

Fragenbeantwortung „In der Wiesen: urban gardening“

TEIL A: ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN

A.5 TeilnehmerInnen

1. Welche Auflagen müssen die Personen erfüllen, die an diesem offenen Wettbewerb teilnehmen möchten (Ziviltechnikerprüfung, gewisse Jahre an Berufserfahrung usw.)?

Antwort:

Die konkreten Vorgaben zur Teilnahmeberechtigung sind in Pkt. A.5 des Ausschreibungstextes festgehalten.

A.10 Einzureichende Unterlagen und Ausführung

2. Was sind die genauen geforderten Planunterlagen die am Abgabetermin 02.03.2016 eingereicht werden müssen? Gibt es Berechnungen der Wohndichte etc. die zusätzlich zu den Planunterlagen beigelegt werden sollten?

Antwort:

Die konkreten einzureichenden Unterlagen sind in Pkt. A.10 des Ausschreibungstextes aufgelistet.

A.13 Beurteilungsgremium

Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums:

DI Dr. Kurt PUCHINGER (Vorsitzender)

Ing. Mag. Harald BUTTER

DIⁱⁿ Anna DETZLHOFER

TOAR Ing. Wolfgang ERMISCHER

Arch. DI Mark GILBERT

DI Andreas GOBIET

Dr. Peter HOLZER

Arch. DI Michael PECH

Susanne REPPÉ

Arch.in DIⁱⁿ Cornelia SCHINDLER

DIin Michaela TROJAN

Beratendes Mitglied:

DIⁱⁿ Birgit Hundstorfer, MA21

TEIL B: AUFGABENSTELLUNG

B.1 GENERELLE AUFGABENSTELLUNG

3. *In der Ausschreibung ist ein verpflichtender Aufteilungsschlüssel für die Errichtungskosten der §53-Fläche, des Kinder- und Jugendspielplatzes auf Bauplatz 4 sowie der Allgemeinen L-Flächen festgelegt. Werden auch anteilige Planungskosten auf alle Bauträger aufgeteilt? Kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen eines Servitutsvertrags auch ein Aufteilungsschlüssel für die Betriebs- und Erhaltungskosten festgelegt wird?*

Antwort:

Bei den angegebenen Kosten handelt es sich um Gesamtbaukosten. Somit sind die Planungskosten inkludiert.

In Pkt. C.4 des Ausschreibungstextes wird festgehalten, dass die Kosten für Planung, Organisation, Errichtung und Erhaltung der allgemeinen Freiflächen (§53-Fläche, gemeinschaftlicher Kinder- und Jugendspielplatz auf Bauplatz 4 und gemeinschaftliche L-Flächen) vom zuständigen Projektteam gemäß obigem Nutzflächenschlüssel abzurechnen sind.

4. *Kann davon ausgegangen werden, dass für die verpflichtende Garagendurchfahrt im Rahmen eines Servitutsvertrags auch eine Beteiligung an den Betriebs- und Erhaltungskosten (Garagensor, evtl. techn. Einrichtungen wie z. B. Brandmeldeanlage, Garagenreinigung etc.) sowie eine evtl. Weiterverrechnung von Baukosten für die Garagenzufahrt festgelegt wird?*

Antwort:

Ja, diese Kosten sind jedoch transparent darzustellen und mit den beteiligten Bauträgern abzustimmen.

5. *Gemäß Ausschreibung sind die (unterirdischen) Stellplätze (in der Tiefgarage) für die Anrainer zu öffnen. Gilt dies nur für Dauerparker (dh. fixe Stellplatzmieter) oder müssen auch Stellplätze für Kurzparker errichtet werden?*

Antwort:

Dazu gibt es keine Vorgaben.

6. *Können die geforderten Besucherparkplätze ausschließlich oberirdisch vorgesehen werden oder sind diese in einer Tiefgarage unterzubringen?*

Antwort:

Besucherstellplätze sind (Ausnahme Behindertenstellplätze) in Garagen unterzubringen.

7. *Wie soll/kann die Bewässerung der L-Flächen erfolgen? Ist eine Bewässerung mit Regenwasser vorzusehen oder ist eine Bewässerung mittels Brunnen möglich? Gibt es bereits einen Brunnen mit bestehenden Wasserrechten? Ist der Grundwasserstand bekannt?*

Antwort:

Eine Konzeption der Bewässerung ist Teil der Aufgabenstellung. Derzeit ist kein Brunnen auf den Bauplätzen, welche im Bauträgerwettbewerb vergeben werden vorhanden. Der Grundwasserspiegel ist dem Auslober nicht bekannt.

8. *Die Bewässerung der L-Flächen soll nicht mit Trinkwasser erfolgen. Sind Zisternen und Brunnen und die damit verbundenen Kosten in den für die L-Flächen veranschlagten € 111.650.- enthalten? Und wenn nicht, wer bezahlt die Errichtung- und Instandhaltungskosten?*

Antwort:

Die Herstellungskosten für Zisternen oder Brunnen sind allfällig Teil der veranschlagten Gesamtbaukosten.

9. *Ist ein Quartiersmanagement verpflichtend vorzusehen? Wenn ja: Sind nur die neuen BewohnerInnen oder auch die bestehenden Anrainer zu integrieren? Ist das Quartiersmanagement nur während der Bezugsphase oder längerfristig / dauerhaft vorzusehen? Gibt es eine Regelung für die Kostentragung bzw. eine Beteiligung der anderen Bauträger?*

Antwort:

Ein Konzept der sozialen Nachhaltigkeit ist von den Projektteams für das gesamte Wettbewerbsgebiet, inklusive der Sicherung quartiersübergreifender Qualitäten, und für den gewählten Bauplatz, inklusive Angebot an die Nachbarsiedlungen, zu erstellen und einzureichen (siehe dazu einzureichende Unterlagen Pkt. A.10.1 des Ausschreibungstextes).

Eine Regelung für die Kostentragung ist abhängig von den eingereichten Konzepten und wird in der Dialogphase von den Projektanten zu klären sein.

10. *Unter diesem Punkt steht ua., dass: "Für die Beauftragung, Koordination, Planung, Errichtung und Erhaltung ist das Projektteam des Bauplatzes 5 verpflichtet." Bei den speziellen Aufgabestellungen für die einzelnen Bauplätze wird ua. angeführt, dass jedes Projektteam ein Konzept für die §53- Fläche ausarbeiten kann. Wie ist hier die Abwicklung in der Planungsphase geregelt, wenn ein Planungsteam eines anderen Bauplatzes (außer Bauplatz 5) für die Gestaltung der §53- Fläche von der Jury empfohlen wird? Wird dann das "Sieger"- Planungsteam vom Planungsteam des Bauplatzes 5 für die Koordination und Planung beauftragt?*

Antwort:

Ja, das Beurteilungsgremium behält sich vor ein Konzept eines anderen Bauplatzes für die §53-Fläche zur Weiterbearbeitung zu empfehlen und die Bauträger des Bauplatzes 5 zu verpflichten für den Bereich der §53-Fläche die FreiraumplanerInnen, welche das Konzept erstellt haben zu beauftragen.

11. *Darf eine (teilweise) Unterbauung der §53- Fläche durch Garagen erfolgen?*

Antwort:

Den Bauplätzen werden gemäß Teilungsplan jeweils Teilflächen der §53-Fläche zugeordnet. Diese jeweiligen Flächen können teilweise unterbaut werden, jedoch muss die Unterbauung auf die Gestaltung der §53-Fläche (Befahrbarkeit Einsatzfahrzeuge, Bepflanzung, Versickerungsflächen etc.) abgestimmt sein und diese Ausgestaltung uneingeschränkt ermöglicht werden.

12. *Die §53-Fläche ist laut Ausschreibungsunterlagen in den Grundstücksnebenkosten abzurechnen. Dahingehend unsere Fragen: Warum sind die Baukosten der §53-Fläche in den Grundstücksnebenkosten abzurechnen?*

Gibt es hinsichtlich des gemeinschaftlichen Kinder- und Jugendspielplatz sowie der gemeinschaftlich genutzten L-Fläche eine Vorgabe der Abrechnung – wenn ja, wo müssen diese abgerechnet werden und warum?

Antwort:

Die Kosten für die Ausgestaltung der §53-Fläche sind den Grundstücksnebenkosten zuzurechnen, da eine Belastung der Gesamtbaukosten nicht erfolgen soll und die Vergleichbarkeit dieser Kosten im Bauträgerwettbewerb zu gewährleisten ist. Hinsichtlich der Abrechnung der Kosten für den gemeinschaftlichen Kinder- und Jugendspielplatz sowie die gemeinschaftlich genutzte L-Fläche gibt es keine Vorgaben.

13. *Wir bitten um Bekanntgabe der Höhen (First, Traufe) der bestehenden Nachbarbebauung.*

Antwort:

Die Höhen der bestehenden Nachbarbebauung sind dem Auslober nicht bekannt.

B.3 SPEZIELLE AUFGABENSTELLUNG FÜR BAUPLATZ 4

14. *Für den Kindergarten sollen gemäß Ausschreibung 2 Pflichtstellplätze errichtet werden. Können diese Stellplätze oberirdisch vorgesehen werden oder müssen sie in der Tiefgarage untergebracht werden? Dienen diese 2 Stellplätze dem Personal oder stehen sie den Eltern zum Bringen und Abholen ihrer Kinder zur Verfügung?*

Antwort:

Die MA 10 überarbeitet derzeit die Raumprogramme für Kindergärten. Die in den Zusatzinformationen beigelegte Version ist derzeit noch gültig. Im Zuge der Fragenbeantwortung wurde von der MA 10 bekannt gegeben, dass die im Raumprogramm vorgesehenen 2 Pflichtstellplätze gemäß Wiener Garagengesetz nicht mehr verpflichtend vorzusehen sind.

15. *Gibt es bereits einen Betreiber für den Kindergarten?*

Antwort:

Nein.

16. *Kann der Kindergarten mehrgeschoßig geplant werden?*

Antwort:

Eine mehrgeschoßige Planung ist möglich, jedoch kann dies zu zusätzlich notwendigen Verkehrsflächen und Nebenräumen führen.

17. *Ist das in der Ausschreibung für den Kindergarten vorgegebene Raumprogramm verpflichtend oder nur eine Richtlinie und sind geringfügige Abweichungen (zB. in Abstimmung mit einem Betreiber) möglich?*

Antwort:

Für die Planung im Zuge des Wettbewerbs ist das Raumprogramm einzuhalten. Geringfügige Abweichungen in Abstimmung mit dem Betreiber sind im Zuge der Projektentwicklung möglich.

B.6 SPEZIELLE AUFGABENSTELLUNG FÜR BAUPLATZ 5

18. *Es ist unter Punkt B.6.7 von einer Wasserleitung und einem Wasserschacht die Rede, diese sind nur mittels eines Striches im Lageplan eingetragen. Da der Bestand dieser Einrichtungen bis Ende 2017 zu gewährleisten ist, ist in der Bauführung darauf Rücksicht zu nehmen. Befinden sich diese Einbauten außerhalb der Baufluchtlinie bzw. kann eine detailliertere Darstellung der Lage und Dimension zur Verfügung gestellt werden?*

Antwort:

Die Lage des Wasserschachtes ist vorort ersichtlich, jedoch ist die Lage sowie die Dimensionierung der Leitungsführung bis zum Hausanschluss Familie Bauer nicht bekannt, daher nicht klar ob diese außerhalb der Baufluchtlinie gelegen ist. Die Wasserversorgung der Liegenschaft Familie Bauer ist im Zuge der Bauführung bis Ende 2017 jedenfalls zu gewährleisten.

19. *Gibt es detailliertere Angaben zu den beiden Teichen und etwaiger Kontaminierung auf Bauplatz 5. Ist davon auszugehen, dass es sich um künstlich angelegte Teiche handelt?*

Antwort:

Die Teiche, welche künstlich angelegt sind, werden vor Übergabe des Bauplatzes verfüllt. Dem Auslober sind keine Kontaminierungen auf Bauplatz 5 bekannt.

TEIL D: PLANUNGSGRUNDLAGEN

D.2 FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

20. *Der oberste Abschluss der Gebäude ist bei den Struktureinheiten über einen Schnitt bzw. absolute Höhen definiert. Dürfen über diese Höhen Dachaufbauten untergeordneten Ausmaßes (Liftüberfahrten, technische Ausbauten (Lüftungsgeräte), Solarpaneele inkl. Befestigung, Stiegenaufgänge etc.) hinausragen?*

Antwort:

Der Gebäudeumriß, in dem mit 35 m definierten Bereich, darf nur durch nicht raumbildende Elemente (Solarpaneele, Abluftrohre, Antennen etc.) überschritten werden (Hochhausbestimmungen). Den mit 14 m definierten Bereich dürfen raumbildende Dachaufbauten nur im unbedingt notwendigen Ausmaß, wie Aufzugsschächte und Treppenhäuser gem. §81(6) der BO für Wien überragen. Gartenhäuser bzw. Geräteschuppen sind keinesfalls zulässig.

SONSTIGES

21. *Gilt für die Stellplatzverpflichtung die Regelung der Wiener BO (pro 100 m² Wohnnutzfläche ein Stellplatz) oder ist eine Reduzierung der Stellplatzverpflichtung angedacht, da die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmittel (U6) und das MÖbilitätskonzept (car sharing, Radverleih usw.) eigentlich dafür sprechen.*

Antwort:

Im Plandokument ist keine Reduzierung der Stellplatzverpflichtung festgelegt, daher gelten die Regelungen gemäß Wiener Bauordnung und Wiener Garagengesetz.