

AUSSCHREIBUNGSTEXT

WIEN 22., „NEU STADLAU – OASE22“

Oase22

Auslober:

in Kooperation mit



wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung

1010 Wien, Universitätsstraße 11

1082 Wien, Lenaugasse 10

INHALTSVERZEICHNIS

A) AUSGANGSSITUATION UND ZIELE DES BAUTRÄGERAUSWAHLVERFAHRENS.....	3
B) ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN.....	4
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.....	7
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	15
C) PLANUNGSGRUNDLAGEN	16
1 Lage im Stadtgebiet.....	16
2 Historische Entwicklung	16
3 EUROPAN 9	17
4 Städtebauliches Konzept	17
5 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	18
6 Verkehr.....	18
7 Grünraum	19
8 Nahversorgung	19
9 Soziale Infrastruktur.....	20
10 Technische Infrastruktur	20
11 Laufende Planungen und Projekte.....	20
D) GRUNDSTÜCKSKONDITIONEN.....	22
1 Grundeigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit.....	22
2 Kaufpreis	22
3 Vertragsbedingungen, Zahlungsmodalitäten.....	23
4 Kontaminierung.....	23
E) AUFGABENSTELLUNG	25
1 Baukörpersituierung.....	25
2 Nutzungen	25
3 Grün- und Freiraumgestaltung	26
4 Organisation gemeinschaftlicher Einrichtungen	26
5 Verkehr.....	26
6 Stellplätze	27
7 Gemeinschaftlicher Rundweg	27
8 Tageszentrum für SeniorInnen.....	27

A) AUSGANGSSITUATION UND ZIELE DES BAUTRÄGERAUSWAHLVERFAHRENS

Gegenstand des vorliegenden Bauträgerauswahlverfahrens ist das rund 3,5 ha große Areal „OASE22“ in Neu Stadlau im 22. Wiener Gemeindebezirk, welches Teil eines insgesamt 14 ha großen Gesamtareals ist, das durch die „Wien Holding GmbH“ bis zum Jahr 2014 unter dem Titel „Neu Stadlau“ zu einem neuen Stadtteil entwickelt wird. Durch die künftige Verlängerung der U-Bahn-Linie U2 nach Stadlau/Aspern und dem Autobahnanschluss „Stadlau“ bzw. dem „Knoten Kaisermühlen“ weist das Planungsgebiet exzellente infrastrukturelle Lagebedingungen auf.

Ziel ist es, auf dem Gesamtareal ein auf moderne Lebensbedürfnisse zugeschnittenes Stadtzentrum entstehen zu lassen, welches neben dem gegenständlichen Wettbewerbsgebiet „OASE22“ auch ein Studentenwohnheim („BASE22“) und eine Zone gemischter Bebauungsstruktur mit Wohn-, Handel-, Gewerbe- und Büronutzung sowie Serviceeinrichtungen, unter anderem in Form eines geriatrischen Pflegeheims und eines Ärztezentrums („STAR22“), aufweist.

Der zu projektierende Bereich soll zukünftig nicht zuletzt durch seine hohe Qualität der Wohnungstypologien sowie seinem Angebot an hochwertigen Freiräumen und gemeinschaftlichen Einrichtungen einen attraktiven Wohnstandort in einer suburbanen Umgebung darstellen.

Für das gegenständliche Planungsgebiet „OASE22“ wurde im Jahr 2007 im Rahmen der Initiative EUROPAN 9 ein offener Wettbewerb für JungarchitektInnen aus ganz Europa ausgelobt, welcher unter dem Motto „Europäische Urbanität - Nachhaltige Stadt und öffentliche Räume“ stattfand. Als Preisträger dieses Wettbewerbs kristallisierte sich letztendlich das Team „studio uek“ heraus, dessen Entwurf die Basis des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes darstellt.

Vor diesem Hintergrund wird nunmehr ein öffentliches Bauträgerauswahlverfahren ausgelobt, welches zwei Bauplätze (1 und 2) sowie ein Baulos innerhalb des Projektgebietes zum Gegenstand hat. Die Projektierung des Bauplatzes 8 erfolgt durch die Sieger der EUROPAN-Initiative, „studio uek“.

Ziel des Verfahrens ist es dabei, wie bereits erwähnt, ein auf moderne Lebensbedürfnisse zugeschnittenes Wohnquartier zu entwickeln, das einen optimalen Mix aus hoher Wohnqualität, Gemeinschafts- und Sozialeinrichtungen sowie Erholungsfunktion bietet, wobei auf Bauplatz 8 auch ein Schwerpunkt im Bereich Wohnen für ältere Bewohner (inklusive Tageszentrum und Sozialeinrichtungen) gelegt werden soll.

Das vorliegende bauplatzübergreifende Grün- und Freiraumkonzept definiert wesentliche Wegverbindungen, Anknüpfungspunkte, Aktivitätszonen und Gestaltungsparameter. Die Sicherstellung von umfassenden und bauplatzübergreifenden Freiraumqualitäten ist demnach ebenfalls als wesentliches Thema des gegenständlichen Verfahrens anzusehen und das bauplatzübergreifende Konzept dementsprechend zu berücksichtigen.

B) ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN

1 Auslober

WIEN HOLDING GmbH

Universitätsstraße 11
1010 Wien

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 „OASE22“ ein Teilgebiet in Neu Stadlau, welches im Norden und Westen durch den „Betriebshof Nord“ und im Süden und Osten von Kleingartenanlagen begrenzt wird.

Wettbewerbsgebiet sind grundsätzlich die **Bauplätze 1 und 2** sowie das **Baulos**, wobei die genaue Abgrenzung den Teilungsplänen (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** oder **das Baulos** zu erstellen.

Die Projektierung des **Bauplatzes 8** erfolgt durch das als Preisträger aus dem paneuropäischen Wettbewerb „EUROPAN 9“ hervorgegangene „studio uek – Urbanek Eder Krenn“. 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:	26. 06. 2008 – 18. 09. 2008
Schriftliche Anfragen bis:	07. 07. 2008 16:00 Uhr
Schriftliche Beantwortung der Fragen bis:	18. 07. 2008
Bestellung der Einsatzplatte bis:	29. 08. 2008
Abgabe der Beiträge, Abholung der Einsatzplatte:	18. 09. 2008 09:00 – 15:00 Uhr
Abgabe Einsatzmodell:	01. 10. 2008
Sitzung des Beurteilungsgremiums:	Mitte Oktober 2008

6 TeilnehmerInnen

Teilnahmeberechtigt sind die Stadt Wien, alle gemeinnützigen Bauträger sowie alle sonstigen Bauträger (§ 117 Abs. 4 GewO). Darüber hinaus sind im Ausland ansässige Personen teilnahmeberechtigt, sofern sie über eine mit dem Bauträrgergewerbe (§ 117 Abs. 4 GewO) vergleichbare Befugnis im Herkunftsstaat verfügen und entweder die Anzeige der Dienstleistung gemäß § 373a GewO beim Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten erstattet oder den Antrag auf Gleichhaltung ihres Befähigungsnachweises gemäß § 373d beim Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten beantragt haben.

Von der Teilnahme ausgeschlossen sind unter anderem Personen, die sich in der Vergangenheit als unzuverlässig erwiesen haben und keine Maßnahmen nachweislich gesetzt haben, die ein erneutes unzuverlässiges Verhalten im gegenständlichen Projekt nicht mehr befürchten lassen. Dieser Ausschlussgrund gilt für alle Unternehmen, die mit dem unzuverlässigen Unternehmen gemäß § 228 UGB verbunden sind. In diesem Sinn sind auch Personen/Unternehmen vom gegenständlichen Wettbewerb ausgeschlossen, die zwar nicht selbst den Grund für die Unzuverlässigkeit gesetzt haben, aber deren Tochter-, Mutter- oder Schwestergesellschaft sich als unzuverlässig in den vergangenen fünf Jahren erwiesen haben. Als unzuverlässiges Verhalten gilt insbesondere, wenn eine Person vertragliche Pflichten bzw. sich aus den Wettbewerbsvorgaben sich ergebenden Pflichten (z.B. keine sachlich nicht gerechtfertigte Kostenüberschreitung im Vergleich zum Wettbewerbsprojekt) gegenüber dem Auslober oder der Stadt Wien in den vergangenen fünf Jahren aus eigenem Verschulden in nicht unerheblicher Weise verletzt hat. Als Maßnahmen, die ein erneutes unzuverlässiges Verhalten im gegenständlichen Projekt nicht befürchten lassen, gelten personelle und/oder organisatorische Vorkehrungen verbunden mit der klaren Zusage, die vorgegebenen Verpflichtungen in Zukunft vollständig zu erfüllen.

Die o.a. Teilnahmeberechtigten sind im Zuge der Wettbewerbsbearbeitung aufgefordert, mit ArchitektInnen (Architektenteams) **Projektteams** zu bilden.

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

Das Hinzuziehen 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/das Baulos 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 das Bauträgenerauswahlverfahren „Wien 22., Neu Stadlau - OASE22“ können vom **26. 06. 2008, 00.00 Uhr bis 18. 09. 2008, 24.00 Uhr** nach erfolgreicher Registrierung kostenlos von der Homepage des wohnfonds_wien <http://www.wohnfonds.wien.at> – liegenschaftsmanagement – bauträgerwettbewerb – aktuelle wettbewerbe – 22., Neu Stadlau- OASE22 – 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 Bauträgenerauswahlverfahrens
- B) Allgemeine Verfahrensbedingungen
- C) Planungsgrundlagen
- D) Grundstückskonditionen
- E) Aufgabenstellung

Datenblätter

Planunterlagen

- 1. Lage- und Höhenplan
- 2. Teilungspläne (GZ 3488/06, GZ 3573/08)
- 3. Baufreihaltezoneplan

Zusatzinformationen

- 1. Stadtplanausschnitt mit Wettbewerbsstandort
- 2. Übersicht über die Bauplätze
- 3. Städtebauliches Leitprojekt „OASE22, Neu Stadlau“, studio uek
- 4. Ausschnitt aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (PD 7689) samt Erläuterungsbericht
- 5. „OASE22 - Verkehrliche Rahmenbedingungen“, Rosinak & Partner
- 6. „OASE22 - Freiraumkonzept“, rajek barosch Landschaftsarchitektur
- 7. „OASE22 - Konzept für die Organisation gemeinschaftlicher Nutzungen von Freiraum und Gemeinschaftsräumen“, PlanSinn
- 8. „Bodensanierung Betriebsareal Waagner-Biró-AG - Endgutachten“, Büro Pieler
- 9. „STOPP - Klimakiller am Bau“, Informationsbroschüre „Greenpeace“
- 10. Fotodokumentation
- 11. Luftbild

Einsatzplatten für das Umgebungsmodell

Faxformular zur Bestellung einer Einsatzplatte.

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

8 Schriftliche Anfragen

Schriftliche Anfragen zur Verfahrensausschreibung bzw. zum Verfahren selbst müssen **bis spätestens 07. 07. 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 einlangen.

Die schriftliche Beantwortung der eingelangten Fragen erfolgt bis **18. 07. 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 michaela.madl@wohnfonds.wien.at.

9 Einzureichende Arbeiten

Von den TeilnehmerInnen sind am **18. 09. 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
- Konzept der Gestaltung und Erschließung
Diagrammatische Darstellung der Entwicklung des architektonischen Konzeptes (alternativ kann dies auch verbal in der Projektdarstellung erläutert werden)

M 1 : 500

- 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 m²-Angaben in jedem Raum M 1 : 100
- Ein kotierter Schnitt (bei unterschiedlichen Gebäudehöhen entsprechend mehrere Schnitte). Im Schnitt ist der zulässige Gebäudeumriss festzuhalten (zul. Gebäudehöhe, zul. Dachumriss, Firsthöhe, Trakttiefe, Geschoßhöhe) M 1 : 200
- Baumassenmodell **auf ausgegebener Einsatzplatte** mit transportfähiger Verpackung (**Abgabe am 01.10.2008 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 Hinzuziehung 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**
- Dipl.-Ing. Stephan **BARASITS** (Wien Holding)
- Arch. Dipl.-Ing. Elke **DELUGAN-MEISSEL**
- SR Dipl.-Ing. Eva **KAIL**
- OStBR Dipl.-Ing. Walter **KRAUSS**
- Mag. Hildegund **MÖTZL**
- Bezirksvorsteher Norbert **SCHEED**
- Dr. Josef **SCHMIDINGER**
- **studio uek**
- 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/welcher TeilnehmerIn der Bauplatz/das Baulos 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/einer 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 / des Bauloses dar.

Für den Fall, dass der/die KäuferIn einen Rücktrittsgrund gesetzt oder wesentliche Inhalte seiner/ihrer Verpflichtung/Angebots nicht erfüllt, ist dieser/diese zur Zahlung einer vom Nachweis des eingetretenen Schadens unabhängigen Pönale in Höhe von 5% des Kaufpreises der gegenständlichen Liegenschaft verpflichtet, sofern er/sie nicht nachweist, dass er/sie an der Nichteinhaltung seiner/ihrer Verpflichtungen kein Verschulden trifft. Ein darüber hinaus gehender Schaden kann uneingeschränkt geltend gemacht werden.

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 die Wien Holding GmbH auf Empfehlung des wohnfonds_wien das Recht, durch einseitige Erklärung vom Kaufvertrag zurückzutreten, wobei keinerlei Zinsen, Kosten oder sonstige Leistungen von der Wien Holding GmbH 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 der Wien Holding GmbH zurückzuüberweisen.

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. Für den Fall, dass der/die KäuferIn angebotene/vereinbarte Pflichten ohne Zustimmung des wohnfonds_wien nicht erfüllt und nicht nachweisen kann, dass ihm/ihr an dieser Nichterfüllung kein Verschulden trifft, wird der/die KäuferIn und alle mit ihr im Sinne des § 228 UGB verbundenen Personen auf die Dauer von maximal fünf Jahren von der Teilnahme an allen vom wohnfonds_wien ausgelobten Bauträgerwettbewerben ausgeschlossen. Der wohnfonds_wien hebt diesen Ausschluss dieses/dieser Käufers/Käuferin und der verbundenen Unternehmen vorzeitig auf Antrag des/der Käufers/Käuferin bzw. der mit ihr verbundenen Unternehmen auf, wenn diese nachweisen, dass in Zukunft eine weitere Unzuverlässigkeit/ Vertragswidrigkeit des/der Käufers/Käuferin nicht mehr zu befürchten ist.

Der Wien Holding GmbH 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 der Wien Holding GmbH die Ausstellung von Löschungserklärungen zu verlangen.

Die gegenständliche Wettbewerbsordnung und die sich daraus ergebenden Pflichten gelten als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten aller InteressentInnen/WohnungswerberInnen und KäuferInnen der auf der gegenständlichen Liegenschaft errichteten Wohnungen. In diesem Sinn sind unter anderem diese KäuferInnen berechtigt, sich auf die gegenständliche Wettbewerbsordnung unmittelbar zu berufen und eine ungerechtfertigte Kostenüberwälzung auf sie abzuwehren.

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. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang auf die am 12. Juli 2008 in Kraft tretende Techniknovelle 2007, LGBl. für Wien Nr.24/2008, sowie die dazugehörige Wiener Bautechnikverordnung LGBl. für Wien Nr.31/2008 hingewiesen.

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/jeder 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 Bereich, welcher nunmehr einer Neubebauung zugeführt wird. Begrenzt wird das Areal durch die Straße 2335 bzw. die Kleingartenanlage „Auto-Anlage“ im Süden, die Kleingartenanlage „Am Ries“ im Osten sowie dem „Betriebshof Nord“, welcher nördlich und westlich des Gebietes situiert ist. Das Wettbewerbsgebiet selbst stellt sich momentan als größtenteils ungenutzte Brachfläche dar.

Das direkte Umfeld des Standortes wird somit einerseits durch Kleingartenanlagen bzw. daran angrenzende Einfamilienhäuser (ein- bis zweigeschoßig) unterschiedlichen Alters, andererseits durch großvolumige Gewerbeanlagen (Österreichische Post AG, Einkaufszentrum „Magnet“, Baumarkt) bestimmt, die sich entlang der Erzherzog-Karl-Straße und des Bahndammes bzw. Stadlauer Straße befinden. Die umliegenden Wohnbauten entlang der Erzherzog-Karl-Straße stammen größtenteils aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts und weisen bis zu fünf Geschoße auf.

Im Kreuzungsbereich Stadlauer Straße/Bahndamm befindet sich darüber hinaus ein Areal mit unterschiedlichen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (Lebensmittelhandel, Bekleidung/Schuhe, Tierbedarf, Videothek, Fitness-Studio).

Am nahegelegenen Genochplatz liegt der ehemalige „Genochmarkt“, welcher jedoch Ende des Jahres 2008 geschlossen wird und einer neuen Nutzung zugeführt wird. Hier finden sich weitere kleinteilige Nutzungen wie ein Lebensmittelhandel, ein Drogeriemarkt, eine Blumenhandlung, ein Einrichtungsberater, eine Trafik, Bankinstitute, mehrere Imbisse/Gaststätten, u.ä.

2 Historische Entwicklung

Die Besiedelung Stadlaus geht in das 12. Jahrhundert zurück. Bis zum Jahr 1904 blieb Stadlau eine eigenständige Gemeinde, die anschließend mit acht weiteren Gemeinden zum 21. Wiener Gemeindebezirk „Floridsdorf“ zusammengelegt wurden. Der Dorfkern der Gemeinde Stadlau wies – im Gegensatz zu den übrigen angrenzenden Gemeinden – bereits damals städtische Prägung auf. Durch die Ansiedlung großer Fabriken entstanden Industriegebiete, zu denen auch das Areal der „Eisengießerei und Brückenbauanstalt Waagner-Biró-AG“ gehörte. 1938 erfolgte die Trennung von Aspern, Hirschstetten, Kagran und Stadlau vom 21. Bezirk, welche von diesem Zeitpunkt an gemeinsam mit Breitenlee, Eßling, Süßenbrunn, Kaisermühlen und 15 weiteren Marchfeldgemeinden zum 22. Wiener Gemeindebezirk „Groß-Enzersdorf“ zusammengelegt wurden. Nach dem Ende des zweiten Weltkrieges fielen die 15 Marchfeldgemeinden wieder an Niederösterreich zurück und der Rest bildete den neuen Bezirk „Wien Donaustadt“.

Das gegenständliche Wettbewerbsareal befand sich seit Anfang des 20. Jahrhunderts im Besitz der „Waagner-Biró-AG“, welche im Jahr 2001 große Teile dieses Areals an die Stadt Wien veräußerte. Die Entwicklung des Gebietes, welches unter dem Namen „Neu Stadlau“ bis 2014 etappenweise einer Bebauung (Wohnungen, Studentenheim, Büronutzung, Handel, Geriatrie- und Ärztezentrum) zugeführt wird, erfolgt durch die Wien Holding GmbH. Die ersten Wohnbauobjekte sollen 2011 fertiggestellt sein, wodurch sich mit der bis dahin verlängerten U-Bahn-Linie U2 eine optimale Erschließung ergibt.

3 EUROPAN 9

EUROPAN ist eine von 22 europäischen Nationen getragene – und somit die größte – Wohn- und Städtebauwettbewerbsinitiative in Europa. EUROPAN's Ziel ist es, den Lebensraum europäischer Städte durch innovative Standortentwicklung nachhaltig zu verbessern und gleichzeitig die Entwicklung von Städtebau und Architektur im Schwerpunkt Wohnbau voranzutreiben: die besten jungen Architekturbüros Europas sind dazu aufgerufen, Entwurfsstrategien und Konzepte für die Aufwertung der Wettbewerbsstandorte zu liefern.

Seit 1989 wurden neun Wettbewerbsrunden zu einem spezifischen Thema in einem Rhythmus von zweieinhalb Jahren abgeschlossen. Hierzu bringen Partnerstädte, Bauträger oder Grundstücksbesitzer ein Wettbewerbsgebiet ein.

Im Jahr 2007 startete dabei der Wettbewerb „EUROPAN 9“ auf einem Teilgebiet der „Waagner-Biró-Gründe“, welcher im Jahr 2008 abgeschlossen wurde.

4 Städtebauliches Konzept

Als Sieger aus dem Wettbewerb EUROPAN 9 ging das Architektenteam „studio uek“ (Katharina Urbanek, Theresa Krenn, Benni Eder) hervor, dessen Entwurf die Basis des städtebaulichen Leitkonzeptes für die künftige Bebauung darstellt.

Die grundlegende Konzeption folgt dabei einer Orientierung der Bebauung an den Bebauungslinien, die eine geschlossene, städtebauliche Konfiguration erzeugt, bestehend aus zehn Häusern, wodurch einerseits eine Realisierung in Etappen ermöglicht wird, andererseits schafft diese Herangehensweise eine äußere Unterscheidung der Fassade und der Erschließungstypologie und somit die Entwicklung einer eigenen Identität für jedes Haus. Die Anschlusspunkte zwischen den jeweiligen Häusern entsprechen neun Bereichen mit erhöhter Durchlässigkeit (Loggien, offene Stiegenaufgänge, Lufträume, etc.).

An künftigen Nutzungen sind in dem Konzept neben der Wohnnutzung unter anderem auch „Betreute Wohnungen“ sowie ein Tageszentrum für SeniorInnen vorgesehen. Ergänzend zu den haus- bzw. bauplatzinternen Gemeinschaftsräumen sollen vier große, von allen künftigen Bewohnern nutzbare Gemeinschaftsräume entstehen, wobei die Aktivierung der gemeinschaftlichen Einrichtungen durch einen Moderationsprozess begleitet werden soll.

Der Freiraum gliedert sich gemäß des Konzeptes in vier unterschiedliche Kategorien:

- Allgemeiner, öffentlicher Bereich als großer innenliegender Gartenhof
- Außenliegende Vorplätze bei den Hauseingängen
- Außenliegende Gemeinschaftsgärten mit erhöhter Privatheit
- Außenliegende private Freiflächen

Die Dachterrassen der einzelnen Häuser beinhalten jeweils mindestens eine gemeinschaftliche Fläche sowie einen durchgängigen Gemeinschaftsweg, der die Häuser miteinander verbindet.

Weitergehende Aussagen sind auch den „Zusatzinformationen - Städtebauliches Leitprojekt - OASE22 - Neu Stadlau“ zu entnehmen.

5 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Das letztgültige Plandokument 7689 vom 09.06.2006 sieht für das gegenständliche Wettbewerbsgebiet im Wesentlichen die Widmung „Bauland - Wohngebiet“ (Bauplätze 1 und 2) und „Bauland - Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel“ (Bauplatz 8) sowie die Widmung „Gartensiedlungsgebiet“ (Baulos) vor.

Der westliche Teil, entlang der Straße 6296 bzw. 2335 gelegen, weist dabei Bauklasse III auf, während für den übrigen Bereich Bauklasse II vorgesehen ist. Die geschlossene Bauweise kann im gesamten Planungsgebiet unterbrochen werden (BB1).

Innerhalb der Widmung „Gartensiedlungsgebiet“ ist das Ausmaß der bebauten Fläche je Baulos mit maximal 100 m² beschränkt.

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 „Baufreihaltezoneplan“ (siehe „Plangrundlagen“) ausgewiesenen Baufreihaltezonen im Zuge der Wettbewerbsbearbeitung jedenfalls einzuhalten sind.

6 Verkehr

Die Erschließung des Wettbewerbsstandortes mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt einerseits durch die nahegelegene S-Bahn-Station „Erzherzog-Karl-Straße“ (S8/S80 „Floridsdorf“ – „Südbahnhof“), andererseits über den südlich des Wettbewerbsgebietes liegenden „Genochplatz“ (Buslinien 27A, 83A, 95B, 96B)

sowie über die Straßenbahnhaltestelle „Konstanziagasse“ (Linie 26, „Edmund-Hawranek-Platz“ – „Oberdorfstraße“). Die Linien 26 und 27A stellen dabei eine direkte Verbindung zur U-Bahn-Station „Kagran“ der Linie U1 dar. 2010 erfolgt der Anschluss des Gebietes an die U-Bahn-Linie U2. Die dem Wettbewerbsareal nächst gelegene Station „Hardeggasse“ befindet sich sodann in etwa einem Kilometer Entfernung.

Hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs ist das Wettbewerbsgebiet über die Stadlauer Straße bzw. über die Erzherzog-Karl-Straße erreichbar. Die Autobahn A23 (Südosttangente) sowie die Schnellstraße S2 befinden sich in unmittelbarer Nähe und stellen den Anschluss des Gebietes an das hochrangige Straßenverkehrsnetz dar.

7 Grünraum

Das Gebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen großräumiger industrieller/gewerblicher Nutzung, die vor allem entlang der Hauptverkehrsachsen angesiedelt ist, und kleinteiliger Wohnbebauung mit starker Durchgrünung in Form von privaten Gärten. Insbesondere aufgrund der vorhandenen Kleingartenanlagen und der hohen Anzahl an Einfamilienhäusern weist der ehemals industriell genutzte Stadtteil in Richtung Norden und Osten einen überdurchschnittlich hohen Anteil an wohnungsbezogenen Grünräumen auf.

Großflächige Grün- und Erholungsgebiete finden sich nördlich des Gebietes, in Form des Auparks Hirschstetten bzw. des nahegelegenen Badeteichs. Eine Nutzung dieser Erholungsflächen gestaltet sich allerdings aufgrund der vorhandenen Bahnanlage schwierig, lediglich eine Unterführung im Bereich der Kleingartenanlage „Am Ries“ quert diese Barriere.

Das Wettbewerbsgebiet selbst stellt sich momentan als brachliegende Fläche dar, welche nur am Rande begrünt und mit Einzelbäumen bepflanzt ist.

8 Nahversorgung

Die Nahversorgung des Wettbewerbsgebietes soll zukünftig im Wesentlichen innerhalb des neuen Stadtteils „Neu Stadlau“ selbst erfolgen. Ein großer Lebensmittelhandel sowie diverse Geschäfte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs werden auf dem Areal „STAR22“ realisiert.

Derzeit finden sich rund um das Planungsgebiet ebenfalls diverse Einzelhandelseinrichtungen, vor allem rund um den Genochplatz, im Kreuzungsbereich Erzherzog-Karl-Straße/Konstanziagasse bzw. Stadlauer Straße/Bahndamm.

9 Soziale Infrastruktur

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

Sieben städtische Kindertagesheime und Horte sowie sechs städtische Kinderkrippen befinden sich im Umfeld des Wettbewerbsgebietes. Das Angebot wird dabei zusätzlich durch diverse private Kinderbetreuungseinrichtungen komplettiert.

In der näheren Umgebung befinden sich drei Volksschulen (Hardeggasse 65, Konstanziagasse 24, Wulzendorferstraße 1), zwei Hauptschulen (Plankenmaisstraße 30, Konstanziagasse 50), ein Bundesrealgymnasium und eine Bundeshandelsakademie/-handelsschule in der Polgarstraße 24.

Unmittelbar außerhalb des Wettbewerbsgebietes finden sich zahlreiche praktische Ärzte und Fachärzte, ebenso wie fünf Apotheken. Das Sozialmedizinische Zentrum Ost an der Langobardenstraße verstärkt das medizinische Angebot zusätzlich.

Im Bearbeitungsgebiet selbst ist die Errichtung eines Tageszentrums für SeniorInnen mit Schwesternstützpunkt geplant, welches die medizinische Betreuung der zukünftigen Bewohner zusätzlich verbessern wird.

10 Technische Infrastruktur

Die gesamte notwendige technische Infrastruktur (Kanal, Wasser, Fernwärme, usw.) wird in der verlängerten Konstanziagasse mit Beginn ab dem Jahr 2009 zur Neuerrichtung gelangen.

11 Laufende Planungen und Projekte

Das Areal befindet sich innerhalb eines der Zielgebiete des aktuellen Wiener Stadtentwicklungsplans (STEP05). Das Gebiet U2-Donaustadt – Flugfeld Aspern konnte dabei in den letzten beiden Jahrzehnten einen rasanten Bevölkerungsanstieg verzeichnen. Der Stadtentwicklungsplan gibt für die Bereiche mit dem größten Potential einer zukünftigen Zentrenfunktion detaillierte Entwicklungsziele vor. Solche Entwicklungsgebiete stellen einerseits die Bereiche Stadlau/Mühlgrund, andererseits das Flugfeld Aspern dar:

Im Stadtbereich Stadlau – Aspern sollen zur Befriedigung der unterschiedlichen Wohn- und Arbeitsbedürfnisse gut ausgestattete Stadtteilzentren entstehen, wobei die Bewahrung der Identität der Bewohner und die Eigenständigkeit bestehender Stadtteile zu sichern ist.

Die Realisierung ausgewählter Leitprojekte stellt im Stadtentwicklungsplan einen wichtigen Schritt zur Sicherstellung der Wohn-, Arbeitsplatz- und Versorgungs-

bedürfnisse der derzeitigen und künftigen Bevölkerung dar. Die Standortqualität des Bezirks soll so nachhaltig verbessert werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur „OASE22“ entsteht ein weiteres großflächiges Wohnbauprojekt („STAR22“), welches neben Büro- und Wohnflächen auch Freizeiteinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten bieten soll. Das ebenfalls benachbarte Projekt „BASE22“ wiederum ist für die Realisierung eines Studentenwohnheims mit Gemeinschafts- und Freizeiteinrichtungen (Waschraum, Mensa, Fitnessbereich, Musikraum) vorgesehen.

D) GRUNDSTÜCKSKONDITIONEN

1 Grundeigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit

Die Bauplätze/das Baulos stehen derzeit im Eigentum der Stadt Wien, zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung im Eigentum der Wien Holding GmbH.

Nach Vorliegen der Realisierungsempfehlungen des Beurteilungsgremiums beabsichtigt die Wien Holding GmbH die Bauplätze/das Baulos den ermittelten PreisträgerInnen zu den dargelegten Bedingungen zu verkaufen.

2 Kaufpreis

Der Kaufpreis für die einzelnen Bauplätze bzw. für das Baulos beträgt:

	Gesamt
Bauplatz 1 = Grst.(513/17) EZ neu Grundfläche gesamt 6.834 m²	€ 1.729.036.-
Bauplatz 2 = Grst.(513/19) EZ neu Grundfläche gesamt 5.345 m²	€ 1.355.262.-

Teilungsplan **GZ 3573/08** vom 31.03.2008
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
DI Adolf Barasits

Baulos = Grst.(513/12) EZ neu Grundfläche gesamt 9.104 m²	€ 1.152.000.-
--	----------------------

Teilungsplan **GZ 3488/06** vom 05.12.2006
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
DI Adolf Barasits

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

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

Im Falle des Zahlungsverzuges ist der/die KäuferIn verpflichtet, vom Tag der Fälligkeit bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung Verzugszinsen in Höhe von 9% pro anno zu entrichten.

3 Vertragsbedingungen, Zahlungsmodalitäten

Sollte ein Projekt auch freifinanzierte Anteile vorsehen, so ist in diesem Fall die Grundkostenverteilung für freifinanzierte/geförderte Flächen nachvollziehbar aufzuschlüsseln (siehe „Datenblatt“) und die geförderten Flächen entsprechend zu entlasten.

Seitens der Wien Holding GmbH ist beabsichtigt, den Kaufvertrag für die jeweiligen Bauplätze/das Baulos bzw. die Übergabe/Übernahme der jeweiligen Bauplätze/des Bauloses mit dem/der vom Beurteilungsgremium ermittelten PreisträgerIn bis Ende Dezember 2008 abzuschließen bzw. vorzunehmen.

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

4 Kontaminierung

Bodensanierung:

Hinsichtlich der im Jahre 2001/2002 durchgeführten Bodensanierung wird auf das beiliegende „Endgutachten“ (siehe „Zusatzinformationen“) hingewiesen.

Kontaminierungsvereinbarungen:

Der/die KäuferIn und die Wien Holding GmbH vereinbaren, dass die Wien Holding GmbH ihre Rechte und Pflichten aus den zitierten Vertragsbestimmungen ohne weiteres Entgelt an den/die KäuferIn abtritt und dieser/diese die Verpflichtungen der Wien Holding GmbH ohne gesondertes Entgelt zur eigenen Erfüllung übernimmt. Die Wien Holding GmbH haftet nicht für die Durchsetzbarkeit der abgetretenen Berechtigungen. Hinsichtlich allfälliger Kontaminationen überträgt die Wien Holding GmbH die in den jeweiligen Kaufverträgen zwischen der Wien Holding GmbH und den Voreigentümern vereinbarten Rechtsansprüche an die KäuferInnen.

Grundsätzlich wurde in den Kaufverträgen zwischen der Wien Holding GmbH und den Voreigentümern vereinbart:

„...Die Vertragsteile kommen überein, dass sämtliche auf den Baugrund und Boden bezogenen Kosten und Aufwendungen, wie etwa die Kosten für

Baugründung und Entsorgung allfällig vorhandener Verunreinigungen und Abfälle von der KäuferIn getragen werden.“

Eine eigene Kontaminierungshaftung durch die Wien Holding GmbH wird ausdrücklich ausgeschlossen.

E) AUFGABENSTELLUNG

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

1 Baukörpersituierung

Im Zuge der Wettbewerbsbearbeitung ist die, für die Bauplätze 1, 2 und 8 in dem beiliegenden „Städtebaulichen Leitprojekt“ (siehe „Zusatzinformationen“) definierte Baukörperkonfiguration insbesondere auch die Lage der vorgesehenen drei Haupteingänge bzw. Durchlässe als verbindliche Vorgabe zu betrachten. Veränderbar sind hingegen mit Ausnahme im Bereich der Anschlusspunkte an den einzelnen Bauplatzgrenzen die ausgewiesenen Trakttiefen.

An dieser Stelle sei auch nochmals auf die Einhaltung der im beiliegenden „Baufreihaltezonplan“ (siehe „Plangrundlagen“) ausgewiesenen Baufreihaltezonen hingewiesen.

2 Nutzungen

Auf den Bauplätzen 1 und 2 sowie auf dem Baulos ist reine Wohnnutzung vorzusehen, während auf Bauplatz 8 auch die Realisierung eines Tageszentrums für SeniorInnen inklusive Schwesternstation und Therapiebereich einzuplanen ist. Darüber hinaus sind auf Bauplatz 8 insgesamt 30 - 40 Wohneinheiten als „Betreute Wohnungen“ zu konzipieren.

Ergänzend zu den bauplatzinternen Gemeinschaftsräumen sind im Sinne der Quartiersqualität entsprechend dem „Städtebaulichen Leitprojekt“ auf Bauplatz 8 ein ca. 70 m² großer Spiel- und Festraum, auf Bauplatz 2 eine ca. 50 m² große Werkstatt, auf Bauplatz 1 ein ca. 50 m² großer Erwachsenenbewegungsraum und auf dem Baulos ein gemeinschaftliches Glashaus vorzusehen, die den künftigen Bewohnern aller Bauplätze bzw. des Bauloses zur Verfügung stehen sollen. Darüber hinausgehende bauplatzübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen sind als zusätzliche Qualität für das Gesamtprojekt zu sehen und dementsprechend anzustreben.

Jedenfalls sind im Rahmen des Realisierungskonzeptes die dafür angesetzten Kosten anzugeben, wobei diese Kosten auch im „Datenblatt“ Pkt. 6 detailliert auszuweisen sind.

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.

3 Grün- und Freiraumgestaltung

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

Grundsätzlich ist im Rahmen des Wettbewerbes das Grün- und Freiraumkonzept für jeden Bauplatz/das Baulos getrennt zu entwickeln, jedoch ist dabei eine Einbindung in das von den Landschaftsarchitekten rajek-barosch erstellte und der Ausschreibung beigelegte übergeordnete „Freiraumkonzept“ (siehe „Zusatzinformationen“) zu gewährleisten.

Demzufolge sind insbesondere die in diesem Konzept definierten Wegeführungen, Anknüpfungspunkte, Situierung von Aktivitätszonen und Gestaltungsparameter als Vorgabe zu sehen.

4 Organisation gemeinschaftlicher Einrichtungen

Ein Thema des „Städtebaulichen Leitprojektes“ (siehe „Zusatzinformationen“) stellt auch die geplante Aktivierung der gemeinschaftlichen Einrichtungen im Zuge eines begleitenden Moderationsprozesses dar.

Ein diesbezügliches übergeordnetes Konzept ist den Ausschreibungsunterlagen beigelegt (siehe „Zusatzinformationen - OASE22 Konzept für die Organisation gemeinschaftlicher Nutzungen von Freiraum und Gemeinschaftsräumen“).

Im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung bleibt es zwar dem/den TeilnehmerInnen freigestellt dieses Thema aufzunehmen, ein dementsprechender Beitrag - entweder in Form des beiliegenden Konzeptes oder aber einer eigenen Konzeption - wird jedoch im Sinne der bereits angesprochenen Hebung der Wohnqualität für die künftigen Bewohner äußerst positiv gesehen.

Gegebenenfalls wäre daher eine konkrete Aussage bzw. ein eigenes Konzept inkl. der dafür angesetzten Kosten beizubringen, wobei diese Kosten auch in „Datenblatt“ Pkt. 6 detailliert auszuweisen wären. Dabei ist insbesondere auch die konkrete Umsetzbarkeit darzustellen.

5 Verkehr

Die künftige Erschließung des Wettbewerbsgebietes für den motorisierten Individualverkehr hat über die verlängerte Konstanziagasse zu erfolgen, wobei hier auch die Garagenzu- und abfahrten für die Bauplätze 1, 2 und 8 zu situieren sind (siehe auch „Zusatzinformationen - OASE22 Verkehrliche Rahmenbedingungen“).

Das Planungsgebiet selbst ist von Verkehr freizuhalten.

An dieser Stelle sei auch auf das Klimaschutzprogramm Klip - Wien 1999, <http://www.wien.gv.at/umwelt/klimaschutz/klip/> verwiesen.

6 Stellplätze

Innerhalb des Planungsgebietes sind grundsätzlich Stellplätze in entsprechender Anzahl vorzusehen, wobei zu beachten ist, dass für die Bauplätze 1 und 2 eine gemeinsame Tiefgaragenzu- und abfahrt zu konzipieren ist.

Aus diesem Grund wird auch die zukünftige gegenseitige Einräumung von Servituten notwendig werden.

Die genaue Positionierung der Zu- und Abfahrten der Garagen ist dem beiliegenden „Verkehrlichen Rahmenbedingungen“ (siehe „Zusatzinformationen“) zu entnehmen und ist als verbindlich anzusehen.

7 Gemeinschaftlicher Rundweg

Die Konzeption eines gemeinsamen Rundweges, im Bereich des Daches der Baukörper der Bauplätze 1, 2 und 8 situiert, wurde als gemeinschaftlicher Freiraum für alle Nutzer vorgesehen. Auch die Aufnahme dieser Konzeption ist den ProjektantInnen der Bauplätze freigestellt, würde allerdings ebenfalls einen positiven Beitrag zur Erhöhung der Freiraumqualität der Bewohner des Wettbewerbsgebietes leisten.

8 Tageszentrum für SeniorInnen

Auf Bauplatz 8 ist im Zuge der Realisierung ein Tageszentrum für SeniorInnen mit Schwesternstützpunkt vorzusehen.