

**Vertrag**

gemäß § 1a der Bauordnung für Wien

**über die Errichtung und Erhaltung von Infrastrukturmaßnahmen und sonstigen  
Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Laxenburger Straße 151“**

abgeschlossen zwischen der

**6B47 LAX 151 Gamma GmbH & Co KG und der  
„Österreichisches Siedlungswerk“ Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft  
einerseits**

und der

**Stadt Wien  
andererseits**

## 1. Definitionen

In diesem Vertrag haben die folgenden Begriffe die nachstehende Bedeutung:

6B47 LAX 151 Gamma	ist die 6B47 LAX 151 Gamma GmbH & Co KG (FN 329169 y) mit Sitz in Wien und der Adresse Heiligenstädter Lände 29, 1190 Wien.
Bauplätze A und B	sind die in Anlage ./1 eingezeichneten Bauplätze A und B. Diese sind nicht Teil der Projektfläche.
BO für Wien	ist das Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) in der jeweils geltenden Fassung
ÖSW	ist die „Österreichisches Siedlungswerk“ Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (FN112897a) mit Sitz in Wien und der Adresse Feldgasse 6-8, 1080 Wien.
Planungsakte der Stadt Wien	sind die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der Stadt Wien, ohne die das Projekt nicht verwirklicht werden kann.
Projekt	ist das Projekt „Laxenburger Straße 151“, das insbesondere die unter Punkt 2.2 näher beschriebene Neunutzung der Projektfläche umfasst.

Projektfläche	ist jene Fläche, auf der das Projekt umgesetzt werden soll (Grundstück mit der Gst.Nr 850/23, EZ 1550, KG 01102 Inzersdorf Stadt; entspricht dem in Anlage ./1 eingezeichneten Bauplatz C). Im Falle nachträglicher Grundstücksveränderungen an der Projektfläche bezieht sich diese auch auf die geänderten Grundstücksflächen.
Projektwerberinnen	bezeichnet die 6B47 LAX 151 Gamma und die ÖSW gemeinsam.
Rechtsnachfolger	sind sowohl Gesamtrechtsnachfolger wie auch Einzelrechtsnachfolger und insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte erwerben (§ 1a Abs. 5 BO für Wien)
Stadt Wien	ist die Gebietskörperschaft Wien.
Vertrag	ist dieser Vertrag über die Erbringung und Herstellung von Infrastrukturmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt samt Anlagen, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrags bilden.
Vertragspartner	sind die Projektwerberinnen und die Stadt Wien einzeln oder gemeinsam, jeweils entsprechend dem Sinn und Zweck der jeweiligen Bestimmung dieses Vertrags.

Vertragsunterfertigung

umfasst – neben der Unterfertigung dieses Vertrages durch die Projektwerberinnen und die Stadt Wien – auch die vorgesehene Bewilligung des Abschlusses dieses Vertrages durch die für dieses Rechtsgeschäft zuständigen Gremien der Stadt Wien.

Wohnnutzfläche

ist die Nutzfläche im Sinn der Definition gemäß § 2 Z 9 WWFSG 1989, idgF.

## **2. Präambel**

- 2.1. Die Projektwerberinnen sind Miteigentümerinnen der Projektfläche. Die Projektfläche hat eine verwertbare oberirdische Nutzfläche von ca. 22.000 m<sup>2</sup>, die zum überwiegenden Teil für Wohnzwecke verwendet werden wird.
- 2.2. Unter dem Projekttitel „Laxenburger Straße 151“ ist eine Neunutzung der Projektfläche beabsichtigt. Zwischen Bauplatz A und Bauplatz B wird direkt an der Laxenburger Straße ein urbaner Platz errichtet, der zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich der Projektfläche (Bauplatz c) in der entsprechenden Gestaltung gemäß Freiraumkonzept seine Fortsetzung findet. Für den gesamten restlichen Bereich soll eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Zu diesem Zweck sind Änderungen der Flächenwidmung der Projektfläche erforderlich.
- 2.3. Gemäß § 1a BO für Wien ist die Gemeinde Wien als Trägerin von Privatrechten berechtigt, zur Unterstützung der Verwirklichung der im § 1 Abs. 2 BO für Wien genannten Planungsziele, insbesondere zur Vorsorge ausreichender Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art, sowie über die Beteiligung der Grundeigentümer an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen. Dieser Vertrag ist eine solche Vereinbarung gemäß § 1a BO für Wien.



- 2.4. In der Absicht, die im Rahmen des Projekts geplanten Infrastrukturmaßnahmen bestmöglich für alle Seiten zu gestalten und Klarheit über die Kostentragung an den Infrastrukturmaßnahmen zu regeln, wird zwischen den Projektwerberinnen und der Stadt Wien der vorliegende Vertrag über Erbringung und Herstellung von Infrastrukturmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt abgeschlossen.

### **3. Grundflächen, auf die sich die Vereinbarung bezieht**

Grundstück mit Gst.Nr 850/23, EZ 1550, KG 01102, im Ausmaß von 20.397 m<sup>2</sup>

### **4. Infrastrukturmaßnahmen und Leistungspflichten**

#### **4.1. Qualitäten „Laxenburger Straße 151“**

Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Umsetzung des Qualitätenkataloges und Freiraumkonzepts gemäß Anlage ./2.

#### **4.2. Schaffung von hochwertigem Wohnraum auf der Projektfläche**

Errichtung von gefördertem Wohnbau gemäß WWFSG im Ausmaß von mindestens 10.500 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, wobei ein Drittel der geförderten Wohnungen als „SMART“-Wohnungen errichtet werden.

- 4.3. Die 6B47 LAX 151 Gamma verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass auf dem in Anlage ./ 1 eingezeichneten Bauplatz B ein Kindergarten errichtet wird, ohne dass der Stadt Wien daraus Kosten entstehen. Der Kindergarten hat den folgenden Kriterien zu entsprechen:

- ebenerdige barrierefreie Erschließung der Gruppenräume trotz Anordnung des Kindergartens im 1. Stock.
- klare Zonierung / Abgrenzung der Freiflächen / Exklusivität für den Kindergarten / Freiflächen auf derselben Ebene wie der Kindergarten.

- Sicherheitsaspekt / abgeschlossener Grünraum am Flachdach / Niveauunterschied schafft Loslösung von Verkehrsflächen.
- Ökologie / intensive (Grün-)Nutzung von sonst bestenfalls extensiv genutzten Flachdachflächen in erheblichem Ausmaß.
- mindestens viergruppiger Kindergarten mit mindestens 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- bewilligungsfähig nach den jeweils geltenden Vorschriften der Stadt Wien / ein zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung den Vorschriften der Stadt Wien entsprechendes Raum- und Funktionsprogramm ist diesem Vertrag als Anlage ./3 angeschlossen.
- Bemühung um entgeltliche Zurverfügungstellung des Kindergartens zu Konditionen des geförderten Wohnbaus.

#### 4.4. Mobilitätskonzept

Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Umsetzung eines Mobilitätskonzepts gemäß Anlage ./4.

#### 4.5. Qualitätsmanagement und organisatorische Qualitätssicherung

- Kooperative Quartiersentwicklung.
- begleitende Kontrolle und Überprüfung der Qualitäten gemäß Punkt 4.1 des Vertrages erfolgen regelmäßig unter Einbindung von Bezirksvertretern, Anrainervertretern (Obleuten Kleingartenvereinen) und MA21 sowie den in die vorangegangenen Planungsprozesse bzw. in die Einreich- und Ausführungsplanung eingebundenen Architekten und Freiraum- und Verkehrsplanern.

#### 4.6. Urban Mining Konzept und fachgerechte Entsorgung und Abbruch

Die Projektwerberinnen haben ein Urban Mining Konzept bereits umgesetzt.

## **5. In Kraft treten und Wirksamwerden der Leistungspflichten**

- 5.1. Diese Vereinbarung tritt mit der Vertragsunterfertigung in Kraft.
- 5.2. Die Leistungspflichten der Projektwerberinnen werden – ungeachtet der zum Teil erst später eintretenden Fälligkeit - mit dem Zeitpunkt der Kundmachung der Planungsakte der Stadt Wien wirksam.

## **6. Fristen zur Erfüllung der Leistungspflichten**

- 6.1. Die Projektwerberinnen verpflichten sich dazu, alles wirtschaftlich Zumutbare zu unternehmen, um sämtliche für die Realisierung des Projekts erforderlichen behördlichen Bewilligungen ohne unnötigen Aufschub zu erlangen.
- 6.2. Die Projektwerberinnen verpflichten sich zur Sicherstellung der Errichtung des geförderten Wohnbaus (Punkt 4.2 des Vertrages) und der Errichtung und Zurverfügungstellung des Kindergartens (Punkt 4.3 des Vertrages) bis längstens zur Fertigstellung des Projekts (Datum der letzten Fertigstellungsanzeige). Dies gilt auch dann, wenn das Projekt nur teil- oder stufenweise realisiert werden sollte. Diesfalls sind die Infrastrukturmaßnahmen gemäß Punkt 4.2 und 4.3 des Vertrages bis zum Datum der letzten (Teil-)Fertigstellungsanzeige für das letzte Gebäude fertigzustellen.
- 6.3. Die Umsetzung der im Qualitätskatalog (Punkt 4.1 des Vertrages) und im Mobilitätskonzept (Punkt 4.4 des Vertrages) beschriebenen Maßnahmen ist bis längstens zur Fertigstellung des Projekts (Datum der letzten Fertigstellungsanzeige) zu belegen. Die begleitende Kontrolle und Überprüfung der Qualitäten gemäß Punkt 4.5 des Vertrages hat laufend zu erfolgen. Eine erstmalige Abstimmung diesbezüglich unter Einbeziehung der in Punkt 4.5 des Vertrages genannten Personen hat jedenfalls vor Einreichung des Projekts (Bauplatz C) oder Teilen davon bei der Baubehörde zu erfolgen.



## **7. Sicherstellung der vertraglichen Verpflichtungen**

- 7.1. Werden die Mobilitätsmaßnahmen gemäß Punkt 4.4 des Vertrages nicht innerhalb der in Punkt 6.3 des Vertrages genannten Frist umgesetzt, sind die Projektwerberinnen zur Leistung einer verschuldensunabhängigen, nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden Vertragsstrafe in Höhe von EUR 8.000,-- inkl. allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe je angefangenem Monat des (auch nur Teil-)Verzuges, so lange der (auch nur Teil-)Verzug besteht, verpflichtet. Die Vertragsstrafe ist mit insgesamt EUR 100.000,-- inkl. allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe beschränkt.
- 7.2. Wird die begleitende Kontrolle und Überprüfung der Qualitäten gemäß Punkt 4.5 des Vertrages nicht innerhalb der in Punkt 6.3 des Vertrages genannten Frist eingerichtet, sind die Projektwerberinnen zur Leistung einer verschuldensunabhängigen, nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden Vertragsstrafe in Höhe von EUR 14.000,-- inkl. allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe je angefangenem Monat des (auch nur Teil-)Verzuges, so lange der (auch nur Teil-)Verzug besteht, verpflichtet. Die Vertragsstrafe ist mit insgesamt EUR 170.000,-- inkl. allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe beschränkt.
- 7.3. Werden die Kindergartenräumlichkeiten gemäß Punkt 4.3 des Vertrages nicht innerhalb der in Punkt 6.2 des Vertrages genannten Frist errichtet und entsprechend zur Verfügung gestellt, ist die 6B47 LAX 151 Gamma zur Leistung einer verschuldensunabhängigen, nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden Vertragsstrafe in Höhe von EUR 7.500,-- inkl. allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe je angefangenem Monat des (auch nur Teil-)verzuges, so lange der (auch nur Teil-)Verzug besteht, verpflichtet. Die Vertragsstrafe ist mit insgesamt EUR 90.000,-- inkl. allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe beschränkt.
- 7.4. Eine Vertragsstrafe ist der Stadt Wien binnen vier Wochen nach Einlangen einer entsprechenden schriftlichen Aufforderung unter Darlegung des zu Grunde liegenden Anspruches zu bezahlen. Die Vertragsstrafe stellt ferner lediglich einen Mindestsatz dar und besteht zusätzlich zum Erfüllungsanspruch der Stadt Wien. Ein über die Vertragsstrafe hinausgehender Schaden ist von den Projektwerberinnen nach den gesetzlichen Voraussetzungen zu ersetzen. Für den Fall, dass die Projektwerberinnen nachweisen können, dass sie oder ihre Erfüllungsgehilfen den

Verzug nicht verschuldet haben, ist die Vertragsstrafe mit höchstens vier Wochen beschränkt.

- 7.5. Für den Fall, dass der Grund für den Verzug mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungspflichten nachweislich und überwiegend in der Sphäre der Stadt Wien liegt, gelangen die Bestimmungen des Punktes 7 des Vertrages nicht zur Anwendung.

## **8. Rücktrittsrecht der Projektwerberinnen**

- 8.1. Werden die Planungsakte der Stadt Wien, die Voraussetzung für die Umsetzung des Projekts auf der Projektfläche sind, nicht bis fünf Monate ab Vertragsunterfertigung kundgemacht, so sind die Projektwerberinnen berechtigt, ohne Nachfrist von diesem Vertrag mittels eingeschriebenen Briefs zurückzutreten.
- 8.2. Mit erfolgtem Rücktritt tritt dieser Vertrag in allen Punkten außer Kraft.

## **9. Ausschluss von Haftungen bei Rückwidmung**

Wird die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) für die in Punkt 3.1 des Vertrages genannten Grundstücke nachträglich (nach Erlass der Planungsakte der Stadt Wien) geändert (Rückwidmungen), so verzichten die Projektwerberinnen für sich und ihre Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Wien auf Entschädigungsansprüche, auf welcher Rechtsgrundlage auch immer, wenn:

- a) die Flächenwidmung für die in Punkt 3.1 des Vertrages genannten Grundstücke nicht bis zum 01.06.2025 durch eine entsprechende Baueinreichung zur Gänze ausgeschöpft und die Flächenwidmung auf den tatsächlich konsumierten Umfang angepasst wird oder
- b) bewilligte Bauvorhaben nicht innerhalb der nach der BO für Wien bzw. den Baubewilligungsbescheiden vorgesehenen Fristen fertiggestellt werden oder



- c) die Projektwerberinnen aus welchen Gründen auch immer ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen und sich damit die Voraussetzungen für die durch die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) intendierte Nutzung als nicht gegeben erweisen.

## **10. Mitteilungen**

- 10.1. Sämtliche Erklärungen und Mitteilungen gemäß diesem Vertrag sind schriftlich durch einen hierzu berechtigten Vertreter des jeweiligen Vertragspartners abzugeben und an den Empfänger persönlich zu übergeben oder durch eingeschriebenen Brief, durch Kurierdienst mit Empfangsbestätigung, durch Telefax mit Sendebestätigung oder per E-Mail mit rückbestätigtem Empfang zu senden. Die Erklärungen und Mitteilungen sind an die unten angegebene Adresse oder an eine Adresse zu senden, die unter Einhaltung dieser Regelung unter Bezugnahme auf diese Vertragsbestimmung bekannt gegeben wurde:

### **Für die Stadt Wien:**

Magistratsdirektion - Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK

1010 Wien, Lichtenfelsgasse 2, Stiege 5, Halbstock, Tür 201

zH Dr. Daniela Strassl

E-Mail: [daniela.strassl@wien.gv.at](mailto:daniela.strassl@wien.gv.at) und in Kopie an [post@md-bd.wien.gv.at](mailto:post@md-bd.wien.gv.at)

### **Für die 6B47 LAX 151 Gamma:**

Adresse 1190 Wien, Heiligenstädter Lände 29/4

zH Martin Bartl

E-Mail: [Bartl@6b47.com](mailto:Bartl@6b47.com)

### **Für die ÖSW:**

Adresse 1080 Wien, Feldgasse 6 - 8

zH Hannes Stuppacher

E-Mail: [hannes.stuppacher@oesw.at](mailto:hannes.stuppacher@oesw.at)

**10.2. Der Zugang von Mitteilungen wird widerlegbar vermutet**

- im Falle der persönlichen Übergabe zum Zeitpunkt der Übergabe,
- im Falle eines eingeschriebenen Briefes oder durch Kurierdienst im Inland drei Werktage, im Ausland fünf Werktage, jeweils nach Aufgabe bei der Post oder dem Kurierdienst, und
- im Falle der Übermittlung per Telefax oder E-Mail zum Zeitpunkt, an dem das Telefax oder E-Mail gesendet ist.

**10.3. Fällt ein Zeitpunkt gemäß Punkt 10.2 des Vertrages auf einen Tag, der beim Empfänger kein Werktag ist, so gilt der nächstfolgende Werktag als Zugangszeitpunkt.**

**10.4. Der Empfang von Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag durch die Rechtsvertretung der Vertragspartner begründet oder ersetzt nicht den Zugang der Mitteilungen an die Vertragspartner selbst. Für den Zugang einer Mitteilung bei einem Vertragspartner ist es unerheblich, ob die Mitteilung dem Berater dieses Vertragspartners nachrichtlich zugegangen ist; dies gilt unabhängig davon, ob dieser Vertrag den Zugang vorsieht.**

**11. Anwendbares Recht**

Dieser Vertrag und dessen Rechtswirksamkeit, Auslegung und Erfüllung unterliegen dem österreichischen Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen. Die allfällige Anwendbarkeit des Wiener UN-Übereinkommens über Verträge über den internationalen Warenkauf ist ausgeschlossen.

**12. Gerichtsstand**

Für alle Streitigkeiten oder Ansprüche, die sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergeben oder sich auf dessen Abschluss, Gültigkeit, Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, ist das sachlich in Handelssachen für Wien zuständige Gericht ausschließlich zuständig.

### **13. Kosten, Steuern und Gebühren**

- 13.1. Jeder Vertragspartner trägt seine eigenen Kosten aus und im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung sowie Erfüllung und Durchsetzung dieses Vertrags selbst, einschließlich der jeweiligen eigenen Kosten der rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Beratung.
- 13.2. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages werden durch die Projektwerberinnen getragen. Die mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages allenfalls verbundenen Gebühren und Verkehrsteuern, insbesondere auch eine allenfalls zu leistende Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe, sowie Kosten für eventuell erforderliche Vermessungen, Erstellung von Teilungsplänen und im Zusammenhang mit zu errichtenden Vereinbarungen mit Dritten werden von den Projektwerberinnen getragen.

### **14. Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt diejenige wirksame bzw. durchführbare Bestimmung als vereinbart, die dem Sinn und Zweck der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung nach Gegenstand, Maß, Zeit, Ort oder Geltungsbereich am nächsten kommt. Dasselbe gilt entsprechend für allfällige Lücken in diesem Vertrag.

### **15. Haftung und Rechtsnachfolge**

- 15.1. Die Projektwerberinnen verpflichten sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten vollinhaltlich auf allfällige Rechtsnachfolger an dem in Punkt 3.1 des Vertrages genannten Grundstück oder an Teilen dieses Grundstückes (§ 1a Ab. 5 BO für Wien) zu überbinden und dafür Sorge zu tragen, dass sich diese Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Wien zur vollumfänglichen Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrags und zur weiteren Überbindung der Pflichten aus diesem Vertrag auf



weitere Rechtsnachfolger verpflichten, und halten die Stadt Wien diesbezüglich schad- und klaglos.

- 15.2. Mehrere Rechtsnachfolger aus Punkt 15.1 des Vertrages haften solidarisch.
- 15.3. Ungeachtet einer Übertragung auf einen Rechtsnachfolger haften die übertragenden Projektwerberinnen für die Erfüllung der Pflichten aus diesem Vertrag weiterhin solidarisch mit solchen Rechtsnachfolgern fort und halten die Stadt Wien aus einer allfälligen Rechtsnachfolge schad- und klaglos.

## **16. Schlussbestimmungen**

- 16.1. Erfüllungsort für diesen Vertrag ist Wien.
- 16.2. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von sämtlichen Vertragspartnern zu unterfertigen ist, sofern nicht eine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieser Schriftformklausel.
- 16.3. Abgesehen von der Überbindung von Pflichten aus diesem Vertrag gemäß Punkt 15 des Vertrages gelten sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ausschließlich für die Vertragspartner. Dritte können keine Rechte aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag geltend machen.
- 16.4. Die Nichtausübung oder die nicht sofortige oder nicht gänzliche Ausübung eines Rechtes gemäß diesem Vertrag durch einen Vertragspartner hat nicht zur Folge, dass dieses Recht später nicht mehr ausgeübt werden kann. Daraus folgt jedoch keine Verlängerung gesetzlicher oder vertraglicher Fristen. Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gilt ein Verzicht auf ein Recht nach diesem Vertrag nur für diesen einen Fall und Zweck.
- 16.5. Dieser Vertrag und alle Urkunden, auf die in diesem Vertrag Bezug genommen wird, enthalten abschließend alle Vereinbarungen der Vertragspartner in Bezug auf den Gegenstand dieses Vertrags. Allfällig frühere in diesem Zusammenhang getroffene

Absprachen und Vereinbarungen der Vertragspartner, mögen diese schriftlich oder mündlich zustande gekommen sein, treten mit Vertragsunterfertigung außer Kraft.

## **17. Abschluss dieses Vertrages und Ausfertigungen**

- 17.1. Festgehalten wird, dass dieser Vertrag zunächst von den Projektwerberinnen unterfertigt wird. Mit Unterfertigung dieses Vertrages durch die Projektwerberinnen und Übermittlung an die Stadt Wien bleiben die Projektwerberinnen mit dem solcher Art erfolgenden Anbot auf Abschluss des Vertrages der Stadt Wien fünf Monate im Wort.
- 17.2. Dieser Vertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet, von welchen die Projektwerberinnen zwei und die Stadt Wien eine erhalten.

## **18. Anlagen**

Alle diesem Vertrag angeschlossenen Anlagen bilden einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages:

Bauplatzübersicht.....Anlage ./1

Qualitätenkatalog und Freiraumkonzept.....Anlage ./2

Raum- und Funktionsprogramm  
für einen Kindergarten mit vier Gruppen .....Anlage ./3

Mobilitätskonzept ..... Anlage ./4



Wien, am 07.05.2018

WIEN, am 8.5.2018

WIEN, am 6.6.2018

ÖSTERREICHISCHES SIEDLUNGSWERK  
GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSAKTIENGESellschaft  
1010 WIEN | FELDGASSE 6-8  
T +43 1 401 57 - 0 | F +43 1 401 57 1 11  
office@oesw.at | www.oesw.at



„Österreichisches Siedlungswerk“  
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

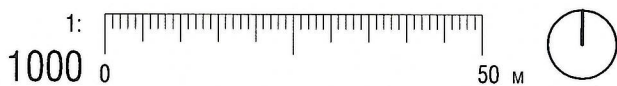
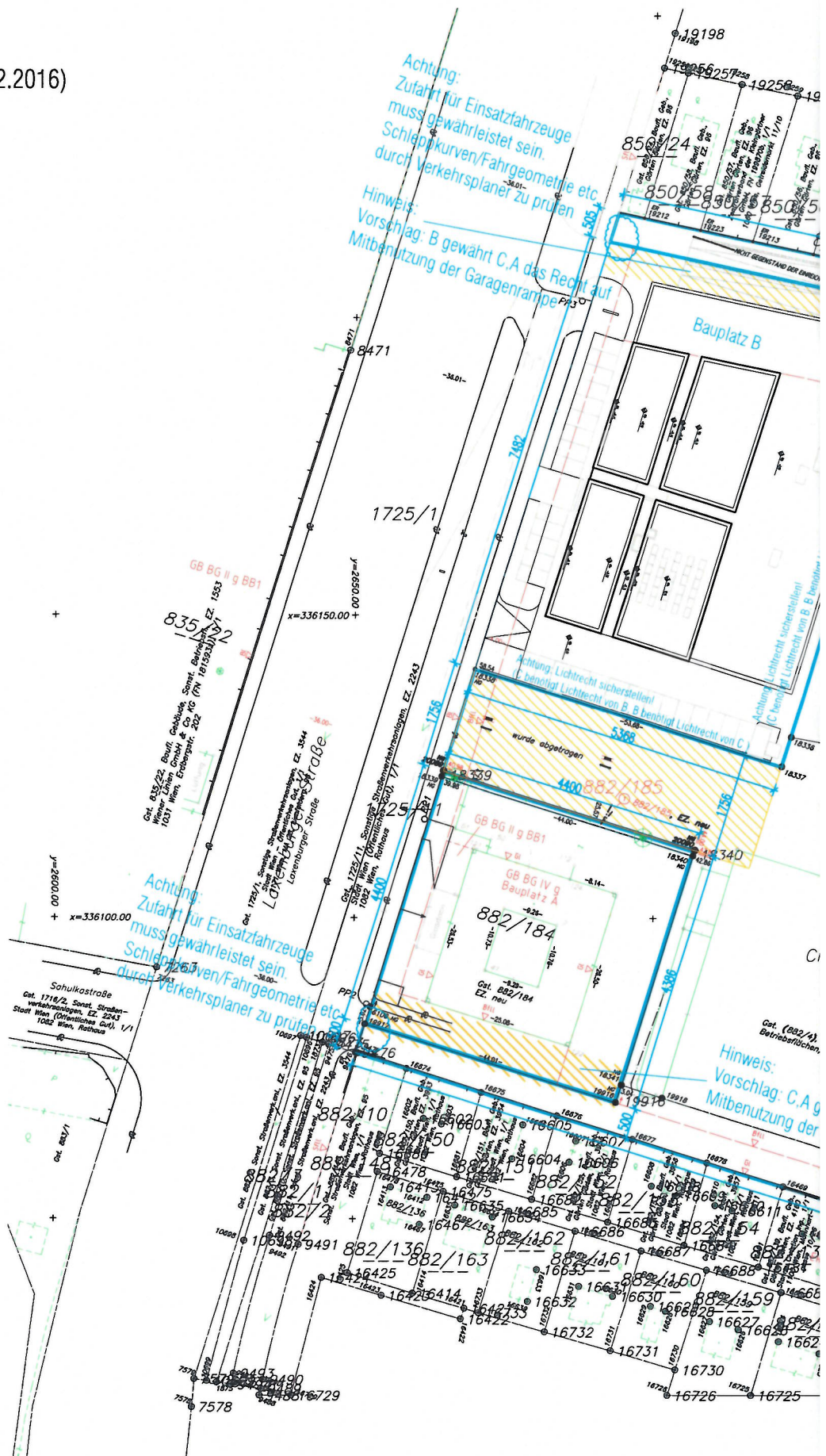
6B47 LAX 151 Gamma GmbH & Co KG  
Heiligenstädter Lände 29, 1190 Wien  
FN 329168 y, UID Nr. ATU 67598804

6B47 LAX 151 Gamma GmbH & Co KG

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 21  
Stadtteilplanung und Flächennutzung  
1, Rathausstraße 14-16  
1082 Wien

Stadt Wien (MA 21)

Plangrundlage: GZ 1642-E (21.12.2016)  
 Dipl.-Ing. Johanna Fuchs-Stolitzka



# MASTERPLAN MIT QUALITÄTENKATALOG

Beiersdorf – 1100 Wien, Laxenburgerstraße 151

LAX151

Wien, 19.01.2018

# QUALITÄTENKATALOG

## interdisziplinäres kooperatives Projektentwicklungsverfahren

### **interdisziplinäres Planungsteam LAX151:**

#### Architektenteam:

Josef Weichenberger architects + Partner / Architektur

uma architektur ZT GmbH / Architektur

ss | plus architektur ZT GmbH / Architektur

#### Expertenteam:

Architektur - dietrich untertrifaller architekten zt gmbh - Arch. Much Untertrifaller

Freiraumplanung / Karin Standler Landschaftsarchitektur - Dr. Karin Standler

Mobilitätskonzept, Verkehr Traffix Verkehrsplanung - DI Andreas Käfer

#### Verfahrensbegleitung:

Lehner Real Consulting GmbH – DI Robert Kopeinig, DI Günther Lehner

### **Auslober/Grundeigentümer:**

6B47 LAX 151 Gamma GmbH & Co KG

"Österreichisches Siedlungswerk" Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

# Inhaltsverzeichnis

MASTERPLAN MIT QUALITÄTENKATALOG .....	3
1. Soziale Grundsätze .....	4
2. Stadtplanerische Grundsätze .....	5
3. Begrünungen und Freiräume .....	6
4. Architektonische Grundsätze.....	7
5. Ökologische Grundsätze und Energieversorgung .....	8
6. Organisatorische Qualitätssicherung .....	8



# Masterplan mit Qualitätenkatalog

1100 Wien, Laxenburger Straße 151- ehemaliges Beiersdorf Areal

KG 01102 Inzersdorf Stadt EZ 1550

Die Liegenschaft 1100 Wien, Laxenburger Straße 151 im Bereich des ehemaligen Beiersdorf Areals steht im Eigentum der 6B47 LAX 151 Alpha GmbH & Co KG (FN 383595k), 6B47 LAX 151 Beta GmbH & Co KG (FN 329165t) und 6B47 LAX 151 Gamma GmbH & Co KG (FN 329169y) als jeweilige Projektgesellschaften der 6B47 Real Estate Investors AG in 1190 Wien, Heiligenstädter Lände 29 sowie "Österreichisches Siedlungswerk" Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (FN 112897a) in 1080 Wien, Feldgasse 6-8.

Im südlichen Bereich direkt an der Laxenburger Straße soll das Bürogebäude bestehen bleiben, in den oberen drei Geschossen wird eine Wohnnutzung angestrebt.

Im nördlichen Bereich direkt an der Laxenburger Straße wird ein Supermarkt mit darüber befindlichem Kindergarten errichtet.

Zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich direkt an der Laxenburger Straße wird ein zentraler, urbaner Platz errichtet.

Für den gesamten gegenständlichen restlichen Bereich soll eine Wohnnutzung ermöglicht werden.

Diesbezüglich wurden bereits seit 2014 Abstimmungen mit der Stadt Wien und der Wirtschaftskammer durchgeführt.

Am 22. August 2016 wurde um Abänderungen zum derzeitigen Plandokument PD 7585 und PD 7585K, resultierend aus dem Ergebnis eines kooperativen Verfahrens zur städtebaulichen Qualitätssicherung unter Einbindung der Anrainer und des Bezirks angesucht.

Im Zuge des Verfahrens wurden die Rahmenbedingungen und Vorgaben in mehreren Workshops zur Formulierung der konkreten Aufgabenstellung definiert, den Anrainern präsentiert und von diesen positiv aufgenommen.

Das Verfahren wurde von Lehner Real Consulting GmbH gesteuert, von der Expertengruppe Architektur, Freiraumplanung und Verkehr unter der Federführung von Arch. DI Much Untertrifaller begleitet.

Die Planungen wurden von den drei Architektenteams Josef Weichenberger architects + Partner, uma architektur ZT GmbH und ss plus architektur ZT GmbH im Dialog erstellt.

Für den nicht direkt an die Laxenburger Straße angrenzenden Bereich sind auf mehreren Bauplätzen insgesamt 22.000 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche nach WWFSG 1989 dargestellt.

Das Baufeld wird über mehrere Bauplätze von drei Architektenteams geplant werden.

Ein Masterplan mit Qualitätenkatalog wurde aufbauend auf dem Konzept des Projektes Laxenburgerstraße 151 und dem Konzept des interdisziplinären Projektentwicklungsverfahrens erstellt.

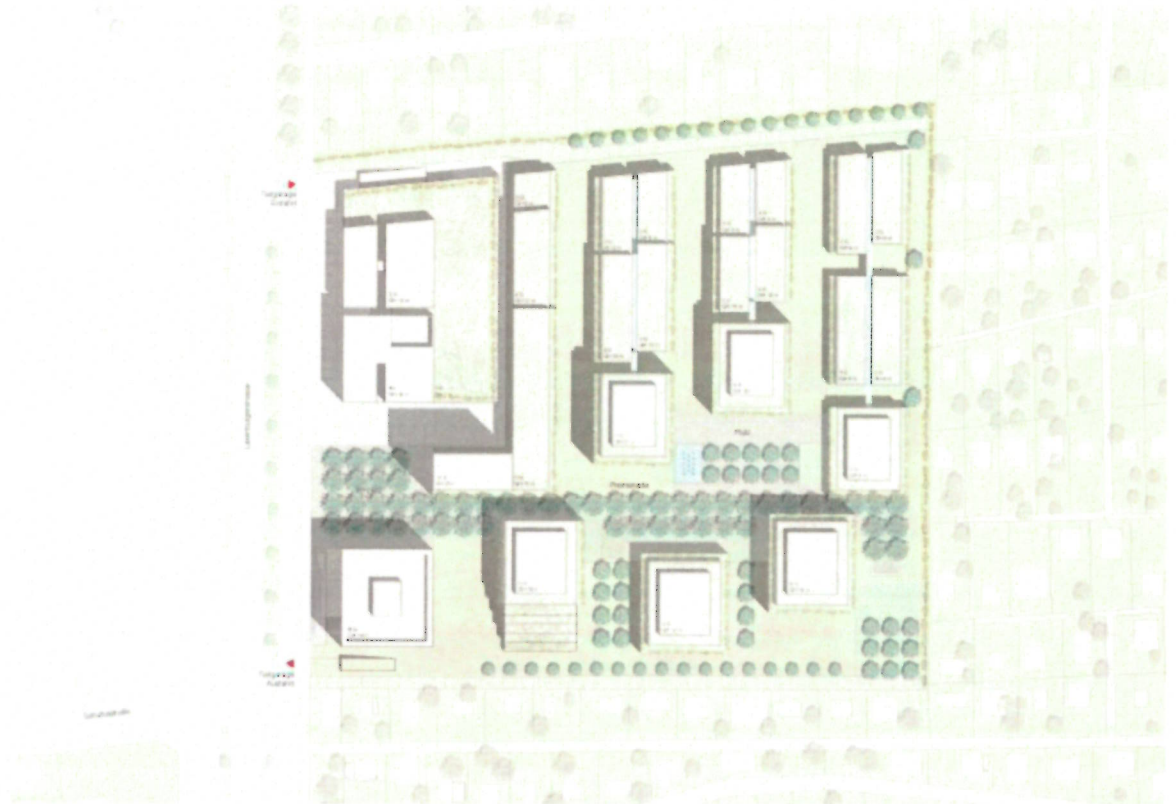
Der Qualitätenkatalog ist eine komprimierte Fassung aus den Aufstellungen, die von Mitgliedern des interdisziplinären Teams aus dem Projektentwicklungsverfahren weiterentwickelt wurden.

## 1. Soziale Grundsätze

- kooperative Quartiersentwicklung wie einleitend beschrieben
- urbane Nutzungsvielfalt, soziale Durchmischung, Integration von kostengünstigen Smart- und geförderten Wohnungen.
- 11.500 m<sup>2</sup> der Wohnnutzfläche freifinanziert, 10.500 m<sup>2</sup> der Wohnnutzfläche gefördert, von den geförderten Wohnungen wird 1/3 der Wohnungsanzahl als Smart Wohnungen errichtet.
- Sicherung der Nutzung und Bespielung des zentralen, urbanen Platzes angrenzend zur Laxenburger Straße
- Die Aufwendungen für Errichtung, Ausstattung, Betrieb und Management der übergreifend allgemein nutzbaren Gemeinschaftsflächen sind anteilig von den Bauträgern zu übernehmen.
- Integration von Sozial- und Bildungseinrichtungen/Infrastruktur als Mehrwert für das Quartier, die Errichtung vom Kindergarten wurde bei Verkauf des Bauplatzes Laxenburgerstraße an den Supermarktbetreiber überbunden.
- Identitätsbildung durch frühzeitige Kommunikations- und Informationsmaßnahmen unter Einbindung von Bezirk, Anrainervertretern und MA21.
- soziale Diversität

## 2. Stadtplanerische Grundsätze

- Eine ehemalige Industriefläche wird, im respektvollen Umgang mit der bestehenden Randbebauung geöffnet und bewohnt.
- Gemeinsames städtebauliches Leitkonzept mit einem verbindlichen Masterplan.



Masterplan

- Die Planung der einzelnen Baufelder wurde miteinander abgestimmt und wird weiterhin abgestimmt.
- Oberflächlich autofreie Anlagen mit großen, attraktiven Grünräumen. In den zentraleren Bereichen städtische Räume mit Nutzungsvielfalt und Nutzungsintensität.
- Elemente, Themen und Qualitäten der autofreien Anlagen sind gemeinsam sicher zu stellen, um ein zusammenhängendes Quartier entstehen zu lassen.
- verbindlicher bauplatzübergreifender Grünraum - ausgewogenes Verhältnis zwischen den Wohnungen zugeordneten Gärten und breiten Allgemeinflächen
- bauplatzübergreifende Garagen
- Mobilitätskonzept trotz 100% Stellplatzregulativ mit Fahrradbereichen und Elektroladestationen
- gemeinsame Freiraumgestaltung

### 3. Begrünungen und Freiräume

- Gemäß beiliegendem Freiraumkonzept von Fr. Dr. Karin Standler
- Begrünung und Freiraumgestaltung schaffen eine zeitgemäße und zukunftsgerichtete bewohnte Freifläche mit teilweise begrünten Flachdächern.
- Gemeinsames Gestaltungs- und Nutzungskonzept für die Freiräume und Begrünungen. Allgemein zugänglicher siedlungsöffentlicher Freiraum, bauplatzübergreifend verbundene halböffentliche Bereiche mit Einfriedungen zu den privaten Freiräumen.
- Naturnahe Freiräume mit Erdkernen zur Vermittlung eines Naturerlebnisses als Überleitung zu benachbarten Kleingartenvereinen.
- Die Flächen zwischen den Gebäuden werden als attraktive, vielfältig gestaltete, intensiv bepflanzte Bereiche ausgestaltet.
- Dies bedingt, diese Bereiche geringst möglich zu unterbauen, ausgedehnte Erdkörper, wie im Masterplan vorgegeben, sind auszuführen. Im Freiraumkonzept ist im Systemschnitt eine Überschüttung Substrat von mindestens 100 cm dargestellt.
- Zugang zu eigenem (begrünten) Freiraum für Großteil der Wohneinheiten angestrebt.
- Vielfalt an Gärten - gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen.
- minimale Versiegelung (der Außenraum besteht aus ca. 40% versiegelten Flächen und ca. 60% unversiegelten Flächen gemäß beiliegendem Freiraumkonzept)
- Prinzipien der Regenwasserbewirtschaftung: Bewirtschaftung der Regenwässer vor Ort, Wasserrückhaltung, Wasserversickerung und -speicherung
- Generell ausreichende Einbringung von frischem Oberboden im ehemaligen Gewerbeareal.
- Gemeinsamer, ausreichend großer Kinder- und Jugendspielplatz innerhalb des Quartiers mit barrierefreien und gefahrlosen Zugang.

#### 4. Architektonische Grundsätze

- gemeinsame Präsentation beim Grundstücksbeirat unter Vorstellung auch der freifinanzierten Bauteile (Lageübersicht/Schnitt Gesamtareal)
- Gebäudestrukturen, mit ökologisch und ökonomisch günstiger Geometrie
- Gemeinschaftsräume z.B. Kinderspielräume und Partyräume, etc.
- Das Gebäudekonzept sichert leistbare Wohnungen.
- Rationeller Einsatz von Aufzugsanlagen hält die Betriebskosten niedrig.
- effiziente Wohnungstypologien, z .B. große, nutzbare individuelle Freiräume, Flexibilität und Variabilität, etc.
- große Bandbreite an Wohnmodellen für ein lebendiges Quartier, vielseitige Wohnkonzepte
- „lebendiges Erdgeschoß“ um urbanen Platz, wie z.B. Nahversorger im nördlichen Bereich, Gemeinschaftseinrichtung wie Mobilitätsstation am Platz (Hochhaus) und Foyer im Bereich des jetzigen Bürohauses
- Zur Sicherung der städtebaulichen und- architektonischen Qualitäten der Bauten an der Laxenburgerstraße erfolgt auch diese Planung durch Architekten des kooperativen Planungsverfahrens.
- gestalterische Diversität als Reaktion auf Kleinteiligkeit der Umgebung.



## **5. Ökologische Grundsätze und Energieversorgung**

- Verwendung der Abbruchmaterialien als Auffüllmaterial vor Ort gemäß Urban Mining Konzept
- Zeitliche Abstimmung der bereits begonnenen Abbrucharbeiten von Herbst 2016 bis Frühjahr 2018. Im Zuge der Abstimmung der Abbrucharbeiten mit Bezirk und Obleuten von Kleinkartenvereinen wurde auch darauf basierendes Urban Mining Konzept präsentiert.
- Verwendung von ökologischen Baumaterialien
- abgestimmter Bauablauf
- bauplatzübergreifendes Versorgungskonzept, Nutzung von nachhaltigen Energiepotenzialen und eine technische Gesamtkonzeption teilweiser besonders energieeffizienter Gebäude
- gemeinsames Leitbild und Abstimmung bei Planung und Errichtung
- von Seiten Wien Energie besteht die Bereitschaft einen Fernwärmeanschluss für das Gebiet herzustellen. Falls kein diesbezüglicher Vertrag mit Wien Energie zustande kommen sollte werden die Bauträger zeitgemäße Konzepte zur Energieversorgung vorlegen.

## **6. Organisatorische Qualitätssicherung**

- Qualitätssicherung im Hinblick auf die beschriebene gemeinsame Entwicklung
- Festlegung je eines verantwortlichen Sprechers der Bauträger (6B47/ÖSW)
- koordiniertes Besiedelungsmanagement
- gemeinsame, koordinierte Beauftragung der Architekten und Sonderkonsulenten
- abgestimmte Baueinreichungen und Terminschienen
- koordinierte Bauausschreibung bzw. koordinierter Bauablauf
- begleitende Kontrolle und Überprüfung des Qualitätskatalog

## LAXENBURGERSTRASSE 151

### FREIRAUM

DI DR. KARIN STANDLER  
Technisches Büro für Landschaftsplanung  
A-4020 Linz, Schultestrasse 10  
A-1070 Wien, Seidengasse 13/3  
office@standler.at  
www.standler.at  
tel: +43 (0)1-5954549  
mobil: +43 (0)699-1-3554566

### ARCHITEKTUR

uma architektur ZT GmbH  
A-1080 Wien, Trautsonngasse 3  
ss | plus architektur ZT GmbH  
A-1060 Wien, Esterhazygasse 18a/DG  
DI Josef Weichenberger ZT GmbH  
A-1040 Wien, Margaretenstraße 9/3

### BAUTRÄGER

6B47 Real Estate Investors  
A-1190 Wien, Heiligenstädter Lände 29  
ÖSW – Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft  
A-1080 Wien, Feldgasse 6–8

### PROJEKTSTEUERUNG

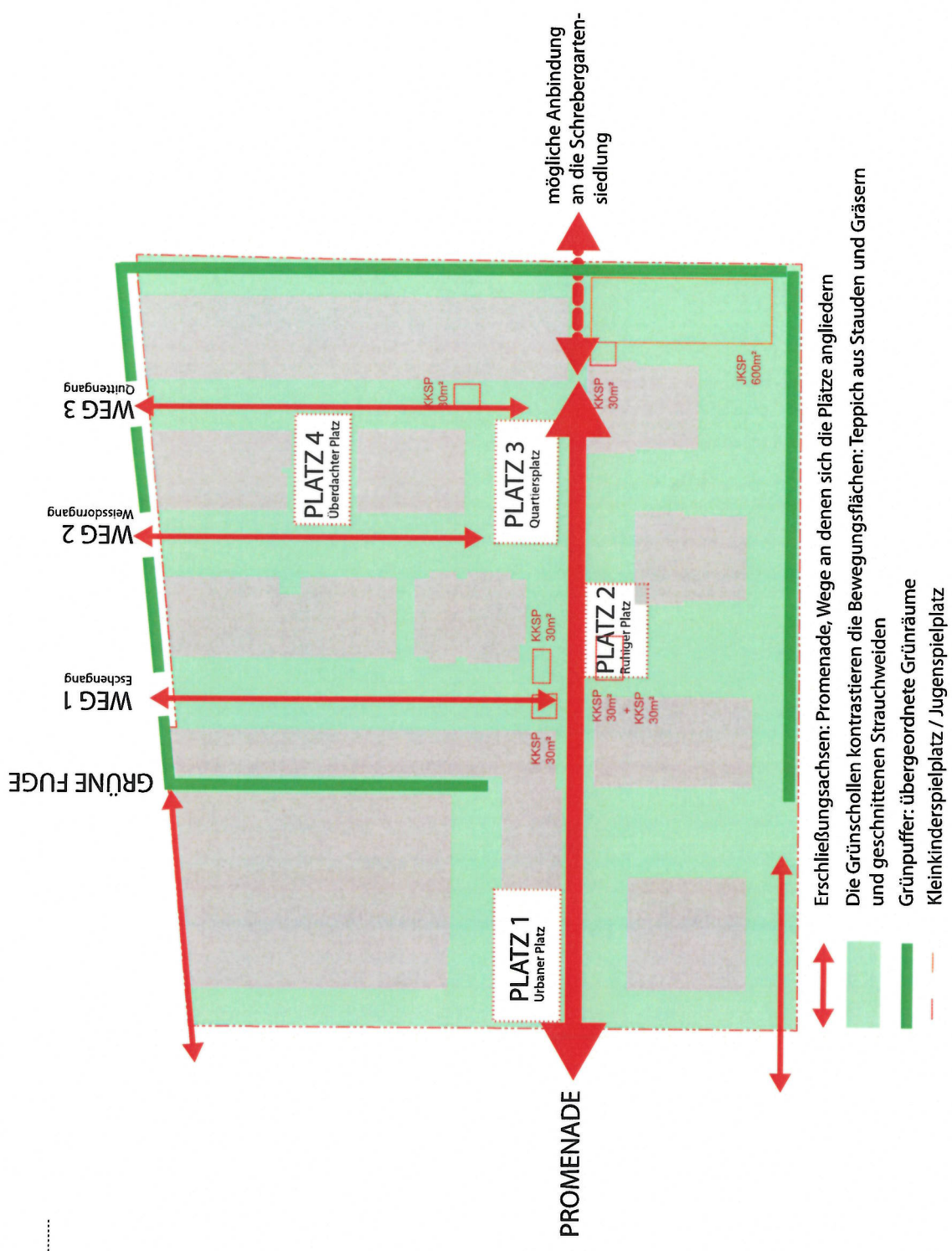
Lehner Real Consulting GmbH  
A-1070, Siebensterngasse 1/10

17. Jänner 2018

## FREIFLÄCHEN-ZONIERUNG

Der Freiraum soll als eine gestalterische, ästhetische und ökologische Einheit wahrgenommen werden. Ein einheitliches Bepflanzungskonzept mit Pufferbeeten zu den Eigengärten und die Auswahl der Bäume erzeugt ein ausgeglichenes Bild, die jedoch punktuelle Akzente setzen, die die Bauteile und Zugänge zu den Häusern voneinander unterscheidet.

- 1. Übergang Straßenfreiraum - Bauplatz =  
Urbaner Platz (Platz 1)  
Der Übergang Straße – Bauparzelle wird als Vorplatz ausformuliert. Ein Baumkarree definiert das Entree und ist Beginn der Promenade, die sich durch die Siedlung zieht.
- 2. Ummantelung der neuen Siedlung - Grünpuffer zu den Schrebergärten - übergeordnete Grünräume  
Die Einfassung der Bauparzelle an der Grundstücks grenze, fasst die neue Siedlung, schafft Puffer und Sichtschutz zu den Schrebergärten. Baumreihe und/oder Heckenbepflanzung vereinheitlichen die inhomogenen Nachbarparzellen.
- 3. Promenade  
Das grüne Herz der Siedlung ist die Promenade, die eine Begegnungszone ist. Die Promenade verbindet die Baukörper und erschließt diese.  
Sie wird mit allgemeine Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten ausgestattet: Baumarten wie Blumenesche, Kugelplatane oder Schnurbaum säumen Promenade und Plätze. Die Promenade ist das Rückgrat und hat eine übergeordnete Funktion als Vernetzung.





## FREIFLÄCHEN-ZONIERUNG

### 4. Kleine Plätze an der Promenade

An der Promenade sind kleine Plätze angelagert, die jeweils Verweilplatz mit besonderen Qualitäten sind. Einmal als Treffpunkt für Begleitpersonen der Kleinkinder, einmal als frei interpretierbarer Freiraum, stärken sie mit hochwertigen Bodenbelägen, attraktiven Sitzmobiliar und akzentuierenden Bäumen, die einzelnen Baukörper in ihrer Identität.



Wegbegleitende Bepflanzung

### 5. Kleinkinder- und Jugendspielplätze

Die Kleinkinderspielplätze sind baukörperbezogen integriert, sodass diese möglichst nahelegend und gut erreichbar sind. Das Kleinkinderspiel wird für die gesamte Siedlung abgestimmt. Ein Jugendspielplatz fügt sich ein und ist bauplatzübergreifend organisiert.

### 6. Wege

Die Erschließungswege zu den einzelnen Baukörpern sind mit unterschiedlichen Baumreihen bestückt. Die Baumauswahl unterstreicht die Hierarchie des Weges in Haupt- und Nebenwege.

Die Hauptachse ist mit größeren Baumarten bepflanzt, die untergeordnete Erschließung mit kleinkronigen Bäumen. Die Differenzierung der Erschließungswege in Eschengang, Quittengang, Apfelgang und Weißdornang, die sehr auffällig kontrastreiche Blühspore, Früchte und attraktives Herbstlaub aufweisen, ermöglichen eine bessere Orientierung und fördern die Identität der einzelnen Baukörper.



Pufferflächen

# STÄDTEBAULICHES FREIRAUMKONZEPT - TRIANGEL



**LEGENDE:**

- Stiedungsöffentlicher Freiraum
- Bauplatzbezogenes Grdn - halböffentlicher Bereich
- Grünes Band - Pufferflächen
- Grüne Fuge
- Private Freiräume
- geplante Tiefgarage aus heutiger Sicht




Der Außenraum besteht aus ca. 40% versiegelten Flächen und 60% unversiegelte Flächen

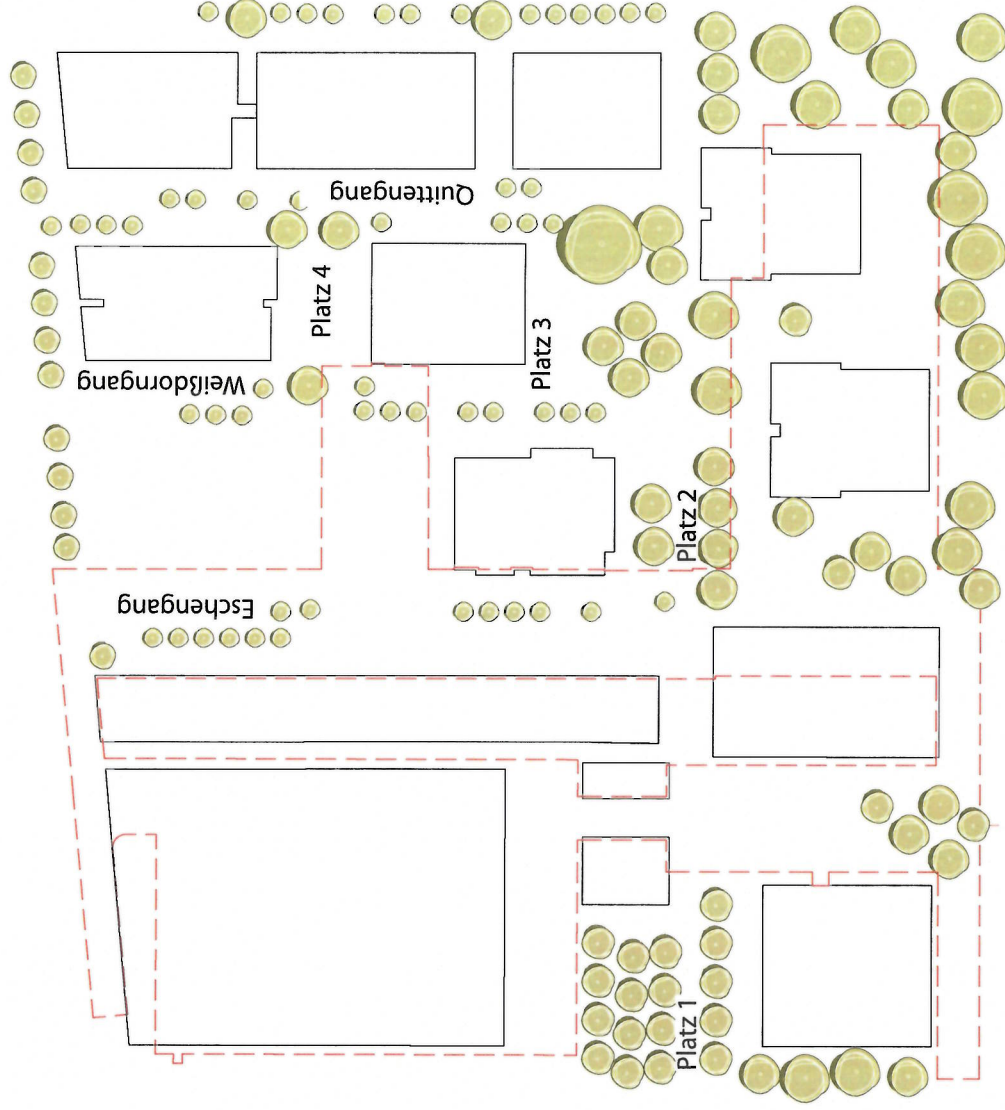


# BAUMPLAN AUS STÄDTEBAULICHER SICHT

DI DR. KARIN STANDLER  
Technisches Büro für Landschaftsplanung | Gartenbau

## LEGENDE:

-  Kleinstbaum 2 - 4 m
-  Mittelbaum 5 - 7 m
-  Großbaum 8 - 12 m



Ort  
1100 Wien

Adresse  
Laxenburgerstraße 151

Bearbeitung  
Jul. '17 - Jan. '18

Bauträger  
6847 und ÖSW

Architektur  
U.M.A., ss | plus, Weichenberger

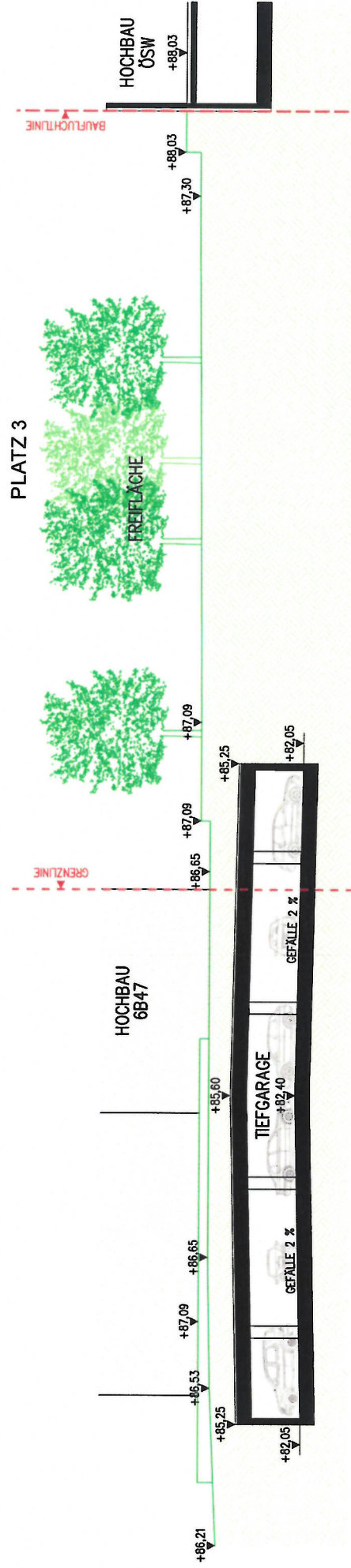
Leistungsphase  
Städtebauliches  
Freiraumkonzept

ohne  
Maßstab



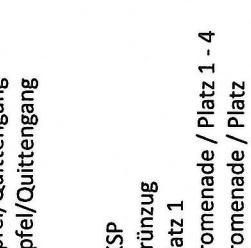

Seite  
5

[www.standler.at](http://www.standler.at) | [office@standler.at](mailto:office@standler.at)

## SYSTEMSCHNITT PLATZ 3 – ÜBERSCHÜTTUNG SUBSTRAT



# BAUMTYPOLOGIE








Baumtypologie - Legende		Größe Krone		Wuchsbreite Baumart	
 Blumenesche	 Fruchteberesche	 Weißdorn Blüte	 Judasbaum	 Sorb 'Titan'	 Sorb 'Burka'
 Hänge-Schnurbaum	 Säulen-Vogelbeere	 Schnurbaum	 Chinesische Blumenesche	 Kugelplatane	 Weißdorn
 Hänge-Hainbuche	 Mährische Eberesche	 Platane	 Geschlitzblättrige Weißbirke	 Hängeblumenesche	 Trauerweide



# BAUMLEGENDE

DI DR. KARIN STANDLER

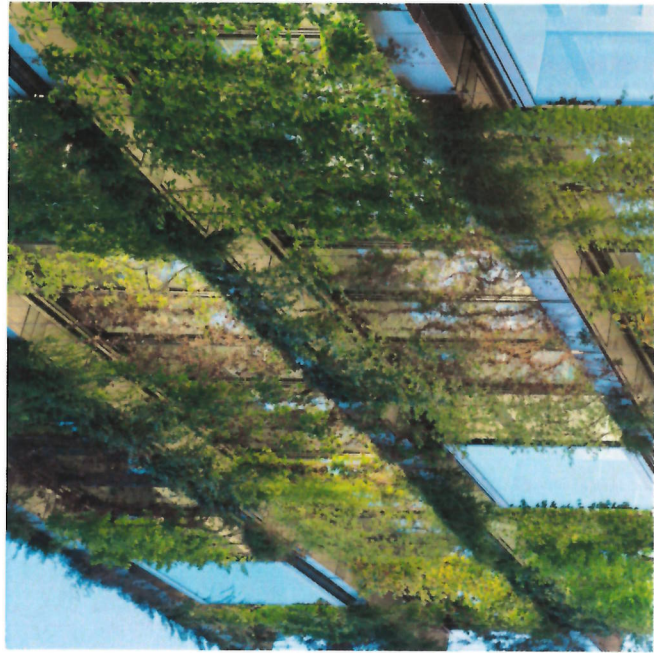
Technisches Büro für Landschaftsplanung | Gartenbau

<p><b>Pufferflächen</b> Grünzug Teppich</p>	 Pyramidenhainbuche	<p>rundum pflanzen-Gänge</p>	<p>Bauplatzübergeordnetes Grün Bauplatzbezogener Grünstreifen</p>	<p>Baum/Gräser - Mulch - Rasen lila</p>
<p><b>Bauplatzbezogene Baumarten</b></p>	 Geschlitzblättrige Weißbirke	<p>Wohngänge Weg 3 Apfel/Quittengang Weg 3 Apfel/Quittengang Weg 1 Eschengang Weg 1 Eschengang Weg 2 Weissdornengang Weg 2 Rotdornengang</p>	<p>3 - 5 m 4 m 2 - 3 m 3 m 6 m 6 m</p>	<p>3 - 5 m 5 m 2 m 2 m 2-3 m 2-3 m</p>
<p><b>Grünzug umlaufend</b></p>	 Malus 'Coccinella'	<p>Grünzug Grünzug Grünzug Grünzug</p>	<p>3 - 5 m 4 - 5 m 8 - 10 m 15 - 18 m</p>	<p>3 - 4 m 1-1,5 m 4-5 m 8 - 10 m</p>
<p><b>Spielfläche</b></p>	 Quittenbäume	<p>JKSP JKSP JKSP JKSP JKSP</p>	<p>3 m 4 - 5 m 8 m 8 - 10 m 15 - 20 m 4 - 5 m</p>	<p>5 m 4 - 5 m 10 - 15 m 6 - 8 m 15 - 20 m 1-1,5 m</p>
<p><b>Befestigte Plätze</b></p>	 Schnurbaum Blüte	<p>Promenade / Platz Promenade / Platz Platz 1 Platz 2 Platz 3 - Solitärbaum</p>	<p>5 - 6 m 4 - 6 m 8 - 9 m 3 - 5 m 15 - 20 m</p>	<p>5 - 6 m 3 - 6 m 8 - 9 m 3 - 5 m 15 m</p>
<p><b>Schnurbaum</b></p>	 Schnurbaum	<p>Pyramiden Hainbuche Hänge-Schnurbaum Hänge-Hainbuche Hängeblumenesche Trauerweide Säulen-Vogelbeere</p>	<p>Carpinus betulus 'Columnaris' Sophora japonica 'Pendula' Carpinus betulus Fraxinus excelsior 'Pendula' Salix alba 'Tristis' Sorb aucuparia 'Autumn Spire'</p>	<p>Kugelplatane Chinesische Blumenesche Schnurbaum Südeuropäischer Judasbaum Platane</p>
<p><b>Südeuropäischer Judasbaum</b></p>	 Südeuropäischer Judasbaum	<p>Platanus hispanica 'Alphens Globe' Fraxinus sieboldiana Sophora japonica Cercis siliquastrum Platanus hispanica</p>	<p>Platanus hispanica Fraxinus sieboldiana Sophora japonica Cercis siliquastrum Platanus hispanica</p>	<p>Platanus hispanica Fraxinus sieboldiana Sophora japonica Cercis siliquastrum Platanus hispanica</p>



# BEPFLANZUNGSKONZEPT GRÜNE FUGE: KLETTERPFLANZE

DI DR. KARIN STANDLER  
Technisches Büro für Landschaftsplanung | Gartenbau



Kletterpflanzen vor Fassade



Mini kiwi



Mini kiwi



Clematis



Pfeifenwinde



Geißblatt



Glyzinie



Akebie Blüte

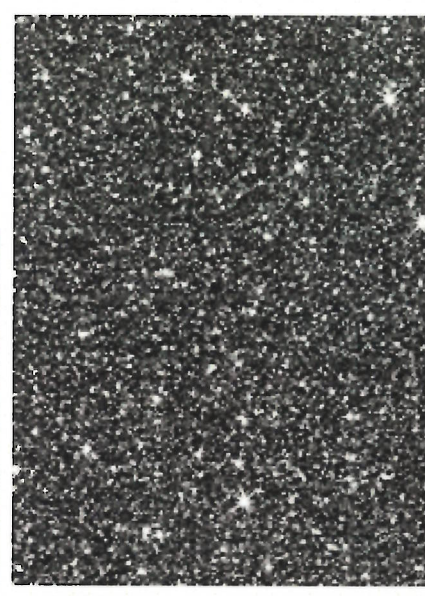
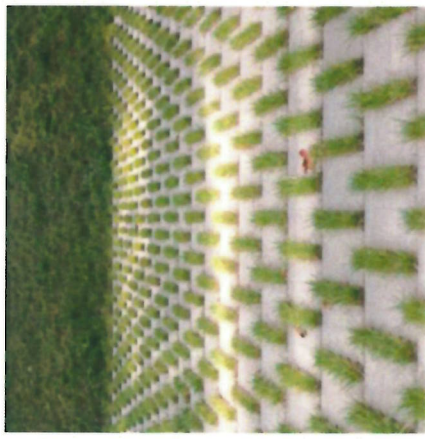
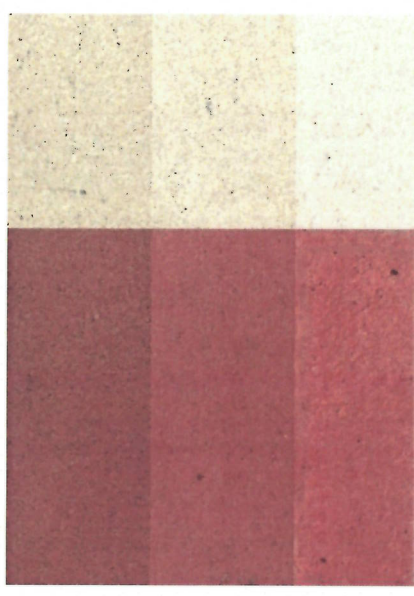
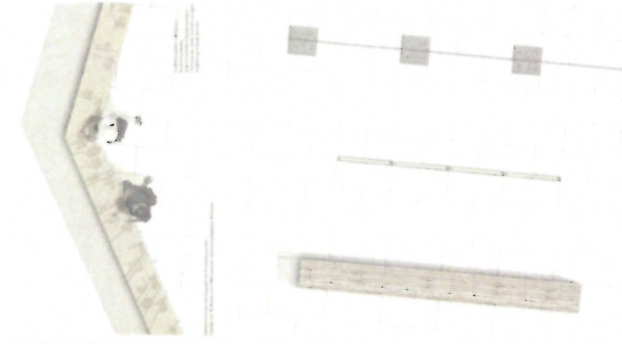
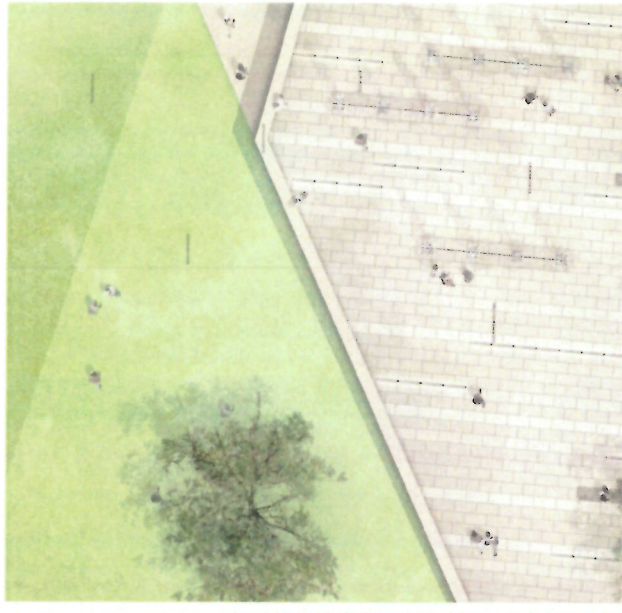


Geißblatt Blüte



# BODENBELAG VORSCHLÄGE

Vielfältige Bodenbeläge, die durch Materialität und Wegeführung geprägt sind zonieren den Freiraum und setzen Akzente (Sitzplätze)





Raum- und Funktionsprogramm

Kindergarten mit 4 Gruppen und Bewegungsraum

Basismodul			
	Minimum	Standard MA 10	
Kinder/Gruppe	20	25	
Gesamtkinderanzahl	80	100	
Mietfläche/Gruppe	150	185	
Mietfläche/Kind	7,5 m <sup>2</sup>	7,4 m <sup>2</sup>	
Gesamtmietfläche	600	740	
diese setzt sich zusammen aus:			
Gruppenräume und Nebenflächen	400	420	Räume der jeweiligen Funktionsgruppen:
Büro- und Personalräume	33	70	Gruppenraum, Garderoberraum, Sanitärraum, Abstellraum
Essen, Bewegung, multifunktionale Flächen	77	110	Büro Leitung, Besprechungsraum, Sozialraum, Personalgarderobe, Personalwaschraum mit WC, Personal-WC
Sonstige Flächen	30	60	Bewegungsraum, multifunktionale Fläche/Marktplatz u.dgl. mit oder ohne Bistro/Speisebereich, Küche, Speis, Raum für Kühlgeräte
Verkehrsflächen	60	80	Behinderten-WC, Putzmittelraum, allgemeiner Abstellraum, Kinderwagenabstellraum, Raum für Gartenspieleräte, Garten-WC
			Der Verkehrsflächenanteil im Basismodul beträgt ca. 12 % der Summe der Nutzflächen und Sanitärflächen

Zusatzmodule		
Nebenräume Bewegungsraum	10 - 30 m <sup>2</sup>	Garderoberraum, Sanitärraum, Abstellraum
Therapieraum	12 - 20 m <sup>2</sup>	betreiberspezifische Therapieräumlichkeiten

Zusatzflächen, für die eine Mietreduktion erforderlich ist		
ungünstige Raumkonfiguration, dadurch höherer Verkehrsflächenanteil	insgesamt (Basismodul + Zusatzfläche) max. 20 % der Summe der Nutzflächen und Sanitärflächen	Verkehrsflächen über die des Basismoduls hinaus; die Summe der Verkehrsflächen von Basismodul plus Zusatzfläche darf maximal 20 % der Summe der Nutzflächen und Sanitärflächen betragen
Mehrgeschoszüschlag	30 - 60 m <sup>2</sup>	z.B. für zusätzlich erforderliche Küchen, Behinderten-WC, Nebenräume etc.
Hausnebenräume (Waschküche, Müllraum, Lager etc.) können ev. mit der Hausanlage mitbenutzt werden und sind nicht in der angegebenen Mietfläche enthalten (allenfalls zu einem geringeren Mietpreis)		

Haustechnikflächen sind nicht Bestandteil der Mietfläche, sondern Allgemeinräume der Anlage

Freiflächen: Der Zielwert der Stadt Wien liegt bei mindestens 8 m<sup>2</sup> Spielfläche pro Kind. Laut Wiener Kindergartenverordnung muss jeder Kindergarten einen im Freien gelegenen Spielplatz aufweisen, der ausreicht, um den die Einrichtung besuchenden Kindern Gelegenheit zur Bewegung in freier Luft zu bieten. Kann im verbauten Gebiet kein eigener Spielplatz bereitgestellt werden, ist dafür Vorsorge zu treffen, dass den Kindern die Benützung nahe gelegener Spiel- oder Sportplätze offen steht.

Pkw-Stellplätze: lt. Wiener Garagengesetz; keine Anmietverpflichtung

Definition der Mietfläche: nach MRG bzw. WWFSG

Detaillierte Größenangaben sind bei den Kindergartenbetreibern zu erfragen. Betreiberspezifische Verschiebungen zwischen den Funktionsgruppen sind möglich, solange alle gesetzlichen Grundlagen, insbesondere das Wiener Kindergartengesetz und die Wiener Kindergartenverordnung eingehalten werden.

Raumbuch für Amtshäuser, Kindergärten und Schulen der Stadt Wien und Ergänzungen für Kindergärten sowie Raumbücher:

<https://www.wien.gv.at/wirtschaft/auftragsgeber-stadt/gebaeudemanagement/pdf/raumbuch.pdf>



# BVH Laxenburger Straße 151

## Mobilitätskonzept

Wien, 26. April 2018



**TRAFFIX Verkehrsplanung GmbH**  
Wien - Salzburg

Büro Wien: A - 1060 Wien, Gumpendorfer Str. 21/6A  
T: 01-586 41 81, F: 01-586 41 81-10  
M: terminal@traffix.co.at, W: www.traffix.co.at

# 1 BESTANDSSITUATION

- 7 Kindergärten, Schulen, Parks in fußläufiger Erreichbarkeit (500 m-Radius)
- Nächste hochrangige ÖV-Station:
  - Meidling U6, S-Bahn → 3,3 km
  - Verteilerkreis U1 → 1,4 km
- 2 Buslinien in unmittelbarer Nähe des Projektgebietes:
  - Buslinie 15A: in 3 min bei U1 Verteilerkreis, in 11 min bei U6 Meidling
  - Buslinie 66A: in 2 min bis U1 Troststraße
- Verteilerkreis im Zuge verkehrsberuhigtem Bereich und gem. Geh- und Radweg in ca. 7 min erreichbar
- EuroVelo9 (Bernsteinweg) in 840 m Entfernung
- Zu-/Abfahrt hinsichtlich MIV nur über Laxenburger Straße möglich

*Siehe dazu auch Käfer et al (2017): BVH Laxenburger Straße 151, Verkehrsgutachten. Wien, Jänner 2017*

# 2 ZIELE

Die generellen Ziele des Mobilitätskonzepts umfassen:

- verändertes Mobilitätsverhalten der BewohnerInnen
- eine Umschichtung weg von der Benützung des motorisierten Individualverkehrs hin zu Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (insbesondere Radverkehr und ÖV)
- ermöglichen von alternativen Mobilitätsangeboten (z.B. Car-Sharing)
- Die Kosten aller Maßnahmen belaufen sich auf maximal € 100.000,— (entspricht ~ 3,5 € / m² Nutzfläche)

### 3 MASSNAHMEN

Aufgrund der Bestandsituation und Ziele werden folgende spezifische Mobilitätsmaßnahmen für den Projektstandort vorgeschlagen:

#### 3.1 Fußgängerverkehr und öffentlicher Verkehr

- Sitzmöglichkeiten im Freiraum des Projektgebietes alle 50 m
- Gewährleistung direkte Wege zu den Bushaltestellen in der unmittelbaren Umgebung für FußgängerInnen
- Wegweisung für FußgängerInnen mit Zeitangaben
- Willkommenspakete / „Zuzüglermappen“ für jeden Haushalt mit Infos zu Zielen in unmittelbarer Nähe, Fahrplänen, Anfahrtspläne für RadfahrerInnen, Lage der Radabstellanlagen /-räume auch bei U1 Altes Landgut, Information über Mobilitätsangebote am Areal (z.B. Leihinfrastuktur) sowie Infos der Stadt Wien (Mobilitätsagentur) zu Schulwegplänen, Fußwegekarten etc.
- elektronisch / analoge schwarze Bretter bei den Hauptstiegenhäusern (Aushangmöglichkeiten durch Bauherren oder BewohnerInnen z.B. zur Koordinierung einer Mitfahrbörse etc.)
- Einmalige Gutscheine / Kontingent für Öffi-Jahreskarten für BewohnerInnen (max. 1/3 des Gesamtbudgets)



## 3.2 Radverkehr

Abbildung 1: Anbindung Radverkehr



Quelle: DI Dr. Karin Standler, eigene Bearbeitung

- Wegweisung zu hochrangigen ÖV-Stationen am Projektgebiet (inkl. Angabe der Entfernung)
- Radabstellräume für BewohnerInnen bei jedem Stiegenhaus (möglichst ebenerdig oder ev. mittels Fahrradrampe erreichbar sowie eine ausreichende Durchgangsbreite bei Türen und Zugängen für Spezialräder) (indoor).
- Die Radabstellanlagen in den Radabstellräumen sollen qualitativ hochwertig sein z.B. Anlehnbügel statt Vorderradhalter („Felgenkiller“)

Abbildung 2: Beispiel Radabstellanlage



Quelle: TRAFFIX

- Radabstellanlagen für BesucherInnen (outdoor) bei den Stiegenhäusern und beim Nahversorger (Platzbedarf für Spezialräder (Anhänger) soll berücksichtigt werden), Kindergarten, Erdgeschoßnutzungen wie Café etc.
- Anzahl der Radabstellplätze gemäß einem Faktor:

Nutzung	Faktor (Rad-Stpl. pro Pkw-Stpl.)	Anzahl an Radabstellplätze*	
		indoor	outdoor
Wohnen	3,0	705	
Büro	0,35	10	
Besucher Wohnen	0,4		95
Besucher Büro+Hotel	0,2		5
Besucher Handel	0,1		10

\*berechnet gemäß derzeitigen Projektstand

- Ausgestaltung 5-10 % der Radabstellplätze in den Radabstellräumen für Spezialräder (breitere Stpl. für Radanhänger, Lastenräder)
- Sicherstellung Flächen für Nachrüstung von Radabstellplätzen (mitwachsende Abstellanlagen) im Freiraum
- Sicherstellung Fläche(n) für ein Angebot an Leihrädern von mind. 25 m² im Freiraum (Anm. im derzeitigen Projektstadium ist kein konkreter Anbieter nennbar bzw. die Entwicklung der Branche nicht vorhersehbar. Es wird aber die generelle Machbarkeit / Einrichtung berücksichtigt)
- Es soll ein allgemein ausleihbares E-Lastenfahrrad (Grätzelrad) etabliert werden. Es besteht die Möglichkeit dies kostenlos bei so genannten Grätzelrad-Partnern über eine Buchungsplattform der Mobilitätsagentur auszuleihen. Dies könnte beim Nahversorger inkl. E-Ladestation oder bei einem etwaigen Betreiber einer Erdgeschoßnutzung forciert werden.
- Radreparaturstation in den Radabstellräumen

### 3.3 Motorisierter Verkehr

- Anordnung Pkw-Stellplätze im Sammelgarage(n) unter den Gebäuden
- Für 5 % der zu errichtenden Stellplätze sollen E-Tankstellen vorgesehen werden
- Berücksichtigung zur Erweiterung von E-Ladestationen in der Sammelgarage hinsichtlich Leerverrohung und Flächen für etwaige Trafos
- Sicherstellung von 1-2 Car-Sharing-Stellplätze am Parkplatz Nahversorger. Bei den Stellplätzen sollen auch E-Tankstellen vorgesehen werden. (Anm. im derzeitigen Projektstadium ist kein konkreter Anbieter nennbar bzw. die Entwicklung der Branche nicht vorhersehbar. Es wird aber die generelle Errichtbarkeit gewährleistet).

Dieses Mobilitätskonzept wurde in Absprache mit Hr. Mag. Franz, MA (Urban Innovation Vienna) und Hr. Dipl.-Ing. Erdmann (Mobilitätsagentur) am 17. Oktober 2017 abgestimmt.