

## V E R T R A G

gemäß § 1a der Bauordnung für Wien (BO für Wien) über die Errichtung und Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen und sonstige Maßnahmen sowie über die Leistung von Kostenbeiträgen im Zusammenhang mit dem Projekt „Viola Park“

abgeschlossen zwischen

TSG zwei IR Beteiligungs GmbH & Co KG und

TSG acht IR Beteiligungs GmbH & Co KG

einerseits und

der Stadt Wien

andererseits

wie folgt:

### 1. Definitionen

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

„TSG 2“ ist die TSG zwei IR Beteiligungs GmbH & Co KG (FN 425048x) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Grinzingler Allee 3, 1190 Wien.

„TSG 8“ ist die TSG acht IR Beteiligungs GmbH & Co KG (FN 425736h) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Grinzingler Allee 3, 1190 Wien.

„Planungsakte der Stadt Wien“ ist ein von der Stadt Wien zu erlassender Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, der eine Bebauung für die Errichtung des Projektes zulässt.



„Projekt“ ist das Projekt „Viola Park“, das insbesondere die unter Punkt 2. näher beschriebene Neunutzung der Projektfläche durch die Errichtung von Wohnungen und zugehöriger gewerblicher und sozialer Infrastruktur umfasst.

„Projektfläche“ ist jene Fläche, auf der das Projekt umgesetzt werden soll. Derzeit sind das die Liegenschaften EZ 868, GSt.Nr. 1249/2, EZ 761, GSt.Nr. 1244/2, EZ 3188, GSt.Nr. 1244/5, jeweils KG 01105 Oberlaa Stadt, im Ausmaß von insgesamt 7.875 m<sup>2</sup>.

„Projektwerberinnen“ sind die TSG 2 und die TSG 8 gemeinsam.

„Rechtsnachfolger“ sind sowohl Gesamtrechtsnachfolger wie auch Einzelrechtsnachfolger und insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte erwerben (§ 1a Abs. 5 BO für Wien)

„Stadt Wien“ ist die Gebietskörperschaft Wien.

„Vertrag“ ist dieser Vertrag über die Errichtung und Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen sowie über die Leistung von Kostenbeiträgen samt Beilagen, die einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bilden.

„Vertragspartei(en)“ sind die Projektwerberinnen und die Stadt Wien einzeln oder gemeinsam, jeweils entsprechend dem Sinn und Zweck der jeweiligen Bestimmung dieses Vertrags.

„Vertragsunterfertigung“ umfasst – neben der Unterfertigung dieses Vertrages durch die Projektwerberinnen und die Stadt Wien – auch die vorgesehene Bewilligung des Abschlusses dieses Vertrages durch die für dieses Rechtsgeschäft zuständigen Gremien der Stadt Wien.

## 2. Präambel

Die von den Projektwerberinnen zur Bebauung vorgesehene Projektfläche hat eine geschätzte oberirdische Bruttogeschoßfläche für Wohnen von rd. 23.000 m<sup>2</sup> und Geschäftsflächen von rd. 1.200 m<sup>2</sup>.

Unter dem Projekttitel „Viola Park“ ist eine Neunutzung der Projektfläche beabsichtigt. Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 250 freifinanzierten Wohneinheiten und dazu Geschäftsflächen samt einem Verbrauchermarkt in der Sockelzone sowie die



dafür notwendigen KFZ-Pflichtstellplätze. Die Pflichtstellplätze werden gesammelt in Tiefgaragen untergebracht. Zur Umsetzung des Projekts sind Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes der Projektfläche erforderlich.

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 und dient insbesondere der Sicherstellung, dass die vertragsgegenständlichen, von den Projektwerberinnen übernommenen Verpflichtungen erfüllt werden.

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

Die Projektwerberinnen verpflichten sich, einen Durchgang (Beilage ./1, rot schraffiert) zu errichten, auszugestalten, offenzuhalten, zu erhalten, zu beleuchten, zu entwässern, winterlich zu betreuen und zu reinigen, ohne dass der Stadt Wien dabei Kosten entstehen. Die Projektwerberinnen verpflichten sich, diesbezüglich mit der Stadt Wien einen Dienstbarkeits- und Reallastvertrag (Beilage ./2) abzuschließen.

Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten (Freiraumgestaltung, Durchwegung) gemäß Beilage ./3 (Qualitätenbeschreibung-Kurzfassung).

Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Leistung eines Kostenbeitrages für die Erweiterung der Volksschule 10., Laaer-Berg-Straße 170, in der Höhe von EUR 228.000,-- (Euro zweihundertachtundzwanzigtausend).

Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Leistung eines Kostenbeitrages für die Planung und Errichtung eines Parks samt Beleuchtung auf den Epk-Flächen (Beilage ./1, grün schraffiert) in der Höhe von EUR 500.000,-- (Euro fünfhunderttausend) (Höchstbetrag, inklusive aller Abgaben und Gebühren, jedoch exklusive USt.).



#### **4. In Kraft treten, Wirksamwerden der Leistungspflichten und Fristen zu deren Erfüllung (Fälligkeit)**

Diese Vereinbarung tritt mit der Vertragsunterfertigung in Kraft.

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

Die Fristen zur Erfüllung der Leistungspflichten der Projektwerberinnen werden wie folgt vereinbart:

##### **Für die öffentlichen Durchgänge:**

Die Stadt Wien (Immobilienmanagement) und die Projektwerberinnen werden diesbezüglich den Dienstbarkeits- und Reallastvertrag (Beilage ./2) binnen sechs Monaten ab behördlicher Genehmigung des auf Kosten der Projektwerberinnen zu erstellenden Teilungsplanes durch die Stadt Wien umsetzen.

##### **Für die städtebaulichen Qualitäten:**

Die Leistungspflichten der Projektwerberinnen werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Vorentwurfsplanung für die Projektligenschaft fällig, wobei dieser Zeitpunkt von den Projektwerberinnen dem Qualitätsbeirat unverzüglich anzuzeigen ist.

##### **Für die Schule:**

Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Leistung des Kostenbeitrages für die Schulerweiterung gemäß Punkt 3. nach Wirksamwerden der Leistungspflichten binnen vier Wochen ab entsprechender Aufforderung durch die Stadt Wien (Wiener Schulen).

##### **Für den Park:**

Die Projektwerberinnen verpflichten sich, den Kostenbeitrag für die Planung und Errichtung eines Parks samt Beleuchtung auf den Epk-Flächen gemäß Punkt 3. nach dem Erhalt der Baubewilligung und nach Vorschreibung durch die Wiener Stadtgärten binnen vier Wochen auf das in der Vorschreibung genannte Konto der Stadt Wien einzuzahlen. Die Wiener Stadtgärten sind über den Erhalt der Baubewilligung unverzüglich und nachweislich zu informieren. Die Beauftragung der Planungs- und



Bauleistungen erfolgt im Namen und im Auftrag der Stadt Wien. Wird der vorgeschriebene Betrag nicht zur Gänze ausgeschöpft, erfolgt nach dem Projektabschluss eine Rücküberweisung des Restbetrages an die Projektwerberinnen anteilig im Verhältnis des Aufteilungsschlüssels der Einzahlung.

## **5. Sicherstellung der vertraglichen Verpflichtungen (Verzugszinsen, Erfüllungsgarantie)**

5.1. Geraten die Projektwerberinnen mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungsverpflichtung des Kostenbeitrages für die Schulerweiterung oder der Leistungsverpflichtung des Kostenbeitrages für den Park samt Beleuchtung in Verzug, so werden verschuldensunabhängige Verzugszinsen in Höhe von 9,2% p.a. über dem Basiszinsatz sowie allenfalls verschuldensunabhängige den Ersatz sämtlicher Kosten einer von der Stadt Wien zu bewirkenden Zwischenfinanzierung fällig.

5.2. Die Projektwerberinnen verpflichten sich zudem zur Sicherstellung ihrer Leistungspflichten mit einseitiger Unterfertigung dieses Vertrages und Übermittlung an die Stadt Wien eine abstrakte Erfüllungsgarantie in der Höhe von EUR 868.000,-- (Euro achthundertachtundsechzigtausend) beizubringen.

Die Erfüllungsgarantie hat dem Muster gemäß Beilage ./4 zu entsprechen und wird als Bankgarantie eines großen im EWR ansässigen Kreditinstitutes erstklassiger Bonität begeben (Rating BBB+ oder vergleichbares Rating). Die Abwicklungssprache muss stets deutsch sein und hat folgende Mindestanforderungen zu erfüllen:

Der Garantiebetrag muss mindestens auf EUR 868.000,-- (achthundertachtundsechzigtausend) lauten. Die Gültigkeit der Erfüllungsgarantie muss bis zur vollständigen Erfüllung der die Projektwerberinnen nach diesem Vertrag treffenden Leistungspflichten gemäß Punkt 3. iVm Punkt 4. des Vertrages gegeben sein. Droht die Erfüllungsgarantie abzulaufen und wird diese nicht bis drei Monate vor Ablauf durch eine neue Erfüllungsgarantie ersetzt, ist die Stadt Wien zur Ziehung der Erfüllungsgarantie berechtigt. Die Erfüllungsgarantie hat die Bestimmung zu enthalten, dass der Abruf des besicherten Betrages auf jederzeitiges Verlangen der Stadt Wien, ohne Prüfung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung mit der Erklärung, dass der Garantiefall eingetreten ist, erfolgen kann. Der Garantieabruft muss auch durch mehrere Teilabrufungen bis zum garantierten Betrag zulässig sein. Die abstrakte Garantieerklärung muss dem österreichischen



Recht und der ausschließlichen örtlichen Gerichtszuständigkeit Wien und der inländischen Gerichts- und Vollstreckbarkeit unterliegen.

Die Stadt Wien ist berechtigt, die Erfüllungsgarantie für alle Ansprüche aus diesem Vertrag gegenüber den Projektwerberinnen unter Mahnung und Gewährung einer vierwöchigen Nachfrist in Anspruch zu nehmen.

## **6. Rücktrittsrecht**

Werden die Planungsakte der Stadt Wien, die Voraussetzung für die Bebauung im Sinne des Punktes 2. des Vertrages sind, nicht bis längstens sechs Monate ab Vertragsunterfertigung formal kundgemacht, können die Projektwerberinnen ohne Setzung einer Nachfrist von diesem Vertrag mittels eingeschriebenen Briefes zurücktreten.

Mit erfolgtem Rücktritt tritt dieser Vertrag in allen Punkten außer Kraft; diesfalls hatten die Vertragsparteien nicht für Ansprüche aus und in Zusammenhang mit diesem Vertrag. Wurden bereits Bankgarantien im Original seitens der Projektwerberinnen gelegt, werden diese umgehend an die Projektwerberinnen zurückgestellt.

## **7. Ausschluss von Haftungen bei Rückwidmung**

Wird die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) für die Grundstücke der Projektfläche nachträglich (nach Erlass der Planungsakte der Stadt Wien) geändert (Rückwidmungen), so verzichten die Projektwerberinnen für sich und ihre Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Wien auf Entschädigungsansprüche, auf welcher Rechtsgrundlage auch immer, wenn:

- a) die Flächenwidmung für die Grundstücke der Projektfläche 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 Projektwerberinnen 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.

## 8. Mitteilungen

Sämtliche Erklärungen und Mitteilungen gemäß diesem Vertrag sind schriftlich durch einen hierzu berechtigten Vertreter der jeweiligen Vertragspartei 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,

[post@md-bd.wien.gv.at](mailto:post@md-bd.wien.gv.at)

mit einer Kopie an Dr.<sup>in</sup> Daniela Strassl [daniela.strassl@wien.gv.at](mailto:daniela.strassl@wien.gv.at)

### Für die Projektwerberinnen:

TSG zwei IR Beteiligungs GmbH & Co KG (FN 425048x) und TSG acht IR Beteiligungs GmbH & Co KG (FN 425736h)

1190 Wien, Grinzingener Allee 3

z.H. Mag. FH Bernd Stöhrmann

E-Mail: [stoehrmann@best-immoconsult.at](mailto:stoehrmann@best-immoconsult.at)

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 Werkstage, im Ausland fünf Werkstage, 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.

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

Der Empfang von Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag durch den Rechtsvertreter bzw. -berater einer Vertragspartei begründet oder ersetzt nicht den



Zugang der Mitteilungen an die Vertragspartei selbst. Für die Wirksamkeit des Zugangs einer Mitteilung bei einer Vertragspartei ist es unerheblich, ob die Mitteilung dem Rechtsvertreter bzw. -berater dieser Vertragspartei nachrichtlich zugegangen ist; dies gilt unabhängig davon, ob dieser Vertrag den Zugang vorsieht.

### **9. Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

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

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

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

Die Vertragsparteien tragen ihre 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, jeweils selbst.

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, sowie Kosten für eventuell erforderliche Vermessungen und die Erstellung von Servituts- und Teilungsplänen sind von der Projektwerberinnen zu tragen.

Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages (das sind die Kosten der Herstellung der Vertragsausfertigungen samt Beilagen in vereinbarter Anzahl) tragen die Projektwerberinnen.

### **11. Haftung und Rechtsnachfolge**

Die Projektwerberinnen verpflichten sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten vollinhaltlich auf allfällige Rechtsnachfolger an den Grundstücken der Projektfläche 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 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.

Mehrere Rechtsnachfolger haften solidarisch.

Ungeachtet einer Übertragung auf einen Rechtsnachfolger haften die übertragenden Projektwerberinnen 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. Salvatorische Klausel**

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 bzw. durchführbare Bestimmung als vereinbart, die dem Sinn und Zweck der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung nach Gegenstand, Maß, Zeit, Ort oder Geltungsreich am nächsten kommt. Dasselbe gilt entsprechend für allfällige Lücken in diesem Vertrag.

## **13. Schlussbestimmungen**

Erfüllungsort für diesen Vertrag ist Wien.

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

Abgesehen von der Überbindung von Pflichten aus diesem Vertrag gemäß Punkt 11. des Vertrages gelten sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ausschließlich für die Vertragsparteien. Dritte können keine Rechte aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag geltend machen.



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

Dieser Vertrag und alle Urkunden, auf die in diesem Vertrag Bezug genommen wird, enthalten abschließend alle Vereinbarungen der Vertragsparteien 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**

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

Dieser Vertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet, von welchen die Projektwerberinnen zwei und die Stadt Wien eine erhalten.

#### **Beilagen:**

- ./1: Darstellung, aus der die Durchgänge und die Epk-Fläche ersichtlich sind
- ./2: Muster Dienstbarkeits- und Reallastvertrag
- ./3: Qualitätenbeschreibung - Kurzfassung
- ./4: Muster Erfüllungsgarantie



Für die Projektwerberinnen:

Wien, ..... 1.04.2020



TSG zwei IR Beteiligungs GmbH & Co KG

Wien, ..... 2.04.2020



TSG acht IR Beteiligungs GmbH & Co KG

Für die Stadt Wien:

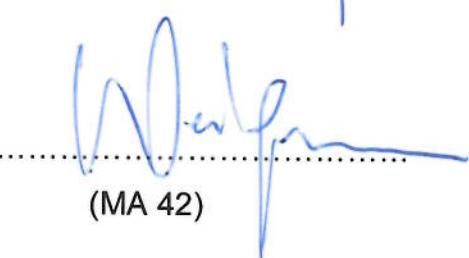
Wien, ..... 10.7.2020

**Stadt Wien**  
 MA 21 A - Stadtteilplanung und  
 Flächenwidmung  
 Innen-Südwest, Bezirke 1, 3-19 und 23  
 1., Rathausstraße 14-16



(MA 21A)

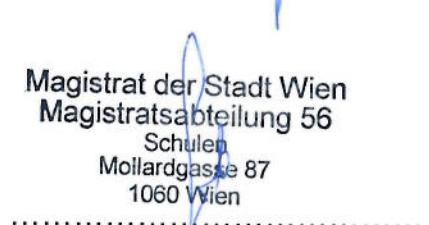
Wien, ..... 15.7.2020



(MA 42)

Wien, ..... 15.7.2020

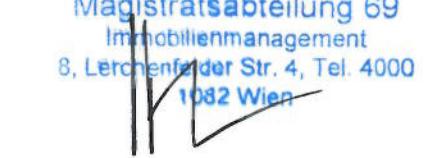
Magistrat der Stadt Wien  
 Magistratsabteilung 56  
 Schulen  
 Mollardgasse 87  
 1060 Wien



(MA 56)

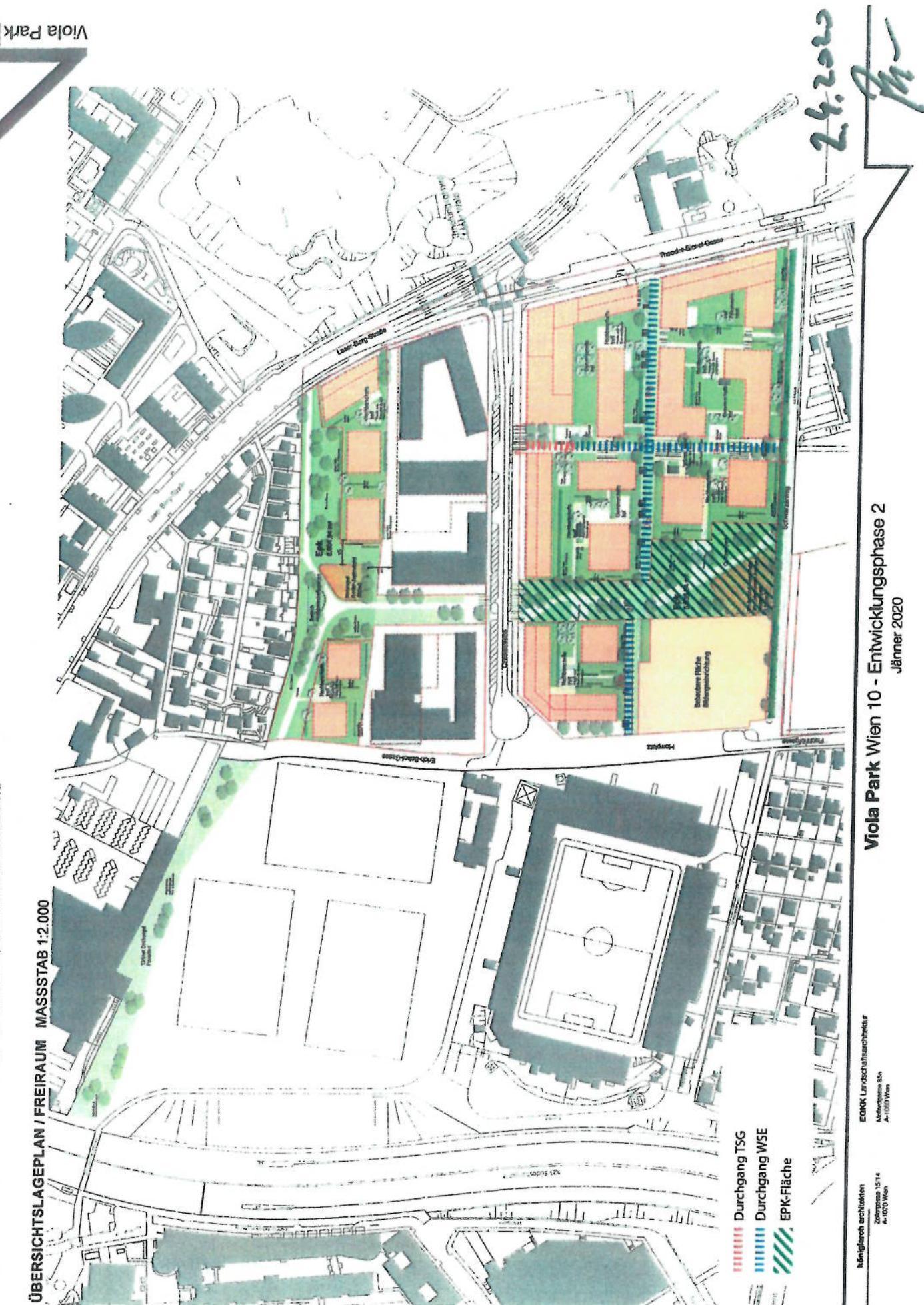
Wien, ..... 24.6.2020

Magistrat der Stadt Wien  
 Magistratsabteilung 69  
 Immobilienmanagement  
 8, Lärchenfelder Str. 4, Tel. 4000  
 1082 Wien



(MA 69)

Beilage /1: Skizze, aus der die Durchgänge und die EPK-Fläche ersichtlich sind



## DIENSTBARKEITS- UND REALLASTVERTRAG

welcher zwischen der TSG zwei IR Beteiligungs GmbH & CoKG (FN 425048x) und der TSG acht IR Beteiligungs GmbH & CoKG (FN 425736h), beide mit Sitz in 1190 Wien, Grinzingler Allee 3, im Folgenden kurz „Servitutsgeberinnen“ genannt, einerseits und der Stadt Wien, Rathaus, 1082 Wien, andererseits abgeschlossen wird wie folgt:

1.1. Die Servitutsgeberinnen als Eigentümerinnen des Grundstückes Nr. #%%, inneliegend der EZ #%%, des Grundstückes Nr. ##, inneliegend der Liegenschaft EZ #%%, und des Grundstückes Nr. #%%, inneliegend der Liegenschaft EZ #%%, jeweils des Grundbuchs der Katastralgemeinde Oberlaa Stadt räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum dieser Grundstücke der Stadt Wien und ihren Rechtsnachfolgern auf der im einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Servitutsplan vom #%%, Zahl #%% (Beilage ./#) dargestellten Teilflächen der genannten Grundstücke im Ausmaß von # m<sup>2</sup> die Dienstbarkeit der Duldung der jederzeitigen uneingeschränkten Benützung der öffentlichen Durchgänge durch jedermann auf unbestimmte Dauer ein.

Die Stadt Wien nimmt die Einräumung der Dienstbarkeit ausdrücklich an.

1.2. Die Servitutsgeberinnen verpflichten sich, die unter Punkt 1.1. näher bezeichneten öffentliche Durchgänge auf eigene Kosten zu planen, auszugestalten, zu errichten, offenzuhalten, zu erhalten, zu beleuchten, zu entwässern, winterlich zu betreuen und zu reinigen.

1.3. Die Servitutsgeberinnen als Eigentümerinnen des Grundstückes Nr. #%%, inneliegend der Liegenschaft EZ #%%, des Grundstückes Nr. #%%, inneliegend der Liegenschaft EZ #%% und des Grundstückes Nr. #%%, inneliegend der Liegenschaft EZ #%%, jeweils des Grundbuchs der Katastralgemeinde Oberlaa Stadt, räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum

1

dieser Grundstücke der Stadt Wien und ihren Rechtsnachfolgern an der im einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Servitutsplan vom ###, Zahl ### (Beilage ./#), dargestellten Teilflächen der genannten Grundstücke im Ausmaß von # m<sup>2</sup> die Reallast der Erhaltung, der Be- und Entwässerung, des Betriebes, der Beleuchtung, der winterlichen Betreuung und der Reinigung der öffentlichen Durchgänge für jedermann samt den dazu gehörigen Einrichtungen ein.

Die Stadt Wien nimmt die Einräumung der Reallast ausdrücklich an.

2.1. Die Einräumung der Dienstbarkeit gemäß Punkt 1.1. dieses Vertrages erfolgt unentgeltlich.

2.2. Die in diesem Vertrag bezeichnete Dienstbarkeit gemäß Punkt 1.1. wird seit ### ausgeübt.

2.3. Die Einräumung der Dienstbarkeit gemäß Punkt 1.1. dieses Vertrages erfolgt auf unbestimmte Dauer.

3. Die Servitutsgeberinnen und ihre Rechtsnachfolger haften hinsichtlich der in Punkt 1.1. dieses Vertrages bezeichneten Dienstbarkeit und der von ihr übernommenen Pflichten, für alle Schäden, die durch die Errichtung, die Erhaltung, den Betrieb und den Bestand an Personen und Sachen entstehen und halten die Stadt Wien aus diesem Titel schad- und klaglos. Darüber hinaus tragen die Servitutsgeberinnen und ihre Rechtsnachfolger die Haftung nach der Straßenverkehrsordnung und die des Wegehalters.

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

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

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



9. 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.

10. 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.

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

12. Von diesem Vertrag wird eine Urschrift angefertigt, die nach der grundbürgerlichen Durchführung im Archiv der Stadt Wien verwahrt wird. Die Servitutsgeberinnen erhalten eine amtlich beglaubigte Abschrift.

13. Die Servitutsgeberinnen verpflichten sich, nach Vorliegen eines Servitutsplanes bzw. nach Vorliegen eines Teilungsplanes die für die grundbürgerliche 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:



## QUALITÄTENBESCHREIBUNG – Kurzfassung

Unter Einbeziehung der Gemeinde Wien, der Bezirksvorstehung Wien-Favoriten, des Fußballklubs Austria Wien, der Bundespolizeidirektion Wien, des Stadtschulrates für Wien, Privater Grundeigentümer sowie von Anrainerinnen und Anrainern wurde 2012 im Rahmen eines Expertenverfahrens ein städtebauliches Projekt unter dem Titel „Viola Park“ große Areal erarbeitet.

Nach dem Beschluss in der Stadtentwicklungskommission in 2013 erfolgte 2014 die Umwidmung damals mobilisierbarer Teilareale des Projektgebiets („Viola Park – Phase 1“). Die bauliche Umsetzung dieser ersten Phase hat 2017 begonnen.

Im Mai 2019 ist unter dem Titel „Viola Park – Phase 2“ und Plannummer PD8208 der Entwurf für einen neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für die gegenständlichen Teilareale des Projektgebiets öffentlich aufgelegt worden.

Soweit dies mit dem Instrument des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes möglich ist, sind die städtebaulichen Qualitäten wie Baukörperstellungen, Nutzungen, Erdgeschoßzonen und Durchwegungen im Entwurf zum Plandokument festgelegt.

Darauf aufbauend wurde städtebauliche Projektstudie von einem interdisziplinären Planungsteam - KönigLarch Architekten und EGKK Landschaftsarchitektur in Abstimmung mit der Stadtplanung weiterentwickelt und um einen Qualitätenkatalog ergänzt.  
Die erarbeiteten Unterlagen dienen als Grundlage für die weiteren Planungsphasen.

Folgende Auflistung gibt die Intention der Entwicklung und die im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigenden Qualitäten wieder:

### QUALITÄTEN STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

- Schaffung eines abwechslungsreichen Stadtquartiers mit durchgängigen Gestaltungselementen lt. Qualitätenkatalog zwecks Stärkung der Ensemblewirkung
- Mischnutzung: Wohnen, Bildung, Pflege und Nahversorgung
- Starke Vernetzung des Projektes mit dem Umfeld, ausgewogene Verteilung der Baumassen.
- Ausformulierung einer deutlichen Gebäudekante hin zum Straßenraum (Laaer-Berg-Straße/Theodor-Sickel-Gasse/Czeikestraße)
- Aktives und kommunikatives EG für die Belebung des öffentlichen Straßenraums

### QUALITÄTEN FREIRAUM UND ÖKOLOGIE

- Quartiersübergreifende, intensive Vernetzung der Freiräume durch ein engmaschiges Wegenetz und Anschluss an übergeordnete Freiraum- und Wegeverbindungen.
- Bauplatzübergreifendes Freiraumkonzept: Durchwegung und Blickachsen, Abstufung der Öffentlichkeit, hohe Aufenthaltsqualitäten
- Vorgaben über zu pflanzenden Bäume und Sträucher (insb. Art und Stammumfang) lt. Qualitätenkatalog
- Vorgaben zu Freiraumelementen (insb. Stadtmöblierung, Wegebelege) lt. Qualitätenkatalog
- 2 öffentliche Parkanlagen mit öffentlicher Durchwegung
- Bauplatzübergreifende Kinder- und Jugendspielplätze besser ausgestaltet als auf Bauplatz (z.B. Calisthenics Anlage / Motorikpark)
- Über die Vorgaben des Plandokuments hinaus ist bei gärtnerisch auszugestaltenden Flächen (Bebauungsbestimmung „G“) mindestens 30% Erdkernanteil nachzuweisen.
- Dachbegrünung (extensiv)
- Hofseitige Fassadenbegrünung beim geplanten Supermarkt



#### QUALITÄTEN MOBILITÄT UND ENERGIE

- Qualitätvolle öffentliche, halböffentliche und private Erschließung, mit einer attraktiven Anbindung und Vernetzung an das bestehende Wegenetz. Gewährleistung der Bauplatz durchlässigkeit und direkter Wegeverbindungen mit einheitlicher Ausgestaltung und Beleuchtung.
- Radabstellanlagen in hoher Qualität (z.B. Anlehnbügel) und ausreichender Quantität, Situierung der Radabstellräume mit einfacher Zufahrt (geringe Rampenneigung oder ausreichend großer Aufzug) in den Garagen und ebenerdig (min. 30% der vorgeschriebenen Radabstellplätze im EG). Platz für Lastenräder ist auf jedem Bauplatz vorzusehen. Besucherradabstellplätze möglichst vor allen Baukörpern. Je Bauplatz eine für die Haushgemeinschaft zugängliche Radreparaturstation mit Werkzeug, Pumpe und Montageständer/Wandhalterung.
- Bereitstellung von 2 Stellplätzen für ein (e-)Carsharing-Angebot mit 2 Fahrzeugen samt Anschubfinanzierung für 2 Jahre inkl. führen einer Nutzungsstatistik durch den Betreiber.
- Je Bauplatz ist ein Stellplatz mit Ladestation/ Wallbox auszustatten. In allen Garagen sind Maßnahmen gem. Wr. Garagengesetz §6 Abs. 3 (nachträgliche Schaffung von Ladeplätzen für elektrisch betriebene KFZ) zu berücksichtigen und die entsprechende Leerverrohrung ausreichend zu dimensionieren. Ein Lastenmanagement für koordiniertes Laden ist zu prüfen.
- Information zu Mobilitätsangeboten bereits bei der Wohnungsvergabe (Mobilitätsmappe für neue BewohnerInnen, Beschäftigte, Übersichtsplan mit relevanten Wegeverbindungen, etc.). Begleitende Informationen zum Einzug (Dialogmarketing, Infoveranstaltungen).
- Bauplatzübergreifendes Garagenkonzept
- Versorgung mit Fernwärme und/oder alternativen und lokale Energiequellen (z.B. Wärmetauscher bei Kühlgeräten)
- Energieeffizienz (Heizung, Strom, Warmwasser, Gebäudeform) durch kompakte Baukörper, Fernwärmeverversorgung, Einsatz von LED-Technologie.

#### QUALITÄTSSICHERUNG

- Die organisatorische Qualitätssicherung erfolgt in der Objektplanungsphase durch ein übergeordnetes Gremium (Qualitätsbeirat) auf Kosten der Bauwerber und stellt so die Qualitäten der städtebaulichen Projektstudie und des Qualitätenkataloges sicher.



**M U S T E R E I N E S G A R A N T I E B R I E F E S**  
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 Ertrag einer Sicherheitsleistung vereinbart wurde.

Diese Sicherheitsleistung dient zur Besicherung aller Ansprüchen 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 Abgabenforderungen, 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.

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

