STADT GRAZ

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterInnen: DI Bernd Schrunner
DI Barbara Urban

BerichterstatterIn: GR DI TOPF

GZ: A 10/BD-007174/2009-0050
A 10/8-045595/2018-0003

Graz, 15. November 2018

Stadtteilentwicklung **Reininghaus Quartier 12 – Bildungscampus**

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 10.000 bis 12.000 BewohnerInnen bzw. BenutzerInnen. Das Stadtentwicklungsgebiet Reininghaus ist Teil des Smart City-Zielgebietes Graz West, 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 der Grundeigentümerin 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 05.30.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 12, Kratkystraße – Alte Poststraße" 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 12,** bestehend aus sechs Bauplätzen, mit einer Fläche von rund 38.262 m² und unter Bezugnahme auf den Rahmenplan Graz-Reininghaus, den 4.0 Flächenwidmungsplan und den Entwurf des 05.30.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 12, Kratkystraße – Alte Poststraße" mit der Grundeigentümerin 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), Carsharing, 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 beigeschlossene 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.) 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 Haus-der-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 „Verkehrserschließung 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 Quartier 12 – Bildungscampus" 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.

Der Bearbeiter A 10/BD:
DI Bernd Schrunner
elektronisch unterschrieben

Die Abteilungsleiterin A 10/8:
DI Barbara Urban
elektronisch unterschrieben

Der Stadtbaudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
elektronisch unterschrieben

Die Stadträtin:
Elke Kahr
elektronisch unterschrieben

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl

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

am 14.11.2018

Die Schriftführerin: Der Vorsitzende:

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

am 14.11.2018

Die Schriftführerin: Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen	☒	öffentlichen	☐ nicht **öffentlichen Gemeinderatssitzung**
☐ **bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen**			
☐ einstimmig	☒	mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.	
☐ Beschlussdetails siehe Beiblatt			
Graz, am 14.11.2018 15.		Der/die Schriftführerin:	

Beilage:
Vereinbarung über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen „Reininghaus Quartier 12 – Bildungscampus“ abgeschlossen zwischen Stadt Graz sowie Bundesimmobiliengesellschaft, Q12 Projektentwicklung eins GmbH, Q12 Projektentwicklung zwei GmbH und Q12 Projektentwicklung drei GmbH.

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Vorhabenliste nein
- BürgerInnenbeteiligung vorgesehen nein

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Schrunner Bernd
	Zertifikat	CN=Schrunner Bernd,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-11-02T07:58:52+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Urban Barbara
	Zertifikat	CN=Urban Barbara,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-11-05T09:21:32+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-11-05T14:03:09+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

6.07.2018

VEREINBARUNG
über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen „Reininghaus Quartier 12 - Bildungscampus“

abgeschlossen zwischen

Stadt Graz, Hauptplatz 1, 8010 Graz,

(im Folgenden „**Stadt Graz**“)

sowie

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H, FN 34897 w,

Trabrennstraße 2c, 1020 Wien, als grundbücherliche Miteigentümerin Gst. Nr. 1185/7

(im Folgenden „**BIG**“)

und

Q12 Projektentwicklung eins GmbH, FN 452269 b,

Trabrennstraße 2b, 1020 Wien, als grundbücherliche Miteigentümerin Gst Nr. 1185/7

(im Folgenden „**Q12-Eins**“)

und

Q12 Projektentwicklung zwei GmbH, FN 452270 d,

Trabrennstraße 2b, 1020 Wien, als grundbücherliche Miteigentümerin Gst Nr. 1185/7

(im Folgenden „**Q12-Zwei**“)

und

Q12 Projektentwicklung drei GmbH, FN 452271 f,

Trabrennstraße 2b, 1020 Wien, als grundbücherliche Miteigentümerin Gst Nr. 1185/7

(im Folgenden „**Q12-Drei**“

und gemeinsam mit BIG, Q12-Ein und Q12-Zwei "**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 das Quartier 12 (Gst. Nr. 1185/7), unter Bezugnahme auf den Rahmenplan Graz-Reininghaus, den 4.0 Flächenwidmungsplan und den Entwurf des 05.30.0 „Reininghaus Q 12, Kratkystraße – Alte Poststraße" 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 "Bruttogeschoßfläche (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. BIG ist grundbücherliche Miteigentümerin zu 226/1000-stel Anteilen des Grundstückes Nr. 1185/7 inneliegend in der EZ 2973, Grundbuch KG 63105 Gries.

Q12-Eins ist grundbücherliche Miteigentümerin zu 367/1000-stel Anteilen des Grundstückes Nr. 1185/7 inneliegend in der EZ 2973, Grundbuch KG 63105 Gries.

Q12-Zwei ist grundbücherliche Miteigentümerin zu 147/1000-stel Anteilen des Grundstückes Nr. 1185/7 inneliegend in der EZ 2973, Grundbuch KG 63105 Gries.

Q12-Drei ist grundbücherliche Miteigentümerin zu 260/1000-stel Anteilen des Grundstückes Nr. 1185/7 inneliegend in der EZ 2973, Grundbuch KG 63105 Gries.

1.2. Das Grundstück 1185/7 wird im Rahmenplan Graz-Reininghaus als „Quartier 12" und im rechtsgültigen 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz als Aufschließungsgebiet „Nr. V.02" bezeichnet.

1.3. Der Entwurf des 05.30.0 Bebauungsplanes „Reininghaus Q 12, Kratkystraße – Alte Poststraße" (im Folgenden „05.30.0 Bebauungsplan") erstreckt sich über das Grundstück Nr. 1185/7 mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 38.263 m² und wird im Folgenden als "Planungsgebiet" bezeichnet.

Im 05.30.0 Bebauungsplan wird das vertragsgegenständliche Planungsgebiet in 6 Bauplätze unterteilt:

Bauplatz 1 umfasst Teile von Grundstück Nr. 1185/7 im Ausmaß von ca. 4.478 m²;
Bauplatz 2 umfasst Teile von Grundstück Nr. 1185/7 im Ausmaß von ca. 2.575 m²;
Bauplatz 3 umfasst Teile von Grundstück Nr. 1185/7 im Ausmaß von ca. 6.036 m²;
Bauplatz 4 umfasst Teile von Grundstück Nr. 1185/7 im Ausmaß von ca. 3.892 m²;
Bauplatz 5 umfasst Teile von Grundstück. Nr. 1185/7 im Ausmaß von ca. 3.985 m²;
Bauplatz 5a umfasst Teile von Grundstück Nr. 1185/7 im Ausmaß von ca. 2.515 m².

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 4.0 Flächenwidmungsplan definierten Nutzungsintensität in Fortführung des Rahmenplanes Graz-Reininghaus zuzuführen. Das vertragsgegenständlichen Planungsgebiet soll in wechselseitiger zeitlicher Abstimmung gemäß der Baulandkategorie nach Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmungen möglichst unter maximaler Ausnutzung der festgelegten Bebauungsdichte als nutzungsdurchmischter, 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.

Q12-Eins, Q12-Zwei und Q12-Drei beabsichtigen auf den Bauplätzen 1, 2 und 3 die Realisierung von Kerngebietsnutzungen. BIG beabsichtigt auf den Bauplätzen 4, 5 und 5a einen Bildungscampus herzustellen.

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 nach Maßgabe des 05.30.0 Bebauungsplans eine bauliche Ausgestaltung vorzunehmen, welche für den Bereich der Bauplätze 1, 2 und 3 eine endgültige Durchmischung im Ausmaß von insgesamt max. 83 % Wohnnutzung und mindestens 17 % Nicht-Wohnnutzung (z.B.: Büro, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, Handel, Bildung, Kultur, Forschung, Hotelerie etc.) der max. oberirdischen Bruttogeschoßfläche (BGF) gemäß Bebauungsdichteverordnung LGBl. Nr. 38/1993 in der Fassung LGBl. Nr. 58/2011 im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet zulässt. 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, 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 1, 2 und 3 gemeinsam höchstens 9.373 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 beide Seiten einvernehmlich festlegen, für welche Branchen das Fördermodell zur Verfügung gestellt wird.

3. FLÄCHENWIDMUNG – AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE

3.1. Das vertragsgegenständliche Planungsgebiet ist im rechtsgültigen 4.0 Flächenwidmungsplan als Bauland „Kerngebiet – Aufschließungsgebiet" mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,0 gewidmet.

Die Aufschließungserfordernisse für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet sind:

- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur).
- Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität.
- 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.
- Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen, Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial.

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.).
- Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20 % 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 das Aufschließungserfordernis "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" 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 ist.

4. ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSMASSNAHMEN

4.1. Die Stadt Graz beabsichtigt, für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet den 05.30.0 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 4.0 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. MASSNAHMEN 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 jeweils für den sie betreffenden Bauplatz die im Entwurf des 05.30.0 Bebauungsplans vorgesehene Zahl der Fahrradabstellplätze zu errichten. Für die Bauplätze 1, 2 und 3 sind mindestens 50% der erforderlichen **Fahrradabstellplätze** in die Gebäude zu integrieren. In der Planung sind alle Fahrradabstellplätze vorzu-

sehen, 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 die Bauplätze 1,2 und 3 muss jeweils 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 erklären, dass für die Bauplätze 1, 2 und 3 mindestens drei Jahre ab Bezug der ersten Wohneinheit pro Jahr zwei **Fahrradserviceaktionen** für die Bewohner und Beschäftigten 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 vertragsgegenständlichen Planungsgebiet ist der Stadt Graz/Abteilung 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 vertragsgegenständlichen Planungsgebiet zeitgemäße Infrastrukturerfordernisse für **E-Mobilität** bereit zu stellen. Die Vertragsparteien erklären sich bereit, Rahmenbedingungen und konkrete Umsetzungsmöglichen gemeinsam zu evaluieren und zu entwickeln.

5.5. Die Vertragsparteien bekennen sich zur Einrichtung eines allgemein zugänglichen Carsharing-Systems auf den Bauplätzen 1, 2 und 3 (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 **ein Carsharing-Auto** anzubieten. Für das Carsharing-System sind dauerhaft von den Grundeigentümern mindestens **3 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 sichtbar zugänglich und beleuchtet sein sowie die Breite eines Behindertenparkplatzes haben. Die Grundeigentümer verpflichten sich, für die Organisation und Umsetzung des Carsharing-Systems (ein 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 (ein Fahrzeug 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 der Bauplätze 1, 2 und 3 verpflichten sich zentral in den Siedlungen **Paketboxen** vorzusehen, die von allen Zustellern genützt 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 entweder gemeinsam für das vertragsgegenständliche 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 vertragsgegenständlichen Planungsgebiet informiert werden. Der Folder ist potentiellen oder künftigen Wohnungserstmietern/Wohnungserstkäufern der Bauplätze 1, 2 und 3 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 Erstmieter/Erstkäufer einer Wohneinheit auf den Bauplätzen 1, 2 und 3, wobei dafür vom Erstmieter/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 auf den Bauplätzen 1, 2 und 3, damit die ÖV-Fahrgastinformation bereits in den Gebäuden durchgeführt werden kann. Voraussetzung ist eine Bereitstellung der Daten durch zuständige Stellen (z.B. Verkehrsverbund). Die elektronische Anzeige (Monitor)

kann auch für andere Nutzungen zur Verfügung stehen (z.B. 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 Stadt Graz/Abteilung für Verkehrsplanung rechtzeitig vor Erstbezug jeweils für den sie betreffenden 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. MASSNAHMEN PARKRAUM

6.1. Die Anzahl der zulässigen PWK-Abstellplätze ergibt sich aus dem 05.30.0 Bebauungsplan. Für die unterirdischen PKW-Abstellplätze ist eine Ausführung als Sammelgarage durch unterirdische Verbindung der Tiefgaragen vorzunehmen.

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 % der oberirdischen Nutzflächen – bezogen auf die Bauplätze 1, 2 und 3 – zulässig. Für die einzelnen Bauplätze kann dieser Wert jeweils unter- bzw. überschritten werden, wenn – auch gegenüber allen zukünftigen Grundeigentümern der einzelnen Bauplätze – nachweislich sichergestellt ist, dass insgesamt – bezogen auf die Bauplätze 1, 2 und 3 – der Wert eingehalten wird, also sichergestellt ist, dass mindestens 50 % aller oberirdischen Nutzflächen der Bauplätze 1, 2 und 3 von der Sammelgarage aus nur über die Freiflächen des Geländes erreichbar sind. Die Grundeigentümer werden erforderlichenfalls privatrechtliche Vereinbarungen über die (interne) Aufteilung und Zuordnung treffen.

7. MASSNAHMEN ENERGIE

7.1. Im vertragsgegenständlichen 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 14.05.2018 bereits einen Letter of Intent „Energiemodell 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 vertragsgegenständlichen Planungsgebiet umzusetzenden Wärmeversorgungskonzept durch Nutzung industrieller Abwärmen der Marienhütte (Energiemodell 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 Netzes 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 Netz-Ausbauplanung im Zuge der Baueinreichung zur Verfügung stellen.

7.3. Soweit im vertragsgegenständlichen 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. MASSNAHMEN BAUKULTUR, ÖFFENTLICHER RAUM, GRÜNRAUM

8.1. Die Festlegungen im 05.30.0 Bebauungsplan erfolgen nach Maßgabe des städtebaulichen Wettbewerbsergebnisses 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.

Für die Bauplätze 1, 2 und 3 gemeinsam oder jeweils einzeln verpflichten sich die Grundeigentümer auf eigene Kosten einen oder mehrere baukünstlerische Architekturwettbewerbe in einem von der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Steiermark und Kärnten freigegebenen Verfahren durchzuführen. Wettbewerbsinhalt sind die Ausbildung und Gestaltung der Gebäude sowie der Außenanlagen und die Freiraumplanung. Die Grundeigentümer verpflichten sich gemäß der Entscheidung bzw. Empfehlung der Wettbewerbsjury einen oder mehrere Architekten mit der Planung und Umsetzung zu beauftragen, sofern eine Einigung auf einen Leistungsvertrag erfolgt.

Die Grundeigentümer verpflichten sich ein baukünstlerisches Architektur-/Freiraumwettbewerbsverfahren für Bauplatz 4 und ein baukünstlerisches Architektur-/Freiraumwettbewerbsverfahren für die Bauplätze 5 und 5a, jeweils einzeln oder gemeinsam durchzuführen; dies als Realisierungswettbewerb, soweit die vergabegesetzlichen Vorgaben anzuwenden sind. Wettbewerbsinhalt sind die Ausbildung und Gestaltung der Gebäude sowie der Außenanlagen und die Freiraumplanung.

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 ist Bezug zu nehmen.

Bei der Freiraumplanung ist eine einheitliche Außenraumplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachabteilungen (A10/5, A10/8, A14), ein hochwertiges Freiraumkonzept und 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 der öffentlich zugänglichen und im Eigentum des jeweiligen Grundeigentümers befindlichen Flächen 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 Bauplätzen, 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.

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 der Bauplätze 1, 2 und 3 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 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 vertragsgegenständlichen Planungsgebiet für eine kulturaffine Zwischennutzung zur Verfügung zu stellen. Die Flächen sind für einen 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. MASSNAHMEN SOZIALE NACHHALTIGKEIT

10.1. Die Grundeigentümer erklären im vertragsgegenständlichen 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 der Bauplätze 1, 2 und 3 verpflichten sich im vertragsgegenständlichen 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 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 Erdgeschoßzonen, Unterstützung bei der Erstbezugsphase und Mobilitätsmanagement sowie Organisation von etwaigen Zwischennut-zungen 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 Grundeigentümer 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 Bauplatz/Teilbereich. Wird eine Baubewilligung gemäß § 8 Abs 4 StROG 2010 nach Maßgabe der Festlegungen im 05.30.0 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 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 Carsharing 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.1185/7, EZ 2973, KG 63105 Gries) 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 den jeweiligen Bauplatz 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, 8.1, 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 den jeweiligen Bauplatz 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 Grundeigentümerin bzw. ihre zur Bauführung berechtigten Rechtsnachfolger werden der Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion:

a) gleichzeitig mit der Einreichung der (jeweiligen) Bauansuchen bei der Bau- und Anlagenbehörde für den betreffenden Bauplatz (jeweilige) Konzept(e) mit planlicher Darstellung für die beabsichtigte Umsetzung der Pflichten aus den Vertragspunkten 2.4, 5.2, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 6.1, 6.2, 8.2, 9.2, 10.2 für bauliche Maßnahmen vorlegen,

b) bei Baubeginn die Umsetzung der in dieser Vereinbarung geregelten baulichen Maßnahmen (Pflichten aus den Vertragspunkten 2.4, 5.2, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 6.1, 6.2, 8.2, 9.2, 10.2) im baubewilligten Projekt mit planlicher Darstellung belegen,

c) bei allfälligen Änderungen gleichzeitig mit der Änderungseinreichung das Konzept für die beabsichtigte Umsetzung vorlegen und dann mit Baubeginn der Änderung auch die baubewilligte Umsetzung der baulichen Maßnahmen (Pflichten aus den Vertragspunkten 2.4, 5.2, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 6.1, 6.2, 8.2, 9.2, 10.2) mit planlicher Darstellung belegen, und

d) gleichzeitig mit der jeweiligen (Teil-) Fertigstellungsanzeige/Ansuchen um (Teil-) Benützungsbewilligung für den betreffenden Bauplatz den Nachweis für die bauliche Umsetzung der in dieser Vereinbarung geregelten baulichen Maßnahmen (Pflichten aus

den Vertragspunkten 2.4, 5.2, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 6.1, 6.2, 8.2, 9.2, 10.2) übermitteln (Umsetzungsbeleg).

Erfolgt innerhalb von 8 Wochen keine Rückmeldung der Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion zu einem schriftlich übermittelten Umsetzungsbeleg, gelten die betreffende(n) baulichen Maßnahmen als abgenommen, wenn zuvor vom Grundeigentümer bzw. dem zur Bauführung berechtigten Rechtsnachfolger den Punkten a) bis d) des Pflichtenmanagements nachweislich entsprochen worden ist (Abnahme).Bei Abnahme der baulichen Maßnahmen durch die Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion ist der betreffende Grundeigentümer jedenfalls von der Verpflichtung zur Bezahlung der jeweiligen Vertragsstrafe entbunden. Auf Verlangen des Grundeigentümers ist darüber eine schriftliche Bestätigung von der Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion auszustellen.

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

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 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 des 4.0 Flächenwidmungsplans 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 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist integrierender Bestandteil dieser Vereinbarung.

Beilage A: Grundbuchauszug Gst. Nr.1185/7, EZ 2973, KG 63105 Gries [Stand 5.7.2018]
Beilage B: Letter of Intent „Energiemodell im Stadtteil Reininghaus" vom 14.05.2018

1. Für die **Stadt Graz**

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

Graz, am .....

.....
Gemeinderat/Gemeinderätin

Graz, am .....

.....
Gemeinderat/Gemeinderätin

Graz, am .....

2. Für **Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H,** FN 34897 w,

.....

BIG
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
1020 Wien, Trabrennstraße 2c

Graz, am 22.10.18

.....

Graz, am 22.10.18

3. Für **Q12 Projektentwicklung eins GmbH,** FN 452269 b,

.....

Q12 Projektentwicklung eins GmbH
1020 Wien, Trabrennstraße 2b

Graz, am 22.10.18

.....

Graz, am 22.10.18

4. Für **Q12 Projektentwicklung zwei GmbH,** FN 452270 d

..... Graz, am 22.12.18

..... Graz, am 22.12.18

5. Für **Q12 Projektentwicklung drei GmbH,** FN 452271 f,

..... Graz, am 22.12.18

..... Graz, am 22.12.18