

KOOPERATIONSVEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

dem **STADTENTWICKLUNGSFONDS KORNEUBURG**,

2100 Korneuburg,
Hauptplatz 1,

im Folgenden „SEFKO“,

der **Hafen Korneuburg Immobilien GmbH & Co KG**, FN 499898 w,

1010 Wien,
Freyung 3,

im Folgenden „HK“

und

der **Stadtgemeinde Korneuburg**,

2100 Korneuburg,
Hauptplatz 39,

im Folgenden „SKO“,

der SEFKO, die HK und die SKO
im Folgenden zusammen die „Vertragsteile“ und einzeln ein „Vertragsteil“

sowie

unter Beitritt

der **SIGNA Development Selection AG**, FN 426039 d,

6020 Innsbruck,
Maria-Theresien-Straße 31,

wie folgt:

1. Präambel

- 1.1. Die Vertragsteile sind jeweils Alleineigentümer der Liegenschaften gemäß Lageplan Anlage /1 auf dem Areal der ehemaligen Schiffswerft Korneuburg in 2100 Korneuburg (im Folgenden „Projektgebiet“).
- 1.2. Das Projektgebiet besteht aus den Liegenschaften auf der Halbinsel zwischen dem Hauptstrom der Donau und dem Hafenbecken (im Folgenden „Halbinsel“) sowie den Liegenschaften auf dem Festland (im Folgenden „Festland“), wie aus dem Lageplan Anlage /1 ersichtlich.
- 1.3. Das Projektgebiet soll mit einer hochwertigen Bebauung zu einem neuen, gemischt genutzten und lebendigen Quartier aus Wohnen, Arbeiten, Handel, Freizeit, Gastronomie, Dienstleistungen und öffentlichen Nutzungen entwickelt werden (im Folgenden „Projekt“). Grundlage des Projekts bilden der Rahmenplan (Anlage /2) sowie das Positionspapier (Anlage /3) wie unter Bürgerbeteiligung erarbeitet und im Gemeinderat der Stadtgemeinde Korneuburg beschlossen. Die Vertragsteile streben im Endausbau eine oberirdische Bruttogeschossfläche (BGF) für alle Nutzungsarten von gesamt ca. 171.822 m² (exklusive Parkierungsflächen) an.
- 1.4. Für die Realisierung des Projekts wird der Abschluss eines raumordnungsrechtlichen Vertrags und einer Rahmenerwerbsvereinbarung erforderlich sein. In der Rahmenerwerbsvereinbarung sollten die Vereinbarungen zwischen der HK, der SKO und der SEFKO, jeweils als Liegenschaftseigentümer getroffen werden. Im raumordnungsrechtlichen Vertrag werden die öffentlich-rechtlichen Themen geregelt. Sowohl Rahmenerwerbsvereinbarung als auch raumordnungsrechtlicher Vertrag werden mit dem Vorliegen aller erforderlichen, rechtskräftigen UVP-Genehmigungen und dem Vorliegen einer ausreichenden Widmung zur Realisierung des Projekts aufschiebend bedingt sein. Den Vertragsteilen ist bewusst, dass die beabsichtigte Widmungsänderung aufgrund ihres Umfangs allenfalls der Zustimmung der NÖ Landesregierung, anderer Behörden oder Organe bedarf.
- 1.5. Die Vertragsverhandlungen sind bereits fortgeschritten. Auf Wunsch der SKO und des SEFKO sollen die Verträge erst abgeschlossen werden, wenn das Planungs- sowie das Umweltverträglichkeitsprüfungs (UVP)-Verfahren weiter fortgeschritten sind. Klargestellt wird, dass der Abschluss dieser Kooperationsvereinbarung keine Verpflichtung für die Vertragsteile darstellt, Rahmenerwerbsvereinbarung und raumordnungsrechtlichen Vertrag abzuschließen oder gar zu erfüllen. Der Abschluss von Rahmenerwerbsvereinbarung und raumordnungsrechtlichem Vertrag bedarf der Zustimmung des Gemeinderats der SKO sowie des Vorstandes des SEFKO.



Um diese Zustimmung zu erlangen, werden die Vertreter von SKO und SEFKO auch das Gespräch mit sämtlichen im Gemeinderat vertretenen Fraktionen suchen.

- 1.6. Mit der gegenständlichen Kooperationsvereinbarung sollen jedoch der gegenwärtige Verhandlungsstand und die bisher im Wesentlichen ausverhandelten Punkte festgehalten und die Vertragsteile zu einer Fortführung der Vertragsverhandlungen verpflichtet werden. Für den Fall, dass die Verträge nicht abgeschlossen werden, wird entsprechend der Regelungen in Punkt 20 dieser Kooperationsvereinbarung eine verbindliche Aufteilung der erbrachten Leistungen und aufgelaufenen Kosten vereinbart.

2. Entwicklungsschritte und Zeitplan

- 2.1. Die Vertragsteile werden gemeinsam insbesondere die Umsetzung folgender Entwicklungsmaßnahmen vorantreiben (im Folgenden „Projektentwicklung“):
- a. Weiterentwicklung des Rahmenplans
 - b. Erlangung aller erforderlichen UVP-Genehmigungen
 - c. Herstellung der grundlegenden Baulandeignung der betroffenen Grundstücke, wie etwa Hochwasserschutz, Lärmschutz und Höhenlagen
 - d. Schaffung sämtlicher, auch öffentlich-rechtlicher Voraussetzungen für die Herstellung einer Realteilung auf Bauplatzebene
 - e. Organisation der Zwischennutzung, z.B. der „Werftmitte“
 - f. Herstellung der infrastrukturellen Grundversorgung
 - g. Herstellung der Infrastruktur und Energieversorgung gemäß Verpflichtung aus dem abzuschließenden raumordnungsrechtlichen Vertrag, sofern eine eindeutige Zuordnung zu einem Bau Feld nicht möglich ist
 - h. Standort- und Projektkommunikation bzw Standortmarketing
- 2.2. Die Vertragsteile werden die Projektentwicklung nach besten Kräften gemäß dem Zeitplan Anlage /4 durchführen.

3. Widmung

- 3.1. Für die Umsetzung des Projekts streben die Vertragsteile eine Widmung der Festland-Flächen als „Bauland-Kerngebiet“ und der Halbinsel-Flächen als „Bauland-Wohnen“ bzw. „Gewerbe“ (entsprechend der Aufteilung gemäß Anlage /8) an, wobei die Gewerbeflächen eine Widmung erhalten sollen, die eine Wohnnutzung ausschließt.

- 3.2. Die Vertragsteile werden die zur Erlangung der Widmung zwingend erforderlichen Voraussetzungen bzw. (Wohn-)Baulandeneignungen, wie insbesondere bauliche Lärmschutzmaßnahmen und Hochwasserschutzmaßnahmen herstellen.
- 3.3. Festgehalten wird, dass die Erteilung der Widmung durch die SKO rein von öffentlichen Vorschriften abhängig ist und allein im gesetzmäßig auszuübenden sowie freien Ermessen der Gemeinde steht. Die SKO ist daher zur Erteilung der Widmung nicht verpflichtet.

4. Arrondierung/Umlegung und Übertragung

- 4.1. Die Vertragsteile werden eine Rahmenerwerbsvereinbarung abschließen und die Flächen des Projektgebiets soweit möglich einem Umlegungsverfahren gemäß den §§ 37 ff. NÖ ROG 2014 unterziehen und anschließend im erforderlichen Ausmaß übertragen, um die Eigentumsverhältnisse gemäß Lageplan Anlage /5 herzustellen.
- 4.2. Ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nicht möglich, werden die Vertragsteile die Eigentumsverhältnisse gemäß Lageplan Anlage /5 auf eine andere – möglichst kostenoptimierte Weise – herstellen.
- 4.3. Die Flächen, die dem Verkehr dienen (werden), sind im Rahmen der Umlegung bzw. Übertragung im erforderlichen Ausmaß unentgeltlich in das öffentliche Gut der SKO abzutreten.
- 4.4. Die derzeitigen Flächenverhältnisse (in Bezug auf die Grundflächen) verhalten sich wie folgt:
- Halbinsel: 73,6% HK und 26,4% SEFKO/SKO (exklusive öffentliches Gut)
 - Festland: 41,2% HK und 58,8% SEFKO (exklusive öffentliches Gut)

Durch die Arrondierung sollen Flächen verschoben werden, um Bauplätze schaffen zu können. Nach der Arrondierung sollen sich die Flächenverhältnisse (in Bezug auf die erzielbare BGF) ungefähr wie folgt darstellen (genauere Angaben sind erst nach Erarbeitung von Umlegungsplan und Teilungsplan möglich):

- Halbinsel: ca. 73,6% HK und ca. 26,4% SEFKO/SKO
- Festland: ca. 39,9% HK und 60,1% SEFKO



Vor Arrondierung und vor Widmung bestehen die nachstehenden Wertverhältnisse:

- Halbinsel: 73,6% HK und 26,4% SEFKO/SKO
- Festland: 69,12% HK und 30,88% SEFKO

Durch die Arrondierung sollen in Bezug auf die nach Widmung jeweils erzielbaren Nutzflächen die nachstehenden Wertverhältnisse eintreten:

- Halbinsel: 73,6% HK und 26,4% SEFKO/SKO
- Festland: 50% HK und 50% SEFKO

Sollte die Arrondierung ein anderes Wertverhältnis gemäß angestrebter Widmung ergeben, sind entsprechende Ausgleichszahlungen gemäß den durch den Schiedsgutachter (Punkt 5.1 und 5.2) zu ermittelnden Werten vorzunehmen. Für die Berechnung des Verhältnisses auf der Halbinsel ist dabei ausschließlich auf die jeweils erzielbare BGF Wohnen abzustellen, ohne diese detailliert zu bewerten. Für die Berechnung des Verhältnisses der Festlandflächen ist eine Detailbewertung durch den Schiedsgutachter gemäß Punkt 5.1 und 5.2 vorzunehmen. Die Ausgleichszahlung ist von jenem Vertragsteil zu leisten, der eine über das vorstehende Wertverhältnis hinausgehende Nutzfläche erhält.

5. Übertragung Flächen

- 5.1. Die HK soll nach derzeitigem Planungsstand mit der Rahmenerwerbsvereinbarung eine realisierbare Gesamt-BGF von weiteren ca 13.255 m² auf der Halbinsel erwerben, davon ca 1.138 m² im „Sockel“ und ca 12.117 m² oberhalb des „Sockels“. In Entsprechung des EU-Beihilfenrechts ist der Kaufpreis für diese Flächen unmittelbar nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen von einem unabhängigen Immobilienbewerter als Schiedsgutachter entsprechend dem Marktwert festzulegen.
- 5.2. Bei seiner Bewertung hat der Schiedsgutachter die Methodik der bereits vorliegenden Sachverständigengutachten (ÖRAG und Reinberg) zu übernehmen und von folgenden Parametern auszugehen, die sich aus Rahmenerwerbsvereinbarung und raumordnungsrechtlichem Vertrag ergeben:
 - a. Bei der Bewertung ist ein Durchschnittswert über alle Halbinselflächen zu ermitteln. Auszunehmen von der Durchschnittsbewertung ist jedoch das Baufeld B3 oder ein Baufeld ähnlicher Größe, das auf Wunsch der SKO und des SEFKO an eine

Handwritten signature in blue ink.

gemeinnützige Bauvereinigung ausschließlich zur Realisierung geförderten Wohnbaus („Leistbares Wohnen“) übertragen bzw. überlassen wird.

- b. Bei der Bewertung ist von den zulässigen Nutzungen laut Rahmenerwerbsvereinbarung und raumordnungsrechtlichem Vertrag auszugehen, insbesondere sind die verpflichtend dem leistbaren Wohnen zuzuführenden Flächen entsprechend zu bewerten.

6. Vorbereitende Planungs- und Baumaßnahmen sowie Projektinfrastruktur

6.1. Die HK wird folgende Vorbereitende Planungs- und Baumaßnahmen auftrags der Vertragsteile durchführen (im Folgenden „vorbereitende Planungs- und Baumaßnahmen“):

- a. Planungsleistungen im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung und Detaillierung des Rahmenplans
- b. Planungs- und Abwicklungsleistungen im Zusammenhang mit der Erlangung aller erforderlichen UVP-Genehmigungen
- c. Herstellung der grundlegenden Wohnbaulandeignung der betroffenen Grundstücke, wie etwa Hochwasserschutz, Lärmschutz und Höhenlagen
- d. Abbruch des nicht denkmalgeschützten Gebäudebestands

6.2. Die HK wird folgende Projektinfrastrukturmaßnahmen auftrags der Vertragsteile durchführen (im Folgenden „Projektinfrastrukturmaßnahmen“):

- a. Errichtung einer Brücke auf öffentlichem Gut zur Erschließung der Halbinsel für den Fußgänger- und Radverkehr, die eine Durchfahrt von Booten ermöglicht
- b. Errichtung einer höhenterrassierten Oberflächengestaltung in Form einer überdimensionalen Treppe („Inselterrassen“) auf öffentlichem Gut auf dem Areal des ehemaligen Hellings
- c. Herstellung von zwei öffentlichen Grünflächen auf öffentlichem Gut am „Werfispitz“ und am Festland

6.3. Die (architektonische) Ausgestaltung der Brücke wird im Rahmen eines kompetitiven Verfahrens mit zumindest drei Teilnehmern durchgeführt. Die Planung der Freiflächen sowie der Inselterrassen wird im Rahmen eines qualitätssichernden Planungsverfahrens erstellt.

6.4. Sonstige, über Punkt 6.2 hinausgehende Infrastrukturmaßnahmen hinsichtlich des Gesamtprojekts, für die gemäß diesem Vertrag keine gesonderten Regelungen (bspw soziale Infrastruktur, überregionale Anbindung, Inwertsetzung der Werfmitte etc) bestehen, (im

Folgenden „sonstige Infrastrukturmaßnahmen“) werden entweder von der SKO oder der HK erbracht, je nachdem, welcher Vertragsteil eine effiziente und rasche Durchführung am ehesten beauftragen kann. SKO wird in diesem Zusammenhang - soweit wirtschaftlich sinnvoll und faktisch durchführbar (hier werden Zustimmungen von dritter Seite einzuholen sein) - eine direkte Fuß- und Fahrradwegverbindung zum Bahnhof Korneuburg und zum Stadtzentrum mittels eines „Durchstichs“ durch die Autobahn herstellen.

- 6.5. Für die vorbereitenden Planungs- und Baumaßnahmen, die Projektinfrastrukturmaßnahmen und die sonstigen Infrastrukturmaßnahmen wird folgender Kostenschlüssel vereinbart (im Folgenden „Kostenschlüssel“):
- a. die HK einerseits trägt 73,6% der Kosten,
 - b. die SKO und der SEFKO andererseits tragen gemeinsam 26,4% der Kosten.
- 6.6. Der Kostenbeitrag der SKO und des SEFKO für die in der beiliegenden Anlage /6 angeführten Maßnahmen ist jedenfalls mit insgesamt höchstens EUR 4.158.564,40 inklusive USt (26,4% der geschätzten Kosten von EUR 15.752.137,88 inklusive USt gemäß Anlage /6; im Folgenden „Kostendeckel“) begrenzt, auch wenn der Kostenschlüssel zu einem höheren Kostenbeitrag von SKO und SEFKO führen würde. Der Kostendeckel gilt nicht für Maßnahmen, die in Anlage /6 nicht aufgeführt sind, wie bspw die Kosten des Lärmschutzes und für Grundablösen. Die Kosten für diese Maßnahmen sind rein nach dem Kostenschlüssel aufzuteilen. Klargestellt wird, dass der Kostendeckel auch dann gilt, wenn statt einer in Anlage /6 angeführten Maßnahme eine andere, funktionell gleichwertige Maßnahme umgesetzt wird.
- 6.7. Sollte sich auf der Halbinsel aufgrund der Arrondierung ein anderes Nutzflächenverhältnis ergeben (siehe oben Punkt 4.4) werden Kostenschlüssel und Kostendeckel auf das neue Nutzflächenverhältnis angepasst. Klargestellt wird, dass eine Änderung des Nutzflächenverhältnisses auf dem Festland zu keiner Anpassung von Kostenschlüssel oder Kostendeckel führt.
- 6.8. Klargestellt wird, dass Kosten, die nur den Planungsinteressen eines Vertragsteils (bzw der HK oder der SKO und/oder des SEFKO), nicht aber dem Gesamtprojekt dienen, vom jeweiligen Vertragsteil allein zu tragen sind. Dies gilt insbesondere für den von der HK ausgelobten Architekturwettbewerb zur Gestaltung der freifinanzierten Halbinsel-Flächen.
- 6.9. Sämtliche Beauftragungen der HK, die zu einer Kostenbelastung von SKO und/oder SEFKO führen, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des SEFKO. SEFKO wird diese

Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, zB aufgrund marktüblicher Kosten, mangelhafter Qualität oder zweckwidriger Beauftragung. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass es bei Beauftragungen von Seiten der SKO keiner vorherigen Zustimmung seitens HK bedarf, zumal sämtliche Beauftragungen durch SKO ohnehin dem Vergaberecht unterliegen.

7. Aufschließung (Straße, Kanal und Wasser)

- 7.1. Die SKO wird die Aufschließungsinfrastruktur, insbesondere den Anschluss der einzelnen Liegenschaften des Projektgebiets (bis zur Grundstücksgrenze) an (i) die örtliche Wasserversorgung (Wasser), (ii) den Abwasserkanal und (iii) das Straßennetz herstellen.
- 7.2. Die SKO wird allen Grundstückseigentümern im Projektgebiet (auch sich selbst) die gesetzlich normierten Abgaben (insbesondere Aufschließungsabgaben, Kanaleinmündungsabgaben, Wasseranschlussabgaben) vorschreiben. Hierdurch sollen die Kosten der Aufschließungsinfrastruktur finanziert werden.
- 7.3. Jene Teile der Straßen, die hinsichtlich des Querschnitts öffentliches Gut überragen, sind von den jeweiligen Vertragsteilen bzw Liegenschaftseigentümern zu errichten.

8. Werftmitte – Kostenbeteiligung

- 8.1. Die Vertragsteile bekennen sich zur Etablierung einer „lebendigen“ Werftmitte durch die Umsetzung von nichtkommerziellen und öffentlich zugänglichen Nutzungsräumen, insbesondere zur Belebung der Backsteinhallen, sowie zur Zwischennutzung bzw dem Betrieb während der Projektentwicklung.
- 8.2. Der SEFKO wird den denkmalgeschützten Gebäudebestand in der Werftmitte, insbesondere die Backsteinhallen, baulich sanieren und einer attraktiven Nutzung zuführen.
- 8.3. Die HK wird für die Sanierung der Backsteinhallen der Werftmitte und die Inwertsetzung der Werftmitte einen einmaligen Zuschuss von EUR 2.500.000,- zuzüglich USt an SEFKO/SKO leisten. Dieser Zuschuss ist zweckgebunden für substanzielle Errichtungsmaßnahmen und ist vorrangig für Sanierung und Ausbau der Backsteinhallen heranzuziehen. Über den Zuschuss hinaus ist die HK nicht verpflichtet Kosten im Zusammenhang mit der Werftmitte zu tragen.
- 8.4. Der Zuschuss ist seitens HK bis zum Ausmaß von EUR 2.500.000,- zuzüglich USt jeweils als 50% Beteiligung an den der SEFKO/SKO von den mit der Sanierung/Inwertsetzung der

Wer für die beauftragten Professionisten gelegten Teilrechnungen zu bezahlen. Die Bezahlung hat unverzüglich nach Vorschreibung durch die SEFKO/SKO zu erfolgen, wobei die jeweilige Vorschreibung im Anhang auch eine Kopie der entsprechenden Teilrechnung der beauftragten Professionisten zu enthalten hat.

- 8.5. Die Vertragsteile vereinbaren, dass für den Fall, dass das Projekt überhaupt nicht umgesetzt wird, SEFKO/SKO der HK den von ihr gemäß diesem Punkt 8. geleisteten Zuschuss vollständig rückzuzahlen hat.

9. Überregionale Anbindung für den motorisierten Individualverkehr/Autobahnanschluss

- 9.1. Die SKO hat eine Absichtserklärung mit der Republik Österreich, vertreten durch die ASFINAG Service GmbH abgeschlossen. Es besteht ein Vorhaben über die Errichtung (i) einer Autobahnauf- und -abfahrt („Anschlussstelle Korneuburg Donau“), (ii) einer Anbindung der Anschlussstelle Korneuburg Donau an die Landesstraße B3 sowie (iii) einer Anbindung an die jeweiligen Liegenschaften des Projektgebiets entsprechend dem beiliegenden Plan Anlage 7.
- 9.2. Gemäß der Absichtserklärung wird die Republik Österreich lediglich die Anschlussstelle Korneuburg Donau errichten. Die SKO wird die Anbindung der Anschlussstelle Korneuburg Donau an die B3 und an das Projektgebiet (im Folgenden „Verbindungsspange“) errichten. Die SKO wird im Zusammenhang mit der Anschlussstelle Korneuburg Donau Kosten von voraussichtlich EUR 10.725.474,- inklusive allfälliger USt zu tragen haben. Die HK wird ein Drittel der tatsächlich anfallenden Kosten inklusive allfälliger USt übernehmen. Der entsprechende Zuschuss verringert sich verhältnismäßig, wenn die SKO bei Dritten, die durch die Anschlussstelle Korneuburg Donau respektive durch die Anschlussstraßen an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden, Kostenbeiträge für die Errichtung des Autobahnanschlusses einheben kann.
- 9.3. Die SKO wird die Verbindungsspange unabhängig davon realisieren, ob die Republik Österreich die Anschlussstelle Korneuburg Donau errichtet oder nicht. Die SKO wird im Zusammenhang mit der Verbindungsspange Kosten von voraussichtlich EUR 7.753.712,- inklusive allfälliger USt zu tragen haben. Die HK wird unverzüglich nach Aufforderung ein Drittel der tatsächlich anfallenden Kosten inklusive allfälliger USt übernehmen.
- 9.4. Solange die Anschlussstelle Korneuburg Donau noch nicht errichtet ist, wird das Projektgebiet zeitlich gestaffelt bebaut. Der raumordnungsrechtliche Vertrag wird hierzu nähere Regelung enthalten; etwa kann die SKO dies durch Aufschließungszonen festlegen.

- 9.5. Sollte bezüglich der Anschlussstelle Korneuburg Donau wider Erwarten nicht spätestens bis 31.12.2025 die Zustimmung vom Verkehrsministerium vorliegen, ist ein unabhängiges Verkehrsgutachten einzuholen, auf Basis dessen das Projekt derart redimensioniert wird, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch das Projekt entsteht, für die SKO und ihre Bürger verträglich bleibt. Bei der Redimensionierung sind jedenfalls auch verkehrsreduzierende Maßnahmen im Projekt zu berücksichtigen. Im Falle der Redimensionierung des Projekts sind die Kostenträgungen und die Kostenbeteiligungen der HK nach dieser Kooperationsvereinbarung, bezogen auf die Punkte 6.1 bis 6.4, 6.6 bis 6.8, 9 und 12, obsolet und neu zu verhandeln. Die Vertragsteile vereinbaren, dass hinsichtlich des Projektes keinerlei Bautätigkeit auf den einzelnen Baufeldern (mit Ausnahme von (i) Bautätigkeiten zur Revitalisierung der Wertmitte und (ii) Bautätigkeiten in Übereinstimmung mit der zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Kooperationsvereinbarung geltenden Widmung) vorgenommen werden dürfen, bis entweder (i) die Zustimmung des Verkehrsministeriums hinsichtlich der Errichtung der Anschlussstelle Korneuburg Donau erteilt wurde oder (ii) die Vertragsteile sich auf die Redimensionierung des Projektes geeinigt haben.

10. Verwertungs- und Nutzungsvorgaben

- 10.1. Die Vertragsteile werden auf den ihnen zugeordneten Baufeldern die Nutzungsarten und BGF gemäß Liste Widmung Baufelder Anlage /8 umsetzen und realisieren.
- 10.2. Im Endausbau des Projekts soll eine maximale BGF für Wohnen von 95.000m² (darin enthalten 5.500m² in der Sockelzone) realisiert werden. Von der Gesamt-BGF-Wohnen von 95.000 m² werden zumindest 30%, sohin etwa 28.500 m², als geförderter bzw „leistbarer“ Wohnbau realisiert.
- 10.3. Als „leistbares Wohnen“ gilt ein Wohnraum mit einem Nettohauptmietzins von maximal EUR 7,40 pro Nettowohnnutzfläche (wertgesichert ab Jänner 2022). „Leistbares Wohnen“ ist von der HK über einen Zeitraum von 25 Jahren ab der jeweiligen Erstvermietung anzubieten. Die leistbaren Wohnungen sind ausschließlich von SKO an Mietinteressenten zu vergeben.
- 10.4. Die Vertragsteile werden die Nutzungszwecke gemäß Anlage /8 umsetzen. Wenn bestimmte konkrete Nutzungszwecke – ausgenommen Wohnen – nicht oder nicht wirtschaftlich realisierbar sind (zB die Etablierung eines Hotels), können die Flächen durch andere, ähnliche Nutzungszwecke – ausgenommen Wohnen – ersetzt werden.



11. Qualitätssicherung

Die Vertragsteile werden die angestrebten städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitätsanforderungen durch angemessene Maßnahmen sicherstellen. Insbesondere werden sie (i) einen Rahmenplan als grundsätzlichen Planungs- und Gestaltungsleitfaden festschreiben, (ii) für sämtliche Flächen auf der Halbinsel sowie für Baufeld A4, A6, und A8b ein zweistufiges kooperatives Planungsverfahren durchführen und (iii) Baufeld A1 an einen gemeinnützigen Bauträger im Rahmen eines Qualitätssicherungsverfahrens („Bauträgerwettbewerb“) mit der Verpflichtung zur Realisierung ausschließlich geförderten bzw leistbaren Wohnens vergeben. Weiters wird der raumordnungsrechtliche Vertrag auch qualitative Mindestvorgaben für die Bebauung der einzelnen Baufelder enthalten.

12. Soziale Infrastruktur

12.1. Durch die Entwicklung des Projektgebiets wird die SKO einen signifikanten Bevölkerungszuwachs erfahren. Dies führt auch zu einem erhöhten Bedarf an sozialer Infrastruktur; dieser erhöhte Bedarf und die damit allfällig in Zusammenhang stehenden Mehrkosten müssen auf Dauer gedeckt werden.

12.2. Die SKO wird sämtliche Leistungen in Zusammenhang mit der sozialen Infrastruktur erbringen, insbesondere Kindergärten, Schulen, Feuerwehren etc im erforderlichen Ausmaß errichten bzw erweitern und betreiben (im Folgenden „soziale Infrastruktur“).

12.3. Zur Deckung der vorerwähnten Kosten im Zusammenhang mit der sozialen Infrastruktur wird die HK einen einmaligen Beitrag zuzüglich USt. für die der HK nach der Arrondierung zugeordneten Nutzflächen an die SKO leisten („Beitrag soziale Infrastruktur“). Dieser Betrag ist wie folgt zu errechnen:

- a. Basis ist der Niederösterreichische Infrastruktur-Kosten Kalkulator („NIKK“).
- b. Anzusetzen sind die Kosten für die Errichtung der erforderlichen Kindergartengruppen, Volksschulklassen sowie Klassen für Allgemeine Sonderschule, Neue Mittelschule, Polytechnische Schule sowie Musikschule.
- c. Anzusetzen ist eine Umzugsquote von 30%, dh es ist davon auszugehen, dass 30% der Bewohner des Projektgebiets zuvor bereits in der SKO ansässig waren.

12.4. Sollte

- a. HK der SKO die Errichtung eines öffentlichen, siebengruppigen Kindergartens auf einem Bauveld auf dem Festland anbieten, das HK zugeordnet ist („HK-Kindergarten“);

Handwritten signature: D. Schif

- b. SKO der Errichtung des HK-Kindergartens ausdrücklich zustimmen;
 - c. der HK-Kindergarten ordnungsgemäß errichtet und fertiggestellt werden;
 - d. zwischen HK als Liegenschaftseigentümer und SKO als Betreiber ein zumindest 30-jähriger rechtswirksamer Vertrag über den Betrieb des HK-Kindergartens abgeschlossen werden; sowie
 - e. der HK-Kindergarten ordnungsgemäß eröffnet und in Betrieb genommen werden;
- so ist der gemäß Punkt 12.3 errechnete Betrag neu zu berechnen, wobei diesfalls die entsprechenden Kostenpositionen für den Kindergarten entfallen.

12.5. Die Vertragsteile bekennen sich zur Etablierung einer „lebendigen“ Werfmitte durch die Umsetzung von nichtkommerziellen und öffentlich zugänglichen Nutzungsräumen, insbesondere zur Belebung der Backsteinhallen, sowie zur Zwischennutzung bzw dem Betrieb während der Projektentwicklung.

13. Sonstiges

- 13.1. Die Barrierefreiheit wird als gemeinsames Ziel definiert, insbesondere für öffentlich zugängliche Frei- und Erholungsflächen (Grünflächen, Mobilitätsangebote etc) sowie für Gewerbeflächen.
- 13.2. Die Vertragsteile werden in der Wertallee einen Mobilitätshub einrichten, der ein Mobilitätsangebot für „die letzte Meile“ zur Verfügung stellt.
- 13.3. Die HK wird auf Bauplatz A4 eine Hochgarage mit einer noch anhand des tatsächlichen Bedarfs zu ermittelnden Stellplatzanzahl errichten. Die BGF der Hochgarage werden nicht in die Gesamt-BGF eingerechnet. Zur Tarifgestaltung wird der raumordnungsrechtliche Vertrag nähere Bestimmungen treffen.
- 13.4. Die SKO wird das Werfbecken sofern möglich in einen Privathafen im Sinn des § 32 Schifffahrtsgesetz umwandeln und diesen als Privathafen betreiben. Die Flächen des Privathafens sollen jedenfalls öffentlich zugänglich sein.
- 13.5. Die Vertragsteile bekennen sich zu den Prinzipien der Energieeffizienz, CO₂-Neutralität und streben an, dass das gegenständliche Projekt dem Prinzip der Energieneutralität und nachhaltigen Bauens so weit wie möglich entspricht. Die Möglichkeiten zur Verbesserung des Kleinklimas werden aktiv in die Planung einbezogen und die diesbezüglichen Potentiale erschlossen.

14. Nutzungsrechte

Die Vertragsteile werden sich gegenseitig zur (besseren) Erschließung bzw Benützung ihrer Liegenschaftsflächen und zur (besseren) Erreichbarkeit (öffentlicher) Flächen Dienstbarkeiten wie insbesondere Wegerechte etc einräumen.

15. Unterstützungspflichten

Die Vertragsteile werden sich in allen Angelegenheiten in Zusammenhang mit der Umsetzung des Projekts unterstützen. Die Unterstützungspflicht beinhaltet insbesondere die Abgabe erforderlicher oder nützlicher Erklärungen und die Erlaubnis zur Benützung der jeweiligen Flächen, soweit für die Umsetzung des Projekts nützlich oder erforderlich.

16. Vorkaufsrecht

Die Vertragsteile als grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaften der Projektflächen werden sich gegenseitig Vorkaufsrechte gemäß §§ 1072 ff ABGB einräumen. Hiervon wird (i) der Verkauf von Baufeld A1 an einen gemeinnützigen Wohnbauträger zur Errichtung von ausschließlich geförderten Wohnungen (ii) der Verkauf von Wohnungen (BIVG), und (iii) die Übertragungen im Konzern ausgenommen. Die Vorkaufsrechte werden bis sechs Monate nach Rechtskraft der Widmung befristet sein und werden für sämtliche Veräußerungsarten im Sinn des § 1078 ABGB gelten. Im raumordnungsrechtlichen Vertrag werden weitere Regelungen zur Absicherung der Projektumsetzung vereinbart.

17. Anbieterspflicht in Bezug auf die Flächen KUWOPA und die Flächen ÖAMTC

- 17.1. Das Projektgebiet grenzt bzw umschließt Liegenschaften im Eigentum des Motorboot-Club "VINDOBONA" Zweigverein des ÖAMTC, ZVR-Zahl 183189735, und der KUWOPA Kastenhofer-Ges.m.b.H., FN 166750 x.
- 17.2. Wenn der SEFKO und/oder die SKO binnen drei Jahren ab Erlangung der Widmung die Möglichkeit haben, alle diese Liegenschaften, eine dieser Liegenschaften, oder Teile einer/dieser Liegenschaft(en) zu erwerben, werden sie der HK den gemeinschaftlichen Erwerb zu gleichen Teilen (Verhältnis 50/50) ermöglichen. Im umgekehrten Fall wird auch die HK der SEFKO und der SKO den gemeinschaftlichen Erwerb zu gleichen Teilen (Verhältnis 50/50) ermöglichen.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page, including a large signature, an arrow pointing left, and the letters 'wi' and 'fu'.

18. Umsetzungsverpflichtungen nach Treu und Glauben; Wertsicherung

- 18.1 Die Vertragsteile bekennen sich ausdrücklich zu einer Realisierung des Projekts gemäß den Rahmenbedingungen dieser Kooperationsvereinbarung. Wenn Realisierung des Projekts die aktive Mitwirkung oder Unterstützung eines Vertragsteils erfordert, oder wenn es einem Vertragsteil möglich ist, die Umsetzung bzw Realisierung zu verhindern, so wird sich dieser Vertragsteil nach besten Kräften und nach Treu und Glauben bemühen, zu veranlassen, dass das Projekt so bald wie möglich realisiert wird. Die Vertragsteile werden nach besten Kräften zusammenarbeiten.
- 18.2 Der Mietzins gemäß Punkt 10.3 ist auf den Verbraucherpreisindex 2020 der Statistik Austria wertgesichert, wobei als Ausgangsbasis der für Jänner 2022 verlaublichen Indexzahl als vereinbart gilt. Sämtliche sonstigen in diesem Vertrag ziffernmäßig festgesetzte Beträge sind auf den Baukostenindex Gesamtbaukosten 2020 der Statistik Austria wertgesichert, wobei als Ausgangsbasis die für Jänner 2022 verlaubliche Indexzahl gilt.

19. Besicherung der Verpflichtungen der HK

- 19.1 Zur Sicherstellung der von der HK im Rahmen des raumordnungsrechtlichen Vertrags durchzuführenden Leistungen verpflichtet sich die SIGNA Development Selection AG, FN 426039 d, der SKO eine Konzerngarantie über EUR 18.168.731,48 zu übergeben und bis zur Fertigstellung der betreffenden Leistungen aufrecht zu erhalten.
- 19.2 HK wird sich weiters im raumordnungsrechtlichen Vertrag zur Übergabe einer unbedingten, abstrakten Bankgarantie eines erstklassigen inländischen Kreditinstituts über einen darin zu vereinbarenden Betrag verpflichten.

20. Verbindliche Aufteilung einvernehmlich erbrachter vorbereitender Planungs- und Baumaßnahmen

- 20.1. Sollten Rahmenerwerbsvereinbarung und/oder raumordnungsrechtlicher Vertrag nicht abgeschlossen werden, verpflichten sich die Vertragsteile zu einer Aufteilung sämtlicher Kosten für die einvernehmlich erbrachten Vorbereitungsleistungen für die UVP gemäß Anlage /6 im Verhältnis 50 (HK)/50 (SKO/SEFKO). Die SKO und der SEFKO werden der HK daher 50% dieser Kosten (abzüglich allfällig bereits geleisteter Zahlungen) ersetzen. Alle übrigen Vorleistungen (insbesondere auch jene für das „Kooperative Planungsverfahren“) erfolgen auf Kosten des diese Leistungen jeweils beauftragenden Vertragsteils.

- 20.2. Die zu ersetzenden Kosten umfassen sämtliche externe Leistungen, wie sie einem Dritten in Rechnung gestellt würden. Leistungen, die von Konzerngesellschaften der HK erbracht wurden, werden nicht vergütet.
- 20.3. Die Kosten für die Vertragsverhandlungen sowie Vertragsverfassung und die Kosten ihrer jeweiligen Berater tragen die Vertragsteile jeweils selbst.

21. Schlussbestimmungen

- 21.1. Diese Kooperationsvereinbarung unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts.
- 21.2. Die Vertragsteile vereinbaren für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Kooperationsvertrag, dessen Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit ebenso wie für die Wirksamkeit dieser Gerichtsstandsvereinbarung, die ausschließliche Zuständigkeit der für Handelssachen in Korneuburg zuständigen Gerichte.
- 21.3. Änderungen und Ergänzungen der Kooperationsvereinbarung bedürfen der Schriftform mittels einheitlicher Urkunde. Das gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.
- 21.4. Sämtliche Anlagen zu dieser Kooperationsvereinbarung sind integrierender Vertragsbestandteil. Im Falle von Widersprüchen geht der Text dieser Kooperationsvereinbarung seinen Anlagen vor.
- 21.5. Die Vertragsteile verpflichten sich sämtliche Rechte und Pflichten aus oder in Zusammenhang mit dieser Kooperationsvereinbarung auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft zu überbinden.
- 21.6. SKO und SEFKO haften für ihre Verpflichtungen aus oder in Zusammenhang mit dieser Kooperationsvereinbarung gesamtschuldnerisch zur ungeteilten Hand.
- 21.7. Die Vertragsteile verzichten auf das Recht, die Kooperationsvereinbarung wegen Irrtum oder Wegfall der Geschäftsgrundlage anzufechten oder dies einredeweise geltend zu machen oder aus einem dieser Gründe eine Anpassung der Kooperationsvereinbarung zu verlangen.
- 21.8. Sollten Bestimmungen dieser Kooperationsvereinbarung unwirksam, ungültig oder undurchsetzbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit, Gültigkeit oder



Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im Fall der Unwirksamkeit, Ungültigkeit oder Undurchsetzbarkeit einer dieser Bestimmungen gilt zwischen den Vertragsteilen eine der Bestimmung im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahekommende und nicht unwirksame, ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung als vereinbart.

Anlagenverzeichnis:

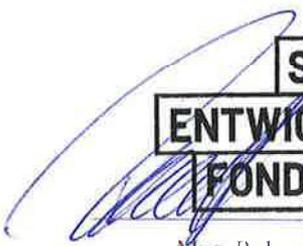
- Anlage #1 Gegenwärtige Eigentumsverhältnisse
- Anlage #2 Rahmenplan in der derzeitigen Fassung
- Anlage #3 Positionspapier
- Anlage #4 Projektzeitplan
- Anlage #5 Eigentumsverhältnisse nach Arrondierung/Übertragung
- Anlage #6 Kosten Vorbereitende Planungs- und Baumaßnahmen sowie Projektinfrastruktur
- Anlage #7 Autobahnanschlussstelle Korneuburg Donau
- Anlage #8 Übersichtsliste BGF samt Nutzungsverteilung

Korneuburg, am 30.6.2022

Korneuburg, am 29.6.2022

STADTENTWICKLUNGSFONDS
KORNEUBURG

Stadtgemeinde Korneuburg


**STADT
ENTWICKLUNGS
FONDS KORNEUBURG**
 Mag. Roland Raunig
 Mag. Bernadette Haider-Wittmann


 Christian Gerny, MSc
 1. Stadtrat



Gemeinderatsmitglied 1
Gemeinderatsmitglied 2

genehmigt durch den Gemeinderat am
29.06.2022


 STR STEFAN HAUKE

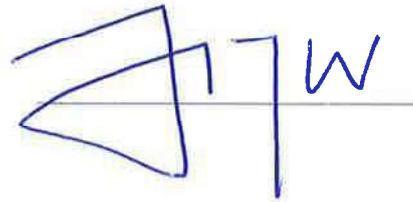
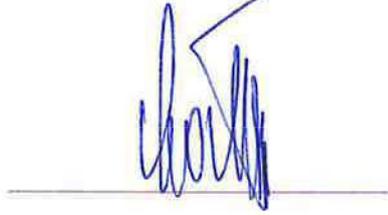

 GR KLAUS MICHAL


 GR ALEX ADLER



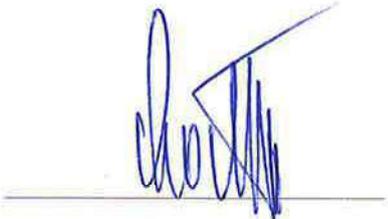
Korneuburg, am 3.7.2022

Hafen Korneuburg Immobilien GmbH & Co KG
(vertreten durch die Hafen Korneuburg Management GmbH)



Wien, am 3.7.2022

SIGNA Development Selection AG



Manuel PIROLT

