

# AUSSCHREIBUNGSTEXT

---

**WIEN 22., „KAGRANER SPANGE – LGV“**

**Auslober:**

in Kooperation mit



**1031 Wien, Erdbergstraße 202**

**wohnfonds\_wien**  
fonds für wohnbau und stadterneuerung

**1082 Wien, Lenaugasse 10**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) AUSGANGSSITUATION UND ZIELE DES BAUTRÄGERAUSWAHLVERFAHRENS .....</b>	<b>3</b>
<b>B) ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1 Auslober .....	4
2 Anlaufstelle .....	4
3 Art des Verfahrens .....	4
4 Gegenstand des Verfahrens .....	5
5 Terminplan .....	5
6 TeilnehmerInnen .....	6
7 Download der Ausschreibungsunterlagen .....	6
8 Schriftliche Anfragen .....	8
9 Einzureichende Arbeiten .....	8
10 Vorprüfung .....	10
11 Beurteilungsgremium .....	11
12 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums .....	12
13 Beurteilung der Beiträge .....	12
14 Realisierung des Projektes - Rechte und Pflichten des/der Käufers/Käuferin .....	13
15 Rechtliche Grundlagen .....	14
<b>C) PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>16</b>
1 Lage im Stadtgebiet .....	16
2 Historische Entwicklung .....	16
3 Städtebauliches Konzept .....	17
4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen .....	18
5 Verkehr .....	18
6 Grünraum .....	19
7 Nahversorgung .....	19
8 Soziale Infrastruktur .....	19
9 Technische Infrastruktur .....	20
10 Laufende Planungen und Projekte .....	20
<b>D) GRUNDSTÜCKSKONDITIONEN .....</b>	<b>21</b>
1 Grundeigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit .....	21
2 Bruttogeschossflächen .....	21
3 Kaufpreis .....	22
4 Vertragsbedingungen, Zahlungsmodalitäten, Kontaminierung .....	22
<b>E) AUFGABENSTELLUNG .....</b>	<b>25</b>
1 Nutzungen .....	25
2 Grün- und Freiraumgestaltung .....	25
3 Verkehr .....	26
4 Einschränkungen der Bebaubarkeit aufgrund der U-Bahn-Trasse .....	26
5 Einschränkungen der Bebaubarkeit über dem Sammelkanal .....	27
6 Technische Infrastruktur .....	27
7 Schallschutz .....	27
8 Stellplätze .....	28
9 Schwimmbad .....	28
10 Kindertagesheim .....	29

## A) AUSGANGSSITUATION UND ZIELE DES BAUTRÄGERAUSWAHLVERFAHRENS

Gegenstand des Bauträgerauswahlverfahrens ist das rund 27.000 m<sup>2</sup> große ehemalige Areal der „LGV Frischgemüse Wien“, das sich in Kagran im 22. Wiener Gemeindebezirk befindet. Durch die Verlängerung der U-Bahn-Linie U1 von Kagran nach Leopoldau weist das Planungsgebiet, welches direkt an der U-Bahnstation „Kagraner Platz“ liegt, exzellente infrastrukturelle Lagebedingungen auf. Ziel ist es, ein auf moderne Lebensbedürfnisse zugeschnittenes Stadtzentrum entstehen zu lassen, das einen optimalen Mix aus hoher Wohnqualität, Arbeitsplatzangebot, Sozialeinrichtungen, Geschäftslokalen und Erholungsfunktion bietet.

Um dies zu gewährleisten wurden im Jahr 2005 6 Projektteams eingeladen, im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes ein Bebauungs- und Nutzungskonzept vorzulegen. Besonderes Augenmerk lag auf der Aufgabe, die harmonische Anbindung der stark befahrenen Wagramer Straße an die lockere Bebauung des restlichen Areals zu gewährleisten. Im Herbst 2005 wurden die Entwürfe der Architekten Mag.arch. Sne Veselinovic und Prof. Dipl.Ing. Rüdiger Lainer+Partner von der Fachjury ausgewählt und dazu angehalten aus ihren Entwürfen ein gemeinsames städtebauliches Leitprojekt als Basis für die Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zu erstellen. Das entsprechende Plandokument Nr. 7786 wurde im Juni 2007 durch den Wiener Gemeinderat beschlossen.

Vor diesem Hintergrund wird nunmehr ein öffentliches Bauträgerauswahlverfahren ausgeschrieben, welches zwei Bauplätze (Bauplatz 2 und 4) innerhalb des Projektgebietes zum Gegenstand hat. Die Projektierung der übrigen Bauplätze erfolgt durch die Sieger des städtebaulichen Wettbewerbes, Prof. Dipl.Ing. Rüdiger Lainer+Partner bzw. Mag.arch. Sne Veselinovic.

Zentrales Thema des Bauträgerauswahlverfahrens stellt die Schaffung eines modernen Stadtquartiers dar. Entlang der Wagramer Straße ist dabei eine belebte Geschäftszone mit öffentlichen Einrichtungen (Kindertagesheim), Geschäftslokalen und temporärem Wohnen vorzusehen, während im westlichen Teil des Gebietes Wohnformen mit einfamilienhausähnlicher Qualität dominieren sollten.

Das städtebauliche Leitprojekt beinhaltet auch ein bauplatzübergreifendes Grün- und Freiraumkonzept, welches es entsprechend zu berücksichtigen gilt. Auch die an das Gebiet angrenzende „Epk-Fläche“ ist Wettbewerbsgegenstand und dementsprechend zu bearbeiten. Die Sicherstellung von umfassenden und bauplatzübergreifenden Freiraumqualitäten ist demnach auch als Thema des gegenständlichen Verfahrens anzusehen.

## **B) ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN**

### **1 Auslober**

**Wiener Linien GmbH&CoKG-**  
Immobilienmanagement  
1031 Wien, Erdbergstraße 202

in Kooperation mit

**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 anonymes, öffentliches Bauträgerauswahlverfahren veranstaltet.

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

Gemäß Energieeffizienz-Programm der Stadt Wien soll der Niedrigstenergiehausstandard (Passivhaus) bei neu gebauten geförderten Wohnungen bis zum Jahr 2015 verstärkt forciert werden. Planungen der Gebäude in Passivbauweise der teilnehmenden ProjektantInnen sind dementsprechend willkommen.

#### **4 Gegenstand des Verfahrens**

Gegenstand des Bauträgerauswahlverfahrens ist ein Teilgebiet in Kagran im 22. Wiener Gemeindebezirk, begrenzt durch die Wagramer Straße im Osten, die Aladar-Pecht-Gasse im Norden und die Doningasse im Südwesten, auf dem die Errichtung von überwiegend geförderten Wohnbauprojekten vorgesehen ist.

Wettbewerbsgebiet sind grundsätzlich die **Bauplätze 2 und 4**, wobei die genaue Abgrenzung dem Teilungsplan (siehe „Plangrundlagen“) bzw. dem Plan „Übersicht über die Bauplätze“ (siehe „Zusatzinformationen“) zu entnehmen ist.

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

Die Projektierung für die **Bauplätze 1 (1A, 1AA, 1B) bzw. 3** erfolgt durch die Verfasser des städtebaulichen Leitprojektes Arch. Rüdiger Lainer + Partner ZT-GmbH (Bauplatz 1 (1A, 1AA, 1B)) bzw. Arch. Mag. arch. Sne Veselinovic (Bauplatz 3). Diese werden sich dem Verfahren in organisatorischer und qualitativer Hinsicht stellen und daher auch dem Urteil des Beurteilungsgremiums zur Optimierung der Projektsqualitäten unterwerfen. Ein Ausscheiden aus dem laufenden Verfahren durch die Beurteilung ist jedoch ausgeschlossen.

#### **5 Terminplan**

Download der Ausschreibungsunterlagen:	<b>14. 03. 2008 – 27. 05. 2008</b>
Schriftliche Anfragen bis:	<b>02. 04. 2008 16.00 Uhr</b>
Schriftliche Beantwortung der Fragen bis:	<b>11. 04. 2008</b>
Bestellung der Einsatzplatte bis:	<b>22. 04. 2008</b>
Abgabe der Beiträge, Abholung der Einsatzplatte:	<b>28. 05. 2008 9.00-15.00 Uhr</b>
Abgabe Einsatzmodell:	<b>10. 06. 2008 9.00-15.00 Uhr</b>
Sitzung des Beurteilungsgremiums:	<b>Ende Juni 2008</b>

## 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 den gewählten Bauplatz gemäß dem Online-Formular auf der Homepage des wohnfonds\_wien vor Abgabe bekannt zu geben.

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

## 7 Download der Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen für des Bauträgerauswahlverfahren „Wien 22., Kagraner Spange – LVG“ können vom **14. 03. 2008, 00.00 Uhr bis 27. 05. 2008, 24.00 Uhr** nach erfolgreicher Registrierung kostenlos von der Homepage des wohnfonds\_wien <http://www.wohnfonds.wien.at> – liegenschaftsmanagement – bauträgerwettbewerb – aktuelle wettbewerbe – 22., Kagraner Spange – LGV – 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 Bauträgerauswahlverfahrens
- B) Allgemeine Verfahrensbedingungen
- C) Planungsgrundlagen
- D) Grundstückskonditionen
- E) Aufgabenstellung

### **Datenblätter**

## **Planunterlagen**

1. Lage- und Höhenplan
2. Lage-, Höhen- und Einbautenplan Anton-Sattler-Gasse
3. Teilungsplan GZ: 3046/07 (Teil 1 und Teil 2) inkl. Bescheid
4. Beilage zum Teilungsplan GZ: 3046/07: Baufreihaltezonensplan incl. Zu- und Abluftschächte bzw. Notausstieg U-Bahn

## **Zusatzinformationen**

1. Stadtplanausschnitt mit Wettbewerbsstandort
2. Übersicht über die Bauplätze
3. Städtebauliches Leitprojekt „Kagranner Spange“, Architekten Lainer + Veselinovic
4. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (PD 7786) samt Erläuterungsbericht
5. Baumbestandsplan
6. Einbautenplan lt. WEBGIS
7. Gestaltungskonzept „Epk-Fläche“
8. Verkehrsgutachten 5/2005, Büro Rosinak & Partner
9. Wiener Linien – Arbeitsübereinkommen (Muster)
10. Vorgaben - Garagenkonzept
11. Raumprogramm KTH 22., Wagramer Straße, MA 10
12. Baugrundbeschreibung der MA29 – Fachbereich Grundbau
13. Lageplan der Sondierstellen, METLAB
14. Probenahmeprotokoll, METLAB
15. Prüfbericht: Untersuchung von Feststoffproben BVH in 1220 Wien Kagraner Spange (LGV)
16. Gutachten: Untersuchung von Feststoffproben BVH in 1220 Wien Kagraner Spange (LGV)
17. „STOPP-Klimakiller am Bau“ (Informationsbroschüre Greenpeace)
18. Fotodokumentation
19. Luftbild

## **Einsatzplatten für das Umgebungsmodell**

Faxformular zur Bestellung einer Einsatzplatte.

Der Unkostenbeitrag pro Einsatzplatte wird dem TeilnehmerInnen gesondert per E-mail mitgeteilt.

## 8 Schriftliche Anfragen

Schriftliche Anfragen zur Verfahrensausschreibung bzw. zum Verfahren selbst müssen **bis spätestens 02. 04. 2008, 16.00 Uhr** beim ZT-Büro DI Herbert Liske, Kaiser Franz Josef-Ring 6/4, 2500 Baden, tel: 02252 / 45 592, fax: 02252 / 45 592-4, E-mail: [zt-buero@liske.at](mailto:zt-buero@liske.at) einlangen.

Die schriftliche Beantwortung der eingelangten Fragen erfolgt bis **11. 04. 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](mailto:irene.kristen@wohnfonds.wien.at).

## 9 Einzureichende Arbeiten

Von den TeilnehmerInnen sind am **28. 05. 2008 zwischen 9.00 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 Bauverbotszonen, 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.

M 1 : 200



- 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 m<sup>2</sup>-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 10.06.2008 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 incl. Stellplatznachweis
- Beschreibung der wesentlichen Projektinhalte gegliedert nach dem 3-Säulen-Modell (Architektur, Ökonomie, Ökologie) sowie Darstellung der Leitidee des Projektes (max. 3 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)
- 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)
- Ing. Leopold **ACHLEITNER**
- Arch. Dipl.-Ing. Maria **AUBÖCK**
- Arch. Dipl.-Ing. Elke **DELUGAN-MEISSEL**
- SR Dipl.-Ing. Eva **KAIL**
- OStBR Dipl.-Ing. Walter **KRAUSS**
- o.Univ.Prof. Arch. Dipl.-Ing. Rüdiger **LAINER** /  
Arch. Mag.arch. Sne **VESELINOVIC**
- Mag. Hildegund **MÖTZL**
- Bezirksvorsteher Norbert **SCHEED**
- Dr. Josef **SCHMIDINGER**
- 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 den Auslobern, ein Ersatzmitglied zu nennen.

Die Beschlussfähigkeit des Beurteilungsgremiums ist an die Anwesenheit mindestens drei Viertel aller stimmberechtigten Mitglieder, darunter die Vorsitzende oder der/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 den Auslobern Empfehlungen, von denen die Auslober aus sachlichen Gründen abweichen dürfen.

Das Beurteilungsgremium gibt Empfehlungen ab,

- ⇒ inwieweit Teilnahmebeiträge aus formalen oder inhaltlichen Gründen ausgeschlossen werden sollen und
- ⇒ welchem/er TeilnehmerIn der Bauplatz 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 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 die Geschäftsgrundlage für den Verkauf der gegenständlichen Bauplätze dar. Abweichungen vom Projekt sind nur mit Zustimmung des wohnfonds\_wien möglich. Der/die KäuferIn verpflichtet sich, alle in das Projekt involvierten Magistratsdienststellen und Behörden bestmöglich zu unterstützen.

Der/die KäuferIn ist verpflichtet, den wohnfonds\_wien 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 deren 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 haben die Wiener Linien auf Empfehlung des wohnfonds\_wien das Recht durch einseitige Erklärung vom Kaufvertrag zurückzutreten, wobei keinerlei Zinsen, Kosten oder sonstige Leistungen von den Wiener Linien rückzuvergüten sind und jedwede Geltendmachung von Ersatzansprüchen durch den Käufer/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 von den Wiener Linien zurückzuüberweisen.

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 wohnfonds\_wien 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 wohnfonds\_wien ausgelobten Wettbewerben und Verfahren ausgeschlossen.

Den Wiener Linien ist ein Wieder- und Vorkaufsrecht einzuräumen, welches auch grundbücherlich sicherzustellen ist. Diese Rechte enden mit der Erfüllung des Vertragszweckes. Der/die KäuferIn ist in diesem Fall berechtigt, von den Wiener Linien die Ausstellung von Löschungserklärungen zu verlangen.

## **15 Rechtliche Grundlagen**

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

Mit der Einreichung seines / ihres 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 Bauplätze 1A, 1AA und 1B als Einheit zu sehen sind.**

**Das heißt, dass für die Berechnung der Bemessungsgrundlage des „Kleinbaustellenzuschlages“ die Nutzflächen der Bauplätze 1A, 1AA und 1B 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.

Die Auslober übernehmen keine Garantie hinsichtlich der tatsächlichen **Realisierbarkeit** des Projektes.

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

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

**Der Rechtsweg ist ausgeschlossen!**

## C) PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 1 Lage im Stadtgebiet

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich in einem ehemals industriell genutzten Teilgebiet von Kagran an der Wagramer Straße und weist direkten Bezug zur neu entstandenen U-Bahnstation „Kagraner Platz“ auf. Begrenzt wird das Gebiet durch die Wagramer Straße im Osten, die Aladar-Pecht-Gasse im Norden, die Doningasse im Süden und die Anton-Sattler-Gasse im Westen.

Das direkte Umfeld des Standortes wird im Norden und Süden, entlang der Donin- bzw. Aladar-Pecht-Gasse, durch 1- bis 2-geschoßige Ein- und Mehrfamilienhäuser bestimmt, welche sich in diesen Richtungen auch weiter fortsetzen. Westlich des Planungsgebietes, entlang der Anton-Sattler-Gasse, befinden sich Geschößwohnbauten (zumeist EG + 9 OG), ein Kindertagesheim sowie ein Lebensmittelhandel. In der näheren Umgebung finden sich auch einige Gastronomiebetriebe. Entlang der Wagramer Straße (Osten) dominieren in nördlicher Richtung großvolumige Geschäftsnutzungen (Autohändler, Baumarkt), während in südlicher Richtung wiederum Einfamilienhäuser und niedriger Geschößwohnbau (bis EG + 3 OG) vorzufinden sind.

### 2 Historische Entwicklung

Die Besiedlung des Gebietes geht bis in das 12. Jahrhundert zurück. Nach dem Ende der Donauregulierung wurde der Ort 1898 als Endstelle in das Straßenbahnnetz eingegliedert und erlebte seine Entdeckung als Ausflugsziel. Zu diesem Zeitpunkt beheimatete Kagran 1.626 Einwohner, die sich im folgenden Jahrzehnt verdreifachten. 1904 erfolgte die Eingemeindung Kagrans in die Stadtgemeinde Wien. Der Zusammenschluss mit sieben weiteren ehemals eigenständigen Gemeinden zum 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt erfolgte im Jahr 1954.

Aufgrund dieser Entwicklung weist Kagran tendenziell heute noch einen eher dörflichen Charakter auf, wenngleich am Stadtrand bereits einige großvolumige Wohnhausanlagen (Rennbahnweg, etc.) errichtet wurden. In den letzten Jahrzehnten entstand, ausgehend von den Stadtkernen Kagran und Stadlau, ein geschlossenes Wohngebiet. Als Zentrum des heutigen Kagran können die Wagramer Straße und das Donauzentrum angesehen werden.

Der Großteil des gegenständlichen Wettbewerbsgebietes befand sich ehemals in Besitz der „Landwirtschaftlichen Gemüse- und Obstverwertungsgesellschaft für Wien und Umgebung reg. Gen.m.b.H.“ (LGV) und wurde von dieser an den Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF, heute wohnfonds\_wien) verkauft. Im Zuge des U-Bahnbaus haben die Wiener Linien diese Flächen (2001) erworben. Im Rahmen der Projektentwicklung wurden seitens der Wiener Linien zur Optimierung der Bebaubarkeit darüber hinaus drei



zusätzliche Liegenschaften im westlichen Teil des Planungsgebietes (Doningasse/Anton-Sattler-Gasse/Aladar-Pecht-Gasse) von Privaten erworben.

Das so geschaffene Wettbewerbsgebiet ist Teil der Entwicklungsachse Wagramer Straße, welche eine der Hauptverbindungen des Bezirks darstellt. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Zentrum Kagran, das an den alten Ortskern Kagran anschließt. Im Jahr 2006 wurde im Rahmen des Ausbaus des Wiener U-Bahnnetzes die U-Bahnlinie U1 von Kagran nach Leopoldau verlängert und erschließt so wichtige Siedlungsschwerpunkte wie die Großfeldsiedlung oder den Rennbahnweg.

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich direkt an der neu errichteten U-Bahnstation „Kagraner Platz“ und hat daher besondere Funktionen zu erfüllen. Ziel ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes, der zugleich als Arbeitsplatzzentrum, Geschäfts- und Gastronomiemeile sowie Freizeit- und Erholungsareal fungiert. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurde im Jahr 2005 von den Wiener Linien gemeinsam mit der Stadt Wien (MA 21B) ein geladener städtebaulicher Wettbewerb als Grundlage zur Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes hinsichtlich einer späteren Bebauung abgehalten.

### **3 Städtebauliches Konzept**

Als Sieger aus diesem städtebaulichen Wettbewerb gingen die Architekten Mag.arch. Sne Veselinovic („Kagraner Spange“ entlang der Wagramer Straße) und Prof. Dipl.-Ing. Rüdiger Lainer+Partner („Kagraner Idylle“ im westlichen Teil des Planungsgebietes) hervor, die ein gemeinsames städtebauliches Leitprojekt erarbeiteten.

Der Baukörper entlang der Wagramer Straße („Kagraner Spange“) und seine vorgelagerten Punkthäuser verknüpfen dabei das Planungsgebiet mit der bestehenden Blockrandstruktur im Süden bzw. den umgebenden Wohnbauten. Die Auskrägung des Baukörpers zur U-Bahnstation hin stellt zugleich Zugang und Abschirmung des neuen Stadtquartiers dar. Der östliche Teil des Wettbewerbsgebietes (Bauplatz 3 und 4) fungiert zudem durch die Situierung des Kindertagesheims und der Geschäftsnutzungen als das soziale und funktionale Zentrum des Areals.

Westlich der Spange gelegen stellt sich die „Kagraner Idylle“, bestehend aus introvertierten Patio- und extrovertierten Stadthäusern mit einfamilienhausähnlicher Wohnqualität dar. Zwischen den einzelnen Bauten entstehen mehrfach nutzbare Stadträume unterschiedlicher räumlicher und sozialer Qualität.

Das gesamte Gebiet wird von Grünräumen und einer Durchwegung durchzogen, die sich bis zur Epk-Fläche im Norden fortsetzt (siehe auch „Zusatzinformationen - Städtebauliches Leitprojekt“).

#### **4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen**

Das letztgültige Plandokument 7786 vom 27.6.2007 sieht für das gegenständliche Wettbewerbsgebiet im Wesentlichen die Widmung „Bauland - Wohngebiet“ und „Bauland - Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel“ vor, im Norden teilweise begrenzt durch die Widmung „Grünland - Erholungsgebiet - Parkanlage“.

Der östliche Teil des Wettbewerbsgebietes, entlang der Wagramer Straße gelegen, weist dabei Bauklasse I bis V (beschränkt auf 24,0 m) und geschlossene Bauweise auf, während im nordwestlich situierten Teil Bauklasse II bis IV (teilweise beschränkt auf 18,0 m) und geschlossene Bauweise vorgesehen ist.

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

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

**Ausdrücklich wird an dieser Stelle auch darauf hingewiesen, dass die im beiliegenden „Baufreihaltezonensplan“ (siehe „Plangrundlagen“) ausgewiesenen Baufreihaltezonen im Zuge der Wettbewerbsbearbeitung jedenfalls einzuhalten sind.**

#### **5 Verkehr**

Der Standort ist durch seine Nähe zum Kagraner Platz optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung erfolgt durch die U-Bahnlinie U1 (U-Bahnstation „Kagraner Platz“), die Straßenbahnlinie 26 (Endstelle „Edmund-Hawranek-Platz“ bzw. „Oberdorfstraße“), die Buslinien 23A („Hausfeldstraße“ – „Kagraner Platz“), 24A („Invalidensiedlung“ – „Kagraner Platz“ – „Neueßling“ bzw. „Breitenlee Schule“), 25A („Süßenbrunner Platz“ – „Rennbahnweg“) und 31A („Jochbergengasse“ – „Kagraner Platz“).

Zudem stellt die Haltestelle „Kagran“ den Endpunkt einiger regionaler Autobuslinien des Verkehrsverbundes Ostregion dar, welche vornehmlich zu den Hauptverkehrszeiten im Berufspendler- und Schülerverkehr betrieben werden:

- 494 Ebenthal – Deutsch Wagram – Kagran – Deutsch Wagram – Ebenthal
- 495 Bad Pirawarth – Deutsch Wagram – Kagran – Deutsch Wagram – Bad Pirawarth
- 593 Markthof – Obersiebenbrunn – Kagran – Obersiebenbrunn – Markthof

Hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs ist das Bearbeitungsgebiet über die Aladar-Pecht-Gasse sowie die Anton-Sattler-Gasse an das übergeordnete Verkehrsnetz (Wagramer Straße) angebunden.

## 6 Grünraum

Das Gebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dicht bebauter Blockrandbebauung und lockerer Stadtstruktur. In den aufgelösten Wohngebieten im Norden und Süden findet sich hauptsächlich kleinteilige Wohnbebauung mit starker Durchgrünung in Form von privaten Gärten. Der westlich an das Planungsgebiet anschließende Teil der Bebauung entspricht großteils Geschosswohnbauten und wird somit von halböffentlichen Grünflächen geprägt.

Informationen zur Grünraumsituation auf dem Wettbewerbsareal selbst ist dem beiliegenden „Baumbestandsplan“ (siehe „Zusatzinformationen“) zu entnehmen.

## 7 Nahversorgung

Die Nahversorgung des Wettbewerbsgebietes ist im Wesentlichen durch einen Lebensmittelmarkt in der Anton-Sattler-Gasse gegeben. Kleinere Geschäfte sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe finden sich darüber hinaus in der Wagramer Straße bzw. ebenfalls in der Anton-Sattler-Gasse.

Eine U-Bahnstation entfernt (U-Bahnstation „Kagran“) befindet sich das größte Einkaufszentrum Wiens („Donauzentrum“), das eine Vielzahl an Einkaufs- und Gastronomiebetrieben beherbergt und dadurch erheblich zur Versorgung des Gebiets beiträgt.

## 8 Soziale Infrastruktur

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

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich ein städtischer Kindergarten mit Hort (Eipeldauer Straße 25), ein städtischer Kindergarten mit Kinderkrippe (Thonetgasse 42) sowie ein Pfarrkindertagesheim der Erzdiözese Wien mit Kindergarten und Hort (Saikogasse 8). Darüber hinaus ist die Realisierung eines 9-gruppigen Kindertagesheimes auf Bauplatz 3 des gegenständlichen Wettbewerbsareals vorgesehen.

Innerhalb eines Umkreises von rund 1.000 m liegen fünf Volksschulen (Brioschiweg 1 und 3, Jüptnergasse 4, Markomannenstraße 9, Mira-Lobe-Weg 4), vier Hauptschulen (Afritschgasse 56, Brioschiweg 1, Jüptnergasse 4 – 8, Mira-Lobe-Weg 4), ein BG/BRG (Theodor Kramer-Straße), die Vienna Christian School in der Wagramer Straße 175 sowie der Verein Japanische Schule (Prandaugasse 2).

Neben 21 praktischen Ärzten sind auch zahlreiche Fachärzte sowie 14 Zahnärzte und eine Apotheke in der näheren Umgebung situiert.

## 9 Technische Infrastruktur

Informationen über die generelle Lage der vorhandenen Einbauten (Gas, Wasser, Strom, Kanal, Fernwärme usw.) sind den beiliegenden Planunterlagen „Lage-, Höhen- und Einbautenplan Anton-Sattler-Gasse“ (siehe „Plangrundlagen“) sowie „Einbautenplan lt. WEBGIS“ (siehe „Zusatzinformationen“) zu entnehmen.

## 10 Laufende Planungen und Projekte

Das Areal befindet sich im Umfeld zweier großer Zielgebiete der Wiener Stadtentwicklung, wobei das Entwicklungsgebiet „Donaufeld“ direkt an den Ortsteil Kagran anschließt und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zum gegenständlichen Wettbewerbsgebiet liegt. Auch das Flugfeld Aspern stellt ein wichtiges Entwicklungsgebiet im 22. Bezirk dar.

Westlich des Bearbeitungsgebietes - entlang der Anton-Sattler-Gasse - befindet sich derzeit eine Tagesstätte mit integriertem Wohnheim für Menschen mit schweren geistigen und mehrfachen Behinderungen in Bau bzw. ein Wohnbauprojekt mit rd. 40 Wohneinheiten in Planung.

## D) GRUNDSTÜCKSKONDITIONEN

### 1 Grundeigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit

Die Bauplätze stehen mehrheitlich im Eigentum der Wiener Linien, Restflächen der Stadt Wien werden seitens der Wiener Linien bis zur Vertragserrichtung sichergestellt. Die Bauplatzschaffung obliegt den KäuferInnen.

Angemerkt wird weiters, dass Bauplatz 3 aus einem „Teil des Bauplatzes 3“ und einer „Verkehrsfläche (Teil des Bauplatzes 3)“ bzw. Bauplatz 4 aus einem „ Teil des Bauplatzes 4“ und einer „Verkehrsfläche (Teil des Bauplatzes 4)“ besteht. Detaillierte Informationen dazu sind dem beiliegenden Teilungsplan (siehe „Planunterlagen“) zu entnehmen.

Nach Vorliegen der Realisierungsempfehlungen des Beurteilungsgremiums beabsichtigen die Wiener Linien die Bauplätze sowie zukünftige Abtretungsflächen (siehe Abschnitt D Pkt. 4) den ermittelten PreisträgerInnen zu den dargelegten Bedingungen zu verkaufen.

### 2 Bruttogeschosßflächen

Die Summe des höchstzulässigen Ausmaßes der oberirdisch zur Errichtung gelangenden Bruttogeschosßflächen für das gesamte Wettbewerbsgebiet beträgt gemäß gültigem Plandokument **44.000 m<sup>2</sup>** („BB2“: max. 20.000 m<sup>2</sup>, „BB3“: max. 24.000 m<sup>2</sup>) und verteilt sich auf die einzelnen Bauplätze wie folgt:

Bauplatz 1 (1A, 1AA, 1B):	„BB2“: <b>10.600 m<sup>2</sup></b>
Bauplatz 2:	„BB2“: <b>6.500 m<sup>2</sup></b>
Bauplatz 3:	„BB3“: <b>14.900 m<sup>2</sup></b>
Bauplatz 4:	„BB2“: <b>2.900 m<sup>2</sup></b> „BB3“: <b>9.100 m<sup>2</sup></b> <b>12.000m<sup>2</sup></b>

**Die o.a. Bruttogeschosßflächen je Bauplatz sind verbindliche Vorgaben für gegenständliches Verfahren und dürfen nicht überschritten werden.**

### 3 Kaufpreis

Der Kaufpreis für die einzelnen Bauplätze beträgt:

Bauplatz 1 (1A, 1AA, 1B)	€ 2.073.146,--
Bauplatz 2	€ 1.251.900,--
Bauplatz 3	€ 2.862.731,--
Bauplatz 4	€ 2.364.213,--

Teilungsplan GZ 3046/07 vom 17.12.2007  
 Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen  
 Hauer & Stix ZT-GesmbH

In den oben angeführten Kaufpreisen wurden für freifinanzierte und gewerbliche Nutzflächen € 350,--/m<sup>2</sup> Nettonutzfläche angesetzt, wobei ein Mindestanteil an freifinanzierter Nutzfläche in der Höhe von 5 % pro Bauplatz verpflichtend ist. Bei Überschreitung dieses Anteils bleiben die o.a. Kaufpreise jedoch unverändert.

Die Grundkostenverteilung für freifinanzierte / geförderte Flächen ist jedenfalls nachvollziehbar aufzuschlüsseln (siehe „Datenblatt“) und die geförderten Flächen entsprechend zu entlasten.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass seitens der zur Realisierung empfohlenen ProjektantInnen auf den Bauplätzen 3 und 4 eine entgeltliche Servitutsvereinbarung mit der Stadt Wien im Zuge der weiteren Projektentwicklung abzuschließen ist. Bei der Festlegung der o.a. Kaufpreise wurde ein entsprechender Kostenansatz mitberücksichtigt und der Kaufpreis dementsprechend reduziert.

### 4 Vertragsbedingungen, Zahlungsmodalitäten, Kontaminierung

Auszug aus dem Kaufvertrag:

„...Der Bieter erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die WIENER LINIEN den jeweiligen Kaufvertrag nur zu nachfolgenden Bedingungen abschließen:

1. Kaufgegenstand ist jeweils die Fläche des in der Auslobung festgelegten Bauplatzes, samt all jenen Flächen, die der jeweilige Käufer im Zuge seiner Bauplatzschaffung aufgrund bescheidmäßiger Anordnung allenfalls in das öffentliche Gut abzutreten haben wird, sofern sich diese Flächen bei Rechtskraft des MA 64 – Bescheides bzw. bei Abschluss des Kaufvertrages im grundbücherlichen bzw. außerbücherlichen Eigentum der WIENER LINIEN

befinden. Eine allfällige Abtretungsentschädigung für diese Flächen steht den WIENER LINIEN zu. Etwaige Entschädigungszahlungen im Zuge der Bauplatzschaffung an Dritte, sind vom jeweiligen Käufer zu tragen.

2. Der jeweilige Kaufgegenstand wird wie er liegt und steht, jedoch frei von Geldlasten und Rechten Dritter (ausgenommen behördliche Verpflichtungen) von den WIENER LINIEN verkauft und übergeben. Die Käufer übernehmen jedoch nachfolgende, grundbücherlich sicherzustellende Verpflichtungen:
  - die Käufer der Bauplätze 3 und 4 räumen den WIENER LINIEN jeweils die erforderlichen Dienstbarkeiten für die unter ihren Bauplätzen gelegenen Bahnanlagen (Bestand und Betrieb) ein;
  - die Käufer verpflichten sich gegenüber den WIENER LINIEN und der Stadt Wien die in den Plänen (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie der Vermessungsurkunde) dargestellte Parkfläche an der Adalar-Pecht-Gasse entsprechend den Vorstellungen der Stadt Wien (MA42) zu errichten und auf Dauer zu erhalten (siehe dazu auch Punkt 9.),

die Übernahme dieser Pflichten erfolgt ohne gesonderte Entschädigung.

3. Die Käufer der Bauplätze 3 und 4 verpflichten sich, bei allfälligen Neu-, Zu- und/oder Umbauten im eisenbahnrechtlichen Gefährdungsbereich der Bahnanlage der WIENER LINIEN auf die Sicherheit und den Bestand der U-Bahn-Anlage in statischer, konstruktiver und baulicher, insbesondere elektrotechnischer Hinsicht Rücksicht zu nehmen und vor Inangriffnahme von Bauarbeiten, die auf die Sicherheit und den Bestand der U-Bahn-Anlage von Einfluss sein könnten, die Genehmigung gemäß § 43 des Eisenbahngesetzes zu erwirken. Für die Abstimmung derartiger Bautätigkeiten ist jeweils ein Arbeitsübereinkommen mit den Wiener Linien (siehe „Zusatzinformationen Wiener Linien - Arbeitsübereinkommen“) abzuschließen; dies ist unabdingbare Voraussetzung für die Aufnahme jeglicher Bautätigkeiten.
4. Die WIENER LINIEN haften für keine Sachmängel, insbesondere haften sie nicht für eine bestimmte Eigenschaft, Beschaffenheit, Größe und/oder Brauchbarkeit des Kaufgegenstandes. So sind etwa allfällige mit einem Gebäudeabbruch, einer Baugründung und/oder einer Entsorgung von vorhandenen Bodenverunreinigungen und/oder Abfällen verbundenen Kosten und Aufwendungen vom jeweiligen Käufer zu tragen. Die Käufer erklären den Kaufgegenstand eingehend besichtigt, sowie alle verfahrensgegenständlichen Unterlagen studiert zu haben und somit über den Zustand ausreichend informiert zu sein. Die Käufer akzeptieren daher einen diesbezüglichen Haftungs- und Gewährleistungsausschluss gegenüber den WIENER LINIEN (siehe „Zusatzinformationen – Punkt 12 bis 16“).

5. Der Kaufpreis ist gemäß Abschnitt D Pkt. 3 des Ausschreibungstextes verbindlich festgesetzt. Die tatsächlich erzielbare und/oder realisierte Gesamtnutzfläche hat keinen Einfluss auf den Kaufpreis.
6. Die Übergabe bzw. Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz des jeweiligen Käufers erfolgt innerhalb von vier Wochen nach vollständiger Bezahlung des festgesetzten Kaufpreises an einem einvernehmlich festzusetzenden Tag.
7. Alle mit der Errichtung und dem Abschluss des Kaufvertrages verbundenen Kosten, Gebühren, Steuern und sonstigen Abgaben, einschließlich der zur Vorschreibung gelangenden Grunderwerbssteuer, die Kosten einer allfälligen Rangordnung und/oder Treuhandschaft, der Verbücherung des gegenständlichen Kaufvertrages und des Teilungsplanes trägt zur Gänze der jeweilige Käufer, dem auch die Herstellung der Grundbuchordnung obliegt.
8. Etwaige erforderliche Dienstbarkeiten für die Überbauung des ÖG (Bauplatz 3 und Bauplatz 4) und/oder für Einbauten in Flächen der Stadt Wien, sind zwischen dem jeweiligen Käufer und der Stadt Wien, vertreten durch die MA69, direkt abzuschließen. Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten sind zur Gänze vom jeweiligen Käufer zu tragen.
9. Die derzeit im Eigentum der WIENER LINIEN stehende EPK-Fläche an der Aladar-Pecht-Gasse wird von der Stadt Wien (vertreten durch die MA69-LM) übernommen. Alle Verpflichtungen, die den WIENER LINIEN aus diesem Vertrag entstehen – insbesondere die Ausgestaltung und Erhaltung der EPK-Fläche – sind im Verhältnis der jeweiligen Bruttogeschossflächen / Bauplatz (d.h. Bauplatz 1: 24,1%, Bauplatz 2: 14,77%, Bauplatz 3: 33,86% sowie Bauplatz 4: 27,27%) vollinhaltlich von den Käufern der Bauplätze zu übernehmen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Verkauf der gegenständlichen Bauplätze an die künftigen Käufer nur nach Genehmigung der zuständigen Gremien der Wiener Linien erfolgen kann...“.



## E) AUFGABENSTELLUNG

Im Rahmen der Aufgabenstellung dieses öffentlichen Bauträgerauswahlverfahrens ist von den TeilnehmerInnen ein Realisierungskonzept (Architektur-, Ökonomie- und Ökologiekonzept) für einen Bauplatz zu erstellen, wobei insbesondere auf folgende wesentliche Punkte hingewiesen wird:

### 1 Nutzungen

Auf den Bauplätzen 1 (1A, 1AA, 1B) und 2 sowie im westlichen Teil des Bauplatzes 4 ist reine Wohnnutzung vorzusehen, während in der geschlossen zu errichtenden Bebauungszeile der Bauplätze 3 und 4 entlang der Wagrainer Straße auch anderwertige Nutzungen anzustreben sind.

Sowohl auf Bauplatz 3 aber insbesondere auf Bauplatz 4 (Vorschlag der Jury des seinerzeitigen städtebaulichen Wettbewerbes) sind dabei temporäre Wohnformen vorstellbar und entsprechende Konzeptionen begrüßenswert, wobei festgehalten wird, dass der „Fonds Soziales Wien“ keine Fördergelder für diesen Standort bereitstellt.

Neben den erwarteten architektonischen Qualitäten ist große Vielfalt und hohe Qualität der Wohnungstypologie gefordert. Auch die Einbeziehung des Grünraums in die Wohnungsplanung sollte einen zusätzlichen Aspekt darstellen.

### 2 Grün- und Freiraumgestaltung

Wie bereits in der Einleitung hervorgehoben, ist auch die Grün- und Freiraumgestaltung Thema des Wettbewerbes, in dem Sinn, dass den Qualitäten der Freiräume in diesem kommenden Stadtteil sowohl bei der Planung als auch bei der Umsetzung sowie der Erhaltung erhöhte Beachtung zu schenken ist.

Grundsätzlich ist im Rahmen des Wettbewerbs das Grün- und Freiraumkonzept für jeden Bauplatz getrennt zu entwickeln, jedoch ist die Absicht einer späteren Einbindung in ein koordiniertes, übergeordnetes Konzept zu berücksichtigen.

Auch für die „Epk“-Fläche im Norden des Planungsgebietes ist von den teilnehmenden ProjektantInnen ein **Vorschlag zur Ausgestaltung** vorzulegen. Die **Kosten** für die **Errichtung** respektive **Ausgestaltung** sowie die **laufende Erhaltung** der „Epk“-Fläche hat – ausgehend von den jeweiligen Bruttogeschoßflächen – **gemeinschaftlich durch alle Bauplätze** zu erfolgen, zukünftige Eigentümerin wird die Stadt Wien sein.

Die Verpflichtung hinsichtlich Ausgestaltung und Erhaltung der „Epk“-Fläche wird den zur Realisierung empfohlenen ProjektantInnen in den Kaufverträgen überbunden.

**Die Errichtungs- und Erhaltungskosten der „EpK“-Fläche sind dabei im Zuge der Wettbewerbsaufgabe aufzuschlüsseln und anzugeben, wobei die Errichtungskosten jedenfalls in den angeführten Gesamtbaukosten gemäß „Datenblatt“, Punkt 5 zu berücksichtigen sind.**

Jedenfalls gibt das im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Leitprojektes entwickelte „Grün- und Freiraumkonzept“ (siehe „Zusatzinformationen“), das „Gestaltungskonzept EpK-Fläche“ (siehe „Zusatzinformationen“) bzw. der „Baufreihaltezoneplan“ (siehe „Plangrundlagen“) Rahmenbedingungen (insbesondere Wegführungen) für künftige Planungen vor, die entsprechend zu berücksichtigen sind.

Generelles Augenmerk der Freiraumgestaltung ist darüber hinaus auf die funktionellen Zuordnungen wie öffentliches, halböffentliches und privates Grün, die Erschließung sowie die Gestaltung und Anbindung der Spielplätze zu legen.

Eine optimale Durchlässigkeit der künftigen Bebauung wirkt aufwertend für den gesamten Bezirksteil, daher ist bei der Konzeption und Planung der Grün- und Freiräume auf eine zukünftige Vernetzung aller Bauplätze besonders Bedacht zu nehmen.

Ein möglichst hoher Anteil an gewachsenem Boden und Erdkernen für die Pflanzung von Bäumen wird erwartet.

### **3 Verkehr**

Die künftige Erschließung des Wettbewerbsgebietes für den motorisierten Individualverkehr hat über Garagenzu- und -abfahrten an der Aladar-Pecht-Gasse bzw. der Anton-Sattler-Gasse / Doningasse (siehe auch „Zusatzinformationen - „Verkehrsgutachten“) zu erfolgen. Das Planungsgebiet selbst ist von Verkehr freizuhalten.

### **4 Einschränkungen der Bebaubarkeit aufgrund der U-Bahn-Trasse**

Die Bebaubarkeit der Bauplätze 3 und 4 wird aufgrund der darunter verlaufenden U-Bahn-Trasse stark beeinflusst. Die Deckenkonstruktion erlaubt eine durchgehende Bebaubarkeit mit maximal 4 Geschoßen. Die Erdüberschüttung von ca. 2 m Höhe wurde abgezogen und der Bereich als Hohlraum konzipiert.

Die Errichtung eines Keller- oder Garagengeschoßes oberhalb der U-Bahn-Trasse ist aufgrund der Höhenlage der Decken-Oberkante nicht möglich. Es besteht jedoch die Möglichkeit zur Errichtung eines lastenverteilenden Rostes oder eines Installationsgeschoßes von geringer Höhe (1,30 – 1,50 m) innerhalb des Hohlraums.

Oberhalb des Unterwerks befinden sich im südlichen Bereich zudem 3 technische Einrichtungen (Ablufttürme) der U-Bahn, welche unter Berücksichtigung

elektrischer und bauphysikalischer Erfordernisse in eine mögliche Bebauung integriert werden können, dabei ist folgendes zu beachten:

- Zuluftschacht: die Zuluft kann auch über die Fassade erfolgen, ein Zugang muss jedoch jederzeit möglich sein,
- Brandrauchabluft: die Brandrauchabluft ist über das Dach zu führen,
- Notausstieg: der Stiegenhausturm benötigt einen Eingang von der Straße aus (Gehsteig) und muss jederzeit zugänglich sein, der Stiegenhausturm beheimatet zudem eine Strangentlüftung des Kanals, welche über das Dach geführt werden muss.

Diese technischen Einrichtungen sind mit Brandschutzwänden F 180 gegen eine eventuelle Überbauung abzuschirmen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf den „Baufreihaltezoneplan incl. Zu- und Abluftschächte bzw. Notausstieg U-Bahn“ (siehe „Plangrundlagen“) sowie das „Wiener Linien - Arbeitsübereinkommen“ (siehe „Zusatzinformationen“) verwiesen.

## **5 Einschränkungen der Bebaubarkeit über dem Sammelkanal**

Der Sammelkanal in der Wagramer Straße wurde im Bereich des ehemaligen LGV-Areals umgelegt, um die Querung der U-Bahntrasse zu ermöglichen. Das Profil im Bereich der Umlegung beträgt 150/210 cm. Eine Überbauung des Kanals ist prinzipiell möglich, sofern die Zugänglichkeit erhalten bleibt (Zufahrt mit Lkw). Diesbezügliche Details sind mit der MA30 abzuklären.

## **6 Technische Infrastruktur**

Die Situierung des Übergangs der Fernwärme-Anschlüsse ist auf Bauplatz 3 vorgesehen. Dieser stellt innerhalb des Planungsgebietes den bestmöglichen Übergangspunkt dar.

Als geeigneter Standort für einen unterirdischen Trafo wird der an der Döningasse gelegene, südlichen Bereich des Bauplatzes 2 angesehen.

Grundsätzlich wird von den zur Realisierung empfohlenen ProjektantInnen eine koordinierte Vorgangsweise im Zuge der Errichtung der technischen Infrastruktur erwartet.

## **7 Schallschutz**

Aufgrund der gegebenen hohen Verkehrsbelastung entlang der Wagramer Straße (Bauplatz 3 und 4) ist gemäß den Festlegungen im Plandokument („BB7“) die Errichtung einer Schallschutzwand zu konzipieren.

Das städtebauliche Leitprojekt (siehe „Zusatzinformationen“) sieht dementsprechend auch einen Vorschlag für diese Lärmschutzwand vor.

Jedenfalls ist im Anschluss an gegenständlichen Wettbewerb durch die zur Realisierung empfohlenen ProjektantInnen auf Bauplatz 3 und 4 eine Abstimmung der Konzeptionen insbesondere auch hinsichtlich der Schnittstelle an der Bauplatzgrenze vorzunehmen.

**Im Zuge der Wettbewerbsbearbeitung sind darüber hinaus einerseits Informationen über Konstruktion und Materialität der Schallschutzwand beizubringen, andererseits die Errichtungskosten sowohl getrennt auszuweisen als auch in den angeführten Gesamtbaukosten gemäß „Datenblatt“, Pkt. 5 zu berücksichtigen.**

## 8 Stellplätze

Innerhalb des Planungsgebietes sind Stellplätze in entsprechender Anzahl in Tiefgaragen vorzusehen. Das im Rahmen des städtebaulichen Leitprojektes ausgearbeitete Garagenkonzept für die Bauplätze 1 (1A, 1AA, 1B) und 3 gibt Anschlusspunkte, Feuerwände sowie Zu-/Abfahrten auch für die Bauplätze 2 und 4 vor und ist dementsprechend als verbindlich anzusehen (siehe „Zusatzinformationen“ - „Vorgaben - Garagenkonzept“).

Das Konzept sieht dabei eine gemeinsame Anbindung aller Bauplätze an zentrale Erschließungsachsen vor. Die Anbindung der Garagen an das öffentliche Gut erfolgt mittels Zu-/Abfahrten an der Anton-Sattler-Gasse und der Aladar-Pecht-Gasse.

Grundsätzlich ist aufgrund der gegebenen Bauplatzkonfigurationen davon auszugehen, dass nicht sämtliche Stellplatzverpflichtungen gemäß Wiener Bauordnung auf Eigengrund erfüllt werden können. Aus diesem Grund wird zukünftig die gegenseitige Einräumung von Servituten bezüglich der Nutzung von Kfz-Abstellplätzen bzw. der Zu- und Abfahrten notwendig.

## 9 Schwimmbad

Auf Bauplatz 3 ist im Bereich des Daches der Bebauung an der Wagramer Straße die Errichtung eines für die künftigen Bewohner aller Bauplätze gemeinschaftlich nutzbaren Schwimmbades vorgesehen, wofür aus heutiger Sicht rund € 900.000,- Errichtungskosten und rund € 50.000,- Betriebskosten pro Jahr geschätzt werden. Eine Beteiligung an der Finanzierung und die daraus resultierende Nutzungsmöglichkeit ist den ProjektantInnen der Bauplätze freigestellt, würde allerdings einen positiven Beitrag zur Erhöhung der Wohnqualität der Bewohner des gesamten Wettbewerbsgebietes leisten und ist dementsprechend anzustreben.

Im Rahmen des Wettbewerbsbeitrages ist daher eine konkrete Aussage und gegebenenfalls ein eigenes Konzept hinsichtlich einer gemeinsamen Finanzierung und des gemeinsamen Betriebes des Schwimmbades beizubringen.

## **10 Kindertagesheim**

Im Zuge der Errichtung der Wohnbebauung ist auf Bauplatz 3 gleichzeitig die Realisierung eines 9-gruppigen Kindertagesheimes inklusive Mehrzweckraum vorgesehen. Das mit der MA 10 und der MD BD abgestimmte Raumprogramm ist den „Zusatzinformationen“ zu entnehmen.