

FRAGENBEANTWORTUNG

Fragen zu Teil B Allgemeine Verfahrensbedingungen

Teil B / Pkt. B.6. TeilnehmerInnen

Frage B1 Müssen bei der Teilnahme an dem Bauträgerwettbewerb beide Liegenschaften behandelt werden oder darf auch nur eine ausgewählt werden? Falls beide Grundstücke Pflicht sind: gilt die Teilnahme als 1 Teilnahme Bauträgerwettbewerb oder als 2 Teilnahmen (da innerhalb der Wohnbauoffensive für Bauträger die Teilnahmen auf höchstens 3 beschränkt ist).

Es müssen nicht beide Bauplätze behandelt werden. Es kann auch nur ein Projektstandort ausgewählt werden.

Falls von einem Bauträger Beiträge zu beiden Bauplätze abgegeben werden, gilt dies als 1 Teilnahme.

Fragen zu Teil C Planungsgrundlagen

Teil C / Pkt. C2. 22., Kapellenweg

Frage C1 Festlegungen im PD: Wieviel m³ wurden durch das SMZ-Ost und durch die Bebauung am Trennstück 1 (nördliches Grundstück) in Anspruch genommen? Ist sichergestellt, dass die angeführten 8,8% des höchst zulässigen Ausmaßes des umbaubaren Raumes (1.320.000m³) für das wettbewerbsgegenständliche Grundstück zur Verfügung stehen?

Das auf dem gegenständlichen Bauplatz zulässige Ausmaß des umbaubaren Raumes wird lediglich durch den Flächenanteil dieses Bauplatzes am gesamten Strukturgebiet bestimmt.

Frage C2 Ist das Personalwohnheim noch bewohnt? Welche Nutzung ist derzeit bzw. zukünftig im nördlich gelegenen Baukörper?

Das Wohnheim auf dem Projektstandort ist nicht mehr bewohnt und steht leer. Ausgehend von der Annahme, dass mit dem nördlichen Baukörper das Internat gemeint ist, dieses ist zur Gänze bewohnt. Sollte damit jener Teilbereich des Bestandsgebäudes gemeint sein, das derzeit über der künftigen Baulinie liegt, ist dieses Teil des Abbruches bzw. Teil der Freimachung des beim KAV verbleibenden L-förmigen Grundstückes.

Frage C3 Wird ein Einbautenplan zur Verfügung gestellt bzw. gibt es bereits einen Einbautenplan?

Die Einbauten sind im Lage- und Höhenplan eingetragen (siehe Beilage K1).

Frage C4 Kann ein Bodengutachten bzw. Ergebnisse von Probenschürfen zur Verfügung gestellt werden?

Nein.

Frage C5 Strukturgebiet: welche Abstandsregeln gelten an den Grundgrenzen einer Struktureinheit (betrifft Grundgrenze innerhalb des Widmungsbereichs)?

Es gelten die Bestimmungen der Wiener Bauordnung sinngemäß wie im Falle der geschlossenen Bauweise mit zulässiger Unterbrechung.

Frage C6 umbauter Raum: zählen Laubengänge und Balkone zum umbauten Raum lt. §77 WBO dazu?

Gemäß „Richtlinie über Erker und Gauben“ der Magistratsabteilung 37 vom 19. April 2012 ergibt sich der umbaubare Raum im Sinne der Bestimmungen der Bauordnung für Wien aus dem gesamten raumbildenden Baukörper bzw. der gesamten Baukubatur oberhalb dem nach Fertigstellung gegebenen Geländes, wobei sämtliche raumbildenden Bauteile im Sinne des § 60 Abs. 1 lit a BO, wie z.B.

- Erker, Loggien
 - Gauben
 - Durchfahrten
 - Dachgeschoße und Terrassengeschoße
 - Treppenhäuser, Laubengänge, Aufzugsschächte und Triebwerkshäuser
- in Rechnung zu stellen sind. Auch bewilligungsfreie Bauwerke sind – falls raumbildend – einzurechnen.*

Zudem ist jener Teil der Balkone einzurechnen, der das gemäß § 84 Wiener Bauordnung zulässige Maß übersteigt.

Frage C7 Gebäudehöhe: gilt die 26m Gebäudehöhen-Obergrenze auch an der Baufluchtlinie / Grundgrenze? Sind die 26m Gebäudehöhe lt §81 WBO zu verstehen?

Gemäß Plandokument beträgt die höchste zulässige Höhe der Gebäude 26m. Es ist der § 81 (2) WBO sinngemäß anzuwenden, wonach die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein darf.

Demnach darf auch die höchste zulässige Gebäudehöhe an der westlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze (Nachbargrenzen) bis zu einem Abstand von 3 m von diesen Grundgrenzen überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden.

Frage C8 Fernwärme: müssen die Fernwärmeinstallationen auf dem Grundstück in der bestehenden Form erhalten bleiben?

Der in der Grundstücksecke Kapellenweg / Wulzendorferstraße befindliche Einstiegsschacht der Fernwärme muss frei bleiben. In weiterer Folge ist vom künftigen

Bauberechtigten mit der Fernwärme Wien Kontakt bezüglich etwaiger Abstandsflächen bzw. Zufahrtsmöglichkeiten aufzunehmen.

Frage C9 Nachbargrundstück: in welcher Form soll der L-förmige Grundstücksstreifen, der das Wettbewerbsgebiet umschließt, genutzt werden?

Das verbleibende L-förmige Grundstück ist und verbleibt im Eigentum des KAV und ist mittels der Errichtung eines Zaunes abzugrenzen.

Siehe auch Frage C12.

Frage C10 Baumbestand: Gibt es erhaltenswerte Bäume auf dem Grundstück und wenn ja, welche?

Bei den meisten der auf der wettbewerbsgegenständlichen Liegenschaft stockenden Bäume handelt es sich um geschützten Baumbestand nach dem Wiener Baumschutzgesetz. Der Baumbestand ist aus den 70er Jahren.

Frage C11 Gibt es eine Möglichkeit das Grundstück und die Gebäude zu besichtigen?

Eine Besichtigung der Liegenschaft ist nicht vorgesehen.

Frage C12 Teilung: Welche Intention verfolgt die Teilung die in Richtung öffentliches Gut (Gst. 1115/15, 1115/17, 1115/19) einen erheblichen Abstand einhält. Gibt es für diesen Bereich Planungen die für die hinkünftigen Bebauungen am Wettbewerbsgrundstück von Relevanz sind?

Diese weitläufige Trennung zum ÖG hin ist aufgrund der darin befindlichen Versorgungsleitungen für das SMZ-Ost erforderlich. Eine diesbezügliche Bebauung ist derzeit nicht angedacht.

Frage C13 Richtung Süden und Osten gibt es eine Vorgartengrenze von 5m. Darf man Richtung Westen und Norden direkt an die Begrenzung des Baufelds heranbauen?

Es gelten die Bestimmungen der Wiener Bauordnung sinngemäß wie im Falle der geschlossenen Bauweise mit zulässiger Unterbrechung.

Fragen zu Teil D Grundstückskonditionen

Teil D / Pkt. D.2. 22., Kapellenweg

Frage D1 Wir gehen davon aus, dass die NFL in der Ausschreibung (Seite 26) gleichlautend auszulegen ist wie im Baurechtsvertrags – entsprechend § 2 Z 9 WWFSG 1984.

Ja, lt. Entwurf des entsprechend § 2 Z 9 WWFSG 1989.

Frage D2 Welche der im A2- bzw. C-Blatt ersichtlich gemachten/verbücherten Verpflichtungen betreffen das wettbewerbsgegenständliche Grundstück?

Nach Grundabteilung soll die wettbewerbsgegenständliche Liegenschaft lastenfrei sein. Die anlässlich der baubehördlichen Genehmigung der Grundabteilung bzw. des bereits geschaffenen Bauplatzes ersichtlich gemachten Verpflichtungen werden mitübertragen.

Frage D3 Ist die Kostenschätzung der Fa. Porr zum Abbruch des oberirdischen Bestandsgebäudes verbindlich (wenn ja, bis wann) und besteht eine Eintrittsmöglichkeit?

Die Kostenschätzung ist nicht verbindlich.

Frage D4 Sollte eine Optimierung der Abbruchkosten möglich sein, kann diese Ersparnis für die Nutzer in den Mietkonditionen positiv widerspiegelt werden?

Die Abbruchkosten können bis zu der festgesetzten Höchstgrenze in der Berechnung des Baurechtszinses geltend gemacht werden. Eine Vergütung bei geringer ausfallenden Abbruchkosten ist nicht vorgesehen.

Frage D5 Bis wann wird die Kostenschätzung für den unterirdisch abzubrechenden Bestand vorliegen?

Dazu liegen derzeit noch keine Informationen vor; die Kostenschätzung wird ehe baldigst nachgereicht.

Frage D6 Können die Abbruchkosten für die oberirdischen und unterirdischen Bestandsgebäude im Zuge eines Einbehaltes von der Bauzinsvorauszahlung in Abzug gebracht werden?

Gemäß Punkt 5. des Entwurfes des Baurechtsvertrages können die jeweiligen Abbruchkosten bis zur Höhe der jeweiligen Kostenschätzung in Abzug gebracht werden.

Frage D7 Gilt die Kontaminierungsregelung auch sinngemäß hinsichtlich des Abbruchmaterials?

Das Abbruchmaterial, das in Punkt 21.1. des Entwurfes des Baurechtsvertrages genannt ist, wird wie Aushubmaterial behandelt.

Frage D8 Liegt bereits ein Bescheid der MA64 bzw. eine Stellungnahme zum Teilungsplan vor?

Der Magistratsabteilung 69 liegt noch kein Magistratsabteilung 64-Bescheid vor.

Frage D9 Ist eine Verlängerung der Baurechtsdauer bzw. eine Verlängerungsoption denkbar?

Ein Ansuchen auf Verlängerung des Baurechtes ist jedenfalls rechtzeitig, z.B. 2 Jahre vor Ablauf des Baurechtes, zu stellen. Die diesbezügliche Entscheidung wird vom dann dafür zuständigen Organ der Stadt Wien getroffen und kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorweggenommen werden. Im Sinne der Gleichbehandlung wird die Laufzeit der Baurechte mit 60 Jahren festgesetzt

Frage D10 Ist bei Erlöschen des Baurechts eine Entschädigung im gesetzlichen Ausmaß von 25% des Gebäudewertes denkbar?

Bei Erlöschen gehen die Baulichkeiten unentgeltlich in das Eigentum der Stadt Wien über. Abweichungen davon sind nicht vorgesehen.

Frage D11 Wird die Begründung von Baurechtseigentum auch dann abgelehnt, wenn der Abverkauf von Baurechtseigentumswohnungen durch ein Veräußerungsverbot grundbücherlich sichergestellt wird? (Begründung: rechtliche Unsicherheit für die Bauträger bei schlichtem Miteigentum im WGG)

Die Einräumung von Baurechtswohnungseigentum wird abgelehnt. Abweichungen davon sind nicht vorgesehen.

Frage D12 Ist eine nachträgliche Realteilung der Liegenschaft in zwei Grundstücke zulässig?

Aufgrund der Dringlichkeit dieses Projektes wurde entschieden, vorerst eine eigene Einlagezahl im bereits genehmigten Bauplatz des SMZ-Ost zu schaffen. Da ein Baurecht bestellt wird, ist es möglich mehrere Einlagezahlen auf einem Bauplatz zu schaffen. In weiterer Folge, wenngleich die Notwendigkeit nicht gegeben ist, kann die für das Baurecht geschaffene Stammeinlagezahl aus dem Bauplatz des SMZ-Ost herausgelöst werden und ein eigener Bauplatz begründet werden. Eine Teilung der neugeschaffenen Einlagezahl in mehrere Grundstücke ist denkbar, aber aus Sicht der Stadt Wien nicht erforderlich. Wesentlich ist, dass das Baurecht auf einer einheitlichen Einlagezahl eingeräumt wird und die errichteten Gebäude die (jeweiligen) Bauplatzgrenzen nicht überragen.

Frage D13 Ist es möglich die Laufzeit des Baurechts auf eine steuerrechtlich übliche Abschreibungsdauer von 66,6 Jahren anzupassen?

Eine derartige Laufzeit ist im Sinne der Gleichbehandlung derzeit nicht vorgesehen.

Fragen zu Teil E Aufgabenstellung

Teil E / Pkt. E3. 22., Kapellenweg

Frage E1 Ist nach Abriss der über den Bauplatz hinausragenden Gebäudeteile das Terrain zu verfüllen bzw. ist ein Anschlussniveau auf eigene Kosten herzustellen?

Nach Abriss ist das Terrain zu verfüllen und das Niveau durch den Baurechtsnehmer wieder herzustellen.

Grundplatte für ein Einsatzmodell:

Es fallen keine Unkostenbeiträge für die Grundplatte an.

Voraussichtliche Zusammensetzung der Jury:

DI Dr. Kurt PUCHINGER (Vorsitzender)
BR Johann BECHER (22., Kapellenweg 35)
DIⁱⁿ Anna DETZLHOFER
OStBR DI Robert DOPPLER (22., Kapellenweg 35)
Arch. DI Mark GILBERT
DI Andreas GOBIET
Dieter GROSCHOPF
Dr. Peter HOLZER
BV Stv. Josef KAINDL (10., Laxenburger Straße 140-142)
Susanne REPPÉ
Arch.ⁱⁿ DIⁱⁿ Cornelia SCHINDLER
Ing. Patrik SCHMID (10., Laxenburger Straße 140-142)
DIⁱⁿ Michaela TROJAN

sowie ein noch zu nominierender Bauträgervertreter

Beratende Mitglieder der Jury:

OStBR DI Andreas PFLEGER (10., Laxenburger Straße 140-142)
OStBR DI Thomas SPRITZENDORFER (22., Kapellenweg 35)