

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Kai-Uwe Hoffer
Mag. Eva Maria Schalk

BerichterstellerIn:

GK Piffel-Koenig

GZ: A10/BD-010010/2011/0219

GZ: A10/8-042313/2013/0034

GZ: A14-032982/2017/0008

Graz, 4. Juli 2019

Smart City Graz - Smart Corner

Umsetzungsvereinbarung und Dienstbarkeitsvertrag zum 4.28.0 Bebauungsplan

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß Statut der Landeshauptstadt Graz, § 45 Abs. 6

1. Ausgangssituation:

Das Grazer Konsortium unter der Leitung der Stadtbaudirektion hat 2012 mit dem Projekt „Smart City Project-Graz“ im Umfeld der Helmut List Halle als erstes österreichisches Smart City Leitprojekt den Zuschlag für die Projektrealisierung erhalten. Zur Umsetzung wurden Fördermittel des Bundes in Höhe von € 4,2 Mio. bereitgestellt.

Generelle Zielvorgaben Smart City Graz:

- Realisierung eines energieeffizienten, ressourcenschonenden und emissionsarmen Quartiers mit höchster Lebensqualität
- Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur hoher Architekturqualität, welche die Ansprüche des heterogenen Umfeldes berücksichtigt
- Umsetzung eines qualitätsvollen öffentlichen Raums (Plätze, Straßenraum, Park/Grünraum)
- Herstellung attraktiver Fuß- und Radwegverbindungen (Grünes Netz Graz)
- Umfassende nachhaltige Mobilitätsmaßnahmen (Vertragsteil Mobilität)
- bestmögliche und leistungsfähige ÖV- Anbindungen – Herstellung der Straßenbahnanbindung
- Offensive Verkehrspolitik zur deutlichen Reduktion des vorherrschenden MIV-Anteils

2. Städtebauliche Verträge:

Die Sicherstellung der erforderlichen Smart City-Umsetzungsqualitäten wird in städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Graz und den Eigentümern/Investoren vereinbart.

Hierdurch wird ein höchstmöglicher Realisierungsanteil an innovativen Smart City-Maßnahmen erzielt. Dies betrifft nicht nur das geförderte Leitprojekt sondern auch alle weiteren Projektentwicklungen, die im Smart City Quartier umgesetzt werden und einen Betrag zur zukunftsfähigen Quartiersentwicklung und zur Realisierung von zukunftsfähigen Smart City-Lösungen leisten.

3. Smart Corner – Umsetzungsvereinbarung (Auszug):

Für die im öffentlichen liegende Herstellung der Ziele einer smarten Quartiersentwicklung sowie zur Umsetzung der Projektziele gemäß städtebaulichem Rahmenplan sind unter anderem projektbezogene Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen in den Bereichen Baukultur, Öffentlicher Raum, Grünraum, Soziale Nachhaltigkeit, Stadtteilmanagement (Teil II - Smart City Projekt Qualitäten, Teil III - Mobilität/Verkehr/ Parkraum und Teil IV - Energie) erforderlich.

Diese werden jeweils von den Vertragsparteien gemeinsam festgelegt und sind für die weitere Projektentwicklung maßgeblich. Mit diesen Maßnahmen bzw. Qualitäten setzen die Vertragsparteien ihr gemeinsames Nutzungsinteresse für das Projektgebiet um und stellen damit unter anderem auch Voraussetzungen für die Erlassung des 04.28.0 Bebauungsplans her.

Kurz zusammengefasst handelt es sich um nachstehende Regelungsinhalte:

- Baukultur/öffentlicher Raum/Grünraum: abgestimmte und einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raumes nach Vorgaben des Siegerprojektes von AAPS Pilz Schwarz Architekten ; Sicherung Architekturqualität; urbane Nutzungsdurchmischung
- Soziale Nachhaltigkeit: Errichtung eines Gemeinschaftsraums in Ausmaß von 60 m²
- Stadtteilmanagement: Co-Finanzierung Basiskosten sowie projektspezifische Mitfinanzierung.
- Mobilität: Förderung & Maßnahmen der sanften Mobilität (Mobilitätsverhalten), Car-Sharing, Bike-Sharing, E-Mobilität, ÖV – Informationssysteme, Paketboxen, Maßnahmenpaket Sanfte Mobilität
- Mobilitätsfonds: Weiterentwicklung und Umsetzung von im Smart City Projekt Graz Mitte entwickelte Maßnahmen
- Parkraum: Beschränkungen der Kfz-Stellplatzanzahl
- Verkehrserschließung: Kostenbeiträge zu erforderlichen Kreuzungsausbauten
- Energie: Die Vertragsparteien vereinbaren die Dachflächen im Projektgebiet für die Installierung von Photovoltaik-, Solarthermie oder vergleichbaren Anlagen gegen ein angemessenes, marktübliches Nutzungsentgelt für einen Energieversorger (z.B. Mieterstrommodell) zur Verfügung zu stellen

4. Smart Corner – Dienstbarkeitsvertrag (Auszug):

Ein wesentliches öffentliches Interesse im Projektgebiet ist die nachhaltige Flächensicherung für die künftige Frei- und Grünraumgestaltung sowie für die künftige Verkehrsinfrastruktur und den öffentlichen Raum.

Des Weiteren besteht ein besonderes öffentliches Interesse an der Ausführung einer hochwertigen Architektur- und Aufenthaltsqualität, im Besonderen einer hochwertigen Ausführung der Außenfassade. Smart Corner soll sich damit architektonisch anspruchsvoll in die bisherige Smart City Quartiersentwicklung einbinden.

Um den oben angeführten öffentlichen Interessen nachzukommen, wird mit diesem Vertrag für die Stadt Graz eine Dienstbarkeit des Bauverbotes eingeräumt und die Vorgehensweise bezüglich der Befassung des Fachbeirates für Baukultur sowie der Umsetzungs- und Qualitätsverpflichtung während der gesamten Projektphase vereinbart.

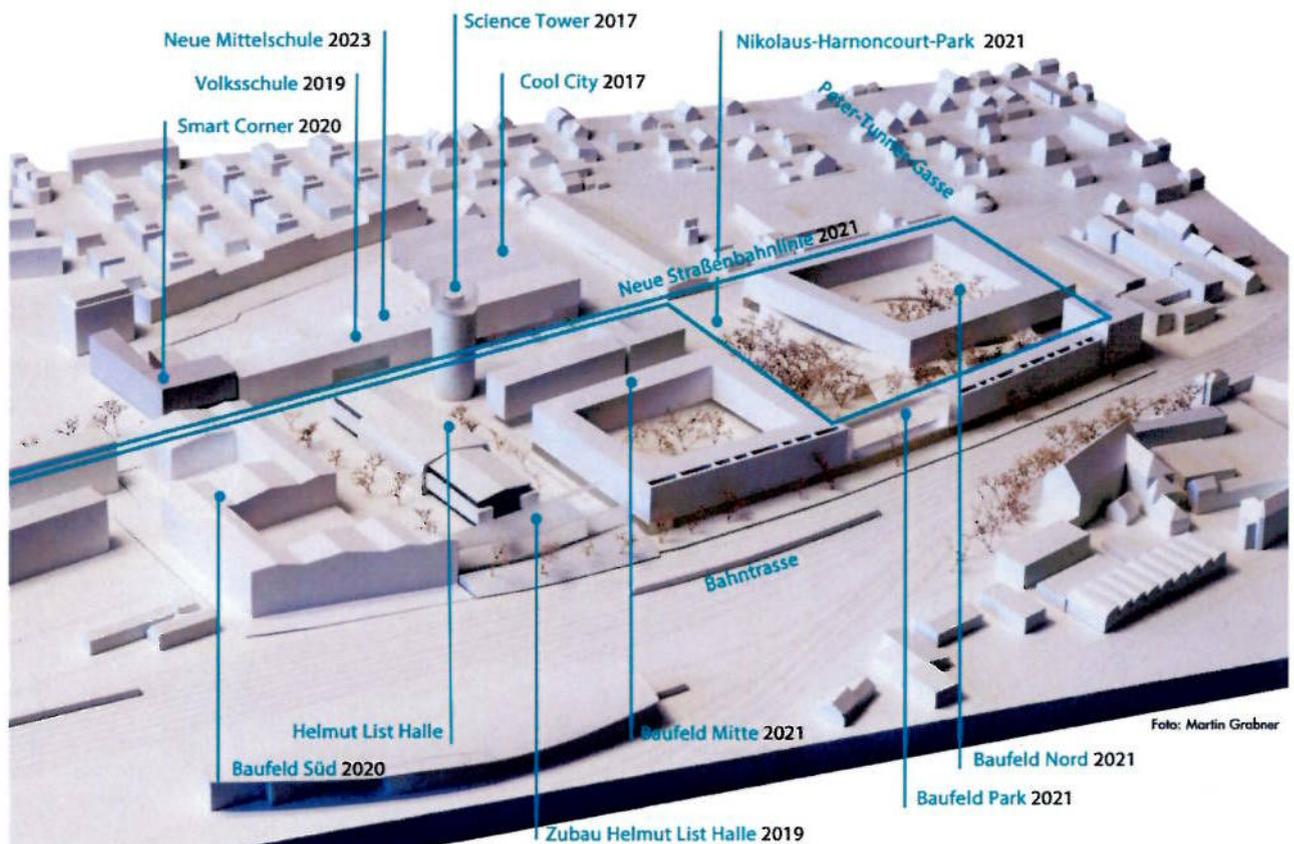
Erstmals wird hiermit sichergestellt, dass stadtbildprägende Fassaden sowie die herzustellenden Flächen auch in der Ausführung höchsten Qualitätsanspruch zu entsprechen haben und die Detail- und Polierplanung durch den Architekten erfolgt.

Jedenfalls ist das Einvernehmen mit der Stadt Graz, Fachbeirat für Baukultur, herzustellen.

Im Detail darf auf die beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil des gegenständlichen Berichtes bildenden Verträge Smart Corner - Umsetzungsvereinbarung sowie Smart Corner – Dienstbarkeitsvertrag verwiesen werden.

5. Projektzeitplan:

In der Modelldarstellung sind die aktuellen Fertigstellungszeitpunkte der einzelnen Bauvorhaben aus heutiger Sicht dargestellt:



Beilagen:

- Smart Corner - Umsetzungsvereinbarung
- Smart Corner - Dienstbarkeitsvertrag

Aufgrund des vorstehenden Berichtes stellen der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung sowie der Ausschuss für Verkehr gemäß Statut der Landeshauptstadt Graz, § 45 Abs. 6 den

Antrag

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Der gegenständliche Bericht wird genehmigt.
2. Der Bürgermeister Mag. Siegfried Nagl wird ermächtigt, die „Smart Corner - Umsetzungsvereinbarung“ zu unterfertigen.
3. Der Bürgermeister Mag. Siegfried Nagl wird ermächtigt, den „Smart Corner - Dienstbarkeitsvertrag“ zu unterfertigen.

Der Projektleiter
der Stadtbaudirektion:
Dipl.-Ing. Kai-Uwe Hoffer
(elektronisch gefertigt)

Die Bearbeiterin
der Stadtbaudirektion:
Mag. Eva Maria Schalk
(elektronisch gefertigt)

Der Stadtbaudirektor:
Dipl.-Ing. Mag. Bertram Werle
(elektronisch gefertigt)

Der Projektleiter
der Stadtplanung:
Mag. Oliver Konrad
(elektronisch gefertigt)

Die Abteilungsleiter
der Stadtplanung:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

Der Bearbeiter
der Abteilung für Verkehrsplanung:
Dipl.-Ing. Mark Thaller
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand
der Abteilung für Verkehrsplanung:
Dipl.-Ing. Barbara Urban
(elektronisch gefertigt)

Die Stadträtin:
Elke Kahr
(elektronisch gefertigt)


Der Bürgermeister:
Mag. Siegfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt und Grünraumplanung

am..... 3.4.2019

Der/die Schriftführerin

Der/die Vorsitzende:

Abänderungs-/Zusatzantrag:

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr

am..... 3.4.2019

Der/die Schriftführerin

Der/die Vorsitzende:

Abänderungs-/Zusatzantrag:

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 4.7.2019

Der/die Schriftführerin:

Vorhabensliste / BürgerInnenbeteiligung:

- Vorhabensliste: Nein
- BürgerInnenbeteiligung vorgesehen: Nein

	Signiert von	Hoffer Kai-Uwe
	Zertifikat	CN=Hoffer Kai-Uwe,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-25T12:40:46+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schalk Eva Maria
	Zertifikat	CN=Schalk Eva Maria,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-25T14:19:43+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-25T16:52:42+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Konrad Oliver
	Zertifikat	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-26T08:11:51+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-26T11:25:50+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Thaller Mark
	Zertifikat	CN=Thaller Mark,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-27T10:03:43+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Urban Barbara
	Zertifikat	CN=Urban Barbara,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-27T12:09:40+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kahr Elke
	Zertifikat	CN=Kahr Elke,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-27T17:03:45+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

DIENSTBARKEITSVERTRAG

abgeschlossen zwischen den Vertragsparteien:

- 1. Stadt Graz**, als Dienstbarkeitsberechtigte, Hauptplatz 1, 8010 Graz,
(im Folgenden „Stadt Graz“ oder „Dienstbarkeitsberechtigte“)

und

- 2. sc smart corner gmbh & co kg** (FN 487167 y) als Dienstbarkeitsverpflichtete,
Kaiserfeldgasse 8, 8010 Graz
(im Folgenden „smart corner“ oder „Dienstbarkeitsverpflichtete“)

P R Ä A M B E L

Das vom Fachbeirat für Baukultur (im Folgenden „Fachbeirat“) nach Beschluss des Bebauungsplans positiv zu beurteilende und diesem Vertrag zu Grunde liegende Projekt „smart corner“, befindet sich laut rechtswirksamen 4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 – 1,4. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes zur geordneten Siedlungsentwicklung erforderlich.

Ein wesentliches öffentliches Interesse im Projektgebiet ist die nachhaltige Flächensicherung für die künftige Frei- und Grünraumausstattung sowie für die künftige Verkehrsinfrastruktur und den öffentlichen Raum.

Des Weiteren besteht ein besonderes öffentliches Interesse an der Ausführung einer hochwertigen Architektur- und Aufenthaltsqualität, im Besonderen einer hochwertigen Ausführung der Außenfassade sowie einer qualitätsvollen Frei- und Grünraumgestaltung. Smart Corner soll sich damit architektonisch anspruchsvoll in die bisherige Smart City Quartiersentwicklung einbinden.

Um den oben angeführten öffentlichen Interessen nachzukommen, wird mit diesem Vertrag eine Dienstbarkeit des Bauverbotes eingeräumt und die Vorgehensweise bezüglich der Befassung des Fachbeirates sowie der Umsetzungs- und Qualitätsverpflichtung während der gesamten Projektphase vereinbart.

1. GRUNDBUCHSTAND UND RECHTSVERHÄLTNISSE

- 1.1. Der 04.28.0 Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Nr. 1103/5, EZ 2125, 1103/4, EZ 2108 sowie 1103/6 (öGut), EZ 2185 in KG 63104 Lend, grundbücherliche Eigentümerin der Grundstücke Nr. 1103/5, EZ 2125 und 1103/4, EZ 2108, KG 63104 Lend ist smart corner.

2. WIDMUNGSANSUCHEN

- 2.1. Die sc smart corner gmbh & co kg (FN 487167 y), als Grundeigentümerin möchte auf den Grundstücken Nr. 1103/5, EZ 2125, 1103/4, EZ 2108 in KG 63104 Lend das vom Fachbeirat positiv zu beurteilende Bauvorhaben „smart corner“ realisieren. Die Stellungnahme des Fachbeirates sowie die Fachbeirats-Projektmappe mit den Leitdetails, den ergänzenden Projektplänen und den Planbeilagen werden zu einem integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

3. DIENSTBARKEITSEINRÄUMUNG UND UMSETZUNGSVERPFLICHTUNG

- 3.1. Zur Absicherung der Zielsetzungen des 4.0 Flächenwidmungsplanes und des 04.28.0 Bebauungsplanes und zwar, dass auf den Grundstücken Nr. 1103/5, EZ 2125, 1103/4, EZ 2108 in KG 63104 Lend im Eigentum der smart corner kein anderes als das vom Fachbeirat positiv zu beurteilende Bauprojekt, auf der dafür vorgesehenen Grundfläche realisiert wird, räumt die Dienstbarkeitsverpflichtete für sich und ihre allfälligen Rechtsnachfolger im Eigentum der vorgenannten Grundstücke zugunsten der Stadt Graz die Dienstbarkeit des Bauverbotes unentgeltlich ein. Von dieser Dienstbarkeit des Bauverbotes sind inhaltlich all jene Baumaßnahmen ausgenommen, die zur Realisierung des unter Punkt 2.1. genannten Projektes notwendig sind.
- 3.2. Die Stadt Graz nimmt die vorgenannte Dienstbarkeit, die grundbücherlich sichergestellt wird, hiermit ausdrücklich an.
- 3.3. Für den Fall, dass sich – aus welchen Gründen auch immer – eine Dienstbarkeit im Sinne des Punktes 3.1 als nicht verbücherbar erweisen sollte, verpflichten sich die Vertragsteile binnen 3 Wochen ab Zustellung des Beschlusses auf Abweisung des Gesuches auf Einverleibung dieses Rechtes, eine neue Vereinbarung auf Basis einer Reallast oder eines anderen, den Vertragsparteien als geeignet erscheinendes Rechtsinstitut, zu schließen, welche dem wirtschaftlichen Gehalt nach den Vereinbarungen gemäß dem nachfolgenden Punkt 4 entspricht.
- 3.4. Die Dienstbarkeitsverpflichtete verpflichtet sich kein anderes als das vom Fachbeirat, der Stadtplanung sowie der Stadtbaudirektion positiv beurteilten und freigegebenen Projektes zu verwirklichen.
- 3.5. Zur Fassaden- und Freiraumgestaltung wird einvernehmlich folgendes Vorgehen vereinbart:
 - a. Die Detail- und Polierplanung hat jedenfalls durch einen Architekten zu erfolgen.

- b. Entgegen üblicher Unterlagenqualität werden bereits bei der ersten Präsentation des Projektes im Fachbeirat Einreichpläne samt Leitdetails Fassade (Maßstab 1:20) und des Freianlagenplanes samt Leitdetails zur Feststellung der Ausführungsqualität der Fassaden- bzw. Freiraumgestaltung vorgelegt.
- c. Sollte aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen die Umsetzung der ursprünglich beabsichtigten hochwertigen Fassadengestaltung nicht realisierbar sein, ist über eine Alternative vor Einreichung einer Austauschplanung das Einvernehmen mit der Stadtbaudirektion und dem Fachbeirat herzustellen.
- d. Zeitgleich mit der Baueinreichung ist das vom Fachbeirat positiv beurteilte Projekt, die Einreichpläne sowie Leitdetails Fassade (Maßstab 1:20) und des Freianlagenplanes samt Leitdetails zur Feststellung der vereinbarten Ausführungsqualität der Fassaden- bzw. Freiraumgestaltung an die Stadtbaudirektion zu übermitteln. Die Stadtbaudirektion kann sich zur Überprüfung des Stadtplanungsamtes und des Fachbeirates bedienen. Erfolgt binnen 8 Wochen keine Rückmeldung, so gilt dies als Zustimmung zur vorgelegten Planung.
- e. Projektänderungen sind der Stadtbaudirektion mit Erläuterung der Änderungen und nachprüfbar Plänen umgehend bekanntzugeben bzw zu übermitteln. Sie erfordern auch einer Freigabe durch die Stadtbaudirektion; das Procedere gemäß Punkt d. letzter Satz gilt sinngemäß.
- f. Die Ausführungsqualität der Fassadengestaltung ist auf Grundlage der genehmigten Leitdetails anhand von 1:1 Fassadenmustern (ca. 5 m² pro Variante – jedoch maximal 20 m² gesamt) zum geeigneten Zeitpunkt - jedenfalls vor der Ausführung – durch die Stadtbaudirektion abzunehmen und freizugeben; das Procedere gemäß Punkt d. letzter Satz gilt sinngemäß.
- g. Die Dienstbarkeitsverpflichtete verpflichtet sich des Weiteren, vor Fertigstellung des Bauvorhabens frühestmöglich Einvernehmen mit der Stadtbaudirektion bezüglich der umgesetzten Ausführungsqualitäten herzustellen.

4. VERPFLICHTUNG DIENSTBARKEITSBERECHTIGTE

- 4.1. Die Stadt Graz verpflichtet sich ihrerseits, in die Löschung obiger Dienstbarkeit des Bauverbotes einzuwilligen, wenn die Dienstbarkeitsverpflichtete bzw. ihre allfälligen Rechtsnachfolger im Eigentum der Grundstücke Nr. 1103/5, EZ 2125, 1103/4, EZ 2108 in KG 63104 Lend all ihren Verpflichtungen aus diesem Vertrag gemäß Vertragspunkt 3 nachgekommen sind. Um dies zu überprüfen, muss die Dienstbarkeitsverpflichtete der Stadtbaudirektion den Beweis der Umsetzung aller Verpflichtungen aus dem Vertrag erbringen.

- 4.2. Die Löschung obiger Dienstbarkeit des Bauverbotes hat die Dienstbarkeitsverpflichtete bzw. ihre allfälligen Rechtsnachfolger im Eigentum der Grundstücke Nr. 1103/5, EZ 2125, 1103/4, EZ 2108 in KG 63104 Lend auf eigene Kosten zu veranlassen. Zu diesem Zweck wird der Stadt Graz eine verbücherungsfähige Löschungsurkunde zur stadtrechtskonformen Unterfertigung vorgelegt.

5. KOSTEN

- 5.1. Alle mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Steuern, Gebühren und sonstigen Abgaben einschließlich der Beglaubigungskosten übernimmt die Stadt Graz.
- 5.2. Die Kosten allfälliger Rechtsberatung und Rechtsvertretung, die eine Partei im Rahmen des Abschlusses dieses Vertrages in Anspruch nimmt, gelten nicht als Vertragskosten, sondern sind von denjenigen zu übernehmen, der die Rechtsberatung und Rechtsvertretung in Anspruch nimmt. Für die eigene Mühewaltung stellen die Vertragsteile keine Kosten in Rechnung.

6. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- 6.1. Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Organ der Stadt Graz abgeschlossen, während smart corner nachstehend angeführte Bedingungen rechtsverbindlich annimmt. Die Rechtsgültigkeit dieser Vereinbarung tritt nur mit Beschluss des 04.28.0 Bebauungsplanes „Waagner-Biro-Straße – Dreierschützengasse - Waldertgasse“ durch den Gemeinderat der Stadt Graz und seiner Kundmachung in Kraft.
- 6.2. Die Vertragsteile erklären ausdrücklich, diesen Vertrag freiwillig und ohne jeden Zwang abgeschlossen zu haben.
- 6.3. Einvernehmlich verzichten die Vertragsteile für sich und alle Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum des Projektgebiets oder Teilen davon auf jede Anfechtung dieses Vertrags wegen Irrtums und/oder Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes sowie aus jedem anderen Grund.
- 6.4. Für allfällige Streitigkeiten, die aus diesem Rechtsgeschäft hervorgehen, und die gütlich nicht beizulegen sind, wird die ausschließliche Zuständigkeit des jeweils sachlich zuständigen Gerichts in Graz vereinbart. Es gilt österreichisches Recht.
- 6.5. Alle diesem Vertrag entgegenstehenden Abreden, die bisher im Gegenstand getroffen wurden, sind ungültig.
- 6.6. 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.

- 6.7. Smart corner nimmt zur Kenntnis, dass sich die Stadt Graz im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung einer automationsunterstützten Datenverarbeitungsanlage bedient und erteilt unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes i.d.g.F. bzw. DSGVO die Zustimmung, dass die Stadt Graz für die Erfüllung dieser Aufgaben personenbezogene Daten des Vertragspartners ermitteln, verarbeiten und übermitteln kann.
- 6.8. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der gegenständliche Vertrag unabhängig von den, von den Projektwerbern einzuholenden erforderlichen behördlichen Genehmigungen (z.B. Baubewilligung, etc.) zur Realisierung des geplanten Projektes abgeschlossen wird. Ebenso werden mit dem gegenständlichen Vertrag keine wie immer gearteten behördlichen Genehmigungen für das geplante Projekt ersetzt bzw. vorweggenommen; desgleichen erwächst aus dem gegenständlichen Vertrag kein wie immer gearteter Rechtsanspruch auf Erteilung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen.
- 6.9. Die Errichtung und grundbücherliche Durchführung des gegenständlichen Vertrages obliegt der Stadt Graz.
- 6.10. Das Original dieses Vertrages verbleibt bei der Stadt Graz. Die Dienstbarkeitsverpflichtete erhält eine einfache Kopie.
- 6.11. Rechtswirksame Zustellungen der Vertragsparteien erfolgen an die eingangs genannten Adressen bzw. die zuletzt den Vertragsparteien schriftlich bekannt gegebenen Adressen.
- 6.12. Sämtliche in diesem Vertrag angeführten Eurobeträge verstehen sich exklusive Umsatzsteuer.

7. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

- 7.1. Die Vertragsteile erteilen die ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass auch nur über Ansuchen einer der Vertragsteile die Dienstbarkeit des Bauverbotes gemäß Punkt 3 dieses Vertrages für die Stadt Graz

in EZ 2125, KG 63104 Lend, hinsichtlich des Grundstücks 1103/5 und

in EZ 2108, KG 63104 Lend, hinsichtlich des Grundstückes 1103/4

im C-Blatt vorgenommen und vollzogen werden kann.

1. Für die **sc smart corner gmbh & co kg (FN 487167y)**:

.....

Graz, am

[.....]

.....

Graz, am

[.....]

.....

Graz, am

[.....]

2. Für die **Stadt Graz**:

.....

Graz, am

Der Bürgermeister: Mag. Siegfried Nagl

.....

Gemeinderat/Gemeinderätin

Graz, am

[.....]

.....

Gemeinderat/Gemeinderätin

Graz, am

[.....]

Gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom

Datum:

**WAAGNER-BIRO-STRASSE – DREIERSCHÜTZENGASSE – WALDERTGASSE
UMSETZUNGSVEREINBARUNG**

abgeschlossen zwischen den Vertragsparteien:

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

und

2. sc smart corner gmbh & co kg (FN 487167 y), Kaiserfeldgasse 8, 8010 Graz
(im Folgenden „smart corner“)

P R Ä A M B E L

Unter Bezugnahme auf das 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz (im Folgenden "4.0 STEK"), den Rahmenplan Smart City Waagner-Biro Graz (im Folgenden "Rahmenplan"), den 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (im Folgenden "4.0FIWPI") und den Entwurf des 04.28.0 Bebauungsplans Waagner-Biro-Straße – Dreierschützengasse - Waldertgasse (im Folgenden "04.28.0 Bebauungsplan") wird diese Umsetzungsvereinbarung betreffend Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen getroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Regelungen über unentgeltliche Übereignung für das Projektgebiet Gegenstand weiterer Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien sind. Diese Vereinbarung wird erforderlichenfalls auch noch durch Ausführungs- und/oder Detailvereinbarungen sowie Verträge zur Herstellung der Grundbuchordnung ergänzt.

Festgehalten wird, dass in dieser Vereinbarung 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. Geldbeträge verstehen sich als Nettosummen exklusive allfällig zu entrichtender Umsatzsteuer.

T E I L I – A L L G E M E I N E B E S T I M M U N G E N

1. GRUNDSTÜCKE, BEZEICHNUNG

1.1 smart corner ist grundbücherliche Eigentümerin der Gst. Nr. 1103/5, EZ 2125 und 1103/4, EZ 2108, KG 63104 Lend.

1.2 Der Gültigkeitsbereich des 04.28.0 Bebauungsplans umfasst Teilflächen der Gst. Nr. 1103/5, EZ 2125, 1103/4, EZ 2108 sowie 1103/6 (öGut), EZ 2185, KG 63104 Lend mit einer Gesamtfläche von ca. 2.839 m² als Planungsgebiet. Das Projektgebiet ist das Planungsgebiet abzüglich des öffentlichen Gutes an der Waagner-Biro-Straße. Im 4.0 FIWPI ist das Projektgebiet als Bauland „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,4 ausgewiesen.

2. STADTENTWICKLUNG – FLÄCHENWIDMUNG – RAHMENPLAN STEK

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Graz sind übergeordnete städtische Interessen hoheitlich verordnet. Darin bekennt sich die Stadt Graz zur Einhaltung von 10 übergeordneten Grundsätzen, die das Ziel verfolgen Graz zu einer Stadt mit hoher Lebensqualität zu entwickeln.

Der erste Grundsatz darin lautet (Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept):

Graz entwickelt sich zu einer „Smart City“

„Graz strebt die Erhöhung der Lebensqualität und die Senkung des CO₂-Ausstoßes an. Trotz wachsender Bevölkerung soll bis 2050 nur mehr ein Fünftel des Ressourcenverbrauchs anfallen. Dazu bedarf es einer Vorreiterrolle im Bereich der integrierten Raum-, Stadt-, Verkehrs- und Energieplanung. Durch einen energie- und ressourcenoptimierten Städtebau gelingt es, in den Handlungsfeldern Energie, Ökologie, Infrastruktur, Mobilität, Stadtplanung, Gesellschaft, Gebäude und Wirtschaft Synergien zu erzielen, die zu einer gesteigerten Attraktivität durch eine hohe Lebensqualität für BürgerInnen und Investoren und einer sicheren Perspektive für Privatinvestitionen führen. Dies gelingt durch innovative Ansätze, neue Informations- und Kommunikationstechnologien, durch intelligente Systemintegration und durch Vernetzung zwischen den genannten Themenbereichen/ Handlungsfeldern, wodurch eine deutliche Effizienzsteigerung bzw. die Reduktion des Energieverbrauchs (insbesondere fossiler Energie) erreicht wird. Mit dem geringstmöglichen Ressourceneinsatz entsteht der größtmögliche (gesamtgesellschaftliche) Nutzen. Das Kreativitäts- und Innovationspotenzial wird durch optimal funktionierende Infrastrukturen und Dienstleistungen mit technologischen Innovationen erhöht und der urbane Lebensstil grundsätzlich verändert.

In festgelegten Zielgebieten (wie z. B. Reininghaus, Waagner Biro und Messe/Liebenau) werden erste Pilotprojekte umgesetzt, aus denen unter Beachtung der regionalen Zusammenhänge eine gesamtstädtische Strategie abgeleitet wird.“

Flächenwidmungsplan

Im 4.0 Flächenwidmungsplan besteht für das gegenständliche Gebiet Bebauungsplanpflicht.

Rahmenplan

Im Rahmenplan Smart City Waagner Biro (GR-Beschluss Juni 2013) wurden generelle Zielvorgaben erstellt:

- Umwandlung und Neunutzung der bestehenden Industriebrache in ein vielfältiges, lebenswertes Stadtquartier
- Realisierung eines vorbildlichen, energieeffizienten, ressourcenschonenden und emissionsarmen Quartiers

- Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur mit hoher Architektur- und Aufenthaltsqualität, unter Berücksichtigung des heterogenen Umfeldes (Immissionen durch Eisenbahnlinie und stark frequentierte Straßen, heterogenes Umfeld, etc.)
- Umsetzung eines qualitativvollen öffentlichen Raums (Plätze, Straßenraum, Grünraum) mit hoher BürgerInnenidentifikation
- eine optimale Grünraumversorgung mit attraktiven Fuß- und Radwegverbindungen
- leistungsfähige ÖV- Anbindungen
- Flächenvorsorge für den Ausbau des öffentlichen Verkehrs (Bus- oder Straßenbahnwendeschleife)
- offensive Verkehrspolitik für einen ökologischen Modal Split

Es besteht Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 (3) Z 3 StROG 2010 und gem. 4.0 Flächenwidmungsplan. Zur Umsetzung im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität entsprechend den Vorgaben des „Smart City Projekt Graz Mitte“ festgelegt.

Mit dieser Vereinbarung wird kein Rechtsanspruch der smart corner oder dessen Rechtsnachfolger auf Verordnungserlassung begründet. Mit dieser Umsetzungsvereinbarung sollen jedoch Maßnahmen für die Erfüllung der Ziele im Sinne einer smarten Quartiersentwicklung geschaffen werden.

3. ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSMASSNAHMEN

- 3.1 Die Stadt Graz beabsichtigt für das Projektgebiet den 04.28.0 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.
- 3.2 Für die Herstellung der Ziele einer smarten Quartiersentwicklung, im öffentlichen Interesse sowie zur Umsetzung der Projektziele gemäß Rahmenplan sind unter anderem projektbezogene Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen in den Bereichen Baukultur, Öffentlicher Raum, Grünraum, Soziale Nachhaltigkeit, Stadtteil-management (Teil II - Smart City Projekt Qualitäten, Teil III - Mobilität/Verkehr/ Parkraum und Teil IV - Energie) erforderlich. Diese werden jeweils von den Vertragsparteien gemeinsam festgelegt und sind für die weitere Projektentwicklung maßgeblich. Mit diesen Maßnahmen bzw. Qualitäten setzen die Vertragsparteien ihr gemeinsames Nutzungsinteresse für das Projektgebiet um und stellen damit unter anderem auch Voraussetzungen für die Erlassung des 04.28.0 Bebauungsplans her.
- 3.3 Zur Umsetzung der raumplanerisch gewünschten hohen Verdichtung muss in Anbetracht der besonderen infrastrukturellen Herausforderungen insbesondere eine gesamtheitliche Verkehrslösung mit Vorgaben zum nachhaltigen Mobilitätsmanagement zur Reduktion des MIV Anteils umgesetzt werden (durch aktive

Maßnahmen zur Verringerung der von MIV-LenkerInnen zurückgelegten Wege, Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes [zu Fuß, Fahrrad, ÖV{Straßenbahn und/oder Bus}] und Einschränkung für den Kfz-Verkehr, Umbau Knotenpunkte etc.). Die im Teilbereich III - Mobilität getroffenen Regelungen sollen dieser unumgänglich erforderlichen Reduktion des MIV-Anteiles dienen. Die Stadt Graz beabsichtigt die Straßenbahnanbindung für das Projektgebiet; dazu wird auf den im Juli 2015 im Gemeinderat erfolgten Beschluss über die Projektgenehmigung für die Planungsphase 2015 - 2017 betreffend die Straßenbahnanbindung Smart City Project Graz Mitte - Waagner Biro Straße verwiesen (GZ: A10/BD 31761/2014/3). Für den gegenständlichen Straßenbahnausbau wird höchste Priorisierungsstufe im städtischen Straßenbahn-Ausbauprogramm angestrebt; die Umsetzung soll vorrangig betrieben werden, damit nach Realisierungsbeschluss im Gemeinderat eine Inbetriebnahme ab 1. Quartal 2022 ermöglicht werden kann.

TEIL II – SMART CITY PROJEKT QUALITÄTEN

4. BAUKULTUR, ÖFFENTLICHER RAUM, GRÜNRAUM

- 4.1 Smart corner bekennt sich zu einer hochwertigen Architektur- und Aufenthaltsqualität sowie umfassender Grünraumversorgung.
- 4.2 Smart Corner verpflichtet sich insbesondere zur Umsetzung und Realisierung von hochwertigen Fassaden zur Waagner-Biro Straße und Dreierschützengasse. Sollte aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen das geplante Projekt nicht machbar sein, ist vor Einreichung über eine Alternative das Einvernehmen mit der Stadt Graz, Fachbeirat für Baukultur (im Folgenden „Fachbeirat“), herzustellen. Jedenfalls sicherzustellen ist, dass stadtbildprägende Fassaden der Intension sowie dem Qualitätsanspruch des vom Fachbeirat positiv beurteilten Projektes zu entsprechen haben. Die Detail- und Polierplanung hat jedenfalls durch einen Architekten zu erfolgen.
- 4.3 Es wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzungsqualität des vom Fachbeirat positiv beurteilten Projektes in einer gesonderten Vereinbarung („Dienstbarkeitsvertrag“) geregelt wird.
- 4.4 Smart corner verpflichtet sich auf Teilen des Grundstücks Nummer 1103/4 im Bereich der Dreierschützengasse im Ausmaß von ca. 41 m² Infrastruktureinrichtungen nach den Vorgaben des Gestaltungsprojektes für die öffentlichen Flächen von AAPS Pilz Schwarz Architekten auf eigene Kosten zu errichten (wobei die Kosten für die Verkehrsinfrastruktur mit € 230/m² (netto) jeweils wertgesichert nach dem Baukostenindex, Stand Zeitpunkt Vertragsunterfertigung Grundsatzvereinbarung (11/2013) begrenzt sind).

- 4.5 Smart corner ist verpflichtet im Projektgebiet kompakte Grünflächen als Spiel- und Bewegungsraum für ältere Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren zu errichten und für Kinderspielplätze eine Mindestbreite von 8 m vorzusehen.

5. SOZIALE NACHHALTIGKEIT

- 5.1 Im Projektgebiet soll ein sozial- und nutzungsdurchmischter zukunftsfähiger Stadtteil mit bedarfsgerechten Typologien des Wohnens und hoher Lebensqualität entstehen. Neben Familienwohnungen, Wohnungen für Singles und Studenten sollen – bei entsprechender Nachfrage - auch Wohnungen vorhanden sein, die sich am Bedarf älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen orientieren. Dabei soll die Möglichkeit der Selbstorganisation im Vordergrund stehen; es sollen Wohneinheiten errichtet werden, die betreutes Wohnen, Modelle für Mehrgenerationen und/oder Wohngemeinschaften für ältere Menschen ermöglichen.
- 5.2 Smart corner verpflichtet sich mindestens einen Gemeinschaftsraum mit einer Größe von mindestens 60 m² für Bewohner und Nutzer der Gebäude zu errichten. Dieser Gemeinschaftsraum soll zB für Versammlungen, Freizeitgestaltungen, handwerkliche oder künstlerische Betätigung, Sport, Wellness und dergleichen und im Gegensatz zu kommerziellen Angeboten jeweils den Bewohnern und/oder Beschäftigten eines oder mehrerer Gebäude exklusiv zur Verfügung stehen; dies stellt eine Aufwertung der Wohnungen dar und fördern die Identifikation und den Zusammenhalt.

6. STADTTEILMANAGEMENT

- 6.1 In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Beteiligungsformate in Abstimmung mit der Stadt Graz durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planungsprozesse eingeflossen sind. Das Stadtteilmanagement wird von Projektentwicklern, Eigentümern und Investoren und der Stadt Graz im Stadtteil finanziert. Um das seit dem Jahr 2012 laufende Stadtteilmanagement im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit im Quartier Waagner Biro weiterzutragen erklärt sich die Grundeigentümerin bereit, wie bereits die Grundeigentümer im Zuge der Vereinbarungen zu den Bebauungsplänen 04.19.0 und 04.23.0, einen Beitrag zum Stadtteilmanagement zu leisten.
- 6.2 Im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit erklärt sich smart corner bereit, im Projektgebiet zu einem von der Stadt Graz eingerichteten, gemeinsamen Stadtteilmanagement beizutragen (wie z.B. durch das im Rahmen des Förderprojektes entwickelte Stadtteilmanagement "VorOrt" oder eine vergleichbare Einrichtung). Ziel eines Stadtteilmanagements ist es, die Quartiersentwicklungen zu begleiten und Aufgabenstellungen von gemeinsamem Interesse wahrzunehmen. Im Fokus stehen niederschwellige Prozesse der Information, Vernetzung, Kooperation, Aktivierung, Beteiligung und Attraktivierung. Das Stadtteilmanagement fungiert insbesondere als regelmäßig geöffnete Anlaufstelle für Bewohner, Mieter und (Erdgeschoß-) Nutzer. Zentrale Aufgabenbereiche umfassen: die Förderung einer gemeinsamen

Stadtteilidentität durch Einbeziehung der lokalen Akteure, die Durchführung bewusstseinsbildender Maßnahmen im Sinne der Smart City Ziele, die Organisation zielgruppenspezifischer Veranstaltungen und Beteiligungsformate für Bewohner und Nutzer, laufende Informationsleistungen (z.B. (Stadtteil-)zeitung Folder, Website), ein Willkommens-Service für neue Bewohner und Nutzer, erforderliche Bedarfserhebungen für Anliegen von Bürgern und Unternehmen, die Unterstützung bei bzw. Koordination von ausgewählten Mobilitätsmaßnahmen (z.B. Infofolder, Fahrrad-Servicetage), die Entwicklung und Umsetzung von Fördermodellen und Zonenplänen für die Erdgeschossbelegung (in Zusammenarbeit mit der Abteilung für Wirtschaft und Tourismus bzw. dem Citymanagement) oder Unterstützungsleistungen im Zusammenhang mit Leerstandsvermittlung und (Zwischen-) Nutzungsmöglichkeiten.

- 6.3 Smart corner bekennt sich zur aktiven Unterstützung und projektspezifischen Mitfinanzierung für in Anspruch genommene Leistungen des Stadtteilmanagements bei in vorhinein abgestimmten Aktivitäten. Smart corner verpflichtet sich für die Bereitstellung des Stadtteilmanagements einen einmaligen Beitrag in der Höhe von € 9.300,-- zur Co-Finanzierung des Stadtteilmanagements an die Stadt Graz zu bezahlen. Die Zahlung hat bis 31.12.2020 an die Stadt Graz zu erfolgen.
- 6.4 Smart corner bekennt sich zu einer einheitlichen, mit der Stadt Graz abgestimmten Kommunikationslinie über Vermarktung und Außenauftritt des Projektgebietes, welche dem Leitgedanken der Smart City Graz Mitte entspricht, sowie einen ressourcenschonenden, emissionsarmen und energieeffizienten Stadtteil mit höchster Lebensqualität repräsentiert und stimmt der Benennung ihrer Projekte auf der Homepage www.smartcitygraz.at ausdrücklich zu. Als Grundlage hierfür dient das Kommunikationskonzept des Förderprojektes, welches als Aufgabe der Förderstellen 2014 erarbeitet wurde.

TEIL III – MOBILITÄT, PARKRAUM UND VERKEHR

7. MOBILITÄT

- 7.1 Im Projektgebiet wird „Sanfte Mobilität“ (ÖV [Straßenbahn und/oder Bus], 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.) im Allgemeinen sowie im Besonderen zur Umsetzung der nachstehenden speziellen Mobilitätsmaßnahmen.
- 7.2 Smart corner verpflichtet sich die im Entwurf des 04.28.0 Bebauungsplans vorgesehene Zahl der Fahrradabstellplätze gemäß den Vorgaben im Bebauungsplan zu errichten. Die Situierung der Fahrradabstellplätze hat einfach erreichbar, abschließbar und witterungsgeschützt zu erfolgen. Die Fahrradabstellplätze müssen fahrend zu erreichen sein, Stufen, Absätze, enge Zufahrtswege sind zu vermeiden; eine Ausnahme von der

fahrenden Erreichbarkeit ist zulässig, wenn eine einfache Erreichbarkeit durch barrierefreies Schieben gewährleistet ist. Ausreichend dimensionierte Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger in ausreichender Zahl müssen vorgesehen sein.

Im Projektgebiet muss eine gut zugängliche Fahrradservicestation (Serviceschrank oder Servicestation) vorgesehen und eingerichtet werden, die entsprechend zu warten ist. Die Fahrradservicestation hat für Fahrradreparaturen geeignetes Werkzeug sowie einen Kompressor mit Ventiladapter zu enthalten. Als Referenz dient der Serviceschrank bei der Fahrradstation Graz Hauptbahnhof.

7.3 Smart corner verpflichtet sich für das Projektgebiet entweder zu einer Kooperation mit einem Fahrradtechniker (oder einer gleichwertigen Einrichtung), sodass mindestens drei Jahre ab Bezug der ersten Wohneinheit pro Jahr zwei Fahrradservicetage für die Bewohner und Beschäftigten im Projektgebiet angeboten werden oder anstelle dessen eine einmalige Pauschalzahlung in der Höhe von € 2.500,-- an die Stadt Graz/Abteilung für Verkehrsplanung zu bezahlen, damit die Durchführung der Fahrradservicetage durch die Stadt Graz organisiert und vorgenommen werden kann. Spätestens bei Bezug der ersten Wohn- oder betrieblich/gewerblichen Nutzungseinheit ist der Stadt Graz/Abteilung für Verkehrsplanung bekannt zu geben, welche Variante in Anspruch genommen wird. Bei Wahl der Pauschalzahlung ist der Pauschalbetrag binnen vier Wochen ab Rechnungslegung zu bezahlen. Bei den Fahrradservicetagen sind eine kostenlose Kontrolle sowie ein kleines Service für Fahrräder (entsprechend Fahrrad-VO und StVO – Kontrolle) anzubieten. Kosten für Reparaturen und Ersatzteile sind von den Fahrradeigentümern selbst zu tragen.

7.4 Smart corner bekennt sich zur Herstellung und Weiterentwicklung von E-Mobilität als wesentlicher Bestandteil des Smart-City-Gedankens. Smart corner verpflichtet sich die nachstehend beschriebenen Infrastrukturerfordernisse für E-Mobilität herzustellen:

Für mindestens 2% der Stellplätze in der Tiefgarage müssen von den Haupteinschließungen leicht erreichbar situierte Lademöglichkeiten für Elektroautos vorgesehen sein; für die restlichen 98% müssen die erforderlichen baulichen Voraussetzungen zur Nutzung von E-Mobilität sichergestellt sein, sodass bei Bedarf eine nachträgliche Elektroversorgung und Zählermontage vorgesehen werden kann.

7.5 Die Vertragsparteien bekennen sich zur Implementierung eines allgemein zugänglichen Car-Sharing Systems durch die Stadt Graz bzw. einen von der Stadt Graz/Abteilung für Verkehrsplanung beauftragten Car-Sharing-Betreiber mit dem Ziel, dass nach Bezug der ersten Wohn- oder betrieblich/gewerblichen Nutzungseinheit in einer fußläufigen Entfernung von maximal 500 m zum Projektgebiet mindestens 1 Car-Sharing-Fahrzeug für 1 Jahr betrieben wird, beispielsweise könnte ein Stellplatz der Cool City hierfür genutzt werden.

Smart corner verpflichtet sich für die Implementierung des oben beschriebenen Car-Sharing Systems einen zweckgebundenen Beitrag in der Höhe von € 9.500,-- an die Stadt Graz/Abteilung für Verkehrsplanung zu bezahlen. Die Zahlung hat im Voraus bei Baubeginn zu erfolgen; dies binnen vier Wochen ab Rechnungslegung.

Der Betrag ist von der Stadt Graz (gegebenenfalls anteilig) zurückzuzahlen, wenn kein entsprechendes Car-Sharing-System in einer fußläufigen Entfernung von maximal 500 m zum Projektgebiet betrieben wird bzw. kein Car-Sharing-Anbieter für den gesamten Zeitraum gefunden wird. Darüber hinaus gehende Folgen, insbesondere ein Rechtsanspruch auf Betrieb des Car-Sharing-Systems durch die Stadt Graz bestehen nicht.

Wenn eine Einbindung in ein übergeordnetes Gesamtsystem sichergestellt ist, kann smart corner die Organisation und Umsetzung des Car-Sharing Systems (ein Fahrzeuge für ein Jahr) auch selbst vornehmen. Über die Durchführung dieser Alternativmöglichkeit muss vor Baubeginn das Einvernehmen mit der Stadt Graz/Abteilung für Verkehrsplanung hergestellt werden, andernfalls ist von smart corner die zweckgebundene Pauschalsumme zu entrichten.

- 7.6 Smart corner bekennt sich zur Implementierung eines allgemein zugänglichen standortgebundenen Bike-Sharing Systems durch die Holding Graz (Ausweitung Graz-Bike System) mit dem Ziel, dass ab dem Bezug der ersten Wohn- oder betrieblich/gewerblichen Nutzungseinheit eine ausreichende Anzahl an Sharing Bikes in einer fußläufigen Entfernung von maximal 500 m zum Projektgebiet angeboten wird.

Smart corner verpflichtet sich für die Implementierung des Bike-Sharing Systems einen zweckgebundenen Beitrag in der Höhe von € 2.500,-- im Voraus an die Holding Graz zu bezahlen. Die Zahlung hat im Voraus bei Baubeginn zu erfolgen; dies binnen vier Wochen ab Rechnungslegung.

Der Betrag ist von der Holding Graz (gegebenenfalls anteilig) zurückzuzahlen, wenn kein Bike-Sharing-System angeboten wird. Darüber hinaus gehende Folgen, insbesondere ein Rechtsanspruch auf Betrieb des Bike-Sharing-Systems durch die Holding Graz, bestehen nicht.

- 7.7 Smart corner verpflichtet sich in den Siedlungen Paketboxen vorzusehen, die von allen Zustellern genutzt werden können, um die Mobilitätswege zu optimieren. Für je 1000 m² BGF-Wohnnutzung ist mindestens eine Box vorzusehen.

- 7.8 Smart corner verpflichtet sich für das Projektgebiet ein Maßnahmenpaket „Sanfte Mobilität“ umzusetzen. Dieses umfasst:

Erstellung eines Infolders, damit zukünftige Nutzer über das Mobilitätsangebot im Projektgebiet informiert werden. Der Folder ist potentiellen oder künftigen

Wohnungserstmietern/Wohnungserstkäufern zur Vorinformation und/oder bei Vertragsabschluss zu übergeben sowie im Projektgebiet Beschäftigten sowie anderen Nutzern zur Verfügung zu stellen; dies ist auch in zeitgemäßer digitaler Form möglich. Die Erstellung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Graz/Abteilung für Verkehrsplanung

Bereitstellung von zumindest einer ausschließlich im Haushaltsgefüge übertragbaren Jahreskarte für den öffentlichen Verkehr, Zone 101 pro Wohneinheit für den Erstmieter/Erstkäufer einer Wohneinheit, wobei dafür vom Erstmieter/Erstkäufer ein Selbstbehalt von max. 10 % eingehoben werden darf. Die Vertragsparteien bemühen sich gemeinsam um die Entwicklung einer Mobilitätskarte für das Projektgebiet, welche Mitgliedskarten für das Car-Sharing System und das Bike-Sharing System umfasst.

Errichtung einer elektronischen Anzeige für die Abfahrtszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel und Fahrgastinformationen (online) beim Hauptausgang eines jeden Gebäudes im Projektgebiet, 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 (zB Informationsplattform für Hausverwaltung), wenn eine dauerhafte Sichtbarkeit der ÖV-Abfahrtszeiten sichergestellt ist.

- 7.9 Smart corner bekennt sich zur Durchführung einer umfassenden Mobilitätsberatung sowie zu einer gemeinsamen Evaluierung der Mobilitätsmaßnahmen samt Nutzerbefragungen im Projektgebiet. Smart corner verpflichtet sich ein entsprechendes Beratungsangebot der Stadt Graz inklusive Dialogmarketing zu unterstützen. Über die Umsetzung aller Mobilitätsmaßnahmen ist eine Evaluierung samt Evaluierungsbericht vorzunehmen, die dafür erforderlichen Unterlagen sind auf Verlangen bereitzustellen und den betrauten Personen ist Zugang zu allen Stellplätzen sowie den Verkehrswegen im Projektgebiet zu gewähren. Nutzerbefragungen und Vororterhebungen sind aktiv zu unterstützen und die erforderlichen Daten zur Verfügung zu stellen. Smart corner verpflichtet sich für Mobilitätsberatungen sowie Evaluierung samt Nutzerbefragung einen einmaligen Beitrag in der Höhe von € 7.000,-- an die Stadt Graz/Abteilung für Verkehrsplanung zu bezahlen. Die Zahlung hat binnen 4 Wochen nach Rechnungslegung zu erfolgen.
- 7.10 Smart corner hat der Stadt Graz/Abteilung für Verkehrsplanung rechtzeitig vor Erstbezug der ersten Wohneinheit bzw. betrieblichen Nutzungseinheit eine Ansprechperson für die Mobilitätsmaßnahmen bekannt zu geben. Smart corner ist verpflichtet alle Hausverwaltungen im Projektgebiet über die Mobilitätsmaßnahmen zu unterrichten.
- 7.11 Smart corner verpflichtet sich zur Weiterentwicklung und Umsetzung von im Smart City Project Graz Mitte entwickelten Maßnahmen (gemeinsam mit der Stadt Graz und der

Holding) einen Beitrag in den Mobilitätsfonds einzuzahlen. Die Zahlung des Beitrags von smart corner in der Höhe von € 6.500,-- hat mit der Rechtskraft der Baubewilligung an die Holding Graz/Stadt Graz zu erfolgen; dies binnen 4 Wochen ab Rechnungslegung.

Der Betrag ist von der Holding Graz/Stadt Graz (gegebenenfalls anteilig) zurückzuzahlen, wenn keine gemeinsame Weiterentwicklung oder Maßnahmenrealisierung erfolgt. Darüber hinaus gehende Folgen, insbesondere ein Rechtsanspruch auf Weiterentwicklung und Umsetzung von Smart City Maßnahmen durch die Holding Graz/Stadt Graz, bestehen nicht.

8. PARKRAUM

8.1 Die Anzahl der zulässigen PKW-Abstellplätze ergibt sich aus dem 04.28.0 Bebauungsplan.

9. VERKEHR

9.1 Smart corner verpflichtet sich zur Beteiligung an den Kosten für Planung und Errichtung des Kreuzungsumbaus Knoten 306, Peter-Tunner-Gasse/Wienerstraße/Bahnhofgürtel/Kalvariengürtel (Verlängerung des Linksabbiegestreifens in der Zufahrt Peter-Tunner-Gasse) mit dem Kostenbeitrag in der Höhe von € 15.500,--. Die Zahlung erfolgt nach Durchführung der Umbauarbeiten binnen vier Wochen ab Rechnungslegung an die Stadt Graz.

9.2 Smart corner verpflichtet sich zur Beteiligung an den Kosten für Planung und Errichtung des Kreuzungsumbaus Knoten 367 (Peter-Tunner-Gasse/Waagner-Biro-Straße) inklusive Adaptierung und/oder allenfalls Neuherstellung einer dafür notwendigen VLSA samt normgerechter Ausstattung mit dem Kostenbeitrag in der Höhe von € 3.500,--. Die Zahlung erfolgt nach Durchführung der Umbauarbeiten binnen vier Wochen ab Rechnungslegung an die Stadt Graz.

9.3 Smart corner ist damit einverstanden, dass die für die künftigen Straßenbahn-Oberleitungen und Beleuchtungen erforderlichen Abspannungen in dem unbedingt erforderlichen Ausmaß an Gebäuden und Fassaden befestigt werden, sofern dies technisch möglich ist. Ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag wird gesondert errichtet.

TEIL IV – ENERGIE

10. ENERGIE

10.1 Die Vertragsparteien vereinbaren die Dachflächen im Projektgebiet für die Installation von Photovoltaik-, Solarthermie oder vergleichbaren Anlagen gegen ein angemessenes, marktübliches Nutzungsentgelt für einen Energieversorger (z.B. Mieterstrommodell) zur

Verfügung zu stellen. Smart corner verpflichtet sich diesbezüglich mit dem Energieversorger ein Einvernehmen herzustellen.

TEIL V – GEMEINSAME BESTIMMUNGEN

11. BEDINGUNG

Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Organ der Stadt Graz abgeschlossen, während smart corner nachstehend angeführte Bedingungen rechtsverbindlich annimmt. Die Rechtsgültigkeit dieser Vereinbarung tritt nur mit Beschluss des 04.28.0 Bebauungsplanes „Waagner-Biro-Straße – Dreierschützengasse - Waldertgasse“ durch den Gemeinderat der Stadt Graz und seiner Kundmachung in Kraft.

12. RECHTSNACHFOLGE

- 12.1 Smart corner verpflichtet sich, diese Vereinbarung schriftlich mit allen Rechten und Pflichten (einschließlich dieser Überbindungsverpflichtung) auf alle Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum des Projektgebiets oder Teilen davon und auf sämtliche Berechtigte aus einer obligatorischen und/oder dinglichen Berechtigung zur Bauführung auf dem Projektgebiet zu überbinden; dies mit der Verpflichtung, dass auch die (weiteren) Rechtsnachfolger diese Vereinbarung und alle damit verbundenen Verträge (privatrechtlicher Vertrag der Abteilung für Immobilien (GZ: A8/4 – 8515/2019) und Dienstbarkeitsvertrag mit der Stadtbaudirektion) mit allen Rechten und Pflichten (einschließlich dieser Überbindungsverpflichtung) auf ihre Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum (ausgenommen Wohnungseigentumswerber) des Projektgebiets oder Teilen davon und auf sämtliche Berechtigte aus einer obligatorischen und/oder dinglichen Berechtigung zur Bauführung auf dem Projektgebiet schriftlich überbinden.
- 12.2 Diese Umsetzungsvereinbarung betrifft Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen für die gewollte Entwicklung des Projektgebiets und soll daher smart corner im Projektgebiet als (zukünftige) Projektentwickler bzw. Bauträger binden. Spätere Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumswerber im (entwickelten) Projektgebiet 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 12.1 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 des Grundeigentümers 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 der (bisherige) Grundeigentümer

bzw. Berechtigte (Projektentwickler/Bauträger) sowie die aus dieser Vereinbarung jeweils verpflichteten Vertragsparteien weiterhin trifft.

- 12.3 Bei der Begründung von Wohnungseigentum im Projektgebiet verpflichtet sich smart corner bzw. Berechtigte aus einer obligatorischen und/oder dinglichen Berechtigung zur Bauführung die ausschließliche und dauerhafte Nutzung von den erforderlichen Grund- bzw. Stellplatzflächen für einen Gemeinschaftsraum sowie Abspannungen für die künftigen Straßenbahn-Oberleitungen und Beleuchtungen gegenüber der Stadt Graz so sicherzustellen, dass die Flächen für die jeweilige Nutzung dauerhaft zur Verfügung stehen und die Maßnahmenrealisierung dauerhaft gewährleistet ist. Nach Wahl des Grundeigentümers bzw. Berechtigten aus einer obligatorischen und/oder dinglichen Berechtigung zur Bauführung hat die Sicherstellung entweder durch Verbücherung der Nutzungsrechte jeweils im ersten Rang nach den zum Zeitpunkt dieses Vertragsabschlusses ersichtlichen Lasten im Lastenblatt der betreffenden Liegenschaft oder durch vertragliche Regelung in den Verträgen zur Begründung von Wohnungseigentum bzw. dem Anwartschaftsrecht auf Begründung von Wohnungseigentum und Berücksichtigung in den Parifizierungsgutachten so zu erfolgen, dass die ausschließliche Nutzung der erforderlichen Grund- bzw. Stellplatzflächen zur Maßnahmenrealisierung dauerhaft gesichert ist, auch bei allen weiteren Rechtsnachfolgern.
- 12.4 Wenn smart corner die Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung an Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum der zum Projektgebiet gehörenden Grundstücke und an sämtliche aus einer obligatorischen und/oder dinglichen Berechtigung zur Bauführung Berechtigte rechtswirksam überbunden und die Stadt Graz, Abteilung für Verkehrsplanung, davon nachweislich verständigt hat, sodass die Rechtsnachfolger und zur Bauführung Berechtigten für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung unmittelbar haften, hat die Stadt Graz smart corner von der Haftung für die Erfüllung der zu diesem Zeitpunkt noch nicht (ordnungsgemäß) erfüllten Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung zu entbinden. Lediglich wenn berechtigte Zweifel an der Bonität der Rechtsnachfolger bestehen und diese von der Stadt Graz, Abteilung für Verkehrsplanung, innerhalb von höchstens 30 Tagen nach Erhalt der schriftlichen Verständigung von smart corner schriftlich über die Rechtsnachfolge und die Pflichtenüberbindung schriftlich gegenüber diesen geltend gemacht und begründet wurden, haftet smart corner für die Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus diesem Vertrag weiter solidarisch mit dem Rechtsnachfolger.

13. SICHERSTELLUNG

- 13.1 Für den Fall, dass die Pflichten aus dieser Vereinbarung, nämlich Pflichten aus den Vertragspunkten 4.2, 4.5, 5.2, 6.3, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9, 9.1, 9.2, 9.3, 12.1, 12.2 und 12.3) trotz Setzung einer 8-wöchigen Nachfrist durch die Stadt Graz von smart corner nicht vereinbarungsgemäß erfüllt werden, verpflichtet sich smart corner der Stadt Graz eine Vertragsstrafe in Höhe von einmalig € 25.000,00 je Verstoß zu bezahlen.

Die Bezahlung der Vertragsstrafe befreit nicht von der Erfüllung aller oder einzelner Pflichten aus dieser Vereinbarung; Ansprüche auf Ersatz weitergehender Schäden sowie auf Unterlassung künftigen verbotswidrigen Verhaltens bleiben davon unberührt.

13.2 Die Vertragsparteien bekennen sich zu einem gemeinsamen Pflichtenmanagement: Smart corner bzw. ihre zur Bauführung berechtigten Rechtsnachfolger werden der Stadt Graz, Stadtbaudirektion, gleichzeitig mit der Einreichung der (jeweiligen) Bauansuchen nach Maßgabe der Festlegungen im 04.28.0 Bebauungsplan 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 4.2, 4.5, 5.2, 7.2, 7.4, 7.7) vorlegen sowie der Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion gleichzeitig mit der jeweiligen (Teil-) Fertigstellungsanzeige/Ansuchen um (Teil-) Benützungsbewilligung den Nachweis für deren baulichen Umsetzung übermitteln (Umsetzungsbeleg). Erfolgt innerhalb von 8 Wochen keine Rückmeldung der Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion zu schriftlich übermittelten Umsetzungsbeleg(en), gilt/gelten die betreffende(n) baulichen Maßnahmen als abgenommen, wenn und soweit der Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion auch schon bei der Einreichung der (jeweiligen) Bauansuchen das Konzept mit planlicher Darstellung für die beabsichtigte Umsetzung der betreffende(n) baulichen Maßnahmen vorgelegt worden ist (Abnahme). Bei Abnahme der baulichen Maßnahmen durch die Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion ist smart corner jedenfalls von der Verpflichtung zur Bezahlung der jeweiligen Vertragsstrafe entbunden.

13.3 Außerdem nennt smart corner der Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion rechtzeitig vor Erstbezug der ersten Wohn- bzw. betrieblichen Nutzungseinheit eine Ansprechperson für die Umsetzung der laufenden Vertragspflichten.

14. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

14.1 Smart corner verzichtet für sich und alle Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum (sofern zwischen den Vertragsparteien nichts Anderes vereinbart wurde) des Projektgebiets oder Teilen davon auf jede Anfechtung dieser Vereinbarung wegen Irrtums und/oder Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes sowie aus jedem anderen Grund.

14.2 Smart corner nimmt zur Kenntnis, dass sich die Stadt Graz im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung einer automationsunterstützten Datenverarbeitungsanlage bedient und erteilt unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes i.d.g.F. bzw. DSGVO die Zustimmung, dass die Stadt Graz für die Erfüllung dieser Aufgaben personenbezogene Daten des Vertragspartners ermitteln, verarbeiten und übermitteln kann.

14.3 Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung (einschließlich dieses Schriftformgebots) bedürfen der Schriftform. Die Vertragsparteien vereinbaren

verbindlich, dass mündlichen Abreden erst durch schriftliche Befestigung Rechtswirkung zukommt.

- 14.4 Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung 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.
- 14.5 Rechtswirksame Zustellungen der Vertragsparteien erfolgen an die eingangs genannten Adressen bzw. die zuletzt den Vertragsparteien schriftlich bekannt gegebenen Adressen.
- 14.6 Die Vereinbarung wird in 2 Ausfertigungen errichtet. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.
- 14.7 Allfällige Kosten der Vermessung und Errichtung von grundbuchsfähigen Teilungspläne (ausgenommen Abtretungsflächen) sowie die Kosten zur Herstellung der Grundbuchsordnung werden von smart corner bzw. deren Rechtsnachfolgern, im Allein- oder Miteigentum der Grundstücke oder Teilen davon, getragen.
- 14.8 Sämtliche mit dieser Vereinbarung verbundenen Steuern, Abgaben und Gebühren einschließlich allfälliger Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten von smart corner. Die Aufwendungen allfälliger rechtlicher Beratung trägt jede Vertragspartei selbst.
- 14.9 Sämtliche in dieser Vereinbarung angeführten Eurobeträge verstehen sich exklusive Umsatzsteuer.
- 14.10 Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich in Betracht kommenden Gerichts in Graz vereinbart.
- 14.11 Das 4.0 STEK der Landeshauptstadt Graz, der Rahmenplan „Smart City Graz Waagner-Biro“ und der 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz sind integrierender Bestandteil dieser Vereinbarung.

1. Für die **sc smart corner gmbh & co kg (FN 487167y)**:

.....

Graz, am

[.....]

.....

Graz, am

[.....]

.....

Graz, am

[.....]

2. Für die **Stadt Graz**:

.....

Graz, am

Der Bürgermeister: Mag. Siegfried Nagl

.....

Gemeinderat/Gemeinderätin

Graz, am

[.....]

.....

Gemeinderat/Gemeinderätin

Graz, am

[.....]

Gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom

Datum: