

VERTRAG

gemäß § 1a der Bauordnung für Wien (BO für Wien) über Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Entwicklungsgebiet Mackgasse / Gräfin-Zichy-Straße, Breitenfurter Straße, 1230 Wien

abgeschlossen zwischen

1. den KOOPERATIONSPARTNERN,

- a. der Liegenschaftseigentümerin
API Besitz GmbH
(ATU 67385377, FN 384120h, HG Wien)
1230 Wien, Mackgasse 7-11
- b. der zukünftigen Liegenschaftseigentümerin
Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Zweigniederlassung Wien
(ATU 41200400, FN 107405z, HG Wiener Neustadt)
1170 Wien, Hernalser Gürtel 1
- c. der zukünftigen Liegenschaftseigentümerin
at home Immobilien-GmbH
(ATU 52014001, FN 210361 f, HG Wiener Neustadt)
1170 Wien, Hernalser Gürtel 1
- d. der Liegenschaftseigentümerin
der CS Kalksburg GmbH
(ATU 73863349, FN 501968p, HG Wien)
1030 Wien, Oberzellergasse 1

einerseits und

- a. der Stadt Wien
1082 Wien, Rathaus

andererseits wie folgt:

1. Definitionen

In diesem Vertrag haben die folgenden Begriffe die nachstehende Bedeutung:

„API“ ist die API Besitz GmbH (FN 384120h, HG Wien) mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Wien und der Geschäftsanschrift 1230 Wien, Mackgasse 7-11.

„BO für Wien“ ist das Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien — BO für Wien).

„Neue Heimat“ ist die Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, (FN 107405z, HG Wiener Neustadt), mit dem Sitz in 2700 Wr. Neustadt, Heizergasse 1 und der Zweigniederlassung Wien mit der Geschäftsanschrift 1170 Wien, Hernalser Gürtel 1.

„at home“ ist die at home Immobilien-GmbH, (ATU 52014001, FN 210361 f), mit dem Sitz in 2700 Wr. Neustadt, Heizergasse 1 und der Zweigniederlassung Wien mit der Geschäftsanschrift 1170 Wien, Hernalser Gürtel 1.

„CS“ ist die CS Kalksburg GmbH, (ATU 73863349, FN 501968p), mit dem Sitz und der Geschäftsadresse in 1030 Wien, Oberzellergasse 1.

„KOOPERATIONSPARTNER“ sind die Liegenschaftseigentümerinnen API, Neue Heimat, at home sowie die CS.

„Liegenschaften KOOPERATIONSPARTNER“ bezeichnet die in Punkt 3 des Vertrages näher beschriebenen Grundstücke.

„Planungsakte der Stadt Wien“ ist ein von der Stadt Wien zu erlassender Flächenwidmungs- und Bebauungsplan „PD 8256“ für die Liegenschaften der KOOPERATIONSPARTNER, der eine Bebauung in der Mackgasse mit ca. 150 Wohnungen (ca. 11.000 m² Nutzfläche) und Tiefgaragen auf den Liegenschaften der KOOPERATIONSPARTNER zulässt, sowie einen Neubau der Sonderkrankenanstalt Anton-Proksch-Institut im Bereich der Gräfin Zichy Gasse.

„Rechtsnachfolger“ sind sowohl Gesamtrechtsnachfolger wie auch Einzelrechtsnachfolger der KOOPERATIONSPARTNER im Sinne des § 1a BO für Wien

„Stadt Wien“ ist die Gebietskörperschaft Wien.

„Vertrag“ ist dieser Vertrag über die Entwicklung einer Wohnbebauung mit dem Schwerpunkt Betreutes/betreubares Wohnen und sonstige Maßnahmen samt Beilagen, die einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bilden.

„Vertragspartner“ sind die KOOPERATIONSPARTNER (API, Neue Heimat, at home, CS) und die Stadt Wien einzeln oder gemeinsam, jeweils entsprechend dem Sinn und Zweck der jeweiligen Bestimmung dieses Vertrages.

„Vertragsunterfertigung“ umfasst - neben der Unterfertigung dieses Vertrages durch die KOOPERATIONSPARTNER (API, Neue Heimat, at home, CS) und die Stadt Wien auch die Bewilligung des Abschlusses dieses Vertrages durch die zuständigen Gremien der Stadt Wien.

„Wohnnutzfläche“ ist die Nutzfläche im Sinn der Definition gemäß § 2 Z 9 WWFSG 1989, idgF.

2. Präambel

2.1. Offengelegt wird, dass zwischen Neue Heimat/at home und API als Liegenschaftseigentümerin betreffend der Liegenschaften EZ 5 sowie einer Teilfläche der EZ 6, beide KG 01804 Kalksburg, ein rechtsverbindliches Kaufanbot (Beilage. /1) vorliegt.

Es ist die Errichtung eines Neubaus auf dem östlichen Bereich der „Liegenschaften der KOOPERATIONSPARTNER“ und die Übersiedlung des Anton-Proksch-Instituts in diesen Neubau geplant.

Zu diesem Zweck sind Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für diese Liegenschaften erforderlich.

Neue Heimat und at home beabsichtigen in diesem Zusammenhang die Errichtung von ca. 150 Wohnungen (ca. 11.000 m² Nutzfläche gemäß MRG §17 (2)) inklusive der Errichtung einer Tiefgarage (mit Ein- und Ausfahrt in der Mackgasse) an Stelle der dann aufgelassenen Gebäude des Anton-Proksch-Instituts auf dem westlichen Teil der „Liegenschaften der KOOPERATIONSPARTNER“.

Auf Grund der demografischen Entwicklung und des zu erwartenden steigenden Pflegebedarfs in den kommenden Jahren soll ein entsprechendes Angebot in Kooperation zwischen Neue Heimat/at home und der benachbarten CS oder einer ähnlichen sozialen Institution zur Verfügung gestellt werden.

2.2. Gemäß § 1a BO für Wien ist die Gemeinde Wien als Trägerin von Privatrechten berechtigt, zur Unterstützung der Verwirklichung der im § 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 jeder 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.

3. Grundflächen, auf die sich die Vereinbarung bezieht

Die Projektpartner API, Neue Heimat und at home sind Eigentümerin bzw. zukünftige EigentümerInnen der nachfolgenden Grundstücke:

3.1. KG 01804 Kalksburg, Grundstück Gst.Nr. 15 und 18/1, EZ 5, im Ausmaß von 684 m²,

3.2. KG 01804 Kalksburg, Grundstück Gst.Nr. 22, EZ 6, im Ausmaß von 22.372 m².

Festgehalten wird, dass die Liegenschaft gemäß 3.2. gemäß dem Teilungsentwurf vom 09.05.2019, GZ. 19093a (Beilage. /2) geteilt und 2 neue Bauplätze geschaffen werden sollen und sich dieser Vertrag auf die EZ 5 sowie die nach der Teilung gemäß Teilungsplan bestehenden Grundstücke 22/2 und 22/3 der EZ 6 bezieht.

4. Leistungspflichten

4.1. Neue Heimat verpflichtet sich, auf ihren zukünftigen Anteilen an den Liegenschaften gemäß Punkt 3.1. sowie ihrer zukünftigen Liegenschaft gemäß Punkt 3.2 des Vertrages (siehe Teilungsentwurf vom 09.05.2019, GZ. 19093a, Beilage. /2) jeweils mindestens 20 % der durch die Planungsakte der Stadt Wien künftig erzielbaren Wohnnutzfläche (ca. 2.200 m²) nach den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989 (derzeitige Bindungsdauer ca. 40 Jahre) samt Durchführungsverordnungen als geförderten Wohnraum zu errichten und zur Verfügung zu stellen.

4.2. Neue Heimat verpflichtet sich, auf ihren zukünftigen Anteilen an den Liegenschaften gemäß Punkt 3.1. sowie ihrer zukünftigen Liegenschaft gemäß Punkt 3.2 des Vertrages (siehe Teilungsentwurf vom 09.05.2019, GZ. 19093a, Beilage. /2) jeweils mindestens 40 % der durch die Planungsakte der Stadt Wien künftig erzielbaren Wohnnutzfläche (ca. 4.400 m²) als freifinanzierte Mietwohnungen gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG; mit einer Bindungsdauer gemäß Punkt 4.1.) (zu Maximalkonditionen wie für „mittlerer Wohnwert im Bezirk“ (7,7-8,5 €/m² + Betriebskosten + USt + Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag unter Einhebung eines Finanzierungsbeitrages) gemäß WKO Immobilienpreisspiegel 2018) zu errichten und zur Verfügung zu stellen.

Sollten bei diesen Wohnungen aufgrund von Geltendmachung von Ansprüchen gem. §§ 15b WGG Wohnungseigentum zugunsten des zu diesem Zeitpunkt aktuellen Mieters begründet werden, entfallen die oben angeführten Maximalkonditionen.

4.3. at home verpflichtet sich, auf ihren zukünftigen Anteilen an den Liegenschaften gemäß Punkt 3.1. sowie ihrer zukünftigen Liegenschaft gemäß Punkt 3.2 des Vertrages (siehe Teilungsentwurf vom 09.05.2019, GZ. 19093a, Beilage. /2) jeweils maximal 40 % der durch die Planungsakte der Stadt Wien künftig erzielbaren Wohnnutzfläche (ca. 4.400 m²) als freifinanzierte Eigentumswohnungen zu errichten und zur Verfügung zu stellen.

4.4. Neue Heimat und at home verpflichten sich gemeinsam, auf ihren zukünftigen Anteilen an den Liegenschaften gemäß Punkt 3.1. sowie ihrer zukünftigen Liegenschaft gemäß Punkt 3.2 des Vertrages (siehe Teilungsentwurf vom 09.05.2019, GZ. 19093a, Beilage. /2) jeweils mindestens 60 % der tatsächlich errichteten Wohnnutzfläche als betreute/betreubare Wohnform (mit einer Bindungsdauer gemäß Punkt 4.1.) zur Verfügung zu stellen.

Unter betreuten/betreubaren Wohnformen sind zu verstehen:

- a) SeniorInnen-Wohngemeinschaften
- b) optimierte Kleinwohnungen in betreibbarer Form
- c) Seniorenwohnungen gemäß Mietrechtsgesetz MRG §12 Abs. 3

Die Betreuung ist durch eine Kooperation von Neue Heimat/at home mit dem benachbarten Pflegezentrum der CS Kalksburg GmbH oder einer ähnlichen sozialen Institution auf Basis der Verpflichtungserklärung (Beilage. /3) sicherzustellen.

4.5. Qualitätssicherung:

4.5.1. Die KOOOPERATIONSPARTNER verpflichten sich zur Einhaltung der „Qualitätssicherung durch Quartiersmanagement“ gemäß Beilage ./4.

4.5.2. Zur Sicherung der Qualitätsziele gemäß Beilage ./4 verpflichten sich die KOOOPERATIONSPARTNER ein Qualitätssicherungsgremium, bestehend aus Vertretern der KOOOPERATIONSPARTNER und der Magistratsabteilung 21A einzurichten. Abstimmungen in diesem Gremium haben in vom Gremium einvernehmlich zu definierenden Abständen zu erfolgen.

5. In Krafttreten, Wirksamwerden der Leistungspflichten und Fristen zu deren Erfüllung (Fälligkeit)

5.1. Diese Vereinbarung tritt mit der Vertragsunterfertigung in Kraft.

5.2. Die Leistungspflichten der KOOOPERATIONSPARTNER werden, ungeachtet der zum Teil erst später eintretenden Fälligkeit, mit dem Zeitpunkt der Kundmachung der Planungsakte der Stadt Wien wirksam.

5.3. API verpflichtet sich zur lastenfreien Übergabe der Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile (siehe Teilungsentwurf vom 09.05.2019, GZ. 19093a, Beilage ./2) gemäß rechtsverbindlichem Kaufanbot (Beilage ./1) an Neue Heimat und at home.

5.4. Neue Heimat und at home verpflichten sich zum Bau und zur Fertigstellung des Wohnungsangebots samt Außenflächen gemäß Punkt 4.1., 4.2, 4.3 und 4.4 des Vertrages bis längstens zehn Jahre ab Übernahme der Liegenschaftsteile gemäß Punkt 5.3 des Vertrages.

5.5. Die KOOOPERATIONSPARTNER verpflichten sich zur Einrichtung des Qualitätssicherungsgremiums bis längstens sechs Monate nach Kundmachung der Planungsakte der Stadt Wien und zu Abstimmungen in diesem Gremium in vom Gremium einvernehmlich zu definierenden Abständen bis längstens zur Fertigstellung des letzten Bauabschnittes (Fertigstellungsanzeige).

6. Sicherstellung der vertraglichen Verpflichtungen (Vertragsstrafen)

6.1. Geraten Neue Heimat und at home mit der fristgerechten Erfüllung der ihnen zugeordneten Leistungspflichten gemäß Punkt 4.1 bis 4.4 iVm Punkt 5.4 des Vertrages in Verzug, sind Neue Heimat oder at home über diese Leistungsverpflichtungen hinaus zur Leistung einer verschuldensunabhängigen, nicht der richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden Vertragsstrafe verpflichtet. Diese beträgt für (auch nur Teil-) Verzug je Leistungspflicht und je angefangener Woche jeweils EUR 1.500,-- inkl. allfälliger USt in gesetzlicher Höhe und ist insgesamt mit höchstens EUR 270.000,-- beschränkt.

6.2. Geraten die KOOOPERATIONSPARTNER mit der fristgerechten Erfüllung ihrer Leistungspflichten gemäß Punkt 4.5 iVm Punkt 5.5 des Vertrages in Verzug, sind die KOOOPERATIONSPARTNER über diese Leistungsverpflichtung hinaus zur Leistung einer verschuldensabhängigen, nicht der richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden gemeinsamen Vertragsstrafe verpflichtet. Diese beträgt für (auch nur Teil-) Verzug EUR 1.500,-- inkl. allfälliger USt in gesetzlicher Höhe und ist insgesamt mit höchstens EUR 50.000,-- inkl. allfälliger USt in gesetzlicher Höhe beschränkt.

6.3. Eine Vertragsstrafe ist der Stadt Wien binnen vier Wochen nach Einlangen einer entsprechenden schriftlichen Aufforderung unter Darlegung des zu Grunde liegenden Anspruches zu bezahlen. Vertragsstrafen sind kumulativ. Sie stellen ferner lediglich einen Mindestsatz dar und bestehen zusätzlich zum Erfüllungsanspruch der Stadt Wien. Ein über eine Vertragsstrafe hinausgehender Schaden ist von den KOOOPERATIONSPARTNERN nach den gesetzlichen Voraussetzungen zu ersetzen. Für den Fall, dass die KOOOPERATIONSPARTNER nachweisen können, dass sie oder ihre Erfüllungsgehilfen den Verzug nicht verschuldet haben, ist die jeweilige Vertragsstrafe mit höchstens vier Wochen beschränkt.

6.4. 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 des Punktes 6.1 bis 6.3 des Vertrages nicht zur Anwendung.

7. Rücktrittsrecht

7.1. Werden die Planungsakte der Stadt Wien, die Voraussetzung für die Bebauung im Sinne des Punktes 2.1 zweiter und dritter Absatz des Vertrages sind, nicht bis längstens sechs Monate ab Vertragsunterfertigung formal kundgemacht, können die KOOPERATIONSPARTNER ohne Setzung einer Nachfrist von diesem Vertrag mittels eingeschriebenen Briefes zurücktreten.

7.2. 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.

8. Ausschluss von Haftungen bei Rückwidmung

Wird die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) für die in Punkt 3 des Vertrages genannten Grundstücke nachträglich (nach Erlass der Planungsakte der Stadt Wien) geändert (Rückwidmungen), so verzichten die KOOPERATIONSPARTNER für sich und ihre Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Wien auf Entschädigungsansprüche, auf welcher Rechtsgrundlage auch immer, wenn:

- a. die Flächenwidmung für die in Punkt 3 des Vertrages genannten Grundstücke nicht bis zum 01.06.2030 durch eine entsprechende Baueinreichung zur Gänze ausgeschöpft und die Flächenwidmung auf den tatsächlich konsumierten Umfang angepasst wird oder
- b. bewilligte Bauvorhaben nicht innerhalb der nach der BO für Wien bzw. den Baubewilligungsbescheiden vorgesehenen Fristen fertiggestellt werden oder
- c. die KOOPERATIONSPARTNER aus welchen Gründen auch immer ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen und sich damit die Voraussetzungen für die durch die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) intendierte Nutzung als nicht gegeben erweisen.

9. Mitteilungen

9.1. 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 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, Zimmer 201
zH Dr. Daniela Strassl
daniela.strassl@wien.gv.at
mit einer Kopie an post@md-bd.wien.gv.at

Für die KOOPERATIONSPARTNER:

API Besitz GmbH
1230 Wien, Mackgasse 7-11
ZH. Alexander Wolfgring
awolfgring@live.com

Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Gesellschaft mit beschränkter Haftung,
Zweigniederlassung Wien
1170 Wien, Hernalser Gürtel 1
zH. der Geschäftsführung Hr. Mag. Karl Wurm
willkommen@nhg.at

at home Immobilien-GmbH
1170 Wien, Hernalser Gürtel 1
zH. der Geschäftsführung Hr. Mag. Josef Wiesinger
office@at-home.co.at

CS Kalksburg GmbH
1030 Wien, Oberzellergasse 1
z.Hd. Mag. Robert Oberndorfer MBA
robert.oberndorfer@cs.at

9.2. Der Zugang von Mitteilungen wird widerlegbar vermutet.

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

9.3. Fällt ein Zeitpunkt gemäß Punkt 9.2 des Vertrages auf einen Tag, der beim Empfänger kein Werktag ist, so gilt der nächstfolgende Werktag als Zugangszeitpunkt.

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

10. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

10.1. 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.

10.2. 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.

11. Kosten, Steuern und Gebühren

11.1. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages werden durch die KOOPERATIONSPARTNER getragen, ausgenommen Kosten, die gemäß Punkt 11.2 des Vertrages jeder Vertragspartner selbst zu tragen hat. Die mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages allenfalls verbundenen Gebühren und Verkehrssteuern, insbesondere auch eine allenfalls zu leistende Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe, sowie Kosten für eventuell erforderliche Vermessungen, Erstellung von Teilungsplänen sowie Kosten im Zusammenhang mit zu errichtenden Vereinbarungen mit Dritten werden von den KOOPERATIONSPARTNERN getragen.

11.2. Jeder Vertragspartner trägt seine eigenen Kosten aus und im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung sowie Erfüllung und Durchsetzung dieses Vertrages, einschließlich der jeweiligen eigenen Kosten der rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Beratung.

12. Haftung und Rechtsnachfolge

12.1. Die KOOPERATIONSPARTNER verpflichten sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten vollinhaltlich auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden 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 Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf weitere Rechtsnachfolger verpflichten, und halten

die Stadt Wien diesbezüglich schad- und klaglos.

12.2. Mehrere Rechtsnachfolger haften solidarisch. Ungeachtet einer Übertragung auf einen Rechtsnachfolger haften die übertragenden Kooperationspartner für die Erfüllung der Pflichten aus diesem Vertrag weiterhin solidarisch mit solchen Rechtsnachfolgern fort und halten die Stadt Wien aus einer allfälligen Rechtsnachfolge schad- und klaglos.

12.3. Eine solidarische Haftung von CS, API, Neue Heimat und at home untereinander wird ausgeschlossen.

13. Schlussbestimmungen

13.1. Erfüllungsort für diesen Vertrag ist Wien.

13.2. 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.

13.3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages 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 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.

13.4. Abgesehen von der Überbindung von Pflichten aus diesem Vertrag gemäß Punkt 12 des Vertrages gelten sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ausschließlich für die Vertragspartner. Dritte können keine Rechte aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag geltend machen.

13.5. 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.

13.6. 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 Vertragsparteien, mögen diese schriftlich oder mündlich zustande gekommen sein, treten mit Vertragsunterfertigung außer Kraft.

14. Abschluss dieses Vertrages und Ausfertigungen

14.1. Festgehalten wird, dass dieser Vertrag zunächst von den KOOPERATIONSPARTNERN unterfertigt wird. Mit Unterfertigung dieses Vertrages durch die KOOPERATIONSPARTNER und Übermittlung an die Stadt Wien bleiben die KOOPERATIONSPARTNER mit dem solcher Art erfolgenden Anbot auf Abschluss des Vertrages der Stadt Wien bis 31.12.2019 im Wort.

14.2. Dieser Vertrag wird in fünf Ausfertigungen errichtet, von welchen die KOOPERATIONSPARTNER jeweils eine sowie die Stadt Wien eine erhalten.

Beilagen

Beilage. /1: Rechtsverbindliches Kaufanbot Neue Heimat und at home an API vom 22.07.2019

Beilage. /2: Teilungsentwurf GZ. 19093a vom 09.05.2019


Beilage. /3: Verpflichtungserklärung

Beilage. /4: Qualitätssicherung durch Quartiersmanagement

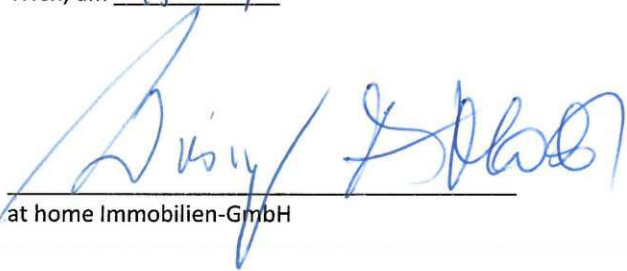
Wien, am 19.8.2019


API Besitz GmbH


Wien, am 16.8.19


Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Ges.m.b.H.

Wien, am 18.8.19


at home Immobilien-GmbH

Wien, am 13.8.2019


CS Kalksburg GmbH

Wien, am 12.10.2019

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21A
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Innen-Südwest, Bezirke 1, 3-19 und 23
1082 Wien, Rathausstraße 14-16
Stadt Wien - MA 21A

API Besitz GmbH
z.H. Hr. Alexander Wolfgring
Mackgasse 7-11
1230 Wien

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
MAL/1038
WAG/1138

Datum
22.07.2019

Kaufanbot 1230 Wien, Promenadeweg 12a/Mackgasse 7-11

Sehr geehrter Herr Wolfgring,

wir nehmen Bezug auf die Vorgespräche und erlauben uns, Ihnen freibleibend folgendes bis 25.07.2019, 12:00 Uhr befristetes Anbot zu legen und gehen von folgenden Voraussetzungen aus:

Der Käufer erwirbt aufschiebend bedingt zum Zweck der Errichtung einer Wohnhausanlage nachstehende Liegenschaft.

Verkäufer:

API Besitz GmbH
FN 384120h, HG Wien
Mackgasse 7-11
1230 Wien

Käufer:

Anbotssteller

Liegenschaft:

1230 Wien, Promenadeweg 12a
EZ 5, 01804 Kalksburg
Mackgasse 7-11 (teilweise)
EZ 6, 01804 Kalksburg

Liegenschaftsgröße:

EZ 5 = 684 m²
Anteil von EZ 6 (22.372 m²) = 22/2, 22/3 mit 7.972m²
nach Teilung gemäß Teilungsplan GZ. 19093a vom
09.05.2019
Somit insgesamt ca. 8.656m²

Bestehende Widmung:

W I g; W I 7,5m g; W I 7,5m g BB1; W II g BB1; G BB6

Umwidmung:

Umwidmung erforderlich gemäß Umwidmungsvorschlag vom 21.02.2018 (Beilage)

Anbotsteller:

"Neue Heimat" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Ges.m.b.H., FN 107405z, HG Wiener Neustadt
1170 Wien, Hernalser Gürtel 1

und

at home Immobilien-GmbH, FN 210361f, HG Wiener Neustadt
1170 Wien, Hernalser Gürtel 1

Kaufpreis:

Basiskaufpreis:

- a) Kaufpreis € [REDACTED]--
- b) Einmalige pauschale Abgeltung für evtl. erforderliche Vorsteuerberichtigung des Verkäufers:
maximal € [REDACTED]--

Der Betrag von insgesamt € [REDACTED]-- ist zahlbar auf ein Treuhandkonto binnen 30 Tagen nach förmlicher Übergabe der Liegenschaft an die Käuferin (Datum Übergabe-/Übernahmeprotokoll). Die Auszahlung an die Käuferin erfolgt erst nach Eintragung der Käuferin im Grundbuch.

Bei der pauschalen Abgeltung für die Vorsteuerberichtigung handelt es sich um einen Maximalbetrag. Der tatsächlich angefallene Betrag ist der Käuferin durch die Verkäuferin spätestens zum Zeitpunkt der Übergabe durch geeignete Belege nachzuweisen. Sollte die Vorsteuerberichtigung weniger als € [REDACTED] ausmachen, so verringert sich die durch die Käuferin zu bezahlende Pauschale (und somit auch der Basiskaufpreis) dementsprechend.

Der vorgenannte Kaufpreisteil a) ist indexgesichert. Als Wertmesser dient der von der Bundesanstalt Statistik Austria verlaubliche Index der Verbraucherpreise 2015. Sollte dieser nicht mehr verlaublich werden, so ist der an seine Stelle tretende Index heranzuziehen. Ausgangsbasis für die Berechnung der Wertsicherung ist die für den Monat Juni 2019 verlaubliche Indexzahl. Der Basiskaufpreis erhöht sich in 80%-igem Ausmaß, als sich die Indexzahl für den der Fälligkeit der Zahlung des Basiskaufpreises drittvorangehenden Monat gegenüber der Ausgangsbasis erhöht hat. Die pauschale Abgeltung (Kaufpreisteil b) ist jedoch keiner Wertsicherung unterworfen.

Nachbesserung:

Errechnet sich als Differenz zwischen der Summe der Produkte aus den Nutzflächen gemäß §17(2) MRG je Kategorie („freifinanziertes Eigentum“, „freifinanzierte Miete“, „geförderte Miete“) gemäß Baubewilligung und dem unterstellten Bodenwert je Kategorie, der in diesem Fall mit € [REDACTED] je m² Nutzfläche gemäß §17(2) MRG für „freifinanziertes Eigentum“, € [REDACTED] je m² Nutzfläche gemäß §17(2) MRG für „freifinanzierte Miete“ und € [REDACTED] je m² Nutzfläche gemäß §17(2) MRG für „geförderte Miete“ angenommen wird, und dem Kaufpreisteil a). Die Nachbesserung beträgt jedenfalls mindestens € [REDACTED] --. Sie ist 3 Monate nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung fällig.

Die vorgenannten Beträge (Nachbesserung, Bodenwerte für die Kategorien „freifinanziertes Eigentum“ und „freifinanzierte Miete“) sind indexgesichert. Als Wertmesser dient der von der Bundesanstalt Statistik Austria verlaubliche Index der Verbraucherpreise 2015. Sollte dieser nicht mehr verlaublich werden, so ist der an seine Stelle tretende Index heranzuziehen. Ausgangsbasis für die Berechnung der Wertsicherung ist die für den Monat Juni 2019 verlaubliche Indexzahl. Die Nachbesserung sowie die Bodenwerte für die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ erhöhen sich in 80%-igem Ausmaß, als sich die Indexzahl für den der Fälligkeit der Zahlung der Nachbesserung drittvorangehenden Monat gegenüber der Ausgangsbasis erhöht hat. Der Bodenwert für die Kategorie „geförderte Miete“ unterliegt keiner Wertsicherung.

Aufschiebende Bedingung:

Der Kaufvertrag ist aufschiebend bedingt und wird erst rechtskräftig, sobald alle im Folgenden genannten Bedingungen erfüllt sind:

- a) rechtskräftige Umwidmung im Sinne des Antrags bzw. in einer von Käufer und Verkäufer akzeptierten Form;
- b) Teilung der Liegenschaft gemäß Teilungsplan inkl. aller dazu erforderlichen Schritte (zB Abriss des auf der zukünftigen Grundstücksgrenze befindlichen Gebäudes)
- c) Räumung der Liegenschaft durch den bisherigen Mieter
- d) Vorliegen einer rechtskräftigen Abbruchbewilligung für die Bestandsgebäude auf der verkaufsgegenständlichen Liegenschaft

Sollten die aufschiebenden Bedingungen nicht bis spätestens 31.12.2026 erfüllt sein, erfolgt automatisch eine Rückabwicklung, sofern die Käuferin der Verkäuferin nicht freiwillig eine Verlängerung der Frist gewährt.

Rangordnung:

Die Verkäuferin übergibt spätestens zwei Monate nach Abschluss des Städtebaulichen Vertrages (siehe Beilage) der Käuferin oder dem Treuhänder eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung. Diese ist seitens Verkäuferin alle 11 Monate zu erneuern. Die Kosten hierfür trägt die Verkäuferin.

Bestands-, Satz-, Lastenfreiheit:

Die Verkäuferin haftet mit Ausnahme der im Folgenden beschriebenen, zum Zeitpunkt dieses Kaufanbots bereits im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten für die völlige Satz-, Lasten- und Bestandsfreiheit, sowie für die Freiheit von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten bzw. Rechten Dritter, insbesondere für die Freiheit von Denkmal- und Naturschutzrechten, sowie, dass der Käuferin keine weiteren Kosten bei der Bauplatzschaffung erwachsen. Auf der Liegenschaft sind eine Dienstbarkeit zur Duldung des am Bache der Länge nach führenden, von der Gemeinde Kalksburg zu erhaltenden Fußweges und Steges sowie ein Servitut hinsichtlich der Beseitigung des Schopfdaches und der Rinne und Errichtung einer Feuermauer eingetragen. Auf die gestundete Verpflichtung zur Herstellung des endgültigen Gehsteiges wird der Vollständigkeit halber ebenfalls verwiesen.

Teilung:

Die Verkäuferin übernimmt die Kosten für die Grundstücksteilung gemäß Teilungsentwurf vom 09.05.2019.

Abbruch:

1.) Abbruch von Gebäuden auf zukünftigen Grundgrenzen (zukünftige Grst.Nr. 22/2 gemäß Teilungsentwurf vom 09.05.2019):

Die Kosten für den – für die Grundstücksteilung und Bauplatzschaffung zwingend erforderlichen – Abbruch trägt die Verkäuferin, welche für die erforderlichen Arbeiten Sorge zu tragen hat.

2.) Abbruch der Bestandsgebäude auf dem Kaufgegenstand (zukünftige Grst.Nr. 22/3 gemäß Teilungsentwurf vom 09.05.2019):

Die Gebäude sind bestandsfrei und geräumt von Fahrnissen an die Käuferin zu übergeben. Der Abbruch wird von der Käuferin veranlasst, welche auch die Kosten, Gefahren und Haftungen dafür zur Gänze trägt.

Übergabe:

Die förmliche Übergabe durch ein Übergabeprotokoll an die Käuferin muss 12 Monate im Voraus schriftlich vereinbart werden und frühestens am 01.01.2023 sowie spätestens am 31.12.2026 stattfinden. Sie erfolgt frühestens nach Erfüllung aller aufschiebender Bedingungen und Wirksamkeit des Kaufvertrages. Bei Nichteintritt der Übergabe bis spätestens 31.12.2026 erfolgt automatisch eine Rückabwicklung, sofern die



Käuferin der Verkäuferin nicht freiwillig eine Verlängerung der Frist gewährt.

Rückabwicklung:

Sollte es bis 31.12.2026 aus einem nicht der Käuferin zurechenbaren Grund (z.B. keine Freimachung der Liegenschaft möglich) zu keiner Übergabe kommen, so erfolgt automatisch eine Rückabwicklung des Kaufvertrags, sofern die Käuferin der Verkäuferin nicht freiwillig eine Verlängerung der Frist gewährt, und die Käuferin erhält von der Verkäuferin einen Pauschalbetrag von € [REDACTED] -- zzgl. USt. als Aufwandsentschädigung. Dieser Betrag ist binnen 1 Monat (somit spätestens am 31.01.2027) zur Zahlung fällig.

Die Käuferin hat die Möglichkeit, freiwillig eine einmalige Verlängerung der genannten Frist für die Übergabe zu gewähren. Hierfür ist eine entsprechende schriftliche Vereinbarung von den Vertragsparteien vor dem 31.12.2026 abzuschließen.

Der vorgenannte Betrag ist indexgesichert. Als Wertmesser dient der von der Bundesanstalt Statistik Austria verlaute Index der Verbraucherpreise 2015. Sollte dieser nicht mehr verlautebar werden, so ist der an seine Stelle tretende Index heranzuziehen. Ausgangsbasis für die Berechnung der Wertsicherung ist die für den Monat Juni 2019 verlaute Indexzahl. Der Pauschalbetrag erhöht sich in dem Ausmaß, als sich die Indexzahl für den der Fälligkeit der Zahlung des Pauschalbetrags drittvorangehenden Monat gegenüber der Ausgangsbasis erhöht hat.

Zukünftige Nutzung:

- Die Käuferin ist verpflichtet die Aufteilung der Flächen im selben Ausmaß, wie im mit der Stadt Wien abzuschließenden städtebaulichen Vertrag angegeben, umzusetzen.

Kontaminierung:

Der Verkäufer haftet für die Freiheit von kontaminiertem Material, das die Baurestmasse gemäß § 5 Abs. 3 DVO übersteigt.

Im Falle des Vorfindens kontaminierten Materials haftet die Verkäuferin für jene Deponiemehrkosten inkl. ALSAG, welche die Kosten bei einer marktüblichen Deponierung auf einer Baurestmassendeponie gemäß § 5 Abs. 3 DVO überschreiten.

Als Sicherstellung wird vom Käufer ein Betrag in der Höhe von € [REDACTED] -- vom Basiskaufpreis zurückbehalten und auf einem Treuhandkonto hinterlegt, bis kein Anlass mehr zu einer möglichen Kontaminierung besteht (=Beendigung der Erdaushub-Arbeiten), danach folgt die Auszahlung an den Käufer durch den Treuhänder laut Treuhandvereinbarung.

Bei Vorfinden einer Kontaminierung wird einvernehmlich

ein gerichtlich beeideter Sachverständiger mit der Prüfung und Qualifizierung der Kontaminierung beauftragt.

Der vorgenannte Betrag ist indexgesichert. Als Wertmesser dient der von der Bundesanstalt Statistik Austria verlaute Index der Verbraucherpreise 2015. Sollte dieser nicht mehr verlaute werden, so ist der an seine Stelle tretende Index heranzuziehen. Ausgangsbasis für die Berechnung der Wertsicherung ist die für den Monat Juni 2019 verlaute Indexzahl. Der Pauschalbetrag erhöht sich in 80%-igem Ausmaß, als sich die Indexzahl des dem Vorfinden der Kontaminierung drittvorangehenden Monat gegenüber der Ausgangsbasis erhöht hat.

Vertragserrichtung:

Die Käuferin trägt die Kosten der Vertragserrichtung (inkl. GrEST, Eintragungsgebühr etc.) und der eventuellen Treuhandschaft und ist berechtigt, einen Rechtsanwalt und/oder Notar für diese Leistungen zu nominieren.

Der Kaufvertragsabschluss erfolgt bis 31.12.2019 oder spätestens 3 Monate nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags.

Umsatzsteuer:

Im Sinne des § 6 Abs. 2 UStG erklären die Vertragsparteien verbindlich, dass der Kaufpreis ohne Umsatzsteuer verrechnet wird. Eine Entschädigung für eventuell erforderliche Vorsteuerberichtigungen der Verkäuferin ist im Basiskaufpreis berücksichtigt.

Planung & Projektentwicklung:

Die Käuferin hat freie Planerwahl. Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Käuferin bereits vor Übergabe (und vor Erfüllung aller aufschiebenden Bedingungen) bei der Projektentwicklung und Planung nach Möglichkeit zu unterstützen und erforderliche Unterschriften gegenüber Behörden zu leisten. Die Käuferin wird sich bemühen, die Möglichkeiten der Umwidmung möglichst umfassend auszuschöpfen, was die Gesamtfläche und die ökonomische Aufteilung auf die Kategorien betrifft.

Wir hoffen mit diesem bis zum 25.07.2019, 12:00 Uhr befristeten Anbot den Anforderungen entsprochen zu haben und stehen für etwaige Detailauskünfte gerne zur Verfügung. Wir sehen einer etwaigen Zuschlagserteilung auf Basis dieses Anbots interessiert entgegen.



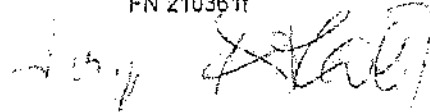
Mit freundlichen Grüßen

"Neue Heimat"
gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH
FN 107405z



(Anbotsteller 1)

at home Immobilien-GmbH
FN 210361f



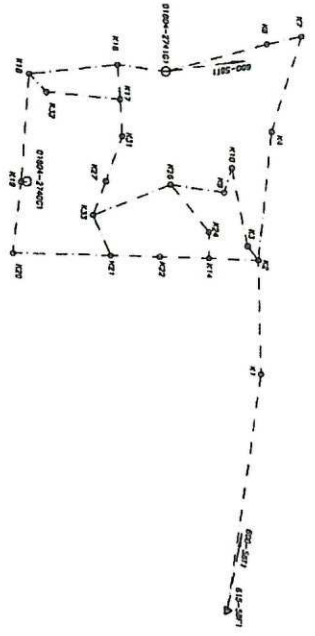
(Anbotsteller 2)

Wir sind mit vorstehender Punktzahl
einverstanden und ersuchen um
Vertragsausfertigung.

(Verkäufer)

28.7.2018

Beilagen:
Städtebaulicher Vertrag samt Beilagen



Koordinatenverzeichnis
Gauß-Krüger-System M34°

Parent and Sub Arguments		The 2000-2009 Period	
Parent	Sub	Parent	Sub
2009-2008	2008-2007	2009-2008	2008-2007
2008-2007	2007-2006	2007-2006	2006-2005
2007-2006	2006-2005	2006-2005	2005-2004
2006-2005	2005-2004	2005-2004	2004-2003
2005-2004	2004-2003	2004-2003	2003-2002
2004-2003	2003-2002	2003-2002	2002-2001
2003-2002	2002-2001	2002-2001	2001-2000
2002-2001	2001-2000	2001-2000	2000-1999
2001-2000	2000-1999	2000-1999	1999-1998
2000-1999	1999-1998	1999-1998	1998-1997
1999-1998	1998-1997	1998-1997	1997-1996
1998-1997	1997-1996	1997-1996	1996-1995
1997-1996	1996-1995	1996-1995	1995-1994
1996-1995	1995-1994	1995-1994	1994-1993
1995-1994	1994-1993	1994-1993	1993-1992
1994-1993	1993-1992	1993-1992	1992-1991
1993-1992	1992-1991	1992-1991	1991-1990
1992-1991	1991-1990	1991-1990	1990-1989
1991-1990	1990-1989	1990-1989	1989-1988
1990-1989	1989-1988	1989-1988	1988-1987
1989-1988	1988-1987	1988-1987	1987-1986
1988-1987	1987-1986	1987-1986	1986-1985
1987-1986	1986-1985	1986-1985	1985-1984
1986-1985	1985-1984	1985-1984	1984-1983
1985-1984	1984-1983	1984-1983	1983-1982
1984-1983	1983-1982	1983-1982	1982-1981
1983-1982	1982-1981	1982-1981	1981-1980
1982-1981	1981-1980	1981-1980	1980-1979
1981-1980	1980-1979	1980-1979	1979-1978
1980-1979	1979-1978	1979-1978	1978-1977
1979-1978	1978-1977	1978-1977	1977-1976
1978-1977	1977-1976	1977-1976	1976-1975
1977-1976	1976-1975	1976-1975	1975-1974
1976-1975	1975-1974	1975-1974	1974-1973
1975-1974	1974-1973	1974-1973	1973-1972
1974-1973	1973-1972	1973-1972	1972-1971
1973-1972	1972-1971	1972-1971	1971-1970
1972-1971	1971-1970	1971-1970	1970-1969
1971-1970	1970-1969	1970-1969	1969-1968
1970-1969	1969-1968	1969-1968	1968-1967
1969-1968	1968-1967	1968-1967	1967-1966
1968-1967	1967-1966	1967-1966	1966-1965
1967-1966	1966-1965	1966-1965	1965-1964
1966-1965	1965-1964	1965-1964	1964-1963
1965-1964	1964-1963	1964-1963	1963-1962
1964-1963	1963-1962	1963-1962	1962-1961
1963-1962	1962-1961	1962-1961	1961-1960
1962-1961	1961-1960	1961-1960	1960-1959
1961-1960	1960-1959	1960-1959	1959-1958
1960-1959	1959-1958	1959-1958	1958-1957
1959-1958	1958-1957	1958-1957	1957-1956
1958-1957	1957-1956	1957-1956	1956-1955
1957-1956	1956-1955	1956-1955	1955-1954
1956-1955	1955-1954	1955-1954	1954-1953
1955-1954	1954-1953	1954-1953	1953-1952
1954-1953	1953-1952	1953-1952	1952-1951
1953-1952	1952-1951	1952-1951	1951-1950
1952-1951	1951-1950	1951-1950	1950-1949
1951-1950	1950-1949	1950-1949	1949-1948
1950-1949	1949-1948	1949-1948	1



Gen.	5	Bk.	EZ.	Rechn.	Experiment
25	0	8000 Land Station Sonne Sonne Sonne	1555 1555 1555 1555 1555	2272	AT Blue-Gold (MILK)

Don. Grl.	Q	und grade in 2017/2018	Berechn.	Fläche in m ²	ab Grl.	und vorrangig im Grl.	Darstellung
21			R	7129	22		(1) ab 2017/2018
22			B	14405	22		(2) ab 2017/2018
23			B	142	22		(3) ab 2017/2018

Batteries	Cell	G	E ₂	BA	Tablons N	Plates w/ N	Batteries	Experiments
1000000	22	0	0	0	1722	1620	60	
	23	0	0	0	1722	1620	60	
	24	0	0	0	1722	1620	60	
	25	0	0	0	1722	1620	60	
22000	26	0	0	0	1722	1620	60	
	27	0	0	0	1722	1620	60	
	28	0	0	0	1722	1620	60	
	29	0	0	0	1722	1620	60	

Vermischte Pflanzenzungen OHN 78144/10405, 59644/10701.
Der **Nachbau** besteht aus den Gurtschalen 1A, 1B¹, 22A, EZ sowie 22¹ und 22². EZ ist in der Kol. Chem. Freiburg 01604, mit einer Querschnitt von 2200cm² (Z.Kol.).



Vermessungsurkunde



**VERMIESSLUNG
meixner**

Betr. die GGr.:
 Gel. 15, Paul, Gaboude, EZ 5
 Gel. 19/1, Garen, EZ 5
 Gel. 22, Paul, Gaboude, Paul, Nebhut, Sonst. Freizeitt,
 Sonst. Freizeit, Sonst. Straßen, EZ 6
 Eigentum:
 API Bestiz GmbH (JMA120n)



Wier, am 09.05.2019
GZ. 19093a

Gräfin Zichy-Straße 4-6
TEILUNGSPLAN 1:500

CAV 1203001

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG

„Neue Heimat“ und at home beabsichtigen die Errichtung einer Wohnhausanlage mit ca. 11.000 m² (150 Wohnungen) in 1230 Wien, Mäckgasse 7-11, wobei mindestens 60% der tatsächlich errichteten Wohnnutzfläche als betreute/betreubare Wohnformen errichtet und zur Verfügung gestellt werden sollen.

Die „CS Kalksburg GmbH“ verpflichtet sich vorbehaltlich der Zustimmung des Alleingesellschafters der CS Kalksburg GmbH, das nachfolgende Konzept am Standort umzusetzen und die unten angeführten Serviceleistungen anzubieten bzw. zu vermitteln. Diese Verpflichtung ist jährlich mit 12 Monaten Frist kündbar, frühestens jedoch zum 31.12.2025.

Wohnen mit Service und Betreuung Kalksburg

Für ältere Menschen bedeutet Lebensqualität, im vertrauten Lebensumfeld verbleiben zu können und sich entsprechend den eigenen Fähigkeiten einzubringen und sich als nützlich zu erfahren. Das Aufrechterhalten der sozialen Kontakte, die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben, sowie selbstbestimmt in einer eigenen Wohnung zu leben gehören zu den Grundvoraussetzungen. SeniorInnen gerechte Wohnungen mit Betreuungs-/Unterstützungsmöglichkeit bieten diese Rahmenbedingungen. Die gesamte Anlage soll als „Wohnhaus der Generationen“ das Zusammenleben und Begegnungen zwischen jungen Familien, Alleinerziehenden und älteren Menschen ermöglichen und fördern. Neue Heimat und CS werden einen barrierefreien, witterungsgeschützten Übergang im Gebäude und im Garten schaffen. Im Garten des Wohnens sollen Bewegungs-/Spielelemente für ältere Menschen und für Kinder errichtet werden. Der geplante Fitness- bzw. Kreativbereich im Wohngebäude steht auch für Menschen, die im CS Pflege- und Sozialzentrum betreut werden, zur Verfügung. Damit das Zusammenleben der Generationen gut gelingen kann, steht für die Wohnhausanlage eine BegleiterIn zur Verfügung, die sich um die Anliegen und um ein aktives Miteinander der Generationen kümmert.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft betreuten/betreubaren Wohnens zum CS Pflege- und Sozialzentrum Kalksburg ist es möglich, dass BewohnerInnen der Wohnhausanlage den großen Gemeinschaftsgarten und die Gemeinschaftsflächen nutzen, den Friseur besuchen, an Konzerten und weiteren Veranstaltungen teilnehmen oder Kontakte pflegen bzw. knüpfen oder auch selbst ehrenamtlich aktiv werden. Ebenso können BewohnerInnen den offenen Mittagstisch und die Cafeteria gemeinsam mit Menschen aus dem Pflegeheim und Gästen aus der Umgebung in Anspruch nehmen. Sollte eine intensivere Betreuung und Pflege erforderlich sein können die vielfältigen Angebote des Tageszentrums in Anspruch genommen werden bzw. kann im Bedarfsfall die Aufnahme ins Pflegeheim organisiert werden.

Die BewohnerInnen des betreuten/betreubaren Wohnens benötigen eventuell in manchen Bereichen ihres Lebens eine Hilfestellung durch Dritte (Grundleistung als monatliche Pauschale, zu einem zumindest vollkostendeckenden und jährlich zu valorisierendem Tarif).

- 24-Stunden Notrufsystem
- Rezeptionsdienste
- Betreuung und Reinigung der Gemeinschaftsflächen / der eigenen Wohnung
- Kontaktpflege und Beratung durch geschultes Personal, Unterstützung bei der Organisation von Terminen
- Vermittlung z.B. von Heimhilfe, Hauskrankenpflege, Ehrenamtlicher Unterstützung oder therapeutischen Diensten

Diese Unterstützungsangebote ermöglichen die Beibehaltung der persönlichen Autonomie und geben Sicherheit zugleich.

13. 8. 2019
R. Oelz
Wien, am _____
CS Kalksburg Gmbh
Oberzellergasse 1
1030 Wien

Wien, am _____
"Neue Heimat"
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Zweigniederlassung Wien
1170 Wien, Hernalser Gürtel 1

Wien, am _____
at home Immobilien-GmbH
Hernalser Gürtel 1
1170 Wien

Qualitätssicherung durch Quartiersmanagement

Das API Anton-Proksch-Institut, CS Kalksburg GmbH, "NEUE HEIMAT" und at home verpflichten sich als Projektpartner zur Abstimmung untereinander, um gemeinsame Synergien zu nutzen und zu einer qualitätsvollen Umsetzung der Quartiersentwicklung mit dem Fokus auf eine harmonische Eingliederung der Vorhaben in das bestehende, bebaute Umfeld.

API / CS / "NEUE HEIMAT" / at home werden gemeinsam mit der MA 21A (je nach Bedarf werden weitere Dienststellen beigezogen) regelmäßig, in einem gemeinsam zu definierenden Abstand, Abstimmungen in der Planungs- und Umsetzungsphase vornehmen. Hierfür soll ein Qualitätssicherungsgremium eingerichtet werden, welches aus VertreterInnen der oben angeführten Institutionen/Dienststellen bestehen soll. Konstituierung binnen 6 Monaten nach rechtskräftiger Widmung, danach je nach Bedarf bis Vorliegen aller Fertigstellungsanzeigen.

Synergien sind u.a.:

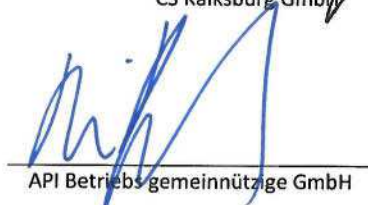
- Zwischen "NEUE HEIMAT" /at home und CS Betreutes/betreubares Wohnen
- Zwischen API und CS: gemeinsamer unterirdischer Lieferhof samt Ein- und Ausfahrt in der Gräfin Zichy Straße;
- Zwischen API, CS, "NEUE HEIMAT" /at home: Sicherung des Grünraums im Blockinnenbereich; Sicherung einer qualitätsvollen Anbindung an den umgebenden öffentlichen Raum;

Auf folgende weitere Punkte soll besonderes Augenmerk gelegt werden:

- Architektonische Abstimmung zur harmonischen Einbindung der Vorhaben in das örtliche Stadtbild unter Beiziehung der MA19
- "NEUE HEIMAT" verpflichtet sich dazu, das gesamte Projekt (Wohnbebauung – Mackgasse) dem Grundstücksbeirat zur Beurteilung vorzulegen
- Abstimmungen der Zugangsrelationen zum öffentlichen Raum;
- Qualitätsvolle Ausgestaltung der Vorbereiche unter Berücksichtigung von betrieblich notwendigen Zufahrts- und Vorfahrtsbereichen für Einsatzfahrzeuge (Feuerwehr, Rettung, Notarzt etc.);
- Abstimmung der Ausgestaltung der Freiräume im Innenbereich, um bestmöglich auf die jeweiligen Anforderungen Rücksicht zu nehmen und Konflikte zu vermeiden (Spielbereiche, Zäune und Einfriedungen, Wegerelationen, etc.);


CS Kalksburg GmbH


API Besitz GmbH


API Betriebs gemeinnützige GmbH


"Neue Heimat" Gemeinnützige
Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft,
Ges.m.b.H.


at home Immobilien-GmbH