

## Vertrag

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

abgeschlossen zwischen

**EEI Alpha Liegenschaftsverwertungs GmbH & Co KG (FN 498678 a)**  
1060 Wien, Lehargasse 7,  
im Folgenden kurz „Projektwerberin“ genannt, und

**Stadt Wien**  
1010 Wien, Rathaus

wie folgt:

#### 1. Präambel

- 1.1 Die Projektwerberin ist Eigentümerin der Liegenschaft Nordwestbahnstraße 53-59, Adolf-Gstöttner-Gasse 7, Heistergasse 2-6 (EZ 5412, GSt.Nr. 3212/1 KG 01620 Brüggenau) in 1200 Wien und beabsichtigt die Planung und Errichtung eines gemischt genutzten Bauvorhabens (urbane EG-Flächen, Gewerbegebäuden, soziale Infrastruktur und Wohnungen). Grundlage für die Bebauung ist eine Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, die der schematischen Darstellung der Bebaubarkeit lt. Beilage ./A weitestgehend entspricht.
- 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 ExpertInnengremium des städtebaulichen Verfahrens zur Realisierung empfohlene Planungskonzept des Büros querkraft 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, der nachstehenden infrastrukturellen, baulichen und Qualitäts-Maßnahmen.

2.3 Nutzungsmix

Die Projektwerberin verpflichtet sich, auf der Projektfläche den Nutzungsmix gemäß STEK-Beschluss vom 12.06.2019 (<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/pdf/nordwestbahnstrasse53-rahmenbedingungen-transformation.pdf>) umzusetzen und, neben Wohnnutzung (davon muss zumindest 1/3 der Wohnnutzfläche hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem WWFSG 1989 entsprechen im Sinne § 6 Abs. 6a BO für Wien), folgende Anteile sicher zu stellen (Prozentangaben jeweils Anteil an der oberirdischen Gesamt-BGF):  
a) Flächen für betriebliche Nutzungen im Ausmaß von mindestens 25 % und  
b) über das Projektgebiet hinauswirkende Infrastruktureinrichtungen (Bildung, Betreuung, Gesundheit, ...) im Ausmaß von ca. 15 %.

2.4 Kindergarten

Die Projektwerberin verpflichtet sich, auf der Projektfläche einen Kindergarten mit vier 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 – Kindergarten lt. Beilage ./C zu entsprechen. Betreffend Fluchtwege, insbesondere im Hinblick auf die Planung von Kindergartengruppen mit Kindern unter 3 Jahren, die sich nicht im Erdgeschoß befinden, ist eine Abstimmung mit der MA – 37 Baupolizei vorzunehmen. Die behördlichen Anforderungen für den Fluchtfall mit Kleinkindern sind in die Planung zu integrieren.

Die Projektwerberin wird sich bemühen, dass ein Kooperationspartner den Kindergarten zu Konditionen des geförderten Wohnbaues anbieten wird.

2.5 Innenhof

Die Projektwerberin verpflichtet sich, eine zumindest 900 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Innenhofs (vgl. blau markierte Fläche auf Seite 4 der Beilage ./B ) von oberirdischer Bebauung freizuhalten und tagsüber (werktag zwischen 8:00 und 22:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen zumindest zwischen 9.00 Uhr und 12:00 Uhr sowie zwischen 14.00 und 20.00 Uhr) öffentlich zugänglich zu machen und zu erhalten. Neben befestigten Oberflächen ist dieser Bereich auch mit intensiver Bepflanzung und Sitzgelegenheiten zu gestalten, insbesondere durch eingefasste Beete mit unterschiedlichen Gewächsen sowie einen mikroklimatisch wirksamen Baum, für den eine unversiegelte Fläche von zumindest 90 m<sup>2</sup> berücksichtigt wird.

Die Projektwerberin verpflichtet sich weiters zum unaufgeforderten Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages gemäß Muster Beilage ./D binnen acht Wochen

nach Verbücherung des finalen Teilungskonzeptes und Vorliegen entsprechender Servitutspläne, die über Veranlassung und auf Kosten der Projektwerberin zu erstellen sind.

## 2.6 Grüne Infrastruktur

Die Projektwerberin verpflichtet sich, die Flachdächer der verschiedenen Bauteile teils intensiv und teils extensiv zu begrünen.

- a) Besondere Bedeutung kommt dabei den „Waldoasen“ genannten Flachdächern jener niedrigeren Bauteile zu, die als „Fugen“ in die Blockrandbebauung eingeschnitten sind (vgl. Beilage ./B). In diesen Dachbereichen ist durch statische Vorsorge und entsprechenden Aufbau eine intensive Bepflanzung auch mit Gehölzen und Bäumen zu gewährleisten und die intensive Bepflanzung sicher zu stellen.
- b) Auch das im Innenhof liegende Flachdach, das gewerbliche Nutzungen bzw. den Ladehof überdeckt (vgl. Beilage ./B) ist - außerhalb befestigter Wege - überwiegend intensiv zu begrünen, wobei entsprechend der dort vorgesehenen Spielfunktionen (Spielplätze, Freiflächen des Kindergartens) auf eine robuste Gestaltung zu achten ist.

## 2.7 Alternative Mobilitätsangebote

Die Projektwerberin verpflichtet sich, ein Mobilitätskonzept entsprechend den Grundsätzen gemäß Beilage ./E umzusetzen.

## 2.8 Qualitätssicherung

Die Projektwerberin hat in Abstimmung mit der MA 21B einen Qualitätssicherungs-Katalog erstellt (gegliedert in Ebenen der Verbindlichkeit), der Rahmenbedingungen und Verpflichtungen für die weitere Planung, Realisierung und Nutzung definiert (maßgeblich ist die Fassung vom 21.12.2021).

Darin werden insbesondere folgende Themen und Qualitäten behandelt:

- Städtebau
- Freiraum
- Grundsätze für die architektonische Realisierungsplanung
- Grundsätze für die bauliche Realisierung
- Aspekte der Smart City Rahmenstrategie (Energie, Mobilität, klimarelevante Maßnahmen wie Begrünung, Regenwassermanagement und Oberflächenmaterialien)
- nutzungsbezogene Anforderungen (insbesondere Gewerbeflächen samt Erschließung und Anlieferung über einen Ladehof, EG-Zone)
- Struktur und Prozedere Qualitätssicherung auch betreffend weitere Vorgangsweise zu Bauteil „Produktive Stadt“ in Abstimmung mit der Wirtschaftsagentur.

Die Projektwerberin verpflichtet sich, das Qualitätssicherungs-Gremium bis spä-

testens 01.05.2022 zu konstituieren und gemeinsam mit diesem bis zur Fertigstellung sämtlicher Bauteile die Durchsetzung der im Qualitätssicherungs-Katalog verankerten Pflichten sicherzustellen.

2.9 Technische Infrastruktur (Neugestaltung der Adolf-Gstöttner-Gasse)

Die Projektwerberin verpflichtet sich zur Leistung eines Kostenbeitrags in der Höhe von höchstens EUR 300.000,-- (in Worten: Euro dreihunderttausend) zuzüglich allfälliger USt. für die Neugestaltung der Adolf-Gstöttner-Gasse im Bereich zwischen Nordwestbahnstraße und Heistergasse zur Aufwertung des öffentlichen Raums (die die Projektwerberin treffenden Verpflichtungen gemäß BO für Wien, insbesondere jene des § 54 BO für Wien, bleiben hiervon unberührt).

Die Ausgestaltung öffentlicher Verkehrsflächen soll entsprechend den Klimazügen der Stadt Wien erfolgen und wird mit den betroffenen Fachdienststellen der Stadt Wien und der Projektwerberin 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 Baum-pflanzungen.

Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Kostenbeitrags vereinbart. Dieser zu leistende Betrag erhöht oder vermindert sich in demselben Ausmaß, in dem sich die von der Bundesanstalt Statistik Österreich nach dem „Baukostenindex für Straßenbau Basisjahr 2020 - Straßenbau Insgesamt“ verlautbare Indexzahl für den dem Jahr der Fälligkeit der Zahlung vorangegangenen September gegenüber der für Juli des Jahres 2021 verlautbarten Indexzahl erhöht oder vermindert. Sollte der „Baukostenindex für Straßenbau Basisjahr 2020 - Straßenbau Insgesamt“ nicht mehr verlautbart werden, so ist der dem weggefallenen Wertmesser nach dessen Funktion am ehesten entsprechende Wertmesser heranzuziehen.

Die Projektwerberin hat bei der Planung ihrer Hochbauten in Bezug auf allenfalls über die Baulinie auskragende Gebäudebestandteile wie z.B. Erker, Balkone etc. sowie hinsichtlich des Brandschutzkonzeptes das Straßenprojekt der Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau, insbesondere die darin enthaltene Situierung von Bäumen (Kronenbereich), entsprechend zu berücksichtigen.

Die Projektwerberin bevollmächtigt die Dienststellen der Stadt Wien als vergebende Stelle bereits mit diesem Vertrag, die gegenständlichen Planungs-, Bau-, Dienst- und Lieferleistungen gemäß Punkt 2.9 dieses Vertrages im Sinne des § 2 Z 42 BVerG 2018 auszuschreiben und zu vergeben.

Die Beauftragung der Planungs-, Bau-, Dienst- und Lieferleistungen durch die

Dienststellen der Stadt Wien erfolgt auf Rechnung der Projektwerberin. Festgehalten wird, dass die Projektwerberin jedenfalls nur den Kostenbeitrag gemäß Punkt 2.9 schuldet.

Die Bauaufsicht, die formale Übernahme der Bauleistungen sowie die Gewährleistungsverfolgung bzw. Koordination der Mängelbehebung erfolgt ausschließlich durch die Dienststellen der Stadt Wien.

Der von der Projektwerberin zu tragende Kostenbeitrag wird - bis zur maximalen Höhe gemäß Punkt 2.9 (dieser Höchstbetrag versteht sich inklusive aller Abgaben und Gebühren, jedoch zuzüglich allfälliger USt.) - nach den tatsächlich anfallenden Kosten von den Auftragnehmern (ausführende Firmen) direkt an die Projektwerberin verrechnet. Dazu werden die Rechnungen der planenden und ausführenden Firmen von den Dienststellen der Stadt Wien geprüft und von der Stadt Wien an die Projektwerberin zur Anweisung übermittelt. Die Rechnungslegung erfolgt nach Leistungsfortschritt. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage netto ohne Abzüge nach ordnungsgemäßem Eingang der geprüften, von der Stadt Wien zur Zahlung freigegebenen Rechnung bei der Projektwerberin.

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

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

- 2.10. Die Projektwerberin nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass auf bzw. in bzw. im Umgebungsbereich der Projektfläche bestehende Einbauten der Stadt Wien vorhanden sein können.

Die Projektwerberin verpflichtet sich, bei allfälligen Grabungs- bzw. Bauarbeiten diesen Umstand zu berücksichtigen und diese Grabungs- bzw. Bauarbeiten auf eine Weise durchzuführen, welche eine Beschädigung dieser Einbauten ausschließt.

Der Projektwerberin wird angeraten, bereits vor Durchführung von Grabungs- bzw. Bauarbeiten 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 Kosten einer allfälligen Verlegung oder Auflassung dieser Einbauten sind zur Gänze von der Projektwerberin bzw. ihren Rechtsnachfolgern zu tragen.

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

- 3.1 Diese Vereinbarung tritt mit Vertragsunterfertigung in Kraft. Die Vertragsunterfertigung umfasst die Unterpflanzung dieses Vertrages durch die Projektwerberin 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 Projektwerberin 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 Projektwerberin wird 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 ersten rechtskräftigen Baubewilligung im Projekt die Errichtung des Projekts abschließen sowie die Leistungspflichten gemäß Punkt 2.3 bis 2.7 erfüllen. Aus wichtigen, von der Projektwerberin nicht zu vertretenden Gründen (Witterung, Pandemie, Aussperrung, Streik, Krieg) hat die Projektwerberin Anspruch auf eine Erstreckung dieser Frist bis Wegfall der Behinderung für eine Dauer von höchstens sechs Monaten.  
Die Erfüllung der Leistungspflichten gemäß Punkt 2.8 und 2.9 ist in den jeweiligen Punkten geregelt.

Die Projektwerberin verpflichtet sich bis zu 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 Gerät die Projektwerberin mit der fristgerechten Erfüllung einer der Leistungspflichten gemäß den Punkten 2.3 bis 2.8 iVm Punkt 3.2 in (auch nur Teil-)Verzug, ist die Projektwerberin zur Leistung einer verschuldensunabhängigen, nicht dem

richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden Vertragsstrafe in der Höhe von EUR 2.500,-- (inkl. allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe) je Leistungspflicht je angefangener Woche des Verzuges, so lange der (auch nur Teil-)Verzug betreffend einer der Leistungspflichten gemäß den Punkten 2.3 bis 2.8 iVm Punkt 3.2 besteht, verpflichtet. Diese Vertragsstrafen sind in Summe mit einem Gesamtbetrag von EUR 400.000,- (inkl. allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe) beschränkt. Dies gilt auch, wenn mehr als nur eine dieser Leistungspflichten verletzt werden sollte.

Gerät die Projektwerberin mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungspflichten gemäß Punkt 2.9 iVm Punkt 3.2 in (auch nur Teil-)Verzug, ist die Projektwerberin zur Leistung einer verschuldensunabhängigen, nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden Vertragsstrafe in der Höhe von EUR 2.400,-- (inkl. allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe) je angefangener Woche des Verzuges, so lange der (auch nur Teil-)Verzug besteht, verpflichtet. Diese Vertragsstrafe ist mit insgesamt EUR 124.800,-- (inkl. allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe) beschränkt.

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

- 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 der Projektwerberin nach den gesetzlichen Voraussetzungen zu ersetzen. Kann die Projektwerberin 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 Projektwerberin verpflichtet sich zudem, zur Sicherstellung der Leistungspflichten gemäß Punkt 2.9 iVm Punkt 3.2 mit einseitiger Unterfertigung dieses Vertrages und Übermittlung an die Stadt Wien eine abstrakte Erfüllungsgarantie in der Höhe von EUR 360.000,-- beizubringen.  
Die Erfüllungsgarantie hat dem Muster gemäß Beilage ./F zu entsprechen und wird als Bankgarantie eines großen im EWR ansässigen Kreditinstitutes erstklassiger Bonität begeben (Rating BBB+ oder vergleichbares Rating). Die Abwicklungssprache muss stets deutsch sein und hat folgende Mindestanforderungen zu erfüllen:

Der Garantiebetrag muss mindestens auf EUR 360.000,- (Euro dreihundertsechzigtausend) lauten. Die Gültigkeit der Erfüllungsgarantie muss bis zur vollständigen Erfüllung der die Projektwerberin nach diesem Vertrag treffenden Leistungspflichten gemäß den Punkt 2.9 iVm Punkt 3.2 gegeben sein. Droht die Erfüllungsgarantie abzulaufen und wird diese nicht bis drei Monate vor Ablauf durch eine neue Erfüllungsgarantie ersetzt, ist die Stadt Wien zur Ziehung der Erfüllungsgarantie berechtigt. Die Erfüllungsgarantie hat die Bestimmung zu enthalten, dass der Abruf des besicherten Betrages auf jederzeitiges Verlangen der Stadt Wien, ohne Prüfung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung mit der Erklärung, dass der Garantiefall eingetreten ist, erfolgen kann. Der Garantieabruft muss auch durch mehrere Teilabrufungen bis zum garantierten Betrag zulässig sein. Die abstrakte Garantieerklärung muss dem österreichischen Recht und der ausschließlichen örtlichen Gerichtszuständigkeit Wien und der inländischen Gerichts- und Vollstreckbarkeit unterliegen.

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

- 4.4 Nach Erfüllung des Anspruches gemäß Punkt 2.9 ist die Erfüllungsgarantie rückzustellen.

## 5. Rücktrittsrecht

- 5.1 Werden die Planungsakte der Stadt Wien, die Voraussetzung für die Bebauung im Sinne des Punktes 1.1 sind, nicht bis längstens fünf Monate ab Vertragsunterfertigung (ist die Unterfertigung dieses Vertrages seitens der Projektwerberin und der Stadt Wien und die Bewilligung dieses Vertrages durch die hierfür zuständigen Gremien der Stadt Wien) formal kundgemacht, kann die Projektwerberin ohne Setzung einer Nachfrist von diesem Vertrag mittels eingeschriebinem Brief zurücktreten.
- 5.2 Mit erfolgtem Rücktritt tritt dieser Vertrag in allen Punkten außer Kraft, ohne dass die Vertragspartnerinnen (das sind die Projektwerberin 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 das in Punkt 1.1 genannte Grundstück nachträglich (nach Erlass des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes 8338) geändert (Rückwidmungen), so verzichtet die Projektwerberin für sich und ihre Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Wien auf Entschädigungsansprüche, auf welcher Rechtsgrundlage auch immer, wenn:

- a) die Flächenwidmung für das in Punkt 1.1 genannte Grundstück nicht bis zum 28.02.2024 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 Projektwerberin aus welchen Gründen auch immer ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt und sich damit die Voraussetzungen für die durch die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) intendierte Nutzung als nicht gegeben erweisen.

## 7. Haftung und Rechtsnachfolge

Die Projektwerberin verpflichtet 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.

Die Projektwerberin verpflichtet 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 hält die Stadt Wien diesbezüglich schad- und klaglos. Rechtsnachfolger haften solidarisch.

Diese Überbindungsverpflichtung besteht nicht für solche Rechtsnachfolger, die nicht mehr als 5 selbständige Wohneinheiten oder nicht mehr als 375m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche im Wohnungseigentum erwerben.

Ungeachtet der Überbindung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger haftet die Projektwerberin weiter solidarisch mit solchen Rechtsnachfolgern für die Erfüllung der vereinbarten Leistungsverpflichtungen und hält die Stadt Wien schad- und klaglos.

Hinsichtlich des im Punkt 2.5. angeführten Vertrages wird festgehalten, dass sich eine Genehmigung durch das verfassungsgemäß zuständige Organ der Stadt Wien auch auf die Rechtsnachfolger der Projektwerberin im Eigentum an der jeweils vertragsgegenständlichen Projektfläche erstreckt.

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

- 8.1 Die Projektwerberin trägt die Kosten der Errichtung dieses Vertrages, die mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages allenfalls verbundenen Gebühren und Verkehrssteuern sowie Kosten für eventuell erforderliche Vermessungen, die Erstellung von Teilungsplänen 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 rechtsunwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit und Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren 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 Handelssachen zuständige Gericht in Wien ausschließlich zuständig.

## 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 Frau Dr.<sup>in</sup> Daniela Strassl, [daniela.strassl@wien.gv.at](mailto:daniela.strassl@wien.gv.at)

Für die Projektwerberin:

EEI Alpha Liegenschaftsverwertungs GmbH & Co KG  
1070 Wien, Lehargasse 7  
zH Herrn Dr. Daniel Jelitzka, [dj@jpi.at](mailto:dj@jpi.at)  
mit einer Kopie an [juw@jpi.at](mailto:juw@jpi.at)

## 11. Vertragsabschluss und Ausfertigungen

- 11.1 Festgehalten wird, dass dieser Vertrag zunächst von der Projektwerberin unterfertigt wird. Mit Unterfertigung dieses Vertrages durch die Projektwerberin und Übermittlung an die Stadt Wien bleibt die Projektwerberin mit dem solcherart erfolgten Anbot auf Abschluss des Vertrages der Stadt Wien fünf Monate ab Unterfertigung durch die Projektwerberin im Wort.
- 11.2 Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welchen jede Vertragspartnerin ein Exemplar erhält.

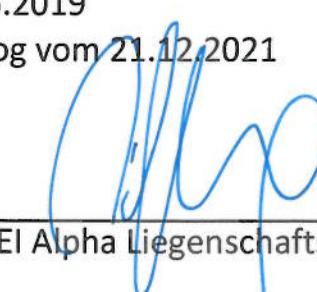
**Beilagen, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden:**

- Beilage ./A schematische Darstellung der zugrundeliegenden Bebaubarkeit  
Beilage ./B Planungskonzept querkraft architekten zt gmbh  
Beilage ./C Raum- und Funktionsprogramm Kindergarten  
Beilage ./D Muster Dienstbarkeitsvertrag  
Beilage ./E Grundsätze Mobilitätskonzept  
Beilage ./F Muster der Erfüllungsgarantie

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

- STEK-Beschluss vom 12.06.2019
- Qualitätssicherungs-Katalog vom 21.12.2021

Wien, am 21.12.2021

  
**EEI Alpha Liegenschaftsverwertungs GmbH & Co KG**

**Stadt Wien**  
MA 21B - Stadtteilplanung und  
Flächenwidmung  
Nordost, Bezirke 2, 20, 21 und 22  
1. Rathausstraße 14-16

Wien, am 2.3.2022

  
**Stadt Wien (MA 21B – Stadtteilplanung und Flächenwidmung Nordost, Druckerei)**



  
**Stadt Wien (MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau)**

Wien, am - 2. März 2022

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

**Stadt Wien (MA 69 - Immobilienmanagement)**

Wien, am 4. März 2022

**Beilage A - schematische Darstellung der zugrundeliegenden Bebaubarkeit**



**BB6 = 4490**  
4195 wohnen  
295 eg

**BB10 = 1220**  
1825 wohnen  
1224 prod. stadt

**BB7 = 1830**  
5005 soz. inf.

**BB11 = 5940**  
626 eg  
313 prod. stadt

**BB8 = 4750**  
4480 wohnen  
265 prod. stadt

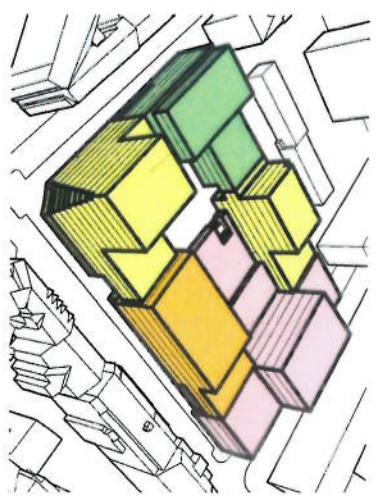
**BB12 = 6540**  
6383 wohnen  
157 eg

**BB9 = 6923**  
prod. stadt

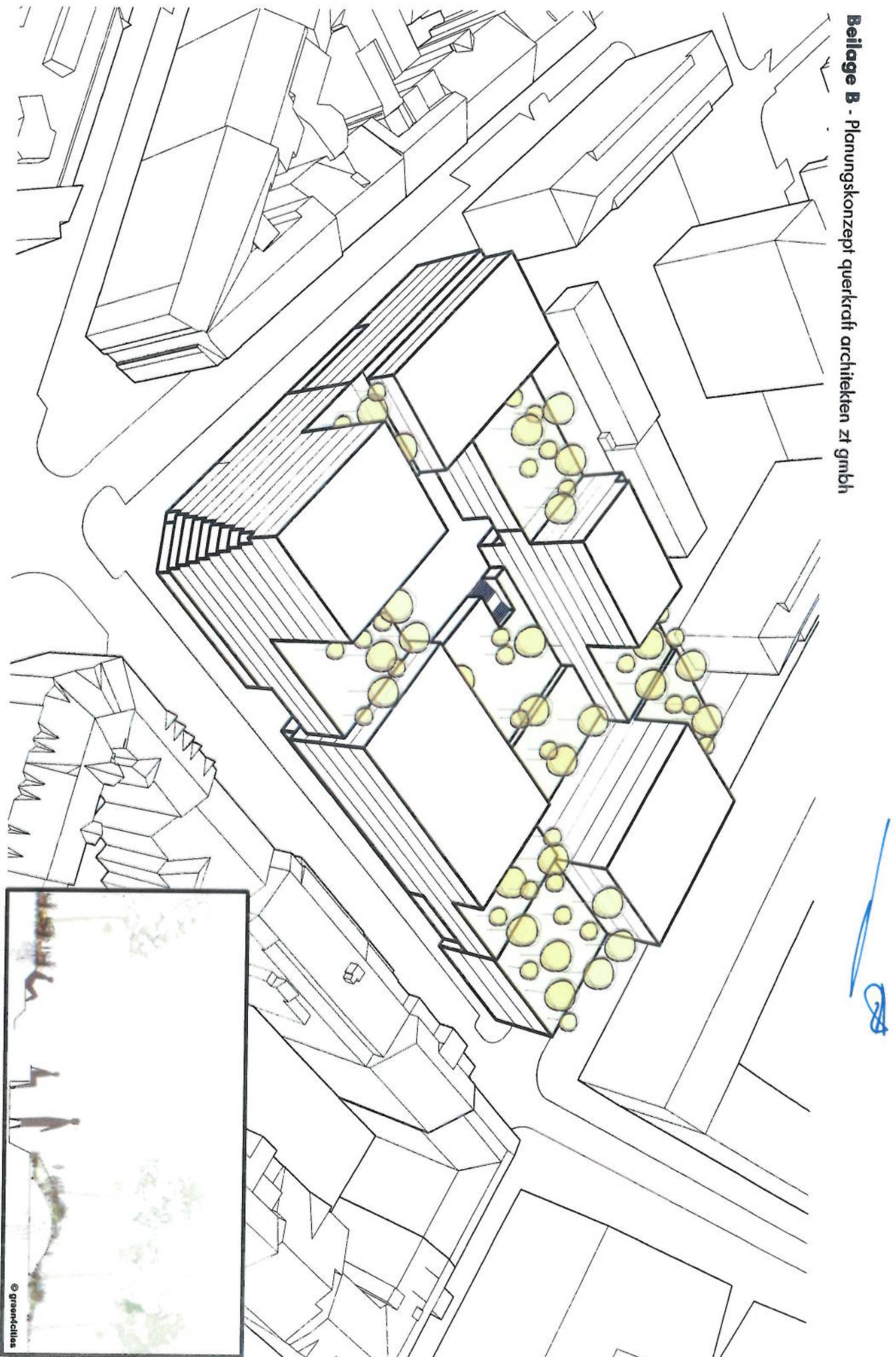
**BB13 = 1450**  
1396 wohnen  
57 eg

**gesamt = 33.140 BGF**

8.725 prod. s  
18.278 wohnen  
5005 soz. inf.  
1.135 eg

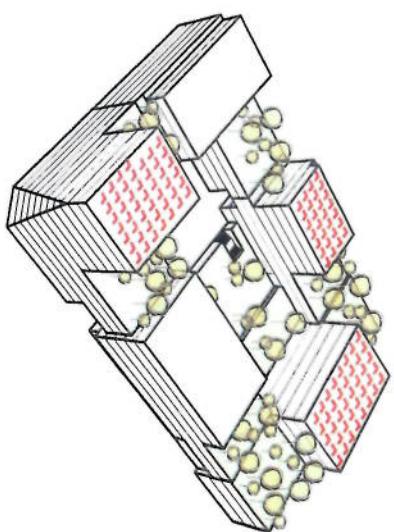


**Beilage B - Planungskonzept querkraft architekten zt gmbh**

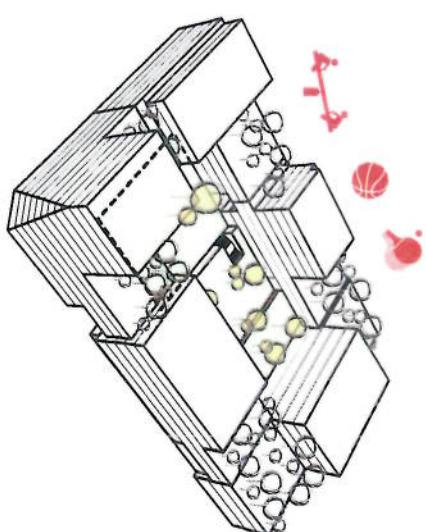


© green+cities

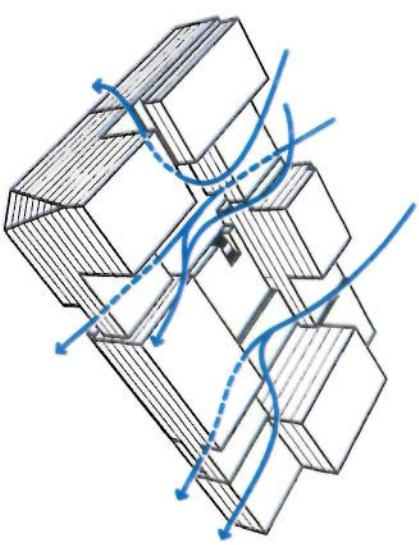
solar-gründach für alternative  
energieversorgung



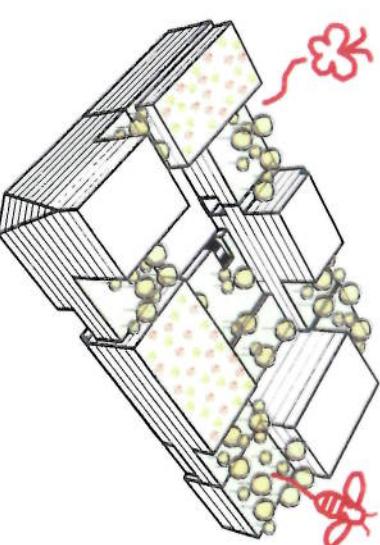
begrünter hof und freifläche für kinder und  
jugendliche



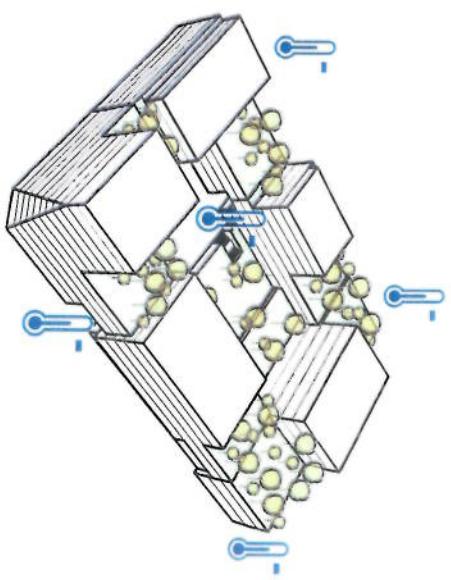
durchlüftung für thermischen komfort



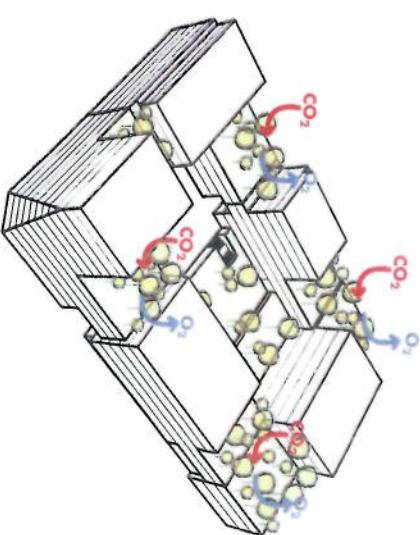
biodiverses gründach bietet lebensraum für  
viele arten



absenkung der temperatur durch intensive  
begrünung



urbane walddäsen als "grüne lunge" (CO<sub>2</sub>-  
reduktion)



Ø 0 5 10 15 20 25 m 1:500



Teilfläche des Innenhofs gemäß Pkt. 2.5



Ø 0 5 10 15 20 25 m 1:500

NW

dachdraufsicht  
20.12.2021

querkraft

## Beilage C - Raumprogramm Standards MA10 für Kindergärten mit vier Gruppen

Quelle: <https://www.wien.gv.at/kontake/ma10/vier-gruppen.html> (Abruf 1.10.2021)

Das Raum- und Funktionsprogramm dient zur Einschätzung des erforderlichen Flächenbedarfes und zur Orientierung sowohl für die Abteilung Kindergärten (MA 10) als auch für private Trägerorganisationen.

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

### 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.

MA 69-529273-2021

## **DIENSTBARKEITSVERTRAG**

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

1. Die Projektwerberin ist grundbürgerliche Eigentümerin des dienenden Grundstücks Nr. 3212/1<sup>2</sup> inneliegend in der EZ 5412 der Katastralgemeinde Brigittenau.
2. a) Die Projektwerberin als Eigentümerin des dienenden Grundstücks Nr. 3212/1 räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstücks, der Stadt Wien auf der im angeschlossenen – einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden - Servitutsplan vom ### (Beilage ./A) („Farbe“) dargestellten Fläche im Ausmaß von # m<sup>2</sup> die Dienstbarkeit der Duldung des Gehens und Aufenthalts auf der Fläche des Innenhofes, samt der Benutzung der dazugehörigen Einrichtungen, für jedermann, werktags zwischen 08:00 bis 22:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen zwischen 09:00 bis 12:00 sowie 14:00 bis 20:00 Uhr und dessen Errichtung, Erhaltung, Betrieb, Beleuchtung, Reinigung, winterlichen Betreuung sowie Entwässerung ein.  
b) Die Projektwerberin als Eigentümerin des dienenden Grundstücks Nr. 3212/1 räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstücks, der Stadt Wien auf der im angeschlossenen – einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden - Servitutsplan vom ### (Beilage ./A) („Farbe“) dargestellten Fläche im Ausmaß von # m<sup>2</sup> die Dienstbarkeit der Duldung des Gehens und des Aufenthaltes der Wege zur Erschließung des Innenhofes, für jedermann, werktags zwischen 08:00 bis 22:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen zwischen 09:00 bis 12:00 sowie 14:00 bis 20:00 Uhr und dessen Errichtung, Erhaltung, Betrieb, Beleuchtung, Reinigung, winterlichen Betreuung sowie Entwässerung ein.

---

<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.

<sup>2</sup> Bzw. von Teilstücken und / oder Trennstücken dieses Grundstückes

Die Stadt Wien nimmt diese Rechtseinräumung ausdrücklich an.

3. Die Einräumung der Dienstbarkeiten gemäß Punkt 2. dieses Vertrages erfolgt unentgeltlich. Einvernehmlich wird festgehalten, dass die Einräumung der unentgeltlichen Dienstbarkeiten 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. Der Projektwerberin obliegt die fachgerechte Errichtung des Innenhofes und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, die Erhaltung, ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung sowie eine etwaige Erneuerung und die Tragung der damit verbundenen Kosten.

5. Die Projektwerberin ist berechtigt, temporäre Einschränkungen des Innenhofes 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.

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

7. Die in Punkt 2. dieses Vertrages bezeichneten Dienstbarkeiten werden ab einem noch einvernehmlich festzusetzenden Tag ausgeübt. /Das Recht zur Ausübung der in Punkt 2. dieses Vertrages bezeichneten Dienstbarkeiten 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 Projektwerberin trägt für die in Punkt 2. dieses Vertrages näher bezeichneten Dienstbarkeiten die Haftung des Wegehalters. Darüber hinaus haften die Projektwerberin und ihre Rechtsnachfolger hinsichtlich der in Punkt 2. und 4. dieses Vertrages näher bezeichneten Verpflichtungen für die von ihnen bzw. in ihrem Auftrag und auf ihre Kosten durchzuführende winterliche Betreuung.

9. Die Projektwerberin und ihre Rechtsnachfolger haften hinsichtlich der in Punkt 2. dieses Vertrages näher bezeichneten Dienstbarkeiten und im Rahmen der von ihr gemäß Punkt 2. und 4. übernommenen Verpflichtungen für alle Schäden, die durch die Errichtung, Erhaltung, des Betriebes, die Beleuchtung, Reinigung, winterliche Betreuung sowie die Entwässerung und den Bestand an Personen und Sachen entstehen und halten die Stadt Wien aus diesem Titel schad- und klaglos.

10. Die Projektwerberin verpflichtet sich für den Fall der Weiterveräußerung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft EZ 5412 des Grundbuchs KG Brigittenau hinsichtlich des Grundstücks Nr. 3212/1 sämtliche in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten auf die jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum dieser Liegenschaft zu überbinden und diese vertraglich zu verpflichten auch ihrerseits im Falle der Veräußerung dieser Liegenschaft für die Überbindung der übernommenen Pflichten zu sorgen.

11. a) Die Projektwerberin, erteilt hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen oder Einvernehmen ob der Liegenschaft EZ 5412 des Grundbuchs KG Brigittenau hinsichtlich des dienenden Grundstücks Nr. 3212/1 die Dienstbarkeit der Duldung der Benützung des Innenhofes, samt den dazugehörigen Einrichtungen, werktags zwischen 08:00 bis 22:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen zwischen 09:00 bis 12:00 sowie 14:00 bis 20:00 Uhr und dessen Errichtung, Erhaltung, Betrieb, Beleuchtung, Reinigung, winterlichen Betreuung sowie Entwässerung nach Inhalt und Umfang des Punktes 2.a) dieses Vertrages zugunsten der Stadt Wien einverleibt werden kann.

b) Die Projektwerberin, erteilt hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen oder Einvernehmen ob der Liegenschaft EZ 5412 des Grundbuchs KG Brigittenau hinsichtlich des dienenden Grundstücks Nr. 3212/1 die Dienstbarkeit der Duldung des Gehens und des Aufenthaltes der Wege zur Erschließung des Innenhofes, werktags zwischen 08:00 bis 22:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen zwischen 09:00 bis 12:00 sowie 14:00 bis 20:00 Uhr und dessen Errichtung, Erhaltung, Betrieb, Beleuchtung, Reinigung, winterlichen Betreuung sowie Entwässerung nach Inhalt und Umfang des Punktes 2.b) dieses Vertrages zugunsten der Stadt Wien einverleibt werden kann.

12. Festgehalten wird, dass mit diesem Vertrag etwaigen behördlichen Bewilligungen, die von der Projektwerberin beizubringen sind, nicht vorgegriffen wird. Diese sind von der Projektwerberin auf ihre Kosten zu erwirken.

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

14. Alle mit Errichtung dieses Vertrages und seiner grundbürgerlichen Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren und sonstigen Abgaben trägt die Projektwerberin.

15. 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.

16. 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.

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

Beilage ./A: Servitutsplan

Genehmigt mit Beschluss des Wiener Gemeinderates  
vom.....  
Pr.Zl. ....-GWS

Urkund dessen folgende Fertigungen:

Wien, am .....

Für die Stadt Wien:

Gemäß Abstimmung mit Herrn DI Gerald Franz (Urban Innovation Vienna) integriert die Projektwerberin folgende Mobilitätsmaßnahmen in das Projekt :

- Die Fahrradräume für Alltagsräder werden nach Möglichkeit und im Ausmaß von zumindest einem Viertel im EG situiert, um einen ebenerdigen Zugang und einfache Manipulation zu ermöglichen.
- Ergänzende Fahrradabstellplätze können im UG Platz finden, wobei ein entsprechend dimensionierter Lift / eine fahrradfreundliche Rampe (vgl. S. 19 des Leitfadens „Mobilitätsmaßnahmen im Wohnbau“, Werkstattbericht 184, <https://docplayer.org/188020981-Werkstattbericht-184-leitfaden-mobilitaetsmassnahmen-im-wohnbau-uebersicht-und-planungsempfehlungen-fuer-wohnbauvorhaben-in-wien.html>) zur Verfügung steht.
- In der Ausstattung der Fahrradräume werden Lademöglichkeiten für Elektro-Fahrräder berücksichtigt und Reparaturequipment inkl. Pumpe (Stele, Box, ...) beigestellt.
- Für die gebäudeintegrierten Radabstellplätze werden Anlehnbügel, Einstellbügel, o.ä. vorgesehen - vermieden werden Hängesysteme und Felgenhalter.
- Den Nutzern werden mindestens zwei (e-)Lastenfahrräder zur Ausleihe zur Verfügung gestellt.
- Als Abstellmöglichkeit für Besucherfahrräder werden auf der Liegenschaft in die Außenanlagen Rad-Bügel integriert.
- Sowohl den Liegenschaftsnutzern als auch Dritten werden 1 bis 2 Car-Sharing-Fahrzeuge (Typen in Abhängigkeit der konkreten Nutzungen der gewerblichen Betriebe - Produktive Stadt) zur Verfügung stehen, zumindest eines davon mit E-Antrieb und Ladeinfrastruktur (sofern die Aufstellung im öff. Gut nicht genehmigt wird in der Garage, für entsprechende Zugänglichkeit wird gesorgt).  
Für einen Zeitraum von drei Jahren wird der Betrieb gewährleistet.  
Die verwendete Buchungsplattform verfügt über eine potentielle Schnittstelle (API) zu einer stadtweiten Lösung (z.B. „Wien mobil app“).
- Ein Parkmanagementsystem für die Garage soll über den Tagesverlauf eine Mehrfachnutzung der PKW-Stellplätze ermöglichen, um jene Synergiepotentiale zu heben, die aus der Nutzungsmischung resultieren (neben der Anmietung von fixen Stellplätzen soll es temporäre Nutzungsmodelle geben, z.B. Gewerbemieteter mieten eine Abstellgelegenheit beschränkt auf Werkstage zwischen 8.00 und 17.00 Uhr, Wohnungsmieteter mieten für die komplementäre Zeit).
- Sofern eine technisch, rechtlich und wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung realistisch ist, soll auch E-Ladeinfrastruktur für BewohnerInnen & Beschäftigte (inkl. Lastmanagement) geschaffen werden.
- Informationen zu den Mobilitätsangeboten werden durch ergänzende Kommunikations- und Marketingmaßnahmen bereits bei der Wohnungsvergabe bereitgestellt. Zudem führen die Projektwerber eine Evaluierung des gesamten Mobilitätskonzepts (jeweils nach dem 1. und nach dem 2. Betriebsjahr) durch und legen diese der Stadt Wien vor.

h  
S

**M U S T E R E I N E S G A R A N T I E B R I E F E S**  
**als Sicherstellung (Erfüllungsgarantie)**

An die  
Stadt Wien  
(DIENSTSTELLENBEZEICHNUNG)

Ort und Datum

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

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

Zur Besicherung aller Ansprüche Ihrerseits aus dem Vertrag verpflichten wir uns daher unwiderruflich, falls die Stadt Wien gegen Frau/ Herrn/ die Firma .....

aufrechenbare Forderungen einschließlich aller Abgabenforderungen, aus welchem Rechtsverhältnis auch immer, erheben sollte, den uns namhaft gemachten Betrag, höchstens jedoch EUR ....., ohne Prüfung des zugrunde liegenden **Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung** binnen zehn Bankarbeitstagen nach Zustellung der Aufforderung auf die bekannt gegebene Kontenverbindung zu überweisen. In Ihrem Aufforderungsschreiben haben sie zu erklären, dass aus dem Vertrag der Garantiefall eingetreten ist.

Diese Garantie kann auch durch mehrere Teilarbrufungen 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**

