

Bericht an den Gemeinderat

BerichterstatteIn:

GZ: A10 BD/ 007174/2009/0027
A 10/8/ 043174/2013/0008

Graz, 12. Juni 2014

Stadtteilentwicklung Reininghaus – Quartier 4 – Linse Nord

Vereinbarung über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Ausgangssituation

Zur zukünftigen Entwicklung des neuen Grazer Stadtteils Graz-Reininghaus hat am 25. Februar 2010 der Gemeinderat einstimmig den Rahmenplan Graz – Reininghaus beschlossen. Mit diesem Rahmenplan soll die Entwicklung dieses Stadtteils in einem zukunftsfähigen, urbanen und energieoptimierten Stadtteil mit höchster Lebensqualität ermöglicht werden. Das gesamte im Südwesten der Stadt gelegene Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 100 ha auf und ist ca. 1,8 km von der Altstadt entfernt. Es bietet bei einer urbanen, gemischten Nutzung sowie aufgrund seiner zentralen Lage ein langfristiges Potenzial von 12.000 – 15.000 BewohnerInnen bzw. BenutzerInnen. Das Stadtentwicklungsgebiet Reininghaus ist Teil des Smart City Zielgebietes Graz Mitte, in welchem die Entwicklung und Umsetzung von zukunftsfähigen Technologien in den Bereichen Mobilität, Energie, Gebäudetechnologien durch nationale bzw. EU-Fördermittel schwerpunktmäßig ermöglicht werden soll. Diese Entwicklungen werden durch einen BürgerInnenbeteiligungsprozess begleitet, wobei unterschiedliche Akteure in die Projektentwicklung eingebunden werden.

Der Rahmenplan legt die Bauflächen, Grünbereiche sowie Infrastrukturachsen und öffentlichen Raum fest und gliedert dadurch das Areal in Quartiere für die jeweils detaillierte Anforderungsprofile in den Fachbereichen Städtebau, Mobilität und Grünraum formuliert wurden.

Zur Sicherstellung dieser beispielgebenden Stadtentwicklung im Sinne des Rahmenplans wurden neben den rechtlich bereits wirksamen Planungsinstrumenten STEK, FLÄWI und BBPle, ergänzende Standards in den Themenbereichen Mobilität, Baukultur, Kunst, zukunftsfähige Energieversorgung und soziale Nachhaltigkeit erarbeitet.

Die Festlegung der erforderlichen Regelungen mit dem Ziel quartiersbezogene Aussagen mit dem/r GrundeigentümerIn zu vereinbaren, kann jedoch erst im Vorfeld der BBPL-Verfahren (quartiersbezogen) erfolgen und somit einen maßgeblichen Beitrag zur Stärkung und Steigerung der Attraktivität der Reininghausgründe leisten.

Zur Erreichung des Ziel-Wegeanteils für den/die MIV-LenkerIn von 25% für die neuen Nutzungen in Graz-Reininghaus sind massive Maßnahmen zur Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes (zu Fuß, Fahrrad, ÖV) und gleichzeitige Einschränkung des Kfz-Verkehrs erforderlich, die weit über das heute in Graz übliche Ausmaß hinausgehen. Gelingt die Verringerung des Wegeanteils der MIV-LenkerInnen nicht auf dieses angestrebte Ausmaß, würde die geplante Siedlungsentwicklung trotz Ausbaumaßnahmen des Straßen- und ÖV-Netzes zu einer starken Überlastung des Straßennetzes in und um Graz-Reininghaus führen bzw. wäre die Siedlungsentwicklung mit der raumplanerisch gewünschten hohen Dichte nicht im geplanten Ausmaß realisierbar.

In einer gesonderten zivilrechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Graz und dem Grundeigentümer und unabhängig von der hoheitlichen Verordnungserlassung wird das gemeinsame Vorgehen zur Sicherstellung der erforderlichen Planungs- und Umsetzungsqualitäten geregelt.

Um jedoch bestmöglich die öffentlichen Interessen wahren zu können, ist die gemeinsame Bearbeitung bzw. Erledigung des 14.11.0 BBPL „Alte Poststraße – Reininghausstraße“ und der vertraglichen Regelungen erforderlich.

Zivilrechtliche Vereinbarung

Die Stadt Graz und die Asset One Projektentwicklungs GmbH haben am 08.11.2012 und 28.02.2013, GZ A 8/4 – 43748/2012 eine Grundsatzvereinbarung „Asset One – Reininghaus, Vorsorge für Parkanlagen, Straßen und Plätze“ getroffen und erstellen dazu einen Kaufvertrag über Liegenschaften, eine Reallastvereinbarung sowie eine Vereinbarung über den Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur betreffend die Herstellung der Anschließungserfordernisse zur Verkehrsentwicklung für die äußere Erschließung des gesamten Projektgebiets Reininghaus.

In Ergänzung dazu wird für das **Quartier 4 Linse Nord** mit einer Fläche von rund 25.700 m² und unter Bezugnahme auf den Rahmenplan Graz-Reininghaus, den 3.20 Flächenwidmungsplan und den Entwurf des 14.11.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Reininghausstraße“ die gegenständliche Vereinbarung zur Sicherung der definierten Maßnahmen betreffend Erschließung und Gestaltung getroffen.

Kurz zusammengefasst handelt es sich um Inhalte wie:

- **Mobilität:** Förderung & Maßnahmen der sanften Mobilität (Mobilitätsverhalten), car-sharing, Radverkehr, e-mobility, ÖV, Informationssysteme; Evaluierung
- **Parkraum:** Beschränkungen der Kfz-Stellplatzanzahl, Sammelgaragen
- **Zufahrt/Verkehrerschließung:** VLSA und Kreuzungsausbau
- **Energie:** Grundsatzvereinbarung zur Umsetzung des (Niedertemperatur-)Fernwärmenetzes der EGG; Bereitschaft zur Errichtung von Anlagen zur solaren Wärme- und/oder Stromgewinnung
- **Baukultur:** baukünstlerische Wettbewerbe
- **Kunst im öffentlichen Raum:** Zwischennutzungen von unbebauten Grundflächen
- **Soziale Nachhaltigkeit:** Gemeinschaftsräume

Im Detail darf auf die in der Beilage beigeschlossene und einen integrierenden Bestandteil des gegenständlichen Berichtes bildende Vereinbarung verwiesen werden.

Die Vertragsinhalte betreffend Maßnahmen zur Mobilität sollen grundsätzlich auch jenen Standard darstellen, der für alle künftig abzuschließenden Verträge für Graz Reininghaus zur Anwendung kommen soll (Gleichbehandlungsprinzip). Ergänzend dazu werden in Form einer Beilage auch einheitliche Standards für die in der Vereinbarung festgelegte Evaluierung erarbeitet.

Um die Realisierung all dieser Maßnahmen sicherzustellen, wurde vertraglich die Zahlung einer nach Maßnahmen gestaffelten Vertragsstrafe vereinbart, wobei eine Bezahlung nicht von der Erfüllung aller oder einzelner Pflichten aus diesem Vertrag befreit.

Regelungen über Flächeneinlösen, Herstellung und Zugänglichkeit der öffentlichen Plätze und Wege sowie die Einräumung von Servituten (Kanal, Fernwärme etc.) für das Quartier 4 Linse Nord sind nicht Gegenstand dieser Vereinbarung und bedürfen einer gesonderten vertraglichen Regelung zwischen den Vertragsparteien durch die zuständige Abteilung für Immobilien.

Ebenso bedürfen Maßnahmen betreffend Kreuzungsausbau samt Verkehrslichtsignalanlage (VLSA) sowie die konkrete Umsetzung des geförderten Haus-der-Zukunft-Projektes „Rahmenplan Energie“ mit der Energie Graz gesonderten vertraglichen Regelungen, deren Abschlüsse erst im Projektstadium möglich sind.

Beauftragung externer Rechtsvertretung:

In Entsprechung des Gemeinderatsbeschlusses vom 16. Mai 2013, GZ A 10/BD-7174/2009/0023, wurde die Stadtbaudirektion mit der Vertragskoordination beauftragt. Zur tragbaren Absicherung der sich aus dem Rahmenplan ergebenden Interessen wurde mit Genehmigung des Präsidialamtes durch die Stadtbaudirektion ein externer Rechtsvertreter mit der Erstellung einer zivilrechtlichen Vereinbarung beauftragt.

Aufgrund des vorstehenden Berichtes stellen der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung sowie der Ausschuss für Verkehr gemäß des Statutes der Landeshauptstadt Graz den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Der vorstehende Bericht wird genehmigt.
2. Der beiliegenden und einen integrierenden Bestandteil des gegenständlichen Berichtes bildenden Vereinbarung über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen „Reininghaus Quartier 4 – Linse Nord“ wird die Zustimmung erteilt.
3. Die Stadtbaudirektion wird bevollmächtigt, allfällige im Zuge der weiterführenden Verfahrensschritte notwendige redaktionelle Änderungen mit dem Vertragspartner vorzunehmen. Nach Vorliegen der endgültigen Fassung wird die Stadtbaudirektion diese dem Bürgermeister Mag. Siegfried Nagl zur rechtsgültigen Fertigung übermitteln.
4. Die Abteilung für Verkehrsplanung wird die verkehrsrelevanten Themen dieser Vereinbarung im Sinne des Rahmenplanes begleiten.

Die Bearbeiterin A 10/BD:
Mag. Daniela Freitag
elektronisch gefertigt

Der Stadtbaudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
elektronisch gefertigt

Die Bearbeiterin A 10/8:
DI Barbara Urban
elektronisch gefertigt

Der Abteilungsleiter A 10/8:
DI Martin Kroißbrunner
elektronisch gefertigt

Der Stadtrat:
Mag. (FH) Mario Eustacchio
elektronisch gefertigt

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit Stimmen angenommen/abgelehnt/
 unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung
 am

Die Schriftführerin:

Der Vorsitzende:

Abänderungs-/Zusatzantrag:

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit Stimmen angenommen/abgelehnt/
 unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Verkehr
 am

Die Schriftführerin:


Der Vorsitzende:


Abänderungs-/Zusatzantrag:


Der Antrag wurde in der heutigen		<input type="checkbox"/>	öffentlichen	<input type="checkbox"/>	nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/>	bei Anwesenheit von GemeinderätInnen				
<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.		
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt				
Graz, am				Der/die Schriftführerin:	

Beilage:

Zivilrechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Graz und Asset One Projektentwicklungs GmbH über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im „Reininghaus Quartier 4 – Linse Nord“.

	Signiert von	Freitag Daniela
	Zertifikat	CN=Freitag Daniela,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2014-06-03T08:50:58+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Urban Barbara
	Zertifikat	CN=Urban Barbara,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2014-06-03T08:54:45+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Kroißenbrunner Martin
	Zertifikat	CN=Kroißenbrunner Martin,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2014-06-03T09:14:41+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2014-06-03T11:06:34+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

Evaluierungsrichtlinie zum Mobilitätsvertrag ENTWURF Beilage 6.6.2014

Als integrierter Bestandteil des Mobilitätsvertrages für den betreffenden Teilbereich im Stadtentwicklungsgebiet Graz Reininghaus wurde auch die Durchführung einer Evaluierung der Maßnahmenumsetzung für den Bereich Mobilität vereinbart. Dies erfolgt in Form eines Evaluierungsberichtes auf Basis dieser Richtlinie, in der die Vorgangsweise und Inhalte für den vorzulegenden Evaluierungsbericht zusammengefasst sind.

1. Vorgangsweise / Ablauf

- Der Evaluierungsbericht ist durch den Projektbetreiber zu erstellen. Er dient zur Information an die Stadt Graz über die Umsetzung der Maßnahmen des Mobilitätsvertrages durch die Projektbetreiber bzw. Rechtsnachfolger.
- Der erste Evaluierungsbericht ist mit Ablauf eines Jahres nach Bezug der ersten Wohnung zu erstellen und einlangend bis längstens 31.3. des Folgejahres der Stadt Graz, Abteilung für Verkehrsplanung, zu übersenden.
- Für Maßnahmen, die bei Übermittlung des ersten Evaluierungsberichtes noch nicht umgesetzt wurden, kann die Stadt Graz Ergänzungen der Evaluierungsberichte fordern.
- Zur Überprüfung des laufenden Betriebes der Maßnahmen kann die Stadt Graz 3 weitere Evaluierungsberichte fordern. Diese Forderung erlischt 6 Jahre ab Fertigstellung. Die Projektbetreiber bzw. ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, diese Evaluierungsberichte innerhalb von 3 Monaten nach Anforderung durch die Stadt Graz bereit zu stellen.
- In Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz (A10/8) und den Projektbetreibern bzw. deren Rechtsnachfolgern können auf Basis der Ergebnisse des Evaluierungsberichtes Nachjustierungen der Maßnahmen einvernehmlich vereinbart werden. Die grundsätzliche Kosten- und Verantwortlichkeitszuordnung für Verbesserungsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an die derzeitigen Festlegungen im Vertrag und bedarf im Anlassfall einer Konkretisierung und einer Zustimmung seitens der A 10/8.
- Die Stadt Graz behält sich das Recht vor, die übermittelten Evaluierungsberichte mit den darin angeführten Maßnahmen zu überprüfen. Die für die Prüfung erforderlichen Unterlagen, wie etwa die Anzahl der Bewohner etc., werden seitens der Projektbetreiber auf Anfrage der Abteilung für Verkehrsplanung zur Verfügung gestellt sowie der Zugang zu den Stellplätzen und den Verkehrswegen ermöglicht.
- Der Projektbetreiber wird der Abteilung für Verkehrsplanung (A10/8) so früh wie möglich einen zukünftigen Ansprechpartner für die Umsetzung und Evaluierung der Maßnahmen bekanntgeben.

2. Inhalte

Die in folgender Aufstellung enthaltenen Punkte sind im Rahmen eines Evaluierungsberichtes für das Bauvorhaben darzustellen. Die Auflistung stellen die Struktur und die Mindestinhalte des Evaluierungsberichtes inkl. der zu erbringenden Nachweise dar.

Inhalte des Evaluierungsberichtes: Für jede einzelne Maßnahme ist anzuführen wann sie umgesetzt wurde und ob die Umsetzung gemäß den Vorgaben erfolgt ist. Dies beinhaltet eine kurze Beschreibung der Art der Umsetzung, der Bewertung des Funktionierens der Umsetzung und – bei

Vorhandensein von Mängeln - allfällige notwendige Verbesserungsmaßnahmen und Festlegung von Zuständigkeiten für diese Verbesserungsmaßnahmen.

2.1. Allgemein

- Angabe des Projektes
- Fertigstellungstermin des Bauprojektes
- Datum der Evaluierung
- Daten des Ansprechpartners

2.2. Radverkehr

2.2.1. Radabstellplätze

- Erfolgte die Umsetzung lt. Vorgaben?
- Anzahl der errichteten Radabstellplätze
- Nachweis: Plandarstellungen, Fotodokumentation, ...
- Anmerkungen

2.2.2. Fahrradraum

- Erfolgte die Umsetzung lt. den Vorgaben?
- Anzahl der errichteten Fahrradräume
- Wurde jeder Raum mit einem Fahrradserviceschrank ausgestattet?
- Nachweis: Plandarstellungen, Fotodokumentation, ...
- Anmerkungen

2.2.3. Fahrradservicetage

- Wurden Fahrradservicetage angeboten?
- Termine, an denen Fahrradservicetage durchgeführt wurden
- Angabe allfälliger Kooperationspartner
- Nachweis: Einladungsschreiben, Fotos,...
- Anmerkungen

2.3. Öffentlicher Verkehr

2.3.1. Erreichbarkeit der Haltestellen

- Wurde die Optimierung der fußläufigen Anbindung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs geplant?
- Wurde diese umgesetzt und in welcher Form.
- Nachweis: Plandarstellung, Fotodokumentation,...
- Anmerkungen

2.3.2. Finanzierung von ÖV-Karten

- Wurde die Ausgabe der ÖV-Jahreskarten wie vereinbart durchgeführt?
- Nachweis: Bitte bringen Sie einen Nachweis über das erfolgte Angebot bzw. dessen Annahme durch die Erstnutzer

- Anmerkungen

2.3.3. Elektronische Fahrplananzeigen

- Wie viele elektronische Anzeigen für ÖV-Abfahrtszeiten wurden errichtet?
- Nachweis: Plandarstellung, Fotodokumentation,...
- Anmerkungen

2.4. Elektromobilität

2.4.1. Vorbereitung / Ausstattung für E-Mobilität Garage / Sammelgarage

- Wurden Vorbereitungen für E-Mobilität in der Garage / Sammelgarage laut den Vorgaben getroffen?
- Wie viele wurden umgesetzt?
- Nachweis: Plandarstellung, Fotodokumentation,...
- Anmerkungen

2.4.2. Vorbereitung / Ausstattung für E-Mobilität oberirdische Stellplätze

- Wurden oberirdische (Besucher-)parkplätze mit Lademöglichkeiten für Elektroautos laut den Vorgaben ausgestattet?
- Wie viele wurden umgesetzt?
- Nachweis: Plandarstellung, Fotodokumentation,...
- Anmerkungen

2.4.3. Vorbereitung / Ausstattung für E-Mobilität – einspurige Fahrzeuge

- Wurden Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder oder-mopeds hergestellt?
- Wie viele wurden errichtet?
- Nachweis: Plandarstellung, Fotodokumentation,...
- Anmerkungen

2.5. Car-Sharing

- Wird ein Car-Sharing-Angebot zur Verfügung gestellt?
- Anzahl der angebotenen Fahrzeuge bzw. Stellplätze
- Standort der Fahrzeuge bzw. Stellplätze
- Nachweis: geeigneter Nachweis ist beizulegen
- Anmerkungen

2.6. Mobilitätsberatung

2.6.1. Infofolder zum Mobilitätsangebot

- Wurde ein Infofolder mit den Informationen des Mobilitätsangebots für die NutzerInnen erstellt?
- Nachweis: Folder
- Anmerkungen

2.6.2. Mobilitätsberatung

- Wurde eine Mobilitätsberatung durchgeführt?
- Beschreibung: Wann, durch wen, in welcher Form,...
- Nachweis: Bitte erbringen Sie einen geeigneten Nachweis für die Mobilitätsberatung.
- Anmerkungen

2.6.3. Dialogmarketing

- Wurde 3 bis 6 Monate nach Erstbezug Dialogmarketing angeboten?
- Beschreibung: Wann, durch wen, in welcher Form,...
- Nachweis: Bitte erbringen Sie einen geeigneten Nachweis für das Dialogmarketing
- Anmerkungen

2.7. Sonstiges

2.7.1. Paketboxen

- Wurden Paketboxen errichtet?
- Beschreibung
- Nachweis: Plandarstellung, Fotodokumentation,...
- Anmerkungen

VEREINBARUNG
über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen
„Reininghaus Quartier 4 – Linse Nord“

abgeschlossen zwischen

der Stadt Graz, Hauptplatz 1, 8010 Graz, (im Folgenden „Stadt Graz“)

und

Asset One Projektentwicklungs GmbH, FN 36820y, Reininghausstraße 11a, 8020 Graz (im Folgenden „Asset One“) als Grundeigentümer und Nutzungsinteressent

PRÄAMBEL

Die Vertragsparteien haben am 08.11.2012 und 28.02.2013, GZ A 8/4 – 43748/2012 eine Grundsatzvereinbarung „*Asset One – Reininghaus, Vorsorge für Parkanlagen, Straßen und Plätze*“ getroffen und führen dazu einen Kaufvertrag über Liegenschaften, eine Reallastvereinbarung sowie eine Vereinbarung über den Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur betreffend die Herstellung der Aufschließungserfordernisse zur Verkehrsentwicklung für die äußere Erschließung des gesamten Projektgebiets Reininghaus durch.

In Ergänzung dazu wird für das Quartier 4 Linse Nord unter Bezugnahme auf den Rahmenplan Graz-Reininghaus, den 3.20 Flächenwidmungsplan und den Entwurf des 14.11.0 Bebauungsplan Alte Poststraße – Reininghausstraße der Landeshauptstadt Graz die folgende Vereinbarung betreffend Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass Regelungen über Flächeneinlösen, Herstellung und Zugänglichkeit der öffentlichen Plätze und Wege sowie die Einräumung von Servituten (Kanal, Fernwärme etc.) für das Quartier 4 Linse Nord Gegenstand weitere(r) Vereinbarung(en) zwischen den Vertragsparteien sind.

GRUNDSTÜCK

1.1. Asset One ist grundbücherlicher Eigentümer des Grundstücks Nr. 330/6 der KG 63109 Baidersdorf im Ausmaß von ca. 25.700m² (im Folgenden „Planungsgebiet“).

- 1.2. Im Rahmenplan Graz-Reininghaus wird das Planungsgebiet bezeichnet als „Quartier 4 Linse Nord“. Im 3.20 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (im Folgenden „3.20 Flächenwidmungsplan“) umfasst das Planungsgebiet den „Teilbereich A Asset One/Reininghaus – Linse“. Der Entwurf des 14.11.0 Bebauungsplan Alte Poststraße – Reininghausstraße (im Folgenden „14.11.0 Bebauungsplan“) erstreckt sich über das Planungsgebiet.

NUTZUNGSINTERESSE

- 2.1. Asset One und die Stadt Graz haben ein Interesse, das Planungsgebiet nach Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmung und nach Erlassung des Bebauungsplans einer vollwertigen Baulandnutzung nach Maßgabe der im 3.20 Flächenwidmungsplan definierten Nutzungsintensität in Übereinstimmung mit dem Rahmenplan Graz-Reininghaus zuzuführen. Das Planungsgebiet soll in wechselseitiger zeitlicher Abstimmung gemäß der Baulandkategorie nach Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmung möglichst unter maximaler Ausnutzung der festgelegten Bebauungsdichte als Nutzungsdurchmischer, urbaner und zukunftsfähiger Stadtteil sozial nachhaltig, energieeffizient, ressourcenschonend und emissionsarm mit hoher Lebensqualität und Baukultur genutzt werden und dabei gleichzeitig eine moderne Infrastruktur mit Verkehrslösung zur Reduktion des MIV-Anteils („Sanfte Mobilität“) verwirklicht werden.
- 2.2. Die Stadt Graz und Asset One bekennen sich wechselseitig zu einer zeitnahen Stadtteilentwicklung im Sinne ihres gemeinsamen Nutzungsinteresses gemäß den gesetzlichen Vorgaben.

FLÄCHENWIDMUNG – AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE

- 3.1. Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen 3.20 Flächenwidmungsplan, § 2 Z 12) + 13), Teilbereich A als Bauland Aufschließungsgebiet „Kerngebiet gemäß § 29 Abs 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idgF LGBI Nr. 44/2012 (im Folgenden „StROG 2010“) mit einer Dichte von 0,5 bis 2,0 gewidmet.

Die Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet sind die Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz und erforderlichenfalls Ertüchtigung desselben zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit und der ausreichenden Leistungsfähigkeit; die zweckmäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr; die Sicherstellung eines Geh- und Radwegenetzes im Quartier und Anbindung an weiterführende Routen; die Festlegung von Maßnahmen für ein Mobilitäts- und Parkraummanagement; der Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und die ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung; die innere Erschließung (Verkehr und technischer Infrastruktur).

Für die Grundstücke besteht Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010. Zur Umsetzung im Bebauungsplan sind dabei festgelegt die Berücksichtigung der Sicherheitsabstände zur GKB-Bahntrasse Graz-Köflach; Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplans Graz-Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw) sowie die Platzgestaltung gemäß Rahmenplan Graz-Reininghaus.

- 3.2. Für die Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmung müssen gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Aufschließungserfordernisse erfüllt sein und es bedarf in weiterer Folge der Beschlussfassung im Gemeinderat über die Aufhebung des Aufschließungsgebiets unter Anführung der Gründe für die Aufhebung. Die Entscheidung des Gemeinderats erfolgt in Form einer hoheitlichen Verordnung. Festgehalten wird, dass die Aufhebung des Aufschließungsgebiets durch Verordnung des Gemeinderats keine Leistung aufgrund der gegenständlichen Vereinbarung ist. Mit dieser Vereinbarung wird kein Rechtsanspruch von Asset One oder deren Rechtsnachfolger auf Verordnungserlassung begründet.
- 3.3. Festgehalten wird auch, dass die Aufschließungserfordernisse „Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz und erforderlichenfalls Ertüchtigung desselben zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit und der ausreichenden Leistungsfähigkeit“, „zweckmäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr“ und „Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung“ (gemeinsam „Aufschließungserfordernisse zur Verkehrsentwicklung für die äußere Erschließung“) Gegenstand der gesonderten Vereinbarung zwischen der Stadt Graz und Asset One über den Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur betreffend die Herstellung der Aufschließungserfordernisse zur Verkehrsentwicklung für die äußere Erschließung des gesamten Projektgebiets Reininghaus sind.

ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSMASSNAHMEN

- 4.1. Die Stadt Graz beabsichtigt, für das Planungsgebiet den 14.11.0 Bebauungsplan zu erlassen. Die Entscheidung des Gemeinderats erfolgt in Form einer hoheitlichen Verordnung. Festgehalten wird, dass die Erlassung des Bebauungsplans durch Verordnung des Gemeinderats keine Leistung aufgrund der gegenständlichen Vereinbarung ist. Mit dieser Vereinbarung wird kein Rechtsanspruch von Asset One oder deren Rechtsnachfolger auf Verordnungserlassung begründet.
- 4.2. Für die Herstellung der gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan festgelegten Aufschließungserfordernisse, im öffentlichen Interesse sowie zur Umsetzung der Quartiersziele gemäß Rahmenplan Graz-Reininghaus sind quartierbezogene Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen in den Bereichen Mobilität, Parkraum, Energie, Baukultur, Kunst und soziale Nachhaltigkeit erforderlich. Diese sind gemeinsam mit dem Grundeigentümer festzulegen und für die weitere Projektentwicklung maßgeblich. Die Stadt Graz und Asset One

treffen spezielle Regelungen in diesen Bereichen, um ihr gemeinsames Nutzungsinteresse für das Planungsgebiet umzusetzen und die Voraussetzungen für die Aufhebung des Aufschließungsgebietes herzustellen.

- 4.3. In Anbetracht der besonderen infrastrukturellen Herausforderungen muss zur Umsetzung der von der Stadt raumplanerisch gewünschten hohen Verdichtung des Gesamtareals eine gesamtheitliche Verkehrslösung mit nachhaltigem Mobilitätsmanagement insbesondere unter Bezugnahme auf die Verkehrsmodellstudie Areal Reininghaus zur Reduktion des MIV Anteils umgesetzt werden (durch aktive Maßnahmen zur Verringerung des Wegan-teils der MIV-LenkerInnen, Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes [zu Fuß, Fahrrad, ÖV] und Einschränkung für den Kfz-Verkehr). Die in diesem Vertrag in den nachfolgenden Punkten Mobilität, Parkraum und Verkehrserschließung getroffenen Re-gelungen sollen dieser unumgänglich erforderlichen Reduktion des MIV-Anteiles dienen.

MOBILITÄT

- 5.1. Im Planungsgebiet wird die „Sanfte Mobilität“ im Sinne des Rahmenplans Graz-Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw) umgesetzt. Die Vertragsparteien bekennen sich zu Fördermaßnahmen für den Fuß- und Radverkehr, den Öffentlichen Verkehr und für alternative Mobilitätsangebote (Carsharing, E-Bike-Ladestationen, Mobilitätsma-nagement etc) sowie zur Umsetzung von speziellen Mobilitätsmaßnahmen wie reduzierte Kfz-Stellplatzschlüssel oder Parkraummanagement.
- 5.2. Asset One verpflichtet sich, die im Entwurf des 14.11.0 Bebauungsplan vorgesehene Zahl der Fahrradabstellplätze zu errichten. Die Situierung der Fahrradabstellplätze hat ebener-dig, einfach erreichbar, abschließbar und entweder in einem Gebäude integriert oder überdacht zu erfolgen. Der Abstellplatz muss fahrend zu erreichen sein, Stufen, Absätze, enge Zufahrtswege sind zu vermeiden. Je Fahrradabstellplatz ist eine Fläche von mindes-tens 1,6m² exklusive Erschließungsflächen vorzusehen. Pro Bauplatz im Sinne des 14.11.0 Bebauungsplans muss mindestens ein in das Gebäude integrierter Fahrradraum errichtet werden. Jeder Fahrradraum muss mit einem gut zugänglichen Fahrradservice-schrank ausgestattet sein, der entsprechend gewartet wird. Der Fahrradserviceschrank hat für Fahrradreparaturen geeignetes Werkzeug sowie einen Kompressor mit Ventiladapter zu enthalten (Vorbild siehe Fahrradstation Graz Hauptbahnhof).
- 5.3. Asset One verpflichtet sich zu einer Kooperation mit einem Fahrradtechniker (oder einer gleichwertigen Einrichtung) mit dem Ziel, für mindestens drei Jahre ab Bezug der ersten Wohneinheit im Planungsgebiet zwei mal pro Jahr Fahrradservicetage für alle Bewohner und Beschäftigte im Planungsgebiet anzubieten (Frühlingsbeginn, Herbstbeginn) und eine kostenlose Kontrolle sowie ein kleines Service für Fahrräder (entsprechend Fahrrad-VO und StVO – Kontrolle Bremsen, Licht, allgemeine Einstellungen) anzubieten. Kosten für Reparaturen und Ersatzteile sind von den Fahrradeigentümern selbst zu tragen.

5.4. Asset One verpflichtet sich, im Planungsgebiet die Infrastrukturerfordernisse für E-Mobilität bereit zu stellen und Versorgungsleitungen für Lademöglichkeiten von PKW, Mopeds und Fahrrädern herzustellen. Für alle Stellplätze in der Tiefgarage müssen die baulichen Voraussetzungen zur Nutzung von E-Mobilität sichergestellt sein (lichte Raumhöhe in der Garage, bauliche Möglichkeiten für Trassenführung, Montagemöglichkeit für Elektrozähler), sodass eine nachträgliche Elektroversorgung und Zählermontage auf Kosten des Käufers bzw. Nutzers vorgesehen werden kann.

Auf den oberirdischen PKW-Abstellplätzen müssen mindestens 6 Lademöglichkeiten für Elektroautos vorgesehen sein. Asset One verpflichtet sich alle Vorkehrungen zu treffen, dass Ladesäulen mit 11 kW Anschlussleistung realisiert werden und so ausgestattet sind, dass ein Laden sowohl entsprechend dem europäischen Standard Typ 2 als auch Schuko-laden (einphasig 3,7 kWh) für ältere Automodelle möglich ist.

Die Versorgungsinfrastruktur für Elektrofahrräder ist in ausreichender Anzahl herzustellen.

5.5. Asset One verpflichtet sich zu einer Kooperation mit einem Car-Sharing-Anbieter (oder einem ähnlichen System) mit dem Ziel, für zwei Jahre nach Bezug der ersten Wohneinheit im Planungsgebiet mindestens 1 Car-Sharing Auto anzubieten. Für das Car-Sharing System sind mindestens 3 reservierte Stellplätze auf den oberirdischen PKW-Abstellplätzen unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Stellplätze müssen den Ansprüchen des Car-Sharings genügen, gut und sicher zugänglich und beleuchtet sein, die Breite eines Behindertenparkplatzes haben und müssen mit der erforderlichen Ladeinfrastruktur ausgestattet sein. Mindestens einer dieser Parkplätze ist mit einer E-Tankstelle auszustatten ist (Ausstattung nach dem jeweiligen Stand der Technik). Asset One verpflichtet sich im Zuge der Baudurchführung für die einmalige Bereitstellung der vom Car-Sharing – Betreiber benötigten (bau-) technischen Infrastruktur. Sollte sich für das Anbieten eines Car-Sharing-Fahrzeuges nachweislich kein Car-Sharing-Anbieter finden lassen (mindestens zwei schriftliche Absagen), so verpflichtet sich Asset One in Abstimmung mit der Stadt Graz, Abteilung für Verkehrsplanung A10/8 (im Folgenden „Abteilung für Verkehrsplanung“) in eine andere Ersatzmaßnahme einen Betrag von €19.000,00 zu investieren.

5.6. Asset One verpflichtet sich zentral in den Siedlungen Paketboxen vorzusehen, die von allen Zustellern genutzt werden können, um die Mobilitätswege zu optimieren.

5.7. Asset One verpflichtet sich ein „Maßnahmenpaket für den öffentlichen Verkehr“ umzusetzen. Dieses umfasst

- Erstellung eines Infofolders, damit zukünftige Nutzer über das Mobilitätsangebot im Planungsgebiet informiert werden. Der Folders ist potentiellen oder künftigen Wohnungsmietern/Wohnungskäufern zur Vorinformation und/oder bei Vertragsabschluss zu übergeben sowie im Planungsgebiet Beschäftigten sowie anderen Nutzern zur Ver-

fügung zu stellen. Die Erstellung erfolgt in Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung.

- Durchführung von professioneller Mobilitätsberatung gemäß dem Konzept für Mobilitätsberatung in Anlage ./1 in Form einer „ersten Mobilitätsberatung“ bei Wohnungsübergabe an den Erstmieter/Erstkäufer im Planungsgebiet. Bei Büro-, Handels- und Gewerbeflächen erfolgt die Erstberatung der Beschäftigten nach Erstbezug der Flächen. In weiterer Folge sind alle Bewohner durch Dialogmarketing zu beraten ca. drei bis sechs Monate nach dem Erstbezug.
 - Unentgeltliche Bereitstellung von zumindest einer Jahreskarte für den öffentlichen Verkehr, Zone 101 pro Wohneinheit für den Erstmieter/Erstkäufer einer Wohneinheit im Planungsgebiet. Asset One verpflichtet sich den Nachweis über das erfolgte Angebot bzw. dessen Annahme im Zuge der Evaluierung der Abteilung für Verkehrsplanung zu übermitteln.
 - Errichtung einer elektronischen Anzeige für die Abfahrtszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel und Fahrgastinformationen (online) beim Hauptaussgang eines jeden Gebäudes im Planungsgebiet, damit die ÖV-Fahrgastinformation bereits in den Gebäuden durchgeführt werden kann. Voraussetzung ist die Bereitstellung der Daten von der Holding Graz bzw. des ÖV-Betreibers.
- 5.8. Über die Mobilitätsmaßnahmen gemäß Punkt 5.1 bis 5.7 ist eine Evaluierung durchzuführen .Die Evaluierung ist gemäß der beiliegenden Richtlinie für das gesamte Areal Reinighaus der Verkehrsplanung der Stadt Graz vorzunehmen(Beilage ./2).

Die Abteilung für Verkehrsplanung ist berechtigt die Umsetzung der Maßnahmen und Inhalte der Evaluierungsberichte zu überprüfen. Die entsprechenden Unterlagen sind auf Verlangen bereitzustellen sowie den betrauten Personen Zugang zu den Stellplätzen und Verkehrswegen zu gewähren.

- 5.9. Asset One hat der Abteilung für Verkehrsplanung eine Ansprechperson für die Umsetzung und Evaluierung der Mobilitätsmaßnahmen im Planungsgebiet bekannt zu geben. Asset One ist verpflichtet alle Hausverwaltungen über die Mobilitätsmaßnahmen und die Inhalte des Maßnahmenpakets für den öffentlichen Verkehr zu unterrichten und laufend informiert zu halten sowie jedem Käufer und/oder Mieter einer Wohnung im Planungsgebiet die Mobilitätsmaßnahmen gemäß diesem Vereinbarungspunkt nachweislich zur Kenntnis zu bringen.

PARKRAUM

- 6.1. Für das gesamte Planungsgebiet dürfen maximal 400 PKW-Abstellplätze errichtet werden. Asset One verpflichtet sich davon maximal 45 oberirdische PKW-Abstellplätze für das gesamte Planungsgebiet als Besucherparkplätze bzw. als Stellplätze für Car-Sharing

Autos herzustellen und für die verbleibenden PKW-Abstellplätze eine gemeinsame unterirdische Sammelgarage für das gesamte Planungsgebiet zu errichten sowie eine adäquate Zuordnung der PKW-Abstellplätze zu den einzelnen Bauplätzen (lt. BBPL-Auflage „Häuser“) im Sinne des 14.11.0 Bebauungsplans im Verhältnis zur jeweiligen Bruttogeschossfläche vorzunehmen bzw. die Herstellung der oberirdischen PKW-Abstellplätze und der Sammelgarage sowie die Zuordnung PKW-Abstellplätze zu den einzelnen Bauplätzen im Sinne des 14.11.0 Bebauungsplans vertraglich durch entsprechende Vorgabe an die Käufer sicherzustellen.

- 6.2. Ein- und Ausgänge zur gemeinsamen unterirdischen Sammelgarage müssen auch direkt von allgemein zugänglichen Freiflächen erreichbar sein. Direkte Übergänge, sei es in Form von Treppen, Verbindungsgängen, Aufzügen und dgl., zwischen Garage und den darüber errichteten Häusern sind nur für maximal 50 % aller oberirdischen Bruttogeschossflächen gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl 58/2011 zulässig. Das heißt, mindestens 50% der oberirdischen Bruttogeschossflächen dürfen von der Garage aus nur über die Freiflächen des Geländes erreichbar sein.

ZUFAHRT, VERKEHRSERSCHLIESSUNG

- 7.1. Asset One verpflichtet sich, sich an den Kosten der für die Zufahrt zum Planungsgebiet erforderlichen VLSA samt normgerechter Ausstattung mit maximal netto € 250.000,00 zu beteiligen. Soweit diese VLSA sowohl zur Regelung der Zufahrt zum Planungsgebiet als auch zu dem südlich angrenzenden Quartier (en) dienen soll, hat eine zusätzliche Finanzierung auch durch das südlich gelegene Planungsgebiet stattzufinden; Asset One wird den Gesprächen mit den anderen Nutzungsinteressenten beigezogen, eine Kostentragungsregelung bedarf der Zustimmung der Asset One. Im Zuge der Detailplanung ist noch ein gesonderter Vertrag mit der Stadt Graz bezüglich VLSA inklusive Nebenanlagen abzuschließen.
- 7.2. Festgehalten wird, dass sämtliche (anderen) Maßnahmen zur äußeren Verkehrserschließung des gesamten Projektgebiets Reininghaus Gegenstand der gesonderten Vereinbarung über den Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur sind und sämtliche (übrigen) Kosten der äußeren Verkehrserschließung (Verkehrsbaumaßnahmen, Ampeln etc) mit dem Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur abgegolten sind.

ENERGIE

- 8.1. Als Alternative zum konventionellen Anschluss an das Fernwärmesystem der Stadt Graz kann bzw. soll im Planungsgebiet eine innovative, nachhaltige und ressourcenschonende Energieversorgung umgesetzt werden. Die Vertragsparteien erklären sich damit einverstanden, dass im Planungsgebiet entweder ein energieautarkes Niedertemperatur - Wärmeverorgungskonzept mittels Niedertemperatur – Nahwärmenetz der Energie Graz GmbH & Co KG (im Folgenden „Energie Graz“) durch Nutzung industrieller Abwärmen der Marienhütte – Abwärme (Energiediagramm – Graz Reininghaus) oder eine ökologisch

gleichwertige und sinnvolle Alternative (zB unter Einbeziehung von Geothermie) eingerichtet wird. Die grundsätzliche Möglichkeit zum Anschluss an das Fernwärmesystem der Stadt Graz bleibt davon unberührt.

Asset One ist damit einverstanden, die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung im Planungsgebiet nach dem Energiemodell – Graz Reininghaus ganzjährig über die von der Energie Graz bereitzustellende Nutzung industrieller Abwärmen der Marienhütte – Abwärme vorzusehen, soweit diese Versorgung wirtschaftlich konkurrenzfähig ist (d.h. es darf nicht teurer sein als die konventionelle Fernwärme der Energie Graz). Alternativ dazu steht es Asset One frei, ein ökologisch gleichwertiges Energiemodell (zB Geothermie) umzusetzen, solange nicht durch Verordnung der Stadt Graz der Anschluss an die Fernwärme zwingend festgesetzt wird.

Für das Energiemodell – Graz Reininghaus wird die Abwärme über hocheffiziente Wärmepumpen in das zu errichtende Niedertemperatur-Nahwärmenetz eingespeist (geplante Betriebsfahrweise 68°C/43°C, PN 16) und zum Endverbraucher verteilt. Asset One hat dafür Sorge zu tragen, dass für das Energiemodell – Graz Reininghaus bei der Auslegung der Heizungs- und Warmwasseranlagen sowie Warmwasseraufbereitung die (technischen) Anforderungen des Niedertemperatur-Nahwärmenetzes berücksichtigt und die dementsprechenden Vorgaben der Energie Graz umgesetzt werden (empfohlen wird eine dezentrale Warmwasser-Bereitung, Fernwärmespeicher bzw. Wohnungsstation). Ebenso wird Asset One bei Umsetzung einer ökologisch gleichwertigen Alternative die entsprechenden Vorgaben berücksichtigen und umsetzen.

Asset One wird dafür Sorge tragen, dass der Energie Graz bzw. einem allfälligen Alternativenanbieter die erforderlichen Unterlagen und Informationen für die Netz-Ausbauplanung rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden (eindeutige örtliche Zuordnung der geplanten Baumaßnahmen, geplante Bruttogeschoßfläche, Anzahl der Nutzer bzw. Bewohner im Teil- und Vollausbau, Art der geplanten Verbauung und Nutzung, Verwendungsart zB Raumwärme etc., geplanter Baubeginn und Dauer bis zum Vollausbau, Anzahl der Bauabschnitte und Fernwärme-Anschlusspunkte, Grundrissplan des Bauobjektes).

Asset One erklärt mit der Energie Graz bzw. einem allfälligen Alternativenanbieter die erforderlichen vertraglichen Regelungen für das Energiemodell – Graz Reininghaus bzw. die ökologisch gleichwertigen Alternative zu treffen und darin insbesondere auch die Zugänglichkeit zu sämtlichen für die Betriebsführung erforderlichen Anlagen (Datenübertragungseinrichtungen, Leittechnik, Regler etc), die Einräumung der für Errichtung, Wartung und Betrieb des Netzes erforderlichen Dienstbarkeiten sowie die Ausführung und Bereitstellung der für die Umsetzung erforderlichen Maßnahmen und Flächen (zB Übergabestelle) unentgeltlich und zeitlich unbefristet sicherzustellen. Aus einer allfälligen Umstellung von Fernwärme auf ein Niedertemperatur-Netzwerk dürfen den Nutzern oder Projektbetreibern keine zusätzlichen Kosten anfallen.

- 8.2. Soweit im Planungsgebiet eine Wärmeversorgung erforderlich ist noch bevor das Niedertemperatur - Nahwärmenetzes bzw. die gleichwertige Alternative zur Verfügung stehen, erklärt sich Asset One damit einverstanden, die Wärmeversorgung – soweit wirtschaftlich konkurrenzfähig (d.h. es darf nicht teurer sein als die konventionelle Fernwärme der Energie Graz) – vorübergehend über das Fernwärmenetz der Energie Graz entsprechend den üblichen technischen Bedingungen vorzusehen, bis eine Anschlussmöglichkeit an das Niedertemperatur – Nahwärmenetzes bzw. die gleichwertige Alternative möglich ist. Das Fernwärmenetz der Energie Graz soll außerdem als Backup zur Verfügung stehen.
- 8.3. Asset One erteilt die Zustimmung, dass im Planungsgebiet Photovoltaikanlagen für die unterstützende Stromversorgung errichtet werden. Asset One stellt sicher, dass alle Dachflächen der zu errichtenden Objekte dafür zur Verfügung gestellt werden und in der Bauplanung auf die statischen Erfordernisse sowie die Erfordernisse eines möglichst wirkungsvollen Betriebs der Photovoltaikanlagen Bedacht genommen wird. Asset One erklärt mit der Energie Graz bzw. dem allfälligen Alternativenanbieter für das Energiemodell oder – sofern die Energie Graz bzw. der allfällige Alternativenanbieter damit einverstanden ist – mit einem anderen Betreiber die erforderlichen Regelungen für Errichtung und Betrieb der Photovoltaikanlagen zu treffen und mittels Nutzungs- bzw. Gestattungsverträgen die langfristige Nutzung der Dachflächen zu einem adäquaten Entgelt für diesen Verwendungszweck sicherzustellen.

BAUKULTUR

- 9.1. Die Umsetzung der städtebaulichen Schwerpunktsetzung für das Projektgebiet gemäß den Vorgaben des Rahmenplans Graz-Reininghaus und dem 3.20 Flächenwidmungsplan erfolgt auf Basis von Wettbewerben. Asset One verpflichtet sich, dass im Planungsgebiet für die im 14.11.0 Bebauungsplan ausgewiesenen Gebäude auf den Bauplätzen 1 und 4 nach den Vorgaben der Stadt Graz in Abstimmung mit dem Grundeigentümer ein geladener Wettbewerb nach dem „Grazer Modell“ durchgeführt wird.
- 9.2. Wettbewerbsinhalt sind die Ausbildung und Gestaltung der Gebäude sowie die präzise Gestaltung der Außenanlagen und des Platzes; die städtebauliche Konkretisierung und die spätere Platzgestaltung müssen harmonisch aufeinander abgestimmt sein. Sowohl bei den Teilnehmern als auch in der Jury muss zumindest ein Landschaftsplaner vertreten sein, weil die Grünraum- und Außenraumgestaltung (Platzgestaltung) ein wichtiges Beurteilungskriterium darstellt.
- 9.3. Es besteht Übereinkunft, dass die Wettbewerbsjury in jedem abzuhaltenden Wettbewerb mit Vertretern der Stadt einerseits und mit Vertretern der Grundeigentümer und Investoren andererseits im ausgewogenen Verhältnis (gleiche Anzahl an entsandten Vertretern) beschickt wird.

KUNST

- 10.1. Asset One verpflichtet sich für das Planungsgebiet Budgetmittel iHv insgesamt €100.000,00 für Kunst am Bau bzw. Kunst im öffentlichen Raum bereitzustellen. Für die Auswahl der Künstler und/oder Projekte ist das Einvernehmen mit der Stadt Graz, Kulturamt unter Einbeziehung des Beirates für Kunst im öffentlichen Raum herzustellen. Über Ersuchen erfolgt eine Unterstützung durch die Stadt Graz, Kulturamt bzw. den Beirat für Kunst im öffentlichen Raum bei der Suche und Ausschreibung von Projekten.
- 10.2. Asset One erteilt die Zustimmung dazu, der Stadt Graz Flächen im Projektgebiet für eine kulturraffine Zwischennutzung zur Verfügung zu stellen. Die Flächen sind für ein Monat pro Jahr, maximal fünf Jahre lang bereit zu stellen, solange im Planungsgebiet ausreichend große, unbebaute Flächen vorhanden sind.

SOZIALE NACHHALTIGKEIT

- 11.1. Asset One erklärt im Planungsgebiet einen sozial- und nutzungsdurchmischten zukunftsfähigen Stadtteil mit hoher Lebensqualität zu entwickeln und leistbares Wohnen in nachhaltiger Gemeinschaftsstruktur herzustellen. Es sind Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen zu errichten. Die Wohneinheiten sind baulich so auszugestalten, dass sie auch mit geringem Aufwand größenbedarfsorientiert adaptiert werden können.
- 11.2. Asset One verpflichtet sich pro Bauplatz 1 – 3 (laut BBPL-Auflage „Haus 1 – 4“) im Sinne des 14.11.0 Bebauungsplans einen Gemeinschaftsraum mit einer Größe von mindestens 100 m² für Bewohner und Nutzer des Hauses zu errichten; diese Gesamtfläche kann auch auf zwei Räume aufgeteilt werden.

BEDINGUNG

- 12.1. Diese Vereinbarung ist aufschiebend bedingt mit der Kundmachung der von der Stadt Graz beschlossenen Verordnung über die Aufhebung des Aufschließungsgebiets für das Planungsgebiet. Wird eine Baubewilligung nach Maßgabe des § 8 Abs 4 StROG 2010 erteilt, wird die Vereinbarung mit der Erteilung der Baubewilligung wirksam.

RECHTSNACHFOLGE

- 13.1. Asset One verpflichtet sich, diesen Vertrag schriftlich mit allen Rechten und Pflichten (einschließlich dieser Überbindungsverpflichtung) auf alle Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum des Planungsgebiets oder Teilen davon und auf sämtliche Berechtigte aus einer obligatorischen und/oder dinglichen Berechtigung zur Bauführung auf dem Planungsgebiet zu überbinden; dies mit der Verpflichtung, dass auch die (weiteren) Rechtsnachfolger diesen Vertrag mit allen Rechten und Pflichten (einschließlich dieser Überbindungsverpflichtung) auf ihre Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum des Planungsgebiets oder Teilen davon und auf sämtliche Berechtigte aus einer obligatorischen und/oder dinglichen Berechtigung zur Bauführung auf dem Planungsgebiet schriftlich

überbinden. Die Überbindung hat so zu erfolgen, dass jeder Rechtsnachfolger verpflichtet aber auch in der Lage ist, die Vorgaben dieser Vereinbarung zu erfüllen

SICHERSTELLUNG

- 14.1. Für den Fall, dass die Pflichten aus diesem Vertrag gemäß den Vertragspunkten 5.2, 5.4., 6.1. und 6.2. trotz Setzung einer 8-wöchigen Nachfrist nicht vereinbarungsgemäß erfüllt werden, verpflichtet sich Asset One der Stadt Graz eine Vertragsstrafe in Höhe von einmalig €100.000,00 je Verstoß zu bezahlen, in allen übrigen Fällen eine Vertragsstrafe von einmalig €25.000,00 je Vertragsverletzung (maximal für alle übrigen Fälle gemeinsam jedoch €500.000,00). Die Bezahlung der Vertragsstrafe befreit nicht von der Erfüllung aller oder einzelner Pflichten aus diesem Vertrag; Ansprüche auf Ersatz weitergehender Schäden sowie auf Unterlassung künftigen verbotswidrigen Verhaltens bleiben davon unberührt.
- 14.2. Asset One verpflichtet sich sämtliche aus diesem Vertrag erwachsenden Pflichten für das Planungsgebiet im Grundbuch ersichtlich zu machen, soweit dafür eine Verbücherrungsfähigkeit gegeben ist. Soweit einzelne Pflichten nicht verbüchert werden können, bleibt im Falle der Rechtsnachfolge bei Übertragung von Allein- oder Miteigentum des Planungsgebiets oder Teilen davon sowie bei Einräumung einer obligatorischen und/oder dinglichen Berechtigung zur Bauführung auf dem Planungsgebiet eine Solidarhaftung von Asset One für die Bezahlung der Vertragsstrafe solange bestehen, bis sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, insbesondere auch die Verpflichtung zur Übertragung dieses Vertrages, privatim vom Rechtsnachfolger übernommen wurden und eine solche private Schuldübernahme gegenüber der Stadt Graz nachgewiesen wurde.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- 15.1. Asset One verzichtet für sich und alle Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum des Planungsgebiets oder Teilen davon auf jede Anfechtung dieses Vertrags wegen Irrtums und/oder Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes sowie auf die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen aus der 3.20 Flächenwidmungsplanänderung, der beabsichtigten Bebauungsplanerlassung und den für die Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmung und den in weiterer Folge zur Verwirklichung des Projekts „Graz-Reinighaus“ noch erforderlichen raumplanerischen Maßnahmen der Stadt Graz.
- 15.2. Asset One erklärt sich damit einverstanden, dass die Daten im Rahmen der verwaltungstechnischen Erfordernisse EDV-mäßig erhoben, gespeichert und verwaltet werden. Das beinhaltet jedoch keine Weitergabe der Daten an Personen, die mit diesem Vertrag in keinem unmittelbaren rechtlichen und tatsächlichen Zusammenhang stehen.
- 15.3. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags (einschließlich dieses Schriftformgebots) bedürfen der Schriftform. Die Vertragsparteien vereinbaren verbindlich, dass mündlichen Abreden erst durch schriftliche Befestigung Rechtswirkung zukommt.

- 15.4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig, unwirksam oder undurchsetzbar sein, berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Die nichtige, unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung gilt automatisch als durch diejenige gültige, wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzt, die dem von den Parteien mit der nichtigen, unwirksamen oder undurchsetzbaren Bestimmung verfolgten Zweck am nächsten kommt.
- 15.5. Rechtswirksame Zustellungen der Vertragsparteien erfolgen an die eingangs genannten Adressen bzw. die zuletzt den Vertragsparteien schriftlich bekannt gegebenen Adressen.
- 15.6. Die diesem Vertrag angeschlossenen Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Vertrages. Der Vertrag wird in 2 Ausfertigungen errichtet. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.
- 15.7. Die Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren im Zusammenhang mit der Errichtung dieses Vertrags trägt die Stadt Graz.
- 15.8. Die Aufwendungen allfälliger rechtlicher Beratung trägt jede Vertragspartei selbst.
- 15.9. Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich in Betracht kommenden Gerichts in Graz vereinbart.
- 15.10. Der 3.20 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz und der „Rahmenplan Graz-Reininghaus“ sind integrierender Bestandteil dieser Vereinbarung.

Anlage ./1 Konzept für Mobilitätsberatung
Anlage ./2 Richtlinien für Evaluierung

1. Für die Stadt Graz:

.....
Der Bürgermeister: Mag. Siegfried Nagl

Graz, am

.....
Gemeinderat/Gemeinderätin

Graz, am

.....
Gemeinderat/Gemeinderätin

Graz, am

2. Für Asset One:

.....

Graz, am

.....

Graz, am

ENTWURF