

# Vertrag

gemäß § 1a der Bauordnung für Wien

**über die Errichtung und Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen und sonstige Maßnahmen sowie über die Leistung eines Kostenbeitrages im Zusammenhang mit dem Projekt „Oberes Hausfeld“**

abgeschlossen zwischen der

**ARWAG Bauträger GmbH, der KALLCO Development GmbH & Co KG, der MISCHEK Bauträger Service GmbH, der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung** als Mitglieder des Konsortiums „Call-Hausfeld“

sowie der

**"Wiener Heim" Wohnbaugesellschaft m.b.H.  
Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H.  
SCHWARZATAL Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen-GmbH  
Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH  
ÖVW Bauträger GmbH  
Österreichisches Volkswohnungswerk, Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
"Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.  
"Neue Heimat" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
HAUSFELD Projektentwicklung GmbH  
Wüstenrot Oberes Hausfeld GmbH  
PFH Immobilien GmbH**

**BT drei Hausfeld GmbH  
BT vier Hausfeld GmbH**

:

einerseits

und der

**Stadt Wien**

andererseits

## Inhaltsverzeichnis

1.	Definitionen.....	4
2.	Präambel .....	11
3.	Vertragsgegenstand und Leistungspflichten .....	12
4.	Infrastrukturmaßnahmen, sonstige Maßnahmen, Kostenbeitrag .....	12
5.	Wirksamwerden der Leistungspflichten .....	24
6.	Fristen zur Erfüllung der Leistungspflichten .....	24
7.	Sicherstellung der vertraglichen Verpflichtungen .....	26
8.	Vertragsstrafen.....	28
9.	Rücktrittsrecht der Projektwerberinnen .....	30
10.	Ausschluss von Haftungen bei Rückwidmung .....	30
11.	Mitteilungen .....	31
12.	Anwendbares Recht.....	35
13.	Gerichtsstand .....	35
14.	Kosten, Steuern und Gebühren .....	35
15.	Salvatorische Klausel.....	35
16.	Rechtsnachfolge.....	36
17.	Schlussbestimmungen .....	36
18.	Abschluss dieses Vertrages und Ausfertigungen .....	37
19.	Anlagen .....	37

## 1. Definitionen

In diesem Vertrag haben die folgenden Begriffe die nachstehende Bedeutung:

ARWAG	ist die ARWAG Bauträger GmbH (FN 40243 g) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Würtzlerstraße 15, 1030 Wien.
BO für Wien	ist das Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) in der jeweils geltenden Fassung.
BT drei Hausf.	ist die BT drei Hausfeld GmbH (FN 474191 s) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Florianigasse 24/3, 1080 Wien.
BT vier Hausf.	ist die BT vier Hausfeld GmbH (FN 474192 t) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Florianigasse 24/3, 1080 Wien.
Heimstätte	ist die Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H. (FN 84481 m) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Emil-Kralik-Gasse 3, 1050 Wien.
HAUSFELD PE	ist die HAUSFELD Projektentwicklung GmbH (FN 400548 t) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Sissy-Löwinger-Weg 7, 1100 Wien.
Heimbau	ist die "Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 97431 g) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Tan-



nengasse 20, 1150 Wien.

KALLCO

ist die KALLCO Development GmbH & Co KG (FN 480310 p) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Sissy-Löwinger-Weg 7, 1100 Wien.

Konsortium

sind die Mitglieder ARWAG, KALLCO, MISCHEK und WBV-GPA des Konsortiums "Call-Hausfeld", mit welchem der Optionsvertrag abgeschlossen wurde, bzw. die Konzerngesellschaften der Vorgenannten, die die Option ausüben.

Leistungsgegenstand

umfasst die Infrastrukturmaßnahmen, sonstigen Maßnahmen und den Kostenbeitrag der Projektwerberinnen gemeinsam (vgl Punkt 3. und 4.).

MIGRA

ist die MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H. (FN 91878 s) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Würtzlerstraße 15, 1030 Wien.

MISCHEK

ist die MISCHEK Bauträger Service GmbH (FN 106963 z) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Donau-City-Straße 1, 1220 Wien.

Neue Heimat

ist die "Neue Heimat" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung (FN 107405 z) mit dem Sitz in Wiener Neustadt und der Adresse Heizergasse 1, 2700 Wiener Neustadt.

Optionsvertrag

ist der Optionsvertrag vom 10.2.2015, mit dem die Stadt Wien als Optionsge-

:	berin dem Konsortium "Call-Hausfeld" als Optionsnehmerin die Option einräumt, die im Optionsvertrag genannten Grundstücksflächen zu bestimmten Bedingungen zu erwerben, um das Projekt "Oberes Hausfeld" zu entwickeln.
ÖSW	ist die Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH (FN 332740 z) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Feldgasse 6-8, 1080 Wien.
ÖVW	ist die Österreichisches Volkswohnungswerk, Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung (FN 84296 s) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Bruno-Marek-Allee 23, 1020 Wien.
ÖVW Bauträger	ist die ÖVW Bauträger GmbH (FN 38240 k) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Bruno-Marek-Allee 23, 1020 Wien.
PFH IMMO	ist die PFH Immobilien GmbH (FN 456738 z) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Florianigasse 24/Top 2, 1080 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 „Oberes Hausfeld“, das insbesondere die unter Punkt 2.2 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 390 mit dem GSt 552, EZ 542 mit dem GSt 549/1, EZ 543 mit dem GSt 549/2, EZ 2929 mit dem GSt 548/2, EZ 403 mit dem GSt 545/1, EZ 2063 mit dem GSt 560/5, EZ 604 mit dem GSt 548/3, EZ 538 mit dem GSt 548/1 und 548/9, EZ 424 mit dem GSt 553/1, EZ 2918 mit dem GSt 544/1 und 544/5, EZ 220 mit dem GSt 548/4 und 548/5, EZ 4255 mit dem GSt 560/6, EZ 2066 mit dem GSt 560/9 und 560/19, EZ 2064 mit dem GSt 560/7, EZ 2065 mit dem GSt 560/8, allesamt KG 01651 Aspern im Ausmaß von insgesamt 233.672 m<sup>2</sup>. Im Falle nachträglicher Grundstücksveränderungen an der Projektfläche bezieht sich diese auch auf die geänderten Grundstücksflächen.

## Projektwerberinnen

sind die Mitglieder des Konsortiums, die Wiener Heim, die Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft, die SCHWARZATAL, die ÖSW, die ÖVW, die ÖVW Bauträger, die Heimbau, die Wien Süd, die MIGRA, die Neue Heimat, die HAUSFELD, die Wüstenrot, die PFH IMMO, die BT drei und die BT vier gemeinsam.

## SCHWARZATAL

ist die SCHWARZATAL Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen-GmbH (FN 90067 b) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Stella-Klein-Löw-Weg 13,

Vertrag	4. OG, 1020 Wien.
Vertragspartei(en)	<p>ist dieser Vertrag über die Errichtung und Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen und sonstige Maßnahmen sowie über die Leistung eines Kostenbeitrages im Zusammenhang mit dem Projekt samt Anlagen, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrags bilden.</p>
Vertragsunterfertigung	<p>sind die Projektwerberinnen und die Stadt Wien einzeln oder gemeinsam, jeweils entsprechend dem Sinn und Zweck der jeweiligen Bestimmung dieses Vertrags.</p>
Wien Süd	<p>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 und die Unterfertigung des Vertrages durch die Stadt Wien.</p>
Wiener Heim	<p>ist die Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 99147 f) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Untere Aquäduktgasse 7, 1230 Wien.</p> <p>ist die "Wiener Heim" Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 124535 s) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Donau-City-Straße 1, 1220 Wien.</p>

WBV-GPA

:

ist die Wohnbauvereinigung für Privat-angestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung (FN 94229y) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Werdertorgasse 9, 1010 Wien.

Wüstenrot

ist die Wüstenrot Oberes Hausfeld GmbH (FN 456737y) mit dem Sitz in Salzburg und der Adresse Alpenstraße 61, 5033 Salzburg.

WWFSG

ist das Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaus-sanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförde-rungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989) idgF.



## 2. Präambel

- 2.1. Die von den Projektwerberinnen zur Bebauung vorgesehene Projektfläche im Ausmaß von ca. 221.000 m<sup>2</sup> inklusive § 53-Flächen hat eine oberirdische Bruttogeschoßfläche von ca. 427.200 m<sup>2</sup> (ohne Schulbauplatz), wovon 385.200 m<sup>2</sup> auf Wohnen, 8.000 m<sup>2</sup> auf Gewerbe, 2.000 m<sup>2</sup> auf Kindergärten sowie 32.000 m<sup>2</sup> auf Parken in oberirdischen Sammelgaragen und hybride Nutzungen entfallen. Die Bruttogeschoßfläche, insoweit diese für Leistungen aus diesem Vertrag maßgeblich ist, ergibt sich aus Spalte 7 - "Flächen als Vertragsbasis (BGFa) - Gesamt BGFa oberirdisch" in Anlage ./1 Flächenaufteilung / Aufteilung Kostenbeitrag und Flächen leistbares Wohnen / Anteile Erfüllungsgarantie.
- 2.2. Unter dem Projekttitel „Oberes Hausfeld“ ist eine Neunutzung der Projektfläche beabsichtigt. Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 3.555 Wohneinheiten sowie Gewerbeflächen und Kinderbetreuungseinrichtung sowie die dafür notwendigen Pflichtstellplätze für Kfz (Stellplatzregulativ 85%) durch die Projektwerberinnen bzw. Bauträger in einem urbanen vielfältigen Quartier nach dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege. Das Quartier soll weitgehend autofrei bleiben. Die Pflichtstellplätze werden gesammelt in Hoch- und Tiefgaragen untergebracht. Zur Umsetzung des Projekts ist eine Neufestsetzung der Flächenwidmung der Projektfläche erforderlich.
- 2.3. Gemäß § 1a BO für Wien ist die Stadt Wien als Trägerin von Privatrechten berechtigt, zur Unterstützung der im § 1 Abs. 2 BO 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 zu regeln, wird zwischen den Projektwerberinnen und der Stadt Wien der vorliegende Vertrag zur Unterstützung der Verwirklichung der Planungsziele und über die Leistung eines Kostenbeitrages im Zusammenhang mit

dem Projekt abgeschlossen.

### 3. Vertragsgegenstand und Leistungspflichten

- 3.1. Vertragsgegenstand ist die Sicherstellung und Umsetzung der Infrastrukturmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzbarkeit der Projektflächen und des die Projektflächen umgebenden öffentlichen Raumes.
- 3.2. Die Projektwerberinnen verpflichten sich dazu, die Maßnahmen gemäß Punkt 4. auf eigene Kosten zu errichten und umzusetzen bzw. den dort genannten Kostenbeitrag zu leisten.

### 4. Infrastrukturmaßnahmen, sonstige Maßnahmen, Kostenbeitrag:

- 4.1. Maßnahmen der technischen Infrastruktur:
  - 4.1.1. Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Umsetzung einer Bauphasenplanung, um einen koordinierten Bauablauf auf den einzelnen Baufeldern sowie eine Abstimmung mit der Stadt Wien in Bezug auf die Stadtstraße und die notwendige Errichtung von Straßen und Entsorgungseinrichtungen zu gewährleisten. Zur Ermöglichung einer zielgerichteten und effizienten Umsetzung des Projekts wird die Stadt Wien sämtliche Manipulationsflächen, die zur Umsetzung baulicher Maßnahmen auf der Projektfläche in Anspruch genommen werden müssen, entsprechend der Bauphasenplanung unentgeltlich zur Verfügung stellen.

Für den Bauphasenplan ist ein Freigabevermerk der Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau einzuholen. Allfällige Änderungen der Bauphasen werden eng mit der Stadt Wien abgestimmt und bedürfen der schriftlichen Freigabe durch die Stadt Wien.

Die für die Errichtung der Stadtstraße vorübergehend (auf Baudauer) seitens der Stadt Wien benötigten Grundflächen (vgl. violett und hellblau angelegte Flächen im Lageplan M 1:500 Stadtstraße Überlagerung Grundeinlöse Blatt 1 Stand 12.03.20, Anlage ./12), werden auf die Dauer der Inanspruchnahme durch die Stadt Wien seitens der Projektwerberinnen frei von Baulichkeiten gehalten und der Stadt Wien im Sinne der nachstehend angeführten zwischen den Projektwerberinnen und der Stadt Wien abgeschlossenen Verträge unentgeltlich zur Baudurchführung

zung der Stadtstraße überlassen:

Übereinkommen: MA 28-L-T- 496381/14, vom 30.09.2015

Kaufvertrag: MA 28-L-T- 496381/14, vom 01.06.2017

Übereinkommen: MA 28-L-T-509020/14, vom 30.09.2015

Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag: MA 28-L-T-509020/14, vom 01.06.2017

Übereinkommen Gst. 553/1: MA 28-L-T-509003/14, vom 30.09.2015

Kaufvertrag Gst. 553/3: MA 28-L-T-509003/14, vom 30.08.2017

Übereinkommen Gst. 548/1: MA 28-L-T-509003/14, vom 30.09.2015

Kaufvertrag Gst. 548/8: MA 28-L-T-509003/14, vom 30.08.2017

Übereinkommen: MA 28-L-T-509035/14, vom 30.09.2015

Kaufvertrag: MA 28-L-T-509035/14, vom 16.08.2017

Benützungsübereinkommen: MA 28-L-F-547622/15, vom 05.08.2015

Benützungsübereinkommen: MA 28-L-F-547634/15, vom 05.08.2015

Optionsvertrag inkl. Kaufvertrag: MA69-TR-22/874335/13-Hol, vom 31.3.2015



Bezüglich der nicht mehr aktuellen Lage des Verkehrsbandes, die Grundlage der oben angeführten Verträge war, wird nach Widmung eine sinngemäße Anpassung der Flächeninanspruchnahme an die widmungsgemäße aktuelle Lage des Verkehrsbandes mit der Stadt Wien vereinbart. Dies unter folgender Voraussetzung:

- Grundflächen, welche seitens der Stadt Wien für die Stadtstraße Aspern erworben bzw. hinsichtlich welcher in diesem Zusammenhang dienstbarkeitsrechtliche Vereinbarungen abgeschlossen wurden, sind für die Stadt Wien im Rahmen der obigen Vereinbarung nur dann entbehrlich, sofern sie keinen Bestandteil der Stadtstraße Aspern darstellen.
- Grundflächen, welche innerhalb des nunmehr gewidmeten Verkehrsbandes liegen und derzeit nicht im Eigentum der Stadt Wien stehen, fallen unter die obige Vereinbarung nur dann, wenn diese von der Stadt Wien für das Projekt Stadtstraße Aspern oder eine andere öffentliche Verkehrsfläche tatsächlich für deren Realisierung benötigt werden.

4.1.2. Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Planung der Straßen sowie zur dazugehörigen landschaftsplanerischen Begleitplanung auf der Projektfläche (ausgenommen zentraler Park und Heide). Die Planung des Straßenraums sowie des öffentlichen Grünraums des Quartiers erfolgt ganzheitlich durch einen Straßenplaner und durch eine bereits im Park- und Freiraumwettbewerb ermittelte Grünraumplanerin, die ihre Planungen mit den Gebäudeplanungen und den Planungen aus dem Detail-Mobilitätskonzept abstimmen. Die Planung wird auch dem Quartiersbeirat vorgelegt (siehe Anlage ./3 Qualitätssicherungsprozess).

4.2. Maßnahmen der sozialen Infrastruktur und leistbarer Wohnraum:

4.2.1. Die Projektwerberinnen verpflichten sich, auf eigene Kosten einen nach den jeweils geltenden Vorschriften der Stadt Wien bewilligungsfähigen mindestens viergruppierten Kindergarten mit einer Nutzfläche von mindestens 600 m<sup>2</sup> und einer erforderlichen Außenfläche von mindestens 640 m<sup>2</sup> und einen nach den jeweils geltenden Vorschriften der Stadt Wien bewilligungsfähigen sechsgruppierten Kindergarten mit einer Nutzfläche von mindestens 900 m<sup>2</sup> und einer erforderlichen Außenfläche von mindestens 960 m<sup>2</sup> jeweils unter Einhaltung des hierfür vorgesehenen Raum- und Funktionsprogrammes zu planen und zu errichten sowie sich um die entgeltliche Zurverfügungstellung dieser Kindergärten zu ~~Konditionen des leistbaren~~ Wohnbaus zu bemühen. Die zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung den Vor-

schriften der Stadt Wien entsprechenden Raum- und Funktionsprogramme sind diesem Vertrag als Beilagen angeschlossen (Anlagen ./10 und ./11).

- 4.2.2. Die Projektwerberinnen verpflichten sich dazu, auf der Projektfläche leistbaren und geförderten Wohnraum im Umfang von mindestens 67% der insgesamt im Rahmen des Projektes erzielbaren oberirdischen Wohnnutzfläche zu realisieren. Von den genannten 67% werden mindestens 50% als geförderter Wohnbau gemäß WWFSG und der verbleibende Anteil als leistbarer Wohnraum gemäß der Wiener Wohnbauinitiative gemäß Optionsvertrag in adaptierter, indexierter Form errichtet. Welche Projektwerberin wieviel geförderten bzw. leistbaren Wohnraum zu errichten hat, ergibt sich aus der Flächenaufteilung in Anlage ./1.

Für die leistbaren Wohnungen gemäß Wiener Wohnbauinitiative gelten die Bestimmungen gemäß Punkt 4.2.2. (i).-(vi), ungeachtet dessen, ob seitens der Projektwerberinnen ein Kommunaldarlehen in Anspruch genommen wird, wozu sie jedenfalls nicht verpflichtet sind.

- (i) Für den Zeitraum von zehn Jahren nach Erstbezug sind die Projektwerberinnen verpflichtet, im Wege unbefristeter Mietverträge leistbare Mieten unter Beachtung von Mietzinsobergrenzen wie folgt zu vereinbaren:
- Variante 1: Finanzierungsbeiträge der BewohnerInnen in Höhe von EUR 150,-- je m<sup>2</sup> Nutzfläche (nicht VPI-indexiert, aber Absetzung für Abschreibung analog § 17 WGG möglich) und ein maximales angemessenes Entgelt analog § 14 Abs. 1 Z 1 bis 4 WGG im Ausmaß von EUR 7,10 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche zuzüglich Erhalts- und Verbesserungskomponenten analog § 14 Abs. 1 Z 5 WGG.
  - Variante 2: Finanzierungsbeiträge der BewohnerInnen in Höhe von EUR 500,-- je m<sup>2</sup> Nutzfläche (nicht VPI-indexiert, aber Absetzung für Abschreibung analog § 17 WGG möglich) und ein maximales angemessenes Entgelt analog § 14 Abs. 1 Z 1 bis 4 WGG im Ausmaß von EUR 5,75 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche zuzüglich Erhalts- und Verbesserungskomponenten analog § 14 Abs. 1 Z 5 WGG.



- (ii) Die Indexierung der Mietzinsobergrenze erfolgt auf Basis des Verbraucherpreisindex. Die oben genannten Werte stellen die Preisbasis 2019 (VPI 2015 = 106,7) dar.
  - (iii) Die Finanzierungsbeiträge für die einzelnen Mietobjekte sowie die laufenden monatlichen Entgelte werden im Verhältnis der Nutzwerte gebildet (Nutzwertfestsetzung auf Basis der Nutzfläche in m<sup>2</sup>).
  - (iv) Der Abschluss von Zusatzvereinbarungen während des Zeitraumes von zehn Jahren nach Erstbezug, wonach für die Zeit nach Ablauf der zehn Jahre höhere Entgeltbestandteile als wie in Variante 1 und 2 für zulässig erklärt, vorgeschrieben werden können, sind unzulässig.
  - (v) Bei der erstmaligen Vermietung sowie bei Wiedervermietungen innerhalb von 10 Jahren ab Erstbezug sind 50% der Wohnungen (die mindestens 50 % der Nutzfläche entsprechen) durch die Wohnberatung Wien (Wohnservice Wien GmbH, 1030 Wien, Guglgasse 7-9) zu vergeben.
  - (vi) Zur Qualitätssicherung der eingereichten Projekte sind diese dem Wohnbauinitiativen-Beirat vorzulegen. Eine positive Empfehlung dieses Gremiums ist Voraussetzung für die Erfüllung des gegenständlichen Vertrages.
- 4.3. Im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Projektfläche und die Gewährleistung städtebaulicher Qualitäten werden die Projektwerberinnen nachfolgende Maßnahmen setzen:
- 4.3.1. Die Projektwerberinnen verpflichten sich, das Projekt durch eine Mikroklima-Simulation zur Reduktion der negativen Folgen der Klimaerwärmung (Vermeidung städtischer Hitzeinseln) begleiten zu lassen. Daher wird jedes Gebäude- und Freiraumprojekt durch eine planungsbegleitende Mikroklimaanalyse optimiert. Die Begrünung möglichst vieler Flächen – auch Flachdächer und Fassaden – ist vorgesehen.
  - 4.3.2. Die Projektwerberinnen werden bei der Umsetzung des Projektes den Qualitätskatalog beachten, der diesem Vertrag als Anlage ./2 angeschlossen ist. Ergänzend zum Qualitätskatalog wird diesem Vertrag auch der Masterplan Oberes Hausfeld als Anlage ./6 beigelegt.

- 4.3.3. Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Einhaltung eines Qualitätssicherungsprozesses, der in Anlage ./3 näher dargestellt ist und bei Bedarf mit Zustimmung der Stadt Wien (MA 21 B) weiterentwickelt wird. Als Kernelement haben die Stadt Wien und die Projektwerberinnen im Jahr 2017 einen Quartiersbeirat eingerichtet. Der Quartiersbeirat begleitet den Planungs- und Umsetzungsprozess des städtebaulichen Rahmenplans und beurteilt die Einhaltung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten. Der Quartiersbeirat soll bis zum Abschluss der Prüfung aller Planungen tätig sein.

Zur Vermeidung von Unvereinbarkeiten verpflichten sich die Projektwerberinnen, die VorprüferInnen, den Vorsitzenden und die externen ExpertInnen in Quartiersbeirat und Begleitgruppe während der Beiratstätigkeit nicht mit Planungen auf den Projektflächen zu beauftragen.

Die Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Wien und der Projektwerberinnen erbringen die Leistungen für den Quartiersbeirat im Zuge ihrer Aufgabenerfüllung als Dienstnehmerinnen bzw. Dienstnehmer in ihren jeweiligen Unternehmen bzw. bei ihren Dienstgebern und verrechnen keine Honorare.

Externe Expertinnen und Experten können für ihre Leistungen Honorarnoten gem. Gebührenordnung der Architekten und Ingenieurkonsulenten legen. Die Kostentragung erfolgt für den Vorsitzenden sowie das Vorprüfungsbüro durch die Stadt Wien (MA 21 B) und für alle anderen externen ExpertInnen durch die Projektwerberinnen.

- 4.3.4. Die Projektwerberinnen verpflichten sich, ein Stadtteilmanagement im gegenständlichen Gebiet einzurichten. Basis für die Umsetzung eines Stadtteilmanagements Oberes Hausfeld bildet das von der Stadt Wien – Technische Stadterneuerung (MA 25) als Auftraggeberin der Gebietsbetreuung Stadterneuerung ausgearbeitete Grobkonzept Stadtteilmanagement Oberes Hausfeld (Anlage ./4). Der Einsatz eines Stadtteilmanagements hat das Ziel, der Bevölkerung Informationen zum Gebiet bereitzustellen, Stadtteilbewusstsein und Identifikation aufzubauen, Nachbarschaften, das Stadtteilleben und soziale Netze zu stärken sowie das Zusammenwachsen von „Neu“ und „Alt“ zu fördern. Der Fokus der Stadtteilmanagement-Arbeit ist auf die Bedürfnisse und Potenziale der Menschen gerichtet. Zur Unterstützung der Umsetzung der im Konzept beschriebenen Maßnahmen (Anlage ./4) wird von den Projektwerberinnen zudem ein Stadtteilmanagement-Büro unentgeltlich beigestellt. Das Stadtteilmanagement-Büro dient bis zum Abschluss der Besie-



delung der Projektfläche inkl. eines ca. 2 Jahre andauernden Nachlaufs (voraussichtlich 2026) als Ansprechstelle und Drehscheibe für die Bezirksbevölkerung, als Veranstaltungsort für lokale Gruppen und BewohnerInnen des Quartiers, zur Unterstützung der Ideenentwicklung sowie Mitgestaltung im neuen Stadtteil, um gegebenenfalls Vorschläge für Verbesserungsmaßnahmen im Quartier zu erarbeiten. Dabei werden bauplatzbezogene Aktivitäten im Rahmen der sozialen Nachhaltigkeit mit allen AkteurInnen im Stadtteil abgestimmt.

- 4.3.5. Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Durchführung einer Baugruppensusche. Auf den Bauplätzen C1 und O1 werden von den Projektwerberinnen Flächen für Baugruppen angeboten, die im Erdgeschoss jeweils Initiativen für die Stadtteilentwicklung setzen sollen. Die Auswahlverfahren werden unter Einbindung des Quartiersbeirats abgewickelt.
- 4.3.6. Die Projektwerberinnen werden im Hinblick auf die Entwicklung der Sockelzone ein EG Zonen Management einrichten. Dieses kümmert sich um die Förderung einer guten Versorgung des Quartiers durch eine zentral koordinierte Suche und Auswahl der Erdgeschoßnutzerinnen und dient der Risikoabdeckung der nicht kostendeckend vermietbaren EG-Flächen für die ersten 10 Jahre sowie um die Impulsgebung zur Belebung der EG-Zone (z.B.: Start-Ups, Wochenmärkte, gewerbliche und soziale Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen etc.). Einzelheiten im Hinblick auf die Planung der EG-Zonen ergeben sich aus dem Qualitätskatalog gemäß Anlage ./2.
- 4.3.7. Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Gewährleistung eines Mobilitätskonzepts, welches die Errichtung von kompakten Sammelgaragen in Hoch- und Tieflage mit konzentrierten Ein- und Ausfahrten zur Versorgung mit den vorgegebenen Pflichtstellplätzen inklusive der notwendigen BesucherInnen-Stellplätze (Kurzparken in mind. 1 Garage je Zufahrt ins Quartier, in Summe 3) vorsieht. Auf allen Bauplätzen und im öffentlichen Raum (soweit möglich) werden ausreichend Radabstellplätze sowohl im Freien als auch in überdachten Bereichen hergestellt. Einzelheiten im Hinblick auf die Anzahl und Ausstattungsqualität ergeben sich aus dem Qualitätskatalog gemäß Anlage ./2.

Informationen zu Mobilitätsangeboten werden bereits bei der Wohnungsvergabe (Mobilitätsmappe für neue BewohnerInnen, Beschäftigte, etc.) bereitgestellt. Räumlichkeiten für 3 Mobilitätsstationen (angedacht in den Gebäuden auf den Bauplätzen D2, K3, O1 oder auf Flächen der Wiener Linien im Nahbereich von O1)

werden errichtet.

Dafür dotieren die Projektwerberinnen ein Mobilitäts-Budget von EUR 1.500.000,00 netto. Mit diesen Geldern sollen die Räumlichkeiten errichtet (reine Baukosten), die Leihfahrzeuge in den Mobilitätsstationen angeschafft und betrieben sowie darüber hinausgehende Mobilitätsangebote und -maßnahmen finanziert werden. Über den gezielten Einsatz dieser Mittel im sich rasch entwickelnden Mobilitätsmarkt wird im Weiteren im um mit Mobilitätsfragen befassten Dienststellen ergänzten Quartiersbeirat entsprechend dem Qualitätssicherungsprozess (Anlage ./3) und dem Qualitätskatalog (Anlage ./2) entschieden.

#### 4.4. Grundstückstransaktionen

##### 4.4.1. Bereitschaft zum Verkauf Grundstück Schule

Die Projektwerberinnen sind bereit, den in ihrem Eigentum stehenden Grundstücksteil des Grundstücks mit der GstNr 553/4, EZ 424, KG 01651 (Grundstücksflächen Schule), der für die Errichtung der Schule durch die Stadt Wien erforderlich ist, an die Stadt Wien zu verkaufen, wobei die Grundpreisbildung analog zu den jeweils geltenden Konditionen des geförderten Wohnbaues (derzeit EUR 188,-- pro m<sup>2</sup> BGF, oberirdische Bruttogrundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 Ausgabe: 2011-12-01) erfolgen soll.

##### 4.4.2. Verpflichtung zur unentgeltlichen Übertragung von Grundstücken (Straße und Parks)

- (i) Die Projektwerberinnen verpflichten sich dazu, in ihrem Eigentum stehenden Grundstücksteile der nachfolgend aufgelisteten und im Lageplan der Vermessung Angst Ziviltechnikergesellschaft mbH, vom 11.03.2020, GZ 13076 C3 dargestellten Grundstücke (Anlage ./ 9), die für die Errichtung der öffentlichen Straßen erforderlich sind, unentgeltlich an die Stadt Wien zu übertragen, wobei in dem bzw. den Teilungsplänen zur Schaffung der Bauplätze der Projektwerberinnen zu berücksichtigen ist, dass die nachfolgend angeführten Teilflächen ohne zusätzlichen weiteren Teilungsplan nach grundbücherlicher Durchführung der Bauplatzschaffungen an die Stadt Wien übertragen werden können:

Alle Grundstücke inneliegend in der KG 01651 Aspern

544/1, EZ 2918:	105 m <sup>2</sup> (F60)
544/5, EZ 2918:	241 m <sup>2</sup> (F61)
	+ 149 m <sup>2</sup> (F62)
553/1, EZ 424:	323 m <sup>2</sup> (F68)
560/5, EZ 2063:	2.194 m <sup>2</sup> (F72)
560/9+560/19, EZ 2066:	63 m <sup>2</sup> (F 74)
560/19, EZ 2066:	27 m <sup>2</sup> (F 75)
548/9, EZ 538:	18 m <sup>2</sup> (F65)
	+ 681 m <sup>2</sup> (F66)

Weiter verpflichtet sich die Hausfeld Projektentwicklung GesmbH (400548t), die in ihrem Eigentum stehenden 441/3253 - Anteile am Grundstück 560/12, EZ 2069, KG 01651 Aspern, unentgeltlich an die Stadt Wien zu übertragen (Franz-Wels-Gasse). Das Muster eines Schenkungsvertrages ist diesem Vertrag als Anlage ./7 angeschlossen.

- (ii) Die Projektwerberinnen verpflichten sich weiters dazu, die in ihrem Eigentum stehenden Teilflächen der Grundstücke

- GstNr 553/1, EZ424: 4.912 m<sup>2</sup> (F67)  
+ 1.951 m<sup>2</sup> (F69)
- GstNr 544/1, EZ 2918, 680 m<sup>2</sup> (F59)
- GstNr 548/1, EZ 538 und 34 m<sup>2</sup> (F63)
- GstNr 548/9, EZ 538, 8 m<sup>2</sup> (F64)

allesamt KG 01651 (Grundstücksflächen Parks), die für die Errichtung der Parks erforderlich sind, unentgeltlich an die Stadt Wien zu übertragen. Das Muster eines Schenkungsvertrages ist diesem Vertrag als Anlage ./8 angeschlossen.



#### 4.4.3. Grundankauf verlängerte Franz-Wels-Gasse (Straße Code 01285)

Die Stadt Wien wird nach Vorliegen des rechtsgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans (PD 8186) und des Grundsatzbeschlusses zum Ausbau der verlängerten Franz-Wels-Gasse von „An den alten Schanzen“ bis „Stadtstraße Aspern“ (Straße Code 01285) sowie der Bereitstellung der für die Errichtung dieses Straßenzuges erforderlichen budgetären Mittel, Gespräche über den Ankauf der für die Errichtung des Buskorridors sowie der Zufahrt West (verlängerte Franz-Wels-Gasse von An den alten Schanzen bis Stadtstraße Aspern) erforderlichen Grundstücksteile mit den Eigentümern der davon betroffenen Grundstücke aufnehmen. Es ist von schwierigen und langfristigen Grundverhandlungen auszugehen. Die Projektwerberinnen nehmen ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Errichtung der Einbauten, eine allfällige Baustellenzufahrt sowie der Straßenneubau und damit einhergehend der Anschluss und die Aufschließung der Baufelder K, L und M über diese öffentliche Verkehrsfläche erst nach Abschluss der Grundeinlösungen möglich ist und werden diese aus diesem Titel keine wie immer gearteten Forderungen an die Stadt Wien stellen.

#### 4.5. Maßnahmen der grünen Infrastruktur

- 4.5.1. Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Leistung eines Kostenbeitrags in Höhe von maximal EUR 4.978.000,-- (inkl. allfälliger USt) für die Planung und Errichtung von EPK-Flächen und Heide samt erforderlicher Beleuchtung.
- 4.5.2. Im Hinblick auf den Kostenbeitrag gemäß 4.5.1. gilt das in den Punkten 4.5.3. bis 4.5.6. festgelegte Procedere.
- 4.5.3. Die Durchführung der von Pkt. 4.5.1 erfassten Maßnahmen erfolgt durch die Stadt Wien.
- 4.5.4. Die Dienststellen der Stadt Wien als vergebende Stelle werden die gegenständlichen Bau-, Dienst- und Lieferleistungen zur Herstellung der Maßnahmen gemäß 4.5.1. im Sinne des § 2 Z 42 BVergG idgF ausschreiben und vergeben.
- 4.5.5. Der in Punkt 4.5.1 festgelegte Beitrag der Projektwerberinnen ist nach Vorschreibung durch die Wiener Stadtgärten fristgerecht auf ein Konto der Stadt Wien einzuzahlen. Die Beauftragung der Planungs- und Bauleistungen erfolgt im Namen und im Auftrag der Stadt Wien. Festgehalten wird, dass die Projektwerberinnen

jedenfalls nur einen Kostenbeitrag in der Höhe von insgesamt maximal EUR 4.978.000,-- (inkl. allfälliger USt) im Bereich Oberes Hausfeld schulden.

:

#### 4.5.6. Abwicklung der Finanzierung:

Die Wiener Stadtgärten schreiben den Vertragspartnern den vereinbarten Betrag mittels Vorschreibung zur Einzahlung auf ein Konto der Stadt Wien vor. Die Vorschreibung erfolgt in mehreren Raten, je nach Planungs- und Baufortschritt. Werden die zur Verfügung gestellten Budgetmittel nicht vollständig ausgeschöpft, erfolgt nach dem Projektabschluss eine Rücküberweisung (anteilig an die Projektwerberinnen im Verhältnis gemäß Anlage ./1 bekanntgegebenem Aufteilungsschlüssel).

#### 4.6. Aufteilung der Leistungspflichten:

- 4.6.1. Die Leistungspflichten gemäß Punkt 4.1. treffen die Projektwerberinnen solidarisch.
- 4.6.2. Die Verpflichtung zur Errichtung der Kindergärten gemäß Punkt 4.2.1. ergibt sich aus den Eigentumsverhältnissen im Hinblick auf die Baufelder G1 und I3.
- 4.6.3. Die Verpflichtung zur Umsetzung des geförderten und leistbaren Wohnens gemäß Punkt 4.2.2. ist unter den Projektwerberinnen aufgeteilt, wie in Anlage ./1 ersichtlich.
- 4.6.4. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Leistungspflichten gemäß Punkt 4.3.1. bis 4.3.4. und 4.3.6. bis 4.3.7. trifft alle Projektwerberinnen solidarisch.
- 4.6.5. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Leistungspflicht gemäß Punkt 4.3.5. trifft die künftigen Eigentümer der Bauplätze C1 und O1.
- 4.6.6. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Grundstückstransaktionen gemäß Punkt 4.4.1. und 4.4.2. ergibt sich aus den Eigentumsverhältnissen im Hinblick auf die zu übertragenden Grundstücksteile.
- 4.6.7. Die Aufteilung betreffend die Leistung des Kostenbeitrages gemäß Punkt 4.5.1. ergibt sich aus Anlage ./1.

## **5. Wirksamwerden der Leistungspflichten**

- 5.1. Dieser Vertrag tritt mit Vertragsunterfertigung in Kraft. Die Leistungspflichten der Projektwerberinnen gemäß Punkt 4. werden mit Kundmachung der Planungsakte der Stadt Wien wirksam. Im Hinblick auf die Fälligkeit der Leistungspflichten gilt Punkt 6..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.
- 5.2. Mit Wirksamwerden der Leistungspflichten beginnen auch die Erfüllungsfristen gemäß Punkt 6. zu laufen.
- 5.3. Mit vollständiger Erfüllung der Leistungsverpflichtungen gemäß Punkt 4. sind die vertraglichen Leistungspflichten der Projektwerberinnen erfüllt. Nach Erfüllung der in Punkt 4. genannten Maßnahmen samt Leistung des Kostenbeitrages sind die Projektwerberinnen aus diesem Vertrag zu keinen weiteren Leistungen verpflichtet. Dies gilt auch für die Rechtsnachfolger gemäß Punkt 16.

## **6. Fristen zur Erfüllung der Leistungspflichten**

- 6.1. Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Errichtung/Erfüllung der Maßnahmen gemäß Punkt 4. bis längstens zur Fertigstellung des gesamten Projekts (Datum der letzten Fertigstellungsanzeige). Davon abweichend werden für einzelne Maßnahmen sowie den Kostenbeitrag nachstehende (Fertigstellungs)fristen vereinbart:
- 6.2. Der Kostenbeitrag gemäß Punkt 4.5.1. ist auf Anforderung der MA 42, frühestens aber dann zu leisten, wenn das Konsortium die Option gezogen hat.
- 6.3. Der Quartiersbeirat gemäß Punkt 4.3. wurde bereits eingerichtet.
- 6.4. Die Verpflichtung zur Beauftragung der MA 25 mit der Einrichtung des Stadtteilmanagements gemäß Punkt 4.3.4. ist spätestens bis zur Übermittlung der Baubeginnsanzeige im Hinblick auf die erste Bauführung auf der Projektfläche umzusetzen.
- 6.5. Die Projektwerberinnen haben dafür Sorge zu tragen, dass die unentgeltliche



Übertragung der Grundflächen gem. 4.4.2. an die Stadt Wien spätestens bis Beginn des Straßenausbaus 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.

## 7. Sicherstellung der vertraglichen Verpflichtungen

- 7.1. Zur Sicherstellung der Erfüllung der Leistungspflichten gemäß den Punkten 4.2.1. und 4.5. verpflichtet sich jede Projektwerberin mit einseitiger Unterfertigung dieses Vertrages und Übermittlung an die Stadt Wien (Punkt 18.1.) abstrakte Erfüllungsgarantien gemäß den Anforderungen der nachstehenden Punkte 7.2. bis 7.6. beizubringen.
- 7.2. Die Erfüllungsgarantien werden von jeder Projektwerberin für ihren Leistungsteil einzeln begeben. Eine gemeinsame Sicherstellung der vertraglichen Verpflichtungen erfolgt nicht.
- 7.3. 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.
- 7.4. Die Erfüllungsgarantien haben folgende Mindestanforderungen zu erfüllen und dem Muster gemäß Anlage ./5 zu entsprechen:
  - 7.4.1. Der Garantiebetrug der Erfüllungsgarantien hat auf insgesamt mindestens EUR 5.128.000,-- zu lauten.
  - 7.4.2. Der Mindestsicherungsbetrag reduziert sich mit der Einzahlung der jeweils vorgeschriebenen Beträge in Hinblick auf den in Punkt 4.5. genannten Höchstkostenbeitrag um die Höhe der jeweiligen Einzahlung. Die Projektwerberinnen sind diesfalls jeweils berechtigt, die Erfüllungsgarantie durch eine entsprechend reduzierte Erfüllungsgarantie auszutauschen.
  - 7.4.3. Die Gültigkeit der jeweiligen Erfüllungsgarantie **muss zumindest bis 31.12.2025** gegeben sein. Droht die jeweilige Erfüllungsgarantie noch vor der Erfüllung der

Verpflichtungen gemäß Punkt 4.2.1. bzw. 4.5. 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 sind die Projektwerberinnen zum Austausch der gelegten Erfüllungsgarantien berechtigt, wobei die Rückstellung der bisherigen Erfüllungsgarantie durch die Stadt Wien Zug um Zug gegen Vorlage der neuen Erfüllungsgarantie zu erfolgen hat.

- 7.4.4. 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.
- 7.5. Die Stadt Wien ist berechtigt, die jeweilige Erfüllungsgarantie für alle Ansprüche aus den Verpflichtungen der Projektwerberinnen gemäß 4.2.1. iVm 4.6.2. bzw 4.5. iVm 4.6.7. unter Mahnung und Gewährung einer vierwöchigen Nachfrist in Anspruch zu nehmen.
- 7.6. Mit vollständiger Erfüllung der die Projektwerberinnen gemäß Punkt 4.2.1. bzw. 4.5. treffenden Leistungspflichten sind die Erfüllungsgarantien – sofern sie nicht oder nur zum Teil in Anspruch genommen wurden – den jeweiligen Projektwerberinnen zurückzustellen.

## **8. Vertragsstrafen**

- 8.1. Die nachfolgenden Bestimmungen betreffend Vertragsstrafen berücksichtigen die Aufteilung der Leistungspflichten gemäß Punkt 4.6. Dies bedeutet, dass eine Projektwerberin nur dann eine Vertragsstrafe treffen kann, soweit die jeweilige Projektwerberin gemäß Punkt 4.6. auch zur Erfüllung der jeweiligen Leistungspflicht verpflichtet ist. Sind zur Erfüllung einer Leistungspflicht mehrere Projektwerberinnen verpflichtet, haften diese Projektwerberinnen im Hinblick auf die Vertragsstrafe solidarisch.
- 8.2. Geraten die Projektwerberinnen mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungs-



pflichten gemäß Punkt 4., ausgenommen Punkt 4.2.1, iVm Punkt 6. in Verzug, sind die Projektwerberinnen zur Leistung einer verschuldensunabhängigen Vertragsstrafe verpflichtet. Diese beträgt für den Verzug je Leistungspflicht je angefangener Woche EUR 10.000,-- inklusive allfälliger USt in gesetzlicher Höhe. Die Vertragsstrafen sind in Summe je Projektwerberin mit höchstens EUR 400.000,-- 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.

- 8.3. Werden die Kindergartenräumlichkeiten gemäß Punkt 4.2.1 des Vertrages nicht innerhalb der in Punkt 6.1 des Vertrages genannten Frist errichtet und in Betrieb genommen, sind die Projektwerberinnen zur Leistung einer verschuldensunabhängigen Vertragsstrafe in Höhe von EUR 4.500,-- für den 4-gruppigen Kindergarten bzw. EUR 6.750,-- für den 6-gruppigen Kindergarten inkl. allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe je angefangenem Monat des (auch nur Teil-)Verzugs, so lange der (auch nur Teil-)Verzug besteht, verpflichtet. Diese Vertragsstrafe ist mit insgesamt EUR 54.000,-- für den 4-gruppigen Kindergarten bzw. EUR 81.000,-- für den 6-gruppigen Kindergarten (jeweils inkl. allfälliger USt.) in gesetzlicher Höhe beschränkt.
- 8.4. 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 Projektwerberinnen nach den gesetzlichen Voraussetzungen zu ersetzen.
- 8.5. Für den Fall, dass die Projektwerberinnen nachweisen können, dass sie oder ihre Erfüllungsgehilfen den Verzug nicht verschuldet haben, ist die Vertragsstrafe für die betreffende Maßnahme mit höchstens vier Wochen beschränkt. 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 8.4. nicht zur Anwendung.

## **9. Rücktrittsrecht der Projektwerberinnen**

- 9.1. Werden die Planungsakte der Stadt Wien, als Voraussetzung für die Umsetzung des Projekts auf der Projektfläche, nicht bis längstens sechs Monate ab Vertrags-

unterfertigung (gemäß Definition ist dies die Genehmigung des Abschlusses dieses Vertrages durch die für dieses Rechtsgeschäft zuständigen Gremien der Stadt Wien und die beidseitige Unterfertigung des Vertrages) kundgemacht, so sind die Projektwerberinnen gemeinsam 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 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 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 01.01.2035 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.

## **11. Mitteilungen**

- 11.1. 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, 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) (nachrichtlich an Dr. Daniela Strassl, E-Mail: [daniela.strassl@wien.gv.at](mailto:daniela.strassl@wien.gv.at) )

**Für die ARWAG:**

Adresse: 1030 Wien, Würtzlerstraße 15

DI Gerhard Moser

E-Mail: [moser@arwag.at](mailto:moser@arwag.at)

**Für die KALLCO**

Sissy-Löwingerweg 7/1

zH Ing. Stefan Eisinger-Sewald; 1100 Wien

E-Mail: [s.eisinger@kallco.at](mailto:s.eisinger@kallco.at)

**Für die MISCHKE**

Adresse Donau-City-Straße 1; 1220 Wien

zH Mag. Stephan Jainöcker

E-Mail: [s.jainoecker@mischke.at](mailto:s.jainoecker@mischke.at)

**Für die WBV-GPA**

Adresse: 1010 Wien, Werdertorgasse 9

DI Cilli Wiltschko

E-Mail: [c.wiltschko@wbv-gpa.at](mailto:c.wiltschko@wbv-gpa.at)

**Für die Wiener Heim**

Adresse Donau-City-Straße 1; 1220 Wien

zH Mag. Stephan Jainöcker

E-Mail: [s.jainoecker@mischke.at](mailto:s.jainoecker@mischke.at)

**Für die Heimstätte**

Emil-Kralik-Gasse 3, 1050 Wien



zH Mag. Fritz Kittel  
E-Mail: fritz.kittel@egw.at

**Für die SCHWARZATAL**

Adresse:  
Stella-Klein-Löw-Weg 13, 1020 Wien  
Viertel Zwei RUND VIER Gebäude C, 4. OG  
zH DI Senka Nikolic  
E-Mail: s.nikolic@schwarzatal.at

**Für die ÖSW**

Adresse: 1080, Feldgasse 6-8  
zH. DI Gerald Parzer  
E-Mail: gerald.parzer@oesw.at

**Für die ÖVW**

1020 Wien, Bruno-Marek-Allee 23  
z.H.: DI Bernhard Roitner  
E-Mail: bernhard.roitner@oevw.at, Kopie an: klaus.wenger-oehn@oevw.at

**Für die ÖVW Bauträger**

1020 Wien, Bruno-Marek-Allee 23  
z.H.: DI Bernhard Roitner  
E-mail: bernhard.roitner@oevw.at, Kopie an: klaus.wenger-oehn@oevw.at

**Für die Heimbau**

1150 Wien, Tannengasse 20  
z.H.: Mag. Peter Roitner  
E-Mail: p.roitner@heimbau.at

**Für die Wien Süd**

Adresse Untere Aquäduktgasse 7, 1230 Wien  
DI Walter Koch  
E-Mail: W.Koch@wiensued.at

**Für die MIGRA:**

DI Alfred Petritz

1030 Wien, Würtzlerstraße 15  
E-Mail: petritz@migra.at

**Für die Neue Heimat**

Adresse Hernalser Gürtel 1, 1170 Wien  
zH DI Andreas Dominko  
E-Mail: Andreas.Dominko@nhg.at

**Für die HAUSFELD PE**

Sissy-Löwingerweg 7/1  
zH Ing. Stefan Eisinger-Sewald  
E-Mail: s.eisinger@kallco.at

**Für die Wüstenrot**

5033 Salzburg, Alpenstraße 61  
zH Dr. Birgit Exenberger  
zH Mag. Michael Ebner  
E-Mail:  
birgit.exenberger@wuestenrot.at  
michael.ebner@wuestenrot.at

**Für die PFH Immo**

1010 Wien, Tuchlauben 12/19A  
zH DI Sonja Simader  
s.simader@pfps.at

**Für die BT drei Hausf**

Florianigasse 24/3, 1080 Wien  
Mag. DI Thomas Auböck  
thomas.auboeck@kibb.at

**Für die BT vier Hausf**

Florianigasse 24/3, 1080 Wien  
Mag. DI Thomas Auböck  
thomas.auboeck@kibb.at

**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@fwp.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 bei der persönlichen Übergabe oder der Übermittlung per Telefax oder E-Mail 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 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.

**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. Jede Vertragspartei trägt ihre eigenen Kosten aus und im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung sowie Erfüllung und Durchsetzung dieses Vertrages selbst. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages werden durch die Projektwerberinnen getragen; davon nicht umfasst sind die Kosten der rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Beratung, die jede Vertragspartei aus Eigenem trägt.
- 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 Erstellung von Teilungsplänen werden von den Projektwerberinnen getragen.

### **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 oder 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 Projektwerberinnen verpflichten sich, die sie aus diesem Vertrag treffenden Pflichten vollinhaltlich auf allfällige Einzelrechtsnachfolger an der Projektfläche (§ 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. Dies gilt nicht für Wohnungseigentümer an den im Projekt zu errichtenden Wohnungen als Rechtsnachfolger der Projektwerberinnen, 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 jeweils solidarisch.
- 16.3. Ungeachtet einer Übertragung auf einen Rechtsnachfolger haften die übertragenden Projektwerberinnen für die Erfüllung der sie aus diesem Vertrag treffenden Pflichten 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 Vertragsparteien 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 auf Rechtsnachfolger gemäß Punkt 16 gelten sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ausschließlich für die Parteien 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 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.

- 17.5. 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.

## 18. Abschluss dieses Vertrages und Ausfertigungen

- 18.1. 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.
- 18.2. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welchen die Stadt Wien eine Ausfertigung und eine Ausfertigung die Projektwerberinnen erhalten. Den Projektwerberinnen steht es frei, gemeinsam einen Verwahrer ihrer Vertragsausfertigung zu bestimmen.

## 19. Anlagen

Flächenaufteilung / Aufteilung Kostenbeitrag und Flächen leistbares Wohnen / Anteile Erfüllungsgarantie .....	Anlage ./1
Qualitätenkatalog.....	Anlage ./2
Qualitätssicherungsprozess.....	Anlage ./3
Stadtteilmanagement Oberes Hausfeld.....	Anlage ./4
Muster Erfüllungsgarantie.....	Anlage ./5
Masterplan Oberes Hausfeld.....	Anlage ./6
Muster Schenkungsvertrag Verkehrsflächen.....	Anlage ./7
Muster Schenkungsvertrag Parkflächen.....	Anlage ./8

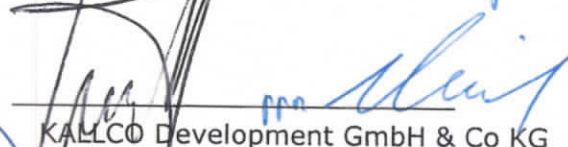


Lageplan Vermessung Angst ZT.....	Anlage ./9
Raum- und Funktionsprogramm Kindergarten mit 4 Gruppen.....	Anlage ./10
Raum- und Funktionsprogramm Kindergarten mit 6 Gruppen.....	Anlage ./11
Benötigte Grundflächen Projekt Stadtstraße.....	Anlage ./12

WIEN, am 9.4.20

  
ARWAG Bauträger GmbH

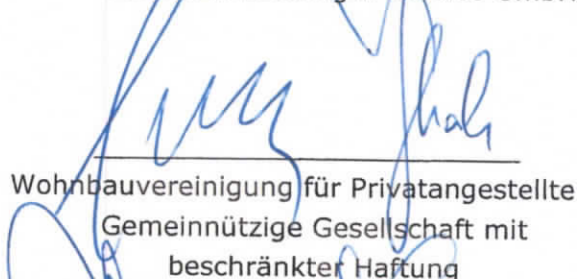
WIEN, am 05.05.2020

  
KALLCO Development GmbH & Co KG

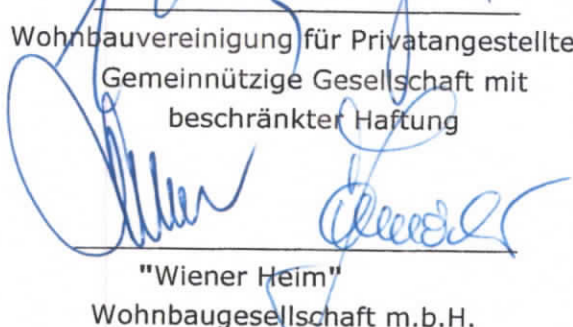
WIEN, am 4.5.2020

  
MISCHEK Bauträger Service GmbH

WIEN, am 6.5.2020

  
Wohnbauvereinigung für Privatangestellte  
Gemeinnützige Gesellschaft mit  
beschränkter Haftung


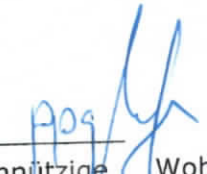
WIEN, am 4.05.2020

  
"Wiener Heim"  
Wohnbaugesellschaft m.b.H.

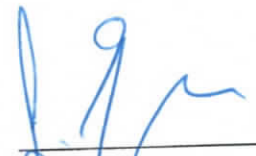
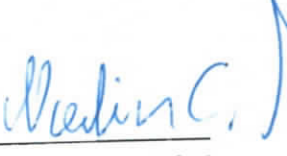
Wien, am 7.5.2020

  
Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H.

WIEN, am 6.5.2020

   
SCHWARZATAL Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen-GmbH

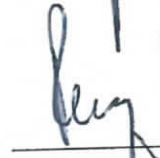
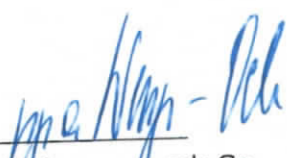
Wien, am 4.5.2020

   
Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH


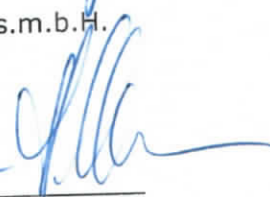
Wien, am 4.5.2020

   
ÖVW Bauträger GmbH

Wien, am 4.5.2020

   
Österreichisches Volkswohnungswerk Gemeinnützige Ges.m.b.H.

....., am .....

   
"Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

WIEN, am 05/05/2020

  
MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.

.....; am .....

Wien, am 5.5.20  
....., am .....

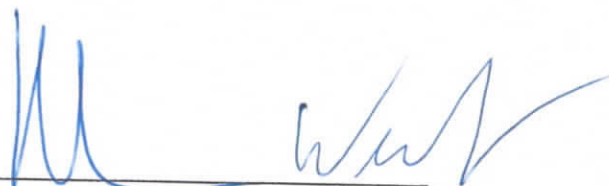
....., am .....

Wien, am 04.05.2020  
....., am .....

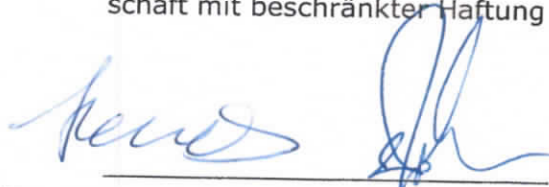
WIEN, am 04.05.2020  
....., am .....

WIEN, am 04.05.2020  
....., am .....

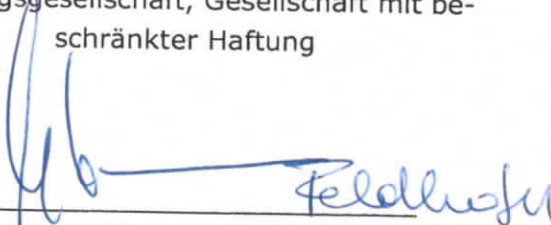
WIEN, am 05.05.2020  
....., am .....



Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung



"Neue Heimat" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung



Wüstenrot Oberes Hausfeld GmbH



PFH Immobilien GmbH



BT drei Hausfeld GmbH



BT vier Hausfeld GmbH



HAUSFELD Projektentwicklung GmbH



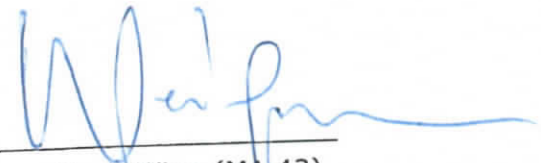
Wien, am 30.06.2020

  
Stadt Wien (MA 21B)

Wien, am 30.06.2020

  
Stadt Wien (MA 28)

Wien, am 1.7.2020

  
Stadt Wien (MA 42)

....., am .....

  
Stadt Wien (MA 69)







## Oberes Hausfeld Qualitätenkatalog

Stand 03.04.2020

Der städtebauliche Rahmenplan für das Oberen Hausfeld wurde in Kooperation zwischen Stadt Wien und den vertraglich zusammengeschlossenen Bauträgern von einem interdisziplinären, in einem zweistufigen Auswahlverfahren ermittelten Planungsteam entwickelt und wurde als Grundlage für die weiteren Planungen von der Stadtentwicklungskommission der Stadt Wien am 8. November 2016 beschlossen.

Darüber hinaus wurde ein Frei- und Grünraum-Wettbewerb abgewickelt und von diversen ExpertInnen Studien und Gutachten zu nachfolgenden Themen erstellt, um die Entwicklung eines qualitätsvollen und modernen Quartiers sicherzustellen: Verkehr und Mobilität, Dienstleistungen und Handel, Nutzung der Erdgeschoß-Zonen, Sport- und Jugendspielflächen, Mikroklima und Windkomfort, Energiekomfort, Vermessung und Bodenuntersuchung. Es liegen bereits Testplanungen für sämtliche Bauplätze vor. Diese wurden durch den Quartiersbeirat freigegeben und in eine Gesamtübersicht („Masterplan“) eingearbeitet. Weiters wurde in Abstimmung mit den Dienststellen der Stadt Wien der Entwurf für die generelle Straßenplanung samt infrastrukturellen Einbauten ausgearbeitet. Dieser Katalog fasst die wesentlichen Qualitätsziele, die sich aus diesen Planungen ergeben so zusammen, sodass im Rahmen einer Vorprüfung jedes Projekt auf deren Einhaltung geprüft werden kann.

### A. Gestaltungsleitlinien für Freiraum und Bauten

#### 1. Präambel / Intention

Der dem Stadtentwicklungsprojekt »Oberes Hausfeld« zugrundeliegende Masterplan ist das Ergebnis eines mehrstufigen Planungs- und Auswahlverfahrens. Die städtebaulichen Vorgaben wurden im Quartiersbeirat Oberes Hausfeld in Form eines breit angelegten Beteiligungs- und Diskussionsprozesses in vielen Teilaspekten (Freiraumgestaltung, Verkehr, Erdgeschossbelebung, Siedlungsbinnenklima (Maßnahmen gegen sommerliche Überhitzung), soziale Durchmischung (Baugruppenintegration), usf.) bereichert und vertieft und unter den für die Umsetzung verantwortlichen Bauträgern, Dienststellen der Stadt Wien und freischaffenden Vertreterinnen der Architektur und Freiraumplanung abgestimmt.

Der »Masterplan Oberes Hausfeld« verfolgt die unterscheidende Ausformulierung von öffentlichen, halbprivaten und privaten Außenräumen: mitunter enge, an historischen Dimensionen orientierte Straßenquerschnitte; im Gegensatz dazu, großzügige Innenhöfe, ausgeweitete Plätze und ein »Stadtpark«, der diese Bezeichnung verdient.

Das städtebauliche Grundelement kann als freie, undogmatische Neuinterpretation einer Blockrandbebauung beschrieben werden: im Grundriss aufgelockert und in den Höhenentwicklungen durch gezielt gesetzte Hochpunkte akzentuiert - eine bewegte, von rigider Strenge befreite Silhouette bildend.

Diese Vorgaben verfolgen das Ziel, dem öffentlichen Raum und der Stadt ihre verloren gegangene Gewichtung zurückzugewinnen und zwischen Stadt und Haus (Objekt) wieder einen Bedeutungsgleichstand herzustellen. In diesem Interesse wollen die Gestaltungsleitlinien die urbanen und räumlichen Intentionen des Masterplans unterstützen (priorisieren), die städtebaulichen und sozialen Konzepte und Zielsetzungen stärken, eine Stadtteilidentität, sowie einen urbanen und sozialen Mehrwert sichern.

In diesem Sinne kommt dem Einzelobjekt (Haus) die Rolle eines Gliedes der Stadt zu, welches sich durch substanzielle Qualitäten und eine sorgfältige Gestaltung hervorut, anstatt durch die Lautstärke seines formalen Auftretens. Insofern sind auch die eingeschränkten Gestaltungsmittel (Material- und Farbwahl) keine Einladung zu gestalterischer Sorglosigkeit und Banalität sondern zur angemessenen Prioritätensetzung.

Die im Quartiersbeirat beschlossenen Gestaltungsleitlinien sind Teil der Bemühungen um eben diese Sicherung umfassender Bau- und Lebensqualität.

#### 2. Freiräume (halböffentlich und privat):

- Je Bau- bzw. Hof ein GrünraumplanerInnenteam (um ein einheitliches Gestaltungskonzept je Hof zu gewährleisten).

- Keine Zäune zwischen den einzelnen Bauparzellen, Abgrenzungen nur zwischen halböffentlichem Hof und privaten Freisitzen
- Sicherung des privaten Freiraums in Form eines qualitätsvollen Sichtschutzes und möglichst durch Niveauunterschiede.
- Deutliche Ausformulierung der halböffentlichen Höfe und deren Trennung vom öffentlichen Raum. Keine öffentliche Durchwegung der Höfe. (Dem öffentlichen Raum (Straßen, Plätzen) soll die Frequenz nicht abgezogen werden).
- Lüftungsbauten sollten bodeneben sein oder gut in den Bau oder in die Gestaltungselemente des Freiraums integriert werden.
- Ausreichender Humusaufbau über Tiefgaragen oder Kellerräumen (ca. 60 cm) (zwecks Sicherung eines qualitätsvollen Bewuchses). Ausreichende Erdkerne zur Pflanzung der gem. § 79 Abs. 7 der Wiener Bauordnung vorgeschriebenen Bäume.
- Einheitliche Bodenbeläge und eine einheitliche Ausstattung/Möblierung (Ablauftrassen) je Baufeld und Hof.

### 3. Bauten

- Hauseingänge sind zum öffentlichen Raum hin zu orientieren, idealerweise mit Blickbeziehung in den Innenhof. Hauptzugänge führen nicht über die Innenhöfe! (Fußgänger sollen die öffentlichen Räume beleben.) Aus den Wohnhäusern ist ein direkter Zugang zu den halböffentlichen begrünten Innenhöfen sicherzustellen.
- Haus- und Hofzugänge immer räumlich und visuell von Garagenrampen getrennt.
- Keine offenen Garagenrampen. Bevorzugt baukörperintegriert oder als dezentes Element der Freiraumplanung.
- Keine fensterlosen Stirnseiten/Feuermauern (Ausnahme: wo diese aus baurechtlichen Gründen und zum Brandschutz vorgeschrieben sind).
- Höchste Sorgfalt bei der Gestaltung der Fassaden vor Müllräumen, Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen (keine »toten« Fassadenteile).
- Fassaden ausschließlich verputzt und/oder in naturgrauem Sichtbeton, (zwecks Priorisierung von Städtebau und Bauskulptur und einer beruhigten Gesamtwirkung).
- Einhaltung der vom Quartiersbeirat zu beschließenden Farbfamilie für die Putzflächen.
- Eine zurückhaltende Farb- und Materialwahl bei Balkon- und Loggienbrüstungen, Blickdichte wo zur Sicherung der Privatsphäre erforderlich.
- Rund um den zentralen Park und an den zwei Plätzen vor den U-Bahnstationen hat eine deutliche Ausformulierung einer 2-geschossigen Sockelzone zu erfolgen. (um die Bedeutung dieses Raumes zu betonen). (Idealerweise unterscheidet sich das 1. OG auch in seiner Funktion von den Regelgeschossen).
- In Richtung von Straßen und Plätzen: Ausbildung der Dachterrassenbrüstungen in Form des Hochziehens der Fassaden in einheitlicher Material- und Farbgestaltung.

### B. Qualitäten Städtebau

- Die Höhenlagen von Straßen, Freiflächen und Gebäudeerdgeschossen werden aufeinander abgestimmt und ergeben ein sinnvoll funktionierendes Ganzes



- Abseits der 3 Zufahrten in das Quartier Errichtung eines weitgehend autofreien Quartiers mit beschränkter Zufahrt für Bus, Anlieferung, Taxis, Müllabfuhr, etc.
- Stärkung der umweltfreundlichen Mobilität – Vorrang für FußgängerInnen, RadfahrerInnen und öffentlichen Verkehr, deutliche Darstellung dieser Priorität in der Oberflächengestaltung im öffentlichen Raum.
- Der homogenisierte Einsatz von Belägen, Bepflanzungen und Stadtraummöblierung strukturiert den öffentlichen Freiraum.
- Auf allen Baufeldern werden großzügige gemeinsame, halböffentliche Grünflächen mit Kinder- und Jugendspielflächen errichtet.
- Allenfalls erforderliche Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen sind minimiert und gestalterisch sinnvoll in die Freiraumgestaltung integriert.
- Die Vorgärten/Vorzonen ergänzen einerseits den öffentlichen Raum mit Nutzungsangeboten und nehmen andererseits private, möglichst erhöhte, baulich gefasste „Freisitze“ auf.
- Wohnnutzungen im Erdgeschoss und ihre Ansprüche an Privatheit, Eigengärten, aber auch ihre funktionalen und gestalterischen Auswirkungen auf den Straßenraum haben eine besondere Priorität. Um die Privatsphäre der Wohnungen zum Straßenraum hin zu schützen sind diese möglichst erhöht zum Boden zu planen. Schwellen zum öffentlichen Freiraum sind einheitlich auf Basis der diesbezüglich erarbeiteten Studie zu gestalten („Freisitz“).
- Gesamthafte Gestaltung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiflächen entlang der Straße „An den alten Schanzen“ als Boulevard mit mehreren Baumreihen, attraktiver FußgängerInnen- und Radverkehrsverbindung und wegbegleitenden Spiel- und Nutzungsangeboten, zum Teil auch am Bauplatz, aber frei zugänglich.
- Die Gestaltung der Kante an der Stadtstraße (Weg, Absturzsicherung, Geländeentwicklung) ergibt ein sinnvoll gestaltetes und nutzbares Ganzes.
- Gemeinschaftliche, publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen lagern sich um den zentralen Park, die Straßen Code 06789, 07435 und 07015, die U-Bahn-Vorplätze und die Grätzplätze an. Die bauliche Ausformung und Nutzung der Erdgeschosszonen entspricht dem im Masterplan dargestellten Erdgeschosszonenkonzept und weist angemessene Flexibilität für Nach- und Umnutzungen auf, die angrenzend und davor geplanten baulichen Einrichtungen und Freiflächen sind darauf abgestimmt.
- Die Grätzplätze fördern als Aktivierungsflächen die Nachbarschaftsbildung mit gewerblicher und gemeinschaftlicher Nutzung. Ihre Oberfläche ist gesamthaft über die Grundgrenze hinweg bis an die Außenmauer der den Platz begrenzenden Häuser zu gestalten.
- Die Gestaltung der Erdgeschosse und Vorzonen an der „Greenline“ nimmt Bezug auf die im Straßenraum geplanten Grün- und Freiraumfunktionen.
- Im Sinne der Klimawandelanpassung wird jedes Gebäude- und Freiraumprojekt durch planungsbegleitende Mikroklimaanalysen optimiert. Die Begrünung möglichst vieler Flächen – auch Flachdächer und Fassaden – ist vorgesehen.

### C. Qualitäten Mobilität

Die Einhaltung folgender Maßnahmen zur Förderung umweltfreundlicher Mobilität wird im Zuge des Qualitätssicherungsprozesses für Gebäude und Freiflächen überprüft:

- Errichtung von Sammelgaragen in Hoch- und Tieflage mit konzentrierten Ein- und Ausfahrten zur Versorgung mit den vorgegebenen Pflichtstellplätzen inkl. der notwendigen BesucherInnen-Stellplätze (Kurzparken in mind. 1 Garage je Zufahrt ins Quartier, in Summe 3).



- Auf allen Bauplätzen und im öffentlichen Raum werden ausreichend Radabstellplätze sowohl im Freien als auch in überdachten Bereichen hergestellt. Mindestens 10 frei zugängliche Radabstellplätze im Nahbereich jedes Hauseingangs, möglichst viele der gesetzlich vorgeschriebenen Fahrradabstellplätze möglichst ebenerdig und jedenfalls im Gebäude auf kurzem Weg erreichbar, der Rest über ausreichend große Aufzüge bzw. Rampen mit nicht mehr als 10% Neigung erschlossen, direkte Wege, gute Beleuchtung, Vermeidung von Angsträumen, auch Radabstellplätze für Beschäftigte wo gegeben. Pro Fahrradraum wird eine Radservicestation (Stele oder Wandschrank mit Luftpumpe und Werkzeug) errichtet. Vorrangig werden Anlehnbügel oder Doppelstockparker errichtet. Hängevorrichtungen entsprechen diesen Anforderungen nicht. In den Fahrradräumen ist auf Möglichkeiten für das Abstellen von größeren Fahrrädern / Lastenrädern und Anhängern zu achten (5% der Stellplätze).
- Räumlichkeiten für 3 Mobilitätsstationen (angedacht in den Gebäuden auf den Bauplätzen D2, K3, O1 oder auf Flächen der Wiener Linien im Nahbereich von Bauplatz O1 ) in ausreichender Größe für die im Detail-Mobilitätskonzept festgelegten Angebote werden errichtet.



## Oberes Hausfeld - Qualitätssicherungsprozess

Stand 03.04.2020

Die Projektwerberinnen verpflichten sich im Rahmen der Planung, jedenfalls aber vor erstmaliger Einreichung bei der Baubehörde und vor jeder Einreichung eines Auswechslungsplans jedes Projekt einer Qualitätssicherung nach folgendem Ablauf zu unterziehen:

### 1. Abstimmungs- und Vorprüfungsebene

Akteur: **Vorprüfungsbüro:**

seitens MA 21 B beauftragtes Büro

- Fachleute werden nach Bedarf beigezogen (Dienststellen der Stadt Wien, evtl. externe Fachleute für Mikroklimasimulation, Erdgeschoßzonen etc.)

- Die Projektwerberinnen übermitteln ihre Pläne und ihr Einsatzmodell in einem vom Vorprüfungsbüro zu definierenden ausreichenden Zeitraum vor den Sitzungen in einem vorab definierten Detailgrad (z.B. incl. Feuerwehraufstellflächen). Zur Beurteilung der städtebaulichen Wirkung sind Grundriss EG+Freiflächen mit Höhenkoten, Straßenansicht; evtl. markante Schnitte sinnvoll.
- Die Planung des Straßenraums sowie des öffentlichen Grünraums des Quartiers (ausgenommen „zentraler Park“ und „Haide“) erfolgt ganzheitlich im Auftrag der Projektwerberinnen durch einen Straßenplaner und durch eine bereits im Park- und Freiraumwettbewerb ermittelte Landschaftsarchitektin in Abstimmung mit den zuständigen Dienststellen der Stadt Wien, die ihre Planungen mit den Gebäudeplanungen und den Planungen aus dem Detail-Mobilitätskonzept abstimmen und zum Einspielen in den Gesamtplan zur Verfügung stellen.
- Die Pläne der einzelnen Projekte (Gebäude, Freiflächen und öffentlicher Raum) werden vom Vorprüfungsbüro sukzessive in einen gemeinsamen Plan zusammengespielt bzw. in ein seitens der Projektwerberinnen bereitgestelltes Gesamtmodell (1:500) eingesetzt
- In der Vorprüfung wird festgestellt, ob die Vorgaben gemäß Qualitätskatalog sowie die Ziele des Rahmenplans und des „Masterplans“ eingehalten werden und ob es Konflikte an den Schnittstellen zu den Nachbarplanungen (Gebäude, Freiflächen und öffentlicher Raum) gibt. Nach Möglichkeit werden Abweichungen und Probleme bereits bilateral korrigiert
- Grundlage der Prüfung sind folgenden Dokumente:
  - Rahmenplan gem. STEK-Beschluss vom 08.11.2016
  - „Masterplan“ als vertiefte Ausarbeitung des Rahmenplans, Stand 02.04.20. (Anlage./6)
  - Qualitätskatalog Stand 03.04.2020 (Anlage ./2)
- Auch die Stadt Wien (MA 19, MA 28 und MA 42) wird ihre Straßen- und Freiraumplanungen im Projektgebiet in den gemeinsamen Plan einspielen lassen und im Quartiersbeirat vorstellen und allfällige Überarbeitungsempfehlungen prüfen und in Übereinstimmung mit den stadtinternen Richtlinien möglichst berücksichtigen. Planungen der übergeordneten Infrastruktur (übergeordnete Straßen, U-Bahn-Stationen, etc.) können jedoch seitens des Beirats nicht beurteilt werden.

### 2. Qualitätssicherung Städtebau

Akteure: **Quartiersbeirat**

- Jedes Projekt wird mit Vorprüfbericht in einer Zusammenschau mit dem Umfeld dem Quartiersbeirat vorgelegt.
- Hält ein Projekt die Vorgaben des Qualitätskatalogs ein und entspricht den Zielsetzungen des Masterplans und des Rahmenplans, ist es vom Beirat für die nächste Stufe - Qualitätssicherung Einzelgebäude freizugeben



- Hält ein Projekt die Vorgaben nicht ein, können die im Beirat vertretenen Fachleute Überarbeitungsempfehlungen machen oder die Begleitgruppe mit einer vertieften Prüfung, Diskussion und Überarbeitungsempfehlungen befassen.

### 3. Qualitätssicherung Einzelgebäude

- Projekte im geförderten Wohnbau werden dem **Grundstücksbeirat** vorgelegt
- Projekte nach Wohnbau-Call werden dem **WBI-Beirat** vorgelegt
- Rein freifinanzierte Projekte werden durch die **Begleitgruppe** begutachtet
- Es wird angestrebt, die Begutachtungen dieser 3 Gremien möglichst gut koordiniert und mit Informationen aus dem bisherigen Planungsprozess vorbereitet abzuhandeln und jeweils benachbarte Bauvorhaben nach Möglichkeit gemeinsam zu diskutieren. Jedenfalls werden dem Grundstückbeirat und dem WBI-Beirat soweit Personen und Unterlagen aus der Ebene Qualitätssicherung Städtebau zur Seite gestellt, dass ein Informationsfluss zu den Planungszielen und eine Zusammenschau des Objekts mit seinem geplanten Umfeld sichergestellt ist.

Die ProjektwerberInnen verpflichten sich, ihre Projekte nur nach Plänen zu realisieren, die durch die in Punkt 2 und 3 definierten Gremien freigegeben wurden. Überschreiten nach einer allfälligen Überarbeitungsphase die Abweichungen aus Sicht des Beirats oder der Begleitgruppe ein verträgliches Ausmaß, wird die MA 19 ersucht, das Projekt im Zuge der architektonischen Begutachtung dem Fachbeirat vorzulegen. Bei Projektänderungen werden sämtliche Einreich- und Auswechslungspläne vor Einreichung dem Vorprüfungsbüro übermittelt. Dieses entscheidet, ob die Änderungen geringfügig sind oder eine neuerliche Beiratsvorlage erforderlich ist.

### Gremien und Institutionen

Dazu werden folgende Gremien und Institutionen eingerichtet:

- **Vorprüfungsbüro: Vorprüfung** durch Masterplaner – Das Büro das den städtebaulichen Teil des Rahmenplans erstellt hat wird seitens der Stadt Wien, MA 21 B, mit den oben beschriebenen Leistungen beauftragt.
- **Quartiersbeirat:** Ein Quartiersbeirat, der zur Abstimmung der Projekte dient, wurde von der Stadt Wien und den ProjektwerberInnen bereits vor mehreren Jahren eingerichtet. Im Sinne der neuen Aufgaben, die in den kommenden Projektphasen zu erfüllen sind, wird dieser Beirat wie folgt adaptiert bzw. weitergeführt:
  - 3 VertreterInnen der Stadt Wien (derzeit MA 21B, MA 19, MD-BD)
  - 3 VertreterInnen der ProjektwerberInnen
  - 3 gemeinschaftlich einvernehmlich von Stadt Wien und Bauträgern ausgewählte externe ExpertInnen (Kompetenzen im Bereich Architektur, Freiraumplanung, Klimawandelanpassung, ... - In Hinblick auf inhaltliche Kontinuitäten werden insbesondere bisherige Mitglieder des Quartiersbeirats, Mitglieder des Grundstücksbeirats, des WBI-Beirats oder des Fachbeirats für Stadtplanung und Stadtgestaltung herangezogen).
  - 1 VorsitzendeR (seitens der Stadt Wien bestellt und beauftragt)
  - 1 VertreterIn des Vorprüfungsbüros (Masterplaner)
- 1 Vertreter der Bezirksvorstehung
 

Zur Beratung von Mobilitätsmaßnahmen werden seitens der Stadt Wien zusätzliche VertreterInnen der relevanten Fachdienststellen hinzugezogen, die den Beirat zu einem „Mobilitätsbeirat“ ergänzen. Der Quartiersbeirat adaptiert die bestehende Geschäftsordnung auf dieser Grundlage und gibt sich darüber hinaus darin die erforderlichen Regelungen selbst.
- **Begleitgruppe:**
  - 2 VertreterInnen der Stadt Wien (MA 19, MA 21B)

1-2 freischaffende ArchitektInnen und 1 LandschaftsplanerIn, einvernehmlich von Stadt Wien und Bauträgern aus dem Quartiersbeirat entsandt.

Zur Vermeidung von Unvereinbarkeiten verpflichten sich die Projektwerberinnen, die VorprüferInnen und die externen Expertinnen in Quartiersbeirat und Begleitgruppe während der Beiratstätigkeit nicht mit Planungen im Projektgebiet zu beauftragen.

Die Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Wien und der Projektwerberinnen erbringen die Leistungen für den Quartiersbeirat im Zuge ihrer Aufgabenerfüllung als Dienstnehmerinnen bzw. Dienstnehmer in ihren jeweiligen Unternehmen bzw. bei ihren Dienstgebern und verrechnen keine Honorare.

Externe Expertinnen und Experten können für ihre Leistungen Honorarnoten gem. Gebührenordnung der Architekten und Ingenieurkonsulenten legen. Die Kostentragung erfolgt für den Vorsitzenden sowie das Vorprüfungsbüro durch die Stadt Wien und für alle anderen externen Fachleute durch die Projektwerberinnen.

### **Ablauf Qualitätssicherung Mobilitätsmaßnahmen**

Von den Projektwerberinnen wird als Grundlage für Entscheidungen zum Einsatz des Mobilitätsbudgets dem um mit Mobilitätsfragen befassten Dienststellen ergänzten Quartiersbeirat ein detailliertes Umsetzungs- und Betriebskonzept für Mobilitätsmaßnahmen (Detail-Mobilitätskonzept) zur Beurteilung und Freigabe vorgelegt. Eine mögliche Strukturierung des Mobilitätskonzeptes kann dem „Leitfaden Mobilitätsmaßnahmen im Wohnbau, Werkstattbericht 184“ entnommen werden. Jedenfalls soll behandelt werden:

1. **Ausstattung der Mobilitätsstationen:** Ein multimodales Mobilitätsangebot ist zu schaffen, das für Bewohnerschaft /Betriebe des jeweiligen Grundstückes aber auch für fremde Personen nutzbar ist. Angedacht sind unter anderem alternative Mobilitätsangebote im Verleihsystem wie z.B. Kraftfahrzeuge, Fahrräder, Lastenfahrräder, Anhänger, Trolleys, Scooter, öffentlich zugängliche E-Ladestationen, Last-mile-Logistikangebote, Abschließbare Abstellrichtungen etc. (jedenfalls in jeder Mobilitätsstation 2 Carsharing-KFZ, Radabstellplätze, Lastenrad)
2. **E-Ladeinfrastruktur:** Verortung öffentlich zugängliche/nicht öffentlich zugängliche, Qualität, Quantität
3. **Fahrradabstellinfrastruktur:** Suche geeigneter Flächen, Verortung und hochwertige Ausstattung, aufbauend auf den im Qualitätskatalog definierten Qualitäten. Angedacht sind neben den für das Quartier selbst erforderlichen Stellplätzen gesicherte, für jedeN nutzbare Fahrradgaragen als Bike & Ride Stellplätze jeweils innerhalb von 100m Entfernung von den beiden U-Bahnstationen.
4. **Vernetzung:** Die Mobilitätsangebote werden mit den Angeboten in der Umgebung, insb. den Quartieren Berresgasse und Aspern Seestadt, abgestimmt und nach Möglichkeit/Bedarf vernetzt, sodass attraktive Gesamtangebote entstehen. Die Einbindung der Angebote in gesamtstädtische Netzwerke/Apps wird angestrebt.
5. Ablauf der **Information der BewohnerInnen** über die Mobilitätsangebote
6. **Sonstige Angebote** wie zB Trolleys, Fahrscheine, Bedarfsabstimmung der Kurzparkangebote für KFZ etc.

**Evaluierung:** Die Projektwerberinnen übermitteln jeweils 1,5 Jahre nach Inbetriebnahme jeder Mobilitätsstation einen Evaluierungsbericht über die Umsetzung und Wirksamkeit der gesamten Mobilitätsmaßnahmen incl. Budgetabrechnung und Vorschau über die geplante Mittelverwendung an die Stadt Wien (MA 21 B). Für jede einzelne Maßnahme des Mobilitätskonzeptes wird angeführt wann und wie sie umgesetzt wurde und die Wirksamkeit evaluiert. Bei Bedarf sollen auf Grundlage dieser Evaluierungsberichte einvernehmlich Nachjustierungen der Maßnahmen vereinbart werden. Wenn das Mobilitätsbudget erschöpft ist wird seitens der Projektwerberinnen ein Abschlussbericht zur Mittelverwendung übermittelt.



# „Wiener Gebietsbetreuung Stadterneuerung“

## Stadtteilmanagement

im Auftrag der Stadt Wien – Technische Stadterneuerung,  
Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

*Ziel ist es, die Stadt **gemeinsam** mit den WienerInnen  
weiterhin als **lebenswerte und sozial nachhaltige Stadt** zu gestalten,  
in der die Menschen **gerne leben!***

Die Gebietsbetreuung Stadterneuerung ist sowohl in Stadterneuerungs- als auch in Stadtentwicklungsgebieten tätig. Die sich daraus ergebenden Wohnumfeldthemen berücksichtigen somit nicht nur die gewachsenen sozialen und baulichen Strukturen einer gründerzeitlichen Bebauung, sondern auch jene von **neu entstehenden Stadtteilen**.

Sie versteht sich als Vermittlerin zwischen Politik, Verwaltung sowie BewohnerInnen und kooperiert dabei mit unterschiedlichen AkteurInnen des Stadtgeschehens. Die Gebietsbetreuung Stadterneuerung ist eine **verlässliche Partnerin in der kooperativen Stadtteilarbeit**. Durch ihre kontinuierliche Arbeit in den Auftragsgebieten und die langfristige Begleitung bei der Entstehung neuer Stadtteile können „belebte“ Strukturen aufgebaut werden. Sie agiert sowohl als „vor Ort ansässige“ als auch „aufsuchende“ Serviceeinrichtung, um die Bedürfnisse der BewohnerInnen proaktiv zu identifizieren („Ohr vor Ort“) und das Potenzial der StadtteilbewohnerInnen zur Mitgestaltung des Wohnumfeldes zu mobilisieren, um langfristig das nachbarschaftliche Miteinander zu gewährleisten.

Neben der Schaffung von qualitativem und kostengünstigem Wohnraum ist es auch notwendig das **soziale Miteinander**, die **aktive Beteiligung** der neuen BewohnerInnen sowie die **Identifikation mit dem neuen Wohnumfeld** zu fördern. Der Einsatz eines Stadtteilmanagements ist der richtige Schritt, um statt Monostrukturen einen belebten Stadtteil zu entwickeln. Daher werden seit 2012 große Stadtentwicklungsgebiete durch ein Stadtteilmanagement begleitet.



# PRÄAMBEL

## „Stadtteilmanagement“ als sozialräumlicher Ansatz

---

### Leitbild „Stadt entsteht im Dialog!“

Vor dem Hintergrund des gesellschaftlichen und ökonomischen Wandels sind die baulich-räumlichen und investiven Aspekte der Stadtentwicklung, um die sozialen, kulturellen und ökologischen Dimensionen zu erweitern. Dazu gehören die Erarbeitung und Umsetzung **integrativer Maßnahmenkonzepte** sowie die Mobilisierung der lokalen Selbstorganisationskräfte im neuen Stadtteil und seinen Quartieren.

### Definition

*Stadtteilmanagement ist demnach ein **ergänzendes Instrument** zur Umsetzung **integrierter Stadtentwicklung**, das interdisziplinäres Denken voraussetzt und die Förderung des Stadtteillebens, die Stärkung der sozialen Netze und örtlichen Potenziale sowie die Motivation der BewohnerInnen zu Beteiligung und sozialem Engagement zum Ziel hat.*

### Grundsätze und Standards

- Stadtteilmanagement ist nicht primär als Aufgabe einer einzelnen Institution aufzufassen, sondern muss als **sozialräumliches Handlungssystem** gesehen werden. Stadtteilmanagement, verstanden als System, bedeutet nicht nur die Arbeit der StadtteilmanagerInnen bzw. die Existenz eines Stadtteilbüros, sondern betrifft ein **Netzwerk von AkteurInnen** aus den unterschiedlichen Einrichtungen und Sektoren im Stadtteil. Eingebunden sind dabei kommunale Politik, Verwaltung, Bauträger, soziale Dienste, lokale Vereine etc. - alle AkteurInnen im Stadtteil tragen ihren Teil zu einem funktionierenden und lebendigen Stadtteil bei.
- In seinem **Selbstverständnis** ist Stadtteilmanagement „**Netzwerk“-Management**, d.h. ein prozessorientierter Organisationsaufbau von tertiären Netzwerk-Strukturen in neuen Quartieren („Netzwerk der kleinen Netzwerke“).
- Um einerseits zielorientierte Maßnahmen sicherzustellen und andererseits nach dem Subsidiaritätsprinzip Entscheidungen möglichst bürgerInnennah zu gestalten, muss sich Stadtteilmanagement an einer **Kombination von Top-Down und Bottom-Up-Ansätzen** orientieren.
- Das **Zusammenwachsen der bestehenden sowie der neuen Stadtteile** sowohl in städtebaulicher Hinsicht, als auch betreffend Infrastruktur und sozialer Aspekte ist zentral für einen multifunktionalen Stadtteil, der allen BewohnerInnen gute Wohn- und Lebensqualität bietet.

*Handwritten signature*

- Das Stadtteilmanagement muss auf das entsprechende Gebiet zugeschnitten sein, d.h. für die Entwicklung des Stadtteils müssen **stadtteilbezogene Ziele, Themen und Problemlagen** und daraus abgeleitete Handlungserfordernisse in den Mittelpunkt gerückt werden. Dem entspricht auch der Grundsatz der „Sozialraumorientierung“.
- Der Begriff Stadtteilmanagement darf **nicht** in einer engen Definition auf **soziokulturelle Strategien der Gemeinwesenarbeit** im Stadtteil **beschränkt** werden. In der Fachliteratur herrscht weitgehend darüber Übereinstimmung, dass die Bedeutung des Begriffs Stadtteilmanagement auf den **gesamten Integrationsvorgang** von Handlungen der beteiligten Professionen bzw. AkteurInnen bezogen ist.
- Mit dem Instrument Stadtteilmanagement wird ein **integrativer, sozialräumlicher Anschub** geleistet, damit selbsttragende Strukturen im neuen Stadtteil entstehen und sich festigen.

## STRATEGISCHE ZIELSETZUNGEN

### Zielsetzungen

- **Zusammenwachsen** von „Neu“ und „Alt“ fördern
- Aufbau von **Netzwerkstrukturen**
- **Nachbarschaften**, das Stadtteilleben und soziale Netze stärken
- **Stadtteilbewusstsein** und **Identifikation** aufbauen
- **Informationsbereitstellung** für InteressentInnen

### Nicht-Ziele

- Qualitätssicherung über Stadtteilentwicklung
- Mobilitätskonzepte entwickeln und Mobilitätsfonds verwalten
- Steuerung von baulichen Maßnahmen
- Auftritt der Bauträger sowie Wohnungsvergabe
- EG- Management – Verwertung der Sockelzonen

## GROBKONZEPT

### Stadtteilmanagement Oberes Hausfeld

---

Das gegenständliche **Grobkonzept** wurde von der **Koordination Gebietsbetreuung Stadterneuerung** erarbeitet, welche als eigene Organisationseinheit der **Stadt Wien – Technische Stadterneuerung** und damit **in Vertretung dieser** als Auftraggeberin der GB\* agiert und in diesem Wirkungsbereich für die Definition der Aufgabengebiete, Qualitätsanforderungen, die laufende inhaltliche und fachliche Steuerung der Gebietsbetreuungen Stadterneuerung zuständig ist.

In diesem Grobkonzept ist ein aus fachlicher Sicht der Koordination GB\* sinnvoll einzusetzendes Stadtteilmanagement Oberes Hausfeld formuliert. Dies beruht auf **Erfahrungswerten aus 7 Jahren** Stadtteilmanagement-Arbeit der GB\* und gibt einen Einblick/Ausblick auf die

- erforderlichen Maßnahmen (Leistungsbild/Leistungsbeschreibung – siehe Punkt A),
- Ressourcenkalkulation pro Kalenderjahr (siehe Punkt B) sowie
- inhaltliche Schwerpunktsetzungen innerhalb des empfohlenen Zeitrahmens von mindestens 6 Jahren beginnend ab 2020 (siehe Punkt C)
- Einrichtung eines Stadtteilmanagement-Büros (siehe Punkt D)

Dieses Grobkonzept wurde mit dem Quartiersbeirat Oberes Hausfeld inhaltlich abgestimmt. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass Aufgaben, wie etwa gemeinsamer Auftritt der Bauträger, EG-Management oder Wohnungsvergaben (siehe dazu Seite 3 - „Strategische Zielsetzungen“) nicht im Leistungsprofil enthalten sind und vom Stadtteilmanagement nicht abgedeckt werden. Dies v.a. deshalb, da die vorhandenen Ressourcen ziel- und bedürfnisorientiert eingesetzt werden und der **Fokus in der Stadtteilmanagement-Arbeit auf die Bedürfnisse und Potenziale der Menschen abzielt**. **Bauplatzbezogene** Aktivitäten im Rahmen der **sozialen Nachhaltigkeit** werden jedenfalls mit allen Akteuren im Stadtteil abgestimmt. Ein professionelles Management der Sockelzonen (wie exemplarisch das Einkaufsstraßenmanagement in aspern Seestadt) bedarf erweiterter Ressourcen, Kompetenzen und Zuständigkeiten, mit welchem ein Stadtteilmanagement nicht ausgestattet ist.





## Stadtteilmanagement im Auftrag der Stadt Wien – Technische Stadterneuerung

*unter Beteiligung der im Stadtentwicklungsgebiet tätigen Bauträger*

Die im Auftrag der Stadt Wien – Technische Stadterneuerung tätige Serviceeinrichtung, Gebietsbetreuung Stadterneuerung, trägt seit mehr als 45 Jahren nicht nur zur Umsetzung des Wiener Modells der „Sanften Stadterneuerung“ bei, sondern ist auch seit 2012 mit Stadtteilmanagements in größeren Stadtentwicklungsgebieten in Wien erfolgreich im Einsatz. Sie nehmen **auf Stadtebene eine wichtige Rolle** ein, durch ihre Präsenz vor Ort können **langfristige Entwicklungen und Prozesse** initiiert und begleitet werden. Mit **Jänner 2018** wurden die **Gebietsbetreuungen Stadterneuerung** für die Dauer von 3 Jahren (bis inkl. 2020) mit der Option einer dreimaligen Verlängerung um jeweils ein Jahr (bis 2023) neu beauftragt – aktuell sind 5 Gebietsbetreuungen Stadterneuerung Wien weit im Einsatz (nähere Informationen siehe [www.gbstern.at](http://www.gbstern.at)). Im Jahr 2020 wurde zudem die Weiterführung des Stadtteilmanagements Seestadt aspern (seit 2014 im neuen Stadtteil eingerichtet) ebenfalls für die Dauer von 3 Jahren beauftragt.

Für die **Gebietsbetreuung Stadterneuerung, Stadtteilbüro für den 21. und 22. Bezirk (GB\*nord)**, wurde die ARGE Nordstern – Stadtluft Gehmayr Salchegger OG / Caritas Stadtearbeit / dialogPlus Kommunikationstechnologie und Beteiligung von der MA 25 am Standort Brünner Straße 36-38/8/R10, 1210 Wien, beauftragt. Im Rahmen dieser Beauftragung wurden u.a. **Stadtteilmanagements im 21. Bezirk** – Neu Leopoldau und Donauefeld **sowie im 22. Bezirk** – Berresgasse festgelegt, wobei jeweils die lokale Präsenz in den Gebieten gegeben ist.

Ein Stadtteilmanagement für das **Obere Hausfeld** wäre durch seine **örtliche Lage** und den **Zeitpunkt** des Projektstarts **in die Tätigkeit der GB\*nord** für die laufenden Stadtteilmanagementgebiete Berresgasse, Neu Leopoldau und Donauefeld **eingebunden**. Dadurch kann von den Erfahrungen des Teams, der erfolgten Projektarbeit, den lokalen Kenntnissen, der laufenden Zusammenarbeit mit den Donauestädter ProjektpartnerInnen und den BezirksvertreterInnen profitiert werden.

Die **Laufzeit** eines Stadtteilmanagements Oberes Hausfeld wird auf die Dauer von **6 Jahren** empfohlen. Die Stadt Wien – Technische Stadterneuerung stellt bei Umsetzung eines Stadtteilmanagements Oberes Hausfeld durch Mitfinanzierung der Bauträger eine Kostenbeteiligung von rund einem Drittel in Aussicht.

7

## A) LEISTUNGSBESCHREIBUNG

### Workpackage 1: Analyse und Information

Das Stadtteilmanagement ist zentrale Anlaufstelle sowie Informationsdrehscheibe und bietet InteressentInnen, wie etwa (zukünftigen) BewohnerInnen und AnrainerInnen unterschiedliche Informations- und Beratungsangebote zum Stadtteil.

Zu diesem Zweck erscheint die Einrichtung eines Stadtteilmanagement-Büros sinnvoll und wichtig, welches gleichzeitig als Kommunikationszentrum im Stadtteil fungiert und u.a. für Vernetzungstreffen, Workshops, Arbeitsgruppentreffen und Besprechungen genutzt wird. Sämtliche Gemeinwesenaktivitäten können somit im Stadtteilmanagement-Büro ihren Kristallisationspunkt finden.

Die kontinuierliche Präsenz nimmt dabei einen wichtigen Stellenwert ein und erscheint an zwei Werktagen pro Woche sinnvoll.

#### Sozialräumliche Analysen

- Analyse des Stadtteils, um bedarfsgerechte Arbeitsprogramme und Maßnahmen zu erstellen

#### Anlaufstelle, Drehscheibe bilden

- Betrieb eines schlanken, schlagkräftigen „Büros“ zur Koordination und Organisation von Aktivitäten vor Ort
- Drehscheiben-Funktion für die jeweiligen Zielgruppen (BewohnerInnen, Fachabteilungen, Politik) entwickeln und anbieten
- Beschwerdemanagement unter Einbeziehung übergeordneter Stellen der Stadt Wien sowie relevanter Fachdienststellen

#### Information koordinieren

- Aktives Einholen aller stadtteilrelevanten Informationen (etwa bei den Einrichtungen der Stadt Wien, den WohnbauträgerInnen, dem Bezirk etc.)
- Informationen stets aktuell halten
- Infos und Betreuung vor Ort für AnrainerInnen, (zukünftigen) BewohnerInnen sowie für im Stadtteil arbeitende Menschen

#### Mögliche PROJEKTE:

Das Arbeitspaket umfasst z.B. die Sammlung von Sozialdaten, um die Bevölkerung des Oberen Hausfelds analytisch fassen zu können oder den Aufbau von Strukturen zur Bearbeitung von Anregungen und Beschwerden. Vorstellbar wäre die Unterstützung bei der Entwicklung eines Forums für den Stadtteil anzubieten.

**Stundenaufwand: 400**



## Workpackage 2: Vernetzung und Kooperation

Das Stadtteilmanagement ist die Verbindungsstelle zwischen übergeordneten stadtplanerischen Konzepten, Strukturen der öffentlichen Verwaltung, Bauträgern und den konkreten Bedürfnissen der BewohnerInnen. Abstimmungs- und Vernetzungsgespräche mit den unterschiedlichen AkteurInnen sind ein wesentlicher Faktor, um relevante Themen zu identifizieren, deren Bearbeitung abzustimmen/weiterzutragen, Maßnahmen zu initiieren, Projekte umzusetzen und Initiativen zu fördern.

Aufgrund der ausgeprägten Tätigkeiten im Rahmen der sozialen Nachhaltigkeit liegt ein besonderer Schwerpunkt auf Vernetzungstätigkeit. Vor allem zum Start (voraussichtlich 2020) wird besonderes Augenmerk darauf gelegt, die verschiedenen AkteurInnen miteinander vertraut zu machen. Die verschiedenen Aktivitäten im Rahmen der sozialen Nachhaltigkeit werden im Rahmen des Stadtteilmanagements gebündelt.

### AkteurInnen identifizieren

- Analyse der wesentlichen AkteurInnen und der jeweiligen Kommunikationsstrukturen
- Vernetzung und Koordination der relevanten Beteiligten und AkteurInnen, mit dem Ziel, die vereinbarten städtebaulichen Zielsetzungen im Stadtteil sicher zu stellen

### Integration in vorhandene regionale und lokale Vernetzungsstrukturen

- Teilnahme an Vernetzungen unter Berücksichtigung zeitlicher Ressourcen und Bedeutung für die BewohnerInnen

### Neue Vernetzungsformate

- Ausloten, ob Bedarf für neue Vernetzungsformate besteht und diese gegebenenfalls initiieren und begleiten

### Neue Formen der Kooperation

- Mögliche neue Kooperationen mit AkteurInnen der Zivilgesellschaft (Stiftungen, Unternehmen etc.) ausloten und initiieren

## Mögliche PROJEKTE:

Das Stadtteilmanagement bietet eine **Austauschplattform „Gemeinsam wissen wir mehr – Hausfeld“** an. Hier gibt es für die BauträgerInnen, PlanerInnen und VertreterInnen für den Bereich der sozialen Nachhaltigkeit die Möglichkeit bauplatzübergreifende Themen, wie Abstimmung der Freiraumgestaltung, Organisation der bauplatzübergreifenden Gemeinschaftsräume, Abstimmung der Aktivitäten zur Besiedlung, etc. zu bearbeiten.

**Stundenaufwand: 400**



### Workpackage 3: Lebensqualität und Zusammenleben

Im Oberen Hausfeld sollen lebendige Nachbarschaften entstehen. Während in innerstädtischen Stadtentwicklungsgebieten auf gewachsene Nachbarschaften zurückgegriffen werden kann, müssen hier nachbarschaftliche Beziehungen ganz neu aufgebaut werden. Dieser Prozess bringt Herausforderungen und Chancen mit sich und wird vom Stadtteilmanagement mit unterschiedlichen Impulsen und Angeboten unterstützt. Mittels Community Building sollen soziale Netze initiiert und gestärkt werden, die gemeinschaftliches Handeln, Solidarität und Zugehörigkeit ermöglichen. Die Knüpfung nachbarschaftlicher Beziehungen zwischen den BewohnerInnen des Oberen Hausfelds und bereits ansässiger Bevölkerung stellt einen wesentlichen Schwerpunkt dar.

#### **Zusammenwachsen von Alt und Neu**

- Bewusstseinsbildung für die Vorteile, welche der neue Stadtteil bietet
- Information zu den Stadtteilentwicklungen anbieten

#### **Stadtteilbewusstsein und Identifikation aufbauen**

- BürgerInnenbewusstsein und Verantwortung für den neuen Stadtteil entwickeln
- Identifikation durch vertrauensbildende Maßnahmen erzeugen (Face-to-Face-Kommunikation)
- frühzeitiges Einbeziehen der BewohnerInnen des neuen Stadtteils und der angrenzenden Stadtteile

#### **Nachbarschaften entwickeln**

- Strukturen von Gemeinwesen und ersten Nachbarschaften aufbauen („Community Design“)
- Nutzung größerer bauplatzübergreifender Gemeinschaftsräume partizipativ entwickeln und unterstützen
- Nachbarschaftshilfe fördern
- Nachbarschaft zwischen neuem und angrenzendem Stadtteil fördern

#### **Integration fördern**

- Vielfalt ermöglichen und Integration fördern (heterogene Interessen von ZuzüglerInnen und AnrainerInnen)
- Einzug der neuen BewohnerInnen begleiten und den jungen Nachbarschaften Anschubhilfe geben
- Dialogkultur entwickeln
- Vielfalt (Diversity) und soziale Mischung für das Entstehen eines lebendigen Stadtteils nutzen

#### **Smart City Wien Konzept mittragen**

- Wissen über Umweltzusammenhänge erhöhen und Umweltbewusstsein fördern (Energieverbrauch, Abfall-Stoffkreislauf, Mobilitätsverhalten)
- über Kooperationen Handlungsmöglichkeiten und Beratung zu einem Umweltverträglicheren Verhalten anbieten
- einschlägige Projekte und Maßnahmen unterstützen und lokal verbreiten

3

### Mögliche PROJEKTE:

Willkommenspakete und Stadtteilpläne zur Orientierung und Identifikation mit dem neuen Stadtteil haben sich großer Beliebtheit erfreut. Feste bieten Gelegenheit zum Kennenlernen und Austausch. Fahrradtouren können auch der ansässigen Bevölkerung den neuen Stadtteil näher bringen und so zu Akzeptanz und Offenheit beitragen. Unterstützung bei der Konzeption und Abstimmung zu den bauplatzübergreifenden Gemeinschaftsräumen.

**Stundenaufwand: 600**

### Workpackage 4: Partizipation und Selbstorganisation

Im Zuge des kooperativen Planungsverfahrens wurde ein Beteiligungsprozess für die Erstellung von Planungsgrundlagen für das Stadtentwicklungsgebiet Oberes Hausfeld Ende 2015 gestartet. Im Rahmen von zwei jeweils mehrtägigen Workshops arbeiteten verschiedene Teams in engem Austausch mit Planungsstellen der Stadt Wien und des Bezirks an den Entwürfen. Diese Beteiligungskultur soll fortgesetzt werden.

#### BürgerInnennähe suchen

- im Mittelpunkt steht der Ortsbezug, d.h. vor Ort kreatives Potenzial entwickeln (aus dem Stadtteil für den Stadtteil)
- bei allen Aktivitäten nah an den Menschen vor Ort sein (Wohn- und Arbeitssphäre)
- bestehende Strukturen (AnrainerInnen, Umfeld) beachten
- Interessensartikulation unterstützen und Aushandlungsprozesse zwischen den verschiedenen AkteurInnen fördern

#### Beteiligung und Aktivierung organisieren

- Einbeziehung aller StadtteilnutzerInnen
- Anwendung innovativer Methoden der Beteiligung
- Zielgruppengerechtes Design von Partizipationsprozessen
- Berücksichtigung marginalisierter Personen

#### Ehrenamtliche Tätigkeiten im Stadtteil koordinieren

- Ehrenamtliche Tätigkeiten koordinieren
- Lernprozesse und „Empowerment“ der ehrenamtlichen AkteurInnen ermöglichen
- Projekte möglicher Selbstorganisation unterstützen
- Peerprojekte konzipieren und umsetzen

### Mögliche PROJEKTE:

Beteiligungsprojekte erfolgen sowohl in niederschwelliger persönlicher Interaktion als auch auf Ebene digitaler partizipativer Angebote, wie zum Beispiel einer „Lebendigen Stadtteilkarte“. Aktivierung von nachbarschaftlichen Initiativen können beispielsweise durch den Einsatz des Formates einer Nachbarschaftswoche unterstützt werden.

**Stundenaufwand: 600**



## **Workpackage 5: Öffentlichkeitsarbeit (Public Relations)**

Die Tätigkeiten und Leistungen des Stadtteilmanagements sind umfassend, gleichzeitig jedoch sehr spezifisch, nutzbringend, positiv und betreffen unterschiedlichste Interessensgruppen und Teilöffentlichkeiten. Dies bringt besondere kommunikative Herausforderungen mit sich, die eine koordinierte und professionell durchgeführte Öffentlichkeitsarbeit erfordern. Als nicht kommerziell orientierte Serviceeinrichtung der Stadt Wien kann die Gebietsbetreuung Stadterneuerung gesellschaftlich relevante Themen im Stadtteil aufgreifen, lokale Entwicklungen/Veränderungen begleiten, Prozesse initiieren und vielen Menschen/Gruppen im Stadtteil eine „Stimme“ verleihen.

Die Öffentlichkeitsarbeit beinhaltet die Entwicklung und Organisation von innovativen Maßnahmen/medialen Formaten (analog und digital) zur Bekanntmachung des Stadtteils und des Stadtteilmanagements, die Bewerbung von Projekten zur Aktivierung von Menschen im Stadtteil (z.B. Pressemitteilungen, Newsletter, Flyer, Website, Facebook, Instagram etc.). Dazu werden lokale Informationsmaterialien und Publikationen erstellt, Events und Veranstaltungen im und für den Stadtteil organisiert, beworben und durchgeführt.

**Stundenaufwand: 400**

## **Workpackage 6: Projektmanagement und Interne Leistungen**

Interne Leistungen schließen Administration und Qualitätssicherung mit ein. Administration meint u.a. die Erstellung von Arbeitsprogrammen und Konzepten sowie die Führung einer internen Fallstatistik/Dokumentation. Qualitätssicherung beinhaltet Projektmanagement, Fort- und Weiterbildung, interne Teambesprechungen sowie Teamorganisation.

Projektmanagement ermöglicht eine professionelle und transparente Steuerung der zielgerichteten Maßnahmen sowie deren Kontrolle durch die AuftraggeberIn.

Das personelle Angebot für das Team des Stadtteilmanagements berücksichtigt mehrere Fachdisziplinen. Qualifikationen aus dem technischen Planungsbereich, sozialarbeiterischen Bereich sowie Projektmanagement und Öffentlichkeitsarbeit werden vorgewiesen.

**Stundenaufwand: 400**





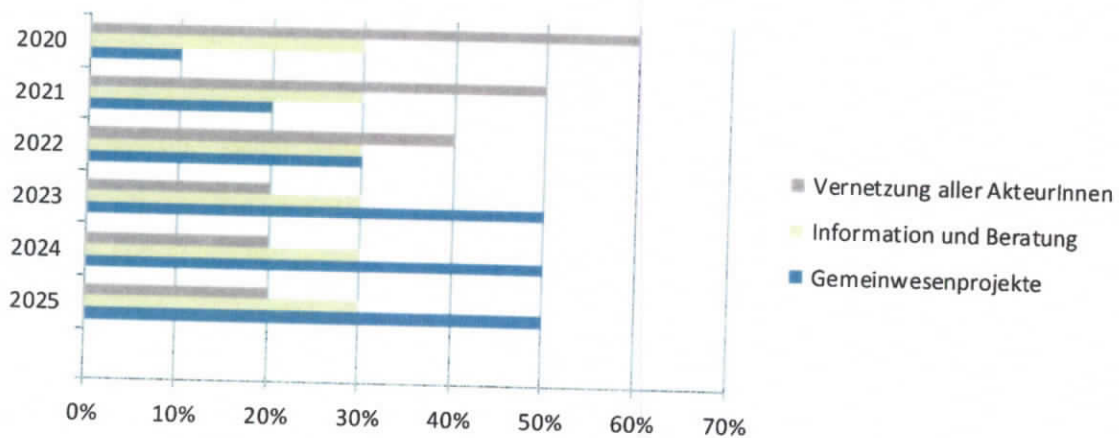
## B) RESSOURCEN - STUNDENKALKULATION

Darstellung der Ressourcen pro Jahr:

Workpackage	Stunden/Jahr
1. Analyse und Information	400 Stunden
2. Vernetzung und Kooperation	400 Stunden
3. Lebensqualität und Zusammenleben	600 Stunden
4. Partizipation und Selbstorganisation	600 Stunden
5. Öffentlichkeitsarbeit	400 Stunden
6. Projektmanagement und Interne Leistungen	400 Stunden
<b>Gesamtstunden pro Kalenderjahr</b>	<b>2800 Stunden</b>

## C) AUFTEILUNG - ARBEITSSCHWERPUNKTE

Übersicht der Arbeitsschwerpunkte auf die Gesamtlaufzeit prozentuell dargestellt:



## D) PRÄSENZ VOR ORT

### Rahmenbedingungen für die Präsenz vor Ort – Einrichtung eines Stadtteilmanagement-Büros:

Die lokale Präsenz in unmittelbarer Umgebung des Stadtteilmanagementgebiets ist jedenfalls von großer Bedeutung. Hier können AnrainerInnen und InteressentInnen direkt vor Ort, in ihrem Lebensumfeld erreicht werden. Gleichzeitig erhalten zukünftige BewohnerInnen beim Besuch des Stadtteilmanagements nicht nur Informationen zum Stadtviertel, sondern lernen den Anfahrtsweg, das Umfeld und das Ambiente des neuen Stadtviertels kennen. Da die Entwicklung des Oberen Hausfelds ein mehrjährig zu begleitender Prozess ist, wird empfohlen ein Stadtteilmanagement-Büro Oberes Hausfeld einzurichten, welches von den Baurägern zur Verfügung zu stellen ist. Dieses soll neben der Barrierefreiheit für BesucherInnen jedenfalls ausreichend Platz für nachbarschaftsfördernde Veranstaltungen, Workshops, Ausstellungen etc., aber auch Arbeitsplätze für die StadtteilmanagerInnen bieten.

## ZUSAMMENFASSUNG

Stadtteilmanagement ist ein bedeutendes Instrument zur Umsetzung integrierter Stadtteilentwicklung.

In seinem Selbstverständnis ist Stadtteilmanagement „Netzwerk“-Management, d.h. ein prozessorientierter Organisationsaufbau von Netzwerk-Strukturen in neuen Stadtteilen.

Stadtteilmanagement unterstützt die soziale Entwicklung in Neubaugebieten, Ausgangspunkt sind die Bedürfnisse und Potentiale der Menschen.

Die Angebote des Stadtteilmanagements orientieren sich an der jeweiligen Bauphase des Entwicklungsgebietes. Dies bedeutet, dass anfangs die Vernetzung sämtlicher AkteurInnen im Mittelpunkt steht, und sich die inhaltlichen Schwerpunkte nach Besiedelung immer mehr in Richtung Gemeinwesenarbeit verschieben.

Das Stadtteilmanagement-Team arbeitet interdisziplinär, um den verschiedenen Anforderungen gerecht werden zu können.

**Bei Mitfinanzierung eines Stadtteilmanagements Oberes Hausfeld durch die Bauträger im Rahmen der Beauftragung durch die Stadt Wien – Technische Stadterneuerung profitieren diese:**

- Von langjähriger Erfahrung der GB\*-Arbeit
- Stadtteilmanagement Oberes Hausfeld wird in die laufende Arbeit der GB\* eingebunden
- Synergien aus den bestehenden Kooperationen in der Donaustadt werden erzielt
- personelle Qualifikationen, Erfahrungen und lokale Kenntnisse des Teams werden genutzt
- 2/3-Finanzierung durch Bauträger, 1/3 durch die Stadt Wien

### **Kontakt/Verantwortlich für den Inhalt:**

Koordination Gebietsbetreuung Stadterneuerung  
Zelinkagasse 9, 1010 Wien

Leitung

Petra Engelmann

E-Mail: [petra.engelmann@wien.gv.at](mailto:petra.engelmann@wien.gv.at)

T: (+43 1) 4000 - 81263

Wiener Gebietsbetreuung Stadterneuerung  
Stadtteilmanagement Oberes Hausfeld  
Grobkonzept



**GARANTIEBRIEFES**  
**als Sicherstellung (Erfüllungsgarantie)**

Magistrat der Stadt Wien  
Rathaus  
1082 Wien

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

Wir haben davon Kenntnis, dass zwischen Ihnen und **Frau / Herrn / der Firma [Firma; Firmennummer; Adresse]** anlässlich des Vertrages gem. § 1a der Bauordnung für Wien über die Errichtung und Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen sowie über die Leistung von Kostenbeiträgen im Zusammenhang mit dem Projekt „Oberes Hausfeld“ der Erlag 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 / der Firma [Firma; Firmennummer; Adresse]** 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 31.12.2025, 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

Handwritten signature or mark in blue ink.



# Oberes Hausfeld Masterplan



Anlage 6 zum städtebaulichen Vertrag

<ul style="list-style-type: none"> <li>Baufeldteilung 8, Büro Angel (08.11.2018)</li> <li>Baufeldteilung "entplanungen"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Park (Kont. Verf. 2016)</li> <li>U-Bahn Vorplatz</li> <li>Vordere urban</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Freizeitsportplatz</li> <li>Kind- und Jugendkioskplatz</li> <li>Fläche 500m²</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Möglicher Bereich für BGF Gewerbe (Gewerbe/ Handel/ Dienstleistung)</li> <li>Soziales/ Gemeinschaftsraum/ Hauszugang</li> <li>Flächenausweis BGF Kindergarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bereich BGF Hochgarage</li> <li>Möglicher Bereich für BGF Hybrid (innerhalb BGF Hochgarage)</li> <li>Druckplatte</li> </ul>
--	---	--	---	--

Masterplan: 02.04.2020

AG M 1 1000

Handwritten signature



MA 28 .....

## Schenkungsvertrag

welcher zwischen

der xxxxxxxx,

der xxxxxxxx, sowie

der .....

im Folgenden kurz „Geschenkgeberinnen“ genannt, einerseits

und

der Stadt Wien (Magistratsabteilung 28 – Straßenverwaltung und Straßenbau),  
1170 Wien, Lienfeldergasse 96,

im Folgenden kurz „Stadt Wien“ genannt andererseits,

gemeinsam kurz „Vertragsparteien“,

abgeschlossen wird wie folgt:

1. Dem vorliegenden Schenkungsvertrag liegt der Teilungsplan des Ing.Kons. f. Verm.Wesen ....., GZ ....., vom ....., mit Signaturdatum: UTC ....., zugrunde, dessen grundbücherliche Durchführung diesem Vertrag voraus geht.

2. Die Geschenkgeberinnen sind zu

.../..... - Anteilen (B – LNr. ...),

.../..... - Anteilen (B – LNr. ...) und

.../..... - Anteilen (B – LNr. ...),

sohin jeweils zur Gänze grundbücherliche Eigentümerinnen der Liegenschaften

EZ ....., EZ ..... und EZ ....., alle inne liegend in der KG 01651 Aspern.

Der Grundbuchstand stellt sich vor grundbücherlicher Durchführung des unter Punkt 1. angeführten Teilungsplanes wie folgt dar:

(Kopie der aktuellen Grundbuchsauszüge)

3. Die Geschenkgeberinnen übertragen hiermit für die Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen im Bereich des Projektgebietes Oberes Hausfeld nach grundbücherlicher Durchführung des unter Punkt 1. angeführten Teilungsplanes gemäß diesem von den jeweils zur Gänze in ihrem Eigentum stehenden im Punkt 2. näher bezeichneten Liegenschaften

a) das mit Teilstück .... bezeichnete als neues Grundstück ..... ausgewiesene ..... m<sup>2</sup> große Trennstück des Grundstückes ....., EZ .....,

b) das mit Teilstück .... bezeichnete als neues Grundstück ..... ausgewiesene ..... m<sup>2</sup> große Trennstück des Grundstückes ....., EZ .....,

c) das mit Teilstück .... bezeichnete als neues Grundstück ..... ausgewiesene ..... m<sup>2</sup> große Trennstück des Grundstückes ....., EZ .....,

und

d) .....

sohin Grundflächen im Gesamtausmaß von ..... m<sup>2</sup> unentgeltlich in das Eigentum der Stadt Wien und diese übernimmt diese Flächen unentgeltlich wie diese liegen und stehen in ihr volles und alleiniges Eigentum.

4. Der Vertragsgegenstand wird vollkommen satz- und lastenfrei, somit frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten sowie frei von jeder Haftung für rückständige Steuern, Abgaben und öffentlichen Beiträgen und frei von Bestandverhältnissen und Nutzungsrechten Dritter (z.B. Pächter, Mieter, Nutzungsberechtigte) an die Stadt Wien übertragen und von dieser übernommen.

Festgehalten wird, dass die Nutzung des Vertragsgegenstandes bereits seit ..... seitens der Stadt Wien ausgeübt wird und daher eine förmliche Übergabe bzw. Übernahme desselbigen entfällt.

Dieser Tag gilt auch als Stichtag für den Übergang von Gefahr und Zufall.

Als Stichtag für den Übergang von Rechten und Pflichten sowie die Verrechnung der Nutzen und Lasten gilt der auf die beidseitige Unterfertigung dieses Vertrages folgende Monatserste als vereinbart.



5. Die Geschenkgeberinnen leisten keine Gewähr für einen besonderen im Vertrag nicht bedungenen Zustand. Die Geschenkgeberinnen sichern zu, dass ihnen auf dem Kaufgegenstand keine Altlasten im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes BGBl. 299/1989 idgF oder Hinweise darauf bekannt sind.
6. Die Geschenkgeberinnen verpflichten sich auf ihre Kosten einen Teilungsplan erstellen zu lassen und diesen auf ihre Kosten zu verbüchern.
7. Alle im Zusammenhang mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages stehenden Kosten, Gebühren, die allfällig zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer und sonstigen Abgaben trägt die Stadt Wien.

Die Kosten einer etwaigen rechtsfreundlichen oder sonstigen Vertretung und Beratung trägt jede Vertragspartei für sich selbst.

8. Die Vertragsurkunde wird von der Stadt Wien errichtet. Die Geschenkgeberin erhält eine amtlich beglaubigte Abschrift.

Die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erfolgt durch die Stadt Wien.

9. Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, für die nicht kraft Gesetzes eine Gerichtsstandsvereinbarung ausgeschlossen ist, sind in I. Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Stadtvertretung, 1082 Wien, Rathaus, ausschließlich zuständig.
10. Nebenabreden zu dem Vertrag und allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, dies gilt auch für ein Abgehen vom Erfordernis der Schriftform. Eine Änderung dieser Bedingung durch mündliche Vereinbarung oder durch konkludente Handlungen wird ausgeschlossen.
11. Festgestellt wird, dass dieses Rechtsgeschäft zur Vermeidung eines unmittelbar drohenden behördlichen Eingriffs in Form eines Enteignungsverfahrens nach den Bestimmungen der Bauordnung für Wien bzw. des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 zustande kommt. Die Errichtung dieses Vertrages erfolgt demnach zwingend notwendig im Rahmen des bzw. zur Durchführung des obangeführten Straßenbauprojektes. Der Vorgang ist sohin gem. § 3 Abs 1 Z 8 GrEStG von der Verpflichtung zur Leistung der Grunderwerbsteuer und gemäß § 30 Abs 2 Z 3 EStG von der Verpflichtung zur Leistung der Immobilienertragssteuer ausgenommen.

Das unmittelbar drohende Behördenverfahren im Sinne wurde den Geschenkgeberinnen durch die Stadt Wien zur Kenntnis gebracht, was mit Unterfertigung dieses Vertrages bestätigt wird.

12. Die Geschenkgeberinnen stimmen zu, dass personenbezogene Daten im Zusammenhang mit der gegenständlichen Schenkung durch die Stadt Wien im Sinne der Daten-



schutzgrundverordnung verarbeitet und weitergegeben werden. Zusätzliche Informationen hierzu finden sich auf:

[www.wien.gv.at/verkehr/strassen/ds-info](http://www.wien.gv.at/verkehr/strassen/ds-info).

Weiters ist es möglich per E-Mail den Datenschutzbeauftragten der Stadt Wien unter [datschutzbeauftragter@wien.gv.at](mailto:datschutzbeauftragter@wien.gv.at) zu kontaktieren oder sich an die zuständige Aufsichtsbehörde zu wenden.

13. Sohin erteilen die Geschenkgeberinnen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einverständnis, jedoch nicht auf ihre Kosten, nach grundbücherlicher Durchführung des unter Punkt 1. angeführten Teilungsplanes,

a) das Grundstück ....., vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ .....,  
KG 01651 Aspern,

b) das Grundstück ....., vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ .....,  
KG 01651 Aspern,

c) das Grundstück ....., vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ .....,  
KG 01651 Aspern,

und

d) .....

abgeschrieben und diese der zur Gänze im Eigentum der Stadt Wien stehenden Liegenschaft EZ ....., KG 01651 Aspern, zugeschrieben werden.

Urkund dessen nachstehende Fertigungen:

....., am .....  
Die Geschenkgeberinnen:

Wien, am .....  
Für die Stadt Wien:



MA 69 –

## Schenkungsvertrag

welcher zwischen der xxx mit dem Sitz in Wien und der Adresse xxx und der xxx, mit dem Sitz in Wien und der Adresse xxx, im Folgenden kurz „Geschenkgeberinnen“ genannt, einerseits und der Stadt Wien, Rathaus, 1082 Wien, andererseits abgeschlossen wird, wie folgt:

1. Die Geschenkgeberinnen übertragen nach grundbücherlicher Durchführung des Teilungsplanes vom ###, GZ. ####, zwei Teilflächen (im Ausmaß von 4.912 m<sup>2</sup> und 1.951 m<sup>2</sup>) des Grundstückes Nr. 553/1, inneliegend der Liegenschaft EZ 424, eine Teilfläche (im Ausmaß von 680 m<sup>2</sup>) des Grundstückes Nr. 544/1, inneliegend der Liegenschaft EZ 2918, eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 548/1 (im Ausmaß von 34 m<sup>2</sup>), inneliegend der Liegenschaft EZ 538 sowie eine Teilfläche (im Ausmaß von 8 m<sup>2</sup>) des Grundstückes Nr. 548/9, inneliegend der Liegenschaft EZ 538, jeweils des Grundbuches der Katastralgemeinde KG 01651 Aspern (allesamt „Vertragsgegenstand“), sohin Grundflächen im Gesamtausmaß von 7.585 m<sup>2</sup>, 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 mit Ausnahme der in Punkt 3. genannten Dienstbarkeiten 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. Auf der Liegenschaft EZ 2918 des Grundbuches der Katastralgemeinde KG 01651 Aspern sind folgende Belastungen im Lastenblatt einverleibt:

Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung, des Bestandes, der Erhaltung und des Betriebes von drei Oberleitungsmasten samt den damit in Zusammenhang stehenden Einrichtungen (insbesondere auch Bahnkabel) auf GSt 544/1 hins des orange lasierten Bereiches im Ausmaß von 12m<sup>2</sup> (Grundbeanspruchungsplan GZ 4170\_8018\_Q\_49\_BA3\_36) für WIENER LINIEN GmbH & Co KG (FN 181593z)

CLNr 9a TZ 3683/2013 5237/2013

Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung, des Bestandes, der Erhaltung und des Betriebes von Einbauten (insbesondere Wasser, Kanal) auf GSt 544/1 hins des rosa lasierten Bereiches im Ausmaß von 101,4m<sup>2</sup> (Grundbeanspruchungsplan GZ 4170\_8018\_Q\_49\_BA3\_36) für WIENER LINIEN GmbH & Co KG (FN 181593z)

CLNr 10 auf Anteil B-LNR 20

a 1572/2014 Pfandurkunde 2014-03-07

**PFANDRECHT**                                      Höchstbetrag EUR 3.500.000,--  
für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)

Die Geschenkgeberinnen werden den Geschenkgegenstand mit Ausnahme der beiden oben genannten Dienstbarkeiten CLNr 8a und CLNr 9a satz- und lastenfrei, somit frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten sowie frei von jeder Haftung für rückständige Steuern, Abgaben und öffentlichen Beiträgen und frei von Bestandverhältnissen und Nutzungsrechten Dritter (z.B. Pächter, Mieter, Nutzungsberechtigte) an die Stadt Wien zu übertragen.

4. Die Geschenkgeberinnen leisten keine Gewähr für einen besonderen im Vertrag nicht bedungenen Zustand. Die Geschenkgeberinnen sichern zu, dass ihnen auf dem Vertragsgegenstand keine Altlasten im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes BGBl. 299/1989 idgF oder Hinweise darauf bekannt sind. Eine Haftung für eine etwaige Kontaminierung wird aber ausdrücklich ausgeschlossen.

5. Die Geschenkgeberinnen verpflichten sich auf ihre Kosten einen Teilungsplan erstellen zu lassen und diesen auf ihre Kosten zu verbüchern.





6. Alle im Zusammenhang mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages stehenden Kosten, Gebühren, Steuern und sonstigen Abgaben trägt die Stadt Wien.

7. Die Vertragsurkunde wird von der Stadt Wien errichtet, wobei hievon eine Urschrift ausgefertigt und im Archiv der Stadt Wien verwahrt wird. Die Geschenkgeberinnen erhalten eine amtlich beglaubigte Abschrift.

Die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erfolgt durch die Stadt Wien.

8. Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, für die nicht kraft Gesetzes eine Gerichtsstandsvereinbarung ausgeschlossen ist, sind in I. Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Stadtvertretung, 1082 Wien, Rathaus, ausschließlich zuständig.

9. Nebenabreden zu dem Vertrag und allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieser Bedingung durch mündliche Vereinbarung oder durch konkludente Handlungen wird ausgeschlossen.

10. Die Geschenkgeberinnen verpflichten sich, nach Vorliegen eines Teilungsplanes bzw. nach dessen Verbücherung die für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erforderliche Aufsandungserklärung zu fertigen.

Genehmigt mit Beschluss des Wiener Gemeinderates  
vom .....

Pr.Zl. ....-GWS

Urkund dessen folgende Fertigungen:

Wien, am .....

Für die Stadt Wien:



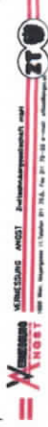
Bauparzellennummer		Fläche
1220/1	1220/1, 1220/2, 1220/3, 1220/4, 1220/5, 1220/6, 1220/7, 1220/8, 1220/9, 1220/10, 1220/11, 1220/12, 1220/13, 1220/14, 1220/15, 1220/16, 1220/17, 1220/18, 1220/19, 1220/20, 1220/21, 1220/22, 1220/23, 1220/24, 1220/25, 1220/26, 1220/27, 1220/28, 1220/29, 1220/30, 1220/31, 1220/32, 1220/33, 1220/34, 1220/35, 1220/36, 1220/37, 1220/38, 1220/39, 1220/40, 1220/41, 1220/42, 1220/43, 1220/44, 1220/45, 1220/46, 1220/47, 1220/48, 1220/49, 1220/50, 1220/51, 1220/52, 1220/53, 1220/54, 1220/55, 1220/56, 1220/57, 1220/58, 1220/59, 1220/60, 1220/61, 1220/62, 1220/63, 1220/64, 1220/65, 1220/66, 1220/67, 1220/68, 1220/69, 1220/70, 1220/71, 1220/72, 1220/73, 1220/74, 1220/75, 1220/76, 1220/77, 1220/78, 1220/79, 1220/80, 1220/81, 1220/82, 1220/83, 1220/84, 1220/85, 1220/86, 1220/87, 1220/88, 1220/89, 1220/90, 1220/91, 1220/92, 1220/93, 1220/94, 1220/95, 1220/96, 1220/97, 1220/98, 1220/99, 1220/100	1220

mit Bauparzellen an Stadt Wien		Fläche
1220/1	1220/1, 1220/2, 1220/3, 1220/4, 1220/5, 1220/6, 1220/7, 1220/8, 1220/9, 1220/10, 1220/11, 1220/12, 1220/13, 1220/14, 1220/15, 1220/16, 1220/17, 1220/18, 1220/19, 1220/20, 1220/21, 1220/22, 1220/23, 1220/24, 1220/25, 1220/26, 1220/27, 1220/28, 1220/29, 1220/30, 1220/31, 1220/32, 1220/33, 1220/34, 1220/35, 1220/36, 1220/37, 1220/38, 1220/39, 1220/40, 1220/41, 1220/42, 1220/43, 1220/44, 1220/45, 1220/46, 1220/47, 1220/48, 1220/49, 1220/50, 1220/51, 1220/52, 1220/53, 1220/54, 1220/55, 1220/56, 1220/57, 1220/58, 1220/59, 1220/60, 1220/61, 1220/62, 1220/63, 1220/64, 1220/65, 1220/66, 1220/67, 1220/68, 1220/69, 1220/70, 1220/71, 1220/72, 1220/73, 1220/74, 1220/75, 1220/76, 1220/77, 1220/78, 1220/79, 1220/80, 1220/81, 1220/82, 1220/83, 1220/84, 1220/85, 1220/86, 1220/87, 1220/88, 1220/89, 1220/90, 1220/91, 1220/92, 1220/93, 1220/94, 1220/95, 1220/96, 1220/97, 1220/98, 1220/99, 1220/100	1220

mit Stadt Wien an Bauparzellen		Fläche
1220/1	1220/1, 1220/2, 1220/3, 1220/4, 1220/5, 1220/6, 1220/7, 1220/8, 1220/9, 1220/10, 1220/11, 1220/12, 1220/13, 1220/14, 1220/15, 1220/16, 1220/17, 1220/18, 1220/19, 1220/20, 1220/21, 1220/22, 1220/23, 1220/24, 1220/25, 1220/26, 1220/27, 1220/28, 1220/29, 1220/30, 1220/31, 1220/32, 1220/33, 1220/34, 1220/35, 1220/36, 1220/37, 1220/38, 1220/39, 1220/40, 1220/41, 1220/42, 1220/43, 1220/44, 1220/45, 1220/46, 1220/47, 1220/48, 1220/49, 1220/50, 1220/51, 1220/52, 1220/53, 1220/54, 1220/55, 1220/56, 1220/57, 1220/58, 1220/59, 1220/60, 1220/61, 1220/62, 1220/63, 1220/64, 1220/65, 1220/66, 1220/67, 1220/68, 1220/69, 1220/70, 1220/71, 1220/72, 1220/73, 1220/74, 1220/75, 1220/76, 1220/77, 1220/78, 1220/79, 1220/80, 1220/81, 1220/82, 1220/83, 1220/84, 1220/85, 1220/86, 1220/87, 1220/88, 1220/89, 1220/90, 1220/91, 1220/92, 1220/93, 1220/94, 1220/95, 1220/96, 1220/97, 1220/98, 1220/99, 1220/100	1220



# Lageplan

Kat. Gem. Aspern 01651  
Ger. Bez. Donauviertel

1220 Wien, Oberes Hausfeld -  
Hausfeldstraße -  
An den alten Schanzen -  
Franz-Wels-Gasse

Der Maßstab 1:1000 ist der Maßstab der planmäßigen Darstellung. Der Maßstab der Luftaufnahme ist 1:5000.

GZ 13076 C3	Maßstab 1:1000	Blatt 13076 C3
Blatt 13076 C3	11.03.2020	11.03.2020
Grundstück 13076 C3	11.03.2020	11.03.2020

Handwritten signature or mark in the top right corner.

## Raum- und Funktionsprogramm Kindergarten mit 4 Gruppen

Basismodul		Minimum	Standard MA 10	Räume der jeweiligen Funktionsgruppe
Kinder/Gruppe		20 Kinder	25 Kinder	
Gesamtkinderanzahl		80 Kinder	100 Kinder	
Mietfläche/Gruppe		150 m <sup>2</sup>	185 m <sup>2</sup>	
Mietfläche/Kind		7,5 m <sup>2</sup>	7,4 m <sup>2</sup>	
Gesamtmietfläche		600 m <sup>2</sup>	740 m <sup>2</sup>	
diese setzt sich zusammen aus:				
Gruppenräume und Nebenflächen		400 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	Gruppenraum, Garderoberraum, Sanitärraum, Abstellraum
Büro- und Personalräume		33 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	Büro Leitung, Besprechungsraum, Sozialraum, Personalgarderobe, Personalwaschraum mit WC, Personal-WC
Essen, Bewegung, multifunktionale Flächen		77 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	Bewegungsraum, multifunktionale Fläche/Marktplatz u.dgl. mit oder ohne Bistro/Speisebereich, Küche, Speis, Raum für Kühlgeräte
Sonstige Flächen		30 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	Behinderten-WC, Putzmittelraum, allgemeiner Abstellraum, Kinderwagenabstellraum, Raum für Gartenspielgeräte, Garten-WC
Verkehrsflächen		60 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	Der Verkehrsflächenanteil im Basismodul beträgt ca. 12 % der Summe der Nutzflächen und Sanitärflächen

Zusatzmodule		10 - 30 m <sup>2</sup> 12 - 20 m <sup>2</sup>	Garderoberraum, Sanitärraum, Abstellraum betriebspezifische Therapieräumlichkeiten
Nebenräume Bewegungsraum Therapieraum			

Zusatzflächen, für die eine Mietreduktion erforderlich ist		Insgesamt (Basismodul + Zusatzfläche) max. 20 % der Summe der Nutzflächen und Sanitärflächen	Verkehrsflächen über die des Basismoduls hinaus; die Summe der Verkehrsflächen von Basismodul plus Zusatzfläche darf maximal 20 % der Summe der Nutzflächen und Sanitärflächen betragen z.B. für zusätzlich erforderliche Küchen, Behinderten-WC, Nebenräume etc.
ungünstige Raumkonfiguration, dadurch höherer Verkehrsflächenanteil Mehrgeschöszuschlag			

**Hausnebenräume** (Waschküche, Müllraum, Lager etc.) können ev. mit der Hausanlage mitbenutzt werden und sind nicht in der angegebenen Mietfläche enthalten (allenfalls zu einem geringeren Mietpreis)

**Haustechnikflächen** sind nicht Bestandteil der Mietfläche, sondern Allgemeinräume der Anlage

**Freiflächen:** Der Zielwert der Stadt Wien liegt bei mindestens 8 m<sup>2</sup> Spielfläche pro Kind. Laut Wiener Kindergartenverordnung muss jeder Kindergarten einen im Freien gelegenen Spielplatz aufweisen, der ausreicht, um den die Einrichtung besuchenden Kindern Gelegenheit zur Bewegung in freier Luft zu bieten. Kann im verbauten Gebiet kein eigener Spielplatz bereitgestellt werden, ist dafür Vorsorge zu treffen, dass den Kindern die Benützung nahe gelegener Spiel- oder Sportplätze offen steht.

**Pkw-Stellplätze:** lt. Wiener Garagengesetz; keine Anmietverpflichtung

Definition der **Mietfläche:** nach MRG bzw. WWFSG

**Detaillierte Größenangaben** sind bei den Kindergartenbetreibern zu erfragen. Betriebspezifische **Verschiebungen zwischen den Funktionsgruppen** sind möglich, solange alle gesetzlichen Grundlagen, insbesondere das **Wiener Kindergartengesetz** und die **Wiener Kindergartenverordnung** eingehalten werden.

**Raumbuch** für Amtshäuser, Kindergärten und Schulen der Stadt Wien und Ergänzungen für Kindergärten sowie **Raumbblätter:**

<https://www.wien.gv.at/wirtschaft/auftraggeber-stadt/gebaeudemanagement/pdf/raumbuch.pdf>



## Raum- und Funktionsprogramm Kindergarten mit 6 Gruppen

Basismodul	Minimum	Standard MA 10	Räume der jeweiligen Funktionsgruppe
Kinder/Gruppe	20 Kinder	25 Kinder	
Gesamtkinderanzahl	120 Kinder	150 Kinder	
Mietfläche/Gruppe	150 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	
Mietfläche/Kind	7,5 m <sup>2</sup>	7,2 m <sup>2</sup>	
Gesamtmietfläche	900 m <sup>2</sup>	1080	
diese setzt sich zusammen aus			
Gruppenräume und Nebenflächen	600 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>	Gruppenraum, Garderoberraum, Sanitärraum, Abstellraum
Büro- und Personalräume	48 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	Büro Leitung, Besprechungsraum, Sozialraum, Personalgarderobe, Personalwaschraum mit WC, Personal-WC
Essen, Bewegung, multifunktionale Flächen	112 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	Bewegungsraum, multifunktionale Fläche/Marktplatz u.dgl. mit oder ohne Bistro/Speisebereich, Küche, Speis, Raum für Kühlgeräte
Sonstige Flächen	50 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	Behinderten-WC, Putzmittelraum, allgemeiner Abstellraum, Kinderwagenabstellraum, Raum für Gartenspieleräte, Garten-WC
Verkehrsflächen	90 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	Der Verkehrsflächenanteil im Basismodul beträgt ca. 15 % der Summe der Nutzflächen und Sanitärflächen

Zusatzmodule	10 - 30 m <sup>2</sup>	12 - 20 m <sup>2</sup>
Nebenräume Bewegungsraum		
Therapieraum		
		Garderoberraum, Sanitärraum, Abstellraum betriebspezifische Therapieräumlichkeiten

Zusatzflächen, für die eine Mietreduktion erforderlich ist	insgesamt (Basismodul + Zusatzfläche) max. 20 % der Summe der Nutzflächen und Sanitärflächen	Verkehrsflächen über die des Basismoduls hinaus; die Summe der Verkehrsflächen von Basismodul plus Zusatzfläche darf maximal 20 % der Summe der Nutzflächen und Sanitärflächen betragen z.B. für zusätzlich erforderliche Küchen, Behinderten-WC, Nebenräume etc.
ungünstige Raumkonfiguration, dadurch höherer Verkehrsflächenanteil		
Mehrgeschoszütschlag	30 - 60 m <sup>2</sup>	

**Hausnebenräume** (Waschküche, Müllraum, Lager etc.) können ev. mit der Hausanlage mitbenutzt werden und sind nicht in der angegebenen Mietfläche enthalten (allenfalls zu einem geringeren Mietpreis)

**Haustechnikflächen** sind nicht Bestandteil der Mietfläche, sondern Allgemeinräume der Anlage

**Freiflächen:** Der Zielwert der Stadt Wien liegt bei mindestens 8 m<sup>2</sup> Spielfläche pro Kind. Laut Wiener Kindergartenverordnung muss jeder Kindergarten einen im Freien gelegenen Spielplatz aufweisen, der ausreicht, um den die Einrichtung besuchenden Kindern Gelegenheit zur Bewegung in freier Luft zu bieten. Kann im verbauten Gebiet kein eigener Spielplatz bereitgestellt werden, ist dafür Vorsorge zu treffen, dass den Kindern die Benützung nahe gelegener Spiel- oder Sportplätze offen steht.

**Pkw-Stellplätze:** lt. Wiener Garagengesetz; keine Anmietverpflichtung

Definition der **Mietfläche:** nach MRG bzw. WWFG

**Detaillierte Größenangaben** sind bei den Kindergartenbetreibern zu erfragen. Betreiberspezifische **Verschiebungen zwischen den Funktionsgruppen** sind möglich, solange alle gesetzlichen Grundlagen, insbesondere das **Wiener Kindergarten gesetz** und die **Wiener Kindergartenverordnung** eingehalten werden.

**Raumbuch** für Anwohner, Kindergärten und Schulen der Stadt Wien und Ergänzungen für Kindergärten sowie Raumbücher:

<https://www.wien.gv.at/wirtschaft/auftraggeber-stadt/gebaeudemanagement/pdf/raumbuch.pdf>

