

U2  
STADTENTWICKLUNG  
GMBH

Im Zusammenwirken von  
Wien Holding  
IG Immobilien Management GmbH  
IC Projektentwicklung GmbH

# KONZEPT

GELADENER  
ARCHITEKTONISCHER  
REALISIERUNGSWETTBEWERB

Für das Projekt:

**Ausstellungsstrasse/  
Ecke Perspektivstrasse**

ADRESSE:  
Ausstellungsstraße 40  
1020 Wien

Projektaufgabe:  
Bürohaus, Boardinghouse, Hotel,  
Serviced Apartments und Kindergarten  
mit zugehöriger Freifläche, sowie  
entsprechend zugeordnete Stellplätze

WIEN, 22.10.2008

## INHALT

1. Formale Bedingungen
2. Infrastruktur und Baugrundverhältnisse
3. Aufgabenstellung für Bauplatz
4. Beilagen

1. FORMALE BEDINGUNGEN

- 1.1 Auslober: **U2 Stadtentwicklung GmbH**  
per Adresse : Wien Holding, 1010 Wien  
Universitätsstrasse 11
- 1.2 Developer: IG Immobilien Management GmbH, 1020 Wien, Olympiaplatz 2  
und  
IC Projektentwicklung GmbH, 1020 Wien, Stella-Klein-Löw  
Weg 8
- 1.2 Berater der Developer, Vorprüfung und Anlaufstelle:  
BauConsult  
Donauwörtherstrasse 17  
2380 Perchtoldsdorf  
Emailadresse: 0404KRI@bauconsult-gesmbh.com
- 1.3 Gegenstand des Verfahrens:  
Ausarbeitung von Vorentwürfen für den Bauplatz entsprechend den Festlegungen  
gegenständlicher Wettbewerbsausschreibung
- 1.4 Art des Verfahrens: Geladener nicht-anonymer, architektonischer  
Realisierungswettbewerb mit 5 Teilnehmern.  
Gegenständlicher Wettbewerb unterliegt hinsichtlich der  
Geschäftsordnung des Preisgerichtes, den entsprechenden  
Festlegungen der WOA (Wettbewerbsordnung für Architekten)  
in ihrer letztgültigen Fassung.
- Als am Verfahrensort zuständige Berufsvertretung hat die  
Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien,  
Niederösterreich und Burgenland die Auslobungsunterlagen  
hinsichtlich der Wahrung der Berufsinteressen der  
TeilnehmerInnen überprüft. Mit Schreiben vom 14.07.2008 hat  
die Kammer ihre Kooperation mit der Auftraggeberin unter  
Bekanntgabe der Verfahrensnummer WNB 08/19 bekundet  
und PreisrichterInnen nominiert.
- 1.5 Termine:
- |  |            |
|--|------------|
| Konstituierung der Jury bis.....               | 31.10.2008 |
| Ausgabe der Unterlagen .....                   | 03.11.2008 |
| Hearing.....                                   | 13.11.2008 |
| Anfragen bis .....                             | 21.11.2008 |
| Abgabe .....                                   | 19.12.2008 |
| Abgabe Architekturmodell (Einsatzmodell) ..... | 19.12.2008 |
| Vorprüfung abgeschlossen.....                  | 23.01.2009 |
| Jurysitzung .....                              | 02.02.2009 |

- 1.6 Teilnehmer: Architekten
- Josef Weichenberger Architekten
  - B&M Architektur Karl Brodl, Christian Machart
  - Arch. DI Ernst Hoffmann
  - Mag. arch. Snezana Veselinovic
  - Junger Beer – Martin Junger, Stefan Beer, Regina Demml, Renata Török, Anja Bartels
- 1.7 Honorierung: Alle Teilnehmer des Verfahrens, die ein den Ausschreibungsbedingungen entsprechendes Projekt abgeben, erhalten eine Aufwandsentschädigung von € 4.000 zuzüglich 20% Mehrwertsteuer. Für das Einsatzmodell wird eine zusätzliche Aufwandsentschädigung von € 1.000 zuzüglich 20% Mwst. geleistet.
- 1.8 Vorprüfung Die Vorprüfung wird vom Berater der Developer durchgeführt. Kriterien sind
- Einhaltung der Ausschreibungsbedingungen
  - Einhaltung der Vorgaben und Zwangspunkte
  - Überprüfung der statistischen Angaben
  - Einhaltung der Bestimmungen der Bauordnung für Wien und ihrer Nebengesetze, sowie des Wiener Garagengesetzes.

Der Jury wird ein schriftlicher Vorprüfungsbericht vorgelegt.

1.9 Zusammensetzung des Preisgerichts:

Fachpreisrichter:

Arch. Mag. arch. Martin Kohlbauer  
*Arch. DI Regina Freimüller-Söllinger*  
*MA 19 DI Franz Kobermaier*  
*MA 21A OSR DI Klaus Vatter*  
*Arch. DI Andrea Marietta Frank*

Stellvertreter:

*Mag. Arch. Hannes Ventura*  
*Arch. Silja Tillner*  
*DI Dieter Meschke*  
*DI Alexandra Madreiter*  
*Arch. DI Claudia König*

Sachpreisrichter:

BV Gerhard Kubik  
*Dr. Otto Schimpf*

Karlheinz Hora  
*Ing. Ewald Kirschner*

Dir. Ing. Hermann Klein  
Mag. Sabine Ullrich (Schriftführer)

Ing. Robert Fensl  
Mag. Michael Griesmayr

*Berater:*

*BauConsult als Vorprüfer*

1.10 Ausschreibungsunterlagen:

Vorliegender Ausschreibungstext: Formale Bedingungen  
Infrastruktur und Baugrundverhältnisse  
Aufgabenstellung für Bauplatz

Die im vorliegenden Text angeführten Beilagen (Planunterlagen, Erläuterungen)

1.11 Einzureichende Unterlagen

- 1 Lageplan 1:500 mit Darstellung der Erschließung und der Freiflächen, auch der anschließenden Straßenräume entsprechend der Vorgabe im beiliegenden Lageplan.
- 2 Grundrisse aller (unterschiedlichen) Geschosse 1: 200, bei den Dachaufsichten ist die Ausformung der Dachaufbauten darzustellen  
Schnitte und Ansichten 1:200,  
Hotelstandardzimmer (Grundriss)1:10  
Serviced Apartment (Grundriss) 1:10  
Boardinghouseapartment (Grundriss) 1:10  
Büro – Regelgeschoss – Einzel-, Gruppen- und Großraumbüro (Grundriss) 1:10
  - 3.1. 1 Schaubild (Blickpunkt 1 – siehe Lageplan)
  - 3.2. 1 Schaubild (Blickpunkt 2 – siehe Lageplan)
  - 3.3. 1 Schaubild (Blickpunkt 3 – siehe Lageplan)
  - 3.4. 1 Schaubild Bürogestaltung  
1 Schaubild Boardinghouse Apartment  
1 Schaubild Empfangsbereich und Lounge
  - 3.5. 1 Schaubild Hotelzimmer  
1 Schaubild Empfangsbereich Hotel  
1 Schaubild Serviced Apartment
- 4 Entwurfsmodell 1:500 als Einsatzmodell in vorhandenes Grundmodell auf der vorgegebenen Einsatzplatte
- 5 Bericht:
  - Erläuterung der Grundsätze der Konzeption insbesondere im Hinblick auf die Einbettung des Kindergartens in das Gesamtprojekt im Umfang von max. 1 A4-
  - Eine plausible Darstellung der Konzeption der Lastabtragung unter Berücksichtigung des Garagenkonzepts und der beabsichtigten Heizung/Kühlung
  - Eine Begründung für die Wahl des Konstruktionsrasters (ev. in Skizzenform)
  - Nachweis der Einhaltung der Obergrenzen der Herstellungskosten
- 6 Statistische Angaben, abzugeben ist die ausgefüllte Excel-Datei und 1 Ausdruck davon (Städtebauliche Kennwerte, Nachweis der Wirtschaftlichkeit)
- 7 Pläne und Schaubilder in digitaler Form (auf CD-ROM)

Alle oben angeführten Pläne und Visualisierungen sind auch als Einzeldateien in den Dateiformaten .dwg, .pdf, .jpg (max. 200 KB) abzugeben.

Der Erläuterungsbericht ist als Word-Dokument abzugeben.

Die angegebenen Dateiformate (und Dateigrößen) sind eine Voraussetzung für die Projektspräsentation.

---

- 1.12 Ausführung der einzureichenden Arbeiten  
Alle Grundrisse sind auf den Blättern so zu situieren, dass die Ausstellungsstrasse jeweils nächst dem oberen Blattrand und parallel zu diesem liegt.  
Die angegebenen Maßstäbe sind einzuhalten.  
Die Arbeiten sind auf je 3 Platten im Format 90cm breit/140 cm hoch aufkaschiert, sowie auch in digitaler Form entsprechend den angegebenen Formaten und Auflösungen, abzugeben.
- 1.13 Konstituierung der Jury  
Die Konstituierung der Jury soll in Form eines „Umlaufbeschlusses“ erfolgen. Die Wettbewerbsausschreibung wird mit dem Ersuchen um Stellungnahme und Freigabe bis 31.10.08 an die Jurymitglieder übermittelt.  
Die Jury wird anlässlich des Hearings erstmals zusammentreffen.
- 1.14 Hearing und Anfragebeantwortung:  
Beim Hearing wird es für die Teilnehmer eine kurze Einführung in die Aufgabenstellung des Projekts sowie einen kurzen Überblick über die Gesamtproblematik des Projekts mit den Developern sowie einzelnen Jurymitgliedern geben.  
Für schriftliche Anfragen steht der Berater der Developer - per e-Mail - bis zum 21.11.2008 zur Verfügung. Dieser sorgt dafür, dass alle Teilnehmer sowie die Jury von den Fragen und deren Beantwortung informiert werden.
- 1.15 Abgabe der Projekte:  
Die Abgabe der Projekte erfolgt am 19.12.2008 von 09:00 bis 14:00 Uhr bei BauConsult Gesellschaft m.b.H.  
Per Adresse:  
IC Projektentwicklung, Stella-Klein-Löw Weg 8  
1020 Wien
- 1.16 Eigentums- und Urheberrecht: Mit der Begleichung der Aufwandsentschädigung geht das sachliche Eigentumsrecht an den ausgearbeiteten Projektsunterlagen in das Eigentum der Developer über, das geistige Eigentum verbleibt beim/bei der jeweiligen Verfasser/In.
- 1.17 Veröffentlichung der Ergebnisse des Wettbewerbes:  
Der Auftraggeber wird die Arbeiten in einer ihm geeignet erscheinenden Form ausstellen bzw. veröffentlichen.
- 1.18 Absichtserklärung: Die Developer beabsichtigen, den (die) Gewinner(in) des gegenständlichen Wettbewerbes mit weiteren Planungsleistungen zur Umsetzung des Projektes zu beauftragen. Sollte der (die) Gewinner(in) des gegenständlichen Wettbewerbes nicht über die erforderlichen Kapazitäten zur Umsetzung des gesamten Projektes verfügen, werden ihm die Developer die Möglichkeit der Teambildung mit einem(r) Planer(in) mit entsprechenden Kapazitäten einräumen.  
Bei Auftragserteilung wird die in Punkt 1.7 angeführte Aufwandsentschädigung von der Auftragssumme in Abzug gebracht.

Die Developer behalten sich vor, den (die) Wettbewerbsgewinner(in) mit den Teilleistungen für Vorentwurf, Entwurf, Einreichplanung und Ausführungsplanung zu beauftragen, sofern sich diesbezüglich aufgrund wirtschaftlicher, organisatorischer bzw. unternehmerischer Erfordernisse diesbezüglich nicht Einschränkungen ergeben. Voraussetzung ist in jedem Fall eine Einigung hinsichtlich der terminlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Randbedingungen der beabsichtigten Beauftragung. Die Teilnehmer können aufgrund ihrer Teilnahme am Wettbewerb keinen Anspruch auf die Erteilung etwaiger Planungsaufträge geltend machen.

Weiters behalten es sich die Developer vor, nur Teilbereiche des Siegerprojektes beim Wettbewerbsgewinner abzurufen, sofern Teilbereiche des Projektes z.B. für einen der beiden Developer aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar sind.

#### 1.19 Beurteilungskriterien:

Die vorgelegten Wettbewerbsprojekte werden von der Jury nach folgenden Kriterien bewertet, vorbehaltlich einer bei der Jurysitzung ev. festzulegenden Gewichtung:

- Einhaltung der Vorgaben der gegenständlichen Wettbewerbsausschreibung
- Signifikanz der gestalterischen Lösung
- Einhaltung der funktionellen Vorgaben und Zuordnung der Nutzungen
- Qualität der Freiraumgestaltung
- Wirtschaftlichkeit: Kriterien sind
  - das Verhältnis von Bruttoflächeninhalt (BRI) zu Nettos Nutzfläche (NNF)
  - Einhaltung der angegebenen Obergrenzen der Herstellungskosten

#### 1.20 Wettbewerbsregeln

Mit der Einreichung des Wettbewerbsprojektes nimmt jeder Wettbewerbsteilnehmer sämtliche in der Wettbewerbsausschreibung enthaltenen Bedingungen an. Darüber hinaus nimmt er zur Kenntnis, dass er bis zur Juryentscheidung auch zur Geheimhaltung des Projektes verpflichtet ist.

Das Preisgericht behält es sich vor, unter Umständen auch eine mehrstufige Entscheidungsfindung durchzuführen und dazu einzelne Teilnehmer zu einer Nachbearbeitung ihrer Projekte einzuladen.

Die Entscheidungen des Preisgerichts in allen formalen Fach- und Ermessensfragen sind endgültig und unanfechtbar.

## 2. INFRASTRUKTUR UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

U2 Stadt – Ausstellungsstraße/Perspektivstraße – 1020 Wien

### **Verkehrliche Rahmenbedingungen für die Erschließung**

#### **Projektbeschreibung**

Die Liegenschaften liegen im Kreuzungsbereich Ausstellungsstraße und der Perspektivstraße, sowie in unmittelbarer Nähe des Präuscherplatzes und grenzen an die Nordportalstraße an. Das in Richtung Südosten gelegene Parkhaus ist durch einen öffentlichen Durchgang vom Planungsgebiet abgesetzt. Beabsichtigt ist, auf der gegenständlichen Liegenschaft ein Hotel, Serviced Apartments als auch eine Bürobebauung, ein Boardinghouse sowie einen Kindergarten zu realisieren, wobei die Liegenschaft grundsätzlich für 2 Developer geteilt wird (ein Developer beabsichtigt eine Bürobebauung, ein Boardinghouse sowie einen Kindergarten, der andere Developer sowohl ein Hotel als auch Serviced Apartments zu realisieren). Ein entsprechender Teilungsvorschlag für den Bauplatz liegt bei (Beilage 2).

#### **Erschließung im Öffentlichen Verkehr (ÖV)**

Die U-Bahnlinie U2 (Ausstellungsstraße) hat im unmittelbaren Nahebereich der Liegenschaft ihre Stationen. Der Verkehrsknoten Praterstern ist somit sehr leicht erreichbar.

#### **Erschließung im Nichtmotorisierten Verkehr**

Das Bauvorhaben ist in unmittelbarer Nähe an Radverkehrsanlagen situiert. In Anbetracht der Nähe zum grünen Prater und des Erholungsgebietes Donauinsel sollten die gemäß „Richtlinien und Vorschriften für den Straßenbau (RVS)“ empfohlene Anzahl an Radabstellplätzen (siehe unten stehende Tabelle) vorgesehen werden.

Nutzung	Richtwert
Boardinghouse	1 Stellplatz je 5 Apartments
Büro	0,3 Stellplätze je Arbeitsplatz
Einkauf (Nahversorgung)	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Gastronomie	1 Stellplatz je 8 Sitzplätze
Serviced App.	1 Stellplatz je 5 Apartments
Hotel	1 Stellplatz je 5 Zimmer

Die angegebene Anzahl an Radabstellplätzen könnte gegebenenfalls erhöht werden, sofern die vorgeschlagene Planung attraktive Stellplätze ermöglicht.

#### **Erschließung im Motorisierten Verkehr**

Die großräumige Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Ausstellungsstraße, welche sowohl vom Praterstern, als auch vom Handelskai und den zugeordneten Hauptverkehrsachsen problemlos erreicht werden kann. Die Liegenschaft selbst kann aus Sicht der Developer von der Perspektivstraße, als auch von der Nordportalstraße aus erschlossen werden



In Anbetracht der sehr guten Erschließung durch den öffentlichen Verkehr sollten keinesfalls mehr Stellplätze als die Pflichtstellplätze errichtet werden. Für das Hotel ist die Möglichkeit einer Busvorfahrt vorzusehen, in welcher zumindest 2 Busse gleichzeitig be- bzw. entladen werden können. Für das Gebiet selbst ist eine Taxivorfahrt anzuordnen.

Für das Hotel ist eine Busvorfahrt auf Privatgrund notwendig. Die Fahrbahn einer solchen Vorfahrt soll eine Breite von 3,5 m, der Busabstellstreifen eine Breite von mindestens 2,5 m, besser 3 m aufweisen. An der Vorfahrt sollte je Bus ein 12 - 15 m langer gerader Randstein mit einer Höhe von 8 cm - 16 cm für das bequeme Ein- und Aussteigen der Fahrgäste vorhanden sein. Die Fläche zum Aussteigen bzw. zum Warten auf den Bus sollte mindestens 2,5 m, besser 3 m breit sein. Ein Reisebus hat einen Wendekreisradius von ca. 12,5 m, die überstrichene Fläche ist etwa 8 m breit. Verziehungen von Fahrbahnen für Busse sollten nicht steiler als 1:10 sein.

Die PKW-Stellplätze sind vorzugsweise in einer eingeschossigen Tiefgarage anzuordnen, wobei eine einzige Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage, für beide Developer gemeinsam, angestrebt wird, auch wenn die Liegenschaft geteilt wird. Es ist angestrebt, dass die PKW-Stellplätze ausschließlich für eine nicht-öffentliche Nutzung errichtet werden.

Im Bereich des Kindergartens soll eine Ein- und Ausstiegszone für Eltern, die ihre Kinder zum Kindergarten bringen, vorgesehen werden (Kiss and Ride-Zone). Diese Zone soll nach Möglichkeit im öffentlichen Raum geschaffen werden und ist durch entsprechende Verkehrsschilder zu kennzeichnen.

## BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Da derzeit noch keine weiterführenden Untersuchungen vorliegen, wird für den Wettbewerb davon ausgegangen, dass sich die Baugrundverhältnisse ähnlich wie im Viertel Zwei darstellen, dazu siehe nachfolgend:

### Grundwasserstand

Aufgrund der nahe gelegenen Messpunkte bewegen sich normale Grundwasser-Hochstände, vor allem seit 1997, um +/- 0,00 Wiener Null, d.i. ca. 3,30 bis 3,60 m unter der gegenwärtigen Gelände-Oberkante.

Der mittlere Grundwasserstand liegt um -1,00 WN.

Absolute Grundwasser-Höchststände traten (bei Donau-Hochwasser) 1959 mit +0,74 bis +1,16, und im Jahre 1965 mit +1,65 (1 Messung) auf.

### Baugrund

Sowohl im Bereich Trabrennstraße-Vorgartenstraße als auch im Bereich der ehem. Messe-Jubiläumshalle existieren Bodenuntersuchungen aufgrund von Bohrprofilen. Die Aufschlüsse zeigen, ausgehend von einer GeländeOK zwischen +2,30 und +3,60

(westlicher Bereich)

(östlicher Bereich)

- Anschüttung bis in eine Tiefe zw. +1,0 und +2,0
  - bereichsweise Auböden bis zw. +/-0,0 und -2,0
  - Quartäre Schotter bis zw. -7,0 und -10,0
  - Sande und Kiese verschiedener Mächtigkeiten bis -13,0 und -10,0, darunter
  - Tegel, blaugrau, fest gelagert
-

In Gründungstiefe ca. 5,00 m unter GOK: Mittel-, Fein und etwas Grobkies, grob- und feinsandig

Grundwasser wurde festgestellt in Tiefen von –1,0 bis –2,0m WN

## TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### Fernwärme:

Es wird angestrebt die Bürobauung, das Boardinghouse, das Hotel sowie die Serviced Apartments mit Fernwärme zu versorgen, diesbezügliche Gespräche sind in Vorbereitung. Der Platzbedarf für eine Primärumformerstation ist zu berücksichtigen.

### Wasser, Kanalisation:

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung der Regen- und Schmutzwässer erfolgt in Abstimmung mit den entsprechenden Dienststellen der Gemeinde Wien von/in das/dem öffentliche Leitungsnetz. Sofern das Projekt es ermöglicht, wird eine möglichst hohe Versickerungsrate der Oberflächenwässer angestrebt.

### Strom:

Der Stromanschluss erfolgt über das diesbezügliche Leitungsnetz, der Platzbedarf und die Einbringungsmöglichkeit für Trafoanlagen am eigenen Grundstück ist/sind zu berücksichtigen.

## BEBAUUNGS- und VERSIEGELUNGSGRAD

Der im Plan eingezeichnete und dargestellte Bauplatz kann, muss aber nicht vollständig ausgenutzt werden (unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Festlegungen der Wiener Bauordnung – insbesondere hinsichtlich der versickerungsfähigen Flächen).

## BELICHTUNG

Für die Belichtung sind grundsätzlich die diesbezüglichen Festlegungen der Wiener Bauordnung heranzuziehen, wobei die Erleichterung durch das „Verschwenken“ des Lichteinfalls um 30° möglichst nicht zum Tragen kommen soll.

## SICHTACHSEN

Große Bedeutung hat die Erkennbarkeit des Projektes für den auf der Ausstellungsstraße vorbeiflutenden Verkehr. Durch die Architektur, die Baukörperanordnung (-ausformung) soll eine Identifikationsmöglichkeit des Projektes sichergestellt werden.

### 3. AUFGABENSTELLUNG

Das Wettbewerbsgebiet umfasst den im Lageplan (Beilage 4.2) grün umrandeten Bereich, Die Abgrenzung des Bauplatzes ist dem beiliegenden Lageplan (blaue Umrandung) zu entnehmen.

Als Bedingungen der Wettbewerbsaufgabe sind folgende Eckdaten gegeben:

1. Grundstücke: Grundstück 1408/1: 1.601m<sup>2</sup> (derzeitige Widmung EPK-ÖZ)  
Grundstück 1408/2: 770m<sup>2</sup> FW (Fußweg)  
Grundstück 1409/34: 10.156m<sup>2</sup> GB (gemischtes Baugebiet)
2. angestrebte Nutzungen  
Bürobebauung, Boardinghouse, Hotel, Hotel Serviced  
Apartments und Kindergarten, siehe nachfolgende  
Beschreibung

Zu berücksichtigen ist, dass die derzeitige Widmung (Plandokument 7475) hinsichtlich Bauklasse, Bebauungsdichte und Bauweise keine Angaben ausweist. Das Plandokument wird aufgrund des Ergebnisses des gegenständlichen Wettbewerbes durch die MA 21 angepasst werden.

#### 3.1. DAS PROJEKT

ist auf der westlichen Seite durch einen Fußweg (Fw) und auf der östlichen Seite durch einen öffentlichen Durchgang (ÖdG) begrenzt. Aufgrund dieser guten öffentlichen fußläufigen Erschließung im unmittelbaren Nahebereich, soll der Bauplatz selbst nach außen hin, für allgemein öffentliche fußläufige Erschließung im Bereich der Bürobebauung bzw. Boardinghouse, durch geeignete Maßnahmen abgeschlossen sein, und keine öffentlichen Durchgänge mehr ermöglichen. Der Zugang zum Hotel, insbesondere von der U-Bahnstation aus, sowie der Zugang zum Kindergarten, soll unabhängig zum Zugang zur Bürobebauung bzw. Boardinghouse erfolgen.

Einhaltung aller Auflagen der Novelle der Wiener Bauordnung – Rechtskraft 11.07.2008.

Maximale Gebäudehöhe: Grundsätzlich ist als Gebäudehöhe die Bauklasse IV / WBO angestrebt. Die maximale Gebäudehöhe sollte jedoch 18,5m nicht überschreiten.

Sollte aus gestalterischen Erfordernissen eine punktuelle Höhenstaffelung darüber hinaus aus Sicht des Planers sinnvoll erscheinen, so darf der oberste Gebäudeabschluss 25m nicht überschreiten und ist andererseits ein entsprechender Höhenausgleich bei anderen Baukörpern vorzunehmen.

Flächenausbeute insgesamt: mind. 21.000m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche (über Niveau), welche zu gleichen Teilen auf beide Developer aufzuteilen ist.

Eine Erhöhung der BGF ist durch eine qualitativ hochwertige städtebauliche Lösung möglich. Bei einer entsprechend hochwertigen städtebaulichen Lösung ist eine Flächenerweiterung auf insgesamt 21.000m<sup>2</sup> NNF ü.N. vorzusehen.

Infrastruktureinrichtungen sollen sinnvoll für beide Developer zusammengefasst werden, entsprechende Servitutsregelungen werden durch die Developer veranlasst (z.B.: gemeinsame Ein-Ausfahrt zur Tiefgarage).

Der Baumbestand ist, wenn möglich, weitestgehend zu erhalten. Insbesondere gilt dies für die in beiliegendem Übersichtsplan gekennzeichneten Bäume mit den Erhaltungsklassen K1, K2 und K3. Vor allem die Baumkulisse an der Grundgrenze soll möglichst im Bestand erhalten werden, für Bäume, welche sich weit innerhalb des Grundstückes befinden, sind Ersatzpflanzungen möglich.

Die Planung soll eine wirtschaftliche Baukostengestaltung, im Rahmen der angeführten maximalen Baukosten, ermöglichen.

Es ist nicht angestrebt, auf dem Wettbewerbsgebiet Geschäfte (Nahversorgung) oder Gastronomienutzungen (mit Ausnahme im Bereich Hotel) vorzusehen.

Die Namensfindung für das Gesamtprojekt sowie für die einzelnen Baukörper soll im Rahmen des Realisierungswettbewerbes erfolgen.

Bei den beiden Developern handelt es sich um  
*IG Immobilien Management GmbH, 1020 Wien, Olympiaplatz 2*  
und  
*IC Projektentwicklung GmbH, 1020 Wien, Stella-Klein-Löw Weg 8*

Die IG Immobilien Management GmbH beabsichtigt auf ihrem Bauplatz eine gemischte Bebauung mit 5.000 m<sup>2</sup> BGF Büro und 5.000 m<sup>2</sup> BGF Boardinghouse zu realisieren (über Niveau)

Die IC Projektentwicklung GmbH beabsichtigt auf ihrem Bauplatz sowohl Hotel Serviced Apartments (ca. 2.000 m<sup>2</sup> BGF über Niveau) als auch ein Hotel (ca. 8.000 m<sup>2</sup> BGF über Niveau) zu realisieren.

Darüber hinaus ist ein öffentlicher Kindergarten Gegenstand der Planungsaufgabe.

Der gesamte Bauplatz ist derart zu teilen, dass das Projekt der IG Immobilien Management auf der westlichen Seite des Bauplatzes angeordnet werden kann und das Hotel sowie die Serviced Apartments der IC Projektentwicklung auf der östlichen Seite des Bauplatzes angeordnet werden kann.

Bei der Teilung des Grundstückes ist zwar auf eine Parität der erzielbaren Nutzflächen zu achten, jedoch können die jeweiligen Grundstücksteile unterschiedlich groß sein.

Die Teilung des Grundstückes soll im Wesentlichen gemäß beiliegendem Teilungsplan erfolgen, die Lage/Art/Form der Teilung ist jedoch aufgrund des Gesamtprojektes anpassbar. Ein entsprechender Vorschlag für die Teilung ist in die Planunterlagen aufzunehmen. Aus diesen Planunterlagen soll anhand eines Lage- und Höhenplans die Einteilung des Areals auf die jeweiligen Developer eindeutig ersichtlich sein.

Das Projekt ist derart zu gestalten, dass eine Realteilung der Liegenschaften einerseits für die IG Immobilienmanagement GmbH für

- die Bürobebauung (ca. 5.000m<sup>2</sup> NFF)
- die Boardinghousebebauung (ca. 5.000m<sup>2</sup> NNF)
- der Kindergarten (ca. 1.000m<sup>2</sup> NNF)

und andererseits für die IC Projektentwicklung GmbH für

- die Hotelbebauung (ca. 6.000m<sup>2</sup> NNF)
  - die Serviced Apartments (ca. 4.000m<sup>2</sup> NNF)
-

möglich ist.

Dies betrifft maßgeblich die erforderlichen Abstandsflächen, Belichtungssituationen, Kriterien zur Bauplatzschaffung etc.

Die gemeinsame Garage spielt in diesem Zusammenhang nur eine untergeordnete Rolle. Im Hinblick auf die Garage werden die Developer eine gemeinsame Lösung finden.

Eine Baumassenanordnung in Form von „Vierkanter“ bzw. „U-förmig“ ist möglichst zu vermeiden. Durch eine entsprechende Gliederung der Baumassen soll die Ablesbarkeit der einzelnen Funktionen der Bauteile gewährleistet sein.

Eine Bebauung oder Über- bzw. Unterbauung der Flächen, welche als „EpK-ÖZ“, „Fw“ und „ÖdG“ gewidmet sind, ist nicht erwünscht.

### 3.2. AUFGABENSTELLUNG FÜR DIE GEMISCHTE BEBAUUNG DER IG Immobilien Management GmbH

Die Gestaltung auf Seite der Ausstellungsstraße soll einen hohen Projekterkennungswert sicherstellen (land mark), dies kann durch eine entsprechende Staffelung der Gebäudehöhen erfolgen oder aber durch ähnliche Maßnahmen.

Die gewählten Materialien und Fassadenausbildungen sollen dem städtischen Charakter der Liegenschaft Rechnung tragen, wichtig ist die Ausgewogenheit zwischen transparenten und geschlossenen – Geborgenheit vermittelnden – Elementen.

Großflächige Verglasungen sind nicht erwünscht.

#### **Raumprogramm**

##### **Infrastruktureinrichtungen:**

Diese Flächen sind im EG zu situieren und sollen ausschließlich die Bedürfnisse des zu entwickelnden Objektes decken.

Hier wäre für die Developer z.B. ein Cafe, eine Trafik oder eine Annahmestelle für eine Textilreinigung denkbar.

Die Entwicklung einer Einkaufspassage ist seitens der Developer nicht gewünscht und ist in jedem Fall zu vermeiden.

##### **Bürobereich:**

IG Immobilien Management GmbH

Die Bürobereiche sollten über eine Lobby im EG erschlossen werden und sich über das gesamte Gebäude erstrecken. Auf die Teilbarkeit des Bürogebäudes in selbständige Mieteinheiten ist zu achten.

Auf die Ausbildung der Erdgeschossflächen ist aufgrund der schwierigen Verwertbarkeit besonderes Augenmerk zu legen.

Die Bürobereiche sollen in den Plänen nach folgenden Flächenkategorien gegliedert ausgewiesen werden:

- Büroarbeitsflächen (BAF). Als solche gelten Büroflächen mit natürlicher Belichtung, nicht weiter als 6,8 m von Hauptfenstern entfernt.
- Für Einzel- und Kombibüro sind als 4,8m, für Teambüros 6,20m als lichte Mindestraumtiefen für die Planung heranzuziehen.
- Interne Verkehrs(Erschließungs-)flächen
- Sonstige Büroflächen (Archive, Sanitärräume, Putzräume, Teeküchen, etc.)

- Allgemeine Erschließung des Gebäudes (Hauptstiegen, allg. Fluchtwege, Hauptzugänge, Eingangshalle etc.)  
Diese Flächen zählen nicht zur Nettonutzfläche (NNF)

Vorgaben für die Büroflächen:

Achsraster: 1,30 – 1,40

2-hüftig (nach Möglichkeit stützenfrei, oder aber Situierung der Stützen an einer Gangwand)

Geschosshöhe: 3,4m

Lichte Raumhöhe: 3m

In allen Büroflächen sind Doppelböden, Beleuchtung, Kühlung sowie Sonnenschutz vorzusehen. In den Verkehrsflächen ist zusätzlich eine abgehängte Decke zu konzipieren.

Es ist in der Planung darauf Rücksicht zu nehmen, dass Bürotrennwände grundsätzlich in jeder Achse möglich sein sollen.

Bezüglich der Fenster bevorzugt der Auslober eine Lösung ohne geschosshohe Verglasung. Seitens der Planung ist bei der Anordnung der Fenster darauf Rücksicht zu nehmen, dass größtmögliche Flexibilität im Bezug auf die Büroanordnung gewährleistet ist.

Gebäudemanagement/Haustechnik:

Für das Gebäudemanagement/Gebäudemanager sind entsprechende Flächen vorzusehen. Die Flächen für die Haustechnik sollen im UG sowie auf dem Dach angeordnet werden.

Die Herstellkosten für die Bauteile über Niveau sollen €1.150,- exkl. USt., die Nettoherstellkosten für die unterirdischen Bauteile € 700,- exkl. USt., je m<sup>2</sup> BGF nicht überschreiten.

### **Boardinghouse**

IG Immobilien Management GmbH

Das Boardinghouse soll einen zentralen Empfang im Erdgeschoß erhalten, dessen Funktion Rezeption, Concierge-Service sein soll. Ebenfalls im Erdgeschoss befindlich soll eine Lounge/Cafeteria angeordnet werden, die sowohl von den Büronutzern, als auch von den Boardinghouse-Mietern benutzt werden kann. Die Lage und Ausrichtung der Einheiten soll derart erfolgen, dass möglichst keine reinen Nordausrichtungen zu Stande kommen. Es soll nach Möglichkeit ein Baukörper, aber zumindest ein durchgängiges Erdgeschoß entstehen. Die Gestaltung auf Seite der Ausstellungsstraße soll einen hohen Projekterkennungswert sicherstellen (land mark), dies kann durch eine entsprechende Staffelung der Gebäudehöhen erfolgen oder aber durch ähnliche Maßnahmen. Das Verhältnis von Brutto- zu Nettogeschosßfläche soll 1,25 nicht überschreiten. Laubengänge sind nicht gewünscht.

Empfang, multipel allgemein nutzbare Räume an einer vertikalen Erschließungsachse sollen Raum für Kommunikation, gemeinsame Aktivitäten, Erweiterung der eigenen Räume und gemeinsame Freizeitgestaltung schaffen. Die inneren Erschließungen können sich ohne weiteres Rampenelementen und Splitlevels bedienen, Individualität der Raumsituation im Gefüge, und innovative Lösungen des Zusammenlebens sind produktentscheidend.

Zitate aus der Welt des nahen Wiener Wurstelpraters sind erwünscht, sollen aber nicht im Vordergrund stehen.

Die Gestaltung der Freibereiche soll dieser besonderen Lage ebenso Rechnung tragen, der Aufenthalt im Freien soll nicht in parkähnlichen Landschaften, sondern der Erweiterung der inneren Allgemeinbereiche folgen. (Stichwort: englische Gartenzimmer)

---

Folgende Apartmenttypen sind in folgenden Gewichtungen vorzusehen:

3-Zimmer-Apartment:	20%
2-Zimmer-Apartment:	40%
1-Zimmer-Apartment:	40%

Die Situierung der Apartments soll diesem Gedanken Rechnung tragen, wobei in den oberen Geschossen, die ruhigeren, größeren Apartmenttypen wünschenswert wären. Die Charakteristik der Apartments hat einer Reduktion der Betriebskosten zu folgen. Die größeren Apartments sollen eine Loggia oder Balkon besitzen, der Erdgeschossbereich soll kommunikativen, gemeinschaftlichen Aspekten dienen, im Untergeschoss soll eine gemeinsame „Eventfläche“ für alle Apartments ermöglicht werden, möglichst mit Anbindung an die Grünfläche, auf den Dachflächen sollen Terrassen und Bereiche zum nahen Erleben des „Hot Spots Prater“ angesiedelt sein. Im Anschluss an die Eventfläche ist im Freibereich eine entsprechend Außengestaltung vorzusehen. Ein freies Schwimmbad, ein Beachvolleyballplatz sowie eine Boulebahn sind vorzusehen.

Die gewählten Materialien und Fassadenausbildungen sollen dem städtischen Charakter der Liegenschaft Rechnung tragen, wichtig ist die Ausgewogenheit zwischen transparenten und geschlossenen – Geborgenheit vermittelnden – Elementen.

Bezüglich der Fenster bevorzugt der Auslober eine Lösung ohne geschosshohe Verglasung wobei die verglasten Fensterflächen nur in jedem Ausmaß vorzusehen sind, wie dies die Wr. Bauordnung erfordert.

Sollten die Baumassen dem Umgebungslärm stark ausgesetzt sein, sind geeignete Lärmsschutzfenster in der Planung vorzusehen.

Die Herstellkosten für die Bauteile über Niveau sollen €1.150,- exkl. USt., die Nettoherstellkosten für die unterirdischen Bauteile € 700,- exkl. USt., je m<sup>2</sup> BGF nicht überschreiten. In diesen Herstellkosten sind Kosten für Einrichtungen und Ausstattungen im Bereich des „Boardinghauses“ nicht enthalten.

### 3.3 AUFGABENSTELLUNG FÜR DIE SERVICED APARTMENTS IC Projektentwicklung GmbH

Das Verhältnis von Brutto- zu Nettogeschoßfläche soll 1,25 nicht überschreiten. Laubengänge sind nicht gewünscht.

Folgende Apartmenttypen sind in folgenden Gewichtungen vorzusehen:

3-Zimmer-Apartment:	20%
2-Zimmer-Apartment:	40%
1-Zimmer-Apartment:	40%

Die Situierung der Serviced Apartments in den Geschossen hat so zu erfolgen, dass die Größe möglichst von unten nach oben zunimmt. Die Charakteristik der Serviced Apartments hat einer Reduktion der Betriebskosten zu folgen. Jedes Serviced Apartment soll eine Loggia oder Balkon besitzen.

Im Erdgeschossbereich sollen die erforderlichen Funktions- und Nebenräume angeordnet werden, ggfs. sollen die verbleibenden Restflächen mit kleinen Büroflächen bzw. Geschäftsflächen oder Spielbetriebseinrichtungen in Anlehnung an die Nutzungen des nahegelegenen Praters aufgefüllt werden, wobei diese Flächen sich auch über mehrere Geschosse erstrecken und gegebenenfalls in Verbindung mit Restaurantflächen stehen können, sofern in diesen Bereichen die Anordnung von Apartments nicht sinnvoll erscheint.

---

Die aktive Nutzung der Dachflächen ist vorzusehen.

Die gewählten Materialien und Fassadenausbildungen sollen den städtischen Charakter der Liegenschaft Rechnung tragen, wichtig ist die Ausgewogenheit zwischen transparenten und geschlossenen – Geborgenheit vermittelnden – Elementen.  
Großflächige Verglasungen sind nicht erwünscht.

Die Herstellkosten für die Bauteile über Niveau sollen €1.150,- exkl. USt., die Nettoherstellkosten für die unterirdischen Bauteile € 700,- exkl. USt., je m<sup>2</sup> BGF nicht überschreiten.

Der Developer beabsichtigt die Apartments durch den Hotelbetreiber mit servizieren zu lassen.

### 3.4 AUFGABENSTELLUNG FÜR DIE HOTEL BEBAUUNG DER IC Projektentwicklung GmbH

Die Situierung des Hotels am Bauplatz ist möglichst im nordöstlichen Bereich angestrebt, in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn.

Für die Zufahrt zum Hotel ist zu berücksichtigen, dass diese vorzugsweise aus der Nebenfahrbahn Ausstellungsstraße erfolgen soll. Die gewünschte Vorfahrt für Bus(se) und/oder Taxi ist nicht am öffentlichen Gut vorzusehen, sondern am eigenen Bauplatz (Ein- und Ausfahrt als Auf- und Überfahrt aus der Nebenfahrbahn – ein Beispiel für die diesbezügliche Schleppkurve liegt bei).

Durch die Nähe zum Messegelände ergibt sich eine Fokussierung auf das Segment Geschäftsreisende.

Zusätzlich ist mit Messeauf-/abbauteams zu rechnen.

Insbesondere an Wochenenden soll – insbesondere durch ein attraktives Preisniveau – der touristische Markt erschlossen werden. Dazu zählen Individualreisende, aber auch Gruppenreisende. Es ist also auch mit der Anfahrt von Bussen zu rechnen.

#### Konzept

Auf Basis der genannten Gästesegmente und der angestrebten Positionierung ergeben sich folgende grundlegenden Anforderungen:

- Lage des Hotels am Projektgrundstück: in der nordöstlichen Ecke, nahe der U-Bahnstation und nahe des benachbarten Garagenobjektes.
- möglichst gute Sichtbarkeit von der Ausstellungsstraße aus (Vordach, Fahnen, Werbepylon etc.)
- Kategorie: zwei Sterne (international), d.h. drei Sterne nach österreichischer Klassifizierung)
- Anzahl der Zimmer: 275
- Raumprogramm: siehe Beilage

#### Zimmer

- relativ kleine, aber intelligent gestaltete Zimmer (min. 18 m<sup>2</sup>, max. 18.5 m<sup>2</sup> netto)
- möglichst schmaler Fassadenanteil (z.B. 3m breit x 6m tief)
- Raumhöhe (im Schlafbereich) ca. 2,60 m
- nur Standard-Zimmer, keine Suiten (Ausnahme: behindertengerechte Zimmer)



- Zimmer sind jeweils mit King-size oder Twin-Betten konfigurierbar (insbesondere für Messebauteams und Gruppentouristen wichtig; ideal sind hierbei individuell verschiebbare/koppelbare Twin-Betten)
- Keine Badewannen, nur Duschen (diese aber großzügig)
- Toilette separat oder in Nische im Bad
- Lochfassade
- Jeweils ein Fenster pro Zimmer (möglicherweise mit niedriger Brüstung – aber unter Berücksichtigung des erf. Brandüberschlages)
- alle Fenster zu öffnen (kippar; für Reinigungspersonal komplett zu öffnen)
- sehr gute Schallisolierung
- Alle Zimmer und öffentlichen Bereiche klimatisiert (Fan Coils ausreichend)
- Im Eingangsbereich der Zimmer und in den Bädern abgehängte Decken

#### Gastronomie

- Heller, freundlicher Frühstücksbereich im Erdgeschoss
- Direkt daran angrenzende kleine Küche
- Lobbybar an Rezeption angrenzend (in Tagesrandzeiten von einer Person zu betreuen)
- Von der Rezeption ist der Eingangsbereich und die Liftgruppe einsehbar
- Kofferlager in Nähe von Eingang und Rezeption (mind. 8 m<sup>2</sup>)
- Möglicherweise kleiner Verkaufsbereich für Getränke und Snacks im Umfeld der Rezeption

#### Vorfahrt und die Stellplätze

- Stellplatzanzahl – Pflichtstellplätze, gemeinsamer Tiefgarage mit den Pflichtstellplätzen der angrenzenden Serviced Apartments, jedoch eigener Zugang zu Hotel direkt aus der Garage in die Hotellobby
- Vorfahrt idealerweise mit Vordach
- Vorfahrt für einen Bus möglich
- Stellplätze für zwei Busse im weiteren Umfeld sinnvoll

Die Anordnung der Zimmer in den Geschossen soll zweihüftig erfolgen.

Gebogene Glaskonstruktionen, aufwendige Tragwerkskonstruktionen, komplexe Realisierungssituationen sind nicht erwünscht.

Die beiliegende Tabelle „Raum- und Funktionsprogramm“ zeigt die Art/Anzahl/Größe der erforderlichen Räume detailliert.

Für die Vertikalerschließung sind jedenfalls 2 Aufzüge für Gäste, als auch ein Aufzug für Service anzuordnen.

Bei der Anordnung der Räume ist darauf zu achten, dass die Gästewege und die Servicewege weitestgehend kreuzungsfrei erfolgen (insbesondere im Bereich Personal/Küche <> Restaurant/Konferenz)

Ein Standardzimmer ist im Maßstab 1:10 darzustellen, die Einbauten und Funktionen detailliert auszuführen und das Zimmergestaltungskonzept in Verbindung mit der Gesamtplanung zu erläutern.

Die Herstellkosten für die Bauteile über Niveau sollen €1.400,- exkl. USt., die Nettoherstellkosten für die unterirdischen Bauteile €700,- exkl. USt., die Nettoherstellkosten für die unterirdischen Hotelfunktionsflächen (Lager, Sozialräume, etc.) €800,- exkl. USt., je m<sup>2</sup> BGF nicht überschreiten. In diesen Herstellkosten sind Kosten für FF&E (furnishing, fitting & equipment) und SOE (special operating equipment) nicht enthalten.

---

### 3.5 AUFGABENSTELLUNG FÜR KINDERGARTEN

Im Bereich der westlich gelegenen Bürobebauung ist ein Kindergarten anzuordnen. Der Zugang soll im EG erfolgen, die Räumlichkeiten können aber in 2 Geschossen übereinander angeordnet werden.

Hiefür sind mehrere Varianten darzustellen: alternativ 5 / 7 / 9 Gruppen inkl. der entsprechenden Bewegungs- und Ruheräumen nach den bezughabenden Richtlinien der Gemeinde Wien MA 10 (siehe Beilage 5). Alle 3 Varianten sind darzustellen.

Die Kindergartenflächen im Erdgeschoss sind so anzuordnen, dass ein gefahrloser Zugang zur Freifläche ermöglicht wird.

Die Freifläche des Kindergartens ist ausschließlich im Bereich des „Epk-ÖZ“ im Kreuzungsbereich der Ausstellungsstraße und der Perspektivstraße untergebracht und daher nicht Gegenstand des Wettbewerbes. Diese Fläche ist von jeder Überbauung auszunehmen.

Die Anordnung der Gruppenräume erfolgt vorzugsweise von der Ausstellungsstrasse abgewandt.

Die Kindergartenflächen sind von der angrenzenden Bebauung funktional zu trennen, können aber im Sockelbereich der Bording-House-Bebauung angeordnet sein. Die Erschließung des Kindergartens hat jedoch völlig unabhängig von der angrenzenden Bebauung zu erfolgen (unabhängige, eigenständige Betriebseinheit). Der Zugang zum Kindergarten ist daher jedenfalls direkt und ausschließlich vom öffentlichen Gut aus vorzusehen.

Die Herstellkosten für die Kindergartenflächen sollen 1.150 € exkl. Ust. je m<sup>2</sup> BGF nicht überschreiten. In diesen Kosten sind Einrichtungen und Ausstattungen für den Kindergartenbetrieb nicht enthalten.



#### 4. BEILAGEN

- Beilage 1: Lage- und Höhenplan vom 25.07.05*
- Beilage 2: Lage- und Höhenplan vom 25.07.05 mit FÄRBIG gekennzeichnetem Planungsgebiet für die unterschiedlichen Nutzungen sowie den Projektgrenzen und der Situierung der Blickpunkte für die Schaubilder*
- Beilage 3A-D: Luftbilder*
- Beilage 4: Auszug aus dem Entwurf des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes*
- Beilage 5: Raum- und Funktionsprogramm MA 10*
- Beilage 6: aktuelle Ansicht aus Sicht der Blickpunkte 1 und 2*
- Beilage 7: Raum- und Funktionsprogramm Hotel*
- Beilage 8: Auszug aus dem Gutachten Arge Baum vom 12.06.06*
- Beilage 9a: Formblatt: Statistische Angaben Gesamt*
- Beilage 9b: Formblatt: Statistische Angabe Boarding House Bauplatz IG Immobilien Management GmbH*
- Beilage 9c: Formblatt: Statistische Angaben Bürobauung Bauplatz IG Immobilien Management GmbH*
- Beilage 9d: Formblatt: Statistische Angaben Hotel Bauplatz IC Projektentwicklung GmbH*
- Beilage 9e: Formblatt: Statistische Angaben Serviced Apartments Bauplatz IC Projektentwicklung GmbH*
- Beilage 10: Formblatt: Kostenermittlung*
- Beilage 11: Stellungnahme Verkehrskonzept Rosinak*
- Beilage 12: Einsatzplatte für das Einsatzmodell (wird nachgereicht)*
- Beilage 13: CD-ROM mit Planunterlagen und Formblättern*