

Vertrag

gemäß § 1a der Bauordnung für Wien (BO für Wien)

über die Errichtung und Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen sowie über die Leistung von Kostenbeiträgen im Zusammenhang mit dem Projekt „Viola Park“

abgeschlossen zwischen der **“Neue Heimat“ Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, (FN 107405z)**
Heizergasse 1
2700 Wiener Neustadt

und

DWK Gamma Entwicklungs- und ErrichtungsgmbH (FN 478943d),
Hohenstaufengasse 6/4. Stock, 1010 Wien

einerseits

und der **Stadt Wien**

andererseits

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.
NH	ist die „Neue Heimat“ Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft (FN 107405z) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Heizergasse 1, 2700 Wiener Neustadt.
DWK	ist die DWK Gamma Entwicklungs- und ErrichtungsgmbH (FN 478943d), mit dem Sitz in Wien und der Adresse Hohenstaufengasse 6/4. Stock, 1010 Wien.
Planungsakte der Stadt Wien	sind die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der Stadt Wien, ohne die das Projekt nicht verwirklicht werden kann.
Projekt	ist das Projekt „Viola Park“, das insbesondere die unter Punkt 2.2 näher beschriebene Neunutzung der Projektfläche durch die Errichtung von Wohnungen und zugehöriger technischer und sozialer Infrastruktur umfasst sowie Errichtung bzw. Ausgestaltung der Epk-Flächen.
Projektfläche	ist jene Fläche, auf der das Projekt umgesetzt werden soll. Derzeit sind das die Grundstücke EZ 90, Gst.Nr. 1237/1, 1237/2; EZ 304, Gst.Nr. 1238/3,1238/4, allesamt KG 01105 Oberlaa Stadt im Ausmaß von insgesamt 11.450 m ² .
Projektwerberinnen	sind die NH und DWK gemeinsam
Vertragspartei(en)	sind die Projektwerberinnen und die Stadt Wien einzeln oder gemeinsam, jeweils entsprechend dem Sinn und Zweck der jeweiligen Bestimmung dieses Vertrags.
Vertragsunterfertigung	ist – nach vorangegangener Unterfertigung dieses Vertrages durch die Projektwerberinnen – die Genehmigung des Abschlusses dieses Vertrages durch die für dieses Rechtsgeschäft zuständigen Gremien der Stadt Wien sowie die Unterfertigung dieses Vertrages durch die Stadt Wien.

2. Präambel

- 2.1. Die von den Projektwerberinnen zur Bebauung vorgesehene Projektfläche (Anlage ./1, gelb schraffiert) hat eine geschätzte oberirdische Gesamtbruttogeschoßfläche für Wohnen von etwa 15.250 m².
- 2.2. Unter dem Projekttitel „Viola Park“ ist eine Neunutzung der Projektfläche beabsichtigt. Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 150 Wohneinheiten, von Geschäftsflächen sowie von dafür notwendigen KFZ-Pflichtstellplätzen. Die Pflichtstellplätze werden in den Tiefgaragen des jeweiligen Bauplatzes untergebracht. Zur Umsetzung des Projekts sind Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Planungsakte der Stadt Wien können sich auch geringfügige Änderungen der in Anlage ./1 dargestellten Projektfläche ergeben.
- 2.3. Gemäß § 1a BO für Wien ist die Stadt 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 dient insbesondere der Sicherstellung, dass die vertragsgegenständlichen, von den Projektwerberinnen übernommenen Verpflichtungen erfüllt werden.
- 2.4. In der Absicht, die im Rahmen des Projekts geplanten Infrastrukturmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen bestmöglich für alle Seiten zu gestalten und Klarheit über die Kostentragung an den Infrastrukturmaßnahmen zu haben, wird zwischen den Projektwerberinnen und der Stadt Wien der vorliegende Vertrag über die Errichtung und Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen sowie über die Leistung von Kostenbeiträgen im Zusammenhang mit dem Projekt abgeschlossen.

3. Vertragsgegenstand und Leistungspflichten

- 3.1. Vertragsgegenstand ist die Sicherstellung städtebaulicher Qualitäten und von Infrastrukturmaßnahmen zur Gewährleistung der Umsetzung einer bestmöglichen Nutzbarkeit der Projektflächen und des die Projektflächen umgebenden öffentlichen Raumes.
- 3.2. Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten (Freiraumgestaltung, Durchwegung) gemäß Anlage ./2 (Qualitätenbeschreibung-Kurzfassung).
- 3.3. Die Projektwerberinnen verpflichten sich, Epk-Flächen (Anlage ./1, grün schraffiert) unentgeltlich an die Stadt Wien zu übertragen und diesbezüglich einen Schenkungsvertrag gemäß Anlage ./3 abzuschließen. Durch die Planungsakte der Stadt Wien können sich geringfügige Änderungen der in Anlage ./1 dargestellten Epk-Flächen ergeben.
- 3.4. Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Leistung eines Kostenbeitrages für die Planung und Errichtung eines Parks samt Beleuchtung auf den Epk-Flächen (Anlage ./1, grün schraffiert) sowie für die Ausgestaltung der Erich-Sokol-Gasse (Straßenbegleitgrün, Beleuchtung) in der Höhe von EUR 823.200,--

(EURO achthundertdreundzwanzigtausendzweihundert) (Höchstbetrag inkl. USt., aller Abgaben und Gebühren).

- 3.5. Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Leistung eines Kostenbeitrages für die Erweiterung der Volksschule 10., Laaer-Berg-Straße 170, in der Höhe von EUR 190.000,-- (EURO einhundertneunzigtausend).
 - 3.6. Die Verpflichtung der Projektwerberinnen zur Leistung der Kostenbeiträge gemäß Punkt 3.4 und 3.5 in der Höhe von insgesamt EUR 1.013.200,- (EURO einemilliondreizehntausendzweihundert) verteilt sich zu zwei Dritteln nämlich EUR 675.467,-- (EURO sechshundertfünfundsiebzigtausendvierhundertsiebenundsechzig) auf die NH und zu einem Drittel nämlich EUR 337.733,-- (EURO dreihundertsiebenunddreißigtausendsiebenhundertdreunddreißig) auf die DWK.
 - 3.7. Die DWK verpflichtet sich zur Errichtung eines öffentlichen Kanals in der Erich-Sokol-Gasse auf ihre Kosten und wird diesbezüglich eine Errichtungsvereinbarung mit Wien Kanal abschließen.
- 4. In Kraft Treten, Wirksamwerden der Leistungspflichten und Fristen zu deren Erfüllung (Fälligkeit)**
- 4.1. Diese Vereinbarung tritt mit der Vertragsunterfertigung in Kraft.
 - 4.2. Die Leistungspflichten der Projektwerberinnen werden mit dem Zeitpunkt der Kundmachung der Planungsakte der Stadt Wien wirksam.
 - 4.3. Die Fristen zur Erfüllung der Leistungspflichten der Projektwerberinnen werden wie folgt vereinbart:
 - 4.3.1. Städtebauliche 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.
 - 4.3.2. Kostenbeitrag Schule:

NH verpflichtet sich zur Leistung von zwei Dritteln des gesamten Kostenbeitrages gemäß Punkt 3.5, sohin zur Leistung von EUR 126.667,-- (EURO einhundertsechsundzwanzigtausendsechshundertsiebenundsechzig) nach Wirksamwerden der Leistungspflichten und nach Vorschreibung durch die Wiener Schulen binnen vier Wochen auf das in der Vorschreibung genannte Konto der Stadt Wien. Die DWK verpflichtet sich zur Leistung von einem Drittel des gesamten Kostenbeitrages gemäß Punkt 3.5, sohin zur Leistung von EUR 63.333,-- (EURO dreiundsechzigtausenddreihundertdreunddreißig) binnen vier Wochen nach einseitiger Unterfertigung des Vertrages durch die Projektwerberinnen und dessen Übermittlung an die Stadt Wien auf das bekannt gegebene Konto der Stadt Wien.
 - 4.3.3. Schenkung Epk:

Die Projektwerberinnen haben dafür Sorge zu tragen, dass die unentgeltliche Übertragung der Grundflächen gem. Punkt 3.3 an die Stadt Wien innerhalb angemessener Frist nach

Aufforderung durch die Wiener Stadtgärten, spätestens ein halbes Jahr nach Baubeginn, erfolgt.

Die Kosten für die Erstellung der für die Übertragung der vorerwähnten Grundflächen an die Stadt Wien erforderlichen Urkunden, insbesondere für die Erstellung und Genehmigung der Teilungspläne, Verträge etc. sowie die anfallenden Gebühren und sonstigen Abgaben tragen die Projektwerberinnen.

4.3.4. Kostenbeitrag EpK, Erich-Sokol-Gasse:

NH verpflichtet sich zur Leistung von zwei Dritteln des gesamten Kostenbeitrages gemäß Punkt 3.4, sohin zur Leistung von EUR 548.800,-- (EURO fünfhundertachtundvierzigtausendachthundert), nach Vorschreibung durch die Wiener Stadtgärten binnen vier Wochen auf das in der Vorschreibung genannte Konto der Stadt Wien. Die DWK verpflichtet sich zur Leistung von einem Drittel des gesamten Kostenbeitrages gemäß Punkt 3.4, sohin zur Leistung von EUR 274.400,-- (EURO zweihundertvierundsiebzigtausendvierhundert), binnen vier Wochen nach einseitiger Unterfertigung des Vertrages durch die Projektwerberinnen und dessen Übermittlung an die Stadt Wien auf das bekannt gegebene Konto der Stadt Wien. 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.

- 4.4.** Die Projektwerberinnen verpflichten sich dazu, alles wirtschaftlich Zumutbare zu unternehmen, um sämtliche für die Realisierung des Projekts erforderlichen behördlichen Bewilligungen ohne unnötigen Aufschub zu erlangen.

5. Sicherstellung der vertraglichen Verpflichtungen (Erfüllungsgarantien, Verzugszinsen)

Zur Sicherstellung sämtlicher die Projektwerberinnen oder deren Rechtsnachfolger aus diesem Vertrag treffenden Verpflichtungen, ausgenommen die die DWK gemäß Punkt 3.4 und 3.5 treffenden Verpflichtungen (Leistung jeweils eines Drittels des jeweiligen Kostenbeitrages), verpflichtet sich die NH mit einseitiger Unterfertigung dieses Vertrages und Übermittlung an die Stadt Wien zur Beibringung einer abstrakten Erfüllungsgarantie in der Höhe von EUR 702.134,-- (EURO siebenhundertundzweitausendeinhundertvierunddreißig) gemäß den Anforderungen der nachstehenden Punkte. DWK verpflichtet sich mit einseitiger Unterfertigung dieses Vertrages und Übermittlung an die Stadt Wien zur Beibringung einer abstrakten Erfüllungsgarantie in der Höhe von EUR 13.333,-- (EURO dreizehntausenddreihundertdreunddreißig) gemäß den Anforderungen der nachstehenden Punkte.

- 5.1.** Die Erfüllungsgarantien werden jeweils als Bankgarantie eines großen im EWR ansässigen Kreditinstitutes erstklassiger Bonität begeben (Rating BBB+ oder vergleichbares Rating). Die Abwicklungssprache muss stets Deutsch sein.
- 5.2.** Die Erfüllungsgarantien haben folgende Mindestanforderungen zu erfüllen und dem Muster gemäß Anlage ./4 zu entsprechen:

5.2.1. Die Garantiebeträge der beiden Erfüllungsgarantien haben gemeinsam auf insgesamt mindestens EUR 715.467,-- (EURO siebenhundertfünfzehntausendvierhundertsiebenundsechzig) zu lauten.

5.2.2. Die Gültigkeit der Erfüllungsgarantien muss bis zur vollständigen Erfüllung der die Projektwerberinnen nach diesem Vertrag treffenden Leistungspflichten gegeben sein. Droht eine 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. Unter Einhaltung der Anforderungen an die Erfüllungsgarantie nach diesem Vertrag ist die NH bzw. die DWK zum Austausch der gelegten Erfüllungsgarantie berechtigt, wobei die Rückstellung der bisherigen Erfüllungsgarantie durch die Stadt Wien Zug um Zug gegen Vorlage der neuen Erfüllungsgarantie zu erfolgen hat.

5.2.3. Die Erfüllungsgarantien haben 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 Gerichts Zuständigkeit Wien und der inländischen Gerichts- und Vollstreckbarkeit unterliegen.

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

5.4. Mit vollständiger Erfüllung der die Projektwerberinnen nach diesem Vertrag treffenden Leistungspflichten ist die Erfüllungsgarantie – sofern sie nicht oder nur zum Teil in Anspruch genommen wurde – der NH bzw. der DWK zurückzustellen.

5.5. Geraten die Projektwerberinnen mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungsverpflichtung des Kostenbeitrages für die Schulerweiterung oder des Kostenbeitrages für den Park und die Erich-Sokol-Straße in Verzug, so werden verschuldensunabhängige Verzugszinsen in Höhe von 9,2% p.a. über dem Basiszinssatz sowie allenfalls verschuldensunabhängige den Ersatz sämtlicher Kosten einer von der Stadt Wien zu bewirkenden Zwischenfinanzierung vereinbart.

6. Rücktrittsrecht der Projektwerberinnen

6.1. Werden die Planungsakte der Stadt Wien, die Voraussetzung für die Umsetzung des Projekts auf den Liegenschaften der Projektwerberinnen sind, nicht bis längstens sechs Monate ab Vertragsunterfertigung formal kundgemacht, können die Projektwerberinnen ausschließlich gemeinsam ohne Setzung einer Nachfrist von diesem Vertrag mittels eingeschriebenen Briefes zurücktreten.

6.2. Mit erfolgtem Rücktritt tritt dieser Vertrag in allen Punkten außer Kraft. Diesfalls haften die Vertragsparteien nicht für Ansprüche aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag. Bereits bezahlte Beträge bzw. übergebene Bankgarantien sind unverzüglich zurück zu überweisen bzw. zurück zu stellen.

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 entsprechende Baueinreichungen 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

- 8.1.** Sämtliche Erklärungen und Mitteilungen gemäß diesem Vertrag sind schriftlich durch einen hierzu berechtigten Vertreter der jeweiligen Vertragspartei abzugeben und an den Empfänger persönlich gegen Empfangsbestätigung zu übergeben oder durch eingeschriebenen Brief, durch Kurierdienst mit Empfangsbestätigung, durch Telefax mit Sendebestätigung oder per E-Mail mit rückbestätigtem Empfang zu senden. Sollte ein namhaft gemachter Vertreter diese Funktion – aus welchem Grund auch immer – nicht mehr ausüben, so ist dieser Umstand unverzüglich schriftlich und nachweislich anzugeben und ein neuer Vertreter namhaft zu machen. Die Erklärungen und Mitteilungen sind an die unten angegebene Adresse oder an eine Adresse zu senden, die unter Einhaltung dieser Regelung unter Bezugnahme auf diese Vertragsbestimmung bekannt gegeben wurde:

Für die Stadt Wien:

Magistratsdirektion - Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK

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

post@md-bd.wien.gv.at

(nachrichtlich an Frau Dr. ⁱⁿ Daniela Strassl, daniela.strassl@wien.gv.at)

Für die “Neue Heimat“ Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, GmbH:

“Neue Heimat“ Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, GmbH

2700 Wiener Neustadt, Heizergasse 1,

z.H. Dipl. Ing. Andreas Dominko, E-Mail: andreas.dominko@nhg.at und

Für die DWK Gamma Entwicklungs- und ErrichtungsgmbH:

DWK Gamma Entwicklungs- und ErrichtungsgmbH,

1010 Wien, Hohenstaufengasse 6

z.H. Dipl. Ing. Roland Pichler, E-Mail: roland.pichler@wohnkompanie.at

- 8.2.** 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.

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

8.4. Der Empfang von Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag durch die Rechtsvertretung der Vertragsparteien begründet oder ersetzt nicht den Zugang der Mitteilungen an die Vertragsparteien selbst. Für den Zugang einer Mitteilung bei einer Vertragspartei ist es unerheblich, ob die Mitteilung dem Berater dieser Vertragspartei nachrichtlich zugegangen ist; dies gilt unabhängig davon, ob dieser Vertrag den Zugang vorsieht.

9. 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.

10. Gerichtsstand

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. Jede Vertragspartei trägt ihre eigenen Kosten aus und im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung sowie Erfüllung und Durchsetzung dieses Vertrages, wie insbesondere Kosten der rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Beratung, selbst. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages samt den Kosten der Herstellung der Vertragsausfertigungen samt Beilagen in vereinbarter Anzahl werden durch die Projektwerberinnen getragen.

11.2. 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, sowie Kosten für eventuell erforderliche Vermessungen und Erstellung von Teilungsplänen werden von den Projektwerberinnen getragen.

12. 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 bzw. 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. Haftung und Rechtsnachfolge

- 13.1.** 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.
- 13.2.** Mehrere Rechtsnachfolger haften solidarisch.
- 13.3.** 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.

14. Schlussbestimmungen

- 14.1.** Erfüllungsort für diesen Vertrag ist Wien.
- 14.2.** Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags 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.
- 14.3.** Abgesehen von der Überbindung von Pflichten aus diesem Vertrag gemäß Punkt 13 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.
- 14.4.** 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.
- 14.5.** 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 Vertrags. Allfällig frühere in diesem Zusammenhang getroffene Absprachen und Vereinbarungen der Vertragsparteien, mögen diese schriftlich oder mündlich zustande gekommen sein, treten mit Vertragsunterfertigung außer Kraft.

15. Abschluss dieses Vertrages und Ausfertigungen

- 15.1.** 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.

15.2. Dieser Vertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet, von welchen jede Vertragspartei eine erhält.

16. Anlagen

- ./1: skizzenhafte Darstellung der Projektfläche und der Epk-Flächen
- ./2: Qualitätenbeschreibung-Kurzfassung
- ./3: Muster Schenkungsvertrag
- ./4: Muster Erfüllungsgarantie

Wien, am 9.4.20

Horst Jones
"Neue Heimat"
Gesellschaft für Wohnungsbau und Wohnhaltung
Zweckverbandsgesellschaft Wien
1170 Wien, Herrengasse 1
NH

Wien, am 8.4.2020

DWK

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

Wien, am 10.7.2020

Wolfgang
Stadt Wien (MA 42)

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 56
Schulen
Mollardgasse 87
1060 Wien

Wien, am 15.7.2020

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

Wien, am 24.6.2020

Stadt Wien (MA 69)

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 Erlag 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.

MA 69 –

Schenkungsvertrag

welcher zwischen der "Neue Heimat" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft (FN 107405z) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Heizergasse 1, 2700 Wiener Neustadt und der DWK Gamma Entwicklungs- und ErrichtungsgmbH (FN 478943d), mit dem Sitz in Wien und der Adresse Hohenstaufengasse 6/4. Stock, 1010 Wien, im Folgenden kurz „Geschenkgeberinnen“ genannt, einerseits und der Stadt Wien, Rathaus, 1082 Wien, andererseits abgeschlossen wird, wie folgt:

1. Die Geschenkgeberinnen übertragen nach grundbürgerlicher Durchführung des Teilungsplanes vom #, GZ. #, eine Teilfläche des Grundstückes Nr. #, inneliegend der Liegenschaft EZ #, eine Teilfläche des Grundstückes Nr. #, inneliegend der Liegenschaft EZ #, sowie eine Teilfläche des Grundstückes Nr. #, inneliegend der Liegenschaft EZ #, jeweils des Grundbuchs der KG 01105 Oberlaa Stadt, unentgeltlich in das Eigentum der Stadt Wien und diese übernimmt diese Flächen unentgeltlich in ihr Eigentum.
2. Der Vertragsgegenstand wird an einem noch einvernehmlich festzusetzenden Stichtag von den Geschenkgeberinnen der Stadt Wien übergeben und von der Stadt Wien übernommen. Der Vertragsgegenstand wird von den Geschenkgeberinnen bestandrechts- und lastenfrei übergeben und von der Stadt Wien übernommen.

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

3. Die Geschenkgeberinnen leisten keine Gewähr für einen besonderen im Vertrag nicht bedungenen Zustand.

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

Anlage .1

