

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterinnen: Mag. Daniela Freitag
DI Barbara Urban

BerichterstellerIn: _____

GZ: A 10 BD/007174/2009/0038
A 10/8/048992/2016/0003

Graz, 20. Oktober 2016

Stadtteilentwicklung **Reininghaus – Quartier 7 (GSt. Nr. 665/1)**

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 zu 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 Entwicklungspotenzial für 12.000 bis 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 und 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 den 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 den GrundeigentümerInnen 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-Modal Split für die MIV-LenkerInnen 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 Weganteils 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 den GrundeigentümerInnen 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 15.07.0 BBPL „Wetzelsdorfer Straße – Reininghaus Quartier 7“ 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 Aufschließungserfordernisse zur Verkehrsentwicklung für die äußere Erschließung des gesamten Projektgebiets Reininghaus.

In Ergänzung dazu wird für das **Quartier 7**, bestehend aus zwei Bauplätzen, mit einer Fläche von rund 29.008 m² und unter Bezugnahme auf den Rahmenplan Graz-Reininghaus, den 3.20 Flächenwidmungsplan und den Entwurf des 15.07.0 BBPL „Wetzelsdorfer Straße – Reininghaus Quartier 7“ mit den Grundeigentümerinnen 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, Sammelgarage, Tiefgaragenzu- und ausgänge.
- **Energie:** Detaillierte Ausführung des im Rahmenplan festgelegten Inhaltes ist noch gesondert zu vereinbaren.
- **Baukultur/öffentlicher Raum/Grünraum:** Architekturvielfalt; abgestimmte und einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raumes.
- **Kunst:** Beitrag für Kunst am Bau bzw. im privaten und halböffentlichen Raum; Zwischennutzungen von unbebauten Grundflächen.

- **Soziale Nachhaltigkeit:** Gemeinschaftsräume.
- **Stadtteilmanagement:** Aktive Unterstützung und projektspezifische Mitfinanzierung.

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

Die Vertragsinhalte betreffend Maßnahmen zur Mobilität stellen grundsätzlich jenen Standard dar, der auch für alle künftig abzuschließenden Verträge für Graz-Reininghaus zur Anwendung kommen soll bzw. bereits mit bestehenden Vereinbarungen (Q 4/Linse, Q 1 u. 4a u. Q 3-Nord) gesichert ist (Gleichbehandlungsprinzip).

Sollten sich diese Vertragsinhalte im Zuge der weiteren Entwicklung in Graz-Reininghaus jedoch ändern, so entfalten die neuen Inhalte auch auf den vorliegenden Vertrag ihre Wirkung. Diese Vertragsbestimmung spiegelt die ständige Rechtsprechung des OGH wider, und zwar die Verpflichtung zur Gleichbehandlung bei gleicher Ausgangssituation.

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.) sind nicht Gegenstand dieser Vereinbarung und bedürfen einer gesonderten vertraglichen Regelung zwischen den Vertragsparteien durch die zuständige Abteilung für Immobilien.

Ebenso bedürfen Maßnahmen betreffend die konkrete Umsetzung des geförderten Hausder-Zukunft-Projektes „Rahmenplan Energie“ mit der Energie Graz gesonderter vertraglicher 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 der zivilrechtlichen Vereinbarung beauftragt.

Mit Beschluss vom 4. Juli 2013 (Projektgenehmigung „Verkehrerschließung Reininghaus“, GZ A10/8-009341/2013/0010) wurden die Mittel für die Beauftragung externer Rechtsvertreter für die Beratung im Zusammenhang mit den Maßnahmen im Mobilitätsbereich sichergestellt.

Mit Beschluss vom 21. Mai 2015, GZ A10/BD-34699/2013-11, hat der Gemeinderat die hohe Komplexität im Reininghausareal erneut festgestellt und zur Vermeidung von hoheits- und privatrechtlichen Kollisionen und deren Folgewirkung Mittel in Höhe von rd. € 250.000 für die Jahre 2015 und 2016 für externe rechtliche Begleitung genehmigt.

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 7 – Grundstück Nr. 665/1“ 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:

Vereinbarung über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen „Reininghaus Quartier 7 – Grundstück Nr. 665/1“ abgeschlossen zwischen Stadt Graz und ENW/Ennstal.

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Vorhabenliste nein
- BürgerInnenbeteiligung vorgesehen nein

	Signiert von	Freitag Daniela
	Zertifikat	CN=Freitag Daniela,O=Magistrat Graz,L=Graz, ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-10-05T10:07:32+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Stand: 4.7.2016

VEREINBARUNG

über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen „Reininghaus Quartier 7 - Grundstück Nr. 665/1“

abgeschlossen zwischen

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

sowie

ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., (FN 56079w)
8010 Graz, Theodor-Körner-Straße 120,
(im Folgenden kurz "**ENW**" genannt),

und

**Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung (FN 75547z)**
8940 Liezen, Siedlungsstraße 2,

(im Folgenden kurz "**Ennstal**" und gemeinsam mit ENW "**Grundeigentümer**" genannt),

als Vertragsparteien:

PRÄAMBEL

Am 28.02.2013, GZ A 8/4 – 43748/2012 hat die Rechtsvorgängerin der Grundeigentümerin mit der Stadt Graz eine Grundsatzvereinbarung „*Asset One – Reininghaus, Vorsorge für Parkanlagen, Straßen und Plätze*“ getroffen; dazu werden ein 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 durchgeführt.

In Ergänzung dazu wird mit den Grundeigentümern für das Quartier 7, Gst. Nr. 665/1 (ca. 29.008m²), unter Bezugnahme auf den Rahmenplan Graz-Reininghaus, den 3.20 Flächenwidmungsplan und den Entwurf des 15.07.0 „Wetzelsdorfer Straße – Reininghaus Quartier 7“ Bebauungsplan 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 (öffentlich nutzbare Fuß- und Radwege) sowie die Einräumung von Servituten (Kanal, Fernwärme etc.) für dieses Quartier Gegenstand weitere(r) Vereinbarung(en) zwischen den Vertragsparteien sind.

Hingewiesen wird auch darauf, dass die detaillierte Ausführung des Unterpunktes Energie mit gesonderter Vereinbarung erfolgt, da diesbezüglich noch Abstimmungsgespräche zwischen den Fachleuten stattfinden müssen.

Festgehalten wird, dass in diesem Vertrag genannte "Bruttogeschoßfläche (BGF)" als Gesamtfläche der Geschoße iSd § 1 der Bebauungsdichteverordnung LGBl. Nr. 38/1993 in der Fassung LGBl. Nr. 58/2011 (entspricht der dichterlevanten Fläche) verstanden wird. Als Nutzfläche im Sinne dieser Vereinbarung wird nach Maßgabe des § 2 Z 7 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 LGBl. Nr. 25/1993 in der Fassung LGBl. Nr. 34/2015 verstanden: Die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone. Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Geldbeträge verstehen sich als Nettosummen exklusive Umsatzsteuer.

1. GRUNDSTÜCKE

1.1. ENW und Ennstal sind zu jeweils 1/2 Anteilen grundbücherliche Eigentümer des Grundstücks Nr. 665/1, EZ 2605 Grundbuch KG 63128 Wetzelsdorf.

1.2. Das Grundstück Nr. 665/1 KG 63128 Wetzelsdorf, wird im Rahmenplan Graz-Reininghaus als „Quartier 7“ und im 3.20 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt

Graz (im Folgenden „3.20 Flächenwidmungsplan“) mit der Teilbereichsabgrenzung „M1“ bezeichnet.

- 1.3. Der Entwurf des 15.07.0 Bebauungsplanes „Wetzelsdorfer Straße – Reininghaus Quartier 7“ (im Folgenden „15.07.0 Bebauungsplan“) erstreckt sich über Grundstück Nr. 665/1 mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 29.008 m². Das Gebiet wird in Bauplatz 1 (Teil von Gst. Nr. 665/1 im Ausmaß von ca. 15.797 m²) und Bauplatz 2 (Teil von Gst. Nr. 665/1 im Ausmaß von ca. 13.211 m²) unterteilt.

Die vom 15.07.0 Bebauungsplan erfasste Fläche wird im Folgenden als „vertragsgegenständliches Planungsgebiet“ bezeichnet.

2. NUTZUNGSINTERESSE

- 2.1. Die Grundeigentümer und die Stadt Graz haben ein Interesse, das vertragsgegenständliche Planungsgebiet nach Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmungen und nach Erlassung des Bebauungsplans einer vollwertigen Baulandnutzung nach Maßgabe der im 3.20 Flächenwidmungsplan definierten Nutzungsintensität in Fortführung des Rahmenplanes Graz-Reininghaus zuzuführen. Das vertragsgegenständliche Planungsgebiet soll in wechselseitiger zeitlicher Abstimmung gemäß der Baulandkategorie nach Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmungen 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. Dabei soll gleichzeitig eine moderne Infrastruktur mit Verkehrslösung zur Reduktion des MIV-Anteils („Sanfte Mobilität“) verwirklicht werden.
- 2.2. Die Stadt Graz und die Grundeigentümer bekennen sich wechselseitig zu einer zeitnahen Stadtteilentwicklung im Sinne ihres gemeinsamen Nutzungsinteresses gemäß den gesetzlichen Vorgaben.
- 2.3. Die Stadt Graz und die Grundeigentümer bekennen sich wechselseitig zu einer abgestimmten Umsetzung in der Realisierungsphase im Sinne einer bestmöglichen Nutzung von Synergieeffekten in der Bauausführung und erteilen schon jetzt ihre wechselseitige Zustimmung zu einer im Zuge der Bauphase erforderlichen bzw. zweckmäßigen, vorübergehenden und kurzfristigen kostenlose Inanspruchnahme ihres Grundeigentums durch den/die anderen Vertragsparteien.
- 2.4. Die Stadt Graz und die Grundeigentümer bekennen sich zu einer urbanen Nutzungsdurchmischung im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet nach Maßgabe der jeweiligen Widmungskategorien. Die Grundeigentümer erklären eine bauliche Ausgestaltung vorzunehmen, welche für den Bereich der Bauplätze 1 und 2 Nicht-Wohnnutzungen

(z.B.: Nahversorger, Gastronomie, Untergeordnete Kleinhandelsflächen, Dienstleistungen, kleine Werkstätten, Kindergarten, Kindergrüppe, Arztpraxen, soziale oder vergleichbare quartiersbezogene und quartiersübergreifende Einrichtungen etc., die gemäß § 30 Abs 1 Z 2 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idgF LGBl Nr. 139/2015 (im Folgenden „StROG 2010“) mit der Wohngebietswidmung kompatibel sind) im Ausmaß von mindestens 5% der Nutzflächen vorsieht. Dafür sind insbesondere die straßennahen, gut einsehbaren Erdgeschosszonen im Nahebereich der Wetzelsdorfer Straße und der Grünachse, primär im Kreuzungsbereich dieser beiden, heranzuziehen. Festgehalten wird, dass z.B. ein Studentenheim oder ein „Boarding House“ nach derzeitiger Rechtslage der Nutzung Wohnen zuzuordnen ist.

- 2.5. Zur Beschleunigung der Ansiedlung der für ein Stadtteilzentrum charakteristischen gewerblichen Nutzungen und zur Stärkung einer gewünschten inhaltlichen Profilierung des künftigen Firmenstandortes Graz-Reininghaus beabsichtigt die Stadt Graz ein Miet-Fördermodell für Betriebe einzurichten. Vorbehaltlich der politischen Beschlussfassungen soll die Anmietung betrieblich genutzter Räume in einem jährlich abnehmenden Ausmaß bezuschusst werden, wobei die Gesamtdauer der jeweiligen Förderung mind. 3 Jahre und die Dauer des Förderprogramms mind. 5 Jahre beträgt. Das Gesamtausmaß der insgesamt geförderten Flächen beträgt für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet höchstens 930 m² der Nutzfläche. Für die förderbare Quadratmetermiete und für die Gesamtausschüttung pro Fördernehmer werden Obergrenzen vorgesehen.

Die Stadt Graz und die Grundeigentümer verpflichten sich, die operative Abwicklung (Ansprechperson) und inhaltliche Kontrolle (gemeinsame Steuerungsgruppe) gemeinsam zu organisieren. Insbesondere werden beiden Seiten einvernehmlich festlegen, für welche Branchen das Fördermodell zur Verfügung gestellt wird.

3. FLÄCHENWIDMUNG – AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE

- 3.1. Das vertragsgegenständliche Planungsgebiet ist im rechtsgültigen 3.20 Flächenwidmungsplan 2002, 20. Änderung 2012, § 2 Z 12 und 13 lit m) im Teilbereich M.1) als Bauland Aufschließungsgebiet "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8 gewidmet.

Die Aufschließungserfordernisse für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet sind:

- 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
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Prüfung der von der L301 Wetzelsdorfer Straße ausgehenden Lärmbelastung und Berücksichtigung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt:

- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Gestaltung eines Quartierparks gemäß Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 10% der Baulandfläche
- Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität im Sinne des im Rahmenplan Graz- Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)

sowie

- 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;
- Sicherstellung eines Geh- und Radwegenetzes im Quartier und Anbindung an weiterführende Routen;
- Festlegung von Maßnahmen für ein Mobilitäts- und Parkraummanagement;
- Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität gemäß § 29 Abs 3 Z 2 StROG 2010 zur Umsetzung im Bebauungsplan.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2. Auflage (GR- Beschluss vom 16.06.2016) liegt das vertragsgegenständliche Planungsgebiet im „Allgemeinen Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8.

Die Aufschließungserfordernisse nach dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2. Auflage sind:

- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß und Radverkehr
- Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen-und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben.
- Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Ergänzende Aufschließungserfordernisse:

- 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 (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung.
- Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität im Sinne des im Rahmenplan Graz- Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)
- Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 10% der Baulandfläche.

3.2. Für die Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmungen 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 der Grundeigentümer oder deren Rechtsnachfolger auf Verordnungserlassung begründet.

3.3. Festgehalten wird, dass für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet 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 gesondert abgeschlossenen Vereinbarung über den Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur betreffend die Herstellung der Aufschließungserfordernisse zur Verkehrsentwicklung für die äußere Erschließung des gesamten Projektgebiets Reininghaus sind.

4. ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSMASSNAHMEN

4.1. Die Stadt Graz beabsichtigt, für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet den 15.07.0 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 der Grundeigentümer 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, aber teilweise auch einheitliche Vorgaben für alle Quartiere in den Bereichen Mobilität, Parkraum/Zufahrt, Energie, Baukultur/öffentlicher Raum, Kunst und soziale Nachhaltigkeit erforderlich. Diese sind gemeinsam mit den Grundeigentümern festzulegen und für die weitere Projektentwicklung maßgeblich. Die Stadt Graz und die Grundeigentümer treffen spezielle Regelungen in diesen Bereichen, um ihr gemeinsames

Nutzungsinteresse für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet umzusetzen und die Voraussetzungen für die Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmungen herzustellen.

- 4.3. In Anbetracht der besonderen infrastrukturellen Herausforderungen muss zur Umsetzung der von der Stadt Graz 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 Weganteils 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 Regelungen sollen dieser unumgänglich erforderlichen Reduktion des MIV-Anteiles dienen.

5. MOBILITÄT

- 5.1. Im vertragsgegenständlichen 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-Mobilität, Mobilitätsmanagement etc) sowie zur Umsetzung der nachstehenden speziellen Mobilitätsmaßnahmen, wie reduzierte Kfz-Stellplatzschlüssel oder Parkraummanagement.
- 5.2. Die Grundeigentümer verpflichten sich die im Entwurf des 15.07.0 Bebauungsplans vorgesehene Zahl der Fahrradabstellplätze zu errichten. Mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind in die Gebäude zu integrieren. In der Planung sind alle Fahrradabstellplätze vorzusehen, bei der Ausführung kann eine etappenweise Herstellung derart vorgenommen werden, dass die Hälfte der an der Oberfläche zu situierenden Fahrradabstellplätze bedarfsorientiert fertiggestellt wird. Die Situierung aller Fahrradabstellplätze hat einfach erreichbar, abschließbar und witterungsgeschützt zu erfolgen. Die Fahrradabstellplätze müssen idealerweise fahrend, zumindest schiebend zu erreichen sein, Stufen, Absätze, enge Zufahrtswege sind zu vermeiden.

Für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet muss je Bauplatz mindestens eine gut zugängliche Fahrradservicestation (Serviceschrank oder Servicestation) eingerichtet werden, die entsprechend zu warten ist. Jede Fahrradservicestation hat für Fahrradreparaturen geeignetes Werkzeug sowie einen Kompressor mit Ventiladapter zu enthalten (Vorbild siehe Fahrradstation Graz Hauptbahnhof).

- 5.3. Die Grundeigentümer verpflichten sich gemeinsam für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet entweder zu einer Kooperation mit einem Fahrradtechniker (oder einer gleichwertigen Einrichtung), sodass mindestens drei Jahre ab Bezug der ersten Wohneinheit pro Jahr zwei Fahrradservicetage für die Bewohner und Beschäftigten im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet angeboten werden oder anstelle dessen für das vertrags-

gegenständliche Planungsgebiet insgesamt eine einmalige Pauschalzahlung an die Stadt Graz, Abteilung für Verkehrsplanung in Höhe von netto € 8.400,00 zu leisten, damit die Durchführung der Fahrradservicetage durch die Stadt Graz organisiert und vorgenommen werden. Spätestens bei Bezug der ersten Wohneinheit im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet ist der Stadt Graz, Abteilung für Verkehrsplanung, bekannt zu geben, welche Variante in Anspruch genommen wird. Bei Wahl der Pauschalzahlung ist der Pauschalbetrag binnen vier Wochen ab Rechnungslegung zu bezahlen. Bei den Fahrradservicetagen sind eine kostenlose Kontrolle sowie ein kleines Service für Fahrräder (entsprechend Fahrrad-VO und StVO – Kontrolle) anzubieten. Kosten für Reparaturen und Ersatzteile sind von den Fahrradeigentümern selbst zu tragen.

5.4. Die Grundeigentümer bekennen sich dazu, im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet zeitgemäße Infrastrukturerfordernisse für E-Mobilität bereit zu stellen. Die Vertragsparteien erklären sich bereit, Rahmenbedingungen und konkrete Umsetzungsmöglichkeiten gemeinsam zu evaluieren und zu entwickeln. Die Realisierung der Maßnahmen hat nach dem Stand der Technik zu erfolgen und ist vor der Planung bzw. Umsetzung mit der Stadt Graz/Abteilung für Verkehrsplanung abzustimmen. Mindestens folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- Für öffentliches Laden sind auf den oberirdischen Kfz-Stellplätzen 2 Lademöglichkeiten für Elektroautos (1 Ladesäule für je 2 Autos) zu errichten.
- In der Sammelgarage sollen Vorbereitungen für künftige Lademöglichkeiten für PKW, Moped und Fahrräder berücksichtigt werden. Es sind dabei Durchbrüche und Leerverrohrungen oder Kabeltrassen zu den Parkebenen und den verschiedenen Stellplatzbereichen vorzusehen, damit auf Wunsch einzelner Bewohner mit geringem Aufwand Leitungen zu den einzelnen Stellplätzen geführt werden können. Dies ist beim Bau der Gebäude einzuplanen.

5.5. Die Vertragsparteien bekennen sich zur Einrichtung eines allgemein zugänglichen Carsharing Systems (allenfalls auch in Verbindung mit der Errichtung eines „Multimodalen Knotens“), mit dem Ziel, für zwei Jahre nach Bezug der ersten Wohneinheit im gesamten vertragsgegenständlichen Planungsgebiet mindestens 1 Carsharing-Auto anzubieten. Für das Carsharing System sind dauerhaft von den Grundeigentümern mindestens 2 reservierte Stellplätze auf den oberirdischen PKW-Abstellplätzen für das gesamte vertragsgegenständliche Planungsgebiet unentgeltlich zur Verfügung zu stellen; diese sind im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet dort zu situieren, wo sie laut Bebauungsplan zulässig sind. Die Stellplätze müssen den Ansprüchen des Carsharings genügen, gut und sicher zugänglich und beleuchtet sein sowie die Breite eines Behindertenparkplatzes haben. Die Grundeigentümer verpflichten sich, für die Organisation und Umsetzung des Carsharing Systems (1 Fahrzeug für zwei Jahre) eine zweckgebundene Pauschalsumme in Höhe von netto € 19.000,00 bis spätestens Bezug der ersten Wohneinheit im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet an die Stadt Graz, Abteilung für Verkehrsplanung zu bezahlen. Wenn eine Einbindung in ein übergeordnetes Gesamtsystem sichergestellt ist, können die

Grundeigentümer die Organisation und Umsetzung des Carsharing Systems (mindestens ein Fahrzeuge für zwei Jahre) auch selbst vornehmen. Über die Durchführung dieser Alternativmöglichkeit muss vor Bezug der ersten Wohneinheit im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet das Einvernehmen mit der Stadt Graz, Abteilung für Verkehrsplanung hergestellt werden, andernfalls ist von den Grundeigentümern die zweckgebundene Pauschalsumme binnen vier Wochen ab Rechnungslegung zu entrichten.

- 5.6. Die Grundeigentümer verpflichten sich zentral in den Siedlungen Paketboxen vorzusehen, die von allen Zustellern genutzt werden können, um die Mobilitätswege zu optimieren.
- 5.7. Die Grundeigentümer bekennen sich zur umfassenden Mobilitätsberatung im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet und verpflichten sich ein entsprechendes Beratungsangebot der Stadt Graz inklusive Dialogmarketing organisatorisch zu unterstützen. Außerdem verpflichten sie sich für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet ein Maßnahmenpaket „Sanfte Mobilität“ umzusetzen. Dieses umfasst
 - Erstellung eines Infolders, damit zukünftige Nutzer über das Mobilitätsangebot im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet informiert werden. Der Folders ist potentiellen oder künftigen Wohnungserstmietern/Wohnungserstkäufern zur Vorinformation und/oder bei Vertragsabschluss zu übergeben sowie im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet Beschäftigten sowie anderen Nutzern zur Verfügung zu stellen; dies ist auch in zeitgemäßer digitaler Form möglich. Die Erstellung erfolgt in Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung.
 - Bereitstellung von zumindest einer ein Jahr gültigen ÖV-Jahreskarte mit eingeschränkter Übertragbarkeit für die Zone 101 pro Wohneinheit für den Erstmietler/Erstkäufer einer Wohneinheit im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet, wobei dafür vom Erstmietler/Erstkäufer ein Selbstbehalt von max. 10 % eingehoben werden darf. Diese „Haushaltsjahreskarte“ kann innerhalb einer auf der Jahreskarte angeführten Gruppe von Personen (maximal fünf Personen) weitergegeben werden. Wenn zum maßgeblichen Zeitpunkt (noch) keine haushaltsbezogene Jahreskarte verfügbar ist, haben die Grundeigentümer bis zur Verfügbarkeit eines haushaltsbezogenen Produktes eine personalisierte Jahreskarte für den öffentlichen Verkehr, Zone 101 pro Wohneinheit bereitzustellen
 - Errichtung einer elektronischen Anzeige für die Abfahrtszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel und Fahrgastinformationen (online) beim Hauptausgang eines jeden Gebäudes im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet, damit die ÖV-Fahrgastinformation bereits in den Gebäuden durchgeführt werden kann. Voraussetzung ist eine Bereitstellung der Daten durch zuständige Stellen (zB Verkehrsverbund). Die elektronische Anzeige (Monitor) kann auch für andere Nutzungen zur Verfügung stehen (zB Informationsplattform für Hausverwaltung), wenn eine dauerhafte Sichtbarkeit der Abfahrtszeiten sichergestellt ist.

- 5.8. Die Vertragsparteien bekennen sich zu einer gemeinsam durchzuführenden Evaluierung der Mobilitätsmaßnahmen. Die Grundeigentümer verpflichten sich, der Stadt Graz die für die Evaluierung erforderlichen Daten und Unterlagen bereitzustellen sowie die erforderlichen Vororterhebungen aktiv zu unterstützen und den betrauten Personen Zugang zu den Stellplätzen und Verkehrswegen zu gewähren.
- 5.9. Die Grundeigentümer haben der Abteilung für Verkehrsplanung rechtzeitig vor Erstbezug jeweils pro Bauplatz eine Ansprechperson für die Umsetzung und Evaluierung der Mobilitätsmaßnahmen im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet bekannt zu geben. Die Grundeigentümer sind verpflichtet alle Hausverwaltungen im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet über die Mobilitätsmaßnahmen und die Inhalte bzw. Umsetzung des Maßnahmenpakets für den öffentlichen Verkehr zu unterrichten.

6. PARKRAUM

- 6.1. Die Anzahl der zulässigen PKW-Abstellplätze ergibt sich aus dem 15.07.0 Bebauungsplan. Für die unterirdischen PKW-Abstellplätze ist auf den Bauplätzen 1 und 2 für das gesamte vertragsgegenständliche Planungsgebiet eine Sammelgarage zu errichten.
- 6.2. Ein- und Ausgänge zu der 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 Nutzflächen im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet zulässig. Das heißt, mindestens 50 % der oberirdischen Nutzflächen im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet dürfen von einer Garage aus nur über die Freiflächen des Geländes erreichbar sein. Die Grundeigentümer werden erforderlichenfalls privatrechtliche Vereinbarungen über die (interne) Aufteilung und Zuordnung treffen.

7. ENERGIE

- 7.1. Im Planungsgebiet soll eine innovative, nachhaltige und ressourcenschonende Energieversorgung umgesetzt werden. Hierfür haben die Grundeigentümer im Vorfeld mit der Energie Graz GmbH & Co KG (im Folgenden „Energie Graz“) am 29.6.2016 bereits einen Letter of Intent „Energiediagramm im Stadtteil Reininghaus“ (Beilage B), dessen Inhalte zum integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung erhoben werden, abgeschlossen.
- 7.2. Dementsprechend verpflichten sich die Grundeigentümer, sich an dem im Planungsgebiet umzusetzenden Wärmeversorgungskonzept durch Nutzung industrieller Abwärmen der Marienhütte (Energiediagramm im Stadtteil Reininghaus) zu beteiligen und mit der Energie Graz die weiteren erforderlichen vertraglichen Regelungen hinsichtlich Anschluss und Wärmelieferung zu treffen und insbesondere auch die Zugänglichkeit zu sämtlichen für die Betriebsführung erforderlichen Anlagen (Datenübertragungseinrichtungen, Leittechnik, Regler, etc.), die Einräumung der für die Errichtung, Wartung und Betrieb des Net-

zes erforderlichen Dienstbarkeiten sowie die Ausführung und Bereitstellung der für die Umsetzung erforderlichen Maßnahmen und Flächen (zB Übergabestelle, Wärmetauscheranlagen) unentgeltlich und zeitlich unbefristet sicherzustellen. Die Grundeigentümer werden der Energie Graz die erforderlichen Unterlagen und Informationen für die Netzausbauplanung im Zuge der Baueinreichung zur Verfügung stellen.

- 7.3. Soweit im Planungsgebiet eine Wärmeversorgung erforderlich ist bevor das Niedertemperatur - Nahwärmenetzes zur Verfügung steht, erklären sich die Grundeigentümer damit einverstanden, dass die Wärmeversorgung bis zum Anschluss an das Niedertemperatur - Nahwärmenetz vorübergehend über das Fernwärmenetz der Energie Graz erfolgt.

8. BAUKULTUR, ÖFFENTLICHER RAUM, GRÜNRAUM

- 8.1. Die Festlegungen im 15.07.0 Bebauungsplan erfolgen nach Maßgabe vom baukünstlerischen Wettbewerbsergebnis für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet. Die Grundeigentümer bekennen sich zu einer weitestgehenden Architekturvielfalt im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet und verpflichten sich eine unterschiedliche und abwechslungsreiche Architektursprache bei der Ausführung der einzelnen Gebäude umzusetzen. Es ist geplant mehrere Architekten an der Umsetzung zu beteiligen und wurde dafür das vertragsgegenständliche Planungsgebiet in vier Quadranten aufgeteilt. Seitens der Grundeigentümer wurde die Absicht erklärt, für die Bebauung von drei Quadranten den Erstgereihten des Wettbewerbes (Projekt Nr. 47) mit der Planung und Umsetzung zu beauftragen und den im Wettbewerbsverfahren Zweitgereihten (Projekt Nr. 22) mit der Einreichplanung und Umsetzung der Bebauung eines Quadranten (ausgenommen südwestlicher Quadrant auf Bauplatz 1) zu beauftragen; eine gemeinsame Einreichung durch mehrere Planer ist möglich. Um den städtebaulichen und gestalterischen Zusammenhalt der einzelnen Teilprojekte zu gewährleisten, beabsichtigen die Grundeigentümer weiters das städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltungskonzept durch den Erstgereihten des Wettbewerbes (Projekt Nr. 47) zu erstellen. Dieses Konzept stellt dann die Vorgabe für alle weiteren Projektentwicklungen im Planungsgebiet dar.

- 8.2. Die Vertragsparteien verpflichten sich zu einer einheitlichen und abgestimmten Gestaltung des öffentlichen Raums (öffentliches Gut und öffentlich zugängliche Flächen im Privateigentum – letztere sind vor Erlassung eines Bebauungsplanes festzulegen). Dies betrifft insbesondere die Infrastruktureinrichtungen für Grünraum und Verkehr zur Gestaltung des Öffentlichen Raums (z.B. Straßenanlagen: Errichtung/Ausbau, Fuß-Rad-Durchwegungen: Errichtung/Ausbau, Grünstreifen mit Bäumen, Entwässerung, Beleuchtung, etc), für welches ein einheitliches Gestaltungsbild gemäß den Zielsetzungen einer smarten sowie nachhaltigen Gebietsentwicklung herzustellen ist. Auf die übergeordneten städtebaulichen Freiraumstrukturen und auf die freiraumplanerische Intention in Reinighaus ist Bezug zu nehmen.

Die Grundeigentümer verpflichten sich eine gemeinsame und einheitliche Außenraumplanung vorzunehmen und ein hochwertiges Freiraumkonzept durch einen Fachplaner auf

dem Gebiet der Freiraumplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachabteilungen (A10/5, A 10/8, A14) zu erstellen. Grundlage dabei ist der Entwurf des Wettbewerbssiegers der einen Quartierspark (Mindestgröße 2.901m²) mit einem integrierten Urban Gardening Konzept und Obstbaumpflanzungen sowie Bewegungsangebote (Ballspielfeld) für Jugendliche vorsieht. Darin ist auch eine planerische Abgrenzung zwischen den straßenbildwirksamen Bereichen und den nicht-straßenbildwirksamen Bereichen des öffentlichen Raums vorzunehmen; für diese Bereiche bestehen unterschiedliche Gestaltungsansprüche.

Für den abzugrenzenden straßenbildwirksamen Bereich des Öffentlichen Raums (insbesondere die im 15.07.0 Bebauungsplan als „Stadtplatz“ bezeichnete Fläche) gilt als Qualitäts- und Gestaltungsanspruch ein Richtwert von max. ca. netto € 300/m² (wertgesichert nach dem Baukostenindex, Stand Zeitpunkt Vertragsunterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung). Die darin enthaltenen Leistungen umfassen insbesondere Aufbauten, finale Oberflächen, Möblierung, Beleuchtung, Leitungen, Bepflanzungen, Versickerungsanlagen für Meteorwässer der privaten Freiflächen ausgenommen Dachwässer, Bodenmarkierungen, Beschilderungen; Planungsleistungen sind ausgenommen. Die Grundeigentümer erklären die dem Qualitätsanspruch entsprechenden Infrastruktureinrichtungen zur Gestaltung des Öffentlichen Raums auf den jeweiligen Bauplätzen auf eigene Kosten umzusetzen und zu realisieren.

Die Vertragsparteien bekennen sich zu dem für Reininghaus vorgesehenen Grün- und Freiraumsystem (Reininghauspark, Freiräume auf Baufeldern, Straßen- und Platzräume, Alleen). Durch öffentliche, quartiersöffentliche sowie private Grünflächen ist ein Stadtteil mit hoher Lebensqualität zu schaffen; die bewusste Nutzung des Grünraums und seiner Wohlfahrtswirkungen (Klimaregulation, Verdunstung, Windeffekte, Durchlüftung, Beschattung etc.) sind als angenehm wahrnehmbare Umweltbedingungen sicher zu stellen. Auf eine innovative Oberflächenentwässerung und die Einhaltung der „Freiraumplanerischen Standards“ (Stand 03/2015) der Stadt Graz ist besonderes Augenmerk zu legen. Für die Schnittstellen von (halb-)öffentlichen und privaten Grün- und Freiräumen/-flächen verpflichten sich die Grundeigentümer zur engen Zusammenarbeit mit der Stadt Graz, um ein zusammenhängendes Gestaltungsbild zu wahren.

- 8.3. Im Bereich der Gültigkeitsgrenze des Bebauungsplanes zur Wetzelsdorfer Straße, der Grünachse (entlang der östlichen Grenze des gegenständlichen Planungsgebietes) und der Maria-Pachleitner-Straße sind die straßenbildwirksamen Bereiche (zB „Stadtplatz“), die Vorgartenzonen und die Oberflächenstellplätze in Abstimmung auf die Straßenraumgestaltung mit einer hohen Gestaltungsqualität zu entwickeln und mit der Stadt Graz, Stadtbauverwaltung und Abteilung für Verkehrsplanung abzustimmen. Als hohe Gestaltungsanspruch gilt ein Richtwert von max. ca. netto € 300/m² (wertgesichert nach dem Baukostenindex, Stand Zeitpunkt Vertragsunterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung). Ebenfalls sind die Baumpflanzungen mit der Stadt Graz, Abteilung für Grünraum und Gewässer und der Abteilung für Verkehrsplanung abzustimmen.

Die interne Quartierserschließung (Not- und Lieferzufahrt, Müllabfuhr etc.) ist im Einvernehmen mit der Straßenplanung des öffentlichen Gutes herzustellen.

9. KUNST

9.1. Die Grundeigentümer bekennen sich zur Kunst im Öffentlichen Raum und dem Einsatz von Kunst und Kultur als Fördermittel zur Stadtteilentwicklung gemeinsam mit der Stadt Graz, Kulturamt unter Einbeziehung des Beirates für Kunst im öffentlichen Raum nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen.

9.2. Die Grundeigentümer verpflichten sich in vorheriger Abstimmung mit der Stadt Graz, Kulturamt, für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet Budgetmittel für Kunst am Bau bzw. Kunst im privaten oder halböffentlichen Raum im Ausmaß von zumindest netto € 2 pro m² Bruttogeschoßfläche (BGF) gemäß Bebauungsdichteverordnung LGBl. Nr. 38/1993 in der Fassung LGBl. Nr. 58/2011 entweder in den Baukosten vorzusehen oder sonst zu investieren. Für die Auswahl der Künstler oder Projekte ist das Einvernehmen mit der Stadt Graz, Kulturamt, unter Einbeziehung des Beirates für Kunst im öffentlichen Raum herzustellen. Erfolgt innerhalb von 6 Wochen keine Rückmeldung der Stadt Graz, Kulturamt zu einem bestimmten schriftlich übermittelten Vorschlag, gilt dieser Vorschlag als genehmigt. Die Stadt Graz, Kulturamt darf maximal zwei Vorschläge der Grundeigentümer ablehnen; der dritte Vorschlag gilt jedenfalls als genehmigt. Mehrere Teilprojekte für einen Grundeigentümer sind ebenso zulässig, wie ein gemeinsames Projekt mehrerer Grundeigentümer; Projekte vor Baubeginn oder während der Bauzeit können in Anrechnung gebracht werden. Auch Fassadengestaltungen und Beschilderungen sind als Kunst im öffentlichen Raum möglich. Die Stadt Graz, Kulturamt bekennt sich zu einer lösungsorientierten Vorgehensweise und unterstützt über Ersuchen bei der Suche nach und Ausschreibung von geeigneten Projekten.

9.3. Die Grundeigentümer erteilen ihre Zustimmung dazu, der Stadt Graz Flächen im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet für eine kulturaffine Zwischennutzung zur Verfügung zu stellen. Die Flächen sind für ein Monat pro Jahr, maximal fünf Jahre lang bereit zu stellen, solange im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet ausreichend große, unbebaute und nicht vertraglich anderweitig genutzte Flächen vorhanden sind.

10. SOZIALE NACHHALTIGKEIT

10.1. Die Grundeigentümer erklären im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet einen sozial- undutzungsdurchmischten zukunftsfähigen Stadtteil mit hoher Lebensqualität zu entwickeln und leistbares Wohnen in nachhaltiger Gemeinschaftsstruktur herzustellen. Es sind Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen zu errichten.

10.2. Die Grundeigentümer verpflichten sich im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet ein zweckmäßiges Mindestmaß an Gemeinschaftseinrichtungen (Räumen und Freiflächen zB für Sport, Wellness, Versammlungen, Freizeitgestaltung, handwerkliche oder künstler-

rische Betätigung und dgl.) zu errichten. Diese Einrichtungen stehen im Gegensatz zu kommerziellen Angeboten jeweils den Bewohnern und/oder Beschäftigten eines oder mehrerer Gebäude exklusiv zur Verfügung; sie stellen eine Aufwertung der Wohnungen dar und fördern die Identifikation und den Zusammenhalt. Pro m² Bruttogeschossfläche (BGF) gemäß Bebauungsdichteverordnung LGBl. Nr. 38/1993 in der Fassung LGBl. Nr. 58/2011 sind jedenfalls mindestens 0,006 m² Nutzfläche in geschlossenen Räumen vorzusehen, wobei nur Wohnnutzungen in die Bemessungsgrundlage einfließen. Die Gemeinschaftsräume selbst zählen als Nicht-Wohnnutzung im Sinne des Punktes 2.4.. Alternativ können bis zu 50 % dieser Verpflichtung dadurch erfüllt werden, dass stattdessen eine angemessene Beteiligung der Grundeigentümer an der Einrichtung und dem Betrieb einer öffentlichen, insb. kulturellen Einrichtung im Stadtteil Graz-Reininghaus einvernehmlich vereinbart wird. Es ist zulässig, für mehrere Gebäude einen gemeinsamen Raum herzustellen, wobei jedoch für jeweils maximal 20.000m² Bruttogeschossfläche (BGF) gemäß Bebauungsdichteverordnung LGBl. Nr. 38/1993 in der Fassung LGBl. Nr. 58/2011-Wohnen ein eigener Raum vorhanden sein muss.

11. STADTTEILMANAGEMENT

11.1. Ein aktives Stadtteilmanagement im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet dient als Informationsdrehscheibe, Imagebildungsstätte sowie Service für Grundeigentümer und sonstige lokale Akteure. Aufgaben sind zum Beispiel Öffentlichkeitsarbeit, Unterstützung der inhaltlich-thematischen Programmierung der Erdgeschossezonen, Unterstützung bei der Erstbezugsphase und Mobilitätsmanagement sowie Organisation von etwaigen Zwischennutzungen und Bürgerbeteiligungsprozessen. Die Grundeigentümer bekennen sich zur aktiven Unterstützung und projektspezifischen Mitfinanzierung für in Anspruch genommene Leistungen dieses Stadtteilmanagements bei im Vorhinein abgestimmten Aktivitäten. Die Basisfinanzierung erfolgt über die Stadt Graz.

12. BEDINGUNG

12.1. Diese Vereinbarung ist aufschiebend bedingt mit der Kundmachung der von der Stadt Graz beschlossenen Verordnung über die Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmungen für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet bzw. für den jeweiligen Bauplatz/Teilbereich. Wird eine Baubewilligung nach Maßgabe des § 8 Abs 4 StROG 2010 erteilt, wird die Vereinbarung mit der Erteilung der Baubewilligung wirksam.

13. RECHTSNACHFOLGE

13.1. Die Grundeigentümer verpflichten sich, diesen Vertrag schriftlich mit allen Rechten und Pflichten (einschließlich dieser Überbindungsverpflichtung) auf alle Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum des vertragsgegenständlichen Planungsgebiets oder Teilen davon und auf sämtliche Berechtigte aus einer obligatorischen und/oder dinglichen Berechtigung zur Bauführung auf dem vertragsgegenständlichen 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 vertragsgegenständlichen Planungsgebiets oder Teilen davon und auf sämtliche Berechtigte aus einer obligatorischen und/oder dinglichen Berechtigung zur Bauführung auf dem vertragsgegenständlichen Planungsgebiet schriftlich überbinden.

13.2. Diese Vereinbarung betrifft Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen für die gewollte Entwicklung des vertragsgegenständlichen Planungsgebiets und soll daher die Grundeigentümer im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet als (zukünftige) Projektentwickler bzw. Bauträger binden. Spätere Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumswerber im (entwickelten) vertragsgegenständlichen Planungsgebiet gelten demgemäß nicht als primäre Adressaten der vertragsgegenständlichen Pflichten; die Realisierbarkeit bzw. Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen muss dessen ungeachtet aber dauerhaft sichergestellt sein. Die Überbindungspflicht nach Punkt 13.1. dieser Vereinbarung gilt daher nicht für solche Rechtsnachfolger, die ihre dingliche Berechtigung in Form von Wohnungseigentum bzw. dem Anwartschaftsrecht auf Begründung von Wohnungseigentum an den bereits entwickelten Projekten begründen. Ausdrücklich festgehalten wird aber, dass die Pflicht der Grundeigentümer bzw. Berechtigten aus einer sonstigen obligatorischen und/oder dinglichen Berechtigung zur Erfüllung allfälliger bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht (ordnungsgemäß) erfüllter Vertragspunkte ungeachtet der Begründung von Wohnungseigentum fortbesteht und in diesem Fall die (bisherigen) Grundeigentümer bzw. Berechtigten (Projektentwickler/Bauträger) sowie die aus diesem Vertrag jeweils verpflichteten Vertragspartner weiterhin trifft. Zudem verpflichten sich die Grundeigentümer vor der Begründung von Wohnungseigentum im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet die ausschließliche und dauerhafte Nutzung erforderlicher Grund- bzw. Stellplatzflächen wie für zB Car-Sharing gegenüber der Stadt Graz grundbücherlich sicherzustellen, sodass die Maßnahmenrealisierung dauerhaft gewährleistet ist. Die grundbücherliche Sicherstellung (Verbücherung) dieser Nutzungsrechte hat für das/die betreffenden Grundstücke jeweils im ersten Rang nach den in der Beilage A (Grundbuchauszug für Gst. Nr. 665/1, EZ 2605, KG 63128 Wetzelsdorf) zum Zeitpunkt dieses Vertragsabschlusses ersichtlichen Lasten zu erfolgen; die Grundeigentümer verpflichten sich für die jeweiligen Grundstücke ebendiesen Rang gegenüber allen zeitlich nachfolgenden Lasten sicherzustellen. Soweit es bei der Begründung von Wohnungseigentum erforderlich ist, für die beabsichtigte Errichtung von geförderten Wohnungen gemäß dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz den die Wohnbauförderung finanzierenden Banken den ersten Rang im Lastenblatt zur Sicherstellung des Förderungsdarlehens einzuräumen, ist ein ausschließlich diesem Pfandrecht zur Sicherstellung des Förderungsdarlehens gemäß Steiermärkischem Wohnbauförderungsgesetz unmittelbar nachgereihter Rang zulässig, wenn die Maßnahmenrealisierung auf den erforderlichen Grund- bzw. Stellplatzflächen im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet dauerhaft gewährleistet ist.

13.3. Diese Begrenzung der Überbindungspflicht bezieht sich nicht auf den Bereich Energie, für den gesonderte Regelungen getroffen werden.

13.4. Wenn die Grundeigentümer die Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung an ihre Rechtsnachfolger weitergeben und die Rechtsnachfolger die Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung rechtswirksam übernehmen, haften die Grundeigentümer weiterhin als Solidarschuldner für die Erfüllung der noch nicht (ordnungsgemäß) erfüllten Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung, es sei denn sie werden durch schriftliche Zustimmung der Stadt Graz von ihren Vertragspflichten (teilweise) entbunden. Die Entlassung aus der Solidarhaftung darf von der Stadt Graz nur dann verweigert werden, wenn berechtigte Zweifel an der Bonität des Rechtsnachfolgers bestehen.

14. SICHERSTELLUNG

14.1. Für den Fall, dass die Pflichten aus diesem Vertrag gemäß Vertragspunkt 6.2. trotz Setzung einer 8-wöchigen Nachfrist nicht vereinbarungsgemäß erfüllt werden, verpflichten sich die Grundeigentümer der Stadt Graz eine Vertragsstrafe in Höhe von einmalig € 100.000,00 je Verstoß bezogen auf den jeweiligen Bauplatz zu bezahlen. Für den Fall, dass sonstige Pflichten aus dieser Vereinbarung, nämlich Pflichten aus den Vertragspunkten 2.4, 5.2, 5.3, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 6.1, 8.2, 8.3, 9.2, 9.3, 10.2, 13.1, 13.2 trotz Setzung einer 8-wöchigen Nachfrist durch die Stadt Graz von den Grundeigentümern nicht vereinbarungsgemäß erfüllt werden, verpflichten sich die Grundeigentümer der Stadt Graz eine Vertragsstrafe in Höhe von einmalig € 25.000,00 je Verstoß bezogen auf den jeweiligen Bauplatz zu bezahlen, maximal für alle sonstigen 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. Die Grundeigentümer verpflichten sich sämtliche aus diesem Vertrag erwachsenden Pflichten für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet im Grundbuch ersichtlich zu machen, soweit dafür eine Verbücherungsfähigkeit gegeben ist. Soweit einzelne Pflichten nicht verbüchert werden können, bleibt im Falle der Rechtsnachfolge bei Übertragung von Allein- oder Miteigentum des vertragsgegenständlichen Planungsgebiets oder Teilen davon sowie bei Einräumung einer obligatorischen und/oder dinglichen Berechtigung zur Bauführung auf dem vertragsgegenständlichen Planungsgebiet eine Solidarhaftung des jeweiligen Grundeigentümers für die Bezahlung der Vertragsstrafe bestehen, es sei denn, er wird durch schriftliche Zustimmung der Stadt Graz von der Verpflichtung zur Bezahlung der Vertragsstrafe entbunden.

14.3. Die Vertragsparteien bekennen sich zu einem gemeinsamen Pflichtenmanagement: Die Grundeigentümer bzw. ihre zur Bauführung berechtigten Rechtsnachfolger werden der Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion gleichzeitig mit der Einreichung der (jeweiligen) Bauansuchen bei der Bau- und Anlagenbehörde für den betreffenden Bauplatz ein Konzept mit planlicher Darstellung für die beabsichtigte Umsetzung der in dieser Vereinbarung geregelten baulichen Maßnahmen (bauliche Pflichten aus den Vertragspunkten 2.4, 5.2, 5.6, 6.1, 6.2, 8.2, 8.3, 9.2, 10.2) vorlegen sowie der Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion gleichzeitig mit der jeweiligen (Teil-) Fertigstellungsanzeige/Ansuchen

um (Teil-) Benützungsbewilligung für den betreffenden Bauplatz den Nachweis für deren baulichen Umsetzung übermitteln (Umsetzungsbeleg). Erfolgt innerhalb von 8 Wochen keine Rückmeldung der Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion zu schriftlich übermittelten Umsetzungsbeleg(en), gilt/gelten die betreffende(n) baulichen Maßnahmen als abgenommen, wenn und soweit der Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion auch schon bei der Einreichung der (jeweiligen) Bauansuchen das Konzept mit planlicher Darstellung für die beabsichtigte Umsetzung der betreffende(n) baulichen Maßnahmen vorgelegt worden ist (Abnahme). Bei Abnahme der baulichen Maßnahmen durch die Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion ist der/die betreffenden Grundeigentümer jedenfalls von der Verpflichtung zur Bezahlung der jeweiligen Vertragsstrafe entbunden.

Außerdem benennen die Grundeigentümer der Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion rechtzeitig vor Erstbezug der ersten Wohn- bzw. betrieblichen Nutzungseinheit für den jeweiligen Bauplatz eine Ansprechperson für die Umsetzung der laufenden Vertragspflichten.

15. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- 15.1. Die Grundeigentümer verzichten für sich und alle Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum des vertragsgegenständlichen Planungsgebiets oder Teilen davon auf jede Anfechtung dieses Vertrags wegen Irrtums und/oder Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes sowie aus jedem anderen Grund.
- 15.2. Die Grundeigentümer erklären 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. Für den Fall, dass die Stadt Graz innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages mit Grundeigentümern von anderen im Projektgebiet Reinighaus gelegenen Grundstücken (Quartieren) mit Ausweisung Bauland Aufschließungsgebiet „Kerngebiet“, Bauland Aufschließungsgebiet "Kerngebiet", in welchem die Errichtung von Einkaufszentren ausgeschlossen ist, oder Bauland Aufschließungsgebiet "Allgemeines Wohngebiet" gemäß der 20. Änderung des 3.0 Flächenwidmungsplans (3.20 Flächenwidmungsplan) Vereinbarungen betreffend Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen abschließt und darin Regelungen getroffen werden, welche in Relation und Bedeutungsgehalt von den in dieser Vereinbarung getroffenen Regelungen im Sinne einer Besserstellung bzw. Begünstigung der anderen Grundeigentümer abweichen

- im Bereich Mobilität hinsichtlich der Qualität der Fahrradabstellplätze und/oder Fahrradservicestationen, der Zahl der Fahrradservicetage und/oder Pauschalzahlungssumme, der Zahl der Carsharing Autos und/oder Pauschalzahlungssumme, der Mobilitätsberatung und/oder des Maßnahmenpakets "Sanfte Mobilität";
- im Bereich Parkraum hinsichtlich der direkten Erreichbarkeit von Sammelgaragen;
- im Bereich Kunst hinsichtlich der Höhe der pro m² bereit zu stellenden Budgetmittel für Kunst am Bau bzw. Kunst im privaten oder halböffentlichen Raum;
- im Bereich Soziale Nachhaltigkeit hinsichtlich der Ausgestaltung der Gemeinschaftsräume und/oder entsprechender Alternativen;
- im Bereich Stadtteilmanagement hinsichtlich der Finanzierung; oder
- hinsichtlich (der Höhe) der Vertragsstrafen,

werden die Vertragsparteien einvernehmlich sinngemäße Anpassungen dieses Vertrages vornehmen. Auch diesen Abänderungen und/oder Ergänzungen kommt erst durch schriftliche Befestigung Rechtswirkung zu.

- 15.5. 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.
- 15.6. Rechtswirksame Zustellungen der Vertragsparteien erfolgen an die eingangs genannten Adressen bzw. die zuletzt den Vertragsparteien schriftlich bekannt gegebenen Adressen.
- 15.7. Der Vertrag wird einfach im Original errichtet, dieses verbleibt bei der Stadt Graz. Jede Vertragspartei erhält eine Abschrift.
- 15.8. Die Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren im Zusammenhang mit der Errichtung dieses Vertrags trägt die Stadt Graz.
- 15.9. Die Aufwendungen allfälliger rechtlicher Beratung trägt jede Vertragspartei selbst.
- 15.10. Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich in Betracht kommenden Gerichts in Graz vereinbart.
- 15.11. Der 3.20 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist integrierender Bestandteil dieser Vereinbarung.

Beilage A: Grundbuchauszug Gst. Nr. 665/1, EZ 2605, KG 63128 Wetzelsdorf [Stand 4.7.2016]

Beilage B: Letter of Intent „Energiedienermodell im Stadtteil Reininghaus“ vom 29.6.2016

1. Für die Stadt Graz:

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

Graz, am

.....
Gemeinderat/Gemeinderätin

Graz, am

.....
Gemeinderat/Gemeinderätin

Graz, am

2. Für die ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., FN 56079w

ENW
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.
8010 Graz, Theodor Körner-Str. 120

Graz, am 5.7.2016

ENW
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.
8010 Graz, Theodor Körner-Str. 120

Graz, am 5.7.2016

**3. Für die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 75547z**

Gemeinnützige
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Geschäftsstelle G R A Z, Theodor-Körner-Straße 120

Graz, am 5.7.2016

Gemeinnützige
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Geschäftsstelle G R A Z, Theodor-Körner-Straße 120

Graz, am 5.7.2016

.1/A

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63128 Wetzelsdorf
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 2605

Letzte TZ 1732/2014

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
665/1 G Landw(10) * 29008

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

- 2 a 9242/2006 23436/2006 184/2007 624/2008 25364/2012 1731/2014
Grunddienstbarkeit Unterlassung Überschreitung Gebäudehöhe
für Gst 665/1
an Gst 572/1 572/21 bis 572/80 572/82 bis 572/125
- b 1732/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 126

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/2
ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. (FN 56079w)
ADR: Theodor-Körner-Straße 120, Graz 8010
a 1732/2014 Kaufvertrag 2013-04-11, Nachtrag zum Kaufvertrag 2013-07-10,
2. Nachtrag zum Kaufvertrag 2014-02-13 Eigentumsrecht
- 2 ANTEIL: 1/2
Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 75547z)
ADR: Siedlungsstraße 2, Liezen 8940
a 1732/2014 Kaufvertrag 2013-04-11, Nachtrag zum Kaufvertrag 2013-07-10,
2. Nachtrag zum Kaufvertrag 2014-02-13 Eigentumsrecht

***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

LETTER OF INTENT

Energiemodell im Stadtteil Reininghaus

abgeschlossen zwischen

Energie Graz GmbH & Co KG
8010 Graz, Schönaugürtel 65,

im Folgenden „Energie Graz“ genannt,

und

ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H
8010 Graz, Theodor Körner Straße 120,

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
8940 Liezen, Siedlungsstraße 2,

im Folgenden „Kunde“ genannt,
beide als „Projektpartner“ bezeichnet

1. Präambel

Aufgrund der vorherrschenden Feinstaubproblematik in Graz wurde die Energie Graz von der Stadt Graz aufgefordert alternative Möglichkeiten zur emissionsarmen und ressourcenschonenden Energieversorgung für den Stadtteil Reininghaus zu planen und vorzubereiten.

Die Energie Graz ist diesem Auftrag entsprechend nachgekommen, hat ein innovatives, ökologisch wertvolles und marktkonformes Energiemodell ausgearbeitet, welches am 16. Mai 2013 im Gemeinderat der Stadt Graz beschlossen wurde. Das vorliegende Energiemodell zeigt, dass eine ökologisch und ökonomisch nachhaltige Versorgung des neuen Stadtteiles Reininghaus mit Hilfe von unmittelbar verfügbarer Niedertemperaturabwärme aus dem Stahlwerk Marienhütte die optimale Variante ist.

2. Projektziel

Für den neuen Stadtteil Reininghaus werden in ausreichender Menge vorhandene industrielle Abwärmepotentiale zentral für die Beheizung der zu errichtenden Objekte sowie zur Warmwasserbereitung über ein neu zu errichtendes Niedertemperatur-Wärmenetz nutzbar gemacht. Zur Sicherstellung der Wärmeversorgung wird ein modular aufgebautes Speichersystem (im Power Tower / Lechthaler Silo) installiert.

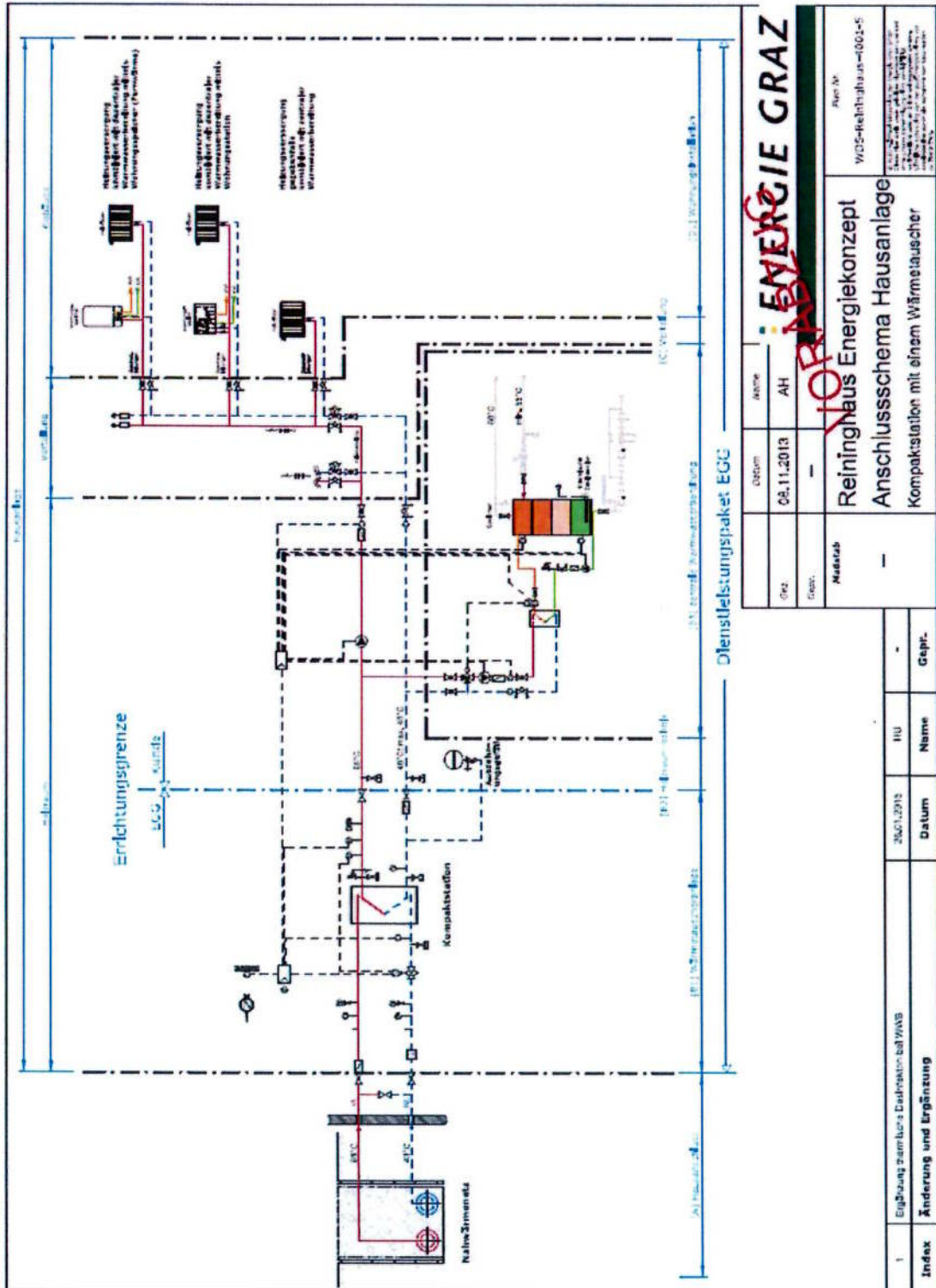
Das Temperaturniveau der industriellen Prozesswärme wird durch Wärmepumpen auf ein für den Kunden nutzbares Temperaturniveau von ca. 65°C angehoben.

Mit diesem Letter of Intent (im Folgenden kurz „LOI“ genannt) werden die wesentlichen Rahmenbedingungen des in Aussicht genommenen Projekts sowie die weitere Vorgangsweise zu einer Realisierung einvernehmlich festgelegt. Weiters vereinbaren die Projektpartner die Sicherstellung der Niedertemperatur-Wärmeversorgung bzw. die Herstellung der Anschlüsse am Niedertemperatur-Wärmenetz und die Wärme für die Gebäudeheizung und zur Warmwasserbereitung ausschließlich aus diesem Netz zu beziehen.

3. Projektbeschreibung

Die technische Grundkonzeption und die Grenzen sind im Prinzipschema gemäß Punkt 3.1 ersichtlich.

3.1. Anschlussschema Hausanlage:



		Name: AH Datum: 08.11.2013 Ort: - Geogr.: - Medium: -	Plan Nr.: WGS-Reinighaus-1001-5 Reinighaus Energiekonzept Anschlussschema Hausanlage Kompaktkation mit einem Wärmeaustauscher
--	--	---	--

Index	Änderung und Ergänzung	Datum	Name	Gepr.
1	Ergänzung zum letzten Datum mit WAB	25.01.2013	HU	-

2

3.2. Niedertemperatur-Nahwärmenetz

Der neue Stadtteil wird über ein neu zu errichtendes erdverlegtes Niedertemperatur – Wärmenetz mit Heizenergie, ergänzend zu den üblichen Bedingungen der Energie Graz für die Fernwärmeversorgung, versorgt. Das Temperaturniveau der Prozesswärme wird durch Wärmepumpen auf ein für den Kunden nutzbares Temperaturniveau von ca. 65°C angehoben.

Die Gebietsaufschließung mit Niedertemperatur-Abwärme erfolgt bedarfsorientiert. Für die konkrete Netz-Ausbauplanung wird der Kunde der Energie Graz die erforderlichen Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung stellen.

Bei Abschluss des LOI sind folgende Informationen erforderlich (siehe Beilagen) und der Energie Graz zu übermitteln:

- eindeutig örtliche Zuordnung der geplanten Baumaßnahme(n) (Grundstück, Quartier),
- geplante Bruttogeschoßfläche(n),
- Anzahl der Nutzer bzw. Bewohner im Teil- und Vollausbau,
- Art der geplanten Verbauung und Nutzung,
- Wärmeleistung/Wärmemengen (getrennt nach Heizung u. Warmwasser)
- Verwendungsart (Raumwärme, etc.),
- geplanter Baubeginn und Dauer bis zum Vollausbau,
- Anzahl der Bauabschnitte und Anschlusspunkt am Nahwärmenetz,
- Grundrissplan der/des Bauobjekte(s).

Der Kunde wird der Energie Graz die Zugänglichkeit zu sämtlichen für die Betriebsführung erforderlichen Anlagen vertraglich sicherstellen (Datenübertragungseinrichtungen, Leittechnik, Regler etc.) und die für die Errichtung und den Betrieb des Niedertemperatur-Nahwärmenetzes erforderlichen Dienstbarkeiten – gegebenenfalls im Namen der und mit Wirkung für die Wohnungseigentümer – einräumen.

3.3. Warmwasserbereitung

Im Konzept ist berücksichtigt, dass die Warmwasserbereitung in den neu zu errichtenden Objekten und Wohnungen zentral, oder den Regeln der Technik entsprechend effizienter über dezentrale Wohnungsstationen bzw. Wohnungswarmwasserspeicher, erfolgen kann.

Der Wärmebedarf für die Warmwassererwärmung wird grundsätzlich zur Gänze über die industrielle Abwärmekonditionierung gedeckt. Der Kunde kann somit seinen gesamten Wärmebedarf für die Warmwasserbereitung aus dem Niedertemperatur-Wärmenetz beziehen.

3.4. Innovative Aspekte

Das Stahlwerk Marienhütte liefert eine Prozess-Abwärmeleistung von über 10 MW. Um dieses Potential für Heizzwecke und zur Warmwasserbereitung nutzen zu können, bedarf es eines innovativen Umsetzungs- und Betriebskonzeptes.

Zukünftige im neuen Stadtteil errichtete Gebäude werden den jeweils aktuellen Stand der Technik in Bezug auf Energieverbrauch und Behaglichkeit widerspiegeln.

Mit der Errichtung eines optimierten Niedertemperatur-Nahwärmenetzes und der Verfügbarmachung der Prozessabwärme zentral aus der Marienhütte trägt dieses Wärmeversorgungskonzept nachhaltig zur CO₂-Reduktion und Steigerung der Lebensqualität bei. Die bedarfsorientierten Speichereinheiten (Power Tower / Lechthaler Silo) und der Einsatz von zentralen effizienten Wärmepumpen (in Energiezentrale Marienhütte) ermöglichen die schrittweise Anpassung der Wärmeversorgung an die Bedarfsentwicklung und zeigen damit einen neuen innovativen Weg bei der Neuerschließung von geplanten Stadtteilen auf.

3.5. Umweltverträglichkeit, Emissionen und Klimaschutz

In Anbetracht der Tatsache, dass die Versorgung mittels Niedertemperaturabwärme erfolgt, welche ansonsten von der Marienhütte weggekühlt werden müsste, könnte lediglich der Stromaufwand für die Wärmepumpen die spezifische CO₂-Bilanz pro Megawattstunde Heizenergie belasten. Um dies hintanzuhalten, wird für den Betrieb der Energiezentrale samt den Wärmepumpen ausschließlich CO₂-freier Naturstrom der Solar Graz GmbH eingesetzt.

3.6. Umsetzungszeitraum

Die Ausbauszenarien basieren auf den Annahmen des städtebaulichen Rahmenplanes. Um der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen, ist das innovative zentrale Wärmepumpen- und Speicherkonzept, zusammengefasst als „Energimodell Reininghaus“, modular gestaltet, sodass in Abhängigkeit der tatsächlichen Wärmebedarfsentwicklung das gesamte System schrittweise bis zum Endausbau hochgefahren werden kann. Zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit wird ein Backup mit Hilfe des bestehenden Fernwärmenetzes der Energie Graz vorgesehen.

Sollte auf Grund der örtlichen Gegebenheit zum Zeitpunkt des Anschlusswunsches des Kunden noch keine Wärmebereitstellung aus dem Niedertemperatur-Wärmenetz möglich sein, erfolgt zwischenzeitig solange die Versorgung aus dem Grazer Fernwärmenetz, bis die Niedertemperatur-Aufschließung eine Umstellung ermöglicht. Für die Wärmelieferung gelten die in diesem LOI festgelegten Preise (dies gilt auch für eine allenfalls erforderliche Zwischenversorgung).

4. Wärmepreis

Die Verrechnung der Wärmelieferung erfolgt auf Basis des Fernwärmepreisblattes in der jeweils gültigen Fassung.

5. Bonusregelung für Niedertemperatur-Nahwärmenetz

Die Wärmeübergabe an den Kunden erfolgt über eine Wärmeübergabestation. Die Wärmeübergabestation ist das Bindeglied zwischen der Hausanschlussleitung und der Kundenanlage und ist unmittelbar nach Hauseintritt der Anschlussleitung in einem geeigneten Raum vorzusehen.

Abweichend von den üblichen Anschlussbedingungen werden seitens der Energie Graz für das gegenständliche Niedertemperatur-Nahwärmenetz nachstehende Sondernachlässe gewährt.

5.1. Reduktion Investitionskosten des Kunden

Die Versorgung der zukünftigen Kunden über das ökologische Niedertemperatur-Nahwärmenetz Reininghaus ist der Energie Graz ein besonderes Anliegen, weshalb die Investitionskosten des Kunden für die Errichtung der Heizungsanlage zu günstigen Bedingungen seitens der Energie Graz angeboten werden. Die Energie Graz übernimmt aus diesem Grund die Investitionskosten für die erstmalige Errichtung der Wärmetauscheranlage (Kompaktstation) und wird für die Instandhaltung ein gesondertes Wartungsangebot legen (siehe Prinzipschema Pkt. 3.1).

5.2. Reduktion der Anschlusskosten

Um die Fernwärme-Offensive der Energie Graz weiter voranzutreiben, wurde im Jahr 2010 ein neugestaltetes und für den Kunden attraktives Anschlussmodell eingeführt. Die Festlegung der Modell-Anschlusskosten erfolgt in Abhängigkeit von der Wohnungsanzahl inklusive der Äquivalente aus betrieblicher Nutzung unabhängig von der tatsächlichen Heizleistung.

Die Energie Graz gewährt den Kunden im Niedertemperatur-Nahwärmenetz Reininghaus einen Bonus auf diese Modell-Anschlusskosten in der Höhe von bis zu 50%.

6. Option: Heizkostendirektverrechnung

Die Energie Graz wird auf Wunsch des Kunden die jährliche Abrechnung der Heizkosten nach Verbrauch und die Direktverrechnung der Heizkosten mit den Endverbrauchern durchführen. In diesem Fall wird die Energie Graz mit den Endkunden die Abrechnung durchführen und einen diesbezüglichen Vertrag zu wirtschaftlichen Konditionen abschließen.

7. Option: Wartung

Die Energie Graz bietet auf Kundenwunsch ein Komplettservice für die Wartung der Wärmezentrale sowie einen 24 Stunden Entstör- und Bereitschaftsdienst zu wirtschaftlichen Konditionen an.

8. Energieeffizienz

Mit Unterzeichnung des LOI's stimmt der Kunde zu, dass die Energie Graz die Angebots- und Auftragsinhalte, sofern diese anrechenbare Energieeffizienzmaßnahmen darstellen, zur Erfüllung ihrer Pflichten entsprechend § 10 Bundes-Energieeffizienzgesetz (EEffG) elektronisch erfasst und weiter verarbeitet und an die Energieeffizienz-Monitoringstelle zur Anrechnung für die Energie Graz melden wird. Der Kunde verzichtet ausdrücklich darauf, die Maßnahme(n) selbst als Energieeffizienzmaßnahme(n) entsprechend des EEffG zu beanspruchen sowie diese an Dritte zu übertragen, sodass eine Doppelerfassung bzw. Doppelzurechnung iSd §27 Abs. 4 Z 3 EEffG ausgeschlossen wird. Der Kunde verpflichtet sich mit seiner Unterschrift die Energie Graz umgehend und auch nach beidseitiger Vertragserfüllung über die Gewährung einer Bundes- oder Landesförderung hinsichtlich der gesetzten Maßnahme(n) zu informieren.

9. Umsetzungszeitraum und Exklusivität

Die Projektpartner verpflichten sich, innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Baubewilligung die entsprechenden für die Umsetzung des gegenständlichen Energieversorgungskonzeptes erforderlichen Verträge abzuschließen. Jeder Vertragspartner verpflichtet sich, keine Maßnahmen individuell oder als Teil eines anderen Kollektivs zu setzen oder zu unterstützen, welche den Zielen und Maßnahmen dieses LOI und/oder den Interessen eines Projektpartners zuwiderlaufen.

10. Salvatorische Klausel

Sollte der Inhalt einzelner Bestimmungen des LOI insbesondere aufgrund zwischenzeitig geänderter Umstände undurchführbar sein oder werden, dann wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Projektpartner verpflichten sich vielmehr, die undurchführbare Bestimmung durch eine ihr im wirtschaftlichen und / oder ökologischen Erfolg möglichst gleichkommende wirksame Regelung zu ersetzen. Dasselbe gilt für Regelungslücken.

11. Angebotsgültigkeit

Die angebotenen Preise / Leistungen stellen ein Gesamtangebot der Energie Graz an den Kunden dar und sind nicht einzeln abrufbar, sondern nur im Gesamtpaket (Bundling).

12. Vertraulichkeit

Die Projektpartner verpflichten sich, den Inhalt dieses LOI und alle mit der Projektabwicklung erhaltenen Informationen streng vertraulich zu behandeln und

keinem Dritten zugänglich zu machen, soweit dies nicht zur ordnungsgemäßen Projektumsetzung erforderlich oder gesetzlich vorgeschrieben ist. Die Empfänger solcher Informationen sind ihrerseits zur Wahrung der Vertraulichkeit zu verpflichten.

13. Haftung



Für Schäden haften die Projektpartner nur, wenn ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen wird. Die Haftung für mittelbare Schäden und Folgeschäden, gleich auf welcher Rechtsgrundlage diese beruhen, sowie für entgangenen Gewinn wird ausgeschlossen.

14. Schriftform

Änderungen und/oder Ergänzungen des LOI bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Das gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis.

15. Sonstige Vereinbarungen:

Dieser LOI wird in zweifacher Ausfertigung errichtet, wovon die Energie Graz und der Kunde je ein Exemplar erhalten.

<p>Energie Graz GmbH & Co KG</p> <p> Energie Graz GmbH & Co KG in Vertretung</p> <p>Datum 28.06.2016</p>	<p>ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. 8010 Graz, Theodor-Körner-Str. 120</p> <p></p> <p>ENW Gemeinn. Wohnungsges.m.b.H Gemeinn. Wohn- und Siedlungsgen. Ennstal reg. Gen.m.b.H. Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung Geschäftsstelle G R A Z, Theodor-Körner-Straße 120</p> <p>Datum 28.6.2016</p>
---	--

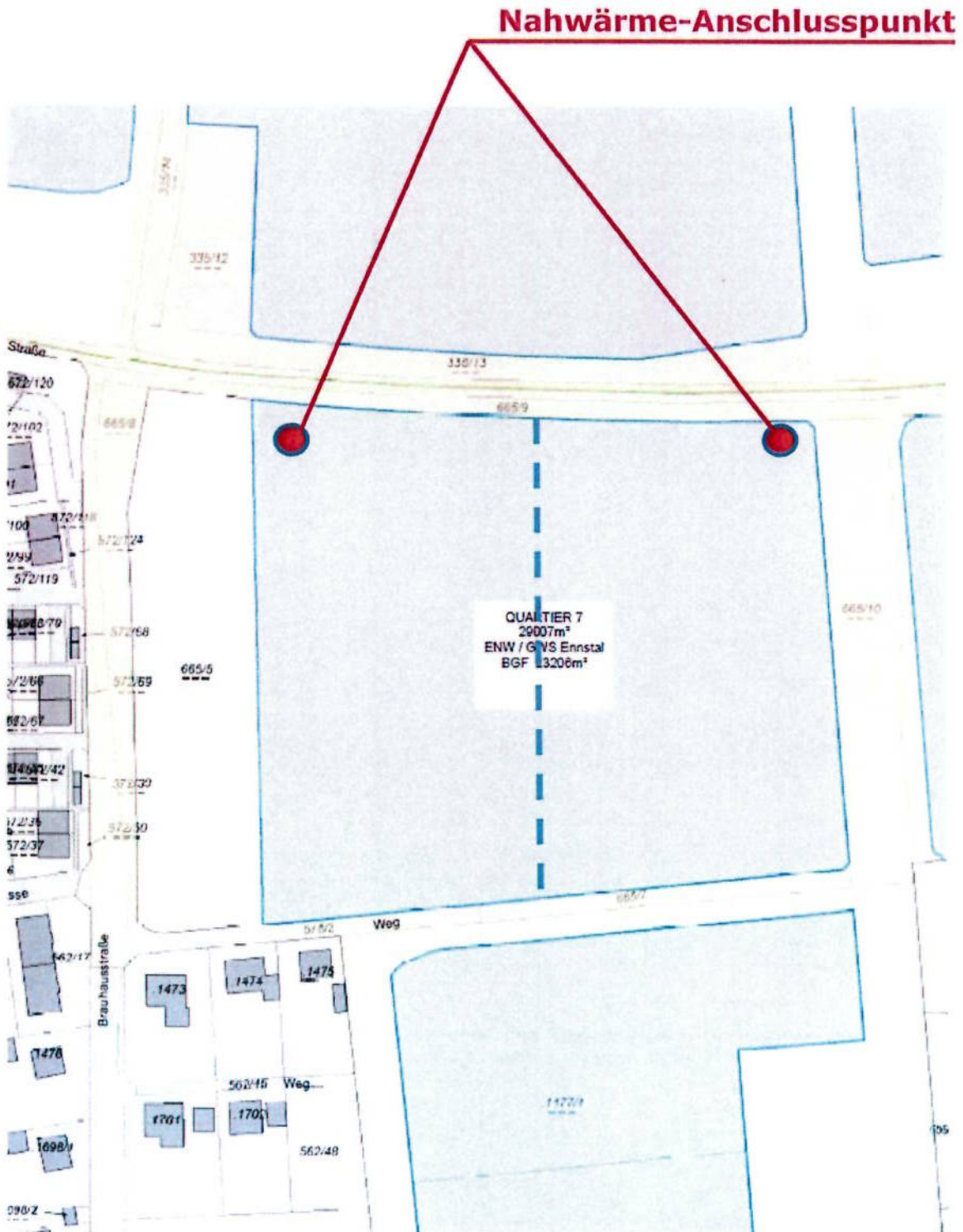
Beilagen:

- Übersichtsplan vom Quartier 7 mit den derzeit vorgesehenen Ausbaustufen sowie den festgelegten Anschlusspunkten aus dem Nahwärmenetz (Beilage 1)
- Tabellarische Aufstellung der Daten entsprechend Pkt. 3.2 (Beilage 2)
- Zeitplan mit den vorgesehenen/geplanten Inbetriebnahme - Terminen für die einzelnen Bauabschnitte / Gesamtanlage entsprechend Pkt. 3.2 (Beilage 2)



BEILAGE 1

Übersichtsplan vom Quartier 7 (ENW - GWS Ennstal) mit den derzeit vorgesehenen Ausbaustufen sowie den festgelegten Anschlusspunkten aus dem Nahwärmenetz lt. LOI Pkt. 3.2



2

BEILAGE 2

Quartierspezifische Projektdaten lt. LOI Pkt. 3.2

Zuordnung der geplanten Baumaßnahme(n)	Grundstücknr.:	Quartier: 7, ENW
Adresse: Strasse, HNr.		
Art der geplanten Verbauung und Nutzung	Wohnungen (230-240WE)	
Verwendungsart (Raumwärme etc.)	Raumwärme, Warmwasserbereitung	
Anzahl der Bauabschnitte		

	Ausbaustufen		
	1. Bauabschnitt	2. Bauabschnitt	3. Bauabschnitt
geplanter Baubeginn	Frühjahr 2017		
geplanter Fertigstellungstermin			
geplante Inbetriebnahme Wärmebezug	Herbst 2018		

	Eckdaten je Ausbaustufe		
	1. Bauabschnitt	2. Bauabschnitt	3. Bauabschnitt
Anzahl der Nutzer bzw. Bewohner			
geplante Bruttogeschoßfläche(n)	m ²	m ²	m ²
Wärmeleistung Heizung	kW	kW	kW
Wärmeleistung Warmwasser	kW	kW	kW
Wärmemenge Heizung	kWh/J	kWh/J	kWh/J
Wärmemenge Warmwasser	kWh/J	kWh/J	kWh/J

Vollausbau
690-720
23.206,4m ²
ca. 500 kW
ca. 250 kW
kWh/J
kWh/J

Warmwassererzeugung	
<input type="checkbox"/> Zentrale WW-Bereitung <input checked="" type="checkbox"/> dezentral-Wohnungsspeicher <input type="checkbox"/> dezentral-Wohnungsstationen <input type="checkbox"/> sonstige:	<input checked="" type="checkbox"/> Niedertemperatur-Nahwärme <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Solar <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Sonstige:

Beabsichtigte Inanspruchnahme optionaler Leistungen	Heizkostendirektverrechnung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	Wartung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Anmerkungen: