

# Wien 10, Sonnwendviertel II – SMART Wohnen

## Fragenbeantwortung

Nach Rücksprache mit den Magistratsabteilungen 11, 21, 42, 50 und der CaSa Leben im Alter GmbH können folgende Fragen beantwortet werden:

### Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen / Bauordnung

1. Auf Grund der hohen Dichte von 4,12, sowie auf Grund der festgelegten Baukörperhöhen und Baukörperanordnung, ergeben sich unserer Meinung nach Besonnungsprobleme.

*Entlang der Baulinien sowie entlang der Baufluchtlinien zwischen den Bereichen der Bauklasse IV und der Bauklasse I mit Beschränkung auf 4,5 m ist der gesetzlich erforderliche Lichteinfall gegeben. Im Bereich der Bauklasse III obliegt es den PlanerInnen eine den rechtlichen Vorgaben entsprechende Lösung zu finden. Angemerkt wird, dass „Besonnung“ kein baurechtlich relevanter Begriff ist.*

2. Im Punkt B.15 der Ausschreibung ist die Abgabe einer zusätzlichen Alternativvariante bei Abweichung von den Vorgaben des BB- Planes gemäß §69 vorgegeben. Kann von der Vorgabe, damit ein komplettes zweites Projekt durcharbeiten zu müssen, bei nachvollziehbarer Argumentation entsprechend dem Leitfaden - §69 MA 37 – Allg. 20173/2009-, abgegangen werden?

*Nein, eine Alternativvariante ohne §69 der Bauordnung für Wien ist jedenfalls darzustellen.*

3. Bei über 150 Wohnungen am Bauplatz B.04 Süd ist lt. WrBO §119(6) ein Spielplatz für Kinder und Jugendliche von zusammenhängend mindestens 500m<sup>2</sup> vorgeschrieben. Von Hauptfenstern auf demselben Bauplatz und von möglichen Hauptfenstern auf Nachbarbauplätzen sollen Kleinkinderspielplätze in einem Abstand von mindestens 5 m, Kinder- und Jugendspielplätze in einem Abstand von mindestens 15 m angelegt werden. (Spielplatzverordnung §2(2)). Diese Vorgaben sind auf dem gegenständlichen Bauplatz nicht realisierbar. Kann daher von einer Bewilligung nach WrBO §333.(1)1. abgegangen werden?

*Das Projekt ist bewilligungsfähig zu planen und wird diesbezüglich von der Jury beurteilt. Über Abweichungen von den Bestimmungen des § 119 (6) BO für Wien entscheidet gem. § 133 (1) BO für Wien der örtlich zuständige Bezirksbauausschuss. Eine positive Beurteilung allfälliger Ausnahmegewilligungen kann nicht von der Jury vorweggenommen werden.*

4. Ist die Bebauung an der seitlichen Grundstücksgrenze des Grst. 135/2 östlich vom Bauplatz B04 bekannt? Gibt es Vereinbarungen zur Sicherstellung wechselseitiger Belichtung? Gegebenenfalls bitte um Übermittlung von Unterlagen.

*Nein, dem Auslober liegen keine diesbezüglichen Unterlagen vor.*

5. Definition der Brutto-Geschoßfläche (BGF): Gilt die bei „Seestadt Aspern“ gefundene Regelung (Fragebeantwortung vom 31.01.2012) auch für diesen Wettbewerb?

*Nein, für Brutto-Geschoßflächen gilt die Regelung:*

*In Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen wird zur Begrenzung jener Flächen, die einen Indikator für die Nutzungsdichte bzw. -menge darstellen, manchmal eine maximale (oberirdische) Bruttogeschoßfläche (BGF) in Form einer besonderen Bestimmung (BB) festgesetzt.*

*Im Zuge einer gemeinsamen Interpretation und Konkretisierung der fraglichen BB's mit den Planungsabteilungen wird nunmehr festgelegt, dass mit einer maximalen (oberirdischen) Bruttogeschoßfläche (BGF) in erster Linie eine Begrenzung jener Flächen erfolgen soll, die einen Indikator für die Nutzungsdichte bzw. -menge darstellen.*

*Durch eine bewusste Differenzierung mit der baulichen Ausnutzung, die durch die bebaubaren Flächen und die zulässigen Gebäudehöhen ermöglicht wird, sollten mit den ggst. BB's u.a. Anreize zur Errichtung großzügigerer Geschoßhöhen geschaffen werden. Die BGF wurde nicht zuletzt auch deswegen als geeigneter Parameter betrachtet, weil Bruttogeschoßfläche (BGF) und Geschoßflächenzahl (GFZ) bzw. Geschoßflächendichte (GFD) gängige städtebauliche Kenngrößen sind und damit die Überprüfung der BGF grundsätzlich sehr einfach ist (Gebäudegrundfläche x Anzahl der Geschoße abzüglich bestimmter Flächen).*

*Im Sinne der o. a. Zielsetzungen ist es daher systemkonform, jene Flächen, die in den einzelnen Geschoßen keine waagrechte, geschlossene Fläche, sondern – auf die Geschoßebene bezogen – „Luftraum“ darstellen (wie insbesondere Schächte, Lufträume von Atrien oder Galeriegeschoßen, aber auch Treppenläufe), gänzlich aus der Ermittlung der BGF herauszuhalten.*

*Da Treppenhäuser und ihre Dimensionierung ebenso wie die Dimension von Aufzugsschächten (Fahrkörben) von besonderer Bedeutung für die Barrierefreiheit sowie für die Sicherheit im Brandfall (Fluchtwege) sind, wäre die Anrechnung dieser Flächen auf die BGF auch kontraproduktiv zur Erreichung der Zielsetzung, in diesen Bereichen besondere Qualitätsstandards zu erreichen.*

*Die (oberirdische) Bruttogeschoßfläche umfasst demnach Flächen von Räumen und raumergänzende Flächen (z. B. auch die umschlossenen Flächen von Loggien), soweit es sich um waagrechte, betretbare Flächen in der jeweiligen Geschoßebene handelt (inklusive der waagrechten Schnittfläche von raumbildenden Wänden bzw. Konstruktionselementen).*

*Die für die Erschließung von Nutzungseinheiten erforderlichen waagrechten Flächen in der Ebene der Geschoße sind in die BGF unabhängig von ihrer Lage und von der Frage der Raumbildung einzurechnen (also auch außenliegende Laubengänge).*

*Die ÖNORM B 1800 bzw. Regelungen („Brutto-Grundfläche, BGF“) bleiben von dieser, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehenden Bestimmung unberührt. Ebenso die BGF im Zusammenhang mit dem Energieausweis.*

6. Ad Bebauungsbestimmungen BB 12: Ist es wohl verstanden, dass unter der dort festgelegten BGF die oberirdische BGF ab dem für die Gebäudehöhe bestimmenden Niveau gemeint ist?

*Ja, oberirdische Bruttogeschoßfläche siehe Frage und Fragebeantwortung Nr. 5.*

7. Am Baufeld B04 soll ein Durchgang errichtet werden. Soll dieser Durchgang der Öffentlichkeit zugänglich sein?

*Aus Sicht der Stadtplanung wäre es wünschenswert, dass der Durchgang öffentlich zugänglich ist. Da es sich aber um einen Durchgang gem. § 5 (4) f BO für Wien und nicht um einen öffentlichen Durchgang gem. § 5 (4) g BO für Wien handelt, können Einschränkungen der öffentlichen Zugänglichkeit baurechtlich nicht verhindert werden.*

#### **Grundstückskonditionen / Kaufvertrag / Kaufpreis**

8. Ist die Fläche für die „Regionalstelle Rechtsvertretung“, falls sie freifinanziert würde, ebenfalls mit dem Aufschlag von EUR 115,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche belastet?

*Ja, der Kaufpreis erhöht sich um € 115,- pro m<sup>2</sup> freifinanzierter Nettanutzfläche.*

9. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, inwiefern den Wohnfonds aus dem Konsolidierungspaket der Bundesregierung zusätzliche Steuerlasten treffen sollten. Um allfällige Auswirkungen auf die Kalkulation der Nutzerkosten abschätzen zu können, wird daher um Bekanntgabe der Kalkulationsgrundlagen bzw. eine „worst case-Kostenannahme“ ersucht. Ist es wohl verstanden, dass eine allfällige Erhöhung des Kaufpreises aufgrund der vorgenannten Umstände nachträglich den Nutzerkonditionen zugeschlagen werden kann, wenn sie erst nach Abgabe des Wettbewerbsanbotes bekanntgegeben wird? Kann der Wohnfonds gewährleisten, dass eine Erhöhung des Kaufpreises nach Abschluss des Kaufvertrages aus dem Titel der Immobiliensteuer nicht erfolgen wird?

Lt. Auslobungsunterlagen wird unter Punkt D) Grundstückskonditionen/ 3 Kaufpreise auf das am 01.04.2012 in Kraft getretene Stabilitätsgesetz verwiesen. Demnach ist ein Grundstück "steuerverfangen" wenn der letzte entgeltliche Übertragungsvorgang nach dem 01.04.2002 erfolgt ist, ebenso gültig für alle ab dem 01.04.2012 neu angeschafften Objekte, dies löst die 25% Spekulationsbesteuerung des Spekulationsgewinnes aus.

*Die Erhöhung der in der Ausschreibung angegebenen Kaufpreise kann im Zusammenhang mit der Immobiliensteuer auf Veräußerungsgewinn für die geförderten Anteile 1 - 2% und für die Aufzahlung freifinanzierter Anteile (€115,-) 25% betragen.*

10. Sind untergeordnete freifinanzierte Nutzflächen, die vorrangig der sozialen Nachhaltigkeit dienen (Mini-Offices, Vereinslokale, vermietbare Mehrzweckräume und dergleichen) ebenfalls mit Grundstücksmehrkosten belastet oder kann der Aufschlag von EUR 115,- je m<sup>2</sup> in diesen Fällen entfallen?

*Der Kaufpreis erhöht sich um € 115,- pro m<sup>2</sup> freifinanzierter Nettanutzfläche.*

11. Der wohnfonds\_wien ist gemäß Auslobung außerbücherlicher Grundeigentümer. Hat der wohnfonds\_wien somit die Grundstücke der Bauplätze B.04 Süd und C.04 bereits tatsächlich käuflich von der ÖBB-Infrastruktur AG erworben?

*Ja.*

12. Wenn der wohnfonds\_wien die Grundstücke der beiden Bauplätze noch nicht erworben hat, besteht die Möglichkeit für den Wettbewerbssieger den Kauf der Grundstücke direkt mit der ÖBB-Infrastruktur AG abzuschließen?

*Nein.*

13. Wenn diese Möglichkeit nicht besteht, von welcher Größenordnung einer allfälligen Kaufpreiserhöhung, bzw. zusätzlicher Belastung der Grundstückskosten kann ausgegangen werden?

*Siehe Frage und Fragebeantwortung Nr. 9.*

14. Die Bauplätze stehen im Eigentum des wohnfonds\_wien und werden voraussichtlich im Dezember 2012 baureif übergeben. Frage: Gibt es eine Zeitschiene bis wann das Projekt bei der Baubehörde (MA 37) eingereicht bzw. bis wann die späteste Übergabe erfolgen soll? Gibt es den Kaufvertrag als Vorabzug zur Durchsicht?

Wie sieht der Entwurf des abzuschließenden Kaufvertrages aus?

*Der Baubeginn für die Baufelder B.04 Süd und C.04 ist im Gesamtterminplan des Hauptbahnhofs Wien mit Anfang 2014 terminisiert. Die Erstellung des Zeitplanes bis zum Baubeginn obliegt den Bauträgern. Der Kaufvertrag entspricht den üblichen Verträgen des wohnfonds\_wien wobei die wesentlichen Punkte des Kaufvertrages in der Ausschreibung angeführt sind.*

15. Beim Baufeld B.04 Süd beträgt die BGF 15.600 m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis von EUR 2.932.800,-- würde bei einem Grundstückspreis analog Call/WWFSG von rund EUR 235,--/m<sup>2</sup> einer Wohnnutzfläche von rd. 12.480m<sup>2</sup> und damit einem wenig realistischen Verhältnis von 80% zur BGF entsprechen. Es ergeht daher die Anfrage bzw. Bitte an den Wohnfonds, die für den Kaufpreis bestimmende kalkulatorische Nutzfläche bekannt zu geben.

*Die Höhe der Kaufpreise wurde nach den üblichen Berechnungen des wohnfonds\_wien ermittelt und ist wie in der Ausschreibung angegeben fixiert.*

16. Ist für die Herstellung der Höhenlage der neuen Straßen (zB Alfred Adler-Straße) ein Budget einzuplanen? Wenn ja, in welcher Höhe?

*Die Herstellung der Höhenlage ist gemäß §51 der Bauordnung für Wien vom Bauträger als Teil des Projektes zu kalkulieren.*

17. Kann die Aufteilung der Gesamtbaukosten zwischen den Smart-Wohnungen und den anderen Wohnungen und sonstigen Bestandseinheiten individuell erfolgen (da unterschiedliche Ausstattungskriterien) oder nach Flächenschlüssel?

*Die Aufteilung der Gesamtbaukosten ist entsprechend der Bestimmungen des WWFSG §2 vorzunehmen.*

## Mietpreisbildung

18. Die lt. Auslobungsunterlagen unter Punkt C) Planungsgrundlagen/ 1 Lage im Stadtgebiet (Seite 22) als wesentliche Anforderung angeführte Mietpreisbindung bezieht sich nominell sowohl in Variante A, als auch B auf die "Nettomiete". Kann bei dieser Titulierung von der um den EVB, die Verwaltungskosten und die Betriebskosten bereinigten Nettokaltmiete ausgegangen werden?

*Die Angaben bezüglich der Anforderungen der Wohnbauinitiative 2011 auf Baufeld C.08 gelten nicht für den gegenständlichen Bauträgerwettbewerb und dienen ausschließlich zur Information.*

19. 70 der 84 Plätze sind durch den Fonds Soziales Wien als Sozialhilfeträger bezuschusst. Die Miete richtet sich daher nach den finanzierten Tagsätzen des FSW. Aufgrund von derzeitigen Vergleichswerten innerhalb der CaSa und der Caritas (Stand 2011) beträgt der finanzierbare Anteil für die Refinanzierung der Errichtungskosten ohne Betriebskosten eine monatliche Miete zwischen ca. € 7,50 - 8,50 pro m<sup>2</sup> netto. Aus welchen Einzelpositionen setzt sich der finanzierbare Anteil für die Refinanzierung der Errichtungskosten ohne Betriebskosten zusammen? Wo werden die Grundkosten dargestellt?

*Für das Seniorenwohnhaus sind die Heimförderung und die Mietpreisdeckelung gemäß WWFSG anzuwenden. Der Betrieb des Seniorenwohnhauses obliegt der CaSa-Leben im Alter GmbH.*

## Stellplätze / Verkehr

20. Den Auslobungsunterlagen ist als Zusatzinformation eine zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen beigelegt. Demnach sollen gemäß Gesamtbewertung Seite 25 die Pflichtstellplätze der Wohnbebauung um 200-300 Stück reduziert werden. Welche Stellplatzverpflichtung muss daraus resultierend auf den Bauplätzen B.04 Süd und C.04 erfüllt werden?

Im Hinblick auf die perfekte verkehrliche Infrastruktur erscheint es verwunderlich, dass in den Bebauungsbestimmungen nicht das Stellplatzregulativ für eine Minderung der Stellplatzverpflichtung in Anspruch genommen wurde. Ist eine nachträgliche Minderung, allenfalls im Wege einer Ausnahme, denkbar?

*Die Pflichtstellplätze sind gemäß Stellplatzregulativ und Wiener Garagengesetz WGarG 2008 zu berechnen. Es sind alle gültigen Gesetze und Normen anzuwenden.*

21. Gibt es schon Daten hinsichtlich Fertigstellung, voraussichtlicher Frequentierung und Ausgestaltung der umliegenden Straßen beim Baufeld B.04 Süd?

*Im aktuellen Terminplan der MA28 ist der Straßenbau des Bauloses 4.2 - Alfred-Adler-Straße und Sonnwendgasse mit 4.03.2013 – 31.12.2013 terminisiert. Die Ausgestaltung ist dem Lageplan der Ausschreibungsunterlagen (siehe Planunterlagen) zu entnehmen.*

22. Im Verkehrsplan sind in der Alfred- Adler- Straße zwei provisorische Radfahrstreifen konzipiert. Welche Nutzung werden diese zwei Provisorien längerfristig haben?

Mit Öffnung der Unterführung Alfred-Adler-Straße fährt die Buslinie 69 A durch die Alfred-Adler-Straße. Für den Busverkehr wird eine Busspur eingerichtet, die von den RadfahrerInnen mitbenutzt werden kann.

23. Bauplatz B.04 Süd Verkehrsanbindung: Soll bei diesem Bauplatz die Garagenzufahrt über die Alfred-Adler-Straße oder über die § 53 Straße erfolgen?

*Die Planung der Garage gemäß aller gültigen Gesetze und Normen obliegt dem Bauträger.*

*Die Eigentümergemeinschaft des B.04 Nord hat bekannt gegeben, dass Sie anstrebt die §53 Straße möglichst Auto frei herzustellen. Diesbezüglich liegen der Fragenbeantwortung vom Projektentwickler des Baufeldes B.04 Nord übermittelte Auszüge einer Vereinbarung der Eigentümergemeinschaft bei, die zur Information zur Verfügung gestellt werden. (siehe Anhang, [B.04 Nord Eigentümergemeinschaft.pdf](#)). Wir weisen jedoch darauf hin, dass diese Bestrebungen im Detail jedenfalls noch mit dem Team des Siegerprojektes, dem Bezirk und den zuständigen Magistratsstellen abzustimmen und bei der Umsetzung die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen sind.*

*Der Anteil an der §53 Straße, des Baufeld B.04 Süd, ist eine öffentliche Verkehrsfläche, welche von den Eigentümern nach den Anordnungen der Gemeinde hergestellt, erhalten, gereinigt, beleuchtet wird und ebenso die notwendigen Einbauten hergestellt und erhalten werden.*

24. Mit der ausgebauten Alfred-Adler-Straße verläuft eine relativ stark gewichtete Verkehrsverbindung entlang der Süd-Fassade des Wohnbauplatzes B.04 Süd mit entsprechenden zu erwarteten Emissionen. Gibt es zur Konzipierung, Planung und Ausführung dieser Fassade (Fenster, Fenstertüren, wohnungszugeordnete Freiflächen) Prognoseberechnungen dieser Emissionen bzw. anzusetzende Eingangsparameter?

Für die Alfred-Adler-Straße zwischen Karl-Popper-Straße und Sonnwendgasse wurde für das Jahr 2025 ein DTV (durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen) von 18.950 – 19.400 Kfz prognostiziert. In der Karl-Popper-Straße (nördlich der Gleisschleife) 10.650 Kfz zwischen Gerhard-Bronner-Straße und Alfred-Adler-Straße.

## **SMART-Wohnungen**

25. Sind die 100 vorgeschriebenen SMART Wohneinheiten auf Bauplatz B.04 als Minimalanforderung zu sehen oder ist die Anzahl genau einzuhalten?

*Es handelt sich um eine Minimalanforderung, allerdings sollte im Hinblick auf die soziale Durchmischung nicht das gesamte Haus aus Smart-Wohnungen bestehen.*

26. Hinsichtlich Vergabekriterien für SMART Wohnungen muss der Lebensmittelpunkt der Interessenten nachweislich in Wien liegen. In welcher Form ist dieser Nachweis zu erbringen?

*Analog zu den Voraussetzungen zur Erlangung eines Vormerkscheines für Gemeindewohnungen ist der Nachweis eines zweijährigen Hauptwohnsitzes in Wien (aktuell bei Einreichung) zu erbringen.*

27. Wählbare Ausstattungsvarianten: Gemäß Seite 3 und Punkt E.) des Ausschreibungstextes ist von wählbaren Ausstattungsvarianten bzw. Basisausstattung die Rede. Was ist darunter genau zu verstehen bzw. gibt es darüber hinaus mehr Informationen. z.B.: ausgestattete Küchen mit Einrichtungsgegenständen, Teilmöblierungen von Schlafräumen etc.

SMART –Wohnbauprogramm: Demzufolge werden unterschiedliche Ausstattungsvarianten, beginnend mit einer einfachen, kostengünstigen, selbstverständlich aber auch einer kompletten Basis-Ausstattung erwartet. Was ist mit Ausstattungsvarianten gemeint? Bitte um Definition des Begriffes Ausstattungsvarianten?

Im Ausschreibungstext auf Seite 37 wird von einer kompletten Basis- Ausstattung gesprochen . Bitte um Definition, was die Basis- Ausstattung beinhalten soll.

*Die Ausstattungsvarianten beziehen sich vor allem auf die Oberflächen. Es sollte also eine möglichst kostengünstige Basisvariante angeboten werden, zusätzlich ein bis zwei etwas aufwändigere Ausstattungspakete (z.B. Parkett- statt Teppichboden, etwas teurere Fliesen oder Armaturen etc.), jedenfalls aber mit Fixpreisen und ohne die Möglichkeit weiterer Sonderwünsche. Es spricht nichts gegen Teilmöblierungen, wenn gleichzeitig die Obergrenzen bei Einmalzahlung und Miete eingehalten werden.*

28. In welchen Punkten weichen die Vergabekriterien für Smart-Wohnungen von jenen für Gemeindewohnungen ab?

*Der Nachweis eines zweijährigen Hauptwohnsitzes in Wien und die BesitzerInnen von Vormerkscheinen für Gemeindewohnungen werden bevorzugt. Dies gilt sowohl für die 50% der Wohnungen, welche von der Wohnservice Wien GmbH vergeben werden als auch für die 50% der Wohnungen, welche von den Bauträgern vergeben werden.*

29. Seite 37: „Hier kann beispielweise bei Typ A- und Typ B Wohnungen die Zusammenlegung von Bad und WC angedacht werden.“ Dem steht die WBO §119 Abs 2 entgegen. Ist dies trotzdem so gewünscht?

*Die Bestimmungen der Bauordnung für Wien sind jedenfalls einzuhalten. § 119 Abs. 2 lautet im Übrigen: ".....Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette in einem separaten Raum untergebracht sein".*

## Regionale Geschäftsstelle Rechtsvertretung

30. Wofür dient das Raumprogramm „Regionalstelle Rechtsvertretung AJF-R 10“? Wo ist dieses „Zentrum“ vorzusehen?

*Gemäß Aufgabenstellung Bauplatz B.04 Süd Ausschreibungstext Seite 38 ist seitens der Projektanten diese Einrichtung mitzuplanen und gegebenenfalls zu errichten.*

31. Das Raumprogramm der Regionalstelle Rechtsvertretung AJF-R 10 sieht zwei Wartebereiche vor „Wartebereich“ und „Warte- und Gangbereich“. Sind dies zwei getrennte Flächen? Und ist daher mit zwei verschiedenen (getrennten) Publikumsströmen zu rechnen, oder ist die Regionalstelle eine Einheit?

*Die Regionalstelle ist eine Einheit. Es gibt normalen Kundenverkehr, also keine zwei verschiedenen Publikumsströme. Je nachdem, über welche Ganglänge sich die einzelnen Büros ziehen, sollte es einen oder zwei Wartebereiche, für insgesamt rund 10 Personen und eine kleine Spielecke für Kinder, geben.*

32. Das Raumprogramm der Regionalstelle Rechtsvertretung entspricht einer gängigen Bürostruktur. Ist der Aufgabenstellung Genüge getan, wenn das Projekt im EG eine behindertengerechte Bürostruktur mit der geforderten Gesamtnutzfläche darstellt?

*Ja.*

33. Welche Konditionen (insbesondere Miethöhe, Vertragsdauer, Kautions) erwartet sich die regionale Rechtsvertretung der MA11 im Falle eines Vertragsabschlusses?

*Die Konditionen sind gemäß WWFSG als Geschäftsräume zu kalkulieren.*

## Frei- und Grünraum

34. Auch die Frei- und Grünraumgestaltung stellt sich als Wettbewerbsthema in dem Sinne, dass den Qualitäten der Freiräume in diesem kommenden Wohnquartier sowohl bei der Planung (insbesondere auch im Hinblick auf den künftigen „Helmut-Zilk-Park“) als auch bei der Umsetzung sowie der Erhaltung erhöhte Beachtung geschenkt werden soll. Frage: Gibt es ein Parknutzungskonzept für den zukünftigen „Helmut-Zilk-Park“ bzw. Schulpark?

*Dem Auslober liegen keine Unterlagen zu Parknutzungskonzepten vor.*

35. Können von der Auslobung noch nähere Angaben zur Epk-Fläche (Helmut-Zilk-Park) südlich / südöstlich des Bauplatzes C.04 gemacht werden? Gibt es für diesen Bereich bereits ein Gestaltungskonzept? Es fehlen vor allem die Höhenangaben im Anschluss an das Baufeld C.04!

*Es gibt noch kein Gestaltungskonzept und noch keine Höhenpläne, aber ist davon auszugehen, dass sich die Höhen an den Parkrändern auf die Höhen des öffentlichen Gutes (Straßenhöhe der MA 28) beziehen.*



### **CaSa (Seniorenhaus, 4-gruppiger Kindergarten, Stützpunkt für mobile Pflege, Beratungszentrum)**

36. Bauplanung: Die Lage des gesamten Objektes ist aus Gründen der Ruhe (weniger Verkehrslärm) eher im hinteren Bereich des Grundstücks C.04 geplant, also Richtung Park und abseits der Straße. Ist die Lage entlang der Sonnwendgasse auszuschließen?

*Die Planung des Seniorenwohnhauses obliegt dem Projektteam. Die eingereichten Projekte werden von der Jury beurteilt.*

37. Das Pflegeheim sollte dem Standard „Besonders energieeffiziente Gebäude“ entsprechen. Fassade der Hauptgeschosse ab 1.OG: Lochfassade mit großteils Vollwärmeschutz, Einzelbereiche mit hinterlüfteten Paneelen. Frage: Definition des Begriffes „Besonders energieeffiziente Gebäude“ ? Bekanntgabe der Referenzlinie bzw. Ic-Wert? Ist die Lochfassade auch ausschließlich als VWS Fassade möglich?

*Der Begriff besonders energieeffizientes-Gebäude ist in der Richtlinie Nr. 1 der MA 25 über erhöhte Wärmeschutzanforderungen für geförderte Mehrwohnhäuser nach dem WWFSG 1989 (gültig ab 1.1.2012) in Tabelle 2 definiert.*

*Die Planung der Fassade des Seniorenwohnhauses obliegt dem Projektteam. Die eingereichten Projekte werden von der Jury beurteilt.*

38. Gemäß „Zusatzinformationen“ liegt laut integriertem Lageplan das Projekt „CaSa - Leben im Alter“ auf Bauplatz B.04 Süd. Wir nehmen an, dass einzig die Information gilt, dass dieses Projekt auf Bauplatz C.04 vorgesehen ist. Ist das richtig?

*Ja.*

39. Gibt es bereits einen Betreiber für den Kindergarten?

*Ja, der Betrieb des Kindergartens obliegt der CaSa-Leben im Alter GmbH.*

40. Thema Seniorenhaus: Ist das in der Auslobung enthaltene Raum- und Funktionsprogramm exakt so umzusetzen, oder sind auch alternative Anordnungen – sofern sie geeigneter sind – möglich? Beispiel: Es sind in den Obergeschoßen je 2 Wohngruppen in einem Geschoss vorgesehen. Ist es auch zulässig je 4 Wohngruppen in halb so vielen Obergeschossen anzuordnen?

*Alternativanordnungen sind möglich. Es ist aber jedenfalls darauf zu achten, dass die Wege für das Pflegepersonal sehr kurz gehalten werden und dass ein zentral gelegener Stützpunkt sowie eine zentral gelegene Wohnküche gegeben sind.*

41. Im Angebotskonzept der CaSa sind unter Pkt. 3.2.2.1. die Integration mobiler, beratungsorientierter und teilstationärer Angebote zu prüfen (z.B.: Stützpunkt mobile Betreuungs- und Pflegedienste, praktische Arztpraxis, mobiles Hospizteam, ...) – inwieweit sollen diese Bereiche in der Planung konkret berücksichtigt werden? Werden für diese Bereiche noch Raum- und Funktionsprogramm nachgeliefert? Beispiel: mobiles Hospizteam? – Sind hierfür bspw. zusätzliche Stellplätze erforderlich? Sollten diese, nach Möglichkeit, im Erdgeschoss liegen? Soll die praktische Arztpraxis ins Seniorenhaus integriert werden, oder auch als eigenständige Praxis funktionieren? usw....

*Der Stützpunkt für mobile Betreuungs- und Pflegedienste (2 Räume) sowie eine Räumlichkeit für das mobile Hospizteam sind als gewöhnliche Büroräumlichkeiten zu veranschlagen. Zusätzliche Stellplätze (5) sind vonnöten. Die konkrete Lage dieser ist sekundär. Eine Arztpraxis kann in die Einrichtung integriert werden - Gruppenpraxen sind nicht angedacht. Diese Praxis kann zwecks Eingliederung in das soziale Umfeld der Einrichtung auch gerne als eigenständige Praxis fungieren (Bewohner werden bei Bedarf mitbetreut). Auch ist, wie in den Unterlagen angeführt, nicht auf eine Räumlichkeit für Physiotherapie zu vergessen.*

42. Ist es vorstellbar, dass die Freiflächen für das Seniorenhaus und den Kindergarten (Bauplatz C.04) in der Epk-Fläche südlich/südöstlich des Bauplatzes untergebracht werden können? Problem im Inneren des Bauplatzes: bei max. Ausnutzung der bebaubaren Fläche im Bereich der Widmung „W III“ (in der Mitte des Baufeldes) verbleiben nur 2.861 m<sup>2</sup> an Freifläche – davon wären noch 1.600 m<sup>2</sup> für Seniorenhaus und Kindergarten abzuziehen – womit die „Restfläche“ von 1.261 m<sup>2</sup> gleichzeitig als Versickerungsfläche, Kinder- und Jugendspielplatz (500 m<sup>2</sup>) und Freifläche für 200 Wohnungen dienen muss...

*Nein, die Parkfläche dient der Allgemeinheit.*

43. Für das Seniorenhaus sind im Raum- und Funktionsprogramm keine Angaben für die Stellplätze enthalten. Sind diese in der Garage mit den Stellplätzen der Wohnungen gemeinsam vorzusehen?

*Die Anzahl der Pflichtstellplätze für Heime ist im Wiener Garagengesetz WGarG 2008 geregelt. Für das mobile Hospizteam sind zusätzlich 5 Stellplätze vorzusehen (siehe Frage und Antwort Nr. 41). Die Stellplätze sind in der Tiefgarage des Projekts zu integrieren.*

44. Ist für das Seniorenhaus ein eigener Müllraum vorzusehen, oder kann dieser mit jenem der Wohnungen zusammengefasst werden?

*Wie im Raum und Funktionsprogramm ausgewiesen, ist für das Seniorenwohnhaus ein eigener Müllraum vorzusehen.*

45. Die Mitarbeitergarderoben sind laut Raum- und Funktionsprogramm im Untergeschoss vorzusehen. Ist davon auszugehen, dass es sich dabei nicht um Aufenthaltsräume (gem. Arbeitsstättenverordnung) handelt und dass diese nicht natürlich belichtet werden müssen?

*Die Mitarbeitergarderoben sind keine Aufenthaltsräume.*

46. Für die Nutzungen „Pflegeheim“ etc. sind konkrete Nutzungskonzepte vorhanden. Gibt es in diesem Zusammenhang auch konkrete Angaben über Nutzungskonditionen und Nutzungsdauer etc.?

*Die Konditionen sind gemäß WWFSG als Heim zu kalkulieren.*

### **Förderung**

47. Ist die Formulierung in den Auslobungsunterlagen so zu verstehen, dass die Superförderung nur für Smart-Wohneinheiten zur Verfügung steht? Es sind somit Seniorenhaus und Kindergarten ohne Inanspruchnahme der Superförderung zu errichten?

*Ja.*

### **UVP-Bescheid**

48. Im UVP Bescheid ist zur Sonnwendgasse eine gegliederte Fassade mit Reflexionswert  $\alpha = 0,37$  verlangt. Welcher Nachweis ist der Wettbewerbsphase zu führen?

*In der Wettbewerbsphase ist diesbezüglich kein Nachweis zu erbringen.*

### **Grundwasser**

49. Gibt es Angaben zur Höhe des Grundwasserspiegels? (um eventuell eine 2-geschoßige Garage in Erwägung zu ziehen)

*Bitte entnehmen Sie die Angaben aus den angefügten UVP Unterlagen Band 11 Fachbereich Geotechnik und Hydrogeologie.*

### **Abgabeformalitäten**

50. Es ist gefordert die Abgabeunterlagen in Format DIN A4 nur mit Schiene abzugeben. Ist es zulässig die Dokumente auch gelocht in einem Ordner (ungebunden) zu sammeln?

*Die Dokumente können auch ungebunden gelocht in einem Ordner abgegeben werden.*