

fragenbeantwortung „23., Carrée Atzgersdorf“

TEIL A: ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN

A.10 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN UND AUSFÜHRUNG

- 1. Wir würden vorschlagen das Bearbeitungsgebiet auf 6 Tafeln darzustellen und zu jedem Bauplatz (eigene Einlagezahl) ein separates Datenblatt abzugeben. Ist das in Ordnung?**
- 2. Wie sind die Fördersätze/m² für die Bauplätze innerhalb eines Bearbeitungsgebiets anzunehmen? (je Bauplatz oder gesamt)**

Antwort:

Wie im Ausschreibungstext angegeben, ist pro Bearbeitungsgebiet die Abgabe von 6 Tafeln möglich. Förderungsrechtlich ist im Hinblick auf die Fördersätze sowie den Kleinbaustellenzuschlag das **GESAMTE** Bearbeitungsgebiet heranzuziehen.

Wenn es sich um **EINEN** Bauträger handelt gilt diese Bestimmung auch sinngemäß für den Anteil der SMART-Wohnungen. Das bedeutet, dass die SMART-Wohnungen innerhalb des Bearbeitungsgebietes verteilt angeboten werden sollen.

Handelt es sich um ein Bearbeitungsgebiet mit **MEHREREN** Bauträgern, die jeweils **GETRENNT** der Anbotsverpflichtung nachkommen wollen (bauplatzweise), ist das jeweilige 1/3 der SMART-Wohnungen **PRO BAUTRÄGER** darzustellen.

Es liegt im Ermessen der Bauträger ob sie **EIN** oder **MEHRERE** Datenblätter abgeben.

Wenn mehrere Datenblätter abgegeben werden, sind die wesentlichen Kennzahlen wie z.B. (Gesamtwohnheiten, Gesamtnutzflächen, Gesamtbaukosten, etc.) auf **EINEM SUMMENBLATT** darzustellen um die unterschiedlichen Beiträge je Bearbeitungsgebiet vergleichen zu können.

Abschließend wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Ermittlung der Fördersätze die **GESAMTSUMMEN der FLÄCHEN JE BEARBEITUNGSGEBIET** heranzuziehen sind.

TEIL B: AUFGABENSTELLUNG

- 3. Bitte um genauere Beschreibung der Umsetzung und des Betriebs des Gemeinschaftshauses auf Bauplatz P. Wie und durch wen soll die Anmietung erfolgen? Wie hoch ist die Miete vorgesehen?**

Antwort:

Wie im Ausschreibungstext B.1.6, B.2.4, B.3.3, B.4.3, B.5.3 festgelegt haben die Projektteams des Bearbeitungsgebietes 1 sowie die Fixstarter im Zuge des Wettbewerbs ein Nutzungskonzept bzw. – Vorschläge für das bauplatzübergreifende Gemeinschaftshaus auszuarbeiten und einzureichen.

Die Jury wird alle diesbezüglichen Konzepte beurteilen und Empfehlungen für die Umsetzung formulieren. In der weiteren Projektierungsphase sind diese Empfehlungen aufzunehmen.

Für die Planung, Errichtung und auch Erhaltung ist die Bietergemeinschaft des Bearbeitungsgebietes 1 zuständig. Die Fixstarter sollen sich in weiterer Folge in das Gemeinschaftshaus einmieten.

Die Höhe des Mietzinses wird vom zur Realisierung des Bearbeitungsgebietes 1 empfohlenen Projektteam festgelegt.

4. Für das Bearbeitungsgebiet 1 ist die Errichtung eines 6-gruppigen Kindergartens vorgesehen. Das Raum- und Funktionsprogramm von der MA 10 liegt der Ausschreibung bei. Heißt dies, dass dieser Kindergarten von der MA 10 angemietet wird oder ist der Betreiber von den Bauträgern frei wählbar?

Antwort:

Laut MA 10 ist der Betreiber frei wählbar.

B.5 SPEZIELLE AUFGABENSTELLUNG FÜR DAS BEARBEITUNGSGEBIET 4

5. Ist die Bearbeitung des Wohnangers zwischen den Bauplätzen L und M (Punkt B.5.6) wirklich Teil der Aufgabenstellung für das Bearbeitungsgebiet 4, oder ist hier der Teil des Wohnangers zwischen den Bauplätzen J und K gemeint?

Antwort:

Gemeint ist hier der Teil des Wohnangers zwischen den Bauplätze J und K.

TEIL D: PLANUNGSGRUNDLAGEN

D.2 FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

6. 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), Solarpanele inkl. Befestigung, Stiegenaufgänge etc.) hinausragen?

Antwort:

Aus Sicht der MA 37 ergibt sich schon allein aus der Textierung des jeweils letzten Satzes der Punkte 5.1 – 5.16 des Plandokuments:

- Liftüberfahrt = Aufzugsschacht: JA
- Stiegenaufgang = Treppenhaus: JA
- technische Ausbauten (Lüftungsgeräte), Solarpanele inkl. Befestigung: NEIN, da im Wortlaut der Bestimmung des § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien (BO) der zulässige Gebäudeumriss nur durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden darf, diese Überschreitung jedoch entsprechend der Textierung des jeweils letzten Satzes der Punkte 5.1 – 5.16 eindeutig untersagt wird. Darüber hinaus sind technische Ausbauten (Lüftungsgeräte), Solarpanele inkl. Befestigung keine Teile eines Gebäudes.

Bemerkt wird, dass der zulässige Gebäudeumriss gemäß § 81 Abs. 7 BO auch durch Verglasungen untergeordneten Ausmaßes überschritten werden darf.

- 7. Der oberste Abschluss der Gebäude ist definiert. Davon ausgenommen sind Pergolen und im unbedingt erforderlichen Ausmaß der Belichtung dienenden Aufbauten, Aufzugschächten, Treppenhäuser und Nebenräumen für die Bewirtschaftung von Dachterrassen, sowie offene Schwimmbäder und den dazugehörigen Technikräumen.
Wie sind die Nebenräume für die Bewirtschaftung von Dachterrassen, sowie offene Schwimmbäder und den dazugehörigen Technikräumen definiert?
Und sind Gemeinschaftseinrichtungen (z.B.: Sauna) auf der Dachterrasse über der zulässigen Gebäudehöhe möglich?**

Antwort:

Die BO für Wien kennt keine Definitionen für Nebenräume für die Bewirtschaftung von Dachterrassen, sowie offene Schwimmbäder und den dazugehörigen Technikräumen.

Aus Sicht der MA 37 sind

- „Nebenräume für die Bewirtschaftung von Dachterrassen“ Räume zur Unterbringung von Gerätschaften, welche für die Pflege und Erhaltung der Terrassenfläche und der zugeordneten Bepflanzungen/Begrünungen notwendig sind.
- offene Schwimmbecken keine raumbildenden, sondern nach oben offene bauliche Herstellungen, wobei Abdeckungen als Witterungsschutz bei jahreszeitlichem Nichtbetrieb zulässig sind. Ein für den Betrieb eines Schwimmbeckens unbedingt erforderlicher Technikraum zur Aufnahme der, für den Betrieb des Schwimmbeckens notwendigen technischen Anlagen (Pumpen, Gegenstromanlagen u. dgl.) ist kein selbständiger Gebäudeteil, sondern ein integrierter Bestandteil des Schwimmbeckens und diesem somit zugehörig.

Bemerkt wird, dass bei den Struktureinheiten mit der Festsetzung der höchsten zulässigen Höhe **von 35 m jedenfalls KEINE Dachaufbauten** gemäß § 81 Abs. 6 und 7 BO, mehr als 35 m über dem tiefsten Punkt des anschließenden Geländes bzw. der festgesetzten Höhenlage der anschließenden Verkehrsfläche liegen dürfen, da ansonsten eine „Hochhauswidmung“ nach § 7f BO erforderlich wäre.

Und sind Gemeinschaftseinrichtungen (z.B.: Sauna) auf der Dachterrasse über der zulässigen Gebäudehöhe möglich?

Antwort:

Aus Sicht der MA 37: NEIN (siehe obige Ausführungen)

- 8. Bauplatz P: Die, der Auslobung beiliegende Flächenwidmung wurde mit dem Bestandsgebäude geplant. Da das Gebäude nicht erhalten werden konnte ist die Positionierung als auch die Kontur der StrE F in Frage zu stellen.
Wäre es entsprechend möglich Bauplatz P in die Flucht von StrE F zu integrieren und damit die Platzfassung zu vervollständigen?**

Antwort:

Das Plandokument für das Projektgebiet wurde im September 2016 im Gemeinderat beschlossen. Die darin festgesetzte Lage des Gemeinschaftshauses kann nicht abgeändert werden.

9. Im Flächenwidmungsplan, im Kreuzungsbereich Scherbangasse / Hödlgasse ist die Scherbangasse als ‚Fußweg‘ gekennzeichnet, jedoch ist die Abgrenzung nicht eindeutig.

Antwort:

Der Bereich zwischen den mit „Fw“ gekennzeichneten Abschnitten stellt den Fußweg dar.

10. Soll weiterhin eine Straßenverbindung zw. Scherbangasse & Hödlgasse bestehen? Ist der zentrale Platz im ‚Fw‘ gekennzeichneten Bereich als ‚Shared Space‘ anzusehen?

Antwort:

Die Straßenverbindung südliche Scherbangasse und Hödlgasse soll bestehen bleiben.

Der Verbindungsstreifen soll als Fußweg ausgestaltet werden.

11. Ist der nördliche Bereich der Scherbangasse als ‚Shared Space‘ oder als Autofrei vorgesehen?

Antwort:

Der nördliche Bereich der Scherbangasse ist nicht als Fußweg gewidmet. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass er autofrei ist.

12. In welchen Bereichen wäre eine Garagenzufahrt bzw. Anlieferung zum Bauplatz B möglich?

Antwort:

Eine Garagenzufahrt ist einerseits im nördlichen Bereich des Bearbeitungsgebiets in Verlängerung der Spielstraße (§53-Fläche) zwischen Struktureinheit F und G möglich; andererseits im südlichen Bereich des Bearbeitungsgebiets an der Scherbangasse im Bereich der Struktureinheit C.

13. Wie soll zukünftig die Anlieferung der Bacon Gebäudetechnik GmbH & Co' erfolgen?

Antwort:

Wo zukünftig die Anlieferung erfolgen soll, ist dem Auslober nicht bekannt.

14. Abbildung 2 zeigt eine Querung der Bahntrasse in der Verlängerung der Scherbangasse im Norden. Ist hier eine Querung (Unterführung) vorgesehen?

Antwort:

Die Querung der Bahntrasse ist, laut den dem Auslober vorliegenden Informationen, in nächster Zeit nicht vorgesehen.

SONSTIGES

15. Können Sie Höhenangaben der Bahntrasse zur Verfügung stellen?

Antwort:

Es können keine Angaben hinsichtlich Höhe der Bahntrasse zu Verfügung gestellt werden. Die Vermessung wurde nur für die Bearbeitungsgebiete selbst durchgeführt.

Achtung:

Aufgrund der Größe einzelner Bearbeitungsgebiete werden alle in der Ausschreibung angegebenen Maßstäbe von 1:200 auf 1:250 geändert.

Bearbeitungsgebiet 1: Es ist dem Auslober bewusst, dass trotz Maßstab 1:250 die äußersten Ränder im Norden und Süden nicht vollständig auf einer Tafel darstellbar sind. Relevante Planungen in diesen Bereichen wären gesondert auf einer anderen Tafel darzustellen.

Das **Bearbeitungsgebiet 2** ist nicht auf einer Präsentationstafel darstellbar. Das Bearbeitungsgebiet muss somit auf zwei nebeneinander liegenden Tafeln dargestellt werden. Beim Hängeplan ist diesbezüglich darauf Rücksicht zu nehmen.

Voraussichtliche Zusammensetzung der Jury:

DI Dr. Kurt PUCHINGER (Vorsitzender)

Ing. Mag. Harald BUTTER

Arch. DI Leopold DUNGL

TOAR Ing. Wolfgang ERMISCHER (23. Bezirk)

Arch. DI Mark GILBERT

DI Andreas GOBIET

Dr. Peter HOLZER

Ing. Ewald KIRSCHNER

Mag.^a Andrea REVEN-HOLZMANN

DIⁱⁿ Dr.ⁱⁿ Karin STANDLER

DIⁱⁿ Michaela TROJAN

Beratendes Mitglied:

OStBR DI Volkmar Pamer