

VERTRAG

gemäß § 1a der Bauordnung für Wien

über die Errichtung und Umsetzung von Infrastruktur sowie über sonstige Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Biotop Wildquell Nord“

abgeschlossen zwischen einerseits

STC WIEG12 GmbH & Co KG
FN 566473 z
Würtzlerstraße 3/8
1030 Wien

(in der Folge auch „STC“ genannt)

und andererseits der

Stadt Wien
Rathaus
1082 Wien

(in der Folge auch „Stadt Wien“ genannt)



Inhaltsverzeichnis

1.	Definitionen.....	3
2.	Präambel	6
3.	Vertragsgegenstand und Leistungspflichten	7
4.	Leistungspflichten im Zusammenhang mit technischer Infrastruktur.....	8
5.	Leistungspflichten im Zusammenhang mit sozialer Infrastruktur	11
6.	Leistungspflichten im Zusammenhang mit grüner Infrastruktur.....	12
7.	Städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Qualitäten (Qualitätssicherung)	15
8.	Wirksamwerden der Leistungspflichten	16
9.	Fristen zur Erfüllung der Leistungspflichten	16
10.	Rücktrittsrecht.....	16
11.	Vertragsstrafen.....	17
12.	Sicherstellungen	18
13.	Ausschluss von Haftungen bei Rückwidmung	19
14.	Mitteilungen	19
15.	Anwendbares Recht.....	20
16.	Gerichtsstand	20
17.	Kosten, Steuern und Gebühren	21
18.	Salvatorische Klausel.....	21
19.	Rechtsnachfolge.....	21
20.	Allgemeine Vertragsbestimmungen	22
21.	Abschluss dieses Vertrages und Ausfertigungen	23
22.	Anlagen	24

1. Definitionen

1.1. In diesem Vertrag haben die folgenden Begriffe die nachstehende Bedeutung:

Aufschließungsstraße	ist die geplante, über die im bucherlichen Eigentum der 6B47 stehenden Grundstücke GSt Nr. 920/20 und GSt Nr. 920/21, jeweils inneliegend EZ 1735 KG 01801 Atzgersdorf, verlaufende Straße gemäß den diesem Vertrag beigelegten Plänen (Anlage ./1).
BO für Wien	ist das Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) StF.: LGBl. Nr. 11/1930 in der derzeit geltenden Fassung.
Konsortium	sind Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 94364 x;
	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, FN 52149s;
	Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., FN 55230x;
	"Neue Heimat" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, FN 107405z, und
	"Wiener Heim" Wohnbaugesellschaft m.b.H., FN 124535s.
Planungsakte der Stadt Wien	sind die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der Stadt Wien, ohne die das Projekt nicht verwirklicht werden kann.

Projekt

ist das Projekt „Biotop Wildquell Nord“, welches auf der Projektfläche gemäß des Qualitätenkatalogs (Anlage ./2) von STC umgesetzt werden soll.

Dieses stellt ein Teilprojekt des städtebaulichen Gesamtprojekts „Biotop Wildquell“, das gemeinsam von Konsortium und der STC WIEG12 GmbH & Co KG zu errichten beabsichtigt ist, dar. Es umfasst das Areal der ehemaligen Wildschek-Lackfabrik und die Liegenschaft Wiegelestraße 12.

Zur besseren Verständlichkeit werden im gegenständlichen Vertrag und dem gemäß § 1a BO für Wien, zwischen Konsortium und der Stadt Wien abgeschlossenen Vertrag die Bezeichnungen „Projekt „Biotop Wildquell““ für das Teilprojekt des Konsortiums und „Biotop Wildquell Nord“ für das Teilprojekt von STC verwendet.

Projektfläche

Projektfläche ist die Fläche der Grundstücke

GSt Nr. 894/52,

GSt Nr. 894/58,

GSt Nr. 911,

GSt Nr. 920/5 und

GSt Nr. 920/19,

jeweils inneliegend der Liegenschaft EZ 934 KG 01801 Atzgersdorf.

Im Falle nachträglicher Grundstücksveränderung an der Projektfläche bezieht sich diese auch auf die geänderten Grundstücksflächen.



Rechtsnachfolger*in

sind sowohl Gesamtrechtsnachfolger*innen wie auch Einzelrechtsnachfolger*innen; insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte erwerben (§ 1a Abs 5 BO für Wien).

6B47

ist die 6B47 BRE 148 Eins GmbH & Co KG zur Firmennummer 542591 d und der Geschäftsanschrift Heiligenstädter Lände 29, 1190 Wien, im Firmenbuch des Handelsgericht Wien eingetragen.

Stadt Wien

ist die Gebietskörperschaft Wien als Trägerin von Privatrechten.

STC

ist der grundbücherliche Eigentümer der Projektfläche und als STC WIEG12 GmbH & Co KG zur Firmenbuchnummer 566473 z und der Geschäftsanschrift Würtzlerstraße 3/8, 1030 Wien, im Firmenbuch des Handelsgericht Wien eingetragen.

Vertrag

ist dieser Vertrag über die Errichtung und Erhaltung von Infrastruktur sowie über sonstige Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Biotop Wildquell Nord“ samt Anlagen.

Vertragspartner

sind STC 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 STC – die Genehmigung des Abschlusses dieses Vertrages durch die für dieses Rechtsgeschäft zuständigen Gremien der Stadt Wien sowie die Unterfertigung durch die Stadt Wien.



2. Präambel

- 2.1. STC ist grundbürgerliche Eigentümer der Projektfläche und plant, darauf das Projekt zu realisieren.
- 2.2. Im Zuge der Realisierung des Projektes ist angedacht auf der zwischenzeitlich bestandsfreien Projektfläche einen nachhaltigen, begrünten Stadtteil mit modernem Wohnraum zu schaffen.

Geplant sind vielfältige Nutzungen und Gebäudestrukturen, wie Wohnungen, Büro- bzw Gewerbe und Betriebsflächen sowie sportliche Einrichtungen.

- 2.3. Im Sinne des Wiener Klimafahrplans und des Fachkonzeptes Energieraumplanung als auch des Planungsziels gemäß § 1 Abs 2 Z 9 BO für Wien wird STC auf eine nachhaltige und möglichst effiziente Nutzung von Energie abzielen. Die wirtschaftliche Umsetzbarkeit ist aber bei allen Projekten in die Überlegungen mit einzubeziehen.
 - 2.3.1. Dazu gehört die Nutzung von Vor-Ort-Energie, der Einsatz von Heizungssystemen, die im Niedertemperaturbereich arbeiten und auch als Stützkühlung verwendet werden können, sowie die Vermeidung als auch die Nutzung entstehender Abwärme – bei der Nutzung umliegender Abwärme ist eigentümerseitige Zustimmung vorausgesetzt. Die Verwendung von fossilen Energieträgern für Wärme und Kälte ist zu vermeiden. Des Weiteren ist der Ertrag aus Solarenergie im wirtschaftlich vertretbaren Rahmen zu maximieren (wenn über das Maß der Verpflichtung in der Bauordnung hinaus, eine Amortisationszeit von 15 Jahren darstellbar ist). 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. Die entsprechenden näheren Bestimmungen dazu sind im Qualitätenkatalog Anlage ./2 enthalten.
 - 2.3.2. Durch Umsetzung des entsprechenden 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. Die entsprechenden näheren Bestimmungen dazu sind im Qualitätenkatalog Anlage ./2 enthalten.



- 2.3.3. Im Sinne der Smart Klima City Strategie, des Wiener Klimafahrplans als auch des Planungszieles gemäß § 1 Abs. 2 Z 18 BO für Wien ist auf eine nachhaltige und lebenszyklusorientierte Nutzung der natürlichen Ressourcen zu achten. Die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft bieten dafür den richtigen Zugang. Dies bedeutet, dass Kreislaufwirtschaft als „grundlegende Designprämissen“ entsprechend den Vorgaben gemäß Grundanforderung 7 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten sowie dem OIB-Grundlagendokument zur Ausarbeitung einer OIB-Richtlinie 7 (OIB-330.7-009/23) verstanden und angewandt wird. Dementsprechend sind Maßnahmen zu setzen, die zur Reduktion des Ressourcen- und Emissionsverbrauchs über den gesamten Lebenszyklus beitragen. Die entsprechenden näheren Bestimmungen dazu sind im Qualitätenkatalog Anlage ./2 enthalten.
- 2.4. Zur Umsetzung des Projekts ist die Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans erforderlich.
- 2.5. Umgesetzt werden soll die Errichtung von etwa 24.500 m² oberirdische Nutzfläche, wobei sich diese auf die Nutzungen Wohnen sowie Büro-, Sport- und Gewerbegebäuden verteilen.
- 2.6. Gemäß § 1a BO für Wien ist die Stadt Wien berechtigt, als Trägerin von Privatrechten zur Unterstützung der Verwirklichung der im § 1 Abs. 2 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 Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers oder anderen Personen (zB Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer, Bauwerberinnen und Bauwerber mit Kaufoption) an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen.
- 2.7. In der Absicht, die im Rahmen des Projekts geplanten Infrastrukturmaßnahmen bestmöglich für alle Seiten zu gestalten und Klarheit über die Kostentragung an der entstehenden Infrastruktur sicherzustellen und die diesbezüglichen Leistungsverpflichtungen zu regeln, wird zwischen STC und der Stadt Wien der vorliegende Vertrag über die Setzung von Infrastruktur- und sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt geschlossen.

3. Vertragsgegenstand und Leistungspflichten

- 3.1. Vertragsgegenstand ist die Sicherstellung und Umsetzung der in den folgenden

Punkten genannten Infrastruktur- und sonstigen Maßnahmen zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzbarkeit der Projektfläche und des die Projektfläche unmittelbar umgebenden öffentlichen Raumes.

- 3.2. STC verpflichtet sich auf der Projektfläche das Projekt gemäß dem Qualitätenkatalog (Anlage ./2) umzusetzen und die nachfolgend genannten Leistungspflichten zu erfüllen.

4. Leistungspflichten im Zusammenhang mit technischer Infrastruktur

- 4.1. Die die STC treffenden Verpflichtungen gemäß der Bauordnung für Wien, insbesondere jene der §§ 17, 18 und 54 BO für Wien, bleiben von den unter Punkt 4. genannten Leistungspflichten unberührt.

Die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen soll entsprechend den Klimazielen der Stadt Wien erfolgen und wird seitens der Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28) – mit den betroffenen Fachdienststellen der Stadt Wien dahingehend abgestimmt werden.

STC hat bei der Planung ihrer Hochbauten in Bezug auf allenfalls über die Baulinie auskragende Gebäudebestandteile wie Erker, Balkone etc. sowie hinsichtlich des Brandschutzkonzeptes die Straßenprojekte der Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau, insbesondere die darin enthaltene Situierung von Bäumen (Kronenbereich) nachweislich abzustimmen.

Vor Durchführung von Grabungs- bzw. Bauarbeiten im Zuge der Umsetzung des Projektes hat STC 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 STC bzw. ihren Rechtsnachfolgern*innen zu tragen.

STC verpflichtet sich zur Umsetzung einer Bauphasenplanung, um einen koordinierten Bauablauf auf den einzelnen Baufeldern der Projekte „Biotop Wildquell Nord“ und „Biotop Wildquell“ sowie eine Abstimmung mit der Stadt Wien in Bezug auf die durchzuführenden straßenbaulichen Maßnahmen samt Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu gewährleisten. Für den Bauphasenplan (inkl. Baustelleneinrichtungs- und Zeitplan) 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.



Die Bauphasenplanung (inklusive Baustelleneinrichtungs- und Zeitplan) ist der Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28) – längstens bis zur Einreichung um Planungsfreigabe der in Punkt 4.2. genannten öffentlichen Verkehrsflächen zu übergeben.

Sollte der Zeitpunkt der Einreichung um Planungsfreigabe nach dem Baubeginn des ersten Hochbauvorhabens auf der Projektfläche liegen, dann hat die Übermittlung des Bauphasenplans (inkl. Baustelleneinrichtungs- und Zeitplans) spätestens ein Jahr vor Baubeginn des ersten Hochbauvorhabens auf der Projektfläche zu erfolgen.

- 4.2. STC verpflichtet sich – unabhängig von einer allfälligen finanziellen Mitbeteiligung durch 6B47 – zur Planung und vollständigen Errichtung der Aufschließungsstraße unter Zugrundelegung des nach den Qualitätsstandards der Stadt Wien erstellten Projektentwurfes (Anlage ./1) und gemäß den qualitativen Vorgaben und Standards der zuständigen Fachdienststellen der Stadt Wien (insbesondere MA 28, 31, 33, 42, 46 und Wien Kanal) von der Breitenfurter Straße bis zur Wiegelestraße. STC verpflichtet sich in diesem Zusammenhang die Planungs- und Errichtungskosten ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel zu tragen. Die Vertragspartner kommen überein, dass ein effizienter und kostentransparenter Ansatz verfolgt werden wird.

Die Beauftragung und Bedeckung der Straßenplanung (inkl. Straßendetailprojekt, Geometeraufnahme und Höhenausmittlung, Planungskoordination gemäß BauKG, Erstellung des Audits zur Realisierungsfreigabe - sofern dieses durchgeführt werden muss - sowie die Erstellung des Leistungsverzeichnisses für die Ausschreibung) gemäß den Vorgaben und Standards der Dienststellen der Stadt Wien – diese sind im Punkt 8.10. des Qualitätenkataloges Anlage ./2 grundsätzlich festgehalten – erfolgt durch STC. Vor der Vergabe der Planungsleistungen sind die für das Vergabeverfahren vorgesehenen Planungsbüros mit der Stadt Wien – Straßenbau und Straßenverwaltung (MA 28) – abzustimmen.

Die Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28) – übernimmt die Stadt Wien interne Steuerung der Planungsphase sowie die Abwicklung des Genehmigungsprozesses für das Projekt. Die Vidierung sämtlicher Planungsergebnisse, die für die Erlangung geeigneter Ausschreibungsunterlagen erforderlich sind (Vorentwurf, Entwurf, Ausführungs- und Detailplanung) erfolgt durch die Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28) – und die Fachdienststellen der Stadt Wien im jeweiligen Zuständigkeitsbereich. Die Kostenschätzung und das Leistungsverzeichnis werden auf Plausibilität geprüft.

Festgehalten wird, dass die in Punkt 12.1. angeführte Höhe der Erfüllungsgarantie

für die technische Infrastruktur gemäß Punkt 4.2. keine Bindungswirkung entfaltet, sondern STC vielmehr sämtliche Kosten der sich aus dem Punkt 4.2. ergebenden Leistungspflichten aus eigenem zu bestreiten hat. Von den Errichtungskosten im Sinne des Punktes 4.2. mitumfasst sind auch sämtliche Nebenkosten, insbesondere die Kosten für Ver- und Entsorgungsleitungen – sofern diese der Aufschließungsstraße oder der Projektfläche dienen –, Bodenmarkierungen, Verkehrszeichen, die Verkehrslichtsignalanlage im Bereich der Kreuzung der Aufschließungsstraße mit der Breitenfurter Straße, Beleuchtung, Pflasterungen, Mobiliar, Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen inkl. Bewässerung, Entwässerung inkl. Höhenausmittlung etc.

Zum Zwecke der Festlegung der Anforderungen an die Straßenausgestaltung sowie der Vorgangsweise für die Übergabe des fertiggestellten Straßenbereichs ist mit der Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28) – unmittelbar nach der abgehaltenen Projekts- und Einbautenbesprechung eine gesonderte Vereinbarung abzuschließen.

STC verpflichtet sich alle Planungs-, Bau-, Dienst- und Lieferleistungen zur Errichtung der in Punkt 4.2. dieses Vertrages dargestellten Maßnahmen im Sinne des § 2 Z 42 BVergG 2018 auszuschreiben und zu vergeben. Ausdrücklich wird in diesem Zusammenhang festgehalten, dass die Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28) – die Aufschließungsstraße nur unter der Voraussetzung in ihren Besitz übernimmt, dass diese ordnungsgemäß und fachgerecht nach den Vorgaben der Fachdienststellen der Stadt Wien errichtet und zum Zeitpunkt der Übernahme bereits zur Gänze grundbürgerlich in das öffentliche Gut abgetreten wurde.

Die Planung der Aufschließungsstraße inkl. Straßenbegleitgrün ist innerhalb der seitens der Stadt Wien – im Rahmen der Steuerung der Planungsphase sowie Abwicklung des Genehmigungsprozesses für das Projekt – vorgegebenen Fristen durchzuführen.

Die Fertigstellung der Aufschließungsstraße gemäß Punkt 4.2. hat spätestens mit der Fertigstellung des Projektes auf der Projektfläche zu erfolgen.

- 4.3. STC verpflichtet sich zum Zwecke der Errichtung der bahnseitig in Front der Projektfläche gelegenen neuen öffentlichen Verkehrsfläche sowie des Fußweges entlang der nordöstlichen Grundgrenze der Projektfläche, welcher als Verbindungsweg zwischen der Wiegelestraße und der neuen entlang der Bahntrasse führenden öffentlichen Verkehrsfläche dienen soll, alle in ihrem Eigentum stehenden Grundflächen, welche als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet sind und nicht im Rahmen der Erfüllung der für die Projektfläche
- 

bestehenden baubehördlichen Abtretungsverpflichtungen gemäß § 17 und/oder § 18 BO für Wien – insbesondere auch nicht durch Vorschreibung einer Abtretung des reservierten Straßengrundes über Auftrag der Behörde gemäß § 17 Abs 2 BO für Wien – in das öffentliche Gut der Stadt Wien abzutreten sind, im Zuge der jeweils durchzuführenden Bauplatzschaffungen auf der Projektfläche als freiwillige unentgeltliche Mehrabtretung in das öffentliche Gut bei der Behörde mit zu beantragen und lastenfrei an die Stadt Wien zu übertragen. Für den Fall, dass die freiwillige unentgeltliche Mehrabtretung in das öffentliche Gut nicht bewilligt werden sollte, verpflichtet sich die STC diese Grundstücksteile der Stadt Wien vertraglich unentgeltlich zu übertragen.

- 4.4. Die unter Punkt 4.3. angeführten freiwillig und unentgeltlich zu übertragenden Grundstücksteile sind satz- und lastenfrei sowie bestandsfrei und geräumt von allen oberirdischen Baulichkeiten und Fahrnissen, 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. Der vorhandene Baumbestand kann verbleiben. In den Bereichen mit Baumbestand sind die Höhenlagen, um den verbleibenden Baumbestand nach den Vorgaben der Stadt Wien herzustellen. Sollte der Baumbestand seitens der Stadt Wien bereits vor Herstellung der Höhenlage entfernt werden, ist die Höhenlage auf der gesamten Fläche herzustellen.
- 4.5. STC wird die für die unentgeltliche Übertragung erforderlichen Teilungspläne auf eigene Kosten erstellen und verbüchern lassen. Der Stadt Wien dürfen in diesem Zusammenhang keine Kosten entstehen. Eine Verbücherung hat möglichst soweit zeitgerecht zu erfolgen, dass bei Übernahme gemäß Punkt 4.6. die Stadt Wien grundbücherliche Eigentümerin der entsprechenden Flächen ist.
- 4.6. Die Übernahme der unentgeltlich zu übertragenden Grundstücksteile in den physischen Besitz der Stadt Wien erfolgt zu jenem Zeitpunkt, zu welchem die übrigen im Rahmen der Bauplatzschaffungen seitens STC in das öffentliche Gut abgetretenen Straßenflächen von der Stadt Wien (MA 28), zur Umsetzung der in Punkt 4.3. angeführten öffentlichen Verkehrsflächen übernommen, werden. Dies vorausgesetzt, dass der für die unentgeltliche Übertragung der Grundstücksteile notwendige Teilungsplan bereits grundbücherlich umgesetzt ist. Ansonsten erfolgt die Übernahme binnen drei Monaten nach der grundbücherlichen Einverleibung des Eigentums für die Stadt Wien in schriftlich dokumentierter Form.



5. Leistungspflichten im Zusammenhang mit sozialer Infrastruktur

- 5.1. Durch die Umsetzung des Projekts durch STC wird die Errichtung einer Kindergartengruppe notwendig. STC verpflichtet sich daher grundsätzlich, auf

eigene Kosten einen nach den im Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung geltenden gesetzlichen Vorschriften bewilligungsfähigen eingruppigen Kindergarten zu errichten (ohne Einrichtung).

- 5.2. Da jedoch die Errichtung und der Betrieb einer einzelnen Kindergartengruppe unwirtschaftlich ist, ist STC berechtigt ebenjene Kindergartengruppe auch bei bestehenden oder zu planenden Kinderbetreuungseinrichtung im Umfeld der Projektfläche, etwa im Zuge der Planung des Kindergartens des Projektes „Biotopt Wildquell“, berücksichtigen zu lassen und so seiner Verpflichtung gemäß Punkt 5.1. nachzukommen. Der zwischen dem Konsortium zur Umsetzung des Projekts „Biotopt Wildquell“ und der Stadt Wien abzuschließen beabsichtigte Vertrag gemäß § 1a BO für Wien wird daher eine entsprechende Bestimmung zur Errichtung einer zusätzlichen Kindergartengruppe enthalten.
- 5.3. Der so zu errichtende Kindergarten wird zudem über ausreichend Freiflächen umfassen und zu einem reduzierten Mietzins – geförderte Konditionen – vermietet.
- 5.4. Es sind daher keine Kinderbetreuungs- oder Bildungseinrichtungen auf der Projektfläche zu errichten.

6. Leistungspflichten im Zusammenhang mit grüner Infrastruktur

- 6.1. Das Konsortium ist grundbürgerlicher Eigentümer der folgenden Grundstücke:

GSt Nr. 920/18, inneliegend EZ 1743 KG 01801 Atzgersdorf,

GSt Nr. 924/4, inneliegend EZ 692 KG 01801 Atzgersdorf,

GSt Nr. 924/5, inneliegend EZ 692 KG 01801 Atzgersdorf,

GSt Nr. 925/3, inneliegend EZ 694 KG 01801 Atzgersdorf,

GSt Nr. 925/10, inneliegend EZ 694 KG 01801 Atzgersdorf,

GSt Nr. 922, inneliegend EZ 1563 KG 01801 Atzgersdorf,

GSt Nr. 923/1, inneliegend EZ 1563 KG 01801 Atzgersdorf,

GSt Nr. 923/3, inneliegend EZ 1563 KG 01801 Atzgersdorf,

GSt Nr. 924/1, inneliegend EZ 1755 KG 01801 Atzgersdorf,



GSt Nr. 924/7, inneliegend EZ 1755 KG 01801 Atzgersdorf,

GSt Nr. 925/1, inneliegend EZ 1563 KG 01801 Atzgersdorf,

GSt Nr. 925/2, inneliegend EZ 1563 KG 01801 Atzgersdorf und

GSt Nr. 926/4, inneliegend EZ 692 KG 01801 Atzgersdorf.

Auf diesen Grundstücken wird ein öffentlich zugänglicher Park entstehen.

Das Konsortium hat sich in einem Städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Wien verpflichtet, von diesen Grundstücken eine Fläche von etwa 11.000 m² an die Stadt Wien unentgeltlich zu übereignen. Zudem streben das Konsortium und die Stadt Wien den Abschluss eines Kaufvertrags über die Restfläche an.

- 6.2. Insbesondere soll auf der Fläche des Parks gemäß Punkt 6.1. ein Kinder- und Jugendspielplatz gemäß § 119 Abs 6 BO für Wien für STC eingeplant werden. Die Stadt Wien erteilt ihre Einwilligung, dass es STC gestattet ist, auf der Fläche des Parks gemäß Punkt 6.1. einen Kinder- und Jugendspielplatz gemäß § 119 Abs 6 BO für Wien für STC zu errichten. Der Bestand des Spielplatzes ist durch den Abschluss eines verbücherungsfähigen Servitutsvertrages zu gewährleisten und wird von der Stadt Wien als Servitutsverpflichtete ausdrücklich erlaubt. Für die Einräumung des Servituts sowie die Nutzung der Fläche wird die Stadt Wien kein Servitutsentgelt oder sonstigen Kostenbeitrag fordern. Hinsichtlich der Kostentragung der Errichtung und Erhaltung des Spielplatzes ist im Anlassfall einer solchen Nutzung eine gesonderte Vereinbarung zur Festlegung einer detaillierten Regelung mit den Wiener Stadtgärten (MA 42) zu treffen. Die Vertragspartner*innen vereinbaren, dass die Kosten für die Erhaltung und Wartung des Kinderspielplatzes maximal EUR 6,40 inkl. allfälliger Umsatzsteuer, exkl. Indexierung 3% pro Jahr und Quadratmeter Grundfläche betragen werden. Die Erhaltung und Wartung des Kinderspielplatzes wäre im Anlassfall für 15 Jahre einmalig durch STC zu zahlen.
- 6.3. Die Vertragspartner*innen kommen überein, dass etwaige behördlich vorgeschriebene arten- bzw. naturschutzrechtliche Maßnahmen, welche im Zusammenhang mit der Umsetzung des Projektes notwendig werden könnten, auf der zukünftigen Parkanlage gemäß Punkt 6.1. im unbedingt notwendigen Ausmaß untergebracht werden können. Die Verwendung der zukünftigen Parkanlage für solche Maßnahmen muss sich mit der tatsächlichen zukünftigen Gestaltung und Nutzung als Parkanlage vereinbaren lassen. Diese Nutzung ist durch den Abschluss eines verbücherungsfähigen Servitutsvertrages zu gewährleisten und wird von der Stadt Wien als Servitutsverpflichtete ausdrücklich erlaubt. Für die Einräumung des



Servituts sowie die Nutzung der Fläche wird die Stadt Wien kein Servitutsentgelt oder sonstigen Kostenbeitrag fordern. Der Stadt Wien dürfen in diesem Zusammenhang keinerlei Kosten entstehen und diese ist vollkommen schad- und klaglos zu halten. Im Anlassfall ist hinsichtlich einer solchen Nutzung eine gesonderte Vereinbarung zur Festlegung einer detaillierten Regelung zu treffen.

- 6.4. Die Stadt Wien erteilt ihre Einwilligung, dass es STC gestattet ist, den Park gemäß Punkt 6.1. zur Ableitung von überschüssigem Regenwasser bei Starkregenereignissen zu verwenden. Grundsätzlich soll eine Ableitung dabei nur erfolgen, sofern die Versickerung der Niederschlagswässer auf Eigengrund aufgrund der natürlichen Gegebenheiten nur mit wirtschaftlich oder technisch unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist. Diese Nutzung ist durch den Abschluss eines verbücherungsfähigen Servitutsvertrages zu gewährleisten und wird von der Stadt Wien als Servitutsverpflichtete ausdrücklich erlaubt. Für die Einräumung des Servituts sowie die Nutzung der Fläche wird die Stadt Wien kein Servitutsentgelt oder sonstigen Kostenbeitrag fordern. Die für die Aufnahme des Regenwassers notwendigen Infrastruktureinrichtungen werden in Abstimmung mit der Stadt Wien auf Kosten von STC errichtet und instand gehalten. STC erklärt in diesem Zusammenhang, die Stadt Wien gegenüber Ansprüchen Dritter vollkommen schad- und klaglos zu halten. Darüber hinaus muss sich die tatsächliche zukünftige Gestaltung und Nutzung der Flächen als Parkanlage mit den zu errichtenden Infrastruktureinrichtungen vereinbaren lassen. Im Anlassfall ist für eine solche Nutzung eine gesonderte Vereinbarung notwendig zur Festlegung einer detaillierten Regelung.
- 6.5. Die Stadt Wien erklärt zudem bereits jetzt ihre Zustimmung, dass etwaige auf Grund des Wiener Baumschutzgesetzes von der Behörde vorgeschriebene Ersatzpflanzungen, wenn für diese kein anderer geeigneter Platz gefunden werden kann, auf der Fläche des Parks gemäß Punkt 6.1. sowie auf der Fläche des Öffentlichen Gutes, jedoch nur insoweit die Ersatzpflanzungen in die jeweiligen Projekte auch integriert werden können, im Umfeld der Projektfläche durchgeführt werden dürfen. Dabei werden die Stadt Wien und STC einzelfallbezogen festlegen, in welcher Form und durch wen die Pflanzungen erfolgen werden. Die Kosten für solche Ersatzpflanzungen sind jedenfalls von STC zu tragen. Durch diese Bestimmung werden jedoch Vollzugsaufgaben der Stadt Wien bzw. behördliche Aufgaben der Stadt Wien als Gemeinde und Land weder geregelt noch präjudiziert. Die Kosten für die Ersatzpflanzungen und die Erhaltung – sofern diese auf öffentlichem Gut oder auf der Fläche der zukünftigen Parkanlage erfolgen sollten – auf mindestens 10 Jahre von EUR 5.000 inkl. allfälliger Umsatzsteuer (nicht indexiert) pro Ersatzpflanzung einmalig werden durch STC getragen. Eine gesonderte Vereinbarung ist im Anlassfall hierzu notwendig.

- 6.6. Im gesamten Zeitraum der Bautätigkeiten zur Umsetzung des Projekts verpflichtet sich STC dazu, jene Flächen, auf der die zukünftige Parkanlage errichtet wird, von Baustelleneinrichtungen, Lagerungen und Zufahrten freizuhalten und die an die Projektfläche angrenzende Grundgrenze mittels Einzäunung (Bauzaun) bis zur Übernahme durch die Wiener Stadtgärten (MA 42) zu sichern.

7. Städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Qualitäten (Qualitätssicherung)

- 7.1. Die MA 21 A hat in Abstimmung mit STC den bereits genannten Qualitätenkatalog (Anlage ./2) erstellt, der Rahmenbedingungen, Ziele und Verpflichtungen für die weitere Planung, Realisierung und Nutzung definiert. Die darin festgehaltenen Bestimmungen sind im Zuge der Umsetzung des Projektes einzuhalten. STC verpflichtet sich zur Durchführung bzw. Einhaltung eines Qualitätssicherungsprozesses. Dieser Prozess umfasst sowohl den Qualitätsbeirat des wohnfonds_wien als auch ein Qualitätsmanagement während der Umsetzung und bis zur Fertigstellung des Projekts.
- 7.2. STC verpflichtet sich zur Teilnahme am Qualitätsbeirat, dessen Geschäftsstelle im wohnfonds_wien angesiedelt ist. Der Prozess des Qualitätsbeirats umfasst u.a. die Teilnahme an Auftakt- und Abschlusskolloquium, themenspezifischen Workshops sowie die Ausarbeitung eines Baustellenlogistikkonzeptes. Die Beurteilung durch den Qualitätsbeirat erfolgt auf Basis des Qualitätenkatalogs (Anlage ./2).
- 7.3. STC verpflichtet sich zur Teilnahme am Qualitätsmanagement während der Umsetzung entsprechend den im Qualitätenkatalog (Anlage ./2) definierten Anforderungen, um die Umsetzung der im Qualitätenkatalog (Anlage ./2) festgehaltenen Ziele und Anforderungen bis zur bzw. nach der Fertigstellung zu garantieren. Diese Anforderungen umfassen insbesondere auch das Besiedelungsmanagement bis zwei Jahre nach Abschluss der Besiedelung. Das Qualitätsmanagement hat sich bis längstens sechs Monate nach Kundmachung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans zu konstituieren.
- 7.4. STC verpflichtet 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 seitens des Qualitätsbeirats gilt nach der Endbegehung des Projektes als abgeschlossen. Diese hat längstens bis zur Fertigstellung des gesamten Projekts (Datum der letzten Fertigstellungsanzeige) zu erfolgen.
- 7.5. Die Kosten für den Qualitätsbeirat werden bis auf die Kosten für die

projektbezogene Erweiterung des Qualitätsbeirates vom wohnfonds_wien getragen. Die Kosten für die projektbezogene Erweiterung werden durch die Stadt Wien getragen.

8. Wirksamwerden der Leistungspflichten

- 8.1. Dieser Vertrag tritt mit Vertragsunterfertigung in Kraft. Die Leistungspflichten von STC gemäß den Punkten 4., 5., 6. und 7. entstehen dem Grunde nach mit Kundmachung der Planungsakte der Stadt Wien.
- 8.2. Mit Wirksamwerden der Leistungspflichten beginnen die Erfüllungsfristen gemäß den Punkten 4., 5., 6. und 7. zu laufen.
- 8.3. Durch Umsetzung der Maßnahmen gemäß den Punkten 4., 5., 6. und 7. sind die vertraglichen Leistungspflichten der STC erfüllt. Nach Erfüllung der in den Punkten 4., 5., 6. und 7. genannten Maßnahmen ist STC aus diesem Vertrag jedenfalls zu keinen weiteren Leistungen verpflichtet. Dies gilt auch für Rechtsnachfolger*innen gemäß Punkt 19.

9. Fristen zur Erfüllung der Leistungspflichten

- 9.1. STC verpflichtet 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 14. über den Stand der Projektumsetzung, insbesondere baubehördliche Eingaben und Bewilligungen, sowie die Erfüllung der Leistungspflichten zu berichten.
- 9.2. STC verpflichtet sich zur Erfüllung ihrer Leistungspflichten gemäß Punkt 4., 5., 6. und 7. bis längstens zur Fertigstellung des gesamten Projekts (Datum der letzten Fertigstellungsanzeige), längstens jedoch bis 31.12.2035, sofern nicht in einer anderen Bestimmung dieses Vertrages, insbesondere in den Punkten 4., 5., 6. und 7. ein anderer Zeitpunkt festgelegt ist.

10. Rücktrittsrecht

- 10.1. Werden die Planungsakte der Stadt Wien, die Voraussetzung für die Umsetzung des Projekts auf der Projektfläche sind, nicht bis längstens 6 Monate ab Vertragsunterfertigung kundgemacht, so ist STC berechtigt, ohne Nachfrist von diesem Vertrag mittels eingeschriebenen Briefs zurückzutreten.
- 10.2. Mit erfolgtem Rücktritt tritt dieser Vertrag in allen Punkten außer Kraft. Allenfalls bereits bezahlte Beträge sind diesfalls unverzüglich zurückzuzahlen.



11. Vertragsstrafen

11.1. STC verpflichtet sich für den Fall, dass sie mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungspflichten gemäß den Punkt 4. und 7. jeweils iVm Punkt 9. in (Teil-)Verzug geraten, zur Leistung einer verschuldensunabhängigen Vertragsstrafe iSd § 1336 ABGB. Festgehalten wird, dass STC durch die Leistung dieser Vertragsstrafe nicht von ihren Leistungspflichten befreit wird:

11.1.1. Der Anspruch auf Leistung der Vertragsstrafe entsteht mit Ablauf des Tages, an welchem die jeweilige Leistung fällig wäre.

11.1.2. Die Vertragsstrafe für die Leistungspflichten gemäß Punkt 4. EUR 5.500, - inklusive allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe für jede angefangene Kalenderwoche und gilt für jede einzelne Leistungspflicht gesondert als vereinbart.

Die Vertragsstrafen gemäß diesem Punkt sind in Summe mit maximal EUR 286.000, - inklusive allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe beschränkt

11.1.3. Die Vertragsstrafe für die Leistungspflichten gemäß Punkt 7.3. EUR 290, - inklusive allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe für jede angefangene Kalenderwoche und gilt für jede einzelne Leistungspflicht gesondert als vereinbart.

Die Vertragsstrafen gemäß diesem Punkt sind in Summe mit maximal EUR 15.000, - inklusive allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe beschränkt

11.2. Die Stadt Wien hat vor der Einforderung einer Vertragsstrafe STC zu kontaktieren und hinsichtlich des Verstoßes gegen die Bestimmungen dieses Vertrages zu informieren. Weiters hat die Stadt Wien eine angemessene Frist zur Behebung des Verstoßes zu setzen. Erst so diese Frist ungenutzt verstrichen ist, ist die Stadt Wien berechtigt, die Vertragsstrafe einzufordern. Die Entstehung des Anspruches wird von dem hier vereinbarten Prozedere nicht berührt. Sollte jedoch der Verstoß innerhalb der Frist behoben werden steht der Stadt Wien keine Vertragsstrafe zu.

11.3. Eine Vertragsstrafe ist der Stadt Wien binnen vier Wochen nach Einlangen einer entsprechenden schriftlichen Aufforderung unter Darlegung des zu Grunde liegenden Anspruches zu bezahlen.

11.4. Der Nachweis eines Schadens ist zur Geltendmachung der Vertragsstrafen in Höhe der in den Punkten 11.1.1. bis 11.1.3. jeweils festgelegten maximalen Strafen erforderlich. Die Vertragsstrafen stellen ferner lediglich einen Mindestersatz dar und bestehen zusätzlich zum Erfüllungsanspruch der Stadt Wien. Ein über die Vertragsstrafen hinausgehender, verschuldensabhängiger Schaden ist von STC



nach den gesetzlichen Voraussetzungen zu ersetzen.

- 11.5. Für den Fall, dass der Grund für den Verzug mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungspflichten nachweislich und überwiegend in der Sphäre der Stadt Wien liegt, gelangen die Bestimmungen dieses Punktes nicht zur Anwendung.

12. Sicherstellungen

- 12.1. Zur Sicherstellung der die STC treffenden Verpflichtung zur Herstellung und Übergabe der Aufschließungsstraße gemäß Punkt 4.2. übergibt STC mit einseitiger Unterfertigung dieses Vertrages und Übermittlung an die Stadt Wien (Punkt 21.1.) eine oder mehrere abstrakte Erfüllungsgarantien gemäß den nachstehend angeführten Anforderungen. Die Erfüllungsgarantie wird von STC in der Höhe von EUR 1.400.000,- beigebracht.
- 12.2. Die Erfüllungsgarantien werden jeweils als Bankgarantie eines großen im EWR ansässigen Kreditinstitutes erstklassiger Bonität (Rating BBB+ oder vergleichbares Rating) begeben. Die Abwicklungssprache muss stets Deutsch sein.
- 12.3. Die Erfüllungsgarantien haben folgende Mindestanforderungen zu erfüllen und dem Muster in Anlage ./3 zu entsprechen:
- 12.4. Der Garantiebetrag hat auf insgesamt mindestens EUR 1.400.000,- zu lauten. Der Gesamtgarantiebetrag kann auch durch mehrere Garantien beigebracht werden.
- 12.5. Die Gültigkeit der jeweiligen Erfüllungsgarantie muss bis zur vollständigen Erfüllung der die STC nach diesem Vertrag treffenden Leistungspflichten gegeben sein. Droht die jeweilige 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. Unter Einhaltung der Anforderungen an die Bankgarantie nach diesem Vertrag ist STC zum Austausch der gelegten Bankgarantien berechtigt, wobei die Rückstellung der bisherigen Bankgarantie durch die Stadt Wien Zug um Zug gegen Vorlage der neuen Bankgarantien zu erfolgen hat.
- 12.6. Jede Erfüllungsgarantie hat die Bestimmung zu enthalten, dass der Abruf des besicherten Betrages auf jederzeitiges Verlangen der Stadt Wien, ohne Prüfung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung mit der Erklärung, dass der Garantiefall eingetreten ist, erfolgen kann. Der Garantieabruft muss auch durch mehrere Teilarbrufungen 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.

- 12.7. Die Stadt Wien ist berechtigt, die jeweilige Erfüllungsgarantie für alle Ansprüche gegenüber STC aus diesem Vertrag unter Mahnung und Gewährung einer vierwöchigen Nachfrist in Anspruch zu nehmen.
- 12.8. Mit vollständiger Erfüllung der die STC nach diesem Vertrag treffenden Leistungspflichten sind die Erfüllungsgarantien – sofern sie nicht oder nur zum Teil in Anspruch genommen wurden – STC zurückzustellen.

13. Ausschluss von Haftungen bei Rückwidmung

Wird die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) für die Grundstücke der Projektfläche nachträglich (nach Erlass der Planungsakte der Stadt Wien) geändert (Rückwidmungen), so verzichtet STC für sich und seine Rechtsnachfolger*innen gegenüber der Stadt Wien auf Entschädigungsansprüche, auf welcher Rechtsgrundlage auch immer, wenn:

- die Flächenwidmung für die Grundstücke der Projektfläche nicht bis zum 31.12.2035 durch entsprechende Baueinreichungen zur Gänze ausgeschöpft und die Flächenwidmung auf den tatsächlich konsumierten Umfang angepasst wird oder
- bewilligte Bauvorhaben aus eigenem Verschulden nicht innerhalb der nach der BO für Wien bzw. den Baubewilligungsbescheiden vorgesehenen Fristen fertiggestellt werden oder
- das STC aus welchen Gründen auch immer ihren vertraglichen Verpflichtungen aus eigenem Verschulden nicht nachkommen und sich damit die Voraussetzungen für die durch die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) intendierte Nutzung als nicht gegeben erweisen.

14. Mitteilungen

- 14.1. Sämtliche Erklärungen und Mitteilungen gemäß diesem Vertrag sind schriftlich durch eine/n hierzu berechtigte/n Vertreter*in der jeweiligen Vertragspartner*innen abzugeben und an den/die Empfänger*in persönlich zu übergeben oder durch eingeschriebenen Brief, durch Kurierdienst mit Empfangsbestätigung oder per E-Mail mit rückbestätigtem Empfang zu senden. Die Erklärungen und Mitteilungen sind an die unten angegebene Adresse oder an eine Adresse zu senden, die unter Einhaltung dieser Regelung unter Bezugnahme auf diese Vertragsbestimmung bekannt gegeben wurde:


Für die Stadt Wien

Magistratsdirektion Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK
Rathaus
1010 Wien,
E-Mail: post@md-bd.wien.gv.at
In Kopie an Frau Mag.^a Marlene Fornaroli , E-Mail: marlene.fornaroli@wien.gv.at

Für STC:

Würtzlerstraße 3/8
1030 Wien
z.H. DI Matthias Waibel
E-Mail: wildquell@stc-dev.com sowie matthias.waibel@stc-dev.com

- 14.2. Der Zugang von Mitteilungen wird widerlegbar vermutet
 - im Falle der persönlichen Übergabe zum Zeitpunkt der Übergabe,
 - und im Falle der Übermittlung per E-Mail zum Zeitpunkt, an dem das Telefax oder E-Mail gesendet ist.
- 14.3. Fällt dieser Zeitpunkt gemäß Punkt 14.2. auf einen Tag, der beim Empfänger kein Werktag ist, so gilt der nächstfolgende Werktag als Zugangszeitpunkt.
- 14.4. Der Empfang von Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag durch die Rechtsvertretung der Vertragspartner*innen begründet oder ersetzt nicht den Zugang der Mitteilungen an die Vertragspartner*innen selbst. Für den Zugang einer Mitteilung bei einem/r Vertragspartner*in ist es unerheblich, ob die Mitteilung dem/r Berater*in dieses/r Vertragspartners*in nachrichtlich zugegangen ist; dies gilt unabhängig davon, ob dieser Vertrag den Zugang vorsieht.

15. Anwendbares Recht

Dieser Vertrag und dessen Rechtswirksamkeit, Auslegung und Erfüllung unterliegen dem österreichischen Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen. Die allfällige Anwendbarkeit des Wiener UN-Übereinkommens über Verträge über den internationalen Warenkauf ist ausgeschlossen.

16. Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten oder Ansprüche, die sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergeben oder sich auf dessen Abschluss, Gültigkeit, Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, ist das sachlich in Handelssachen für Wien zuständige Gericht ausschließlich zuständig.

17. Kosten, Steuern und Gebühren

- 17.1. Jede/r Vertragspartner*in trägt seine/ihre eigenen Kosten aus und im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung sowie Erfüllung und Durchsetzung dieses Vertrags, wie insbesondere Kosten der rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Beratung, selbst.
- 17.2. 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 und die Erstellung von Teilungsplänen werden von STC getragen.
- 17.3. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages (das sind die Kosten der Herstellung der Vertragsausfertigungen samt Anlagen in vereinbarter Anzahl) trägt STC.

18. 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.

19. Rechtsnachfolge

- 19.1. STC verpflichtet sich, sämtliche sie aus diesem Vertrag treffenden, noch nicht erfüllten, Pflichten vollinhaltlich auf allfällige Rechtsnachfolger*innen an der Projektfläche (§ 1a Abs. 5 BO für Wien) zu überbinden und dafür Sorge zu tragen, dass sich Rechtsnachfolger*innen gegenüber der Stadt Wien zur vollumfänglichen Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrags und zur weiteren Überbindung der Pflichten aus diesem Vertrag auf weitere Rechtsnachfolger*innen verpflichten, und halten die Stadt Wien diesbezüglich schad- und klaglos.



- 19.2. STC verpflichtet sich, eine allfällige Rechtsnachfolge unverzüglich, jedoch spätestens binnen 14 Tagen ab dem Zeitpunkt des Eintritts der Rechtsnachfolge, der Stadt Wien nachweislich und schriftlich unter Beachtung der Bestimmungen gemäß Punkt 14. mitzuteilen. Hinsichtlich des Abverkaufs 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. Dies hat ebenso spätestens binnen 14 Tagen zu erfolgen.
- 19.3. Die Überbindungsverpflichtung gemäß Punkt 19.1. gilt nicht für Wohnungseigentumswerber oder Wohnungseigentümer an den im Projekt zu errichtenden Wohnungen oder Gewerbeeinheiten als Rechtsnachfolger*innen, sofern solche Rechtsnachfolger*innen weniger als fünf Wohnungen oder Gewerbeeinheiten im Projekt im Wohnungseigentum erwerben. Auf Rechtsnachfolger*innen, die fünf oder mehr Wohnungen oder Gewerbeeinheiten im Projekt im Wohnungseigentum erwerben, sind somit ebenfalls sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag im vollen Umfang zu überbinden.
- 19.4. Mehrere Rechtsnachfolger*innen haften solidarisch.
- 19.5. Den gemäß Punkt 19.3. von der Überbindungspflicht ausgenommenen Wohnungseigentümern oder Wohnungseigentumswerbern ist jedoch die uneingeschränkte Pflicht zur Duldung aller einmaligen und dauerhaften Leistungspflichten gemäß diesem Vertrag (samt Verpflichtung zur Überbindung dieser Duldungspflicht an ihre Rechtsnachfolger*innen) aufzuerlegen.
- 19.6. Ungeachtet der Überbindung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger*innen haftet STC weiter solidarisch mit solchen Rechtsnachfolgern*innen für die Erfüllung der vereinbarten Leistungspflichten gemäß Punkt 4. und hält die Stadt Wien aus einer allfälligen Rechtsnachfolge schad- und klaglos.
- 19.7. Hinsichtlich der in Punkt 6.2. angeführten Verträge wird festgehalten, dass sich die Genehmigung durch das verfassungsgemäß zuständige Organ der Stadt Wien auch auf die Rechtsnachfolger*innen der STC im Eigentum an der jeweils vertragsgegenständlichen Projektfläche erstreckt.

20. Allgemeine Vertragsbestimmungen

- 20.1. Erfüllungsort für diesen Vertrag ist Wien.

- 20.2. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von sämtlichen Vertragspartnern*innen zu unterfertigen ist, sofern nicht eine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieser Schriftformklausel.
- 20.3. Abgesehen von der Überbindung von Pflichten aus diesem Vertrag gemäß Punkt 19. gelten sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ausschließlich für die Vertragspartner*innen dieses Vertrags. Dritte können keine Rechte aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag geltend machen.
- 20.4. Die Nichtausübung oder die nicht sofortige oder nicht gänzliche Ausübung eines Rechtes gemäß diesem Vertrag durch eine/n Vertragspartner*in 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.
- 20.5. Dieser Vertrag und alle Urkunden, auf die in diesem Vertrag Bezug genommen wird, enthalten abschließend alle Vereinbarungen der Vertragspartner*innen in Bezug auf den Gegenstand dieses Vertrags. Allfällig frühere in diesem Zusammenhang getroffene Absprachen und Vereinbarungen der Vertragspartner*innen, mögen diese schriftlich oder mündlich zustande gekommen sein, treten mit Vertragsunterfertigung außer Kraft.
- 20.6. Die Vertragspartner*innen stimmen der Veröffentlichung des gegenständlichen Vertrags samt Beilagen unter der Internetadresse <https://www.wien.gv.at/verwaltung/veroeffentlichte-anfragen/staedtebauliche-verträge.html> zu. Gemäß § 1a Abs 6 BO für Wien ist im Internet eine Zusammenfassung der wesentlichen materiellen Vertragsinhalte ohne Angabe personenbezogener Daten natürlicher oder juristischer Personen über die Adresse www.gemeinderecht.wien.gv.at gebühren- und barrierefrei zugänglich zu machen. Diese Zusammenfassung ist dem gegenständlichen Vertrags als Anlage ./4 beigeschlossen.

21. Abschluss dieses Vertrages und Ausfertigungen

- 21.1. Festgehalten wird, dass dieser Vertrag zunächst von STC unterfertigt wird. Mit dieser Unterfertigung durch STC und anschließender Übermittlung des Vertrages an die Stadt Wien bleibt STC mit dem solcher Art erfolgenden Anbot auf Abschluss des Vertrages der Stadt Wien 6 Monate im Wort.

- 21.2. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welchen jeder Vertragspartner eine erhält.
- 21.3. Es wird festgehalten, dass mit Abschluss dieses Vertrages keine Verpflichtung zur Erlassung der Planungsakte für die Stadt Wien besteht.

22. Anlagen

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

- Anlage ./1: Plan Aufschließungsstraße Stand 10.7.2024
- Anlage ./2: Qualitätenkatalog
- Anlage ./3: Muster Erfüllungsgarantie
- Anlage ./4: Zusammenfassung

Unterschriftenseiten

[Der Rest dieser Seite ist absichtlich leer gelassen]



Unterschriftenseite

Wien, am 20/2/25

**STC WIEG12 GmbH & Co KG,
FN 566473 z:**

STC WIEG12 GmbH & Co KG
Würtzlerstraße 3/8
1030 Wien

Name: Matthias Waibel

Funktion: Geschäftsführer der
Komplementärin STC
Komplementär GmbH als
vertretungsbefugtes Organ

STC WIEG12 GmbH & Co KG
Würtzlerstraße 3/8
1030 Wien

ppa

Name: Nadja Holzer

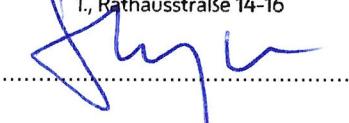
Funktion: Prokuristin der Komplementärin
STC Komplementär GmbH als
vertretungsbefugtes Organ

Unterschriftenseite

Stadt Wien:

Wien, am 9.10.2025

Stadt Wien
MA 21 A - Stadtteilplanung und
Flächenwidmung
Innen-Südwest, Bezirke 1, 3-19 und 23
1., Rathausstraße 14-16


Stadt Wien (MA 21 A)

Wien, am 06.10.2025


Stadt Wien (MA 28)

Wien, am 8.10.2025


Stadt Wien (MA 42)