

KOSTENÜBERNAHMEVERTRAG

für die Anbindung des westlichen Teiles des Stadtentwicklungsgebietes

“Oberes Hausfeld“ an das öffentliche Straßenverkehrsnetz

abgeschlossen zwischen

HAUSFELD Projektentwicklung GmbH (FN 400548 t)

1100 Wien, Sissy-Löwinger-Weg 7/1,
im Folgenden kurz „Bauträger“ genannt,

einerseits, und

Stadt Wien

Rathaus, 1010 Wien,

andererseits,

wie folgt:

Präambel

Aufgrund der Auflagen aus dem städtebaulichen UVP-Verfahren für das Stadtentwicklungsgebiet “Oberes Hausfeld“ darf die Besiedelung der zweiten Phase (siehe Übersichtslageplan Beilage ./1) erst nach Freigabe der Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz, über eine westlich des Gebietes herzustellende Zufahrt, erfolgen. Da sich die Hochbauten im Bereich des westlichen Teiles des Entwicklungsgebietes bereits in Umsetzung befinden und diese somit vor Errichtung der Lavaterstraße - deren Realisierungszeitpunkt derzeit noch offen ist - fertiggestellt sein werden, ist es für die Inbetriebnahme der Hochbauten erforderlich, eine zwischenzeitliche Lösung zu finden, welche die Anbindung entsprechend dem UVP-Verfahren, von der westlichen Seite des Entwicklungsgebietes her, gewährleistet. Zu diesem Zwecke haben die Bauträger im Oberen Hausfeld mit der Baurechtsnehmerin

_____ eine Vereinbarung zur Benützung der dortigen Betriebsstraße getroffen, über welche eine Verbindung zur Aspernstraße besteht (siehe Beilage ./2). Damit diese Verkehrsrelation umgesetzt werden kann, bedarf es aber zusätzlich auch der Querung (im Folgenden kurz „Verbindungsstraße“) der im Eigentum von

_____ beide KG 01651 Aspern, hinsichtlich welcher die _____ Bauberechtigte ist. Die Stadt Wien hat mit der/dem vorgenannten Liegenschaftseigentümer:in und der _____ ein Benützungsübereinkommen zur Errichtung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf der im Plandokument PD 8186, Gemeinderatsbeschluss vom 24. Juni 2020, Pr. Zl. 327124-2020-GSK, gewidmeten 17 m breiten Verbindungsstraße zwischen der Franz-Wels-Gasse und der zukünftige Lavaterstraße abgeschlossen. Eine Realisierung der Verbindungsstraße ist seitens der

Stadt Wien derzeit noch nicht konkret terminisiert. Da der Bauträger aber nunmehr an die Stadt Wien mit dem Wunsch herangetreten ist, die Verbindungsstraße schon vorzeitig zu realisieren, um so die anstehende Besiedelung des Hausfeldes West zu ermöglichen, erklärt sich die Stadt Wien unter folgenden Bedingungen bereit, die Verbindungsstraße früher als geplant zu errichten:

I.

Gegenstand dieses Vertrages ist die gänzliche Übernahme der Planungs- und Errichtungskosten für die Verbindungsstraße durch den Bauträger entsprechend dem vorliegenden Straßenprojekt der Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau ZNr. 322/2025 vom 18.09.2025, mit Index A vom 17.10.2025 (Beilage ./3) sowie die Verpflichtung des Bauträgers zur baulichen und betrieblichen (insbesondere winterlichen) Erhaltung dieser Verkehrsfläche inkl. aller Anlagen, bis zur Verkehrsfreigabe der Lavaterstraße, längstens bis 31.12.2035.

II.

Der Bauträger verpflichtet sich für die Planung und Errichtung der Verbindungsstraße, auf Basis der vorliegenden Kostenschätzung der Planungs- und Errichtungskosten der Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau vom 21.10.2025 (Beilage ./4), vorerst einen Kostenbetrag in der Höhe von GESAMT 200.000,-- € brutto nach den Bestimmungen des Punktes V. zu leisten, wobei sich die in diesem Betrag enthaltenen Planungskosten gemäß der vorerwähnten Kostenschätzung auf 7.200,-- € brutto und die Errichtungskosten auf 192.800,-- € brutto belaufen.

Da es sich bei dem vorgenannten Gesamtbetrag um die geschätzten Planungs- und Errichtungskosten handelt, verpflichtet sich der Bauträger für den Fall, dass sich aufgrund der Schlussabrechnung der tatsächlich angefallenen Planungs- und Errichtungskosten, ein höherer Betrag als der gemäß dem vorstehenden Absatz geleistete Kostenbetrag ergibt, diesen noch aushaftenden Differenzbetrag gemäß den Bestimmungen des Punktes V. 3. nachzuzahlen.

Die Rückzahlung eines allenfalls nicht ausgeschöpften Kostenbetrages ist in Punkt V. 6. geregelt.

III.

Das vertragsgegenständliche Straßenbauprojekt umfasst im Wesentlichen die Planung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie den Straßenbau inklusive Straßenentwässerung, Bodenmarkierungen, Verkehrszeichen, Beleuchtung, etc.

IV.

Hinsichtlich der Planung und aller Arbeiten, die aufgrund des vorliegenden Straßenprojektes zu dessen Umsetzung erforderlich sind, führt die Stadt Wien durch ihre zuständigen Dienststellen die Ausschreibung durch, erteilt die Aufträge an die ausführenden Unternehmen im eigenen Namen und übernimmt die örtliche Bauaufsicht. Die Stadt Wien ist daher Leistungsempfängerin hinsichtlich der beauftragten Planungs-, Bau- und sonstigen Leistungen. Der Bauträger ist nicht Auftraggeber dieser Leistungen und auch nicht Vertragspartei der jeweils mit den ausführenden Unternehmen geschlossenen Werk- oder sonstigen Verträge.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung der Verbindungsstraße bedingten naturschutzfachlichen Bestandsaufnahmen sind durch und auf Kosten des Bauträgers zeitgerecht vor Baubeginn (voraussichtlich Anfang Mai 2026) durchzuführen. Allfällige daraus resultierende Auflagen der Magistratsabteilung 22 sind durch und auf Kosten des Bauträgers zu erfüllen.

V.

1. Die Zahlung des Kostenbetrages gemäß Punkt II. dieses Vertrages wird treuhändig abgewickelt. Die Parteien bestellen hierfür Herrn Notar [REDACTED] mit Amtssitz in 1010 Wien [REDACTED], zum Treuhänder. Die Einzelheiten dieser Treuhandschaft einschließlich der Modalitäten der Auszahlung des treuhändig hinterlegten Kostenbetrages im Sinne von Punkt II. dieses Vertrages werden in einer gesonderten Treuhandvereinbarung geregelt, welche diesem Vertrag, bereits einseitig durch den Bauträger unterfertigt, beigelegt ist (Beilage ./5). Die Originalausfertigung der Treuhandvereinbarung verbleibt beim Treuhänder. Die Stadt Wien und der Bauträger erhalten jeweils eine Kopie der Treuhandvereinbarung.
2. Der Bauträger wird den in Punkt II. genannten vorerst zu leistenden Kostenbetrag für die Planung und Errichtung in der Höhe von GESAMT 200.000,-- € brutto (beinhaltet Planungskosten in Höhe 7.200 € brutto sowie Errichtungskosten in Höhe von 192.800,- € brutto) mittels Einmalzahlung binnen 14 Tagen nach Genehmigung des vorliegenden Vertrages durch das nach der Wiener Stadtverfassung zuständige Organ, entsprechend den Bedingungen der Treuhandvereinbarung Beilage ./5, bei dem unter Punkt V. 1. genannten Treuhänder hinterlegen.
3. Ein sich allfällig nach Schlussabrechnung ergebender Nachzahlungsbetrag gemäß Punkt II. ist mittels Einmalzahlung innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung durch die Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau, unter gleichzeitiger Vorlage einer Kopie der Schlussabrechnung, entsprechend den Bedingungen der Treuhandvereinbarung Beilage ./5 bei dem unter Punkt V. 1. genannten Treuhänder zu hinterlegen.
4. Die Rechnungen der planenden und ausführenden Unternehmen werden von den Fachdienststellen der Stadt Wien geprüft und zur Anweisung durch den Treuhänder mittels entsprechender Zahlungsanweisung freigegeben. Der Bauträger ist berechtigt, auf eigenes Verlangen, in die Rechnungen Einsicht zu nehmen.
5. Mit Hinterlegung des gesamten Kostenbetrags inkl. einer allfälligen Nachzahlung entsprechend den tatsächlich anfallenden Errichtungskosten, welche sich durch die Schlussabrechnung ergeben, auf das Treuhandkonto sind sämtliche Verpflichtungen des Bauträgers hinsichtlich der baulichen Errichtung der Verbindungsstraße erfüllt. Die Hinterlegung des Kostenbetrages durch den Bauträger bei dem Treuhänder wirkt dahingehend schuldbefreiend. Weiterhin bestehen bleibt jedoch ausdrücklich die in diesem Vertrag vereinbarte Verpflichtung des Bauträgers zur baulichen und betrieblichen Erhaltung der Verbindungsstraße gemäß Punkt VI. .
6. Ein am Ende der Laufzeit des Treuhandkontos allenfalls nicht ausgeschöpfter Kostenbetrag steht entsprechend den Bedingungen der Treuhandvereinbarung Beilage ./5 dem Bauträger zu.
7. Der Treuhänder wird durch und auf Kosten des Bauträgers beauftragt.

VI.

Der Bauträger verpflichtet sich ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Verbindungsstraße, bis zur Verkehrsfreigabe der Lavaterstraße, längstens bis 31.12.2035, die bauliche und betriebliche Erhaltung (insbesondere die winterliche Betreuung) der Verbindungsstraße auf eigene Kosten durchzuführen. Der Bauträger übernimmt somit alle Verpflichtungen der Weghalterhaftung gemäß § 1319a ABGB und hält die Stadt Wien von allen Ansprüchen, auch von Ansprüchen die Dritte aus diesem Titel gegen die Stadt Wien erheben, vollkommen schad- und klaglos.

Nach erfolgter Errichtung der Verbindungsstraße durch die Stadt Wien ist die Übergabe der baulichen und betrieblichen Erhaltung von der Stadt Wien an den Bauträger und die Übernahme durch diesen in einem entsprechenden Protokoll schriftlich festzuhalten.

Ebenso ist nach Verkehrsfreigabe der Lavaterstraße die Übergabe der baulichen und betrieblichen Erhaltung vom Bauträger an die Stadt Wien und die Übernahme durch diesen in einem entsprechenden Protokoll schriftlich festzuhalten.

Schäden an der Verkehrsfläche und deren Anlagen sind vom Bauträger umgehend der Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau zu melden, welche die Behebung, sofern kein Haftungsanspruch gegenüber den mit der Errichtung beauftragten Unternehmen besteht, auf Kosten des Bauträgers veranlassen wird.

Die vom Bauträger zu tragenden Kosten für die Behebung von Schäden an der Verkehrsfläche und deren Anlagen werden nach den tatsächlich anfallenden Kosten von den Auftragnehmern (ausführende Firmen) direkt an den Bauträger verrechnet. Dazu werden die Rechnungen der ausführenden Firmen von den Dienststellen der Stadt Wien geprüft und von der Stadt Wien an den Bauträger zur Anweisung übermittelt. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage netto ohne Abzüge nach ordnungsgemäßigem Eingang der geprüften, von der Stadt Wien zur Zahlung freigegebenen Rechnung beim Bauträger.

Die im beiliegenden Aktenvermerk der MA 28 zur Projekts- und Einbautenbesprechung Beilage ./7 (abgehalten am 17.10.2025, Zahl MA 28 – P-P-1249076-2025-3) abgegebenen Auflagen und Bedingungen sind einzuhalten.

VII.

1. Gerät der Bauträger mit der fristgerechten Bezahlung des Kostenbetrages gemäß den Punkten V. 2. und V. 3. in (auch nur Teil-)Verzug, ist der säumige Bauträger zur Leistung einer verschuldensunabhängigen Vertragsstrafe iSd § 1336 ABGB in Höhe von 0,5% des durch ihn gemäß der Treuhandvereinbarung Beilage ./5 zu leistenden Kostenbetrages je angefangener Kalenderwoche des Verzugs, solange der (auch nur Teil-)Verzug betreffend der Leistung des Kostenbetrages gemäß den Punkten V. 2. und V. 3. besteht, verpflichtet. Diese Vertragsstrafe ist mit insgesamt dem 52-fachen Wert der pro angefangene Kalenderwoche fälligen Vertragsstrafe beschränkt. Die vorstehende Vertragsstrafe gilt sinngemäß auch für eine nicht fristgerechte Bebringung der Erfüllungsgarantie innerhalb der gemäß Punkt VIII. gesetzten Nachfrist.
2. Der Anspruch auf Leistung der Vertragsstrafe entsteht mit Ablauf des Tages, an welchem die jeweilige Leistung fällig wäre.

3. Die Stadt Wien hat vor der Einforderung einer Vertragsstrafe den im Verzug befindlichen Bauträger schriftlich zu kontaktieren und unter Hinweis auf den Verstoß gegen die Bestimmungen dieses Vertrages unter Androhung der Geltendmachung der Vertragsstrafe eine Frist von 7 Tagen zur Behebung des Verstoßes bzw. des Verzugs zu setzen. Erst wenn diese Frist ungenutzt verstrichen ist, ist die Stadt Wien berechtigt, die Vertragsstrafe einzufordern. Sollte jedoch der Verstoß innerhalb der Frist behoben werden, steht der Stadt Wien keine Vertragsstrafe zu.
4. Eine Vertragsstrafe ist der Stadt Wien binnen 7 Tagen nach Einlangen einer entsprechenden schriftlichen Aufforderung unter Darlegung des zu Grunde liegenden Anspruches zu bezahlen.
5. Der Nachweis eines Schadens ist zur Geltendmachung der Vertragsstrafe nicht erforderlich. Die Vertragsstrafe stellt ferner lediglich einen Mindestsatz dar und besteht zusätzlich zum Erfüllungsanspruch der Stadt Wien. Ein über die Vertragsstrafe hinausgehender, verschuldensabhängiger Schaden ist vom Bauträger nach den gesetzlichen Voraussetzungen zu ersetzen.

VIII.

1. Zur Sicherstellung der den Bauträger oder dessen Rechtsnachfolgern gemäß Punkt V. 3. treffenden Verpflichtung zur Leistung eines allfälligen Nachzahlungsbetrages sowie gemäß Punkt VI. treffenden Verpflichtung zur Übernahme der baulichen und betrieblichen Erhaltung, übergibt der Bauträger mit einseitiger Unterfertigung dieses Vertrages und Übermittlung an die Stadt Wien eine abstrakte Erfüllungsgarantie gemäß den Anforderungen der nachstehenden Punkte VIII. 2. bis VIII. 7. Die Erfüllungsgarantie wird vom Bauträger in der Höhe von EUR 50.000,-- (Euro Fünzigtausend/00) beigebracht. Sollte die Erfüllungsgarantie aufgrund der Bearbeitungszeit bei der angefragten Bank zum Zeitpunkt der einseitigen Unterfertigung dieses Vertrages und Übermittlung an die Stadt Wien noch nicht vorliegen, gilt hiefür eine Nachfrist von 8 Wochen ab einseitiger Unterfertigung/Übermittlung, innerhalb derer die Erfüllungsgarantie seitens des Bauträgers beigebracht werden muss.
2. Die Erfüllungsgarantie wird als Bankgarantie eines großen im EWR ansässigen Kreditinstitutes erstklassiger Bonität (Rating BBB+ oder vergleichbares Rating) begeben. Die Abwicklungssprache muss stets Deutsch sein.
3. Die Erfüllungsgarantie hat folgende Mindestanforderungen zu erfüllen und dem Muster in Beilage ./6 zu entsprechen.
4. Der Garantiebtrag hat auf insgesamt mindestens EUR 50.000,-- zu lauten. Der Gesamtgarantiebtrag kann auch durch mehrere Garantien beigebracht werden.
5. Die Gültigkeit der jeweiligen Erfüllungsgarantie muss die gesamte Laufzeit der Erhaltungsverpflichtung, sohin bis längstens 31.12.2035 durch den Bauträger gemäß Punkt VI. gegeben sein. Unter Einhaltung der Anforderungen an die Bankgarantie nach diesem Vertrag ist der Bauträger zum Austausch der gelegten Bankgarantie berechtigt, wobei die Rückstellung der bisherigen Bankgarantie durch die Stadt Wien Zug um Zug gegen Vorlage der neuen Bankgarantie zu erfolgen hat.

6. Die Erfüllungsgarantie hat die Bestimmung zu enthalten, dass der Abruf des besicherten Betrages auf jederzeitiges Verlangen der Stadt Wien, ohne Prüfung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung, erfolgen kann. Der Garantieabruf muss auch durch mehrere Teilabrufungen bis zum garantierten Betrag zulässig sein. Die abstrakte Garantieerklärung muss dem österreichischen Recht und der ausschließlichen örtlichen Gerichtszuständigkeit Wien und der inländischen Gerichts- und Vollstreckbarkeit unterliegen.
7. Die Stadt Wien ist berechtigt, die Erfüllungsgarantie für alle Ansprüche gegenüber dem Bauträger aus diesem Vertrag unter Mahnung und Gewährung einer vierwöchigen Nachfrist in Anspruch zu nehmen.
8. Nach Ablauf der Erhaltungsverpflichtung durch den Bauträger gemäß Punkt VI. ist die Erfüllungsgarantie – sofern sie nicht oder nur zum Teil in Anspruch genommen wurden – dem Bauträger zurückzustellen.

IX.

Der Bauträger verpflichtet sich aus dem Titel dieses Vertrages keine wie immer gearteten Forderungen an die Stadt Wien zu stellen und hat die Stadt Wien auch von Ansprüchen die Dritte aus diesem Titel gegen die Stadt Wien erheben, insbesondere auch hinsichtlich jener Ansprüche, die von der/dem Liegenschaftseigentümer:in und/oder von der Bauberechtigten bzw. sonstigen Nutzungsberechtigten der Grundstücke [REDACTED] aus einer allenfalls geltend gemachten Verletzung des in der Präambel zitierten Benützungsbereinkommens erhoben werden, schad- und klaglos zu halten.

X.

1. Der Bauträger verpflichtet sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten vollinhaltlich auf seine Rechtsnachfolger im Eigentum und im allfälligen Baurechtseigentum an den Liegenschaften des Stadtentwicklungsgebietes "Oberes Hausfeld" (gemäß Beilage ./1) oder an Teilen dieser Liegenschaften zu überbinden und dafür Sorge zu tragen, dass sich diese Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Wien zur vollumfänglichen Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrags und zur weiteren Überbindung der Pflichten aus diesem Vertrag auf weitere Rechtsnachfolger verpflichten und hält die Stadt Wien diesbezüglich schad- und klaglos. Der Bauträger verpflichtet sich, eine allfällige Rechtsnachfolge unverzüglich, jedoch spätestens binnen 14 Tagen ab dem Zeitpunkt des Eintritts der Rechtsnachfolge, der Stadt Wien nachweislich und schriftlich mitzuteilen. Mehrere Rechtsnachfolger des Bauträgers haften solidarisch.
2. Des Weiteren haftet der Bauträger ungeachtet der Überbindung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger weiter solidarisch mit seinen jeweiligen Rechtsnachfolgern im Eigentum und im allfälligen Baurechtseigentum an den Liegenschaften des Stadtentwicklungsgebietes "Oberes Hausfeld" (gemäß Beilage ./1) für die Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten.

XI.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.

Es bestehen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine schriftlichen oder mündlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag. Nebenabreden zu diesem Vertrag und allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, dies gilt auch für ein Abgehen vom Erfordernis der Schriftform. Eine Änderung dieser Bedingung durch mündliche Vereinbarung oder konkludente Handlung wird ausgeschlossen

Es wird festgehalten, dass der gegenständliche Vertrag den Bestimmungen des Informationsfreiheitsgesetzes (BGBl. Nr. I Nr. 5/2024 idGF; IFG) unterliegt und dieser daher proaktiv durch die Stadt Wien auf der Internetseite data.gv.at zu veröffentlichen ist.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht; dasselbe gilt entsprechend für allfällige Lücken in diesem Vertrag.

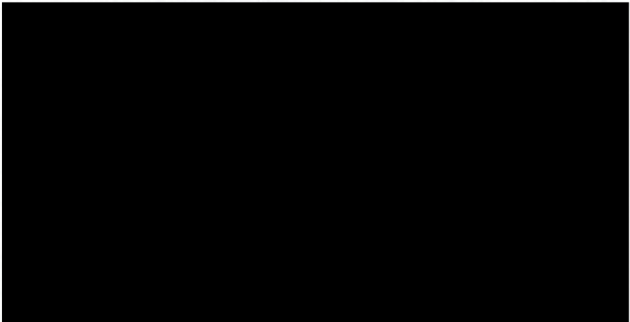
Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, für die nicht kraft Gesetzes eine Gerichtsstandsvereinbarung ausgeschlossen ist, sind in I. Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Stadtvertretung, 1010 Wien, Rathaus, ausschließlich zuständig.

Auf diesen Vertrag kommt unter Ausschluss der Kollisionsnormen österreichisches Recht zur Anwendung.

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche die Stadt Wien erhält. Die Bauträger erhalten jeweils eine Vertragskopie.

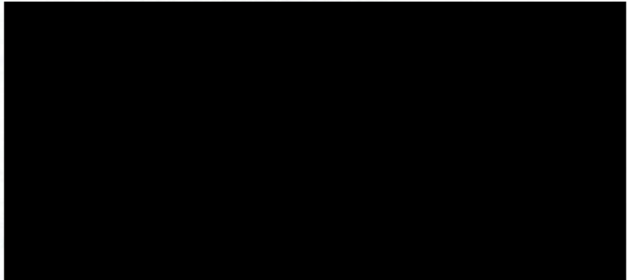
Beilage ./1	Übersichtslageplan Besiedelung zweite Phase
Beilage ./2	Plandarstellung Verbindung Lavaterstraße zur Aspernstraße
Beilage ./3	Straßenprojekt ZNr. 322/2025, vom 18.09.2025, mit Index A vom 17.10.2025
Beilage ./4	Kostenschätzung der Planungs- und Errichtungskosten vom 21.10.2025
Beilage ./5	Treuhandvereinbarung
Beilage ./6	Muster Erfüllungsgarantie
Beilage ./7	Aktenvermerk zur Projekts- und Einbautenbesprechung vom 17.10.2025, Zahl MA 28 – P-P-1249076-2025-3, inkl. Anwesenheitsliste

Wien, am 27.10.26



HAUSFELD Projektentwicklung GmbH

Wien, am 03.12.2025



Stadt Wien