

# VERTRAG

gemäß § 1a der Bauordnung für Wien über die Errichtung und Umsetzung von Infrastruktur sowie über sonstige Maßnahmen samt Leistung eines Kostenbeitrages im Zusammenhang mit dem Projekt

**„Süßenbrunner Straße West“**





**Vertragspartner**

Vertragspartner des gegenständlichen Vertrages sind einerseits die

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft  
"Wien-Süd" eingetragene Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung,**  
Adresse: Untere Aquäduktgasse 7, 1230 Wien  
(FN 99147 f)

**Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft  
SIEDLUNGSUNION registrierte Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung**  
Adresse: Mergenthalerplatz 10, 1220 Wien  
(FN 93407 p)

**"Wiener Heim" Wohnbaugesellschaft m.b.H.**  
Adresse: Donau-City-Straße 1, 1220 Wien  
(FN 124535 s)

**sowie Herr DI Manfred Radl**  
Adresse: Hirschstettner Straße 85, 1220 Wien  
geboren am 22.10.1960

und andererseits die

**Stadt Wien**  
1082 Wien, Rathaus



## **Definitionen**

Nachstehende in diesem Vertrag verwendete Begriffe haben folgende Bedeutung

Altlastenatlas-VO

ist die Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft über die Ausweisung von Altlasten und deren Einstufung in Prioritätenklassen (Altlastenatlas-VO) idgF.

Baurechtsgeber

ist Herr DI Manfred Radl, geboren am 22.10.1960, wohnhaft in Hirschstettner Straße 85, 1220 Wien.

BO für Wien

ist das Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) idgF.

Planungsakte der Stadt Wien

sind die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der Stadt Wien, ohne die das Projekt nicht umgesetzt werden kann.

Projekt

ist die geplante Bebauung entlang der Süßenbrunner Straße, die in der Präambel näher erläutert wird.

Projektfläche

ist jene Fläche, auf der das Projekt umgesetzt werden soll. Derzeit ist das die EZ 686 mit den Grundstücken Nr. 438/1 und Nr. 438/6, die EZ 855 mit dem Grundstück Nr. 438/2 sowie die EZ 856 mit dem Grundstück Nr. 438/3 (samt dazugehöriger Baurechtseinlage EZ 1971) im grundbücherlichen Ausmaß von insgesamt 83.258 m<sup>2</sup>, alleamt KG 01658 Hirschstetten.

Sofern es in Hinkunft zu Änderungen dieser Grundstücke, wie insbesondere zu Grundstücksteilungen kommen



Projektwerber

sollte, so bezieht sich die Projektfläche auch auf diese geänderten Grundstücksflächen.

Rechtsnachfolger

bezeichnet die Wien-Süd, die Wiener Heim, die SIEDLUNGSUNION und den Baurechtsgeber einzeln oder gemeinsam, jeweils entsprechend dem Sinn und Zweck der jeweiligen Bestimmung dieses Vertrags.

SIEDLUNGSUNION

sind Einzel- und Gesamtrechtsnachfolger, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte erwerben (§ 1a Abs. 5 BO für Wien).

Stadt Wien

ist die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft SIEDLUNGSUNION registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 93407 p) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Mergenthalerplatz 10, 1220 Wien.

Vertrag

ist dieser Vertrag über die Errichtung und Umsetzung von Infrastruktur sowie über sonstige Maßnahmen samt Leistung eines Kostenbeitrages im Zusammenhang mit dem Projekt „Süßenbrunner Straße West“ samt Beilagen, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden.

Vertragspartner

sind die Projektwerber und die Stadt Wien einzeln oder gemeinsam, jeweils entsprechend dem Sinn und Zweck der jeweiligen Bestimmung dieses Vertrags.



Vertragsunterfertigung

ist – nach vorangegangener Unterfertigung dieses Vertrages durch die Projektwerber – die Genehmigung des Abschlusses dieses Vertrages durch die für dieses Rechtsgeschäft zuständigen Gremien der Stadt Wien sowie die Unterfertigung durch die Stadt Wien.

Wien Süd

ist die Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 99147 f) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Untere Aquäduktgasse 7, 1230 Wien.

Wiener Heim

ist die "Wiener Heim" Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 124535 s) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Donau-City-Straße 1, 1220 Wien.

## Präambel

Die Projektfläche befindet sich in einem Gebiet, das im Stadtentwicklungsplan 2025 als Gebiet mit Entwicklungspotential für Wohnen und Arbeiten ausgewiesen ist.

Die Projektfläche steht im Eigentum der Projektwerber. Die Projektwerberinnen Wien-Süd, Wiener Heim und SIEDLUNGSUNION sind grundbürgerliche Eigentümerinnen der Liegenschaft EZ 686 mit den Grundstücken Nr. 438/1 und Nr. 438/6 sowie der Liegenschaft EZ 855 mit dem Grundstück Nr. 438/2 jeweils des Grundbuchs der KG 01658 Hirschstetten. Der Baurechtsgeber ist grundbürgerlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 856 mit dem Grundstück Nr. 438/3 des Grundbuchs der KG 01658 Hirschstetten. Auf dieser Liegenschaft hat der Baurechtsgeber der Wien Süd ein Baurecht bis zum 31.12.2117 eingeräumt. Die Baurechtseinlage ist zur EZ 1971, KG 01658 Hirschstetten, im Grundbuch einverleibt.

Unter dem Titel „Süßenbrunner Straße West“ ist beabsichtigt, die Projektfläche einer neuen Nutzung zuzuführen, die Ziele moderner Stadtentwicklung verfolgen und leistbaren Wohnraum schaffen soll. Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 1.200 Wohneinheiten sowie von Geschäfts-, Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen samt Errichtung einer elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtung. Weiters sollen zwei für die Öffentlichkeit zugängliche Parkanlagen errichtet werden. Die zur Bebauung vorgesehene Projektfläche im grundbürgerlichen Ausmaß von 83.258 m<sup>2</sup> soll eine Nutzfläche von insgesamt 95.350 m<sup>2</sup> aufweisen. davon sollen 91.500 m<sup>2</sup> auf die zu errichtenden Wohneinheiten, 2.600 m<sup>2</sup> auf Geschäfts- und Gewerbegebäuden und mindestens 1.250 m<sup>2</sup> auf die elementare Bildungs- und Betreuungseinrichtung entfallen.

Im Sinne des Wiener Klimafahrplans und des Fachkonzeptes Energieraumplanung als auch des Planungszieles gemäß § 1 Abs. 2 Z 9 BO für Wien ist auf eine nachhaltige und möglichst effiziente Nutzung von Energie abzuzielen. Dazu gehört die Nutzung von Vor-Ort-Energie, der Einsatz von Heizungssystemen, die im Niedertemperaturbereich arbeiten und auch zum Kühlen verwendet werden können, sowie die Vermeidung als auch die Nutzung entstehender Abwärme. Die Verwendung von fossilen Energieträgern für Wärme und Kälte ist zu vermeiden. Des Weiteren ist der Ertrag aus Solarenergie zu maximieren. Auf Synergieeffekte mit der Umgebung ist zu achten, wie die Einspeisung von Abwärme oder die Verbindung zu leitungsgebundenen Systemen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, ein entsprechendes Energiekonzept zu erstellen und mit der Stadt Wien abzustimmen. In all den Überlegungen sind sowohl die Treibhausgasemissionen als auch die Kosten der verschiedenen Energieversorgungsoptionen immer über den Lebenszyklus zu betrachten.

Durch Umsetzung dieses Energiekonzeptes, eines Mobilitätskonzeptes sowie unter Einhaltung vordefinierter, mit der Stadt Wien abgestimmter Qualitäten und Planungsziele soll dabei eine innovative Stadtentwicklung gewährleistet werden, die auch den Herausforderungen im Hinblick auf den Klimawandel gerecht wird. Zur Umsetzung des Projektes sind Änderungen der Flächenwidmung der Projektfläche erforderlich.

Gemäß § 1a BO für Wien ist die Stadt Wien als Trägerin von Privatrechten berechtigt, zur Unterstützung der in § 1 Abs. 2 BO für Wien genannten Planungsziele, insbesondere zur Vorsorge ausreichender Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art, sowie über die Beteiligung der Grundeigentümer an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur, privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen. Im Rahmen des gegenständlichen Vertrages sollen insbesondere im öffentlichen Interesse liegende Beteiligungen der Projektwerber im Hinblick auf die der Gemeinde erwachsenden Kosten der Infrastruktur festgelegt werden. Die genannten Maßnahmen beziehen sich teilweise auf Flächen, die im Eigentum der Projektwerber und teilweise im Eigentum der Stadt Wien stehen.

In der Absicht, die im Rahmen des Projektes geplanten Infrastrukturmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen bestmöglich für alle Seiten zu gestalten, die diesbezüglichen Leistungsverpflichtungen zu regeln und Fragen der Kostentragung zu klären, wird zwischen den Projektwerbern und der Stadt Wien der gegenständliche Vertrag gemäß § 1a der BO für Wien über die Errichtung und Umsetzung von Infrastruktur sowie über sonstige Maßnahmen samt Leistung eines Kostenbeitrages im Zusammenhang mit dem Projekt „Süßenbrunner Straße West“ abgeschlossen.

Die Projektwerber werden sämtliche zumutbaren wirtschaftlich und technisch vertretbaren Maßnahmen ergreifen, um sicherzustellen, dass hinsichtlich der von ihnen selbst zu errichtenden Infrastruktur und sonstigen Maßnahmen alle für deren Errichtung erforderliche Genehmigungen innerhalb der in diesem Vertrag vorgesehenen Fristen erlangt sowie die Infrastruktur und sonstigen Maßnahmen innerhalb der in diesem Vertrag vorgesehenen Fristen errichtet bzw. umgesetzt werden können.

## **1. Vertragsgegenstand und Leistungspflichten**

Vertragsgegenstand ist die Sicherstellung, Umsetzung und Errichtung der nachstehend genannten Infrastruktur sowie die sonstigen nachstehend genannten Maßnahmen samt Leistung eines Kostenbeitrages zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzbarkeit der Projektfläche und des die Projektflächen umgebenden öffentlichen Raumes:

### **1.1. Maßnahmen im Zusammenhang mit technischer Infrastruktur**

#### **1.1.1. Leistung eines Kostenbeitrages zur Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen**

1.1.1.1. Die Projektwerber verpflichten sich zur Leistung eines Kostenbeitrags in Höhe von insgesamt maximal EUR 600.000,-- für die Planung und Errichtung

- (i) des widmungsgemäßen Ausbaues der Süßenbrunner Straße (Verbreiterung auf Seite der Projektfläche) im Abschnitt zwischen der Breitenleer Straße und der Oberfeldgasse;
- (ii) der Umgestaltung des gesamten Straßenquerschnittes in den drei Kreuzungsbereichen Oberfeldgasse, Korianderweg und Breitenleer Straße sowie im zentralen Bereich des Jakob-Bindel-Platzes sowie
- (iii) der beiden Fußwege mit den Straßencodes 12860 und 12829 im Bereich der Projektfläche.

1.1.1.2. Die in Punkt 1.1.1.1. genannten Maßnahmen umfassen im Wesentlichen den Straßenbau inkl. Umbau der Ver- und Entsorgungsleitungen, Adaptierung und Neubau der Straßenentwässerung, Bodenmarkierungen, Verkehrszeichen, Beleuchtung, Mobiliar, Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen inklusive der erforderlichen Bewässerung.

1.1.1.3. Die Ausschreibung und Vergabe sämtlicher hierfür erforderlicher Planungs-, Bau-, Dienst- und Lieferleistungen erfolgt durch die Stadt Wien.

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

1.1.1.5. Die die Projektwerber treffenden Verpflichtungen gemäß der Bauordnung für Wien, insbesondere jene der § 17 und § 54 BO für Wien, bleiben hiervon unberührt.

1.1.1.6. Vor Durchführung von Grabungs- bzw. Bauarbeiten im Zuge der Umsetzung des Projektes haben die Projektwerber mit allen in Frage kommenden Einbautendienststellen der Stadt Wien 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 Projektwerbern bzw. ihren Rechtsnachfolgern zu tragen.

1.1.1.7. Die Projektwerber haben bei der Planung ihrer Hochbauten im Zuge des Projektes in Bezug auf allenfalls über die Baulinie auskragende Gebäudebestandteile wie Erker, Balkone etc. sowie hinsichtlich des Brandschutzkonzeptes das Straßenprojekt der Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28), für welches die Projektwerber den Kostenbeitrag gemäß Punkt 1.1.1.1. leisten, entsprechend zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Berücksichtigung der Situierung der im Straßenpro-



jekt enthaltenen Bäume und deren Kronenbereich. Die Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28) wird, sofern sämtliche Kriterien, Qualitäten und Anforderungen, welche im Zuge des Straßenprojektes von der Stadt Wien umzusetzen sind, nicht beeinträchtigt werden, die Hochbauplanungen der Projektwerber im Rahmen der Realisierung ihres Straßenbauprojektes ihrerseits mitberücksichtigen.

1.1.1.8. Die Projektwerber verpflichten sich zur Umsetzung einer Bauphasenplanung, um einen koordinierten Bauablauf auf den einzelnen Baufeldern sowie eine Abstimmung mit der Stadt Wien in Bezug auf die durchzuführenden straßenbaulichen Maßnahmen samt Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu gewährleisten. Für den Bauphasenplan ist ein Freigabevermerk der Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28) einzuholen. Allfällige Änderungen der Bauphasen werden eng mit der Stadt Wien abgestimmt und bedürfen einer schriftlichen Freigabe durch die Stadt Wien.

1.1.1.9. Im Hinblick auf den in Punkt 1.1.1.1. genannten Kostenbeitrag gilt die in den Punkten 1.1.1.9. (i) bis 1.1.1.9. (x) festgelegte Treuhandabwicklung.

- (i) Für die in Punkt 1.1.1.1. genannten Maßnahmen werden die Projektwerber einen Kostenbeitrag mittels Einmalzahlung in Höhe von insgesamt EUR 600.000,-- leisten. Mit Hinterlegung dieses Kostenbeitrags auf das Treuhandkonto gemäß Punkt 1.1.1.9. (ii) sind sämtliche dahingehenden Verpflichtungen der Projektwerber erfüllt. Die Hinterlegung des Kostenbeitrages durch die Projektwerber bei der Treuhänderin wirkt schuldbefreiend.
- (ii) Der Kostenbeitrag gemäß Punkt 1.1.1.1. wird von den Projektwerbern nach Wirksamwerden der Leistungspflichten gemäß Punkt 3. binnen 30 Tagen bei der zur Treuhänderin bestellten KOMWID Kompein Widmann & Partner Rechtsanwälte OG auf das Treuhandkonto der Treuhänderin bei der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, lautend auf AK SBV Süßenbrunner Straße West, BIC: GIBAATWWXXX, IBAN AT84 2011 1407 1135 5619 schuldbefreiend und mit dem einseitig unwiderruflichen Treuhandauftrag hinterlegt, mit diesem wie in den Punkten 1.1.1.9. (iii) bis 1.1.1.9. (x) festgelegt, zu verfahren.
- (iii) Nach Wirksamwerden der Leistungspflichten gemäß Punkt 3. dieses Vertrages, Vorliegen der Freigabe durch die Rechtsanwaltskammer Wien, Freigabe des Treuhandkontos durch die kontoführende Bank sowie Einlangen des Kostenbeitrages gemäß 1.1.1.9. (ii), ist auf entsprechende Anforderung der Stadt Wien (MA 28, MA 42, etc.) unter Übermittlung von preis- und leistungsbestätigenden Rechnungen der von der Stadt Wien für die Umsetzung der Maßnahmen gemäß Punkt 1.1.1.1. beauftragten Unternehmen, ohne Prüfung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung, der entsprechende Rechnungsbetrag an das jeweils leistungserbringende

Unternehmen zur Anweisung zu bringen und zwar maximal bis zu der Gesamtsumme des Betrages gemäß Punkt 1.1.1.1. (insgesamt EUR 600.000,--). Von der Treuhänderin erfolgt die jeweilige Rechnungsanweisung binnen 14 Tagen ab jenem Zeitpunkt, zu dem ihr sowohl die genannte Anforderung der Stadt Wien sowie die Rechnung des ausführenden Unternehmens im Original vorliegen.

- (iv) Die Projektwerber übernehmen die Kosten des Treuhandkontos für die Laufzeit desselben, welche frühestens drei Jahre nach jenem Zeitpunkt endet, zu dem die letzte (von allenfalls mehreren) Baufertigstellungsanzeige im gesamten Projekt bei der Baupolizei (MA 37) eingebracht wurde und die Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28) sowie die Treuhänderin nachweislich von den Projektwerbern schriftlich davon verständigt wurden. Diese Fristen verlängern sich aber für den Fall, dass im Zuge der Maßnahmen gemäß Punkt 1.1.1.1. 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. Ein am Ende der Laufzeit des Kontos gemäß diesem Punkt allenfalls nicht ausgeschöpfter Kostenbeitrag steht zuzüglich allfälliger über die gesamte Laufzeit angefallener Zinsen, abzüglich KEST den Projektwerbern zu und ist seitens der Treuhänderin an diese zurückzuüberweisen.
- (v) Die Vertragspartner vereinbaren, dass die auf Treuhand- und Anderkonten anfallenden Verwahrentgelte (Negativzinsen), die anfallenden Bankspesen und allfällige Bearbeitungsgebühren von den Projektwerbern getragen werden.
- (vi) Im Falle eines berechtigten Rücktritts der Projektwerber gemäß Punkt 6.1. ist die Treuhänderin berechtigt und verpflichtet, die erlegten Beträge zuzüglich allfälliger Zinsen, abzüglich Kontoführungsspesen und KEST an die Projektwerber zurück zu überweisen.
- (vii) Zum Zeichen der Annahme des Treuhandauftrages wird dieser Vertrag auch von der Treuhänderin mitunterfertigt. Festgehalten wird, dass die Abwicklung der Treuhandschaft nach den Bestimmungen des Elektronischen Treuhandbuchs der Rechtsanwaltskammer Wien erfolgt; diese sind unter [https://www.rakwien.at/userfiles/file/Downloads/Statut%20eathb\\_Fasung%202025\\_05\\_2023.pdf](https://www.rakwien.at/userfiles/file/Downloads/Statut%20eathb_Fasung%202025_05_2023.pdf) abrufbar.
- (viii) Die Vertragspartner werden die Treuhänderin bei der Durchführung dieses Vertrages nach besten Kräften unterstützen, insbesondere ohne Verzug sämtliche erforderlichen Urkunden im Original zur Verfügung stellen und alle erforderli-

chen Erklärungen – in der jeweils erforderlichen Form – abgeben; dies gilt insbesondere für die erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Erfüllung der standesrechtlichen Verpflichtungen der Treuhänderin nach §§ 8a ff RAO betreffend die Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und der KYC/AML-Verpflichtungen der das Treuhandkonto führenden Bank; die Stadt Wien wird insbesondere bei dem Nachweis der Zeichnungsberechtigung der sie vertretenden Organe gegenüber der Rechtsanwaltskammer Wien und der treuhandkontoführenden Bank unterstützen. Zum Zwecke der Einrichtung des Treuhandkontos ist zeitgleich mit Unterfertigung des vorliegenden Vertrages durch die Projektwerber gemäß Punkt 14. die Treuhandmeldung für die Rechtsanwaltskammer Wien unterfertigt dem Vertrag beizuschließen.

- (ix) Die Vertragspartner erteilen ihre Zustimmung zur Verarbeitung ihrer im Zusammenhang mit der Wahrnehmung der Treuhand-Revision bekanntgewordenen und gemäß den Datenschutzbestimmungen geschützten Daten durch die Rechtsanwaltskammer Wien im Rahmen der dieser übertragenen Aufgaben und Kontrollbefugnisse. Die Vertragspartner stimmen weiters einer allfälligen Akteneinsicht durch die Revisionsbeauftragten der Treuhand-Revision der Rechtsanwaltskammer Wien zu und entbinden die Treuhänderin von der Wahrung ihrer beruflichen Verschwiegenheitspflicht über die Abwicklung der Treuhandschaft gegenüber dem Treuhandbuch der Rechtsanwaltskammer Wien. Zudem entbinden sie die Treuhänderin bzw. die treuhandkontoführende Bank im Rahmen derer Offenlegungspflichten gemäß Finanzmarkt-Geldwäschege- setz – FM-GwG von ihrer Verschwiegenheitspflicht. Weiters entbinden die Vertragspartner die das Treuhandkonto führende Bank gegenüber dem Revisions- beauftragten und der Treuhand-Revision der Rechtsanwaltskammer Wien hin- sichtlich der Verfügungen über das Treuhandkonto von der Verpflichtung zur Wahrung des Bankgeheimnisses.
  - (x) Bis zur gänzlichen Erledigung dieser Treuhandschaft haben, mit Ausnahme der Ausfertigung dieses Vertrages, welche gemäß Punkt 14.2. bereits nach der Unterfertigung der Stadt Wien zusteht, sämtliche darauf Bezug habenden Urkun- den in Händen der Treuhänderin zu verbleiben und ist eine Verfügung über diese Urkunden durch die anderen Vertragspartner ausgeschlossen.

### 1.1.2. Übergabe von Planungsunterlagen

1.1.2.1. Die Projektwerber verpflichten sich dazu, der Stadt Wien ihre Planungsunterlagen im Hinblick auf die in Punkt 1.1.1.1. genannten Maßnahmen unentgeltlich binnen 14 Tagen nach Abruf durch die Stadt Wien zu übergeben, und zwar jenen Planungsstand, den sie bis zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung durch die Projektwerber erstellt haben werden oder von mit diesen Planungsleistungen beauftragten dritten

Dienstleistern erhalten haben werden. Die Verpflichtung besteht, sobald die Unterlagen von der Stadt Wien angefragt werden, jedoch nicht vor Kundmachung der Planungsakte.

- 1.1.2.2. Klarstellend wird festgehalten, dass sämtliche nach Unterfertigung dieses Vertrages durch die Projektwerber erforderlichen Planungen im Hinblick auf die in Punkt 1.1.1.1. genannten Maßnahmen von der Stadt Wien umgesetzt werden und die Projektwerber zu keinen weiteren Planungen mehr verpflichtet sind.
- 1.1.2.3. Die Übergabe der Planunterlagen verfolgt das Ziel, die Planungen der Stadt Wien zu vereinfachen, nicht aber die abschließenden Grundlagen der Umsetzung der in Punkt 1.1.1.1. genannten Maßnahmen bereitzustellen. Die Vertragspartner kommen im Hinblick auf diese Zielsetzung überein, dass jegliche Haftung der Projektwerber oder der von diesen beauftragten Dritten im Hinblick auf die Planunterlagen und den zu übergebenden Planungsstand ausgeschlossen ist.

## 1.2. **Maßnahmen im Zusammenhang mit grüner Infrastruktur**

### 1.2.1. **Epk-Fläche „Mitte“**

- 1.2.1.1. Die Projektwerber verpflichten sich im Zuge der Umsetzung des Projekts, zur Beauftragung der Planungsleistungen laut Leistungsbild der Wiener Stadtgärten (MA 42) gemäß Beilage ./1. Die MA 42 übernimmt die Stadt Wien-interne Steuerung der Planungsphase für die Epk-Fläche „Mitte“. Die Vidierung sämtlicher Planungsergebnisse, die für die Erlangung geeigneter Ausschreibungsunterlagen erforderlich sind (Vorentwurf, Entwurf, Ausführungs- und Detailplanung), erfolgt durch die MA 42 sowie die weiteren Fachdienststellen der Stadt Wien im jeweiligen Zuständigkeitsbereich (z.B. Wien Leuchtet (MA 33) für die Beleuchtung). Im Hinblick auf die Vidierung der Planungsergebnisse übernimmt die MA 42 die koordinierende Funktion zwischen den Projektwerbern und sämtlichen Fachdienststellen. Das Erfordernis von Vidierungen durch andere Fachdienststellen wird demnach von der MA 42 beurteilt und wird die MA 42 auch für die Einholung von Vidierungen anderer Dienststellen Sorge tragen.
- 1.2.1.2. Die Epk-Fläche „Mitte“ wird zur Umsetzung der in Punkt 1.2.1.1. genannten Maßnahmen unentgeltlich in das Eigentum der Stadt Wien übertragen (siehe Punkt 1.4.1.)
- 1.2.1.3. Klarstellend wird festgehalten, dass jegliche Verkehrssicherungspflicht oder Haftung der Projektwerber mit der förmlichen Übernahme durch die Stadt Wien, endet bzw. auf die Stadt Wien übergeht. Die Projektwerber treffen daher im Hinblick auf die Epk-Fläche „Mitte“ keine Verpflichtungen zur Offenhaltung, Erhaltung, Beleuchtung, Entwässerung, winterlichen Betreuung und Reinigung.



1.2.1.4. Im gesamten Zeitraum der Bautätigkeiten zur Umsetzung des Projektes verpflichten sich die Projektwerber dazu, jene Flächen, auf der die Epk-Fläche „Mitte“ errichtet wird, von Baustelleneinrichtungen, Lagerungen und Zufahrten freizuhalten und mittels Einzäunung (Bauzaun) bis zur Übernahme durch die MA 42 zu sichern.

#### 1.2.2. Epk-Fläche „Nord“

1.2.2.1. Die Projektwerber verpflichten sich zur Planung und Errichtung der auf der Projektfläche situierten Epk-Fläche „Nord“ unter Einbeziehung der MA 42. Die vereinbarten Qualitäten sind im Qualitätenkatalog gemäß Punkt 1.4.2.2. beschrieben, deren Umsetzung erfolgt im Rahmen des in den Punkten 1.4.2.2. bis 1.4.2.4. genannten Qualitätssicherungsprozesses. Festgehalten wird, dass die Verpflichtung der Projektwerber für die Planung und Errichtung der Epk-Fläche „Nord“ mit einem dahingehenden Investitionsvolumen von EUR 3.300.000,-- inkl. USt beschränkt ist und die MA 42 im Rahmen ihrer Mitwirkung diese Beschränkung stets zu berücksichtigen hat. Um die Einhaltung des Investitionsvolumens sicherzustellen, wird dieses bereits im Zuge der Planung im Einvernehmen mit der MA 42 insofern berücksichtigt, als auch etwaige künftige Erhöhungen von Baupreisen im Zuge der baulichen Errichtung der Epk-Fläche „Nord“ eine Überschreitung des Investitionsvolumens nicht herbeiführen können dürfen.

1.2.2.2. Der Baurechtsgeber verpflichtet sich, die öffentliche Nutzbarkeit der Epk-Fläche „Nord“ durch Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages sicherzustellen, dessen Muster diesem Vertrag als Beilage ./2 angeschlossen ist. Die Wien Süd als Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Einräumung dieser Dienstbarkeit und damit die Beschränkung ihres Baurechtes zu dulden und die dafür nötigen Erklärungen nach Aufforderung umgehend abzugeben. Klarstellend wird festgehalten, dass diese Verpflichtung auch für etwaige künftig hinzukommende Baurechtsberechtigte am Grundstück im Eigentum des Baurechtsgebers gilt. Siehe dazu aber im Detail Punkt 12.

1.2.2.3. Im gesamten Zeitraum der Bautätigkeiten zur Umsetzung des Projektes verpflichten sich die Projektwerber dazu, jene Flächen, auf welcher die Epk-Fläche „Nord“ errichtet wird, nur dann für Baustelleneinrichtungen, Lagerungen und Zufahrten in Anspruch zu nehmen, wenn dies unbedingt erforderlich ist. Jegliche Inanspruchnahme hat unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf den Schutz des vorhandenen Bodens sowie die künftige Verwendung als Epk-Fläche zu erfolgen. Verdichtungen sind auf Kosten der Projektwerber vor Errichtung der Epk-Fläche „Nord“ tiefgründig zu lockern, um die erforderliche Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten.

### **1.3. Maßnahmen im Zusammenhang mit sozialer Infrastruktur / Errichtung einer elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtung**

Die Projektwerber verpflichten sich, auf eigene Kosten eine nach den jeweils gelgenden Vorschriften der Stadt Wien bewilligungsfähige elementare 7-gruppige Bildungs- und Betreuungseinrichtung zuzüglich der erforderlichen Außenflächen mit einem Ausmaß von mindestens 700m<sup>2</sup> unter Einhaltung des hierfür vorgesehenen Raum- und Funktionsprogrammes zu planen und zu errichten sowie diese elementare Bildungs- und Betreuungseinrichtung zu Konditionen des geförderten Wohnbaus zur Verfügung zu stellen, sofern zur Errichtung der elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtung Mittel der Wohnbauförderung in Anspruch genommen werden können. Über die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln werden die Projektwerber der Stadt Wien vor Errichtung der elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtung schriftlich berichten. Es steht den Projektwerbern frei, die elementare Bildungs- und Betreuungseinrichtung einem privaten Betreiber zur Verfügung zu stellen. Ein zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung den Vorschriften der Stadt Wien entsprechendes Raum- und Funktionsprogramm ist diesem Vertrag als Beilage ./3 angeschlossen.

### **1.4. Sonstige Maßnahmen**

#### **1.4.1. Verpflichtung zur unentgeltlichen Übertragung von Grundstücksteilen**

1.4.1.1. Der Baurechtsgeber verpflichtet sich dazu, die in seinem Eigentum stehenden Teilflächen des Grundstücks Nr. 438/3, inneliegend der EZ 856 des Grundbuchs der KG 01658 Hirschstetten,

- die in Beilage ./4A mit den Bezeichnungen F4 und F5 im Hinblick auf deren Situierung und Flächenausmaß so dargestellt sind, wie sie auf Grund der Bauplattschaffung voraussichtlich zur öffentlichen Verkehrsfläche entfallen und die für die Umsetzung der in Punkt 1.1.1.1. beschriebenen Maßnahmen erforderlich sind und für die auch keine Abtretungsverpflichtung gemäß der BO für Wien in das öffentliche Gut besteht,

unentgeltlich und lastenfrei an die Stadt Wien zu übertragen. Die Wien Süd verpflichtet sich darüber hinaus als Baurechtsnehmerin, der lastenfreien Übertragung der hier genannten Grundstücksteilflächen an die Stadt Wien zuzustimmen, diese Grundstücksteilflächen von ihrem Baurecht freizulassen und allenfalls bezüglich Belastungen aus der Baurechtseinlage lastenfrei zu stellen. Klarstellend wird festgehalten, dass diese Verpflichtung auch für etwaige künftig hinzukommende Baurechtsberechtigte am Grundstück im Eigentum des Baurechtsgebers gilt.

1.4.1.2. Die Wien Süd verpflichtet sich dazu, die in ihrem Eigentum stehenden Teilflächen des

Grundstücks Nr. 438/2 inneliegend der EZ 855 des Grundbuchs der KG 01658 Hirschstetten,

- die in Beilage ./4B mit den Bezeichnungen F13 und F15 im Hinblick auf deren Situierung und Flächenausmaß so dargestellt sind, wie sie auf Grund der Bauplatzschaffung voraussichtlich zur öffentlichen Verkehrsfläche entfallen und die für die Umsetzung der in Punkt 1.1.1.1. beschriebenen Maßnahmen erforderlich sind und für die auch keine Abtretungsverpflichtung gemäß der BO für Wien in das öffentliche Gut besteht,
- die in Beilage ./4B mit den Bezeichnungen F11 und F17 dargestellt sind und die für die Errichtung der Epk-Fläche „Park-Mitte“ in Anspruch genommen werden,

unentgeltlich und mit Ausnahme der zu C-LNr. 1 einverleibten Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung, Erhaltung und Nutzung einer Druckrohrleitung, sowie eines Steuer- und Stromkabels nach Inhalt und Umfang Pkt 1. Dienstbarkeitsvertrag 2005-09-27 hins. Gst. 438/2, lastenfrei im Sinne des Punktes 1.4.1.8. an die Stadt Wien zu übertragen.

1.4.1.3. Die Wien Süd, die Wiener Heim und die SIEDLUNGSSUNION verpflichten sich dazu, die in ihrem Eigentum stehenden Teilflächen der Grundstücke Nr. 438/1 und Nr. 438/6, inneliegend der EZ 686 des Grundbuchs der KG 01658 Hirschstetten,

- die in Beilage ./4C mit der Bezeichnung F24 im Hinblick auf deren Situierung und Flächenausmaß so dargestellt sind, wie sie auf Grund der Bauplatzschaffung voraussichtlich zur öffentlichen Verkehrsfläche entfallen und die für die Umsetzung der in Punkt 1.1.1.1. beschriebenen Maßnahmen erforderlich sind und für die auch keine Abtretungsverpflichtung gemäß der BO für Wien in das öffentliche Gut besteht,
- die in Beilage ./4C mit der Bezeichnung F23 dargestellt sind und die für die Errichtung der Epk-Fläche „Park-Mitte“ in Anspruch genommen werden,

unentgeltlich und mit Ausnahme der zu C-LNr. 24 einverleibten Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung, Erhaltung und Nutzung einer Druckrohrleitung, sowie eines Steuer- und Stromkabels nach Inhalt und Umfang Pkt 1. Dienstbarkeitsvertrag 2005-07-12 für die Stadt Wien hins. Gst. 438/1, lastenfrei im Sinne des Punktes 1.4.1.8. an die Stadt Wien zu übertragen.

1.4.1.4. Bezuglich der unter Punkt 1.4.1.1. bis 1.4.1.3. angeführten unentgeltlich zu übertragenden Teilflächen der Grundstücke wird darüber hinaus Folgendes festgelegt:

- 1.4.1.5. Die für die Umsetzung der in Punkt 1.1.1.1. beschriebenen Maßnahmen erforderlichen Grundstücksteilflächen sind im Rahmen der seitens der Projektwerber jeweils durchzuführenden Bauplatzschaffungen als freiwillige unentgeltliche Mehrabtretung in das öffentliche Gut mitzubeantragen und lastenfrei an die Stadt Wien zu übertragen. Für den Fall, dass die freiwillige unentgeltliche Mehrabtretung in das öffentliche Gut nicht bewilligt wird, verpflichten sich die Projektwerber diese Grundstücksteilflächen der Stadt Wien vertraglich unentgeltlich zu übertragen.
- 1.4.1.6. Die für die Errichtung der Epk-Fläche „Park-Mitte“ erforderlichen Grundstücksteilflächen sind basierend auf dem Mustervertrag über eine unentgeltliche Übereignung Epk-Fläche ./5 an die Stadt Wien zu übertragen.
- 1.4.1.7. Die Projektwerber nehmen zur Kenntnis, dass es sich bei dem als Beilage. /5 diesem Vertrag angeschlossenen Vertrag um einen allgemein gültigen Mustervertrag handelt, der entsprechend der spezifischen Rahmenbedingungen und Gegebenheiten für die konkreten unentgeltlich zu übertragenden Grundstücksteilflächen noch soweit erforderlich anzupassen und notariell beglaubigt zu unterfertigen ist.
- 1.4.1.8. Die unter den Punkten 1.4.1.1. bis 1.4.1.3. angeführten unentgeltlich zu übertragenden Grundstücksteilflächen sind satz- und lastenfrei sowie bestandsfrei, ausgenommen der unter den Punkten 1.4.1.2. bis 1.4.1.3. angeführten Dienstbarkeiten und abgesehen von bestehenden baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der gesicherten ALTLAST W6 Mobil, ausgewiesen in Anhang 9 zur Altlastenatlas-VO, wie insbesondere der bestehenden Druckrohrleitung samt Steuer- und Stromleitung sowie vorhandenen Dichtwänden, geräumt, an die Stadt Wien zu übergeben.
- 1.4.1.9. Die für die Umsetzung der in Punkt 1.1.1.1. beschriebenen Maßnahmen erforderlichen Grundstücksteilflächen sind in der von der Stadt Wien festgesetzten Höhenlage vermindert um das Maß der Tiefe des jeweiligen Körpers der Verkehrsfläche an die Stadt Wien zu übergeben.
- 1.4.1.10. Für die Umsetzung der in Punkt 1.2.1.1. beschriebenen Maßnahmen sind die Grundstücksteilflächen für den zukünftigen Park „Mitte“ auf mindestens 20cm und maximal 50cm unter GOK lt. den Ergebnissen der Detailplanung an die Stadt Wien zu übergeben. Die Abtragsarbeiten haben in enger Abstimmung mit den Wiener Stadtgärten (MA 42) zu erfolgen
- 1.4.1.11. Die Projektwerber werden die für die unentgeltlichen Übertragungen erforderlichen Teilungspläne auf eigene Kosten erstellen und verbüchern lassen. Der Stadt Wien dürfen in Zusammenhang mit diesen Übertragungen keine Kosten entstehen.
- 1.4.1.12. Die Projektwerber leisten im Rahmen der Übertragungen gemäß 1.4.1.1. bis 1.4.1.3.



keine Gewähr für einen besonderen Zustand der Grundstücksteilflächen. Insbesondere leisten sie keine Gewähr für die Freiheit von Kontaminationen und Altlasten dieser Flächen, sofern diese nicht wissentlich von ihnen verursacht wurden. Weiters leisten sie keine Gewähr dafür, dass der angestrebten Bebauung und Verwendung durch die Stadt Wien sonstige verwaltungsbehördliche Hindernisse nicht entgegenstehen. Festgehalten wird insbesondere, dass die Stadt Wien in Kenntnis der gesicherten ALTLAST W6 Mobil, ausgewiesen in Anhang 9 zur Altlastenatlas-VO, auf der Liegenschaft EZ 172 mit dem Grundstück Nr. 599/1, auf der Liegenschaft EZ 4068 mit dem Grundstück Nr. 593/3 sowie auf der Liegenschaft EZ 1584 mit dem Grundstück Nr. 595/1, jeweils des Grundbuches KG 01660 Kragan, ist. Sollten jedoch im Zuge der gemäß Punkt 1.4.1.10. seitens der Projektwerber herzustellenden Höhenlage Kontaminationen vorgefunden werden, so sind die Projektwerber vor Übergabe der im Rahmen der Übertragungen gemäß 1.4.1.1. bis 1.4.1.3. zu übertragenden Grundstücksteilflächen an die Stadt Wien, verpflichtet, diese auf ihre Kosten fach- und sachgerecht zu entsorgen.

1.4.1.13. Im Zuge der Umsetzung des Projektes werden gegebenenfalls arten- bzw. naturschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sein, für deren Umsetzung auch jene Flächen und Grundstücksteilflächen Verwendung finden können, welche gemäß 1.4.1.1. bis 1.4.1.3. betreffend die Epk-Fläche „Mitte“, an die Stadt Wien übertragen werden. Die Vertragspartner kommen überein, dass die Projektwerber diese Flächen und Grundstücksteile zur Umsetzung von behördlich vorgeschriebenen arten- bzw. naturschutzrechtlichen Maßnahmen nutzen können sollen. Die Verwendung dieser Flächen für die Umsetzung von arten- bzw. naturschutzrechtlichen Maßnahmen im unbedingt erforderlichen Flächenausmaß muss sich mit der zukünftigen Verwendung als öffentliche Parkanlage vereinbaren lassen. Die Stadt Wien erklärt sich dahingehend bereits jetzt insbesondere dazu bereit, im erforderlichen Ausmaß an behördlichen Bewilligungsverfahren mitzuwirken und etwaig erforderliche Zustimmungserklärungen zu erteilen. Die Kosten für die Umsetzung und Erhaltung der arten- bzw. naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden durch die Projektwerber getragen. Die Stadt Wien ist dahingehend vollkommen schad- und klaglos zu halten. Im Anlassfall ist für eine solche Nutzung eine gesonderte Vereinbarung notwendig.

#### 1.4.2. Qualitätssicherung

1.4.2.1. Die Projektwerber verpflichten sich bei der Umsetzung des Projektes zur Durchführung des in den Punkten 1.4.2.2. bis 1.4.2.4. genannten Qualitätssicherungsprozesses. Die Kosten, die in diesem Zusammenhang für die Punkte 1.4.2.2. und 1.4.2.4. anfallen, werden – ausgenommen der Personalkosten der Stadt Wien und des Bezirks – durch die Projektwerber getragen; für Punkt 1.4.2.3. dort gesondert geregelt.

1.4.2.2. Qualitätenkatalog: Die Projektwerber haben in Abstimmung mit der MA 21B einen

Qualitätenkatalog erstellt (Beilage ./6), der Rahmenbedingungen und Verpflichtungen für die weitere Planung, Realisierung und Nutzung definiert.

1.4.2.3. Qualitätsbeirat: Die Projektwerber verpflichten sich zur Durchführung bzw. Einhaltung eines Qualitätssicherungsprozesses für alle frei finanzierten und geförderten Projekte durch Teilnahme am Qualitätsbeirat, dessen Geschäftsstelle im wohnfonds\_wien angesiedelt ist. Der Prozess umfasst u.a. die Teilnahme an Auftakt- und Abschlusskolloquium und themenspezifische Workshops. Die Beurteilung erfolgt auf Basis des Qualitätenkataloges (Punkt 1.4.2.2.) durch den Qualitätsbeirat.

Die Projektwerber verpflichten sich darüber hinaus, den durch den Qualitätsbeirat freigegebenen Planungsstand zu realisieren. Bei erforderlichen Projektänderungen sind die adaptierten Unterlagen dem Qualitätsbeirat erneut vorzulegen und nur nach dessen Freigabe zu realisieren. Der Qualitätssicherungsprozess gilt nach der Endbegehung der einzelnen fertiggestellten Projekte als abgeschlossen.

Die Kosten für den Qualitätsbeirat werden bis auf die Kosten für die quartiersbezogene Erweiterung des Qualitätsbeirates vom wohnfonds\_wien getragen. Die Kosten für die quartiersbezogene Erweiterung (Masterplanerin, Vertreterin der Kammer der Ziviltechnikerinnen, Architektinnen und Ingenieurinnen) werden – ausgenommen der Personalkosten der Stadt Wien und des Bezirks – durch die Projektwerber getragen.

1.4.2.4. Die Projektwerber verpflichten sich, während der Planungsphase und Projektrealisierung bis hin zur Baufertigstellung, eine übergeordnete Projektsteuerung zu beauftragen. Diese Projektsteuerung stellt die Umsetzung des im Qualitätssicherungsprozess erarbeiteten Planungsstandes (Punkt 1.4.2.3.) sicher und koordiniert die jeweiligen Planungs- und Umsetzungsschritte unter Beziehung der Masterplaner, Vertreterinnen des Bezirks und der Stadt (MD-BD) sowie der Bauträger. Darüber hinaus ist ein Quartiersmanagement während der Besiedlung einzurichten.

## 2. Aufteilung der Leistungspflichten

- 2.1. Die Leistungspflichten gemäß Punkt 1.1.1. und 1.1.2. treffen alle Projektwerber solidarisch.
- 2.2. Die Leistungspflichten gemäß Punkt 1.2.1. treffen die Projektwerber grundsätzlich solidarisch. Im Hinblick auf die unentgeltlichen Übertragungen gilt jedoch die Sonderregelung gemäß Punkt 2.5..
- 2.3. Die Leistungspflichten gemäß Punkt 1.2.2. treffen alle Projektwerber im Hinblick auf die Planung und Errichtung solidarisch. Die Verpflichtung zum Abschluss des Dienst-

barkeitsvertrages trifft den Baurechtsgeber sowie die Wien Süd als Baurechtsnehmerin. Klarstellend wird festgehalten, dass diese Verpflichtung auch für etwaige künftig hinzukommende Baurechtsberechtigte an den im Eigentum des Baurechtsgebers stehenden Grundflächen gilt.

- 2.4. Die Leistungspflichten gemäß Punkt 1.3. treffen alle Projektwerber solidarisch.
- 2.5. Die Verpflichtung zur Durchführung der freiwilligen Mehrabtretungen in das öffentliche Gut und der unentgeltlichen Übertragungen gemäß Punkt 1.4.1.1. – 1.4.1.3. ergibt sich aus den Eigentums- sowie aus den Baurechtsverhältnissen im Hinblick auf die jeweiligen Grundstücksteilflächen.
- 2.6. Die Leistungspflichten gemäß Punkt 1.4.2. treffen alle Projektwerber solidarisch.

### **3. Wirksamwerden der Leistungspflichten**

- 3.1. Dieser Vertrag tritt mit Vertragsunterfertigung in Kraft. Die Leistungspflichten der Projektwerber gemäß Punkt 1. entstehen – ungeachtet des Umstandes, dass Teile der Leistungspflichten (siehe Punkt 1.4.2.1.) bereits abgewickelt werden – dem Grunde nach mit Kundmachung der Planungsakte der Stadt Wien.
- 3.2. Mit Wirksamwerden der Leistungspflichten beginnen die Erfüllungsfristen gemäß Punkt 4. zu laufen.
- 3.3. Durch Umsetzung der Maßnahmen gemäß Punkt 1. sind die vertraglichen Leistungspflichten der Projektwerber erfüllt. Nach Erfüllung der in Punkt 1. genannten Maßnahmen sind die Projektwerber aus diesem Vertrag jedenfalls zu keinen weiteren Leistungen verpflichtet. Dies gilt auch für Rechtsnachfolger gemäß Punkt 12..

### **4. Fristen, innerhalb derer die Leistungspflichten zu erfüllen sind**

- 4.1. Die Projektwerber verpflichten sich zur Errichtung/Erfüllung der Leistungspflichten gemäß Punkt 1. bis längstens zur Fertigstellung des gesamten Projekts (Datum der letzten Fertigstellungsanzeige). Davon abweichend gelten für nachfolgende Maßnahmen nachstehende Erfüllungs- bzw. Fertigstellungsfristen:
- 4.2. Die Frist zur Leistung des Kostenbeitrages gemäß Punkt 1.1.1. ist in Punkt 1.1.1.9. (ii) geregelt.
- 4.3. Die Frist zur Übergabe der Planungsunterlagen gemäß Punkt 1.1.2. ist in Punkt 1.1.2.1. geregelt.

- 4.4. Die Projektwerber verpflichten sich zur Umsetzung der Planungsleistungen gemäß Punkt 1.2.1.1. innerhalb der seitens der Stadt Wien - MA 42 im Rahmen der Steuerung der Planungsphase vorgegebenen, aber jedenfalls mit angemessener Dauer festzulegenden, Fristen.
- 4.5. Die Bauphasenplanung gemäß Punkt 1.1.1.8. ist der Stadt Wien-Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28) längstens bis zur Einreichung um Planungsfreigabe für die in Punkt 1.1.1.1. genannten Maßnahmen zu übergeben. Sollte dieser Zeitpunkt nach dem Baubeginn des ersten Hochbauvorhabens auf der Projektfläche liegen, dann hat die Übermittlung des Bauphasenplans spätestens ein Jahr vor Baubeginn des ersten Hochbauvorhabens auf der Projektfläche zu erfolgen.
- 4.6. Die Projektwerber verpflichten sich zur Fertigstellung der Epk-Fläche „Nord“ gemäß Punkt 1.2.2.1. bis spätestens zu jenem Zeitpunkt, zu dem die Fertigstellungsanzeige eines an diese Fläche angrenzenden Hochbaukörpers vorliegt.
- 4.7. Der Baurechtsgeber verpflichtet sich, den Dienstbarkeitsvertrag Epk-Fläche „Nord“ (gemäß Muster in Beilage ./2) binnen 3 Monaten ab Fertigstellung der Parkfläche gemäß Punkt 4.6., soweit erforderlich anzupassen und notariell beglaubigt zu unterfertigen. Die Wien Süd als Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, zeitgleich die für die Einräumung der Dienstbarkeit nötigen Erklärungen abzugeben.
- 4.8. Die Projektwerber verpflichten sich zur Bereitstellung der elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtung gemäß 1.3. zum Zeitpunkt des Besiedelungsbeginnes des ersten Hochbaus auf jenem Bauplatz, auf dem die elementare Bildungs- und Betreuungseinrichtung situiert sein wird. Die Projektwerber werden sich überdies bemühen, die Bereitstellung der Räumlichkeiten der elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtung gemäß Punkt 1.3. zu gewährleisten, sobald die Besiedelung des ersten Hochbaus auf der gesamten Projektfläche beginnt.
- 4.9. Die unentgeltliche Übertragung der für die Umsetzung der in Punkt 1.1.1.1. beschriebenen Maßnahmen und in Punkt 1.4.1. näher bezeichneten Grundstücksteilflächen ist in Punkt 1.4.1.5. geregelt. Die Übernahme dieser Grundstücksteilflächen in den physischen Besitz der Stadt Wien erfolgt zu jenem Zeitpunkt, zu welchem die übrigen im Rahmen der Bauplatzschaffungen seitens der Projektwerber in das öffentliche Gut abgetretenen Straßenflächen von der Stadt Wien (MA 28), zur Umsetzung der in Punkt 1.1.1.1. beschriebenen Maßnahmen übernommen, werden. Sofern sich herausstellt, dass die freiwillige Mehrabtretung gemäß Punkt 1.4.1.5. nicht möglich ist, werden sich die Vertragspartner, unbeschadet des vorbeschriebenen Zeitpunktes der Übernahme der vorstehend näher bezeichneten Grundstücksteilflächen in den physischen Besitz der Stadt Wien, zeitgerecht abstimmen, um den für die grundbücherliche Übertragung dieser Grundflächen erforderlichen Vertrag binnen eines Jahres

nach erfolgter Übernahme durch die Stadt Wien errichten und unterfertigen zu können. Klarstellend wird festgehalten, dass – ungeachtet der Frage, ob die Übertragung der Grundstücksteilflächen in das Eigentum der Stadt Wien durch freiwillige Mehrabtretung oder durch vertragliche Vereinbarung erfolgen wird – die Stadt Wien jedenfalls ab dem Zeitpunkt, zu dem diese Flächen in deren physischen Besitz übergehen, für die Erhaltung dieser Flächen sorgen wird und sämtliche Haftungen im Zusammenhang mit diesen Flächen übernimmt.

- 4.10. Die unentgeltlich zu übereignenden und für die Umsetzung der Maßnahmen gemäß Punkt 1.2.1. erforderlichen Grundstücksteilflächen gemäß Punkt 1.2.1.2., werden im Hinblick auf den Mustervertrag (Beilage ./5) an einem noch einvernehmlich festzusetzenden Stichtag an die Stadt Wien übergeben und von der Stadt Wien übernommen.
- 4.11. Die Fristen im Hinblick auf die Qualitätssicherung ergeben sich aus den Punkten 1.4.2.1. bis 1.4.2.4.
- 4.12. Die Projektwerber 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 8. über den Stand der Projektumsetzung, insbesondere betreffend baubehördliche Eingaben und Bewilligungen, sowie betreffend die Erfüllung der Leistungspflichten zu berichten.

## 5. **Pönalisierung des Verzugs mit den Leistungspflichten**

- 5.1. Die nicht fristgerechte Erfüllung der Leistungspflichten gemäß Punkt 1. iVm Punkt 4. trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 4 Wochen, ist gemäß den nachfolgenden Bestimmungen pönalisiert:
- 5.2. Die nachfolgenden Bestimmungen betreffend Vertragsstrafen berücksichtigen die Aufteilung der Leistungspflichten gemäß Punkt 2.. Dies bedeutet, dass einen Projektwerber nur dann eine Vertragsstrafe treffen kann, soweit der jeweilige Projektwerber gemäß Punkt 2. auch zur Erfüllung der jeweiligen Leistungspflicht verpflichtet ist. Sind zur Erfüllung einer Leistungspflicht mehrere Projektwerber verpflichtet, haften diese Projektwerber im Hinblick auf die Vertragsstrafe solidarisch.
- 5.3. Die Projektwerber verpflichten sich für den Fall, dass sie mit der fristgerechten Erfüllung einer der Leistungspflichten gemäß 1.1.1.1. iVm 1.1.1.9.(ii), 1.1.1.8., 1.1.2.1., 1.2.1.1., 1.2.2.1., 1.2.2.2., 1.4.1.1. iVm 1.4.1.5., 1.4.1.2. iVm 1.4.1.5., 1.4.1.3 iVm 1.4.1.5. und 1.4.2. im Hinblick auf die in Punkt 4. genannten Fristen in Verzug geraten, zur Leistung einer verschuldensunabhängigen Vertragsstrafe iSd 1336 ABGB.

Festgehalten wird, dass die Projektwerber durch die Leistung dieser Vertragsstrafe gemäß Punkt 5.3. nicht von ihren Leistungspflichten befreit werden. Mit Ablauf des Tages, an welchem die jeweilige Leistung im Hinblick auf die in Punkt 4. genannten Fristen fällig wäre, jedoch nicht erfolgt ist, kann seitens der Stadt Wien die in Punkt 5.1. genannte Mahnung und Nachfristsetzung erfolgen, die Voraussetzung für die Forderung der jeweiligen Vertragsstrafe ist. Wird die jeweilige Leistungspflicht auch nicht innerhalb der Nachfrist erbracht, ist die Stadt Wien zur Forderung der Vertragsstrafe berechtigt. Die Vertragsstrafe beträgt EUR 2.500,-- in gesetzlicher Höhe für jede angefangene Kalenderwoche ab der Fälligkeit der jeweiligen Leistungsfrist und gilt für jede der Leistungspflichten gemäß den Punkten 1.1.1.1. iVm 1.1.1.9.(ii), 1.1.1.8., 1.1.2.1., 1.2.1.1., 1.2.2.1., 1.2.2.2., 1.4.1.1. iVm 1.4.1.5., 1.4.1.2. iVm 1.4.1.5., 1.4.1.3. iVm 1.4.1.5. und 1.4.2. als jeweils gesondert vereinbart. Festgehalten wird, dass die Vertragsstrafe für die hier genannten Leistungspflichten während der Dauer des Verzuges zwar wöchentlich anfällt, pro Leistungspflicht jedoch nur einmal anfallen kann. Beispielsweise führen etwaige mehrere gleichzeitige Verstöße gegen die Leistungsfrist(en) betreffend die in Punkt 1.4.2. genannte Qualitäts sicherung demnach nur zum einfachen Anfallen der Vertragsstrafe von EUR 2.500,--. Sämtliche Vertragsstrafen gemäß diesem Punkt sind in Summe mit maximal EUR 150.000,-- in gesetzlicher Höhe beschränkt. Eine Vertragsstrafe ist der Stadt Wien binnen vier Wochen nach Einlangen einer entsprechenden schriftlichen Aufforderung unter Darlegung des zu Grunde liegenden Anspruches und dem Nachweis der erfolgten Mahnung und Nachfristsetzung zu bezahlen.

- 5.4. Die Projektwerber verpflichten sich für den Fall, dass die Räumlichkeiten der elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtung gemäß Punkt 1.3. nicht innerhalb der Frist des Punktes 4.8. errichtet und entsprechend bereitgestellt werden, zur Leistung einer verschuldensunabhängigen Vertragsstrafe iSd § 1336 ABGB. Klarstellend wird festgehalten, dass sich die Leistungspflicht gemäß Punkt 1.3. in Verbindung mit Punkt 4.8. auf die Errichtung und Bereitstellung der in diesen Punkten genannten Flächen für eine elementare Bildungs- und Betreuungseinrichtung bezieht. Die Vertragsstrafe gemäß diesem Punkt 5.4. gelangt daher dann nicht zur Anwendung, wenn die Räumlichkeiten der elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtung zwar innerhalb der Frist gemäß Punkt 4.8. errichtet und bereitgestellt sind, allerdings innerhalb dieser Frist noch kein Betreiber vorhanden ist, der zu den in Punkt 1.3. genannten Konditionen die elementare Bildungs- und Betreuungseinrichtung betreibt. Festgehalten wird weiters, dass die Projektwerber durch die Leistung der Vertragsstrafe nicht von ihrer Leistungspflicht befreit werden. Mit Ablauf des Tages, an welchem die Frist des Punktes 4.8. endet, kann seitens der Stadt Wien die in Punkt 5.1. genannte Mahnung und Nachfristsetzung erfolgen, die Voraussetzung für die Forderung der Vertragsstrafe ist. Wird die Leistungspflicht auch nicht innerhalb der Nachfrist erbracht, ist die Stadt Wien zur Forderung der Vertragsstrafe berechtigt. Die Vertragsstrafe beträgt EUR 15.000. in gesetzlicher Höhe für jeden angefangenen Kalendermonat ab der Fälligkeit gemäß Punkt 4.8., in dem sich die Projektwerber mit der fristgerechten

Erfüllung in Verzug befinden. Die Vertragsstrafe gemäß diesem Punkt 5.4. ist mit insgesamt EUR 180.000. in gesetzlicher Höhe beschränkt. Die Vertragsstrafe ist der Stadt Wien binnen vier Wochen nach Einlangen einer entsprechenden schriftlichen Aufforderung unter Darlegung des zu Grunde liegenden Anspruches und dem Nachweis der erfolgten Mahnung und Nachfristsetzung zu bezahlen.

- 5.5. Die Vertragsstrafen sind kumulativ. Der Nachweis eines Schadens ist zur Geltendmachung der Vertragsstrafen in Höhe von insgesamt bis zu EUR 330.000,-- nicht erforderlich. Die Vertragsstrafen stellen ferner einen Mindestersatz dar und bestehen zusätzlich zum Erfüllungsanspruch der Stadt Wien.
- 5.6. Ein über die jeweilige Vertragsstrafe hinausgehender Schaden ist von den Projektwerbern nach den gesetzlichen Voraussetzungen zu ersetzen.
- 5.7. Für den Fall, dass der Grund für den Verzug nachweislich und überwiegend in der Sphäre der Stadt Wien liegt, gelangen die Bestimmung des Punktes 5.1. bis 5.6. nicht zur Anwendung.

## **6. Rücktrittsrecht der Projektwerber**

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

## **7. Ausschluss von Haftungen bei Rückwidmung**

Wird die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) für die Projektfläche nachträglich (nach Erlass der Planungsakte der Stadt Wien) erneut geändert (Rückwidmungen), so verzichten die Projektwerber für sich und ihre Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Wien auf Entschädigungsansprüche, auf welcher Rechtsgrundlage auch immer, wenn:

- die Flächenwidmung für die Grundstücke der Projektfläche nicht bis zum 31.12. 2030 durch entsprechende Baueinreichungen zur Gänze ausgeschöpft und die Flächenwidmung auf den tatsächlich konsumierten Umfang angepasst wird oder
- bewilligte Bauvorhaben nicht innerhalb der nach der BO für Wien bzw. den Baubewilligungsbescheiden vorgesehenen Fristen fertiggestellt werden oder

- die Projektwerber aus welchen Gründen auch immer ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen und sich damit die Voraussetzungen für die durch die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) intendierte Nutzung als nicht gegeben erweisen.

## 8. Mitteilungen

8.1. Sämtliche Erklärungen und Mitteilungen gemäß diesem Vertrag sind schriftlich durch einen hierzu berechtigten Vertreter der jeweiligen Vertragspartner abzugeben und an den Empfänger persönlich zu übergeben oder durch eingeschriebenen Brief, durch Kurierdienst mit Empfangsbestätigung, durch Telefax mit Sendebestätigung oder per E-Mail mit rückbestätigtem Empfang zu senden. Wird eine andere Übermittlungsart als jene per E-Mail gewählt, so hat die Übermittlung der jeweiligen Erklärung oder Mitteilung jedenfalls gesondert auch (also zusätzlich) per E-Mail (in diesem Fall auch ohne rückbestätigten Empfang) zu erfolgen, wobei die Rechtsfolgen gemäß Punkt 8.2. bis 8.4. und insbesondere der Zeitpunkt des Zuganges in diesem Fall an die gewählte Übermittlungsart, nicht aber an die begleitende Übermittlung per E-Mail anknüpfen. Die Erklärungen und Mitteilungen sind an die unten angegebene Adresse oder an eine Adresse zu senden, die unter Einhaltung dieser Regelung unter Bezugnahme auf diese Vertragsbestimmung bekannt gegeben wurde:

### Für die Stadt Wien

Magistratsdirektion - Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK  
1010 Wien, Lichtenfelsgasse 2, Stiege 5, Halbstock, Tür 201  
E-Mail-Versand parallel an nachfolgende Adressen:  
post@md-bd.wien.gv.at  
daniela.strassl@wien.gv.at

### Für die Wien Süd

Adresse Untere Aquäduktgasse 7, 1230 Wien  
zH DI Walter Koch  
E-Mail-Versand parallel an nachfolgende Adressen:  
w.koch@wiensued.at  
office@wiensued.at

### Für die SIEDLUNGSUNION

Adresse Mergenthalerplatz 10, 1220 Wien  
zH DI Oliver Vollgruber  
E-Mail-Versand parallel an nachfolgende Adressen:  
office@siedlungsunion.at  
Vollgruber@Siedlungsunion.at



**Für die „Wiener Heim“**

Adresse Donau-City-Straße 1, 1220 Wien  
zH Ing. Mag. Stephan Jainöcker  
E-Mail-Versand parallel an nachfolgende Adressen:  
s.jainoecker@mischek.at  
office@mischek.at

**Jeweils mit einer Kopie an**

**KOMWID Kompein Widmann & Partner Rechtsanwälte OG**  
zH Mag. Clemens Gabriel, LL.M.  
1030 Wien, Beatrixgasse 1  
Tel: 01/36181610  
E-Mail-Versand parallel an:  
Gabriel@Komwid.at  
Office@Komwid.at

**Für Herrn DI Manfred Radl**

zH Herrn Rechtsanwalt Dr. Bernhard Eigner  
Adresse Wipplingerstraße 13/5, A-1010 Wien  
E-Mail-Versand parallel an nachfolgende Adressen:  
Eigner@Anwalt.at  
Info@Erdbeerland.at

**Für die Treuhänderin**

**KOMWID Kompein Widmann & Partner Rechtsanwälte OG**  
zH Mag. Clemens Gabriel, LL.M.  
1030 Wien, Beatrixgasse 1  
Tel: 01/36181610  
E-Mail-Versand parallel an nachfolgende Adressen:  
Gabriel@Komwid.at  
Office@Komwid.at

**8.2. Der Zugang von Mitteilungen wird widerlegbar vermutet**

- bei persönlicher Übergabe zum Zeitpunkt der Übergabe;
- bei eingeschriebenen Briefen oder Kurierdiensten im Inland drei Werktagen, im Ausland fünf Werktagen, jeweils nach Aufgabe bei der Post oder dem Kurierdienst;
- und im Falle der Übermittlung per Telefax oder E-Mail zum Zeitpunkt, an dem

das Telefax oder E-Mail gesendet ist.

- 8.3. Fallen die in Punkt 8.2. genannten Zeitpunkte auf einen Tag, der beim jeweiligen Empfänger kein Werktag ist, so gilt der nächstfolgende Werktag als Zugangszeitpunkt.
- 8.4. Der Empfang von Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag durch die Rechtsvertretung der Vertragspartner begründet oder ersetzt nicht den Zugang der Mitteilungen an die Vertragspartner selbst. Für den Zugang einer Mitteilung bei einem Vertragspartner ist es unerheblich, ob die Mitteilung dem Berater dieses Vertragspartners nachrichtlich zugegangen ist; dies gilt unabhängig davon, ob dieser Vertrag den Zugang vorsieht.

## **9. Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

- 9.1. Dieser Vertrag und dessen Rechtswirksamkeit, Auslegung und Erfüllung unterliegen dem österreichischen Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen. Die allfällige Anwendbarkeit des Wiener UN-Übereinkommens über Verträge über den internationalen Warenkauf ist ausgeschlossen.
- 9.2. Für alle Streitigkeiten oder Ansprüche, die sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergeben oder sich auf dessen Abschluss, Gültigkeit, Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, ist das sachlich in Handelssachen für Wien zuständige Gericht ausschließlich zuständig.

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

- 10.1. Die Kosten der Erstellung der erforderlichen Ausfertigungen dieses Vertrages tragen die Projektwerber. Jedoch trägt jeder Vertragspartner seine eigenen Kosten aus und im Zusammenhang mit der Verhandlung, dem Abschluss, der Durchführung sowie Erfüllung und Durchsetzung dieses Vertrags, einschließlich die jeweiligen eigenen Kosten der rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Beratung.
- 10.2. Die mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages allenfalls verbundenen Gebühren und Verkehrssteuern, insbesondere auch eine allenfalls zu leistende Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe, sowie Kosten für eventuell erforderliche Vermessungen, Erstellung von Teilungsplänen und Dienstbarkeitsplänen sowie Kosten im Zusammenhang mit zu errichtenden Vereinbarungen mit Dritten werden von den Projektwerbern getragen.
- 10.3. Die Kosten für die Einräumung und Einverleibung der Dienstbarkeit gemäß Punkt 1.2.2.2. tragen die Projektwerber. Jegliche Kosten, welche durch Nutzungen gemäß



Punkt 1.4.1.13. entstehen, tragen die Projektwerber.

## 11. **Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt diejenige wirksame 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.

## 12. **Rechtsnachfolge**

- 12.1. Die Projektwerber verpflichten sich, die sie gemäß Punkt 1. und 2. aus diesem Vertrag treffenden Pflichten vollinhaltlich auf allfällige Rechtsnachfolger an der Projektfläche oder Teilen davon zu überbinden (§ 1a Abs. 5 BO für Wien) und dafür Sorge zu tragen, dass sich Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Wien zur vollumfänglichen Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrags und zur weiteren Überbindung der Pflichten aus diesem Vertrag auf weitere Rechtsnachfolger verpflichten, und halten die Stadt Wien diesbezüglich schad- und klaglos. Die Projektwerber verpflichten sich, eine allfällige Rechtsnachfolge unverzüglich, jedoch spätestens binnen 14 Tagen ab dem Zeitpunkt des Eintrittes der Rechtsnachfolge, der Stadt Wien nachweislich und schriftlich unter Beachtung der Bestimmungen gemäß Punkt 8. mitzuteilen. Hinsichtlich des Abverkaufes einzelner Eigentumswohnungen bzw. der Rechtsnachfolge im Wohnungseigentum gilt die Mitteilungspflicht als erfüllt, indem die Stadt Wien über die Wohnungseigentumsbegründung bzw. den Beginn des Abverkaufs von Eigentumswohnungen informiert wird.
- 12.2. Die Überbindungsverpflichtung gemäß Punkt 12.1. gilt im Hinblick auf begründetes Wohnungseigentum auf der Projektfläche dann nicht, wenn ein Wohnungseigentumswerber oder Wohnungseigentümer insgesamt maximal 5 Wohnungen auf der Projektfläche erwirbt. Im Hinblick auf den Erwerb von Objekten, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann, bei denen es sich aber nicht um Wohnungen im Sinne von § 119 Abs 2 BO für Wien handelt (wie etwa Kfz-Stellplätze oder Einlagerungsräume), kommt die Überbindungsverpflichtung gemäß Punkt 12.1. nicht zur Anwendung.
- 12.3. Mehrere Rechtsnachfolger haften solidarisch.
- 12.4. Ungeachtet einer Übertragung auf einen Rechtsnachfolger, haften die übertragenden

Projektwerber für die Erfüllung der sie gemäß Punkt 1. und 2. in Verbindung mit Punkt 4. treffenden Pflichten aus diesem Vertrag weiterhin solidarisch mit solchen Rechtsnachfolgern fort und halten die Stadt Wien aus einer allfälligen Rechtsnachfolge schad- und klaglos.

- 12.5. Hinsichtlich der in den Punkten 1.2.2.2. sowie in den Punkten 1.4.1. angeführten Verträge wird festgehalten, dass sich die Genehmigung durch das verfassungsgemäß zuständige Organ der Stadt Wien auch auf die Rechtsnachfolger der Projektwerber im Eigentum an der jeweils vertragsgegenständlichen Projektfläche erstreckt.

### **13. Allgemeine Vertragsbestimmungen**

- 13.1. Erfüllungsort für diesen Vertrag ist Wien.
- 13.2. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von sämtlichen Vertragspartnern zu unterfertigen ist, sofern nicht eine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieser Schriftformklausel.
- 13.3. Abgesehen von der Rechtsnachfolgeklausel gemäß Punkt 12. gelten sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ausschließlich für die Vertragspartner dieses Vertrags. Dritte können keine Rechte aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag geltend machen.
- 13.4. Die Nichtrausübung oder die nicht sofortige oder nicht gänzliche Ausübung eines Rechtes gemäß diesem Vertrag durch einen Vertragspartner hat nicht zur Folge, dass dieses Recht später nicht mehr ausgeübt werden kann. Daraus folgt jedoch keine Verlängerung gesetzlicher oder vertraglicher Fristen. Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gilt ein Verzicht auf ein Recht nach diesem Vertrag nur für diesen einen Fall und Zweck.
- 13.5. Dieser Vertrag und alle Urkunden, auf die in diesem Vertrag Bezug genommen wird, enthalten abschließend alle Vereinbarungen der Vertragspartner in Bezug auf den Gegenstand dieses Vertrags. Allfällig frühere in diesem Zusammenhang getroffene Absprachen und Vereinbarungen der Vertragspartner, mögen diese schriftlich oder mündlich zustande gekommen sein, treten mit Vertragsunterfertigung außer Kraft.
- 13.6. Festgehalten und von der Stadt Wien zur Kenntnis genommen wird, dass die KOMWID Kompein Widmann & Partner Rechtsanwälte OG nicht von der Stadt Wien mit der Errichtung dieses Vertrages beauftragt worden ist. Die KOMWID Kompein

Widmann & Partner Rechtsanwälte OG vertritt ausschließlich die Interessen der Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung, der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsge- nossenschaft SIEDLUNGUNION registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung und der "Wiener Heim" Wohnbaugesellschaft m.b.H.. Die KOMWID Kompein Widmann & Partner Rechtsanwälte OG vertritt und berät die Stadt Wien im Zusammenhang mit diesem Vertrag daher in keiner Weise und trifft sie insofern gegenüber der Stadt Wien auch keine Haftung.

- 13.7. Festgehalten wird, dass der Baurechtsgeber bei Abschluss dieses Vertrages rechts- freundlich durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Bernhard Eigner, Wipplingerstraße 13/5, A-1010 Wien, vertreten war.
- 13.8. Die Vertragspartner erklären, sich vor Abschluss dieses Vertrages über die steuerlichen Folgen dieses Vertrages und sämtlicher damit in Zusammenhang stehender Rechtsgeschäfte informiert zu haben.
- 13.9. Die Vertragspartner stimmen der Veröffentlichung dieses Vertrags oder einzelner Vertragsteile nach rechtskräftigem Zustandekommen dieses Vertrages grundsätzlich zu; dies gilt jedoch nicht hinsichtlich sämtlicher Zeiträume, Zahlen und Beträge be- treffend die vereinbarten Leistungsfristen und den Kostenbeitrag bzw. Zahlungsver- pflichtungen.

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

- 14.1. Festgehalten wird, dass dieser Vertrag zunächst von den Projektwerbern unterfertigt wird. Mit dieser Unterfertigung durch die Projektwerber und der anschließenden Übermittlung des Vertrages an die Stadt Wien bleiben die Projektwerber mit dem damit erfolgenden Anbot auf Abschluss des Vertrages der Stadt Wien sechs Monate im Wort.
- 14.2. Dieser Vertrag wird in 5 Ausfertigungen errichtet, von welchen jeder Vertragspartner eine erhält.

#### **15. Beilagen**

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

- |             |  |
|-------------|--|
| Beilage ./1 | Leistungsbild MA 42 Epk-Fläche „Mitte“         |
| Beilage ./2 | Muster Dienstbarkeitsvertrag Epk-Fläche „Nord“ |

Beilage ./3	Raum- und Funktionsprogramm Elementare Bildungs- und Betreuungseinrichtung
Beilage ./4A	Darstellung Übertragungsflächen Baurechtsgeber
Beilage ./4B	Darstellung Übertragungsflächen Wien Süd
Beilage ./4C	Darstellung Übertragungsflächen Wien Süd, Wiener Heim und SIEDLUNGSUNION
Beilage ./5	Mustervertrag über eine unentgeltliche Übereignung Epk-Fläche Mitte
Beilage ./6	Qualitätenkatalog

Unterschriften

Wien, am 03.08.2023

*Wolfgang Kogler*  
Gemeinnützige  
Bau- u. Wohnungsgenossenschaft  
„Wien-Süd“  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Wien, am 08.08.2023

*Wolfgang Kogler*  
Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft  
„Wien-Süd“ eingetragene Genossenschaft mit be-  
schränkter Haftung (FN 99147 f)

*Wolfgang Kogler*  
SIEDLUNGSUNION  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
1220 Wien, Mergenthalerplatz 10  
Tel: 203 12 46, Fax: 203 12 48 / 250W

Wien, am 4.8.23

*Wolfgang Kogler*  
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenos-  
senschaft SIEDLUNGSUNION registrierte Genos-  
senschaft mit beschränkter Haftung (FN 93407 p)

Wien, am 3.8.2023

*Wolfgang Kogler*  
"Wiener Heim" Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN  
124535 s)

Wien, am 30. Okt. 2023

*Wolfgang Kogler*  
DR. BERNHARD EIGNER  
RECHTSANWALT  
i.V.

A-1010 Wien, Wiedner Hauptstraße 1  
Tel. +43/1/39 85 28 Fax +43/1/533 65 28 23  
e-mail: eigner@anwalt.at www.anwalt.at

*Wolfgang Kogler*  
Vollzett Stadtwien  
Straßenverwaltung und Straßenbau  
117 Wien, Lienfeldergasse 96  
i.V. Tel. 4000-11111 Fax 4000-99-49610  
E-Mail: post@ma28.wien.gv.at  
Stadt Wien (MA 28)



Wien, am 6.11.2023

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

Wien, am 9.11.2023

Stadt Wien (MA 21B)  
**Magistrat der Stadt Wien**

Wiener Stadtgärten  
3., Johannesgasse 35

Wien, am 6.11.2023

Stadt Wien (MA 42)  
Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 69  
Immobilienmanagement  
8. Lerchenfelder Str. 4, Tel. 4000  
1032 Wien

Stadt Wien (MA 69)

**Durch die Treuhänderin mitgefertigt:**

Wien, am 01.08.2023

KOMWID  
Kompein Widmann  
& Partner  
Rechtsanwälte OG

KOMWID Kompein Widmann & Partner Rechtsanwälte  
OG Beatrixgasse 1 Top 11  
1030 Wien  
www.komwid.at

**Leistungsbild für landschaftsarchitektonische gemäß Ö-Norm L1100 Planungsleistungen**

Grundlagenanalyse und Vorentwurf

---

- Grundlagenanalyse
- Ausarbeitung eines Vorentwurfes inkl. Erstellung Grobkostenschätzung in Abstimmung mit den Wiener Stadtgärten und anderen Fachdienststellen unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und allenfalls erforderlichen Bewilligungen (Parkleitbild, BDA, Baupolizei, Brandschutz, etc.).
- Präsentation des Vorentwurfes im Rahmen einer Bürgerbeteiligung/Projektpräsentation
- Teilnahme an den erforderlichen Besprechungen und Erstellung der Besprechungsprotokolle auf Basis der standardisierten Vorlage der Wiener Stadtgärten (Freigabe durch die Wiener Stadtgärten)

Entwurf

---

- Erarbeitung der Entwurfspläne inklusive Kostenschätzung auf Basis des genehmigten Vorentwurfs unter Berücksichtigung der Rückmeldungen aus dem Bürger\*innenbeteiligungsverfahren
- Führung der notwendigen Abstimmungsbesprechungen mit Behörden, Fachdienststellen und Sonderfachleuten, im Einvernehmen mit dem Auftraggeber (AG).
- Präsentation des Entwurfes im Rahmen einer Bürgerbeteiligung/Projektpräsentation
- Teilnahme an den erforderlichen Besprechungen und Erstellung der Besprechungsprotokolle auf Basis der standardisierten Vorlage der Wiener Stadtgärten (Freigabe durch die Wiener Stadtgärten)

Ausführungsplanung

---

- Erarbeitung der erforderlichen Detailpläne
- Erarbeitung der Vorlagen und Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Bewilligungen oder Zustimmungen
- Teilnahme an den erforderlichen Besprechungen und Erstellung der Besprechungsprotokolle auf Basis der standardisierten Vorlage der Wiener Stadtgärten (Freigabe durch die Wiener Stadtgärten)
- Erstellung eines kolorierten Entwurfsplanes für Bautafel (vereinfachte Darstellung).
- Funktionenbeschreibung für nichtstandardisierte Objekte
- Erstellung einer Kostenzusammenstellung unter Einhaltung des bekanntgegebenen Kostenrahmens

Visualisierungen (Optional)

---

- Erstellung von Visualisierungen für z.B. Präsentationen, Presseaussendungen. Die Qualität/Auflösung muss sich für die Verwendung von PowerPoint Präsentationen und Ausdrucken auf einem A0 Plakat eignen. Die Blickrichtungen/-achsen der jeweiligen Visualisierung sind in Abstimmung mit den Wiener Stadtgärten zu wählen (Freigabe durch die Wiener Stadtgärten).

Leistungsverzeichnisse (LV)

**Zu Projektbeginn ist vom AN mit dem/der jeweiligen Teamleiter\*in der Gruppe Vergabe und Grünraumgestaltung (VGG), abgestimmt auf die Projektrahmenbedingungen (Bauvolumen, Zufahrt, Baudauer, etc.), ein Auf- bzw. Abschlag in Prozenten auf die MA 42-Mittelpreise zu vereinbaren, welche projektbezogen im Zuge der Kostenschätzungen zur Anwendung kommen sollen!**

- Die nachvollziehbare Dokumentation der Massenermittlung ist den Wiener Stadtgärten vorzulegen, z.B. durch Pläne, Tabellen und Massenaufstellungen (z.B. Pflanzmaterial inkl. Angabe der Pflanzqualitäten).
  - Die Leistungsverzeichnisse (ausgenommen Beleuchtung) sind getrennt nach folgenden Gewerken:
    - Gärtnerische Herstellungsarbeiten
    - Lieferung von Stauden (bei geringen Mengen kann, nach Absprache mit dem zuständigen Referatsleiter GG, die Pflanzenlieferung auch im LV Gärtnerische Herstellungsarbeiten inkludiert werden)
    - Lieferung von Gehölzen (bei geringen Mengen kann, nach Absprache mit dem zuständigen Referatsleiter GG, die Pflanzenlieferung auch im LV Gärtnerische Herstellungsarbeiten inkludiert werden)
    - Lieferung und Montage von Spielplatzgeräten/Fitnessgeräten
    - Lieferung/Montage von nichtstandardisierten Ausstattungselementen
- ... unter Verwendung der **aktuellen standardisierten Leistungsbeschreibung der Gemeinde Wien** zu erstellen:
- derzeit die **die FSV-VI-006**, welche bei der Forschungsgemeinschaft für Straße, Schiene und Verkehr, in Wien 4., Karlsgasse 5, als Grundlage zu erwerben ist
  - und der kostenlosen Ergänzungsleistungsbeschreibung zu **FSV-VI-006**. Zu finden unter <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/auftraggeber-stadt/leistungsbeschreibungen.html> .
- Für die Entwicklung und Errichtung der Spielplatzgeräte und Möblierungselemente ist im Vorfeld der LV-Erstellung eine funktionale Beschreibung zu erstellen - ausgenommen Standardausstattung laut Parkleitbild.
  - Darstellung der Herstellungskosten (Kostenanschlag) auf Basis der LVs und dem Letztstand der Materialliste (in Ergänzung zu den Leistungen in den LVs) in Abstimmung mit den Wiener Stadtgärten.
  - Teilnahme an den erforderlichen Besprechungen und Erstellung der Besprechungsprotokolle auf Basis der standardisierten Vorlage der Wiener Stadtgärten (Freigabe durch die Wiener Stadtgärten).

Planerische Begleitung der Bauausführung

- Die Baubesprechungen finden regelmäßig (1x wöchentlich) statt
- Nach Abschluss der Herstellungsarbeiten ist ein georeferenzierter Archivplan inkl. sämtlicher Planänderungen zu erstellen

Technisch-geschäftliche Oberleitung der Herstellungsarbeiten

Obliegt den Wiener Stadtgärten!

Erhaltungsplanung und Pflegekonzept

- Die Erstellung der Pflegepläne erfolgt durch die Wiener Stadtgärten
- Das Erhaltungsziel soll im Umfang von max. 1 A4-Seite definiert werden, z.B. Hecke: geschnitten – freiwachsend; Rasen oder Naturwiese.
- Das Pflegekonzept soll in Hinsicht auf die Erhaltung der „planerischen Intention“ erstellt werden.

**Lieferung der Planunterlagen**

Die Lieferung umfasst die in der nachstehenden Tabelle angeführten Pläne in pdf-Format. Zusätzlich sind, ab dem Entwurf, die Planunterlagen in AutoCAD (\*.dwg, Version in Absprache mit den Wiener Stadtgärten) unter Anwendung der CAD-Richtlinien der Wiener Stadtgärten zu liefern.

Die Pläne müssen georeferenziert sein!

Die angeführten Maßstäbe sind beispielhaft und nach Absprache mit den Wiener Stadtgärten dem Plangebiet anzupassen.

Folgende Pläne sind jedenfalls zu liefern:

	<b>Planinhalt</b>	<b>Maßstab 1:</b>
Vorentwurf		200 (100)
Entwurf		200 (100)
Technischer Lage-, Höhenplan	Befestigte Flächen, Einfassungen Zäune, Grund/Widmungsgrenzen, Höhenkoten, Einlaufschächte Entwässerung, Lichtpunkte, Einbauten, Absteckungskotierung, inkl. aller Planadaptierungen	200 (100)
Einbautenplan	Alle Leitungen und Schächte, mit Dimensionen u Höhenkoten, Armaturen (UFH, Regner, Trinkbrunnen, Einläufe) für Be-, Entwässerung nach erfolgter Abstimmung mit MA 34, MA 42 - deutlich hervorgehoben	200 (100)
Detailpläne Schlosser	(bei Bedarf)	50 (20, 10)
Detailpläne Zimmermann	(bei Bedarf)	50 (20, 10)
Detailpläne Wegebau	Aufbauten, Anschlüsse	50 (20, 10)
Bepflanzungsplan		200 (100)
Absteckplan		200 (100)
Ausstattung	Möblierung, Müllsammelgefäß, Spielplatzgeräte	200 (100)
Massenermittlung Abbruch	korrespondierend zu den Positionen im LV bzw. Massenauszug	200 (100)
Massenermittlung Neubau	korrespondierend zu den Positionen im LV bzw. Massenauszug	200 (100)
Baumentfernungs- und Ersatzpflanzungsplan	(bei Bedarf)	200
Statische Pläne	(bei Bedarf)	
Präsentationsplan (Letztstand)	für Bautafel	
Archivplan	Technischer Plan inkl. sämtlicher Planänderungen	200 (100)

**Nebenkosten:**

---

Die angeführten Pläne sind in den angebotenen Einheitspreisen der einzelnen Leistungspakete enthalten. Sämtliche Zwischenergebnisse und Arbeitsgrundlagen (Pläne) werden nicht vergütet. Eventuell anfallende Kosten für Leistungen von Sonderfachleuten (Statiker, etc.), welche sich aus dem Gestaltungskonzept des Planers ergeben, sind in angeschätzter Höhe in die Einheitspreise einzukalkulieren. Sonderfachleute müssen im verbindlichen Angebot (entsprechend MD BD – SR 75 Pkt. 13.07.2 und 13.07.3) als Subunternehmer bekannt gegeben werden.

Eventuell erforderliche, zusätzlich beauftragte Planunterlagen (z.B. Visualisierungen) werden gesondert verrechnet.

**Berücksichtigung des Wiener Parkleitbildes der MA 42**

---

Die Inhalte des Wiener Parkleitbildes und aller anderen Planungsgrundlagen/Richtlinien sind zu berücksichtigen.

**Weitergabe von Planergebnissen, Beantwortung von Anfragen**

---

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Weitergabe von Ergebnissen aus beauftragten Planungsleistungen an Dritte nicht zulässig ist!

Alle diesbezüglichen Anfragen (z.B. Planinhalte, Interviews) und alle Informationsweitergaben an Dritte sind an die Wiener Stadtgärten weiter zu leiten!

MA 69 – 1620332 – 2022

## DIENSTBARKEITSVERTRAG

welcher zwischen den **Dienstbarkeitsgeber\*innen**<sup>1</sup> oder deren Rechtsnachfolger\*innen im Eigentum und der **Baurechtsnehmerin**<sup>2</sup> oder deren Rechtsnachfolger\*innen im Eigentum der Baurechtsliegenschaft einerseits sowie der **Stadt Wien**, Rathaus, 1082 Wien, andererseits abgeschlossen wird, wie folgt:

1. Die Dienstbarkeitsgeber\*innen sind grundbürgerliche Eigentümer\*innen der dienenden Grundstücke Nr. [•] inneliegend in der EZ [•] der Katastralgemeinde 01658 Hirschstetten.
2. Die Dienstbarkeitsgeber\*innen als Eigentümer\*innen 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>, die **Dienstbarkeit der Duldung der jederzeitigen Benützung einer öffentlichen Parkanlage** samt den dazugehörigen Einrichtungen **für jedermann** ein.

Die Stadt Wien nimmt diese Rechtseinräumung ausdrücklich an.

3. Die Einräumung der Dienstbarkeit gemäß Punkt 2. dieses Vertrages erfolgt unentgeltlich. Einvernehmlich wird festgehalten, dass die Einräumung der

---

<sup>1</sup> ISd Vertrages sind einerseits ein einzelner Projektwerber oder mehrere bzw. alle Projektwerber, bzw. der Baurechtsgeber sowie deren Rechtsnachfolger im Eigentum an den vertragsgegenständlichen Grundstücken gemeint. Jedenfalls soll es sich beim Vertragspartner der Stadt Wien aber um die Eigentümer der **Stammliegenschaft** handeln.

<sup>2</sup> Zum Zeitpunkt des Abschlusses des SBV ist das die Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 99147 f), 1230 Wien, Untere Aquäduktgasse 7, sollte sich dies im Zuge der weiteren Entwicklung ändern, ist dies entsprechend anzupassen.

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 Dienstbarkeitsgeber\*innen sind verpflichtet, die gegenständliche Parkanlage auf eigene Kosten dauerhaft zu erhalten, in Stand zu setzen, zu betreiben, zu beleuchten, zu reinigen, winterlich zu betreuen, zu entwässern sowie gegebenenfalls zu erneuern. Ferner sind die Dienstbarkeitsgeber\*innen zur Einhaltung aller damit in Zusammenhang stehenden gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften verpflichtet.

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

6. Die in Punkt 2. dieses Vertrages bezeichnete Dienstbarkeit wird bereits seit dem \_\_\_. \_\_\_. \_\_\_\_ ausgeübt.

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

7. Die Dienstbarkeitsgeber\*innen tragen für die in Punkt 2. dieses Vertrages näher bezeichnete Dienstbarkeit und im Rahmen der von ihnen gemäß Punkt 4. dieses Vertrages übernommenen Verpflichtungen die Haftung des Wegehalters und die Haftung aus der Straßenverkehrsordnung.

Weiters haften die Dienstbarkeitsgeber\*innen hinsichtlich der in Punkt 2. dieses Vertrages näher bezeichneten Dienstbarkeit und im Rahmen der von ihnen gemäß Punkt 4. dieses Vertrages übernommenen Verpflichtungen für alle Schäden, die durch Erhaltung, die Instandsetzung, den Betrieb, die Beleuchtung, die Reinigung, die winterliche Betreuung, die Entwässerung, die Erneuerung und 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 Dienstbarkeitsgeber\*innen einer ihrer Verpflichtungen gemäß Punkt 4. dieses Vertrages nicht beziehungsweise mangelhaft nachkommen.

8. Die Dienstbarkeitsgeber\*innen 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.

9. Den Dienstbarkeitsgeber\*innen sowie deren Baurechtsnehmer\*innen ist die Nutzung der dienstbarkeitsgegenständlichen Flächen für behördlich vorgeschriebene Naturschutzmaßnahmen sowie für Einrichtungen zum Zwecke der Wärmegewinnung gestattet, sofern dies auf anderen Flächen im Eigentum der Dienstbarkeitsgeber\*innen unmöglich ist und das Ausmaß mit der Nutzung als öffentliche Parkanlage vereinbar ist. Die Stadt Wien ist in diesem Zusammenhang vollkommen schad- und klaglos zu halten.

10. Die Dienstbarkeitsgeber\*innen erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen oder Einvernehmen ob der dienenden Grundstücke Nr. [•] inneliegend in der EZ [•] der Katastralgemeinde 01658 Hirschstetten, die Dienstbarkeit der Duldung der jederzeitigen Benützung einer öffentlichen Parkanlage samt den dazugehörigen Einrichtungen nach Inhalt und Umfang des Punktes 2. dieses Vertrages zugunsten der Stadt Wien einverleibt werden kann.

11. Die *Projektwerberin*<sup>3</sup> ist Baurechtsnehmerin ob der Baurechtseinlage EZ 1971 ob der Stammeinlage EZ 856 des Grundbuchs der Katastralgemeinde 01658 Hirschstetten.

Die Baurechtsnehmerin stimmt einer räumlichen und inhaltlichen Einschränkung ihres vorgenannten Baurechtes um die für die gegenständliche Dienstbarkeit benötigten Flächen bzw. eingeräumten Rechte zu und ist mit der Einräumung der Dienstbarkeit durch den Eigentümer der Stammliegenschaft einverstanden. Der Eigentümer der Stammliegenschaft nimmt diese Zustimmung zur Einschränkung des Baurechtes an.

Weiters bestätigt die Baurechtsnehmerin, dass die aus der Anlage ./A ersichtliche Servitutsfläche für die Benützung der Baurechtsbauwerke nicht vorteilhaft im Sinne des § 1 Abs. 2 BauRG ist.

12. Festgehalten wird, dass mit diesem Vertrag etwaigen behördlichen Bewilligungen, die von den Dienstbarkeitsgeber\*innen/der Baurechtsnehmerin

<sup>3</sup> Zum Zeitpunkt des Abschlusses des SBV ist das die Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 99147 f), 1230 Wien, Untere Aquäduktgasse 7, sollte sich dies im Zuge der weiteren Entwicklung ändern, ist dies entsprechend anzupassen.

beizubringen sind, nicht vorgegriffen wird. Diese sind von den Dienstbarkeitsgeber\*innen/der Baurechtsnehmerin 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 tragen die Dienstbarkeitsgeber\*innen zur ungeteilten Hand.

15. Nebenabreden zu dem Vertrag und allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieser Bedingung durch mündliche Vereinbarung oder konkudente 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 Dienstbarkeitsgeber\*innen erhalten auf Verlangen eine Kopie des Vertrages.

Anlage ./A: Servitutsplan

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

Pr.Zl. ....-GWS

Urkund dessen folgende Fertigungen:

Wien, am .....

Für die Stadt Wien:

Wien, am \_\_\_\_\_

---

Die Dienstbarkeitsgeber\*innen

Wien, am \_\_\_\_\_

---

Die Baurechtsnehmerin

ENTWURF

**Raum- und Funktionsprogramm  
Kindergarten mit 7 Gruppen**

<b>Basismodul</b>			
	<b>Minimum</b>	<b>Standard MA 10</b>	<b>Räume der jeweiligen Funktionsgruppe</b>
Kinder/Gruppe	20 Kinder	25 Kinder	
Gesamtkinderanzahl	140 Kinder	175 Kinder	
<b>Mietfläche/Gruppe</b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>	<b>180 m<sup>2</sup></b>	
Mietfläche/Kind	7,5 m <sup>2</sup>	7,2 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1050 m<sup>2</sup></b>	<b>1260 m<sup>2</sup></b>	
diese setzt sich zusammen aus			
Gruppenräume und Nebenflächen	700 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	Gruppenraum, Garderoberaum, Sanitärraum, Abstellraum
Büro- und Personalräume	55 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	Büro Leitung, Besprechungsraum, Sozialraum, Personalgarderobe, Personalwaschraum mit WC, Personal-WC
Essen, Bewegung, multifunktionale Flächen	130 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	Bewegungsraum, multifunktionale Fläche/Marktplatz u.dgl. mit oder ohne Bistro/Speisebereich, Küche, Speis, Raum für Kühlgeräte
Sonstige Flächen	60 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	Behinderten-WC, Putzmittelraum, allgemeiner Abstellraum, Kinderwagenabstellraum, Raum für Gartenspielgeräte, Garten-WC
Verkehrsflächen	105 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	Der Verkehrsflächenanteil im Basismodul beträgt ca. 15 % der Summe der Nutzflächen und Sanitärfächern

<b>Zusatzmodule</b>		
Nebenräume Bewegungsraum	10 - 30 m <sup>2</sup>	Garderoberaum, Sanitärraum, Abstellraum
Therapieraum	12 - 20 m <sup>2</sup>	betreiberspezifische Therapieräumlichkeiten

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

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

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

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

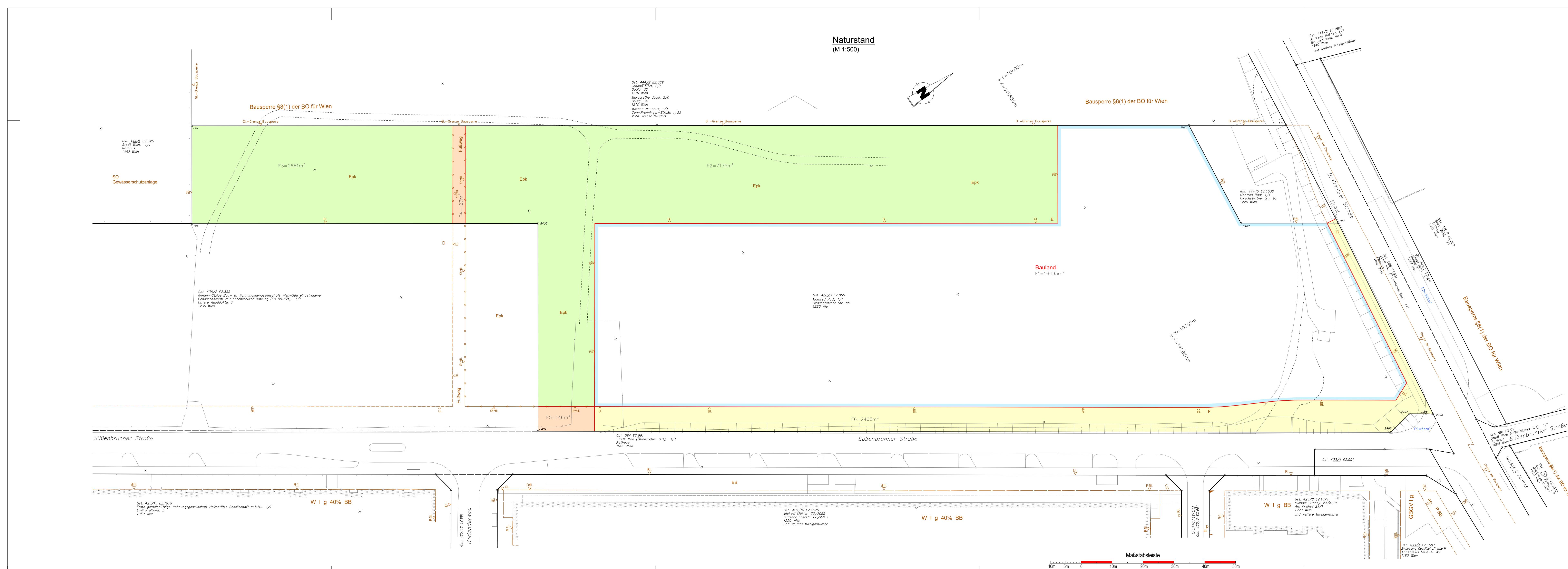
**Pkw-Stellplätze:** lt. Wiener Garagengesetz; keine Anmietverpflichtung

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

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

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

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



Alle Flächen wurden grafisch ermittelt.  
Naturstand v. Juli 2017  
Die Eigentümer und Adressen wurden lt. Datenbank eingetragen.  
Die Grundstücksgrenzen wurden sinngemäß nach der amtlichen Katastralmappe und den vorhandenen Teilungsplänen eingetragen, sie wurden durch eine Grenzverhandlung festgelegt.  
— — — — = rechtlich nicht gesicherte Grundgrenze  
\_\_\_\_\_ = rechtlich gesicherte Grundgrenze  
Die Eintragung der Bau- und sonstigen Widmungslinien erfolgte lt. Plandokument 8238 Entwurf 2  
05.04.2020 (KfV - KfV-Ausgabe)

Die Eintragung der Bau- und sonstigen Widmungslinien erfolgte lt. Plandokument 8238 Entwurf 2  
25.05.2020 (Widmungslinien-Arbeitspapier).

Flächenausweis	
Bauland	F1
Epk	F2, F3
reservierter Straßengrund	F4, F5
unentgeltliche Abtretung aus Eigengrund	F6, F7
Ersatzleistung u. Kostenersatz zu zahlen	F8, F9

Alle Flächen wurden grafisch ermittelt.

Naturstand v. Juli 2017  
Die Eigentümer und Adressen wurden lt. Datenbank eingetragen.

Die Grundstücksgrenzen wurden sinngemäß nach der amtlichen Katastralmappe und den vorhandenen Teilungsplänen eingetragen, sie wurden durch eine Grenzverhandlung festgelegt.

— — — — = rechtlich nicht gesicherte Grundgrenze

\_\_\_\_\_ = rechtlich gesicherte Grundgrenze

Die Eintragung der Bau- und sonstigen Widmungslinien erfolgte lt. Plandokument 8238 Entwurf 2

vom 05.04.2022 (öffentliche Auflage).

Verf. 00.04.2022 (Mention des Auteurs).

LB 4 Bearbeiten

GZ 14284 C LP 4 Bearbeiter : 

G2 14284 C TÜV NORD Maßstab Aufnahme LÖSM

Wien, am 01.12.2022

Wien, am 01.12.2022

Qualitätsgesellschaft DIN EN ISO 9001  
Gesellschaft für Qualität e. V. 07.04.2022 1.500 Prüfung KRED

Grundbuchstand v. 27.04.2022

For more information, contact the Office of the Vice President for Research and Economic Development at 319-273-2500 or [research@uiowa.edu](mailto:research@uiowa.edu).

ANGST GROUP Vermessung • Projektentwicklung • Architektur • Immobilienvermittlung • Hausverwaltung • Umweltberatung



## Beilage 4B

der Liegenschaft  
E.Z. 855 Gt. 43/2  
Kf. Gem. Hirschstetten 0 165 8  
Ger. Bez. Donaustadt

### Flächenausweis

		Geometrische Fläche m <sup>2</sup>
Bauland	F10	993
Epk	F1, F2, 7	319
reservierter Stangenrand	F1, F5	63
unregelmäßige Ablösung aus Erlangung	F4, F16	340
Ersatzstützung Kostenzulage	F1, F9, F2, F1	35

Vorausexemplar

Alle Flächen wurden maschinell ermittelt.

Naturstand v. Jl. 20.17

Die Eigentümer und Adressen wurden in Datenbank eingetragen.

Die Grundstücksgrenzen wurden in Übereinstimmung mit den am Katastralplan angegebenen vorliegenden Teilstücksgrenzen ermittelt.

Die Grundstücksgrenzen wurden in Übereinstimmung mit den am Katastralplan angegebenen vorliegenden Teilstücksgrenzen ermittelt.

Die Grundstücksgrenzen wurden in Übereinstimmung mit den am Katastralplan angegebenen vorliegenden Teilstücksgrenzen ermittelt.

Die Grundstücksgrenzen wurden in Übereinstimmung mit den am Katastralplan angegebenen vorliegenden Teilstücksgrenzen ermittelt.

Die Grundstücksgrenzen wurden in Übereinstimmung mit den am Katastralplan angegebenen vorliegenden Teilstücksgrenzen ermittelt.

Die Grundstücksgrenzen wurden in Übereinstimmung mit den am Katastralplan angegebenen vorliegenden Teilstücksgrenzen ermittelt.

Die Grundstücksgrenzen wurden in Übereinstimmung mit den am Katastralplan angegebenen vorliegenden Teilstücksgrenzen ermittelt.

Die Grundstücksgrenzen wurden in Übereinstimmung mit den am Katastralplan angegebenen vorliegenden Teilstücksgrenzen ermittelt.

Die Grundstücksgrenzen wurden in Übereinstimmung mit den am Katastralplan angegebenen vorliegenden Teilstücksgrenzen ermittelt.

Die Grundstücksgrenzen wurden in Übereinstimmung mit den am Katastralplan angegebenen vorliegenden Teilstücksgrenzen ermittelt.

Die Grundstücksgrenzen wurden in Übereinstimmung mit den am Katastralplan angegebenen vorliegenden Teilstücksgrenzen ermittelt.

Die Grundstücksgrenzen wurden in Übereinstimmung mit den am Katastralplan angegebenen vorliegenden Teilstücksgrenzen ermittelt.

Die Grundstücksgrenzen wurden in Übereinstimmung mit den am Katastralplan angegebenen vorliegenden Teilstücksgrenzen ermittelt.

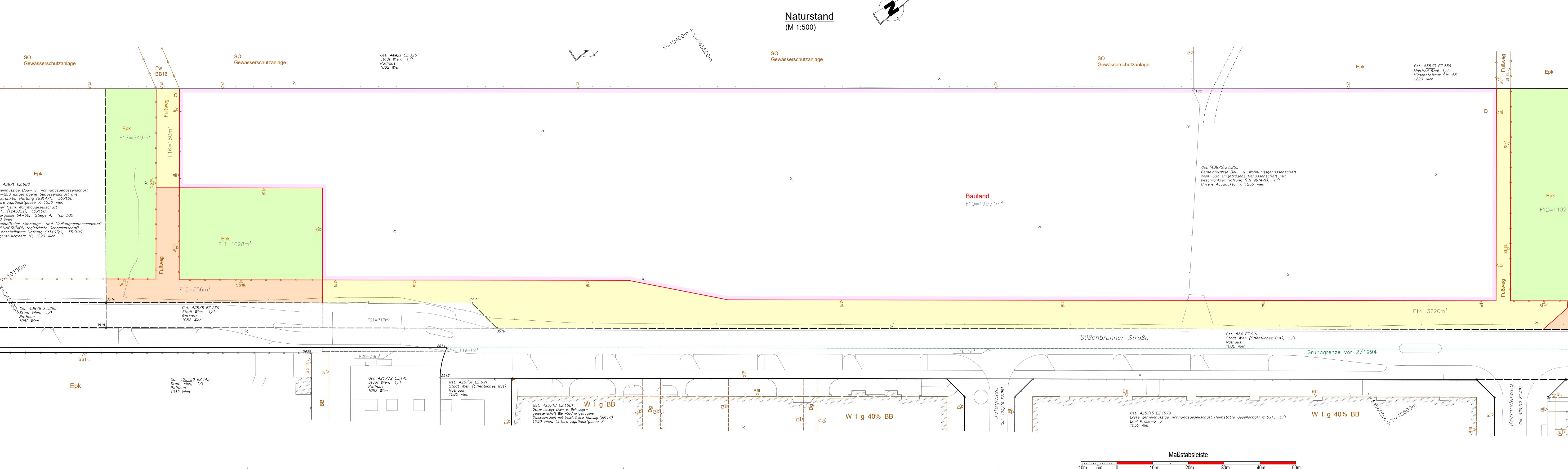
Die Grundstücksgrenzen wurden in Übereinstimmung mit den am Katastralplan angegebenen vorliegenden Teilstücksgrenzen ermittelt.

Die Grundstücksgrenzen wurden in Übereinstimmung mit den am Katastralplan angegebenen vorliegenden Teilstücksgrenzen ermittelt.

Die Grundstücksgrenzen wurden in Übereinstimmung mit den am Katastralplan angegebenen vorliegenden Teilstücksgrenzen ermittelt.

Die Grundstücksgrenzen wurden in Übereinstimmung mit den am Katastralplan angegebenen vorliegenden Teilstücksgrenzen ermittelt.

Die Grundstücksgrenzen wurden in Übereinstimmung mit den am Katastralplan angegebenen vorliegenden Teilstücksgrenzen ermittelt.





## Beilage 4C

der Liegenschaft  
EZ 366 Gs. 43/143/8/6

Kart. Gm. Hirschstett 01/168  
Gm. Bez. Donaustadt

### Flächenausweis

		Gesamtfläche m <sup>2</sup>
Bauland	F22	20739
Epk	F23	291
besiedelter Straßengrund	F24	30
unentgeltliche Abtretung aus Eigentum	F25	306
Ersatzleistung, Kostenersatz zu zahlen	F26, F27, F28, F29, F30, F32	60
zurwerben und abzutreten oder abtrennen	F30, F31	15

Alle Flächen wurden gräfisch gemessen.

Naturstand v. J. 2001

Die Eigentümer und Besitzer wurden mit Datenkennungen eingetragen.

Die Grundstücksgrenzen wurden sorgfältig nach der aktuellen Katastralkarte und den vorhandenen Teileigentumsplänen eingetragen, sie wurden durch eine Grenzverhandlung festgelegt.

— = echlich gesetzliche Grundgrenze;

— = echlich gesicherte Grundgrenze;

Die Eintragung der Baugruben sowie Wiederaufbauten erfolgte im Plandokument 8/88 bzw. von 05.04.2012 (öffentliche Auflage).

**GZ 14284C**

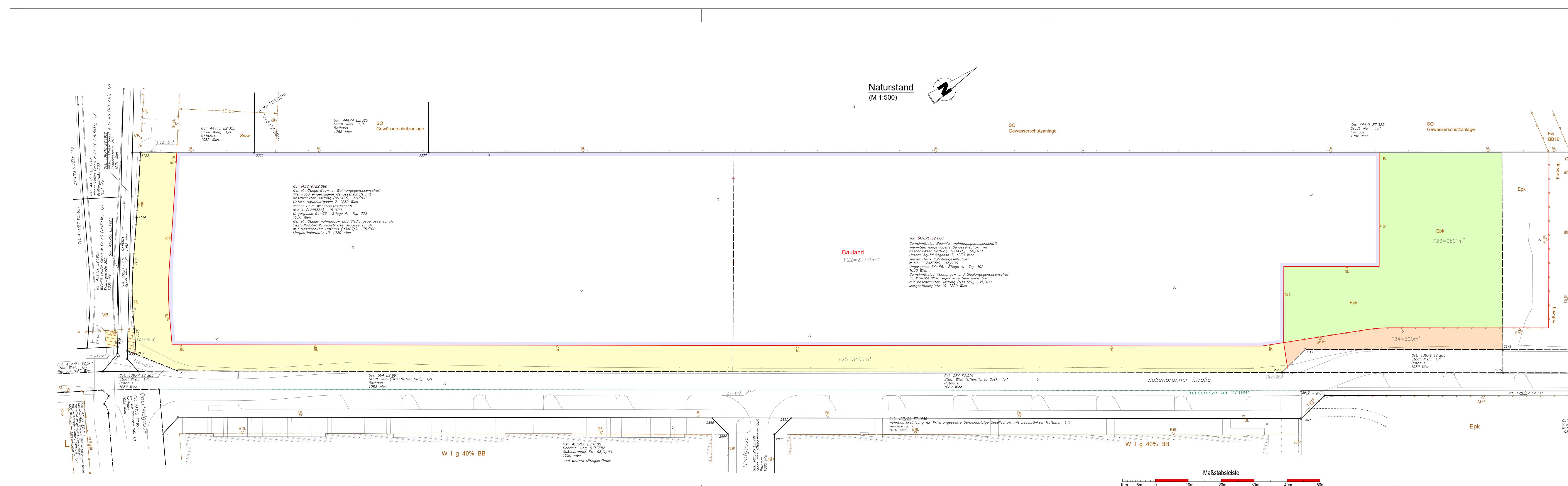
**Maßstab**

**1:50**

LP 4  
Aufnahme: LÖSM  
Bearbeitung: KRES  
Prüfung: KRED 64

MEMBER OF  
ANGST GROUP

vermessung + Projektierung + Architektur + Immobilienmittlung + Bauverwaltung + Umwelttechnik



MA 69 – 1620332 – 2022

## **Vertrag über eine unentgeltliche Übereignung**

welcher zwischen den Projektwerbern<sup>1</sup>, im Folgenden kurz „Übereignerinnen“ genannt, einerseits und der Stadt Wien, Rathaus, 1082 Wien, andererseits abgeschlossen wird wie folgt:

1. Die Übereignerinnen sind Eigentümerinnen der Liegenschaft EZ [...] des Grundbuchs der Katastralgemeinde Hirschstetten, bestehend aus den Grundstücken Nr. [...] (im Folgenden als „Vertragsgegenstand“ bezeichnet). / *Die Übereignerinnen sind Eigentümerinnen der Grundstücke Nr. [...] inneliegend in der EZ [...] des Grundbuchs der Katastralgemeinde Hirschstetten (im Folgenden als „Vertragsgegenstand“ bezeichnet).*
2. Die Übereignerinnen übertragen den Vertragsgegenstand unentgeltlich in das Eigentum der Stadt Wien und diese übernimmt den Vertragsgegenstand unentgeltlich in ihr Eigentum.
3. Der Vertragsgegenstand wird an einem noch einvernehmlich festzusetzenden Stichtag von den Übereignerinnen an die Stadt Wien übergeben und von der Stadt Wien übernommen. / *Der Vertragsgegenstand wurde bereits am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ von den Übereignerinnen an die Stadt Wien mittels Übergabeprotokolls übergeben und von der Stadt Wien übernommen.*

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

Einvernehmlich wird festgehalten, dass die unentgeltliche Übertragung des Vertragsgegenstandes an die Stadt Wien in Erfüllung von städtebaulichen Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien zur Umsetzung von städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt und somit keine Schenkungsabsicht gegeben ist.

4. Ob der Liegenschaft EZ [...] des Grundbuchs der Katastralgemeinde Hirschstetten im Lastenblatt zur TZ [...] die Dienstbarkeit [...] zu Gunsten der Stadt

---

<sup>1</sup> ISd Vertrages sind einerseits ein einzelner Projektwerber oder mehrere Projektwerber sowie deren Rechtsnachfolger im Eigentum an den vertragsgegenständlichen Grundstücken gemeint.

Wien grundbürgerlich eingetragen. Der Vertragsgegenstand wird mitsamt dieser aufrechten Last an die Stadt Wien übertragen.

5. Mit Ausnahme der in Punkt 4. dieses Vertrages angeführten Dienstbarkeiten wird der Vertragsgegenstand von den Übereignerinnen bestandrechts-, satz- und lastenfrei übergeben und von der Stadt Wien übernommen. */ Im Rahmen der Erfüllung von städtebaulichen Vereinbarungen bzw. damit in Zusammenhang stehenden behördlichen Aufträgen sind neben der in Punkt 4. genannten Belastung im Grundbuch zum Vertragsgegenstand die nachstehenden Dienstbarkeiten bzw. sonstigen Lasten eingetragen, welche von der Stadt Wien übernommen werden:*

[...]

*Im Übrigen wird der Vertragsgegenstand mit Ausnahme der in diesem und in Punkt 4. dieses Vertrages angeführten Dienstbarkeiten bzw. sonstigen Lasten von den Übereignerinnen jedoch bestandrechts-, satz- und lastenfrei an die Stadt Wien übergeben und von dieser übernommen.*

6. Die Übereignerinnen leisten keine Gewähr für einen besonderen im Vertrag nicht bedungenen Zustand. Insbesondere leisten die Übereignerinnen keine Gewähr für die Freiheit von Kontaminationen und Altlasten, sofern diese nicht wissentlich von ihnen verursacht wurden. Weiters leisten sie keine Gewähr dafür, dass der angestrebten Bebauung und Verwendung durch die Stadt Wien sonstige verwaltungsbehördliche Hindernisse nicht entgegenstehen. Festgehalten wird, dass die Stadt Wien in Kenntnis der gesicherten ALTLAST W6 Mobil, ausgewiesen in Anhang 9 zur Altlastenatlas-VO, auf der Liegenschaft EZ 172 mit dem Grundstück Nr. 599/1, auf der Liegenschaft EZ 4068 mit dem Grundstück Nr. 593/3 sowie auf der Liegenschaft EZ 1584 mit dem Grundstück 595/1, jeweils des Grundbuchs KG 01660 Kagran, ist. Sollten im Zuge der seitens der Übereignerinnen herzustellenden Höhenlage Kontaminationen vorgefunden werden, so sind die Übereignerinnen vor Übergabe des Vertragsgegenstandes dazu verpflichtet, diese auf ihre Kosten fach- und sachgerecht zu entsorgen.

7. Die Übereignerinnen erklären ausdrücklich, dass der Teilungsplan [...] bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages grundbürgerlich durchgeführt wurde.

8. Die grundbürgerliche Durchführung dieses Vertrages erfolgt durch die Stadt Wien.

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

10. Die Vertragsurkunde wird von der Stadt Wien errichtet, wobei hievon eine Urschrift ausgefertigt und im Archiv der Stadt Wien verwahrt wird. Die Übereignerinnen erhalten auf Verlangen eine Kopie des Vertrages.

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

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

13. Die Übereignerinnen erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres ob der Liegenschaft EZ [...] des Grundbuchs der Katastralgemeinde Hirschstetten, bestehend aus den Grundstücken Nr. [...], das Eigentumsrecht für die Stadt Wien zur Gänze grundbücherlich einverleibt werde. / *Die Übereignerinnen erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres die Grundstücke Nr. [...] vom Gutsbestand der den Übereignerinnen gehörenden Liegenschaft EZ [...] des Grundbuchs der Katastralgemeinde Hirschstetten abgeschrieben und einer, bereits zur Gänze im Eigentum der Stadt Wien stehenden Liegenschaft zugeschrieben werden oder aber für diese Grundstücke im selben Grundbuch eine neue Einlage eröffnet und ob dieser das Eigentumsrecht für die Stadt Wien zur Gänze einverleibt werde.*

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

Urkund dessen folgende Fertigungen:  
Wien, am .....  
Für die Stadt Wien:

## **Qualitätenkatalog | Entwicklungsgebiet Süßenbrunner West**

Stand 06.06.2023

Das Ziel dieses Verfahrens ist die Errichtung eines hochwertigen, klimaresilienten Stadtquartiers, mit einem ausgewogenen Angebot an Wohnnutzungen, Handel und Dienstleistungen, sowie begrünten Freiräumen für Freizeit und Erholung. Mit der Anordnung und Höhenstaffelung der einzelnen Bauwerke wird ein städtisches Ensemble angestrebt, das adäquat auf die kleinmaßstäbliche Bebauung im Osten reagiert, eine lebendige Stadtsilhouette im Westen schafft und eine durchlässige Verbindung zum weitläufigen Grünraum zwischen neuer Bebauung und S2 erlaubt. Zudem soll im Zusammenspiel von Objekt- und Freiraumplanung ein klimafittes Viertel entstehen, bei dem großzügige Begrünung und systematisch durchdachte Durchlüftung der Anlage sommerliche Überhitzung minimieren.

Das Planungsgebiet wurde in fünf Bebauungsfelder im Umfang zwischen 154 WE und 322 WE aufgeteilt. Als öffentliche Freiflächen wurden zwei Epk-Flächen projektiert, die südliche mit rund 4.700 m<sup>2</sup>, die nördliche mit rund 11.650 m<sup>2</sup>. Ein zweistufiger Architektur- und Freiraumwettbewerb wurde für vier Bearbeitungsfelder und die zwei Epk-Flächen abgehalten. Die aus diesem Verfahren hervorgegangenen Siegerprojekte sowie das Fixstarterprojekt auf Bearbeitungsfeld 0 sind Gegenstand des weiterführenden, qualitätssichernden Prozesses, in dem die architektonische Gestaltung, die Freiraumplanung, die Erdgeschossprogrammierung und die Organisation der Tiefgaragen des gesamten Entwicklungsgebiets koordiniert werden.

Dieser Katalog fasst die wesentlichen Qualitätsziele des Masterplans zusammen; im Rahmen der Vorprüfung werden die Projekte auf deren Erfüllung geprüft.

## **Gestaltungsleitlinien für Städtebau, Freiraum und Bauten**

### **Präambel / Struktur und Intention des Leitbilds**

Das Projektareal liegt im 22. Wiener Gemeindebezirk und umfasst insgesamt 8,44 Hektar. Es ist ein langgestrecktes Areal entlang der westlichen Seite der Süßenbrunner Straße und erstreckt sich zwischen der Oberfeldgasse im Süden und der Breitenleerstraße im Norden.

Im Westen ist das Areal durch ein eingezäuntes Gewässerschutzgebiet begrenzt, westlich des Gewässerschutzgebiets befindet sich ein weitläufiger, landwirtschaftlich genutzter Grünstreifen, sowie ein Waldstreifen entlang der S2.

Die Bauten östlich der Süßenbrunner Straße wurden ab 1993 - auf Basis eines städtebaulichen Masterplans von Otto Häuselmayer - errichtet. Diese Bebauung besteht aus einer engmaschigen Struktur überwiegend dreigeschoßiger Wohnbauten, die sich zur Süßenbrunner Straße hin als eine weitgehend geschlossene Straßenfront zeigt, die zum Teil durch Passagen mit Fußwegeverbindungen unterbrochen ist.

Die Bebauungs- und Freiraumstruktur des neuen Planungsgebiets ist einerseits als Antwort auf den Kontext seiner Stadtlage und Nachbarschaft zu sehen. Die Höhenstaffelung des Ensembles von

Ost nach West beabsichtigt eine ortsgerechte Überleitung von der kleinmaßstäblichen Bebauung im Osten zum „Grünen Band“ im Westen. Die Gebäudehöhe der Ostzeile formuliert im Zusammenspiel mit dem gegenüberliegenden Bestand einen harmonischen Straßenraum. Die Bauten in der Westzeile sind höher angelegt und die Höhenstaffelung dieser Bauten ist kraftvoll artikuliert, damit eine lebendige Stadtsilhouette in Richtung Grünraum entsteht. Die Ostzeile wird an bestimmten, jeweils an den Straßen und Passagen des gegenüberliegenden Bestands angepassten Stellen unterbrochen, um das neue Areal mit dem bestehenden Wegenetz zu verknüpfen. An zwei strategisch gewählten Standorten im Areal sind öffentliche Parkflächen positioniert, um begrünte Verbindungen zwischen Bestand und dem grünen Band herzustellen.

Zudem schafft der Masterplan eine eigene, in sich kohärente Raumstruktur. Die Unterbrechungen der Ost- und der Westzeilen sind versetzt zueinander angeordnet, um eine lebendig rhythmisierte Raumstruktur entlang des mittigen Freiraums des Areals („Der Zentralsteifen“) zu erzeugen. Diese Freiraumsystematik verleiht der Anlage eine klare Orientierung, vernetzt sie mit dem öffentlichen Gut und sichert eine prägnante Adressbildung für die jeweiligen Hauseingänge. Die versetzte Freiraumstruktur dient auch dazu die Luftzirkulation unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtungen innerhalb der Bebauungsinseln aufrechtzuerhalten, um die Bildung von Hitzeinseln zu vermeiden. Bei den Parkflächen und an den zwei Endparzellen sind bauliche Hochpunkte angeordnet, die dem Areal signifikante städtebauliche Akzente verleihen.

## **Qualitäten in Städtebau, Architektur, Freiraum und Mobilität**

### **1. städtebauliche und stadtplanerische Grundsätze**

- a. Die Bebauung und Freiraumgestaltung wird möglichst entsprechend dem Wettbewerbsergebnis unter Berücksichtigung der Juryempfehlung umgesetzt.
- b. Zwei Mobilitätsstationen werden gemäß Beilage Mobilitätskonzept öffentlich zugänglich umgesetzt und deren betriebliche Finanzierung über 4 Jahre sichergestellt. Nach Möglichkeit sollen alle Haushalte als Anreiz zur Nutzung bei Erstbezug Gutscheine zum Ausprobieren der Sharing-Angebote erhalten.
- c. Auf allen Bauplätzen und im öffentlichen Raum sind ausreichend Radabstellplätze sowohl im Freien als auch in überdachten Bereichen herzustellen.
- d. Es sind mindestens 10 allgemein zugängliche Radabstellplätze im Nahbereich jedes Hauseingangs herzustellen.
- e. Möglichst viele der gesetzlich vorgeschriebenen Fahrradabstellplätze sind möglichst ebenerdig anzurichten und sollen jedenfalls im Gebäude auf kurzem Weg erreichbar sein.
- f. Die restlichen Fahrradabstellplätze sind über ausreichend große Aufzüge bzw. Rampen mit nicht mehr als 10% Neigung zu erschließen. Weiters zu beachten: Direkte Wege, gute Beleuchtung, Vermeidung von Angsträumen, Berücksichtigung von Radabstellplätzen für Beschäftigte wo gegeben.

- g. Pro Fahrradraum wird eine Radservicestation (Stele oder Wandschrank mit Luftpumpe und Werkzeug) errichtet. In den Fahrradräumen sind E-Lademöglichkeiten für Elektro-Fahrräder vorzusehen.
- h. Vorrangig werden für Fahrräder Anlehnbügel oder Doppelstockparker errichtet; das erhabene Wohnniveau im Erdgeschoss begünstigt den Einsatz von Doppelstockparkern. Hängevorrichtungen oder Radständer, in denen lediglich das Vorderrad eingeklemmt wird, gewährleisten kein qualitätsvolles Abstellen, und werden nicht errichtet.
- i. In den Fahrradräumen ist auf Möglichkeiten für das Abstellen von größeren Fahrrädern / Lastenrädern und Anhängern zu achten (5% der Stellplätze).
- j. Mindestens 5 % der Pflichtstellplätze für Pkw sind mit E-Lademöglichkeiten auszustatten. Neben der herzustellenden Leerverrohrung für alle Pkw-Pflichtstellplätze ist die ausreichende Anschlussleistung bzw. Platz für ein unter Umständen benötigtes Lastmanagementsystem mit zu berücksichtigen, sofern sich der Bedarf an Ladestationen erhöht.

## 2. ökologische und soziale Grundsätze

- a. Im Sinne des Animal-Aided-Designs werden geschützte, aber auch andere Tierarten erhalten und durch artgerechte Habitatsausbildungen gezielt gefördert. Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche, deren Pflanzen und Tierbestand während der Bauzeit geschützt und erhalten werden sollen (z.B. im Randbereich zum Gewässerschutzgebiet) werden voraussichtlich im naturschutzrechtlichen Verfahren definiert und müssen in die Freiraumplanung integriert werden.
- b. Zur Reduktion sommerlicher Sonneneinstrahlung auf Fassaden und in den Freiräumen ist eine möglichst hohe Zahl an großkronigen, schattenspendenden Bäumen einzuplanen. Für großformatige Bäume mindestens Hochstamm Stammumfang 25/ 30 cm, bzw. Mehrstamm 500-550 cm. Mindeststammumfang für Gehölze: Hochstämme Stammumfang 16/ 18 cm bzw. Mehrstämmige 350-400 cm.
- c. Die Begrünung möglichst vieler Flächen – auch Flachdächer und Fassaden – ist vorgesehen. Möglichst wenige Freiflächen sollen befestigt werden, möglichst viel bepflanzte Fläche ist vorzusehen.
- d. Fassadenbegrünung ist über das behördlich vorgeschriebene Ausmaß hinaus, auch abseits der Straßenfronten vorzusehen.
- e. Im Sinne der Klimawandelanpassung wird jedes Gebäude- und Freiraumprojekt durch planungsbegleitende Mikroklimaanalysen optimiert.
- f. Die Auswahl an eingesetzten Pflanzen- und Baumarten soll den künftig zu erwartenden klimatischen Entwicklungen angepasst werden.
- g. Ein Konzept für Regenwassermanagement mit natürlicher Bodenversickerung ist für jedes Bearbeitungsfeld zu erarbeiten.
- h. Die wertvolle bestehende Bodenstruktur in den zukünftigen Freiräumen ist im Zuge der gesamten Baumaßnahmen frei von Lagerflächen und Baustellenverkehr zu halten; Verdichtungen sind vor Herstellung der Grün- und Freiräume tiefgründig zu lockern.

### 3. Architektur

- a. Adressenbildung: Hauseingänge sollen von der Straße oder dem nächstgelegenen Vorhof klar ablesbar sein.
- b. Hauszugänge sind immer räumlich und visuell von Garagenrampen zu trennen.
- c. Garagenrampen sind baukörperintegriert zu planen.
- d. Keine fensterlosen Stirnseiten/ Feuermauern (Ausnahme: wo diese aus baurechtlichen Gründen und zum Brandschutz vorgeschrieben sind).
- e. Höchste Sorgfalt bei der Gestaltung der Fassaden vor Müllräumen, Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen (keine »toten« Fassadenteile).
- f. Es sollen Lösungsansätze für hochqualitative Sichtschutzmaßnahmen bei Balkonen und Loggien geplant werden.
- g. Die Programmierung von Nicht-Wohnnutzungen ist zwischen den unterschiedlichen Bearbeitungsfeldern zu koordinieren. Ein über das gesamte Entwicklungsgebiet abgestimmtes Angebot an Gemeinschaftsfunktionen bzw. -räumen wird angestrebt.
- h. Mindestens eine anbieterneutrale Paketstation ist vorzusehen. Diese ist/ sind nach Möglichkeit für eine bauplatzübergreifende Nutzung herzustellen.

### 4. Freiraum / öffentlicher Raum

- a. Je Bearbeitungsfeld bzw. Park wird die Freiraumplanung durch das jeweils prämierte Landschaftsarchitekturbüro durchgeführt.
- b. Die Errichtung des Park Nord erfolgt auf Basis des Wettbewerbsergebnisses und unter Berücksichtigung der Vorgaben des Wiener Parkleitbilds (in der letztgültigen Fassung). Die Fachmeinungen der zuständigen Dienststellen der Stadt Wien, insbesondere bezüglich der Parkausgestaltung, sowie Umwelt- und Artenschutz und die aktuellen Wohnbauforschungen zu Freiraumqualitäten, insbesondere als Beitrag zum Klimaschutz, werden berücksichtigt.
- c. Keine Zäune zwischen den einzelnen Bearbeitungsfeldern bzw. Bauplätzen, Abgrenzungen nur zwischen Privatgärten und halböffentlichen bzw. öffentlichen Räumen.
- d. Sicherung des privaten Freiraums in Form eines qualitätsvollen, bauseitigen Sichtschutzes sowie einer qualitätsvollen Ausgestaltung der Niveauunterschiede gem. Leitbild Pkt. 2.4.
- e. Lüftungsbauten sollten bodeneben sein oder gut in die Gebäude oder in die Gestaltungselemente des Freiraums integriert werden; die Lage und Größe der bodenebenen Lüftungsbauten soll zwischen den Bearbeitungsfeldern abgestimmt werden.

- f. Minimierung der Unterbauung im Vorhof- und Gartenhofbereich; Ausreichende Erdkerne oder Überschüttungen zur Pflanzung der gem. §79 Abs. 7 der Wiener Bauordnung vorgeschriebenen Bäume.
- g. Ausreichende Humusschicht im Aufbau über Tiefgaragen oder Kellerräumen (Mindestens 60 cm, zwecks Sicherung eines qualitätsvollen Bewuchs). Wenn Baumpflanzungen über Unterbauungen geplant sind, muss eine Überdeckung von mindestens 150 cm netto gegeben sein.
- h. Zwischen den Bearbeitungsfeldern und den Parks sind Lage und Höhe der Weganschlüsse zu koordinieren.
- i. Für den Westweg werden für das gesamte Quartier einheitliche Vorgaben für Bodenbeläge, Ausstattung, Möblierung und Beleuchtung festgelegt, die im gesamten Quartier eingehalten werden müssen.
- j. Der „Zentralstreifen“ kann je Bearbeitungsfeld individuell gestaltet werden, jedoch ist die Materialität der Bodenbeläge zwischen den Bearbeitungsfeldern, insbesondere an den Übergängen, abzustimmen.
- k. Durchgänge werden gemäß dem Wettbewerbsprojekt umgesetzt.
- l. Ein übergeordnetes Grundkonzept für den abgestimmten Einsatz von Bepflanzungen, Stadtraummöblierungen und Farben im Freiraum wird entwickelt. Dieses strukturiert die gesamten halböffentlichen und öffentlichen Freiräume des Quartiers, und ist im gesamten Entwicklungsgebiet einzuhalten.
- m. Die Ausstattung der Spielplätze ist im Gesamtgebiet für Kleinkinderspielplätze, Kinder- und Jugendspielplätze sowie Parks abzustimmen, sodass ein differenziertes Angebot mit unterschiedlichen Spielschwerpunkten vorliegt.
- n. Die Errichtung von Kleinkinderspielplätzen ist zwischen den Bauplätzen zu koordinieren, unerwünscht sind zu viele sich ähnelnde Kleinkinderspielplätze. Diese Punkte sind zwischen den Bauträgern je nach Realteilung zu klären. Ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten sowie eine gelungene Koordination der Anordnung wird angestrebt.
- o. Um das Angebot an Wasserelementen zu optimieren, sind die eingesetzten Wasserelemente zwischen den Baufeldern und den Parks (Nebelanlagen u.dgl.) abzustimmen und zu koordinieren.
- p. Zur Vermeidung von Hitzeinseln sind Asphaltflächen auf ein Minimum zu reduzieren und stattdessen werden helle und versickerungsoffene Beläge verwendet.
- q. Allenfalls erforderliche Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sind minimiert und gestalterisch sinnvoll in die Freiraumgestaltung integriert.
- r. Auf den Epk-Flächen sind keine Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen zulässig. Diese dürfen auch nicht zulasten der Vegetation im angrenzenden Sondergebiet ausgeführt werden.

## 5. Prozesse der Beteiligung und Aktivierung

Die ‚Nachbarschaftsbildung‘ als soziales Zusammenwachsen der Hausgemeinschaft erfolgt durch ein Besiedlungsmanagement. Ein externes intermediäres Büro moderiert und unterstützt sozialorganisatorisch. Im Mittelpunkt steht dabei die partizipative ‚Aneignung‘ der Allgemeinräume im EG und auf den Etagen sowie ihre (nachhaltige) Belebung und Verwaltung. Das „Community Building“ wird als zielgruppenorientierter Begleitprozess in Phasen moderiert.

Bauplatzübergreifende Themen werden darüber hinaus im Qualitätsbeirat behandelt.

## 6. Struktur und Verankerung der Qualitätssicherung

Die Qualitätssicherung erfolgt durch das Instrument des Qualitätsbeirats. Dieser hat die Aufgabe, die Prozesse im Zuge der Entwicklung des Quartiers fachlich zu begleiten und zu beraten – vom Entwurf bis zur Umsetzung. Dies mit dem Ziel, die bestmögliche Qualität für die Entwicklung des gesamten neuen Quartiers zu erreichen. Neben den bauplatzbezogenen Qualitäten der geförderten sowie freifinanzierten Projekte stehen hierbei insbesondere die Qualitäten des Quartiers im Fokus.

Im Zuge eines dialogorientierten Prozesses mit Kolloquien und themenbezogenen Workshops werden die einzelnen Projekte im Zusammenwirken untereinander und mit den öffentlichen Räumen im Sinne eines gemeinsamen und quartiersbezogenen Qualitätsverständnisses weiterentwickelt und präzisiert.

Die Beurteilung der Qualitäten erfolgt in der Qualitätsbeiratssitzung auf Basis der gesetzten quartiersbezogenen Ziele und Qualitätsanforderungen aus dem Qualitätenkatalog. Um die Umsetzung der jurierten Qualitäten sicherzustellen sind bei Projektänderungen die adaptierten Unterlagen dem Qualitätsbeirat erneut vorzulegen und nach dessen Freigabe zu realisieren.

Vor Baubeginn ist ein Zwischenbericht einzureichen, im Zuge dessen die Umsetzung der dem Beurteilungsgremium vorgelegten Qualitäten nachzuweisen ist. Den Abschluss des Qualitätssicherungsprozesses stellt die Endbegehung nach Baufertigstellung dar.

Der Qualitätsbeirat besteht neben dem Vorsitz aus der Kerngruppe – diese umfasst Mitglieder des Grundstücksbeirates aus den Bereichen „Städtebau und Architektur“, „Freiraum/ Öffentlicher Raum“, „Klima, Energie- und Kreislaufwirtschaft“ und „Kultur und Soziales“ – sowie aus der quartiersbezogenen Erweiterung – Vertreter\*innen der Masterplaner\*innen und der Grundstückseigentümer\*innen, je einem/ einer Vertreter\*in des Bezirks, der Stadtplanung Wien, der Kammer der Ziviltechniker\*innen, Architekt\*innen und Ingenieur\*innen und der Vereinigung Österreichischer Projektentwickler\*innen.

Die Verfahren des Qualitätsbeirates werden über die Geschäftsstelle abgewickelt, die im wohnfonds\_wien eingerichtet ist. Zu ihren Aufgaben zählen die Organisation sämtlicher Verfahrensschritte, die Vorbereitung der Workshops und der Sitzungen, die Abwicklung der Einreichungen sowie der Qualitätsüberprüfungen der Bauvorhaben bis hin zur Endbegehung.

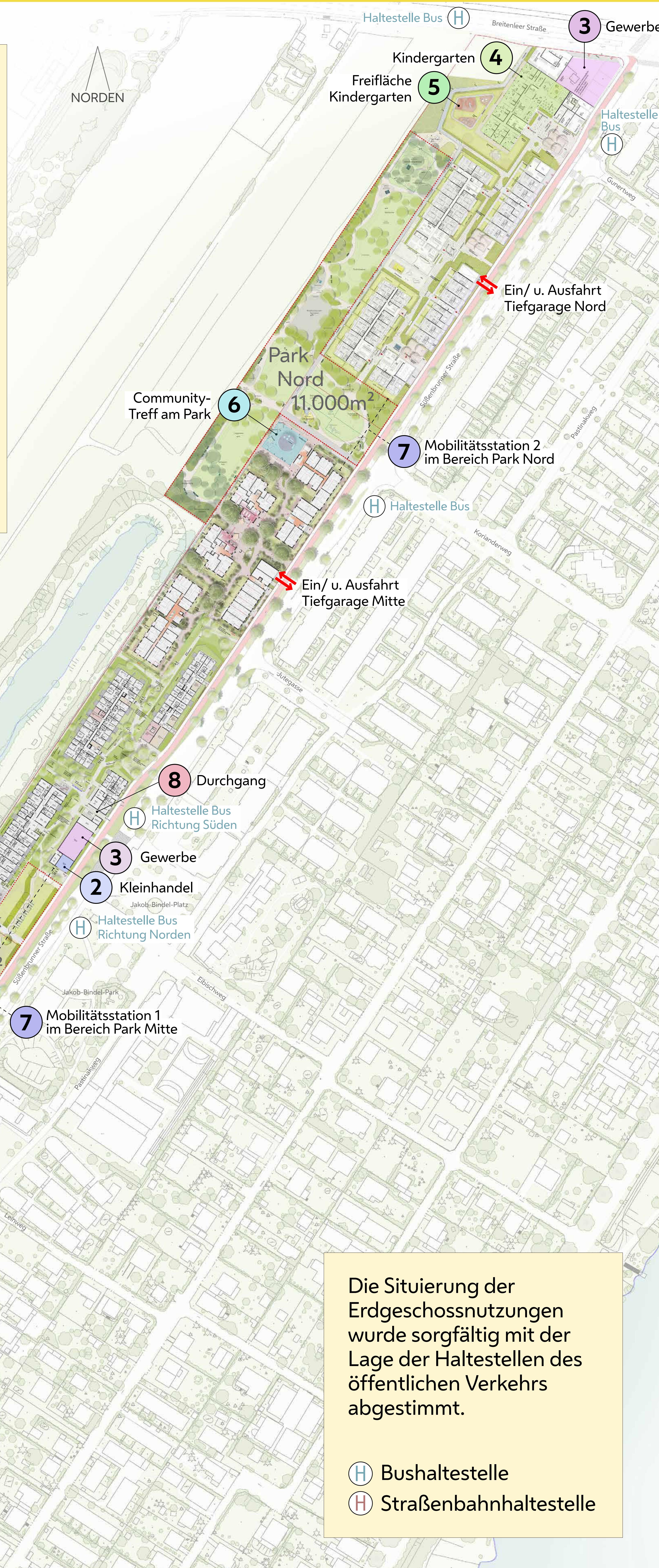
## **7. Baustellenlogistik bzw. -abwicklung**

Die einzelnen Bauphasen werden unter den Beteiligten insbesondere zur Minimierung des Baustellenverkehrs baulogistisch abgestimmt.

# Quartier Süßenbrunner West | Erdgeschossnutzungen & Parks

In den Wettbewerbs-Siegerprojekten sind in den Erdgeschoßzonen Flächen für Handel und Dienstleistungen eingeplant, die das bereits bestehende Angebot in der Umgebung ergänzen, und sowohl den bestehenden als auch den neuen Bewohner\*innen zugutekommen.

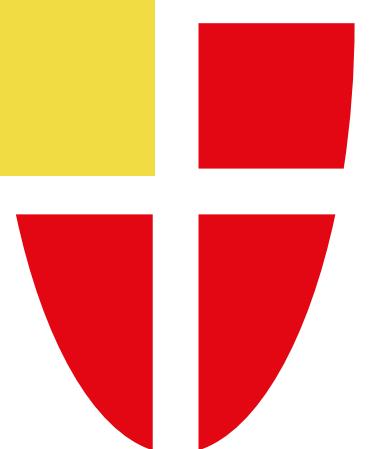
- 1 Nahversorger
- 2 Kleinhandel
- 3 Gewerbe
- 4 Kindergarten
- 5 Freibereich Kindergarten
- 6 Community-Treff am Park
- 7 Mobilitätsstation
- 8 Durchgang



Die Situierung der Erdgeschossnutzungen wurde sorgfältig mit der Lage der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs abgestimmt.

(H) Bushaltestelle

(H) Straßenbahnhaltestelle



# WienMobil Station Süssenbrunnerstraße II

## Angebote

- 2 WienMobil Autos (96 Carsharing-Monate)
- 2 WienMobil Rad Stationen (Docks & Räder, Infostele)
- 2 E-Lastenräder
- 1-2 Radservicestation(en)
- 1 Paketbox

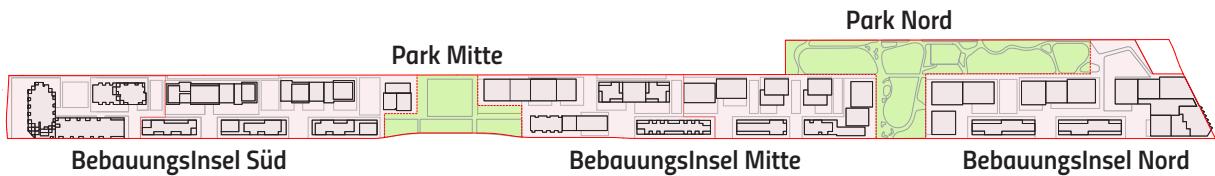


# Süßenbrunner West

städtbauliches Leitbild  
Stand 06.06.2023



# Verzeichnis der Projektbegriffe



## Raumstruktur

Das Erweiterungsgebiet wird in drei **Bebauungsinseln** aufgeteilt. Zwischen diesen Blöcken sind zwei begrünte **Parks** eingefügt.



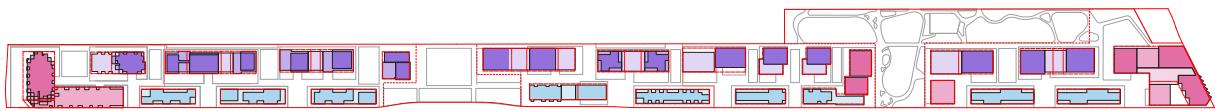
## Bearbeitungsfelder

Jedes der fünf Bearbeitungsfelder wird von einem Planungsteam bearbeitet. Sie erhalten die Bezeichnungen **BAF 0** (Fixstarter) bzw. **BAF 1 - BAF 4** (WB).



## Baufelder

Die Bearbeitungsfelder sind in 25, von Baufluchttlinien begrenzten Baufeldern unterteilt. Sie erhalten die Bezeichnungen **0\_1 bis 4\_25**



## Bebauungsweise

Die drei Stadtbausteine:

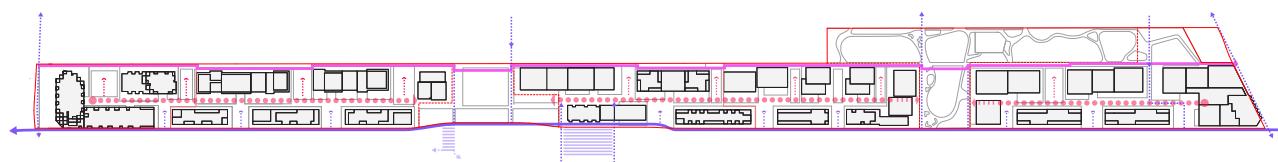
- Ostzeile █
- Westzeile █
- Kopfbauwerke █



## halböffentlicher Freiraum

Drei Typen von halböffentlichem Raum:

- Gartenhöfe █
- Zentralstreifen █
- Vorhöfe █



## fußläufiges Wegenetz

Die Elemente des Wegenetzes:

- Westweg —
- Mittelweg ...
- Gehsteig —

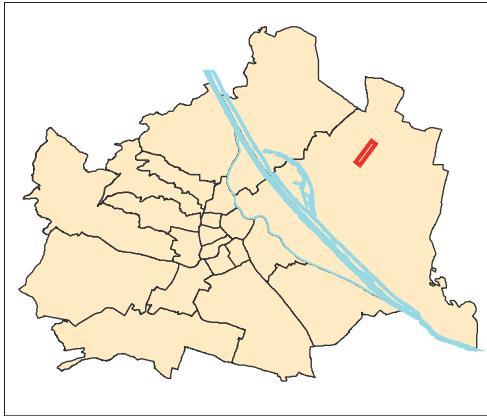
## Index

### 1 Ausgangslage

1.0 Lage in der Stadt	4
1.1 Gebiet im städtischen Umfeld	5

### 2 städtebauliches Leitbild

2.0 Grünes Band	6
2.1 Vorgabe Stadtplanung	6
2.2 Bebauungsinseln & Grünzüge	7
2.3 Halb-Öffentliche Raumstruktur	8
2.4 Höhenübergänge im Freiraum	9



## Ausgangslage 1.0

### Lage in der Stadt

Das Projektgebiet liegt im 22. Wiener Gemeindebezirk und umfasst insgesamt 8,44 Hektar. Es erstreckt sich entlang der westlichen Seite der Süßenbrunner Straße, zwischen Oberfeldgasse im Süden und Breitenleerstraße im Norden.

Im Westen wird das Areal durch ein eingezäuntes Gewässerschutzgebiet begrenzt; westlich des Gewässerschutzgebiets befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche und ein Waldstreifen.

Die Bauten östlich der Süßenbrunner Straße wurde ab 1993, auf Basis eines städtebaulichen Masterplans von Otto Häuselmayer von 1991, errichtet. Diese Bebauung besteht aus einer engmaschigen Struktur überwiegend dreigeschossiger Wohnbauten, die sich zur Süßenbrunner Straße hin als eine weitgehend geschlossene Straßenfront zeigt, die zum Teil durch Passagen mit Fußwegeverbindungen durchbrochen ist.



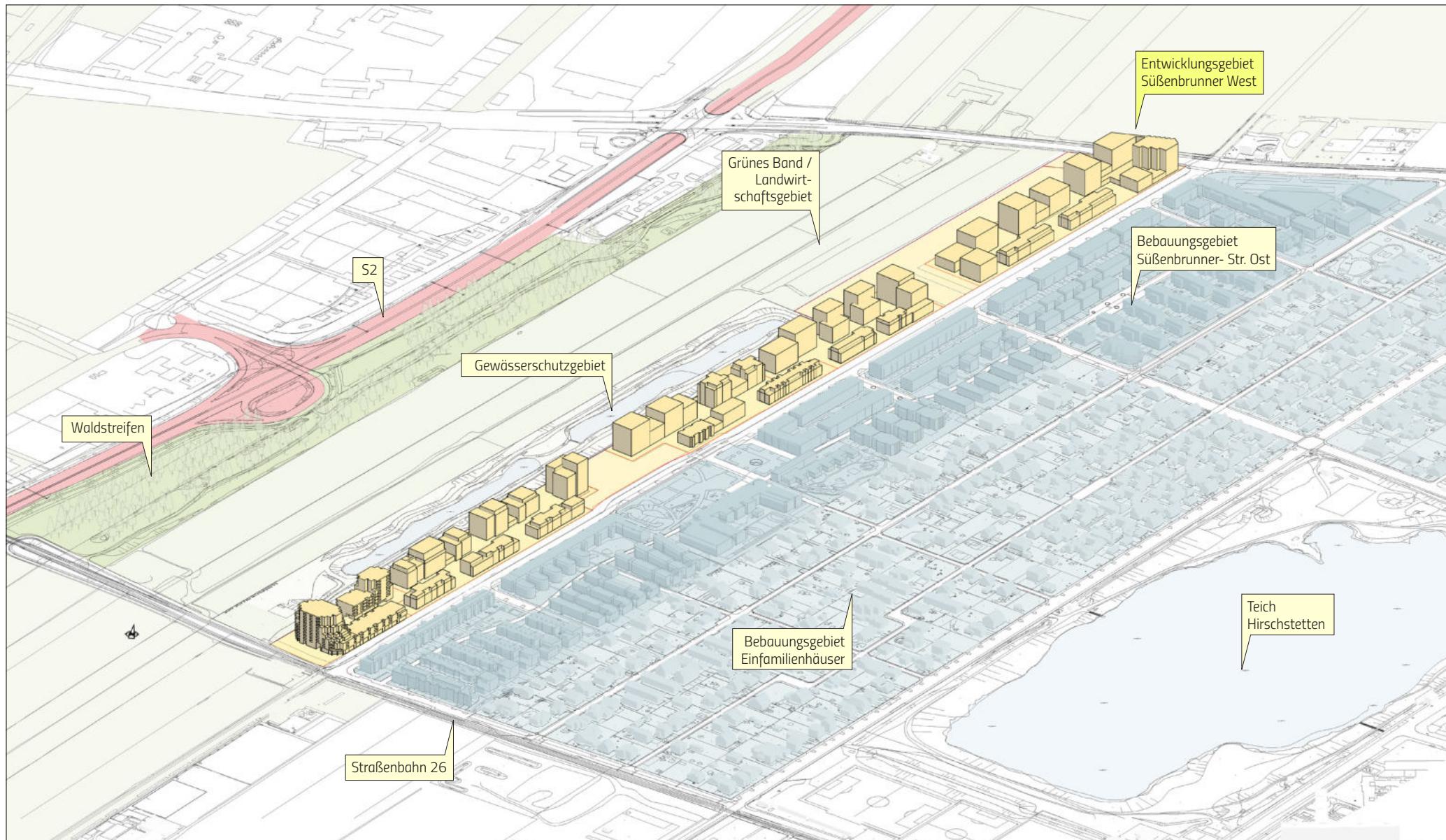
## Ausgangslage 1.1

### Entwicklungsgebiet im städtischen Umfeld

Im Westen liegt die S2 „Nordrandschnellstraße“ Diese übergeordnete Verkehrs- anbindung wird durch einen Waldstreifen, sowie landwirtschaftlich genutzte Grünflächen vom Planungsgebiet getrennt. Westlich des Areals liegt ein eingezäuntes,

mit einem Schönungsteich versehenes Gewässerschutzgebiet, das sich ab der Oberfeldgasse über etwa zwei Drittel des Projektgebiets erstreckt. Im Nordwesten werden Flächen für eine Verkaufshütte für landwirtschaftliche Produkte, in der Nähe

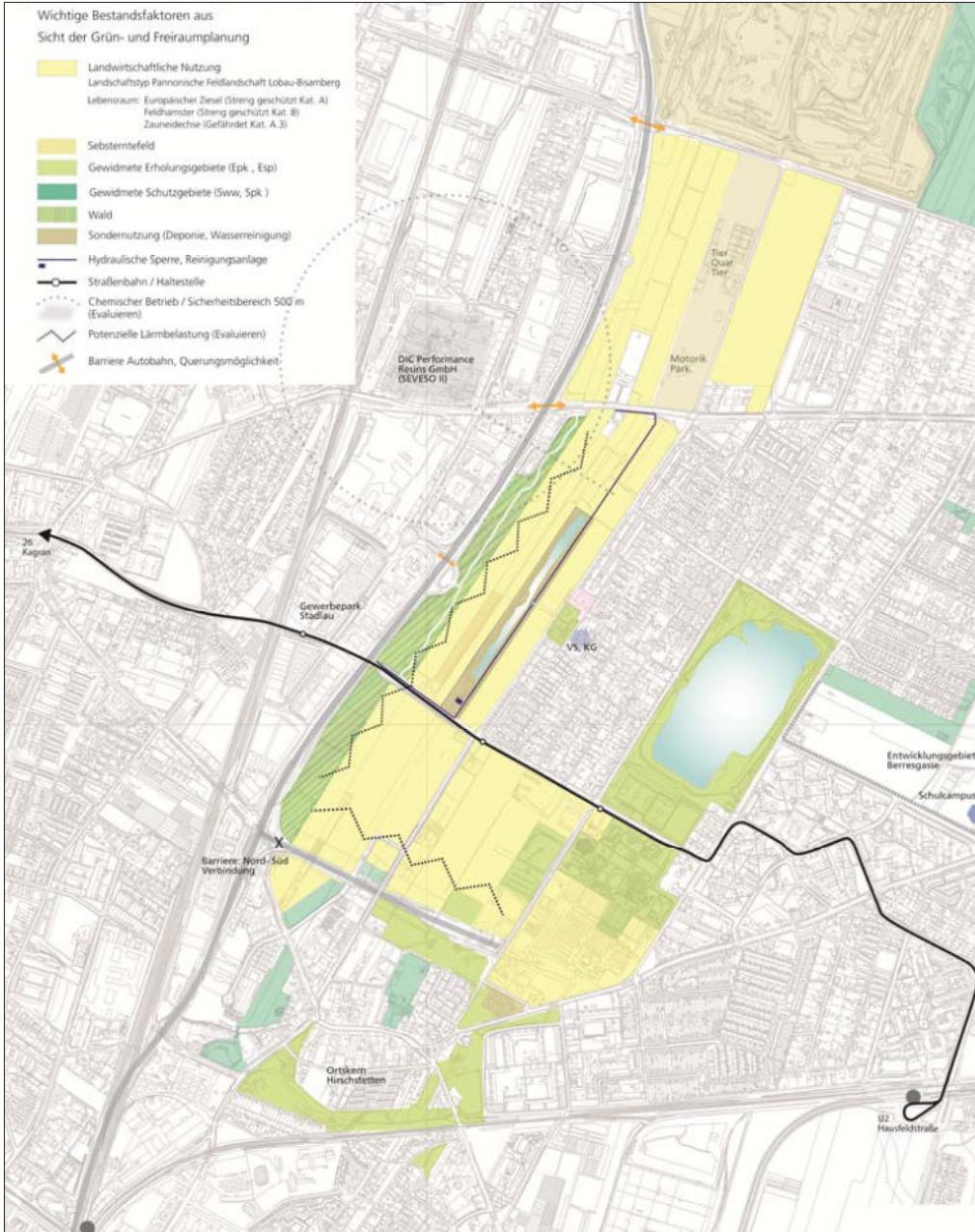
der Kreuzung Breitenleer Straße / Süßen- brunner Straße, vorbehalten. Südlich des Planungsgebiets verkehrt die Straßenbahnlinie 26, die eine hochrangige öffentliche Verkehrsverbindung nach Kagrant bzw. Hausfeldstraße darstellt.



## Leitbild 2.0

### Grünes Band

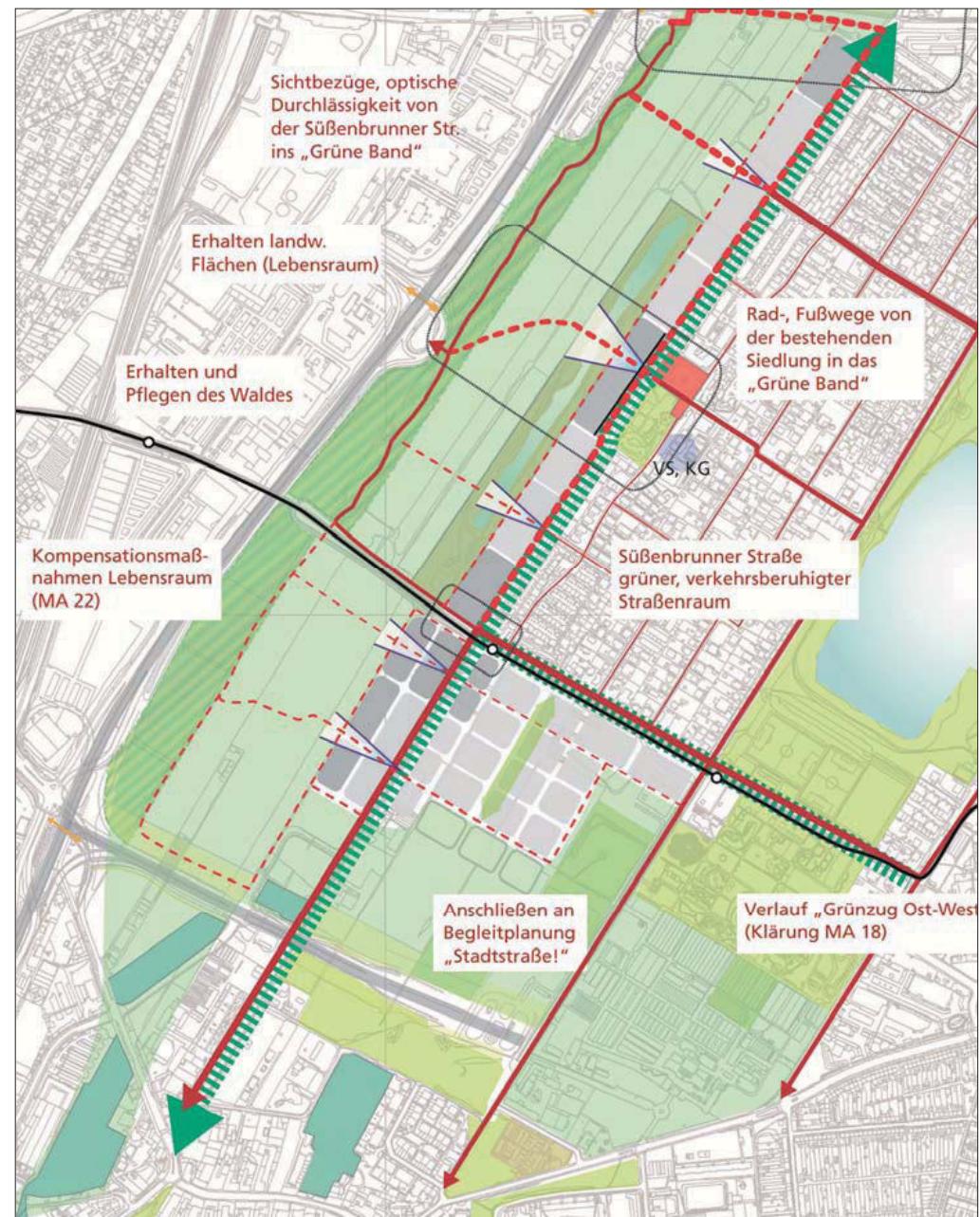
Die übergeordnete Grünraumplanung der Stadt Wien sieht ein „Grünes Band“ vor, das Hirschstetten und Süßenbrunn verbindet. Das Projektgebiet grenzt an dieses Band.

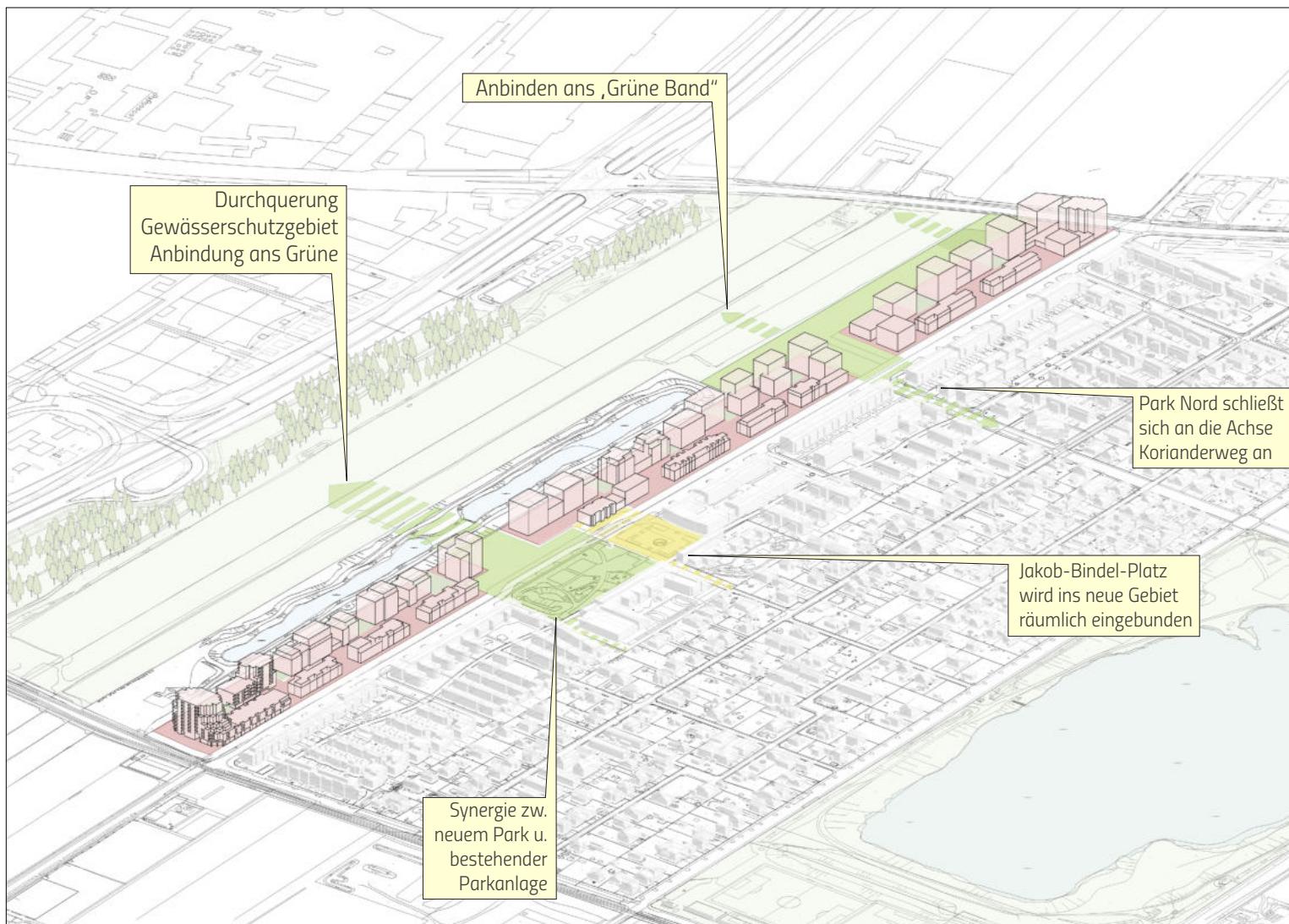
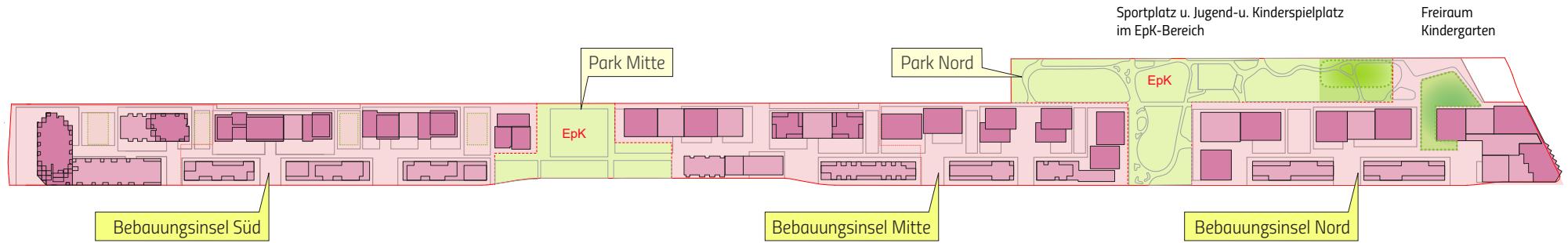


## Leitbild 2.1

### Grundlagen Stadtplanung

Die Stadtplanung sieht eine Vernetzung zwischen der neuen Bebauung und dem Bestand im Osten vor. Die Bewegungssachsen werden zum Grünraum im Westen hin fortgesetzt.





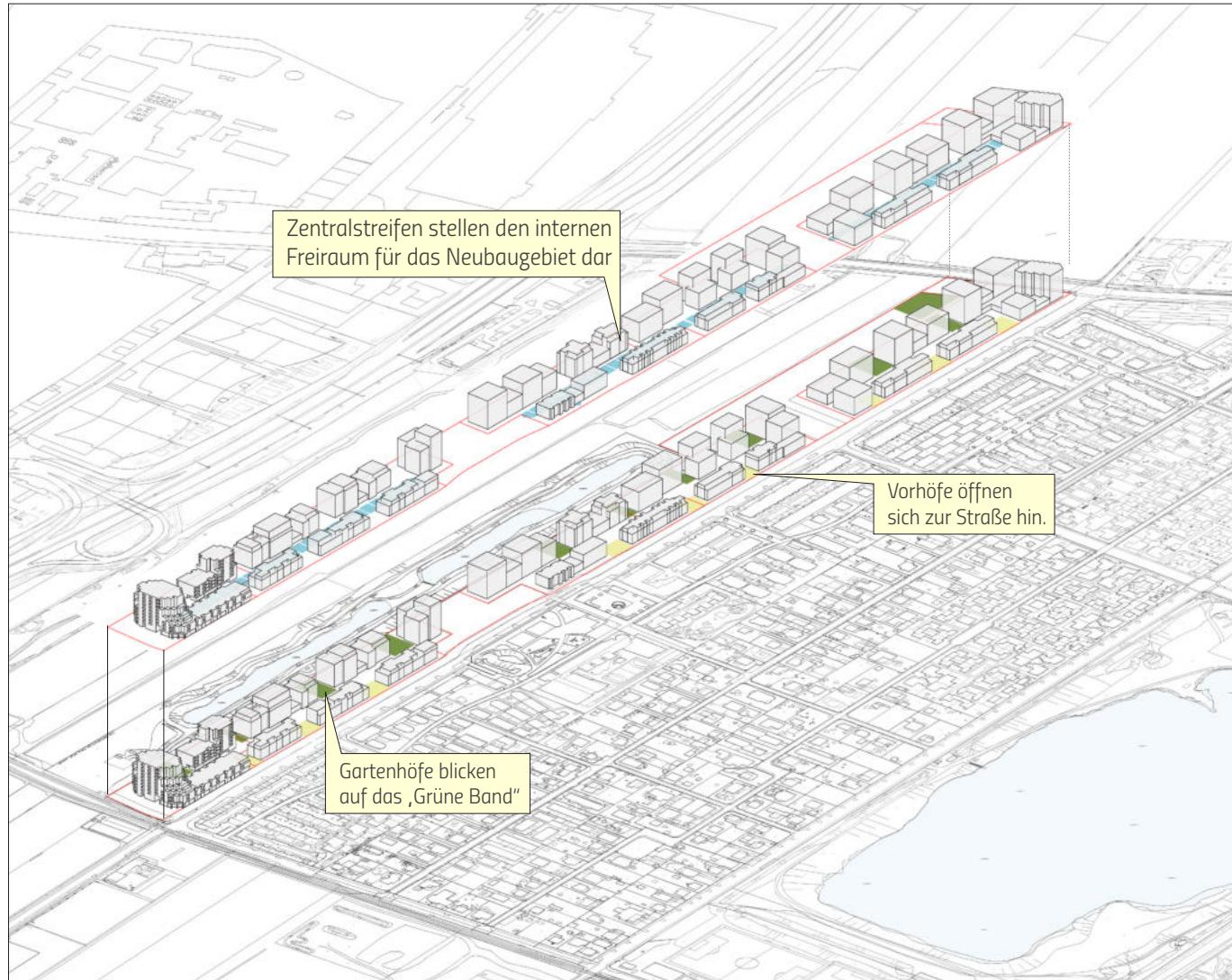
## Leitbild 2.2

### Vernetzung von Wohngebiet und Grünland BebauungsInseln & Grünzüge

Das langgestreckte Projektgebiet wird in drei etwa gleich große Blöcke geteilt. Zwischen den Blöcken sind zwei Grünzüge als Epk-Flächen eingefügt, die den städtischen Bestand östlich der Süßenbrunner Straße mit dem „grünen Band“ lt. Strategieplan Donaustadt (MA21) im Westen verbinden.

Die südliche Epk-Fläche (Park Mitte), gegenüber dem Jakob-Bindel-Platz, dient als Grün- und Erholungsfläche für das neue und das bestehende Stadtquartier, die nördliche Epk-Fläche (Park Nord) nimmt zum Teil die erforderlichen Flächen für gemeinschaftlich genutzte Kinder- und Jugendspielplätze, sowie Aktivitätsflächen für Sport und Freizeit auf.

Die Blöcke Süd und Mitte sind in je zwei Bearbeitungsfelder geteilt, die über eine gemeinsame Tiefgarage verfügen.



## Leitbild 2.3

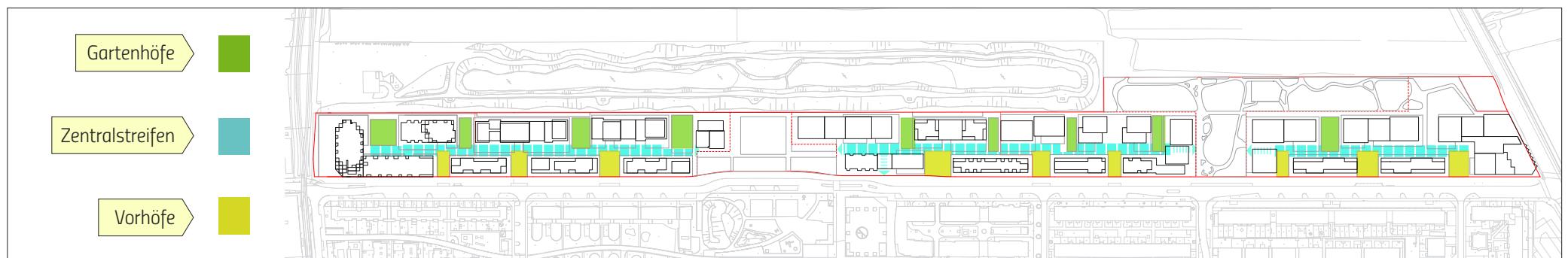
### Verknüpfung halböffentlicher Freiraum Vorhöfe, Gartenhöfe & Zentralstreifen

Eine rhythmisch strukturierte Folge von Freiräumen, verknüpft über ein zentrales Wegenetz, sichert für die Anlage hohe Wohnqualität und gute Vernetzung.

Zwischen den Bauten der Ostzeile angelegt, bilden die **Vorhöfe** Unterbrechungen in der Front der Süßenbrunner Straße. Sie verleihen somit dem Straßenraum eine aufgelockerte Raumqualität und binden den inneren Bereich der Blöcke an die Straße an.

**Gartenhöfe** sind die gartendähnlich zu gestaltenden Freiflächen, die sich zwischen den Bauten der „Westzeile“ befinden. Zu dem im Westen liegenden „Grünen Band“ hin geöffnet, können sie intensiv begrünt, bzw. mit größeren Bäumen versehen werden. Sie dienen als Aufenthalts-, Erholungs- und ggf. Spielflächen für Kleinkinder.

Die **Zentralstreifen** sind die zusammenhängenden Freiraumbereiche zwischen der „Westzeile“ und der „Ostzeile“. Sie bilden abwechslungsreiche, überwiegend begrünte Zonen im Zentrum der Bebauungsinseln und verknüpfen die Vorplätze und Gartenhöfe miteinander. Sie bieten Freiraum für Bewegung, für das Verweilen und ggf. auch für Kleinkinderspielplätze an.



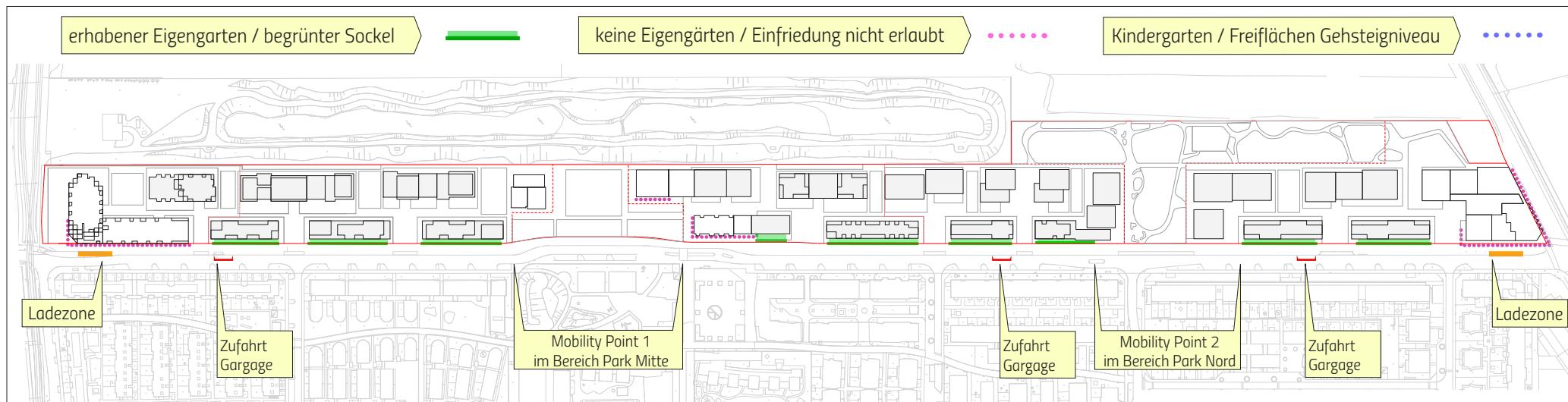
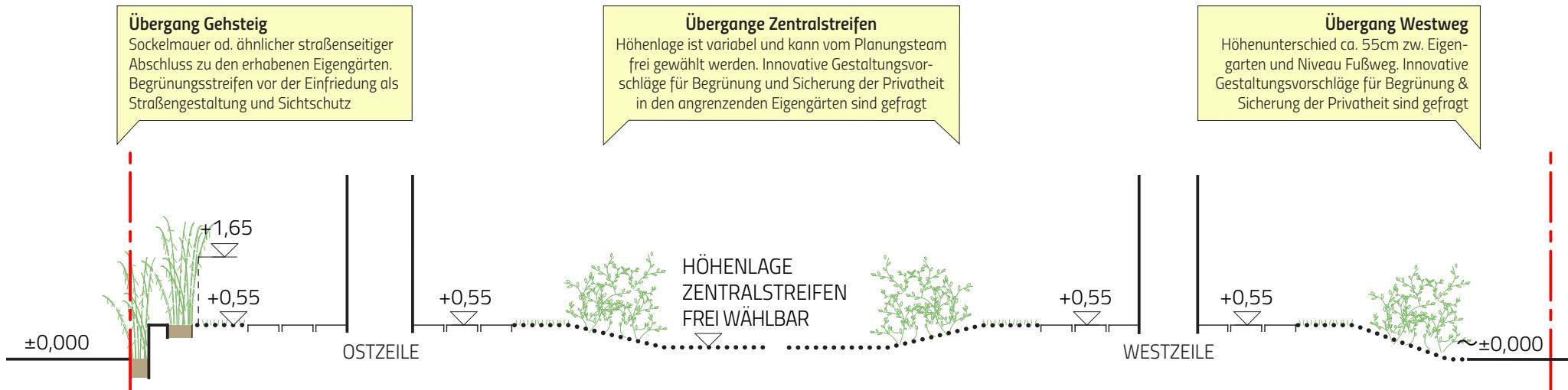
## Leitbild 2.4

### Ausgestaltung Übergänge im Freiraum Eigengärten, Wege & Straßenfronten Einfahrten, Ladezonen & Mobility Points

Eine zentrale Aufgabenstellung bei der Planung des neuen Quartiers ist die Ausgestaltung des Übergangs zwischen öffentlichem, halb-öffentlichen und privatem Raum. Für die Ostzeile, sowie die Westzeile, wird die FOK EG mit +0,55m ü. Gehsteig festgelegt; die Herangehensweise der Gestaltung jedes Eigengartens hängt jedoch von

seiner jeweiligen Lage im Areal ab. An der Süßenbrunner-Straße wird eine abgestimmte Ausgestaltung der Straßenfront angestrebt. Hier wird der Einsatz einer begrünten Stützmauer entlang des Gehsteigs begrüßt. Hauseingänge, Garageneinfahrten und GV-Zonen sind in der Planung zu berücksichtigen.

Im Zentralstreifen wird die Höhe des anschließenden Geländes nicht festgelegt, jedoch muss das Freiraumkonzept die Privatheit des Eigengartens gewährleisten. Die Höhenlage des Fußwegs West soll Bezug auf das angrenzende Gelände nehmen, die Freiraumgestaltung soll Privatheit für das EG sichern.



## Impressum

Grundeigentümer\*innen / Baurechtsnehmer\*innen

**SiedlungsUnion** Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft m.b.H.

**Wiener Heim** Wohnbaugesellschaft m.b.H.

**Wien-Süd** Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft m.b.H

**Merkur** Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft m.b.H

Vertreter\*innen der Stadt Wien

**MA 21 B** Stadtteilplanung und Flächenwidmung Nordost

**MA 18** Stadtentwicklung und Stadtplanung

**MA 42** Wiener Stadtgärten

**MA 28** Straßenverwaltung und Straßenbau

**MA 46** Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten

Städtebauliches Leitbild & Masterplan

**trans\_city TC** ZT gmbH

Verkehrsplanung

**Traffix** Verkehrsplanung GmbH

Layout & Redaktion | Leitbild & Masterplan

**trans\_city TC** ZT gmbH

06. Juni 2023