

AUSSCHREIBUNGSTEXT

1. STUFE

WIEN 2., NORDBAHNHOF - Vorgartenstraße JUNGES UND KOSTENGÜNSTIGES WOHNEN

Auslober:

**ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
1100 Wien, Clemens Holzmeister-Straße 6**

und

**Wiener Linien GmbH&CoKG
Immobilienmanagement
1030 Wien, Erdbergstraße 202**

in Kooperation mit

**wohnfonds_wien
fonds für wohnbau
und stadterneuerung
1082 Wien, Lenaug. 10**

INHALTSVERZEICHNIS

A) AUSGANGSSITUATION UND ZIELE DES BAUTRÄGERAUSWAHLVERFAHRENS

B) ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN

- 1. Auslober**
- 2. Anlaufstelle**
- 3. Art des Verfahrens**
- 4. Gegenstand des Verfahrens**
- 5. Terminplan**
- 6. TeilnehmerInnen**
- 7. Vorprüfung**
- 8. Beurteilungsgremium**
- 9. Empfehlungen des Beurteilungsgremiums**
- 10. Rechtliche Grundlagen**

C) BESONDERE VERFAHRENSBEDINGUNGEN ZUR ERSTEN WETTBEWERBSSTUFE

1. Formale Bedingungen

- a) Download der Ausschreibungsunterlagen**
- b) Schriftliche Anfragen**
- c) Einzureichende Arbeiten**
- d) Vorprüfung**
- e) Beurteilung der Beiträge**

2. Aufgabenstellung

- a) Allgemeines**
- b) Städtebau und Freiraum**
- c) Junges und kostengünstiges Wohnen**

A) AUSGANGSSITUATION UND ZIELE DES BAUTRÄGERAUSWAHLVERFAHRENS

Das zur Bebauung anstehende Wettbewerbsgebiet befindet sich in der städtebaulichen Entwicklungszone „Nordbahnhofgelände“, das mit rund 75 ha Fläche derzeit eines der größten und bedeutendsten Entwicklungsgebiete Wiens ist. Das städtebauliche Leitbild Nordbahnhof wurde 1994 vom Wiener Gemeinderat beschlossen.

Fast zwei Drittel der geplanten 1,5 Mio. Quadratmeter Bruttogeschoßfläche sind für Wohnnutzung vorgesehen. Bis 2025 sollen in mehreren Etappen circa 9.000 Wohnungen entstehen. Auf der Achse zwischen Innenstadt und Donau-City gelegen, wird von der Entwicklung dieses Gebietes ein Impuls für die gesamte Stadt erwartet, insbesondere aber für den zweiten Gemeindebezirk.

Das in diesem Wettbewerb zu bearbeitende Gebiet war 2003 Teil des städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Alte Busgarage“, aus dem die städtebaulichen Vorgaben für die vorliegende Wettbewerbsaufgabe hervorgegangen sind.

Der thematische Schwerpunkt dieses Wettbewerbs wird unter dem Titel „Junges und kostengünstiges Wohnen“ zusammengefasst. Als besondere Zielgruppe gelten Kinder, Jugendliche und ihre Eltern sowie junge Erwachsene im Altersbereich zwischen dem Verlassen des Elternhauses und der eigenen Familiengründung. Insbesondere sollen dabei auch finanzschwächere Haushalte erreicht werden, also Menschen in Ausbildung, Berufsanfänger und Haushalte mit geringem Einkommen. Für sie gilt es, leistbare und auf ihre Bedürfnisse abgestimmte Angebote zu entwickeln.

Ziel dabei ist, die Lebenssituation junger Leute stärker im geförderten Wohnbau zu berücksichtigen. Zudem bietet sich dieses Quartier besonders an, auch junge Erwachsene und Familien mit urbanem Lebensstil anzusprechen, für die der Standort aufgrund der stadtnahen Lage und guten öffentlichen Anbindung sehr attraktiv ist.

B) ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN

1. Auslober

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
1100 Wien, Clemens Holzmeister-Straße 6
und
Wiener Linien GmbH&CoKG-Immobilienmanagement
1030 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:

- Büro „raum & kommunikation Korab KEG“
- 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

Das Verfahren wird als 2-stufiges Baurägerauswahlverfahren ausgeschrieben:

In der ersten Wettbewerbsstufe sind alle TeilnehmerInnen gemäß Pkt. 6 zur Erarbeitung konzeptiver Lösungsansätze für die von den Auslobern vorgegebenen Aufgaben- und Fragestellungen aufgerufen.

Aus allen eingelangten Beiträgen wählt das Beurteilungsgremium jene TeilnehmerInnen aus, die im Rahmen der daran anschließenden zweiten Wettbewerbsstufe ein Realisierungskonzept (Architektur-, Ökonomie- und Ökologiekonzept) zu erstellen haben.

4. Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des Bauträgerauswahlverfahrens ist ein Teilgebiet des Geländes des Frachtenbahnhofes Wien Nord im 2. Wiener Gemeindebezirk, begrenzt durch die Vorgartenstraße im Nordosten, den in Bau befindlichen Rudolf-Bednar-Park im Südosten, die verlängerte Leystraße im Südwesten und die Weschelstraße im Nordwesten, auf dem die Errichtung von geförderten Wohnbauprojekten vorgesehen ist.

Wettbewerbsgebiet sind dabei grundsätzlich das Bearbeitungsgebiet 1 (bestehend aus Bauplatz 1+2), Bearbeitungsgebiet 2 (bestehend aus Bauplatz 3), Bearbeitungsgebiet 3 (bestehend aus Bauplatz 4) sowie Bearbeitungsgebiet 5 (bestehend aus Bauplatz 7) - die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Teilungsentwurf zu entnehmen – wobei jede/r TeilnehmerIn für eine allfällige weitere Bearbeitung in der 2. Wettbewerbsstufe das gewählte Bearbeitungsgebiet in Form einer Reihung der Bearbeitungsgebiete nach eigenen Prioritäten bekannt zu geben hat (max. 3 Bearbeitungsgebiete).

Die Projektierung für das Bearbeitungsgebiet 4 (bestehend aus Bauplatz 5+6) erfolgt durch die Verfasser des städtebaulichen Leitprojektes Architekten Lautner + Kirisits (laki). 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.

Die Bauplätze 1 und 5 stehen dabei im Eigentum der Wiener Linien, die Bauplätze 2, 3, 4, 6 und 7 im Eigentum der ÖBB und werden zu den jeweiligen o.a. Bearbeitungsgebieten zusammengefasst.

Der Kaufpreis für die jeweiligen Bearbeitungsgebiete und die nach Abschluss des Verfahrens abzuschließenden Servitutsverträge mit der Stadt Wien, vertreten durch die MA69, für die Überbauung des öffentlichen Gutes betragen:

- Bearbeitungsgebiet 1:	EUR 4.173.976,--
- Bearbeitungsgebiet 1 Servitut:	EUR 303.056,--
- Bearbeitungsgebiet 2:	EUR 1.289.154,--
- Bearbeitungsgebiet 3:	EUR 1.611.837,--
- Bearbeitungsgebiet 4:	EUR 3.627.780,--
- Bearbeitungsgebiet 4 Servitut:	EUR 403.260,--
- Bearbeitungsgebiet 5:	EUR 2.960.474,--

Sollte ein Projekt freifinanzierte Anteile vorsehen, so erhöht sich der Kaufpreis pro m² freifinanzierter Nettonutzfläche um EUR 115,--.

5. Terminplan

1. Wettbewerbsstufe

Download der Ausschreibungsunterlagen:	14. September 2007 – 24. Oktober 2007
Schriftliche Anfragen bis:	27. September 2007
Schriftliche Beantwortung der Fragen bis:	4. Oktober 2007
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten:	25. Oktober 2007
Sitzung des Beurteilungsgremiums(voraussichtlich):	14. / 15. November 2007

2. Wettbewerbsstufe (Eckterminplan)

Download der Ausschreibungsunterlagen:	Anfang Dezember 2007 – Mitte Februar 2008
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten:	Mitte Februar 2008
Sitzung des Beurteilungsgremiums:	Mitte März 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 **Projektteams** dürfen 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 (in der 1. Stufe bei Bearbeitungsgebiet mit 1. Priorität eintragen) 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. Vorprüfung

Die Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge erfolgt gemeinsam durch das **ZT-Büro DI Herbert LISKE** und das Büro **raum & kommunikation Korab KEG**, gegebenenfalls unter Beiziehung von Sonderfachleuten nach objektiv erfassbaren und nachvollziehbaren Kriterien.

8. Beurteilungsgremium

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

- o.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr. hc. Wolf D. **PRIX** /
Univ.Prof. Arch. Mag.arch. Elsa **PROCHAZKA**
- Arch. Dipl.-Ing. Maria **AUBÖCK**
- Arch. Dipl.-Ing. Elke **DELUGAN-MEISL**
- Dipl.-Ing. Dieter **DORAZIN**
- SR Dipl.-Ing. Eva **KAIL**
- Bezirksvorsteher Gerhard **KUBIK**
- Dipl. -Ing. Günter **LAUTNER**
- Mag. Hildegund **MÖTZL**
- Dipl.-Ing. Claus **STADLER**
- SR Dr. Dietmar **TESCHL**
- Dipl.-Ing. Michaela **TROJAN**
- Dipl.-Ing. Wolfgang **VASKO**
- OSR Dipl.-Ing. Klaus **VATTER**
- 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 von mindestens drei Viertel aller stimmberechtigten Mitglieder, darunter der/die Vorsitzende oder der/die stellvertretende Vorsitzende, gebunden.

Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums, der Vorprüfung sowie sonstige mit der Organisation und Durchführung des Verfahrens 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.

9. 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.

10. Rechtliche Grundlagen

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

Mit der Einreichung seines 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.

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 Verfassers / der Verfasserin auszustellen bzw. zu veröffentlichen.

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen!

C) BESONDERE VERFAHRENSBEDINGUNGEN ZUR ERSTEN WETTBEWERBSSTUFE

1. Formale Bedingungen

a) Download der Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen für die 1. Stufe des Bauträgerauswahlverfahrens „Wien 2., NORDBAHNHOF – Vorgartenstraße“ können vom **14. September 2007, 00.00 Uhr** bis **24. Oktober 2007, 24.00 Uhr** nach erfolgreicher Registrierung kostenlos von der Homepage des Auslobers <http://www.wohnfonds.wien.at> – liegenschaftsmanagement – bauträgerwettbewerb – aktuelle wettbewerbe – 02., Nordbahnhof – Vorgartenstraße - 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) Besondere Verfahrensbedingungen zur Ersten Wettbewerbsstufe

Planunterlagen

- 1) Übersichtsplan
- 2) Teilungsentwurf
- 3) Lage- und Höhenplan
- 4) Plandokument (PD 7656)

Zusatzinformationen

- 1) Städtebauliches Leitprojekt „Alte Busgarage“, Architekten Lautner + Kirisits
- 2) Informationen zum städtebaulichen Leitbild Nordbahnhof
- 3) Informationen zur Planung Rudolf-Bednar-Park
- 4) Studie „Jugendgerechtes Planen und Bauen – Qualitätssteigerung im Wohnbau“
- 5) Schrägluftbild

b) Schriftliche Anfragen

Schriftliche Anfragen zur Verfahrensausschreibung bzw. zum Verfahren selbst müssen bis **spätestens 27. September 2007, 16.00 Uhr** beim **ZT-Büro Dipl.-Ing. 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** einlangen.

Die schriftliche Beantwortung der eingelangten Fragen erfolgt bis **4. Oktober 2007** 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.

c) Einzureichende Arbeiten

Von den TeilnehmerInnen an der 1. Wettbewerbsstufe sind **am 25. Oktober 2007, zwischen 9.00 und 15.00 Uhr im wohnfonds_wien, 1082 Wien, Lenaugasse 10, Dachgeschoß** vorzulegen:

- Bearbeitung der von den Auslobern vorgegebenen Aufgabenstellungen auf **einer Tafel** (96,6 x 76,6 cm Hochformat, Stärke 5 mm)

Auf dieser Tafel sind darzustellen:

- Bebauungs- und Freiraumkonzept über das gesamte Planungsgebiet (d.h. für die Bearbeitungsgebiete 1, 2, 3, 4 und 5) auf Basis des rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes respektive des städtebaulichen Leitprojektes in Form eines
 - * genordeten Lageplanes unter Angabe der Eingangsbereiche, der Ein- und Ausfahrten der Garage sowie insbesondere der vorgesehenen Durchwegung der Bauplätze im Maßstab 1:500
 - * mind. 2 Schnitte im Maßstab 1:200
 - * Erläuterungen des konzeptionellen Ansatzes sowohl die Anordnung, Höhe und Orientierung der Baukörper betreffend als auch die Freiraumorganisation.
 - werden besondere, die Thematik junges und kostengünstiges Wohnen betreffende Wohnungstypologien vorgesehen, können diese beispielhaft dargestellt werden. Auf Geschoßebene verortete Wohnungsgrundrisse sind hingegen nicht erwünscht
- eine zweite Parie in gerollter Form
 - das vorgesehene Gesamtkonzept in Hinblick auf die Thematik „Junges und kostengünstiges Wohnen“ in einem erläuternden Text auf zusammen höchstens 5 DIN A4-Seiten, ergänzend zur Tafel
 - Bekanntgabe des für eine allfällige weitere Bearbeitung in der 2. Wettbewerbsstufe gewählten Bearbeitungsgebietes in Form einer Reihung der Bearbeitungsgebiete nach eigenen Prioritäten (max. 3 Bearbeitungsgebiete)

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
- Präsentationstafel im Adobe-PDF-Format
Größe: A0 (841 x 1189 mm, abweichend von analoger Präsentationstafel)
Max. Auflösung Grafiken: 600 dpi
Max. Dateigröße: 30 MB

d) Vorprüfung

Die Vorprüfung der Beiträge zur 1. Verfahrensstufe umfasst insbesondere die:

- Einhaltung der formalen Bedingungen;
- Einhaltung der Ausschreibungsvorgaben;
- Vollständigkeit der Fragensausarbeitung;

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

e) 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 Verfahrensbeitrages;
- Nichterfüllung der Verfahrensaufgabe;
- Fehlen einzureichender Unterlagen;

Die vorgelegten Beiträge werden vom Beurteilungsgremium u. a. nach folgenden Kriterien bewertet:

- Ausgewogene Befassung mit allen vorgegebenen Themenbereichen;
- Innovationsgehalt der Lösungen;
- Praktische Umsetzbarkeit;

in Hinblick auf die thematische Ausrichtung des Wettbewerbs fließen insbesondere folgende Kriterien in die Bewertung ein:

- Aussagen zu Jugendgerechtigkeit im Freiraum, zum Raumangebot für Jugendliche sowie zu Aufbau, Mitbestimmung, Nutzung, Betrieb und Verwaltung von Einrichtungen und Ausstattungen;
- Aussagen zum Wohnangebot in Hinblick auf die Zielgruppe.

Im Zuge der Jurierung aller eingelangten Verfahrensbeiträge wird das Beurteilungsgremium jene Teilnehmer vorschlagen, die für eine weitere Bearbeitung im Rahmen der 2. Verfahrensstufe eingeladen werden sollen.

2. Aufgabenstellung

a) Allgemeines

Die TeilnehmerInnen der 1. Stufe des Bauträgerauswahlverfahrens „Wien 2., NORDBAHNHOF - Vorgartenstraße“ werden eingeladen, nachstehende Aufgaben- bzw. Fragestellungen in konzeptiver Form zu bearbeiten. Seitens der Jury wird hierbei besonderes Augenmerk auf die ausgewogene Befassung mit allen vorgegebenen Themenbereichen sowie den Innovationsgehalt der Lösungen gelegt.

Ungeachtet des tendenziell konzeptiven Charakters der 1. Verfahrensstufe sind die von den TeilnehmerInnen vorgestellten Überlegungen im Zuge einer allfälligen Teilnahme an der 2. Stufe auch tatsächlich zu realisieren. Das Beurteilungsgremium behält sich darüber hinaus jedoch vor, im Rahmen der Beurteilung der Beiträge verbindliche Empfehlungen für die weitere Bearbeitung auszusprechen.

Im Rahmen der ersten Stufe dieses Bauträgerauswahlverfahrens sind von allen TeilnehmerInnen folgende Aufgabenstellungen zu bearbeiten:

b) Städtebau und Freiraumgliederung

Für die thematische Ausarbeitung wird auf das der Auslobung beiliegende städtebauliche Leitprojekt „Alte Busgarage“, Architekten Lautner + Kirisits verwiesen.

In dem im Zuge der 1. Bearbeitungsstufe zu erstellenden Bebauungs- und Freiraumkonzept sind insbesondere folgende wesentliche Punkte zu beachten:

Bauplätze

Das Bauträgerauswahlverfahren umfasst wie bereits erwähnt fünf Bearbeitungsgebiete. Die unmittelbar an den Rudolf-Bednar-Park angrenzenden Baufelder werden parallel zum gegenständlichen Verfahren bearbeitet und sind für freifinanzierten Wohnbau bestimmt.

Die Bebauung entlang der Vorgartenstraße ist axial charakterisiert, die angrenzenden Bebauungen südlich und nördlich strukturierend.

Die Bauklasse ist V, geschlossen. Die beiden querenden Straßen werden überbaut. Die Widmung südlich der Vorgartenstraße sieht für diese Bauplätze Bauklasse IV, geschlossen vor, mit der Möglichkeit der Unterbrechung der Bauweise (maximaler Bebauungsgrad 40%)

Der Teilungsplan sieht im Bereich der Bauplätze entlang der Grundgrenzen Bauverbotszonen über Terrain vor, die einen der Gebäudehöhe entsprechenden Mindestabstand darstellen und die erforderliche Belichtung gewährleisten.

(siehe auch Wr. BO § 78, Abs. 3 und entsprechende Judikatur)

Nutzung und Höhen

Nutzungen

Die Nutzung ist im Wesentlichen für Wohnen vorgesehen. Auf die Ausbildung der Wohnungen im Erdgeschoss ist besonderes Augenmerk zu legen.

Die belichteten Zonen im Bereich der „versunkenen gärten“ (Vorgartenstraße) sind für Wohnfolgeeinrichtungen oder Büros, etc. zu nutzen.

Höhen

Die Gebäudehöhen im Bereich Vorgartenstraße sind entsprechend dem Plandokument 7656 als Bauklasse V auf 24,5 m beschränkt, im Bereich südlich der Vorgartenstraße ist die Widmung auf Bauklasse IV (21 m) beschränkt.

Bei der Bemessung der Gebäudehöhe im Bereich der Vorgartenstraße ist darüber hinaus die Fassadenfläche im Bereich der „versunkenen gärten“ in das Rechenmodell einzubeziehen.

Grünraumgestaltung

Ein Grün- und Freiraumkonzept hat einerseits die erforderlichen Spielplätze gemäß den Vorschriften der Wr. Bauordnung anzubieten, andererseits sind Konzepte erwünscht, die eine Anbindung an den Rudolf-Bednar-Park vorsehen.

Ein bauplatzübergreifendes Grünraumkonzept schließt physische Abgrenzungen zwischen den einzelnen Bauplätzen ausdrücklich aus. Zum Thema Mietergärten wird ein klares Statement hinsichtlich gemeinschaftlicher Nutzung versus private Nutzung der Gärten erwartet.

Auf die Gestaltung der Bruchlinien / Übergänge zwischen halböffentlichen Grünräumen und dem öffentlichen Rudolf-Bednar-Park ist besonderes Augenmerk zu legen. Eine fußläufige Verbindung innerhalb der Wohnbebauungen bis zum Rudolf-Bednar-Park und zur Schule ist zu schaffen. (Diese Forderung gilt für alle Baufelder und die Bauplätze des freifinanzierten Wohnbaus)

Für die Bauplätze entlang der Vorgartenstraße sind entsprechend dem städtebaulichen Leitkonzept „versunkene gärten“ vorzusehen.

Prinzipiell ist ein hoher Anteil an nichtversiegelten Flächen (gewachsener Boden) vorzusehen.

Stellplätze

Die Pflichtstellplätze sind auf dem eigenen Bauplatz anzuordnen. Besucherstellplätze sind durch die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum gegeben. Ein übergreifendes Garagenkonzept zur Minimierung der Garagenein- und -ausfahrten wird vorausgesetzt.

Die Garagenein- und -ausfahrten sind nicht an der Vorgartenstraße zu situieren.

Trotz hohen Grundwasserspiegels (max 1,77 m üb. Wr. Null) sind teilweise zweigeschossige Tiefgaragen zu erwarten. Erdkerne für eine Bepflanzung mit Solitäräbäumen im Sinne der gewünschten Qualität des Grünraums sind vorzusehen.

c) Junges und kostengünstiges Wohnen

Dieser Wettbewerb hat zum Ziel, zu neuartigen Lösungen im Bereich des Wohnungsbaus anzuregen. Neue Konzepte können sich auf verschiedene, möglichst mehrere der folgend genannten Bereiche beziehen:

c.1) Kostenkomponenten

Um attraktive Wohnkosten für die MieterInnen anzubieten, können verschiedene Wege beschritten werden. Entscheidend für die Beurteilung der Konzepte ist die Weitergabe von Kostenersparnissen an die MieterInnen, unabhängig davon, ob diese im Bereich der Einmalzahlungen, der monatlichen Mietbelastung oder der Betriebskosten liegen.

c.1.1 Finanzierung

Hierbei soll nach einer Verteilung der Kosten gestrebt werden, die eine Alternative zur gängigen Kombination von niedrigem Mietzins und hohem Finanzierungsbeitrag („Einstiegsgeld“) für MieterInnen des geförderten Wohnbaus darstellt. In Betracht zu ziehen sind neben der Superförderung auch Modelle zur Einsparung von Verwaltungskosten durch Selbstorganisation und Selbstverwaltung.

c.1.2 Baukosten

Um die Kostenbelastung zu senken, sollen Einsparpotenziale im Bereich bautechnischer und bauorganisatorischer Maßnahmen erarbeitet werden. Kostengünstigkeit soll dabei im Entwurf konsequent und von Beginn an planungsleitend sein. Die Kostenvorteile gilt es zu nutzen, ohne dabei Abstriche an die Architekturqualität zu machen. Vielmehr soll gezeigt werden, dass durch die frühzeitige und konsequente Integration des Kostenfaktors in den Entwurfsprozess eine eigene, qualitätsvolle Architektursprache entwickelt werden kann.

c.1.3 Entwurf und Organisation

Einsparungsmöglichkeiten können auch dergestalt entwickelt werden, dass durch einen optimierten Gebrauchswert einer Wohnung eine geringere Wohnnutzfläche für die Wohnbedürfnisse eines Haushalts von einer bestimmten Größe benötigt wird, wie z.B. sparsame Grundrisse, die eine flexible Nutzung zulassen.

Gemeinschaftsräume können hier ein ergänzendes und ausgleichendes Angebot zu platzökonomischen Wohnungsgrundrissen schaffen.

c.2) Wohnungen für junge Leute / Wohnungstypen

Auch in der Grundrissgestaltung sollen Konzepte entwickelt werden, die die oben beschriebene Zielgruppe in besonderer Weise berücksichtigen. Als Anregung zu weiteren Lösungsansätzen sollen die im Folgenden aufgeführten Wohnungstypen dienen:

Startwohnung > teilmöblierte Klein(st)wohnung als erste eigene Wohnung für die Zeit der Ausbildung

Flexwohnung > die Wohnung für alle Lebenslagen zwischen Elternhaus und eigener Familiengründung (2er-Wohngemeinschaft, Pärchenstartwohnung, Berufsanfänger-Single, Jungfamilien- oder Alleinerzieherwohnung)

Gemeinschaftswohnung > SchülerInnen-, Lehrlings-, StudentInnen-WG, Berufstätigen-WG, MusikstudentInnen-WG, etc.

Kinder-Reich > Wohnungen für Mehrgenerationen-, Groß- und Patchwork-Familien

c.3) Jugendgerechtes Quartier

Ein spezieller Fokus soll im Wettbewerb Nordbahnhofgelände auf die Raumannsprüche Jugendlicher gelegt werden. Ihre Bedürfnisse werden in der Planung mitunter unzureichend berücksichtigt, einerseits, weil sie zum Zeitpunkt des Bezugs einer neuen Wohnanlage meist nur eine kleine Gruppe darstellen, andererseits, weil ihre Bedürfnisse einem periodischen Wandel unterliegen. In Hinblick auf diese besondere Herausforderung sollen Konzepte baulicher und vor allem organisatorischer Art entwickelt werden, die sich an der Lebenswelt von Über-12-jährigen Mädchen und Burschen orientieren und sowohl Innen- als auch Außenräume umfassen.

Im Besonderen wird für die Planung eines jugendgerechten Umfelds auf folgende Faktoren hingewiesen:

- Möglichkeiten zur Eigentätigkeit, Veränderung und Umnutzung durch Jugendliche;
- gestalterische Vielfalt und Variantenreichtum, (Frei-)Räume unterschiedlicher Qualität, die verschiedene Deutungen und Nutzungen zulassen;
- Berücksichtigung der Lärmproblematik und der Nutzungszeiten;
- Offenhalten von Optionen für nachfolgende Generationen Jugendlicher;
- Möglichkeiten zu Wagnis, Rückzug, Präsentation, Versammlung, Beobachtung und Aneignung, im Freiraum z.B. überdachte Bereiche, einsehbare/uneinsehbare Bereiche, Elemente wie Treppen, Rampen, Hügel, Böschungen, Mauern und bedingt mobile Elemente, die sich unterschiedlich mit Nutzungen belegen und aneignen lassen;
- differenzierte Sport- und Bewegungsangebote für Mädchen und Burschen.

Hinsichtlich geplanter Angebote für Jugendliche werden im Wettbewerb insbesondere auch Ideen und Aussagen erwartet zu:

- Mitbestimmung und Übernahme von Verantwortung bei Gestaltung und Benutzung/Betrieb von Einrichtungen und Ausstattungen;
- Kommunikation und Umgang mit Jugendlichen von Seiten der Hausverwaltung, auch im Konfliktfall;
- Betrieb, Budget und Personaleinsatz im Zusammenhang mit Jugendinfrastruktur;
- Bauplatzübergreifende Kooperation der Bauträger in Jugendfragen.

Des Weiteren wird für die thematische Ausarbeitung auf die Ergebnisse der der Auslobung beiliegenden Studie „Kinder- und Jugendgerechtes Planen und Bauen“ verwiesen.