

Aufbau und Themenkomplexe eines Raumordnungsvertrages

gemäß § 17 NÖ ROG 2014

Dem Raumordnungsvertrag liegt das Ziel zugrunde, dass sich das darin vertraglich geregelte Vorhaben positiv auf die Stadt bzw. den Umgebungsbereich auswirken soll. In Abhängigkeit von der Lage und Größe eines Projekts und / oder dem Umfang der Flächenwidmungsplanänderung, ist daher zu prüfen, zu begründen und zu dokumentieren, welche Inhalte der Raumordnungsvertrag umfasst. Die nachfolgend beispielhaft angeführten Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität und / oder zur Verbesserung der Siedlungsstruktur können daher insbesondere Inhalt des Raumordnungsvertrags sein.

Abkürzungen und Begriffsdefinitionen

GFZ	ist das Verhältnis zwischen der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden und der Fläche des Bauplatzes gemäß § 4 Z 17 NÖ BO 2014 in der geltenden Fassung.
Grundrissfläche	Die Grundrissfläche ist die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungslinien der Außenwände eines Geschoßes gemäß § 4 Z 20 NÖ BO 2014 in der geltenden Fassung.
Leistbares Wohnen	bezeichnet Wohneinheiten, die zu Konditionen des WGG (Prinzip der Kostendeckung) zu vermieten bzw zu veräußern sind, wobei bei der Gestaltung der Wohneinheiten ein Flächenmix der Wohnungsgrößen sicherzustellen ist, der den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entspricht.

Leistungsgegenstand	umfasst die Infrastrukturmaßnahmen, den Kostenbeitrag der Vertragsparteien und Maßnahmen zur Verbesserung der Baulandqualität.
NÖ BO 2014	ist die Niederösterreichische Bauordnung 2014, LGBl 1/2015 in der geltenden Fassung.
NÖ ROG 2014	ist das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz 2014, LGBl 3/2015 in der geltenden Fassung.
ÖEK	ist das Örtliche Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs 1 Z 11 i.V.m § 13 NÖ ROG 2014, welches Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist.
Ortsbildvorbegutachtung	ist die Möglichkeit einer Vorbegutachtung durch den Stadtbildkonsulent der Stadtgemeinde Klosterneuburg, welche jeden ersten Mittwoch im Monat für beurteilungsfähige (Vor-)Projekte im Rathaus möglich ist (vgl. hierzu das Informationsblatt Ortsbildvorbegutachtung).
Planungsakte	sind die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der Stadtgemeinde Klosterneuburg, die für die Projektfläche kundgemacht werden.
Planungsgebiet	ist das dem Entwicklungskonzept zugrundeliegende und über die Projektfläche hinausgehende Gebiet.
Projekt	ist das umzusetzende Ergebnis des qualitätssichernden Objektverfahrens.
Projektfläche	sind die vom Projekt betroffenen Grundstücke.
Projektwerberin	ist die bürgerliche Eigentümerin der Projektfläche
Publikumswirksame Nutzungen	sind Nutzungen, die öffentliche Wirkung zeigen, die Publikumsfrequenz erzeugen, die den Innenraum (Geschäftsfläche) und den Außenraum (öffentliche Freiräume) verknüpfen und auf den öffentlichen Raum ausgerichtet sind.

Qualitätssicherungsgremium	ist ein Gremium, dessen Besetzung von den Vertragsparteien einvernehmlich festgesetzt werden kann und die Einhaltung der im Raumordnungsvertrag festgelegten Qualitäten überwacht bzw zu erstellende Konzepte bewerten soll..
Rechtsnachfolger	sind sowohl Gesamtrechtsnachfolger wie auch Einzelrechtsnachfolger; insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige dingliche oder schuldrechtliche Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte erwerben (§ 17 Abs 3 NÖ ROG 2014).
Stadtgemeinde Klosterneuburg	ist die Stadtgemeinde Klosterneuburg als Trägerin von Privatrechten.
Vertrag	ist dieser Raumordnungsvertrag gemäß § 17 Abs 3 iVm Abs 4 NÖ ROG 2014 samt Beilagen, die einen integrierten Bestandteil dieses Vertrags bilden.
Vertragspartei(en)	sind die Projektwerberin und die Stadtgemeinde Klosterneuburg (sowie die gegebenenfalls beitretende Partei), einzeln oder gemeinsam, jeweils entsprechend dem Sinn und Zweck der jeweiligen Bestimmung dieses Vertrags.
Vertragsunterfertigung	ist – nach vorangegangener Unterfertigung dieses Vertrages 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.
Werktag	ist jeder Tag, an dem Banken in Niederösterreich für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind.
WGG	Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz - WGG) samt Bezug habenden Verordnungen (wie beispielsweise die Entgeltrichtlinienverordnung 1994) in der geltenden

Fassung.

I. Grundlegende Vertragsinhalte und Voraussetzungen

1. Voraussetzungen zum Abschluss eines Raumordnungsvertrages

- 1.1. Die Projektwerberin ist zum Zeitpunkt der Unterfertigung des Vertrages Eigentümerin der Projektfläche.
- 1.2. Beitritte zum Raumordnungsvertrag durch weitere Parteien sind möglich.
- 1.3. Mit Abschluss eines Raumordnungsvertrages kann kein Rechtsanspruch der Projektwerberin auf Beschluss bzw Kundmachung der Planungsakte begründet werden.

2. Modus des Abschlusses des Vertrages

- 2.1. Der Vertrag wird zunächst von der Projektwerberin und etwaigen beitretenen Dritten unterfertigt.
- 2.2. Es wird im Vertrag festgehalten, dass die Projektwerberin und etwaige Dritte mit Unterfertigung und Übermittlung des Raumordnungsvertrages an die Stadtgemeinde Klosterneuburg an das solcher Art erfolgende Anbot auf Abschluss des Vertrages für eine gewisse Zeit gebunden ist.

3. Wirksamwerden der Leistungspflichten / Aufschiebende Bedingung

- 3.1. Ein genauer Zeitpunkt für das Wirksamwerden der Leistungspflichten ist vertraglich festzulegen. Dies ist für gewöhnlich die Kundmachung der Planungsakte (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan).
- 3.2. Sofern eine aufschiebende Bedingung eingefügt wird, ist der Vertrag bis zum Eintritt der Bedingung noch nicht rechtswirksam.

4. Fristen zur Erfüllung der Leistungspflichten

- 4.1. Für das gesetzmäßige Ausführen des Ansuchens um Erteilung einer Baubewilligung für das Projekt, die Einreichung der prüffähigen Einreichunterlagen, die Betreuung

der Erteilung von Baubewilligungen für das Projekt sowie die Setzung eines physischen Baubeginns werden Fristen festgelegt.

- 4.2. Für die Errichtung der Bauwerke / Erfüllung der Leistungspflichten wird ebenso eine Frist festgelegt.
- 4.3. Bei Verzögerungen wegen des Funds von Bodendenkmälern oder aus anderen wichtigen Gründen, die nicht von der Projektwerberin verschuldet werden (vis major), können die Fristen zur Leistungserfüllung begrenzt erstreckt werden.
- 4.4. Die maximale (gesetzliche) Frist zur Erfüllung der Leistungspflichten beträgt 7 Jahre ab Wirksamkeit des Vertrages.

5. Vertragsgegenstand und Leistungspflichten

Vertragsgegenstand ist die Sicherstellung und Umsetzung des Projektes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzbarkeit der Projektfläche und des Planungsgebiets sowie die Einhaltung der vertraglich festgelegten Nutzungsvorgaben.

6. Angestrebte Widmung und Nutzung

- 6.1. Die von der Projektwerberin angestrebte Widmung muss für die Festsetzung des Fristenlaufs detailliert umschrieben bzw. in einem Plan dargestellt werden. Dabei können u.a. folgende Parameter beschrieben werden:
 - die Widmungsart,
 - eine maximale Grundrissfläche,
 - eine maximale GFZ,
 - eine maximale Bebauungsdichte und
 - eine Bebauungshöhe im Sinne einer Bauklasse.
- 6.2. Die derart festgelegte Grundrissfläche kann weiters hinsichtlich ihrer Nutzung genauer festgelegt werden:
 - Wohnzwecke – hierbei wird gegebenenfalls zusätzlich noch die Anzahl, Mindestgröße der Wohnungen und deren Errichtungsweisen (freifinanziert oder gefördert) festgelegt,

- gewerblichen Nutzung (keine Wohnnutzung oder wohnähnliche Nutzung, Tourismusbetrieb oder Kurzzeitwohnungen) - diese müssen zu einem bestimmten Mindestanteil in den Erdgeschosszonen vorgesehen sein und publikumswirksame Nutzungen beherbergen,
- Nutzung für soziale bzw. Einrichtungen für betreutes Wohnen und
- Nutzung für Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen.

7. Bebauung und Architektur

7.1. Es ist auf Kosten der Projektwerberin ein qualitätssicherndes Objektverfahren durchzuführen. Dies beinhaltet je nach Lage der Projektfläche zumindest:

- einen architektonischen Wettbewerb, dessen Teilnahmebedingungen in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg festgelegt werden und in welchem diese das Nominierungsrecht für zumindest die Hälfte der Jury besitzt,
- eine Testplanung, welche von einem in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg ausgewählten Architekturbüro erstellt werden muss,
- eine architektonische Studie, welche ebenso von einem in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg ausgewählten Architekturbüro erstellt werden muss oder
- einen Vorentwurf des Vorhabens, dessen Ausarbeitungsgrad eine Ortsbildvorbegutachtung möglich macht.

7.2. Weiters ist ein Ortsbildgutachten, erstellt durch den Stadtbildkonsulenten, verpflichtend. In diesem werden u.a. die folgenden Punkte festgelegt bzw. diese beurteilt:

- der harmonische Übergang zwischen verordneten Bauklassen,
- die Anordnung der Gebäude und der harmonische Übergang zum Umgebungsbestand,
- die Platzierung von Müllsammelinseln und
- das Verhältnis von Fensterflächen zu Mauerwerk.

8. Kostenbeitrag

- 8.1. Die Projektwerberin hat sich an den der Stadtgemeinde Klosterneuburg durch das Projekt verursachten Kosten für Infrastrukturmaßnahmen bzw sonstige Maßnahmen zur Hebung der Baulandqualität mit einem einvernehmlich festzusetzenden Beitrag zu beteiligen.
- 8.2. Ein Zahlungsmodus für die Bezahlung des Kostenbeitrages ist von den Vertragsparteien einvernehmlich festzulegen.

9. Sicherstellung der vertraglichen Verpflichtungen

- 9.1. Zur Sicherstellung der die Projektwerberin treffenden Verpflichtungen können eine oder mehrere unbedingte, unwiderrufliche und abstrakte Bankgarantie(n) in einvernehmlich festzusetzender Höhe, die gewissen Anforderungen entsprechen muss / müssen – ein entsprechendes Muster wird von der Stadtgemeinde Klosterneuburg bereitgestellt -, beizubringen sein:
- im EWR ansässigen Kreditinstitutes erstklassiger Bonität begeben (Rating BBB+ oder vergleichbares Rating),
 - die Abwicklungssprache muss stets deutsch sein,
 - die Gültigkeit der Bankgarantien muss jedenfalls bis zur vollständigen Erfüllung der die Projektwerberin nach dem Vertrag treffenden Leistungspflichten gegeben sein,
 - der Abruf des besicherten Betrages auf jederzeitiges Verlangen der Stadtgemeinde Klosterneuburg, ohne Prüfung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung mit der Erklärung, dass der in der abgerufenen Garantie vorgesehene Garantiefall eingetreten ist,
 - der Garantieabruf muss auch durch mehrere Teilabrufungen bis zum garantierten Betrag zulässig sein und
 - die Garantien müssen österreichischem Recht und der ausschließlichen örtlichen Gerichtszuständigkeit Korneuburg und der inländischen Gerichts- und Vollstreckbarkeit unterliegen.
- 9.2. Sicherstellungen können auch durch eine Patronatserklärung – diese hat einem von der Stadtgemeinde Klosterneuburg bereitgestelltem Muster zu folgen - der

Muttergesellschaft(en) der Projektwerberin erfolgen, sofern diese Unternehmen eine ausreichende Liquidität und langfristige Stabilität aufweisen. Dabei ist folgendes zu beachten:

- Dabei ist der Stadtgemeinde Klosterneuburg zur Sicherstellung der andauernden Liquidität und Stabilität ein (auf das nötige Ausmaß eingeschränkter) Einblick in die Buchführung zu gewähren.
- Sollte sich die Liquidität erheblich verschlechtern bzw. ist davon auszugehen, dass sich diese verschlechtern wird, hat die Stadtgemeinde zudem das Recht die Vorlage von Bankgarantien, die den vorab genannten Kriterien entsprechen müssen, zu verlangen.

10. Vertragsstrafen

10.1. Für den Fall, dass die Projektwerberin mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungspflichten in Verzug gerät, sind verschuldensunabhängige Vertragsstrafen vorzusehen, die dem nachfolgenden Schema folgen:

- die Berechnung erfolgt je angefangener Woche/angefangenen Tag und
- für den Fall, dass die Projektwerberin nachweisen kann, dass sie den Verzug nicht verschuldet hat, ist die Höhe der Vertragsstrafe beschränkt.

10.2. Die Vertragsstrafe ist mit einem Höchstbetrag limitiert.

11. Rücktrittsrecht

11.1. Werden die Planungsakte nicht innerhalb einer einvernehmlich von den Vertragsparteien festzusetzenden Frist ab Vertragsunterfertigung kundgemacht, besteht ein Rücktrittsrecht.

12. Gerichtsstand und Streitschlichtung

Eine Gerichtsstandsklausel für die Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichts für die Stadtgemeinde Klosterneuburg ist vorzusehen.

13. Kosten, Steuern und Gebühren

13.1. Jede Vertragspartei trägt ihre eigenen Kosten aus und im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung sowie Erfüllung und Durchsetzung des Raumordnungsvertrags.

- 13.2. Sämtliche im Zusammenhang mit dem Abschluss und gegebenenfalls der grundbücherlichen Durchführung der Abtretung von Grundstücken in das öffentliche Gut entstehenden Kosten, Gebühren, Steuern etc. trägt die Projektwerberin.
- 13.3. Jede Vertragspartei trägt ihre eigenen Kosten hinsichtlich der rechtsfreundlichen Beratung im Zusammenhang mit dem Abschluss des Raumordnungsvertrages selbst.

14. Rechtsnachfolge

- 14.1. Es ist eine Rechtsnachfolgeklausel vorzusehen, die insbesondere folgenden Inhalt hat:
- sämtliche aus dem Vertrag und im Zusammenhang mit dem Projekt erfließenden Rechte und Verpflichtungen sind auf allfällige Rechtsnachfolger an der Projektfläche zu überbinden,
 - diese Rechtsnachfolger haben für die weitere Überbindung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf weitere Rechtsnachfolger Sorge zu tragen,
 - mehrere Rechtsnachfolger haften grundsätzlich solidarisch, außer es sind die Sicherstellungen im vollen Umfang geleistet worden,
- 14.2. Es kann zur Ausnahme von Wohnungseigentümern oder Bestandnehmern von den Bestimmungen der Rechtsnachfolge kommen.
- 14.3. Grundsätzlich hat es bis zur vollständigen Erfüllung der Leistungspflichten aus dem Raumordnungsvertrag zu jederzeit eine verpflichtete Partei gegenüber der Stadtgemeinde Klosterneuburg zu geben.

15. Entfall Entschädigungsansprüche

- 15.1. Werden die Planungsakte nachträglich (nach Erlass der Planungsakte) geändert (Rückwidmungen), so verzichtet die Projektwerberin für sich und ihre Rechtsnachfolger gegenüber der Stadtgemeinde Klosterneuburg auf Entschädigungsansprüche, auf welcher Rechtsgrundlage auch immer, wenn:
- die Flächenwidmung für die Grundstücke der Projektfläche nicht bis zum Ablauf von sechs Monaten nach Kundmachung der entsprechenden Planungsakte der Stadtgemeinde Klosterneuburg durch eine entsprechende Baueinreichung zur

Gänze ausgeschöpft und die Flächenwidmung auf den tatsächlich konsumierten Umfang angepasst wird oder

- das bewilligte Bauvorhaben nicht innerhalb der nach der NÖ BO 2014 idgF bzw in den, in den Baubewilligungsbescheiden, vorgesehenen Fristen fertiggestellt werden oder
- die Projektwerberin, aus welchen Gründen auch immer, ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt und sich damit die Voraussetzungen für die durch die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) und diesen Vertrag intendierte Nutzung als nicht gegeben erweisen.

II. Mögliche Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität und zur Verbesserung der Siedlungsstruktur

1. Bebauung und Architektur

- 1.1. Es kann die Bauweise, wie etwa Ziegelmassivbauweise, näher definiert werden.
- 1.2. Die Erstellung eines Konzepts für einen baulichen Sonnenschutz kann vorgeschrieben werden. Grundgedanken in diesem Konzept sind
 - die Vermeidung/Verminderung der direkten Sonneneinstrahlung durch vorspringende Gebäudeteile, Dachüberstände, und starre bzw. bewegliche Sonnenschutzsysteme und
 - Sonnenschutzvorrichtungen an den Fenstern.
- 1.3. Die Beheizung der Bauwerke mit regenerativen Energieträgern kann vorgeschrieben werden.
- 1.4. Es kann vorgeschrieben werden, dass der Energiegrundumsatz der allgemeinen Teile der Bauwerke, soweit dies real und wirtschaftlich zumutbar ist, durch Strom aus Photovoltaik-Anlagen zu decken ist.
- 1.5. Die Projektwerberin kann zur Umsetzung von Nutzungsakzenten gemäß einem in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg zu erstellenden Nutzungskonzept verpflichtet werden.
- 1.6. Die Gestaltung vorgesehener Flachdachbereiche, die grundsätzlich als Dachgärten bzw. begrünte Flachdächer auszuführen (Bestimmungen des Bebauungsplanes sind zu beachten) sind, kann näher be- und vorgeschrieben werden.

2. Grünraum

- 2.1. Der vordere Bauwuch kann mehreren Restriktionen unterliegen, insbesondere dass:
 - Eigengärten nicht zulässig sind,
 - Einfriedungen nicht zulässig (die gilt auch an Straßenfluchtlinien und Baufluchtlinien) sind
 - eine einladende Freifläche in der Erdgeschosszone gegebenenfalls einzurichten ist

- 2.2. Hinsichtlich des Baumbestandes kann insbesondere vorgeschrieben werden, dass zu beachten ist:
- Altbaumbestand sowie der umliegende unberührte und unversiegelte Erdkörper dürfen nicht unterbaut werden und
 - sollte der Erhalt des Baumbestandes nicht möglich sein, ist auf einem unversiegelten Erdkörper der Projektfläche, der nicht unterbaut werden darf, ein abgestimmtes, biodiverses Pflanzkonzept umzusetzen.
 - Eine nicht unterbaute Grünfläche im Ausmaß einer festzulegenden zusammenhängenden Fläche ist zu erhalten.
- 2.3. Bei Gartenflächen, die mit Bauwerken unterbaut werden, kann eine intensive Begrünung vorzusehen und damit eine Überschüttung dieser mit Nährboden vorzunehmen sein.
- 2.4. Hinsichtlich der Versickerung von Regenwässern auf Eigengrund kann die Projektwerberin zur Erstellung eines entsprechenden Konzeptes verpflichtet werden, dass folgendes zu berücksichtigen hat:
- das Prinzip der Schwammstadt,
 - Wasserrückhaltung, Wasserversickerung und –Speicherung und
 - die Niederschlagswassernutzung für die Bewässerung des Gebietes.

3. Verkehr und Stellplätze

- 3.1. Vorgeschrieben werden kann die Verpflichtung zur Erstellung eines Mobilitätskonzept und Sicherstellung der darin beschriebenen Maßnahmen. Dies umfasst insbesondere:
- die Schaffung und Betrieb alternativer Mobilitätsangebote (e-Mobilität, Lastenräder u.ä.),
 - die Erstellung und Umsetzung eines Kommunikationskonzeptes zur Bewerbung alternativer Mobilitätsangebote bzw
 - ein Konzept für das Sharing von Kfz-Stellplätzen (Nutzerkreis, Verwertung an Dritte u.ä.)

3.2. Hinsichtlich zu errichtender Tiefgaragen sind insbesondere folgende Bestimmungen festzulegen:

- minimale und maximale Kapazität von KFZ-Stellplätzen,
- die genaue Ausgestaltung der KFZ-Stellplätze (etwa die Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge),
- die Ausgestaltung der Einfahrt zur Tiefgarage,
- minimale Anzahl der Fahrradabstellplätze,
- die genaue Ausgestaltung der Fahrradabstellplätze (etwa als hochwertige, versperrbare Abstellplätze) und
- die Platzierung der Abstellplätze.

3.3. Es können Fahrradabstellplätze für Besucher im Freien verpflichtend vorgesehen werden.

3.4. Darüber hinaus können weitere Vorgaben für die Verkehrserschließung der Projektfläche / des Bauplatzes (z.B. auch Kiss-and-Go-Zone, Ladezone) verpflichtend vorgesehen werden.

4. Grundabtretung und Einräumung von Servituten

4.1. Die Projektwerberin kann dazu verpflichtet werden, Grundflächen in das öffentliche Gut abzutreten.

4.2. Die Abtretung kann entgeltlich oder unentgeltlich vereinbart werden, wobei die weitere Nutzung der Grundfläche ein wesentliches Kriterium für die Festlegung darstellt.

4.3. Es kann die Einräumung von unentgeltlichen Servituten zu Gunsten der Stadt Klosterneuburg oder der Öffentlichkeit vorgeschrieben werden.

5. Technische Infrastruktur

5.1. Vereinbart werden kann die Errichtung von Emissionsschutzmaßnahmen, die über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus gehen.

5.2. Wege- und Leitungsrechte können vereinbart werden.

- 5.3. Es können Maßnahmen im Zusammenhang mit bestehenden Leitungen, vereinbart werden, um ein projektbedingtes Defizit auszugleichen. Dies umfasst die Errichtung, Instandsetzung und Instandhaltung von Leitungen, insbesondere der öffentlichen Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung.

6. Soziale Infrastruktur

- 6.1. Es kann die Errichtung von Räumlichkeiten für Kindergartengruppen, wobei die Modalitäten, wie die Räumlichkeiten der Stadtgemeinde Klosterneuburg bzw. Dritten zur Verfügung gestellt werden müssen auch festgehalten werden müssen, (Mietzins/Kaufpreis) , vereinbart werden. Bei der Errichtung müssen die öffentlich festgelegten Kriterien für derartige Räumlichkeiten eingehalten werden. Ebenso kann die Zweckwidmung einer anschließenden Grünfläche vereinbart werden kann.
- 6.2. Es kann die Errichtung von Räumlichkeiten für eine Kinderganztagesbetreuung, wobei die Modalitäten, wie die Räumlichkeiten der Stadtgemeinde Klosterneuburg bzw. Dritten zur Verfügung gestellt werden müssen, auch festgehalten werden müssen (Mietzins/Kaufpreis), vereinbart werden. Bei der Errichtung müssen die öffentlich festgelegten Kriterien für derartige Räumlichkeiten eingehalten werden. Ebenso kann die Zweckwidmung einer anschließenden Grünfläche vereinbart werden kann.
- 6.3. Generell können besondere Formen der Wohngemeinschaften (etwa Personen mit besonderen Bedürfnissen, Seniorenwohnen) sowie damit im Zusammenhang stehende Fragen, wie die Definition der Wohnungstypen und der Frage der Trägerschaft vereinbart werden.

7. Regelungen für die Bauphase

- 7.1. Um die Bauphase für die anliegende Bevölkerung möglichst friktionsfrei zu gestalten, können Bedingungen zur Art und Weise der Abwicklung der Bauphase in den Vertrag aufgenommen werden. Diese umfassen insbesondere die:
- Baustellensicherung,
 - Sicherung von Grünräumen und -elementen,
 - Abwicklung des Baustellenverkehrs und
 - Kommunikation mit den Anrainern.