

Nachtrag zum Vertrag gemäß § 1a der Bauordnung für Wien (BO für Wien) vom 14. April 2020

abgeschlossen zwischen

LOGOS Immobilien GmbH (FN 248182z)
1030 Wien, Erdbergstraße 8 /15,
im Folgenden kurz „Projektwerberin“ genannt, und

Stadt Wien
1010 Wien, Rathaus

wie folgt:

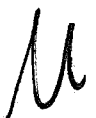
I. Präambel

Die Projektwerberin ist Eigentümerin der Liegenschaften EZ 31, bestehend aus dem Grundstück Nr. 59/1 (mit der Grundstücksadresse 14., Huttengasse 14-16), und EZ 979, bestehend aus dem Grundstück Nr. 59/2 (mit der Grundstücksadresse 14., Kendlerstraße 35-37), jeweils des Grundbuches der KG 01202 Breitensee, Bezirksgericht Fünfhaus, und beabsichtigt die Planung und Errichtung eines gemischt genutzten Bauvorhabens (urbane EG-Flächen, Ateliers bzw. Büros und Wohnungen). Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien zu GZ MA37/1201443-2020-1 vom 7.8.2023 wurde die Baubewilligung für das gegenständliche Projekt rechtskräftig erteilt.

Noch vor Erteilung der Baubewilligung hatte sich die Projektwerberin LOGOS Immobilien GmbH (FN 248182z) mit dem Vertrag gemäß §1a der Bauordnung für Wien vom 14. April 2020 (nachfolgend kurz der "Vertrag" genannt) dazu verpflichtet, die Planung und Errichtung einer Parkanlage zur öffentlichen Nutzung auf der Liegenschaft EZ 979 des Grundbuches der KG 01202 Breitensee im Ausmaß von 1.284 m², mit der Widmung Epk, zu veranlassen und die dafür erforderlichen Kosten zu tragen. Seit Unterfertigung des Vertrags ist mit Beschluss des Gemeinderates vom 26. März 2020 der neue Flächenwidmungsplan am 16. April 2020 kundgemacht worden. Dieses Flächenausmaß hat sich demnach um 8 m² verringert, sodass diese an die Stadt Wien zu übertragende Liegenschaft nunmehr ein Flächenausmaß von 1.276 m² umfasst.

Eine Teilfläche der Epk-gewidmeten Fläche (EZ 1096, Gst.Nr.458/5) im Ausmaß von 362 m² befindet sich im Eigentum der Stadt Wien. Diese soll im Zuge der Ausgestaltung der Parkanlage gestalterisch mitbetrachtet und ebenfalls ausgebaut werden. Der Ausbau erfolgt auf Kosten des 14. Bezirks und im Auftrag der Magistratsabteilung 42 – Wiener Stadtgärten (im Folgenden kurz „Wiener Stadtgärten“). Um Bauabwicklung und Errichtung der gesamten Parkanlage zu vereinfachen (Beauftragung, Bestellung, Rechnungsabwicklung), wird deshalb der Ausbau der gesamten als Epk-gewidmeten Fläche durch die Wiener Stadtgärten abgewickelt.

Weiters wurde der im Vertrag vereinbarte Kostenbeitrag betreffend die Parkanlage in Höhe von ursprünglich EUR 480.000,- inkl. USt mit einer Indexanpassung von 3 % p.a. fortgeschrieben, sodass dieser nunmehr EUR 580.000,- inkl. USt beträgt. Da seit der Unterfertigung des Vertrags bereits Zeit vergangen ist und einige Fristen aus dem Vertrag überholt bzw. von den Vertragsparteien anzupassen sind, sowie sich der Baubeginn für das oben beschriebene Bauvorhaben auf spätestens Sommer 2027



verschoben hat (geplante Fertigstellung Ende 2028), kommen die Vertragsparteien mit diesem Nachtrag zum Vertrag (nachfolgend kurz der "Nachtrag" genannt) einvernehmlich überein, die nachstehenden Bestimmungen des Vertrages vom 14. April 2020 wie folgt abzuändern bzw. zu ergänzen.:

II. Nachtrag

2. Leistungspflichten

- 2.1 Die Projektwerberin verpflichtet sich, die Planung und Errichtung einer Parkanlage zur öffentlichen Nutzung gemäß Beilage ./B des Vertrags auf der künftigen Epk-Fläche im Ausmaß von 1.276 m² zu veranlassen und die dafür erforderlichen Kosten zu tragen. Die Projektwerberin verpflichtet sich, vor Baubeginn der Parkanlage und entsprechender Aufforderung durch die Stadt Wien nach Maßgabe dieses Nachtrages die Liegenschaft EZ 979 des Grundbuches der KG 01202 Breitensee, bestehend aus dem Grundstück Nr. 59/2, in einem grundbücherlichen Gesamtausmaß von 1.276 m², zu übergeben und unentgeltlich in das Eigentum der Stadt Wien zu übertragen und dazu spätestens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2028 einen grundbuchsfähigen unentgeltlichen Übereignungsvertrag gemäß dem diesem Nachtrag beiliegenden Entwurf (Beilage ./D) abzuschließen.
- 2.2 Die Vidierung sämtlicher Planungsergebnisse, die für die Erlangung geeigneter Ausschreibungsunterlagen erforderlich sind (Vorentwurf, Entwurf, Ausführungs- und Detailplanung, Kostenschätzung, Leistungsverzeichnis), erfolgt durch die Wiener Stadtgärten und die Fachdienststellen der Stadt Wien im jeweiligen Zuständigkeitsbereich (z.B. Magistratsabteilung 33 – Wien Leuchtet für die Beleuchtung).
- Die Projektwerberin bevollmächtigt die Dienststellen der Stadt Wien (die Wiener Stadtgärten und andere Fachdienststellen der Stadt Wien) als vergebende Stellen, die gegenständlichen Bau-, Dienst- und Lieferleistungen im Sinne des § 2 Z 42 BVerG 2018 auszuschreiben und zu vergeben. Die Projektwerberin ist von der Stadt Wien über die Planung, Ausschreibungen sowie den Bauzeitplan zu informieren.
- Die Beauftragung der Bau-, Dienst- und Lieferleistungen durch die Dienststellen der Stadt Wien erfolgt auf Rechnung und auf Kosten der Projektwerberin. Der guten Ordnung halber wird festgehalten, dass der Auftrag zur Parkplanung bereits zuvor in Abstimmung mit der Stadt Wien an das Büro rajek barosch/DI Isolde Rajek, Hollandstraße 7/17, 1020 Wien, vergeben wurde und diese vergebene Dienstleistung von der Stadt Wien zu übernehmen ist.
- Die Bauaufsicht, die formale Übernahme der Bauleistungen sowie die Gewährleistungsverfolgung bzw. Koordination der Mängelbehebung erfolgt aufgrund der Tatsache, dass die gegenständliche Epk-Fläche in die öffentliche Nutzung durch die Stadt Wien übergeht, ausschließlich durch die Dienststellen der Stadt Wien. Die Projektwerberin wird im Zuge der Baumaßnahmen eingebunden.
- 2.3 Festgehalten wird, dass der zur Herstellung der Parkanlage erforderliche Gebäudeabbruch (inklusive Keller) bzw. die Herstellung des Parkuntergrunds, geräumt und unverdichtet, auf -50 cm unter zukünftiger Geländeoberkante nicht in den unter Punkt 2.2. dieses Nachtrags angeführten Kosten inkludiert ist, jedoch ebenfalls durch die Projektwerberin zu erfolgen hat, ohne dass der Stadt Wien dabei Kosten entstehen. Die Stadt Wien nimmt zur Kenntnis, dass der Gebäudeabbruch auf Veranlassung und Kosten der Projektwerberin inzwischen schon erfolgt ist.
- 2.4 Die Projektwerberin verpflichtet sich in Zusammenhang mit der Planung und Errichtung der Parkanlage zur Leistung eines Kostenbeitrages in Höhe von EUR 580.000,- inkl. USt. Es wird ausdrückliche Wertbeständigkeit des Kostenbeitrages vereinbart. Der jeweilige zu zahlende Betrag erhöht oder ver-

mindert sich künftighin in demselben Ausmaß, in dem sich die von der Bundesanstalt Statistik Österreich nach dem Verbraucherpreisindex 2020 (oder einem an seine Stelle tretenden Index) berechnete Indexzahl für den der Fälligkeit der Kaufpreisaufzahlung drittvorangehenden Monat gegenüber der für den Monat der allseitigen Unterfertigung dieses Nachtrages berechneten Indexzahl erhöht oder vermindert.

- 2.5 Der von der Projektwerberin zu tragende Kostenbeitrag wird — nach den tatsächlich anfallenden Herstellungskosten inkl. Planung von den AuftragnehmerInnen (ausführende Firmen) direkt an die Projektwerberin verrechnet. Dazu werden die Rechnungen der ausführenden AuftragnehmerInnen von den Dienststellen der Stadt Wien geprüft und an die Projektwerberin zur Anweisung übermittelt. Die Rechnungslegung erfolgt nach Leistungsfortschritt. Die Zahlungsfrist beträgt jeweils 30 Tage netto ohne Abzüge nach ordnungsgemäßigem Eingang der geprüften, von der Stadt Wien zur Zahlung freigegebenen Rechnungen bei der Projektwerberin.
- 2.6 Festgehalten wird, dass die Projektwerberin berechtigt ist, die künftige Epk-Fläche im Ausmaß von 1.276 m² bis zum Bauende bzw. zur Gesamtfertigstellung des in der Präambel beschriebenen Bauvorhabens zu nutzen und zu belasten, sowie dass die Übergabe im Anschluss daran unentgeltlich und geldlastenfrei erfolgt, wobei etwaige Kosten für die Lastenfreistellung von der Projektwerberin selbst getragen werden. Die Projektwerberin wird der Stadt Wien (Wiener Stadtgärten) den Termin für die Herstellung des Parkuntergrundes (gemäß Punkt 2.3) laut Bauzeitplan bzw. Information der beauftragten Professionisten zumindest vier Wochen zuvor schriftlich bekanntgeben. Eine Nutzung der künftigen Epk-Fläche durch die Projektwerberin ist längstens bis zur Übergabe an die Stadt Wien möglich.

Nach Herstellung des Parkuntergrundes durch die Projektwerberin (gemäß Punkt 2.3) wird die vertragsgegenständliche Grundfläche für die von der Stadt Wien entsprechend der Parkplanung des Büros rajek barosch/DI Isolde Rajek zu errichtende zukünftige Parkanlage nach Maßgabe der Bestimmungen des unentgeltlichen Übereinigungsvertrages (siehe Mustervertrag laut Beilage ./D dieses Nachtrages) binnen zwei Wochen mängelfrei in das Eigentum der Stadt Wien übernommen. Die Übernahme bzw. Übergabe wird mit einem Übergabe- und Übernahmeprotokoll dokumentiert werden und zu diesem Stichtag gehen Gefahr und Zufall sowie Lasten und Verkehrssicherungspflichten an die Stadt Wien über.

Die Projektwerberin wird sämtliche ihr aus der Planung und Herstellung des Parkuntergrundes gegenüber Planern und Errichtern des Parkuntergrundes zustehenden Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüche anlässlich der Übergabe des von ihr bzw. in ihrem Auftrag hergestellten Parkuntergrundes unentgeltlich an die Stadt Wien abtreten, welche die Abtretung hiermit annimmt.

3. Inkrafttreten, Wirksamwerden der Leistungspflichten der Projektwerberin und Fristen der Erfüllung

- 3.3 Festgehalten wird, dass die Maßnahmen gemäß Punkt 2.2 dieses Nachtrags (das sind zusammengefasst die Vidierung sämtlicher Planungsergebnisse inkl. des Leistungsverzeichnisses), durch die Dienststellen der Stadt Wien auf Kosten der Projektwerberin spätestens 8 Monate - abhängig davon, welcher Zeitpunkt früher eintritt - vor Fertigstellung des in Punkt 1.1. des Vertrages und der Präambel dieses Nachtrags beschriebenen Bauvorhabens (Abgabe der Fertigstellungsanzeige bei der Magistratsabteilung 37 - Baupolizei) bzw. vor dem spätestens Zeitpunkt der unentgeltlichen Übereignung der Epk-Fläche gemäß Punkt 2.1 abzuschließen sind, sodass im Anschluss die Ausschreibung, Vergabe sowie die Beauftragung der Bau-, Dienst- und Lieferleistungen durchgeführt werden können. Die Herstellung des Parkuntergrundes gemäß Punkt 2.3 dieses Nachtrags ist spätestens 4 Wochen vor Übernahme durch die Stadt Wien gemäß Punkt 2.6 des Nachtrags abzuschließen.

4. Sicherstellung der vertraglichen Verpflichtungen

- 4.3 Die Projektwerberin verpflichtet sich zudem, zur Sicherstellung der Leistungspflichten gemäß den Punkten 2.1 bis 2.6 iVm Punkt 3.3 dieses Nachtrags mit einseitiger Unterfertigung dieses Nachtrages und Übermittlung an die Stadt Wien eine abstrakte Erfüllungsgarantie in der Höhe von EUR 628.000,- beizubringen. Die bereits bei der Stadt Wien hinterlegte Erfüllungsgarantie in der Höhe von EUR 507.200,- ist der Projektwerberin Zug um Zug mit der Übergabe der neuen Erfüllungsgarantie auszuhandigen.

Die Erfüllungsgarantie hat dem Muster gemäß Beilage ./E des Vertrags zu entsprechen und wird als Bankgarantie eines großen im EWR ansässigen Kreditinstitutes erstklassiger Bonität begeben (Rating BBB+ oder vergleichbares Rating). Die Abwicklungssprache muss stets deutsch sein und hat folgende Mindestanforderungen zu erfüllen:

Der Garantiebetrug muss mindestens auf 628.000,-- (EURO sechshundertachtundzwanzig) lauten. Die Gültigkeit der Erfüllungsgarantie muss bis zur vollständigen Erfüllung der die Projektwerberin nach diesem Nachtrag treffenden Leistungspflichten gemäß den Punkten 2.1 bis 2.6 iVm Punkt 3.3 dieses Nachtrags gegeben sein. Droht die Erfüllungsgarantie abzulaufen und wird diese nicht bis drei Monate vor Ablauf durch eine neue Erfüllungsgarantie ersetzt, ist die Stadt Wien zur Ziehung der Erfüllungsgarantie berechtigt.

Die Erfüllungsgarantie hat die Bestimmung zu enthalten, dass der Abruf des besicherten Betrages auf jederzeitiges Verlangen der Stadt Wien, ohne Prüfung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung mit der Erklärung, dass der Garantiefall eingetreten ist, erfolgen kann. Der Garantieabruf muss auch durch mehrere Teilabrufungen bis zum garantierten Betrag zulässig sein. Die abstrakte Garantieerklärung muss dem österreichischen Recht und der ausschließlichen örtlichen Gerichtszuständigkeit Wien und der inländischen Gerichts- und Vollstreckbarkeit unterliegen.

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

7. Haftung und Rechtsnachfolge

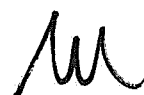
Die Projektwerberin verpflichtet sich die Stadt Wien über eine Rechtsnachfolge umgehend zu informieren.

III. Allgemeines

Soweit in diesem Nachtrag keine abweichenden Regelungen getroffen werden, bleiben alle übrigen Bestimmungen des Vertrages vom 14. April 2020 vollinhaltlich aufrecht.

Beilagen:

Beilage ./D Vertrag über eine unentgeltliche Übereignung



Wien, am 30. Juli 2025

Wien, am 29. 9. 2025

Wien, am 1.10.2025

LOGOS
Immobilienverwaltung GmbH
1030 Wien
LOGOS Immobilien GmbH
Magistrat der Stadt Wien
Wiener Stadtgärten
Magistratsabteilung 69
Immobilienmanagement
8, Lerchenfelder Str. 4, Tel. 4000
1082 Wien
Stadt Wien - Immobilienmanagement

MA 69 – 576355 – 2018

Vertrag über eine unentgeltliche Übereignung

welcher zwischen der Projektwerberin¹, im Folgenden kurz „Übereignerin“ genannt, einerseits und der Stadt Wien, Rathaus, 1082 Wien, andererseits abgeschlossen wird wie folgt:

1. Die Übereignerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ [...] des Grundbuches der Katastralgemeinde 01202 Breitensee, bestehend aus dem Grundstück Nr. [...] in einem grundbücherlichen Gesamtausmaß von [...] m² (im Folgenden als „Vertragsgegenstand“ bezeichnet).

2. Die Übereignerin überträgt den Vertragsgegenstand unentgeltlich in das Eigentum der Stadt Wien und diese übernimmt den Vertragsgegenstand unentgeltlich in ihr Eigentum.

3. Die Übereignerin verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand gemäß Punkt 1. dieses Vertrages, den Vorgaben der Magistratsabteilung 42 – Wiener Stadtgärten entsprechend als Parkanlage auszugestalten bzw. eine solche auf dem Vertragsgegenstand gemäß Punkt 1. dieses Vertrages zu errichten.

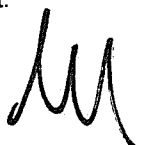
Die Kosten für die Planung und Errichtung dieser Parkanlage trägt die Übereignerin selbst.

4. Der Vertragsgegenstand wird an einem noch einvernehmlich festzusetzenden Stichtag von der Übereignerin an die Stadt Wien 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

¹ ISd Vertrages sind einerseits eine einzelne Projektwerberin oder mehrere bzw. alle Projektwerberinnen sowie deren Rechtsnachfolger im Eigentum an den vertragsgegenständlichen Grundstücken gemeint.



Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien zur Umsetzung von städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt und somit keine Schenkungsabsicht gegeben ist.

5. Der Vertragsgegenstand wird von der Übereignerin mit Ausnahme der im Lastenblatt der Liegenschaft EZ [...] unter C-LNr. [...] (TZ [...]) und C-LNr. [...] (TZ [...]) angeführten Dienstbarkeiten bestandrechts- und lastenfrei übergeben und von der Stadt Wien übernommen.

6. Die Übereignerin leistet keine Gewähr für einen besonderen im Vertrag nicht bedungenen Zustand.

7. Die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erfolgt durch die Stadt Wien.

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

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

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

11. 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.

12. Die Übereignerin erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres ob der Liegenschaft EZ [...] des Grundbuches der Katastralgemeinde 01202 Breitensee, das Eigentumsrecht für die Stadt Wien zur Gänze grundbücherlich einverleibt werde.

Genehmigt mit Beschluss des Wiener Gemeinderates

vom

Pr.Zl.-GWS

Urkund dessen folgende Fertigungen:

Wien, am

Für die Stadt Wien:

Wien 31.7.2025


LOGOS
Immobilienverwaltung GmbH
1030 Wien