

## VERTRAG

gemäß § 1a der Bauordnung für Wien

**über die Umsetzung von Planungszielen und die Leistung eines Kostenbeitrages  
für Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben  
„Powolnygasse 4/Donaustadtstraße 35“**

abgeschlossen zwischen einerseits

**Herrn Amner Kalantarow**

sowie

**Frau Margarita Kalantarow**

und andererseits der

**Stadt Wien**

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The first signature is on the left and the second is on the right, both appearing to be cursive.


## 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) idgF.
Planungsakte der Stadt Wien	sind die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der Stadt Wien, ohne die das Projekt nicht verwirklicht werden kann.
Projekt	ist das Bauvorhaben „Powolnygasse 4/Donaustadtstraße 35“, das insbesondere die unter Punkt 2.2 näher beschriebene Neunutzung der Projektfläche umfasst.
Projektfläche	<p>ist jene Fläche, auf der das Projekt umgesetzt werden soll. Derzeit ist das Grundstück mit der Grundstücksnummer 549/14, EZ 363, das Grundstück mit der Grundstücksnummer 556/1, EZ 1078, und das Grundstück mit der Grundstücksnummer 549/1, EZ 363, alle KG 01665 Stadlau.</p> <p>Im Falle nachträglicher Grundstücksveränderung an der Projektfläche bezieht sich diese auch auf die geänderten Grundstücksflächen.</p>
Projektwerber	bezeichnet Herrn Amner Kalantarow, geb. am 25.1.1955 und Frau Margarita Kalantarow, geb. am 22.11.1954, gemeinsam.



Rechtsnachfolger	sind sowohl Gesamtrechtsnachfolger wie auch Einzelrechtsnachfolger; 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 Umsetzung von Planungszielen und die Leistung eines Kostenbeitrages für Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt samt Anlagen, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden.
Vertragspartner	sind die Projektwerber 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 Projektwerber – die Genehmigung des Abschlusses dieses Vertrages durch die für dieses Rechtsgeschäft zuständigen Gremien der Stadt Wien sowie die Unterfertigung durch die Stadt Wien.
WWFSG	ist das Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989).



## 2. Präambel

- 2.1. Die Projektwerber sind Eigentümer der Projektfläche.
- 2.2. Unter dem Projekttitel „Powolnygasse 4/Donaustadtstraße 35“ ist eine Neunutzung der Projektfläche beabsichtigt. Vorgesehen ist die Errichtung von Wohnungen und Gewerbeflächen, wodurch eine innovative Stadtentwicklung unter Einhaltung vordefinierter, mit der Stadt Wien abgestimmter Qualitäten und Planungsziele verwirklicht werden soll. Zu diesem Zweck sind auch Änderungen der Flächenwidmung der Projektfläche erforderlich.
- 2.3. Gemäß § 1a BO für Wien ist die Stadt Wien als Trägerin von Privatrechten berechtigt, zur Unterstützung der in § 1 Abs. 2 BO für Wien genannten Planungsziele, insbesondere zur Vorsorge ausreichender Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen 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 Projektwerbern übernommenen Verpflichtungen erfüllt werden.
- 2.4. In der Absicht, die geplanten Infrastrukturmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen bestmöglich für alle Seiten zu gestalten und Klarheit über die Kostentragung an der entstehenden, im Detail unter Punkt 4. spezifizierten Infrastruktur sicherzustellen und die diesbezüglichen Leistungsverpflichtungen zu regeln, wird zwischen den Projektwerbern und der Stadt Wien der vorliegende Vertrag über die Umsetzung von Planungszielen und die Leistung eines Kostenbeitrages für Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt geschlossen.
- 2.5. Die Projektwerber werden sämtliche zumutbaren wirtschaftlich und technisch vertretbaren Maßnahmen ergreifen, um sicherzustellen, dass hinsichtlich der von ihnen selbst zu errichtenden Maßnahmen alle für deren Errichtung erforderlichen Genehmigungen innerhalb der in diesem Vertrag vorgesehenen Fristen erlangt sowie die Maßnahmen innerhalb der in diesem Vertrag vorgesehenen Fristen errichtet werden.



- 2.6. Dies vorausgeschickt vereinbaren die Vertragsparteien Nachstehendes:

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

Vertragsgegenstand ist die Sicherstellung und Umsetzung der in Punkt 4. genannten Maßnahmen samt Leistung eines Kostenbeitrages zu Infrastrukturmaßnahmen zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzbarkeit der Projektfläche und des die Projektfläche umgebenden öffentlichen Raumes.

### **4. Infrastruktur- und sonstige Maßnahmen**

#### **4.1. Technische Infrastruktur (Kostenbeitrag):**

- 4.1.1. Die Projektwerber werden einen Kostenbeitrag von Euro 729.600,-- (dieser Höchstbetrag versteht sich inklusive aller Abgaben und Gebühren, inklusive allfälliger USt.) für die Errichtung einer Radverkehrsanlage entlang der Donaustadtstraße zwischen Lessiakgasse und Rosenhaingasse (inklusive Anpassung Straßenquerschnitt, Ausgestaltung Straßenbegleitgrün, öffentliche Beleuchtung und Anpassung Ampelanlage Lange Allee/Donaustadtstraße) leisten.

- 4.1.2. Die Beauftragung der entsprechenden Bau-, Dienst- und Lieferleistungen erfolgt im Auftrag der Stadt Wien, jedoch auf Rechnung der Projektwerber. Die Bauaufsicht, die formale Übernahme der Bauleistungen ebenso wie die Gewährleistungsverfolgung bzw. Koordination der Mängelbehebung erfolgt daher ausschließlich durch die Fachdienststellen der Stadt Wien.

#### **4.2. Qualitäten, Qualitätssicherungsgremium:**

Die Projektwerber verpflichten sich zur Gewährleistung eines Qualitätssicherungsprozesses gemäß Anlage ./1. Die Qualitätssicherung soll durch ein geeignetes Gremium gewährleistet werden, dessen Zusammensetzung im Qualitätssicherungsprozess gemäß Anlage ./1 festgelegt wird. Die Kosten, die im Zusammenhang mit diesem Gremium anfallen, werden – ausgenommen der Personalkosten der Mitglieder des Bezirks und Magistrats – durch die Projektwerber getragen.

#### 4.3. Leistbares Wohnen:

Die Projektwerber verpflichten sich dazu, 8.150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche als leistbares Wohnen anzubieten. Im Hinblick auf die Definition der Wohnnutzfläche gelten die Bestimmungen des WWFSG. Einzelheiten zu den Konditionen des leistbaren Wohnens ergeben sich aus Anlage ./2.

#### 5. Wirksamwerden der Leistungspflichten

Dieser Vertrag tritt mit Vertragsunterfertigung in Kraft. Die Leistungspflichten der Projektwerber gemäß Punkt 4. werden mit Kundmachung der Planungsakte der Stadt Wien wirksam.

#### 6. Fristen zur Erfüllung der Leistungspflichten

- 6.1. Der von den Projektwerbern zu tragende Kostenbeitrag gemäß Punkt 4.1 wird bis zur maximalen Höhe von EUR 729.600,-- (dieser Höchstbetrag versteht sich inklusive aller Abgaben und Gebühren, inklusive allfälliger USt.) nach den tatsächlich anfallenden Herstellungskosten von den Auftragnehmern direkt an die Projektwerber verrechnet. Dazu werden die Rechnungen der ausführenden Firmen von der jeweils zuständigen Fachdienststelle (zB. MA 28, MA 33, MA 42) geprüft und von der Stadt Wien an die Projektwerber zur Anweisung übermittelt. Die Zahlungsfrist beträgt jeweils 30 Tage netto ohne Abzüge nach ordnungsgemäßigem Eingang einer geprüften Rechnung bei den Projektwerbern.

Die Pflicht zur Leistung des Kostenbeitrages erlischt jedenfalls drei Jahre nach dem Zeitpunkt, zu dem die letzte (von allenfalls mehreren) Baufertigstellungsanzeigen im gesamten Projekt bei der MA 37 eingebracht und die Stadt Wien (MA 28) davon nachweislich schriftlich in Kenntnis gesetzt wurde.

Jegliche im Zusammenhang mit den Verpflichtungen gemäß Punkt 4.1 stehenden Kosten trägt nach Ablauf dieser Frist (diese beginnt erst nach ordnungsgemäßer Verständigung der Stadt Wien, MA 28, von dem fristauslösenden Ereignis zu laufen) die Stadt Wien selbst. Diese Frist verlängert sich aber für den Fall, dass im Zuge der Maßnahmen gemäß Punkt 4.1. in den zugrundeliegenden Verfahren (zB. Vergabe- oder Bauverfahren) Rechtsmittel erhoben werden entsprechend um die Dauer solcher Rechtsmittelverfahren samt allfälliger Verfahrenswiederholungen bei

Behörden oder um die Dauer eines Verfahrens vor dem Verwaltungsgerichtshof oder dem Verfassungsgerichtshof.

- 6.2. Die Projektwerber verpflichten sich zur Einrichtung des Qualitätssicherungsgremiums gemäß Punkt 4.2. binnen sechs Monaten ab Vertragsunterfertigung.
- 6.3. Die Projektwerber verpflichten sich dazu, das leistbare Wohnen entsprechend den in Anlage ./2 beschriebenen Maßgaben anzubieten.

## **7. Sicherstellung der vertraglichen Verpflichtungen**

- 7.1. Zur Sicherstellung der die Projektwerber oder deren Rechtsnachfolger gemäß Punkt 4.1. im Zusammenhang mit Punkt 6.1 treffenden Verpflichtungen übergeben die Projektwerber mit einseitiger Unterfertigung dieses Vertrages und Übermittlung an die Stadt Wien (Punkt 18.1.) eine oder mehrere abstrakte Erfüllungsgarantien gemäß den Anforderungen der nachstehenden Punkte 7.2. bis 7.5.
- 7.2. Die Erfüllungsgarantien werden jeweils als Bankgarantie eines großen im EWR ansässigen Kreditinstitutes erstklassiger Bonität (Rating BBB+ oder vergleichbares Rating) begeben. Die Abwicklungssprache muss stets Deutsch sein.
- 7.3. Die Erfüllungsgarantien haben folgende Mindestanforderungen zu erfüllen und dem Muster gemäß Anlage ./3 zu entsprechen:
  - 7.3.1. Der Garantiebetrags hat auf insgesamt mindestens EUR 729.600,-- zu lauten. Dieser Gesamtgarantiebetrags kann auch durch mehrere Garantien beigebracht werden.
  - 7.3.2. Die Gültigkeit der jeweiligen Erfüllungsgarantie muss bis zur vollständigen Erfüllung der die Projektwerber gemäß 4.1. treffenden Leistungspflichten gegeben sein. Droht die jeweilige 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 Bankgarantie nach diesem Vertrag sind die Projektwerber zum Austausch der gelegten Bankgarantien berechtigt, wobei die Rückstellung der bisherigen Bankgarantie durch die Stadt Wien Zug um Zug gegen Vorlage der neuen Bankgarantien zu erfolgen hat.



- 7.3.3. Jede 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 Garantieabruf 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.
- 7.4. Die Stadt Wien ist berechtigt, die jeweilige Erfüllungsgarantie für alle Ansprüche gegenüber den Projektwerbern aus diesem Vertrag unter Mahnung und Gewährung einer vierwöchigen Nachfrist in Anspruch zu nehmen.
- 7.5. Mit vollständiger Erfüllung der die Projektwerber nach diesem Vertrag treffenden Leistungspflichten sind die Erfüllungsgarantien – sofern sie nicht oder nur zum Teil in Anspruch genommen wurden – den Projektwerbern zurückzustellen.

## **8. Vertragsstrafen**

- 8.1. Geraten die Projektwerber mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungspflichten gemäß Punkt 4.1. bis 4.3. iVm Punkt 6.1. bis 6.3. in Verzug, sind die Projektwerber zur Leistung einer verschuldensunabhängigen, nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden Vertragsstrafe verpflichtet. Diese beträgt für den Verzug je Leistungspflicht je angefangener Woche EUR 2.000,-- inklusive allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe. Die Vertragsstrafen sind in Summe mit höchstens EUR 300.000,-- inklusive allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe beschränkt. Eine Vertragsstrafe ist der Stadt Wien binnen vier Wochen nach Einlangen einer entsprechenden schriftlichen Aufforderung unter Darlegung des zu Grunde liegenden Anspruches zu bezahlen.
- 8.2. Der Nachweis eines Schadens ist zur Geltendmachung der Vertragsstrafe nicht erforderlich. Die Vertragsstrafe stellt ferner lediglich einen Mindestersatz dar und besteht zusätzlich zum Erfüllungsanspruch der Stadt Wien. Ein über die Vertragsstrafe hinausgehender Schaden ist von den Projektwerbern nach den gesetzlichen Voraussetzungen zu ersetzen.
- 8.3. Für den Fall, dass die Projektwerber nachweisen können, dass sie oder ihre Erfüllungsgehilfen den Verzug nicht verschuldet haben, ist die Vertragsstrafe für die

betreffende Maßnahme mit höchstens vier Wochen beschränkt.

- 8.4. 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 dieses Punktes 8.1. bis 8.3. nicht zur Anwendung.

## **9. Rücktrittsrecht der Projektwerber**

- 9.1. Werden die Planungsakte der Stadt Wien, die Voraussetzung für die Umsetzung des Projekts auf der Projektfläche sind, nicht bis längstens sechs Monate ab Vertragsunterfertigung kundgemacht, so sind die Projektwerber berechtigt, ohne Nachfrist von diesem Vertrag mittels eingeschriebenen Briefs zurückzutreten.
- 9.2. Mit erfolgtem Rücktritt tritt dieser Vertrag in allen Punkten außer Kraft. Allenfalls bereits bezahlte Beträge sind diesfalls unverzüglich zurückzuzahlen bzw. übergebene Bankgarantien sind diesfalls unverzüglich zurückzustellen.

## **10. 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 Projektwerber 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 31.12.2030 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 Projektwerber 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.



## **11. Mitteilungen**

- 11.1. Sämtliche Erklärungen und Mitteilungen gemäß diesem Vertrag sind schriftlich durch einen hierzu berechtigten Vertreter der jeweiligen Vertragspartner abzugeben und an den Empfänger persönlich zu übergeben oder durch eingeschriebenen Brief, durch Kurierdienst mit Empfangsbestätigung, durch Telefax mit Sendebestätigung oder per E-Mail 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, Tür 201  
E-Mail: [post@md-bd.wien.gv.at](mailto:post@md-bd.wien.gv.at)  
und in Kopie an [daniela.strassl@wien.gv.at](mailto:daniela.strassl@wien.gv.at)

### **Für Herrn Amner Kalantarow und Frau Margarita Kalantarow**

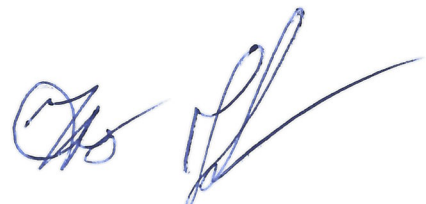
Herr Amner Kalantarow  
Powolnygasse 4  
1220 Wien  
E-Mail: [amner1010@gmail.com](mailto:amner1010@gmail.com)

Mit einer Kopie an:

Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte GmbH  
z.H. Dr. Michael Hecht  
1010 Wien, Schottenring 12  
Fax: +43 (1) 537 70 70  
E-Mail: [michael.hecht@fwf.at](mailto:michael.hecht@fwf.at)

- 11.2. 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 Werktage, im Ausland fünf Werktage, 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.

11.3. Fällt dieser Zeitpunkt gemäß Punkt 11.2. auf einen Tag, der beim Empfänger kein Werktag ist, so gilt der nächstfolgende Werktag als Zugangszeitpunkt.

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

## **12. 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.

## **13. 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.

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

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

14.2. 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 die Erstellung von Teilungsplänen werden von den Projektwer-

bern getragen.

- 14.3. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages (das sind die Kosten der Herstellung der Vertragsausfertigungen samt Anlagen in vereinbarter Anzahl) tragen die Projektwerber.

**15. 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.

**16. Rechtsnachfolge**

- 16.1. Die Projektwerber verpflichten sich, die sie aus diesem Vertrag treffenden Pflichten vollinhaltlich auf allfällige Rechtsnachfolger (§ 1a Abs. 5 BO für Wien) zu überbinden und dafür Sorge zu tragen, dass sich Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Wien zur vollumfänglichen Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrags und zur weiteren Überbindung der Pflichten aus diesem Vertrag auf weitere Rechtsnachfolger verpflichten, und halten die Stadt Wien diesbezüglich schad- und klaglos. Dies gilt nicht für allfällige Wohnungseigentumswerber oder Wohnungseigentümer an den im Projekt zu errichtenden Wohnungen als Rechtsnachfolger der Projektwerber, sofern solche Rechtsnachfolger nicht mehr als fünf Wohnungen im Eigentum erwerben. Rechtsnachfolger, die mehr als fünf Wohnungen im Eigentum erwerben, haften für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag im vollen Umfang.
- 16.2. Mehrere Rechtsnachfolger haften solidarisch.
- 16.3. Ungeachtet einer Übertragung auf einen Rechtsnachfolger haften die übertragenden Projektwerber für die Erfüllung der sie treffenden Pflichten aus diesem Vertrag weiterhin solidarisch mit solchen Rechtsnachfolgern fort und halten die Stadt Wien aus einer allfälligen Rechtsnachfolge schad- und klaglos.



## **17. Schlussbestimmungen**

- 17.1. Erfüllungsort für diesen Vertrag ist Wien.
- 17.2. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von sämtlichen Vertragspartnern zu unterfertigen ist, sofern nicht eine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieser Schriftformklausel.
- 17.3. Abgesehen von der Überbindung von Pflichten aus diesem Vertrag gemäß Punkt 16. gelten sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ausschließlich für die Vertragspartner dieses Vertrags. Dritte können keine Rechte aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag geltend machen.
- 17.4. Die Nichtausübung oder die nicht sofortige oder nicht gänzliche Ausübung eines Rechtes gemäß diesem Vertrag durch einen Vertragspartner hat nicht zur Folge, dass dieses Recht später nicht mehr ausgeübt werden kann. Daraus folgt jedoch keine Verlängerung gesetzlicher oder vertraglicher Fristen. Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gilt ein Verzicht auf ein Recht nach diesem Vertrag nur für diesen einen Fall und Zweck.
- 17.5. Dieser Vertrag und alle Urkunden, auf die in diesem Vertrag Bezug genommen wird, enthalten abschließend alle Vereinbarungen der Vertragspartner in Bezug auf den Gegenstand dieses Vertrags. Allfällig frühere in diesem Zusammenhang getroffene Absprachen und Vereinbarungen der Vertragspartner, mögen diese schriftlich oder mündlich zustande gekommen sein, treten mit Vertragsunterfertigung außer Kraft.

## **18. Abschluss dieses Vertrages und Ausfertigungen**

- 18.1. Festgehalten wird, dass dieser Vertrag zunächst von den Projektwerbern unterfertigt wird. Mit dieser Unterfertigung durch die Projektwerber und anschließenden Übermittlung des Vertrages an die Stadt Wien bleiben die Projektwerber mit dem solcher Art erfolgenden Anbot auf Abschluss des Vertrages der Stadt Wien sechs Monate im Wort.
- 18.2. Dieser Vertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet, von welchen jeder Vertrags-

partner eine erhält.

## 19. Anlagen

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

Qualitätssicherungsprozess.....Anlage ./1  
Konditionen leistbares Wohnen.....Anlage ./2  
Muster Erfüllungsgarantie.....Anlage ./3

Wien, am 20.4.20.....

  
.....  
Amner Kalantarow

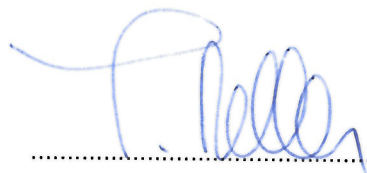
Wien, am 20.4.20.....

  
.....  
Margarita Kalantarow

Wien, am 27.2020.....  
Stadt Wien (MA 21B)

  
.....

Wien, am 25.06.2020.....  
Stadt Wien (MA 28)

  
.....



**1220 Wien, Donaustadtstraße 35 und 37, Powolnygasse 4  
STADTENTWICKLUNGSVORHABEN NÖRDLICH UND SÜDLICH DER  
VIKTOR-KAPLAN-STRASSE**

## **QUALITÄTSSICHERUNGSPROZESS**

---

GrundeigentümerInnen:

**Donaustadtstraße 37 Projektentwicklungs GmbH**

Vorherige Eigentümerin

Rainer Kraftfahrzeughandel AG

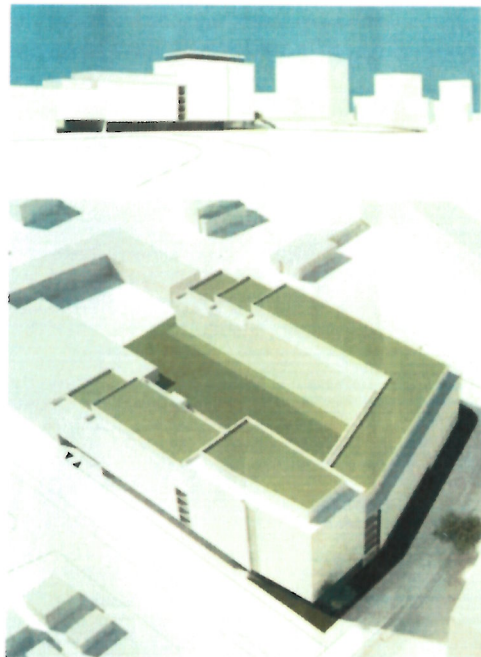
Donaustadtstraße 37, 1220 Wien

**Amner Kalantarow, Margarita Kalantarow**

Powolnygasse 4, 1220 Wien



© Bebauungsstudie Donaustadtstraße (Auszug)



© Projektstudie Powolnygasse (Auszug)

Für das Stadtentwicklungsvorhaben nördlich und südlich der Viktor-Kaplan-Straße wurden im Auftrag der GrundeigentümerInnen eine Bebauungsstudie und eine Projektstudie ausgearbeitet. Diese Entwicklungsgrundlagen enthalten Aussagen zu Stadtplanung, Architektur, Grün- und Freiraumplanung und Verkehrsplanung in unterschiedlicher Detaillösung. Auf Basis dieser Studien, ergänzt durch weitere aus Sicht der MA 21 B für das Stadtentwicklungsvorhaben relevante Schwerpunkte, wird ein Qualitätskatalog vorgelegt der sicherstellt, dass die Qualitäten in den Bereichen „Architektur und Städtebau“, „Erdgeschoßnutzungen“, „Freiraum“ und „Mobilität“ umgesetzt werden.

## QUALITÄTEN „ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU“

- **Bezug zur städtebaulichen Struktur** der Umgebung
- **Vermeidung eines Korridorcharakters** bzw. einer Barrierewirkung entlang der Donaustadtstraße
- Darstellung der **Querverbindungen in Ost-West-Richtung** (platzartige Quermöglichkeiten zwischen den Bauplätzen) und Bezug zum Straßenraum

## QUALITÄTEN „ERDGESCHOßNUTZUNGEN“

- Vorstellung eines Verwertungskonzeptes für **gewerbliche Nutzungen im Sockelgeschoß** (Geschäftsviertel) entlang der Donaustadtstraße
- **bauliche Konfiguration** und Konkretisierung
- NutzerInnensuche in Abstimmung mit der **Wirtschaftsagentur Wien**

## QUALITÄTEN „FREIRAUM“

- **bauplatzübergreifende Planung des Freiraums**
- **Gestaltung des Vorfeldes** entlang der Donaustadtstraße unter **Integration der Radverkehrsanlage**
- Anordnung und Gestaltung des **bauplatzübergreifenden Jugendspielplatzes** und der **Kleinkinderspielplätze**
- **hochwertige Ausgestaltung des über 1 ha großen Grün- und Freiraumes** nördlich und südlich des Schreinerweges in **Abstimmung mit der MA 42** unter **Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands** (Integration der Epk- und G-Flächen)

## QUALITÄTEN „MOBILITÄT“

- direkte **Anbindung an das umliegende Wegenetz** im Fuß- und Radverkehr und die Stationen des **Öffentlichen Verkehrs**
- **Radabstellanlagen in hoher Qualität und ausreichender Quantität** (auf Flächen der GrundstückseigentümerInnen) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen (gemäß der Broschüre „Radabstellanlagen bei Gebäuden / Empfehlungen und Informationen für BauträgerInnen und PlanerInnen“, MA 18, 2018) und **Bereitstellung zweier Radservice-Stationen**
- Berücksichtigung **alternativer Mobilitätsformen** (2 Carsharing-Stellplätze inklusive Ladeinfrastruktur sowie Betriebsunterstützung für mindestens 3 Jahre)
- **Mobilitätsberatung** für künftige BewohnerInnen

## ORGANISATION

Der **Qualitätsbeirat** (Gremium zur Sicherstellung der Qualitäten) setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

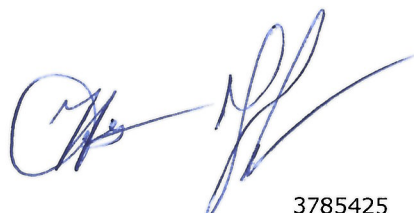
1. Vertreter oder Vertreterin für den 22. Bezirk (1 Person)
2. MA 21 B (1 Person)
3. Albert Wimmer ZT GmbH (Bebauungsstudie Donaustadtstraße, 1 Person)
4. ArchiMedia ZT GmbH (Projektstudie Powolnygasse, 1 Person)
5. DnD Landschaftsplanung ZT KG (Bebauungsstudie Donaustadtstraße, 1 Person)
6. ProjektwerberInnen Donaustadtstraße 37 (1 Person)
7. ProjektwerberInnen Powolnygasse 4 (1 Person)

Bei Behandlung des Themas „Erdgeschoßnutzungen“ wird die Wirtschaftsagentur Wien (1 Person) und bei Behandlung des Themas „Mobilität“ die UIV Urban Innovation Vienna GmbH (1 Person) zur Beratung herangezogen.

Der Qualitätsbeirat besteht aus 7 ständigen Mitgliedern. Ab einer 50%-igen Anwesenheit ist der Beirat vollkommen beschlussfähig. Es gilt das Prinzip der **Einstimmigkeit**.

**Anlage ./2****Powolnygasse 4/Donaustadtstraße 35****Für vermietete Wohnungen gemäß Punkt 4.3. des Vertrages gelten nachfolgende Bedingungen:**

- Es sind keine Eigenmittel durch die Mieter erforderlich.
- Es ist kein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag durch die Mieter erforderlich.
- Die Nettomiete ist mit € 7,50/m<sup>2</sup> beschränkt. Es erfolgt eine Indexierung auf Basis des Verbraucherpreisindex 2015; Preisbasis 12/2019.
- Die angeführte Verpflichtung zum Anbieten von leistbarem Wohnen gilt für eine Dauer von 10 Jahren ab dem Datum des Vorliegens der letzten Fertigstellungsanzeige im Rahmen des Projektes.
- Alle Mietverträge können befristet abgeschlossen werden. Die Projektwerber verpflichten sich, die ersten Mietverträge mit einer Befristung von zehn Jahren abzuschließen. Enden solche Mietverträge vorzeitig durch Kündigung, so ist die Beschränkung der Nettomiete mit € 7,50 pro Quadratmeter, indexiert mit dem Verbraucherpreisindex 2015, auch in den Folgemietverträgen, die innerhalb von zehn Jahren ab dem Datum des Vorliegens der letzten Fertigstellungsanzeige abgeschlossen werden, beizubehalten. Dies gilt auch dann, wenn solche Folgemietverträge erst nach den ursprünglichen 10 Jahren ab der letzten Fertigstellungsanzeige enden.
- Die Definition der Nutzflächen erfolgt gemäß WWFSG.
- Die Inanspruchnahme von Förderungsmitteln ist in diesem Modell nicht vorgesehen.



3785425



**Raiffeisen Landesbank  
Oberösterreich**

KOPIE

**EMS**

Stadt Wien  
Magistratsabteilung 28  
Straßenverwaltung und Straßenbau  
Lienfeldergasse 96  
1170 Wien

Unser Zeichen  
O/KS-A/lig  
Datum  
22. April 2020  
Bearbeiter/Durchwahl  
Fr. Gudrun Lindorfer/24585  
E-Mail  
garantie@rlbooe.at

**Erfüllungsgarantie Nr. 1-70.103.239**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir haben davon Kenntnis, dass zwischen Ihnen und unseren Kunden, **Amner Kalantarow, geb. 25.01.1955, Powolnygasse 4, 1220 Wien** und **Margarita Kalantarow, geb. 22.11.1954, Powolnygasse 4, 1220 Wien**, anlässlich Umsetzung von Planungszielen und die Leistung eines Kostenbeitrages für Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben "Powolnygasse 4/Donaustadtstraße 35", der Erlag einer Sicherheitsleistung vereinbart wurde.

Diese Sicherheitsleistung dient zur Besicherung aller Ansprüche Ihrerseits aus dem Vertrag und beträgt EUR 729.600,00.

Zur Besicherung aller Ansprüche Ihrerseits aus dem Vertrag verpflichten wir uns daher unwiderruflich, falls die Stadt Wien gegen Amner Kalantarow, geb. 25.01.1955, Powolnygasse 4, 1220 Wien und Margarita Kalantarow, geb. 22.11.1954, Powolnygasse 4, 1220 Wien, aufrechenbare Forderungen einschließlich aller Abgabeforderungen, aus welchem Rechtsverhältnis auch immer, erheben sollte, den uns namhaft gemachten Betrag, höchstens jedoch

**EUR 729.600,00**

**(in Worten: Euro siebenhundertneunundzwanzigtausendsechshundert),**

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 **31. Mai 2022**, sofern die an uns, Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, Europaplatz 1a, 4020 Linz, gerichtete schriftliche Zahlungsaufforderung nicht spätestens mit Ablauf dieses Tages bei uns einlangt.

Eine Inanspruchnahme mittels Telefax (+43 732 6596 9 24585) 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.

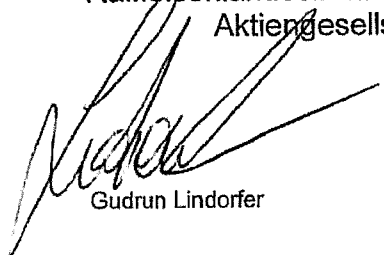
Für diese Garantie gilt österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungs- bzw. Kollisionsnormen, sofern diese auf ein anderes, als das österreichische Recht verweisen.

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.

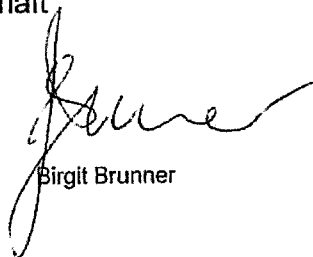
Diese Garantie tritt nur unter der Bedingung in Kraft, dass uns die beiliegende Abschrift des gegenständlichen Garantiebriefes vom Magistrat der Stadt Wien unterschrieben zurück gesendet wird.

Freundliche Grüße

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich  
Aktiengesellschaft



Gudrun Lindorfer



Birgit Brunner



**MUSTER EINES GARANTIEBRIEFES**  
**als Sicherstellung (Erfüllungsgarantie)**

An die  
Stadt Wien  
Magistratsabteilung \_\_\_\_

Ort und Datum  
\_\_\_\_\_

Wir haben davon Kenntnis, dass zwischen Ihnen und Frau / Herrn / der Firma  
..... anlässlich  
..... der Erlassung einer  
Sicherheitsleistung vereinbart wurde.

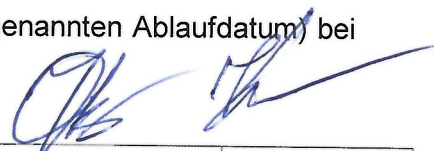
Diese Sicherheitsleistung dient zur Besicherung aller Ansprüche Ihrerseits aus dem Vertrag und  
beträgt EUR .....

Zur Besicherung aller Ansprüche Ihrerseits aus dem Vertrag verpflichten wir uns daher  
unwiderruflich, falls die Stadt Wien gegen Frau/ Herrn/ die Firma  
.....  
aufrechenbare Forderungen einschließlich aller Abgabeforderungen, aus welchem  
Rechtsverhältnis auch immer, erheben sollte, den uns namhaft gemachten Betrag, höchstens  
jedoch EUR ....., **ohne Prüfung des zugrunde liegenden  
Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung** binnen zehn  
Bankarbeitstagen nach Zustellung der Aufforderung auf die bekannt gegebene Kontenverbindung  
zu überweisen. In Ihrem Aufforderungsschreiben haben sie zu erklären, dass aus dem Vertrag der  
Garantiefall eingetreten ist.

Diese Garantie kann auch durch mehrere Teilabrufungen bis zum vorstehend garantierten Betrag  
abgerufen werden. Durch jede Inanspruchnahme reduziert sich unsere Haftung im Ausmaß des  
angeforderten Betrages.

Die Garantieverpflichtung erlischt am (DATUM), sofern die an uns, (GARANTIEGEBER),  
(ADRESSE), gerichtete schriftliche Zahlungsaufforderung nicht spätestens mit Ablauf dieses  
Tages bei uns einlangt.

Eine Inanspruchnahme mittels Telefax (FAXNUMMER) bis zum genannten Ablaufdatum wird zur  
Fristwahrung als ausreichend angesehen, sofern das Original der Inanspruchnahme binnen 7  
(sieben) Tagen ab Einlangen des Telefax (wenn auch erst nach dem genannten Ablaufdatum) bei  
uns einlangt.



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

