

AUSSCHREIBUNGSTEXT

WIEN 21., „MÜHLWEG II“ NEUE SIEDLERBEWEGUNG

Auslober:

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung

1082 Wien, Lenaugasse 10



1080 Wien, Lerchenfelder Straße 4

INHALTSVERZEICHNIS

A) AUSGANGSSITUATION UND ZIELE DES BAUTRÄGERWETTBEWERBS	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.....	7
7 Download der Ausschreibungsunterlagen.....	7
8 Schriftliche Anfragen.....	8
9 Einzureichende Arbeiten.....	9
10 Vorprüfung.....	11
11 Beurteilungsgremium	12
12 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums.....	13
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.....	17
4 Grünraum	18
5 Nahversorgung	18
6 Soziale Infrastruktur.....	18
7 Technische Infrastruktur	18
D) GRUNDSTÜCKSKONDITIONEN.....	19
1 Grundeigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit.....	19
2 Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten.....	19
3 Vertragsbedingungen.....	20
4 Kontaminierung.....	20
E) AUFGABENSTELLUNG	21
1 Flexibilität für unterschiedliche Lebensstile und sozialen Mix.....	21
2 Spielräume für städtebauliche Perspektive nutzen.....	21
3 Freiraumkonzept und Verkehrsorganisation.....	21
4 Weiterentwicklung von Wohnbau-Typologien	21
5 Themenvielfalt ermöglichen	22
6 Multiprofessionalität von Wettbewerbsteams	22
7 Vielfalt von Rechtsformen	22
8 Prozesshafte Projektbegleitung / MieterInnenmitbestimmung.....	22

A) AUSGANGSSITUATION UND ZIELE DES BAUTRÄGERWETTBEWERBS

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“ entsprechenden, 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, ArchitektInnen und FreiraumplanerInnen, 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 „Mühlweg“ im 21. 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

und

STADT WIEN
Magistratsabteilung 69 –
Liegenschaftsmanagement
1080 Wien, Lerchenfelder Straße 4

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 Gebiet in Strebersdorf – im 21. Wiener Gemeindebezirk – innerhalb des, durch den Beer-Hofmann-Weg im Norden, die Fritz-Kandl-Gasse im Westen, den Marchfeldkanal im Süden sowie landwirtschaftliche Flächen im Osten, begrenzten Bereiches.

Wettbewerbsgebiet ist dabei das gemäß beiliegenden Teilungsplänen abgegrenzte Bearbeitungsgebiet, auf dem die Errichtung von geförderten Wohnbauprojekten vorgesehen ist.

Im Rahmen der Aufgabenstellung des öffentlichen Bauträgerwettbewerbs ist dabei von den TeilnehmerInnen **ein Realisierungskonzept** (Architektur-, Ökonomie- und Ökologiekonzept) für **das gegenständliche Bearbeitungsgebiet** 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 Modelleinsatzplatten bis:	16. April 2008
Abgabe der Beiträge und Abholung der Einsatzplatten:	28. April 2008 10:00 – 15:00 Uhr
Abgabe Einsatzmodelle:	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 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 den Bauträgerwettbewerb „Wien 21., Mühlweg II“ 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 – 21., Mühlweg II – 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 Bauträgerwettbewerbs
- B) Allgemeine Verfahrensbedingungen
- C) Planungsgrundlagen
- D) Grundstückskonditionen
- E) Aufgabenstellung

Datenblätter

Planunterlagen

- 1) Teilungsplan (pdf, dwg, plt) GZ 6750 C1
- 2) Teilungsplan (pdf, dxf, plt) GZ 637/05
- 3) Lage-Höhenpläne (pdf, dwg, plt) inkl. Technische Infrastruktur

Zusatzinformationen

- 1) Stadtplanausschnitt mit Wettbewerbsstandort
- 2) Übersicht über das Bearbeitungsgebiet
- 3) Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (PD 7056)
- 4) Kaufvertrag für das Baulos A
- 5) „STOPP-Klimakiller am Bau“ (Informationsbroschüre Greenpeace)
- 6) Luftbild (jpg)
- 7) Fotodokumentation

Einsatzplatten für das Umgebungsmodell

Faxformular zur Bestellung eines Satzes Einsatzplatten

Der Unkostenbeitrag pro Satz Einsatzplatten 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: 02252/45592-4, 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
- Baumassenmodelle **auf ausgegebenen Einsatzplatten** 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)
- 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-MEISSEL**
- SR Dipl.-Ing. Eva **KAIL**
- OStBR Dipl.-Ing. Walter **KRAUSS**
- Mag. Hildegund **MÖTZL**
- Bezirksvorsteher Ing. Heinz **LEHNER**
- 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 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 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 des gegenständlichen Bearbeitungsgebietes dar.

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

Der/Die KäuferIn ist verpflichtet, dem 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 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 wohnfonds_wien das Recht, durch einseitige Erklärung vom Kaufvertrag

zurückzutreten, wobei keinerlei Zinsen, Kosten oder sonstige Leistungen vom wohnfonds_wien rückzuvergüten sind und jedwede Geltendmachung von Ersatzansprüchen durch den/die KäuferIn ausgeschlossen ist. Der Kaufpreis ist in diesem Fall binnen 4 Wochen ab Rücktritt ohne Verzinsung oder Wertsicherung an den/die KäuferIn vom wohnfonds_wien 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 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.

Dem wohnfonds_wien 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 wohnfonds_wien 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 das Bearbeitungsgebiet jedenfalls als eine Einheit zu sehen ist. Das heißt, dass für die Berechnung der Bemessungsgrundlage des „Kleinbaustellenzuschlages“ für das Bearbeitungsgebiet die Nutzflächen von Trennstück 1 und Baulos A 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 gegenständliche Wettbewerbsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem ehemaligen Dorfkern Strebersdorf und den landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang des Bisamberges / Großjedlersdorf. Die Umgebung weist grundsätzlich dörfliche Strukturen auf und ist geprägt von Einfamilienhaus-Gebieten sowie niedrigeren Geschoßwohnbauten (zumeist Erdgeschoß und drei Obergeschoße) aus der Mitte des vorigen Jahrhunderts.

Im direkten Anschluss an das Bearbeitungsgebiet befinden sich zwei neuere Wohnhausanlagen, deren südliche im Jahr 2004 aus dem Bauträgerwettbewerb „Mühlweg“ als Siegerin hervorgegangen ist.

2 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Das letztgültige Plandokument 7056 vom 29.04.1999 sieht für den nördlichen Teilbereich des gegenständlichen Wettbewerbsgebietes die Widmung „Grünland-Erholungsgebiet-Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen“ (Eklw) sowie für den südlichen Teilbereich die Widmung „Bauland-Gartensiedlungsgebiete“ (GS) mit einer Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 100 m² pro Baulos vor.

Hingewiesen wird insbesondere darauf, dass gemäß Plandokument 7056 die Größe eines Kleingartens auf den mit „Eklw“ bezeichneten Flächen mindestens 300 m² zu betragen hat.

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

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

3 Verkehr

Die öffentliche Verkehrserschließung erfolgt sowohl durch die Straßenbahnlinie 26 in der Rußbergstraße in Richtung U-Bahnstation Kagran (nächstgelegene Haltestelle ist die Endstelle am E.-Hawranek-Platz) als auch durch die Autobuslinie 32 A in der Strebersdorfer Straße bzw. Rußbergstraße in Richtung Strebersdorf / S-Bahn bzw. Leopoldau / S-Bahn (nächstgelegene Haltestelle am E.-Hawranek-Platz bzw. Ecke Mühlweg / Strebersdorfer Straße).

Der motorisierte Individualverkehr wird grundsätzlich über die Fritz-Kandl-Gasse an die Prager Straße Richtung Zentrum bzw. Donauuferautobahn (A22) und

damit an das hochrangige IV-Netz angebunden, wobei die vollständige Errichtung der Fritz-Kandl-Gasse bis zur „Eklw“-Fläche durch die Stadt Wien noch erfolgt.

4 Grünraum

Das Gebiet stellt den Übergangsbereich zwischen bebautem Stadtgebiet und landwirtschaftlich genutzten Flächen dar, wobei die Nutzung landwirtschaftlicher Grünflächen auf der östlichen Seite überwiegt, während in den übrigen Bereichen Privatgärten und halböffentliche Grünflächen dominieren.

5 Nahversorgung

Die Nahversorgung des Wettbewerbsgebietes ist im Wesentlichen durch einen Lebensmittelmarkt in der Rußbergstraße gegeben, in dessen näherer Umgebung sich auch kleinere Geschäfte sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe befinden.

6 Soziale Infrastruktur

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

Im Umkreis von rund 1.000 m² finden sich zwei öffentliche Kindergärten mit Kinderkrippe (Roda-Roda-Gasse 9, Roggegasse 35) sowie ein Kindertagesheim der Schulbrüder De La Salle (Anton-Böck-Gasse 20).

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zudem zwei Volksschulen (Irenäusgasse 2, Anton-Böck-Gasse 20), zwei Kooperative Mittelschulen (Roda-Roda-Gasse 3, Anton-Böck-Gasse 20), ein Realgymnasium/Oberstufenrealgymnasium (Anton-Böck-Gasse 37) sowie ein Polytechnikum mit Fachmittelschule (Dr.-Albert-Geßmann-Gasse 32).

Neben sieben praktischen Ärzten sind auch zwei Zahnärzte, ein Internist, ein Unfallchirurg sowie zwei Apotheken im Nahbereich situiert.

7 Technische Infrastruktur

Informationen über den geplanten Ausbau der gewidmeten Straßenflächen sowie über vorhandene Einbauten (Gas, Wasser, Strom, Kanal, usw.) sind den beiliegenden Lage- und Höhenplänen zu entnehmen.

D) GRUNDSTÜCKSKONDITIONEN

1 Grundeigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit

Das Bearbeitungsgebiet steht im Eigentum der Auslober und besteht aus den folgenden Teilbereichen:

Trennstück 1, Widmung „Eklw“ (**9.729m²**) und

Trennstück 2, Widmung „Eklw P“ (**1.200m²**)

gemäß bereits grundbücherlich durchgeführtem TP GZ 6750 C1 vom 28.06.2005, Vermessung Angst ZT GmbH

Die Trennstücke 1 und 2 stehen zur Gänze im Eigentum des wohnfonds_wien.

Baulos A, Widmung „GS 100“ (**9.189m²**)

gemäß TP GZ 637/05 vom 22.05.2006, Dipl.-Ing. Peter Stix Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen

Das Baulos A steht zu einem Anteil von 1.037m² im Eigentum des wohnfonds_wien sowie zu einem Anteil von 8.152m² im Eigentum der Stadt Wien.

Nach Vorliegen der Realisierungsempfehlungen des Beurteilungsgremiums beabsichtigen die Auslober, das Bearbeitungsgebiet dem/der ermittelten PreisträgerIn zu den dargelegten Bedingungen zu verkaufen.

2 Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten

Der Kaufpreis für das Bearbeitungsgebiet beträgt insgesamt **€ 2.454.000,-**. Davon entfallen € 1.254.000,- auf die Trennstücke 1 und 2 sowie € 1.200.000,- auf das Baulos A.

Trennstücke 1, 2:

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

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

Baulos A:

Bestimmungen im Hinblick auf die Zahlungsmodalitäten für Baulos A sind dem beiliegenden Kaufvertrag (siehe „Zusatzinformationen“) zu entnehmen.

3 Vertragsbedingungen

Trennstücke 1, 2:

Seitens des wohnfonds_wien ist beabsichtigt, den Kaufvertrag für den aus den Trennstücken 1 und 2 bestehenden Teil des Bearbeitungsgebietes bzw. dessen Übergabe/Übernahme mit dem/der vom Beurteilungsgremium ermittelten PreisträgerIn bis längstens drei Monate nach Vorliegen der Realisierungsempfehlung des Beurteilungsgremiums abzuschließen bzw. vorzunehmen.

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

Baulos A:

Da das Baulos A im gemeinsamen Eigentum des wohnfonds_wien und der Stadt Wien steht, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Verkauf dieses Teiles des Bearbeitungsgebietes vorbehaltlich der Genehmigung durch die verfassungsmäßig zuständigen Organe der Stadt Wien erfolgt.

Grundsätzlich ist beabsichtigt, den Kaufvertrag für das Baulos A bzw. dessen Übergabe/Übernahme mit dem/der vom Beurteilungsgremium ermittelten PreisträgerIn bis spätestens 31. Oktober 2008 abzuschließen bzw. vorzunehmen.

4 Kontaminierung

Die Auslober weisen darauf hin, dass keine Probebohrungen zur Feststellung von Bodenverunreinigungen (Kontaminierungen) vorgenommen wurden.

Eine eigene Kontaminierungshaftung durch die 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 insbesondere die Schnittstellen des Bearbeitungsgebietes 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 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 des Bearbeitungsgebietes 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 Siedlungsgebiets bei.

6 Multiprofessionalität von Wettbewerbsteams

Multiprofessionelle Wettbewerbsteams, 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 des Bearbeitungsgebietes 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.