

3. Nachtrag

zum Vertrag gemäß § 17 NÖ ROG 2014 vom 10.6./7.7.2021 – sowie dem 1. Nachtrag vom 21.12.2023 und dem 2. Nachtrag vom 12.6.2024

über die Umsetzung von Qualitätssicherungsmaßnahmen und Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Weidlinger Straße 45“

abgeschlossen zwischen einerseits der

Weidlinger Straße 45 Projektentwicklungs GmbH
FN 553943 y

als Projektwerberin

und andererseits der

Stadtgemeinde Klosterneuburg
Rathausplatz 1
3400 Klosterneuburg

Inhaltsverzeichnis

1.	Definitionen	3
2.	Präambel	4
3.	Abzuändernde Bestimmungen des Raumordnungsvertrages	4
4.	Neue Vertragsbestimmungen	6
5.	Sonstige Bestimmungen	9
6.	Anwendbares Recht	9
7.	Gerichtsstand	9
8.	Kosten, Steuern und Gebühren.....	9
9.	Salvatorische Klausel	9
10.	Rechtsnachfolge	10
11.	Allgemeine Vertragsbestimmungen	10
12.	Abschluss dieses Vertrages und Ausfertigungen	11
13.	Anlagen.....	11

1. Definitionen

1.1. In diesem Vertrag haben die folgenden Begriffe die nachstehende Bedeutung:

Projekt	ist das Projekt „Weidlinger Straße 45“, das insbesondere die Neunutzung der Projektfläche umfasst.
Projektfläche	ist jene Fläche, auf der das Projekt umgesetzt werden soll. Derzeit ist das Grundstück mit der Grundstück GSt- Nr. 2508/1, EZ 4218, KG 01704 Klosterneuburg. Im Falle nachträglicher Grundstücksveränderungen an der Projektfläche bezieht sich diese auch auf die geänderten Grundstücksflächen.
Projektwerberin	ist die Weidlinger Straße 45 Projektentwicklungs GmbH, FN 553943 y oder deren Rechtsnachfolger.
Stadtgemeinde Klosterneuburg	ist die Gebietskörperschaft Stadtgemeinde Klosterneuburg.
Raumordnungsvertrag	ist der zwischen den Vertragsparteien abgeschlossene Raumordnungsvertrag vom 10.6./7.7.2021.
1. Nachtrag zum Raumordnungsvertrag	ist der zwischen den Vertragsparteien abgeschlossene Nachtrag vom Raumordnungsvertrag vom 21.12.2023.
2. Nachtrag zum Raumordnungsvertrag	ist der zwischen den Vertragsparteien abgeschlossene Nachtrag vom Raumordnungsvertrag vom 12.6.2024.
Vertrag	ist dieser 3. Nachtrag zum Raumordnungsvertrag.
Vertragspartei(en)	sind die Projektwerberin und die Stadtgemeinde Klosterneuburg einzeln oder gemeinsam, jeweils entspre-

chend dem Sinn und Zweck der jeweiligen Bestimmung dieses Vertrags.

Vertragsunterfertigung

ist – nach vorangegangener Unterfertigung dieses Nachtrages durch die Projektwerberin – die Genehmigung des Abschlusses dieses Vertrages durch die für dieses Rechtsgeschäft zuständigen Gremien der Stadtgemeinde Klosterneuburg sowie die Vertragsunterfertigung durch die Stadtgemeinde Klosterneuburg.

2. Präambel

- 2.1. Die Vertragsparteien haben in der Absicht, die im Rahmen des Projekts geplanten Infrastrukturmaßnahmen bestmöglich für alle Seiten zu gestalten und Klarheit über die Kostentragung an den Infrastrukturmaßnahmen auf der Projektfläche zu regeln, den Raumordnungsvertrag über die Umsetzung von Qualitätssicherungsmaßnahmen und die Errichtung und Erhaltung von Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt abgeschlossen.
- 2.2. Zwischen dem Zeitpunkt des Abschlusses des Raumordnungsvertrages und einem 1. und 2. Nachtrag zum Raumordnungsvertrag haben sich die wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen drastisch verändert. Dies berücksichtigend sind die Vertragsparteien darin übereingekommen einige Bestimmungen des Raumordnungsvertrages an die neuen Rahmenbedingungen anzupassen, um eine Umsetzung des Projektes unter den sich geänderten Bedingungen bei gleichzeitiger Erreichung der raumordnungsrechtlichen Ziele zu ermöglichen.
- 2.3. Baulichen Änderungen, die sich im Zuge der weiteren Projektentwicklung ergeben haben, sowie der monetären Situation der Stadtgemeinde Klosterneuburg Rechnung tragend und um die Umsetzung des Projektes zu gewährleisten, vereinbaren die Parteien daher wie folgt:

3. Abzuändernde Bestimmungen des Raumordnungsvertrages

- 3.1. Die Punkte 4.1.2. und 4.1.3. des Raumordnungsvertrages lauten wie folgt:

„4.1.2. Die Projektwerberin und die Stadtgemeinde Klosterneuburg verpflichten sich zum Abschluss eines Mietvertrages, mit dem die Stadtgemeinde Klosterneuburg den Kindergarten samt Zubehör gemäß Punkt 4.1.1. ab Fertigstellung auf Basis einer Wohnnutzfläche für den Kindergarten von mindestens 1.250 m² zu einer Nettomiete von maximal EUR 8,--/m² pro Monat unbefristet anmietet. Der maximale Nettomietzins beträgt EUR 12.000,--.“

„4.1.3. Alternativ zur Mietoption gemäß Punkt 4.1.2. räumt die Projektwerberin der Stadtgemeinde Klosterneuburg eine auf 10 Jahre befristete einseitige Kaufoption für den Kindergarten ab Fertigstellung des Kindergartens zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 3.580.000,-- netto (wertgesichert nach dem Index der Verbraucherpreise 2020, Basis ist das Monat der Inbetriebnahme) ein und verpflichtet sich zum Abschluss eines entsprechenden Kaufvertrages. Mit Ziehung der Kaufoption und Abschluss des Kaufvertrages wird ein Mietvertrag entsprechend Punkt 4.1.2. aufgelöst.“

3.2. Punkt 4.2.1. des Raumordnungsvertrages lautet wie folgt:

„4.2.1. Die Projektwerberin verpflichtet sich auf der Projektfläche eine 4 m breite Durchwegung, von der Weidlinger Straße zur Leopold Weinmayer-Straße vorzusehen und jederzeit unentgeltlich und unbefristet für die Öffentlichkeit insbesondere für Radfahrer und Fußgänger zugänglich und offen zu halten, zu erhalten, zu beleuchten und winterlich zu betreuen. Diesbezüglich verpflichtet sich die Projektwerberin nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadtgemeinde Klosterneuburg, zum Abschluss eines Dienstbarkeits- und Reallastvertrages mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg samt grundbüchlicher Sicherstellung. Die Stadtgemeinde Klosterneuburg verpflichtet sich, für Erhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie für die Kosten der Verkehrssicherungsmaßnahmen einen jährlichen Betrag in Höhe von EUR 700,- (wertgesichert nach dem Index der Verbraucherpreise 2020, Basis ist der Monat der Fertigstellung) an die, von der Projektwerberin bzw. deren Rechtsnachfolger oder Endnutzern beauftragten, Hausverwaltung zu zahlen.“

3.3. Die Punkte 4.3. bis 4.3.4. des Raumordnungsvertrages lauten wie folgt:

„4.3. Leistbare Wohnungen“

„4.3.1. Die Projektwerberin verpflichtet sich dazu, mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg einen unbefristeten Mietvertrag über die Anmietung von 12 Wohnungen, konkret fünf 1-Zimmer Wohnungen, fünf 2-Zimmer Wohnungen und zwei 3-Zimmer Wohnungen zu einem monatlichen Mietzins von maximal EUR 7,50 netto/m² (wertgesichert nach dem Index der Verbraucherpreise 2020, Basis ist das Monat der rechtskräftigen Baubewilligung) zuzüglich Betriebskosten pro Quadratmeter Nettonutzfläche in Höhe von maximal EUR 2,50 netto/m² abzuschließen. Die Lage und Konfiguration dieser Wohnungen hat dem Durchschnitt der von der Projektwerberin errichteten Wohnungen zu entsprechen.“

„4.3.2. Im Mietvertrag gemäß Punkt 4.3.1. ist auch ein Untervermietungsrecht für die Stadtgemeinde Klosterneuburg vorzusehen.“

„4.3.3. Hinsichtlich der einzelnen Wohnungen gemäß 4.3.1. räumt die Projektwerberin der Stadtgemeinde Klosterneuburg auch eine auf 10 Jahre befristete einseitige Kaufoption ab Fertigstellung des Projekts zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 3.750,-- netto pro m² (wertgesichert nach dem Index der Verbraucherpreise 2020, Basis ist das Monat der Fertigstellung) je Wohnung ein und verpflichtet sich zum Abschluss eines entsprechenden Kaufvertrages. Mit Ziehung der Kaufoption und Abschluss des Kaufvertrages wird ein Mietvertrag entsprechend Punkt 4.3.1. aufgelöst.“

„4.3.4. Die Projektwerberin ist berechtigt, die Wohnungen gemäß Punkt 4.3.1 an eine Vermietungsgesellschaft zu übertragen, dabei sind die Rechtsnachfolgebestimmungen gemäß Punkt 16. einzuhalten und die sich aus dem gegenständlichen Raumordnungsvertrag ergebenden Pflichten zu überbinden.“

3.4. Punkt 4.4.2 (iii) des Raumordnungsvertrages lautet wie folgt:

„(iii) Zusätzlich zur Eigenverpflichtung nach Punkt (ii) räumt die Projektwerberin der Stadtgemeinde Klosterneuburg das Recht ein, auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen auf einer Fläche von 800 m² zu errichten und zu betreiben, soweit dies aus Gründen des Ortsbildes möglich ist. Sollten die Verpflichtungen aus dem gegenständlichen Punkt (iii) aus Gründen, die nicht in der Sphäre der Projektwerberin liegen, nicht realisierbar sein, verpflichtet sich die Projektwerberin alternativ zur Leistung eines Kostenbeitrages in Höhe von EUR 25.000,-- für ein ökologisches Projekt der Stadtgemeinde Klosterneuburg (zB Photovoltaikanlagen auf Gemeindegebäuden uä).“

4. Neue Vertragsbestimmungen

4.1. Die Vertragsparteien setzen folgende Änderungen zu den oben zitierten Punkten, Ergänzungen sowie Aufhebungen des Raumordnungsvertrages fest:

4.2. Die Vertragsparteien kommen überein, dass die Bestimmung des Punktes 4.1.2. des Raumordnungsvertrages entfällt.

4.3. Die Vertragsparteien ändern die Bestimmung in Punkt 4.1.3. des Raumordnungsvertrages wie folgt:

„4.1.3. Die Projektwerberin räumt der Stadtgemeinde Klosterneuburg eine auf 1 Jahr befristete einseitige Kaufoption für den Kindergarten ab Fertigstellung des Kindergartens zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 3.080.000,00 netto (wertgesichert nach dem Index der Verbraucherpreise 2020, Basis ist das Monat der Inbetriebnahme) ein und verpflichtet sich zum Abschluss eines entsprechenden Kaufvertrages.“

4.4. Die Vertragsparteien ergänzen den Raumordnungsvertrag um Punkt 4.1.6. wie folgt:

„4.1.6. Die Projektwerberin verpflichtet sich zur Ausführung des Heizregisters der Lüftungsanlage für die Nachheizung dahingehend, dass dieses im Sommer zur Kühlung der Zuluft verwendet werden kann. Es wird eine Regelgruppe zur Kälteversorgung im Technikraum errichtet – diese versorgt das Kühlregister mit Kälte. Zur Abrechnung wird ein Kältemengenzähler eingebaut. Dabei handelt es sich um keine Vollklimaanlage. Das System enthält keine aktive Be- und Entfeuchtung. Lediglich im Winterbetrieb erfolgt zum Teil eine Feuchterückgewinnung durch den Rotations-Wärmetauscher auf Basis von vorhandener Raumfeuchte. Das System ist als Grundkühlung zu sehen – eine vollkommene Abdeckung der Kühllast des Gebäudeteils ist aufgrund der vorgegebenen Luftmengen, die auch aus baulichen Gründen nicht erhöht werden können, begrenzt. Mit der Lüftungsanlage wird somit eine Kühllast von ca. 40-50% abgedeckt werden, damit sollte bei einer optimalen Nutzung der Räumlichkeiten (Verschattung, Lüftung usw.) eine Reduktion der Innenraumtemperatur um 3 - 4°C möglich sein.

Zusätzlich kann die vorhandene Fußbodenheizung in den Kindergarten-Räumlichkeiten nach entsprechender Nachrüstung mit einer Regel- und Abrechnungstechnik (im aktuellen TGA-Projekt nicht vorgesehen) auch als Fußbodenkühlung verwendet werden. Die empfundene Raumtemperatur ist um ca. 1-2°C niedriger als die gemessene Raumlufttemperatur. Die einzelnen Räume sind getrennt regelbar, bedeutet die Kindergartenbetreiber können individuell die Fußbodenkühlung für die Anforderungen des Kindergartenbetriebs anpassen – sie können entscheiden, ob der Boden kühl ist oder nicht. Durch die Trägheit der Speichermasse des Bodens bedarf dies aber einer mittelfristigen Wochen-Vorausplanung.“

4.5. Die Vertragsparteien ergänzen den Raumordnungsvertrag um Punkt 4.1.7. wie folgt:

„4.1.7. Müllraum

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg schließt mit der Projektwerberin beiliegende Vereinbarung (Anlage ./1) über den Zugang und Zutritt zum Müllraum für den über die Leopold Weinmayer-Straße erschlossenen Teil der Wohnhausanlage (Haus 1) sowie über die Abholzeiten der Mülltonnen, Reinigung, Winterdienst, Zustand der Flächen sowie die Haftung der Projektgesellschaft ab.“

4.6. Die Vertragsparteien ändern die Bestimmung in Punkt 4.2.1. des Raumordnungsvertrages wie folgt:

„4.2.1. Die Projektwerberin verpflichtet sich auf der Projektfläche eine 4 m breite Durchwegung, von der Weidlinger Straße zur Leopold Weinmayer-Straße vorzusehen und jederzeit unentgeltlich und unbefristet für die Öffentlichkeit insbesondere für Radfahrer und Fußgänger zugänglich und offen zu halten, zu erhalten, zu beleuchten und winterlich zu betreuen wobei die Stromversorgung der Beleuchtungskörper entlang dieser Durchwegung an das Stromnetz der öffentlichen Beleuchtung der Stadtgemeinde Klosterneuburg anzuschließen ist und die Stromkosten von der Stadtgemeinde Klosterneuburg übernommen werden. Der entsprechende Anschlusspunkt ist in Abstimmung zwischen Projektwerberin und Stadtgemeinde Klosterneuburg festzulegen. Sämtliche erforderlichen Grabungsarbeiten und Instandsetzungsmaßnahmen auf öffentlichem Gut gehen zu Lasten der Projektwerberin. Diesbezüglich verpflichtet sich die Projektwerberin nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadtgemeinde Klosterneuburg, zum Abschluss eines Dienstbarkeits- und Reallastvertrages mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg samt grundbücherlicher Sicherstellung. Die Stadtgemeinde Klosterneuburg verpflichtet sich, für Erhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie für die Kosten der Verkehrssicherungsmaßnahmen einen jährlichen Betrag in Höhe von EUR 700,-- (wertgesichert nach dem Index der Verbraucherpreise 2020, Basis ist der Monat der Fertigstellung) an die, von der Projektwerberin bzw. deren Rechtsnachfolger oder Endnutzern beauftragten, Hausverwaltung zu zahlen.“

4.7. Die Vertragsparteien ändern die Bestimmung in Punkt 4.4.2. (iii) des Raumordnungsvertrages wie folgt:

„4.4.2

(iii) Die Projektwerberin verpflichtet sich zur Leistung eines Kostenbeitrages in Höhe von EUR 25.000,00 für ökologische Maßnahmen der Stadtgemeinde Klosterneuburg (zB Errichtung und Erhaltung von grüner Infrastruktur, Durchführung energetischer Maßnahmen insbesondere Energieerzeugung uä). Dieser Betrag ist bis zum 15.6.2026 auf folgendes Girokonto bei der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG zu überweisen:

Kontoinhaber: Stadtgemeinde Klosterneuburg:

IBAN: [REDACTED]

BIC: [REDACTED]

- 4.8. Die Vertragsparteien kommen überein, dass die Bestimmungen des Punktes 4.3. entfallen.

5. Sonstige Bestimmungen

Soweit in diesem Nachtrag nichts Abweichendes geregelt ist, gelten sämtliche Bestimmungen des Raumordnungsvertrages in der Fassung des 1. Nachtrages und 2. Nachtrages des Raumordnungsvertrages unverändert fort und gelten sinngemäß auch für diesen Nachtrag.

6. Anwendbares Recht

Dieser Vertrag und dessen Rechtswirksamkeit, Auslegung und Erfüllung unterliegen dem österreichischen Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen.

7. Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten oder Ansprüche, die sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergeben oder sich auf dessen Abschluss, Gültigkeit, Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, ist das Landesgericht Korneuburg ausschließlich zuständig.

8. Kosten, Steuern und Gebühren

- 8.1. Jede Vertragspartei trägt seine eigenen Kosten aus und im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung sowie Erfüllung und Durchsetzung dieses Vertrags, wie insbesondere Kosten der rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Beratung, selbst.
- 8.2. Die Kosten für die Erstellung dieses Nachtrags trägt die Projektwerberin.
- 8.3. Die mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages allenfalls verbundenen Gebühren und Verkehrssteuern, insbesondere auch eine allenfalls zu leistende Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe werden von der Projektwerberin getragen.
- 8.4. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages (das sind die Kosten der Herstellung der Vertragsausfertigungen in vereinbarter Anzahl) trägt die Projektwerberin.

9. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt diejenige wirksame und durchführbare Bestimmung als vereinbart, die dem Sinn und Zweck der nichtigen, unwirksamen oder

undurchführbaren Bestimmung nach Gegenstand, Maß, Zeit, Ort oder Geltungsreich am nächsten kommt. Dasselbe gilt entsprechend für allfällige Lücken in diesem Vertrag.

10. Rechtsnachfolge

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten vollinhaltlich auf allfällige Rechtsnachfolger gemäß den Bestimmungen des Raumordnungsvertrages zu überbinden und dafür Sorge zu tragen, dass sich Rechtsnachfolger gegenüber der Stadtgemeinde Klosterneuburg zur vollumfänglichen Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrags und zur weiteren Überbindung der Pflichten aus diesem Vertrag auf weitere Rechtsnachfolger verpflichten, und halten die Stadtgemeinde Klosterneuburg diesbezüglich schad- und klaglos.

11. Allgemeine Vertragsbestimmungen

- 11.1. Erfüllungsort für diesen Vertrag ist Klosterneuburg.
- 11.2. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von sämtlichen Vertragsparteien zu unterfertigen ist, sofern nicht eine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieser Schriftformklausel.
- 11.3. Abgesehen von der Überbindung von Pflichten aus diesem Vertrag gemäß Punkt 10. gelten sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ausschließlich für die Vertragsparteien dieses Vertrags. Dritte können keine Rechte aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag geltend machen.
- 11.4. Die Nichtausübung oder die nicht sofortige oder nicht gänzliche Ausübung eines Rechtes gemäß diesem Vertrag durch eine Vertragspartei hat nicht zur Folge, dass dieses Recht später nicht mehr ausgeübt werden kann. Daraus folgt jedoch keine Verlängerung gesetzlicher oder vertraglicher Fristen. Soweit nicht ausdrücklich etwas Anderes bestimmt ist, gilt ein Verzicht auf ein Recht nach diesem Vertrag nur für diesen einen Fall und Zweck.
- 11.5. Dieser Vertrag und alle Urkunden, auf die in diesem Vertrag Bezug genommen wird, enthalten abschließend alle Vereinbarungen der Vertragsparteien in Bezug auf den Gegenstand dieses Vertrags. Allfällig frühere in diesem Zusammenhang getroffene Absprachen und Vereinbarungen der Vertragsparteien, mögen diese schriftlich oder mündlich zustande gekommen sein, treten mit Vertragsunterfertigung außer Kraft.

- 11.6. Die Vertragsparteien erteilen hiermit das ausdrückliche Einverständnis, dass dieser Vertrag zur Gänze von der Stadtgemeinde Klosterneuburg unentgeltlich und zeitlich uneingeschränkt veröffentlicht werden darf.

12. Abschluss dieses Vertrages und Ausfertigungen

- 12.1. Festgehalten wird, dass dieser Vertrag zunächst von der Projektwerberin unterfertigt wird. Mit dieser Unterfertigung und anschließenden Übermittlung des Vertrages an die Stadtgemeinde Klosterneuburg bleibt die Projektwerberin mit dem solcher Art erfolgenden Anbot auf Abschluss des Vertrages der Stadtgemeinde Klosterneuburg 6 Monate im Wort.
- 12.2. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welchen jede Vertragspartei eine erhält.

13. Anlagen

Alle diesem Vertrag angeschlossenen Anlagen bilden einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages.

Anlage ./1: Entwurf Vereinbarung Müllraum vom 18.2.2026

Unterschriftsseiten

[Der Rest dieser Seite ist absichtlich leer gelassen]

Unterschriftsseite

Klosterneuburg, am

Beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom unter TO Pkt.

Stadtgemeinde Klosterneuburg:

Name: Christoph Kaufmann, MAS
Funktion: Bürgermeister

Name:
Funktion: Stadtrat

Name:
Funktion: Gemeinderat

Name:
Funktion: Gemeinderat

Unterschriftsseite

....., am

Weidlinger Straße 45 Projektentwicklungs GmbH, FN 553943 y:

Name: KommR Martin Czerny
Funktion: Selbstständig vertretungsbefugter
Geschäftsführer