

10., Kurbadstraße
klimafit leben an der U1
Dialogorientierter Bauträgerwettbewerb
Verschränktes Verfahren

AUSSCHREIBUNGSTEXT

1. Verfahrensstufe

Auslober:

wohnfonds_wien

fonds für wohnbau
und stadterneuerung

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung
Lenaugasse 10
1082 Wien

 Für die
Stadt Wien

in Kooperation mit:

LSE

Liegenschaftsstruktur-
entwicklungs GmbH

LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH
Messeplatz 1
1021 Wien

Inhaltsverzeichnis

A	Ausgangssituation und Intention des Bauträgerwettbewerbs	4
A.1.	Quartiersentwicklung – Qualitätenkatalog	5
A.2.	Themenschwerpunkte.....	5
B	Allgemeine Verfahrensbedingungen	6
B.1.	Auslober.....	6
B.2.	Verfahrensorganisation, Verfahrensbüro und Vorprüfung	6
B.3.	Art des Verfahrens	6
B.4.	Gegenstand des Verfahrens	6
B.5.	Termine.....	8
B.6.	Teilnehmer*innen.....	9
B.7.	Ausschreibungsunterlagen.....	10
B.7.1.	Ausgabe der Ausschreibungsunterlagen.....	10
B.7.2.	Zusammensetzung der Ausschreibungsunterlagen.....	10
B.8.	Anfragen	11
B.9.	Einreichung.....	12
B.9.1.	Einzureichende Unterlagen und Ausführung.....	12
B.9.2.	Formale Vorgaben	14
B.10.	Abgabe der Unterlagen	15
B.11.	Vorprüfung der 1. Wettbewerbsstufe.....	15
B.12.	Beurteilungsgremium	15
B.13.	Beurteilung der Beiträge und Empfehlungen des Beurteilungsgremiums in der 1. Wettbewerbsstufe	16
B.14.	Ablauf des Verfahrens nach Beendigung der ersten Wettbewerbsstufe	17
B.15.	Realisierung der Projekte - Rechte und Pflichten der BaurechtsnehmerIn	18
B.16.	Projekträger	19
B.17.	Rechtliche Grundlagen.....	20
B.18.	Datenschutz.....	21
C	Planungsgrundlagen	22
C.1.	Lage im Stadtgebiet.....	22
C.2.	Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen.....	23
C.3.	Frei- / Grünraum, Verkehr, Nahversorgung, Soziale Infrastruktur.....	23
C.3.1.	Frei- und Grünraum	23
C.3.2.	Verkehr	24
C.3.3.	Mobilitätskonzept	24
C.3.4.	Nahversorgung	24
C.3.5.	Soziale Infrastruktur	25
C.4.	Technische Infrastruktur.....	26

D	Grundstückskonditionen.....	27
D.1.	Grundeigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit.....	27
D.2.	Baurecht wohnfonds_wien	27
D.3.	Kontaminierung.....	28
D.4.	Einbauten.....	28
D.5.	Artenschutz.....	29
D.6.	UVP	29
D.7.	Infrastrukturkosten	29
D.8.	Fernwärme.....	29
D.9.	Sammelgaragen.....	30
D.10.	Bruttogrundflächenschlüssel	30
D.11.	Mobility Point	30
D.12.	Spielplatzkonzept.....	31
D.13.	Ballspielkäfig	31
D.14.	Baustellenlogistik	31
D.15.	Projektsteuerung.....	31
D.16.	Quartiersmanagement während der Besiedelung	31
E	Aufgabenstellung	32
E.1.	Allgemeine Aufgabenstellungen.....	32
E.1.1.	Qualitätenkatalog	32
E.1.2.	Klima- und Zukunftsfit	32
E.1.3.	Klimaneutrale Wohnraumtemperierung.....	34
E.1.4.	Frei- und Grünraum	34
E.1.5.	Sockelzone	34
E.1.6.	Kultur	35
E.1.7.	Fonds Soziales Wien	35
E.1.8.	Sammelgaragen.....	35
E.1.9.	Abgestimmte Quartiersentwicklung	35
E.1.10.	Wohnformen fürs Älterwerden.....	35
E.1.11.	SMART-Wohnbau-Programm	36
E.2.	Bauplatzbezogene Aufgabenstellungen	37
E.2.1.	Qualitätenkatalog	37
E.2.2.	BAG 1	37
E.2.3.	BAG 5	38
E.2.4.	BAG 4	38
E.2.5.	BAG 3 und 6	39
E.2.6.	BAG 6	39

A AUSGANGSSITUATION UND INTENTION DES BAUTRÄGER- WETTBEWERBS

Die seit über 25 Jahren in Wien durchgeführten Bauträgerwettbewerbe haben sich durch die integrierte Betrachtung städtebaulicher/architektonischer, ökologischer, ökonomischer und sozialer Anforderungen als ein sehr wirkungsvolles Instrument im geförderten Wohnbau etabliert.

Naturgemäß geht die Entwicklung eines Standortes aber weit über die Realisierung des einzelnen qualitätsvollen Wohnbaus hinaus. Die Entwicklung neuer städtischer Quartiere versteht sich als hochgradig anspruchsvolle Aufgabe, die weit über die Leistung des Bauens hinausgeht. Das Zusammenspiel von Bebauung und Freiraum insbesondere in den Erdgeschoß- und Sockelzonen, der Gestaltung der Freiräume, der Situierung der quartiersbezogenen Gemeinschaftsräume, die Mobilitätslösungen und die Ansprüche an eine städtebauliche wie soziale Nachhaltigkeit bedingen somit die Abstimmung der Wohnbauprojekte aufeinander und deren Einbindung in den Gesamtkontext einer Quartiersentwicklung und der bestehenden Nachbarschaft.

Die Erfahrungen zeigen, dass es für eine gemeinsame Quartiersentwicklung eines qualitativen Rahmens und einer Kultur des Dialoges bedarf, um erforderliche Qualitäten in der Entwicklung sicherstellen zu können. Der Qualitätssicherungsprozess soll dabei aber nicht nur auf den geförderten Wohnbau und sein 4-Säulen-Modell beschränkt bleiben, sondern auf das gesamte Quartier – und damit auch auf freifinanzierte Vorhaben ausgedehnt werden. In diesem Sinne kommt im Zuge des vorliegenden Wettbewerbes das Instrument des Qualitätsbeirates zum Einsatz.

Der Qualitätsbeirat (QSB) hat die Aufgabe, die komplexen Prozesse neuer städtischer Quartiere fachlich zu begleiten. Durch definierte Qualitätsziele anhand eines Kriterienkataloges für das gesamte Gebiet soll eine hohe Qualität für die Entwicklung des neuen Quartiers erreicht und ein Qualitätssicherungsprozess auf Quartiersebene sichergestellt werden.

Eine weitere Besonderheit dieses Wettbewerbs liegt in der Tatsache, dass das Verfahren zur Festlegung der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen mit jenem des Bauträgerwettbewerbs zusammengeführt und im Sinne einer effizienten und koordinierten Verfahrensgestaltung auf eine Synthese dieser beiden Verfahren abgezielt wird.

Ziel dieser „Verschränkten Verfahren“ ist es, nicht nur den zeitlichen Ablauf effizienter zu gestalten, sondern auch eine Integrierung der im Rahmen des Bauträgerwettbewerbs entwickelten Bebauungs- und Wohnkonzepte in das Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahren zu ermöglichen.

In diesem Sinne kommt es in der ersten – konzeptionellen – Stufe des Bauträgerwettbewerbs zur Auswahl des konzeptionell interessantesten / besten Projektes je Bauplatz, welches in den laufenden Verfahren zur Festlegung der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen Berücksichtigung findet. Im Rahmen der zweiten dialogorientierten Stufe des Bauträgerwettbewerbs erfahren die ausgewählten Projekte eine Weiterentwicklung in Abstimmung mit den Nachbarbauplätzen im Quartier und werden nach Rechtskraft des Plandokuments entsprechend den Quartierszielen aus dem Qualitätenkatalog durch den QSB und nach dem bewährten 4-Säulen-Modell durch die Wettbewerbsjury final beurteilt.

Ziel des vorliegenden Wettbewerbes ist die Realisierung von geförderten, kostengünstigen, qualitätsvollen, innovativen und ökologisch nachhaltigen Wohnbauten vor dem Hintergrund der folgenden Kriterien:

A.1. Quartiersentwicklung – Qualitätenkatalog

Die Liegenschaftseigentümer haben in Abstimmung mit der MA21A einen Qualitätenkatalog (Beilage **K.04**) erstellt, der Rahmenbedingungen und Verpflichtungen für die weitere Planung, Realisierung und Nutzung definiert. Die Umsetzung der Vorgaben ist für die Wettbewerbsteilnehmer*innen verpflichtend. Dieser Qualitätenkatalog lag der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung als Grundlage vor. Die Wettbewerbsbeiträge haben prinzipiell auf den Planungsvorgaben und Zielsetzungen des Planstandes der öffentlichen Auflage zu basieren.

Im Zuge des verschränkten Verfahrens können jedoch die Bebauungsbestimmungen, auf Basis der entwickelten Bebauungs- und Wohnkonzepte geringfügig adaptiert werden.

A.2. Themenschwerpunkte

Klima- und Zukunftsfit

Zur Stärkung der Klima-Resilienz sollen Maßnahmen zur Begrünung, Kühlung, Beschattung und Durchlüftung des Quartiers angeboten werden. Außerdem ist eine hocheffiziente alternative klimaneutrale Wohnraumtemperierung zur Vermeidung der sommerlichen Überhitzung anzubieten.

Im Hinblick auf die essenziellen Herausforderungen der Rohstoffknappheit und damit zusammenhängender bestehender und zu erwartender Rechtsgrundlagen soll die Wahl der Baustoffe und Bauweise kreislaufwirtschaftlich optimiert werden. Neben der Schadstoffminimierung sollen dabei Maßnahmen zur Ressourceneffizienz wie z.B. Abfallreduzierung Langlebigkeit, Reparierbarkeit, Einsatz von Sekundärbaustoffen, Trennbarkeit, Recyclebarkeit und Rückbaubarkeit gesetzt werden.

Die Digitalisierung ist zur Umsetzung der Kreislaufwirtschaft unabdingbar. Wesentliche Informationen über die Qualität von Materialien und Komponenten sollen künftig über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes durch einen digitalen Zwilling erfasst und optimiert werden.

Wohnformen fürs Älterwerden

Für den steigenden Bedarf an Wohnformen, die auf die speziellen Bedürfnisse der Generation 60+ abgestimmt sind, sollen Angebote entwickelt werden.

B ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN

B.1. Auslober

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung
1082 Wien, Lenaugasse 10

in Kooperation mit

LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH
1021 Wien, Messeplatz 1

Verantwortlich für die inhaltliche Vorbereitung und Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen:

ZT DI Andrea Hinterleitner und
JIREK Managementconsulting GmbH

B.2. Verfahrensorganisation, Verfahrensbüro und Vorprüfung

Für **schriftliche Anfragen bzw. Anfragen per E-Mail** betreffend Organisation und Aufgabenstellung stehen

ZT DI Andrea Hinterleitner und
JIREK Managementconsulting GmbH
Frau DI Andrea Hinterleitner
1030 Wien, Invalidenstraße 3/12a
Telefon: +43 1 877 48 11
E-Mail: office@zt-hilei.at

zur Verfügung.

B.3. Art des Verfahrens

Zur Ermittlung der besten Konzepte wird ein dialogorientierter, verschränkter, zweistufiger, nicht anonymer Bauträgerwettbewerb veranstaltet.

In der ersten Wettbewerbsstufe sind alle Teilnehmer*innen zur Erarbeitung konzeptiver Lösungsansätze für die definierten Aufgabenstellungen aufgerufen.

Aus allen eingelangten Beiträgen wählt das Beurteilungsgremium in der ersten Verfahrensstufe pro Bearbeitungsgebiet einen/eine Teilnehmer*in mit dem interessantesten/besten Konzept aus, der/die im Rahmen eines daran anschließenden dialogorientierten Entwicklungsprozesses (2. Stufe) ohne weitere Konkurrenzsituation ein Realisierungskonzept nach dem 4-Säulen-Modell (Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie) für diese Bearbeitungsgebiete zu erstellen hat. Dieser Entwicklungsprozess wird gemeinsam mit den Projektteams der Bearbeitungsgebiete BAG 2 und BAG 8 durchgeführt (siehe auch Beilage **K04** Pkt. 5 Qualitätssicherung).

B.4. Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des vorliegenden Bauträgerwettbewerbs ist ein Projektgebiet in der Kurbadstraße im 10. Wiener Gemeindebezirk mit einer Gesamtfläche von rund 4,7 ha. Das Gebiet umfasst derzeit nach Auflassung der ehemaligen Nutzungen in erster Linie asphaltierte Flächen, die zum Teil als Parkplätze genutzt werden, sowie Restflächen mit Wiesen und Bepflanzung.

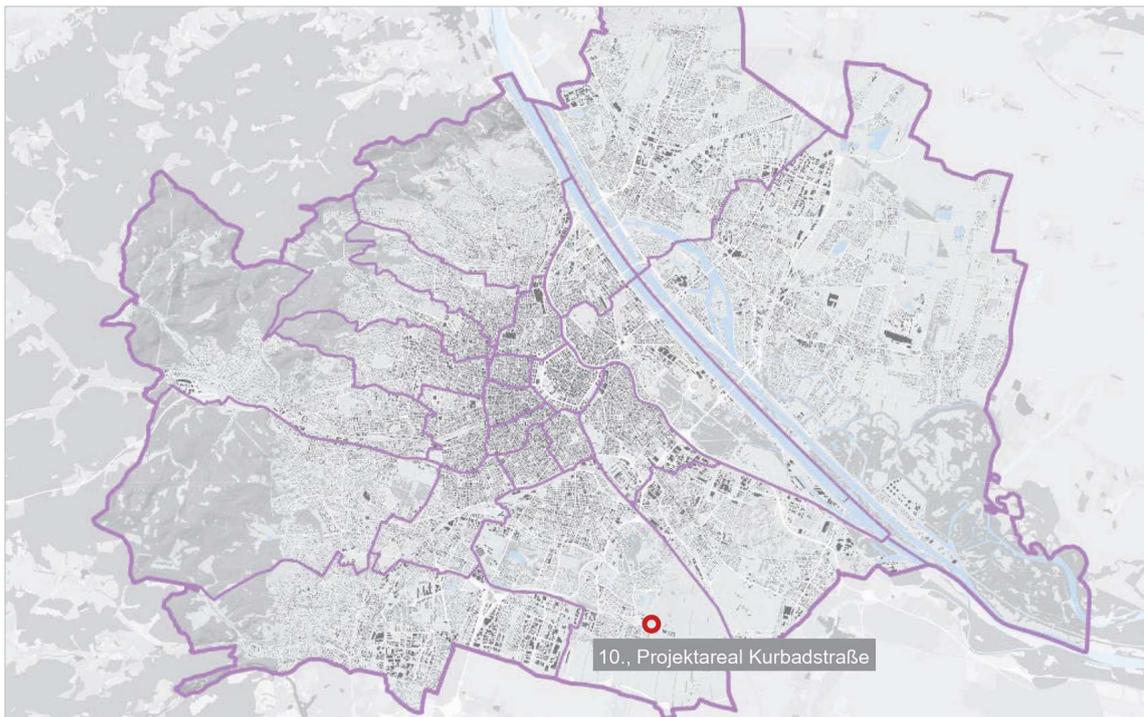


Abbildung 1: Lage des Projektgebiets (Quelle Stadt Wien)

Das Projektgebiet ist in 7 Bearbeitungsgebiete (BAG) unterteilt und besteht in Summe aus 9 Bauplätzen.

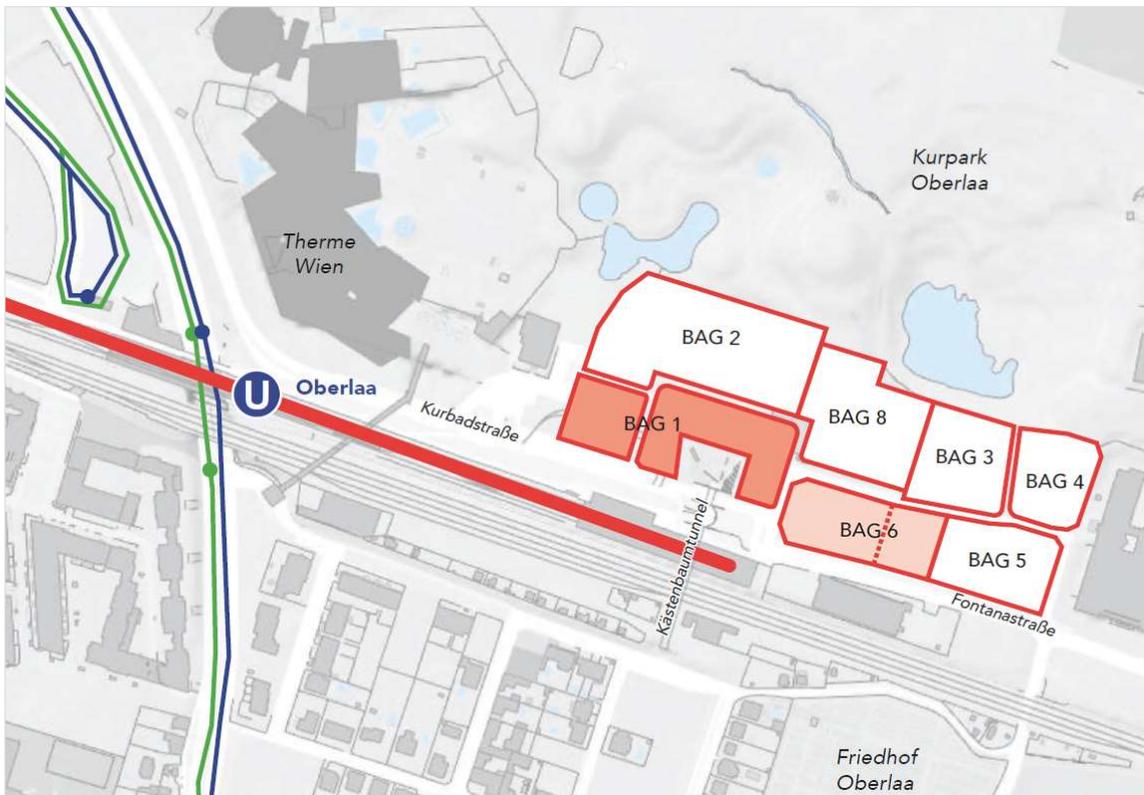


Abbildung 2: Übersicht Bearbeitungsgebiete (Quelle: Stadt Wien)

Die BAG 1, 5 und 6, im Eigentum des wohnfonds_wien, unterliegen dem offenen Wettbewerb und werden im Baurecht vergeben.

BAG 4, im Eigentum der Stadt Wien, ist als Gemeindebau NEU konzipiert und wird von der WIGEBBA realisiert. BAG 3, im Eigentum der LSE, wird von der GESIBA realisiert.

Gesiba und WIGEBBA werden sich dem Verfahren in organisatorischer und qualitativer Hinsicht stellen und daher auch dem Urteil des Beurteilungsgremiums zur Optimierung der Projektqualitäten unterwerfen. Ein Ausscheiden aus dem laufenden Verfahren durch die Beurteilung ist jedoch ausgeschlossen. Wenn die Teilnahmebeiträge nicht den vorliegenden Bedingungen oder nicht den gestellten Anforderungen entsprechen, kann das Beurteilungsgremium Empfehlungen oder Auflagen formulieren bzw. Überarbeitungen oder eine Neukonzeption des eingereichten Projektes anregen.

Die BAG 2 und 8 sind nicht Gegenstand der 1. Stufe und werden freifinanziert entwickelt. Für das BAG 2 findet ein Auswahlverfahren für Bauträger (freifinanzierter Wohnbau) parallel zu diesem Wettbewerb statt.

Das Projekt auf BAG 8 wird vom Grundeigentümer NDD GmbH realisiert.

Die Siegerprojekte des Bauträgerwettbewerbs und die Projekte auf BAG 2 und 8 werden in der dialogorientierten zweiten Verfahrensstufe des Bauträgerwettbewerbs aufeinander abgestimmt.

Die genauen Abgrenzungen der Liegenschaften sind dem Lage- und Höhenplan sowie dem Teilungsplan zu entnehmen.

B.5. Termine

Erste Wettbewerbsstufe

Download der Ausschreibungsunterlagen	ab 25. August 2022
Schriftliche Anfragen bis	13. September 2022/ 12:00 Uhr
Schriftliche Beantwortung der Fragen bis	27. September 2022
Bestellung der Modelleinsatzplatten	bis 15. September 2022
Abholung der Modelleinsatzplatten	29. September 2022/ 10:00 bis 15:00 Uhr
Abgabe der Beiträge	12. Oktober 2022/ 10:00 bis 15:00 Uhr
Abgabe Modell	25. Oktober 2022/ 10:00 bis 15:00 Uhr
Sitzung des Beurteilungsgremiums	Anfang November 2022
Öffentliche Auflage – „Rotdruck“, Plan Nr. XX	22. September bis 03. November 2022

Vorschau auf die voraussichtlichen Termine der Zweiten Wettbewerbsstufe

Zwischenkolloquium QSB	Mitte Dezember 2022
Ausgabe der Ausschreibungsunterlagen	Mitte Dezember 2022
2-3 Workshops	Jänner und Februar 2023
Abgabe der Beiträge Quartier	März 2023
Abschlusskolloquium	April 2023
Abgabe der bauplatzbezogenen Beiträge	Mai 2023
Finale Sitzung des Beurteilungsgremiums	Juni 2023

B.6. Teilnehmer*innen

Teilnahmeberechtigt sind, sofern unter diesem Punkt keine weiteren Einschränkungen betreffend einen konkreten Bauplatz angeführt sind, die Stadt Wien, alle gemeinnützigen Bauträger sowie alle sonstigen Bauträger (§ 117 Abs. 4 GewO). Darüber hinaus sind im Ausland ansässige Personen teilnahmeberechtigt, sofern sie über eine mit dem Bauträgeregewerbe (§ 117 Abs. 4 GewO) vergleichbare Befugnis im Herkunftsstaat verfügen und entweder die Anzeige der Dienstleistung gemäß § 373a GewO beim Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten erstattet oder den Antrag auf Gleichhaltung ihres Befähigungsnachweises gemäß § 373d beim Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten beantragt haben.

Die Bauträger müssen über die geforderte Eignung, insbesondere Zuverlässigkeit verfügen. Von der Teilnahme ausgeschlossen sind unter anderem Personen, die sich in den vergangenen fünf Jahren als unzuverlässig erwiesen haben und keine Maßnahmen nachweislich gesetzt haben, die ein erneutes unzuverlässiges Verhalten in der Zukunft nicht mehr befürchten lassen.

Dieser Ausschlussgrund gilt für alle mit dem unzuverlässigen Unternehmen verbundenen Unternehmen. In diesem Sinn sind auch Personen / Unternehmen vom gegenständlichen Wettbewerb ausgeschlossen, die zwar nicht selbst den Grund für die Unzuverlässigkeit gesetzt haben, aber deren Tochter-, Mutter- oder Schwestergesellschaft sich als unzuverlässig in den vergangenen fünf Jahren erwiesen haben. Als unzuverlässiges Verhalten gilt insbesondere, wenn eine Person vertragliche oder kartell- bzw. strafgesetzliche Pflichten bzw. sich aus den Wettbewerbsvorgaben ergebende Pflichten (z.B. sachlich nicht gerechtfertigte Kostenüberschreitung im Vergleich zum Wettbewerbsprojekt) gegenüber dem wohnfonds_wien oder der Stadt Wien in den vergangenen fünf Jahren aus eigenem Verschulden in nicht unerheblicher Weise verletzt hat. Als Maßnahmen, die ein erneutes unzuverlässiges Verhalten im gegenständlichen Projekt nicht befürchten lassen, gelten personelle und/ oder organisatorische Vorkehrungen verbunden mit der klaren Zusage, die vorgegebenen Verpflichtungen in Zukunft vollständig zu erfüllen.

Die o.a. Teilnahmeberechtigten sind im Zuge der Wettbewerbsbearbeitung aufgefordert, mit gemäß Ziviltechnikergesetz (BGBl. I Nr. 29/2019 idF BGBl. I 141/2020; kurz: ZTG) befugten Architekten*innen (Architektenteams) oder sonstigen nach der Gewerbeordnung (BGBl. 194/1994 idF BGBl. I Nr. 65/ 2020 kurz: GewO) zur Planung der ausgeschriebenen Bauwerke befugten Personen (insb. § 99 bzw. § 373a GewO) Projektteams zu bilden. Als gemäß ZTG befugte Architekt*innen (Architektenteams) oder nach der GewO befugte Planer*innen gelten auch Architekt*innen bzw. Planer*innen, die in einem Mitgliedstaat der EU, des EWR oder der Schweiz niedergelassen sind, die dort den Beruf eines/einer freiberuflichen Architekt*in ausüben und zur Erbringung der Dienstleistung eines/ einer Architekt*in auch in Österreich gemäß §§ 31 ff ZTG bzw. § 373a GewO befugt sind.

Von der Teilnahme vom offenen Wettbewerb ausgeschlossen sind WIGEBÄ und Gesiba, sowie die übrigen, im gesamten Projektgebiet realisierenden Unternehmen, einschließlich deren Gesellschaften und Gesellschafter*innen, insbesondere auch Personen, die nur über einen geringen Geschäftsanteil verfügen.

Für den Fall, dass eine Teilnahmebedingung nicht erfüllt wird, wird ein Wettbewerbsbeitrag vom Auslober ohne weitere Prüfung ausgeschieden und nicht der Jury zur Entscheidung übergeben.

Die Zusammensetzung der genannten Projektteams darf nach Abgabe der Beiträge nicht mehr abgeändert werden.

Das Hinzuziehen von Sonderfachleuten (z.B. für die Freiraumplanung, Soziologie, Tragwerksplanung, Ökologie, Planung der technischen Gebäudeausrüstung) zur Optimierung der Wettbewerbsbeiträge ist jedoch jederzeit möglich.

Die Projektteams sind verpflichtet, alle Mitglieder auf der Website des wohnfonds_wien vor Abgabe bekannt zu geben (siehe Pkt. **B.9.1**).

Die Auslober behalten sich vor, einen projektadäquaten Bonitätsnachweis zu fordern (z.B. Vorlage von Bankgarantien, Bürgschaften, Referenzen).

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Bauträger bzw. eine Architekt*in in diesem Verfahren nur für ein Bearbeitungsgebiet ein Projekt einreichen darf.

B.7. Ausschreibungsunterlagen

B.7.1. Ausgabe der Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen für das gegenständliche Verfahren stehen vom **25. August 2022** bis **12. Oktober 2022** nach erfolgreicher Registrierung kostenlos auf der Website des **wohnfonds_wien** unter http://www.wohnfonds.wien.at/ausschreibung_neubau zum Download bereit.

Nähere Informationen zur Registrierung finden Sie unter der Adresse http://www.wohnfonds.wien.at/ausschreibung_neubau

B.7.2. Zusammensetzung der Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen umfassen:

Ausschreibungstext

- A Ausgangssituation, Intention und Ziele des Bauträgerwettbewerbs
- B Allgemeine Verfahrensbedingungen
- C Planungsgrundlagen
- D Grundstückskonditionen
- E Aufgabenstellung

Datenblatt

Ökonomisches Konzept (*.xls)

Planunterlagen

- K01 Lage- und Höhenplan (GZ 11900K1 vom 19.07.2022), Vermessung Angst ZT GmbH, M 1:200 (*.dwg, *.pdf)
- K02 Teilungsplanentwurf (GZ 13534 C1 vom 15.06.2022), Vermessung Angst ZT GmbH, M 1:250 (*.dwg, *.pdf)
- K03 Entwurf Plandokument öffentliche Auflage (kann innerhalb der öffentlichen Auflage auf der Website der Stadtplanung Wien unter <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/aktuell/> eingesehen werden)

Projektspezifische Zusatzinformationen

- K04 Qualitätenkatalog „klimafit leben an der u1“, Stand Februar 2022 (*.pdf)
- K05 Fotodokumentation (*.pdf)
- K06 Luftbild (*.pdf)
- K07 Naturschutzfachliches Screening von Land in Sicht, Büro für Landschaftsplanung vom Juli 2022 (*.pdf)
- K08 ÖHTB Garconnierenverbund, Raumprogramm (*.pdf)
- K09 Wienenergie Energiekonzept (*.pdf)

Allgemeine Zusatzinformationen

- Z01 SMART-Wohnbauprogramm, **wohnfonds_wien**, 07/2022 (*.pdf)
- Z02 4-Säulen-Modell, **wohnfonds_wien** (*.pdf)
- Z03 Wirtschaftlichkeitsparameter und ökonomischer Planungsfaktor für geförderte Wohnbauprojekte in Wien, WKO Wirtschaftskammer Österreich (*.pdf)

- Z04 Energie- und Wärmeschutzanforderungen, MA 25
(online: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/pdf/waermeschutzanforderungen2018.pdf>)
- Z05 Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der förderbaren Nutzfläche
(online: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/leitfaden-nutzflaeche2018.pdf>)
- Z06 Leitfaden „sicher planen!“, wohnfonds_wien (*.pdf)
- Z07 Wiener Smart City Strategie (*.pdf)
- Z08 STEP 2025 (online: Stadt Wien, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008379a.pdf>)
- Z09 Urban Heat Island Strategieplan Wien (*.pdf)
- Z10 Leitfaden Fassadenbegrünung, MA 22 (*.pdf)
- Z11 Werkstattbericht 184 - Leitfaden Mobilitätsmaßnahmen im Wohnbau, MA 21 (*.pdf)

Einsatzplatten für das Umgebungsmodell

- Z12 Bestellformular für Grundplatten für das Einsatzmodell

Die Termine zur Bestellung und Abholung der Einsatzplatten für die Bauplätze sowie zur Abgabe der Einsatzmodelle sind unter Punkt **B.5.** ersichtlich. Die Einsatzplatten kosten für BAG 1 und BAG 6 € 72,-- je Set und für BAG 3, BAG 4 und BAG 5 € 36,-- je Stück und sind bei Abholung im wohnfonds_wien forum, 1082 Wien, Schmidgasse 3/ Lenaugasse, Ecklokal bar zu bezahlen.

B.8. Anfragen

Fragen zur Ausschreibung bzw. zum Verfahren selbst müssen in schriftlicher Form **bis spätestens 13. September 2022, 12:00 Uhr** beim Verfahrensbüro (siehe Punkt **B.2.**) per E-Mail einlangen.

Die Fragen werden gesammelt und anonymisiert schriftlich beantwortet. Die schriftliche Beantwortung der eingelangten Fragen erfolgt **bis zum 27. September 2022** und wird allen Teilnehmer*innen, die bis zu diesem Tag die Ausschreibungsunterlagen per Download bezogen haben, per E-Mail übermittelt.

Jene Teilnehmer*innen, die den Download der Ausschreibungsunterlagen erst zu einem späteren Zeitpunkt vornehmen, haben die Möglichkeit, sich bezüglich der Fragenbeantwortung per E-Mail an Frau Irene Kristen (irene.kristen@wohnfonds.wien.at) zu wenden.

B.9. Einreichung

B.9.1. Einzureichende Unterlagen und Ausführung

Angaben zum Projektteam		Ausführung (siehe auch Pkt. B.10.2)
1.	Aufstellung aller abgegebenen Unterlagen	A4-Format und digital
2.	Ausgefülltes Anmeldeformular mit Zusammensetzung des Projektteams samt Anschriften, Ansprechpersonen, E-Mail-Adressen, Telefonnummern	Online-Formular (www.wohnfonds.wien.at), A4-Format und digital
3.	Darstellung der Leitidee des Projektes sowie Beschreibung der wesentlichen Projekthalte gegliedert nach dem 4-Säulen-Modell (Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie)	A4-Format und digital, max. 5 Seiten
4.	Beschreibung der Schwerpunktthemen „Klima- und Zukunftsfit“ und „Wohnformen fürs Älterwerden“	A4-Format und digital, max. 2 Seiten je Schwerpunkt
5.	Darstellung der bauplatzbezogenen Umsetzung des Mobilitätskonzept sowie Konzept der organisatorischen und ökonomischen Umsetzung der Stellplatzverpflichtung inkl. Angaben zum benötigten Stellplatzkontingent	A4-Format und digital, max. 3 Seiten
6.	Allfällig schematische Darstellung der Abweichungen von Planentwurf öffentliche Auflage und textliche Erläuterungen	A3-Format und digital
7.	nur Bauplatz 6: Baugruppenkonzept	max. 2 Seiten A4
8.	Vollständig ausgefülltes und unterfertigtes „ Ökonomisches Konzept “	A4-Format und digital
9.	Hängeplan für die Präsentationstafeln	A4-Format und digital, 1 Seite

10.	Pläne mit folgendem Inhalt		max. 4 Tafeln (siehe Punkt B.10.2.)
10.1.	Darstellung der konzeptiven Umsetzung des Projekts		die Art der Darstellung kann frei gewählt werden (z.B. Schemata, Skizzen, Diagramme, Beschreibungen)
10.2.	Konzeptiver Erdgeschoßplan mit Darstellung des Freiraums und der Verknüpfung des EG mit dem Außenraum Darstellung der Freiraumgliederung in private und gemeinschaftliche Flächen Eintragung der Grundstücksgrenzen, Widmungen und Bebauungsbestimmungen sowie entsprechender Kotierung der Anschlusshöhen		M 1:500, genordet
10.3.	Repräsentatives Regelgeschoß zur Darstellung der internen Erschließung		M 1:500, genordet
10.4.	Repräsentativer Schnitt inkl. Kotierung der zul. Gebäudehöhe und der angrenzenden Niveaus		M 1:500
10.5.	<u>optional</u> : perspektivische Darstellungen in skizzenhafter Form zur Erläuterung des Konzeptes		analog zum Arbeitsmodell, Renderings sind nicht zugelassen
10.6.	Schematische Darstellung des Brandschutzkonzeptes inkl. Feuerwehrezufahrt sowie -aufstellflächen und Anleitungspunkte		in geeigneter Darstellung
10.7.	planliche Darstellung der Belichtungssituation (Systemskizze)		in geeigneter Darstellung
11.	Einfaches Arbeitsmodell ohne Architekturdetails		M 1:500
12.	Datenträger		Inhalt siehe Punkt B.10.2

B.9.2. Formale Vorgaben

Allgemeines:

Die Unterlagen müssen so ausgearbeitet sein, dass die Erfüllung der Aufgabenstellung mit hinreichender Deutlichkeit erkennbar ist. Das gilt insbesondere für Bemaßungen, Raumbezeichnungen und Angaben zu den Raumgrößen in den Plandarstellungen.

Mit Ausnahme der Planunterlagen (siehe nachfolgender Abschnitt) sind sämtliche Unterlagen in den Formaten **A3 und A4**, in **zweifacher Ausfertigung** in **zwei Aktenordnern** (1 x Original und 1 x Kopie; Unterlagen nicht geheftet; Ordner dementsprechend mit „Original“ bzw. „Kopie“ beschriftet) abzugeben.

Planunterlagen:

Die geforderten Planinhalte sind auf max. 4 Plänen darzustellen.

Davon sind folgende Papiere mit identer Darstellung in unterschiedlichen Ausarbeitungen einzureichen:

1. aufkaschiert auf **Präsentationstafeln 76,6 x 96,9 cm (Hochformat)** mit einer Stärke von **5 mm, einfach**
Hinsichtlich des Planlayouts ist zu berücksichtigen, dass die Präsentationstafeln in zwei Reihen übereinander positioniert werden. Daraus ergeben sich ausschließlich die folgenden Varianten für den abzugebenden Hängeplan:
 - bei 4 Tafeln: 2 oben und 2 unten
 - bei 3 Tafeln: 2 oben und 1 unten
 - bei 2 Tafeln: 1 oben und 1 unten
2. 76,6 x 96,9 cm (Hochformat, max. 100 g/m²) in gerollter Form in transportfähiger Verpackung, **einfach**
3. auf A3-Format unmaßstäblich verkleinert (ausschließlich lose oder Klemmschiene, nicht ge-
locht und nicht geheftet), **zweifach**

Alle Projektdarstellungen sind genordet abzugeben.

Die vorgegebenen **Maßstäbe sind einzuhalten**.

Die Höhen sind auf Wiener Null (+156,68 m über Adria Null) zu beziehen.

Es ist eindeutig zwischen raumbildenden und nicht raumbildenden Gebäudeelementen zu unterscheiden.

Digitale Daten:

Sämtliche Unterlagen sind in **digitaler Form** auf **zwei Datenträgern (mit identem Inhalt)** beizulegen. Die Benennung der Daten hat entsprechend der einzureichenden Unterlagen zu erfolgen.

- Texte als *.docx und *.pdf
- Tabellen *.xlsx und *.pdf
- Bildcredits als *.pdf
- Grundrisse, Ansichten, Schnitte und nachvollziehbare Ermittlung der BGF im dwg-Format (kompatibel mit Autocad 2005) und pdf-Format
- jeder Plan (Präsentationstafel) als eigene Datei in Adobe-PDF X4-Format (druckfähig, ausschließlich in CMYK-Daten, keine RGB-Daten):
 - Größe DIN A0 (841 x 1189 mm, abweichend von analogen Präsentationstafeln)
 - max. Auflösung Grafiken: 600 dpi
 - max. Dateigröße 30 MB

- alle Pläne (Präsentationstafeln) auf A3-Format unmaßstäblich verkleinert als ein gemeinsames *.pdf

Arbeitsmodell:

- Auf ausgegebener Grundplatte
- Farbe der Grundplatte und des Geländes: grau (RAL 7035)
- Farbe der Gebäude: weiß, keinesfalls transparent
- in transportfähiger Verpackung

B.10. Abgabe der Unterlagen

Die in B.9.1 angeführten Unterlagen sind am **12. Oktober 2022**, die Arbeitsmodelle am **25. Oktober 2022 jeweils zwischen 10:00 und 15:00 Uhr** im **wohnfonds_wien forum, 1082 Wien, Schmidgasse 3/ Lenaugasse, Ecklokal** abzugeben.

Die Unterlagen können auch auf dem Postweg an die Adresse der Einlaufstelle gesendet werden. Bei Einsendung per Post ist jeder Beitrag als ein Poststück zu verpacken und mit der Aufschrift

Bauträgerwettbewerb "10., Kurbadstraße - klimafit leben an der u1"

sowie dem Namen der Teilnehmenden zu versehen. Die Einreichfrist gilt als erfüllt, wenn die Unterlagen fristgerecht in der Einlaufstelle einlangen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Datum des Poststempels nicht maßgeblich ist.

B.11. Vorprüfung der 1. Wettbewerbsstufe

Die Vorprüfung der Beiträge erfolgt durch ZT DI Andrea Hinterleitner, gegebenenfalls unter Beziehung von Sonderfachleuten, nach objektiv erfassbaren und nachvollziehbaren Kriterien und umfasst insbesondere die Prüfung der

- Einhaltung der formalen Bedingungen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Einhaltung der Ausschreibungsvorgaben
- Angaben im „Ökonomischen Konzept“

Die zusammenfassenden Ergebnisse der Vorprüfung werden ausschließlich dem Beurteilungsgremium in schriftlicher Form (Vorprüfbericht) zu Beginn der Beurteilungssitzung vorgelegt.

Zusätzlich wird die Firma „Weatherpark GmbH“ im Zuge der Vorprüfung die Projekte bezüglich Klimawandelanpassung, Klimaresilienz und Mikroklima bewerten und in Folge die Projekte mit Informations- und Fachmaterialien sowie verschiedene Expert*innen-Analysen und -bewertungen begleiten.

B.12. Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium unter Vorsitz von Univ.-Prof. DI Rudolf SCHEUVENS setzt sich aus Vertreter*innen der Bereiche Städtebau, Architektur, Ökonomie, Ökologie und Soziale Nachhaltigkeit, der Bezirke sowie der Auslober wohnfonds_wien, LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH zusammen.

Die Mitglieder werden im Zuge der Fragenbeantwortung namentlich bekannt gegeben.

Nimmt ein Mitglied des Beurteilungsgremiums selbst am Verfahren teil oder ist in sonstiger Weise befangen, wird es zur Jurierung nicht zugelassen. In diesem Fall nominiert der wohnfonds_wien ein Ersatzmitglied.

Die Beschlussfähigkeit des Beurteilungsgremiums ist an die Anwesenheit von mindestens drei Viertel aller stimmberechtigten Mitglieder, darunter der/die Vorsitzende oder der/die stellvertretende Vorsitzende, gebunden.

Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums, der Vorprüfung sowie sonstige mit der Organisation und Durchführung des Wettbewerbs befassten Personen unterliegen gegenüber Dritten hinsichtlich aller Belange des Verfahrens der Verschwiegenheitspflicht.

Die Entscheidungen des Beurteilungsgremiums werden von den Teilnehmenden in allen Fach- und Ermessensfragen als endgültig und unanfechtbar anerkannt.

B.13. Beurteilung der Beiträge und Empfehlungen des Beurteilungsgremiums in der 1. Wettbewerbsstufe

Die vorgelegten Beiträge werden vom Beurteilungsgremium grundsätzlich nach den Kriterien des 4-Säulen-Modells bewertet (siehe Allgemeine Zusatzinformationen **Z02**), wobei deren Reihung weder eine Gewichtung vorwegnimmt noch Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

Die Gesamtqualität und insbesondere die Ausgewogenheit der vier Qualitätssäulen stehen im Vordergrund.

Ergänzend zum 4-Säulen-Modell wählt das Beurteilungsgremium aus den eingereichten Beiträgen die Teilnehmer*innen für die 2. Verfahrensstufe anhand der Konzepte und Auseinandersetzungen zu den vorgegebenen Themenstellungen aus:

- Klima- und Zukunftsfit
- Wohnformen fürs Älterwerden
- Sockelzone

Das Beurteilungsgremium beurteilt, inwieweit kostengünstige Lösungen im Sinne des leistbaren Wohnens angeboten werden und bewertet, inwieweit interessante, innovative Beiträge zu den Schwerpunktthemen aufgezeigt werden.

Zusätzlich wird die Umsetzung der Vorgaben des Qualitätskatalogs geprüft und bewertet.

Zu beachten ist jedenfalls, dass der konzeptionelle Ansatz im Vordergrund steht und ausschließlich dieser in der 1. Verfahrensstufe beurteilt wird. Eine detaillierte Ausformulierung der Beiträge ist daher zu vermeiden und wird bei der Jurierung nicht berücksichtigt. In diesem Sinn sind in dieser ersten, konzeptionellen Stufe des Bauträgerwettbewerbes Renderings ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinsichtlich der eingereichten Projekte erstattet das Beurteilungsgremium den Auslobern Empfehlungen, von denen die Auslober aus sachlichen Gründen abweichen dürfen.

Das Beurteilungsgremium gibt Empfehlungen ab,

- inwieweit Teilnahmebeiträge aus formalen oder inhaltlichen Gründen ausgeschlossen werden sollen,
- inwieweit Empfehlungen oder Auflagen erteilt bzw. Überarbeitungen der siegreichen Projekte erfolgen sollen und
- welcher/welche Teilnehmer*in je Bearbeitungsgebiet für eine weitere Bearbeitung im Rahmen der 2. Verfahrensstufe eingeladen werden sollen,
- an welchen/welche Teilnehmer*in das Bearbeitungsgebiet ein Baurecht vergeben werden soll.

Das Beurteilungsgremium kann den Ausschluss von eingereichten Beiträgen insbesondere aus den folgenden Gründen empfehlen und diese von einer eingehenden Beurteilung ausnehmen:

- verspätete Abgabe des Wettbewerbsbeitrages
- Nichterfüllung der Wettbewerbsaufgabe
- Fehlen einzureichender Unterlagen
- Nichteinhalten der Rechtsgrundlagen

Wenn kein Teilnahmebeitrag den vorliegenden Bedingungen oder kein eingereichtes Konzept den gestellten Anforderungen entspricht, kann das Beurteilungsgremium auch von einer Empfehlung hinsichtlich der Auswahl eines Beitrages absehen.

Wenn der Teilnahmebeitrag von Gesiba bzw. WIGIBA nicht den vorliegenden Bedingungen oder nicht den gestellten Anforderungen entspricht, kann das Beurteilungsgremium Empfehlungen oder Auflagen formulieren bzw. Überarbeitungen oder eine Neukonzeption des eingereichten Konzeptes anregen.

Eine neuerliche Beurteilung durch die Jury kann aufgrund der Erstbeurteilung erforderlich werden.

B.14. Ablauf des Verfahrens nach Beendigung der ersten Wettbewerbsstufe

Die für die zweite Verfahrensstufe eingeladenen Teilnehmer*innen haben auf Basis ihres Konzeptes und des Juryprotokolls der ersten Wettbewerbsstufe sowie der ausgegebenen Ausschreibungsunterlagen für die 2. Verfahrensstufe im Rahmen eines dialogorientierten Entwicklungsprozesses ohne weitere Konkurrenzsituation ein Realisierungskonzept nach dem 4-Säulen-Modell (Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie) für ihr gewähltes Bearbeitungsgebiet zu erstellen.

Dieser Entwicklungsprozess, der gemeinsam mit den Baurägern auf BAG 2 und 8 im Gebiet durchgeführt wird, wird fachlich durch den Qualitätsbeirat begleitet.

Als Basis für den Qualitätssicherungsprozess ist es erforderlich, dass sämtliche planlichen Grundlagen aus dem Baurägerwettbewerb mit den Grundlagen betreffend BAG 2 und 8 zusammengespielt werden. Dies wird durch die Auslober erfolgen.

Start der zweiten Verfahrensstufe bildet das Zwischenkolloquium (voraussichtlich Mitte Dezember 2022), bei dem das gesamte Quartier auf Basis der zusammengespielten Quartierspläne präsentiert und gemeinsam diskutiert wird. Die gewonnen Erkenntnisse aus dem Kolloquium werden in den beiden Phasen der zweiten Verfahrensstufe weiter vertieft:

- Quartiersbezogene Phase (vsl. Dezember 2022 - März 2023) In 2-3 Workshops sollen themenspezifische Inhalte auf Quartiersebene abgestimmt und weiterentwickelt werden. Die ausgearbeiteten Quartiersthemen werden bei der Geschäftsstelle des Qualitätsbeirates eingereicht und im Zuge eines Abschlusskolloquiums beurteilt.
- Bauplatzbezogene Phase (vsl. Dezember 2022 - Juni 2023) Im Zuge der bauplatzbezogenen Phase sind die Einreichunterlagen in Abstimmung mit den Erkenntnissen aus der quartiersbezogenen Phase durch die einzelnen Projektteams zu erarbeiten. Die ausgearbeiteten Beiträge werden abschließend bei der Geschäftsstelle des Qualitätsbeirates eingereicht und in der QSB-Sitzung durch das Beurteilungsgremium nach den 4-Säulen-Kriterien beurteilt.

Die Projektteams verpflichten sich jedenfalls zur Kooperation im Sinne der Zielsetzungen des dialogorientierten Verfahrens sowie zur Einhaltung des im Rahmen der Workshops festgelegten Zeitplanes zur Umsetzung der Projekte.

In der Dialogphase wird von den Projektteams ein hohes Maß an Selbständigkeit im Prozess erwartet.

B.15. Realisierung der Projekte - Rechte und Pflichten der Baurechtsnehmer*in

Die Verpflichtung zur Realisierung der Projekte durch die Baurechtsnehmer*in sowohl die architektonische Planung, dem Konzept zur Sozialen Nachhaltigkeit, als auch vom Kostenanbot (Maximalaufwand) und der von den Nutzer*innen zu entrichtenden Entgelte, ebenso wie das ökologische Konzept und der vorgelegte Bauzeitplan sind verbindliche Zusagen und stellen die Geschäftsgrundlage für die Einräumung der Baurechte dar.

Für den Fall, dass die Baurechtsnehmer*in einen Rücktrittsgrund setzt oder wesentliche Inhalte seiner/ihrer Verpflichtung bzw. seines/ihrer Angebots nicht erfüllt, ist dieser/diese zur Zahlung einer vom Nachweis des eingetretenen Schadens unabhängigen Pönale in Höhe des einfachen jährlichen Baurechtszins der gegenständlichen Liegenschaft verpflichtet, sofern er/sie nicht nachweist, dass er/sie an der Nichteinhaltung seiner/ihrer Verpflichtungen kein Verschulden trifft. Ein darüber hinaus gehender Schaden kann uneingeschränkt geltend gemacht werden.

Der/die Baurechtsnehmer*in ist verpflichtet, dem wohnfonds_wien vor Baubeginn schriftlich nachzuweisen bzw. zu bestätigen, dass die angebotenen Preise, Leistungen und Qualitäten, aufgrund derer die Empfehlung der Jury erteilt wurde, hinsichtlich der Bauhauptgewerke auch tatsächlich beauftragt und umgesetzt werden können.

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt dieser Nachweis nicht oder nicht zur Gänze erbracht werden, oder vor dem festgelegten Nachweis der Baubeginn erfolgen, so verpflichtet sich der/die Baurechtsnehmer*in auf Verlangen des Baurechtsgebers und nach Rücksprache mit dem wohnfonds_wien das Baurecht an ihn oder einen genannten Dritten rückzuübertragen, wobei keinerlei Zinsen, Kosten oder sonstige Leistungen vom Baurechtsgeber rückzuvergüten sind und jedwede Geltendmachung von Ersatzansprüchen durch den/die Baurechtsnehmer*in ausgeschlossen ist. Die bereits geleisteten Baurechtszinse sind in diesem Fall binnen 4 Wochen ab Rücktritt ohne Verzinsung oder Wertsicherung an den/die Baurechtsnehmer*in vom Baurechtsgeber zurück zu überweisen.

Vor Förderungszusicherung und nach Baufertigstellung ist dem wohnfonds_wien jeweils eine Erklärung bzw. ein Bericht des Projektteams über die Umsetzung der von der Jury beurteilten Projektqualitäten in schriftlicher Form vorzulegen.

Die Prüfung der Endabrechnung des Bauvorhabens erfolgt durch den Magistrat der Stadt Wien, MA 25 / MA 50. Ergibt die Endabrechnung des Projektes eine Kostenüberschreitung, dürfen die Mehrkosten nur insoweit auf die Nutzer*innen des errichteten Bauwerkes überwältzt werden, als dies zwingendes Gesetzesrecht ausdrücklich gebietet; etwaige sonstige (Mehr-)Kosten sind durch den/die Baurechtsnehmer*in unter Ausschluss jedweder Überwälzung an die Nutzer*innen des errichteten Bauwerkes abzudecken. Für den Fall, dass der/die Baurechtsnehmer*in angebotene/vereinbarte Pflichten ohne Zustimmung des wohnfonds_wien nicht erfüllt und nicht nachweisen kann, dass ihm/ihr an dieser Nichterfüllung kein Verschulden trifft, wird der/die Baurechtsnehmer*in und alle mit ihm/ihr im Sinne des § 228 UGB verbundenen Personen auf die Dauer von maximal fünf Jahren von der Teilnahme an allen vom wohnfonds_wien ausgelobten Bauträgerwettbewerben ausgeschlossen.

Der wohnfonds_wien hebt diesen Ausschluss dieses Baurechtsnehmers / dieser Baurechtsnehmerin und der verbundenen Unternehmen vorzeitig auf Antrag des/der Baurechtsnehmer*in bzw. der mit ihr verbundenen Unternehmen auf, wenn diese nachweisen, dass in Zukunft eine weitere Unzuverlässigkeit/Vertragswidrigkeit des Baurechtsnehmers/der Baurechtsnehmerin nicht mehr zu befürchten ist.

Die gegenständliche Wettbewerbsordnung und die sich daraus ergebenden Pflichten gelten als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten aller Interessent*innen/Wohnungswerber*innen der auf den gegenständlichen Liegenschaften mit Hilfe von Wohnbauförderungsmitteln errichteten Wohnungen. In diesem Sinn sind unter anderem diese Personen berechtigt, sich auf die

gegenständliche Wettbewerbsordnung unmittelbar zu berufen und eine ungerechtfertigte Kostenüberwälzung auf sie abzuwehren.

B.16. Projektträger

Nach Bekanntgabe der Empfehlung des Beurteilungsgremiums und Beschluss der Auslober über die Realisierung der gegenständlichen Projekte steht es den im gegenständlichen Bauträgerwettbewerb erfolgreichen Teilnehmer*innen (vgl. Pkt. **B.6.**) frei, eine Projektgesellschaft zu gründen, mit der der Baurechtsgeber die ausgelobten Verträge zur Realisierung der Projekte unter folgenden Voraussetzungen abschließen wird:

- (a) Die Projektgesellschaft ist eine in Österreich ansässige Gesellschaft mit beschränkter Haftung bzw. eine kapitalistische Personengesellschaft mit einem voll einbezahlten Stamm- bzw. Haftungskapital von zumindest € 100.000, --, deren Unternehmensgegenstand ausschließlich in der Erfüllung der Verpflichtungen und Aufgaben aus dem gegenständlichen Projekt besteht.
- (b) Gesellschafter der Projektgesellschaft sind ausschließlich die erfolgreichen Teilnehmer*innen; und zwar entweder alle erfolgreichen Teilnehmer*innen oder auch nur ein Teil der erfolgreichen Teilnehmer*innen.
- (c) Eine Abtretung / Verpfändung der Gesellschaftsanteile der Projektgesellschaft an Dritte ohne jeweilige vorangehende schriftliche Zustimmung des wohnfonds_wien ist unzulässig. Dem Baurechtsgeber kommt im Fall einer beabsichtigten Abtretung ein Vorkaufs- bzw. Vorkaufrecht zu; und zwar sowohl hinsichtlich der Anteile an der Projektgesellschaft als auch den Anteilen des Komplementärs und der Kommanditisten im Fall einer kapitalistischen Personengesellschaft. Den Auslobern sind diese beabsichtigten zustimmungspflichtigen Geschäfte zumindest 40 Tage vor der beabsichtigten Durchführung unter Offenlegung aller diesbezüglichen Informationen schriftlich mitzuteilen und die Auslober können diesen beabsichtigten Geschäften uneingeschränkt binnen 40 Tagen widersprechen.
- (d) Eine Änderung des Gesellschaftsvertrags in den unter lit (a) genannten Punkten und/oder eine Verschmelzung / Umwandlung / Einbringung / Zusammenschluss / Spaltung / Realteilung unter Einbindung von Dritten ist ohne vorangehende schriftliche Zustimmung der Auslober unzulässig. Den Auslobern ist die beabsichtigte Änderung des Gesellschaftsvertrags und/oder diese beabsichtigten zustimmungspflichtigen Transaktionen zumindest 40 Tage vor deren beabsichtigten Durchführung unter Offenlegung aller diesbezüglichen Informationen schriftlich mitzuteilen und die Auslober können diesen beabsichtigten Geschäften uneingeschränkt binnen 40 Tagen widersprechen.
- (e) Die Projektgesellschaft übernimmt uneingeschränkt und vorbehaltlos alle Verpflichtungen und Zusagen / Erklärungen, die die erfolgreichen Teilnehmer*innen im Zuge des Bauträgerwettbewerbs abgegeben haben. Die erfolgreichen Teilnehmer*innen haften dem Auslober dafür, dass die Projektgesellschaft diese Verpflichtungen und Zusagen / Erklärungen, die sie im Zuge des Bauträgerwettbewerbs abgegeben haben, uneingeschränkt und vorbehaltlos übernimmt und erfüllt.
- (f) Es liegen keine rechtlichen und/oder wirtschaftliche Umstände vor, die die Fähigkeit der Projektgesellschaft zur Erfüllung aller Verpflichtungen und Zusagen / Erklärungen, die die erfolgreichen Teilnehmer*innen im Zuge des Bauträgerwettbewerbs abgegeben haben, zweifelhaft erscheinen lassen, insbesondere verfügt die Projektgesellschaft selbst über die für die Projektrealisierung erforderliche Befugnis.

B.17. Rechtliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlagen des Verfahrens gelten die Ausschreibung in der vorliegenden Fassung sowie die Ergebnisse der schriftlichen Fragebeantwortung.

Mit der Einreichung eines Beitrags nimmt der/die Teilnehmer*in sämtliche in der Ausschreibung enthaltenen Bedingungen in der vorliegenden Fassung an.

Es gelten alle derzeit für den geförderten Wohnbau gültigen Rechtsvorschriften in ihrem jeweils letzten Stand, gleichermaßen für gemeinnützige und nicht gemeinnützige Bauträger.

Die Ausarbeitung der Beiträge erfolgt für alle Teilnehmer*innen auf Basis gleicher Rahmenbedingungen hinsichtlich städtebaulicher Vorgaben, gesetzlicher Bestimmungen, Normen und Richtlinien, Art und Zeitpunkt der Förderung, Zeitpunkt der Weitergabe der Grundstücke, Grundstückskosten etc.

Die Errichtung von freifinanzierten Wohnungen sowie die Begründung von Baurechtswohnungseigentum auf Wohnungsebene ist ausgeschlossen.

Alle Wohnungen sind gem. § 11 WWFSG idGF zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden.

Bei allen Wohnungen in Form von Mietwohnungen hat die Vermietung dieser Wohnungen mit unbefristeten Mietverträgen zu erfolgen.

Gem. § 29 (4) WWFSG hat jede Teilnehmer*in bei Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln auf Förderungsdauer unabhängig der Rechtsform ein Drittel der Nutzflächen (gemäß § 2 Ziff. 9 WWFSG 1989) der Stadt Wien zur Vergabe zur Verfügung zu stellen. Diese Wohnungen sind daher mit unterschiedlichen Wohnungstypologien flexibel zu gestalten. Die Vergabe der „Anbotswohnungen“ erfolgt durch die Wohnservice Wien Ges.m.b.H.

Die Hälfte der geförderten Mietwohnungen des gewählten Liegenschaftspakets ist als SMART-Wohnungen gemäß dem SMART-Wohnbauprogramm (siehe dazu Zusatzinformationen **Z01**) zu konzipieren. Von diesen sind 45 % der Nutzfläche (gemäß § 2 Ziff. 9 WWFSG 1989) der Stadt Wien zur Vergabe zur Verfügung zu stellen.

Es dürfen nur Mietwohnungen, Lokale in Miete bzw. Heimplätze errichtet werden. Eine Kaufoption für die Nutzungsberechtigten ist auszuschließen.

Es wird festgehalten, dass sich alle von den Teilnehmer*innen im „Ökonomischen Konzept“ getätigten Angaben auf den Zeitpunkt des Bezuges zu beziehen haben.

Weiters wird festgehalten, dass die eingereichten Angaben der 1. Verfahrensstufe für die 2. Verfahrensstufe bindend sind.

Die Auslober übernehmen keine Garantie und keine Gewährleistung hinsichtlich der tatsächlichen Realisierbarkeit der Projekte.

Die Teilnehmer*innen nehmen am gegenständlichen Bauträgerwettbewerb ausschließlich in ihrem eigenen Interesse teil und legen / übermitteln alle diesbezüglichen Unterlagen und Konzepte aus eigenem Interesse. Sämtliche mit der Teilnahme am gegenständlichen Bauträgerwettbewerb und der Abgabe aller Unterlagen und Konzepte verbundenen Kosten haben die Teilnehmer*innen selbst zu tragen. Es werden keine Kosten ersetzt. Dies gilt auch für den Fall, dass das Vergabeverfahren widerrufen wird. Die Haftung der Auslober, seiner Mitarbeiter und Gehilfen aus und in Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bauträgerwettbewerb bzw. darauf beruhender Folgeaufträge ist bei leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen und bei grober Fahrlässigkeit mit EUR 100.000 begrenzt. Diese Haftungsbeschränkung gilt auch zugunsten der Organe, Mitarbeiter*innen und Gehilfen des Auslobers. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht für Personenschäden.

Mit der Abgabe geht das sachliche Eigentumsrecht der ausgearbeiteten Projektunterlagen in das Eigentum des wohnfonds_wien über, das geistige Eigentum bleibt jedem Teilnehmenden gewahrt.

Der wohnfonds_wien behält sich das Recht vor, die ausgearbeiteten Projekte in einer ihm geeignet erscheinenden Form unter Nennung der Verfasser*innen auszustellen bzw. zu veröffentlichen.

Einwilligung zur Verwendung von Wettbewerbsunterlagen / Lizenzklausel – Werknutzungsrechte

Der Bauträger und die an dem Wettbewerb teilnehmenden Planer*innen (Architekt*innen, Freiraumplaner*innen, etc.) übertragen den Auslobern und damit der Stadt Wien und deren angelehnten Institutionen hiermit ausschließlich, weltweit und unbefristet alle Nutzungsrechte (u.a. das Vervielfältigungs-, das Verbreitungs- und das Zurverfügungstellungsrecht sowie das Bearbeitungsrecht¹⁾) an den im Wettbewerbsbeitrag eingereichten Unterlagen, insbesondere Fotos, Renderings, Modelle und planliche Darstellungen sowie Videos.

Dies beinhaltet auch das Recht der Auslober, diese im Zusammenhang mit dem geförderten Wohnbau für nicht kommerzielle Zwecke zu nutzen, insbesondere zu vervielfältigen, zu veröffentlichen, auszustellen, im Internet, im Hör- und Rundfunk oder allen anderen Medien zu präsentieren und auch ausschnittsweise verwenden zu dürfen. Der/die Wettbewerbsteilnehmer*in stellt sicher, dass diese Unterlagen des gegenständlichen Wettbewerbsbeitrages frei von Rechten Dritter sind und er/sie darüber frei verfügen kann. Für den Fall, dass infolge der Verwertung dieser Unterlagen, Dokumente oder Ergebnisse Dritte den Auftraggeber wegen des dadurch erfolgten Eingriffs in ihre Immaterialgüterrechte in Anspruch nehmen, hat die/der Wettbewerbsteilnehmer*in die Auslober schad- und klaglos zu halten.

B.18. Datenschutz

Bitte beachten Sie, dass Sie mit der Anmeldung zum Bauträgerwettbewerb sowie mit der Einreichung eines Beitrages dem wohnfonds_wien personenbezogene Daten zur Verfügung stellen.

Der wohnfonds_wien wird diese Daten nur zur ordnungsgemäßen Vorbereitung, Durchführung und Überwachung seiner satzungsgemäßen Aufgaben betreffend die Bereitstellung von Grundstücken für den sozialen Wohnbau in Wien, die Projektbeurteilung und ggf. Empfehlung zur Wohnbauförderung sowie zur Wahrung gesetzlicher Melde und Aufbewahrungsfristen verwenden. Dazu zählt auch die Übermittlung der Daten an das Land Wien bzw. die Stadt Wien sowie die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. zu deren weiteren Verarbeitung.

Details entnehmen Sie bitte den Informationen des wohnfonds_wien über die Datenverarbeitung, die Sie unter www.wohnfonds.wien.at/datenschutz einsehen können, bzw. drucken wir ihnen diese auf Wunsch gerne auch jederzeit aus.

Die Teilnehmer*innen erklären sich damit einverstanden, ihre Daten im Fall der Durchführung einer Koordinationsphase Dritten gegenüber zur weiteren Verarbeitung (Zusammenspielen von Planunterlagen) zur Verfügung zu stellen.

¹ Ausschnitt- und Formatänderungen

C PLANUNGSGRUNDLAGEN

C.1. Lage im Stadtgebiet

Das Projektgebiet Kurbadstraße liegt im 10. Wiener Gemeindebezirk in unmittelbarer Nähe zur Endstation der U-Bahnlinie U1 „Oberlaa“. Insgesamt umfasst das Areal rund 4,7 ha. Auf diesem Areal befanden sich das Kurmittelhaus, die Kurpension, Parkplätze und eine Straßenbahnschleife.

Das ehemalige Airo Tower Hotel auf BAG 8 wurde von der NDD GmbH in den letzten Jahren zu einem Wohnturm Taba Tower umgebaut.

Das Planungsgebiet wird im Norden vom Kurpark Oberlaa und im Süden von der Donauländebahn begrenzt. Im Westen befindet sich die Therme Wien und im Osten die Seniorenresidenz „Am Kurpark Wien“. Weiter westlich erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der historische Ortskern Oberlaa südlich der Bahntrasse, stellt ein Subzentrum im Umfeld des Projektgebiets dar. Der Kästenbaumtunnel ermöglicht für Fußgänger und Radfahrer eine Verbindung unter der Bahntrasse.

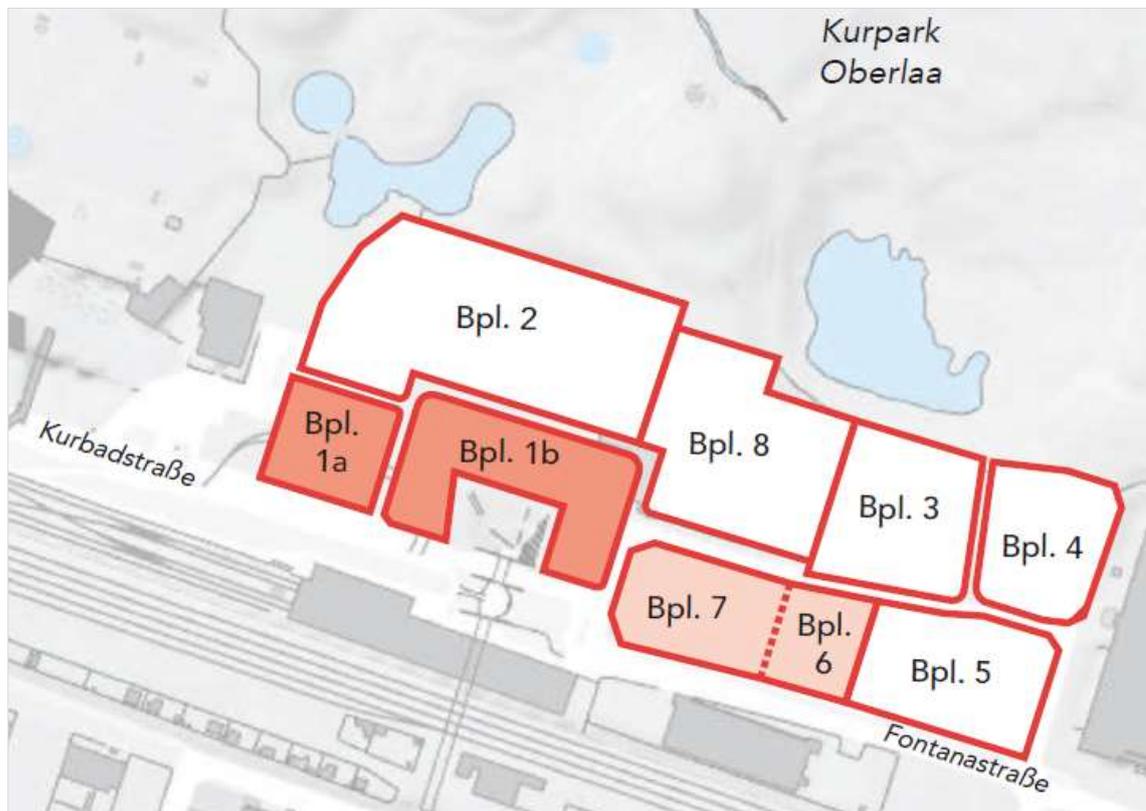


Abbildung 3: Übersicht Bauplätze (Quelle: Stadt Wien)

Das Projektgebiet umfasst insgesamt 9 Bauplätze (Bpl.), die 7 Bearbeitungsgebieten (BAG) zugeteilt sind:

Bpl.	BAG	Grundstücksfläche Bauplatz / Bearbeitungsgebiet*		Eigentümer	Anmerkung
1a	1	2.502 m ²	7.121 m ²	wohnfonds_wien	BTW
1b		4.619 m ²			
2	2	10.249 m ²		LSE	WB freifinanziert, QSB
3	3	4.421 m ²		LSE	BTW, Fixstarter
4	4	3.502 m ²		Stadt Wien / MA 69	BTW, Gemeindebau NEU
5	5	4.222 m ²		wohnfonds_wien	BTW
6	6	1.835 m ²	4.992 m ²	wohnfonds_wien	BTW
7		3.157 m ²			
8	8	6.501 m ²		NDD GmbH	QSB

*) Für das Planungsgebiet liegt ein nicht genehmigter Teilungsplanentwurf GZ 13534 C1 vor.

C.2. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Aktuell ist das Projektgebiet laut Plandokument PD 7784 aus dem Jahr 2007 gewidmet.

Zur Ermöglichung der Schaffung einer zeitgemäßen Wohnbebauung ist eine Umwidmung auf Grundlage der Vorgaben des Qualitätskatalogs und den Ergebnissen von den Wettbewerbsteilnehmer*innen im Zuge eines verschränkten Verfahrens vorgesehen (siehe auch **E.1** und Planunterlagen **K03**).

Der Planentwurf zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes liegt von 22. September bis 3. November 2022 zur öffentlichen Einsichtnahme auf und kann auf der Website der Stadtplanung Wien eingesehen werden (siehe Planunterlagen **K03**).

C.3. Frei- / Grünraum, Verkehr, Nahversorgung, Soziale Infrastruktur

Die Ausstattung mit Frei- und Grünraum, Verkehr, Nahversorgung und sozialer Infrastruktur stellt sich für den Standort folgendermaßen dar:

C.3.1. Frei- und Grünraum

Im Norden des Projektgebiets schließt direkt das Naherholungsgebiet Kurpark Oberlaa an. Südlich der Donauländebahn liegt der Friedhof Oberlaa und noch weiter im Süden verläuft der Liesingbach. In der näheren Umgebung befinden sich weitere kleinere Parkanlagen.

Thermenvorplatz öG

Der Thermenvorplatz bildet ein Gelenk zwischen der U-Bahnstation im Westen, dem Kurpark im Norden und den Wohnquartieren im Osten. Von Seiten der Stadt Wien ist beabsichtigt die Bänderung des Vorbereichs der U-Bahnstation im Westen fortzuführen und in die neue Gestaltung zu integrieren.

Details dazu siehe auch Beilage **K04** Qualitätskatalog S. 116-119.

Grünes Band Epk

Der als Grünes Band bezeichnete Parkgebiets-Streifen wird die Kurbadstraße im Süden des Wohnareals begleiten und Spielflächen und Aufenthaltszonen beinhalten.

Details dazu siehe auch Beilage **K04** Qualitätenkatalog S. 120-121.

Seniorenpark Epk

In unmittelbarer Nähe zum Wohnen wird den Bewohner*innen der Seniorenresidenz Oberlaa ein Grünraum zur Verfügung gestellt werden, der Ihrer Erholung dient und an dem sich Gäste und Befreundete treffen können.

Details dazu siehe auch Beilage **K04** Qualitätenkatalog S. 122-123.

Hundezone Epk

Südwestlich der Kreuzung Fontanastraße / Segnerstraße ist die Errichtung einer Hundezone vorgesehen.

Details dazu siehe auch Beilage **K04** Qualitätenkatalog S. 122-123.

C.3.2. Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Die Erschließung des Wettbewerbsstandorts mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt durch die U-Bahnlinie U1 mit der Station „Oberlaa“, den Buslinien 17A, 68B und 70A sowie Regionalbussen Richtung Ebreichsdorf und Siebenhirten.

Individualverkehr

Das Wettbewerbsgebiet ist über die Laaer-Berg-Straße an die Wiener Außenring Schnellstraße S1 und die A23 Südosttangente angeschlossen.

Das Planungsgebiet ist über einen Radweg in der Fontanastraße in das Wiener Radverkehrsnetz eingebunden.

Flaniermeile öG

Die Flaniermeile, als attraktiver Fußweg und Ort der Begegnung, wird im öffentlichen Raum das zentrale Element des Quartiers darstellen. Sie ist als Mischverkehrsfläche mit starkem Fokus auf den Fuß- und Radverkehr ausformuliert und verbindet den Themenvorplatz mit den Bauplätzen.

Details dazu siehe auch Beilage **K04** Qualitätenkatalog S. 46-47.

Kästenbaumtunnel

Der Kästenbaumtunnel bildet eine direkte Anbindung an die U1-Haltestelle Oberlaa und verbindet diese barrierefrei mit dem Ortskern Oberlaa.

Details dazu siehe auch Beilage **K04** Qualitätenkatalog S. 16 und 76.

Treppenanlage zum Kästenbaumtunnel

Die vom Bauplatz 1b (BAG 1) begrenzte begrünte Treppenanlage unterquert die Kurbadstraße und führt in weiterer Folge zum Kästenbaumtunnel. Sie ist nicht Teil des Projektgebietes.

C.3.3. Mobilitätskonzept

Der motorisierte Individualverkehr im Quartier soll möglichst gering gehalten werden. Die Verkehrserschließung erfolgt vorrangig in den Straßenzügen entlang der Bahntrasse.

Details dazu siehe auch Beilage **K04** Qualitätenkatalog, Pkt. 4 Mobilität.

C.3.4. Nahversorgung

Nahversorger/Supermärkte sowie Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich derzeit in der Per Albin Hansson Siedlung und in der Oberlaaer Straße.

Auf Bauplatz 1a besteht das grundsätzliche Interesse mehrerer Nahversorger für den Betrieb eines Supermarktes.

C.3.5. Soziale Infrastruktur

Die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur stellt sich wie folgt dar und ist – sofern im Nahbereich gelegen – in Abbildung 4 durch Nummern gekennzeichnet.

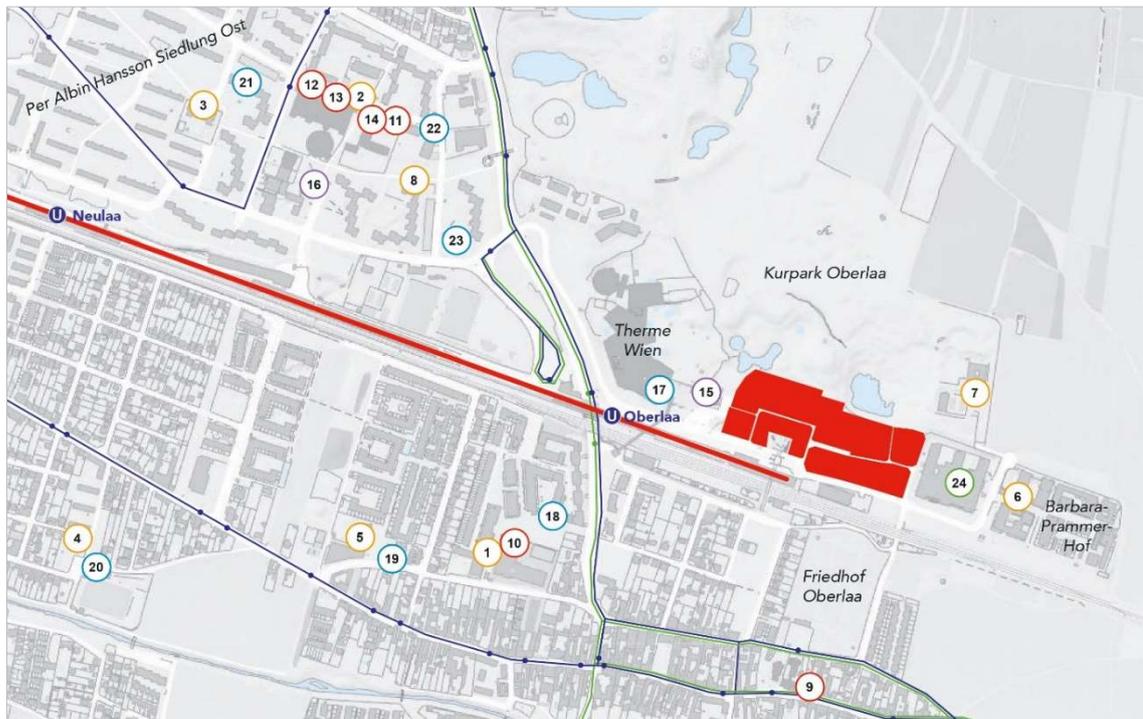


Abbildung 4: Übersicht Soziale Infrastruktur

Kindergärten der Stadt Wien

- Grundäckergasse 20 (Kleinkindergruppe, Kindergarten) (1)
- Wendstattgasse 4a (Kleinkindergruppe, Kindergarten, Familiengruppe, Integrationskindergarten, Hortgruppe) (2)
- Bergtaidingweg 11 (Kleinkindergruppe, Kindergarten, Integrationskindergarten, Familiengruppe) (3)
- Franzosenweg 23 (Kindergarten, Halbtageskindergarten, Hort) (4)

Private Kindergärten

- Franz-Mika-Weg 9 (Kleinkindergruppe, Kindergarten, Familiengruppen) (5)
- Fontanastraße 1 (Kleinkindergruppe, Kindergarten, Familiengruppe) (6)
- Fontanastraße 8 (Kleinkindergruppe, Kindergarten) (7)
- Franz-Koci-Straße 4/7 (Kleinkindergruppe, Kindergarten, Familiengruppe) (8)

Volksschulen

- Oberlaaer Platz 1 (9)
- Grundäckergasse 14 (10)
- Wendstattgasse 3 (11)

Kooperative Mittelschule / Neue Mittelschule und Höhere Schulen

- WMS Wendstattgasse 5/II (12)
- MS Wendstattgasse 5/I (13)
- MS Wendstattgasse 3 (14)

Medizinische Versorgung

Apotheken

- Kurbadstraße 14 (15)
- Alma-Rosé-Gasse 2 (16)

Ärzte für Allgemeinmedizin

- Kurbadstraße 14: 2 Arztpraxen (17)
- Susi-Nicoletti-Weg 7/8 (18)
- Grundäckergasse 36/ A (19)
- Franzosenweg 27 (20)
- Wendstattgasse 7/2/1 (21)
- Wendstattgasse 1/3/4 (22)
- Franz-Koci-Straße 2/6/3: 2 Arztpraxen (23)

Wohn- und Pflegehaus

- Vitality Residenz Am Kurpark Wien, Fontanastraße 10 (24)

Im weiteren Umfeld befindet sich:

Öffentliches Krankenhaus

- Klinik Favoriten, Kundratstraße 3

C.4. Technische Infrastruktur

Grundsätzlich ist das Projektgebiet an die technische Infrastruktur (Wasser, Strom, Kanal, etc.) angeschlossen. Die Bestandsleitungen sind im beiliegenden Lage- und Höhenplan ersichtlich (siehe Planunterlagen **K01**).

Wasser- und Kanalstränge sind zu verlegen (siehe auch **D.7**), sowie die weiteren Anschlüsse vorzusehen (Strom etc.).

Die Fernwärmeleitung verläuft derzeit bereichsweise auf den Bauplätzen (siehe Planunterlagen **K01**), eine Verlegung der Fernwärmeleitung ist daher notwendig (siehe auch **D.8**).

Im Bereich BAG 1 führt derzeit eine Gasleitung zu BAG 8. Es wird angestrebt, dass im Zuge der Umsetzung der gemeinsamen klimaresilienten Quartiersentwicklung die Gasleitung nicht mehr genutzt wird und eine Umlegung möglich ist.

D GRUNDSTÜCKSKONDITIONEN

D.1. Grundeigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit

Derzeit liegt auf Basis des Qualitätskatalogs ein nicht genehmigter Teilungsplanentwurf GZ 13534 C1 vor. Nach Beschluss des Plandokuments wird der Teilungsplan angepasst und das Teilungsverfahren eingeleitet.

Nach der erfolgten Teilung werden die Liegenschaften der BAG 1, 5 und 6 (Bauplatz 1a, 1b, 5, 6, 7) im Eigentum des wohnfonds_wien stehen. Die Liegenschaft Bauplatz 3 steht im Eigentum der LSE und die Liegenschaft Bauplatz 4 im Eigentum der Stadt Wien.

D.2. Baurecht wohnfonds_wien

Im Sinne des leistbaren Wohnens und um an diesen Standorten dauerhaft sozial gebundene Wohnungen zu gewährleisten, beabsichtigt der wohnfonds_wien nach Vorliegen der Realisierungsempfehlung des Beurteilungsgremiums, den von der Jury empfohlenen Bauträgern ein Baurecht nach den derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen mit einer Laufzeit von 83 Jahren für die jeweiligen Bauplätze zu vergeben.

Der Baurechtszins (BRZ) ist jährlich zu leisten und beträgt:

Bearbeitungsgebiete	Bauplatz	BGF [m ²]	BRZ / Monat	BRZ pro Jahr
1	1a+1b	16.058	€ 0,68	€ 131.033
5	5	10.705	€ 0,68	€ 87.353
6	6+7	12.657	€ 0,68	€ 103.281

Der Baurechtszins wurde unter Annahme einer Bruttogrundfläche (gemäß ÖNORM B 1800, über Niveau) ermittelt. Sollte nach Übermittlung der Baufertigstellungsanzeige die tatsächliche realisierte Bruttogrundfläche davon abweichen, ist der Baurechtszins ab der darauffolgenden nächsten Vorschreibung auf Basis des Betrages von monatlich € 0,68 pro m² Bruttogrundfläche anzupassen. Der jährlich indexierte Baurechtszins ist nach dem Verbraucherpreisindex der Statistik Austria 2015 (VPI 2015) wertgesichert. Als Ausgangsbasis für die Wertsicherung gilt die verlautbarte Indexzahl für den der ersten Vorschreibung des Baurechtszinses drittvorangehenden Monat. Der Baurechtszins erhöht sich in dem Ausmaß, als sich die Indexzahl für den der Fälligkeit der Zahlung des Baurechtszinses drittvorangehenden Monat gegenüber der Ausgangsbasis erhöht hat.

Vertragsbedingungen, Zahlungsmodalitäten (BAG 1, 5, 6)

Seitens des wohnfonds_wien ist beabsichtigt, die Baurechtsverträge für die Bearbeitungsgebiete bzw. die Übergabe/Übernahme der Bearbeitungsgebiete mit den vom Beurteilungsgremium ermittelten Preisträger*innen bis längstens drei Monate nach Vorliegen des rechtskräftig beschiedenen Teilungsplanes abzuschließen bzw. vorzunehmen.

Für den Zeitraum zwischen der Vertragsunterfertigung und dem Baufertigstellungstermin, längstens jedoch für die Dauer von 3 Jahren, ist ein ermäßigter Baurechtszins von € 0,10/m² Boden/Jahr vorgesehen. Der ermäßigte Baurechtszins wird am, dem Einlangen der Fertigstellungsanzeige bei der Baubehörde nächstfolgenden Monatsersten, längstens jedoch 3 Jahre ab Juryentscheidung fällig und mit der erstmaligen Vorschreibung des nicht ermäßigten Baurechtszinses zur Gänze verrechnet. Die Bauberechtigten verpflichten sich, die Erstattung der

Fertigstellungsanzeige durch Übersendung einer mit einem Eingangsvermerk der Behörde versehenen Gleichschrift dieser Anzeige dem Auslober unaufgefordert nachzuweisen.

Der nicht ermäßigte Baurechtszins ist jeweils am 1. Juli für das laufende Kalenderjahr fällig.

Der Erwerb der Liegenschaft durch die Bauberechtigten ist auf die Dauer des Baurechtes ausgeschlossen. Nach Ablauf des Baurechtes geht das Gebäude unentgeltlich in das Eigentum des Auslobers bzw. Baurechtsbestellers über.

Die Begründung von Eigentum – insbesondere von Baurechtswohnungseigentum – an den zu errichtenden Baulichkeiten (zu Gänze oder an Teilen) durch natürliche oder juristische Personen, wird ausgeschlossen.

Die Errichtung von freifinanzierten Wohnnutzflächen ist ausgeschlossen.

D.3. Kontaminierung

Die Auslober weisen darauf hin, dass keine Probebohrungen zur Feststellung von Bodenverunreinigungen (Kontaminierungen) auf den Bauplätzen/Bearbeitungsgebieten vorgenommen wurden.

Eine eigene Kontaminierungshaftung, eine Haftung für die Freiheit von Leitungsrechten / Einbauten und eine Haftung für die Beschaffenheit des Baugrunds durch die Auslober wird ausdrücklich ausgeschlossen! Auch eine Haftung für einen bestimmten Ertrag aus und im Zusammenhang mit der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ist ausgeschlossen.

D.4. Einbauten

Auf BAG 1 befinden sich diverse Gas-Niederdruckleitungen und Hochdruckleitungen von der Laaer Berg-Straße kommend Richtung Fontanastraße. Hierdurch wird derzeit die Spitzenlast des BAG 8 (NDD GmbH) versorgt.

Die Fernwärmeleitung verläuft derzeit bereichsweise auf den Bauplätzen (siehe Planunterlagen **K01**). Eine Verlegung der Fernwärmeleitung ist daher notwendig

Für die Grundstücke sämtlicher Bearbeitungsgebiete sind vertragliche Regelungen von Voreigentümer*innen vorhanden bzw. werden diese überbunden:

„... Der WOHNFONDS WIEN Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass auf bzw. in dem Vertragsgegenstand gemäß Punkt I. dieses Vertrages Leitungen bzw. Einbauten der Stadt Wien, der zur Wiener Stadtwerke Holding AG gehörenden Gesellschaften und bzw. oder sonstiger Dritter vorhanden sein könnten. Bei allfälligen Grabungs- bzw. Bauarbeiten verpflichtet sich der WOHNFONDS WIEN Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung diesen Umstand zu berücksichtigen und diese Grabungs- bzw. Bauarbeiten auf eine Weise durchzuführen, welche eine Beschädigung dieser Leitungen bzw. Einbauten ausschließt und verpflichtet sich weiters, diese Leitungen bzw. Einbauten unentgeltlich zu dulden und auf Verlangen des Einbautenberechtigten mit diesem einen verbücherbaren Servitutsvertrag abzuschließen.

Dem WOHNFONDS WIEN Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung wird daher angeraten, bereits vor Durchführung von Grabungs- bzw. Bauarbeiten mit allen in Frage kommenden Dienststellen der Stadt Wien, den zur Wiener Stadtwerke Holding AG gehörenden Gesellschaften und bzw. oder dem sonstigen Dritten Kontakt aufzunehmen und den Bestand von Leitungen bzw. Einbauten abzuklären sowie eine allfällige Verlegung dieser Leitungen bzw. Einbauten zu regeln.

Für den Fall, dass im Zuge dieser Grabungs- bzw. Bauarbeiten das Bestehen von Leitungen bzw. Einbauten festgestellt werden sollte, verpflichtet er sich, die Grabungs- bzw. Bauarbeiten in dem bezüglichen Bereich unverzüglich zu beenden und mit der für die festgestellten Leitungen bzw.

Einbauten zuständigen Dienststelle der Stadt Wien, den zur Wiener Stadtwerke Holding AG gehörenden Gesellschaften und bzw. oder dem sonstigen Dritten unverzüglich Kontakt hinsichtlich der Regelung des weiteren Bestandes oder der Verlegung dieser Leitungen bzw. Einbauten aufzunehmen.

Dabei wird bereits jetzt festgehalten, dass im Fall des weiteren Bestandes der Leitungen bzw. Einbauten der WOHNFONDS WIEN Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Vertragsgegenstandes gemäß Punkt I. dieses Vertrages auf sämtliche, aus dem Titel dieses weiteren Bestandes der Leitungen bzw. Einbauten abgeleitete Rechtsansprüche gegen die Stadt Wien ausdrücklich und unwiderruflich verzichtet. Die Kosten einer allfälligen Verlegung dieser Leitungen bzw. Einbauten gehen zu Lasten des WOHNFONDS WIEN Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung, wenn dieser die Verlegung verlangt oder wenn die Verlegung durch Maßnahmen des WOHNFONDS WIEN Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung auf dem Vertragsgegenstand gemäß Punkt I. dieses Vertrages verursacht wird.

Der WOHNFONDS WIEN Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung verpflichtet sich gegenüber der Stadt Wien, im Fall der Weiterveräußerung des Vertragsgegenstandes gemäß Punkt I. dieses Vertrages die in den obigen Absätzen übernommenen Pflichten auf den Rechtsnachfolger im Eigentum des Vertragsgegenstandes gemäß Punkt I. dieses Vertrages zu überbinden und diesen vertraglich zu verpflichten, auch seinerseits im Fall der Veräußerung für die Überbindung der übernommenen Pflichten gegenüber weiteren Rechtsnachfolgern zu sorgen. ...“

D.5. Artenschutz

Den Auslobern liegt ein naturschutzfachliches Screening der Firma „Land in Sicht, Büro für Landschaftsplanung“ von Juli 2022 inkl. naturschutzfachlichen Maßnahmenempfehlungen vor. (siehe auch Projektspezifische Zusatzinformationen **K07**)

Etwaige Verfahren sind im Zuge des Bauverfahrens durch die Siegerteams eigenständig durchzuführen und etwaige Auflagen daraus auf eigene Kosten umzusetzen.

D.6. UVP

Aufgrund der aktuellen Bestimmungen wurden die Schwellenwerte, die ein UVP-Verfahren erforderlich machen, nicht überschritten. Sollten zwischenzeitlich Änderungen der Rechtslage einen Nachweis im Sinne des UVP-Gesetzes bedingen ist dieser eigenständig von den Bauträgern zu erwirken.

D.7. Infrastrukturkosten

Sämtliche Bauträger verpflichten sich einen Infrastrukturbeitrag zu leisten.

Die Bauträger der Bearbeitungsgebiete 1, 3, 5 und 6 haben einen Beitrag von max. € 35,- und die WIGEBa für das BAG 4 (Gemeindebau Neu) max. € 17,50/m² erzielbarer Brutto-Grundfläche inkl. USt. zu leisten.

D.8. Fernwärme

Von Seiten der „Wien Energie“ wurde ein Energieversorgungskonzept erarbeitet, welches die Versorgung mit Fernwärme in Kombination mit Temperierung auf den einzelnen Bauplätzen vorsieht. Die Bauträger haben einen Beitrag zur Umlegung der Fernwärmeleitung gemäß Energiekonzept zu leisten. Dies gilt auch für den jeweiligen Bauplatz wenn kein Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen ist (siehe Projektspezifische Zusatzinformation **K09**, C.4., D.4. und E.1.3).

D.9. Sammelgaragen

Die Planung der Sammelgaragen ist unter den Bauträgern abzustimmen (siehe Beilage **K04** Qualitätskatalog Mobilität, Stellplatzmatrix Garage).

Für jeden Pflichtstellplatz, welcher auf einem anderen Bauplatz bereitgestellt wird, ist dem Garagenerrichter ein Baukostenzuschuss von maximal € 12.000,- gemäß WWFSG 1989 (Neubauverordnung 2007) zu bezahlen. Die Bereitstellung dieser Pflichtstellplätze hat durch unentgeltliche Servitute zu erfolgen. Die Gewährung der Durchfahrten zu den Garagen BAG 2 über BAG 1 und zu BAG 3 und BAG 8 über BAG 6 ist unentgeltlich sicherzustellen. Im Zuge der Abstimmungsworkshops der 2. Verfahrensstufe sind die Abgeltung der Errichtungskosten für die Durchfahrt und die Garagenbetriebskosten zu vereinbaren.

D.10. Bruttogrundflächenschlüssel

Bearbeitungsgebiet	BGF [m ²]	Anteil
1	16.058	20 %
2	15.743	20 %
3	7.623	10 %
4	7.790	10 %
5	10.705	14 %
6	12.657	16 %
8	7.923	10 %

Die BGF - Flächen wurden vorerst auf Basis der aktuellen Planung kalkuliert.

Nach Beschluss des Plandokuments werden von den Auslobern die erzielbaren Bruttogrundflächen über Niveau neu kalkuliert, aktualisiert und als Basis für die Zahlungen herangezogen.

Als Brutto-Grundfläche gilt dabei die oberirdische Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, unter Außerachtlassung von Dachterrassen und etwaig vor den Baulinien und Baufluchtlinien gelegenen Bauteilen (etwa Erker, Balkone). Etwaige Lufträume innerhalb der Baulinien und Baufluchtlinien (zB mögliche Schächte, Stiegenhäuser) werden bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche jedoch nicht in Abzug gebracht.)

Der aktualisierte BGF-Schlüssel wird den Bauträgern zeitgerecht vor Abschluss der 2. Verfahrensstufe bekannt gegeben.

D.11. Mobility Point

Der Bauträger des BAG 1 stellt Räumlichkeiten für den Betrieb eines Mobility Points (siehe Beilage **K04** Qualitätskatalog, Mobilität, Mobility Point) bereit. Eine Anschubfinanzierung für die Ausstattung ist gemäß BGF- Schlüssel durch die Bauträger des Projektgebiets zu entrichten (siehe auch **D.10**).

D.12. Spielplatzkonzept

Aufgrund der städtebaulichen Struktur und Flächenverteilung werden im Quartier vier Bauplatz-übergreifende Jugendspielplätze vorgesehen (siehe Beilage **K04** Qualitätenkatalog, Grün- & Freiraum, Spielkonzept).

Die Kosten für die Planung, Errichtung und Erhaltung der Jugendspielplätze sind auf Basis des BGF- Schlüssels von den Bauträgern anteilig zu tragen (siehe auch **D.10**).

D.13. Ballspielkäfig

Auf Bauplatz 1a ist vom Bauträger des BAG 1 ein öffentlich zugänglicher Ballspielkäfig zu planen und zu realisieren. Die Kosten für die Planung, Errichtung und Erhaltung des Ballspielkäfigs sind auf Basis des BGF- Schlüssels von den Bauträgern anteilig zu tragen (siehe auch **D.10**).

D.14. Baustellenlogistik

Im Zuge der QSB – Workshops ist von den Bauträgern ein Baustellenlogistikkonzept vorzubereiten und in weiterer Folge dafür ein Baustellenlogistiker zu beauftragen. Die Kosten sind auf Basis des BGF- Schlüssels von den Bauträgern anteilig zu tragen (siehe auch **D.10**).

D.15. Projektsteuerung

Die Bauträger verpflichten sich, während der Planungsphase und Projektrealisierung bis hin zur Baufertigstellung eine übergeordnete Projektsteuerung zu beauftragen. Diese Projektsteuerung stellt die Umsetzung des im Qualitätssicherungsprozess erarbeiteten Planstandes sicher und koordiniert die jeweiligen Planungs- und Umsetzungsschritte unter Beiziehung der Masterplaner*innen, Vertreter*innen des Bezirks und der Stadt Wien (MD-BD) sowie der Bauträger (siehe auch **D.10**).

D.16. Quartiersmanagement während der Besiedelung

Die Bauträger verpflichten sich gemeinsam ein bauplatzübergreifendes Quartiersmanagement für die Besiedlungsphase zu beauftragen. Die Kosten sind auf Basis des BGF- Schlüssels von den Bauträgern anteilig zu tragen (siehe auch **D.10**).

E AUFGABENSTELLUNG

Im Rahmen der Aufgabenstellung der ersten Verfahrensstufe dieses Bauträgerwettbewerbes sind von den Teilnehmer*innen Lösungsansätze in konzeptioneller Form zu erarbeiten, wobei nochmals auf die Besonderheit der Zusammenführung des Verfahrens zur Festlegung der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen mit jenem des Bauträgerwettbewerbes hingewiesen wird.

Für das Planungsgebiet wurde in einem kooperativen Planungsverfahren ein städtebauliches Konzept entwickelt. Ein Qualitätenkatalog (siehe Projektspezifische Zusatzinformation **K04**) ist das Ergebnis dieses Prozesses. Bei den einzelnen Aufgabenstellungen sind die entsprechenden Zielvorgaben des Qualitätenkatalogs umzusetzen sowie der Planstand zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage zu berücksichtigen. Im Zuge des verschränkten Verfahrens können jedoch die Bebauungsbestimmungen geringfügig nachgeschärft werden, sollten die beabsichtigten Projektqualitäten dies unbedingt erforderlich machen. In diesem Fall sind die Abweichungen auf gesondertem Einreichblatt nachvollziehbar grafisch und textlich darzustellen und zu begründen.

E.1. Allgemeine Aufgabenstellungen

E.1.1. Qualitätenkatalog

Die Vorgaben aus dem Qualitätenkatalog sind entsprechend zu berücksichtigen.

E.1.2. Klima- und Zukunftsfit

In diesem Bauträgerwettbewerb wird ein besonderes Augenmerk auf eine umfassende Betrachtung der Klima-Resilienz und der sommerlichen Überwärmung und somit der Aufenthaltsqualität in den Wohngebäuden, aber auch im Quartier, besonders an heißen Tagen gelegt.

Oberstes Ziel ist die Stärkung der Klima-Resilienz – konkret bedeutet das, dass Maßnahmen zur Begrünung, Kühlung, Beschattung und Durchlüftung des Quartiers anzubieten sind – ein Maßnahmenmix, der einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas aber auch gegen die sommerliche Überwärmung der Wohnungen beitragen und Ausgangspunkt für Lerneffekte und Weiterentwicklungen in der Quartiersentwicklung sein wird. Denn nur lernfähige Städte werden künftig schnell und richtig auf kommende Herausforderungen der Klimaveränderung reagieren können.

Gemeinsam mit den Zielsetzungen des geförderten Wiener Wohnbaus hinsichtlich Leistbarkeit, Qualitätsanspruch, Alltagstauglichkeit und Komfort, soll mit diesen innovativen ökologischen Akzenten eine zukunftsweisende Kombination verwirklicht werden, die auf die essentiellen Herausforderungen unserer Zeit reagiert.

Die „Wiener Smart City Strategie“ sowie der „Urban Heat Islands Strategieplan Wien“ und der „Leitfaden Fassadenbegrünung“ bilden mit ihren Zielen und Maßnahmen dafür wichtige Grundlagen.

Es sind daher konsequente Maßnahmen zu ergreifen, die eine hohe Resilienz der Gebäude und ihrer Außenräume gegen die Auswirkungen des Klimawandels, vor allem betreffend die sommerliche Überwärmung, sicherstellen:

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Innenraum beispielweise durch:
 - adäquate Befensterung und gute Belüftbarkeit bzw. Durchlüftbarkeit der Wohnungen
 - effektiver außenliegender und tageslichtoptimierter Sonnenschutz
 - Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas wie z.B. Begrünungsmaßnahmen
 - schattige wohnungsbezogene Außenräume

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Außenraum beispielsweise durch:
 - wirksame Begrünung
 - Beschattung von Aufenthaltsbereichen und Wegen
 - strahlungsphysikalisch günstiger Gestaltung von Oberflächen
 - Regenwasserrückhaltung, Versickerung und Verdunstung
 - Sicherstellung von Durchlüftung und Durchwindung
 - Aufrechterhaltung von Frischluftschneisen
 - geringer Versiegelungsgrad

Auf die Ausgewogenheit der Maßnahmen im Hinblick auf Effizienz, Lebensqualität und Wirtschaftlichkeit ist jedenfalls Wert zu legen.

Insbesondere wird auf die Kapitel des Qualitätskatalog hingewiesen:

Grün- und Freiraum

- Baumbestand
- Klimaaktive Planung
- Animal aided Design
- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung
- Biodiversitätsplanung

Da die Gebäudeerrichtung Umweltbelastungen und CO₂-Emissionen verursacht, werden Beiträge erwartet, bei denen durch die Materialwahl die Klimabeeinträchtigungen aus der Gebäudeerrichtung konsequent minimiert und die Möglichkeiten einer „Kreislaufwirtschaft“ im Gebäudebereich genutzt werden. Hierbei sind die speziellen konstruktiven Erfordernisse dieser Bauweise zu berücksichtigen und in einem wirtschaftlichen System umzusetzen. Die gewählte Konstruktionsweise sollte sich dabei auch in der Gestaltung der äußeren Gebäudehülle widerspiegeln.

Durch die veränderten und immer komplexeren Anforderungen an Bauvorhaben wird die integrale Planung aller involvierten Akteur*innen sowohl für eine erfolgreiche Planung als auch für eine reibungslosen Umsetzung und den nachhaltigen Betrieb eines Gebäudes immer wichtiger.

Durch die Implementierung eines digitalen Zwillinges können alle relevanten Informationen und Qualitätskriterien des Gebäudes gewerkeübergreifend und über den gesamten Lebenszyklus dokumentiert und bestmöglich optimiert werden.

Vor allem im Hinblick auf eine kreislaufgerechte Planung kann die Energie- und Ressourceneffizienz durch digitale Werkzeuge wie z.B. digitale Materialpässe bestmöglich unterstützt werden.

Das Ziel sind vollständig klimaneutrale und lebenswertere Stadtteile. Gemeinsam mit den bewährten Charakteristika des geförderten Wiener Wohnbaus – Leistbarkeit, hohe Ansprüche in puncto Qualität, Alltagstauglichkeit und Komfort – wird mit diesen innovativen ökologischen Akzenten eine zukunftsweisende Kombination verwirklicht, die auf die essentiellen Herausforderungen unserer Zeit reagiert.

E.1.3. Klimaneutrale Wohnraumtemperierung

Bei dem gegenständlichen Wettbewerb ist eine klimaneutrale Wohnraumtemperierung zur Vermeidung der sommerlichen Überhitzung anzubieten.

Von Seiten der „Wien Energie“ wurde ein Energieversorgungskonzept erarbeitet, welches die Versorgung mit Fernwärme in Kombination mit Temperierung auf den einzelnen Bauplätzen vorsieht (siehe Projektspezifische Zusatzinformationen **K09**)

Die diesbezüglichen Details, vor allem die ökonomischen und technischen Fakten bzw. Anforderungen für seine Realisierung, werden in der zweiten Verfahrensstufe mit allen Projektpartner*innen abgestimmt.

Im Sinne einer gemeinsamen klimaresilienten Quartiersentwicklung wäre es zielführend, wenn das System auf sämtlichen Wohnbauplätzen im Projektgebiet umgesetzt würde.

E.1.4. Frei- und Grünraum

Generelle Aufgabenstellung des Wettbewerbes ist auch die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Frei- und Grünraumes. Ein bauplatzbezogenes Freiraumkonzept (inklusive der Anschlüsse an die EG-Zone sowie den umgebenden Grünraum) ist demnach zu entwickeln und darzustellen. Dabei sind etwaige Überlegungen zur Erschließung der Bauplätze/ Bearbeitungsgebiete für Einsatzfahrzeuge, Feuerwehr, MA 48 etc. (Feuerwehrezufahrten) auf den Bauplätzen in die Planung mit einzubeziehen und darzustellen.

Der Wunsch nach Wohnen im Grünen bzw. Wohnen in der Stadt mit Grünraumzugang und die Möglichkeit der Nutzung der Freiräume zum Garteln und Selbsternten ist insbesondere während der Pandemie gestiegen. Dem soll in der Frei- und Grünraumplanung Rechnung getragen werden.

Bei der Ausgestaltung der Freiräume ist auch der Strategieplan „Urban Heat Island“ der Stadt Wien zu berücksichtigen (siehe Zusatzinformation **Z09**)

Insbesondere wird auf die Kapitel des Qualitätskatalog hingewiesen:

Grün- und Freiraum

- Freiraumkonzept
- Spielkonzept
- Neupflanzungen
- Mobilitätskonzept (Einsatzfahrzeuge & Sondernutzung)

E.1.5. Sockelzone

Im Qualitätskatalog wurden Bereiche für eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszone definiert (siehe Zusatzinformation **K04**). Diese soll in der 1. Verfahrensstufe bereits in vereinfachter Form berücksichtigt werden.

Die Gemeinschaftsräume sind so zu platzieren, dass sie die Flaniermeile und die angelagerten Mikroplätze beleben. In der Dialogphase der 2. Verfahrensstufe ist eine bauplatzübergreifende Abstimmung vorgesehen.

E.1.6. Kultur

Wien braucht Orte des kulturellen Miteinanders, wo unmittelbare Nachbarschaft gelebt wird. Denn diese sozialen Räume sind es, die identitätsstiftend wirken und das Gefühl der Zugehörigkeit und Teilhabe unterschiedlicher Communities am Leben der Stadt vermitteln.

Daher werden im Rahmen des Bauträgerwettbewerbs Angebote begrüßt, welche ein kulturelles Miteinander ermöglichen.

E.1.7. Fonds Soziales Wien

Der Fonds Soziales Wien hat den Bedarf an 2 Garconnierenverbänden für die Zielgruppe „Wohnen für Menschen mit Behinderung“ mit jeweils 15 Wohnungen/Garconnieren mit rd. 30 m² (davon 1 bis 3 Einheiten als Betreuungsstützpunkt) angemeldet.

In der 1. Verfahrensstufe ist zu prüfen, ob das Angebot auf dem Bearbeitungsgebiet umsetzbar ist. In der 2. Verfahrensstufe sollen die beiden Garconnierenverbände verortet werden.

E.1.8. Sammelgaragen

Im Quartier ist die Errichtung von Sammelgaragen in Form von zwei Tiefgaragen geplant. Die Erschließung erfolgt über die Kurbadstraße. Hier sind die Ein- und Ausfahrten zu und von den Garagen möglich.

Die Tiefgaragen der nördlichen Baufelder werden über Durchfahrtsverbindungen angeschlossen (siehe auch **D.9**).

Für das Quartier ist von einer Stellplatzverpflichtung von 70 v.H. der nach dem Wiener Garagen-gesetz erforderlichen Stellplatzanzahl auszugehen. Pflichtstellplätze, die nicht auf dem eigenen Bauplatz untergebracht werden können, sind in den Sammelgaragen sicherzustellen.

5 % bis 10 % der Pflichtstellplätze sollen auch für Besucher*innen zugänglich sein. In der Tiefgarage auf BAG 1 sind, wenn dies der Planentwurf ermöglicht, zusätzlich die Stellplätze für die Kund*innen des Nahversorgers unterzubringen.

Die Vorgaben lt. Qualitätskatalog Pkt. 4 Mobilität sind zu berücksichtigen.

E.1.9. Abgestimmte Quartiersentwicklung

Quartiere bilden die Drehscheibe für das soziale Miteinander einer Stadt. Mit einer gesamthaften und bauplatzübergreifenden Quartiersentwicklung sowie einem breiten Qualitätsanspruch durch das 4-Säulen Modell – Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie –, rücken wir die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner noch stärker in den Mittelpunkt.

Dies erfordert die Entwicklung des öffentlichen Raumes und das Zusammenspiel von Bebauung und Freiraum (v.a. bezogen auf die EG-Zonen) und die Kooperation der realisierenden Bauträger sowie deren Abstimmung ihrer Wohnbauprojekte.

Dies ist auch nach Abschluss des Bauträgerwettbewerbes während der Realisierung mittels einer durch alle realisierenden Bauträger auf eigene Kosten beauftragten Projektsteuerung sicherzustellen.

E.1.10. Wohnformen fürs Älterwerden

Die demografische Entwicklung in Wien zeigt einen stetig größer werdenden Anteil von älteren Menschen, womit auch der Bedarf an Wohnformen, die auf deren spezielle Bedürfnisse abgestimmt sind – von der selbstbestimmten Senior*innenwohnung bis zur Pflegeeinheit – im Steigen begriffen ist.

Im Zuge der Anpassung des Wohnungsangebotes an konkrete Bedürfnisse ist es auch zweckmäßig, diese Bevölkerungsgruppe in ihren Ansprüchen differenziert zu betrachten. Begriffe wie „altersgerechtes Wohnen“ oder „Wohnen im Alter“ verlangen inzwischen nach einer deutlicheren Konkretisierung der angesprochenen Nutzer*innengruppe, differenziert nach den tatsächlichen individuellen Gegebenheiten abseits des konkreten Lebensalters, wie der physischen und psychischen Gesundheit, den kulturellen, sozialen und Bewegungsansprüchen.

Im gegenständlichen Bauträgerwettbewerb sind für diese Bevölkerungsgruppe Lösungen zu entwickeln. Der Projektstandort selbst bietet dazu bereits sehr gute Voraussetzungen. Die Therme Wien hält ein vielfältiges Gesundheitsangebot parat, der fußläufig erreichbare Kurpark bietet sich sowohl zur Erholung als auch zur Bewegung an. Östlich des Projektgebietes befindet sich eine Senior*innenresidenz mit rd. 270 Wohneinheiten für aktives und betreutes Wohnen. Im nahen Ortskern von Oberlaa findet sich nicht nur ein umfangreiches gastronomisches Angebot und die U-Bahn-Anbindung sorgt für Unabhängigkeit.

Im Blickpunkt stehen daher jene Menschen, die – nach Beendigung des Erwerbslebens – selbstbestimmt leben möchten mit dem Anspruch, zu einem späteren, vielleicht auch bereits absehbaren Zeitpunkt auch die Vorteile eines niederschweligen Angebotes an Sozial- und Pflegedienstleistungen genießen zu können, ohne dazu die Wohnung wechseln zu müssen. Deren Wohnbedürfnisse sind zu beleuchten, sowohl die gegenwärtigen als auch die zukünftigen, und aufbauend auf diesen Anforderungen zielgruppengerechte Wohnungen und Wohnumgebungen zu entwickeln.

Aufgrund der Richtlinien des barrierefreien Bauens ist die Implementierung von sämtlichen Formen des Wohnens im Alter grundsätzlich bereits gewährleistet. Dies alleine reicht allerdings nicht aus, um den Bedürfnissen von selbstbestimmtem Wohnen bis hin zur Inanspruchnahme von ambulanten Betreuungsformen gerecht zu werden. Vielmehr stehen die längerfristige Zufriedenheit mit der Wohnsituation einschließlich der Förderung der Möglichkeiten zur aktiven Teilnahme der Bewohner*innenschaft am Gemeinschaftsleben im Vordergrund. Dazu können die spezifischen Maßnahmen primär an den folgenden Parametern festgemacht werden, die allesamt auf die Erleichterung des Alltags abzielen:

- Maßnahmen betreffend die Wohnung / den wohnungsbezogenen Freiraum: Lage im Haus, Wohnungsgrundriss, Haustechnik
- Maßnahmen betreffend die Gemeinschaftsbereiche / Gänge / Kommunikationsräume / Garten / Freiräume: Orientierung, Begegnung, Nutzbarkeit
- Maßnahmen betreffend die soziale Begleitung: Sozialdienste, Kommunikation, Nachbarschaftshilfe, ambulante Betreuung

Entsprechende Konzepte sollten vorrangig in Kooperation mit konkreten Betreiber*innen für diese Wohnformen entwickelt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf die aktuelle Studie der Wohnbauforschung der Stadt Wien „60+ Komfortwohnen – Umsetzung“ hingewiesen (online: Wohnbauforschung, <https://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=506>).

E.1.11. SMART-Wohnbau-Programm

Es ist darauf zu achten, dass im geförderten Wohnungsneubau weiterhin ausreichend günstige, leistbare Wohnungen zur Verfügung stehen.

Je Liegenschaftspaket ist mindestens die Hälfte (aufgerundet auf die nächste ganze Zahl) der geförderten Mietwohnungen als SMART-Wohnungen gemäß den Bedingungen des SMART-Wohnbauprogramms zu konzipieren. Dieses Wohnungsangebot soll sich durch optimale Flächennutzung u.a. mittels durchdachter und kompakter Wohnungsgrundrisse, wählbare

Ausstattungsvarianten und niedrige monatliche Kosten und Eigenmittel auszeichnen (siehe auch Zusatzinformationen **Z01**).

Das SMART-Wohnungsprogramm soll hier ein breitgefächertes Angebot schaffen, das einerseits die Wohnkosten verringert, andererseits aber auch mit neuen planerischen Ansätzen innovative Antworten und Angebote für diese Aufgabenstellung bietet.

Kompakte und flächeneffiziente Wohnungsangebote eröffnen je nach Zielgruppe unterschiedliche planerische Zugänge, die sowohl die Funktionalität und Alltagstauglichkeit des Wohnraums für die Nutzer*innen als auch das Raumerlebnis der Wohnung selbst in den Vordergrund stellen.

E.2. Bauplatzbezogene Aufgabenstellungen

E.2.1. Qualitätenkatalog

Die Vorgaben aus dem Qualitätenkatalog sind auf den jeweiligen Bauplätzen entsprechend zu berücksichtigen.

E.2.2. BAG 1

Bauplatz 1a

Nahversorger

Für diesen Bauplatz liegt das grundsätzliche Interesse mehrerer Nahversorger vor rd. 800 m² Verkaufsfläche und rd. 350 m² Nebenfläche zu mieten.

Im Osten des Bauplatzes 1a ist für die Anlieferung des Supermarktes eine Ladezone vorgesehen. Diese ist auch für die Anlieferung der Gastronomie und des Kindergartens (Essensanlieferung) Bauplatz 2 bereitzustellen.

Senior*innenfitnesscenter

Auf diesem Bauplatz ist ein Senior*innenfitnesscenter mit Trainingscenter, Physiotherapie und einem Bereich für mentales Training mit rd. 500 m² Nutzfläche einzuplanen.

Die VAMED AG, welche im direkten Umfeld die Therme Wien und das Senior*innenwohnhaus - Vitality Residenz betreibt, hat grundsätzliches Interesse bekundet. In der 1. Verfahrensstufe soll die räumliche Vorsorge getroffen werden. Im Zuge der 2. Verfahrensstufe soll das Angebot konkretisiert werden.

Ballspielkäfig

Am Dach des Nachversorgers ist ein öffentlich zugänglicher Ballspielkäfig zu realisieren und zu erhalten (siehe auch **D.13**).

Bauplatz 1b

Innovative und leistbare Wohnmodelle für Alleinerziehende

Die Konzepte haben sich mit den besonderen jedoch differenzierten Bedürfnissen der wachsenden Gruppe der Alleinerziehenden auseinanderzusetzen.

Hinsichtlich der Raumkonzepte sind Strukturen mit privaten Bereichen bzw. eigenständigen Wohneinheiten in Kombination mit gemeinschaftlichen Nutzungsbereichen gefragt, um sowohl Rückzug als auch unterstützende Gemeinschaft zu ermöglichen.

Die privaten Bereiche sind verstärkt auf die Bedürfnisse und Wünsche Alleinerziehender auszurichten. Nicht nur hierbei ist die Diversität der Zielgruppe zu berücksichtigen und Monostrukturen

jedenfalls zu vermeiden, sondern auch im Hinblick auf die Angebotsvielfalt mit einem gewissen Maß an Flexibilität und begleiteter Mitbestimmung.

Bei den gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen sowie dem Freiraumangebot ist auf Kommunikation und Förderung der nachbarschaftlichen Unterstützung abzielen, im Sinne des kostengünstigen Wohnens könnten Gemeinschaftseinrichtungen auch als temporär nutzbare „Wohnraumerweiterung“ wie beispielsweise für Kinderfeste oder dgl. exklusiv nutzbar sein.

Zur Förderung der sozialen Teilhabe alleinerziehender Menschen sollen konkrete Vorschläge aufgezeigt werden, die zu einem systematischen Aufbau sozialer Netze und zur Förderung nachbarschaftlicher Kontakte beitragen. Die Bedürfnisse zukünftiger Nutzer*innen können durch klar strukturierte und moderierte Prozessbegleitung frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt werden.

Erwartet werden insbesondere Konzepte in Kooperation mit Trägerorganisationen, um dieses Wohnungsangebot für die Zielgruppe langfristig sicherzustellen.

Mobility Point

Auf Bauplatz 1b ist ein Mobility Point zu errichten (siehe Beilage **K04** Qualitätenkatalog Pkt. 4 Mobilität, mobility point). Im Zuge der Quartiersabstimmung soll ein Betreiber festgelegt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass entgegen dem Qualitätenkatalog die Zufahrt zum Mobility Point (Ein- und Ausfahrtsperre) und die 2 Stellplätze am Bauplatz 1b nicht vorzusehen sind.

Die Wiener Linien sind hinsichtlich des laufenden Ausbaus des Netzes an Wien Mobil Stationen nach Möglichkeit in die Abstimmung einzubeziehen.

E.2.3. BAG 5

Generationen Wohnen und Gesundheit

Am Bauplatz sind vorrangig spezielle Wohnformen im Sinne eines „Generationenwohnhauses“ für das gesamte Wohnungsangebot (sowohl SMART-Wohnungen als auch Wohnungen außerhalb des SMART-Wohnbauprogramms) zu entwickeln. Die Einplanung spezieller begleitender, standortbezogener Versorgungseinrichtungen (soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen) und die Kooperation mit sozialen Einrichtungen/Dienstleistern im Bereich des Gesundheitswesens werden begrüßt.

ÖHTB Garconnierenverbund

Am Bauplatz ist ein ÖHTB Garconnierenverbund vorzusehen (siehe Projektspezifische Zusatzinformation **K08**).

Tageszentrum für Senior*innen

Auf diesem Bauplatz ist ein Tageszentrum für Senior*innen mit dem Schwerpunkt Demenz mit rund 500 m² Nutzfläche einzuplanen.

Die VAMED AG, welche im direkten Umfeld die Therme Wien und das Senior*innenwohnhaus - Vitality Residenz betreibt, hat grundsätzliches Interesse bekundet. In der 1. Verfahrensstufe soll die räumliche Vorsorge getroffen werden. Im Zuge der 2. Verfahrensstufe soll das Angebot konkretisiert werden.

E.2.4. BAG 4

Gemeindebau NEU

Auf BAG 4 ist ein Gemeindebau NEU zu planen und zu realisieren.

E.2.5. BAG 3 und 6

Sport und Natur

In der langen Wohnbautradition des „Roten Wien“, waren Sport und Bewegung schon immer wichtige Teile des geförderten Wohnbaus.

Diese Tradition wird nun fortgesetzt und es sollen im Zuge des gegenständlichen Bauträgerwettbewerbs Themenschwerpunkte gesetzt werden, die Bewegung und Sport im eigenen Quartier / in der eigenen Wohnumgebung fördern.

Sowohl Sport- und Bewegungsstätten im Freien (im Freiraum und auf den Dächern der Wohngebäude), als auch Indoor-Bewegungsräume werden an diesem konkreten Standort eingefordert. Überdies sind Kooperationen mit vorhandenen Sportstätten, bestehenden Vereinen etc. vorzugsweise aus der näheren Umgebung erwünscht.

E.2.6. BAG 6

Bauplatz 6

Baugruppe

Auf Bauplatz 6 ist die Integration einer Baugruppe wünschenswert. Baugruppen sind Zusammenschlüsse von Bauwilligen, die gemeinsam und selbstbestimmt Wohnraum zur Selbstnutzung schaffen wollen. Eine Baugruppe umfasst eine variable Zahl an natürlichen Personen. Bei Einreichung muss die Baugruppe rund 10-15 Mitglieder aufweisen. Änderungen der Gruppenzusammensetzung während der Entwicklungsphase sind grundsätzlich möglich, sollten aber gering gehalten werden.

Die Auswahl der Baugruppe obliegt dem Bauträger und diese nimmt als Mitglied des Projektteams am Wettbewerb teil. Der auf die Baugruppe entfallende Anteil am konkreten Wettbewerbsbeitrag ist nicht vorgegeben, sondern liegt im Ermessen des Projektteams. Der Baurechtsvertrag über den Bauplatz wird jedenfalls mit dem Bauträger als Baurechtsnehmer abgeschlossen.

Das jeweils abzugebende Baugruppenkonzept hat die zentrale Idee, die Struktur, Größe (Personen und Wohneinheiten) und Organisation der jeweiligen Baugruppe einschließlich Rechtsform und etwaige vertragliche Vereinbarungen mit dem Bauträger zu umfassen. Im Gesamtprojekt explizit darzustellen sind die auf die Baugruppe entfallenden Wohneinheiten und gemeinschaftliche Räume sowie Freiflächen, als auch die vorgesehenen Gemeinschaftsaktivitäten und der zu erwartende positive Beitrag für die Umgebung.