



20., Nordwestbahnhof - Phase A.1

Zweistufiger dialogorientierter Bauträgerwettbewerb

AUSSCHREIBUNGSTEXT

1. Verfahrensstufe

Auslober



ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft
Praterstern 3
1020 Wien

In Kooperation mit

wohnfonds_wien

fonds für wohnbau
und stadterneuerung



Lenaugasse 10
1082 Wien

vertreten durch



ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
Lasallestraße 50
1020 Wien

Inhaltsverzeichnis

A	Ausgangssituation und Intention des Bauträgerwettbewerbs - Wohnbauoffensive 2024+	4
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	7
B.5.	Termine.....	10
B.6.	Teilnehmer*innen.....	10
B.7.	Ausschreibungsunterlagen.....	14
B.7.1.	Ausgabe der Ausschreibungsunterlagen.....	14
B.7.2.	Zusammensetzung der Ausschreibungsunterlagen.....	14
B.8.	Anfragen	15
B.9.	Einreichung.....	16
B.9.1.	Einzureichende Unterlagen und Ausführung.....	16
B.9.2.	Formale Vorgaben	18
B.10.	Abgabe der Unterlagen	19
B.11.	Vorprüfung der ersten Wettbewerbsstufe	19
B.12.	Beurteilungsgremium	19
B.13.	Beurteilung der Beiträge und Empfehlungen des Beurteilungsgremiums in der ersten Wettbewerbsstufe	20
B.14.	Zweite Wettbewerbsstufe / Qualitätsbeirat	21
B.15.	Realisierung der Projekte - Rechte und Pflichten der Baurechtsnehmer*in	21
B.16.	Projekträger	22
B.17.	Rechtliche Grundlagen.....	23
B.18.	Datenschutz.....	25
C	Planungsgrundlagen	26
C.1.	Lage im Stadtgebiet	26
C.2.	Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	27
C.3.	Frei- / Grünraum, Verkehr, Nahversorgung, Soziale Infrastruktur.....	30
C.3.1.	Frei- und Grünraum	30
C.3.2.	Verkehr	30
C.3.3.	Mobilitätskonzept	31
C.3.4.	Nahversorgung	31
C.3.5.	Soziale Infrastruktur	32
C.4.	Technische Infrastruktur.....	35
D	Grundstückskonditionen.....	36

D.1.	Grundeigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit.....	36
D.2.	Baurecht	36
D.3.	Kontaminierung / Einbauten	37
D.4.	Artenschutz.....	38
D.5.	UVP	38
D.6.	Sammelgaragen.....	39
D.7.	Mobility Point / Mobilitätsstationen	39
D.8.	Bruttogrundflächenschlüssel lt. Plandokument	39
D.9.	Spielplatzkonzept.....	39
D.10.	Projektsteuerung.....	39
D.11.	Quartiersmanagement während der Besiedelung	40
D.12.	Logistikkonzept	40
D.13.	Gründach.....	40
E	Aufgabenstellung	41
E.1.	Allgemeine Aufgabenstellungen	41
E.1.1.	Qualitätenhandbuch.....	41
E.1.2.	Zeitgemäßer klimafitter Stadtteil.....	41
E.1.3.	Planung nach kreislaufwirtschaftlichen Prinzipien	42
E.1.4.	Klimaneutrale Wärme- und Energieversorgung.....	43
E.1.5.	Abgestimmte Quartiersentwicklung.....	46
E.1.6.	Sockelzone	46
E.1.7.	Gesundheitseinrichtungen	46
E.1.8.	Kultur	47
E.1.9.	Frei- und Grünraum	47
E.1.10.	Mobilitätskonzept	47
E.1.11.	Sammelgaragen / Servicezone	47
E.1.12.	Innovative und leistbare Wohnmodelle für Alleinerziehende	48
E.1.13.	Wohnformen fürs Älterwerden.....	48
E.1.14.	SMART-Wohnbau-Programm	49
E.1.15.	Wohnungen für ÖBB-Mitarbeiter*innen	49
E.2.	Bauplatzbezogene Aufgabenstellungen	50
E.2.1.	Qualitätenhandbuch.....	50
E.2.2.	Bauplatz 4.....	50
E.2.3.	Bauplatz 5.....	50
E.2.4.	Bauplatz 10.....	50

A AUSGANGSSITUATION UND INTENTION DES BAUTRÄGER- WETTBEWERBS - WOHNBAUOFFENSIVE 2024+

Der wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung führt seit Jahrzehnten national und international anerkannte Bauträgerwettbewerbe mit dem Ziel durch, sozialen Wohnbau unter Wahrung von Qualitätskriterien zu leistbaren Bedingungen zu ermöglichen. Die Erfahrung der letzten Jahre und die nunmehr anstehende Fülle an Bauträgerwettbewerben sowie das Ziel einer möglichst raschen Realisierung der prämierten Projekte erfordert eine Bündelung der Ressourcen. Auch der hohe Aufwand, der mit der Teilnahme an einem Bauträgerwettbewerb verbunden ist, legt die Einschränkung der Teilnehmer*innen an einem Bauträgerwettbewerb nahe. Vor diesem Hintergrund sollen die Bauträger die Gelegenheit haben, ihre Ressourcen und ihre Teilnahme auf die für sie vier bestgeeigneten Projekte in dem bekanntgegebenen Zeitraum zu konzentrieren.

Ziel dieses zweistufig, dialogorientiertem Bauträgerwettbewerbes ist die Realisierung eines qualitativvollen, dem 4-Säulen-Modell entsprechenden, geförderten Wohnbaus.

Naturgemäß geht die Entwicklung eines Standortes aber weit über die Realisierung des einzelnen qualitativvollen Wohnbaus hinaus. Das Zusammenspiel von Bebauung und Freiraum 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.

Im Anschluss an den Bauträgerwettbewerb werden die städtebaulichen Qualitäten mit den anderen Bauprojekten im Quartier abgestimmt. Die Teilnahme an dieser vom **Qualitätsbeirat** begleiteten Koordinationsphase ist für die Wettbewerbssieger verpflichtend (siehe Pkt. **B.14**). Dies impliziert das vorliegende dialogorientierte, mehrstufige Verfahren, welches bereits im Verfahren selbst eine bauplatzübergreifende Konzeption ermöglicht.

Die Hälfte der geförderten Mietwohnungen ist als SMART-Wohnungen zu planen. Neben „klassischen“ geförderten Wohnungen und SMART-Wohnungen sind innovative und leistbare Wohnmodelle für Alleinerziehende zu konzipieren. Hauptaugenmerk liegt dabei auf den besonderen jedoch differenzierten Bedürfnissen dieser wachsenden Bevölkerungsgruppe.

Aufgabenstellung der ersten Verfahrensstufe ist es, konzeptionelle Lösungsansätze insbesondere für die folgenden definierten Schwerpunktthemen zu erarbeiten (siehe dazu auch Kapitel E Aufgabenstellung):

Zeitgemäßer klimafitter Stadtteil

Der Nordwestbahnhof ist eines der letzten großen innerstädtischen Entwicklungsgebiete. Dieser Stadtteil soll urbanes Wohnen und Arbeiten mit höchstem Freizeit- und Erholungswert vereinen.

Im Zusammenhang damit steht die Realisierung von geförderten Wohnungen mit hohen wohnklimatischen Ansprüchen. Ein intelligentes Zusammenspiel aus passiven Maßnahmen zur Kühllastreduktion wie Beschattung, Nachtlüftung und klimagerechter Architektur sowie klimaneutralen Kühltechnologien soll eine hohe Wohnqualität v.a. im Hinblick auf zukünftige Klimaszenarien sicherstellen. Durch Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas sowie der richtigen Kombination und Auswahl der Materialien soll zudem der Bildung von Hitzeinseln entgegengewirkt werden (siehe Pkt. **E.1.2**).

Dem Anspruch an einen zeitgemäßen innerstädtischen Standort entsprechend ist auch die Erschließung gemeinschaftlich über die Bauplatzgrenzen hinweg zu denken. Unter Berücksichtigung sämtlicher aktueller Anforderungen sind Themen wie Anlieferung, Bündelung von Zu- und Abfahrten sowie die Abwicklung über die Untergeschoße zu erarbeiten (siehe Pkt. **E.1.11**).

Planung nach kreislaufwirtschaftlichen Prinzipien

Neben Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung ist im aktuellen Regierungsübereinkommen der Stadt Wien die Umsetzung der Kreislaufwirtschaft festgeschrieben. Ein Stadtentwicklungsgebiet wie der Nordwestbahnhof ist prädestiniert für die Implementierung von adäquaten Lösungen, die auch beispielgebend für den Umgang mit diesen essenziellen Themen unserer Zeit sein sollen. Daher spielen die sogenannten „3 Ks“ im Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof eine prominente Rolle.

Im Sinne von Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit im Bauwesen als zentralem Ziel für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen ist das Areal des ehemaligen Nordwestbahnhofes zugleich Pioniergebiet und Stadtlabor. Im Hinblick auf die Herausforderungen der Rohstoffknappheit und damit zusammenhängender bestehender und zu erwartender Rechtsgrundlagen soll die Wahl der Baustoffe und Bauweisen kreislaufwirtschaftlich optimiert werden. Neben der Schadstoffminimierung sollen dabei durchgängig Maßnahmen zur Ressourceneffizienz wie z.B. Material- und Abfallreduzierung, Langlebigkeit, Reparierbarkeit, Einsatz von Sekundärbaustoffen, Flexibilität, Rezyklierbarkeit und Rückbaubarkeit gesetzt werden (siehe Pkt. **E.1.3**).

B ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN

B.1. Auslober

ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft
1020 Wien, Praterstern 3

vertreten durch

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
1020 Wien, Lasallestraße 50

in Kooperation mit

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung
1082 Wien, Lenaugasse 10

Verantwortlich für die inhaltliche Vorbereitung und Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen:

Attacca Projektmanagement GmbH
und ZT DI Andrea Hinterleitner

B.2. Verfahrensorganisation, Verfahrensbüro und Vorprüfung

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

Attacca Projektmanagement GmbH
und ZT DI Andrea Hinterleitner
Telefon: +43 1 877 48 11
E-Mail: att-hilei@attacca.at

zur Verfügung.

B.3. Art des Verfahrens

Zur Ermittlung der besten Konzepte wird ein dialogorientierter, 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 Bauplatz 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 diesen Bauplatz zu erstellen hat. Dieser Entwicklungsprozess wird gemeinsam mit den Projektteams der freifinanzierten Bearbeitungsgebiete BAG 1 (Bauplatz Bpl 6 + Halle Süd) und BAG 2 (Bauplatz Bpl 11 + Halle Nord) sowie des Gemeindebau NEU auf Bpl 8 und Bpl 9 durchgeführt (siehe S. 7ff Abb. 1-3) (siehe auch Beilage **N04** Pkt. 5 Qualitätssicherung).

B.4. Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des vorliegenden Bauträgerwettbewerbs sind die 3 Bauplätze Bpl 4, Bpl 5 (Bf 12) und Bpl 10 (Bf 14) am Areal des Entwicklungsgebiets Nordwestbahnhof im 20. Wiener Gemeindebezirk mit einer Gesamtfläche von rd. 15.690 m². Das Gebiet umfasst derzeit nach Auflassung des ehemaligen Frachtenbahnhofs in erster Linie leerstehende Gebäude und Hallen, asphaltierte Flächen, sowie Flächen mit Wildbewuchs.

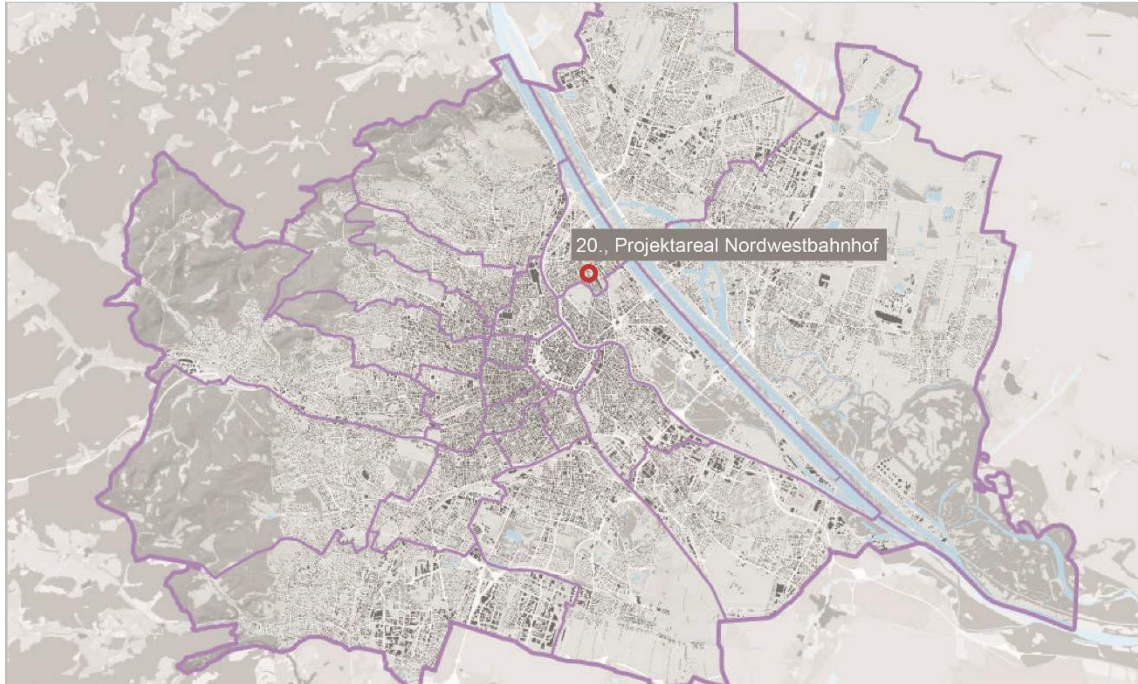


Abbildung 1: Lage des Projektgebiets (Quelle Stadt Wien)

Das Projektgebiet Nordwestbahnhof ist insgesamt in 19 Baufelder unterteilt, die in 4 Bauphasen errichtet werden. Die Phase A.1 umfasst Bauplätze auf den Baufeldern 12 und 14.



Abbildung 2: Übersicht Baufelder (Quelle: Stadt Wien)

Die Bauplätze Bpl 4, Bpl 5 und Bpl 10 befinden sich im Eigentum der ÖBB-Infrastruktur AG GmbH, unterliegen dem offenen Wettbewerb und werden im Baurecht vergeben.

Die Bearbeitungsgebiete BAG 1 und BAG 2 sind nicht Gegenstand des Bauträgerwettbewerbs und werden freifinanziert entwickelt. Die Vergabe erfolgt in einem gesonderten Auswahlverfahren für Bauträger parallel zu diesem Wettbewerb.

Auf den Bauplätzen Bpl 8 und Bpl 9 wird ein Gemeindebau NEU errichtet, der ebenfalls nicht Gegenstand des Bauträgerwettbewerbs ist. Die Generalplaner*innen für dieses Projekt werden im Rahmen eines eigenen EU-weit offenen, einstufigen, anonymen Realisierungswettbewerbs ausgewählt.

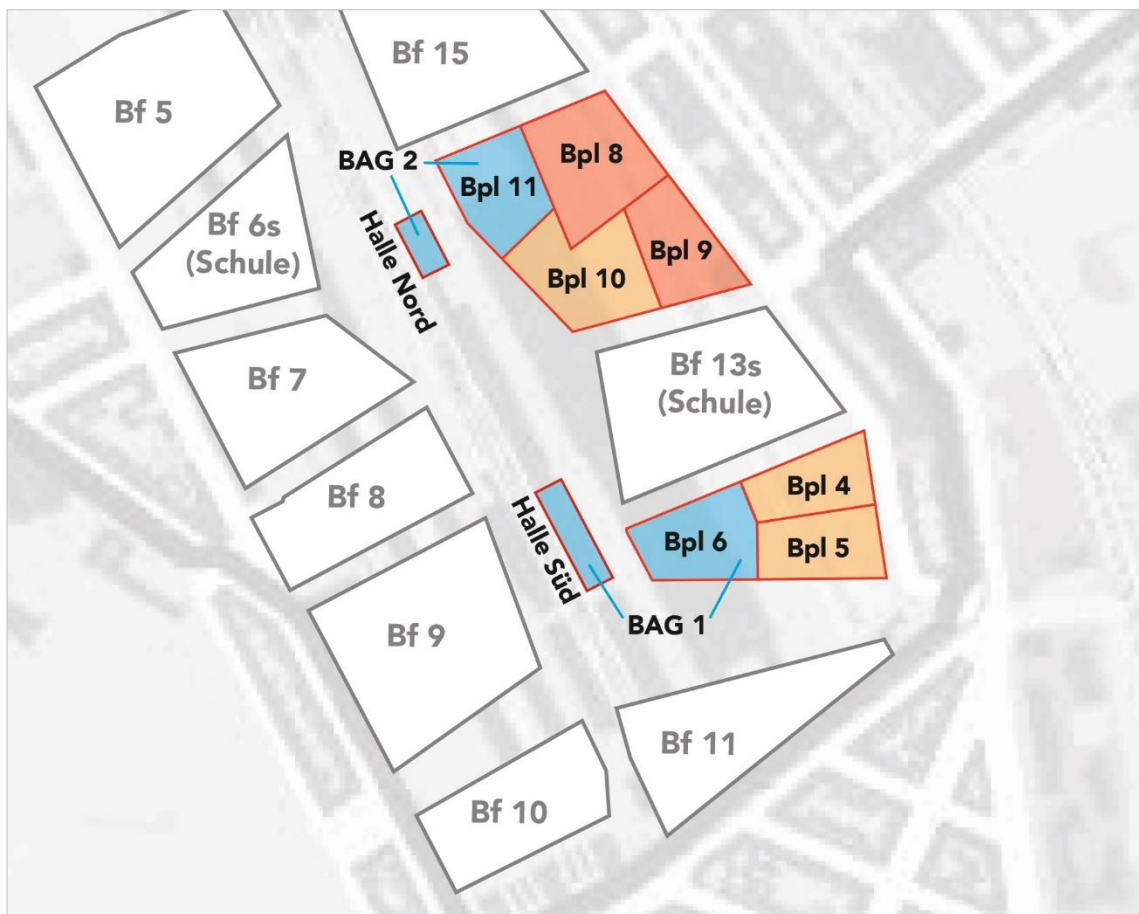


Abbildung 3: Übersicht Bauplätze Baufeld 12 und 14 (Quelle: Stadt Wien)

Die Siegerprojekte des Bauträgerwettbewerbs und die Projekte auf BAG 1 und BAG 2, sowie der Gemeindebau NEU auf Bpl 8 und Bpl 9 werden in der dialogorientierten zweiten Verfahrensstufe des Bauträgerwettbewerbs aufeinander abgestimmt.

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

B.5. Termine

Erste Wettbewerbsstufe

Auftaktkolloquium / konstituierende Sitzung	14. Mai 2024
Download der Ausschreibungsunterlagen	ab 13. Juni 2024
Schriftliche Anfragen bis	26. Juni 2024 / 12:00 Uhr
Schriftliche Beantwortung der Fragen bis	17. Juli 2024
Bestellung der Modelleinsatzplatten	29. August 2024
Abgabe der Beiträge und Ausgabe der Modelleinsatzplatten	26. September 2024/ 10:00 bis 15:00 Uhr
Abgabe Modell	29. Oktober 2024/ 10:00 bis 15:00 Uhr
Sitzung des Beurteilungsgremiums	Anfang November 2024

Vorschau auf die voraussichtlichen Termine der Zweiten Wettbewerbsstufe

Zwischenkolloquium QSB	Ende April 2025
Ausgabe der Ausschreibungsunterlagen	Ende April 2025
1-4 Workshops	Mai und Juni 2025
Abschlusskolloquium	August 2025
Abgabe der Beiträge	September 2025
Finale Sitzung des Beurteilungsgremiums	Oktober 2025

B.6. Teilnehmer*innen

Teilnahmeberechtigt sind, sofern unter diesem Punkt keine weiteren Einschränkungen 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 gegenständlichen Wohnbauoffensive 2024+ 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.

Bauträger dürfen sich im Zeitraum von 01.04.2024 bis 31.12.2026 nur maximal an vier Bauträgerwettbewerben beteiligen; und zwar unabhängig davon, ob und inwieweit sie in diesen Bauträgerwettbewerben erfolgreich waren. Als eine Teilnahme an einem Bauträgerwettbewerb zählt die Beteiligung in jedweder Konstellation, das heißt, die Beteiligung als Einzelunternehmen ebenso wie die Beteiligung in einer Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft. Als eine einem Bauträger zuzurechnende Bewerbung zählt auch die Bewerbung einer 100%igen Tochtergesellschaft des Bauträgers.

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 am offenen Wettbewerb ausgeschlossen sind Wiener Wohnen und WIGEBÄ.

Zielsetzung des gegenständlichen Bauträgerwettbewerbs ist es, hier die Vielfalt und Vielzahl an Bauträgern und unterschiedlichen Konzepten zu fördern, einen Scheinwettbewerb hinsichtlich derselben Bauplätze zu verhindern, aber auch den Aufwand, der mit der Teilnahme an einem Bauträgerwettbewerb verbunden ist, zu reduzieren. In diesem Sinne sollen ein Bauträger - gegebenenfalls – ein mit ihm verbundenes Unternehmen im gegenständlichen Bauträgerwettbewerb nur für je einen Bauplatz ein Projekt einreichen, auch wenn ein Verstoß gegen diese Soll-Vorschrift (*„ein Projekt im Bauträgerwettbewerb seitens Bauträger und eines verbundenen Unternehmens“*) nicht den Ausschluss eines Bauträgers oder das Ausscheiden seines Projekts zur Folge hätte. Dagegen dürfen ein Bauträger und die mit ihm verbundenen Unternehmen für denselben Bauplatz (!) nur ein Projekt einreichen. Für den Fall, dass ein Bauträger und/oder ein mit ihm verbundenes Unternehmen gegen diese Muss-Vorschrift (*„mehrere Projekte für denselben Bauplatz im Bauträgerwettbewerb seitens Bauträger und/oder eines verbundenen Unternehmens“*) verstößt und mehrere Projekte für denselben Bauplatz einreichen, werden alle zu demselben Bauplatz eingereichten Projekte von den Auslobern im Zuge der Vorprüfung (dh. nicht von der Jury) ausgeschlossen, sofern nicht binnen 5 Werktagen ab Aufforderung seitens der Auslober bzw. dessen VorprüferIn nachgewiesen wird, dass diese Mehrfacheinreichung irrtümlich erfolgte, und eine rechtsverbindliche Erklärung aller Teilnehmer*innen dieser Mehrfacheinreichung vorliegt, in der alle Mehrfacheinreichungen mit Ausnahme eines einzigen bestimmten Projekts für denselben Bauplatz zurückgezogen werden.

Der Begriff *„verbundenes Unternehmen“* erfasst alle Unternehmen gemäß § 189a Z 8 des Unternehmensgesetzbuches – UGB, dRGG. S 219/1897, deren Jahresabschluss mit demjenigen eines Bauträgers bzw. Architekt*innen bzw. Planer*innen bzw. sonstigen Bewerber/Bieter konsolidiert ist; ferner gelten als verbundene Unternehmen im Sinne dieser Auslobungsunterlage diejenigen Unternehmen, auf die der Bauträger bzw. Architekt*in bzw. Planer*in bzw. sonstigen Bewerber/Bieter unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann oder die einen beherrschenden Einfluss auf den Bauträgern bzw. Architekt*in bzw. Planer*in bzw. sonstigen Bewerber/Bieter ausüben können oder die gemeinsam mit dem Bauträger bzw. Architekt*in bzw. Planer*in bzw. sonstigen Bewerber/Bieter dem beherrschenden Einfluss eines anderen Unternehmens unterliegen, sei es aufgrund der Eigentumsverhältnisse, der finanziellen Beteiligung

oder der für das Unternehmen geltenden sonstigen Vorschriften. Ein beherrschender Einfluss ist zu vermuten, wenn ein Unternehmen unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit des gezeichneten Kapitals eines anderen Unternehmens hält oder über die Mehrheit der mit den Anteilen eines anderen Unternehmens verbundenen Stimmrechte verfügt oder mehr als die Hälfte der Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans eines anderen Unternehmens bestellen kann.

„Gemeinschaftsunternehmen“ verstehen sich im Sinn des § 7 Abs 2 Kartellgesetz (BGBl. I Nr. 61/2005 idF BGBl. I Nr. 109/2019, kurz „KartellG“), die von mehreren Bauträgern bzw. Architekt*in bzw. Planer*in bzw. sonstigen Bewerber/Bieter gegründet werden bzw. wurden und die von keinem dieser Personen alleine beherrscht werden. Gemeinschaftsunternehmen gelten nicht als verbundenes Unternehmen, sofern deren Gesellschafter keine verbundenen Unternehmen im Sinn des vorangehenden Absatzes sind. In diesem Sinn begründet die bloße Gesellschafterstellung im Rahmen eines Gemeinschaftsunternehmens kein verbundenes Unternehmen im Sinn des vorangehenden Absatzes und werden die Gesellschafter*innen des Gemeinschaftsunternehmens, welche nicht aufgrund anderer vom Gemeinschaftsunternehmen losgelöster Umstände verbundene Unternehmen sind, jeweils als eine eigenständige Person (zB Bauträger) gewertet.

Für den Fall, dass eine Teilnahmebedingung nicht erfüllt wird, wird ein Wettbewerbsbeitrag von den Auslobern 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).

Zwingende Wettbewerber*innengemeinschaft

Im Hinblick auf die Bauplatzgröße sind für Bauplatz 10 ausschließlich Wettbewerber*innengemeinschaften bestehend aus zumindest je zwei Bauträgern und zumindest je zwei Architekt*innen (Architekt*innenteams/ Gesellschaften) zugelassen.

Diese Anforderung einer „zwingenden Wettbewerber*innengemeinschaft“ erfüllt auch ein aus der oben geforderten Anzahl an Bauträgern und/oder Architekt*innen gebildetes Gemeinschaftsunternehmen. In diesem Sinn wird ein solches Gemeinschaftsunternehmen z.B. mit den Bauträgern gleichgesetzt, die Gesellschafter*innen dieses Gemeinschaftsunternehmens sind, sodass ein Gemeinschaftsunternehmen bestehend aus zwei selbstständigen Bauträgern als Zusammenschluss i. S. der Wettbewerbsbedingung gilt und gemeinsam mit zwei miteinander nicht verbundenen Architekt*innen als eine Wettbewerber*innengemeinschaft teilnahmeberechtigt ist. Zum Nachweis des Vorliegens eines solchen Gemeinschaftsunternehmens sind neben dem Firmenbuch der aktuelle Gesellschaftsvertrag und allfällige Syndikatsverträge vorzulegen. Alle Mitglieder dieser Wettbewerber*innengemeinschaft haften zunächst im Wettbewerb solidarisch füreinander, sodass Mängel/ Fehler eines/ einer Bauträgers/ Architekt*in allen Mitgliedern bzw. dieser Wettbewerber*innengemeinschaft zuzurechnen sind.

Verbundene Unternehmen, die kein Gemeinschaftsunternehmen im obigen Sinn bilden, werden dagegen lediglich als ein Bauträger bzw. als ein/ eine Architekt*in/ Architekt*innenteam gewertet; das heißt, es sind zwingend zwei miteinander nicht verbundene Bauträger und Architekt*innen/ Architekt*innenteams zu benennen.

Falls es zum Abschluss eines Baurechtsvertrages kommt, ist eine getrennte Verantwortung der einzelnen Mitglieder einer Wettbewerber*innengemeinschaft ebenso denkbar wie die Gründung eines Gemeinschaftsunternehmens.

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

B.7. Ausschreibungsunterlagen

B.7.1. Ausgabe der Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen für das gegenständliche Verfahren stehen vom **13. Juni 2024** bis **26. September 2024** 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

- N01 Lage- und Höhenplan (GZ 12596B vom 05.08.2011), Angst Vermessung ZT GmbH, M 1:500 (*.dwg)
- N02 Teilungsplanentwurf (GZ 13948-C vom 30.04.2024), Angst Vermessung ZT GmbH, M 1:250 (*.dwg, *.pdf)
- N03 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument Nr. 8355 vom 20.03.2024 (*.pdf)

Projektspezifische Zusatzinformationen

- N04 Qualitätenhandbuch (*.pdf)
- N05 Generelles Mobilitätskonzept (*.pdf)
- N06 Detailliertes Nutzungskonzept für die Sockelzone (*.pdf)
- N07 Fotodokumentation (*.pdf)
- N08 Sozialpädagogische Wohngemeinschaft der MA 11, Raumprogramm Stand 2024 (*.pdf)
- N09 Regionales Krisenzentrum der MA 11, Raumprogramm Stand 2023 (*.pdf)
- N10 Leitfaden Kulturbauten (*.pdf)
- N11 UVP-Verfahren
 - N11.1. UVP Einreichung von Februar 2021 (*.pdf)
 - N11.2. Bescheid nach UVP-G 2000 vom 08.11.2022 (*.pdf)
 - N11.3. NWBH Maßnahmenmappe (*.pdf)
 - N11.4. Erkenntnis BVwG vom 30.01.2024 (*.pdf)
 - N11.5. Liste UVP Maßnahmen und Auflagen (*.xls)
- N12 Informationsschreiben der MA 22 (*.pdf)
- N13 Infrastrukturdetails und Kostenschätzung WienMobil Station (*.pdf)
- N14 Muster Baurechtsvertrag - *wird nachgereicht*

Allgemeine Zusatzinformationen

- Z01 4-Säulen-Modell, **wohnfonds_wien** (*.pdf)
- Z02 SMART-Wohnbauprogramm, **wohnfonds_wien**, 10/2022 (*.pdf)

- Z03 Energie- und Wärmeschutzanforderungen, MA 25
(online: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/pdf/waermeschutzanforderungen2018.pdf>)
- Z04 Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der förderbaren Nutzfläche
(online: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/pdf/leitfaden-nutzflaeche.pdf>)
- Z05 Smart Klima City Wien Rahmenstrategie (online: https://smartcity.wien.gv.at/wp-content/uploads/sites/3/2022/03/scwr_klima_2022_web-neu.pdf)
- Z06 STEP 2025 (online: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/publikationen.html>)
- Z07 Urban Heat Island Strategieplan Wien (online: <https://www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/pdf/uhi-strategieplan-druck.pdf>)
- Z08 Leitfaden Fassadenbegrünung, MA 22 (*.pdf)
- Z09 Werkstattbericht 184 - Leitfaden Mobilitätsmaßnahmen im Wohnbau, MA 21
(online: https://radkompetenz.at/wp-content/uploads/2021/04/Werkstattbericht_Mobilitaetsmassnahmen_im_Wohnbau.pdf)
- Z10 Wiener Klimafahrplan (online: <https://www.wien.gv.at/spezial/klimafahrplan/>)
- Z11 Wiener Hitzeaktionsplan (*.pdf)
- Z12 Teilnahmeantrag Wohnbau-Offensive 2024+ (*.pdf)

Einsatzplatten für das Umgebungsmodell

- Z13 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 Preise für die Einsatzplatten werden im Zuge der Fragenbeantwortung bekannt gegeben.

B.8. Anfragen

Fragen zur Ausschreibung bzw. zum Verfahren selbst müssen in schriftlicher Form **bis spätestens 26. Juni 2024, 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 17. Juli 2024** 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 Herrn Samuel Paltram (samuel.paltram@wohnfonds.wien.at) zu wenden.

B.9. Einreichung

B.9.1. Einzureichende Unterlagen und Ausführung

Angaben zum Projektteam		Ausführung (siehe auch Pkt. B.9.2)
1.	Aufstellung aller abgegebenen Unterlagen	A4-Format und digital
2.	Ausgefüllter und unterfertigter Teilnahmeantrag – Registrierungsantrag Wohnbau-Offensive 2024+	
3.	Ausgefülltes Anmeldeformular mit Zusammensetzung des Projektteams samt Anschriften, Ansprechpersonen, E-Mail-Adressen, Telefonnummern	Online-Formular (www.wohnfonds.wien.at), A4-Format und digital
4.	nur Bauplatz 10: Nachweis der Wettbewerber*innengemeinschaft (aktueller Firmenbuchauszug, aktueller Gesellschaftsvertrag, allfällige Syndikatsverträge)	A4-Format und digital
5.	Beschreibung der wesentlichen Projekthalte und übergeordneten Quartiersthemen gegliedert nach dem 4-Säulen-Modell (Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie)	A4-Format und digital, max. 5 Seiten
6.	Beschreibung der Schwerpunktthemen „Zeitgemäßer klimafitter Stadtteil“ und „Kreislaufwirtschaft“	A4-Format und digital, max. 2 Seiten je Schwerpunkt
7.	grundlegende Aussagen zur Materialität und der Fassadengestaltung	A4-Format und digital, max. 1 Seite
8.	Darstellung der Umsetzung der bauplatzbezogenen Aspekte des Mobilitätskonzepts	A4-Format und digital, max. 3 Seiten
9.	nur Bauplatz 5: Baugruppenkonzept	max. 2 Seiten A4
10.	nachvollziehbare Flächenaufstellung inkl. Plandarstellung als Nachweis für die Einhaltung der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen hinsichtlich der oberirdischen Nutz- sowie Brutto-Grundfläche und der Kubatur	A3- oder A4-Format und digital
11.	Vollständig ausgefülltes und unterfertigtes Datenblatt „ Ökonomisches Konzept “	A4-Format und digital
12.	Hängeplan für die Präsentationstafeln	A4-Format und digital, 1 Seite

13.	Pläne mit folgendem Inhalt		max. 4 Tafeln (siehe Punkt B.9.2)
	12.1.	Darstellung der konzeptiven Umsetzung des Projekts	die Art der Darstellung kann frei gewählt werden (z.B. Schemata, Skizzen, Diagramme, Beschreibungen)
	12.2.	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 zu den Nachbarbauplätzen und dem öG	M 1:500, genordet
	12.3.	Repräsentatives Regelgeschoß zur Darstellung der internen Erschließung	M 1:500, genordet
	12.4.	Repräsentativer Schnitt inkl. Kotierung der zul. Gebäudehöhe und der angrenzenden Niveaus	M 1:500
	12.5.	<u>optional</u> : perspektivische Darstellungen in skizzenhafter Form zur Erläuterung des Konzeptes	analog zum Arbeitsmodell, Renderings sind nicht zugelassen
	12.6.	schematische Darstellung der Umsetzung der Bauvorschriften gemäß Baufeldkatalog	die Art der Darstellung kann frei gewählt werden
	12.7.	Wohnkonzept von besonderen Wohnformen	die Art der Darstellung kann frei gewählt werden (z.B. Schemata, Diagramme, Beschreibungen)
	12.8.	Konzept der Sozialen Nachhaltigkeit	die Art der Darstellung kann frei gewählt werden (z.B. Schemata, Diagramme, Beschreibungen)
	12.9.	Schematische Darstellung des Brandschutzkonzeptes inkl. Feuerwehrezufahrt sowie -aufstellflächen und Anleierungspunkte	in geeigneter Darstellung
	12.10.	planliche Darstellung der Belichtungssituation (Systemskizze)	in geeigneter Darstellung
14.	Einfaches Einsatzmodell in Form eines Arbeitsmodells ohne Architekturdetails		M 1:500
15.	Datenträger		Inhalt siehe Punkt B.9.2

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. 80 - 100 g/m²) in gerollter Form in transportfähiger Verpackung, **einfach**
3. auf A3-Format unmaßstäblich verkleinert (ausschließlich lose oder Klemmschiene, nicht gezeichnet 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 wird nochmals festgehalten, dass die Projektierung des Wettbewerbsbeitrages entsprechend der Vorgaben und Festlegungen des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zu erfolgen hat.

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 2017) 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

Baumassenmodell:

- auf ausgegebener Grundplatte
- Farbe der Grundplatte und des Geländes: weiß, matt
- Farbe der Gebäude: weiß, keinesfalls transparent
- in transportfähiger Verpackung

B.10. Abgabe der Unterlagen

Die in B.9.1 angeführten Unterlagen sind am **26. September 2024**, die Arbeitsmodelle am **29. Oktober 2024 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 "20., Nordwestbahnhof - Phase A.1"

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 ersten Wettbewerbsstufe

Die Vorprüfung der Beiträge erfolgt durch Attacca Projektmanagement GmbH und ZT DI Andrea Hinterleitner, gegebenenfalls unter Beiziehung 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.

B.12. Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium unter dem Vorsitz von Univ.-Prof. DI Rudolf SCHEUVENS setzt sich aus Vertreter*innen der Bereiche Städtebau, Architektur, Ökonomie, Ökologie und Soziale Nachhaltigkeit, des Bezirks sowie den Auslobern ÖBB-Immobilienmanagement GmbH und wohnfonds_wien 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 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 ersten Wettbewerbsstufe

Die vorgelegten Beiträge werden vom Beurteilungsgremium grundsätzlich nach den Kriterien des 4-Säulen-Modells bewertet (siehe Allgemeine Zusatzinformationen **Z01**), 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:

- Zeitgemäßer klimafitter Stadtteil
- Kreislaufwirtschaft

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 Qualitätenhandbuchs 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 darf.

Das Beurteilungsgremium gibt Empfehlungen ab,

- inwieweit Teilnahmebeiträge aus formalen oder inhaltlichen Gründen ausgeschlossen werden sollen,
- inwieweit Empfehlungen oder Auflagen erteilt werden sollen und
- welcher/welche Teilnehmer*in je Bauplatz für eine weitere Bearbeitung im Rahmen der 2. Verfahrensstufe eingeladen werden sollen.

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.

B.14. Zweite Wettbewerbsstufe / Qualitätsbeirat

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 zweite Verfahrensstufe im Rahmen eines dialogorientierten Entwicklungsprozesses ohne weitere Konkurrenzsituation ein Realisierungskonzept nach dem 4-Säulen-Modell (Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie) für ihren gewählten Bauplatz zu erstellen.

Dieser Entwicklungsprozess, der gemeinsam mit den Projektteams der benachbarten Bauplätze (auch jener außerhalb dieses Verfahrens) durchgeführt wird, wird fachlich durch den **Qualitätsbeirat** begleitet.

Als Basis für den Qualitätssicherungsprozess ist es erforderlich, dass sämtliche planlichen Grundlagen aus dem Bauträgerwettbewerb mit den Grundlagen betreffend der freifinanzierten Bauplätze BAG 1 und BAG 2, sowie des Gemeindebau NEU auf Bauplatz Bpl 8 und Bpl 9 zusammengespielt werden. Dies wird durch die Auslober erfolgen.

Start der zweiten Verfahrensstufe bildet das Zwischenkolloquium (voraussichtlich Ende April 2025), bei dem das gesamte Projektgebiet auf Basis der zusammengespielten Quartierspläne präsentiert und gemeinsam diskutiert wird. Die gewonnenen Erkenntnisse aus dem Kolloquium werden in den beiden Phasen der zweiten Verfahrensstufe weiter vertieft.

- Quartiersbezogene Phase (vsl. Mai 2025 – Juni 2025): In 3-4 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. Mai 2025 – Juli 2025): 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 Selbstständigkeit im Prozess erwartet.

Nach Abschluss des Prozesses bzw. Fertigstellung der Realisierungskonzepte werden diese durch das Beurteilungsgremium nach den 4-Säulen-Kriterien final beurteilt.

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

Die Verpflichtung zur Realisierung der Projekte durch die Baurechtsnehmer*in sowohl von der architektonischen 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/dieser Baurechtsnehmer*in 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/der Baurechtsnehmer*in 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. Voraufgriffsrecht 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 den Auslobern 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 Projektierung des Wettbewerbsbeitrages hat entsprechend den Vorgaben und Festlegungen des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zu erfolgen.

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 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 **Z02**) 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.

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 ersten Verfahrensstufe für die zweite 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, ihrer 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 der Auslober. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht für Personenschäden.

Mit der Abgabe geht das sachliche Eigentumsrecht der ausgearbeiteten Projektunterlagen in das Eigentum der Auslober 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 Wettbewerbsgebiet liegt im Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof im 20. Wiener Gemeindebezirk. Insgesamt umfasst das Stadtentwicklungsgebiet rund 44 ha. Auf diesem Areal befand sich ein Frachtenbahnhof und Güterterminal.

Das Stadtentwicklungsgebiet wird im Norden von der Stromstraße, im Osten von der Rebhann-gasse, im Süden von der Taborstraße und im Westen von der Nordwestbahnstraße begrenzt und ist vorwiegend von Wohnbebauung umgeben. Im Südwesten grenzt die Grünfläche des Augarten und im Südosten das Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof an.

Die Bauplätze des gegenständlichen Bauträgerwettbewerbs befinden sich im südöstlichen Bereich des Areals.

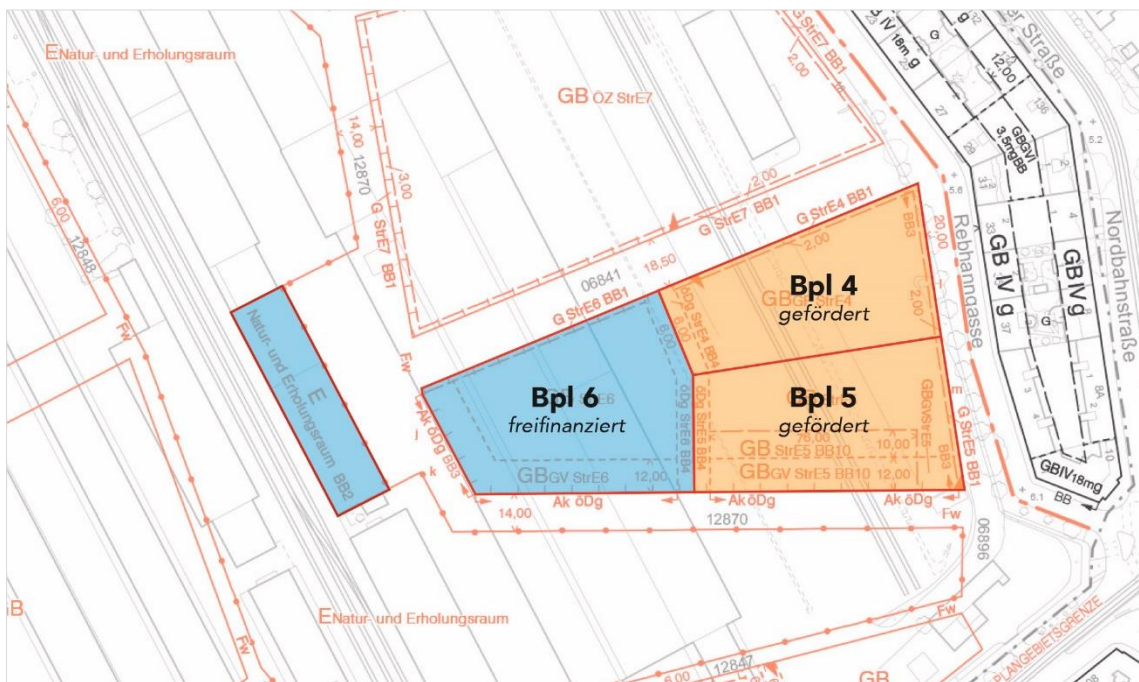


Abbildung 4: Übersicht Bauplätze auf Baufeld 12 (Quelle: Stadt Wien)

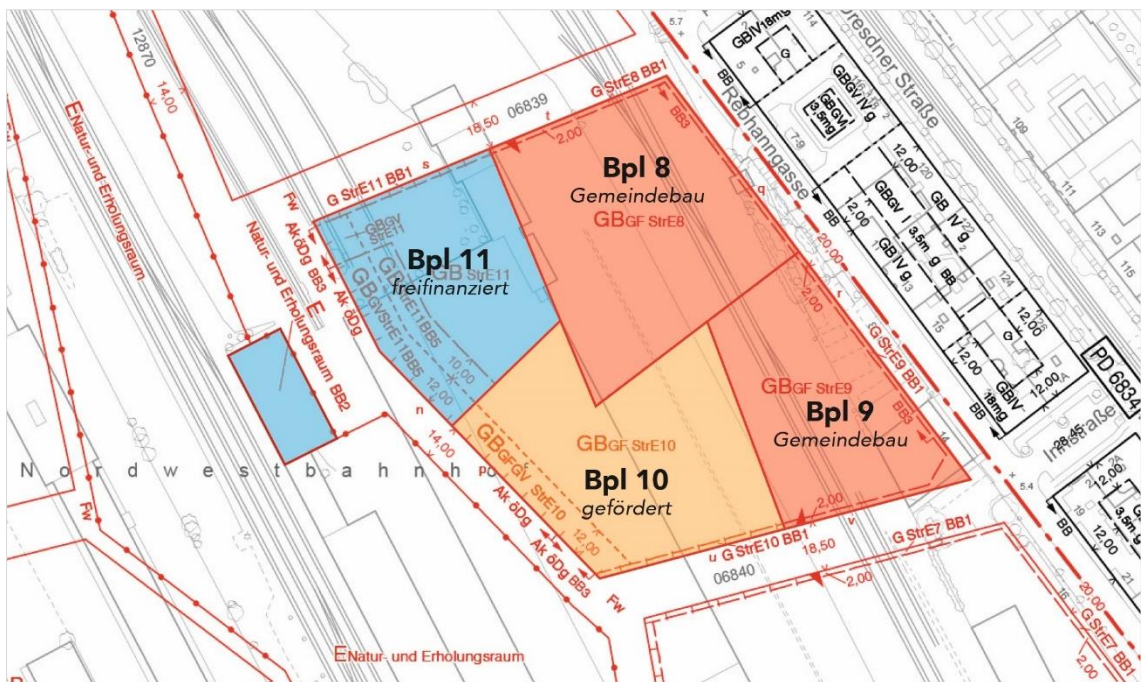


Abbildung 5: Übersicht Bauplätze auf Baufeld 14 (Quelle: Stadt Wien)

Bpl	Grundstücksfläche Bauplatz
4	4.323 m ²
5	4.734 m ²
10	6.686 m ²

C.2. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sind im Plandokument PD 8355 (Beschluss des Gemeinderates vom 20.03.2024) definiert (siehe Planunterlage **N03**):

Auszug:

5. Gemäß § 77 der Bauordnung für Wien wird bestimmt:

- 5.1. Die Struktureinheiten StrE1, StrE2, StrE3, StrE4, StrE5, StrE6, StrE7, StrE8, StrE9, StrE10 und StrE11, bilden ein Strukturgebiet. Für dieses Strukturgebiet wird bestimmt:
 - 5.1.1. Die mit Fluchtlinien umgrenzten Grundflächen dürfen unmittelbar bebaut werden.
 - 5.1.2. Die Errichtung von Einfriedungen ist mit Ausnahme von Grundflächen für öffentliche Zwecke untersagt.
 - 5.1.3. Im Gemischten Baugebiet – Geschäftsviertel hat die Raumhöhe in Erdgeschoßen mindestens 4 m zu betragen.
 - 5.1.4. Sofern nicht anders bestimmt beträgt die maximale Gebäudehöhe 21 m.
 - 5.1.5. An den mit BB3 bezeichneten Fluchtlinien besteht eine Anbauverpflichtung.
 - 5.1.6. Die mit öDg BB4 bezeichneten Grundflächen sind von jeder Bebauung freizuhalten.
 - 5.1.7. Entlang der mit Ak öDg bezeichneten Baulinien ist am Bauplatz ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche ein 4 m breiter und 3,8 m hoher Raum für die

Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges (Arkade) von jeder Bebauung freizuhalten.

- 5.1.8. Auf den zwischen den Punktepaaren a-b und c-d, e-f und h-i, j-k und l-m, n-p und q-r, s-t und u-v liegenden Grundflächen wird im Niveau der anschließenden Verkehrsflächen jeweils ein Durchgang mit einer lichten Breite von mindestens 6 m und einer lichten Höhe von mindestens 5,5 m angeordnet.
- 5.1.9. In Gebieten für geförderten Wohnbau (GF) muss die gesamte Brutto-Grundfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen. Beherbergungsstätten sind in diesen Gebieten untersagt.

Bauplatz 4:

5.5. Struktureinheit 4 (StrE4):

- 5.5.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 57.300 m³ betragen. Die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, darf insgesamt höchstens 16.000 m² betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze sind die angegebenen Ausmaße nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen. Mindestens 4 vH der zur Errichtung gelangenden Brutto-Grundfläche sind anderen Nutzungen als Wohnen vorbehalten.
- 5.5.2. Die bebaute Fläche darf insgesamt höchstens 60 vH der mit StrE4 bezeichneten Flächen betragen.

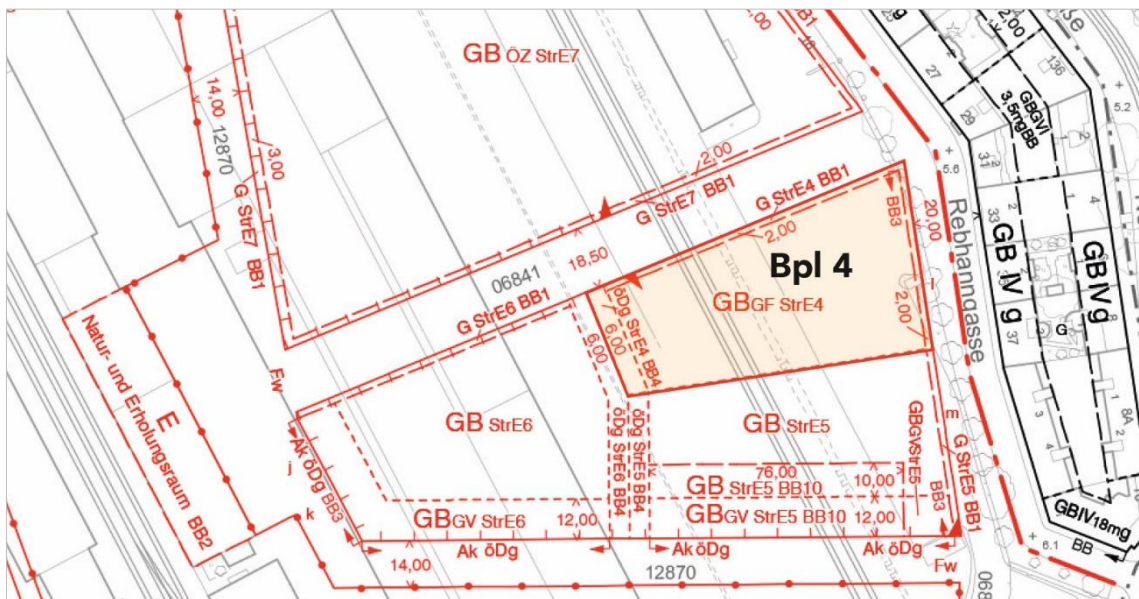


Abbildung 6: Flächenwidmung Bpl 4 (Quelle: Stadt Wien)

Bauplatz 5:

5.6. Struktureinheit 5 (StrE5):

- 5.6.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 66.600 m³ betragen. Die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, darf insgesamt höchstens 18.600 m² betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze sind die angegebenen Ausmaße nach dem Verhältnis der Größe der

jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen. Mindestens 6 vH der zur Errichtung gelangenden Brutto-Grundfläche sind anderen Nutzungen als Wohnen vorbehalten.

5.6.2. Die bebaute Fläche darf insgesamt höchstens 60 vH der mit StrE5 bezeichneten Flächen betragen.

5.6.3. Für die mit BB10 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die maximale Gebäudehöhe darf höchstens 35 m über dem anschließenden Gelände liegen. Die Baumassen sind so zu gliedern, dass sich diese maximale Gebäudehöhe auf einer Frontlänge von insgesamt maximal 60 m erstreckt. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der jeweiligen Frontlänge aufzuteilen. Die Errichtung von Hochhäusern ist nicht zulässig. Auf dem Rest der mit Fluchtlinien begrenzten Grundfläche darf die maximale Gebäudehöhe 21 m betragen.

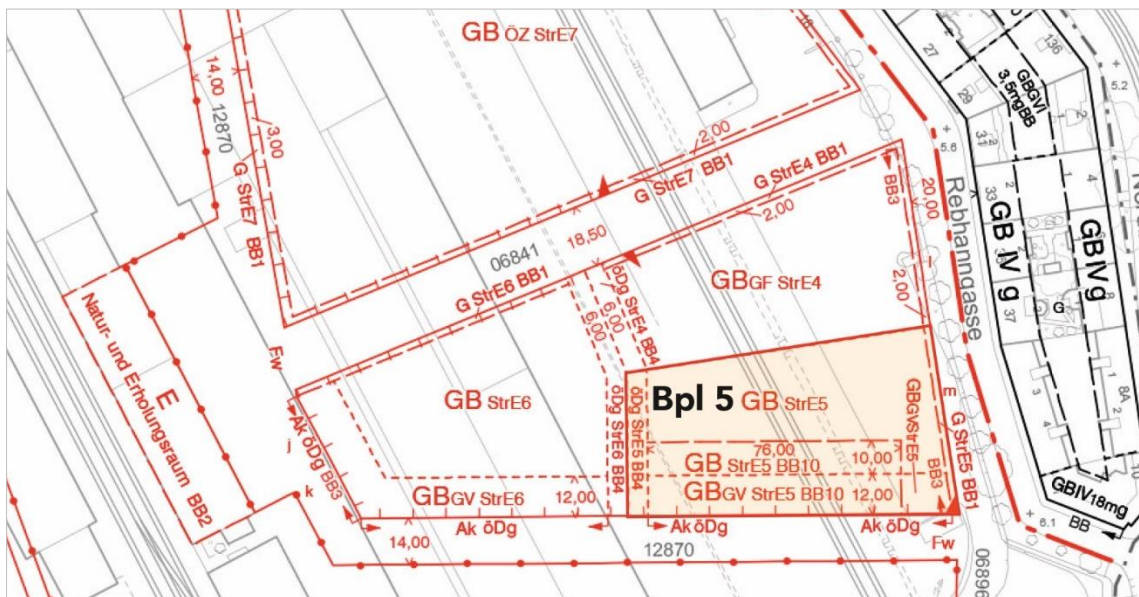


Abbildung 7: Flächenwidmung Bpl 5 (Quelle: Stadt Wien)

Bauplatz 10:

5.11. Struktureinheit 10 (StrE10):

5.11.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 75.100 m³ betragen. Die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, darf insgesamt höchstens 21.000 m² betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze sind die angegebenen Ausmaße nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen. Mindestens 6 vH der zur Errichtung gelangenden Brutto-Grundfläche sind anderen Nutzungen als Wohnen vorbehalten.

5.11.2. Die bebaute Fläche darf insgesamt höchstens 50 vH der mit StrE10 bezeichneten Flächen betragen.

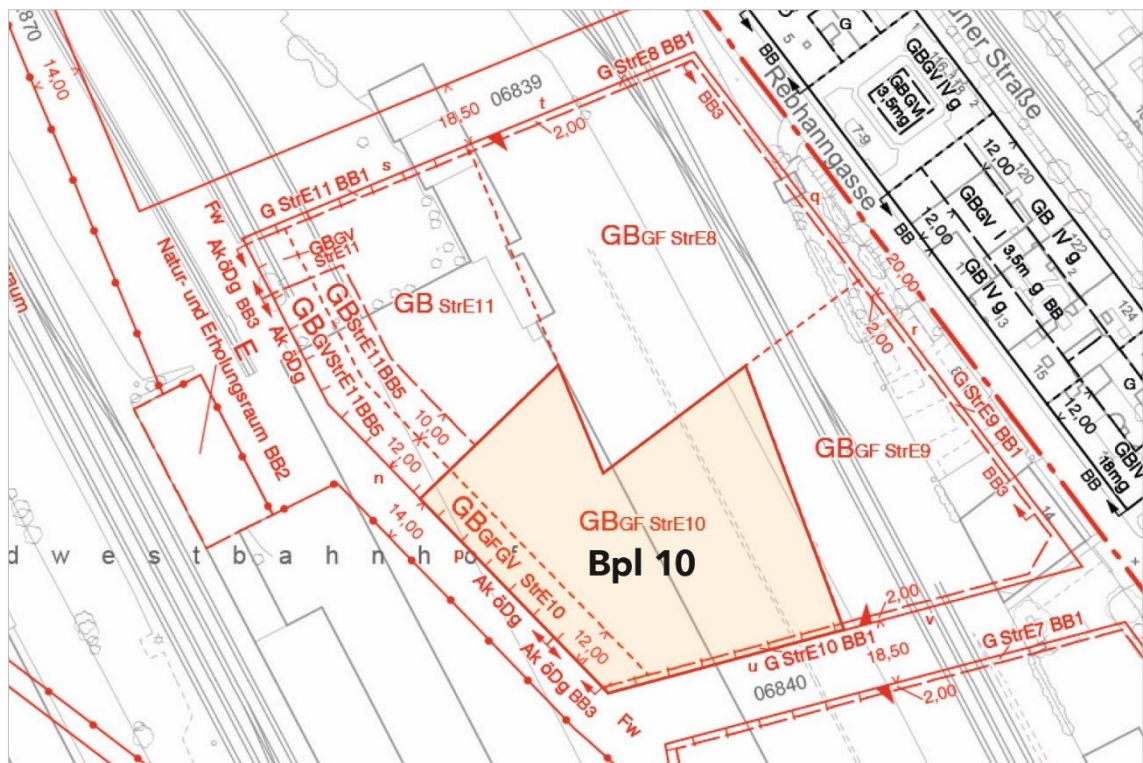


Abbildung 8: Flächenwidmung Bpl 10 (Quelle: Stadt Wien)

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 Südwesten des Projektgebietes befindet sich der Augarten und im Südosten die Parkanlage des Nordbahnhofs, die „Freie Mitte“. Weiter im Osten befindet sich das Naherholungsgebiet Donauiinsel.

Grüne Mitte

Im Kern des Stadtentwicklungsgebietes ist ein ca. 10 ha großer Park von Nord nach Süd geplant, der als Grünzug bestehende und künftige Parkanlagen (Augarten, „Freie Mitte“ am Nordbahnhofareal) miteinander verknüpfen soll.

Für die Grüne Mitte ist ein Gestaltungswettbewerb mit Start September 2024 vorgesehen; die Erstellung des Vorentwurfes wird voraussichtlich mit Herbst 2025 beginnen.

Details dazu siehe auch Beilage **N04** Qualitätenhandbuch

C.3.2. Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Die Erschließung des Wettbewerbsstandorts mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt derzeit durch die Straßenbahnlinien 2 in der Taborstraße und Dresdnerstraße sowie der Straßenbahnlinie 5 in der Nordwestbahnstraße. Weiters befinden sich die Linie U6 mit der Station Dresdnerstraße und die S-Bahn mit der Station Traisengasse im Nahbereich des Stadtentwicklungsgebiets.

Zukünftig soll das Areal durch die geplante Straßenbahnlinie 12 erschlossen werden, die in Verlängerung der Wallensteinstraße das Entwicklungsgebiet quert.

Individualverkehr

Das Wettbewerbsgebiet ist über die Innstraße und Brigittenauer Brücke an die Donauufer Autobahn A22 und die A23 Südosttangente angeschlossen.

Das Planungsgebiet ist unter anderem über Radwege in der Nordwestbahnstraße und in der Taborstraße in das Wiener Radverkehrsnetz eingebunden.

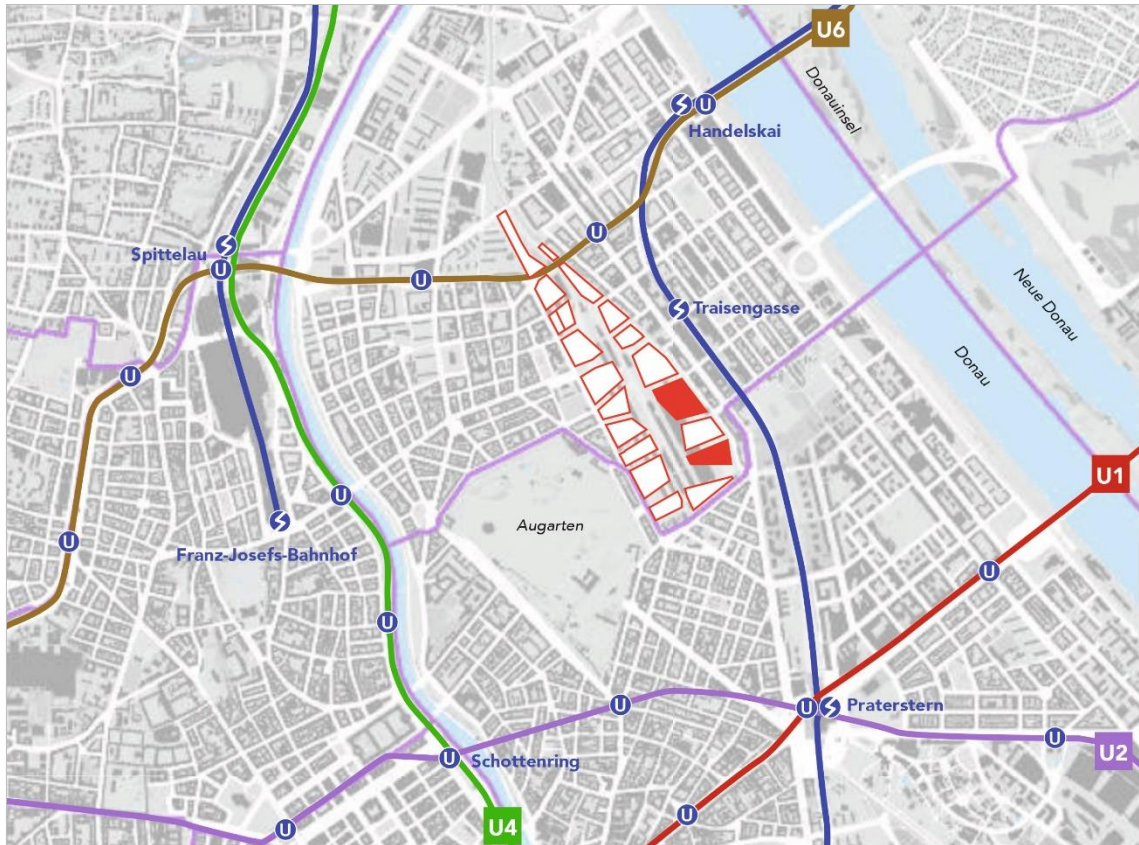


Abbildung 9: Übersicht Öffentliche Verkehrsanbindung (Quelle Stadt Wien)

C.3.3. Mobilitätskonzept

Ziel ist es, die räumliche Qualität zu verbessern, indem die negativen Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs reduziert werden. Fahrrad- und Fußgängerwege sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr schaffen eine vernetzte und zugängliche Nachbarschaft. Oberirdische Parkplätze sind für Shared-Mobility Angebote reserviert, während die Parkplätze für Bewohner*innen und Besucher*innen unterirdisch auf jedem Baufeld angeordnet sind. Der Nordwestbahnhof ist mit seinem Erschließungs- und Garagierungskonzept optimal an das Stadtnetz angeschlossen ohne es zusätzlich zu belasten.

Details dazu siehe auch Beilage **N05** Generelles Mobilitätskonzept Nordwestbahnhof

C.3.4. Nahversorgung

Nahversorger/Supermärkte sowie Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich derzeit in der Dresdner Straße, Taborstraße und der Nordwestbahnstraße.

Für das Projektgebiet wurde ein Nutzungskonzept für die Sockelzone erstellt, das u.a. Angebote in den Bereichen Gastronomie, Handel und Dienstleistungen vorsieht.

Details dazu siehe auch Beilage **N06** Detailliertes Nutzungskonzept für die Sockelzone Nordwestbahnhof

C.3.5. Soziale Infrastruktur

Die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur stellt sich wie folgt dar und ist – sofern im Nahbereich gelegen – in Abbildung 10 und 11 durch Nummern gekennzeichnet.

Im Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof sind auf den Baufeldern 3s, 6s und 13s neue Bildungsstandorte geplant.

Auf Baufeld 13s wird ein Bildungscampus Plus mit einem zwölfgruppigen Kindergarten, einer 33-klassige ganztägige Volks- und Mittelschule, einer 8-klassige Sonderschule sowie einer Musikschule errichtet. Mit der Planung ist die Gemeinschaft der Architekturbüros Klammer Zeleny ZT GmbH und Kronaus Mitterer Architekten ZT GmbH beauftragt. Die Fertigstellung ist für 2028 geplant.

Weiters sind auf dem Baufeld 3s eine Ganztagesvolksschule und Sonderpädagogik (GVS + SP) und auf Baufeld 6s eine Wiener Mittelschule an AHS mit Oberstufe (WMS + OS) vorgesehen.

Auf den Baufeldern 14, 15, 17 und 18 sind Kindergärten mit 3 bis 4 Kindergartengruppen geplant.



Abbildung 10: Übersicht Soziale Infrastruktur - Bildung

Weitere Kindergärten der Stadt Wien

- Bildungscampus Nordbahnhof Christine Nöstlinger, Taborstraße 120 (Kleinkindergruppe, Kindergarten, Integrationskindergarten, Heilpädagogischer Kindergarten, Familiengruppe) (3)
- Pöchlarnstraße 14 (Integrationskindergarten, Heilpädagogischer Kindergarten) (4)
- Vorgartenstraße 71 (Kleinkindergruppe, Kindergarten, Familiengruppe) (5)
- Winarskystraße 18 (Kindergarten) (6)

- Leithastraße 17-23 (Kleinkindergruppe, Halbtagskindergarten, Integrationskindergarten, Integrationsfamiliengruppe, Heilpädagogischer Hort) (7)
- Leipziger Straße 33a (Kleinkindergruppe, Kindergarten, Integrationskindergarten, Familiengruppe) (8)
- Hartlgasse 40 (Kleinkindergruppe, Kindergarten, Integrationskindergarten) (9)
- Hartlgasse 8-12 (Halbtagskindergarten, Integrationshort) (10)
- Obere Augartenstraße 1 (Kleinkindergruppe, Kindergarten, Integrationskindergarten, Familiengruppe) (11)

Private Kindergärten

- Vereinsgasse 36 (Kindergarten, Familiengruppe) (12)
- Hochstettergasse (Kleinkindergruppe, Kindergarten, Familiengruppe, Familiengruppe) (13)
- Walcherstraße 1/Haus 1 (Kleinkindergruppe, Kindergarten, Familiengruppe) (14)
- Bruno Marek-Allee 9 (Kleinkindergruppe, Integrationskindergarten, Familiengruppe) (15)
- Engerthstraße 148/1 (Kleinkindergruppe, Kindergarten) (16)
- Innstraße 25 (Kleinkindergruppe, Kindergarten Familiengruppe) (17)
- Salzachstraße 32 (Kindergarten) (18)
- Handelskai 102-104 (Kleinkindergruppe, Kindergarten, Familiengruppe) (19)
- Pasettistraße 74/1.OG (Kleinkindergruppe, Kindergarten, Familiengruppe) (20)
- Dresdner Straße 55 (Kleinkindergruppe, Kindergarten, Familiengruppe) (21)
- Dresdner Straße 51 (Kindergarten) (22)
- Rabbiner-Schneerson-Platz 1, Lauder Chabad Campus (Kleinkindergruppe, Kindergarten, Familiengruppe, Hortgruppe) (23)

Weitere Volksschulen

- Private VS Lauder Chabad Campus - PVS Rabbiner Schneersonplatz 1 (23)
- Private VS Obere Augartenstraße 1 (24)
- VS Darwingasse 14 (25)
- VS Vereinsgasse 29-31 (26)
- VS Ernst-Melchior-Gasse 9 (27)
- VS "Campus" Christine Nöstlinger, 2., Taborstraße 120 (3)
- VS Engerthstraße 134 (28)
- VS Vorgartenstraße 95-97 (29)
- VS Vorgartenstraße 50/Allerheiligenplatz 7 (30)
- VS Greiseneckergasse 29 / VS Greiseneckergasse 29/II (31)

Weitere Kooperative Mittelschule / Neue Mittelschule und Höhere Schulen

- PMS, pORg, Handelsschule des Vereins jüdisches pädagogisches Zentrum: Lauder Chabad Campus, Rabbiner Schneersonplatz 1 (23)
- pRgORg 2 Obere Augartenstraße 1c (24)
- RgORg 2 Lessinggasse 14 (32)
- MS Pazmanitengasse 26 (33)
- Mittelschule "Campus" Christine Nöstlinger - 2., Taborstraße 120 (3)
- MS Pöchlarnstraße 14 (34)
- MS Greiseneckergasse 31 (35)
- GRgORg 20 Karajangasse 14 (36)

Universitäten / Fachhochschulen

- Labor für Fertigungstechnik, Technische Universität Wien, 20., Engerthstr. 119 (37)
- FH Technikum Wien, 20., Höchstädtplatz 5 (38)

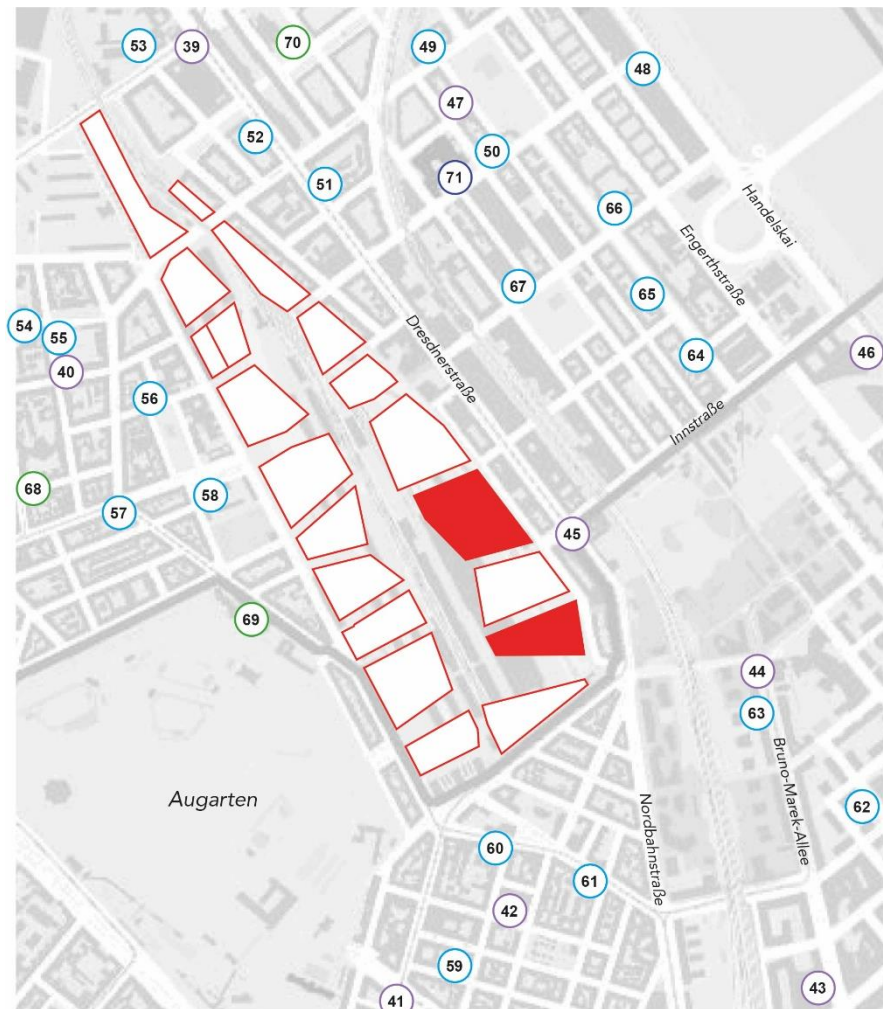


Abbildung 11: Übersicht Soziale Infrastruktur - Medizinische Versorgung

Medizinische Versorgung

Apotheken

- Höchstädtplatz 1 (39)
- Hartlgasse 25 (40)
- Taborstraße 63 (41)
- Lessinggasse 23 (42)
- Walcherstraße 1A (43)
- Bruno-Marek-Allee 6 (44)
- Dresdner Straße 128 (45)
- Handelskai 130 (46)
- Allerheiligenplatz 4 (47)

Ärzte für Allgemeinmedizin

- Handelskai 102-112/4/5/10 (48)
- Hellwagstraße 23 (49)
- Donaueschingenstraße 17/20 (50)
- Dresdner Straße 49 (51)
- Dresdner Straße 48-54/4/4 (52)
- Dresdner Straße 32/2/21 (53)
- Raffaelgasse 22/1/3 (54)
- Hartlgasse 26/3 (55)
- Sachsenplatz 9/30 (56)

- Rauscherstraße 2/8 (57)
- Sachsenplatz 17/7/1/1-2 (58)
- Darwingasse 9 (59)
- Vereinsgasse 37/6 (60)
- Rueppgasse 29A (61)
- Ernst-Melchior-Gasse 10 (62)
- Bruno-Marek-Allee 12/201 (63)
- Vorgartenstraße 86/5 (64)
- Vorgartenstraße 76 (65)
- Traisengasse 17/5 (66)
- Mortaraplatz 2 (67)

Wohn- und Pflegehaus

- Haus Brigittenau, Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser (KWP) - Häuser zum Leben, Brigittaplatz 19 (68)
- Haus Augarten, Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser (KWP) - Häuser zum Leben, Rauscherstraße 16 (69)
- Wie daham... Seniorenschlössl Brigittenau, Winarskystraße 13 (70)

Im weiteren Umfeld befindet sich:

Öffentliches Krankenhaus

- Traumazentrum Wien - Standort Brigittenau Lorenz Böhler, Donaueschingerstraße 13 (71)
- Universitätsklinikum Akh, Währinger Gürtel 18-20

C.4. Technische Infrastruktur

Im Nahbereich des Projektgebiets ist die erforderliche technische Infrastruktur (Wasser, Strom, Kanal, etc.) vorhanden bzw. wird noch errichtet. Die Bestandsleitungen sind im beiliegenden Lage- und Höhenplan ersichtlich (siehe Planunterlagen **N01**).

Es steht grundsätzlich kein Gas-Anschluss im Wettbewerbsgebiet zur Verfügung. Grundlage ist §2b der Bauordnung für Wien (BO). Für das Gebiet liegt ein rechtsgültiger Energieraumplan vor (Kundmachung am 12. Jänner 2023).

Es wird dringend empfohlen sich an das entstehende lokale kalte Nahwärmenetz anzuschließen, das sowohl als Quelle als auch Senke für Wärme- und Kältebereitstellung dient.

D GRUNDSTÜCKSKONDITIONEN

D.1. Grundeigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit

Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum der ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft.

Derzeit liegt ein nicht genehmigter Teilungsplanentwurf GZ 13948-C vor.

Nach der erfolgten Teilung werden die Bauplätze Bpl 4, Bpl 5 und Bpl 10 im Baurecht vergeben.

D.2. Baurecht

Im Sinne des leistbaren Wohnens und um an diesen Standorten dauerhaft sozial gebundene Wohnungen zu gewährleisten, beabsichtigt die ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft nach Vorliegen der Realisierungsempfehlung des Beurteilungsgremiums, den von der Jury empfohlenen Bauträgern ein Baurecht nach den derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen mit einer Laufzeit von rd. 80 Jahren für die jeweiligen Bauplätze zu vergeben (siehe Baurechtsvertrag **N014**).

Der Baurechtszins (BRZ) ist jährlich zu leisten und beträgt

Bauplatz	BGF [m ²]	BRZ / Monat	BRZ pro Jahr
Bpl 4	16.000	€ 10.880	€ 130.560
Bpl 5	18.600	€ 12.648	€ 151.776
Bpl 10	21.000	€ 14.280	€ 171.360

Der Baurechtszins wurde unter Annahme einer Bruttogrundfläche lt. Plandokument ermittelt und wird laut dem in der 2. Verfahrensstufe jurierten Datenblatt, welches auch die Grundlage der Förderungsempfehlung darstellt, mit € 0,68 pro m² Bruttogrundfläche angepasst. Sollte nach Übermittlung der Baufertigstellungsanzeige die tatsächliche realisierte Bruttogrundfläche (über Niveau, für raumbildende Bauteile) davon abweichen, ist der Baurechtszins ab der darauffolgenden nächsten Vorschreibung auf Basis des Betrages von monatlich € 0,68 pro m² Bruttogrundfläche (über Niveau, für raumbildende Bauteile) anzupassen.

Für den Zeitraum zwischen Stichtag der Übergabe und dem Baufertigstellungstermin, längstens jedoch für die Dauer von 3 Jahren, ist ein ermäßigter Baurechtszins in der Höhe von € 0,45/m² BGF pro Monat 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 den Auslobern unaufgefordert nachzuweisen.

Vertragsbedingungen, Zahlungsmodalitäten

Seitens des Liegenschaftseigentümers ist beabsichtigt, die Baurechtsverträge für die Bauplätze bzw. die Übergabe/Übernahme der Bauplätze mit den vom Beurteilungsgremium ermittelten Preisträger*innen bis längstens sechs Monate nach Vorliegen des rechtskräftig bescheideten Teilungsplanes abzuschließen bzw. vorzunehmen.

Der Baurechtszins für den geförderten Wohnbau ist jeweils am 2. Jänner für das laufende Kalenderjahr fällig. Im Fall eines unterjährigen Vertragsbeginns ist ein anteiliger Bauzins zu entrichten, der mit Vertragsbeginn fällig wird.

Der Erwerb der Liegenschaften durch die Bauberechtigten ist auf die Dauer des Baurechtes abgeschlossen. Bei Erlöschen des Baurechts – infolge Zeitablaufs oder vorzeitiger Auflösung – hat

die Baurechtgeberin dem/der Baurechtnehmer*in eine Entschädigung in der Höhe von 25% des Verkehrswertes der auf dem Baurechtsgegenstand errichteten Wohnhausanlage – unter Außerachtlassung des Bodenwertes, da der Grund im Eigentum der ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft steht und unter Berücksichtigung der bei der Bauberechtigten verbleibenden, bis zum Erlöschen des Baurechts nicht verwohnten Finanzierungsbeiträge - zu leisten, es sei denn, die Wohnhausanlage ist gemäß der Vertragsbedingungen (Sollte die Wohnhausanlage bei Erlöschen des Baurechts (bautechnisch oder wirtschaftlich iSd § 1112 ABGB) abbruchreif und die aufrechten Bestand- oder sonstigen Nutzungsrechte gem. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) iVm Mietrechtsgesetz (MRG) kündbar sein, verpflichtet sich die Bauberechtigten diese nach Bestandfreimachung auf eigene Kosten abzuberechnen) von der Bauberechtigten abzuberechnen. Der Verkehrswert ist durch einen von der Bauberechtigten zu bestellenden allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen aus dem Immobilienwesen festzustellen.

Die Begründung von Eigentum – insbesondere von Baurechtswohnungseigentum – an den zu errichtenden Baulichkeiten (zu Gänze oder an Teilen) durch natürliche oder juristische Personen, wird ausgeschlossen. Nicht ausgeschlossen ist die Begründung von Baurechtswohnungseigentum auf Bauträgerebene. Der Baurechtszins ist wertbeständig zu leisten. Als Maß für die Berechnung der Anpassung dient der von der Statistik Austria monatlich verlaublich Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) oder ein an seine Stelle tretender Index. Für die Berechnung der Gleitung ist die maßgebliche Ausgangsindexzahl die Indexzahl für den auf die Unterfertigung dieses Vertrages nächstfolgenden Monat.

Hinsichtlich des Baurechtes ist der „ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft“ ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Die Konditionen werden im Baurechtsvertrag detailliert ausgeführt.

Hinsichtlich der Kosten des Baurechts trägt die „ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft“ die Kosten der Vertragserrichtung. Die Grunderwerbsteuer / Grundbucheintragungsgebühr, die Beglaubigungskosten sowie die Kosten einer etwaigen anwaltlichen Vertretung tragen die Bauträger.

D.3. Kontaminierung / Einbauten

In Bezug auf die Kontaminierungs- und Kriegsreliktheftung wird auf folgende Punkte hingewiesen:

Nicht als Kontaminationen im Sinne des Baurechtsvertrags gelten Erdreich, unterirdische nicht in Funktion stehende Einbauten und Materialien, die auf einer Bodenaushub-, Inertabfall oder Baurestmassendeponie gemäß § 4 Z1, Z2 und Z3a Deponieverordnung 2008 (BGBl II Nr. 39/2008) in der bei Abschluss dieses Baurechtsvertrag geltenden Fassung entsorgt werden dürfen. Als Kontaminationen hingegen gelten Erdreich, unterirdische nicht in Funktion stehende Einbauten und Materialien, die nicht auf den vorgenannten Deponien ablagerbar sind, das heißt Erdreich, Einbauten und Materialien sind kontaminiert, wenn diese auf Reststoff- oder Massenabfalldeponien zu deponieren oder gar nicht ablagerbar sind, weil diese gesondert entsorgt werden müssen (wie z.B. Kampfmittel und Kriegsrelikte). Klarstellend wird festgehalten, dass die Kosten für die Entsorgung von Kampfmitteln und Kriegsrelikten im Sinne der in diesem Vertrag enthaltenen Kostentragungsregelung zu behandeln sind und sohin in diese einbezogen werden. Diese Regelung gilt allerdings nur für die Entsorgungskosten und für Bergungskosten, insoweit diese nicht vom Bund getragen werden, nicht jedoch für in diesem Zusammenhang sonst entstehende Kosten bzw. Schäden – diese sind allein von den Käufern zu tragen.

Allfällige bis zum Stichtag ergehende Aufträge zur Sanierung oder Beseitigung von Kontaminationen des Kaufgegenstandes werden jedenfalls von der Verkäuferin auf eigene Kosten erfüllt werden.

Sofern sich auf dem Baurechtsgegenstand Kontaminationen i.S. der vorstehenden Regelungen befinden, hat die Grundeigentümerin nach Maßgabe der folgenden Regelungen die durch die Entsorgung dieser Kontaminierung anfallenden Kosten, insoweit sie über die Kosten der

Deponierung des betreffenden Materials auf einer Baurestmassendeponie gemäß Deponieverordnung 2008 (BGBl. II Nr. 39/2008) in der bei Abschluss des Baurechtsvertrags geltenden Fassung hinausgehen, zu tragen:

Die Bauberechtigte hat die Grundeigentümerin bei sonstigem Entfall ihrer Gewährleistungsverpflichtung unverzüglich schriftlich vom Auftreten einer Kontaminierung zu verständigen, der Grundeigentümerin Gelegenheit zu geben, eine Untersuchung der Kontaminierung durch einen Sachverständigen zu veranlassen und sowohl Entsorgungsart (durch Verbringung) als auch Entsorgungsort (jeweils im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen) durch diesen Sachverständigen schriftlich festzulegen und der Käuferin bekanntzugeben bzw. die Entsorgung durch ein von der Verkäuferin beauftragtes Unternehmen durchführen zu lassen, sofern dadurch keine Kosten-erhöhung für die Käuferin entsteht; in diesem Fall hat die Verkäuferin der Käuferin die Entsorgungsnachweise unverzüglich auszuhändigen. Sofern die Verkäuferin von diesen Rechten nicht innerhalb von zwei Wochen Gebrauch macht, hat die Käuferin das Recht, Entsorgungsart und Entsorgungsort selbst zu bestimmen und durchzuführen.

Ein Kostenersatz findet schließlich nur insoweit statt, als die betreffenden Mehrkosten gegenüber den Kosten der Deponierung des betreffenden Materials auf einer Baurestmassendeponie durch entsprechende Rechnungen der Deponie nachgewiesen werden. Ein Ersatz von Abtragungs- bzw. Aushubkosten, Transportkosten und sonstigen Kosten findet keinesfalls statt.

Die Bauberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass sich der Baurechtsgegenstand – im Hinblick auf die Kriegsreliktethematik - in einer sogenannten gelben Zone (gem. ONR 24406-1 i.d.j.g.F) befindet.

Die Bauberechtigte hat vor Durchführung jedweder Aushub- oder Bodenarbeiten auf eigene Kosten und Veranlassung Vorerkundungen zur Kampfmittelsuche durchzuführen.

Die Bauberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass durch diese verpflichtende Vorgehensweise zeitliche Verzögerungen im Bauablauf auftreten können und trägt alle eventuell dadurch entstehenden (Mehr-)Kosten selbst.

D.4. Artenschutz

Den Auslobern liegt eine Stellungnahme der MA 22 zum Umgang mit dem Naturschutz in der Abbruchphase vor. (siehe Projektspezifische Zusatzinformationen **N12**)

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

D.5. UVP

Das Entwicklungsgebiet Nordwestbahnhof wurde seitens Grundeigentümerin zur Genehmigung gem. UVP-Gesetz 2000 im Februar 2021 eingereicht. Im November 2022 erteilte die Wiener Landesregierung per Bescheid die Genehmigung für das Vorhaben (siehe Beilage **N11.2**). Dieser Bescheid wurde beim BVwG angefochten. Zu diesem Einspruch liegt die Erkenntnis des BVwG vom 30.01.2024 vor, wodurch dem UVP-Bescheid Rechtskraft erwachsen ist (siehe Beilage **N11.4**).

Gegen den UVP-Genehmigungsbescheid wurde im März 2024 beim VwGH außerordentliche Revision erhoben. Sollte der VwGH diese Revision zulassen, müsste das Bieterverfahren abgebrochen werden.

Die in den Einreichunterlagen zum UVP-Verfahren angeführten Maßnahmen sowie die Auflagen im UVP-Bescheid und der Erkenntnis des BVwG sind in der Planung und Umsetzung jedenfalls zu berücksichtigten (siehe Beilagen **N11**).

D.6. Sammelgaragen

Entsprechend den Zielvorgaben des Qualitätenhandbuchs sind auf den Baufeldern Sammeltiefgaragen vorzusehen.

Ziel der 2. Verfahrensstufe ist die Erarbeitung eines gemeinsamen Konzeptes unter Einbindung eines konkreten Betreibers (siehe Pkt. **E.1.11**).

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 über jeweils benachbarte Garagenteile ist unentgeltlich sicherzustellen. Im Zuge der Dialogphase sind die Abgeltung der Errichtungskosten für die Durchfahrten sowie die wirtschaftlichen Belange betreffend den Betrieb und Erhaltung zu vereinbaren.

Das Stellplatzmanagement soll sich dabei grundsätzlich über beide Baufelder 12 und 14 ziehen und damit demselben Betreiberkonzept unterliegen.

D.7. Mobility Point / Mobilitätsstationen

Die Lage des gemäß Qualitätenhandbuch vorzusehenden Mobility Point (WienMobil Station in der Version Minimalvariante, siehe Beilage **N13**) ist in der Dialogphase abzustimmen. Die ggf. erforderlichen Räumlichkeiten sind durch den konkreten Bauplatz zu tragen, die Kosten der Anschubfinanzierung für die Ausstattung ist gemäß BGF- Schlüssel zu entrichten (siehe auch **D.8**).

D.8. Bruttogrundflächenschlüssel lt. Plandokument

Baufeld	Bpl	BGF je Bauplatz	Anteil in %	Kosten Mobilitätsstation in EUR
12	4	16.000 m ²	11,87 %	106.825
	5	18.600 m ²	13,80 %	124.184
	6	18.000 m ²	13,35 %	120.178
14	8	23.800 m ²	17,66 %	158.902
	9	17.300 m ²	12,83 %	115.504
	10	21.000 m ²	15,58 %	140.208
	11	20.100 m ²	14,91 %	134.199
Kosten Mobilitätsstation gesamt				900.000

D.9. Spielplatzkonzept

Kleinkinder- und Kinder-/Jugendspielplätze sind innerhalb der Baufelder entsprechend den geltenden Gesetzen und Normen zu errichten.

Die konkrete Lage und Festlegung der Spielflächen innerhalb der einzelnen Baufelder ist in der Dialogphase abzustimmen (siehe Beilage **N04** Qualitätenhandbuch).

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.8**).

D.10. 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. Die Kosten sind auf Basis des BGF- Schlüssels von den Bauträgern anteilig zu tragen (siehe auch **D.8**).

D.11. 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.8**).

D.12. Logistikkonzept

Die Bauträger verpflichten sich, eine gemeinsame Baustellenlogistik auf Basis der UVE und deren Auflagen zu beauftragen. Der ausgewählte Logistiker ist den Auslobern sowie den Dienststellen der Stadt Wien, koordiniert durch die Programmleitung für lebenswertes Wohnen in der Stadtbauverwaltung bekanntzugeben. Die Auswahl des Logistikers obliegt den Bauträgern und Investoren aller Baufelder gemeinsam.

D.13. Gründach

In der UVE wurde festgestellt, dass am Areal 30.000m² Gründächer auf den zur Errichtung gelangenden Dächern zu errichten sind. Die Auslober haben diese Anforderung auf die Baufelder im Verhältnis ihrer Grundflächen aufgeteilt. Die Verteilung innerhalb eines Baufeldes obliegt den Investoren im Rahmen der gemeinsamen Qualitätsprozesses. Die Fläche für Baufeld 12 beträgt 1.627,53 m², für Baufeld 14 2.761,05 m².

E AUFGABENSTELLUNG

Im Rahmen der Aufgabenstellung der ersten Verfahrensstufe dieses Bauträgerwettbewerbes sind von den Teilnehmer*innen Lösungsansätze in konzeptioneller Form nach dem 4-Säulen-Modell (Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie, siehe Zusatzinformation **Z01**) unter Berücksichtigung der folgenden Aufgabenstellungen zu erarbeiten.

E.1. Allgemeine Aufgabenstellungen

E.1.1. Qualitätenhandbuch

Für das Planungsgebiet wurde ein Qualitätenhandbuch entwickelt (siehe Projektspezifische Zusatzinformation **N04**) Bei den einzelnen Aufgabenstellungen sind die entsprechenden Zielvorgaben des Qualitätenhandbuch umzusetzen.

E.1.2. Zeitgemäßer klimafitter Stadtteil

Die Erhaltung bzw. die Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, steht im Mittelpunkt der Entwicklung dieses neuen Stadtquartiers. Es sind Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen und anderen mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden zu schaffen.

In diesem Sinne 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 die Stärkung der Klima-Resilienz. Zur Vermeidung der sommerlichen Überwärmung und damit der Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Wohngebäuden sollen Maßnahmen zur Begrünung, Temperierung, Beschattung und Durchlüftung des Quartiers angeboten werden. Versiegelungen sind gering zu halten bzw. zu vermeiden.

Die Maßnahmen leisten überdies einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas.

Die Ziele und Maßnahmen der „Smart Klima City Wien Rahmenstrategie“, des „Wiener Klimafahrplans“ sowie des „Urban Heat Islands Strategieplan Wien“ und des „Leitfaden Fassadenbegrünung“ bilden dafür wichtige Grundlagen.

Erwartet wird die Umsetzung effektiver Maßnahmen, die eine hohe Resilienz der Gebäude und der Außenräume gegen die Auswirkung des Klimawandels, vor allem betreffend die sommerliche Überwärmung, sicherstellen:

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Innenraum beispielweise durch:
 - adäquate Befensterung und gute Belüftbarkeit bzw. Grundrisse, die eine gute Durchlüftbarkeit der Wohnungen gewährleisten
 - 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 Qualitätenhandbuch hingewiesen:

Ökologie und Nachhaltigkeit

- Begrünung / Versiegelungsgrad
- Nutzung von Dachflächen
- Kreislaufwirtschaft
- Energie

In der 2. Wettbewerbsstufe sind die Durchgrünung, die Wassersensibilität und die Flächeneffizienz der Projekte mittels eines derzeit noch in Entwicklung befindlichen Bewertungssystems, das noch zur Verfügung gestellt wird, darzustellen.

E.1.3. Planung nach kreislaufwirtschaftlichen Prinzipien

Kreislauffähiges Planen und Bauen

Angesichts der Endlichkeit der global verfügbaren Ressourcen, der laufend steigenden Nachfrage nach Rohstoffen und der negativen Auswirkungen der Rohstoffgewinnung und -verwendung auf Umwelt und Klima wird ressourcenschonendes, kreislauffähiges Bauen als zentrales Instrument des Klimaschutzes in den Fokus des gegenständlichen Projektes gerückt.

Bestmögliche Ressourcenschonung ist sowohl Ziel der Europäischen Kommission im Rahmen des European Green Deal als auch der Smart Klima City Strategie Wien, die für den Zielbereich Gebäude ab 2030 kreislauffähiges Planen und Bauen bei Neubau und Sanierung zum Standard erhebt und vorgibt, dass ab 2040 Bauteile und Materialien von Abrissgebäuden und Großumbauten zu 70 Prozent wiederverwendet oder -verwertet werden sollen. Der Standort Nordwestbahnhof ist in Bezug auf dieses Thema das erste großvolumige Projekt und damit ein Pilotprojekt in der Stadt Wien.

Beim kreislauffähigen Bauen liegt der Fokus darauf, den Wert von Produkten, Stoffen und Ressourcen bestmöglich zu erhalten und Abfälle auf ein absolutes Minimum zu reduzieren. Die rechtliche Basis dafür bildet die Novelle zur Deponieverordnung vom April 2021, die sich aus der im Zuge des EU-Kreislaufwirtschaftspaketes 2018 erfolgten Änderung der Deponie-Richtlinie (EU/2018/850) ableitet. Im § 1 (2) der Deponieverordnung wird das Deponieren von "Abfällen", die sich zum Recycling und anderen Formen der Verwertung eignen, wie Beton, Ziegel sowie gipshaltige Mineralfaser-Produkte, verboten.

Das Potenzial zur Implementierung zirkulärer Prinzipien ist zu Projektbeginn am größten, denn Kreislauffähigkeit ist nicht nachrüstbar und muss daher von Beginn an als grundlegende Designprämisse entsprechend den Vorgaben der Grundanforderung 7 der EU-Bauprodukteverordnung mitbedacht werden:

Das Bauwerk muss derart entworfen, errichtet und abgerissen werden, dass die natürlichen Ressourcen nachhaltig genutzt werden und insbesondere Folgendes gewährleistet ist:

Das Bauwerk, seine Baustoffe und Teile müssen nach dem Abriss wiederverwendet oder recycelt werden können, das Bauwerk muss dauerhaft sein.

Bei der Errichtung und ggf. Sanierung des Bauwerks müssen umweltverträgliche Rohstoffe und Sekundärbaustoffe verwendet werden.

Folgende Planungsprinzipien unterstützen die Kreislauffähigkeit von Gebäuden und sollen daher im Rahmen des Wettbewerbs so weit wie möglich berücksichtigt werden:

Langlebigkeit / Nutzungsflexibilität

Eine lange Nutzungsdauer ist zentrales Ziel kreislauffähigen Bauens, daher ist bei den dauerhaftigkeitsbezogenen indikativen Bemessungen eine geplante Nutzungsdauer der Primärkonstruktion (Tlife) von 100 Jahren zu Grunde zu legen. Da zu Projektbeginn nicht absehbar ist, inwiefern sich Anforderungen und Rahmenbedingungen ändern werden, ist es wesentlich, Gebäude in Grundriss und Konstruktion nutzungsflexibel und somit langlebig zu gestalten – und Vorsorge für die Variabilität der Gesamtstruktur zu treffen.

Wartungs- und Reparaturfähigkeit

Die Robustheit trägt wesentlich dazu bei, dass Gebäude werthaltig bleiben und lange genutzt werden können. Die Lebensdauer kann durch die Einfachheit der Konstruktion und Low-Tech im Betrieb bestmöglich unterstützt werden.

Ressourcenoptimierung

Durch die Vermeidung von Überspezifikation der technischen Gebäudeausstattung durch geringe Grundlast und die Reduktion der grauen Energie in Bauteilen wird auf die unmittelbarste Art Ressourcenschonung betrieben.

Rückbaubarkeit

Wiederverwendbarkeit von Bauteilen und sortenreine Trennbarkeit der Wertstoffe kann z.B. durch erleichterte Demontage von Hülle und Technik gewährleistet werden.

Trennbarkeit

Die Möglichkeit, verbaute Ressourcen werthaltig wiederzuverwenden, hängt maßgeblich von der Trennbarkeit der Materialien und Bauteile ab. Demnach sind Gebäude in möglichst „trennbaren Schichten“ zu denken, die sich in Funktion und Lebensdauer und Verwertung unterscheiden.

Sortenreinheit

Für die stoffliche Verwertung ist in erster Linie der Grad der Sortenreinheit maßgeblich. Das heißt: Den Vorzug haben einstoffliche Bauweisen.

Schadstofffreiheit

Future Waste kann die Recyclingfähigkeit massiv einschränken. Deshalb ist die Schadstofffreiheit von Materialien eine Grundvoraussetzung für konsistente Kreisläufe.

Minimierung der Umweltauswirkungen

Bei der Materialauswahl ist der Ökoindex 3 als Indikator auf die Umweltauswirkungen zu berücksichtigen.

Aktivierung lokaler Potenziale

Ressourcenschonung beginnt bei der Um- und Weiternutzung von Bestand und der (Wieder-) Verwendung von Aushub- und Abbruchmaterialien.

In der 2. Wettbewerbsstufe ist die Umsetzung der kreislaufwirtschaftlichen Prinzipien mittels eines derzeit noch in Entwicklung befindlichen Bewertungssystems, das noch zur Verfügung gestellt wird darzustellen.

E.1.4. Klimaneutrale Wärme- und Energieversorgung

Bei dem gegenständlichen Wettbewerb ist eine ganzjährige klimaneutrale und versorgungssichere Wärme- und Kälteversorgung umzusetzen, welche mit dem oben genannten

Quartierskonzept erreicht wird. Daher liegt ein besonderes Augenmerk auf der Einhaltung der Sommertauglichkeit der Gebäude. Dies beinhaltet eine aktive Temperierung bzw. Kühlung der Objekte. Aus den Auflagen der UVP (siehe Beilage **N11**) ergibt sich, dass eine Abgabe von Wärme an die Umgebung nicht zulässig ist, da Emissionen nicht zulässig sind. Das betrifft sowohl Wärmeemissionen als auch Schallemissionen. Anfallende Ab-(Wärme) soll zur Steigerung der Gesamtenergieeffizienz im Gebäude bzw. im Gebiet genutzt werden.

Es wird empfohlen, eine dynamische Gebäudesimulation für alle Objekte durchzuführen, damit die notwendige Heiz- und Kühlleistung genauer ermittelt werden kann. Dadurch können günstigere Investitions- und Betriebskosten erreicht werden.

Option A: Erneuerbare Quartierslösung

Für das Quartier Nordwestbahnhof ist eine intelligente, vernetzte baufeldübergreifende Energieversorgung vorgesehen. Dadurch wird sowohl eine Diversifizierung von erneuerbaren Quellen vor Ort, Nutzung von bestehender Energieinfrastruktur und somit Versorgungssicherheit in dem Quartier gewährleistet. Um dies sicherzustellen wurden zwei erneuerbare Energieversorgungskonzepte ausgearbeitet. Diese Lösungen stellen für das gesamte Quartier Wärme (Heizung und Warmwasser) sowie Kühlung (Temperierung und aktive Kälte) auf Basis eines hocheffizienten, erneuerbaren Energiesystems bereit.

Lokale Photovoltaik-Anlagen ermöglichen einen hohen Eigennutzungsgrad der vor Ort erzeugten Energie. Als Energiespeicher (z.B. von Abwärme aus Kälte und Temperierung) sind Erdsonden vorgesehen, die vor Ort zu errichten sind. Darüber hinaus sollen Grundwasservorkommen sowie Abwasserpotenziale genutzt werden. Ein lokales Wärmenetz (kaltes Nahwärmenetz) verbindet die Standortressourcen und ermöglicht eine optimierte Betriebsweise aller Standortressourcen. Die erforderlichen Nieder- und Hochtemperaturen werden durch hocheffiziente Wärmepumpen bereitgestellt, die erneuerbaren Strom einsetzen. Eine der beiden Varianten sieht die Nutzung der Donau vor, wodurch sich mögliche Einsparpotenziale bei der Errichtung von Erdsondenfelder ergeben. In beiden Varianten wird ein übergeordnetes intelligentes Quartierslastmanagementsystem eingesetzt.

Dadurch können sämtliche Anlagenkomponenten auf optimale Einsatzbedingungen ausgelegt und die Standortressourcen bestmöglich genutzt werden. Durch die ganzheitliche Integration von innovativen Technologien wird das Quartier Nordwestbahnhof zu einem Vorzeigeprojekt für nachhaltige Energieversorgung und demonstriert eindrucksvoll die Möglichkeiten einer zukunftsorientierten städtischen Energieinfrastruktur.

Das Energieversorgungsunternehmen des Quartiers übernimmt die Errichtung, den Betrieb und die Instandhaltung eines 100% erneuerbaren lokalen Wärmenetzes.

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

Option B: Baufeldbezogene Erneuerbare Lösung

Wird der Vorschlag für die Energieversorgung nicht verwendet, kann eine baufeldbezogene alternative Planung ausgearbeitet und abgegeben werden. Dabei muss zumindest die ökologische und ökonomische Qualität des vorliegenden Energiesystems (Option A) erreicht oder übertroffen werden. Insbesondere wird auf die Auflagen der UVP hingewiesen die eine Abgabe von Emissionen an die Umgebung nicht zulässt. Das betrifft sowohl Wärmeemissionen als auch Schallemissionen. Die Anforderungen für alternative Planungen sind wie folgt:

Photovoltaikanlage: Der Betriebsstrom und der elektrische Energiebedarf der Wohnungen sind bilanziell so weit wie möglich über eine Photovoltaikanlage am Baufeld abzudecken. Dabei muss mindestens 80% des jährlichen Strombedarfs durch die Photovoltaikanlage gedeckt werden.

Investitionskosten: Die Darstellung der Investitionskosten [€/(m^2_{WNFL})] muss detailliert erfolgen, wobei Förderungen berücksichtigt werden können. Es ist eine Kosten-Nutzen-Analyse über die Lebensdauer des Systems vorzulegen.

Betriebskosten: Die Darstellung der Betriebskosten muss umfassend und nachvollziehbar sein [€/($m^2_{WNFL} \cdot a$)]. Hierbei ist eine jährliche Kostenaufstellung zu präsentieren.

CO₂-Emissionen: Die CO₂-Emissionen des Energiesystems müssen detailliert dargelegt werden [kg CO₂/($m^2_{WNFL} \cdot a$)]. Vor Ort produzierter Eigenstrom kann als CO₂-neutral angenommen werden. Es ist ein CO₂-Reduktionsplan für die nächsten 20 Jahre vorzulegen.

Energieverbräuche und vor Ort gewonnene Energie: Eine detaillierte Darstellung der zu erwartenden Energieverbräuche [kWh/a] und der vor Ort gewonnenen Energie [kWh/a] ist erforderlich. Zusätzlich hat ein Vergleich mit den Werten des bestehenden Systems (Option A) zu erfolgen.

Saisonale Speicherung: Die Darstellung der saisonal gespeicherten Energie [kWh/a] muss präzise und ausführlich sein. Es ist eine Strategie für die Speicherung und Nutzung der Energie während unterschiedlicher Jahreszeiten zu präsentieren.

Betriebs- und Versorgungssicherheit: Es muss eine umfassende Analyse der Betriebs- und Versorgungssicherheit vorgelegt werden, inklusive Risikobewertung sowie Notfall- und Ausfallsplänen.

Betriebsführung und Instandhaltung: Eine detaillierte Beschreibung der Betriebsführung ist erforderlich, inklusive Wartungsplänen, Personalqualifikationen und Instandsetzungsmaßnahmen.

Netzentlastung: Maßnahmen zur Netzentlastung (elektrisch als auch thermisch) müssen dargelegt und begründet werden. Es soll ein Konzept für die Integration in die bestehende Infrastruktur präsentiert werden.

Raumbedarf: Ein Aufstellraum für Wärmetauscher, Lastausgleichsspeicher und Wärmepumpen muss berücksichtigt werden, mit geeigneten Einbringöffnungen. Die Dimensionierung dieser Räume muss an die spezifischen Anforderungen der eigenen Variante angepasst sein.

Raumklimatische Anforderungen: Die raumklimatischen Anforderungen der Stadt Wien müssen eingehalten werden (z.B. Kindergärten benötigen eine ganzjährige Fußboden-Oberflächentemperatur von mindestens 24°C). Eine Bestätigung der Einhaltung dieser Anforderungen durch eine anerkannte Stelle ist beizufügen.

Zusätzlich müssen alternative Energiekonzepte einen Innovationsbericht enthalten, der neue und zukunftsweisende Technologien oder Methoden darlegt, die zur weiteren Verbesserung der ökologischen und ökonomischen Bilanz beitragen könnten.

E.1.5. Abgestimmte Quartiersentwicklung

Quartiere bilden die Drehscheibe für das soziale Miteinander einer Stadt. Mit einer gesamthaften und bauplatzübergreifenden Quartiersentwicklung sowie einem breiten Qualitätsanspruch durch den Qualitätenhandbuch und das 4-Säulen Modell – Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie – rücken wir die Lebensqualität für die Bewohner*innen 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, den Austausch mit den Dienststellen der Stadt Wien, sowie die Abstimmung der Wohnbauprojekte.

Im Zuge der zweiten Verfahrensstufe ist dafür ein Dialogprozess zur gegenseitigen Abstimmung aller Projekte der Phase A.1 und der Umsetzung der Vorgaben des Qualitätenhandbuchs unter Begleitung des **Qualitätsbeirats** vorgesehen (siehe Pkt. **B.14**).

Die abgestimmte Entwicklung ist auch nach Abschluss des Bauträgerwettbewerbes während der Realisierung durch alle realisierenden Bauträger selbst und auf eigene Kosten mittels einer eigens beauftragten Projektsteuerung sicherzustellen, wobei auch eine Abstimmung mit der Programmleitung Stadtentwicklungsareale für lebenswertes Wohnen (MD-BD PSA) vorgesehen ist.

Diese wird neben sämtlichen quartiersbezogenen Aufgabenstellungen auch die Themen

- Brandschutzkonzept
- Bauphasenplanung und Baustellenlogistik
- Besiedelungsmanagement

umfassen. Ein, alle Projekte der Phase A.1 umfassender möglichst einheitlicher Fertigstellungszeitpunkt wird erwartet.

E.1.6. Sockelzone

Es liegt ein Nutzungskonzept für die Sockelzone vor (siehe Beilage **N06**). Die Vorgaben sind zu berücksichtigen und die Sockelzone in den entsprechenden Bereichen möglichst flexibel und im Hinblick auf die erst in der Dialogphase erfolgende Abstimmung bzw. Koordination nutzungs offen zu halten. Im Qualitätenhandbuch wurden Bereiche für eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszone definiert (siehe Zusatzinformation **N04**). Diese soll in der 1. Verfahrensstufe bereits in vereinfachter Form berücksichtigt werden.

Im Zuge der weiteren Entwicklungsetappen des Areals des ehem. Nordwestbahnhofs (Phase B, C und D) ist beabsichtigt, ein Erdgeschoßzonen-Management zu etablieren. Sofern die Bespielung der Sockelzone bereits in Phase A ein entsprechendes Management erfordern sollte, können die Grundlagen dafür in der Dialogphase gemeinschaftlich erarbeitet werden.

Hinsichtlich der Gemeinschaftsräume ist in der Dialogphase der 2. Verfahrensstufe eine bauplatzübergreifende Abstimmung vorgesehen.

E.1.7. Gesundheitseinrichtungen

Von Seiten der Ärztekammer und Sozialversicherung besteht ein möglicher Bedarf an zwei Einrichtungen für den öffentlich finanzierten Gesundheitsbereich mit 1.000m² bzw. mit 700m² auf geförderten Bauplätzen.

Betreffend den konkreten Bedarf sowie die Verortung ist in der Dialogphase der 2. Verfahrensstufe eine bauplatzübergreifende Abstimmung vorzunehmen.

E.1.8. Kultur

Entsprechend den Vorgaben bzw. Vorschlägen des Nutzungskonzeptes (Pkt. **E.1.6**) sind im Projektgebiet kulturelle Nutzungen vorzusehen. Die Definition und Vertiefung der Einrichtungen erfolgt in der Dialogphase.

Zur Orientierung über die einzelnen Flächenbedarfe ist eine Information über Raumprogramme beigelegt.

(siehe Zusatzinfo **N10** Leitfaden Kulturbauten)

E.1.9. 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 im Ansatz zu entwickeln und darzustellen. Dabei sind etwaige grundsätzliche Überlegungen zur Erschließung der Bauplätze für Einsatzfahrzeuge, Feuerwehr, MA 48 etc. (Feuerwehrezufahrten) auf den Bauplätzen darzustellen.

Die Entwicklung der bauplatzübergreifenden Freiräume ist in der Dialogphase vorgesehen.

E.1.10. Mobilitätskonzept

Basierend auf der „Smart City Rahmenstrategie“ und dem Stadtentwicklungsplan „STEP 2025“ soll bei der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete v.a. durch verschiedenste Maßnahmen der Anteil des Fußgeher-, Radfahr- und öffentlichen Verkehrs gestärkt werden.

Zur Attraktivierung und Mobilisierung der Radverkehrs- und der Bike+Ride-Potenziale sollten im Projektgebiet ausreichend Fahrradabstellplätze für unterschiedliches Nutzverhalten sowohl in Fahrradräumen als auch im Freiraum angeboten werden. Die Fahrradabstellplätze sollen gut verteilt in der Nähe der Hauptzugänge liegen.

Das Mobilitätsangebot soll durch Sharing-Angebote (z.B. Car-Sharing, Bikesharing u.a. m. E-Lastenräder), E-Ladesäulen, Paketboxen und Mobilitätsberatung beim Einzug – etwa Informationen mit Hilfe eines „Mobilitätspakets“ zum fußläufigen Umfeld, zu Schulwegen, zur Nutzung des Fahrrads und von Car- bzw. Bike-Sharing-Angeboten sowie zum Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln – noch erweitert werden.

Siehe dazu auch Beilage **N05** Generelles Mobilitätskonzept.

Hierzu gibt der Werkstattbericht "Leitfaden Mobilitätsmaßnahmen im Wohnbau" (siehe Zusatzinformation **Z09**) eine Übersicht und Planungsempfehlungen für Wohnbauvorhaben in Wien.

E.1.11. Sammelgaragen / Servicezone

Im Quartier sind Sammeltiefgaragen vorzusehen, die auch dem Anspruch an eine zeitgemäße innerstädtische **Erschließungs- und Servicezone** gerecht werden. Demgemäß wird in der Dialogphase eine intensive baufeldweise Abstimmung der Programmierung der Kellergeschoße erwartet, aus der – **unter Einbindung des konkreten Betreibers – ein entsprechendes Realisierungs- und Betriebskonzept gemeinsam zu entwickeln ist, das in weiterer Folge auch umgesetzt wird.**

Im Zusammenhang mit den erwarteten Erschließungsfunktionen – auch hinsichtlich Lieferverkehr, „Last Mile“, etc. – sind grundsätzlich bereits in der ersten Verfahrensstufe entsprechende Raumhöhen der Untergeschoße zu berücksichtigen.

Auf Basis des Garagenkonzepts sind die Zu- und Abfahrten jedenfalls baufeldweise zu kombinieren. Dabei sind sämtliche Bauplätze des jeweiligen Baufelds sowie die beiden Bestandshallen an

die jeweilige Sammelgarage anzubinden sowie ein Stellplatzbedarf für den Schulcampus, die Gesundheitseinrichtungen und Externe in einem realistischen Ausmaß mitzuberücksichtigen.

E.1.12. 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.

E.1.13. 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.

Im Blickpunkt stehen 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 Studie der Wohnbauforschung der Stadt Wien „60+ Komfortwohnen – Umsetzung“ hingewiesen (online: Wohnbauforschung, <https://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=506>).

E.1.14.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 **Z02**).

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.1.15.Wohnungen für ÖBB-Mitarbeiter*innen

Der Liegenschaftseigentümerin ist ein Mieterbenennungsrecht für Wohnungen im Umfang von ca. 30 % der Gesamtwohnungsanzahl für ÖBB-Mitarbeiter*innen einzuräumen.

Von diesen Wohnungen sollen wiederum 30 % für ÖBB-Schichtarbeiter*innen zuordenbar sein.

Das Kontingent an Wohnungen, das an die Stadt Wien vergeben werden muss, bleibt davon unberührt, d.h. 30 % der Wohnungen müssen aus dem Kontingent der Bauträger der ÖBB zur Verfügung gestellt werden.

Für Schichtarbeiterwohnungen sind folgende Kriterien zu beachten:

Es soll einen abgetrennten, ruhigen, kühlen, stark verdunkelbaren Schlafbereich geben, sodass Schlafen untertags möglich ist. Hierbei ist auf die Situierung innerhalb der Wohnung (z.B. eigenes abgetrenntes Zimmer) und auch innerhalb der Anlage (z.B. nicht in der Nähe von Kinderspielfeld, TG-Einfahrt, Aufzug) zu achten.

Es sind Vorschläge zu Grundrissen und Situierung der Schichtarbeiter-Wohnungen in Bezug auf Wohnungsgrundrisse und Lage der Wohnung innerhalb der Anlage zu erbringen (siehe Muster Baurechtsvertrag **N14**)

E.2. Bauplatzbezogene Aufgabenstellungen

E.2.1. Qualitätenhandbuch

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

Die architektonischen Konzepte sind unter Berücksichtigung der Bebauungsregeln gemäß Bau-feldkatalog unter bestmöglicher Ausnutzung der maximalen BGF lt. Plandokument auszuarbeiten.

E.2.2. Bauplatz 4

Garconnierenverbund des FSW

Für Bauplatz 4 ist ein Garconnierenverbund des Fonds Soziales Wien mit 15 Garconnieren für Menschen mit Behinderung einschließlich eines Betreuungsstützpunkts mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 750 m² vorzusehen. Die Aufteilung der Einheiten in zwei übereinanderliegenden Geschossen ist dabei möglich.

In der ersten Verfahrensstufe ist dafür ausschließlich ein Grobkonzept zu erarbeiten.

Die finale Trägerorganisation kann vom Fonds Soziales Wien erst nach dem Wettbewerb bekannt gegeben werden. Die Flächen sind der Nutzfläche der Wohnungen und nicht der Heimfläche zuzuordnen.

Ein Raumprogramm "Wohnen für Menschen mit Behinderung" ist derzeit in Ausarbeitung und wird nachgereicht.

E.2.3. Bauplatz 5

Gesundheitseinrichtung:

Auf Bauplatz 5 ist Raum für eine Gesundheitseinrichtung mit einer Nutzfläche von 2.000 m² bis 2.500 m² im Erdgeschoß und 1.000 m² bis 1.500 m² im ersten Obergeschoß vorzusehen.

Regionales Krisenzentrum der MA 11

Auf Bauplatz 5 ist ein regionales Krisenzentrum mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 300 m² von der Magistratsabteilung 11 - Wiener Kinder- und Jugendhilfe vorzusehen.

Das Raumprogramm der MA 11 liegt der Ausschreibung bei (siehe Projektspezifische Zusatzinformationen **N09**).

E.2.4. Bauplatz 10

Baugruppe:

Auf Bauplatz 10 ist gemäß Qualitätenhandbuch die Integration einer Baugruppe vorgesehen. 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 Bauvertragsvertrag 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.

Sozialpädagogische Wohngemeinschaften der MA 11

Für Bauplatz 10 sind zwei sozialpädagogische Wohngemeinschaft mit einer Gesamtnutzfläche je Einheit von ca. 250 m² von der Magistratsabteilung 11 - Wiener Kinder- und Jugendhilfe vorzusehen.

Ideal wäre, wenn die beiden Einheiten in unmittelbarer Nähe zueinander liegen. Das Raumprogramm der MA 11 liegt der Ausschreibung bei (siehe Projektspezifische Zusatzinformationen **N08**).