

# Vertrag

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

abgeschlossen zwischen

1. **LQ Timber-A GmbH & Co KG**, FN 566431m  
Laaer-Berg-Straße 43, 1100 Wien
2. **LQ Timber-B-One GmbH & Co KG**, FN 566425d  
Laaer-Berg-Straße 43, 1100 Wien
3. **LQ Timber-B-Two GmbH & Co KG**, FN 566426f  
Laaer-Berg-Straße 43, 1100 Wien
4. **LQ Timber-C GmbH & Co KG**, FN 566428h  
Laaer-Berg-Straße 43, 1100 Wien
5. **LQ Timber-D GmbH & Co KG**, FN 566429i  
Laaer-Berg-Straße 43, 1100 Wien

(1. bis 5. in der Folge gemeinsam auch kurz die "**Projektwerberinnen**" genannt)

einerseits sowie

6. **Stadt Wien**  
1082 Wien, Rathaus

andererseits, wie folgt:

### 1. Präambel

- 1.1 Die Projektwerberinnen sind Eigentümerinnen der Liegenschaften Obere Donaustraße 23 – 27 sowie 29 in 1020 Wien (EZ 357, bestehend aus dem Gst.Nr. 544/1, EZ 360, bestehend aus den Gst.Nr. 528/3 und 544/5, EZ 7647, bestehend aus den Gst.Nr. 526/2, 526/3, 528/5 und 544/3, EZ 7648, bestehend aus dem Gst.Nr. 544/4, sowie EZ 7744, bestehend aus dem Gst.Nr. 544/2, alle inneliegend in der KG 01657 Leopoldstadt) und beabsichtigen die Planung und Errichtung eines gemischt genutzten Bauvorhabens (Wohnungen, Kindergarten, Büroflächen, serviertes Wohnen, etc.). Grundlage für die Bebauung ist eine Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, die der schematischen Darstellung der Bebaubarkeit lt. Beilage ./A weitestgehend entspricht („**Planungsakte**“).
- 1.2 Gemäß § 1a BO für Wien ist die Gemeinde Wien als Trägerin von Privatrechten berechtigt, zur Unterstützung der Verwirklichung der in § 1 Abs. 2 BO für Wien genannten Planungsziele, insbesondere zur Vorsorge ausreichender Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen aller Art, sowie über die Beteiligung der Grundeigentümer an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen. Dieser Vertrag ist eine solche Vereinbarung gemäß § 1a BO für Wien.

## 2. Leistungspflichten

- 2.1 Grundlage für die weitere Planung und Bebauung der Liegenschaft bildet das vom Preisgericht des städtebaulichen Wettbewerbs zur Realisierung empfohlene Planungskonzept des Büros Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH, das diesem Vertrag in seinen Kernmerkmalen als Beilage ./B angeschlossen ist.
- 2.2 Vertragsgegenstand ist die Sicherstellung und Umsetzung von Mehrwerten für die Öffentlichkeit sowie der nachstehenden infrastrukturellen, baulichen und Qualitäts-Maßnahmen.
- 2.3 Soziale Infrastruktur  
Die Projektwerberinnen verpflichten sich, auf der Projektfläche einen Kindergarten mit sechs Kindergartengruppen samt angemessenen Außenflächen und direktem Zugang zu diesen auf der gleichen Ebene zu errichten. Der Kindergarten hat baulich dem Raum- und Funktionsprogramm der MA 10 – Kindergärten lt. Beilage ./C zu entsprechen.
- 2.4 Grüne Infrastruktur Wilhelm-Kienzl-Park und Wettsteinpark  
Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Leistung eines Kostenbeitrags in der Höhe von höchstens EUR 242.000,-- (in Worten: Euro zweihundertzweiundvierzigtausend) zuzüglich USt für Verbesserungsmaßnahmen (insbesondere Ballspielkäfig, Pergola) im nahegelegenen Wilhelm-Kienzl-Park sowie im Wettsteinpark.
- 2.5 Öffentliche Durchgänge  
Die Projektwerberinnen verpflichten sich, einen öffentlichen Durchgang auf der Projektfläche (siehe Beilage ./D) auf eigene Kosten zu errichten, auszugestalten, jederzeit unentgeltlich und unbefristet für die Öffentlichkeit offenzuhalten, zu erhalten, zu beleuchten, zu entwässern, winterlich zu betreuen und zu reinigen. Nachträgliche Änderungen von Lage und Ausmaß des Durchgangs im Zuge der Realisierung dieses Projektes, die dessen Zweck nicht zuwiderlaufen, schaden jedoch nicht. Diesbezüglich werden zwischen der Stadt Wien und den Projektwerberinnen je Baufeld einzelne, unentgeltliche Dienstbarkeitsverträge abgeschlossen, welche dem Muster-Dienstbarkeitsvertrag in Beilage ./F entsprechen. Die zur Erstellung dieser Verträge notwendigen Dienstbarkeitspläne werden die Projektwerberinnen auf Basis der von der Stadt Wien kundzumachenden Planungsakte (Punkt 1.1) erstellen und kostenlos zur Verfügung stellen.
- 2.6 Grüne Infrastruktur innerhalb der Projektfläche  
Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Sicherstellung der geplanten halböffentlichen Grün- und Freiräume in entsprechender Qualität auf den Bauplätzen im Sinne des Qualitätssicherungskatalogs. Die Projektwerberinnen verpflichten sich weiters, halböffentliche Grün- und Freiräume lt. Beilage ./E auf eigene Kosten zu errichten, auszugestalten, zu erhalten, zu beleuchten, zu entwässern, winterlich zu betreuen und zu reinigen und diese werktags zwischen 8:00h und 20:00h und sonn- und feiertags zwischen 8:00h und 12:00h sowie zwischen 14:00h und 20:00h öffentlich zugänglich zu halten und eine diesbezügliche Dienstbarkeit gem. Beilage ./F unentgeltlich im Grundbuch einzuräumen. Nachträgliche temporäre Änderungen von Lage und Ausmaß der halböffentlichen Grün- und Freiräume im Zuge der Realisierung dieses Projektes, die dessen Zweck nicht zuwiderlaufen, schaden jedoch nicht. Die zur Erstellung dieser Verträge notwendigen Dienstbarkeitspläne werden die Projektwerberinnen auf Basis der von der Stadt Wien kundzumachenden Planungsakte (Punkt 1.1) erstellen und kostenlos zur Verfügung stellen.
- 2.7 Alternative Mobilitätsangebote  
Die Projektwerberinnen verpflichten sich, ein Mobilitätskonzept entsprechend den Grundsätzen gemäß Beilage ./G umzusetzen.



## 2.8 Qualitätssicherung

Die Projektwerberinnen haben in Abstimmung mit der MA21 B einen Qualitätssicherungskatalog erstellt, der Rahmenbedingungen und Verpflichtungen für die weitere Planung und Realisierung definiert. Darin werden insbesondere folgende Themen und Qualitäten behandelt:

- A. Städtebauliche und stadtplanerische Grundsätze
- B. Grundsätze Freiraum
- C. Grundsätze für die architektonische Realisierungsplanung
- D. Grundsätze für die bauliche Realisierung
- E. Aspekte der Smart City Rahmenstrategie
- F. Struktur & Procedere Qualitätssicherung

Die Projektwerberinnen haben ein QS-Gremium eingerichtet und verpflichten sich, gemeinsam mit dem QS-Gremium bis zur Fertigstellung sämtlicher Bauteile die Durchsetzung der im Qualitätssicherungskatalog verankerten Pflichten sicherzustellen.

## 2.9 Technische Infrastruktur (Neugestaltung der Oberen Donaustraße im Abschnitt zwischen der Rembrandtstraße und der Scholzgasse).

Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Leistung eines – aliquot für das unmittelbare Vorfeld des Projektareals ermittelten – Kostenbeitrags in der Höhe von höchstens EUR 470.000,-- (in Worten: Euro vierhundertsiebzigtausend) zuzüglich USt. für die Neugestaltung der Oberen Donaustraße im Abschnitt zwischen der Rembrandtstraße und der Scholzgasse zur Aufwertung des öffentlichen Raums, wobei ein Schwerpunkt auf Baumpflanzungen mit erhöhter Pflanzqualität (in diesem Zusammenhang wird insbesondere auf den vorletzten Absatz des Punktes 2.9 verwiesen) im Vorfeld des Projektes gelegt werden soll. Die die Projektwerberinnen treffenden Verpflichtungen gemäß BO für Wien, insbesondere jene des § 54 BO für Wien, bleiben hiervon unberührt. Klargestellt wird, dass die Stadt Wien den Kostenbeitrag zweckgebunden für den gesamten Abschnitt des Straßenbauprojektes einer Verwendung zuführen kann.

Die Ausgestaltung öffentlicher Verkehrsflächen soll entsprechend den Klimazielen der Stadt Wien erfolgen und wird mit den betroffenen Fachdienststellen der Stadt Wien und den Projektwerberinnen dahingehend abgestimmt werden.

Die vorstehenden Maßnahmen umfassen im Wesentlichen die Planung und den Straßenbau inkl. Umbau der Ver- und Entsorgungsleitungen, Bodenmarkierungen, Verkehrszeichen, Beleuchtung, Mobiliar, Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen (allfällige aus dem Wiener Baumschutzgesetz resultierende Ersatzpflanzungsverpflichtungen der Projektwerberinnen werden, sofern es diesem Verwaltungsverfahren nicht widerspricht und soweit diese in das Straßenbauprojekt integriert werden können, durch den Kostenbeitrag nach Punkt 2.9 abgedeckt). Die Umsetzung gegenständlicher Maßnahmen soll in enger zeitlicher Abstimmung mit der Fertigstellung des Hochbauprojekts gem. Punkt 1.1 erfolgen.

Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Kostenbeitrags vereinbart. Dieser zu leistende Betrag erhöht oder vermindert sich bei Zahlungsfälligkeit in den Monaten Jänner bis einschließlich Juni in demselben Ausmaß, in dem sich die von der Bundesanstalt Statistik Österreich nach dem „Baukostenindex für den Straßenbau Basisjahr 2020 - Straßenbau Insgesamt“ verlautbarte Indexzahl für den dem Jahr der Fälligkeit der Zahlung vorangegangenen September gegenüber der für April des Jahres 2022 verlautbarten Indexzahl erhöht oder vermindert und bei Zahlungsfälligkeit in den Monaten Juli bis einschließlich Dezember in demselben Ausmaß, in dem sich die von der Bundesanstalt Statistik Österreich nach dem „Baukostenindex für den Straßenbau Basisjahr 2020 - Straßenbau Insgesamt“ für den im Jahr der Fälligkeit der Zahlung für März verlautbarte Indexzahl gegenüber der für April des Jahres 2022



verlautbarten Indexzahl erhöht oder vermindert. Sollte der „Baukostenindex für den Straßenbau Basisjahr 2020 - Straßenbau Insgesamt“ nicht mehr verlautbart werden, so ist der dem weggefallenen Wertmesser nach dessen Funktion am ehesten entsprechende Wertmesser heranzuziehen.

Die Projektwerberinnen haben bei der Planung ihrer Hochbauten in Bezug auf allenfalls über die Bau-  
linie auskragende Gebäudebestandteile wie z.B. Erker, Balkone etc. sowie hinsichtlich des Brand-  
schutzkonzeptes das Straßenprojekt der Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau, insbeson-  
dere die darin enthaltene Situierung von Bäumen (Kronenbereich), entsprechend zu berücksichtigen.

Sollte es aus Abwicklungsgründen praktikabel erscheinen, dass die Projektwerberinnen im Zuge der  
Gehsteigerstellung im Vorfeld des Projektareals auch und unter der Voraussetzung, dass hierfür ein  
entsprechendes Straßenbauprojekt vorliegt, bereits die Baumscheiben für die oben erwähnten Baum-  
pflanzungen mit erhöhter Pflanzqualität im Einvernehmen mit der Stadt Wien errichten, so werden  
diese Leistungen auf den Kostenbeitrag nach Punkt 2.9 angerechnet.

- 2.10 Die Projektwerberinnen bevollmächtigen die Dienststellen der Stadt Wien als vergebende Stelle be-  
reits mit diesem Vertrag, die gegenständlichen Planungs-, Bau-, Dienst- und Lieferleistungen gemäß  
Punkt 2.4 und 2.9 dieses Vertrages im Sinne des § 2 Z 42 BVergG 2018 auszuschreiben und zu verge-  
ben.

Die Beauftragung der Planungs-, Bau-, Dienst- und Lieferleistungen durch die Dienststellen der Stadt  
Wien erfolgt auf Rechnung der Projektwerberinnen. Festgehalten wird, dass die Projektwerberinnen  
jedenfalls nur den Kostenbeitrag gemäß Punkt 2.4 und 2.9 schulden.

Die Bauaufsicht, die formale Übernahme der Bauleistungen sowie die Gewährleistungsverfolgung  
bzw. Koordination der Mängelbehebung erfolgt ausschließlich durch die Dienststellen der Stadt Wien.  
Eine Haftung der Projektwerberinnen, die über die Leistung des Kostenbeitrags hinausgeht, ist ausge-  
schlossen, zumal die Stadt Wien die Leistungsabwicklung in der Hand hat.

Der von den Projektwerberinnen zu tragende Kostenbeitrag wird – bis zur maximalen Höhe gemäß  
Punkt 2.4 und 2.9 (dieser Höchstbetrag versteht sich inklusive aller Abgaben und Gebühren, jedoch  
zuzüglich USt.) – nach den tatsächlich anfallenden Kosten von den Auftragnehmern (ausführende Fir-  
men) nach der Leistungserbringung und Abnahme durch die verantwortlichen Dienststellen der Stadt  
Wien direkt an die Projektwerberinnen verrechnet. Dazu werden die Rechnungen der planenden und  
ausführenden Firmen von den Dienststellen der Stadt Wien geprüft und von der Stadt Wien an die  
Projektwerberinnen per Adresse gem. Punkt 10.1 zur Anweisung übermittelt. Die Rechnungslegung  
erfolgt nach Leistungsfortschritt. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage netto ohne Abzüge nach ordnungs-  
gemäßem Eingang der geprüften, von der Stadt Wien zur Zahlung freigegebenen Rechnung bei den  
Projektwerberinnen.

Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Leistung des Kostenbeitrags gemäß Punkt 2.4 und 2.9,  
sobald dieser von der Stadt Wien abgerufen wird, jedoch nicht vor Kundmachung der Planungsakte.

Die Pflicht zur Leistung des Kostenbeitrages nach Punkt 2.4 und 2.9 erlischt jedenfalls drei Jahre nach  
dem Zeitpunkt, zu dem die letzte (von allenfalls mehreren) Baufertigstellungsanzeige im gesamten  
Projekt bei der MA 37 – Baupolizei eingebracht wurde und die Stadt Wien (MA 28 – Straßenverwal-  
tung und Straßenbau) davon nachweislich von den Projektwerberinnen schriftlich verständigt wurde.  
Danach dürfen die Projektwerberinnen zu keinen Zahlungen (aus dem Titel der Kostenbeitragslei-  
stung) mehr gemäß diesem Vertragspunkt herangezogen werden. Diese Fristen verlängern sich aber  
für den Fall, dass im Zuge der Maßnahmen gemäß Punkt 2.4 und 2.9 in den zugrundeliegenden Ver-  
fahren (z.B. Vergabe- oder Bauverfahren) Rechtsmittel erhoben werden entsprechend um die Dauer  
solcher Rechtsmittelfverfahren samt allfälliger Verfahrenswiederholungen bei Behörden oder um die  
Dauer eines Verfahrens vor dem Verwaltungsgerichtshof oder dem Verfassungsgerichtshof.



Vor Durchführung von Grabungs- bzw. Bauarbeiten im Zuge der Umsetzung ihres Projektes haben die Projektwerberinnen mit allen in Frage kommenden Einbautendienststellen Kontakt aufzunehmen und den Bestand von Einbauten abzuklären und den weiteren Bestand, die Verlegung oder die Auflassung dieser Einbauten zu regeln. Alle damit verbundenen Kosten einer allfälligen Verlegung oder Auflassung dieser Einbauten sind zur Gänze von den Projektwerberinnen bzw. ihren Rechtsnachfolgern zu tragen.

### **3. Inkrafttreten, Fristen der Erfüllung der Leistungspflichten**

- 3.1 Diese Vereinbarung tritt mit Vertragsunterfertigung in Kraft. Die Vertragsunterfertigung umfasst die Unterfertigung dieses Vertrages durch die Projektwerberinnen und die Stadt Wien sowie die vorgesehene Bewilligung des Abschlusses dieses Vertrages durch die für dieses Rechtsgeschäft zuständigen Gremien der Stadt Wien. Die in Punkt 2. beschriebenen Leistungspflichten der Projektwerberinnen werden – ungeachtet der zum Teil erst später eintretenden Fälligkeit - mit Kundmachung des neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, der die Realisierung einer Bebauung lt. Punkt 1.1. ermöglicht, wirksam.
- 3.2 Die Projektwerberinnen werden nach Kundmachung dieses neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans unverzüglich mit der Realisierungsplanung beginnen, binnen spätestens 18 Monaten nach Kundmachung dieses neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans das (oder die) Bauansuchen stellen und bis längstens fünf Jahre ab dem Zeitpunkt der je Baufeld ersten rechtskräftigen Baubewilligung im Projekt die Errichtung des Projekts abschließen sowie die Leistungspflichten erfüllen, sofern in diesem Vertrag nicht auf andere Termine Bezug genommen wird. Die Erfüllung der Leistungspflichten gemäß Punkt 2.4 und 2.9 ist in diesen Punkten und Punkt 2.10 geregelt. Die Projektwerberinnen verpflichten sich, die Stadt Wien über die Rechtskraft der Baubewilligungen umgehend zu informieren.
- 3.3 Aus wichtigen, von den Projektwerberinnen nicht zu vertretenden Gründen (wie z.B. Feuer, Witterung, Pandemie, Aussperrung, Streik, Krieg und militärische Unruhen, nukleare Katastrophen oder Naturkatastrophen) haben die Projektwerberinnen Anspruch auf Erstreckung sämtlicher Fristen unter diesem Vertrag bis Wegfall der Behinderung für die Dauer der Behinderung zuzüglich eines Zeitraums von höchstens neun Monaten.
- 3.4 Die Projektwerberinnen verpflichten sich bis zur vollständigen Erfüllung sämtlicher Leistungspflichten gemäß dem vorliegenden Vertrag jeweils zum 1.3. und 1.9. jedes Jahres nachweislich und schriftlich unter Beachtung der Bestimmungen gemäß Punkt 10. über den Stand der Projektumsetzung, insbesondere baubehördliche Eingaben und Bewilligungen, sowie die Erfüllung der Leistungspflichten zu berichten.

### **4. Sicherstellung der vertraglichen Verpflichtungen**

- 4.1 Geraten die Projektwerberinnen mit der fristgerechten Erfüllung einer der Leistungspflichten gemäß den Punkten 2.3, 2.5 bis 2.8 in (auch nur Teil-)Verzug, sind die Projektwerberinnen zur Leistung einer verschuldensunabhängigen, nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden Vertragsstrafe in der Höhe von EUR 2.500,-- (inkl. USt. in gesetzlicher Höhe) je Leistungspflicht je angefangener Woche des Verzuges, solange der (auch nur Teil-)Verzug betreffend einer der Leistungspflichten gemäß den Punkten 2.3, 2.5 bis 2.8 besteht, verpflichtet. Diese Vertragsstrafen sind in Summe mit einem Gesamtbetrag von EUR 400.000,- (inkl. USt. in gesetzlicher Höhe) beschränkt. Dies gilt auch, wenn mehr als nur eine dieser Leistungspflichten verletzt werden sollte.

Geraten die Projektwerberinnen mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungspflichten gemäß den Punkten 2.4 und 2.9 in (auch nur Teil-)Verzug, sind die Projektwerberinnen zur Leistung einer verschuldensunabhängigen, nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden Vertragsstrafe in der Höhe von EUR 4.300,-- (inkl. USt. in gesetzlicher Höhe) je Leistungspflicht je angefangener Woche des



Verzuges, solange der (auch nur Teil-)Verzug betreffend einer der Leistungspflichten gemäß den Punkten 2.4 und 2.9 besteht, verpflichtet. Diese Vertragsstrafen sind in Summe mit einem Gesamtbetrag von EUR 225.000,-- (inkl. USt. in gesetzlicher Höhe) beschränkt. Dies gilt auch, wenn mehr als nur eine dieser Leistungspflichten verletzt werden sollte.

Für den Fall, dass die Projektwerberinnen nachweisen können, dass der Verzug überwiegend in der Sphäre der Stadt Wien liegt, kommt für die jeweilige Leistungspflicht keine Vertragsstrafe zur Anwendung.

Die Projektwerberinnen haften gegenüber der Stadt Wien zur ungeteilten Hand.

- 4.2 Eine Vertragsstrafe ist der Stadt Wien binnen vier Wochen nach Einlangen einer entsprechenden schriftlichen Aufforderung unter Darlegung des zu Grunde liegenden Anspruches zu bezahlen. Vertragsstrafen stellen lediglich einen Mindestsatz dar und bestehen zusätzlich zum Erfüllungsanspruch der Stadt Wien. Ein über eine Vertragsstrafe hinausgehender Schaden ist von den Projektwerberinnen nach den gesetzlichen Voraussetzungen zu ersetzen. Können die Projektwerberinnen nachweisen, dass der Verzug weder durch sie noch durch ihre Erfüllungsgehilfen, wenn auch nur fahrlässig, verschuldet wurde, wird die Vertragsstrafe für die jeweilige Leistung mit höchstens vier Wochen beschränkt.
- 4.3 Die Projektwerberinnen verpflichten sich zudem,
- (a) zur Sicherstellung der Leistungspflichten gemäß des Punktes 2.4 mit einseitiger Unterfertigung dieses Vertrages und Übermittlung an die Stadt Wien eine abstrakte Erfüllungsgarantie in der Höhe von EUR 290.400,-- (inkl. USt. in gesetzlicher Höhe) sowie
  - (b) zur Sicherstellung der Leistungspflichten gemäß des Punktes 2.9 mit einseitiger Unterfertigung dieses Vertrages und Übermittlung an die Stadt Wien eine abstrakte Erfüllungsgarantie in der Höhe von EUR 564.000,-- (inkl. USt. in gesetzlicher Höhe) beizubringen.

Die Erfüllungsgarantien können zunächst jeweils als Konzerngarantie der UBM Development Österreich GmbH (FN 255167x), welche dem Muster gemäß Beilage ./H zu entsprechen hat, erbracht werden. Spätestens zu Baubeginn (Datum der ersten Baubeginnsanzeige des Projekts) sind die zuvor abgegebene Konzerngarantien jeweils durch Bankgarantien, welche dem Muster gemäß Beilage ./H zu entsprechen haben, eines großen im EWR ansässigen Kreditinstitutes erstklassiger Bonität (Rating BBB+ oder vergleichbares Rating) über dieselben Beträge zu ersetzen. Die Abwicklungssprache muss stets deutsch sein und hat folgende Mindestanforderungen zu erfüllen:

Die Gültigkeit der Erfüllungsgarantien muss bis zur vollständigen Erfüllung der die Projektwerberinnen nach diesem Vertrag treffenden Leistungspflichten gemäß den Punkten 2.4 und 2.9 gegeben sein. Droht eine Erfüllungsgarantie abzulaufen und wird diese nicht bis drei Monate vor Ablauf durch eine neue Erfüllungsgarantie ersetzt, ist die Stadt Wien zur Ziehung der Erfüllungsgarantie berechtigt. Die Erfüllungsgarantien haben die Bestimmung zu enthalten, dass der Abruf des besicherten Betrages auf jederzeitiges Verlangen der Stadt Wien, ohne Prüfung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung mit der Erklärung, dass der Garantiefall eingetreten ist, erfolgen kann. Der 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.

Die Stadt Wien ist berechtigt, die Erfüllungsgarantien für alle Ansprüche aus den Punkten 2.4 und 2.9 gegenüber den Projektwerberinnen unter Mahnung und Gewährung einer vierwöchigen Nachfrist in Anspruch zu nehmen

- 4.4 Nach jeweiliger Erfüllung der Ansprüche gemäß den Punkten 2.4 und 2.9 ist die jeweils diesen Punkten zugeordnete Erfüllungsgarantie zurückzustellen.

### **5. Rücktrittsrecht**

- 5.1 Wird der Beschluss des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, der Voraussetzung für die Bebauung im Sinne des Punktes 1.1 ist, nicht bis längstens sechs Monate ab Vertragsunterfertigung (ist die Unterfertigung dieses Vertrages seitens der Projektwerberinnen und der Stadt Wien und die Bewilligung dieses Vertrages durch die hierfür zuständigen Gremien der Stadt Wien) formal kundgemacht, können die Projektwerberinnen ohne Setzung einer Nachfrist von diesem Vertrag mittels eingeschriebenem Brief zurücktreten.
- 5.2 Mit erfolgtem Rücktritt tritt dieser Vertrag in allen Punkten außer Kraft, ohne dass die Vertragspartnerinnen (das sind die Projektwerberinnen und die Stadt Wien) einander für Ansprüche aus und in Zusammenhang mit diesem Vertrag haften. Die Erfüllungsgarantie ist diesfalls unverzüglich rückzustellen.

### **6. Haftungsausschluss bei Rückwidmung**

Wird die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) für die in Punkt 1.1 genannten Grundstücke nachträglich (nach Erlass des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (PD 8329) 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 in Punkt 1.1 genannten Grundstücke nicht bis zum 31.12.2025 durch eine entsprechende Baueinreichung zur Gänze ausgeschöpft und die Flächenwidmung auf den tatsächlich konsumierten Umfang angepasst wird oder
- b) bewilligte Bauvorhaben nicht innerhalb der nach der BO für Wien bzw. den Baubewilligungsbescheiden vorgesehenen Fristen fertiggestellt werden oder
- c) die Projektwerberinnen aus welchen Gründen auch immer ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen und sich damit die Voraussetzungen für die durch die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) intendierte Nutzung als nicht gegeben erweisen.

### **7. Haftung und Rechtsnachfolge**

- 7.1 Die Projektwerberinnen verpflichten sich, eine allfällige Rechtsnachfolge gemäß § 1a Abs. 5 BO für Wien unverzüglich, jedoch spätestens binnen 14 Tagen ab dem Zeitpunkt des Eintritts der Rechtsnachfolge, der Stadt Wien nachweislich und schriftlich unter Beachtung der Bestimmungen gemäß Punkt 10. mitzuteilen. Hinsichtlich des Abverkaufs einzelner Eigentumswohnungen gilt die Mitteilungspflicht als erfüllt, indem die Stadt Wien über den Beginn des Abverkaufs informiert wird.
- 7.2 Die Projektwerberinnen verpflichten sich, sämtliche sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten vollinhaltlich auf allfällige Rechtsnachfolger am projektgegenständlichen Grundstück gemäß Punkt 1.1 oder an Teilen dieser Grundstücke zu überbinden (§ 1a Abs. 5 BO für Wien) und dafür Sorge zu tragen, dass sich diese Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Wien zur vollumfänglichen Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrages und zur weiteren Überbindung der Pflichten aus diesem Vertrag auf weitere Rechtsnachfolger verpflichten, und halten die Stadt Wien diesbezüglich schad- und klaglos. Rechtsnachfolger haften solidarisch.



- 7.3 Von den Projektwerberinnen wird beabsichtigt, auf den aus Beilage ./I ersichtlichen Baufeldern C und D im Zuge der Projektverwirklichung Wohnungseigentum zu begründen und diese Teile des Projektareals im Wohnungseigentum bzw. zu begründenden Wohnungseigentum (Wohnungseigentums- werber) abzuverkaufen. Abweichend von der allgemeinen Überbindungsverpflichtung auf Rechts- nachfolger gemäß Punkt 7.2 werden daher (nur für den Fall der Wohnungseigentumsbegründung an Baufeld C und/oder an Baufeld D) die in den Punkten 2.3 bis 2.9 vereinbarten einmaligen Leistungs- pflichten von der Überbindung auf die künftigen Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentums- werber (sofern nicht ein einziger Rechtsnachfolger mehr als 5 selbständige Wohneinheiten oder mehr als 375m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche im Wohnungseigentum erwirbt) ausgenommen, um so eine Verwertung im Wohnungseigentum zu ermöglichen.

Den gemäß dieser Bestimmung von der Überbindungspflicht ausgenommenen Wohnungseigentü- mern oder Wohnungseigentumswerbern ist jedoch die uneingeschränkte Pflicht zur Duldung der dau- erhaften Leistungspflichten, zur Duldung der Herstellung vorstehender einmaliger Leistungspflichten sowie die Verpflichtung zur Einräumung der ihre Grundstücke betreffenden Dienstbarkeiten (samt Verpflichtung zur Überbindung dieser Duldungspflicht an ihre Rechtsnachfolger) aufzuerlegen.

- 7.4 Ungeachtet der Überbindung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger haften die Projektwerberinnen weiter solidarisch mit solchen Rechtsnachfolgern für die Erfüllung der vereinbar- ten Leistungsverpflichtungen und halten die Stadt Wien schad- und klaglos.

Hinsichtlich der in den Punkten 2.5. bzw. 2.6. angeführten Verträge wird festgehalten, dass sich eine Genehmigung durch das verfassungsgemäß zuständige Organ der Stadt Wien auch auf die Rechtsnach- folger der Projektwerberinnen im Eigentum an der jeweils vertragsgegenständlichen Projektfläche er- streckt.

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

- 8.1 Die Projektwerberinnen tragen die Kosten der Errichtung dieses Vertrages, die mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages allenfalls verbundenen Gebühren und Verkehrssteuern sowie Kos- ten für eventuell erforderliche Vermessungen, die Erstellung von Teilungsplänen, Servitutsplänen und Kosten im Zusammenhang mit zu errichtenden Vereinbarungen mit Dritten.
- 8.2 Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung und Beratung trägt jede Partei für sich selbst.

## **9. Schlussbestimmungen, anwendbares Recht, Gerichtsstand**

- 9.1 Erfüllungsort für diesen Vertrag ist Wien.
- 9.2 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht eine strengere gesetzliche Form vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieses Schriftformgebots.
- 9.3 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig oder rechtsun- wirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit und Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der nichtigen, unwirksamen oder undurchführba- ren Bestimmung gilt diejenige wirksame und durchführbare Bestimmung als vereinbart, die dem Sinn und Zweck der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung nach Gegenstand, Maß, Zeit, Ort oder Geltungsbereich am nächsten kommt. Dasselbe gilt entsprechend für allfällige Lücken in diesem Vertrag.



- 9.4 Abgesehen von der Überbindung von Pflichten aus diesem Vertrag gemäß Punkt 7. gelten sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ausschließlich für die Vertragspartnerinnen. Dritte können keine Rechte aus und in Zusammenhang mit diesem Vertrag geltend machen.
- 9.5 Die Nichtausübung oder die nicht sofortige oder nicht gänzliche Ausübung eines Rechtes gemäß diesem Vertrag durch eine Vertragspartnerin 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.
- 9.6 Dieser Vertrag und alle Urkunden, auf die in diesem Vertrag Bezug genommen wird, enthalten abschließend alle Vereinbarungen der Vertragspartnerinnen in Bezug auf den Gegenstand dieses Vertrages. Allfällig frühere in diesem Zusammenhang getroffene Absprachen, (Garantie)Erklärungen und Vereinbarungen der Vertragspartnerinnen, mögen diese schriftlich oder mündlich zustande gekommen sein, treten mit Vertragsunterfertigung außer Kraft.
- 9.7 Dieser Vertrag und dessen Rechtswirksamkeit, Auslegung und Erfüllung unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen. Die allfällige Anwendbarkeit des Wiener UN-Übereinkommens über Verträge über den internationalen Warenkauf ist ausgeschlossen. Für alle Streitigkeiten oder Ansprüche, die sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergeben oder sich auf dessen Abschluss, Gültigkeit, Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, ist das sachlich in Handelsachen zuständige Gericht in Wien ausschließlich zuständig.
- 9.8. Die Vertragspartner stimmen der Veröffentlichung dieses Vertrags oder einzelner Vertragsteile nach rechtskräftigem Zustandekommens dieses Vertrages grundsätzlich zu; dies gilt jedoch nicht hinsichtlich sämtlicher Zeiträume, Zahlen und Beträge sowie betreffend die vereinbarten Leistungsfristen und Kostenbeiträge bzw. Zahlungsverpflichtungen.

#### 10. Mitteilungen

- 10.1 Sämtliche Erklärungen und Mitteilungen gemäß diesem Vertrag sind schriftlich durch einen hierzu berechtigten Vertreter der jeweiligen Vertragspartnerin abzugeben und an den Empfänger persönlich zu übergeben oder durch eingeschriebene Briefsendung 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 bekanntgegeben wurde:

Für die Stadt Wien:

Magistratsdirektion – Geschäftsbereich Bauten und Technik  
1010 Wien, Lichtenfelsgasse 2, Stiege 5, Halbstock, Zimmer 201

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

mit einer Kopie an Herrn Mag. Andreas Smeibidlo, [andreas.smeibidlo@wien.gv.at](mailto:andreas.smeibidlo@wien.gv.at)

Für die Projektwerberinnen:

Donauhof Immobilien GmbH & Co KG  
zH UBM Development Österreich GmbH  
1100 Wien, Laaer Berg Straße 43

zH Hr. DI Gerald Beck, [gerald.beck@ubm-development.com](mailto:gerald.beck@ubm-development.com)

#### 11. Vertragsabschluss und Ausfertigungen

- 11.1 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 solcherart erfolgten Anbot auf Abschluss des Vertrages der



Stadt Wien sechs Monate ab Unterfertigung durch die Projektwerberinnen im Wort.

- 11.2 Dieser Vertrag wird in sechs Ausfertigungen errichtet, von welchen jede Vertragspartnerin ein Exemplar erhält.

**Beilagen, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden:**

Beilage ./A	schematische Darstellung der zugrundeliegenden Bebaubarkeit
Beilage ./B	Planungskonzept Büro Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH
Beilage ./C	Raum- und Funktionsprogramm MA 10 - Kindergärten
Beilage ./D	Lageplan öffentlicher Durchgang
Beilage ./E	Lageplan halböffentliche Grün- und Freiräume
Beilage ./F	Muster Dienstbarkeitsvertrag
Beilage ./G	Mobilitätskonzept
Beilage ./H	Muster der Bankgarantie
Beilage ./I	Übersicht Baufelder

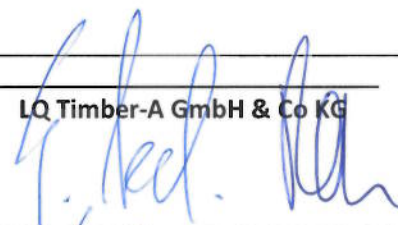
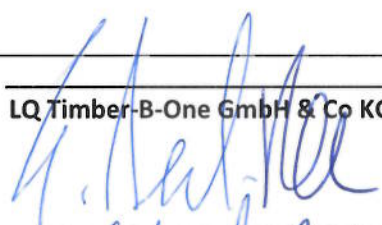


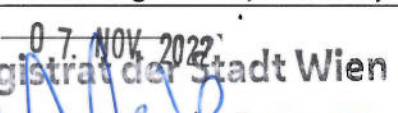
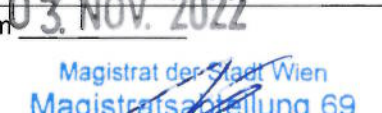
Der Vertrag nimmt weiters Bezug auf folgende Dokumente (die aber nicht als Beilagen angefügt werden):

- STEK-Beschluss vom 10.12.2019
- Qualitätssicherungs-Katalog vom 18.08.2022





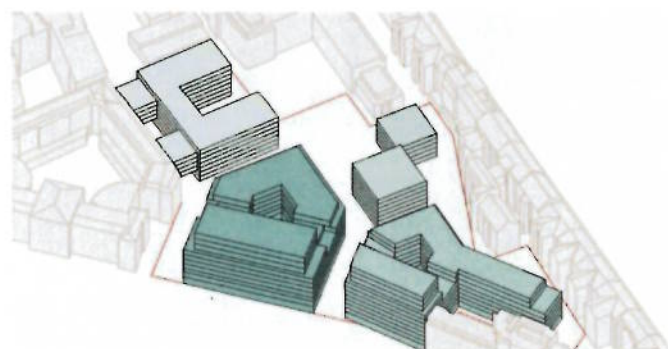
Wien, am 29.08.2022

<u>LQ Timber-A GmbH &amp; Co KG</u> 	<u>LQ Timber-B-One GmbH &amp; Co KG</u> 
<u>LQ Timber-B-Two GmbH &amp; Co KG</u> 	<u>LQ Timber-C GmbH &amp; Co KG</u> 
<u>LQ Timber-D GmbH &amp; Co KG</u> 	
Wien, am <u>3.11.2022</u>  Stadt Wien MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächenwidmung Nordost, Bezirke 2, 20, 21 und 22 1., Rathausstraße 14/15 Stadt Wien (MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächenwidmung Nordost, Druckerei)	Wien, am <u>25.10.2022</u>  Stadt Wien Straßenverwaltung und Straßenbau 1171 Wien, Lienfeldergasse 96 Tel. 4000-DW, Fax: 4000-99-49610 Stadt Wien (MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau)
Wien, am <u>07. NOV. 2022</u>  Magistrat der Stadt Wien Wiener Stadtgärten 3, Johannesgasse 35 Stadt Wien (MA 42 - Wiener Stadtgärten)	Wien, am <u>03. NOV. 2022</u>  Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 69 Immobilienmanagement 8, Lerchenfelder Str. 4, Tel. 4000 Stadt Wien (MA 69 - Immobilienmanagement)

# Schematische Darstellung der zugrundeliegenden Bebaubarkeit



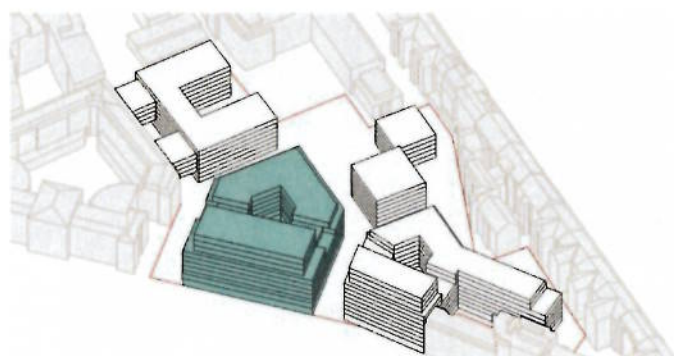
<b>A = 28.750 BGF</b>
<b>B = 25.000 BGF</b>
<b>C = 7.000 BGF</b>
<b>D = 14.750 BGF</b>
<b>gesamt = 75.500 BGF</b>



*[Handwritten signature]*



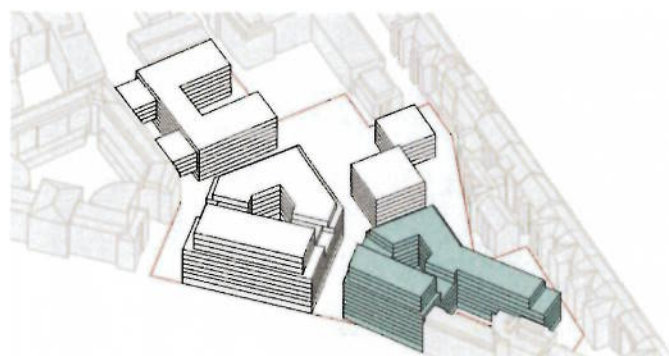
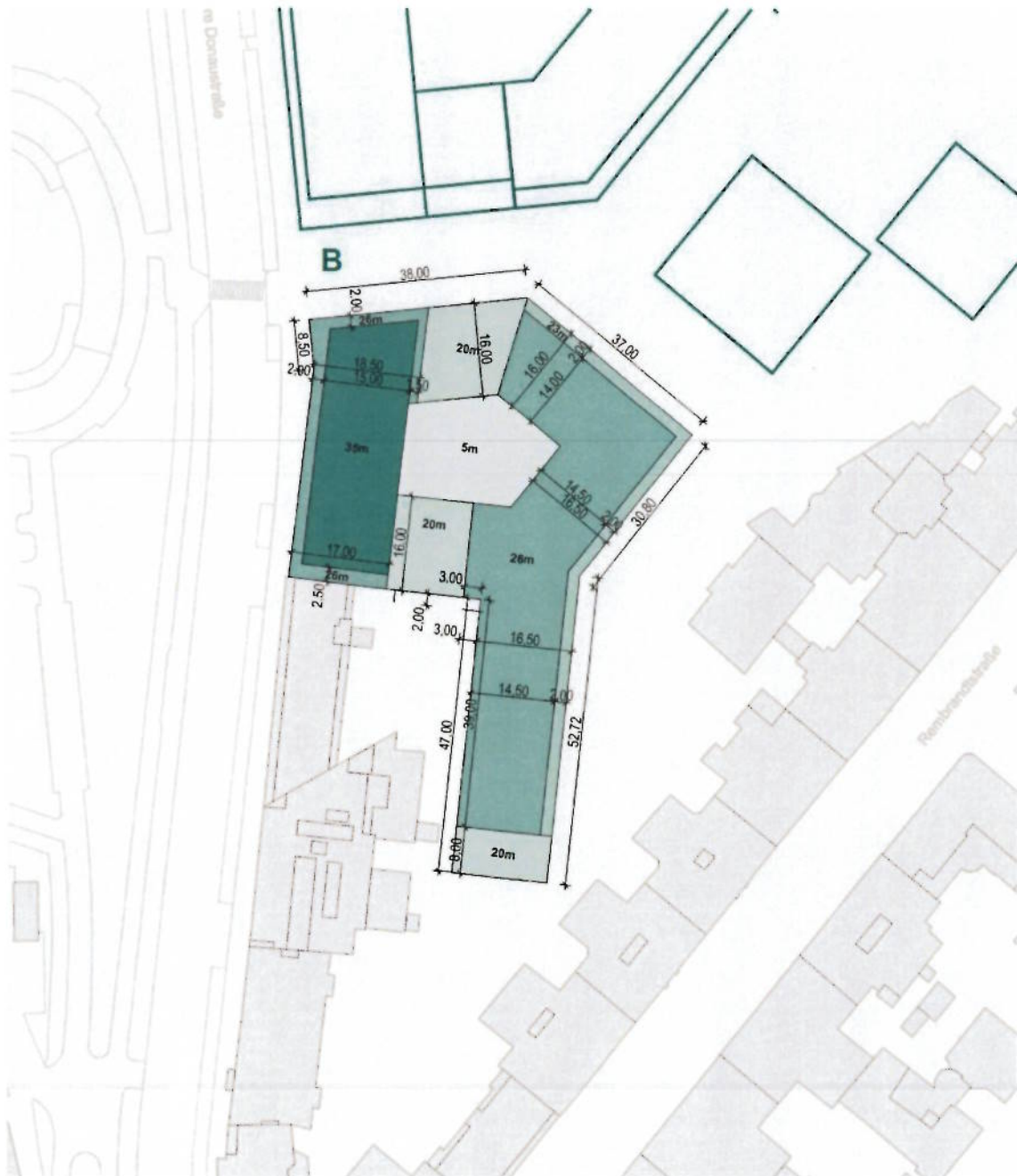
Schematische Darstellung der zugrundeliegenden Bebaubarkeit Bauteil-A



**Bauteil A**  
28.750 BGF

*[Handwritten signature]*

### Schematische Darstellung der zugrundeliegenden Bebaubarkeit Bauteil-B

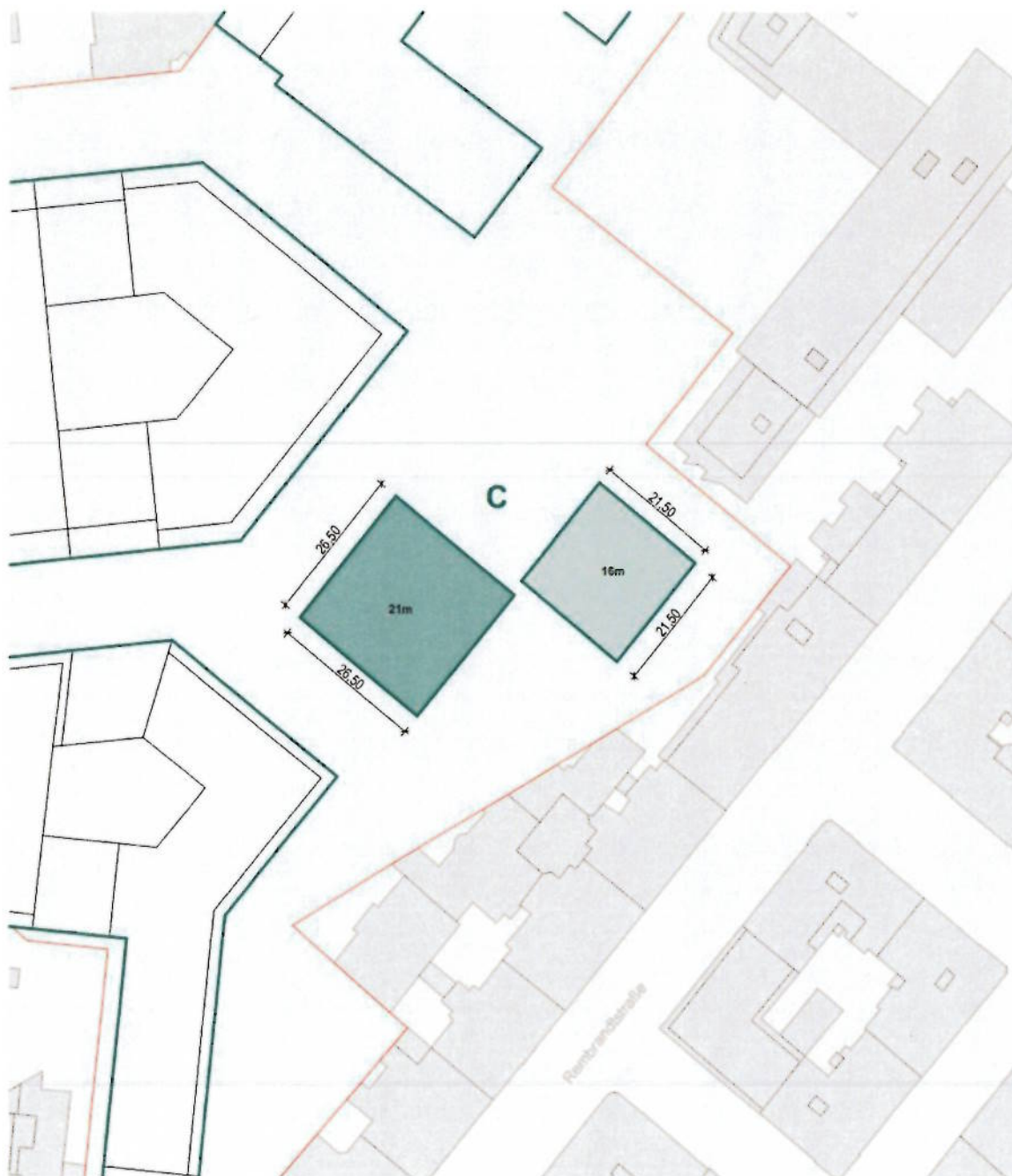


**Bauteil B**  
**25.000 BGF**

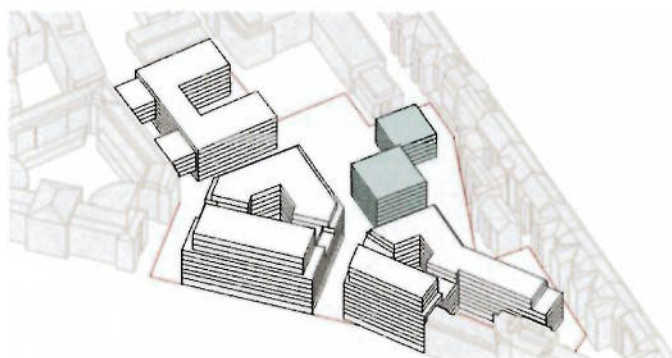
*[Signature]*



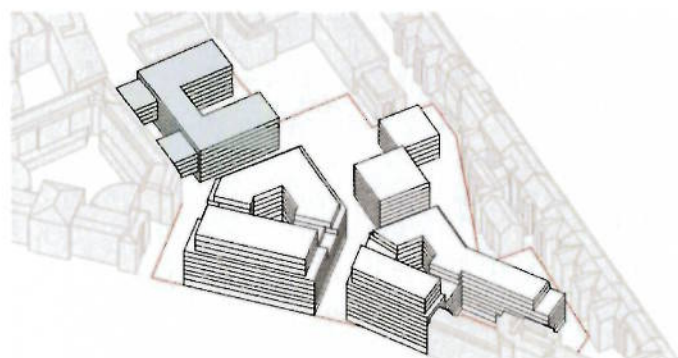
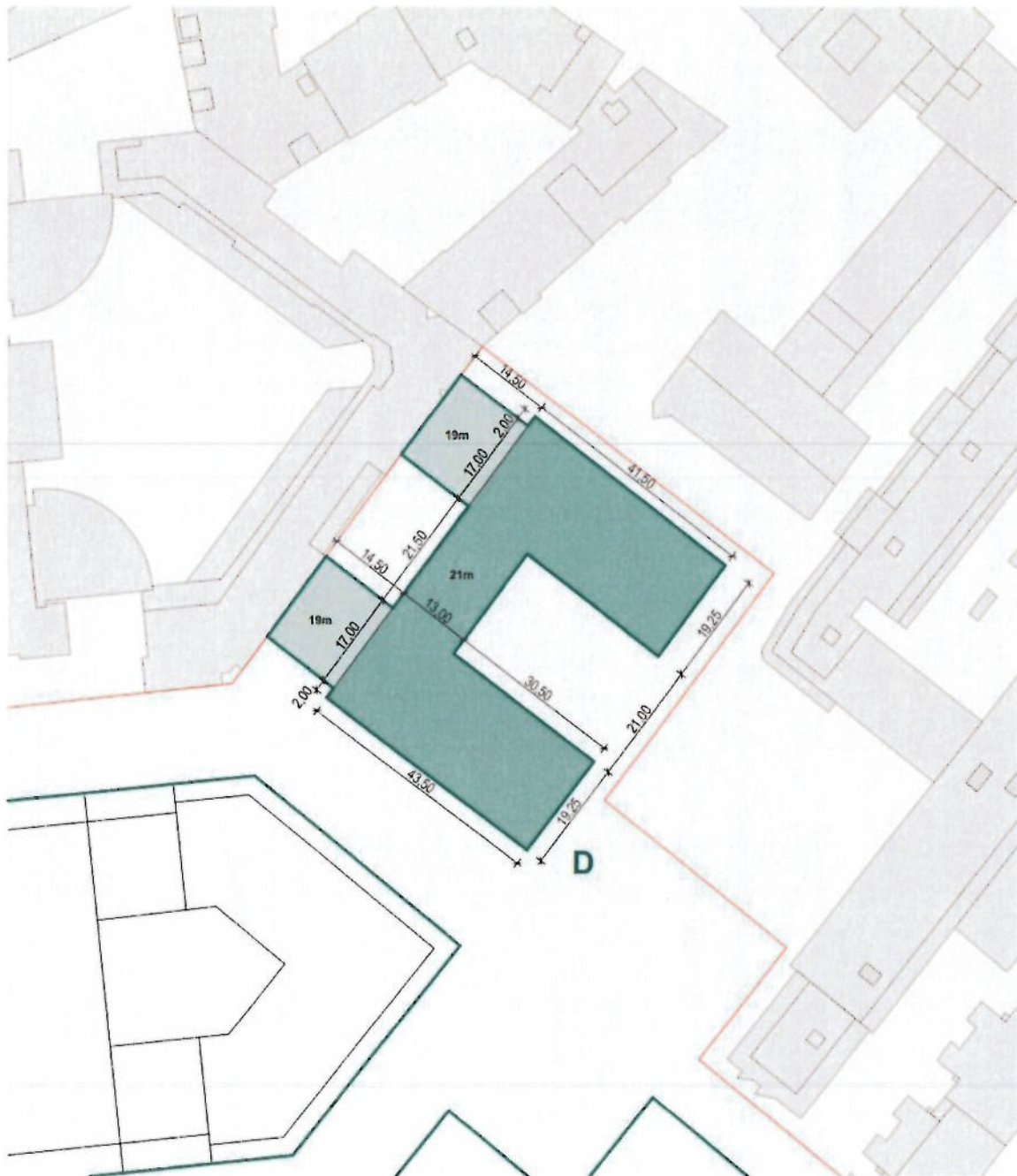
Schematische Darstellung der zugrundeliegenden Bebaubarkeit Bauteil-C



**Bauteil C**  
**7.000 BGF**



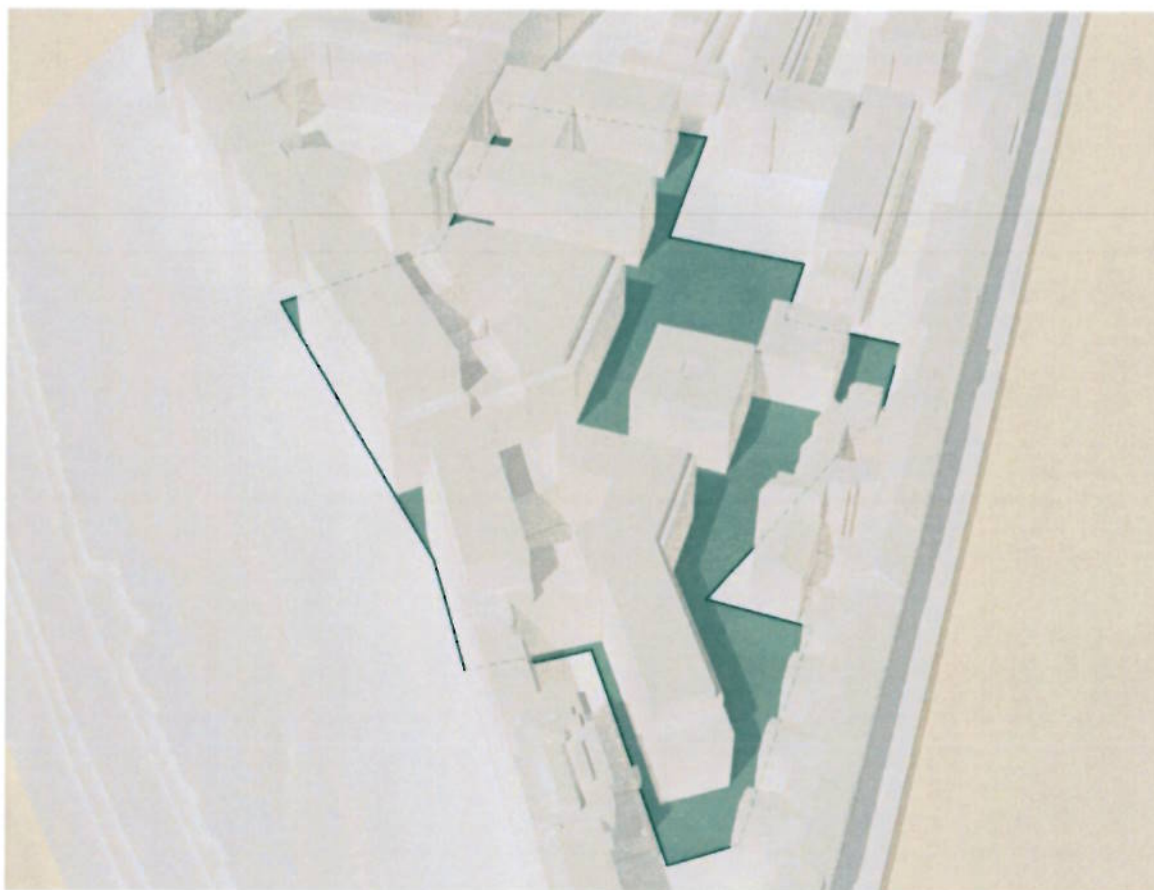
Schematische Darstellung der zugrundeliegenden Bebaubarkeit Bauteil-D



**Bauteil D**  
**14.750 BGF**



Planungskonzept Büro Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH



*[Handwritten signature]*

## Beilage C - Raumprogramm Standards MA10 für Kindergarten

Quelle: <https://www.wien.gv.at/kontakte/ma10/sechs-gruppen.html> (Abruf 29.7.2021)

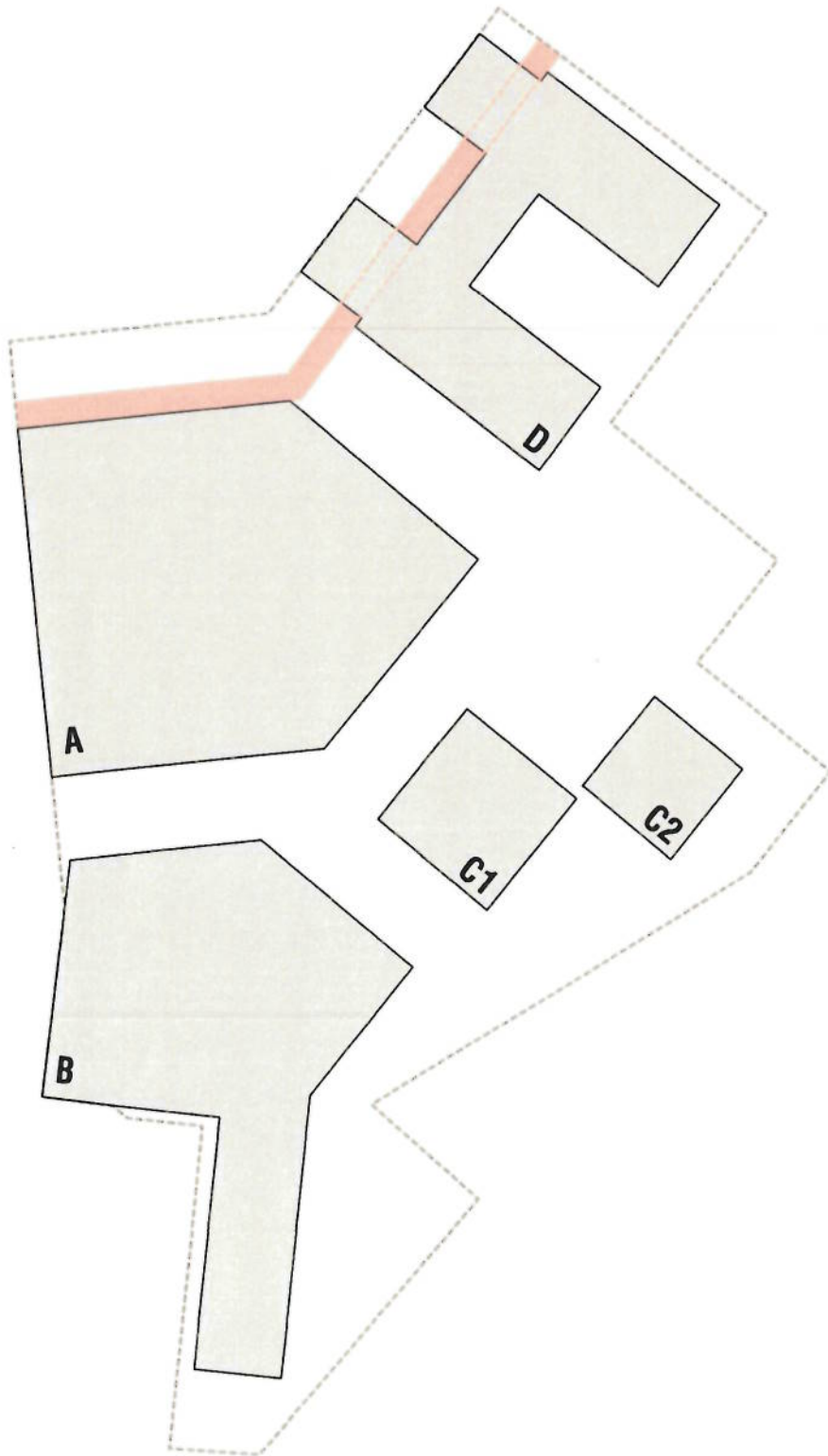
	Minimum	Standard MA 10	Räume der jeweiligen Funktionsgruppe
Kinder/Gruppe	20	25	
Gesamtkinderanzahl	120	150	
Mietfläche/Gruppe (Quadratmeter)	150	180	
Mietfläche/Kind (Quadratmeter)	7,5	7,2	
Gesamtmietfläche (Quadratmeter), diese setzt sich zusammen aus:	900	1.080	
Gruppenräume und Nebenflächen (Quadratmeter)	600	640	Gruppenraum, Garderoberraum, Sanitärraum, Abstellraum
Büro- und Personalräume (Quadratmeter)	48	90	Büro Leitung, Besprechungsraum, Sozialraum, Personalgarderobe, Personalwaschraum mit WC, Personal- WC
Essen, Bewegung, multifunktionale Flächen (Quadratmeter)	112	120	Bewegungsraum, multifunktionale Fläche/Marktplatz u.dgl. mit oder ohne Bistro/Speisebereich, Küche, Speis, Raum für Kühlgeräte
Sonstige Flächen (Quadratmeter)	50	90	Behinderten-WC, Putzmittelraum, allgemeiner Abstellraum, Kinderwagenabstellraum, Raum für Gartenspielgeräte, Garten-WC
Verkehrsflächen (Quadratmeter)	90	140	Der Verkehrsflächenanteil im Basismodul beträgt circa 12 Prozent der Summe der Nutzflächen und Sanitärflächen

### Rahmenbedingungen

- **Hausnebenräume** (zum Beispiel Waschküche, Müllraum, Lager) können eventuell 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 acht Quadratmetern 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:** laut Wiener Garagengesetz; keine Anmietverpflichtung
- Definition der **Mietfläche:** nach Mietrechtsgesetz (MRG) beziehungsweise Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG)
- **Detaillierte Größenangaben** sind bei den Kindergartenbetreiberinnen und Kindergartenbetreibern zu erfragen. BetreiberInnen-spezifische **Verschiebungen zwischen den Funktionsgruppen** sind möglich, solange alle gesetzlichen Grundlagen, insbesondere das **Wiener Kindergartengesetz (WKGG)** und die **Wiener Kindergartenverordnung (WKGVO)** eingehalten werden.

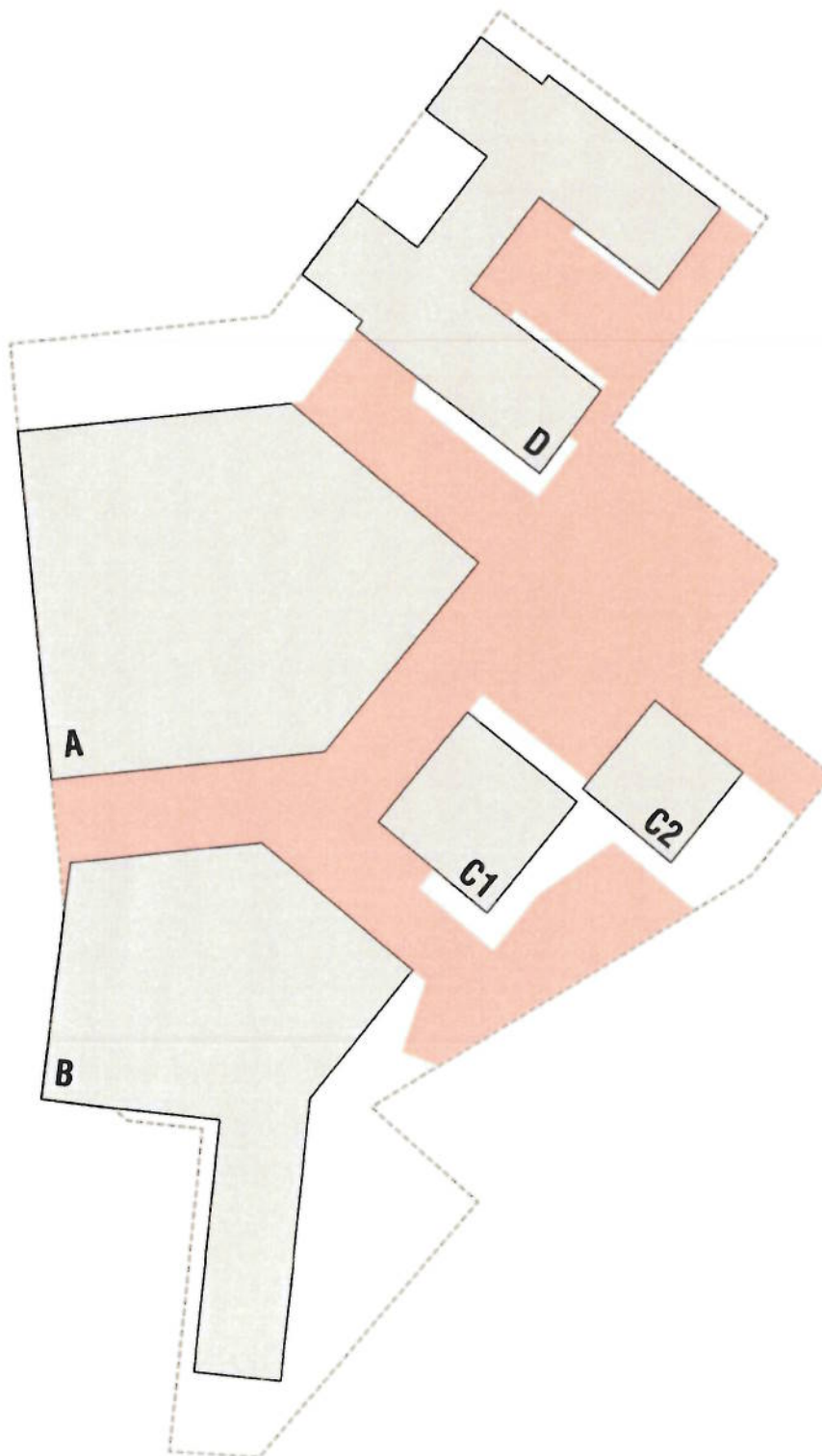


Lageplan öffentlicher Durchgang



Handwritten signature or mark in blue ink.

Lageplan halböffentliche Grün- und Freiräume



Fl



MA 69 – 1180241-2022

## Dienstbarkeitsvertrag

welcher zwischen den **Projektwerberinnen**<sup>1</sup> oder deren Rechtsnachfolgerinnen im Eigentum einerseits sowie der **Stadt Wien**, Rathaus, 1082 Wien, andererseits abgeschlossen wird, wie folgt:

1. Die Projektwerberinnen sind grundbücherliche Eigentümerinnen der dienenden Grundstücke Nr. [•] inliegend in der EZ [•] der Katastralgemeinde [•].
2. Die Projektwerberinnen als Eigentümerinnen der dienenden Grundstücke Nr. [•], räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum dieser Grundstücke, der Stadt Wien auf der im angeschlossenen – einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden – Servitutsplan (Anlage ./A) [•] dargestellten Fläche im Ausmaß von [•] m<sup>2</sup>,

*(Variante: „Öffentliche Durchgänge“)*

die **Dienstbarkeit der Duldung der jederzeitigen Benützung eines öffentlichen Durchganges** samt den dazugehörigen Einrichtungen für jedermann ein.

*(Variante: „Grüne Infrastruktur innerhalb der Projektfläche“)*

die **Dienstbarkeit der Duldung der Benützung eines halböffentlichen Grün- und Freiraumes** samt den dazugehörigen Einrichtungen **werktags zwischen 08:00 und 20:00 Uhr und sonn- und feiertags zwischen 08:00 und 12:00 Uhr sowie zwischen 14:00 und 20:00 Uhr für jedermann ein.**

Die Stadt Wien nimmt diese Rechtseinräumung ausdrücklich an.

---

<sup>1</sup> Isd Vertrages sind einerseits eine einzelne Projektwerberin oder mehrere bzw. alle Projektwerberinnen sowie deren Rechtsnachfolger im Eigentum an den vertragsgegenständlichen Grundstücken gemeint.

3. Die Einräumung der Dienstbarkeit gemäß Punkt 2. dieses Vertrages erfolgt unentgeltlich. Einvernehmlich wird festgehalten, dass die Einräumung der unentgeltlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Wien in Erfüllung von städtebaulichen Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien zur Umsetzung von städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt und somit keine Schenkungsabsicht gegeben ist.

4. Die Projektwerberinnen sind verpflichtet, auf eigene Kosten den öffentlichen Durchgang / *halböffentlichen Grün- und Freiraum* fachgerecht zu errichten sowie auszugestalten und dauerhaft zu erhalten, zu betreiben, zu beleuchten, zu reinigen, winterlich zu betreuen, zu entwässern sowie gegebenenfalls zu erneuern. Ferner sind die Projektwerberinnen zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet.

Die Projektwerberinnen sind verpflichtet, sämtliche Kosten zu tragen, welche sich aus oder im Zusammenhang mit der vorstehenden Regelung ergeben.

5. Die Projektwerberinnen sind berechtigt, temporäre Einschränkungen des öffentlichen Durchgangs / *halböffentlichen Grün- und Freiraumes* für die Öffentlichkeit im unbedingt notwendigen Ausmaß zu verfügen, um ihren Pflichten als Liegenschaftseigentümer nachkommen zu können bzw. wenn zwingende Sicherheitsbedenken (zB witterungsbedingte Umstände wie extremes Glatteis) entgegenstehen. Darunter fällt insbesondere eine kurzfristige (auch sektorale) Sperre zu Wartungs-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungszwecken.

Die Projektwerberinnen sind weiters berechtigt, längerfristige Einschränkungen des öffentlichen Durchgangs / *halböffentlichen Grün- und Freiraumes* für die Öffentlichkeit im unbedingt notwendigen Ausmaß zu verfügen, sollte dies durch Bauführungen erforderlich sein, und in diesem Zusammenhang Lage und Ausmaß der Servitutsflächen temporär abzuändern, sofern dadurch die Ausübung des Servitutsrechtes nicht ernstlich erschwert oder gefährdet wird und die geänderten Servitutsflächen im Wesentlichen jenen gemäß Anlage ./A entsprechen.

Der vertragskonforme Zustand ist jeweils ehestmöglich wiederherzustellen.

6. Die Einräumung der Dienstbarkeit gemäß Punkt 2. dieses Vertrages erfolgt auf unbestimmte Dauer.





7. Die in Punkt 2. dieses Vertrages bezeichnete Dienstbarkeit wird ab einem noch einvernehmlich festzusetzenden Tag ausgeübt. / *Das Recht zur Ausübung der in Punkt 2. dieses Vertrages bezeichneten Dienstbarkeit wird bereits seit \_\_\_\_\_. ausgeübt.*

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

8. Die Projektwerberinnen tragen für die in Punkt 2. dieses Vertrages näher bezeichnete Dienstbarkeit und im Rahmen der von ihnen gemäß Punkt 2. und 4. dieses Vertrages übernommenen Verpflichtungen die Haftung des Wegehalters *und die Haftung aus der Straßenverkehrsordnung (Variante: „Öffentliche Durchgänge“).*

Weiters haften die Projektwerberinnen hinsichtlich der in Punkt 2. dieses Vertrages näher bezeichneten Dienstbarkeit und im Rahmen der von ihnen gemäß Punkt 2. und 4. dieses Vertrages übernommenen Verpflichtungen für alle Schäden, die durch die Errichtung, Ausgestaltung, Erhaltung, Erneuerung, den Betrieb, die Beleuchtung, Reinigung, winterliche Betreuung und die Entwässerung sowie den Bestand an Personen und Sachen entstehen und halten die Stadt Wien aus diesem Titel schad- und klaglos. Die vorstehende Regelung gilt entsprechend, wenn die Projektwerberinnen einer ihrer Verpflichtungen gemäß Punkt 2. oder Punkt 4. dieses Vertrages nicht beziehungsweise mangelhaft nachkommen.

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

10. Die Projektwerberinnen erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen oder Einvernehmen ob der dienenden Grundstücke Nr. [•] inliegend in der EZ [•] der Katastralgemeinde [•], die Dienstbarkeit der

*(Variante: „Öffentliche Durchgänge“)*

Duldung der jederzeitigen Benützung eines öffentlichen Durchganges samt den dazugehörigen Einrichtungen nach Inhalt und Umfang des Punktes 2. dieses Vertrages zugunsten der Stadt Wien einverleibt werden kann.



(Variante: „Grüne Infrastruktur innerhalb der Projektfläche“)

Duldung der Benützung eines halböffentlichen Grün- und Freiraumes samt den dazugehörigen Einrichtungen werktags zwischen 08:00 und 20:00 Uhr und sonn- und feiertags zwischen 08:00 und 12:00 Uhr sowie zwischen 14:00 und 20:00 Uhr nach Inhalt und Umfang des Punktes 2. dieses Vertrages zugunsten der Stadt Wien einverleibt werden kann.

11. Festgehalten wird, dass mit diesem Vertrag etwaigen behördlichen Bewilligungen, die von den Projektwerberinnen beizubringen sind, nicht vorgegriffen wird. Diese sind von den Projektwerberinnen auf ihre Kosten zu erwirken.

12. Die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages obliegt der Stadt Wien.

13. Alle mit Errichtung dieses Vertrages und seiner grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren und sonstigen Abgaben tragen die Projektwerberinnen *zur ungeteilten Hand*.

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

15. Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, die nicht kraft Gesetzes vor einen besonderen ausschließlichen Gerichtsstand gehören, sind in erster Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Stadtvertretung, 1082 Wien, Rathaus, ausschließlich zuständig.

16. Von diesem Vertrag wird eine Urschrift angefertigt, die nach der grundbücherlichen Durchführung im Archiv der Stadt Wien verwahrt wird. Die Projektwerberinnen erhalten auf Verlangen eine Kopie des Vertrages.





Anlage .A: Plan

Genehmigt mit Beschluss des Wiener Gemeinderates

vom.....

Pr.Zl. ....-GWS

Urkund dessen folgende Fertigungen:

Wien, am .....

Für die Stadt Wien:

Wien, am .....

\_\_\_\_\_  
(Name Projektwerberin)

Wien, am .....

\_\_\_\_\_  
(Name Projektwerberin)



A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

## Grundsätze Mobilitätskonzept

Gemäß Abstimmung mit Herrn Mag. Gerald Franz MA (Urban Innovation Vienna) integrieren die Projektwerberinnen folgende Mobilitätsmaßnahmen in das Projekt:

- Die Fahrradräume für Alltagsräder werden nach Möglichkeit und im Ausmaß von zumindest 30 % im EG situiert, um einen ebenerdigen Zugang und einfache Manipulation zu ermöglichen.
- Ergänzende Fahrradabstellplätze können im UG Platz finden, wobei ein entsprechend groß dimensionierter Aufzug (Innenlichte: mind. 200cm x 110cm) bzw. eine fahrradtaugliche Rampe zur Verfügung steht. Wenn möglich sollten die restlichen Stellplätze über nicht mehr als 2 Türen erreichbar sein.
- In der Ausstattung der Fahrradräume werden Lademöglichkeiten für Elektro-Fahrräder (10% der Fahrradstellplätze) berücksichtigt und Reparaturoquipment inkl. Pumpe beigelegt.
- Für die gebäudeintegrierten Radabstellplätze werden Anlehnbügel oder Einstellbügel vorgesehen - vermieden werden Hängesysteme und Felgenhalter.
- Als Abstellmöglichkeit für Besucherfahrräder werden auf der Liegenschaft in die Außenanlagen 5 Stk Rad-Bügel pro Hauseingang hergestellt.
- Den Nutzern des LeopoldQuartieres werden unterschiedliche Typen an Elektrofahrrädern (z.B. mind. 2 Stk. klassische E-Bikes, E-Lastenfahrräder) zur Ausleihe zur Verfügung gestellt, welche im Erdgeschoss situiert werden.
- Sowohl den Liegenschaftsnutzern als auch Dritten werden mindestens zwei unterschiedliche E-Car-Sharing-Fahrzeuge (Typen in Abhängigkeit der Nutzung) zur Verfügung gestellt. Diese sollen entweder im öffentlich Gut (sofern von Wiener Linien als Wien Mobil Station betrieben), in Verbindung mit dem Konzessionsnehmer der Stadt Wien für Ladestationen, verortet sein, oder (wenn durch einen Privaten betrieben), in der Garage situiert sein, wobei die öffentliche Zugänglichkeit sichergestellt wird). Das potentielle Einvernehmen mit den Wiener Linien, wird zeitgerecht hergestellt. Bei einer größeren Anfrage nach E-Car-Sharing-Fahrzeugen wird das Angebot entsprechend erhöht.  
Für einen Zeitraum von mind. drei Jahren wird die Unterstützung des Betriebs gewährleistet. Die verwendete Buchungsplattform verfügt über eine potenzielle Schnittstelle (API) zu einer stadt- bzw. österreichweiten Lösung (z.B. „Wien mobil app“, „ÖBB wegfinder app“).
- Ein Parkmanagementsystem für die Garage soll über den Tagesverlauf eine Mehrfachnutzung der PKW-Stellplätze (z.B. durch Kennzeichenerkennung oder entsprechende Beschilderung) ermöglichen, um jene Synergiepotentiale zu heben, die aus der Nutzungsmischung resultieren (neben der Anmietung von fixen Stellplätzen soll es temporäre Nutzungsmodelle geben, z.B. Gewerbemietler mieten eine Abstellgelegenheit beschränkt auf Werktagen zwischen 8.00 und 17.00 Uhr, Wohnungsmietler mieten für die komplementäre Zeit).
- Die Pkw Stellplätze am LeopoldQuartier werden im gewerblichen Bereich zu 10% mit E-Ladeinfrastruktur ausgestattet. Im Bereich von Eigentumswohnungen wird für mindestens 10% der Pkw Stellplätze eine E-Ladeinfrastruktur vorgehalten. Ein Lastmanagement wird für alle PKW E-Ladestationen vorgesehen.





## MUSTER EINES GARANTIEBRIEFES als Sicherstellung (Erfüllungsgarantie)

Stadt Wien Magistratsdirektion  
Geschäftsbereich BAUTEN und TECHNIK  
Lichtenfelsgasse 2, Stiege 5, Tür 201  
1010 Wien

Ort und Datum

---

Wir haben davon Kenntnis, dass zwischen Ihnen und Frau / Herrn / der Firma (*VOR- und NACHNAME / FIRMENNAME*), (*WOHNORT / FIRMENSITZ und FIRMENBUCHNUMMER*), anlässlich des Abschlusses eines Vertrages gemäß § 1a der Bauordnung für Wien im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (*BEZEICHNUNG DES PROJEKTES*) 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 / die Firma (*VOR- und NACHNAME / FIRMENNAME*), (*WOHNORT / FIRMENSITZ und FIRMENBUCHNUMMER*), aufrechenbare Forderungen einschließlich aller Abgabeforderungen, aus welchem Rechtsverhältnis auch immer, erheben sollte, den uns namhaft gemachten Betrag, höchstens jedoch

EUR .....

(i.W. Euro .....),

**ohne Prüfung des zugrunde liegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung** binnen zehn Bankarbeitstagen nach Zustellung der Aufforderung auf die bekannt gegebene Kontenverbindung zu überweisen. In Ihrem Aufforderungsschreiben haben sie zu erklären, dass aus dem Vertrag der Garantiefall eingetreten ist.



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

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

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

Diese Garantie erlischt ferner mit Rückstellung dieser Garantieerklärung an uns im Original.

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

Als Gerichtsstand für alle aus dieser Garantie entstehenden Streitigkeiten wird ausschließlich das am Sitz der Wiener Stadtverwaltung in Wien 1, Rathaus, sachlich für Handelssachen zuständige Gericht vereinbart.

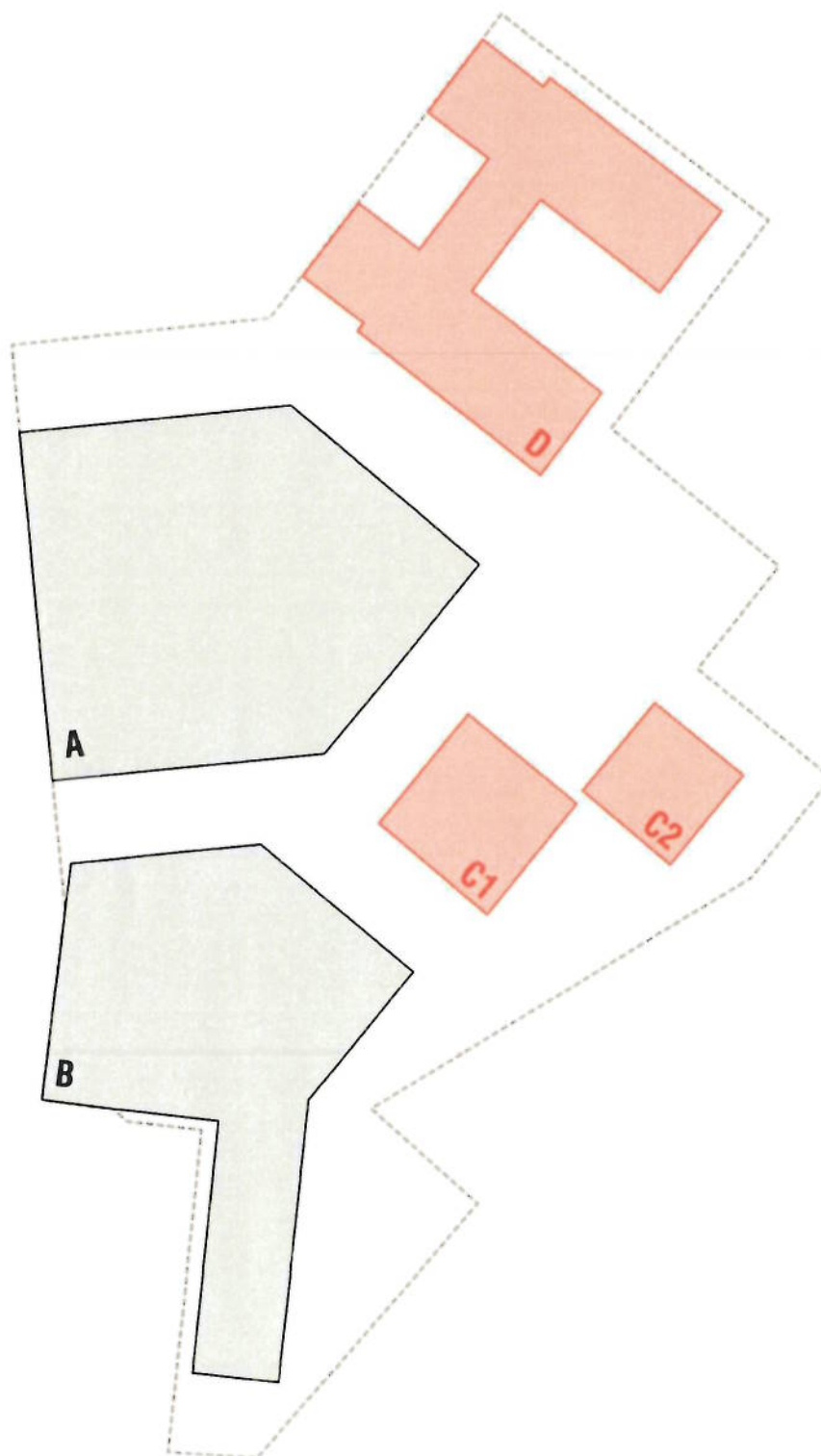
Diese Garantie tritt nur unter der Bedingung in Kraft, dass uns eine Kopie dieses Garantiebriefes vom Magistrat der Stadt Wien unterschrieben zurück gesendet wird.

Stampiglie und rechtsgültige Unterschrift  
des Kreditinstitutes





# Übersicht Baufelder Wohnungseigentum



an