

AUSSCHREIBUNGSTEXT

**WIEN 22., „SEEFELDERGASSE“
NEUE SIEDLERBEWEGUNG**

Auslober:

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung

1082 Wien, Lenaugasse 10

INHALTSVERZEICHNIS

A) AUSGANGSSITUATION UND ZIELE DES BAUTRÄGERWETTBEWERBES.....	3
B) ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN	5
1 Auslober	5
2 Anlaufstelle	5
3 Art des Verfahrens.....	5
4 Gegenstand des Verfahrens	6
5 Terminplan	6
6 TeilnehmerInnen.....	6
7 Download der Ausschreibungsunterlagen.....	7
8 Schriftliche Anfragen.....	8
9 Einzureichende Arbeiten.....	8
10 Vorprüfung.....	11
11 Beurteilungsgremium.....	11
12 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums.....	12
13 Beurteilung der Beiträge	13
14 Realisierung des Projektes – Rechte und Pflichten des/der Käufers/Käuferin.....	14
15 Rechtliche Grundlagen	15
C) PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	17
1 Lage im Stadtgebiet.....	17
2 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen.....	17
3 Verkehr.....	18
4 Grünraum	18
5 Nahversorgung	19
6 Soziale Infrastruktur.....	19
7 Technische Infrastruktur	19
D) GRUNDSTÜCKSKONDITIONEN	20
1 Grundeigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit	20
2 Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten.....	20
3 Vertragsbedingungen	21
4 Kontaminierung	21
E) AUFGABENSTELLUNG.....	23
1 Flexibilität für unterschiedliche Lebensstile und sozialen Mix.....	23
2 Spielräume für städtebauliche Perspektive nutzen	23
3 Freiraumkonzept und Verkehrsorganisation	23
4 Weiterentwicklung von Wohnbau-Typologien	23
5 Themenvielfalt ermöglichen	24
6 Multiprofessionalität von Wettbewerbsteams	24
7 Vielfalt von Rechtsformen.....	24
8 Prozesshafte Projektbegleitung / MieterInnenmitbestimmung.....	24

A) AUSGANGSSITUATION UND ZIELE DES BAUTRÄGERWETTBEWERBES

Die grundsätzliche Tendenz der Abwanderung aus Großstädten ins Umland lässt sich im Wesentlichen vor allem durch den Mangel an Grünraum in der Stadt sowie ein niedrigeres Niveau der Wohnkosten im Umland begründen.

Gleichzeitig bietet die Stadt jedoch eine höhere Angebotsdichte an Infrastruktureinrichtungen, zumeist auch an Arbeitsplätzen, weshalb ein Abwandern in das Umland tendenziell mit einer gewissen Reduktion der Lebensqualität einhergeht.

Leistbares Wohnen im Grünen gepaart mit den Vorzügen der städtischen Infrastruktur hat deshalb auch in Wien den Status eines vielgehegten Wunsches.

Diesem Umstand Rechnung tragend wurde von der Stadt Wien das Programm „Neue Siedlerbewegung“ initiiert und in Folge dessen vom wohnfonds_wien ein Beratungsforum einberufen.

Im Zuge dreier Arbeitskreise wurden in diesem Forum Lösungsansätze diskutiert, aus denen schlussendlich folgende Generalziele hervorgingen, welche im vorliegenden Verfahren von den TeilnehmerInnen jedenfalls zu berücksichtigen sind:

Ziel 1: „Schaffung von leistbarem Wohnen im Grünen in der Stadt“

Wohnen im Grünen innerhalb des Stadtgebietes soll vor allem aufgrund neuer Wohnformen, die sich primär durch einen „Mehrwert Grünraum“ in Form attraktiver Grün- und Freiräume auszeichnen, breiter zugänglich gemacht werden.

Ziel 2: „Primär sind Haushalte mit Kindern anzusprechen“

Als Zielgruppe für diese speziellen Wohnbedürfnisse gelten vornehmlich Familien mit Kindern, die einkommensseitig geförderten Wohnbau in Miete oder Eigentum beanspruchen können.

Ziel 3: „Innovation und Partizipation“

Neue Wohnformen, Nachbarschaften und Gemeinschaften sollen ermöglicht werden, ebenso eine hohe Identifikation mit dem Wohnumfeld, die Mitgestaltung von eigenem Wohnraum wie auch öffentlichem Raum sowie die Verwirklichung von innovativer Architektur.

Vor dem Hintergrund dieser drei Generalziele sind somit Anforderungen im Wohnbau zu erfüllen, die ein, nach Interessen und Ansprüchen der künftigen Bewohner unterschiedliches und zugleich kostenattraktives Angebot an vielfältigen und architektonisch wie städtebaulich zukunftsweisenden Wohnformen ermöglichen. Die zu erfüllenden Grundorientierungen können dabei

folgendermaßen zusammengefasst werden (siehe auch unter Abschnitt E „Aufgabenstellung“):

- ⇒ Bedienung unterschiedlicher Lebensstile, Lebensphasen und sozialer Gegebenheiten durch Flexibilität bzgl. sich künftig verändernder Ansprüche und Vermeidung von Monostrukturen
- ⇒ kreative, innovative und städtebaulich überzeugende Ausnutzung der Vorgaben des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, sowohl innerhalb der Bearbeitungsgebiete als auch im Anschluss an seine Umgebung
- ⇒ Schaffung eines dem „Mehrwert Grünraum“ entsprechendem, differenzierten Angebotes an Freiräumen und Freiraumnutzungen sowie einer effizienten inneren Erschließung bei gleichzeitiger Minimierung des motorisierten Verkehrs
- ⇒ Entwicklung neuer und innovativer Bebauungstypologien mit der Möglichkeit einer modularen Einsetz- und Erweiterbarkeit (die hohe Nachfrage nach „Wohnen im Grünen“ sollte grundsätzlich experimentelle Ansätze zur Auslotung der Marktfähigkeit erlauben)
- ⇒ Realisierung von speziellen Schwerpunktthemen wie z.B. „Kinder und Jugend“, „Mehrgenerationen-Wohnen“, „partizipatives Wohnen“, „innovatives ökologisches Bauen“, „Selbstausbau“, „Selbstbau“, „Gemeinschaftseigentumsprojekte“ etc.
- ⇒ Einsatz von multiprofessionellen Wettbewerbsteams, in denen verschiedene Kompetenzen von großen oder kleinen Bauträgern, Architekten/Innen und Freiraumplanern/Innen, Fertigteilhausunternehmen etc. zur Verknüpfung von gestalterischem mit wirtschaftlichem Fachwissen vertreten sind
- ⇒ Angebot einer Vielfalt von Rechtsformen, wie Miete, Eigentum, Mietkauf, Baurecht, jedoch unter bauplatzweiser Trennung
- ⇒ Berücksichtigung der Bedürfnisse der künftigen Bewohner durch klar strukturierte und moderierte Projektbegleitung

Ausgehend von diesen Ergebnissen des Beratungsforums „Neue Siedlerbewegung“ wird durch den wohnfonds_wien für den Bereich „Seefeldergasse“ im 22. Wiener Gemeindebezirk ein öffentlicher, einstufiger Bauträgerwettbewerb ausgeschrieben, im Zuge dessen gegenständliche Thematik im Rahmen eines, über die Bereiche Architektur, Ökologie und Ökonomie optimierten Gesamtkonzeptes zu bearbeiten ist.

B) ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN

1 Auslober

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau
und stadterneuerung
1082 Wien, Lenaugasse 10

Verantwortlich für die inhaltliche Vorbereitung und Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen:

ZT-Büro DI Herbert LISKE

2 Anlaufstelle

Für **schriftliche Anfragen bzw. Anfragen per e-Mail** betreffend Organisation und Aufgabenstellung steht das ZT-Büro

DI Herbert LISKE
Ingenieurkonsulent für
Raumplanung und Raumordnung
2500 Baden, Kaiser Franz Josef-Ring 6/4
Tel. Nr.: 02252 / 45 5 92
Fax Nr.: 02252 / 45 5 92 / DW 4
e-mail: zt-buero@liske.at

zur Verfügung.

3 Art des Verfahrens

Zwecks Ermittlung der besten Konzepte wird ein nicht anonymer, öffentlicher Bauträgerwettbewerb veranstaltet.

Aufgerufen sind somit alle TeilnehmerInnen gemäß Abschnitt B Punkt 6. Realisierungskonzepte (Architektur-, Ökonomie- und Ökologiekonzepte) für die Errichtung von geförderten Wohnbauten zu erstellen.

4 Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des Bauträgerwettbewerbes ist ein Bereich in Eßling, im 22. Wiener Gemeindebezirk, begrenzt durch die Rosalia-Chladek-Gasse im Norden, die Seefeldergasse im Osten sowie „Sww“-Flächen im Süden und Westen, auf dem die Errichtung von geförderten Wohnbauprojekten vorgesehen ist.

Wettbewerbsgebiete sind dabei die Bearbeitungsgebiete 1 und 2 (die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Teilungsplan bzw. dem Plan „Übersicht über die Bearbeitungsgebiete“ zu entnehmen).

Im Rahmen der Aufgabenstellung des öffentlichen Bauträgerwettbewerbs ist dabei von den TeilnehmerInnen **ein Realisierungskonzept** (Architektur-, Ökonomie- und Ökologiekonzept) für **ein Bearbeitungsgebiet nach Wahl** zu erstellen.

5 Terminplan

Download der Ausschreibungsunterlagen:	19. Februar bis 27. April 2008
Schriftliche Anfragen bis:	05. März 2008
Schriftliche Beantwortung der Fragen bis:	13. März 2008
Bestellung der Einsatzplatte bis:	16. April 2008
Abgabe der Beiträge und Abholung der Einsatzplatte:	28. April 2008 10:00 – 15:00 Uhr
Abgabe Einsatzmodell:	14. Mai 2008 9:00 – 15:00 Uhr
Sitzung des Beurteilungsgremiums (voraussichtlich):	Ende Mai 2008

6 TeilnehmerInnen

Teilnahmeberechtigt sind die Stadt Wien, alle gemeinnützigen Bauträger, alle sonstigen Bauträger (§ 117 Abs. 4 GewO) und sonstige einschlägig befugte Personen (Rechtsträger) aus dem EWR, die nachweislich die Gleichhaltung ihres Befähigungsnachweises gem. § 373d GewO beantragt haben und die im Zuge

der Wettbewerbsbearbeitung mit ArchitektInnen (Architektenteams) **Projektteams** bilden.

Die Zusammensetzung der genannten Projektteams darf nach Abgabe der Beiträge **nicht mehr abgeändert** werden.

Die Beiziehung von Sonderfachleuten (FreiraumplanerInnen, StatikerInnen, ÖkologInnen, HaustechnikerInnen, JuristInnen, PassivhausexpertInnen etc.) zur Optimierung der Wettbewerbsbeiträge ist jedoch jederzeit möglich.

Die Projektteams sind verpflichtet, die Projektteammitglieder und das gewählte Bearbeitungsgebiet gemäß dem Online-Formular auf der Homepage des wohnfonds_wien vor Abgabe bekannt zu geben.

Der Auslober behält sich vor, einen **projektadäquaten Bonitätsnachweis** zu fordern (z.B. Vorlage von Bankgarantien, Bürgschaften, Referenzen).

7 Download der Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen für den Bauträgerwettbewerb „Wien 22., Seefeldergasse“ können vom **19. Februar 2008, 00:00 Uhr bis 27. April 2008, 24:00 Uhr** nach erfolgreicher Registrierung kostenlos von der Homepage des Auslobers <http://www.wohnfonds.wien.at> – liegenschaftsmanagement – bauträgerwettbewerb – aktuelle wettbewerbe – 22., seefeldergasse – download heruntergeladen werden.

Nähere Informationen zur Registrierung finden Sie unter <http://www.wohnfonds.wien.at> – liegenschaftsmanagement - ausschreibung – neuregistrierung.

Die Ausschreibungsunterlagen umfassen:

Ausschreibungstext

- A) Ausgangssituation und Ziele des Bauträgerwettbewerbes
- B) Allgemeine Verfahrensbedingungen
- C) Planungsgrundlagen
- D) Grundstückskonditionen
- E) Aufgabenstellung

Datenblätter

Planunterlagen

- 1) Teilungsplan (pdf, dwg, plt)
- 2) Lage-Höhenplan (pdf, dwg, plt) inkl. Technische Infrastruktur

Zusatzinformationen

- 1) Stadtplanausschnitt mit Wettbewerbsstandort
- 2) Übersicht über die Bearbeitungsgebiete
- 3) Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (PD 7289) samt Vorlagebericht (pdf)
- 4) Aktenvermerk MA28 vom 26.9.2007
- 5) „STOPP-Klimakiller am Bau“ (Informationsbroschüre Greenpeace)
- 6) Luftbild (jpg)
- 7) Fotodokumentation

Einsatzplatten für das Umgebungsmodell

Faxformular zur Bestellung einer Einsatzplatte

Der Unkostenbeitrag pro Einsatzplatte wird den TeilnehmerInnen gesondert per e-mail mitgeteilt.

8 Schriftliche Anfragen

Schriftliche Anfragen zur Verfahrensausschreibung bzw. zum Verfahren selbst müssen **bis spätestens 05. März 2008, 16:00 Uhr** beim ZT-Büro DI Herbert Liske, Kaiser-Franz-Josef-Ring 6/4, 2500 Baden, tel: 02252/45592, fax: 02252/45 592-4, e-mail: zt-buero@liske.at einlangen.

Die schriftliche Beantwortung der eingelangten Fragen erfolgt **bis 13. März 2008** und wird allen TeilnehmerInnen übermittelt, die bis zu diesem Tag die Ausschreibungsunterlagen heruntergeladen haben.

Alle übrigen TeilnehmerInnen, die den Download erst zu einem späteren Zeitpunkt vornehmen, wenden sich bezüglich der Fragebeantwortung per E-Mail an irene.kristen@wohnfonds.wien.at.

9 Einzureichende Arbeiten

Von den TeilnehmerInnen sind am **28. April 2008 zwischen 10:00 und 15:00 Uhr** im **wohnfonds_wien, 1082 Wien, Lenaugasse 10, Dachgeschoß** vorzulegen:

Leistungsumfang

- Aufstellung aller abgegebenen Unterlagen inkl. Zusammensetzung des Projektteams samt Anschriften, e-Mail-Adressen, Telefon- und Faxnummern (bei Abgabe ist der

Ausdruck des Online-Formulars vorzulegen)

- Genordeter Lageplan inkl. Erschließung des Areals und der Gebäude, Darstellung der Freiraumgliederung in private und gemeinschaftliche Nutzflächen, Eintragung der Grundstücksgrenzen, Baufluchtlinien sowie entsprechender Kotierungen bzw. des Nordpfeiles M 1 : 500

- Konzept der Gestaltung und Erschließung
Diagrammatische Darstellung der Entwicklung des architektonischen Konzeptes (alternativ kann dies auch verbal in der Projektdarstellung erläutert werden)

- Erdgeschoß inkl. Freiraumgestaltungsplanung / Grünraumkonzept
 - Planliche Darstellung des Freiraum- und Grünraumkonzeptes (Freiräume im Ober- bzw. Dachgeschoß sind gesondert darzustellen): Die Planinhalte sind an den Vorgaben des § 63(5) der Wiener Bauordnung als Mindestinhalte zu orientieren.
 - Textliche Erläuterung: Detaillierte Erläuterung der Gestaltungsideen als Begründung der Gestaltungsmittel und –typologienwahl M 1 : 200

- Garagen- bzw. Kellergeschoß(e), Regelgeschoß, Dachgeschoß(e) sowie allfällige hiervon abweichende Geschoße M 1 : 500

- Je ein repräsentativer Wohnungsgrundriss der vorkommenden Wohnungstypen (ohne Sondertypen) mit m²-Angaben in jedem Raum M 1 : 100

- Ein kotierter Schnitt (bei unterschiedlichen Gebäudehöhen entsprechend mehrere Schnitte). Im Schnitt ist der zulässige Gebäudeumriss festzuhalten (zul. Gebäudehöhe, zul. Dachumriss, Firsthöhe, Trakttiefe, Geschoßhöhe) M 1 : 200

- Baumassenmodell **auf ausgegebener Einsatzplatte** mit transportfähiger Verpackung (**Abgabe am 14. Mai 2008, zwischen 9:00 und 15:00 Uhr im wohnfonds_wien**) M 1 : 500

- Ansichten mit Anschlüssen und Bebauungsstrukturen der angrenzenden Liegenschaften, Einbindung des Projektes in den umliegenden Stadtraum

- Perspektiven, Isometrie, Renderings nach freier Wahl
Jeweils 2 Renderings sind in digitaler Form als JPEG inkl.

Angabe der Bildcredits gem. nachstehenden Anforderungen digital abzugeben

- Prüfbare Aufstellung der Nutzflächen je Geschoß inkl. Stellplatznachweis
- Beschreibung der wesentlichen Projektinhalte gegliedert nach dem 3-Säulen-Modell (Architektur, Ökonomie, Ökologie) sowie Darstellung der Leitidee des Projektes (max. 3 A4-Seiten)
- Beschreibung der gewählten Form der Partizipation sowie der Schwerpunktthemen inkl. organisatorische Maßnahmen und deren Umsetzung (max. 10 A4-Seiten)
- Muster der Vorverträge und Nutzungsverträge
- Energieausweis nach den Richtlinien der MA 25 Programm für die Berechnung von Energiekennzahlen unter <http://www.wien.gv.at/ma25>
- Vollständig ausgefüllte Datenblätter (analog und digital)
 - Für **Bearbeitungsgebiet 1**: je ein Datenblatt „Baulos 1“ und ein Datenblatt „Bauplatz 2, 3 und Restgrundstück“
 - Für **Bearbeitungsgebiet 2**: je ein Datenblatt „Baulos 2, 3 und Weg“ und ein Datenblatt „Bauplatz 1“
- Hängeplan für max. 6 Tafeln (die Tafeln können ausschließlich vertikal, in 2 Reihen à 3 Tafeln angeordnet werden)

Formale Ausführung der Beiträge

Die abzugebenden Unterlagen müssen so ausgearbeitet sein, dass die Erfüllung der Aufgabenstellung mit hinreichender Deutlichkeit erkennbar ist. Das gilt insbesondere für Bemaßungen, Raumbezeichnungen und Angaben zu den Raumgrößen in den Plandarstellungen, da die Überprüfung der Flächen- und Kubaturberechnungen durch die Vorprüfung erfolgt.

Die geforderten Planunterlagen sind, abgestimmt auf das vorhandene Ausstellungssystem, auf maximal **sechs Präsentationstafeln 96,9 x 76,6 cm (Hochformat)** mit einer Stärke von **5 mm** aufzukaschieren.

Eine zweite Parie der Planunterlagen ist in gerollter Form beizulegen, ebenso eine verkleinerte Parie in einer A3-Format-Planmappe.

Die Unterlagen in A4-Format sind in ungebundener Form (nur mit Schiene) abzugeben.

Sämtliche Unterlagen sind auch in **digitaler Form** auf Datenträger beizulegen:

Bilder und Grafiken im Dateiformat JPEG

Auflösung: mind. 300 dpi, max. 600 dpi

Größe: mind. 1024x768 Pixel, max. 3072x2304 Pixel

Texte als MS-Word-Dokumente

Tabellen im MS-Excel-Format

Präsentationstafeln im Adobe-PDF-Format

Größe: A0 (841 x 1189mm, abweichend von analogen Präsentationstafeln)

Max. Auflösung Grafiken: 600 dpi

Max. Dateigröße: 30 MB

Jede Tafel als eigenes PDF-File

Die vorgegebenen Maßstäbe sind einzuhalten.

10 Vorprüfung

Die Vorprüfung der Beiträge erfolgt durch das **ZT-Büro DI Herbert LISKE**, gegebenenfalls unter Beiziehung von Sonderfachleuten nach objektiv erfassbaren und nachvollziehbaren Kriterien und umfasst insbesondere die

- ⇒ Einhaltung der formalen Bedingungen;
- ⇒ Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen;
- ⇒ Einhaltung der Ausschreibungsvorgaben;
- ⇒ Einhaltung der Vorgaben des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes bzw. sonstiger städtebaulicher Vorgaben;
- ⇒ Überprüfung der Angaben des Datenblattes;

Die zusammenfassenden Ergebnisse der Vorprüfung werden ausschließlich dem Beurteilungsgremium in schriftlicher Form (Vorprüfbericht) zu Beginn der Beurteilungssitzung vorgelegt.

Die Vorprüfung der Muster der Vorverträge und Nutzungsverträge erfolgt durch Hofrat **Dr. Franz PFIEL**.

11 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium für das Verfahren setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Univ.Prof. Arch. Mag.arch. Elsa **PROCHAZKA** (Vorsitzende)
- Arch. Dipl.-Ing. Maria **AUBÖCK**

- Arch. Dipl.-Ing. Elke **DELUGAN-MEISSL**
- SR Dipl.-Ing. Eva **KAIL**
- OStBR Dipl.-Ing. Walter **KRAUSS**
- Mag. Hildegund **MÖTZL**
- Bezirksvorsteher Norbert **SCHEED**
- SR Dr. Dietmar **TESCHL**
- Dipl.-Ing. Michaela **TROJAN**
- Dipl.-Ing. Wolfgang **VASKO**
- Mag. Karl **WURM**

Nimmt ein Mitglied des Beurteilungsgremiums am Verfahren teil oder ist in sonstiger Weise befangen, wird es zur Jurierung nicht zugelassen, hat jedoch das Recht, im Einvernehmen mit dem Auslober, ein Ersatzmitglied zu nennen.

Die Beschlussfähigkeit des Beurteilungsgremiums ist an die Anwesenheit mindestens drei Viertel aller stimmberechtigten Mitglieder, darunter die Vorsitzende oder die stellvertretende Vorsitzende, gebunden.

Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums, der Vorprüfung sowie sonstige mit der Organisation und Durchführung des Wettbewerbes befassten Personen unterliegen gegenüber Dritten hinsichtlich aller Belange des Verfahrens der Verschwiegenheitspflicht.

Die Entscheidungen des Beurteilungsgremiums werden von den TeilnehmerInnen in allen Fach- und Ermessensfragen als endgültig und unanfechtbar anerkannt.

12 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium prüft und bewertet die eingereichten Projekte.

Hinsichtlich der eingereichten Projekte erstattet das Beurteilungsgremium dem Auslober Empfehlungen, von denen der Auslober aus sachlichen Gründen abweichen darf.

Das Beurteilungsgremium gibt Empfehlungen ab,

- ⇒ inwieweit Teilnahmebeiträge aus formalen oder inhaltlichen Gründen ausgeschlossen werden sollen und
- ⇒ welchem/er TeilnehmerIn das Bearbeitungsgebiet verkauft werden soll.

Wenn kein Teilnahmebeitrag den vorliegenden Bedingungen oder kein eingereichtes Projekt den gestellten Anforderungen entspricht, kann das Beurteilungsgremium auch von einer Empfehlung hinsichtlich der Auswahl eines/r Teilnehmers/Teilnehmerin absehen.

13 Beurteilung der Beiträge

Das Beurteilungsgremium kann den Ausschluss der eingereichten Beiträge insbesondere aus folgenden Gründen empfehlen und von einer eingehenden Beurteilung ausnehmen:

- ⇒ Verspätete Abgabe des Wettbewerbsbeitrages
- ⇒ Nichterfüllung der Wettbewerbsaufgabe
- ⇒ Fehlen einzureichender Unterlagen

Die vorgelegten Beiträge werden vom Beurteilungsgremium vor dem Hintergrund der unter Abschnitt A) bzw. E) „Ausgangssituation und Ziele des Bauträgerwettbewerbes“ bzw. „Aufgabenstellung“ dargestellten „Generalziele/Intentionen“ bzw. „Grundorientierungen“ des Programmes „Neue Siedlerbewegung“ u.a. nach folgenden Kriterien bewertet, wobei deren Reihung weder eine Gewichtung vorwegnimmt, noch Anspruch auf Vollständigkeit erhebt:

Architektur

- ⇒ Städtebauliche und funktionale Bezüge zwischen Baukörper und Außenräumen;
- ⇒ Gestalterische und funktionale Qualität der Baukörper und deren innere Struktur;
- ⇒ Qualität der Wohnungsgrundrisse;
- ⇒ Qualität der architektonischen Umsetzung (Material, Details, Konstruktion);

Ökonomie

- ⇒ Gesamtbaukosten;
- ⇒ Bautechnische Qualität;
- ⇒ Eigenmittelaufwand für die Bewohner;
- ⇒ Monatliche Belastung für die Bewohner;
- ⇒ Längerfristige Betrachtung der Nutzungskosten;
- ⇒ Inhalt der Vorverträge und Nutzungsverträge;
- ⇒ Bauzeit und Abwicklung;

Ökologie

- ⇒ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden;
- ⇒ Hoher Anteil an gewachsenem Boden und unversiegelten Flächen;

- ⇒ Energie- und Wasserverbrauchsreduzierung, Alternativenergienutzung;
- ⇒ Verwendung recyclingfähiger bzw. schadstofffreier Baumaterialien insbesondere H-FCKW und H-FKW freier Materialien;
- ⇒ Gestalterische und funktionale Qualität der Frei- und Grünräume;
- ⇒ Vermeidung störender Umwelteinflüsse;

14 Realisierung des Projektes – Rechte und Pflichten des/der Käufers/Käuferin

Die Verpflichtung zur Realisierung des Projektes durch den/die KäuferIn sowohl von der architektonischen Planung als auch vom Kostenanbot (Maximalaufwand) und der von den Nutzern zu entrichtenden Entgelte, ebenso wie das ökologische Konzept und der vorgelegte Bauzeitplan sind verbindliche Zusagen und stellen Geschäftsgrundlagen für den Verkauf der gegenständlichen Bearbeitungsgebiete dar.

Abweichungen vom Projekt sind nur mit Zustimmung des Auslobers möglich. Der/Die KäuferIn verpflichtet sich, alle in das Projekt involvierten Magistratsdienststellen und Behörden bestmöglich zu unterstützen.

Der/Die KäuferIn ist verpflichtet, dem Auslober vor Baubeginn, längstens bis Ende des Monats ein Jahr nach Empfehlung durch die Jury schriftlich nachzuweisen bzw. zu bestätigen, dass die angebotenen Preise, Leistungen und Qualitäten, aufgrund derer die Empfehlung der Jury erteilt wurde, hinsichtlich der Bauhauptgewerke auch tatsächlich beauftragt und umgesetzt werden können.

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt dieser Nachweis nicht oder nicht zur Gänze erbracht werden, oder vor dem festgelegten Nachweis der Baubeginn erfolgen, so hat der Auslober das Recht, durch einseitige Erklärung vom Kaufvertrag zurückzutreten, wobei keinerlei Zinsen, Kosten oder sonstige Leistungen vom Auslober rückzuvergüten sind und jedwede Geltendmachung von Ersatzansprüchen durch den/die KäuferIn ausgeschlossen ist. Der/die Kaufpreis(e) ist/sind in diesem Fall binnen 4 Wochen ab Rücktritt ohne Verzinsung oder Wertsicherung an den/die KäuferIn vom Auslober zurück zu überweisen.

Für den Fall des berechtigten Rücktrittes wird hiermit weiters ein durch den/die KäuferIn zu bezahlendes Pönale in der Höhe von € 20.000,-- vereinbart, gleichgültig, ob den/die KäuferIn an der Nichteinhaltung der Verpflichtung zur Nachweiserbringung ein Verschulden trifft oder nicht.

Vor Förderungszusicherung und nach Baufertigstellung ist dem Auslober jeweils eine Erklärung bzw. ein Bericht des Projektteams (Bauträger und Architekt) über die Umsetzung der von der Jury beurteilten Projektqualitäten in schriftlicher Form vorzulegen.

Die Prüfung der Endabrechnung des Bauvorhabens erfolgt durch den Magistrat der Stadt Wien, MA 25 / MA 50. Ergibt die Endabrechnung des Projektes eine

Kostenüberschreitung, ist diese durch den/die KäuferIn unter Ausschluss jedweder Überwälzung an die Nutzer des errichteten Bauwerkes abzudecken. Darüber hinaus wird der/die KäuferIn auf die Dauer von fünf Jahren von der Teilnahme an allen vom Auslober ausgelobten Wettbewerben und Verfahren ausgeschlossen.

Dem Auslober ist ein Wieder- und Vorkaufsrecht einzuräumen, welches auch grundbücherlich sicher zu stellen ist. Diese Rechte enden mit der Erfüllung des Vertragszweckes. Der/die KäuferIn ist in diesem Fall berechtigt, vom Auslober die Ausstellung von Löschungserklärungen zu verlangen.

15 Rechtliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlage des Verfahrens gelten die Ausschreibung in der vorliegenden Fassung, sowie die Ergebnisse der schriftlichen Fragebeantwortung.

Mit der Einreichung seines/ihrer Beitrages nimmt der/die TeilnehmerIn sämtliche in der Ausschreibung enthaltenen Bedingungen in der vorliegenden Fassung an.

Es gelten alle derzeit für den geförderten Wohnbau gültigen Rechtsvorschriften auf ihrem jeweils letzten Stand, gleichermaßen für gemeinnützige und nicht gemeinnützige Bauträger.

Hinsichtlich der Bemessung des „Kleinbaustellenzuschlages“ gem. §1 Abs 2 Neubauverordnung 2007 wird darauf hingewiesen, dass die beiden Bearbeitungsgebiete jeweils als eine Einheit zu sehen sind.

Das heißt, dass für die Berechnung der Bemessungsgrundlage des „Kleinbaustellenzuschlages“ für Bearbeitungsgebiet 1 die Nutzflächen von Baulos 1, Bauplatz 2 und Bauplatz 3 zu addieren sind, für Bearbeitungsgebiet 2 die Nutzflächen von Bauplatz 1, Baulos 2 und Baulos 3 zu addieren sind.

Die Festlegungen des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sind verbindliche Vorgaben für das gegenständliche Verfahren.

Die Ausarbeitung der Beiträge erfolgt für alle TeilnehmerInnen auf Basis gleicher Rahmenbedingungen hinsichtlich städtebaulicher Vorgaben, gesetzlicher Bestimmungen, Normen und Richtlinien, Art und Zeitpunkt der Förderung, Zeitpunkt der Weitergabe der Grundstücke, Grundstückskosten etc.

Der Auslober übernimmt keine Garantie hinsichtlich der tatsächlichen **Realisierbarkeit** des Projektes.

Mit der Abgabe geht das sachliche Eigentumsrecht der ausgearbeiteten Projektunterlagen in das Eigentum des Auslobers über, das geistige Eigentum bleibt jedem/r TeilnehmerIn gewahrt.

Der Auslober behält sich das Recht vor, die ausgearbeiteten Projekte in einer ihm geeignet erscheinenden Form unter Nennung des/der Verfassers/Verfasserin auszustellen bzw. zu veröffentlichen.

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen!

C) PLANUNGSGRUNDLAGEN

1 Lage im Stadtgebiet

Das gegenständliche Wettbewerbsgebiet weist eine Größe von etwa 8,9 ha auf und befindet sich am Ende der städtischen Entwicklungsachse Stadlau/Aspern/Eßling, südöstlich des Eßlinger Ortskerns.

Das Areal wird im Norden und Süden von Wohngebieten umschlossen, während im Westen und Osten Grüngebiete für Erholung („Langer Garten“) und Landwirtschaft („Englischer Garten“) dominieren. Gegenwärtig werden Teile des Gebietes intensiv durch Gartenbaubetriebe bewirtschaftet.

Die Siedlungsstruktur entlang der Eßlinger Hauptstraße weist vor allem dörflichen Charakter auf, während im restlichen Areal neuere Einfamilienhaus-Gebiete überwiegen. Nördlich des Bearbeitungsgebietes (zwischen der Rosalia-Chladek-Gasse und der Eßlinger Hauptstraße) befinden sich zudem neu errichtete Geschoßwohnbauten (zumeist E+3+D).

2 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Das letztgültige Plandokument 7289 vom 27.01.2005 sieht für das gegenständliche Wettbewerbsgebiet im Wesentlichen einerseits die Widmung „Bauland-Gartensiedlungsgebiet“ mit einer Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 80 m² pro Baulos, andererseits die Widmung „Bauland-Wohngebiet“, Bauklasse I beschränkt auf 6,5 bis 7,5 m, geschlossene bzw. offene oder gekuppelte Bauweise sowie abschnittsweise eine Beschränkung der maximalen Bebaubarkeit von 40 % vor, wobei sich dies auf die Bauplatzfläche bezieht.

Darüberhinausgehende Bestimmungen sind dem beiliegenden Plandokument (siehe „Zusatzinformationen“) zu entnehmen.

Die Festlegungen des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sind verbindliche Vorgaben für gegenständliches Verfahren.

Besondere Hinweise zur Bebaubarkeit der Bearbeitungsgebiete:

Bearbeitungsgebiet 1

Bearbeitungsgebiet 1 besteht aus einem Baulos (Baulos 1), zwei Bauplätzen (Bauplatz 2 und 3) und einem Restgrundstück, welches jedoch von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Hinsichtlich der Projektierung des Bauplatzes 3 ist dabei – nach Rücksprache mit der MA37-Außenstelle für den 22. Bezirk – folgendes zu beachten:

Die südliche Bauplatzgrenze zwischen Bauplatz 3 und dem Restgrundstück stellt eine Grundgrenze dar, aufgrund der es prinzipiell nicht möglich ist an dieser

Grenze Fenster zu errichten. Bei Zustimmung des Nachbarn (in diesem Fall der Bauträger selbst) besteht jedoch die Möglichkeit, bis auf Widerruf Nebenfenster vorzusehen.

Im Fall eines Abrückens der Bebauung sind auch die Belichtungsverhältnisse zu berücksichtigen, da davon auszugehen ist, dass auch auf dem Restgrundstück zu einem späteren Zeitpunkt eine Bebauung bis zur Grundgrenze möglich sein muss.

Bearbeitungsgebiet 2

Bearbeitungsgebiet 2 besteht aus einem Bauplatz (Bauplatz 1), zwei Baulosen (Baulos 2 und 3) und einem Weg (Teilstück 20 und 46).

Hinsichtlich der Projektierung des Bearbeitungsgebietes 2 ist zu berücksichtigen, dass gemäß beiliegendem Teilungsplan zwischen Baulos 2 und 3, zur Erschließung des östlich von Baulos 3 liegenden privaten Grundstücks (Baulos 4, Gst. 253/4) ein Weg (Gst. 253/5) vorzusehen ist und in weiterer Folge dem Eigentümer des Grundstücks 253/4 ein entsprechendes Servitut einzuräumen ist.

Die Herstellung dieses Weges sowie die Errichtung der notwendigen Einbauten bis zur Grundstücksgrenze hat dabei durch den zur Realisierung des Bearbeitungsgebietes 2 empfohlenen Projektanten zu erfolgen.

3 Verkehr

Die öffentliche Verkehrserschließung erfolgt grundsätzlich über die Buslinie 26A (Endstellen „Kagran“ bzw. „Groß-Enzersdorf“). Die Linien 98A und 99B dienen vor allem dem Schülerverkehr und verbinden die Haltestelle „Eßling Schule“ mit den Endstellen „Hirschstetten Ort“, „Schafflerhof“ bzw. „Wegmayersiedlung“. Zusätzlich existieren zwei regionale Buslinien:

Linie 391 Kagran – Groß-Enzersdorf – Orth/Donau – Hainburg/Donau

Linie 392 Kagran – Lasseo

Der motorisierte Individualverkehr wird über die Seefeldergasse an die Eßlinger Hauptstraße Richtung Zentrum (A23) bzw. Groß-Enzersdorf und damit an das hochrangige IV-Netz angebunden.

4 Grünraum

Das Wettbewerbsareal selbst stellt sich momentan als brachliegende Grünfläche dar, welche von Gehölzen gesäumt wird. Das umliegende Gebiet wird durch einen hohen Anteil an gärtnerisch genutzten Flächen, teilweise bebaut mit Glashäusern und Folientunnels, charakterisiert. Westlich des Planungsgebietes findet sich eine Parkanlage, die bis in den alten Eßlinger Ortskern reicht, während im Osten der Grünzug Marchfeld-Lobau dominiert. Auch die in der Umgebung befindliche Wohnnutzung weist gemeinsam mit den vorhandenen privaten Gärten einen hohen Anteil an Grünflächen mit Erholungsnutzung auf.

5 Nahversorgung

Die Nahversorgung des Wettbewerbsgebietes ist im Wesentlichen durch zwei Lebensmittelmärkte gegeben, die in der Seefeldergasse bzw. im Kreuzungsbereich Seefeldergasse/Eßlinger Hauptstraße situiert sind. Darüberhinaus finden sich diverse Gastronomiebetriebe und Geschäftslokale für den täglichen Bedarf im alten Ortskern von Eßling.

6 Soziale Infrastruktur

Die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur stellt sich für den Standort folgendermaßen dar:

In der unmittelbaren Umgebung des Gebietes befindet sich ein öffentlicher Kindergarten mit Kinderkrippe (Grosserweg 8), in einem Umkreis von rund 1.000 m² liegt weiters ein Kindergarten mit Kinderkrippe und Hort der Kinderfreunde Wien (Eßlinger Hauptstraße 77), sowie ein Pfarrkindergarten (Eßlinger Hauptstraße 79).

In der Nähe des Planungsgebietes befinden sich zudem zwei Volksschulen (Viktor-Wittner-Gasse 50, Eßlinger Hauptstraße 97) und eine Kooperative Mittelschule (Simonsgasse 23).

Neben vier Praktischen Ärzten sind auch ein Zahnarzt und diverse Fachärzte sowie eine Apotheke in der näheren Umgebung situiert.

7 Technische Infrastruktur

Informationen über vorhandene bzw. geplante Einbauten (Gas, Wasser, Strom, Kanal, usw.) sind dem beiliegenden Lage- und Höhenplan bzw. Aktenvermerk der MA28 vom 26.9.2007 (siehe „Zusatzinformationen“) zu entnehmen.

Die im Aktenvermerk vorgeschlagenen Straßenquerschnitte stellen einen vorläufigen Planungsstand dar und können von den endgültigen Querschnitten abweichen.

D) GRUNDSTÜCKSKONDITIONEN

1 Grundeigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit

Die Bearbeitungsgebiete stehen im Eigentum des Auslobers und sind baureif.

Nach Vorliegen der Realisierungsempfehlungen des Beurteilungsgremiums beabsichtigt der Auslober, die Bearbeitungsgebiete den ermittelten PreisträgerInnen zu den dargelegten Bedingungen zu verkaufen.

2 Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten

Der Kaufpreis für die Bearbeitungsgebiete beträgt:

Bearbeitungsgebiet 1	17.823 m²	
Baulos 1	10.667 m ²	€ 1.710.000,00
Bauplatz 2	4.565 m ²	€ 1.019.090,00
Bauplatz 3	2.024 m ²	
Restgrundstück (Teilstücke 65 und 69)	567 m ²	

Bearbeitungsgebiet 2	10.563 m²	
Baulos 2	6.520 m ²	€ 1.215.000,00
Baulos 3	1.000 m ²	
Weg (Teilstück 20 und 46)	178 m ²	
Bauplatz 1	2.865 m ²	€ 555.500,00

Teilungsplan GZ 3890 vom 25.09.2007,
Vermessung Stolzka&Partner ZT Ges.m.b.H.

Der Kaufpreis ist vom/von der KäuferIn bis längstens 14 Tage nach beidseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages auf ein noch bekannt zu gebendes Konto zu überweisen.

Sollte der gesamte Kaufpreis nicht bis spätestens vier Wochen nach dem Erlagstermin bezahlt sein, ist der Auslober berechtigt, von diesem Kaufvertrag ohne Setzung einer Nachfrist zurückzutreten. Der Rücktritt ist durch eingeschriebenen Brief dem/der KäuferIn gegenüber zu erklären.

3 Vertragsbedingungen

Seitens des Auslobers ist beabsichtigt, den Kaufvertrag für die jeweiligen Bearbeitungsgebiete bzw. die Übergabe/Übernahme der jeweiligen Bearbeitungsgebiete mit dem/der vom Beurteilungsgremium ermittelten PreisträgerIn bis längstens 3 Monate nach Vorliegen der Realisierungsempfehlung des Beurteilungsgremiums abzuschließen bzw. vorzunehmen.

Sollte ein Vertragsabschluss durch Verschulden des/der Käufers/Käuferin innerhalb dieser Frist nicht erfolgen, werden die vorangeführten Kaufpreise ab dem oben genannten Zeitpunkt neu berechnet. Die Veränderung zum ursprünglich genannten Kaufpreis darf seitens des/der Käufers/Käuferin nicht auf künftige Wohnungsnutzer bzw. –käufer überwältzt werden.

4 Kontaminierung

Probepbohrungen:

Der Auslober weist darauf hin, dass keine Probepbohrungen zur Feststellung von Bodenverunreinigungen (Kontaminierungen) vorgenommen wurden.

Kontaminierungsvereinbarungen:

Die/der KäuferIn und der Auslober vereinbaren, dass der Auslober seine Rechte und Pflichten aus den zitierten Vertragsbestimmungen ohne weiteres Entgelt an den/die KäuferIn abtritt und dieser/diese die Verpflichtungen des Auslobers ohne gesondertes Entgelt zur eigenen Erfüllung übernimmt. Der Auslober haftet nicht für die Durchsetzbarkeit der abgetretenen Berechtigungen.

Hinsichtlich allfälliger Kontaminationen überträgt der wohnfonds_wien die in den jeweiligen Kaufverträgen zwischen dem wohnfonds_wien und den Voreigentümern vereinbarten Rechtsansprüche an die KäuferInnen.

Grundsätzlich wurde in den Kaufverträgen zwischen dem wohnfonds_wien und den Voreigentümern vereinbart:

„Der Verkäufer garantiert dem FONDS im Sinne des § 880 a ABGB, dass auf dem Vertragsobjekt weder Abfälle jeglicher Art im Sinne der einschlägigen Rechtsvorschriften, noch sonstige Bodenverunreinigungen vorhanden sind, deren Beseitigung von der Behörde oder von Liegenschaftsnachbarn auch gegen den Willen des FONDS erzwungen werden können. Der FONDS oder dessen Rechtsnachfolger trägt die Kosten für die Entsorgung von Material, das gemäß Deponieverordnung BGBl.Nr. 164/1996 in den Deponietypen „Bodenaushub“ oder „Baurest-massen“ zu entsorgen ist. Für den Fall, dass kontaminiertes Material festgestellt wird, das in den Deponietypen „Reststoffdeponie“ oder „Massenabfalldeponie“ zu entsorgen ist, verpflichtet sich der Verkäufer, die Differenzkosten (Kosten für Deponietyp „Reststoffdeponie“ und

„Massenabfalldeponie“ abzüglich Kosten für Deponietyp „Bodenaushub“ und „Baurestmassen“) zu übernehmen und der FONDS oder dessen Rechtsnachfolger verpflichtet sich, den Verkäufer hievon sofort zu verständigen. Der Verkäufer hat die Möglichkeit, eine Bestandsaufnahme durch einen auf seine Kosten zu bestellenden Sachverständigen zu veranlassen. Die Bestandsaufnahme hat innerhalb einer Frist von 30 Tagen abgeschlossen zu sein. Sollten die Gutachten der Sachverständigen nicht übereinstimmen, ist von den beiden Sachverständigen gemeinsam ein weiterer Sachverständiger auf Kosten des Verkäufers zu bestellen. Dieser hat innerhalb einer Frist von 30 Tagen auf Kosten des Verkäufers ein endgültiges Gutachten, welches für beide Vertragsparteien bindend ist, zu erstellen.

Die Vertragsparteien halten darüber hinaus übereinstimmend fest, dass der FONDS das Vertragsobjekt unter anderem zum Zwecke der Errichtung eines unterkellerten Bauwerkes unter Ausnutzung der maximalen Bebauungsdichte erwirbt.....“

Zusätzlich bei EZ 290 (ex Rosa **PILLMAYER**, 2/3 Anteile), vor dem letzten Satz „Die Haftung der Verkäuferin für die allfällige Bodenkontaminierung des Kaufobjektes im Sinne der vorstehenden Absätze ist betragsmäßig begrenzt mit € 631.600,-,“

Zusätzlich bei EZ 3474 (ex Christine **DOLEZAL**), vor dem letzten Satz „Die betragsmäßige Obergrenze für etwaig notwendige Entsorgungskosten, welche die Verkäuferin zu tragen hat, ist mit € 17.240,- festgelegt.“

Der 1. Satz lautet bei EZ 3474 (ex Christine **DOLEZAL**):
„Die Verkäuferin haftet im Rahmen der Gewährleistung, wobei die Verjährungsfrist beginnend mit der Übernahme auf die Dauer von 5 Jahren vereinbart wird, dass auf dem Kaufobjekterzwungen werden können.“
Die Liegenschaft wurde am 27.11.2007 übernommen

Der 1. Satz lautet bei EZ 4353 (ex Richard **WEBER**):
„Der Verkäufer haftet im Rahmen der Gewährleistung, wobei die Verjährungsfrist beginnend mit der Übernahme auf die Dauer von 10 Jahren vereinbart wird, dass auf dem Kaufobjekterzwungen werden können.“
Die Liegenschaft wurde am 27.11.2007 übernommen

Die angegebenen EZ beziehen sich auf den beiliegenden Teilungsplan GZ 3890 - Gegenüberstellung – 1.) „Alter Stand“

Eine eigene Kontaminierungshaftung durch den Auslober wird ausdrücklich ausgeschlossen.

E) AUFGABENSTELLUNG

Im Rahmen des gegenständlichen Bauträgerwettbewerbes sind von allen TeilnehmerInnen in ihren abzugebenden Projekten insbesondere Lösungsansätze zu folgenden Grundorientierungen aufzuzeigen und in einem über die Bereiche Architektur, Ökologie und Ökonomie optimierten Gesamtkonzept zu bearbeiten:

1 Flexibilität für unterschiedliche Lebensstile und sozialen Mix

Die einzureichenden Konzepte und Planungen sollen unterschiedlichen Lebensstilen, Lebensphasen sowie sozialen Gegebenheiten und ihren Veränderungen gerecht werden. Dies bedeutet, Monostrukturen zu vermeiden und Flexibilität für zukünftig sich verändernde Ansprüche vorausschauend zu integrieren, ob dies nun Wohnungsgrößen, Freizeitgestaltung, Mobilität oder Wohnraumfunktionen anlangt.

2 Spielräume für städtebauliche Perspektive nutzen

Die Flächenwidmung des Standortes definiert einen Rahmen, innerhalb dessen die Spielräume durch Kreativität, Innovation und städtebaulich überzeugende Konzeptionen und Planungen intelligent auszunutzen sind. Dies betrifft die Beziehung zwischen den Bearbeitungsgebieten innerhalb des Standortes ebenso wie die Schnittstellen zu dessen Umgebung.

3 Freiraumkonzept und Verkehrsorganisation

Entsprechend dem „Mehrwert Grünraum“ ist großes Augenmerk auf die Entwicklung eines offenen Systems von differenzierten Freiraumangeboten, besonders bezüglich seiner privaten, halböffentlichen sowie öffentlichen Nutzung, die langfristige Veränderbarkeit von Nutzungsfunktionen sowie auf die an Verkehrsreduktion orientierte Erschließung des Siedlungsgebietes zu legen. Auch hier ist die Anschlussfähigkeit zwischen den Bearbeitungsgebieten innerhalb des Standortes als auch zur Umgebung von zentraler Bedeutung.

4 Weiterentwicklung von Wohnbau-Typologien

Das Programm soll explizit auch zur Weiterentwicklung neuer innovativer Typologien genutzt werden, die in weiterer Folge Grundlage für künftige Wettbewerbe sein können. Die hohe Nachfrage nach „Wohnen im Grünen“ erlaubt experimentelle Freiräume, um auch die Marktfähigkeit von spezifischen Themen und Typen des Wohnbaus zu testen. Eine modulartige bzw. phasenbezogene Weiterentwicklung der Ausgestaltung bzw. Erweiterung der Wohnbautypen soll möglich sein.

5 Themenvielfalt ermöglichen

Die Flächenwidmung ermöglicht es innerhalb der Bearbeitungsgebiete bzw. bezogen auf den Projektstandort, ein oder mehrere verschiedene „Themen“ auf dem Standort zu realisieren, z.B. „Kinder und Jugend“, „Mehrgenerationen-Wohnen“, „partizipatives Wohnen“, „innovatives ökologisches Bauen“, „Selbstausbau“, „Selbstbau“, „Gemeinschaftseigentumsprojekte“ etc. Dies trägt zur Vielfalt des Angebots als auch zu städtebaulicher Vitalität des gesamten Siedlungsgebiets bei.

6 Multiprofessionalität von Wettbewerbsteam

Multiprofessionelle Wettbewerbsteam, in denen verschiedene Kompetenzen von großen oder kleinen Bauträgern, von ArchitektInnen und FreiraumplanerInnen, von Fertigteilhausesunternehmen und LandschaftsplanerInnen etc. vertreten sind, werden begrüßt. Damit kann erreicht werden, dass architektonische, freiraumplanerische, städtebauliche und unternehmerische Sichtweisen von Beginn an die notwendige Berücksichtigung finden, und somit gestalterische Innovation mit Marktfähigkeit und Wirtschaftlichkeit verschränkt wird.

7 Vielfalt von Rechtsformen

Grundsätzlich ist die Realisierung von verschiedenen Rechtsformen wie Miete, Eigentum, Mietkauf denkbar und gewünscht. Definitiv soll jedoch innerhalb der einzelnen Bearbeitungsgebiete auf „Einheitlichkeit“ der Rechtsformen geachtet werden (also keine Mischung), um die operative Abwicklung im Betrieb der Wohnbaueinheiten effizient gestalten zu können. Sofern frei finanziertes Eigentum geplant wird, kann bzw. soll dies mit gefördertem Eigentum gepaart werden.

8 Prozesshafte Projektbegleitung / MieterInnenmitbestimmung

Die Bedürfnisse zukünftiger MieterInnen / EigentümerInnen können durch klar strukturierte und moderierte Prozessbegleitungen frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt werden. Dafür sind methodisch plausible Umsetzungsvorschläge zu konzipieren.