

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterinnen: Mag. Daniela Freitag
DI Barbara Urban

BerichterstellerIn: _____:

GZ: A 10 BD/007174/2009/0045
A 10/8/038368/2016/0004

Graz, 1. Juni 2017

Stadtteilentwicklung **Reininghaus – Parkquartier**

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-Wegeanteils 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 14.14.0 BBPL „Reininghaus Parkquartier - Brauhausstraße“, bestehend aus 7 Bauplätzen 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 **Parkquartier bestehend aus 7 Bauplätzen** (GSt. Nr. 335/3, 338/18 und 335/21 alle KG Baierdorf) mit einer Fläche von rund 19.368 m² und unter Bezugnahme auf den Rahmenplan Graz-Reininghaus, den 3.20 Flächenwidmungsplan und den Entwurf des 14.14.0 BBPL „Reininghaus Parkquartier - Brauhausstraße“ 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 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.) für das Parkquartier sind nicht Gegenstand dieser Vereinbarung und bedürfen einer gesonderten vertraglichen Regelung zwischen den Vertragsparteien durch die zuständige Abteilung für Immobilien.

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 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 - Parkquartier“ 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

Die Stadträtin:
Elke Kahr
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:

24.5.2017

VEREINBARUNG
über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen
„Reininghaus - Parkquartier“

abgeschlossen zwischen

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

sowie

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, FN 229661 m,
Lassalleestraße 5, 1020 Wien, als bürgerliche Grundeigentümerin Gst. Nr. 335/3
und grundbücherliche Miteigentümerin Gst. Nr. 335/23
(im Folgenden „**BA Real Invest**“)

und

ÖSW Wohnbauträger GmbH, FN 294317 w
Mehlplatz 1, 8010 Graz, als grundbücherliche Miteigentümerin Gst Nr. 335/23
(im Folgenden „**ÖSW**“)

und

Grazer Wechselseitige Versicherung AG, FN 37748 m,
Herrengasse 18 – 20, 8011 Graz, als bürgerliche Grundeigentümerin Gst. Nr. 335/18,
(im Folgenden „**GRAWE**“)

und

Bauträger Mag. Hofstätter & Kletzenbauer GmbH, FN 373413 m,
Draaisgasse 21, 8010 Graz, als bürgerliche Grundeigentümerin Gst. Nr. 335/21,
(im Folgenden „**Hofstätter&Kletzenbauer**“ und gemeinsam mit BA Real Invest, ÖSW und
GRAWE "**Grundeigentümer**" genannt)

als Vertragsparteien:

PRÄAMBEL

Am 28.02.2013, GZ A 8/4 – 43748/2012 hat die Rechtsvorgängerin der Grundeigentümer 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 die Quartiere 5 (Teilbereich, Gst. Nr. 335/3), 6 und 6a (Teilbereiche nördlich der Kratkystraße), unter Bezugnahme auf den Rahmenplan Graz-Reininghaus, den 3.20 Flächenwidmungsplan und den Entwurf des 14.14.0 „Reininghaus-Parkquartier- Brauhausstraße“ 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, Park bzw. Grünachse sowie die Einräumung von Servituten (Kanal, Fernwärme etc.) für diese Quartiere 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 "Bruttogeschosßfläche (BGF)" als Gesamtfläche der Geschoße iSd § 1 der Bebauungsdichteverordnung LGBl. Nr. 38/1993 in der Fassung LGBl. Nr. 58/2011 (entspricht der dichterelevanten 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. BA Real Invest ist aktuelle grundbücherliche Eigentümerin des Grundstücks Nr. 335/3 inneliegend in EZ 1863, Grundbuch KG 63109 Baierdorf und grundbücherliche Miteigentümerin zu 63/100-stel Anteilen der Grundstücke Nr. 335/22, 335/23 und 335/26 EZ 1821, GB 63109 Baierdorf, wobei die Grundstücke Nr. 335/22 und 335/26 vom Gutsbestand dieser EZ noch abgeschrieben werden (GB-Stand: 17. Mai 2017).

ÖSW ist aktuell grundbücherliche Miteigentümerin zu 37/100-stel Anteilen der Grundstücke Nr. 335/22, 335/23 und 335/26 inliegend in der EZ 1821, Grundbuch KG 63109 Baierdorf, wobei die Grundstücke Nr. 335/22 und 335/26 vom Gutsbestand dieser Einlagezahl noch abgeschrieben werden (GB-Stand: 17. Mai 2017).

GRAWE ist die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 335/18, inliegend in EZ 1832 Grundbuch 63109 Baierdorf.

Hofstätter&Kletzenbauer ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 335/21, inliegend in EZ 1824 Grundbuch KG 63109 Baierdorf.

- 1.2. Das Grundstück Nr. 335/3 und das durch Liegenschaftsteilung neu gebildete Grundstück 335/23 und Teile des Grundstücks Nr. 332/5 werden im Rahmenplan Graz-Reininghaus bezeichnet als „Quartier 5“; das Grundstück Nr. 335/18 ist im Rahmenplan Graz-Reininghaus der nördlich der Kratkystraße gelegene Teilbereich von "Quartier 6 Wetzelsdorfer Straße Nord"; das Grundstück Nr. 335/21 ist im Rahmenplan Graz-Reininghaus der nördlich der Kratkystraße gelegene Teilbereich von "Quartier 6a Wetzelsdorfer Straße“.
- 1.3. Im 3.20 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (im Folgenden „3.20 Flächenwidmungsplan“) umfassen diese Grundstücke die Teilbereichsabgrenzungen „F.1“, den nördlich der Kratkystraße gelegene Teilbereich von „G.1“ und den nördlich der Kratkystraße gelegene Teilbereich von „G.2“.
- 1.4. Der Entwurf des 14.14.0 Bebauungsplanes Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße“ (im Folgenden „14.14.0 Bebauungsplan“) erstreckt sich über die Grundstücke Nr. 335/3, das durch Liegenschaftsteilung neu gebildete Grundstück 335/23, 335/18 sowie 335/21. Die vom 14.14.0 Bebauungsplan erfasste Fläche wird im Folgenden als "Planungsgebiet" bezeichnet.

Im 14.14.0 Bebauungsplan wird das Planungsgebiet in 8 Bauplätze unterteilt: Bauplatz 1a, umfasst Teile des neu gebildeten Grundstück Nr. 335/23 (vormals Teile vom Grundstück Nr. 335/3) im Ausmaß von ca. 1.910 m²; Bauplatz 1b, umfasst Teile des neu gebildeten Grundstück Nr. 335/23 (vormals Teile vom Grundstück Nr. 335/3) im Ausmaß von ca. 6.667 m²; Bauplatz 2a, umfasst das nunmehrige Grundstück 335/3 (nach Abschreibung einzelner Grundstücke) im Ausmaß von ca. 6.403 m²; Bauplatz 3 umfasst Teile vom Grundstück Nr. 335/18 im Ausmaß von ca. 2.406 m²; Bauplatz 4 umfasst Teile von Grundstück Nr. 335/18 im Ausmaß von ca. 8.568 m²; Bauplatz 5a umfasst Teile von Grundstück Nr. 335/21 im Ausmaß von ca. 1.238 m²; Bauplatz 5b umfasst Teile von Grundstück Nr. 335/21 im Ausmaß von ca. 2.736 m², Bauplatz 5c umfasst Teile von Grundstück Nr. 335/21 im Ausmaß von ca. 1.475 m².

Das Planungsgebiet ist unterteilt in 4 Baufelder: Bauplatz 1a und 1b entsprechen im Folgenden Baufeld 1; Bauplatz 2a entspricht Baufeld 2; Bauplatz 3 und Bauplatz 4 zusam-

men entsprechen Baufeld 3 und Bauplatz 5a, Bauplatz 5b und Bauplatz 5c zusammen entsprechen Baufeld 4.

- 1.5. Das Planungsgebiet umschließt den Reininghauspark von 3 Seiten. Die sogenannte „Grünachse“ trennt die Bauplätze 4 und 5a. Längerfristig wird im Hinblick auf eine spätere Entwicklung die Möglichkeit der Weiterführung der Grünachse den Park kreuzend über den Bauplatz 1b in Richtung Norden gesichert werden.

2. NUTZUNGSINTERESSE

- 2.1. Die Grundeigentümer und die Stadt Graz haben ein Interesse, das 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 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 Planungsgebiet nach Maßgabe der jeweiligen Widmungskategorien. Die Grundeigentümer erklären nach Maßgabe des 14.14.0 Bebauungsplans eine bauliche Ausgestaltung vorzunehmen, welche für den Bereich der Bauplätze 1a, 1b, 5a, 5b und 5c eine endgültige Durchmischung im Ausmaß von max. ca. 60% Wohnnutzung und mindestens ca. 40% Nicht-Wohnnutzung (z.B.: Büro, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, Handel, Bildung, Kultur, Forschung, Hotellerie etc.) der max. oberirdischen Bruttogeschoßfläche (BGF) gemäß Bebauungsdichteverordnung LGBl. Nr. 38/1993 in der Fassung LGBl. Nr. 58/2011 im Planungsgebiet zulässt, wobei Abweichungen von 1% mehr oder weniger irrelevant sind. Festgehalten wird, dass z.B. ein Studentenheim oder ein Boarding House nach derzeitiger Rechtslage der Nutzung Wohnen zuzuordnen ist. Um

eine etappenweise Erhöhung der Nicht-Wohnnutzung von zu Beginn mindestens 25% (Bauplatz 1a und 1b), 28% (Bauplatz 5a), 27% (Bauplatz 5b) bzw. 21% (Bauplatz 5c) auf 40% zu ermöglichen, ist ein Anteil von mindestens 15 % der Flächen des Gesamtbaues wie oben ausgeführt so auszugestalten, dass diese Flächen sowohl für Wohnnutzung als auch für Nicht-Wohnnutzung geeignet sind (sog. Flex-Nutzung).

- 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, Abteilung für Wirtschaft und Tourismus 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 die Bauplätze 1a, 1b, 2a, 4, 5a, 5b und 5c höchstens 2.900 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 festgelegt, für welche Branchen das Fördermodell zur Verfügung gestellt wird.

3. FLÄCHENWIDMUNG – AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE

- 3.1. Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen 3.20 Flächenwidmungsplan, § 2 Z 12) und 13) im Teilbereich F1 als Bauland Aufschließungsgebiet „Kerngebiet“ gemäß § 29 Abs 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idgF LGBl Nr. 44/2012 (im Folgenden „StROG 2010“) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 gewidmet, in welchem die Errichtung von Einkaufszentren gemäß § 31 Abs 13 Z 1 StROG 2010 ausgeschlossen ist.

Die Aufschließungserfordernisse für das 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)
- Maßnahmen zur Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Betrieben (nur F1)

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Berücksichtigung der Brunnenschutzgebiete

- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinn des Rahmenplanes Graz-Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr

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.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das gegenständliche Planungsgebiet in einem „Kerngebiet mit Einkaufszentrenabschluss -Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.

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

- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem 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
- 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 Sinn des Rahmenplanes Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)

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 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 Planungsgebiet den 14.14.0 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 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. MASSNAHMEN 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-Mobilität, Mobilitätsmanagement etc) sowie zur Umsetzung der nachstehenden speziellen Mobilitätsmaßnahmen, wie reduzierte Kfz-Stellplatzschlüssel oder Parkraummanagement.

5.2. Die Grundeigentümer verpflichten sich jeweils für den sie betreffenden Bauplatz die im Entwurf des 14.14.0 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.

Je Baufeld muss 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 bekennen sich gemeinsam, dass für das Planungsgebiet mindestens drei Jahre ab Bezug der ersten Wohneinheit pro Jahr zwei Fahrradservicetage für die Bewohner und Beschäftigten im Planungsgebiet angeboten werden und verpflichten sich dafür eine einmalige Pauschalzahlung an die Stadt Graz/Abteilung für Verkehrsplanung in Höhe von insgesamt netto € 8.400,00 binnen vier Wochen ab Rechnungslegung zu leisten, damit die Durchführung der Fahrradservicetage durch die Stadt Graz organisiert und vorgenommen werden kann. Der Bezug der ersten Wohneinheit im Planungsgebiet ist der Stadt Graz, Abt. für Verkehrsplanung unverzüglich bekannt zu geben, um mit der Organisation beginnen zu können. 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 Planungsgebiet zeitgemäße Infrastrukturerfordernisse für E-Mobilität bereit zu stellen. Die Vertragsparteien erklären sich bereit, Rahmenbedingungen und konkrete Umsetzungsmöglichkeiten gemeinsam zu evaluieren und zu entwickeln.

- 5.5. Die Vertragsparteien bekennen sich zur Einrichtung eines allgemein zugänglichen Car-Sharing Systems (allenfalls auch in Verbindung mit der Errichtung eines „Multimodalen Knotens“), mit dem Ziel, für zwei Jahre nach Bezug der ersten Wohneinheit im gesamten Planungsgebiet mindestens 2 Car-Sharing Autos anzubieten. Die Grundeigentümer verpflichten sich, für die Organisation und Umsetzung des Car-Sharing Systems (zwei Fahrzeuge für zwei Jahre) eine zweckgebundene Pauschalsumme in Höhe von netto € 38.000,00 bis spätestens Bezug der ersten Wohneinheit im Planungsgebiet an die Stadt Graz, Abteilung für Verkehrsplanung binnen vier Wochen ab Rechnungslegung zu bezahlen. Festgehalten wird, dass die Situierung der Car-Sharing-Stellplätze für das Car-Sharing System aus stadträumlichen bzw. verkehrstechnischen Gründen auf öffentlichem Gut erfolgen wird; für die Inanspruchnahme des öffentlichen Gutes durch alle erforderlichen Carsharing Stellplätze werden die Grundeigentümer eine zweckgebundene Pauschalsumme in Höhe von insgesamt netto € 15.000,00 bis spätestens Bezug der ersten Wohneinheit im Planungsgebiet an die Stadt Graz, Abteilung für Verkehrsplanung binnen vier Wochen ab Rechnungslegung bezahlen.
- 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 Planungsgebiet und verpflichten sich ein entsprechendes Beratungsangebot der Stadt Graz inklusive Dialogmarketing organisatorisch zu unterstützen. Außerdem verpflichten sie sich entweder gemeinsam für das Planungsgebiet oder einzeln für den sie betreffenden Bauplatz ein Maßnahmenpaket „Sanfte Mobilität“ umzusetzen. Dieses umfasst
- Erstellung eines Infofolders, damit zukünftige Nutzer über das Mobilitätsangebot im Planungsgebiet informiert werden. Der Folders ist potentiellen oder künftigen Wohnungserstmietern/Wohnungserstkäufern zur Vorinformation und/oder bei Vertragsabschluss zu übergeben sowie im 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 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 (max. 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 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 für den sie betreffenden Bauplatz eine Ansprechperson für die Umsetzung und Evaluierung der Mobilitätsmaßnahmen im Planungsgebiet bekannt zu geben. Die Grundeigentümer sind verpflichtet alle Hausverwaltungen im Planungsgebiet über die Mobilitätsmaßnahmen und die Inhalte bzw. Umsetzung des Maßnahmenpakets für den öffentlichen Verkehr zu unterrichten.

6. MASSNAHMEN PARKRAUM

6.1. Die Anzahl der zulässigen PKW-Abstellplätze ergibt sich aus dem 14.14.0 Bebauungsplan. Für die unterirdischen PKW-Abstellplätze sind maximal drei Sammelgaragen zu errichten.

6.2. Ein- und Ausgänge zu den gemeinsamen unterirdischen Sammelgaragen 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 Nutzflächen - jeweils bezogen auf das Baufeld - zulässig. Das heißt, mindestens 50 % der oberirdischen Nutzflächen im jeweiligen Baufeld 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. MASSNAHMEN ENERGIE

Zum Thema Energieversorgung wird auf die Letter of Intent „Energiediagramm im Stadtteil Reininghaus“ mit Energie Graz GmbH & Co KG vom 24.5.2017, 31.3.2015 und 19.4.2016 verwiesen (Beilage B). Die Grundeigentümer erklären im Zuge der Einreichplanung eine detaillierte Regelung mit Energie Graz zur Ausgestaltung ihrer Verpflichtungen bezüglich Herstellung der Anschlüsse und Abnahme der Energie zu treffen.

8. MASSNAHMEN BAUKULTUR, ÖFFENTLICHER RAUM, GRÜNRAUM

- 8.1. Die Festlegungen im 14.14.0 Bebauungsplan erfolgen nach Maßgabe von baukünstlerischen Wettbewerbsergebnissen für das gesamte Planungsgebiet. Die Grundeigentümer bekennen sich zu einer weitestgehenden Architekturvielfalt im Planungsgebiet und verpflichten sich eine unterschiedliche und abwechslungsreiche Architektursprache bei der Ausführung der einzelnen Gebäude umzusetzen.
- 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 (zB Straßenanlagen: 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 Reininghaus (zB öffentlicher Park jeweils mit angrenzender, öffentlich nutzbare „Promenade“ sowie die bereits unter 4.2 erwähnte zukünftige Weiterentwicklung der sogenannten, ca. nord-süd verlaufenden, Grünachse“) 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. 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 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 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.

Die „Freiraumplanerischen Standards“ (Stand 04/2016) der Stadt Graz sind einzuhalten und nach Möglichkeit ist eine innovative Oberflächenentwässerung zu realisieren. Für die Schnittstellen von (halb-)öffentlichen und privaten Grün- und Freiräumen/-flächen verpflichten sich die Grundeigentümer zu einer Abstimmung mit der Stadt Graz, um ein zusammenhängendes Gestaltungsbild zu wahren. Dies trifft insbesondere für die Parkwege („Promenade“) zwischen Park und privater Bebauung zu, welche sowohl der Erschließung der Gebäude als auch der Durchwegung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen dienen.

- 8.3. Im Bereich der Gültigkeitsgrenze des Bebauungsplanes zur Kratkystraße sind die Vorgartenzonen und die Oberflächenstellplätze in enger Abstimmung auf die Straßenraumgestaltung zu entwickeln und die Baumpflanzungen mit der Stadt Graz, Abteilung für Grünraum und Gewässer abzustimmen.

9. MASSNAHMEN 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 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 LGBI. Nr. 38/1993 in der Fassung LGBI. 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 max. 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 Planungsgebiet 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 und nicht vertraglich anderweitig genutzte Flächen vorhanden sind.

10. MASSNAHMEN SOZIALE NACHHALTIGKEIT

- 10.1. Die Grundeigentümer erklären 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.
- 10.2. Die Grundeigentümer verpflichten sich im Planungsgebiet ein zweckmäßiges Mindestmaß an Gemeinschaftseinrichtungen (Räumen und Freiflächen zB für Sport, Wellness, Versammlungen, Freizeitgestaltung, handwerkliche oder künstlerische 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 0,006m² Nutzfläche in geschlossenen Räumen vorzusehen, wobei nur Wohnnutzungen in die Bemessungsgrundlage einfließen. Die Gemeinschaftsräume selbst zählen nicht zur Nutzung „Wohnen“ iSd 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. MASSNAHMEN STADTTEILMANAGEMENT

- 11.1. Ein aktives Stadtteilmanagement im Planungsgebiet dient als Informationsdrehscheibe, Imagebildungsstätte sowie Service für Grundeigentümer und sonstige lokale Akteure. Aufgaben sind zum Beispiel Öffentlichkeitsarbeit, Unterstützung der inhaltlich-thematischen Programmierung der Erdgeschoßzonen, 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. Die Verpflichtung der Grundeigentümerinnen zur Erfüllung der Maßnahmen gemäß diesem Vertrag 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 Bau-

platz/Teilbereich. Wird eine Baubewilligung gemäß § 8 Abs 4 StROG 2010 nach Maßgabe der Festlegungen im 14.14.0 Bebauungsplan erteilt, werden die Verpflichtungen zur Maßnahmenerfüllung 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 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.
- 13.2. Diese Vereinbarung betrifft Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen für die gewollte Entwicklung des Planungsgebiets und soll daher die Grundeigentümer im Planungsgebiet als (zukünftige) Projektentwickler bzw. Bauträger binden. Spätere Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumswerber im (entwickelten) 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 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 die betreffenden Grundstücke jeweils im ersten Rang nach den in der Beilage A (Grundbuchauszüge für Gst. Nr. 335/3, EZ 1863, KG 63109 Baierdorf; Gst. Nr. 335/18, EZ 1832, KG 63109 Baierdorf; Gst. Nr. 335/21, EZ 1824, KG 63109 Baierdorf; Gst. Nr. 335/23 EZ 1821, KG 63109 Baierdorf) zum Zeitpunkt dieses Vertragsabschlusses ersichtlichen Lasten zu erfolgen; die Grundeigentümer verpflichten sich für die jeweiligen Grundstücke ebendiesen Rang gegenüber allen zeitlich nachfolgenden Lasten sicherzustellen.

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 bezogen auf das jeweilige Baufeld der Stadt Graz eine Vertragsstrafe in Höhe von einmalig € 100.000,00 je Verstoß bezogen auf das jeweilige Baufeld 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, 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 bezogen auf das jeweilige Baufeld der Stadt Graz eine Vertragsstrafe in Höhe von einmalig € 25.000,00 je Verstoß bezogen auf das jeweilige Baufeld 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 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 Planungsgebiets oder Teilen davon sowie bei Einräumung einer obligatorischen und/oder dinglichen Berechtigung zur Bauführung auf dem 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. Die Entlassung aus der Solidarhaftung darf von der Stadt Graz nur dann verweigert werden, wenn berechtigte Zweifel an der Bonität oder der Pflichterfüllung des Rechtsnachfolgers bestehen.

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, 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 sind 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 sie betreffenden 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 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 Reininghaus 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 Car-Sharing 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 sowie der 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf 2. Auflage der Landeshauptstadt Graz sind integrierende Bestandteile dieser Vereinbarung.

- Beilage A: Grundbuchauszug Gst. Nr. 335/3, EZ 1863, KG 63109 Baierdorf, [Stand 18.5.2017]
Grundbuchauszug Gst. Nr. 335/18, EZ 1832, KG 63109 Baierdorf, [Stand 18.5.2017]
Grundbuchauszug Gst. Nr. 335/21, EZ 1824, KG 63109 Baierdorf, [Stand 18.5.2017]
Grundbuchauszug Gst. Nr. 335/23, EZ 1821, KG 63109 Baierdorf,[Stand 17.5.2017]
- Beilage B: Letter of Intent "Energiemodell im Stadtteil Reininghaus" vom 24.5.2017 (BA Real Invest/ÖSW)
Letter of Intent "Energiemodell im Stadtteil Reininghaus" vom 31.3.2015 (GRAWE)
Letter of Intent "Energiemodell im Stadtteil Reininghaus" vom 19.4.2016 (Hofstätter&Kletzenbauer)

1. Für die Stadt Graz

..... Graz, am
Der Bürgermeister: Mag. Siegfried Nagl

..... Graz, am
Gemeinderat/Gemeinderätin

..... Graz, am
Gemeinderat/Gemeinderätin

2. Für Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, FN 229661 m,

..... Graz, am

..... Graz, am

3. Für ÖSW Wohnbauträger GmbH, FN 294317 w,

..... Graz, am

..... Graz, am

4. Für Grazer Wechselseitige Versicherung AG, FN 37748 m,

..... Graz, am

..... Graz, am

5. Für Bauträger Mag. Hofstätter & Kletzenbauer GmbH, FN 373413 m,

..... Graz, am