

AUSSCHREIBUNGSTEXT

WIEN 3., „EUROGATE“

INHALTSVERZEICHNIS

A) AUSGANGSSITUATION UND ZIELE DES BAUTRÄGERWETTBEWERBES

B) ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN

1. AUSLOBER
2. ANLAUFSTELLE
3. ART DES VERFAHRENS
4. GEGENSTAND DES VERFAHRENS
5. TERMINPLAN
6. TEILNEHMERINNEN
7. DOWNLOAD DER AUSSCHREIBUNGSUNTERLAGEN
8. SCHRIFTLICHE ANFRAGEN
9. EINZUREICHENDE ARBEITEN - ABGABE
10. VORPRÜFUNG
11. BEURTEILUNGSGREMIUM
12. EMPFEHLUNGEN DES BEURTEILUNGSGREMIUMS
13. BEURTEILUNG DER BEITRÄGE
14. REALISIERUNG DES PROJEKTES – PFLICHTEN DES/DER KÄUFERS/KÄUFERIN
15. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

C) PLANUNGSGRUNDLAGEN

1. LAGE IM STADTGEBIET
2. HISTORISCHE ENTWICKLUNG
3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT
4. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN
5. VERKEHR
6. GRÜNRAUM
7. INFRASTRUKTUR / NAHVERSORGUNG
8. SOZIALE INFRASTRUKTUR
9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR
10. BODENVERHÄLTNISSE
11. LAUFENDE PLANUNGEN / PROJEKTE

D) GRUNDSTÜCKSKONDITIONEN

1. GRUNDEIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VERFÜGBARKEIT
2. KAUFPREIS
3. KONTAMINIERUNG
4. DIENSTBARKEIT

E) AUFGABENSTELLUNG

A) AUSGANGSSITUATION UND ZIELE DES BAUTRÄGERWETTBEWERBES

Gegenstand des Bauträgerwettbewerbes ist ein rd. 3,8 ha großer Teilbereich des Areals der Aspanggründe im 3. Wiener Gemeindebezirk.

Für das gesamte Gebiet wurde ausgehend von einem Masterplan des Londoner Architekten Lord Norman Foster (Foster&Partners) der „Strukturplan Aspanggründe“ erarbeitet und vom Wiener Gemeinderat beschlossen, auf dessen Basis sodann in den Jahren 2004/2005 für den nördlichen Bereich des Areals ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben wurde. Dies mit der Zielsetzung, ein Nutzungs- und Bebauungskonzept als Grundlage für die Festlegung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zu erlangen.

Vor diesem Hintergrund wird nunmehr ein öffentlicher Bauträgerwettbewerb veranstaltet, welcher drei Bauplätze an der Aspangstraße zum Gegenstand hat. (Die Projektierung dreier weiterer Bauplätze erfolgt einerseits durch den Sieger des städtebaulichen Ideenwettbewerbes Arch. DI Albert Wimmer gemeinsam mit dem Grundeigentümer „ARWAG Wohnpark Eurogate VermietungsgesmbH“ und andererseits durch Arch. Mag.arch. Silja Tillner gemeinsam mit dem Grundeigentümer „EUROGATE Projektentwicklung Area ZETA GmbH“ bzw. Arch. DI Johannes Kaufmann gemeinsam mit dem Grundeigentümer „EUROGATE Projektentwicklung GmbH & Co Area DELTA KEG“).

Zentrales Thema des Wettbewerbes stellt das Niedrigstenergie- und Passivhaus und seine typologische Weiterentwicklung im großvolumigen, urbanen Wohnbau dar. Zur Bewertung im Hinblick auf energetische Effizienz und Wirkungen auf Klima und Luftreinhaltung sind der Primärenergieverbrauch und die Gesamtemissionsbilanz aus Bau und Betrieb des Gebäudes maßgeblich. Ein weiteres wichtiges Thema ist die Sommertauglichkeit.

Die wesentlichen Merkmale des in der Wettbewerbsaufgabe angestrebten Gebäudestandards sind zusammengefasst:

- Hoher thermischer Komfort durch hoch wärmegeämmte Gebäudehülle (Wände, Decken, Fenster)
- Energieeffiziente Lüftung für hohen Wohnkomfort, besten Schallschutz und sehr gute Raumluftqualität
- Möglichst emissionsarme Beheizung und Warmwasserbereitung
- Gute Sommertauglichkeit durch planerische und technische Maßnahmen (Speichermassen, Lüftung, Zuluftkühlung)
- Hohe Primärenergieeffizienz der Technischen Gebäudeausrüstung, v.a. bei den leitungsgebundenen Energien (Strom, Fernwärme, Gas)

Die geforderte typologische Weiterentwicklung energetisch hocheffizienter urbaner Wohngebäude kann z.B. bedeuten, dass im Hüllenstandard eines Niedrigstenergiehauses die Lüftungs- und Heizungsthematik in neuartiger Weise gelöst wird (bei Minimierung der Lüftungswärmeverluste) oder dass der energetische Mehrverbrauch eines Niedrigstenergiehauses gegenüber dem Passivhaus durch eine hoch primärenergieeffiziente Energieversorgung mit geändertem Haustechnikkonzept kompensiert wird.

Weitere Hinweise zur geforderten Ausarbeitung finden sich unter Pkt. E) Aufgabenstellung.

Ein zweites Schwerpunktthema des Wettbewerbes liegt in der Grün- und Freiraumgestaltung, in dem Sinne, dass die Qualitäten der Freiräume in diesem kommenden Stadtteil sowohl bei der Planung als auch bei der Umsetzung sowie der Erhaltung besondere Beachtung zu schenken ist.

Der Wertigkeit dieses Themas entsprechend wurde daher im Vorfeld des Verfahrens seitens des Auslobers gemeinsam mit der Erstellung eines Ausgestaltungskonzeptes für die an das Wettbewerbsgebiet angrenzende „Epk-Fläche“, das durch die Stadt Wien beauftragt wurde, auch die Erstellung eines bauplatzübergreifenden Grün- und Freiraumkonzeptes beauftragt, welches auch zur umfassenden und bauplatzübergreifenden Sicherstellung der angestrebten Freiraumqualitäten als wesentliche Grundlage des gegenständlichen Wettbewerbes anzusehen ist.

B) ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN

1. Auslober

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau
und stadterneuerung
1082 Wien, Lenaugasse 10

Verantwortlich für die inhaltliche Vorbereitung
und Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen

- DI Herbert LISKE
- DI Erwin SCHWARZMÜLLER

2. Anlaufstelle

Für **schriftliche Anfragen bzw. für 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.: + 43 / 2252 / 45 5 92
Fax.Nr.: + 43 / 2252 / 45 5 92 / 4
E-Mail: zt-buero@liske.at

zur Verfügung.

3. Art des Verfahrens

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

4. Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des Verfahrens sind die **Bauplätze 1, 2 und 3** als Teil des Areals der
Aspanggründe (die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Teilungsentwurf zu
entnehmen) im 3. Wiener Gemeindebezirk im Bereich Aspangstraße – Rennweg –
Landstraßer Hauptstraße – Landstraßer Gürtel – A. Blamauer Gasse.

Im Rahmen der Aufgabenstellung des öffentlichen Bausträgerwettbewerbes ist die
Teilnahme, und dies gilt gleichermaßen für Bausträger und ArchitektInnen /
Architektenteams, auf **ein Realisierungskonzept** (Architektur-, Ökonomie- und

Ökologiekonzept) im gesamten Wettbewerbsgebiet und somit auf **einen Bauplatz nach Wahl** beschränkt.

Ausdrücklich wird festgehalten, dass für den Fall, dass seitens eines/ TeilnehmerIn (Bauträger bzw. ArchitektIn/Architektenteam) mehr als ein Wettbewerbsbeitrag abgegeben wird, dies aus formalen Gründen den Ausschluss des/der betreffenden TeilnehmerIn (Bauträger bzw. ArchitektIn/Architektenteam) aus dem laufenden Verfahren nach sich ziehen kann.

Die Projektierung für den **Bauplatz 6** erfolgt durch Arch. DI Albert Wimmer gemeinsam mit dem Grundeigentümer „ARWAG Wohnpark Eurogate VermietungsgesmbH“ sowie für den **Bauplatz 7** durch Arch. Mag.arch. Silja Tillner gemeinsam mit dem Grundeigentümer „EUROGATE Projektentwicklung Area ZETA GmbH“ bzw. für den **Bauplatz 5** durch Arch. DI Johannes Kaufmann gemeinsam mit dem Grundeigentümer „EUROGATE Projektentwicklung GmbH & Co Area DELTA KEG“. Diese werden sich dem Verfahren in organisatorischer und qualitativer Hinsicht stellen und daher auch dem Urteil der Jury zur Optimierung der Projektqualitäten unterwerfen. Ein Ausscheiden aus dem laufenden Verfahren durch ein Juryurteil ist jedoch ausgeschlossen.

5. Terminplan

Download der Ausschreibungsunterlagen:	13. März 2007 – 21. Mai 2007
Schriftliche Anfragen bis:	28. März 2007 16.00 Uhr
Schriftliche Beantwortung der Fragen bis:	6. April 2007
Abgabe der Beiträge:	22. Mai 2007 9.00-16.00 Uhr
Abgabe Einsatzmodell:	25. Juni 2007 9.00-16.00 Uhr
Sitzung des Beurteilungsgremiums (voraussichtlich):	4. / 5. Juli 2007

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 Projektteams sind verpflichtet, die Projektteammitglieder und den gewählten Bauplatz gemäß dem Online-Formular auf der Homepage des wohnfonds_wien vor Abgabe bekannt zu geben.

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

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

7. Download der Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen für den Bauträgerwettbewerb „Wien 3., Eurogate“ können vom **13. März 2007, 00.00 Uhr** bis **21. Mai 2007, 24.00 Uhr** nach erfolgreicher Registrierung kostenlos von der Homepage des Auslobers <http://www.wohnfonds.wien.at> – liegenschaftsmanagement – bauträgerwettbewerb – aktuelle wettbewerbe – 03., Eurogate – download heruntergeladen werden.

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

Die Ausschreibungsunterlagen umfassen:

⇒ **Ausschreibungstext**

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

⇒ **Datenblatt**

⇒ **Planunterlagen**

- 1) Lage- und Höhenplan
- 2) Teilungsentwurf

⇒ **Zusatzinformationen**

- 1) Wettbewerbsgebiet mit Übersicht der Bauplätze
- 2) Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (PD 7688) samt Motivenbericht
- 3) Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen
Die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen wird den Teilnehmern per E-Mail nachgereicht.
- 4) Auszug aus dem städtebaulichen Leitprojekt, Arch. DI Albert Wimmer
- 5) Rahmenbedingungen zur Grün- und Freiraumplanung, DI Ottokar Indrak
- 6) Rahmenbedingungen für die Überbauung der S7-Trasse, ÖBB
- 7) „Aspanggründe-Eurogate; Technische Infrastruktur“, Büro Novaplan
- 8) Straßendetailprojekt, Rosinak & Partner

- 9) „STOPP-Klimakiller am Bau“ (Informationsbroschüre Greenpeace)
- 10) Orthophoto
- 11) Fotodokumentation
- 12) Auf die Wettbewerbsbedingung angepasstes Berechnungsprogramm mit dem die Energiekennzahl und Heizlast zu ermitteln ist
Dieses angepasste Berechnungsmodell wird den Teilnehmern per E-Mail nachgereicht.

Die Sieger aus diesem Verfahren sind für die Förderungszusicherung aufgefordert, den Energieausweis auch nach den Richtlinien der MA25 zu liefern. Die Vereinbarung des Liefertermins erfolgt in Abstimmung mit der MA25 rechtzeitig nach Vorliegen des Juryergebnisses.

Programm für die Berechnung von Energiekennzahlen unter <http://www.wien.gv.at/ma25>

- ⇒ **Einsatzplatten für das Umgebungsmodell (siehe beiliegendes Schreiben)**
Der Unkostenbeitrag pro Einsatzplatte wird den Teilnehmern rechtzeitig vor dem 23. April 2007 gesondert per E-Mail mitgeteilt.

8. Schriftliche Anfragen

Schriftliche Anfragen zur Verfahrensausschreibung bzw. zum Verfahren selbst müssen **bis spätestens 28. März 2007, 16.00 Uhr** beim ZT-Büro DI Herbert LISKE, 2500 Baden, Kaiser-Franz-Josef-Ring 6/4, Tel. Nr.: 02252/45592, Fax:02252/45592-4, E-Mail: zt-buero@liske.at einlangen.

Die schriftliche Beantwortung der eingelangten Fragen erfolgt bis **6. April 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.

9. Einzureichende Arbeiten - Abgabe

Von den TeilnehmerInnen sind am **22. Mai 2007, zwischen 9.00 und 16.00 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)
- Lageplan inkl. Erschließung des Areals und der Gebäude, Darstellung der Freiraumgliederung in private und gemeinschaftliche Nutzflächen, Eintragung der Grundstücksgrenzen, Baufluchtlinien und 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- u. 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 –typologienwahlM 1 : 200

- ☒ Garagen- bzw. Kellergeschoß(e), Regelgeschoß, Dach-geschoß(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 25. Juni 2007, zwischen 9.00 und 16.00 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

- ☒ 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)

- Muster der Vorverträge und Nutzungsverträge
- Energieausweis erstellt mittels beigestelltem Berechnungsprogramm
- Hängeplan für max. 6 Tafeln (die Tafeln können ausschließlich vertikal, in 2 Reihen à 3 Tafeln angeordnet werden)
- Vollständig ausgefüllte Datenblätter (analog und digital)

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 Partie der Planunterlagen ist in gerollter Form beizulegen, ebenso eine verkleinerte Partie 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

Größe: mind. 22 x 15cm

Texte als Word-Dokumente

Tabellen im Excel-Format

Präsentationstafeln im PDF-Format

Die vorgegebenen Maßstäbe sind einzuhalten.

10. Vorprüfung

Die Vorprüfung der Beiträge erfolgt gemeinsam durch das **ZT-Büro DI Herbert LISKE** und **DI Erwin SCHWARZMÜLLER**, 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;
- ⇒ Überprüfung der Angaben des Datenblattes;
- ⇒ Zusammenfassende, vergleichende Darstellung der Wettbewerbsbeiträge insbesondere hinsichtlich der in Abschnitt E „Aufgabenstellung“ genannten Anforderungen.

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 setzt sich voraussichtlich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Arch. Dipl.-Ing. Maria **AUBÖCK**
 - Arch. Dipl.-Ing. Elke **DELUGAN-MEISSEL**
 - o.Univ.Prof. Mag.arch. IR Roland **GNAIGER**
 - Bezirksvorsteher Erich **HOHENBERGER**
 - SR Dipl.-Ing. Eva **KAIL**
 - Mag. Hildegund **MÖTZL**
 - SR Dr. Dietmar **TESCHL**
 - Dipl.-Ing. Michaela **TROJAN**
 - Dipl.-Ing. Wolfgang **VASKO**
 - OSR Dipl.-Ing. Klaus **VATTER**
 - Arch. Dipl.-Ing. Albert **WIMMER**
 - Mag. Karl **WURM**
- sowie
- Mag. Christoph **CHORHERR** – als beratendes Mitglied der Jury ohne Stimmrecht

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

Die Beschlussfähigkeit des Beurteilungsgremiums ist an die Anwesenheit 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 der Verschwiegenheitspflicht.

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

12. Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium prüft und bewertet die eingereichten Projekte.

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

Das Beurteilungsgremium gibt Empfehlungen ab,

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

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

13. Beurteilung der Beiträge

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

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

Die vorgelegten Beiträge werden vom Beurteilungsgremium nach folgenden Kriterien bewertet, wobei deren Reihung weder eine Gewichtung vorwegnimmt, noch Anspruch auf Vollständigkeit erhebt:

Architektur

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

Ökonomie

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

Ökologie

- ⇒ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden;
- ⇒ Hoher Anteil an gewachsenem Boden und unversiegelten Flächen;
- ⇒ Energie- und Wasserverbrauchsreduzierung, Alternativenergienutzung;
- ⇒ Verwendung recyclingfähiger bzw. schadstofffreier Baumaterialien insbesondere H-FCKW und H-FKW freier Materialien;
- ⇒ Gestalterische und funktionale Qualität der Frei- und Grünräume;
- ⇒ Vermeidung störender Umwelteinflüsse;

14. Realisierung des Projektes – 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/Wohnungseigentümern zu entrichtenden Entgelte, ebenso wie das ökologische Anbot und der der Jury vorgelegte Bauzeitplan sind verbindliche Zusagen und stellen die Geschäftsgrundlagen für den Verkauf gegenständlicher Liegenschaften dar. Abweichungen vom Projekt sind nur mit Zustimmung des wohnfonds_wien möglich.

Der/die KäuferIn verpflichtet sich, alle in das Projekt involvierten Magistratsdienststellen und Behörden, bestmöglich zu unterstützen.

Der/die KäuferIn ist verpflichtet, dem wohnfonds_wien vor Baubeginn, längstens aber innerhalb eines Jahres ab Juryempfehlung nachzuweisen, dass die angebotenen Preise, Leistungen und Qualitäten aufgrund der erfolgten Empfehlung zur Projektrealisierung durch die Jury des Bauträgerwettbewerbes hinsichtlich der Bauhauptgewerke auch tatsächlich beauftragt 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.

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

Dem wohnfonds_wien ist ein Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht einzuräumen, welches auch grundbücherlich sicherzustellen 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.

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.

15. Rechtliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlage des Verfahrens gilt 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.

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

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

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

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen!

C) PLANUNGSGRUNDLAGEN

1. Lage im Stadtgebiet

Gegenstand des öffentlichen Bauträgerwettbewerbes ist ein rund 3,8 ha großes Teilgebiet des Areals der Aspanggründe, welches sich südöstlich des Stadtzentrums im 3. Wiener Gemeindebezirk im Bereich Aspangstraße – Rennweg – Landstraßer Hauptstraße – Landstraßer Gürtel – A. Blamauer Gasse befindet.

Das eigentliche Planungsgebiet ist derzeit im Wesentlichen bestandsfrei und weist vorrangig Pionierbewuchs auf. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die unter den Bauplätzen 2, 3, 4 und 5 liegende Trasse der Schnellbahnlinie S7 (siehe auch „Zusatzinformationen“). Außerhalb des wettgewerbsgegenständlichen Bereiches finden sich darüberhinaus Wohnbebauung entlang des Rennweges bzw. einige Laborgebäude der Technischen Universität sowie Stationsaufbauten der Schnellbahnlinie S7.

Westlich, nördlich und östlich angrenzend an das Areal der Aspanggründe herrscht überwiegend Wohnnutzung vor, wobei der westliche und nördliche Bereich von gründerzeitlicher Blockrandbebauung, der östliche Bereich vor allem durch Wohnhausanlagen der 30er Jahre geprägt ist.

Entlang der Landstraßer Hauptstraße und des Rennweges (hier vor allem in der Nähe der Schnellbahnstation) finden sich erdgeschoßig durchwegs Geschäftsnutzungen.

Südlich der Aspanggründe, jenseits des Landstraßer Gürtels befindet sich überwiegend gewerbliche Nutzung, siedlungsstrukturell ist hier vor allem der Bereich des Arsenalts zu nennen, welcher unter anderem das Heeresgeschichtliche Museum umfasst. Direkt am Landstraßer Gürtel, in unmittelbarer Nähe des Wildgansplatzes, finden sich gemischte Nutzungen (Möbelhaus, Bürogebäude).

2. Historische Entwicklung

Das Gebiet der Aspanggründe weist eine wechselvolle Geschichte auf. Zahlreiche Funde in diesem Bereich lassen den Schluss zu, dass sich hier einst die römische Zivilstadt des Lagers Vindobona befand sowie eine Awarensiedlung zur Zeit der Völkerwanderung. Im Mittelalter war die Besiedlung des Rennweges neben dem "Waisenhaus" die einzige nachweisbare Siedlungsstruktur, die dann in den Türkenkriegen niedergebrannt wurde.

Im Jahr 1803 erfolgte der Bau des Wiener Neustädter Kanals entlang der Aspangstraße; nach seiner Verkürzung 1848/49 wurde auf dem Gelände des nachmaligen Aspangbahnhofs ein Hafenbecken errichtet. Der Kanal wurde 1877 von einer belgischen Privatgesellschaft gekauft, die sehr bald die Kanaltrasse für den Bau einer Eisenbahnlinie Wien - Saloniki verwendete, die allerdings nur bis Aspang

reichte. Der dazugehörige Bahnhof (1883) war der Aspangbahnhof, dessen Gelände mit Lagerflächen bis zur Kante der Arsenalterrasse reichte.

Das düsterste Kapitel des Geländes schrieb der zweite Weltkrieg: von den Verladerampen des Aspangbahnhofes wurden 55.000 Mitbürger in die Vernichtungslager der Nationalsozialisten deportiert ("Platz der Opfer der Deportation").

Nach dem zweiten Weltkrieg kam es zu einer Umlegung des Schienenverkehrs: die Preßburger Bahn wurde nicht mehr über die Erdberger Lände zum Landstraßer Bürgertheater, sondern über die Aspangbahn nach Wien-Mitte geführt. Damit wurde auch der Flughafen Schwechat über diese Linie angefahren.

Schließlich wurde der Bahnhof aufgelassen und das Bahnhofsgebäude 1977 abgebrochen. Wettbewerbe für einen Neubau der Technischen Hochschule (1970 und 1992) wurden abgeführt, das Projekt aber nicht umgesetzt.

3. Städtebauliches Konzept

Der Bau der Flughafenschnellbahn S7 mit der Tieferlegung der Bahntrasse eröffnete die Chance, das Areal für einen neuen Stadtteil zu nutzen.

Im Jahre 1999 wurde daher seitens der Arbeitsgemeinschaft EUROGATE der Londoner Architekt Lord Norman Foster (Foster&Partners) mit dem Entwurf eines Masterplans beauftragt.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen wurde dieser Entwurf aktualisiert und in adaptierter Form als „Strukturplan Aspanggründe“ vom Wiener Gemeinderat im Jahre 2003 beschlossen.

Auf Basis dieses Strukturplanes wurde sodann in den Jahren 2004/2005 für den nördlichen Bereich des Areals ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben, mit der Zielsetzung, ein Nutzungs- und Baukonzept als Grundlage für die Festlegung eines Flächenwidmungs- und Bauplanes zu erlangen. Der Wettbewerb wurde von der „Bundesimmobiliengesellschaft“ und der „Bauträger Austria Immobilien GesmbH“ in Kooperation mit dem wohnfonds_wien und der MA 21A ausgeschrieben. Im Jänner 2005 fand die Sitzung des Beurteilungsgremiums unter dem Vorsitz von Univ. Prof. DI Kunibert Wachten statt.

Das Beurteilungsgremium empfahl den Auslobern das Projekt von Architekt DI Albert Wimmer als wesentliche Grundlage für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes in Richtung Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bauplanes sowie für den Baublock Ecke Rennweg/Landstraßer Hauptstraße die Weiterentwicklung des Projektes von Ganahl-Iffsits-Larch und dessen Integration in das Projekt „Wimmer“.

Kurz zusammengefasst ist das städtebauliche Konzept durch folgende funktionale, gestalterische und städtebauliche Intentionen zu charakterisieren (siehe auch „Zusatzinformationen“):

„...Wenn in einem urbanen Raum ein neuer Stadtteil entsteht, so bedarf dieser nicht nur jener inhaltlichen Gestaltungselemente, die für gegenwärtige Lebensqualität stehen, sondern auch einer durchdachten Integration in das umgebende Stadtgefüge. Im Stadtteil Eurogate sollen Funktion und Ästhetik, Flexibilität und

Nachhaltigkeit, Gebautes und Freiraum zeitgleich zum Ausdruck kommen, eingefügt im gewachsenen urbanen Kontext Wiens. Die Wohnbaukörper sind zum zentral gelegenen Parkareal orientiert, vermeiden in ihrer Anordnung die Situation einer zweiten Reihe und sind insbesondere in der Erdgeschoßzone transparent und durchlässig. Arkaden und Plätze, verlaufende Dachlandschaften und Terrassen und differenzierte Freiflächen verschaffen dem Eurogate jenen Charakter, der ihn als gefühlvolle und moderne Urbanstruktur kennzeichnet. Zum Ausdruck durch die geplante Holocaust Gedenkstätte kommt auch jene Vergangenheitsschicht dieses Ortes, wo der hier ehemals gelegene Aspangbahnhof als Abfahrtort in die Vernichtungslager galt. Durch seine Interaktivität mit und Öffnung gegenüber den bestehenden Bauten einerseits, sowie innovative Konzeption andererseits, leistet der neue Stadtteil für die urbane Gesamtidee Wiens einen wichtigen Impuls...“

4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Die Festlegungen des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sind verbindliche Vorgaben für den gegenständlichen Wettbewerb.

Das letztgültige Plandokument 7688 wurde am 5.10.2006 beschlossen und ist beigelegt (siehe „Zusatzinformationen“).

5. Verkehr

5.1 Öffentlicher Verkehr / ÖV

Die Erschließung des Gebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt mittels der Flughafenschnellbahn S7 (Station St. Marx direkt an das Wettbewerbsgebiet anschließend), der Schnellbahnlinien S1, S2, S3 und S15 (Station Rennweg in ca. 700 Meter Entfernung) sowie der Straßenbahnlinien 18 und 71 (Stationen Landstraßer Hauptstraße/Rennweg und St. Marx). Außerdem bindet die Buslinie 74A das gegenständliche Gebiet an das Zentrum Landstraßer Hauptstraße an.

Eine zusätzliche wesentliche Standortaufwertung des Bereiches hinsichtlich der ÖV-Erschließung wird sich jedenfalls durch die Errichtung der geplanten U-Bahn-Linie U2-Süd mit einer Station östlich des Bearbeitungsgebietes (Kreuzungsbereich Landstraßer Hauptstraße/Rennweg) sowie einer eventuell neuen Station der Schnellbahnlinie S1 im Bereich Gürtel ergeben.

An dieser Stelle wird auch nochmals auf die beiliegenden Rahmenbedingungen für die Überbauung der unter den Bauplätzen 2, 3, 5, 6 und 7 liegenden Trasse der Schnellbahnlinie S7 verwiesen (siehe „Zusatzinformationen“).

5.2 Individualverkehr / IV

Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt großräumig über die A23 Südosttangente, den Landstraßer Gürtel, die Landstraßer Hauptstraße bzw. den Rennweg und die Schlachthausgasse, kleinräumig über die Aspangstraße bzw. über die neu zu errichtende Straße 6600 (siehe auch „Zusatzinformationen“).

5.3 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Raum sind im Großteil der umgebenden Straßenzüge des Planungsgebietes (Aspangstraße, A. Blamauer-Gasse, Landstraßer Hauptstraße) jeweils beiderseits der Straße Längsparkstreifen vorgesehen. Darüber hinaus befindet sich im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes an der Aspangstraße derzeit noch eine Abstellfläche für 235 PKW bzw. 3 Busse. Außerhalb des eigentlichen Wettbewerbsgebietes finden sich Parkplatzflächen an der A. Blamauer-Gasse (136 PKW-Abstellplätze) sowie in unmittelbarer Nähe der Kreuzung A. Blamauer-Gasse / Landstraßer Gürtel eine rund 8.000 m² große, derzeit jedoch ungenutzte und unbefestigte Parkplatzfläche.

6. Grünraum

Grün- und Freiflächen befinden sich derzeit im Wesentlichen auf dem Areal der Aspanggründe selbst. Hierbei ist zwischen der tendenziell spärlicher Vegetation (kaum nennenswerter Bewuchs, größtenteils Gräser und Sträucher) nördlich des Geländes der Technischen Universität Wien und üppiger Vegetation (Busch- und Strauchvegetation mit vereinzelt Baumgruppen) im südlichen Bereich der Aspanggründe zu unterscheiden. An ausgestalteten öffentlichen Grünflächen sind insbesondere der „Platz der Opfer der Deportation“ bzw. großräumig der nahe gelegene „Schweizer Garten“ zu nennen.

In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass für die im Plandokument südwestlich des Wettbewerbsgebietes vorgesehene „Epk-Fläche“ ein Ausgestaltungskonzept erstellt wurde (siehe „Zusatzinformationen“), welches in Abstimmung mit den Realisierungsterminen aus diesem Bauträgerwettbewerb umgesetzt werden soll.

7. Infrastruktur / Nahversorgung

Rund um das Planungsgebiet sind derzeit kaum Nahversorgungseinrichtungen vorhanden, lediglich an der Kreuzung A. Blamauer-Gasse / Aspangstraße befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Weitere diesbezügliche Einrichtungen sind in etwas größerer Entfernung am Rennweg bzw. in der Landstraßer Hauptstraße anzutreffen. Anzumerken ist jedoch, dass östlich des gegenständlichen Planungsgebietes im Kreuzungsbereich Landstraßer Hauptstraße/Rennweg („Block A“) u.a. auch die Errichtung eines Einkaufszentrums vorgesehen ist.

8. Soziale Infrastruktur

Unmittelbar im Planungsgebiet bestehen keine sozialen Infrastruktureinrichtungen. Im Umfeld sind in diesem Zusammenhang schulische Einrichtungen am Rennweg (private Volksschule, Gymnasium, Höhere Technische Lehranstalt), in der Ungargasse (integrative Handelsakademie sowie Höhere Technische Lehranstalt), in der Eslarngasse (Volksschule), in der Kleistgasse (Volksschule, Hauptschule) und in der Fasangasse (Handelsakademie) erwähnenswert. Des Weiteren befinden sich

Kindertagesheime in der WHA Madersperger-Hof, in St. Marx, in der Kölblgasse und in der Eslarngasse sowie Arztpraxen und Apotheken am Rennweg, in der Boerhaavegasse, in der Hohlweggasse und in der Landstraßer Hauptstraße. Hingewiesen wird darüber hinaus, dass derzeit, südwestlich des Wettbewerbsgebietes an der A. Blamauer-Gasse, die Planung für eine 16-klassige Volksschule sowie ein 10-gruppiges Kindertagesheim erfolgt.

9. Technische Infrastruktur

Hinsichtlich der Ausstattung des Wettbewerbsgebietes mit technischer Infrastruktur wird auf die beiliegende Plandarstellung „Aspanggründe-Eurogate; Technische Infrastruktur“ (siehe „Zusatzinformationen“) verwiesen.

10. Bodenverhältnisse

Bezüglich etwaiger Kontaminierungen ist festzuhalten, dass die wettbewerbsgegenständlichen Grundstücke nicht im Verdachtsflächen- und Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet sind. Auch hat die Voreigentümerin der Liegenschaften nach den Bautätigkeiten zur Verlegung der Trassen der Schnellbahnlinie S7 keinerlei Information, dass Abfälle oder Bodenverunreinigungen im Bereich der Trassenführung vorkommen. Darüber hinausgehende Unterlagen liegen dem Auslober nicht vor.

11. Laufende Planungen / Projekte

An künftigen Projekten ist einerseits das verbleibende Areal der Aspanggründe zu erwähnen, das in unmittelbarer Nachbarschaft des Wettbewerbsgebietes die Errichtung von Bürogebäuden samt Geschäftsflächen (u.a. auch ein Einkaufszentrum im „Block A“ bzw. auf Bauplatz 8), der o.a. Volksschule bzw. des Kindertagesheimes sowie von Wohngebäuden vorsieht.

Darüber hinaus ist auf weitere, in Realisierung bzw. Planung befindliche, städtebauliche Entwicklungen im unmittelbaren Nahbereich hinzuweisen. Neben kurzfristigen Projekte wie „Karree St. Marx“, „Biotechnologie-Zentrum“ und „T-Center St. Marx“ bietet das südlich des Bearbeitungsgebietes gelegene „Arsenal“ ein langfristiges Entwicklungspotential.

D) GRUNDSTÜCKSKONDITIONEN

1. Grundeigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit

Die Bauplätze 1, 2 und 3 stehen im Eigentum des wohnfonds_wien und sind baureif.

Am Bauplatz 1 findet sich derzeit noch ein Parkplatz der MA 28 und ÖBB, die anfallenden Abbruchkosten wurden bei der Festsetzung der Verkaufspreise berücksichtigt. Die beiden Benützungsberechtigungen für den Parkplatz mit der MA 28 und den ÖBB enden am 31. 8. 2007.

Des Weiteren finden sich an diesem Standort Werbetafeln, allerdings bis längstens 31. 12. 2007. Der Vertrag wird seitens des wohnfonds_wien rechtzeitig gekündigt und die Tafeln durch die Werbefirma demontiert. Die Betonleitwände, die den Parkplatz begrenzen, befinden sich im Eigentum der ÖBB, diese werden auf Veranlassung des wohnfonds_wien durch die ÖBB rechtzeitig vor Übergabe ebenfalls entfernt.

Nach Vorliegen der Realisierungsempfehlungen der Jury beabsichtigt der Auslober, die Bauplätze und die jeweils zugehörigen Trennstücke der „Epk-Flächen“ und §53-Fußwege den ermittelten PreisträgerInnen zu den dargelegten Bedingungen zu verkaufen.

2. Kaufpreis

Der Kaufpreis für die jeweiligen Bauplätze beträgt

	Gesamt
Bauplatz 1 Grundfläche gem. Teilungsentwurf 4.692m ² : Bauplatz 1 (3.338m ²) Trennstück 1 (Epk – 686m ²) Trennstück 4 (§ 53-Weg – 668m ²)	€ 1.769.408,00
Bauplatz 2 Grundfläche gem. Teilungsentwurf 5.515m ² : Bauplatz 2 (4.583m ²) Trennstück 2 (Epk – 555m ²) Trennstück 5 (§ 53-Weg – 377m ²)	€ 2.129.177,00
Bauplatz 3 Grundfläche gem. Teilungsentwurf 8.278m ² : Bauplatz 3 (7.126m ²) Trennstück 3 (Epk – 492m ²) Trennstück 6 (§ 53-Weg – 349m ²) Trennstück 7 (§ 53-Weg – 311m ²)	€ 3.180.317,00

Umsatzsteuer gelangt nicht zur Verrechnung.

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

Seitens des wohnfonds_wien ist beabsichtigt, den Kaufvertrag für den jeweiligen Bauplatz bzw. die Übergabe/Übernahme des jeweiligen Bauplatzes mit dem/der vom Beurteilungsgremium ermittelten PreisträgerIn **bis längstens 3 Monate nach erfolgter Juryempfehlung** abzuschließen bzw. vorzunehmen.

Hinsichtlich der Zahlungsmodalitäten wird festgelegt, dass der Kaufpreis binnen 14 Tagen nach beidseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages auf dem im Vertrag angegebenen Konto einzulangen hat. Sollte der gesamte Kaufpreis nicht bis spätestens vier Wochen nach dem Erlagstermin bezahlt sein, ist der wohnfonds_wien berechtigt, von diesem Kaufvertrag ohne Setzung einer Nachfrist zurückzutreten.

3. Kontaminierung

Hinsichtlich allfälliger Kontaminationen überträgt der wohnfonds_wien den im Kaufvertrag zwischen dem wohnfonds_wien und der Voreigentümerin vereinbarten Rechtsanspruch an den/die KäuferInnen.

Auszug aus dem Kaufvertrag vom 10.11.2006:

„... Die Verkäuferin garantiert dem Käufer im Sinne des § 880 a ABGB, dass auf dem Kaufobjekt weder Abfälle jeglicher Art im Sinne der einschlägigen Rechtsvorschriften, noch sonst Bodenverunreinigungen vorhanden sind, deren Beseitigung von der Behörde oder von Liegenschaftsnachbarn auch gegen den Willen des Käufers erzwungen werden können.

Der Käufer oder dessen Rechtsnachfolger trägt die Kosten für die Entsorgung von Material, das gemäß Deponieverordnung BGBl. Nr. 164/1996 in den Deponietypen „Bodenaushub“ oder „Baurestmassen“ zu entsorgen ist.

Für den Fall, dass kontaminiertes Material festgestellt wird, das in den Deponietypen „Reststoffdeponie“ oder „Massenabfalldeponie“ zu entsorgen ist, vereinbaren die Vertragsparteien, die Entsorgungskosten hierfür je zur Hälfte zu teilen.

Die Vertragsparteien haben die Möglichkeit, eine Bestandsaufnahme durch einen auf ihre Kosten zu bestellenden Sachverständigen zu veranlassen. Die Bestandsaufnahme hat innerhalb einer Frist von 30 Tagen ab Kenntnis von kontaminiertem Material abgeschlossen zu sein. Sollten die Gutachten der Sachverständigen nicht übereinstimmen, ist von den beiden Sachverständigen gemeinsam ein weiterer Sachverständiger auf Kosten der Verkäuferin zu bestellen. Dieser hat innerhalb einer Frist von 30 Tagen auf Kosten der Verkäuferin ein endgültiges Gutachten, welches für beide Vertragsparteien bindend ist, zu erstellen...“

Eine Kontaminierungshaftung durch den wohnfonds_wien wird ausdrücklich ausgeschlossen.

4. Dienstbarkeit

Im Hinblick auf die Dienstbarkeit der Duldung der Benützung des Grundstückes 1241/6 für den Eisenbahnbetrieb überträgt der wohnfonds_wien die im Kaufvertrag zwischen dem wohnfonds_wien und der Voreigentümerin vereinbarten Rechte an den/die KäuferInnen:

Auszug aus dem Kaufvertrag vom 10.11.2006:

„...Der wohnfonds_wien, Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung als Eigentümer der für das Grundstück 1241/6 neu zu eröffnenden EZ Grundbuch 01006 Landstraße räumt hiermit unentgeltlich den jeweiligen Eigentümern der Liegenschaft EZ 7301 Grundbuch 02001 Eisenbahnbuch (derzeit: ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft) für die Dauer des Bestandes des Bahnbetriebes, die Dienstbarkeit der Duldung der Benützung des Grundstückes 1241/6 gemäß den farblich gekennzeichneten Flächen des als integrierender Bestandteil dieses Vertrages angeschlossenen Dienstbarkeits-Bestellungsplanes des DI Dr. Harald Meixner vom 11.12.2003, GZ 15784 b, für den Eisenbahnbetrieb, sohin zur Verwendung aller eisenbahn- und eisenbahntechnischer Einrichtungen, ein.

Soweit Immissionen oder Emissionen aufgrund des gewöhnlichen Bahnbetriebes ausgehen, verzichtet der wohnfonds_wien, Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung auf alle daraus resultierenden Forderungen. Dieser Verzicht ist Inhalt der Dienstbarkeit.

Alle Betriebskosten und sonstigen Kosten, Steuern, Abgaben, Gebühren und alle Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb und den Bahneinrichtungen, ebenso mit der Erhaltung und Änderung des Bahnbetriebes und der Bahneinrichtungen, bezahlt die ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft.

Alle Betriebskosten und sonstigen Kosten, Steuern, Abgaben, Gebühren und alle Aufwendungen im Zusammenhang mit der Überbauung bezahlt der wohnfonds_wien, Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung bzw. dessen Rechtsnachfolger entsprechend noch zu treffender gesonderter Vereinbarungen.

Die ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft nimmt die vorstehende Dienstbarkeit an und verpflichtet sich gleichzeitig für sich und ihre Rechtsnachfolger, bei weiteren Abverkäufen von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die von der genannten Dienstbarkeit nicht betroffen sind, der EZ 7301 Grundbuch 02001 Eisenbahnbuch und damit verbundener Übertragungen von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Eisenbahnbuch in das Grundbuch entsprechende Freilassungs- bzw. Löschungserklärungen grundbuchsfähig zu unterfertigen, so dass Berechtigter der eingeräumten Dienstbarkeit nur die ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft oder ein Unternehmen sein kann, an dem die ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder eine Person, die im Rahmen der Rechtsvorschriften der Europäischen Union zum Betrieb einer Eisenbahn berechtigt ist....“

Die entsprechenden angeführten Unterlagen werden vom wohnfonds_wien an die Sieger des Baurägerwettbewerbes übergeben.

E) AUFGABENSTELLUNG

Im Rahmen der Aufgabenstellung dieses öffentlichen Bauträgerwettbewerbes ist von den TeilnehmerInnen (Bauträger bzw. ArchitektInnen/Architektenteams) **ein Realisierungskonzept** (Architektur-, Ökonomie- und Ökologiekonzept) im gesamten Wettbewerbsgebiet und somit für **einen Bauplatz nach Wahl** zu erstellen, wobei insbesondere auf folgende wesentliche Punkte hingewiesen wird:

Typologische Weiterentwicklung des Niedrigstenergie- bzw. Passivhausstandards

Das aus Sicht des Endenergiebedarfs bewertete Niedrigstenergie- bzw. Passivhaus stellt sicher, dass ein Gebäude für die Bewohner nachhaltig sicher mit Energie für Raumwärme und Warmwasser versorgt werden kann und diese Versorgung auch ökologisch optimiert ist.

Die Gebäude müssen jedenfalls einen thermischen Mindeststandard aufweisen: Der Heizwärmebedarf je m² beheizter Bruttogrundfläche darf den in **Referenzlinie 10** in Anhang A.2 zur ÖNORM ON 8110 Teil 5 „Deklaration von Niedrig- bzw. Niedrigstenergiegebäuden“ angegebenen Wert nachweislich nicht überschreiten.

Neben dem konventionell zu erbringenden Nachweis dieses Mindeststandards hat die Erstellung des Energieausweises nach einem ausführlicheren Verfahren zu erfolgen. Den Teilnehmern wird dazu vom Auslober ein einheitlich zu verwendendes, geeignetes Berechnungsprogramm kostenlos zur Verfügung gestellt.

Zum Zweck der Bewertung der gesamtenergetischen Effizienz der Wettbewerbsprojekte wird auch die Primärenergieeffizienz von Heizung, Warmwasserbereitung und allgemein der Technischen Gebäudeausrüstung in die Bewertung mit einbezogen. Die Zahlen für den Primärenergieinhalt leitungsgebundener Energieträger (Strom, Gas, Fernwärme) für Wien werden vom Auslober zur Verfügung gestellt.

Grüngestaltung

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

Da diese Qualitäten, insbesondere auch bauplatzübergreifend, wahrnehmbar sein sollen, wurde im Vorfeld des Wettbewerbes seitens des Auslobers gemeinsam mit der Erstellung eines Ausgestaltungskonzeptes für die „Epk-Fläche“ auch die Erstellung eines bauplatzübergreifenden Grün- u. Freiraumkonzeptes beauftragt, welches im Wesentlichen die Durchwegung und Anbindung des Wettbewerbsgebietes an die „Epk-Fläche“ sowie die Verteilung der Kinderspielplätze über die einzelnen Bauplätze vorsieht.

Dieses Grün- und Freiraumkonzept ist den Ausschreibungsunterlagen beigelegt und ist als verbindliche Vorgabe für den gegenständlichen Wettbewerb anzusehen. (siehe „Zusatzinformationen“).

Die Errichtungs- und Erhaltungskosten der „Epk-Flächen“ entlang der Aspangstraße sind dabei im Zuge der Wettbewerbsaufgabe aufzuschlüsseln und anzugeben, wobei die Errichtungskosten jedenfalls in den angeführten Gesamtbaukosten gemäß „Datenblatt“, Pkt. 5 zu berücksichtigen sind. Diese „Epk-Flächen“ werden den jeweiligen Siegern als Trennstücke gemeinsam mit dem Bauplatz verkauft.

In diesem Zusammenhang wird auch auf eine Stellungnahme der MA 37 hingewiesen der zufolge im Zuge der künftigen Projektrealisierung Kinderspielplätze für benachbarte Bauplätze auch am jeweiligen Nachbarbauplatz vorgesehen werden können, solange eine verpflichtende Erklärung im Grundbuch über die Bestandsdauer der Baulichkeit erfolgt. Dies betrifft hauptsächlich Bauplatz 1 und 2, da die Kinderspielplätze für Bauplatz 1 und 2 aufgrund der Bauplatzgrößen gemeinsam auf Bauplatz 2 errichtet werden soll.

Verkehr

Die künftige Erschließung des Wettbewerbsgebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt, aufgrund der Vorgaben des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, für die Bauplätze 1, 2, 3, 4 und 6 über die Aspangstraße, für die Bauplätze 5 und 7 über die Straße 6600 welche in Abstimmung mit den Realisierungsterminen aus diesem Bauträgerwettbewerb ausgebaut wird (siehe auch „Zusatzinformationen“).

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchlässigkeit sieht das Plandokument darüber hinaus für den Fuß- und Radverkehr u.a. die Herstellung von § 53-Fußwegen vor.

Die Errichtungs- und Erhaltungskosten dieser §53-Wege sind dabei im Zuge der Wettbewerbsaufgabe aufzuschlüsseln und anzugeben, wobei die Errichtungskosten jedenfalls in den angeführten Gesamtbaukosten gemäß „Datenblatt“, Pkt. 5 zu berücksichtigen sind. Diese §53-Wege werden den jeweiligen Siegern als Trennstücke gemeinsam mit dem Bauplatz verkauft.

Stellplätze

Innerhalb des Wettbewerbsgebietes sind Stellplätze in entsprechender Anzahl in Tiefgaragen vorzusehen.

Die Garagenzu- und -abfahrten sind dabei wie bereits erwähnt aufgrund der Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes auf den Bauplätzen 5 und 7 entlang der neu zu errichtenden Straße 6600, für die Bauplätze 1, 2, 3, 4 und 6 entlang der Aspangstraße zu situieren, wobei die **Garagenzu- und -abfahrt für Bauplatz 2 als Servitut über Bauplatz 1, die Garagenzu- und -abfahrt für den Bauplatz 6 als Servitut über Bauplatz 3 zu erfolgen hat und bei der Planung zu berücksichtigen ist.**