

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterinnen: Mag. Eva Schalk

DI Barbara Urban

BerichterstatteIn

GR Piff-Perranie

GZ: A 10 BD/007174/2009/0073
A 10/8/067796/2013/217

Graz, 06.07.2023

Stadtteilentwicklung Reininghaus Quartier 17, Grundstück Nr. 348/1, Bebauungsplan 14.39.0

Vereinbarung über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Ausgangssituation

Zur zukünftigen Entwicklung des neuen Grazer Stadtteils Graz-Reininghaus hat der Gemeinderat am 25. Februar 2010 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 Bewohner:innen bzw. Benutzer:innen. 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.

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 Bebauungspläne, 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 Grundeigentümer:innen zu vereinbaren, kann jedoch erst im Vorfeld der BBPI-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-Lenker:innen von 25% für die neuen Nutzungen in Graz-Reininghaus sind massive Maßnahmen zur Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes (zu Fuß, Fahrrad, ÖV) und eine gleichzeitige Einschränkung des Kfz-Verkehrs erforderlich, die weit über das heute in Graz übliche Ausmaß hinausgehen. Gelingt die Verringerung des Weganteils der MIV-Lenker:innen 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 wird unabhängig von der hoheitlichen Verordnungserlassung das gemeinsame Vorgehen zur Sicherstellung der erforderlichen Planungs- und Umsetzungsqualitäten geregelt.

Um jedoch bestmöglich die öffentlichen Interessen wahren zu können, ist die gemeinsame Bearbeitung bzw. Erledigung des 14.39.0 Bebauungsplans „Reininghaus Quartier 17 – Brauhausstraße - Teichäckergasse“ bzw. des Grundstücks Nr. 348/1 im oben angeführten Bebauungsplangebiet und der vertraglichen Regelungen erforderlich.

Zivilrechtliche Vereinbarung

Die Stadt Graz und die Asset One Projektentwicklungs GmbH haben am 08.11.2012 und am 28.02.2013, GZ A 8/4 – 43748/2012, die Grundsatzvereinbarung „Asset One – Reininghaus, Vorsorge für Parkanlagen, Straßen und Plätze“ getroffen und erstellten 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 17– Grundstück Nr. 348/1 –Bebauungsplan 14.39.0**, bestehend aus einem Bauplatz mit einer Fläche von ca. 20.520m² sowie 673 m² Verkehrsfläche unter Bezugnahme auf den Rahmenplan Graz-Reininghaus, den 4.0 Flächenwidmungsplan und den Entwurf des 14.39.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 17 – Brauhausstraße - Teichäckergasse“ 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 von Maßnahmen der sanften Mobilität (Änderung Mobilitätsverhalten), Carsharing, Radverkehr, Elektromobilität, ÖV-Tickets, ÖV-Informationssysteme, Evaluierung.

- **Parkraum:** Beschränkungen der Kfz-Stellplatzanzahl, Sammelgarage.
- **Energie:** Vertrag für die Energieversorgung vereinbart; gesonderte Verträge in der Umsetzung erforderlich.
- **Baukultur/öffentlicher Raum/Grünraum:** Sicherstellung einer Architekturvielfalt; abgestimmte und einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raumes.
- **Kunst:** Beitrag für Kunst am Bau im privaten und halböffentlichen Raum; Zwischennutzungen von unbebauten Grundflächen.
- **Soziale Nachhaltigkeit:** Zur Verfügungstellung von Gemeinschaftsräumen.
- **Stadtteilmanagement:** aktive Unterstützung und projektspezifische Mitfinanzierung.

Im Detail darf auf die in der Beilage angeschlossene 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 im Sinne einer Besserstellung neuer Vertragspartner:innen ändern, so entfalten die neuen Inhalte auch auf den vorliegenden Vertrag sowie vorangegangenen Verträge in Graz-Reininghaus 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 von Vertragsstrafen vereinbart, wobei die Bezahlung von Vertragsstrafen nicht von der Erfüllung aller oder einzelner Pflichten aus diesem Vertrag befreit.

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

Ebenso bedürfen Maßnahmen betreffend die konkrete Umsetzung des geförderten Hausder-Zukunft-Projektes „Rahmenplan Energie“ mit der Energie Graz gesonderter vertraglicher Regelungen, deren Abschlüsse erst im Projektstadium möglich sind.

Aufgrund des vorstehenden Berichtes stellen der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung sowie der Ausschuss für Verkehr gemäß § 45 Absatz 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz den

Antrag,

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 17“ – Grundstück Nr. 348/1 – Teil des Bebauungsplanes 14.39.0, wird die Zustimmung erteilt.
3. Die Stadtbaudirektion wird nach erteilter Zustimmung durch den Gemeinderat die von der Vertragspartnerin unterschriebene Vereinbarung der Bürgermeisterin Elke Kahr zur rechtsgültigen Fertigung vorlegen.
4. Die Stadtbaudirektion und die ihr zugeordneten Abteilungen werden beauftragt die Maßnahmenumsetzung gemäß der Vereinbarung zu koordinieren.
5. Die Abteilung für Verkehrsplanung wird die verkehrsrelevanten Themen dieser Vereinbarung im Sinne des Rahmenplanes begleiten.

Die Bearbeiterin A 10/BD:
Mag. Eva Schalk
elektronisch unterschrieben

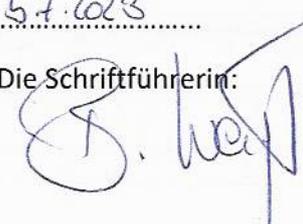
Der Stadtbaudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
elektronisch unterschrieben

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

Der Abteilungsleiter A 10/8:
DI Wolfgang Feigl
elektronisch unterschrieben

Die Stadsenatsreferentin:
Mag. Judith Schwentner
elektronisch unterschrieben

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 10 Stimmen angenommen/abgelehnt/
 unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung
 am 5.7.2023

Der/Die Schriftführerin:


Der/Die Vorsitzende:


Der Antrag wurde in der heutigen	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen		
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>6.7.23</u>	Der/die Schriftführerin: 	

Beilage:
 Vereinbarung über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen „Reininghaus Quartier 17“
 abgeschlossen zwischen Stadt Graz sowie „Österreichisches Siedlungswerk“ Gemeinnützige
 Wohnungsaktiengesellschaft (FN 112897a).

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Vorhabenliste nein
- BürgerInnenbeteiligung vorgesehen nein

	Signiert von	Schalk Eva Maria
	Zertifikat	CN=Schalk Eva Maria,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-06-23T13:40:59+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	2023-06-23T13:48:54+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Feigl Wolfgang
	Zertifikat	CN=Feigl Wolfgang,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-06-23T14:17:51+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	2023-06-23T16:57:01+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-06-26T10:46:32+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

13.03.2023

GZ: A10/BD 007174/2009/0073

VEREINBARUNG

über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen „Reininghaus Quartier 17– Grundstück Nr. 348/1“

abgeschlossen zwischen

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

sowie

„Österreichisches Siedlungswerk“ Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
(FN 112897a)
Feldgasse 6-8, 1080 Wien
(im Folgenden „**ÖSW**“ oder „**Quartier 17**“ oder die „**Grundeigentümerin**“)

als Vertragsparteien:

PRÄAMBEL

Am 28.02.2013 hat die Rechtsvorgängerin der Grundeigentümerin des Grundstücks 348/1, EZ 97, KG 63109, mit der Stadt Graz unter der GZ A 8/4 – 43748/2012 die Grundsatzvereinbarung „*Asset One – Reininghaus, Vorsorge für Parkanlagen, Straßen und Plätze*“ getroffen; dazu wurden 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 der Grundeigentümerin des Quartiers 17, Gst. Nr. 348/1, (gesamt ca. 21.193 m²), unter Bezugnahme auf den Rahmenplan Graz-Reininghaus, den rechtsgültigen

4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz und den Entwurf des 14.39.0 „Reinighaus Quartier 17 – Brauhausstraße – Teichäckergasse“ Bebauungsplan der Landeshauptstadt Graz (im Folgenden „14.39.0 Bebauungsplan“) die folgende Vereinbarung betreffend Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass Regelungen über Flächeneinlösen, Herstellung und Zugänglichkeit der öffentlichen Plätze und Wege (öffentlich nutzbare Fuß- und Radwege) sowie die Einräumung von Servituten (Kanal, Fernwärme, etc.) für dieses Quartier Gegenstand weitere(r) Vereinbarung(en) zwischen den Vertragsparteien sind.

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

Festgehalten wird, dass in diesem Vertrag genannte "Bruttogeschoßfläche" (nachfolgend kurz „BGF“) als Gesamtfläche der Geschoße iSd § 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idGF (entspricht der dichterlevanten Fläche) verstanden wird. Als "Nutzfläche" im Sinne dieser Vereinbarung wird nach Maßgabe des § 2 Z 7 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 idGF 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 etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

Ausdrücklich festgehalten wird weiters, dass das im Süden an das Planungsgebiet anschließende Grundstück Nr. 348/8, EZ 97, KG 63109 Baierdorf (Quartier 17 Süd) aufgrund dessen Größe keine eigenen Tiefgaragen-Stellplätze auf dessen Grundstück vorsieht und daher vertraglich vereinbart wurde, dass die Pkw-Stellplätze für Grundstück Nr. 348/8 auf dem Planungsgebiet von Quartier 17 miterrichtet werden. Aus diesem Grund wurde für beide Quartiere (Quartiere 17 Süd und 17) ein gemeinsames Bauungs-, Verkehrs- und Freiraumkonzept mit Synergieeffekten für beide Bauungspläne erstellt.

1. GRUNDSTÜCKE

- 1.1. Die ÖSW ist grundbücherliche Eigentümerin des Grundstücks Nr. 348/1, EZ 97, KG 63109 Baierdorf. Der Grundbuchsauszug mit Stand 10.01.2023 wird diesem Vertrag als Beilage ./A angefügt.
- 1.2. Das Grundstück Nr. 348/1, KG 63109 Baierdorf wird im Rahmenplan Graz-Reinighaus als „Quartier 17“ bezeichnet. Im 4.0 rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz idGF ist das Grundstück als Aufschließungsgebiet Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss (XIV.17) und einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,2 ausgewiesen.

- 1.3. Der Entwurf des 14.39.0 Bebauungsplanes „Reininghaus Quartier 17 – Brauhausstraße - Teichäckergasse“ erstreckt sich über das Grundstück Nr. 348/1 mit einer Bebauungsfläche von insgesamt ca. 20.520 m² bzw. einer Verkehrsfläche im Ausmaß von ca. 673 m². Das Gebiet besteht aus einem Baufeld (siehe VO).

Die vom 14.39.0 Bebauungsplan erfasste Fläche wird im Folgenden als „vertragsgegenständliches Planungsgebiet“ bezeichnet.

- 1.4. Festgehalten wird, dass laut den derzeitigen Planungen direkt westseitig an das vertragsgegenständliche Grundstück der zukünftige S-Bahn-Tunnel und dessen Tunnelportal anschließt. Deklarativ wird festgehalten, dass die aktuelle Planung eine tatsächliche Umsetzung frühestens 2040 vorsieht.

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich in diesem Zusammenhang dazu, alle ihre Mieter:innen/Käufer:innen sowie deren Rechtsnachfolger:innen über das oben angeführte Projekt zu informieren.

2. NUTZUNGSINTERESSE

- 2.1. Die Grundeigentümerin und die Stadt Graz haben Interesse, das vertragsgegenständliche Planungsgebiet nach Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmungen und nach Erlassung des Bebauungsplans einer vollwertigen Baulandnutzung nach Maßgabe der im rechtsgültigen 4.0 Flächenwidmungsplan definierten Nutzungsintensität in Fortführung des Rahmenplanes Graz-Reininghaus zuzuführen. Das vertragsgegenständliche Planungsgebiet soll in wechselseitiger zeitlicher Abstimmung gemäß der Baulandkategorie nach Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmungen möglichst unter maximaler Ausnutzung der festgelegten Bebauungsdichte als Nutzungsdurchmischer, urbaner und zukunftsfähiger Stadtteil sozial nachhaltig, energieeffizient, ressourcenschonend und emissionsarm mit hoher Lebensqualität und Baukultur genutzt werden. Dabei soll gleichzeitig eine moderne Infrastruktur mit Verkehrslösung zur Reduktion des MIV-Anteils („Sanfte Mobilität“) verwirklicht werden.
- 2.2. Die Stadt Graz und die Grundeigentümerin bekennen sich wechselseitig zu einer zeitnahen Stadtteilentwicklung im Sinne ihres gemeinsamen Nutzungsinteresses gemäß den gesetzlichen Vorgaben.
- 2.3. Die Stadt Graz und die Grundeigentümerin 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 kostenlosen Inanspruchnahme ihres Grundeigentums durch die andere Vertragspartei.

- 2.4. Die Stadt Graz und die Grundeigentümerin bekennen sich zu einer urbanen Nutzungsdurchmischung im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet nach Maßgabe der jeweiligen Widmungskategorien. Die Grundeigentümerin erklärt eine bauliche Ausgestaltung vorzunehmen, welche für den Bereich des Bebauungsplans Nicht-Wohnnutzungen (z. B.: Nahversorger, Gastronomie, untergeordnete Kleinhandelsflächen, Dienstleistungen, kleine Werkstätten, Kindergarten, Kindergrüpe, Arztpraxen, soziale oder vergleichbare quartiersbezogene und quartiersübergreifende Einrichtungen, etc. im Ausmaß von mindestens 5 % der Nutzflächen vorsieht. Dafür sind insbesondere die straßennahen, gut einsehbaren Erdgeschosszonen im Nahebereich Brauhaus- und Reininghausstraße heranzuziehen. Festgehalten wird, dass ein Studentenheim oder ein „Boarding House“ nach derzeitiger Rechtslage der Nutzung „Wohnen“ zuzuordnen ist.
- 2.5. Zur Beschleunigung der Ansiedlung der für ein Stadtteilzentrum charakteristischen gewerblichen Nutzungen und zur Stärkung einer gewünschten inhaltlichen Profilierung des künftigen Firmenstandortes Graz-Reininghaus beabsichtigt die Stadt Graz ein Miet-Fördermodell für Betriebe einzurichten. Vorbehaltlich der politischen Beschlussfassungen soll die Anmietung betrieblich genutzter Räume in einem jährlich abnehmenden Ausmaß bezuschusst werden, wobei die Gesamtdauer der jeweiligen Förderung mindestens 3 Jahre und die Dauer des Förderprogramms mindestens 5 Jahre beträgt. Das Gesamtausmaß der insgesamt geförderten Flächen beträgt für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet höchstens 990 m² der Nutzfläche. Für die förderbare Quadratmetermiete und für die Gesamtausschüttung pro Fördernehmer:in werden Obergrenzen vorgesehen.

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

3. FLÄCHENWIDMUNG

- 3.1. Das vertragsgegenständliche Planungsgebiet ist im rechtsgültigen 4.0 rechtsgültigen Flächenwidmungsplan im Bereich des Grundstücks 348/1 als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss (XIV. 17)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 1,2 gewidmet.

Die Aufschließungserfordernisse für das Quartier 17 sind:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr);
- 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;
- Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) im Ausmaß von rund 10 % der Baulandfläche.

3.2. Grundsätzlich müssen für die Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmungen gemäß § 29 (3) StROG idGF 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 Grundeigentümerin oder deren Rechtsnachfolger:innen auf Verordnungserlassung begründet.

Es wird im vorliegenden Fall darauf hingewiesen, dass das Aufschließungserfordernis „Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben“ gemäß rechtsgültigem 4.0 Flächenwidmungsplan derzeit nicht erfüllt ist. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und die Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmung kann erst zu diesem Zeitpunkt erfolgen.

3.3. Festgehalten wird, dass für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet die 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 angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung“

Gegenstand der gesondert unter GZ A8/4-099726/2015 abgeschlossenen „Vereinbarung über den Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur zur Herstellung der äußeren Verkehrerschließung gemäß Rahmenplan Reininghaus und 3.20 Flächenwidmungsplan (Quartiere 17 Nord und Süd) sind.

Es wird weiters ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Aufschließungserfordernis der äußeren Erschließung, welches für alle Aufschließungsgebiete im Stadtteilentwicklungsgebiet Graz-Reininghaus erforderlich ist, zum Zeitpunkt der Vertragserstellung noch nicht vollständig - wie im Rahmenplan Graz-Reininghaus vorgesehen und im Flächenwidmungsplan 4.0 verordnet - als erfüllt angesehen werden kann.

4. ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSMASSNAHMEN

- 4.1. Die Stadt Graz beabsichtigt, für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet den 14.39.0 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 Grundeigentümerin oder deren Rechtsnachfolger:innen auf Verordnungserlassung begründet.
- 4.2. Für die Herstellung der im 4.0 Flächenwidmungsplan idgF 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 der Grundeigentümerin festzulegen und für die weitere Projektentwicklung maßgeblich. Die Stadt Graz und die Grundeigentümerin 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-Lenker:innen, Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes [zu Fuß, Fahrrad, ÖV] und Einschränkung für den Kfz-Verkehr). Die in dieser Vereinbarung 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 Grundeigentümerin verpflichtet sich die im Entwurf des 14.39.0 Bebauungsplans vorgesehene Zahl der Fahrradabstellplätze zu errichten. Mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind in den Gebäuden zu integrieren. In der Planung sind alle Fahrradabstellplätze vorzusehen. Bei der Ausführung kann eine etappenweise Herstellung

derart vorgenommen werden, dass die Hälfte der an der Oberfläche zu situierenden Fahrradabstellplätze bedarfsorientiert fertiggestellt wird. Die Situierung aller Fahrradabstellplätze hat einfach erreichbar, anschließbar und witterungsgeschützt zu erfolgen. Die Fahrradabstellplätze müssen idealerweise fahrend, zumindest schiebend zu erreichen sein, Stufen, Absätze, enge Zufahrtswege sind zu vermeiden.

Für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet müssen mindestens zwei Fahrradservicebereiche (Serviceschrank oder Servicestation) eingerichtet werden, die entsprechend zu warten sind. Jede Fahrradservicestation hat für Fahrradreparaturen geeignetes Werkzeug sowie einen Kompressor mit Ventiladapter zu enthalten. Jeder Fahrradservicebereich hat gut zugänglich und überdacht zu sein.

- 5.3. Die Grundeigentümerin stellt sicher, dass für mindestens 3 Jahre ab Bezug der ersten Wohn- oder betrieblich/gewerblichen Nutzungseinheit im Projektgebiet (bezogen auf den jeweiligen Bauabschnitt) pro Jahr zwei **Fahrradserviceaktionen** für die Bewohner:innen und Beschäftigten des Projektgebietes stattfinden (z. B. am Frühlingsbeginn und am Herbstbeginn). Bei den Fahrradserviceaktionen 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 Fahrradeigentümer:innen selbst zu tragen. Jede Fahrradserviceaktion ist so zu organisieren und abzuhalten, dass Fahrräder im Ausmaß von mindestens 10% der Anzahl der im BBPL vorgeschriebenen Fahrradabstellplätze kontrolliert und serviciert werden können.
- 5.4. Die Grundeigentümerin bekennt sich dazu, im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet zeitgemäße Infrastrukturerfordernisse für E-Mobilität bereit zu stellen. Die Vertragsparteien erklären sich bereit, Rahmenbedingungen und konkrete Umsetzungsmöglichkeiten gemeinsam zu evaluieren und zu entwickeln.
- 5.5. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich zur Einrichtung eines allgemein zugänglichen Carsharing Systems (allenfalls auch in Verbindung mit der Errichtung eines „Multimodalen Knotens“), mit dem Ziel, für zwei Jahre nach Bezug der ersten Wohneinheit im gesamten vertragsgegenständlichen Planungsgebiet mindestens 1 E-Carsharing-Auto anzubieten. Für das Carsharing System sind dauerhaft von der Grundeigentümerin mindestens 2 reservierte Stellplätze auf den oberirdischen Pkw-Abstellplätzen für das gesamte vertragsgegenständliche Planungsgebiet unentgeltlich zur Verfügung zu stellen, wobei zumindest 1 Carsharing Stellplatz davon für das Carsharing-Auto von Grundstück 348/8 dauerhaft zur Verfügung stehen und grundbücherlich sichergestellt werden muss. Die Stellplätze sind im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet dort zu situieren, wo sie laut Bebauungsplan zulässig sind. Die Stellplätze müssen den Ansprüchen des E-Carsharings genügen, mit der vom Carsharing Betreiber benötigten (bau-)technischen Infrastruktur inklusive E-Ladeinfrastruktur ausgestattet, gut und sicher zugänglich und beleuchtet sein.

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, für die Organisation und Umsetzung des E-Carsharing Systems (ein Fahrzeug für zwei Jahre) eine zweckgebundene Pauschalsumme in

Höhe von derzeit netto € 27.000,- an den beauftragten Carsharing-Betreiber zu bezahlen. Bedingt durch Marktvariablen kann dieser Preis bis zur Umsetzung abweichen, weshalb die tatsächlichen Kosten erst bei Abschluss des Carsharing-Vertrages feststehen. Die Grundeigentümerin hat für die zeitgerechte Implementierung des E-Carsharing-Angebots mit der Stadt Graz (A10/8 Abteilung für Verkehrsplanung) mindestens 6 Monate vor Bezug der ersten Wohn- oder betrieblich/gewerblichen Nutzungseinheit im Projektgebiet Kontakt aufzunehmen, damit das E-Carsharing-Angebot mit dem Erstbezug vorhanden ist. Wenn eine Einbindung in ein übergeordnetes Gesamtsystem sichergestellt ist, kann die Grundeigentümerin die Organisation und Umsetzung des Carsharing Systems (mindestens ein Fahrzeug für zwei Jahre) auch selbst vornehmen. Über die Durchführung dieser Alternativmöglichkeit muss das Einvernehmen mit der Stadt Graz, Abteilung für Verkehrsplanung hergestellt werden.

- 5.6. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich im Planungsgebiet für alle Bewohner:innen gut erreichbare Paketboxen vorzusehen, die von allen Zustellfirmen genutzt werden können, um die Zustell- und Abholwege für Pakete zu optimieren. Die Paketboxen sind dort zu situieren, wo sie für die Zustellfirmen gut erreichbar sind (Zufahrts- und Abstellmöglichkeit für Lieferfahrzeuge muss vorhanden sein).
- 5.7. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich zur umfassenden Mobilitätsberatung im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet und verpflichtet sich ein entsprechendes Beratungsangebot der Stadt Graz inklusive Dialogmarketing organisatorisch zu unterstützen. Außerdem verpflichtet sie sich für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet ein Maßnahmenpaket „Sanfte Mobilität“ umzusetzen. Dieses umfasst
- Erstellung eines Infolders in Printform, damit zukünftige Nutzer:innen über das Mobilitätsangebot im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet informiert werden. Der Folder ist potentiellen oder künftigen Wohnungserstmieter:innen/Wohnungserstkäufer:innen zur Vorinformation und/oder bei Vertragsabschluss zu übergeben sowie im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet Beschäftigten sowie anderen Nutzer:innen zur Verfügung zu stellen; dies ist auch in zeitgemäßer digitaler Form möglich. Die Erstellung erfolgt in Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung.
 - Die Grundeigentümerin verpflichtet sich zur Bereitstellung von zumindest einem „Klimaticket Steiermark mit eingeschränkter Übertragbarkeit“ für den öffentlichen Verkehr für jede(n) Erstmieter:in/Erstkäufer:in jeder Wohneinheit im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet. Dieses Ticket ist ein ausschließlich im Haushaltsgefüge (max. 5 Personen) eines Haushaltes übertragbares Klimaticket Steiermark, das zumindest ein Jahr gültig ist. Sollte dieses haushaltsbezogene Produkt („Klimaticket Steiermark mit eingeschränkter Übertragbarkeit“) zum Zeitpunkt der Vertragsumsetzung nicht (mehr) erhältlich sein, wird im Einvernehmen mit der Stadt Graz, Abteilung für Verkehrsplanung, ein gleichwertiges Alternativprodukt festgelegt.

- Errichtung einer elektronischen Anzeige für die Abfahrtszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel und Fahrgastinformationen (online) beim Hauptaussgang eines jeden Gebäudes im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet, damit die ÖV-Fahrgastinformation bereits in den Gebäuden durchgeführt werden kann. Voraussetzung ist eine Bereitstellung der Daten durch zuständige Stellen (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 verpflichten sich zu einer gemeinsam durchzuführenden Evaluierung der Mobilitätsmaßnahmen. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, der Stadt Graz die für die Evaluierung erforderlichen Daten und Unterlagen bereitzustellen sowie die erforderlichen Vororterkundungen aktiv zu unterstützen und den betrauten Personen Zugang zu den Stellplätzen und Verkehrswegen zu gewähren.

5.9. Die Grundeigentümerin hat der Abteilung für Verkehrsplanung zeitgerecht, zumindest 6 Monate vor Erstbezug der ersten Wohnungs- oder Nutzungseinheit eine Ansprechperson für die Umsetzung und Evaluierung der Mobilitätsmaßnahmen im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet bekannt zu geben. Die Grundeigentümerin ist 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 Pkw-Abstellplätze ergibt sich aus dem 14.39.0 Bebauungsplan. Für die unterirdischen Pkw-Abstellplätze ist für das gesamte vertragsgegenständliche Planungsgebiet sowie für Quartier 17 Süd (Grundstück Nr. 348/8) eine Sammelgarage zu errichten. Die Verpflichtung zur Errichtung einer Sammelgarage auf dem Grundstück Nr. 348/1 für beide Quartiere 17 und 17 Süd (Grundstücke Nr. 348/1 und 348/8) wurde aus Gründen der Bauplatzgröße und der Erschließungssituation von Quartier 17 Süd (Grundstück Nr. 348/8) erforderlich. Im Sinne des Sammelgaragenprinzips gemäß Rahmenplan Graz-Reininghaus und der erforderlichen maximalen 50% Erreichbarkeit der oberirdischen Nutzflächen direkt aus einer Tiefgarage, sowie auf Basis des Ergebnisses aus dem kooperativen städtebaulichen Planungsverfahren „Quartier 17, Graz-Reininghaus“ wurden keine unterirdischen Pkw-Abstellplätze im Quartier 17 Süd (Grundstück Nr. 348/8) vorgesehen. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich in weiterer Folge eine für Quartier 17 und 17 Süd (Grundstücke Nr. 348/1 und 348/8) entsprechende Pkw-Stellplatzanzahl in einer Sammelgarage im gegenständlichen Planungsgebiet vorzusehen. Für Quartier 17 Süd (Grundstück Nr. 348/8) sind mindestens 38 und maximal 45 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage von Quartier 17 zu errichten und die Zufahrt zur Tiefgarage sowie die Stellplätze grundbücherlich sicher zu stellen.

6.2. Ein- und Ausgänge zur unterirdischen Sammelgarage müssen auch direkt von allgemein zugänglichen Freiflächen erreichbar sein. Direkte Übergänge, sei es in Form von Treppen, Verbindungsgängen, Aufzügen und dergleichen, zwischen Garage und den darüber errichteten Häusern sind für das gesamte vertragsgegenständlichen Planungsgebiet sowie für Quartier 17 Süd (Grundstück Nr. 348/8) insgesamt im Ausmaß von maximal 50 % der Summe der Nutzflächen im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet und im Quartier 17 Süd (Grundstück Nr. 348/8) zulässig. Für die einzelnen Grundstücke (348/1 und 348/8) kann dieser Wert jeweils unter- bzw. überschritten werden, wenn – auch gegenüber allen zukünftigen Grundeigentümer:innen der oben angeführten Grundstücke – nachweislich sichergestellt ist, dass insgesamt – bezogen auf das gesamte vertragsgegenständliche Planungsgebiet sowie benachbarte Grundstück 348/8 – der Wert eingehalten wird, also sichergestellt ist, dass mindestens 50 % der Summe der Nutzflächen im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet und vom Grundstück Nr. 348/8 von einer Garage aus nur über die Freiflächen des Geländes erreichbar sind.

7. MASSNAHMEN ENERGIE

- 7.1. Im Planungsgebiet soll eine innovative, nachhaltige und ressourcenschonende Energieversorgung umgesetzt werden. Hierfür hat die Grundeigentümerin im Vorfeld mit der Energie Graz GmbH & Co KG (im Folgenden „Energie Graz“) am 05.06.2020 einen Letter of Intent „Energiemodell im Stadtteil Reininghaus“ (Beilage ./B), dessen Inhalte zum integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung erhoben werden, abgeschlossen.
- 7.2. Dementsprechend verpflichtet sich die Grundeigentümerin, sich an dem im 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 (z. B. Übergabestelle, Wärmetauschanlagen) unentgeltlich und zeitlich unbefristet sicherzustellen. Die Grundeigentümerin wird der Energie Graz die erforderlichen Unterlagen und Informationen für die Netz-Ausbauplanung im Zuge der Baueinreichung zur Verfügung stellen.
- 7.3. Soweit im Planungsgebiet eine Wärmeversorgung erforderlich ist bevor das Niedertemperatur-Nahwärmenetz zur Verfügung steht, erklärt sich die Grundeigentümerin 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 14.39.0 Bebauungsplan erfolgen nach Maßgabe des baukünstlerischen Wettbewerbsergebnisses für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet. Die Grundeigentümerin bekennt sich zu einer weitestgehenden Architekturvielfalt im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet und verpflichtet sich eine unterschiedliche und abwechslungsreiche Architektursprache bei der Ausführung der einzelnen Gebäude umzusetzen. Seitens der Grundeigentümerin wurde die Absicht erklärt, für die Bebauung das im Wettbewerb erstgereichte Büro (Projekt Nr. 4) mit der Planung und Umsetzung zu beauftragen. Die Grundeigentümerin beabsichtigt weiters einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Gestaltungsentwurf (Außenanlagenplan) durch das im Wettbewerb erstgereichte Büro (Projekt Nr. 4) zu erstellen.
- 8.2. Die Vertragsparteien verpflichten sich zu einer einheitlichen und abgestimmten Gestaltung des öffentlichen Raums (öffentliches Gut und öffentlich zugängliche Flächen im Privateigentum – letztere sind vor Erlassung eines Bebauungsplanes festzulegen). Dies betrifft insbesondere die Infrastruktureinrichtungen für Grünraum und Verkehr zur Gestaltung des Öffentlichen Raums (z. B. Straßenanlagen: Errichtung/Ausbau, Fuß-Rad-Durchwegungen: Errichtung/Ausbau, Grünstreifen mit Bäumen, Entwässerung, Beleuchtung, etc.), für welches ein einheitliches Gestaltungsbild gemäß den Zielsetzungen einer smarten sowie nachhaltigen Gebietsentwicklung herzustellen ist. Auf die übergeordneten städtebaulichen Freiraumstrukturen und auf die freiraumplanerische Intention in Reinighaus ist Bezug zu nehmen.

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich eine einheitliche Außenraumplanung vorzunehmen und eine hochwertige Freiraumgestaltung durch einen Fachplaner auf dem Gebiet der Freiraumplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachabteilungen (A10/5, A10/8, A14) zu erstellen. Grundlage dabei ist der Entwurf der Wettbewerbssiegerin der ein siedlungsöffentliches Freiraumangebot bestehend aus einem zentralen Quartierspark (Mindestgröße 2.200 m²), Spielplätzen und Platzflächen mit groß- und mittelkronigen Baumpflanzungen vorsieht. Darin ist auch eine planerische Abgrenzung zwischen den straßenbildwirksamen Bereichen und den nicht-straßenbildwirksamen Bereichen des öffentlichen Raums vorzunehmen; für diese Bereiche bestehen unterschiedliche Gestaltungsansprüche. Der Außenanlagenplan umfasst Inhalte wie Baumstandorte, Baumarten, Oberflächenbeläge, Spielplatzgestaltung, Mobiliar, Geländeänderungen, Höhen, Entwässerungseinrichtungen, usw.

Für den abzugrenzenden straßenbildwirksamen Bereich des Öffentlichen Raums (insbesondere die im 14.39.0 Bebauungsplan als „Platz“ bezeichneten Flächen) gilt als Qualitäts- und Gestaltungsanspruch ein Richtwert von max. ca. netto € 400,-/m² (wertgesichert nach dem Baukostenindex, Stand Zeitpunkt Vertragsunterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung). Die darin enthaltenen Leistungen umfassen insbesondere Aufbauten, finale Oberflächen, Möblierung, Beleuchtung, Leitungen, Bepflanzungen, Versickerungsan-

lagen für Meteorwässer der privaten Freiflächen ausgenommen Dachwässer, Bodenmarkierungen, Beschilderungen; Planungsleistungen sind ausgenommen. Die Grundeigentümerin erklärt die dem Qualitätsanspruch entsprechenden Infrastruktureinrichtungen zur Gestaltung des Öffentlichen Raums auf eigene Kosten umzusetzen und zu realisieren.

Die Vertragsparteien bekennen sich zu dem für Reininghaus vorgesehenen Grün- und Freiraumsystem (Reininghauspark, Freiräume in den einzelnen Quartieren, 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“ idgF der Stadt Graz ist besonderes Augenmerk zu legen. Für die Schnittstellen von (halb-)öffentlichen und privaten Grün- und Freiräumen/-flächen verpflichtet sich die Grundeigentümerin zur engen Zusammenarbeit mit der Stadt Graz, um ein zusammenhängendes Gestaltungsbild zu wahren.

- 8.3. Im Bereich der Gültigkeitsgrenze des Bebauungsplanes zur Teichäckergasse im Süden, zur Brauhausstraße im Osten, der GKB-Trasse im Westen und zur Reininghausstraße im Norden sind die straßenbildwirksamen Bereiche, die Vorfelder und die Oberflächenstellplätze in Abstimmung auf die Straßenraumgestaltung mit einer hohen Gestaltungsqualität zu entwickeln und mit der Stadt Graz, Stadtbaudirektion, Stadtplanung, Abteilung für Grünraum und Gewässer und Abteilung für Verkehrsplanung abzustimmen. Als hohe Gestaltungsanspruch gilt ein Richtwert von ca. netto € 400,-/m² (wertgesichert nach dem Baukostenindex, Stand Zeitpunkt Vertragsunterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung). Ebenfalls sind die Baumpflanzungen mit der Stadt Graz, Abteilung für Grünraum und Gewässer und der Abteilung für Verkehrsplanung abzustimmen.

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

9. MASSNAHMEN KUNST

- 9.1. Die Grundeigentümerin bekennt 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 Grundeigentümerin verpflichtet 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 BGF gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idgF entweder in den Baukosten vorzusehen oder sonst zu investieren. Für die Auswahl der Künstler:innen oder Pro-

jekte ist das Einvernehmen mit der Stadt Graz, Kulturamt, unter Einbeziehung des Beirates für Kunst im öffentlichen Raum herzustellen. Erfolgt innerhalb von 6 Wochen keine Rückmeldung der Stadt Graz, Kulturamt zu einem bestimmten schriftlich übermittelten Vorschlag, gilt dieser Vorschlag als genehmigt. Die Stadt Graz, Kulturamt darf maximal zwei Vorschläge der Grundeigentümerin ablehnen; der dritte Vorschlag gilt jedenfalls als genehmigt. 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 Grundeigentümerin erteilt 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 Grundeigentümerin erklärt sich bereit 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 Grundeigentümerin verpflichtet sich im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet ein zweckmäßiges Mindestmaß an Gemeinschaftseinrichtungen (Räumen und Freiflächen z. B. für Sport, Wellness, Versammlungen, Freizeitgestaltung, handwerkliche oder künstlerische Betätigung und dergleichen) zu errichten. Diese Einrichtungen stehen im Gegensatz zu kommerziellen Angeboten jeweils den Bewohner:innen 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 BGF gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idGF sind jedenfalls mindestens 0,006 m² Nutzfläche in geschlossenen Räumen vorzusehen, wobei nur Wohnnutzungen in die Bemessungsgrundlage einfließen. Die Gemeinschaftsräume selbst zählen als Nicht-Wohnnutzung im Sinne des Punktes 2.4. Alternativ können bis zu 50 % dieser Verpflichtung dadurch erfüllt werden, dass stattdessen eine angemessene Beteiligung der Grundeigentümerin an der Einrichtung und dem Betrieb einer öffentlichen, insbesondere kulturellen Einrichtung im Stadtteil Graz-Reininghaus einvernehmlich vereinbart wird. Es ist zulässig, für mehrere Gebäude einen gemeinsamen Raum herzustellen, wobei jedoch für jeweils maximal 20.000 m² BGF gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idGF ein eigener Raum vorhanden sein muss.

11. MASSNAHMEN STADTTEILMANAGEMENT

11.1. Ein aktives Stadtteilmanagement im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet dient als Informationsdrehscheibe, Imagebildungsstätte sowie Serviceeinrichtung für Grundeigentümer:innen und sonstige lokale Akteure/Akteurinnen. Aufgaben sind zum Beispiel Öffentlichkeitsarbeit, Unterstützung der inhaltlich-thematischen Programmierung der Erdgeschoßzonen, Unterstützung bei der Erstbezugsphase und Mobilitätsmanagement sowie Organisation von etwaigen Zwischennutzungen und Bürgerbeteiligungsprozessen. Die Grundeigentümerin bekennt 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 Grundeigentümerin 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. Wird eine Baubewilligung gemäß § 8 (4) StROG nach Maßgabe der Festlegungen im 14.39.0 Bebauungsplan erteilt, werden die Verpflichtungen zur Maßnahmenereffüllung mit der Erteilung der Baubewilligung wirksam.

13. RECHTSNACHFOLGE

13.1. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, diesen Vertrag schriftlich mit allen Rechten und Pflichten (einschließlich dieser Überbindungsverpflichtung) auf alle Rechtsnachfolger:innen 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:innen diesen Vertrag mit allen Rechten und Pflichten (einschließlich dieser Überbindungsverpflichtung) auf ihre Rechtsnachfolger:innen 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 Grundeigentümerin im Planungsgebiet als (zukünftige) Projektentwicklerin bzw. Bauträgerin binden. Spätere Wohnungseigentümer:innen bzw. Wohnungseigentumswechsler:innen im (entwickelten) vertragsgegenständlichen Planungsgebiet gelten demgemäß nicht als primäre Adressat:innen 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:innen, 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 Grundeigentümerin 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) Grundeigentümerin bzw. Berechtigten (Projektentwickler:in/Bauträger:in) sowie die aus diesem Vertrag jeweils verpflichteten Vertragspartner:innen weiterhin trifft. Zudem verpflichtet sich die Grundeigentümerin vor der Begründung von Wohnungseigentum im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet die ausschließliche und dauerhafte Nutzung erforderlicher Grund- bzw. Stellplatzflächen wie z. B. für Carsharing gegenüber der Stadt Graz grundbücherlich sicherzustellen, sodass die Maßnahmenrealisierung dauerhaft gewährleistet ist. Die grundbücherliche Sicherstellung (Verbücherung) dieser Nutzungsrechte hat für das betreffende Grundstück im ersten Rang nach den in der Beilage ./A zum Zeitpunkt dieses Vertragsabschlusses ersichtlichen Lasten zu erfolgen. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich für das betreffende Grundstück ebendiesen Rang gegenüber allen zeitlich nachfolgenden Lasten sicherzustellen. Soweit es bei der Begründung von Wohnungseigentum erforderlich ist, für die beabsichtigte Errichtung von geförderten Wohnungen gemäß dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz den die Wohnbauförderung finanzierenden Banken den erste Rang im Lastenblatt zur Sicherstellung des Förderungsdarlehens einzuräumen, ist ein ausschließlich diesem Pfandrecht zur Sicherstellung des Förderungsdarlehens gemäß Steiermärkischem Wohnbauförderungsgesetz unmittelbar nachgereihter Rang zulässig, wenn die Maßnahmenrealisierung auf den erforderlichen Grund- bzw. Stellplatzflächen im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet dauerhaft gewährleistet ist.

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

13.4. Wenn die Grundeigentümerin die Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung an ihre Rechtsnachfolger:innen weitergibt und die Rechtsnachfolger:innen die Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung rechtswirksam übernehmen, haftet die Grundeigentümerin weiterhin als Solidarschuldnerin für die Erfüllung der noch nicht (ordnungsgemäß) erfüllten Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung, es sei denn sie wird 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 der Rechtsnachfolger 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, verpflichtet

sich die Grundeigentümerin der Stadt Graz eine Vertragsstrafe in Höhe von einmalig € 100.000,- je Verstoß zu bezahlen. Für den Fall, dass sonstige Pflichten aus dieser Vereinbarung, nämlich Pflichten aus den Vertragspunkten 2.4., 5.2., 5.3., 5.5., 5.6., 5.7., 5.8., 5.9., 6.1., 8.2., 8.3., 9.2., 9.3., 10.2., 13.1., 13.2. trotz Setzung einer 8-wöchigen Nachfrist durch die Stadt Graz von der Grundeigentümerin nicht vereinbarungsgemäß erfüllt werden, verpflichtet sich die Grundeigentümerin der Stadt Graz eine Vertragsstrafe in Höhe von einmalig € 25.000,- je Verstoß zu bezahlen, maximal für alle sonstigen Fälle gemeinsam jedoch € 500.000,-. 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 Grundeigentümerin verpflichtet 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 der Grundeigentümerin für die Bezahlung der Vertragsstrafe bestehen, es sei denn, sie 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 gleichzeitig mit der Einreichung der (jeweiligen) Bauansuchen bei der Bau- und Anlagenbehörde für das betreffende Projekt ein Konzept mit planlicher Darstellung (auf Verlangen in digitaler Form als Vektordatei, z. B. AutoCAD-Datei) für die beabsichtigte Umsetzung der in dieser Vereinbarung geregelten baulichen Maßnahmen (bauliche Pflichten aus den Vertragspunkten 2.4., 5.2, 5.4., 5.5., 5.6., 5.7., 6.1., 6.2., 8.2., 8.3., 9.2., 10.2.) vorlegen sowie der Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion gleichzeitig mit der jeweiligen (Teil-) Fertigstellungsanzeige/Ansuchen um (Teil-) Benützungsbewilligung den Nachweis für deren baulichen Umsetzung übermitteln (Umsetzungsbeleg). Erfolgt innerhalb von 12 Wochen keine Rückmeldung der für die Maßnahmen zuständigen Abteilungen der Stadt Graz zu(m) schriftlich übermittelten Umsetzungsbeleg(en), gilt/gelten die betreffende(n) bauliche(n) Maßnahmen als abgenommen, wenn und soweit der Stadt Graz 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 jeweils zuständige Abteilung der Stadt Graz ist die betreffende Grundeigentümerin jedenfalls von der Verpflichtung zur Bezahlung der jeweiligen Vertragsstrafe entbunden.

Außerdem benennt die Grundeigentümerin der Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion 6 Monate vor Erstbezug der ersten Wohn- bzw. betrieblichen Nutzungseinheit eine Ansprechperson für die Umsetzung der laufenden Vertragspflichten und gibt allfällige Änderungen diesbezüglich rechtzeitig bekannt.

15. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- 15.1. Die Grundeigentümerin 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 idgF bzw. DSGVO die Zustimmung, dass die Stadt Graz für die Erfüllung dieser Aufgaben personenbezogene Daten der Vertragspartnerin ermitteln, verarbeiten und übermitteln kann.
- 15.2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags (einschließlich dieses Schriftformgebots) bedürfen der Schriftform. Die Vertragsparteien vereinbaren verbindlich, dass mündlichen Abreden erst durch schriftliche Befestigung Rechtswirkung zukommt.
- 15.3. Für den Fall, dass die Stadt Graz innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages mit Grundeigentümer:innen 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 4.0 Flächenwidmungsplan idgF 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:innen 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.

- 15.4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig, unwirksam oder undurchsetzbar sein, berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Die nichtige, unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung gilt automatisch als durch diejenige gültige, wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzt, die dem von den Parteien mit der nichtigen, unwirksamen oder undurchsetzbaren Bestimmung verfolgten Zweck am nächsten kommt.
- 15.5. Rechtswirksame Zustellungen der Vertragsparteien erfolgen an die eingangs genannten Adressen bzw. die zuletzt den Vertragsparteien schriftlich bekannt gegebenen Adressen.
- 15.6. Der Vertrag wird einfach im Original errichtet, dieses verbleibt bei der Stadt Graz. Die Grundeigentümerin erhält eine Abschrift.
- 15.7. Die Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren im Zusammenhang mit der Errichtung dieses Vertrags trägt die Stadt Graz.
- 15.8. Die Aufwendungen allfälliger rechtlicher Beratung trägt jede Vertragspartei selbst.
- 15.9. Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich in Betracht kommenden Zivilgerichts in Graz vereinbart.
- 15.10. Der 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz idGF ist integrierende Bestandteile dieser Vereinbarung.

Beilage ./A: Grundbuchauszug Gst. Nr. 348/1, EZ 97, KG 63109 Baierdorf (Stand 10.01.2023)
Beilage ./B: Letter of Intent „Energiemodell im Stadtteil Reininghaus“ vom 05.06.2020

1. Für die Stadt Graz:

Die Bürgermeisterin:

.....
Elke Kahr

Graz, am

Gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom:

2. Für die „Österreichisches Siedlungswerk“ Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (FN 112897a)

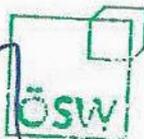
ÖSTERREICHISCHES SIEDLUNGSWERK
GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSAKTIENGESELLSCHAFT
1080 WIEN | FELDGASSE 6-3
T +43 1 401 57 - 0 | F +43 1 401 57 151
office@oesw.at | www.oesw.at



Name:

Wien, am

ÖSTERREICHISCHES SIEDLUNGSWERK
GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSAKTIENGESELLSCHAFT
1080 WIEN | FELDGASSE 6-3
T +43 1 401 57 - 0 | F +43 1 401 57 151
office@oesw.at | www.oesw.at



Name:

G. PARZSK
M. PECH.

Wien, am 22.03.2023



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63109 Baierdorf
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 97

Letzte TZ 4894/2018

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
348/1	G Gärten(10)	*	21234
348/8	G Gärten(10)	*	5730
GESAMTFLÄCHE			26964

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 15 a 20934/2013 BEV 12684/2012/63 gem. §12 VermG
- 16 a 10884/2014 BEV 3034/2013/63 Änderung hins Gst 341/4 341/5 348/8 348/9
348/10 348/11 348/12 348/13
- 20 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

"Österreichisches Siedlungswerk" Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
(FN 112897a)

ADR: Feldgasse 6-8, Wien 1080

q 718/2016 IM RANG 7232/2015 Kaufvertrag 2016-01-07 Eigentumsrecht

***** C *****

4 a 4832/2015

DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art
sowie Errichtung, Führung und Betrieb von Ver- und
Entsorgungsleitungen über Gst 348/8
gem Pkt 7.2.2. Kaufvertrag 2014-05-30
für Gst 348/11

b 5104/2015 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

5 a 720/2016 Pfandurkunde 2016-01-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 5.055.750,--

für Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft
(FN 136618i)

b 720/2016 Kautionsband

7 a 11682/2017

DIENSTBARKEIT hins Gst 348/1 348/8
- Duldung aller von der gewerblichen Betriebsanlage auf Gst
332/5 ausgehenden Lärm-, Staub-, Licht-, Geruchs- und
sonstigen Emissionen sowie negativen Emissionen wie der
Entzug von Luft und Licht
- Unterlassung der Geltendmachung sämtlicher Ansprüche
- Unterlassung der Einleitung von Verfahren gegen die
gewerbliche Betriebsanlage
- Unterlassung auf die Erhebung von Einwendungen in
Verfahren jedweder Art

gem Pkt. 4. Duldungsvereinbarung 2017-07-06 für
Gst 332/5

8 a 4894/2018

REALLAST zur Zahlung eines Beitrages zur Errichtung der
Infrastruktur gem. Pkt 2.Vereinbarung 2018-01-17 für
Stadt Graz

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 1,77

Grundbuch

10.01.2023 13:55:18

LETTER OF INTENT

Energiemodell im Stadtteil Reininghaus

abgeschlossen zwischen

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

im Folgenden „Energie Graz“ genannt,

und

Österreichisches Siedlungswerk
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (FN 112897a)
1080 Wien, Feldgasse 6-8

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

1. Präambel

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

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

2. Projektziel

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

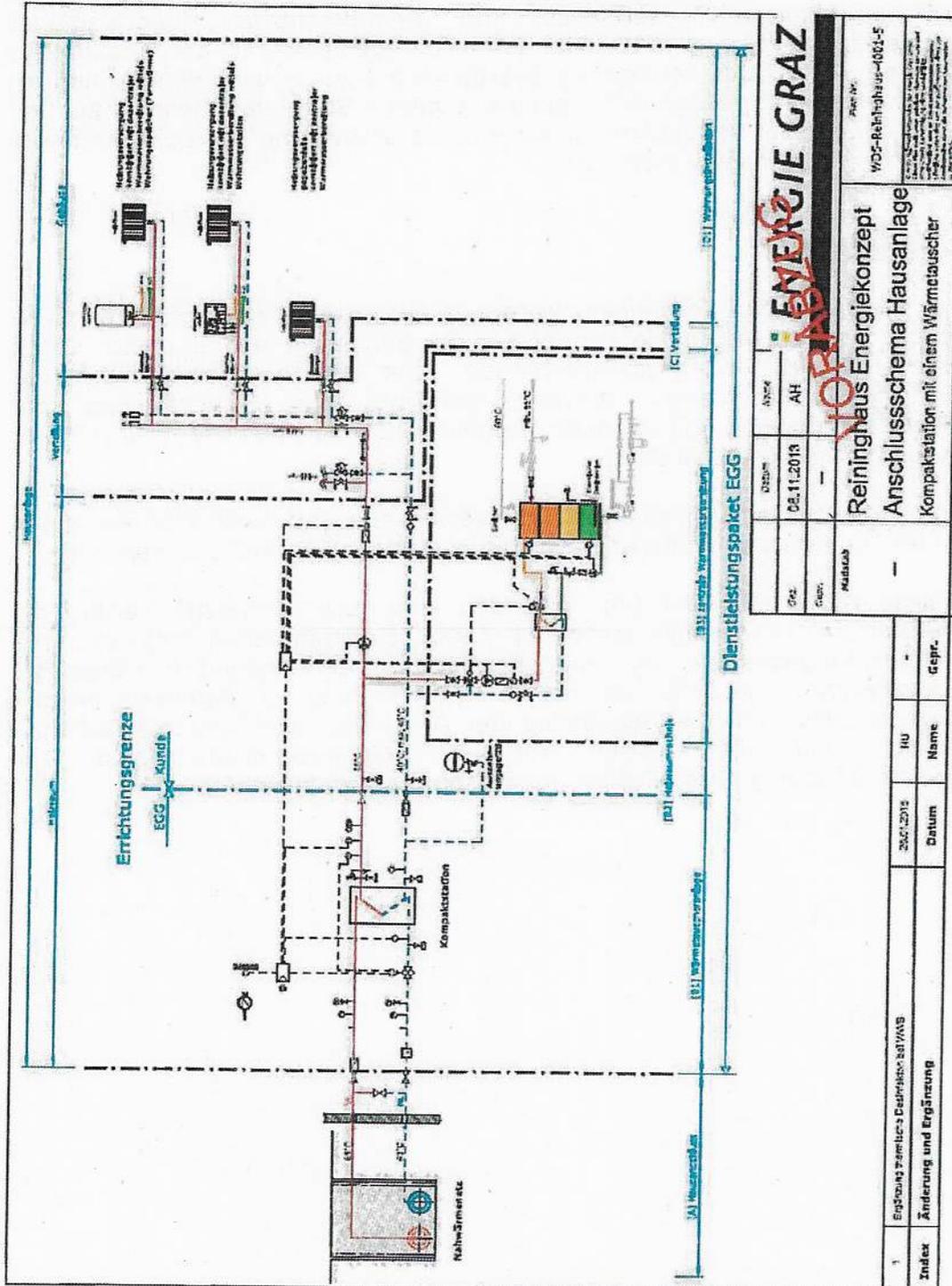
Das Temperaturniveau der industriellen Prozesswärme wird durch Wärmepumpen auf ein für den Kunden nutzbares Temperaturniveau von ca. 65°C angehoben.

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

3. Projektbeschreibung

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

3.1. Anschlussschema Hausanlage:



		ANZEIGEN	ANZEIGEN
		DENUM	AH
Ort	08.11.2013		
Gebr.			
Maßstab			
Reinighaus Energiekonzept Anschlussschema Hausanlage Kompakstation mit einem Wärmetauscher		Blatt Nr. WDS-Reinighaus-4061-F	

Index	Änderung und Ergänzung	Datum	Name	Gepr.
1	Ergänzung Zähler- & Datums- & WWS	26.01.2015	HU	

66

3.2. Niedertemperatur-Nahwärmenetz

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

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

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

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

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

3.3. Warmwasserbereitung

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

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

3.4. Innovative Aspekte

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

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

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

3.5. Umweltverträglichkeit, Emissionen und Klimaschutz

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

3.6. Umsetzungszeitraum

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

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

4. Wärmepreis

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

5. Bonusregelung für Niedertemperatur-Nahwärmenetz

Die Wärmeübergabe an den Kunden erfolgt je nach örtlicher Gegebenheiten und Situierung der Baukörper über eine oder mehrere Wärmeübergabestationen. Ziel ist jedoch, die Anzahl der Übergabepunkte – aus wirtschaftlichen Gründen – auf ein Minimum zu reduzieren. Die Wärmeübergabestation ist das Bindeglied zwischen der Hausanschlussleitung und der Kundenanlage und ist unmittelbar nach Hauseintritt der Anschlussleitung in einem geeigneten Raum vorzusehen. Abweichend von den üblichen Anschlussbedingungen werden seitens der Energie Graz für das gegenständliche Niedertemperatur-Nahwärmenetz nachstehende Sondernachlässe gewährt.

5.1. Reduktion Investitionskosten des Kunden

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

5.2. Reduktion der Anschlusskosten

Um die Fernwärme-Offensive der Energie Graz weiter voranzutreiben, wurde im Jahr 2010 ein neugestaltetes und für den Kunden attraktives Anschlussmodell eingeführt. Die Festlegung der Modell-Anschlusskosten erfolgt in Abhängigkeit von der Wohnungsanzahl inklusive der Äquivalenz aus betrieblicher Nutzung unabhängig von der tatsächlichen Heizleistung. Die Energie Graz gewährt den Kunden im Niedertemperatur-Nahwärmenetz Reininghaus einen Bonus auf diese Modell-Anschlusskosten in der Höhe von bis zu 50%.

6. Option: Heizkostendirektverrechnung

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

7. Option: Wartung

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

8. Energieeffizienz

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

9. Umsetzungszeitraum und Exklusivität

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

10. Salvatorische Klausel

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

11. Angebotsgültigkeit

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

12. Vertraulichkeit

Die Projektpartner verpflichten sich, den Inhalt dieses LOI und alle mit der Projektabwicklung erhaltenen Informationen streng vertraulich zu behandeln und keinem Dritten zugänglich zu machen, soweit dies nicht zur ordnungsgemäßen Projektumsetzung erforderlich oder gesetzlich vorgeschrieben ist.

Die Empfänger solcher Informationen sind ihrerseits zur Wahrung der Vertraulichkeit zu verpflichten.

13. Haftung

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

14. Schriftform

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

15. Sonstige Vereinbarungen:

Die Projektpartner verpflichten sich, diese Vereinbarung auf allfällige Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolger zu überbinden und diese wiederum zu verpflichten, die überbundene Vereinbarung auf allfällige weitere Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolger zu überbinden.

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

Energie Graz GmbH & Co KG
Energie Graz GmbH & Co KG
ppa. in Vollmacht

Datum 29.5.2020

Österreichisches Siedlungswerk

Gemeinn. Wohnungsaktiengesellschaft
ÖSTERREICHISCHES SIEDLUNGSWERK
GEMEINNÜTZIGE WOHNUMGSAKTIENGESELLSCHAFT
1080 WIEN | FELDGASSE 6-8
T +43 1 401 57 - 0 | F +43 1 401 57 431
office@oesw.at | www.oesw.at

Datum 05.06.2020

Beilagen:

- Übersichtsplan vom Quartier 17 Nord und Quartier 17 Süd mit dem festgelegten Anschlusspunkt aus dem Nahwärmenetz (Beilage 1)
- Tabellarische Aufstellung der Daten samt Zeitplan mit den vorgesehenen/geplanten Inbetriebnahme-Terminen für die einzelnen Bauabschnitte / Gesamtanlage entsprechend Pkt. 3.2 (Beilage 2)

BEILAGE 2

Quartierspezifische Projektdaten lt. LOI Pkt. 3.2

Zuordnung der geplanten Baumaßnahme(n)	Grundstücknr.: 348/1 und 348/8; KG 63109; Quartier: 17 Nord & Süd
Adresse: Strasse, HNr.	
Art der geplanten Verbauung und Nutzung	
Verwendungsart (Raumwärme etc.)	
Anzahl der Bauabschnitte	

	Ausbaustufen		
	1. Bauabschnitt	2. Bauabschnitt	3. Bauabschnitt
geplanter Baubeginn			
geplanter Fertigstellungstermin			
geplante Inbetriebnahme Wärmebezug			

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

Vollausbau
m ²
kW
kW
kWh/J
kWh/J

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

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

Anmerkungen: