

# AUSWAHLVERFAHREN FÜR IMMOBILIENTREUHÄNDER UND BAUTRÄGER

## Ausschreibungstext

„Wohnsiedlung Hofwiesäcker“  
7361 Lutzmannsburg

### Ausloberin:



PS Lockenhaus  
Immobilienentwicklung- und verwertung GmbH  
Günser Straße 2  
A-7442 Lockenhaus

### Berater der Ausloberin / Anlaufstelle für das Verfahren:



DI Herbert Liske  
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung  
Kaiser Franz Josef-Ring 6/4  
A-2500 Baden

Bearbeiter:

DI Herbert Liske

DI Martin Rella

Baden, Oktober 2019

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. ZIELE DES VERFAHRENS.....</b>	<b>5</b>
<b>B. VERFAHRENSORDNUNG.....</b>	<b>7</b>
B.1. Ausloberin .....	7
B.2. Berater der Ausloberin und Anlaufstelle für das Verfahren .....	7
B.3. Art des Verfahrens .....	7
B.4. Gegenstand des Verfahrens.....	8
B.5. Terminübersicht .....	8
B.6. TeilnehmerInnen.....	8
B.7. Ausschreibungsunterlagen.....	9
B.7.1. Ausgabe der Ausschreibungsunterlagen.....	9
B.7.2. Zusammensetzung der Ausschreibungsunterlagen.....	9
B.8. Download der Wettbewerbsunterlagen .....	9
B.9. Fragebeantwortung .....	10
B.10. Kolloquium.....	10
B.11. Einzureichende Arbeiten.....	10
B.11.1. Leistungsumfang.....	10
B.12. Formale Ausführung der Beiträge .....	11
B.13. Abgabe der Verfahrensbeiträge.....	12
B.13.1. Abgabe des Arbeitsmodells .....	12
B.14. Vorprüfung .....	12
B.15. Preisgericht.....	13
B.16. Sitzung des Preisgerichtes .....	13
B.16.1. Bekanntgabe des Ergebnisses.....	13
B.16.2. Rückstellung der Verfahrensbeiträge .....	13
B.17. Beurteilung .....	14
B.17.1. Beurteilungskriterien.....	14
B.17.2. Ausschließungsgründe .....	14
B.17.3. Beschlussfähigkeit.....	15
B.17.4. Zur Beurteilung zugelassene Personen.....	15
B.17.5. Vorgangsweise bei der Beurteilungssitzung .....	15
B.18. Projektrealisierung .....	16
B.19. Rechtliche Grundlagen.....	16
B.20. Sachliche und geistige Eigentumsrechte .....	17

B.21.	Präsentation der Ergebnisse des Verfahrens.....	17
B.22.	Datenschutz.....	18
<b>C.</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>19</b>
C.1.	Historie .....	19
C.1.1.	Planungshistorie.....	19
C.2.	Lage im Ortsgebiet / Abgrenzung .....	19
C.2.1.	Bau- und Nutzungsstruktur am Areal .....	20
C.2.2.	Bau- und Nutzungsstruktur in der Umgebung .....	20
C.3.	Verkehr / Erschließung .....	21
C.3.1.	Motorisierter Individualverkehr .....	21
C.3.2.	Öffentlicher Personennahverkehr.....	21
C.3.3.	Rad- und Fußgängerverkehr.....	21
C.4.	Infrastruktur.....	22
C.4.1.	Soziale Infrastruktur.....	22
C.4.2.	Technische Infrastruktur .....	22
C.4.3.	Nahversorgung.....	22
C.5.	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	22
C.5.1.	Flächenwidmungsplan .....	22
C.5.2.	Bebauungsplan.....	23
<b>D.</b>	<b>GRUNDSTÜCKSKONDITIONEN.....</b>	<b>25</b>
D.1.	Grundeigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit.....	25
D.2.	Kaufpreis.....	25
D.3.	Vertragsbedingungen, Zahlungsmodalitäten, Kontaminierung .....	25
<b>E.</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG.....</b>	<b>27</b>
E.1.	Allgemeines .....	27
E.2.	Siedlungsstruktur.....	27
E.3.	Wohnbau .....	28
E.4.	Freiraumplanung .....	29
E.5.	Erschließung / Verkehr / Technische Infrastruktur.....	29
E.5.1.	Ruhender Verkehr .....	29
E.5.2.	Radfahrer und Fußgänger.....	29
E.5.3.	Anschlüsse.....	30

## A. ZIELE DES VERFAHRENS

Die Marktgemeinde Lutzmannsburg ist rund 60 Kilometer südlich der Landeshauptstadt Eisenstadt im Mittelburgenland an der Grenze zu Ungarn gelegen und überregional als Weinbauort sowie Thermal- und Heilkurort bekannt. Die Gemeinde, welche sich aus den Ortsteilen Lutzmannsburg, Strebersdorf und Hofstatt zusammensetzt, weist derzeit rd. 900 Einwohner auf, wobei sich die Bevölkerungszahl in den letzten 15 Jahren de facto nicht nennenswert verändert hat.

Das gegenständliche Planungsgebiet (GNr. 7185/1 und 851/3, EZ 2193 bzw. EZ 773; rd. 39.953m<sup>2</sup>) ist dabei westlich von Lutzmannsburg am östlichen Ortsrand von Strebersdorf an der Hauptstraße zwischen Birkenhain, Obere Bahnzeile und dem Ziegelofenweg bzw. dem Gerinne der Rabnitz gelegen und derzeit unbebaut bzw. landwirtschaftlich genutzt. Geprägt wird das Gebiet einerseits durch die Einfamilienhausbebauung von Strebersdorf bzw. den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Das Gelände ist hierbei nahezu eben bzw. fällt geringfügig in Richtung Süden zur Rabnitz ab.

Abbildung 1: Übersicht über das Planungsgebiet



Im Zuge der Entwicklung einer Wohnsiedlung auf dem gegenständlichen Areal sind, aufbauend auf einem Parzellierungskonzept bzw. eines Teilbebauungsplans, ein Verwertungs- und Bebauungskonzept für unterschiedliche Bebauungsformen, von Einfamilienhäusern bis Geschößwohnungsbauten, zu entwickeln.

Insbesondere kommt dabei

- der städtebaulichen Lösung unter Einbindung der Umgebung sowie der gestalterischen Qualität der Baukörper und Architektursprache
- der Nutzungsqualität der Grünräume sowie deren Vernetzung untereinander bzw. mit den angrenzenden Strukturen
- der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der Planungen sowohl in der Errichtung als auch in den Folgekosten
- dem garantierten Kaufpreis für die Liegenschaften
- der Einhaltung der Vorgaben des Flächenwidmungsplans sowie des Teilbebauungsplanes

besondere Bedeutung zu.

## B. VERFAHRENSORDNUNG

### B.1. Ausloberin



PS Lockenhaus  
Immobilienentwicklung- und verwertung GmbH  
Günser Straße 2  
A-7442 Lockenhaus

Ansprechpartner:

DI Martin Pollak

Telefon: 02616 / 2244

e-mail: [office@esterhazy-lockenhaus.at](mailto:office@esterhazy-lockenhaus.at)

Dr. Bernd Mahr

Telefon: 0664 / 412 11 60

e-mail: [mahr43@gmail.com](mailto:mahr43@gmail.com)

### B.2. Berater der Ausloberin und Anlaufstelle für das Verfahren



DI Herbert Liske  
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung  
Kaiser Franz Josef-Ring 6/4  
A-2500 Baden

Ansprechpartner:

DI Martin Rella

Telefon: 02252 / 455 92

e-mail: [wettbewerbe@liske.at](mailto:wettbewerbe@liske.at)

### B.3. Art des Verfahrens

Zwecks Ermittlung der besten Verwertungs- und Bebauungskonzepte für das Planungsgebiet im Rahmen des Verkaufs der gegenständlichen Liegenschaften wird ein einstufiges Auswahlverfahren für Bauträger bzw. Immobilienentwickler ausgeschrieben.

Die Abgabe und Durchführung des Verfahrens erfolgt hierbei **nonym**.

#### B.4. Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des Verfahrens sind die zum Ortsteil Strebersdorf gehörigen Liegenschaften Nr. 851/3, KG Strebersdorf und 7185/1, KG Lutzmannsburg. Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Fläche von rd. 39.953m<sup>2</sup> (GIS-Fläche) auf und stellt eines der letzten großen Aufschließungsgebiete der Gemeinde Lutzmannsburg dar.

#### B.5. Terminübersicht

Konstituierende Sitzung der Jury	15. Oktober 2019 10.00 Uhr
Ausgabe der Ausschreibungsunterlagen	18. Oktober 2019
Schriftliche Anfragen bis	31. Oktober 2019 16:00 Uhr
Kolloquium	05. November 2019 10:00 Uhr
Schriftliche Beantwortung der Fragen bis	12. November 2019
Abgabe der Beiträge bis spätestens	10. Dezember 2019 16:00 Uhr
Abgabe des Arbeitsmodells bis spätestens	09. Jänner 2020
Sitzung der Jury mit Projektpräsentation durch die TeilnehmerInnen	16. Jänner 2020

#### B.6. TeilnehmerInnen

Teilnahmeberechtigt sind Immobilientreuhänder, gem. §117 Abs. 2 GewO (Immobilienmakler) und §117 Abs.4 GewO (gemeinnützige Bauträger sowie sonstige Bauträger) mit Niederlassung in Österreich, die gemeinsam mit zur Planung gegenständlichen Vorhabens befugten Personen Projektteams bilden.

Die Projektteams sind verpflichtet, alle Mitglieder bei Abgabe bekannt zu geben.



## B.7. Ausschreibungsunterlagen

### B.7.1. Ausgabe der Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen für das Verfahren werden von **18. Oktober 2019, 00.00 Uhr** bis **10. Dezember 2019, 24.00 Uhr** auf der Homepage des Büros des Beraters der Ausloberin <http://www.liske.at> zum Download bereit gestellt.

### B.7.2. Zusammensetzung der Ausschreibungsunterlagen

- **Ausschreibungstext** (*pdf*)

- Teil A: Ziele des Verfahrens

- Teil B: Verfahrensordnung

- Teil C: Planungsgrundlagen

- Teil D: Aufgabenstellung

- **Planunterlagen**

- Ausschnitt aus der digitalen Katastralmappe DKM (*dxf*)

- Lage-Höhenplan (*dxf*)

- **Beilagen**

- (1) Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (*pdf*)

- (2) Teilbebauungsplan Hofwiesäcker inkl. Erläuterungsbericht und Verordnung (AIR Kommunal- und Regionalplanung GmbH, *pdf*)

- (3) Firmenbuchauszug PS Lockenhaus Immobilienentwicklung und verwertung GmbH

- (4) Vereinbarung bzw. Ergänzung der Vereinbarung gem. §11a Burgenländisches Raumplanungsgesetz Bgld. RPG 1969 i.F. v. 05.07.2019 mit der Marktgemeinde Lutzmannsburg

- (5) Fotodokumentation (*pdf*)

- **Datenblatt** (*xlsx, pdf*)

- **VerfasserInnenbrief** (*pdf*)

## B.8. Download der Wettbewerbsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen stehen ab **18. Oktober 2019** unter <http://www.liske.at> – Rubrik **Aktuelle Wettbewerbe** zum Download bereit.

Teile der Ausschreibungsunterlagen sind dabei frei zugänglich, Teile jedoch registrierten TeilnehmerInnen vorbehalten. Für den Zugriff auf die gesperrten Unterlagen ist die Übermittlung des ausgefüllten Registrierungsformulars per email an das Verfahrensbüro ([wettbewerbe@liske.at](mailto:wettbewerbe@liske.at)) erforderlich. Ergänzende Ausschreibungsunterlagen (z.B. Fragebeantwortung) werden ausschließlich den registrierten TeilnehmerInnen übermittelt.

## B.9. Fragebeantwortung

Fragen zur Ausschreibung bzw. zum Verfahren selbst, welche schriftlich zu stellen sind, müssen bis spätestens **31. Oktober 2019, 16.00 Uhr** per e-mail an [wettbewerbe@liske.at](mailto:wettbewerbe@liske.at) in der Anlaufstelle für das Verfahren **ZT-Büro DI Herbert Liske** einlangen. Die Fragen werden gesammelt und schriftlich beantwortet. Die Fragebeantwortung erfolgt in anonymisierter Form bis **12. November 2019** und wird allen TeilnehmerInnen per e-mail zugesandt.

## B.10. Kolloquium

Zur näheren Erläuterung der Zielsetzungen des Auswahlverfahrens sowie den definierten Aufgabenstellungen findet am **05. November 2019, 10.00 Uhr (Treffpunkt: Lutzmannsburg vor Ort)** ein Kolloquium unter Beisein von Vertretern der Jury sowie der Ausloberin statt. Im Zuge dessen ist auch eine gemeinsame Besichtigung des Areal mit allen Anwesenden vorgesehen.

## B.11. Einzureichende Arbeiten

### B.11.1. Leistungsumfang

**Es wird darauf hingewiesen, dass alle Projektdarstellungen genordet abzugeben sind. Die vorgegebenen Maßstäbe sind einzuhalten.**

- 1. Aufstellung aller abgegebenen Unterlagen**
- 2. Bebauungs- und Nutzungskonzept**
  - Lageplan mit Gebäudeerschließung inkl. Dachdraufsicht **1:500**
  - Grundriss der EG-Zone inkl. wohnungsbezogener Freiräume **1:200**
  - Garagen- bzw. Kellergeschoß(e), Regelgeschoß, Dachgeschoß(e) sowie davon abweichende Geschoße **1:200**
- 3. Freiraum- und Erschließungskonzept**
  - Freiraumplan inkl. Anbindung an die umgebenden Grün- und Freiräume **1:500**
  - Erschließung für den motorisierten Individualverkehr, den FußgängerInnen- und Radverkehr sowie Darstellung der Lösungen für den ruhenden Verkehr **1:500**
- 4. Projektrelevante Schnitte**
  - Je ein Schnitt in Nord-Süd-Erstreckung sowie Ost-West-Erstreckung mit Angabe von Gebäude- und Firshöhe sowie Geschoßhöhe **1:200**

5. **Schaubild oder Skizzen** (min. 1, max. 2 Bilder)
6. **Einfaches Arbeitsmodell zur Darstellung der Baumassen**  
(Styropor, weiß) 1:200
7. **Ausgefülltes Datenblatt**  
(in PDF und Excel-Format)
8. **Erläuterungsbericht (max. 5 Seiten A4)**
  - *Entwurfsgrundsätze*
  - *Fassadenkonstruktion, Materialität*
  - *Ökologische Aspekte / Nachhaltigkeit*
  - *Wirtschaftlichkeit*
9. **Firmenmäßig gefertigter Verfasserbrief mit Bekanntgabe des garantierten Kaufpreises für die Liegenschaften**
10. **Hängeplan für max. 3 Tafeln**

Eine ausreichende Bemaßung und Kotierung ist unbedingt vorzusehen.

## B.12. Formale Ausführung der Beiträge

Die abzugebenden Beiträge müssen so ausgearbeitet sein, dass die Erfüllung der Verfahrensaufgabe mit hinreichender Deutlichkeit ablesbar ist.

Die geforderten Planunterlagen sind auf maximal **drei Präsentationstafeln im Format A0 aufzukaschieren.**

Alle Unterlagen sind auch in **digitaler Form** auf Datenträger beizulegen:

- **Bilder und Grafiken im Dateiformat JPG/JPEG**  
Auflösung: mind. 300 dpi, max. 600 dpi  
Größe: mind. 1024 x 768 Pixel, max. 3072 x 2304 Pixel
- **Texte als MS-Word-Dokumente, Tabellen im MS-Excel-Format**
- **Präsentationstafeln im Adobe-PDF-Format**  
Max. Auflösung Grafiken: 600 dpi, max. Dateigröße: 30 MB  
Jede Tafel als eigenes PDF-File

### **B.13. Abgabe der Verfahrensbeiträge**

Die Verfahrensbeiträge müssen bis spätestens **10. Dezember 2019, 16.00 Uhr** in der Anlaufstelle für das Verfahren

**DI Herbert LISKE**

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung  
Kaiser Franz Josef-Ring 6/4  
2500 Baden

einlangen.

Die Verfahrensbeiträge können auch auf dem Postweg an die oben angeführte Adresse gesendet werden, müssen dort aber ebenfalls spätestens zu den oben angeführten Fristen eingelangt sein. Die Verpackung ist mit der Bezeichnung des Verfahrens zu versehen.

**Verspätet eingelangte Beiträge können nicht berücksichtigt werden.**

#### **B.13.1. Abgabe des Arbeitsmodells**

Die **Abgabe des Arbeitsmodells** hat bis spätestens **09. Jänner 2019, 16.00 Uhr** ebenfalls in der o.a. Anlaufstelle für das Verfahren zu erfolgen.

### **B.14. Vorprüfung**

Die eingereichten Beiträge werden vor ihrer Beurteilung durch das Preisgericht durch das **ZT-Büro DI Herbert LISKE – Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung** ggf. unter Hinzuziehung von Sonderfachleuten nach folgenden objektiv erfassbaren und nachvollziehbaren Kriterien vorgeprüft:

- Einhaltung der Verfahrensbedingungen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Einhaltung der Verfahrensvorgaben insbesondere der zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen und Zwangspunkte

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

Kommen die VorprüferInnen zu dem Ergebnis, dass fristgerecht eingereichte Beiträge unvollständig sind oder die Vorgaben nicht vollständig erfüllt wurden, steht es den VorprüferInnen frei, den betreffenden VerfasserInnen dieser Beiträge eine bis zu 14-tägige Nachfrist zur Vervollständigung ihrer Beiträge einzuräumen.

## B.15. Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Arch. DI Albert **WIMMER** (Vorsitzender)  
Arch. DI Markus **SPIEGELFELD** (Stellv. Vorsitzender)  
DI Martin **POLLAK** (Schriftführer)  
Bgm. Christian **ROHRER**  
Vz.-Bgm. Roman **KAINRATH**

Beratendes Mitglied (ohne Stimmrecht):

Dr. Bernd **MAHR**  
Günther **TOTH**

Der Vorsitzende, der stellvertretende Vorsitzende und der Schriftführer wurden im Zuge der konstituierenden Sitzung des Preisgerichtes am **15. Oktober 2019** gewählt. Die Ausloberin behält sich eine Änderung in der Zusammensetzung des Preisgerichtes vor.

## B.16. Sitzung des Preisgerichtes

Die Sitzung des Preisgerichtes findet am **16. Jänner 2020** statt. Im Zuge dessen ist auch eine Projektpräsentation durch die TeilnehmerInnen vorgesehen (gesonderte Einladung dazu erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt).

### B.16.1. Bekanntgabe des Ergebnisses

Die Bekanntgabe der Entscheidung des Preisgerichtes erfolgt unmittelbar nach Ende der Sitzung. Bis zu einer Bekanntgabe der Ergebnisse durch die Ausloberin wird Stillschweigen vereinbart.

### B.16.2. Rückstellung der Verfahrensbeiträge

Die nicht prämierten Verfahrensbeiträge können spätestens eine Woche nach Ausstellungsende bei der Ausloberin abgeholt werden. Nach Ablauf dieser Frist hat die VerfahrensteilnehmerIn keinen Anspruch auf Rückgabe mehr.

Eine Rücksendung der Verfahrensbeiträge ist nicht vorgesehen.

## **B.17. Beurteilung**

### **B.17.1. Beurteilungskriterien**

Die eingereichten Verfahrensbeiträge werden vom Preisgericht nach folgenden Kriterien beurteilt, wobei deren Reihung keine Gewichtung vorwegnimmt:

#### *(1) Architektur / Städtebau*

- Funktionalität der Baukörper
- Gestalterische Qualität der Baukörper und Architektursprache
- Funktionalität der Wohneinheiten
- Vereinbarkeit mit dem Flächenwidmungsplan bzw. dem Teilbebauungsplan

#### *(2) Freiraum*

- Nutzungsqualität der privaten und halböffentlichen Grün- und Freiräume sowie deren Vernetzung mit den angrenzenden Strukturen

#### *(3) Nachhaltigkeit / Ökologie*

- Flexibilität und Nutzungsneutralität der Räume
- Bauökologische und energetische Lösung, Energieeffizienz
- Berücksichtigung siedlungsökologischer Aspekte

#### *(4) Verkehr*

- Erschließung der einzelnen Bereiche/Nutzungen unter besonderer Berücksichtigung von FußgängerInnen und RadfahrerInnen

#### *(5) Ökonomie*

- Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der Planungen (Kompaktheit der Baukörper, flächenökonomische Erschließung,...)
- Wirtschaftlichkeit in Herstellung und Folgekosten
- Angebotener Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

### **B.17.2. Ausschließungsgründe**

#### **(1) Verfahrensbeiträge von**

- a) Personen, die zu einem Mitglied des Preisgerichtes in einem berufsrechtlichen Abhängigkeitsverhältnis stehen (z.B. Angestellte, bei UniversitätsprofessorInnen, die Angehörigen des jeweiligen

- Institutes) bzw. Personen, zu denen ein Mitglied des Preisgerichtes in einem solchen Abhängigkeitsverhältnis steht,
- b) Personen, die den Versuch unternehmen, ein Mitglied des Preisgerichtes in seiner Entscheidung als Preisrichter zu beeinflussen,
- sind von einer Beurteilung ausgeschlossen.
- (2) Ausschließungsgründe gemäß Abs. 1, die erst während des Verfahrens entstehen, sind jenen gleichzusetzen, die von Anfang an bestanden haben.
- (3) Ausschließungsgründe gemäß Abs. 1 werden auch dann für die TeilnehmerInnen wirksam, wenn sie sich auf am Verfahren mitwirkende Mitarbeiter der Teilnahmeberechtigten beziehen.
- (4) Die TeilnehmerInnen sind verpflichtet, Ausschließungsgründe, auch wenn diese erst während des Verfahrens entstehen, umgehend dem Preisgericht anzuzeigen.

#### B.17.3. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit des Preisgerichtes ist an die Anwesenheit mindestens drei Viertel aller stimmberechtigten Mitglieder, darunter der/die Vorsitzende oder der/die stellvertretende Vorsitzende, gebunden. Eine Stimmenthaltung ist nicht zulässig. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende.

#### B.17.4. Zur Beurteilung zugelassene Personen

Zur Unterstützung des Preisgerichtes können an diesen Sitzungen teilnehmen:

- die VorprüferInnen, die BeraterInnen und Fachleute der Ausloberin und deren MitarbeiterInnen
- sowie alle weiteren für die Organisation und Versorgung des Preisgerichtes erforderlichen MitarbeiterInnen;

#### B.17.5. Vorgangsweise bei der Beurteilungssitzung

Das Preisgericht wird

- festlegen, ob Verfahrensbeiträge aus formalen Gründen von der Prämierung ausgeschlossen werden,
- die Verfahrensbeiträge beurteilen und eine GewinnerIn festsetzen.

Das Preisgericht behält sich in zwingenden Gründen vor, für eine endgültige Entscheidung eine Überarbeitung der favorisierten Verfahrens-

beiträge hinsichtlich etwaiger Präzisierungen unter gleichzeitiger Bekanntgabe der dafür einzuräumenden Frist zu empfehlen.

Die Beratungen des Preisgerichtes sind geheim. Alle Mitglieder des Preisgerichtes, der Vorprüfung sowie alle mit der Durchführung des Verfahrens befassten Personen sind an strikte Geheimhaltung bis zur Bekanntgabe des Ergebnisses durch das Preisgericht gebunden.

### **B.18. Projektrealisierung**

Die Verpflichtung zur Realisierung des Projektes in seiner Gesamtheit durch den/die KäuferIn ist verbindliche Zusage und stellt die Geschäftsgrundlage für den Verkauf der gegenständlichen Fläche dar.

Für den Fall, dass der/die KäuferIn einen Rücktrittsgrund setzt oder wesentliche Inhalte seiner/ihrer Verpflichtung/Angebots nicht erfüllt, ist dieser/diese zur Zahlung einer vom Nachweis des eingetretenen Schadens unabhängigen Pönale in Höhe von 5 % des Kaufpreises der gegenständlichen Liegenschaften 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.

Ein Rechtsanspruch der TeilnehmerInnen auf einen Verkauf durch die Ausloberin oder durch mit der Projektumsetzung beauftragte Dritte besteht nicht und kann aus der Teilnahme am Verfahren nicht abgeleitet werden.

Dies gilt auch für den Fall der Veräußerung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaften an Dritte.

### **B.19. Rechtliche Grundlagen**

Als Rechtsgrundlagen des Verfahrens gelten die Ausschreibung in der vorliegenden Fassung sowie das Protokoll des Kolloquiums bzw. die schriftliche Fragebeantwortung.

Mit der Abgabe des Verfahrensbeitrages nimmt jede TeilnehmerIn sämtliche in der Ausschreibung enthaltenen Bedingungen in der vorliegenden Fassung an. Allfällige von den TeilnehmerInnen abgegebene Vorbehalte sind unwirksam.



Die TeilnehmerIn ist bis zur Bekanntgabe der Ergebnisse des Verfahrens zur Geheimhaltung auch des eigenen Projektes verpflichtet und nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Entscheidungen des Preisgerichtes in allen Fach- und Ermessensfragen endgültig und unanfechtbar sind.

Die Beiträge sind unter Berücksichtigung und Einhaltung sämtlicher einschlägiger gesetzlicher und behördlicher Bestimmungen (insbesondere, aber nicht ausschließlich, des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, Bgld.RPG 2019, LGBl. 46/2019 i.d.g.F., des Burgenländischen Baugesetzes, Bgld.BauG 1997, LGBl. 10/1998 i.d.g.F. und der Burgenländischen Bauordnung Bgld.BauVO 2008, LGBl. 63/2008 i.d.g.F. samt den im Zusammenhang stehenden Nebengesetzen und Verordnungen) sowie sämtlicher für das Projekt maßgeblicher technischer Normen und Richtlinien (z.B. ÖNORMEN, OIB-RL) zu erstellen.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Alle Beschreibungen sowie Bemaßungen der Pläne werden in deutscher Sprache und in metrischen Maßeinheiten gefordert.

Als Gerichtsstand gilt das sachlich dafür zuständige Gericht.

## **B.20. Sachliche und geistige Eigentumsrechte**

Mit der Abgabe geht das sachliche Eigentumsrecht an den eingereichten Unterlagen in das Eigentum der Ausloberin über. Das geistige Eigentum bleibt bei der TeilnehmerIn. Die TeilnehmerInnen halten die Ausloberin hinsichtlich sämtlicher Ansprüche Dritter im Zusammenhang mit dem von ihnen eingereichten Beiträgen, insbesondere für den Fall behaupteter Eingriffe in fremde Rechte am geistigen Eigentum, schad- und klaglos.

Das Recht der VerfasserIn auf Urheberbezeichnung, Ausstellung und Veröffentlichung ihres Beitrages bleibt dadurch unberührt und steht der VerfasserIn (vorbehaltlich der Verschwiegenheitsverpflichtung bis zur Bekanntgabe der Ergebnisse des Verfahrens) uneingeschränkt zu.

## **B.21. Präsentation der Ergebnisse des Verfahrens**

Die Ausloberin wird die ausgearbeiteten Verfahrensbeiträge in Abstimmung mit der Gemeinde Lutzmannsburg unter Nennung der VerfasserIn ausstellen bzw. präsentieren. Genaue Termine bzw. der Ort werden nach Jurierung der Verfahrensbeiträge bekannt gegeben.

## **B.22. Datenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Einreichung eines Beitrages durch die TeilnehmerIn personenbezogene Daten zur Verfügung gestellt werden.

Die Ausloberin als auch die BeraterInnen der Ausloberin werden diese Daten nur zur ordnungsgemäßen Vorbereitung und Durchführung des Auswahlverfahrens verwenden sowie zur Wahrung gesetzlicher Melde- und Aufbewahrungsfristen verwenden.

Weitere Details und Informationen können auf der Homepage der Beraterin der Ausloberin eingesehen werden.

**Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.**

## C. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### C.1. Historie

Die erste Siedlungstätigkeit im Gemeindegebiet von Lutzmannsburg lässt sich im Neolithikum, der jüngeren Steinzeit, vor etwa drei bis fünf Jahrtausenden, nachweisen. In den ersten nachchristlichen Jahrhunderten war das Gemeindegebiet als Teil der Provinz Pannonien in das römische Weltreich einbezogen, wobei sich im heutigen Weingebirge, einem Hochplateau an den Ausläufen des Günser Gebirges, noch eine größere römische Siedlung nachweisen lässt. Ihre Hochzeit erlebte die Gemeinde zu Beginn des 20. Jahrhundert mit knapp 1.900 Einwohner. In der Nachkriegszeit wurde das Gemeindeleben insbesondere durch den entlang der Staatsgrenze verlaufenden „Eisernen Vorhangs“ geprägt.

#### C.1.1. Planungshistorie

Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Lutzmannsburg wurde im Oktober 2015 zwischen der Ausloberin sowie der Gemeinde eine Vereinbarung bzw. Ergänzung der Vereinbarung gemäß §11a Burgenländisches Raumplanungsgesetz Bgld. RPG 1969 i.F. v. 05.07.2019, LGBl. 18/1969 resp. §24 Bgld. RPG 2019 i.d.g.F., LGBl. 49/2019 (siehe „Beilagen Pkt. 4“) getroffen, mit dem Ziel die Grundlagen für eine Umwidmung der gegenständlichen Liegenschaften und somit deren Verwertung zu schaffen. Inhalte dieser Vereinbarungen sind hierbei neben Maßnahmen zum Hochwasserschutz auch ein durch die A.I.R Kommunal- und Regionalplanung GmbH erstelltes Erschließungs- und Gestaltungskonzept bzw. ein Teilbebauungsplan, auf dessen Basis sowohl das gegenständliche Auswahlverfahren als auch in weiterer Folge die Bebauung des gegenständlichen Areals erfolgen soll.

### C.2. Lage im Ortsgebiet / Abgrenzung

Die gegenständlichen Liegenschaften sind westlich von Lutzmannsburg am östlichen Ortsrand des Ortsteils Strebersdorf gelegen. Strebersdorf weist hierbei die Siedlungsform eines klassischen „Straßendorfs“ bzw. „Reihendorfs“ entlang der Hauptstraße auf, hier finden sich auch die Örtliche Feuerwehr sowie die Pfarrkirche. Im Ortszentrum von Lutzmannsburg, welches lediglich rd. 800m vom gegenständlichen Areal entfernt liegt, finden sich zudem ein Kindergarten sowie eine Volksschule.

Die großräumige Erschließung des Areals erfolgt hierbei über die bereits erwähnte zentral verlaufende Hauptstraße (L225). Diese bindet im Westen

Abbildung 2: Lage und Abgrenzung des gegenständlichen Areals



an die B61 an und führt in weiterer Folge über die Bezirkshauptstadt Oberpullendorf zur „Burgenland-Schnellstraße“ S31. Richtung Osten erschließt die Hauptstraße den Hauptort Lutzmannsburg bzw. die im benachbarten Ungarn gelegenen Orte Gyüleviz und Salamonfa. Insgesamt weist das Planungsgebiet eine Fläche von rd. 39.953 m<sup>2</sup> auf.

#### C.2.1. Bau- und Nutzungsstruktur am Areal

Das Areal wird derzeit zur Gänze landwirtschaftlich genutzt und ist frei von jeglicher Bebauung.

#### C.2.2. Bau- und Nutzungsstruktur in der Umgebung

Ein Blick auf die umgebende Nutzungsstruktur zeigt ein durchaus homogenes Siedlungsbild. So finden sich sowohl in Strebersdorf, als auch im angrenzenden Lutzmannsburg vornehmlich Einfamilienhäuser in den Randlagen sowie Hof- bzw. Hauerhäuser in den historischen Ortszentren. Die landwirtschaftlichen Flächen sind großteils frei von landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Die Anbauflächen werden vorwiegend für „klassische“ Feldfrüchte sowie den Weinbau genutzt. Südlich des Areals

verläuft das Flussbett der Rabnitz, welche durch einen Damm entlang des Ziegelofenweges von den gegenständlichen Liegenschaften getrennt wird. Zudem führt im westlichen Übergangsbereich zum Siedlungsgebiet von Strebersdorf ein „Graben“, als temporär wasserführendes Gerinne, bzw. besteht nördlich des Ortes ein Retentionsbecken zur Ableitung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwässern, welche im Hochwasserfall über gegenständlichen Graben mittels Pumpwerk in die Rabnitz abgeleitet werden.

### **C.3. Verkehr / Erschließung**

#### **C.3.1. Motorisierter Individualverkehr**

Im motorisierten Individualverkehr wird das Areal primär über die Hauptstraße (L225) erschlossen, welche wiederum direkt an die Nachbargemeinde von Frankenau sowie das regionale Verkehrsnetz (B61) anbindet. Der nächstgelegene Autobahnanschluss an die Burgenland-Schnellstraße S31 ist der Anschlussknoten „Oberpullendorf Süd“ (12,4 km). Richtung Osten verbindet die L225 das Projektgebiet mit der Katastralgemeinden Lutzmannsburg bzw. in weiterer Folge mit dem Grenzübergang nach Ungarn.

#### **C.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr**

Im öffentlichen Nahverkehr wird das Areal über vier Buslinien mit Kurspaaren nach Oberpullendorf und Eisenstadt, aber auch nach Wiener Neustadt sowie zum Wiener Hauptbahnhof angebunden. Die nächstgelegene Station ist hierbei die Haltestelle „Strebersdorf – Untere Bahnzeile“, welche an der Hauptstraße in unmittelbarer Nähe des gegenständlichen Areals gelegen ist. Im Bahnverkehr besteht indes keine adäquate Anbindung mehr, da die nahegelegene Strecke der Burgenlandbahn bereits Ende 2013 im Bereich zwischen Deutschkreutz und Oberloisdorf eingestellt wurde.

#### **C.3.3. Rad- und Fußgängerkehr**

Im Rad- und Fußgängerkehr wird das Areal sehr gut angebunden. So bestehen sowohl im Norden entlang der Hauptstraße, als auch im Süden entlang der Rabnitz Rad- und Fußwege, welche das Gebiet an den Hauptort Lutzmannsburg bzw. die nahegelegene öffentliche und soziale Infrastruktur anbinden.

## **C.4. Infrastruktur**

### **C.4.1. Soziale Infrastruktur**

Wie bereits eingangs erwähnt finden sich im Ortsteil Strebersdorf keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die nächstgelegene Bildungseinrichtung ist die Volksschule in Lutzmannsburg in welche auch ein Kindergarten sowie ein Schülerhort integriert sind. Einrichtungen der weiteren höheren Bildung sowie der Erwachsenenbildung, wie bspw. NMS oder Gymnasium sind in der rd. 12 km entfernten Bezirkshauptstadt Oberpullendorf gelegen. Erwähnenswert ist zudem insbesondere das Thermalbad „Sonnentherme“ östlich von Lutzmannsburg als bedeutende überregionale Erholungseinrichtung. Abseits der öffentlichen Einrichtungen weist die Gemeinde mit rd. 20 Verein und Verbänden ein äußerst lebendiges Vereinsleben auf.

### **C.4.2. Technische Infrastruktur**

Die erforderliche notwendige technische Infrastruktur (Kanal, Wasser, Strom, Gas) steht grundsätzlich in den angrenzenden Straßenzügen zur Verfügung.

### **C.4.3. Nahversorgung**

Im direkten Umfeld des Areals findet sich auf halbem Weg nach Lutzmannsburg ein Verbrauchermarkt, darüber hinaus bestehen auch im Ortszentrum von Lutzmannsburg weitere Versorgungseinrichtungen.

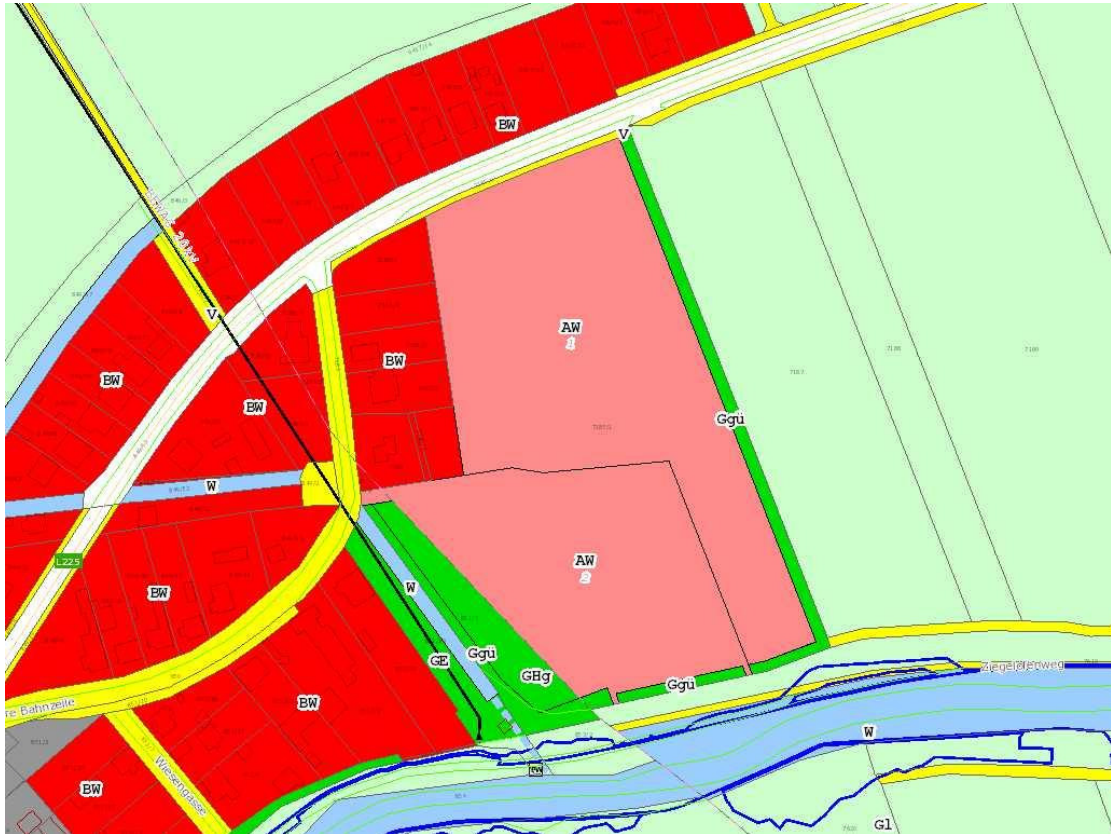
## **C.5. Rechtliche Rahmenbedingungen**

### **C.5.1. Flächenwidmungsplan**

Gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Lutzmannsburg sind derzeit für das gegenständliche Areal die Widmung „Aufschließungsgebiet Wohngebiet“ mit den Zusätzen „1“ und „2“ bzw. „Grüngürtel“ und „Hausgärten“ in den Randbereichen festgelegt.

Gemäß §33 Bgld.RPG 2019 i.d.g.F. können Aufschließungsgebiete, wenn eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der Erschließung zweckmäßig ist, in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden. Im gegenständlichen Fall wird hierbei seitens der Gemeinde grundsätzlich eine vorrangige Verwertung der nördlichen Aufschließungszone angestrebt (siehe auch „Beilagen Pkt. 4“).

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan



Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan, Land Burgenland – Abt. 2 – GIS Koordination

### C.5.2. Bebauungsplan

Wie bereits zu Beginn erwähnt wurde für den gegenständlichen Bereich durch die A.I.R Kommunal- und Regionalplanung GmbH ein grundsätzliches Erschließungs- und Gestaltungskonzept ausgearbeitet und in weiterer Folge darauf aufbauend durch die Marktgemeinde Lutzmannsburg auch ein Teilbebauungsplan (siehe auch „Beilagen Pkt. 2“) erlassen und seitens des Amtes der Bgld. Landesregierung genehmigt.

Den generellen Zielsetzungen des Teilbebauungsplanes folgend soll im Großteil des Planungsgebietes eine Einfamilienhausbebauung sowie in Teilen auch Geschößwohnungsbauten bzw. Reihenhäuser, in Abstimmung mit der Charakteristik der umliegenden Bebauungsstruktur, realisiert werden. Die Verkehrserschließung erfolgt über eine zentrale Hauptzufahrt an der Hauptstraße/Birkenhain im Norden und wird intern über zwei Erschließungsringe fortgeführt. Im Westen als auch im Süden sind zudem Anschlüsse an die in diesem Bereich befindlichen Rad- bzw. Fußwege vorgesehen.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Teilbebauungsplan



Quelle: A.I.R Kommunal- und Regionalplanungs GmbH

Die Bebauungsbestimmungen sehen hierbei die offene bzw. halboffene Bauweise sowie eine Bebauungsdichte von 35 % im Bereich der Einfamilienhäuser bzw. 30 % im Bereich der Geschosswohnungsbauten vor. Hinsichtlich der Gebäudehöhe sind grundsätzlich eingeschossige Objekte mit Dachgeschoss bzw. im Falle der Ausführung von Flachdächern mit Obergeschoss zulässig. Zudem bestehen noch ergänzende Festlegungen im Hinblick auf Dachform, Dachneigung, Firsthöhe bzw. Fluchtlinien und Vorgartentiefe, welche der beigefügten Verordnung bzw. dem Erläuterungsbericht zum Teilbebauungsplan (siehe auch „Beilagen Pkt. 2“) entnommen werden können. An dieser Stelle wird hierbei auch dezidiert auf die spezifischen und verbindlichen Planungsvorgaben zum Hochwasserschutz hinsichtlich Niveauveränderungen sowie besonderer Höhenfestlegungen (FOK-EG) hingewiesen.

Dieser Teilbebauungsplan bildet die grundsätzliche Leitlinie bzw. eine Vorlage zur Entwicklung des Areal, wobei vorbehaltlich einer positiven Beurteilung durch das Preisgericht, auch Anpassungen, bspw. im Hinblick auf das Erschließungssystem, die Anordnung und konkrete Gestaltung der Baukörper oder auch den Verlauf der Baulinien und in weiterer Folge eine Abänderung bzw. Neufassung des Teilbebauungsplanes durch die Marktgemeinde Lutzmannsburg denkbar sind.



## D. GRUNDSTÜCKSKONDITIONEN

### D.1. Grundeigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit

Die Liegenschaft Gst.Nr.7185/1 befand sich im Eigentum der Esterhazy'schen Privatstiftung Lockenhaus, welche wiederum die Liegenschaft in die PS Lockenhaus Immobilienentwicklung- und verwertung GmbH am 26.03.2012 eingebracht hat. Nach Abschluss des Verfahrens soll hierbei sowohl die Liegenschaft Nr. 851/3 als auch die PS Lockenhaus Immobilienentwicklung- und verwertung GmbH (inkl. der Liegenschaft Nr. 7185/1) an den Sieger des Auswahlverfahrens verkauft werden. Die Liegenschaften weisen hierbei eine Fläche von insgesamt 39.953m<sup>2</sup> auf.

Zudem besteht zwischen der Ausloberin sowie der Gemeinde eine Vereinbarung bzw. Ergänzung der Vereinbarung gemäß §11a Burgenländisches Raumplanungsgesetz Bgld. RPG 1969 i.F. v. 05.07.2019, LGBl. 18/1969 (resp. §24 Bgld. RPG 2019 i.d.g.F., LGBl. 49/2019), welche die vertraglichen Grundlagen für die Entwicklung und Verwertung des Areals festlegt. Diese sind untrennbar mit den gegenständlichen Liegenschaften verbunden und gehen uneingeschränkt auf die künftige Eigentümerin über.

### D.2. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Areal beträgt **mindestens € 38,- pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**. Beiträge, welche einen geringeren Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche anbieten werden zur Jurierung nicht zugelassen. Es steht den TeilnehmerInnen jedoch frei im Zuge des Auswahlverfahrens ein höheres Angebot zu legen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Beurteilungskriterien gemäß Pkt. B.17.1, Abs. (5) hingewiesen.

### D.3. Vertragsbedingungen, Zahlungsmodalitäten, Kontaminierung

Seitens der Ausloberin ist beabsichtigt, den Kaufvertrag für das Areal mit dem/der vom Beurteilungsgremium ermittelten Preisträger/Preisträgerin bis längstens **01. März 2020** abzuschließen bzw. vorzunehmen.

Der Kaufpreis ist vom/von der Käufer/in bis längstens 14 Tage nach beidseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages auf ein von der Esterhazy'schen Privatstiftung noch bekanntes Konto zu

überweisen. Sollte der gesamte Kaufpreis nicht bis spätestens vier Wochen nach dem Erlagstermin bezahlt sein, ist die Ausloberin bzw. Verkäuferin berechtigt, vom Kaufvertrag ohne Setzung einer Nachfrist zurückzutreten. Der Rücktritt ist gegenüber dem/der Käufer/in in Form eines eingeschriebenen Briefes zu erklären.

## E. AUFGABENSTELLUNG

### E.1. Allgemeines

Aufgabenstellung des Auswahlverfahrens ist es hierbei ein Verwertungs- und Bebauungskonzept für die Entwicklung einer Wohnsiedlung, aufbauend auf dem rechtsgültigen Teilbebauungsplan der Marktgemeinde Lutzmannsburg, auf dem Areal zu entwickeln, welche sich einerseits in das umgebende charakteristische Orts- und Landschaftsbild einfügt und andererseits aber auch Grundsätze der Wirtschaftlichkeit sowie Nachhaltigkeit sowie die ökonomischen und rechtlichen Rahmenbedingungen bestmöglich berücksichtigt.

Insbesondere kommt dabei

- der städtebaulichen Lösung unter Einbindung der Umgebung sowie der gestalterischen Qualität der Baukörper und Architektursprache
- der Nutzungsqualität der Grünräume sowie deren Vernetzung untereinander bzw. mit den angrenzenden Strukturen
- der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der Planungen sowohl in der Errichtung als auch in den Folgekosten
- dem garantierten Kaufpreis für die Liegenschaften
- der Einhaltung der Vorgaben des Flächenwidmungsplans sowie des Teilbebauungsplanes

besondere Bedeutung zu.

### E.2. Siedlungsstruktur

Grundsätzlich ist wie bereits eingangs erwähnt eine zeitgemäße und dem Ort angemessene Siedlungsstruktur zu entwickeln, welche aufbauend auf dem rechtsgültigen Teilbebauungsplan der Marktgemeinde Lutzmannsburg, Architektur-, Wohn- und Freiraumqualität mit den Bedürfnissen der künftigen BewohnerInnen in Einklang bringt.

Hierbei sind neben einer Wohnbebauung auch kleinflächige gemischte Nutzungen wie bspw. ein Café oder Kleingewerbe in zentraler Lage mitzudenken.

Abbildung 5: Übersicht über das Wettbewerbsgebiet



### E.3. Wohnbau

Entsprechend den Vorgaben des Teilbebauungsplanes sind auf dem Areal grundsätzlich Wohneinheiten in Form von Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern oder auch Geschößwohnungsbauten zu realisieren.

Im Bereich der Geschößwohnungsbauten sind die Wohneinheiten dabei zur Gänze mit privaten Freiräumen auszustatten, wobei neben Mietergärten in der Erdgeschoßzone, Balkone und Terrassen in den Obergeschoßen anzudenken sind.

Die Nachhaltigkeit des Projektes soll sich durch eine Nutzungsoffenheit in der Planung und eine im Rahmen der Bauaufgabe mögliche Flexibilität durch Nutzungsneutralität des daraus resultierenden Raumangebotes darstellen.

An dieser Stelle wird nochmals auf die im Teilbebauungsplan „Hofwiesacker“ bzw. der zugehörigen Verordnung festgelegten Bebauungsvorschriften hingewiesen. Diese bilden die grundsätzliche Leitlinie bzw. eine Vorlage zur Entwicklung des Areals, wobei vorbehaltlich einer positiven Beurteilung durch das Preisgericht, auch Anpassungen, bspw. im

Hinblick auf das Erschließungssystem, die Anordnung und konkrete Gestaltung der Baukörper oder auch den Verlauf der Baulinien und in weiterer Folge eine Abänderung bzw. Neufassung des Teilbebauungsplanes durch die Marktgemeinde Lutzmannsburg denkbar sind.

#### **E.4. Freiraumplanung**

Bei der Ausgestaltung der Freiräume, insbesondere im Bereich etwaiger Geschoßwohnungsbauten bzw. der Errichtung von Kinderspielplätzen wird auf die geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften bspw. die Burgenländische Bauverordnung Bgld.BauVO 2009 i.d.g.F. verwiesen.

#### **E.5. Erschließung / Verkehr / Technische Infrastruktur**

Wie bereits eingangs erwähnt, besteht zwischen der Ausloberin sowie der Gemeinde eine Vereinbarung bzw. Ergänzung der Vereinbarung gemäß §11a Burgenländisches Raumplanungsgesetz Bgld. RPG 1969 i.F. v. 05.07.2019, LGBl. 18/1969 resp. §24 Bgld. RPG 2019 i.d.g.F., LGBl. 49/2019 mit dem Ziel die Grundlagen für eine Umwidmung der gegenständlichen Liegenschaften und somit deren Verwertung zu schaffen.

Demzufolge sind die notwendigen internen Erschließungsmaßnahmen (Herstellung der Verkehrsflächen sowie der Straßenbeleuchtung), die Herstellung der Wasserversorgung und des Kanals sowie des elektrischen Stroms inkl. Anbindung an das öffentliche Netz durch die PS Lockenhaus Immobilienentwicklung- und verwertung GmbH bzw. deren künftige Rechtsnachfolger auf eigene Kosten vorzunehmen. Nach Abschluss der Arbeiten sind sodann die Verkehrsflächen, Gehwege und Beleuchtung sowie die innenliegende technische Infrastruktur in das öffentliche Gut und Eigentum der Marktgemeinde Lutzmannsburg zu übertragen.

##### E.5.1. Ruhender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind gemäß den geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften bspw. die Burgenländische Bauverordnung Bgld.BauVO 2009 i.d.g.F. herzustellen.

##### E.5.2. Radfahrer und Fußgänger

Im Bereich des Radfahr- und Fußgängerverkehrs sind im rechtsgültigen Teilbebauungsplan Anschlüsse zum südlich, entlang der Rabnitz, verlaufenden Rad- und Fußweg (B43 – Familientherme Radweg) sowie ein

Durchlass in Richtung Osten vorgesehen. Diese sind in ihrer grundsätzlichen Funktion beizubehalten bzw. bei Umplanungen dementsprechend zu berücksichtigen.

#### E.5.3. Anschlüsse

Grundsätzlich bestehen im Bereich entlang der Hauptstraße alle entsprechenden Anschlüsse für Wasser, Strom, Gas sowie Kanalisation. Hinsichtlich der Herstellung der technischen Infrastruktur sowie der Hausanschlüsse wird explizit auf die o.a. Vereinbarung bzw. Ergänzung der Vereinbarung verwiesen.