



FRAGENBEANTWORTUNG

Auslober:

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung
1082 Wien, Lenaugasse 10

Fragenbeantwortung Wien 10., „Puchsbaumgasse“

1 Planungsgrundlagen (Widmung)

- 1.1 Ist das Widmungskonzept des kooperativen Verfahrens verbindlich oder können ggf. zur Vermeidung eine Ausnahme gem. § 69 WBO entsprechende Adaptierungen vorgeschlagen werden?

Derzeit befindet sich für das Grundstück ein Plan zur Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in Ausarbeitung. Der Beginn der öffentlichen Auflage des Planentwurfs ist für 20. Oktober vorgesehen. Zwar ist vor diesem Datum eine Veröffentlichung des Planentwurfs nicht möglich, zum besseren Verständnis soll jedoch in den kommenden Tagen ein Vorabzug dieses Planentwurfs oder eine entsprechende Planskizze zur Verfügung gestellt werden. Wesentlich davon abweichende Lösungen sind nach der öffentlichen Auflage nicht möglich; geringfügige Anpassungen sind vorstellbar, sofern sich daraus keine nennenswerten Verschlechterungen für benachbarte Liegenschaften ergeben.

- 1.2 Schallschutzfunktion zur Anker Brot (BB3): Darf hier unter der Berücksichtigung der max. zulässigen BGF auch höher als 16 m bebaut werden oder müssen die erhöhten Schallschutzanforderungen durch andere Schutzmaßnahmen gelöst werden?

Die Schallschutzfunktion muss nachvollziehbar gelöst werden. Bezüglich der Höhenentwicklung und die Anordnung der Baukörper wird auf die Beantwortung zu Frage 1.1 verwiesen.

2 Aufgabenstellung / Rahmenbedingungen

- 2.1 Ist über die gesamte Bruttogrundfläche von 30.000 m² eine Wohnnutzung gewünscht?

Aus Sicht der Stadtplanung sind andere Nutzungen vorstellbar und erscheinen im Zusammenhang mit der benachbarten LoftCity auch zweckmäßig. Ziel der Auslobung ist es allerdings, überwiegend geförderte Wohnungen zu errichten, ergänzende Nutzungen zum Wohnen insbesondere in der Erdgeschoßzone sind im üblichen Rahmen möglich.

- 2.2 Können die Erdgeschoßzonen zum Teil auch mit anderen Nutzungen (mit höheren Geschoßen) als einer Wohnnutzung vorgeschlagen werden?

Siehe Antwort zu Frage 2.1.

Fragenbeantwortung Wien 11., „Eisteichstraße“

3 Planungsgrundlagen

- 3.1 Die in den Rahmenbedingungen angeführten „weich“ formulierten Bestimmungen erlauben verschiedene Interpretationen. Kann zur Klarstellung der Entwurf zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (mit dem Vorbehalt etwaiger Änderungen) den TeilnehmerInnen zur Verfügung gestellt werden?

In der Ausschreibung wird auf einen vorliegenden Rotdruck verwiesen, welcher jedoch nicht beigelegt wurde. Weiters wird angemerkt, dass keine wesentlichen Änderungen der Gebäudestruktur möglich sind. Liegt ein Entwurf zum Bebauungsplan vor und ist dieser einzuhalten?

Ein Plan zur Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplan befindet sich in Ausarbeitung. Der Beginn der öffentlichen Auflage ist für 20. Oktober vorgesehen. Zwar ist davor eine Veröffentlichung des Planentwurfs nicht möglich, zum besseren Verständnis soll jedoch in den kommenden Tagen ein Vorabzug dieses Planentwurfs oder eine entsprechende Planskizze zur Verfügung gestellt. Wesentlich davon abweichende Lösungen sind nach der öffentlichen Auflage nicht möglich; geringfügige Anpassungen sind vorstellbar, sofern sich daraus keine nennenswerten Verschlechterungen für benachbarte Liegenschaften ergeben.

- 3.2 In Lageplan und Luftbild überragt der rot markierte Bereich die Grundstücksgrenze Richtung Hyblerpark (im Unterschied zur blauen Linie im Geometerplan). Ist diese Fläche Teil des Grundstückes? Wenn nicht ist es gewünscht das diese Fläche ergänzend bearbeitet wird?

Diese Fläche wird voraussichtlich zur Gänze Teil des Grundstückes sein. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Bereich gänzlich von Bebauung freizuhalten ist.

Ist dieser Bereich für wohnungsbezogene Freiflächen vorgesehen?

Ja.

Bitte um Ergänzung der Grenzen und Höhenpunkte im Lage- & Höhenplan.

Der Lage- und Höhenplan wird nach Beginn der öffentlichen Auflage adaptiert und gemeinsam mit dem Entwurf zum Teilungsplan übermittelt.

- 3.3 Die Gebäudekante/Fluchtlinie zum Hyblerpark sowie die Vorgartenzone zur Zippererstraße und zur Fuchsröhrenstraße sind im Ausschreibungstext nur vage definiert. Bitte um Ergänzung im CAD-Plan sofern die Fluchtlinie bindend ist.

Der Lage- und Höhenplan wird nach Beginn der öffentlichen Auflage adaptiert und gemeinsam mit dem Entwurf zum Teilungsplan übermittelt.

3.4 Bitte um Ergänzung der Traufenhöhen der angrenzenden Gebäude.

Sofern möglich, wird dies in der 2. Stufe bekanntgegeben.

3.5 Gibt es im Hinblick auf die angestrebte Belebung des öffentlichen Raumes (Platzfläche im Norden) für die (Grün)Fläche mit Parkplatz im Kreuzungsbereich Zippererstraße / Fuchsröhrenstraße bereits (Vor)Planungen seitens der Stadt Wien und können diese zur Verfügung gestellt werden?

Derzeit liegen keine Planungen für diese Fläche vor.

3.6 Nach welcher Vorschrift wird die Nutzfläche, die für die Festlegung der Bebauungsdichte dient, berechnet?

Die Wohnnutzfläche ist gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) zu berechnen.

3.7 Nördlich Richtung Bürgerspitalwiese ist die Bauline mit einem Verbot für Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien“ gekennzeichnet. Ist hier zumindest eine Feuerwehzufahrt realisierbar (für den höheren „Kopfbau“ notwendig)?

Eine Feuerwehzufahrt ist trotz derzeit noch ausgewiesener Ein- und Ausfahrtsperre möglich. Es darf jedoch keine Zufahrt über den Hyblerpark erfolgen.

Ist eine Feuerwehzufahrt über die Bürgerspitalwiese möglich?

Eine Feuerwehzufahrt über die Straße „Bürgerspitalwiese“ ist grundsätzlich möglich.

3.8 Kann ein Baumgutachten zu den Baumbeständen zur Verfügung gestellt werden bzw. gibt es erhaltenswerte Bäume? Unterliegen alle Bestandbäume im Areal dem Baumschutzgesetz?

Hinsichtlich des Baumbestandes werden in der 2. Stufe aufgrund des Widmungsverfahrens genauere Angaben gemacht.

4 Grundstückskonditionen

4.1 Wie ist die Bezahlung des Baurechtszinses im Falle einer Verzögerung der Absiedlung durch die Stadt Wien geregelt? (der reguläre BRZ wäre längstens drei Jahre nach Vertragsunterfertigung zu leisten)

Gemäß Ausschreibung soll die Vertragsunterfertigung voraussichtlich im Juli 2017 erfolgen, die Baueinreichung bei der Baupolizei hat bis spätestens Oktober 2017 zu erfolgen. Nach derzeitigem Stand ist davon auszugehen, dass die Absiedelung vor dem gemäß Ausschreibung festgelegten Baubeginn abgeschlossen sein wird. Sollten dennoch Verzögerungen durch die Absiedelung erfolgen, werden entsprechende Lösungsmöglichkeiten zwischen den Vertragspartnern zu vereinbaren sein.

4.2 Ist für die Absiedelung ein Endtermin vorgesehen?

Ein Endtermin kann derzeit nicht genannt werden. Ziel ist jedoch die Absiedelung so abzuschließen, damit der vorgegebene Realisierungszeitplan eingehalten werden kann.

5 Aufgabenstellung / Rahmenbedingungen

5.1 Gemäß den Rahmenbedingungen wird angemerkt, „dass all jene Balkon- und Terrassenflächen, die **hinter** der Baulinie (§83 (2) lit.g) [...] geplant werden, nicht Grundlage für die Berechnung der förderbaren Fläche sind.“ Der entsprechende Paragraph der WBO behandelt jedoch Flächen die über die Baulinie **vorragen**. Was ist mit diesem Satz daher gemeint?

Gemäß Punkt E 5 des Ausschreibungstextes soll eine Beschränkung des Ausmaßes der Wohnnutzfläche vorgesehen werden. Diese Bestimmungen erfolgen üblicherweise mit der Referenz auf eine durch Fluchtlinien definierte Fläche.

Es wird festgestellt, dass in diesem Fall auch Balkon- und Terrassenflächen, falls diese jenseits dieser Fluchtlinien zur Errichtung gelangen, zur Nutzfläche zu zählen sind.

5.2 Ist der Kinder- und Jugendspielplatz nach WBO trotz des großen Angebotes in der nahen Umgebung auf eigenem Grund nachzuweisen?

Ja. Die im Planentwurf vorgesehene Baulandabgrenzung ist so gewählt, dass die Spielplätze und dgl. auf dem Bauplatz realisiert werden können.

5.3 Beträgt das Stellplatzregulativ im Hinblick auf die Stellplatzverpflichtung 90 % oder 75 %?

Es sind mindestens 75 % und maximal 90 % der nach dem Garagengesetz erforderlich Pflichtstellplätze vorzusehen.

Voraussichtliche Zusammensetzung der Jury:

DI Dr. Kurt PUCHINGER (Vorsitzender)

Ing. Mag. Harald BUTTER

DIⁱⁿ Anna DETZLHOFER

Arch. DI Leopold DUNGL

DIⁱⁿ Barbara FRITSCH-RAFFELBERGER

Arch. DI Mark GILBERT

DI Andreas GOBIET

Dr. Peter HOLZER

BV Stv. Josef KAINDL (10. Bezirk)

OSStBR DI Andreas PFLEGER

Susanne REPPÉ

KR Paul Johann STADLER (11. Bezirk)

DIⁱⁿ Michaela TROJAN