

AUSSCHREIBUNGSTEXT

WIEN 10., „PERNERSTORFERGASSE“

Auslober:

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung

1082 Wien, Lenaugasse 10

INHALTSVERZEICHNIS

A) AUSGANGSSITUATION UND ZIELE DES BAUTRÄGERWETTBEWERBES.....	3
B) ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN	4
1 Auslober	4
2 Anlaufstelle	4
3 Art des Verfahren	4
4 Gegenstand des Verfahrens	5
5 Terminplan	5
6 TeilnehmerInnen.....	5
7 Download der Ausschreibungsunterlagen.....	6
8 Schriftliche Anfragen.....	7
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 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen.....	16
3 Verkehr.....	16
4 Grünraum	17
5 Nahversorgung	17
6 Soziale Infrastruktur.....	17
7 Technische Infrastruktur	17
8 Laufende Planungen und Projekte.....	18
D) GRUNDSTÜCKSKONDITIONEN	19
1 Grundeigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit	19
2 Kaufpreis	19
3 Vertragsbedingungen	20
4 Kontaminierung	20
E) AUFGABENSTELLUNG.....	21
1 Nutzungen	21
2 Grün- und Freiraumgestaltung.....	21
3 Stellplätze.....	21

A) AUSGANGSSITUATION UND ZIELE DES BAUTRÄGERWETTBEWERBES

Gegenstand des vorliegenden Bauträgerwettbewerbes ist ein Areal im Süden des 10. Wiener Gemeindebezirks, das derzeit noch als Parkplatz genutzt wird und künftighin einer qualitätsvollen überwiegend geförderten Wohnbebauung zugeführt werden soll.

Der zu projektierende Bereich soll zukünftig nicht zuletzt durch seine hohe Qualität der Wohnungstypologien sowie seinem Angebot an gemeinschaftlichen Einrichtungen einen attraktiven Wohnstandort in einer urbanen Umgebung darstellen, wobei die Sicherstellung von adäquaten Freiraumqualitäten ebenfalls als wesentliches Thema des gegenständlichen Wettbewerbes anzusehen ist.

Ziel des Wettbewerbes ist somit die Erlangung von Realisierungskonzepten (Architektur-, Ökonomie- und Ökologiekonzept), mit innovativen Projektideen und –inhalten, wobei ein Wohnstandort zu entwickeln ist, der einen optimalen Mix aus hoher Wohnqualität, Gemeinschaftseinrichtungen sowie Erholungsfunktion bietet.

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:

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 Verfahren

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

Aufgerufen sind somit alle TeilnehmerInnen gemäß Abschnitt B Punkt 6. Realisierungskonzepte (Architektur-, Ökonomie- und Ökologiekonzepte) für die Errichtung von 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 Bauträgerwettbewerbes ist ein Bauplatz in einem Baublock, der im Süden des 10. Wiener Gemeindebezirkes liegt und im Norden durch die Pernerstorfergasse, im Westen durch die Fernkorngasse, im Süden durch die Quellenstraße und im Osten durch die Karmarschgasse begrenzt wird, wobei die genaue Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes dem Teilungsplan (siehe „Plangrundlagen“) zu entnehmen ist.

Im Rahmen der Aufgabenstellung des öffentlichen Bauträgerwettbewerbes ist dabei von den TeilnehmerInnen **ein Realisierungskonzept** (Architektur-, Ökonomie- und Ökologiekonzept) für **Bauplatz 2** zu erstellen.

5 Terminplan

Download der Ausschreibungsunterlagen:	14. 08. 2008 – 16. 10. 2008
Schriftliche Anfragen bis:	25. 08. 2008 16:00 Uhr
Schriftliche Beantwortung der Fragen bis:	5. 09. 2008
Abgabe der Beiträge:	16. 10. 2008 9.00 - 12.00 Uhr
Sitzung des Beurteilungsgremiums:	Mitte November 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 Bautränergewerbe (§ 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 gemäß dem Online-Formular auf der Homepage des wohnfonds_wien vor Abgabe bekannt zu geben.

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 10., Pernerstorfergasse“ können vom **14. 08. 2008, 00.00 Uhr bis 16. 10. 2008, 24.00 Uhr** nach erfolgreicher Registrierung kostenlos von der Homepage des wohnfonds_wien <http://www.wohnfonds.wien.at> – liegenschaftsmanagement – bauträgerwettbewerb – aktuelle wettbewerbe – 10., Pernerstorfergasse – 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

Datenblätter

Planunterlagen

- 1. Lage- und Höhenplan (dwg, dxf, pdf)
- 2. Teilungsplan (GZ 629) (dwg, pdf, plt)

Zusatzinformationen

- 1. Stadtplanausschnitt mit Wettbewerbsstandort
- 2. Ausschnitt aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (PD 6982k)
- 3. „STOPP - Klimakiller am Bau“, Informationsbroschüre „Greenpeace“
- 4. Fotodokumentation
- 5. Luftbild

8 Schriftliche Anfragen

Schriftliche Anfragen zur Verfahrensausschreibung bzw. zum Verfahren selbst müssen **bis spätestens 25. 08. 2008, 16.00 Uhr** beim ZT-Büro DI Herbert Liske, Kaiser Franz Josef-Ring 6/4, 2500 Baden, tel: 02252/45592, fax: 02252/45592-4, E-mail: zt-buero@liske.at einlangen.

Die schriftliche Beantwortung der eingelangten Fragen erfolgt bis **05. 09. 2008** und wird allen TeilnehmerInnen übermittelt, die bis zu diesem Tag die Ausschreibungsunterlagen heruntergeladen haben.

Alle übrigen TeilnehmerInnen, die den Download erst zu einem späteren Zeitpunkt vornehmen, wenden sich bezüglich der Fragebeantwortung per E-Mail an irene.kristen@wohnfonds.wien.at.

9 Einzureichende Arbeiten

Von den TeilnehmerInnen sind am **16. 10. 2008 zwischen 9.00 und 12.00 Uhr** im **wohnfonds_wien, 1082 Wien, Lenaugasse 10, Dachgeschoß** vorzulegen:

Leistungsumfang

- Aufstellung aller abgegebenen Unterlagen inkl. Zusammensetzung des Projektteams samt Anschriften, E-Mail-Adressen, Telefon- und Faxnummern (bei Abgabe ist der Ausdruck des Online-Formulars vorzulegen)

- Genordeter Lageplan inkl. Erschließung des Areals und der Gebäude, Darstellung der Freiraumgliederung in private und gemeinschaftliche Nutzflächen, Eintragung der Grundstücksgrenzen, Baufluchtlinien sowie Bauverbotszonen, entsprechender Kotierungen bzw. des Nordpfeiles M 1 : 500

- Konzept der Gestaltung und Erschließung
Diagrammatische Darstellung der Entwicklung des architektonischen Konzeptes (alternativ kann dies auch verbal in der Projektdarstellung erläutert werden)

- Erdgeschoß inkl. Freiraumgestaltungsplanung / Grünraumkonzept
 - Planliche Darstellung des Freiraum- und Grünraumkonzeptes (Freiräume im Ober- bzw. Dachgeschoß sind gesondert darzustellen): Die Planinhalte sind an den Vorgaben des § 63(5) der Wiener Bauordnung als Mindestinhalte zu orientieren.
 - 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

- 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. 1024 x 768 Pixel, max. 3072 x 2304 Pixel

Texte als MS-Word-Dokumente

Tabellen im MS-Excel-Format

Präsentationstafeln im Adobe-PDF-Format

Größe: A0 (841 x 1189 mm, 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**
- Arch. Dipl.-Ing. Elke **DELUGAN-MEISSEL**
- SR Dipl.-Ing. Eva **KAIL**
- OStBR Dipl.-Ing. Walter **KRAUSS**
- Mag. Hildegund **MÖTZL**
- Bezirksvorsteherin Hermine **MOSPOINTNER**
- Dr. Josef **SCHMIDINGER**
- SR Dr. Dietmar **TESCHL**
- Dipl.-Ing. Michaela **TROJAN**
- Dipl.-Ing. Wolfgang **VASKO**
- Mag. Karl **WURM**

Nimmt ein Mitglied des Beurteilungsgremiums am Verfahren teil oder ist in sonstiger Weise befangen, wird es zur Jurierung nicht zugelassen, hat jedoch das Recht, im Einvernehmen mit dem Auslober, 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 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/welcher 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/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 des gegenständlichen Bauplatzes 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 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 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 vom wohnfonds_wien 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.

Dem wohnfonds_wien 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, vom wohnfonds_wien 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.

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/jeder 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

Das gegenständliche Wettbewerbsgebiet befindet sich in einem Baublock im Süden des 10. Wiener Gemeindebezirks welcher im Norden durch die Pernerstorfergasse, im Westen durch die Fernkorngasse, im Süden durch die Quellenstraße und im Osten durch die Karmarschgasse begrenzt wird.

Das unmittelbare Umfeld des Standortes wird durch Wohnbebauung in Blockrandbebauung gekennzeichnet, wobei die Gebäude bis zu 5 Geschosse aufweisen. Darüberhinaus ist im benachbarten Baublock eine Bundeshandelsakademie/-handelsschule situiert.

Insbesondere an den höherrangigen Straßen wie der Quellenstraße sowie der Gudrunstraße finden sich kleinteilige Nutzungen wie Lebensmittelhandel, Gastronomie, Apotheken, Geldinstitut, Blumenhandel, Schuhbedarf, Buchdruck, Fachhandel für Tauchsport, Friseur ebenso wie auch betriebliche Nutzungen in Form von zwei Möbeltischlereien und einer KFZ – Prüfstelle.

2 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Das letztgültige Plandokument 6982k vom 24.05.2006 sieht für das gegenständliche Wettbewerbsgebiet im Wesentlichen die Widmung „Bauland - Wohngebiet“, Bauklasse IV beschränkt auf 18,0 m, geschlossene Bauweise sowie im Blockinneren eine „Gärtnerische Ausgestaltung“ („G“) vor.

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

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

3 Verkehr

Die Erschließung des Wettbewerbsstandortes mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt einerseits durch die Buslinie 14A, welche eine Verbindung zur Station Reumannplatz der U-Bahnlinie U1 bzw. zur Station Neubaugasse der U-Bahnlinie U3 darstellt, und andererseits über die Straßenbahnlinie 6 welche von der Station Burggasse/Stadthalle bis zum Zentralfriedhof geführt wird.

Die Station Matzleinsdorferplatz stellt zudem eine Anbindung an das Netz der Schnellbahn dar.

Hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs ist das Wettbewerbsgebiet über die Gudrunstraße bzw. über die Quellenstraße erreichbar. Die Triesterstraße

(B 17) befindet sich in unmittelbarer Nähe und stellt den Anschluss des Gebietes an das höherrangige Straßenverkehrsnetz dar.

4 Grünraum

Wesentliche Grün- und Erholungsräume für das gegenständliche Wettbewerbsgebiet stellen zum einen der nördlich gelegene Waldmüllerpark, zum anderen der Alois Greb Park dar. Darüberhinaus befindet sich im Westen des Bearbeitungsgebietes der Evangelische Friedhof.

5 Nahversorgung

In der nahen Umgebung des Wettbewerbsgebietes stehen zahlreiche Lebensmittelmärkte (Hofer, Penny, Zielpunkt) und Gaststätten zur Verfügung, wobei die Bereiche an den beiden Hauptverkehrsachsen Gudrunstraße sowie Quellenstraße dabei ein verstärktes Angebot aufweisen.

6 Soziale Infrastruktur

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

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

Weiters liegen in der näheren Umgebung eine Volksschule (Bernhardtstalgasse 19), eine Hauptschule (Herzgasse 27), eine Sonderschule (Sonnleithnergasse 32) sowie eine Bundeshandelsakademie/-handelsschule in der Pernerstorfergasse 77.

Unmittelbar außerhalb des Wettbewerbsgebietes finden sich 20 praktische Ärzte und 19 Fachärzte, ebenso wie vier Apotheken. Das Sozialmedizinische Zentrum Süd an der Kundratstraße verstärkt dabei das medizinische Angebot zusätzlich.

Darüberhinaus hat in der Holbeingasse ein Seniorenwohnheim seinen Standort.

7 Technische Infrastruktur

Die gesamte notwendige technische Infrastruktur inklusive Fernwärmeleitung steht in den das Wettbewerbsgebiet umgebenden Straßenzügen zur Verfügung.

8 Laufende Planungen und Projekte

Derzeit kommen in unmittelbarer Umgebung des Wettbewerbsgebietes zwei Wohnbauprojekte (geförderter Wohnbau, 149 Wohneinheiten, Sonnleithnergasse 24-26, sowie im Baublock Quellenstraße-Fernkornstraße-Buchengasse-Sonnleithnergasse) zur Errichtung.

D) GRUNDSTÜCKSKONDITIONEN

1 Grundeigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit

Der Bauplatz steht derzeit im aussergrundbücherlichen Eigentum des wohnfonds_wien und ist baureif.

Nach Vorliegen der Realisierungsempfehlungen des Beurteilungsgremiums beabsichtigt der wohnfonds_wien den Bauplatz dem/der ermittelten PreisträgerIn zu den dargelegten Bedingungen zu verkaufen.

2 Kaufpreis

Der Kaufpreis für den Bauplatz beträgt:

	Gesamt
Bauplatz 2 = Grst.(1863/3) EZ 3587 Grundfläche gesamt 2.784 m²	€ 1.886.690,00

Teilungsplan **GZ 629** vom 07.08.2006
Ingenieurkonsulentin für Vermessungswesen
DI Johanna Fuchs-Stolitzka

Sollte ein Projekt freifinanzierte Anteile vorsehen, so erhöht sich der Kaufpreis pro m² freifinanzierter Nettanutzfläche um € 120,-. Für diesen Fall ist die Grundkostenverteilung für freifinanzierte/geförderte Flächen nachvollziehbar aufzuschlüsseln (siehe „Datenblatt“).

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 der wohnfonds_wien 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

Seitens des wohnfonds_wien ist beabsichtigt, den Kaufvertrag für den Bauplatz bzw. die Übergabe/Übernahme des Bauplatzes mit dem/der vom Beurteilungsgremium ermittelten PreisträgerIn bis Ende 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

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

Auszug aus dem Kaufvertrag:

„... 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 auf dem Kaufobjekt kontaminiertes Material festgestellt wird, das in den Deponietypen „Reststoffdeponie“ oder „Massenabfalldeponie“ zu entsorgen ist, leistet die Verkäuferin oder deren Rechtsnachfolger hierfür Gewähr. Auf Basis dieser Haftung verpflichten sich die Parteien, nach der für alle Beteiligten wirtschaftlich akzeptablen Lösung im Einzelfall (wie Kaufpreisminderung, Festsetzung eines Verteilungsschlüssels für Sanierungskosten, Herausnahme der Liegenschaft aus dem Paket, Beistellung einer Ersatzliegenschaft, etc.) zu suchen; dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass solche Bodenverunreinigungen erst im Zuge von Baumaßnahmen nach Verkauf einzelner Liegenschaften an Bauträger aufgefunden werden ...“

Eine eigene Kontaminierungshaftung durch den wohnfonds_wien wird ausdrücklich ausgeschlossen.

E) AUFGABENSTELLUNG

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

1 Nutzungen

Grundsätzlich ist auf dem Bauplatz überwiegend Wohnnutzung (inkl. ergänzender Gemeinschaftsräume) vorzusehen, wobei neben den erwarteten architektonischen Qualitäten, insbesondere im Bereich der EG-Zone, große Vielfalt und hohe Qualität der Wohnungstypologie gefordert ist.

An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die Schließung des Einbringungsschachtes sowie der Rückbau der Einfriedung beim Turnsaal im Blockinneren im Zuge der künftigen Bautätigkeit erfolgen wird.

2 Grün- und Freiraumgestaltung

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

3 Stellplätze

Innerhalb des Planungsgebietes sind grundsätzlich Stellplätze in entsprechender Anzahl in einer Tiefgarage vorzusehen.