestätigung oder per E-Mail 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 201a  
zH Frau Dr. Daniela Strassl  
E-Mail: [daniela.strassl@wien.gv.at](mailto:daniela.strassl@wien.gv.at) und in Kopie an [post@md-bd.wien.gv.at](mailto:post@md-bd.wien.gv.at)

### **Für IKEA:**

2334 Vösendorf, Südring  
zH Herrn Jan Janko  
E-Mail: [jan.janko@ikea.com](mailto:jan.janko@ikea.com)

- 7.2. 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 Werkstage, im Ausland fünf Werkstage, 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.
- 7.3. Fällt der Zeitpunkt gemäß Punkt 7.2. auf einen Tag, der beim Empfänger kein Werktag ist, so gilt der nächstfolgende Werktag als Zugangszeitpunkt.
- 7.4. 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 den Zugang einer Mitteilung bei einem Vertragspartner ist es unerheblich, ob sie dem Berater dieses Vertragspartners nachrichtlich zugegangen ist, dieser Umstand ist weder fristwahrend noch fristauslösend; dies gilt unabhängig davon, ob dieser Vertrag den Zugang vorsieht.

## **8. Anwendbares Recht**

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.

## **9. Gerichtsstand und Streitschlichtung**

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.

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

- 10.1. Jeder Vertragspartner trägt seine eigenen Kosten aus und im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung sowie Erfüllung und Durchsetzung dieses Vertrags, wie insbesondere Kosten der rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Beratung, selbst.
- 10.2. 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 IKEA getragen.

- 10.3. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages (das sind die Kosten der Herstellung der Vertragsausfertigungen samt Beilagen in vereinbarter Anzahl) trägt IKEA.

## **11. Salvatorische Klausel**

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

## **12. Rechtsnachfolge**

IKEA verpflichtet sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten vollinhaltlich auf allfällige Rechtsnachfolger (§ 1a Abs 5 BO für Wien) zu überbinden und dafür Sorge zu tragen, dass sich Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Wien zur vollenfänglichen Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrags und zur weiteren Überbindung der Pflichten aus diesem Vertrag auf weitere Rechtsnachfolger verpflichten. Dies gilt für Bestandnehmer der im Projekt errichteten Geschäfte und einen allfälligen Drittneutzer der dafür vorgesehenen Flächen (z.B. Hotelbetreiber) nur hinsichtlich jener Pflichten, die im Zusammenhang mit den von ihnen genutzten Flächen stehen.

## **13. Allgemeine Vertragsbestimmungen**

- 13.1. Erfüllungsort für diesen Vertrag ist Wien.
- 13.2. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags 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.
- 13.3. Sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag gelten, soweit sie nicht nach Punkt 12. überbunden werden, ausschließlich für die

Vertragspartner dieses Vertrags. Dritte können keine Rechte aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag geltend machen.

- 13.4. Die Nichtausübung oder die 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.
- 13.5. 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 Vertrags. Allfällig frühere in diesem Zusammenhang getroffene Absprachen und Vereinbarungen der Vertragspartner, mögen diese schriftlich oder mündlich zustande gekommen sein, treten mit Vertragsunterfertigung außer Kraft.

#### **14. Abschluss dieses Vertrags und Ausfertigungen**

- 14.1. Festgehalten wird, dass dieser Vertrag zunächst von IKEA unterfertigt und anschließend an die Stadt Wien übermittelt wird. Mit dieser Unterfertigung bleibt IKEA mit dem solcher Art erfolgenden Anbot auf Abschluss des Vertrags der Stadt Wien fünf Monate im Wort.
- 14.2. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welchen jeder Vertragspartner eine erhält.

#### **15. Anlagen**

Alle diesem Vertrag angeschlossenen Anlagen bilden einen integrierten Bestandteil dieses Vertrags:

Architektonisch-städtebauliche Qualität – Anlage ./3.1.1.

Radverkehrsanlage (Entwurf) – Anlage ./3.1.4.

Begehbarkeit des Dachs – Anlage ./5.1.

Dienstbarkeits- und Reallastvertrag – Anlage ./5.2.

Garantieerklärung – Anlage ./5.3.

VöSENDORF, am 12.4.2019

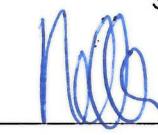
**IKEA Einrichtungen - Handelsges.m.b.H.**  
2334 Vösendorf, Südring

Tel.: +43 (0)1 69000/16110, Fax: DW 716000

  
**IKEA-Einrichtungen Handelsgesellschaft m.b.H.**  
Magistrat der Stadt Wien

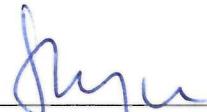
**Magistratsabteilung 28**

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

  
Stadt Wien (MA 28)

Wien, am 23.04.2019

Wien, am 03.06.2019

  
Stadt Wien (MA 21A)

Wien, am 04.06.2019

  
Stadt Wien (MA 69)

## **Städtebauliche und architektonische Qualitäten**

### **Gebäude**

Das Gebäudevolumen rückt von den Bau- bzw. Baufluchtenlinien ca. 4,30 m zurück. Entlang dieser Linien wird ein Raster aus Stahlträgern im Achsmaß von ca. 9,9 m (Ost-West) bzw. 9,4 m (Nord-Süd) und ca. 4,60 m Höhe errichtet.

### **Raster**

Die Rasterfelder sind punktuell mit erkerartigen Bauteilen sowie folgenden Elementen belegt: Balkonen, Fluchttreppen, Liften, haustechnischen Elementen. Der Raster (OK + 35,0 m) erstreckt sich wie eine Pergola oberhalb der Dachfläche.

### **Dach**

Auf der Dachfläche befinden sich Aufbauten zur Versorgung der Dachnutzung, fixe und bewegliche Möblierungen sowie haustechnische Anlagen. Ein Großteil der Flächen ist begehbar ausgeführt.

### **Begrünung**

Am Gebäude sind an allen vier Fassaden im Bereich des Rasters Bäume in Trögen vorhanden. Auf der Dachfläche sind ebenfalls Bäume in Trögen platziert. Einzelne Tröge nehmen Rankpflanzen auf.

### **Photovoltaik**

Der Raster dient an den Fassaden sowie im horizontalen Pergolabereich als Tragkonstruktion für Photovoltaikelemente.

### **Arkade**

Die Arkade entlang der Mariahilfer Straße wird in einer Breite von ca. 4,30 m ausgeführt.

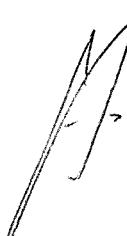
Großteils wird der offene Luftraum im Arkadenbereich mehrgeschoßig sein. In Teilbereichen wird die Arkade „nur“ eine Höhe von ca. 3,60 m (Unterkante Sonnenschutzlamellen) aufweisen.

### **Fassade**

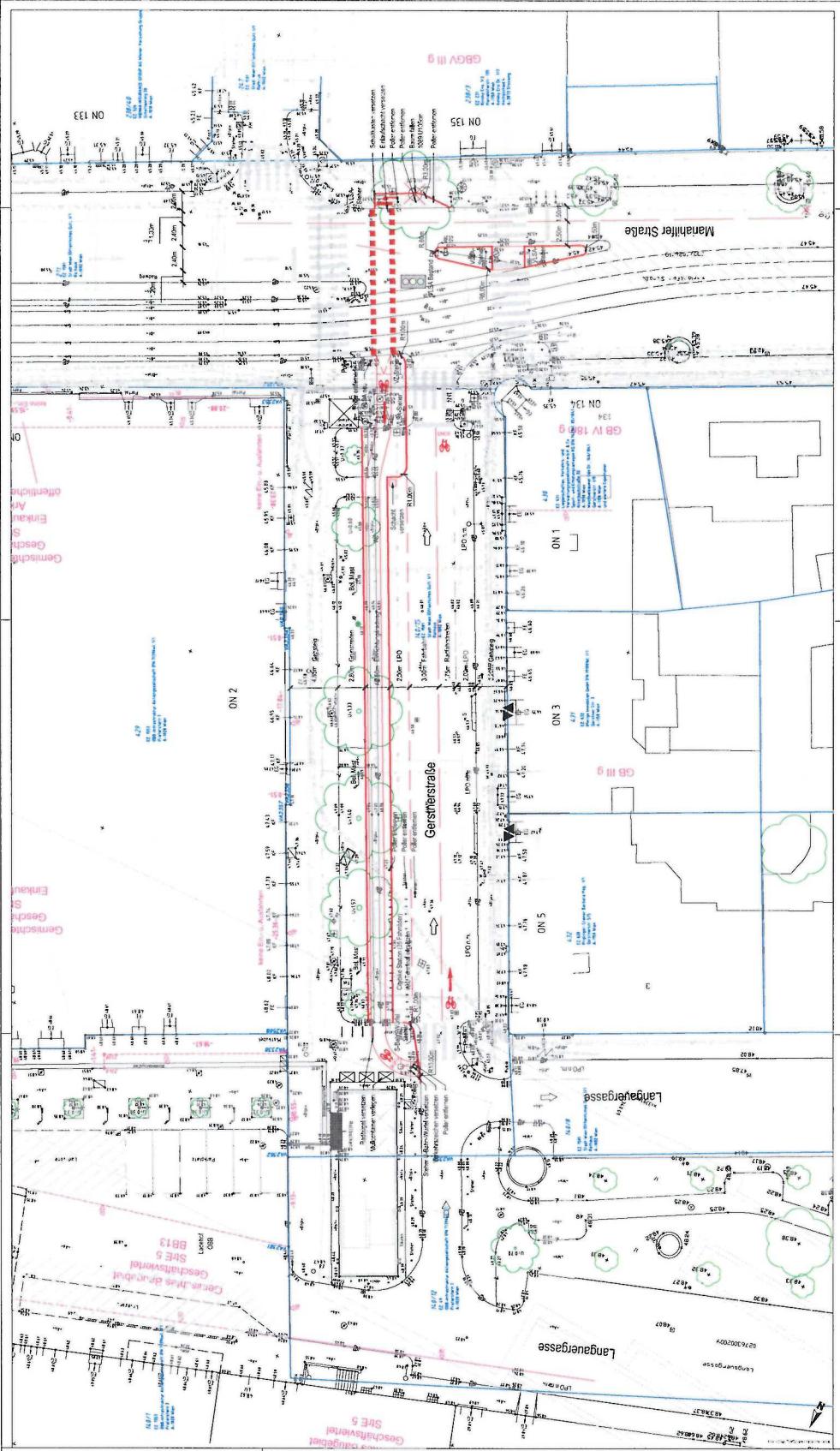
Das Gebäude weist einen hohen Verglasungsanteil auf. Transparente, nicht spiegelnde Gläser gelangen zur Ausführung.

### **Erschließung**

Ein Treppenlauf und mindestens ein Personenaufzug führen zur Dachfläche.



## Anlage 13.1.4.

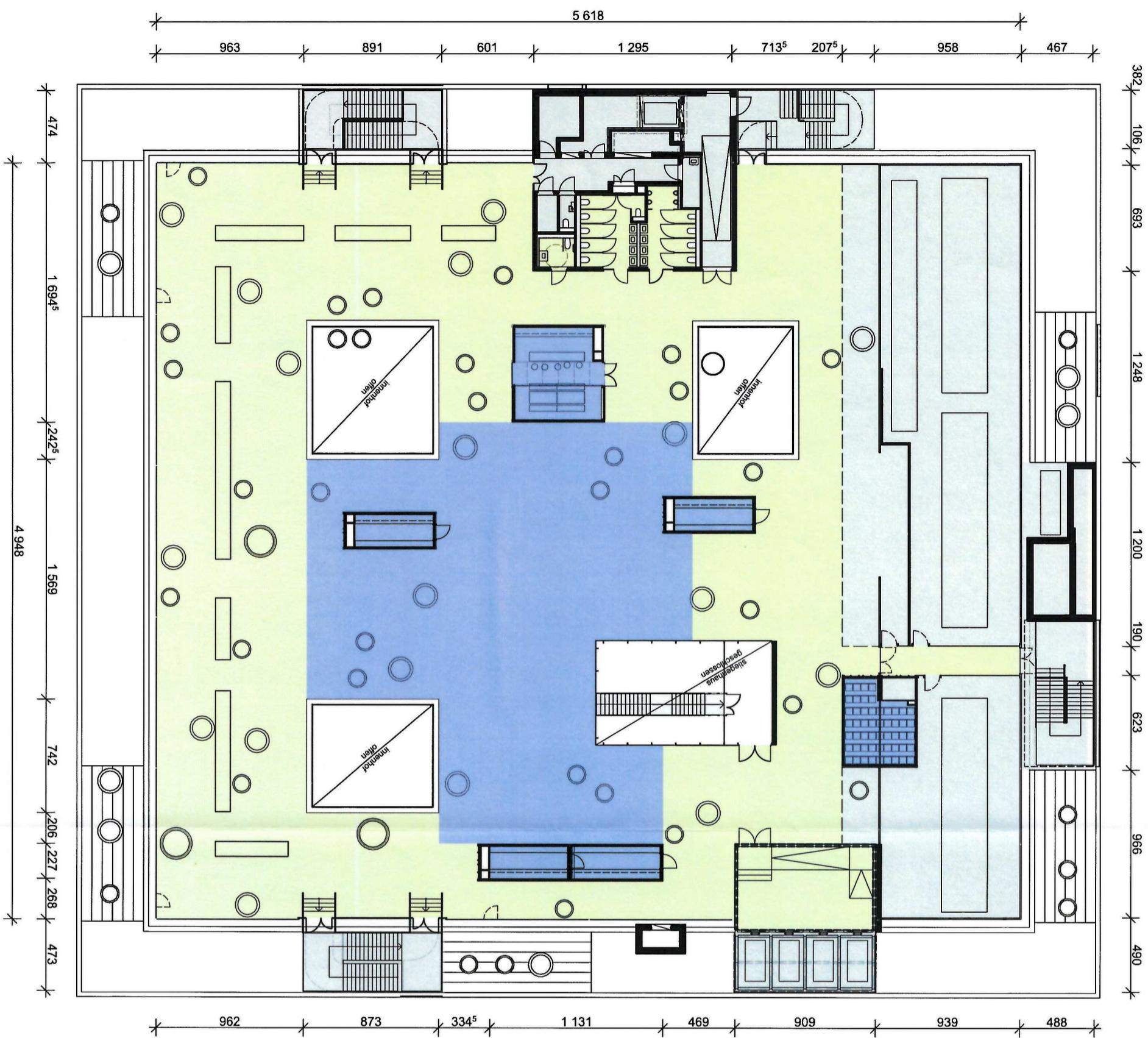


**15., Gerstnerstraße**  
von Langauerstraße  
bis Mariä Hilfe Straße

# konzept village

flächenverteilung am dach

Anlage 15.1.



- technik & erschließung
- öffentlich zugängliche zone
- container & konsumzone
- blumentopf
- pflanzentrog

MA 69 – T-D-S-15/1028108/18-Kam

## DIENSTBARKEITS- UND REALLASTVERTRAG

welcher zwischen der IKEA Einrichtungen-Handelsgesellschaft m.b.H. (FN 98027h), mit Sitz in 2334 Vösendorf, Südring, im Folgenden kurz „IKEA“ genannt und der Stadt Wien, Rathaus, 1082 Wien, andererseits abgeschlossen wird wie folgt:

1.1. IKEA als Eigentümerin des Grundstückes Nr. 140/2, inneliegend der Liegenschaft EZ 1569 des Grundbuchs der Katastralgemeinde Fünfhaus, räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes der Stadt Wien auf der im einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bildenden Servitutsplan vom #/##, Zahl #/## (Beilage ./#) dargestellten (Teil-)Fläche im Ausmaß von # m<sup>2</sup> die Dienstbarkeit der Duldung der jederzeitigen Benützung eines öffentlichen Durchgangs durch jedermann auf Dauer und uneingeschränkt ein.

IKEA verpflichtet sich, den unter Punkt 1.1. näher bezeichneten öffentlichen Durchgang in Form einer Arkade auf eigene Kosten zu errichten, offenzuhalten, freizuhalten, zu erhalten, instand zu setzen, zu beleuchten, zu entwässern, zu reinigen und winterlich zu betreuen.

1.2. IKEA als Eigentümerin des Grundstückes Nr. 140/2, inneliegend der Liegenschaft EZ 1569 des Grundbuchs der Katastralgemeinde Fünfhaus, räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes der Stadt Wien und ihren Rechtsnachfolgern an der im einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Servitutsplan vom #/##, Zahl #/## (Beilage ./#), dargestellten (Teil-)Fläche im Ausmaß von # m<sup>2</sup> die Reallast der Erhaltung, der Entwässerung, des Betriebes, der Instandsetzung, der Beleuchtung, der Reinigung und der winterlichen Betreuung eines öffentlichen Durchgangs für jedermann samt den dazu gehörigen Einrichtungen ein.

1.3. IKEA als Eigentümerin des Grundstückes Nr. 140/2, inneliegend der Liegenschaft EZ 1569 des Grundbuchs der Katastralgemeinde Fünfhaus, räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes der Stadt Wien auf der im einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bildenden Servitutsplan vom #/##, Zahl #/## (Beilage ./#) die Reallast der Erhaltung, der Entwässerung, des Betriebes, der Instandsetzung, der Beleuchtung, der Reinigung und der winterlichen Betreuung eines öffentlichen Durchgangs für jedermann samt den dazu gehörigen Einrichtungen ein.

./#) dargestellten (Teil-)Fläche im Ausmaß von # m<sup>2</sup> die Dienstbarkeit der Duldung der Begehbarkeit des Daches und des dortigen Aufenthaltes ohne Konsumzwang durch jedermann auf Dauer während der Geschäftszeiten des auf diesem Grundstück geplanten IKEA Einrichtungshauses ein.

1.4. IKEA verpflichtet sich, die unter Punkt 1.3. näher bezeichnete allgemeine Begehbarkeit des Daches auf eigene Kosten umzusetzen, die Benutzbarkeit des Daches dauerhaft während der Geschäftszeiten des geplanten IKEA Einrichtungshauses zu ermöglichen und übernimmt alle Verkehrssicherungspflichten, wie insbesondere die Vornahme sämtlicher Absicherungsmaßnahmen, die Beleuchtung, die Reinigung, winterliche Betreuung, etc.

1.5. Die Stadt Wien nimmt die Einräumung der Dienstbarkeiten gemäß Punkt 1.1. und 1.3. dieses Vertrages sowie der Reallast gemäß Punkt 1.2. ausdrücklich an.

2.1. Die Einräumung der Dienstbarkeiten gemäß Punkt 1.1. und 1.3. dieses Vertrages erfolgt unentgeltlich.

2.2. Die in diesem Vertrag bezeichneten Dienstbarkeiten gemäß Punkt 1.1. und 1.3. dieses Vertrages werden seit ### ausgeübt.

2.3. Die Einräumung der Dienstbarkeiten gemäß Punkt 1.1. und 1.3. dieses Vertrages erfolgt auf unbestimmte Dauer

3. IKEA und ihre Rechtsnachfolger haften hinsichtlich der in Punkt 1.1. und 1.3. dieses Vertrages bezeichneten Dienstbarkeiten für alle Schäden, die durch die mangelhafte Errichtung oder die Verletzung der Pflichten nach Punkt 1.2. und Punkt 1.4. dieses Vertrages an Personen und Sachen entstehen und hält die Stadt Wien aus diesem Titel schadlos.

Darüber hinaus haftet IKEA für die von ihr bzw. in ihrem Auftrag und auf ihre Kosten durchzuführende winterliche Betreuung und trägt die Haftung des Wegehalters und die Haftung aus der Straßenverkehrsordnung.

4. IKEA verpflichtet sich für den Fall der Weiterveräußerung des Grundstückes Nr. 140/2, inneliegend der Liegenschaft EZ 1569 des Grundbuchs der Katastralgemeinde Fünfhaus, sämtliche in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten auf die jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstücks zu überbinden und diese vertraglich zu verpflichten auch ihrerseits im Falle der Veräußerung dieses Grundstücks für die Überbindung der übernommenen Pflichten zu sorgen.



5. Festgehalten wird, dass mit diesem Vertrag etwaigen behördlichen Bewilligungen, die von der IKEA zu erwirken sind, nicht vorgegriffen wird.

6. Alle mit Errichtung dieses Vertrages und seiner grundbürgerlichen Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren und sonstigen Abgaben trägt IKEA.

7. 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.

8. 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.

9. Die grundbürgerliche Durchführung dieses Vertrages obliegt der Stadt Wien.

10. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welchem eine die Stadt Wien und eine IKEA erhält.

11. IKEA erteilt sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres ob der Liegenschaft EZ 1569 des Grundbüches der Katastralgemeinde Fünfhaus, in Ansehung des Grundstückes Nr. 140/2

a) die Dienstbarkeit der Duldung der jederzeitigen Benützung eines öffentlichen Durchgangs durch jedermann auf Dauer und uneingeschränkt im Sinne des Punktes 1.1. dieses Vertrages,

b) die Reallast der Erhaltung, der Entwässerung, des Betriebes, der Instandsetzung, der Beleuchtung, der Reinigung und der winterlichen Betreuung eines öffentlichen Durchgangs für jedermann samt den dazu gehörigen Einrichtungen im Sinne des Punktes 1.2. dieses Vertrages und

b) die Dienstbarkeit der Duldung der Begehbarkeit des Daches und des dortigen Aufenthaltes ohne Konsumzwang durch jedermann auf Dauer während der

A

Geschäftszeiten des IKEA Einrichtungshauses im Sinne des Punktes 1.3. dieses  
Vertrages

je zugunsten der Stadt Wien grundbücherlich einverleibt werden können.

Genehmigt mit Beschluss des Wiener Gemeinderates

vom .....

Pr.Zl. ....-GWS

Urkund dessen folgende Fertigungen:

Wien, am .....

Für die Stadt Wien

Vösendorf, am .....

Für die IKEA Einrichtungen-Handelsgesellschaft m.b.H.:

M

## Garantie

Die IKEA Austria GmbH (FN 235629 p), Südring, 2334 Vösendorf, garantiert hiermit als Holding-Gesellschaft der IKEA Einrichtungen-Handelsgesellschaft m.b.H. (FN 98027 h) zugunsten der Stadt Wien, Rathaus, 1082 Wien, dass die IKEA Einrichtungen-Handelsgesellschaft m.b.H. (FN 98027 h) sämtliche Leistungspflichten (inkl. der Zahlungspflichten) aus dem mit der Stadt Wien abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag vollinhaltlich und fristgerecht erfüllen wird.

Die IKEA Austria GmbH (FN 235629 p) verpflichtet sich unwiderruflich, auf erste Anforderung der Stadt Wien und ohne Prüfung des zugrundeliegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung dafür zu sorgen, dass die von der Stadt Wien geforderten Leistungen und Zahlungen umgehend erfüllt werden. Sie verpflichtet sich insbesondere dazu, auf erste Anforderung durch die Stadt Wien innerhalb von drei Banktagen an die Stadt Wien auf ein von ihr bekannt gegebenes Konto den abgerufenen Betrag, maximal jedoch Euro 546.000,-- zu überweisen.

Diese Garantie erlischt nach vollständiger Erfüllung der Leistungspflichten (inkl. der Zahlungspflichten) aus dem städtebaulichen Vertrag, sofern die an uns gerichtete schriftliche Aufforderung nicht spätestens mit Ablauf dieses Tages bei uns einlangt. Diese Garantie erlischt ferner mit Rückstellung dieser Garantieerklärung an uns im Original.

Eine Inanspruchnahme mittels Telefax (Fax: 0043/1/69000-716100) bis zum genannten Ablaufdatum wird zur Fristwahrung als ausreichend angesehen, sofern das Original der Inanspruchnahme binnen sieben Tagen ab Einlangen des Telefax (wenn auch erst nach dem genannten Ablaufdatum) bei uns einlangt.

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 der von der IKEA Einrichtungen-Handelsgesellschaft m.b.H. (FN 98027 h) unterfertigte städtebauliche Vertrag von der Stadt Wien gegengezeichnet wird.

Vösendorf, am 3.5.2019

IKEA Austria GmbH  
Südring  
A-2334 Vösendorf  
Tel. +43 (0)1 69000-16110, Fax: DW 716600  
IKEA Austria GmbH