Graz, 27.05.2021

Wettbewerbsauslobung für den

geladenen, einstufigen Wettbewerb

mit 5 TeilnehmerInnen

GenerationenWohnen
Griesgasse, Köflach
Gst. 483/2, 75/1, 75/2, 75/3, .167, KG 63332 Köflach

GSL Gemeinnützige Bauvereinigung GmbH

GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNG GMBH

Inhalt:

Teil A – Allgemeiner Teil
Teil B – Besonderer Teil
Teil C – Beilagenteil

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Allgemeiner Teil 3
1.1 Auslobende Stelle 3
1.2 Wettbewerbsbetreuung 3
1.3 Vorprüfung 3
1.4 Gegenstand und Art des Wohnbau-Wettbewerbs 3
1.5 Termine 4
1.6 Schriftliche Rückfragen 4
1.7 Örtliche Besichtigung des Geländes 4
1.8 Abgabe Pläne / Modell 5
1.9 Vorprüfung / Preisgericht 5
1.10 Wettbewerbsveröffentlichung 5
2.0 TeilnehmerInnen und Teilnahmeberechtigung 6
2.1 Zusammensetzung Preisgericht 6
2.2 Rechtsgrundlagen 7
2.3 Teilnahmeberechtigung 7
2.4 Ausscheidungsgründe 7
2.5 Formale Bedingungen und Kennzeichnung der Unterlagen 8
2.6 Preise und Aufwandsentschädigung 8
2.7 Aufgaben des Preisgerichts 8
2.8 Absichtserklärung 9
2.9 Eigentums- und Urheberrecht 9
Teil B - Besonderer Teil | Aufgabenstellung 11
3.1 Beschreibung der Bauaufgabe 11
3.2 Besondere Hinweise zur Lösung der Bauaufgabe 12
3.2.1 Grundlagen 12
3.2.2 Städtebauliche Vorgaben 12
3.2.3 Topographie und Klima 15
3.2.4 Raumordnung und Bebauungsdichte 15
3.2.5 Bebauungsplan 16
3.2.6 Städtebau – Umgebung 17
3.2.7 Öffentlicher Verkehr 17
3.2.8 Verkehr – Zufahrt (Anlieferung) – Stellplätze 18
3.2.9 Fußläufige Erreichbarkeit/ Radwege 19
3.2.10 Grün- und Freiraum 19
3.2.11 Oberflächenwässer / Hochwasser 19
3.2.12 Gefahrenzonen und sonstige Einschränkungen 20
3.2.13 Technische Infrastruktur, Energie 20
3.2.14 Soziale – und Versorgungsinfrastruktur 20
3.2.15 Raum- und Funktionskonzept des Bauvorhabens 21
3.2.16 Wohnungsschlüssel 24
3.2.17 voraussichtlicher Rahmenzeitplan 25
3.3 Art und Umfang der zu erbringenden Leistung 26
3.4 Beilagen 27
3.5 Beurteilungskriterien 28
Teil C - Beilagenteil 30

Teil A - Allgemeiner Teil

1.1 Auslobende Stelle

GSL Gemeinnützige Bauvereinigung GmbH
Leechgasse 29, 8010 Graz
AnsprechpartnerIn: Ing. Gernot Katzenberger
Tel: 0316 / 38 49 09 - 40
E-Mail: katzenberger@wegraz.at

1.2 Wettbewerbsbetreuung

Kampus Raumplanungs und Stadtentwicklungs GmbH
Joanneumring 3/2, 8010 Graz
AnsprechpartnerIn: DI Sarah Deutschmann
Tel: 0316 / 81 80 85
E-Mail: wettbewerbe@kampus.at

1.3 Vorprüfung

Kampus Raumplanungs und Stadtentwicklungs GmbH
Joanneumring 3/2, 8010 Graz
Tel: 0316 / 81 80 85
E-Mail: wettbewerbe@kampus.at

1.4 Gegenstand und Art des Wohnbau-Wettbewerbs

Begutachtungsverfahren Wettbewerb zur Erlangung von Bebauungsvorschlägen für einen geförderten Geschoßwohnbau in Köflach, in der Griesgasse. Es soll ein Projekt für Generationenwohnen umgesetzt werden.

Definition lt. WBF 1, nach WFG 93:
Geladenes Gutachterverfahren

1.5 Termine

Ausgabe der Arbeitsunterlagen	KW 19 2021 Die Unterlagen stehen auf www.kampus.at als Download zur Verfügung. Die TeilnehmerInnen, PreisrichterInnen sowie BeraterInnen erhalten die für den Download erforderlichen Zugangsdaten per E-Mail.
Konstituierende Sitzung des Preisgerichts	Mi, 19.05.2021, 09:00 Uhr, Ort: Rathaus Köflach
örtliche Besichtigung	Mi, 19.05.2021, 11:30 Uhr
Schriftliche Rückfragen	25.05.2021 ausschließlich per E-Mail an: wettbewerbe@kampus.at
Aussendung des Protokolls der Fragenbeantwortung	27.05.2021
Abgabe Pläne	08.07.2021, bis 16:00Uhr
Abgabe Modell	15.07.2021, bis 16:00Uhr
Zeitrahmen Vorprüfung	KW 27-28
Preisgerichtssitzung	KW 29 Mi, 21.07.2021, 10:00 Uhr Ort: Rathaus Köflach

1.6 Schriftliche Rückfragen

Schriftliche Rückfragen können an die Wettbewerbsbetreuung (bzw. auslobende Stelle) gestellt werden. Die Antworten auf alle Rückfragen werden allen TeilnehmerInnen und PreisrichterInnen des Wohnbau-Wettbewerbs nach der Fragefrist übermittelt.

1.7 Örtliche Besichtigung des Geländes

Anlässlich dieser Besichtigung können von den Beteiligten des Wohnbau-Wettbewerbs weitere Fragen gestellt werden, wobei eine Klarstellung anstehender Probleme in gemeinsamer Aussprache angestrebt wird.

Das Protokoll der örtlichen Besichtigung wird allen TeilnehmerInnen und PreisrichterInnen zugesandt.

1.8 Abgabe Pläne / Modell

Die fertigen Arbeiten und Modelle müssen bis zum angegebenen Zeitpunkt bei der Wettbewerbsbetreuung (Kampus Raumplanungs- und Stadtentwicklungs GmbH) mit der Aufschrift:

WB Griesgasse, Köflach

unter Wahrung der Anonymität einlangen. Die Arbeiten sind entweder gegen Aushändigung einer Empfangsbestätigung direkt abzugeben oder mit der Post zu übersenden. Auch mit der Post übersandte Arbeiten und Modelle müssen bis zum Abgabetermin einlangen. Die Verantwortung dafür liegt bei der/dem TeilnehmerIn (als Absender ist die Kammer der ZiviltechnikerInnen für Steiermark und Kärnten anzugeben).

1.9 Vorprüfung / Preisgericht

Nach Vornahme der Vorprüfung durch die Wettbewerbsbetreuung ist die Durchführung der Preisgerichtssitzung vorgesehen.

Die Niederschrift des Preisgerichts wird allen TeilnehmerInnen des Wohnbau-Wettbewerbs, den PreisrichterInnen und der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Steiermark und Kärnten zugesandt.

1.10 Wettbewerbsveröffentlichung

Nach Vorliegen des Ergebnisses des Wohnbau-Wettbewerbs findet eine mindestens einwöchige Ausstellung sämtlicher Projekte unter Nennung der VerfasserInnen und deren MitarbeiterInnen statt. Ort und Dauer werden im Protokoll des Preisgerichtes bekanntgegeben.

Die auslobende Stelle hat den Originalplan des Siegerprojektes zu archivieren und zur Wohnbautischvorlage (bei jedem Bauabschnitt) mitzubringen. Sollte eine Gemeinde als Ausloberin auftreten, dann übernimmt die Abteilung 15 die Archivierung.

Die WettbewerbsteilnehmerInnen sind damit einverstanden, an der Internetpublikation ihrer Wettbewerbsbeiträge im Rahmen des Portals http://www.architekturwettbewerb.at der Bundeskammer der ArchitektInnen und Ingenieurkonsulenten durch die Übergabe publikationsfähiger Daten mitzuwirken.

Da vorgesehen ist, die Daten ohne weitere Bearbeitung zu veröffentlichen, werden die WettbewerbsteilnehmerInnen um die Einhaltung folgender Regeln ersucht:

- je eine gesonderte Publikationsdatei (im pdf-Format) entsprechend jedem eingereichten Plan, bei 150 dpi Auflösung, in einfacher Ausfertigung auf CD-ROM, DVD oder USB. Der Dateiträger muss unter Microsoft- oder Mac-Betriebssystemen lesbar sein
- Dateigrößen möglichst klein (< 1 MB)
- inhaltlich eindeutige Dateibenennungen: z.B. “Kennziffer.pdf“
- Erläuterungsbericht, Kostenschätzung etc. als gesonderte pdf-Dokumente

2.0 TeilnehmerInnen und Teilnahmeberechtigung

Zum Wohnbau-Wettbewerb sind folgende TeilnehmerInnen geladen:

2x TeilnehmerIn der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Steiermark und Kärnten:

Architekt Dipl.-Ing. Michael REGNER **Architektin Dipl.-Ing. Karin KÖBERL**

2x TeilnehmerIn der auslobenden Stelle / des Bauträgers

Architekturbüro Seeger **ATELIER FRÜHWIRTH ZT GmbH**

TeilnehmerIn der Standortgemeinde:

Atelier Thomas Pucher ZT GmbH

2.1 Zusammensetzung Preisgericht

PreisrichterInnen: **ErsatzpreisrichterInnen:**

Nominierung der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Steiermark und Kärnten:

Architektin Dipl.-Ing. Eva GYÜRE **Architekt Dipl.-Ing. Reinhard TSCHINDER**

Nominierung der Gemeinde:

Bgm. Mag. Helmut Linhart **Ing. Erwin Papst**

Nominierung Amt der Steiermärkischen Landesregierung:
A13 / Wohnbautisch

DI^{in} Dr^{in} Birgit Skerbetz **DI Hermann Kainz**

Nominierung der auslobenden Stelle / des Bauträgers:

DI Franz Klug **Ing. Gernot Katzenberger**

BeraterInnen (nicht stimmberechtigt)

Büro zuständiger Wohnbaulandesrat:

Mag. Stefan Hofbauer

Abteilung A15:
FA Energie und Wohnbau, Referat Technik und Strategie, Bereich Technik-Wohnbau

Ein/e VertreterIn der Abteilung 15/Land Steiermark, Fr. Dipl.-Ing. Barbara Böß

Bei geladenen Verfahren besteht die Möglichkeit, das Preisgericht um weitere Preisrichter / weitere Preisrichterinnen zu erweitern.

Die Gemeinde bzw. der Bauträger können BeraterInnen ihres Vertrauens beiziehen (z.B. örtliche Raumplaner, Bauausschuss, Bausachverständige, Ortsbildsachverständige, Gemeinderäte), welche beim gesamten Preisgerichtsablauf anwesend sein können.

Zusätzlich werden als BeraterInnen des Preisgerichts folgende Personen hinzugezogen (ohne Stimmrecht):

Mario Kristandl, Lebenshilfen Sozialedienste GmbH

Weitere BeraterInnen können auch noch im Laufe des Verfahrens hinzugezogen werden.

ErsatzpreisrichterInnen der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Stmk. und Ktn. und andere ErsatzpreisrichterInnen können an der Preisgerichtssitzung als zusätzliche Berater ohne Stimmrecht teilnehmen.

2.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für VeranstalterInnen und TeilnehmerInnen sind die im Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 (WFG 93) und der entsprechenden Durchführungsverordnung zum WFG 93 (in der letztgültigen Fassung) verankerten Förderungsbestimmungen und in der angegebenen Reihenfolge, das Protokoll der konstituierenden Sitzung und der Grundstücksbegehung, sowie die Fragebeantwortung und der Inhalt dieser Auslobung in Ergänzung oder Korrektur.

Das Preisgericht ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der PreisrichterInnen anwesend ist. Eine Abänderung dieser allgemeinen Richtlinien ist nicht zulässig.

2.3 Teilnahmeberechtigung

Jede/r TeilnehmerIn am Wohnbau-Wettbewerb ist nur einmal teilnahmeberechtigt, wobei eine Arbeitsgemeinschaft mit ArchitektInnen und ZiviltechnikerInnen als eine Person zu gelten hat.

MitarbeiterInnen von TeilnehmerInnen oder Fachleute, die am Zustandekommen des Entwurfes mitgewirkt haben, können genannt werden und werden von der auslobenden Stelle bei Veröffentlichung angeführt.

2.4 Ausscheidungsgründe

Von der Beurteilung durch das Preisgericht müssen jene Arbeiten ausgeschieden werden, deren VerfasserInnen versuchen, ein Mitglied des Preisgerichts in seiner unabhängigen Entscheidung zu beeinflussen oder bei anonym verlangter Einreichung der Projekte an irgendeiner Stelle eine unmittelbare oder mittelbare Anmerkung hinsichtlich ihrer Identität zu machen.
Sollte ein Projekt dezidiert in der Ausschreibung geforderte Planungsauflagen nicht erfüllen, muss es von dem Preisgericht durch einen Beschluss mit einfacher Mehrheit ausgeschieden werden.
Von diesen Richtlinien abweichende Bedingungen oder Vorbehalte eines Teilnehmers/einer Teilnehmerin sind gegenstandslos und führen zum Ausscheiden des Projektes.

Wettbewerbsprojekte, die nach dem in der Ausschreibung (bzw. letztgültig) festgelegten Einreichtermin einlangen (siehe 1.5 Termine), müssen von der/dem AusloberIn ausgeschieden werden.

Bei Ausscheidung entfällt der Anspruch auf Aufwandsentschädigung.

Nahe Angehörige, in Lebensgemeinschaft lebende Personen mit TeilnehmerInnen und aus sonstigen Gründen befangene Personen dürfen an Preisgerichtssitzungen nicht teilnehmen.

2.5 Formale Bedingungen und Kennzeichnung der Unterlagen

Jeder einzureichende Entwurf ist mit einer Kennzahl zu bezeichnen, die aus 6 Ziffern besteht und in einer Größe von 1 cm Höhe und 6 cm Länge auf jedem Blatt und auf jedem Schriftstück der Arbeit rechts oben anzubringen ist.

Alle Einzelstücke des Entwurfes sind mit dem Titel des Wohnbau-Wettbewerbs zu versehen.

Varianten sind nicht zugelassen.

Die Entwürfe sind in einer Rolle verpackt abzugeben. Die Verpackung ist mit der Kennzahl und der Bezeichnung dieser Ausschreibung zu versehen.

2.6 Preise und Aufwandsentschädigung

Jede/r geladene Teilnehmerin/gelandener Teilnehmer erhält für die Einreichung einer zur Beurteilung geeigneten Arbeit im vereinbarten Leistungsumfang eine Aufwandsentschädigung von:

je TeilnehmerIn € 4.000,-- exkl. Umsatzsteuer

Preisgeld (exkl. USt.):

1. Preis: € 1.750,--
2. Preis: € 1.450,--
3. Preis: € 1.100,--

Die Aufwandsentschädigung wird über Vorlage der entsprechenden Rechnung, nach dem in dieser Ausschreibung angegebenen Termin der Preisgerichtssitzung, mit einem Zahlungsziel von 21 Tagen von der auslobenden Stelle bezahlt.

Im Falle einer Beauftragung des Siegers/der Siegerin wird weder die Aufwandsentschädigung noch das Preisgeld in Abzug gebracht.

2.7 Aufgaben des Preisgerichts

2.7.1 Die Aufgabe des Preisgerichts besteht in der Teilnahme an der konstituierenden Sitzung, der örtlichen Besichtigung einschließlich Rückfragenbeantwortung, sowie der Begutachtung der eingereichten Entwürfe nach den im Punkt 3.5 festgelegten Kriterien, und in der Auswahl jenes Entwurfes, der als Grundlage für die Bebauung des Areals herangezogen werden soll.
Das Preisgericht ist verpflichtet, eine Reihung bzw. die Auswahl der prämierungswürdigen Arbeiten herbeizuführen. Dabei kann in zu begründenden Ausnahmefällen eine andere Aufteilung der Ränge erfolgen, die Gesamtsumme der Preisgelder und Aufwandsentschädigungen ist aber jedenfalls beizubehalten.
Aus gegebenem Anlass kann das Preisgericht Modifikationen der Beurteilungskriterien vornehmen, sowie Änderungsempfehlungen aussprechen. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden/der Vorsitzenden des Preisgerichts.

2.7.2 Das Preisgericht hat die Möglichkeit eine Überarbeitungsstufe für ausgewählte Projekte zu verlangen. Das Verfahren wird dabei weiterhin anonym geführt, die Empfehlungen des Preisgerichts für die Überarbeitung werden den TeilnehmerInnen über einen Notar mitgeteilt. Den ausgewählten TeilnehmerInnen ist dann über den Notar eine weitere Fragefrist von mindestens 1 Woche einzuräumen. Für die Überarbeitung ist zusätzlich die halbe Aufwandsentschädigung auszuzahlen.

2.7.3 Das Preisgericht entscheidet in allen Beurteilungsfragen unabhängig, unanfechtbar und endgültig. Es ist zur Objektivität und zur Einhaltung der Bedingungen des Wohnbau-Wettbewerbes verpflichtet und trägt diesbezüglich die Verantwortung gegenüber der auslobenden Stelle und den TeilnehmerInnen am Wohnbau-Wettbewerb.

2.7.4 Für die Abwicklung des Preisgerichts gelten die entsprechenden Bestimmungen des WSA sinngemäß.

2.8 Absichtserklärung

Der Sieger/die Siegerin des Wettbewerbes wird bei Projekten bis 50 Wohneinheiten mit dem Vorentwurf, dem Entwurf, der Einreichungplanung und der baukünstlerischer Oberleitung des Gesamtprojektes beauftragt. Für die die Zahl 50 übersteigenden Wohneineinheiten erfolgt die Beauftragung zumindest für 50% dieser Einheiten (Beispiel: Wettbewerb mit 80 WE – Beauftragungsumfang mind. 65 WE).
Wenn mit dem siegreichen Büro für die jeweilige spezifische Aufgabenstellung hinsichtlich der ausreichenden technischen Leistungsfähigkeit keine Einigung erzielt wird, ist die/der AuftraggeberIn berechtigt, die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft mit einem entsprechend leistungsfähigen Büro einzufordern. Die Auswahl der/des ARGE-Partnerin/Partners obliegt dabei dem siegreichen Büro mit dem Erfordernis der Zustimmung der/des Auftraggeberin/Auftraggebers.
Kann mit der/dem Erstgereihten keine Einigung erzielt werden, behält sich die/der AuftraggeberIn das Recht vor, mit der/dem Zweitgereihten des Wettbewerbes zu verhandelt und diese/diesen gegebenenfalls mit ihrem/seinem Projekt zu beauftragen.
Ist bei der Realisierung eines Bauvorhabens in mehreren Bauabschnitten nach dem ersten Bauabschnitt keine ausreichende Basis für eine weitere Zusammenarbeit gegeben (z.B. wider Erwarten doch keine ausreichende wirtschaftlich-technische Leistungsfähigkeit o. a.) ist die/der AusloberIn berechtigt, von der/dem bisherigen PlanerIn entweder die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft mit einem entsprechend leistungsfähigen Büro einzufordern oder den Wechsel der/des bisherigen ARGE-Partnerin/Partners zu verlangen. Die/Der WettbewerbssiegerIn bleibt aber jedenfalls AuftragnehmerIn. Die Auswahl der/des ARGE-Partnerin/Partners obliegt dabei dem siegreichen Büro mit dem Erfordernis der Zustimmung der Auftraggeberin/des Auftraggebers.

2.9 Eigentums- und Urheberrecht

Das **sachliche Eigentumsrecht** an den Plänen, Modellen und sonstigen Ausarbeitungen der eingereichten Projekte, sowie von Teilen dieser Projekte, geht durch die Bezahlung der Aufwandsentschädigung an die auslobende Stelle über. Die auslobende Stelle hat das Recht, jede der eingereichten Arbeiten bei Nennung der/des Verfasserin/Verfassers in einer ihr geeignet erscheinenden Form zu veröffentlichen. Das Recht zur Veröffentlichung durch die/den ProjektverfasserIn ist ebenso gegeben. Der Auslober / die Ausloberin archiviert jedenfalls den Originalplan des Siegerprojektes und legt diesen zur Wohnbautischvorlage vor. Für die übrigen Projekte kann vom Ausolober / der Ausloberin auch innerhalb einer bestimmten Frist (mindestens 14 Tage) den Verfassern / den Verfasserionnen die Möglichkeit zur Rückgabe bzw. Abholung eingeräumt werden. Ein Rückversand der Arbeiten ist nicht vorgesehen.

Das **geistige Eigentum** (Urheberrecht sowie das Recht der PlanerIn an seiner/ihrer Planung) an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den jeweiligen VerfasserInnen. Das Verfügungsrecht über das geistige Eigentum in allfälligen weiteren Beauftragungen wird im Einzelfall vertraglich geregelt.

Teil B - Besonderer Teil | Aufgabenstellung

3.1 Beschreibung der Bauaufgabe

Die GSL Gemeinnützige Bauvereinigung GmvH beabsichtigt die Grundstücke Nr. .483/2, 75/1, eine Teilfläche von 75/2, 75/3 und der Baufläche .167, alle KG 63332 Köflach, mit einer Gesamtfläche von ca. 4.770m² zu entwickeln.

Die Grundstücke befinden sich zwischen der Griesgasse, Peter-Rosegger-Gasse und dem Köflacher Werkskanal, nordwestlich des Hauptplatzes. Am Planungsareal ist eine zentrale, auch öffentlich nutzbare Grünfläche als Begegnungszone gemeinsam mit einer öffentlich nutbaren Durchwegung (Peter-Rosegger-Straße) für Fußgänger und Radfahrer in Ost-West Richtung zu planen.
Die Durchwegung soll von der Griesgasse zur Peter-Rosegger-Gasse führen und für FußgängerInnen, RadfahrerInnen sowie Einsatzfahrzeuge nutzbar sein. Eine Durchfahrtsmöglichkeit für den motorisierten Individualverkehr ist nicht gewünscht. Die Erschließung für KFZ ist ausschließlich über die Griesgasse zu bewerkstelligen.

GenerationenWohnen Griesgasse, Köflach: Gemeinsam leben, miteinander teilen, sich unterstützen.

Das Vorhaben umfasst die Realisierung eines Generationenwohnprojekts für ältere und junge Menschen, für Singles, Alleinerziehende sowie Familien. Generationenwohnen bringt unterschiedliche Lebensphasen- und -entwürfe zusammen und ermöglicht es so, dass alle Generationen hinsichtlich der Fähigkeiten und Erfahrungen voneinander profitieren. Ziel des gegenständlichen Wettbewerbs ist das Erlangen von Bebauungsvorschlägen für die Entwicklung eines Projekts für die verschiedenen Lebenszyklen, Haushaltsformen, und die unterschiedlichen Alltagsbedürfnisse der BewohnerInnen am Wettbewerbsareal. Vorzüge des Projekts sollen in der Umsetzung eines besonders qualitätsvollen nachbarschaftlichen Miteinanders, der Schaffung eines sozialen Netzes über familiäre Beziehungen hinaus sowie des Potentials für gegenseitige Unterstützung liegen.

Neben differenzierten Wohnungsgrundrissen soll ein besonderes Augenmerk auf gemeinschaftliche Flächen, wie etwa gemeinschaftsräume und gemeinsame Nutzungen (siehe Pkt. 3.2.16) sowie die Gestaltung der Freiflächen liegen. Hier sind Gemeinschaftsräume, Pavillons, Aktivitäts- und Ruhezonen im Freibereich sowie weitere gemeinschaftlich genutzte Angebote (z.B. Gardening, etc.) zu konzipieren. Maßnahmen für Nachhaltige Mobilität sind anzubieten. So sind ein Parkplatz für Carsharing und eine Ladestation für E-Autos vorzusehen.

Auf einer Teilfläche der Grundstücke 75/2, 75/3 und der Baufläche .167, alle KG 63332 Köflach, welches in Eigentum der Stadt übergehen wird, wird derzeit eine Tagesbetreuungsstätte für Senioren geplant. Dieses Vorhaben ist nicht Teil des gegenständlichen Wettbewerbs, ist jedoch gedanklich als Teil des Umfelds zu integrieren, im Bereich der Außenraumplanung soll eine Abstimmung mit dem Wettbewerbsprojekt stattfinden. Die Zufahrtsmöglichkeit (sehr untergeordnet) zum Tageszentrum muss von der Peter-Rossegger-Straße her möglich sein. Die vorgegebene Anbindung an das Tageszentrum ist einzuhalten.

Es soll ein geförderter Geschosswohnbau mit ca. 30-35 Wohnungen in 2 Bauabschnitten errichtet werden, eine baurechtliche Teilung der Bauabschnitte ist nicht erforderlich. Dabei sind max. 3 oberirdische Geschosse und evtl. ein zusätzliches Penthausgeschoss in Abstimmung mit der angrenzenden Bebauung zu planen, eine Ausnutzung der maximalen Bruttogeschoßfläche ist nicht zwingend. Das Ziel einer angemessenen Bebauungsdichte (0,5-1,0) ist mit der städtebaulichen Qualität, der Freiraumqualität und dem Gebietscharakter abzuwägen.

Zusätzlich zum Geschoßwohnbau sollen 10 Trainingswohnungen (8 Einpersoneneinheitenund zwei 2-Personeneinheiten) und ein Personalraumumgesetzt werden. Betreut werden diese Wohnungen von der Lebenshilfe. In Trainingswohnungen bereiten sich Menschen mit Beeinträchtigungen auf ein selbstständiges Leben in einer eigenen Wohnung vor und werden dabei von professionellen TrainerInnen unterstützt. Unterstützung finden die BewohnerInnen bei der Haushaltsführung, der Planung der Alltagsaktivitäten und Erledigungen, dem Gestalten von sozialen Kontakten, finanziellen Angelegenheiten, etc. Im Sinne der Inklusion ist eine Aufteilung der Wohnungen auf zwei oder mehrere Wohnhäuser angedacht. Wobei einige Wohnungen eine unmittelbare Nähe zu einem Betreuerbereich aufweisen sollten..

3.2 Besondere Hinweise zur Lösung der Bauaufgabe

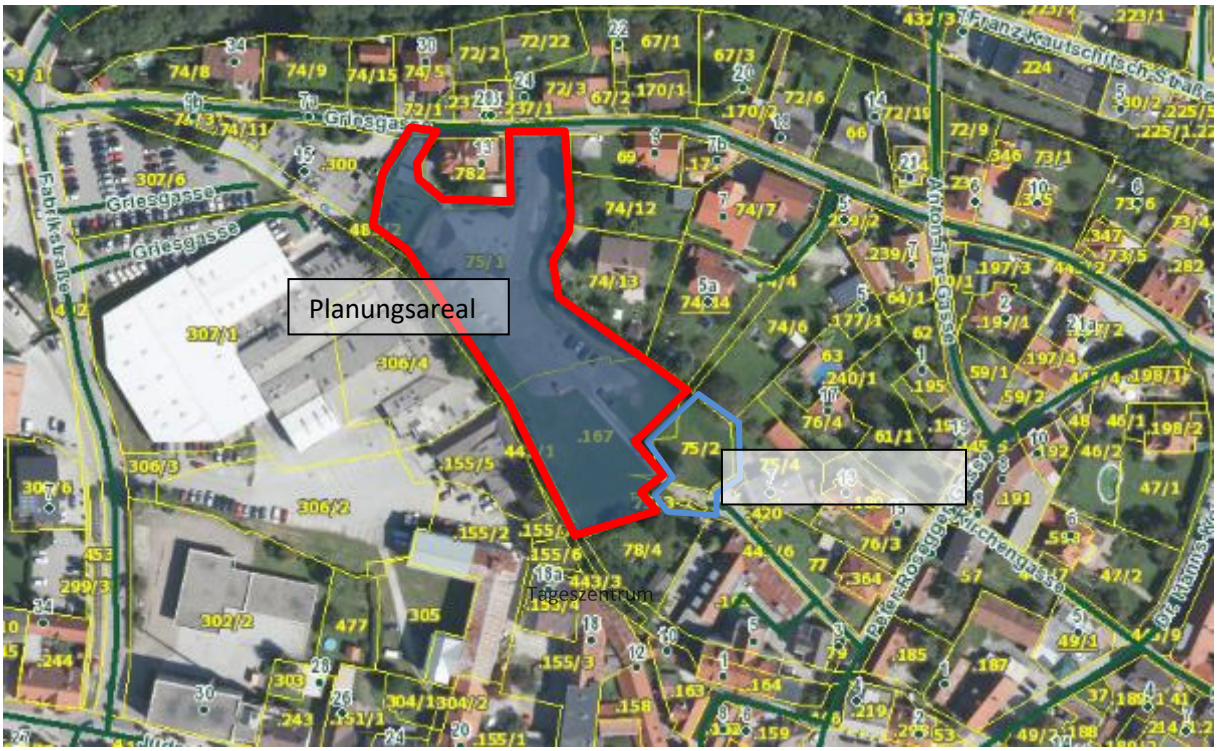
3.2.1 Grundlagen

Für die gesetzlichen Grundlagen gilt der Stand der Fassung zum Zeitpunkt der Erstellung der Ausschreibung des Wettbewerbs.

- Steiermärkisches Baugesetz mitsamt den OIB-Richtlinien 1-6
- Letztgültige Bebauungsdichteverordnung
- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
- Steiermärkische Garagenordnung
- Örtliches Entwicklungskonzept
- Letztgültiger Flächenwidmungsplan
- WBF 9
- Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz WFG 1993 i.d.g.F
- Durchführungsverordnung Stmk. Wohnbauförderungsgesetz WFG 1993 i.d.g.F.
- Richtlinien der ökologischen Wohnbauförderung
- Sonstige speziell dem Grundstück bzw. Bauvorhaben entsprechende Grundlagen (z.B. Ortsbildkonzept, Bebauungsgrundlagen, REPRO u.a.m.)
- Barrierefreies Bauen für ALLE Menschen. Planungsgrundlagen (Hrsg. Stadt Graz, Referat Barrierefreies Bauen)

3.2.2 Städtebauliche Vorgaben

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Stadtzentrums von Köflach. Im Norden wird die Liegenschaft durch die Griesgasse sowie im Südwesten durch den Köflacher Werkskanal begrenzt. Derzeit gestaltet sich die Liegenschaft als innerörtliche Brachfläche und wird als KFZ-Parkplatz sowie als Freifläche (Wiese) genutzt.



Katatser und Luftbild, Auszug GIS Stmk., zugegriffen 02/2021

Nördlich des Wettbewerbsareals ist die Bebauungsstruktur entlang der Griesgasse durch kleinstrukturierte Wohn- und Wirtschaftsfunktionen charakterisiert. Im Süden befinden sich größere und dichtere Bebauungsstrukturen. Im Westen, auf der anderen Seite des Köflacher Werkskanal, befinden sich betriebliche Nutzungen mit größeren Hallenbauten, welche aber zum Wettbewergebiet hin geschlossen sind und daher auch keine Lärmauswirkung haben.

Angrenzende Bebauung im Norden.

Angrenzende Bebauung im Südosten.

Angrenzende Bebauung im Westen.

3.2.3 Topographie und Klima

Das Wettbewerbsareal ist annähernd eben. Der Lage- und Höhenplan befindet sich im Beilagenteil dieser Auslobung.

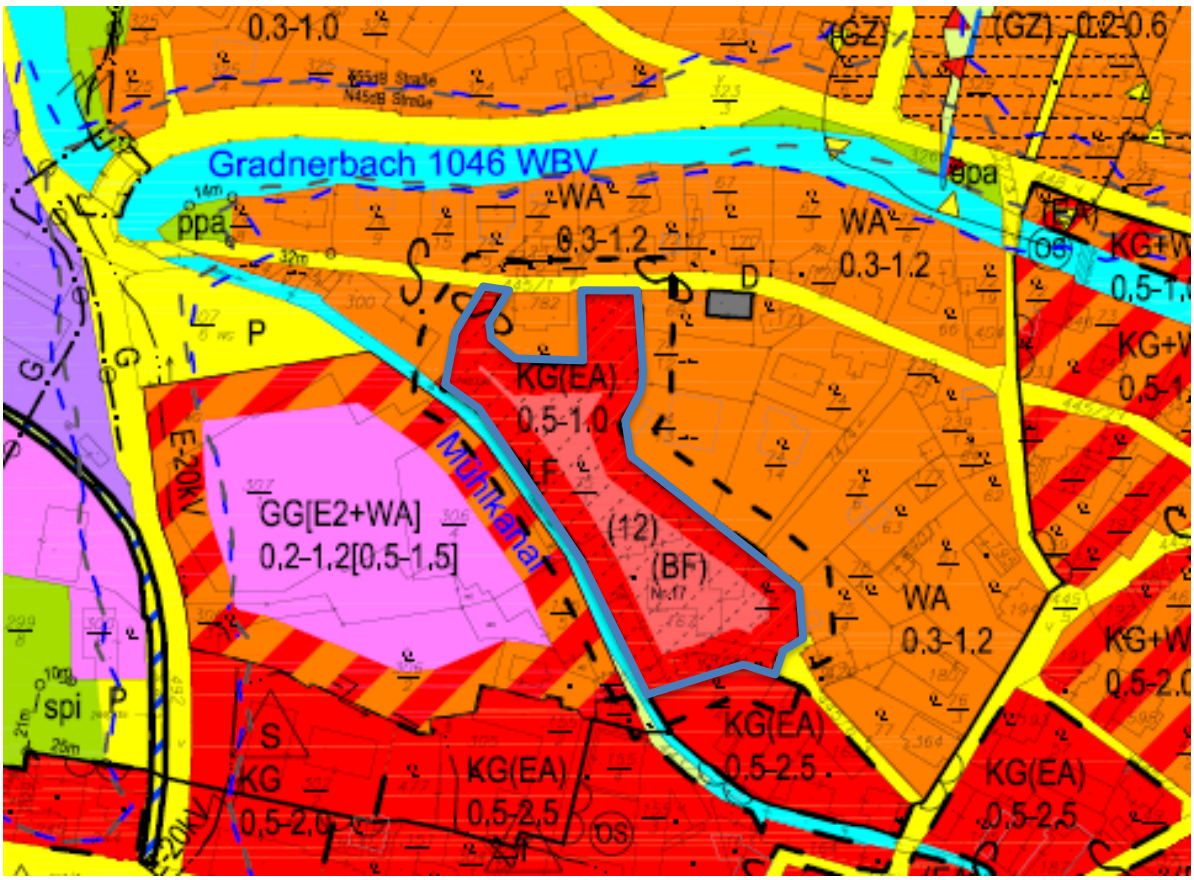
Die Liegenschaft befindet sich in der Klimaregion B.3 Voitsberg-Köflacher Becken. Das Klima dieser Region wird in hohem Maße durch die markante Beckenlage einerseits und die geschützte Lage am Fuß des Randgebirges andererseits geprägt. Mehr dazu unter – Klimaregionen der Steiermark: https://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/10023533/25206/

3.2.4 Raumordnung und Bebauungsdichte

Das Wettbewerbsareal liegt innerhalb der gelt. Siedlungsgrenzen des gelt. ÖEK – Entwicklungsplan und ist der Funktion Potential Zentrum zugeordnet.

Die Liegenschaft ist als Aufschließungsgebiet Kerngebiet (KG) mit Einkaufszentrenausschluss mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,0 festgelegt. Die Erstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich. Für das Aufschließungsgebiet sind folgende Aufschließungserfordernisse festgelegt:

- Innere technische Erschließung
- Neuordnung der Grundstücksflächen (Teilung, Zusammenlegung)
- Berücksichtigung von Fließpfaden (nicht notwendig) – Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung



FWP VF 0.19 – Stadtgemeinde Köflach

Anhand der maximalen Bebauungsdichte von 1,0 soll aus städtebaulicher Sicht verträgliche Nachverdichtung erfolgen, wobei jedoch ausreichend Bedacht auf siedungspolitische Zielsetzungen wie

Schaffung innerstädtischer Freibereiche und Grünräume, abgestimmte Höhenentwicklung in Zentrumsrandbereichen, etc. genommen werden kann. Den siedlungspolitischen Zielsetzungen hinsichtlich Schaffung einer hohen Wohnumfeldqualität in Folge Schließung von Baulücken und städtebaulicher Nachverdichtung soll somit Rechnung getragen werden.

Im Norden befindet sich eine Fläche, die als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 1,2 festgelegt ist.

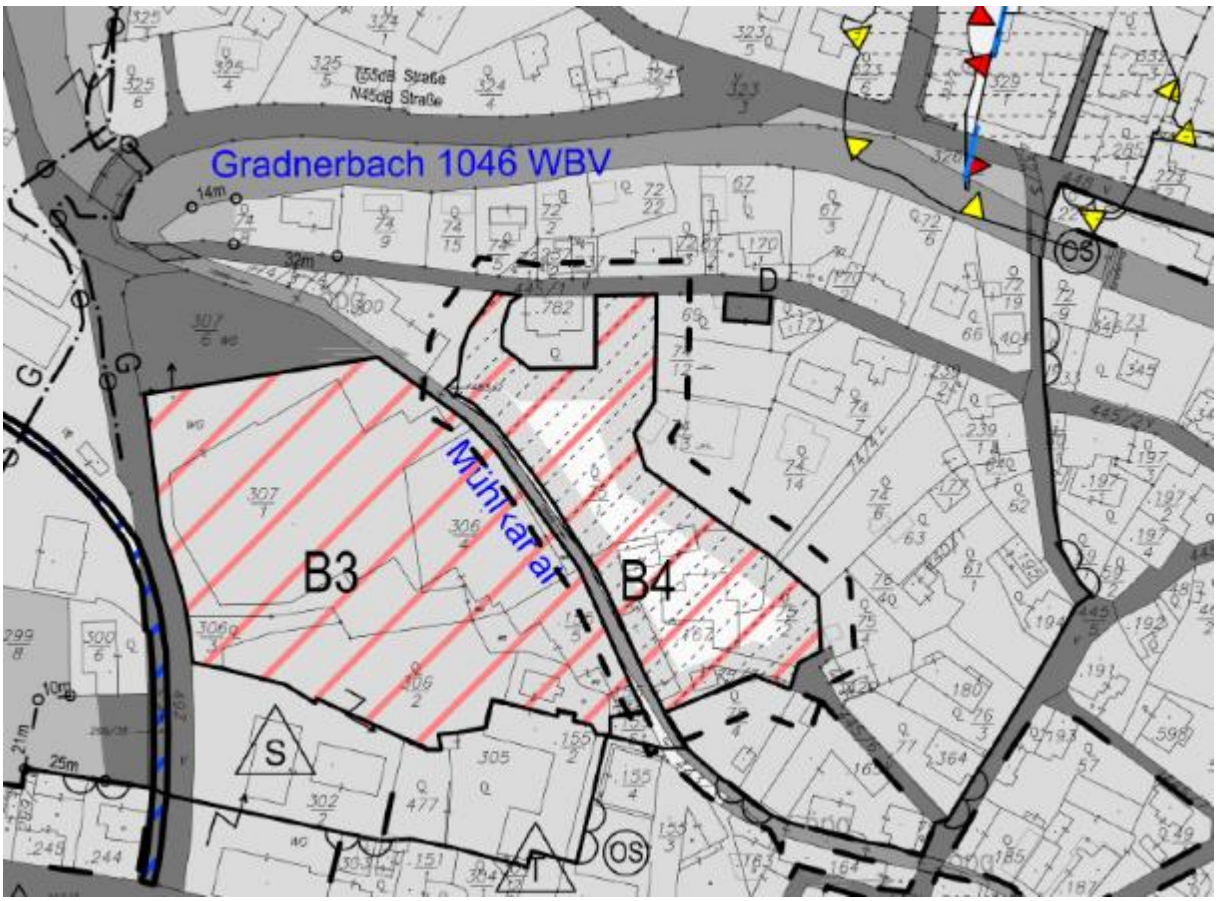
Im Westen befindet sich ein Uferstreifen (Köflacher Werkskanal), daran angrenzend liegt ein Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,2 mit zeitlicher Folgenutzung Einkaufszentren 2 und Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsdichte 0,5 - 1,5).

Südlich des Wettbewerbsarelas befindet sich ein Kerngebiet mit Einkaufszentrumsausschluss und einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,5. Die Bestandsgebäude weisen 2-4 Geschosse mit Satteldach auf.

Im Osten befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 1,2.

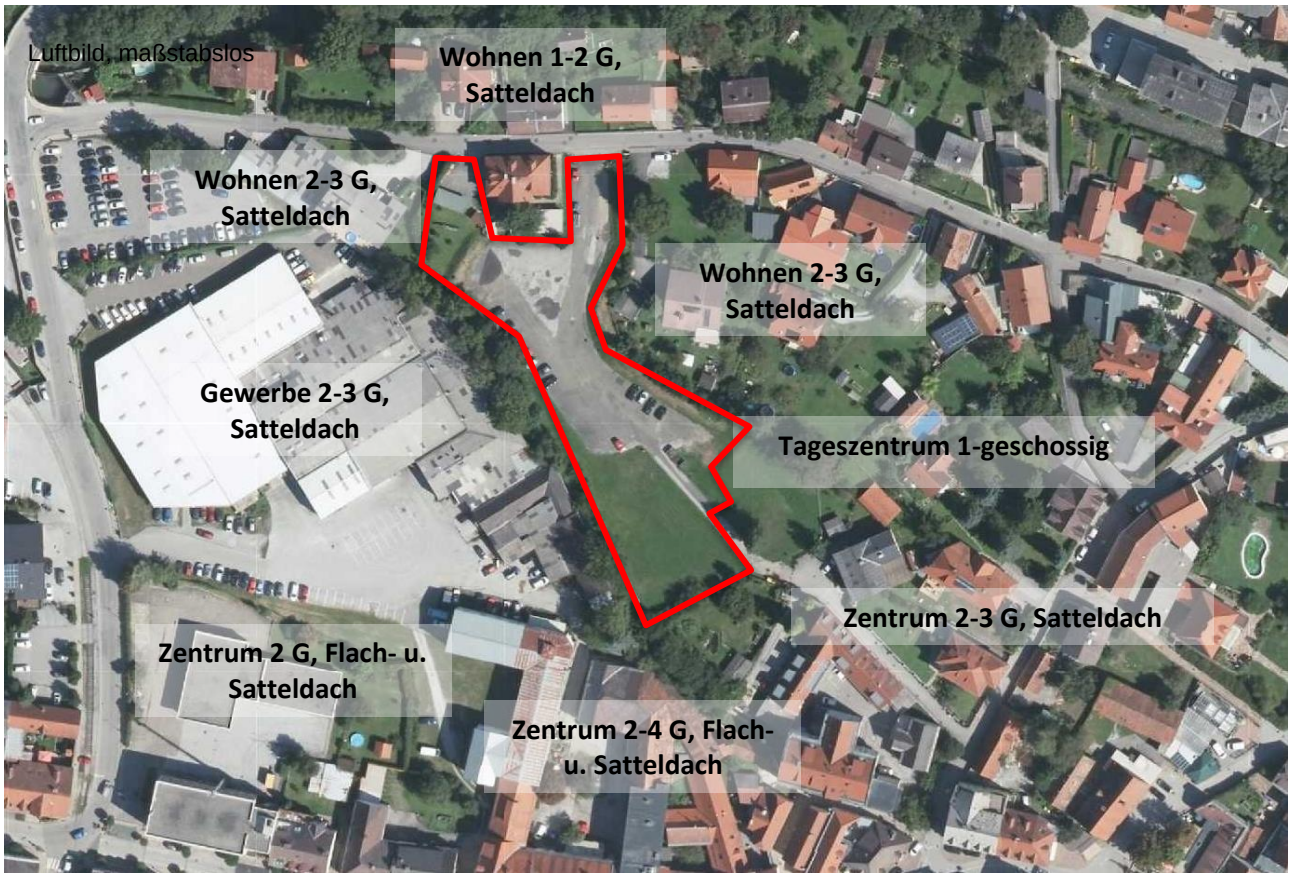
3.2.5 Bebauungsplan

Das Erstellen eines Bebauungsplanes ist erforderlich. Das siegreiche Projekt bildet die Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan. Für das Bauland gelten Maßnahmen zur Baulandmobiliersung (Bebauungsfrist).



Auszug Bebauungsplanzonierung, maßstabslos

3.2.6 Städtebau – Umgebung



3.2.7 Öffentlicher Verkehr

Der Standort verfügt über eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr. Fußläufig sind Haltestellen der Buslinien 700, 702, 705 und 706 erreichbar. Diese verbinden Köflach mit der Bezirkshauptstadt Voitsberg sowie der Landeshauptstadt Graz und der Stadtgemeinde Bärnbach.

Auszug https://verkehrsauskunft.verbundlinie.at/, maßstabslos, zugegriffen 02/2021

Der Bahnhof befindet sich von der Griesgasse in einer fußläufigen Entfernung von ca. 800m (rd. 500m ab Peter-Rosegger-Gasse).

3.2.8 Verkehr – Zufahrt (Anlieferung) – Stellplätze

Die Zufahrt soll ausschließlich über die Griesgasse erfolgen. Der Verkehr soll möglichst nah an der Griesgasse bereits in eine Tiefgarage abtauchen, das Innere der Anlage soll soweit wie möglich verkehrsfrei sein (ausgenommen die zulässige Zufahrt zum Tageszentrum).
Es ist kein PKW-Verkehr über die Peter-Rosegger-Gasse im Süden vorzusehen. Hier ist eine Fuß- und Radverbindung sowie die Möglichkeit für die Erschließung für Einsatzfahrzeuge zu planen.

Stellplatzschlüssel
Grundsätzlich ist eine Wohnbebauung mit Fokus auf den nachhaltigen Verkehr aufgrund der zentralen Lage und der inhaltlichen Ausrichtung geplant, d.h. die autoorientierte Mobilität soll gering sein, der Fokus soll auf der Nutzung des Fahrrades und des öffentlichen Verkehrs sowie der kurzen fußläufigen Entfernung des Zentrums mit allen Versorgungseinrichtungen liegen.
Es gibt keine gesonderte Stellplatzverordnung der Stadtgemeinde. Der Stellplatzschlüssel beträgt 1 Stellplatz pro Wohneinheit in einer TG. Für die Trainingswohnungen bzw. teilzeitbetreuten Wohnungen der Lebenshilfe sind keine Stellplätze erforderlich. Die Tiefgarage ist entsprechend den beiden Bauabschnitten erweiterbar zu planen.

Besucherparkplätze: 8
Sonstige Vorgaben Stellplätze: 1 Stellplatz für E-Carsharing

Fahrradabstellplätze:
Es ist min. 1 Stellplatz je 50m² Wohnnutzfläche vorzusehen. Die Fahrradabstellplätze sind überdacht und witterungsgeschützt herzustellen. RadfahrerInnen stellen ihr Fahrrad so nahe wie möglich beim Ziel ab, daher müssen Abstellanlagen unmittelbar am Eingang errichtet werden, auch zur Vermeidung von „wildem“ Parken. Der Abstellplatz muss fahrend erreicht werden können. Stufen, Absätze und enge Zufahrtswege sind zu vermeiden. Der Platzbedarf pro Fahrrad ist mit 1,4m² (70x200cm) zu ermitteln. Ausreichend breite Fahrgassen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

3.2.9 Fußläufige Erreichbarkeit/ Radwege

Das Planungsareal ist über die Griesgasse sowie die Peter-Rosegger-Gasse sehr gut an das Stadtzentrum fußläufig erreichbar.

Der Radweg R27 Piber Radweg verläuft im Osten des Planungsgebiets.

Für das Planungsareal ist eine Durchwegung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen zu planen, die von der Griesgasse im Norden in die Peter-Rosegger-Gasse im Süden führen soll.

3.2.10 Grün- und Freiraum

Derzeit gestaltet sich die Liegenschaft als KFZ-Parkplatzfläche und Wiese. Im Westen verläuft der Uferstreifen des Köflacher Werkskanals.

Für das Generationenwohnprojekt ist besonders hinsichtlich der Grün- und Freiräume eine qualitätsvolle Gestaltung zu berücksichtigen. Hier sollen ungezwungene Begegenungs- und Kommunikationszonen für die Bewohnerschaft entstehen. Entsprechende Angebote für alle BewohnerInnen sollen hier Ausdruck finden. Gleichzeitig ist auf mögliches Konfliktpotenzial (Ruhe- und Aktivitätszonen, etc.) sowie Chancen für Synergien bereits in der Planung zu reagieren.

Gem. Stmk. Baugesetz ist für Wohnanlagen mit mehr als 3 Wohnungen ein Kinderspielplatz in der Größe von 5m^2 je Wohnung bzw. mind. 150m^2 vorzusehen. Diesem Erfordernis kann auch durch die Anlage von Gemeinschaftsspielplätzen Rechnung getragen werden.

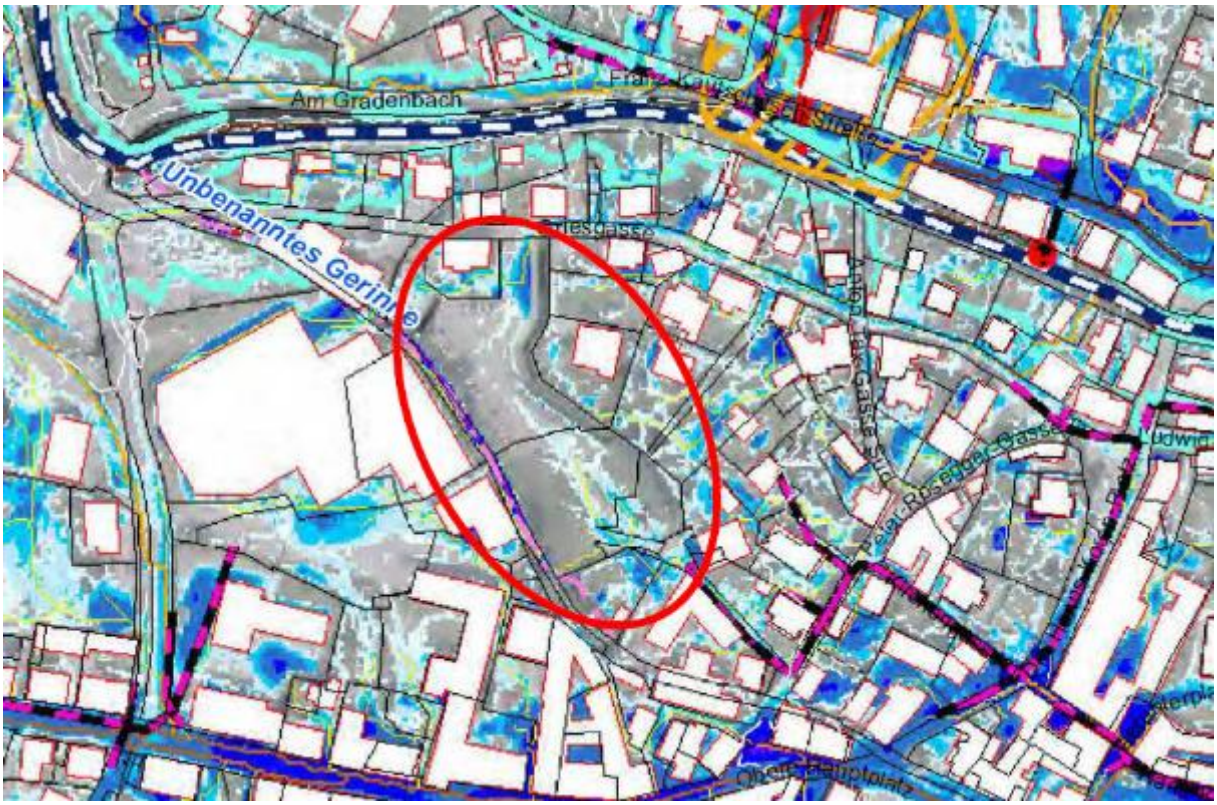
3.2.11 Oberflächenwässer / Hochwasser

Auszug aus Flächenwidmungsplanänderung VF 0.19 hinsichtlich Köflacher Werkskanal:

„Gemäß REPRO Steirischer Zentralraum ist ein Uferstreifen von 10 m (im funktional begründeten Einzelfall auch mehr als 10m), gemessen ab der Böschungsoberkante, entlang aller anderen natürlich fließenden Gewässern. In diesen Bereichen können für Baulückenschließungen geringen Ausmaßes Ausnahmen gewährt werden. Dabei ist die ökologische Funktion des jeweiligen Uferstreifens zu berücksichtigen.
Im ggst. Änderungsverfahren wurde in einem ersten Schritt, anhand der beiliegenden Vermessung verfasst von DI Kerschbaumer (GZ:8855/20), die Böschungskante aufgenommen.
Zum ggst. Gewässer, Köflacher Werkskanal, ist auszuführen dass es sich schon rein von der Namensgebung um kein natürlich fließendes Gewässer handelt. Beim Köflacher Werkskanal handelt es sich um ein dotiertes künstliches Gerinne, welches über eine Wehranlage am Gradenbach bespeist wird. Teilbereich des Köflacher Werkskanals sind überplattet bzw. verrohrt. Aus Sicht der Stadtgemeinde sind daher jedenfalls die Ausnahmebestimmungen des REPRO diesbezüglich anzuwenden, da es sich um kein natürlich fließendes Gewässer handelt. Zudem ist im REPRO festgelegt, dass für Baulückenschließungen jedenfalls Ausnahmen gewährt werden können. Auch dieser Fall trifft auf das ggst. Areal zu. Daher wird im Zuge des nachfolgenden Planungsinstrumentes „Bebauungsplan“ das tatsächliche Ausmaß des Abstandes definiert werden, dies auch anhand der in diesem Planungsinstrument vorzunehmenden Freiraumplanung.“
Da eine FWP-Änderung im ggst. Bereich stattgefunden hat (Änderung der Baulandkategorie), die einen 5 m breiten Streifen (gemessen vom Gewässer) frei lässt, zählt in diesem Fall die Ausweisung des rechtskräftigen Flächenwidmungsplans.

Zur näheren Abschätzung der Oberflächenwässer wurde auf die vorliegenden Detaildarstellungen zu Fließpfaden mit Bemessungsereignissen zurückgegriffen. Das Beispiel einer 30-jährigen Jährlichkeit

zeigt, dass das Wettbewerbsgebiet in Teilbereichen von Fließpfaden von Oberflächenwässern betroffen ist.



Ausschnitt Hangwasserkarte, Quelle Hangwasserkarte 2018 - Stadtgemeinde Köflach – Lugitsch und Partner ZT GmbH, 8330 Feldbach, GZ: 218110 April 2019; Quelle: FWP VF 0.19 Erläuterung Architekturbüro Peyker

3.2.12 Gefahrenzonen und sonstige Einschränkungen

Es bestehen keine weiteren Gefahrenzonen oder sonstige Einschränkungen.

3.2.13 Technische Infrastruktur, Energie

Der Anschluss an bestehende infrastrukturelle Leitungsführungen wie Kanal-, Wasser und Strom ist über das Bestandsnetz möglich.

Heizung: Fernwärme

Energiestandard gem. Vorgaben Wohnbauförderung

3.2.14 Soziale – und Versorgungsinfrastruktur

Das Wettbewerbsareal befindet sich sowohl in Nahelage zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs als auch zu öffentlichen und sozialen Einreichtungen (Volksschule, Gemeindeamt, Kindergarten, etc.). Weiters befinden sich auch eine Vielzahl an privatgewerblichen Einrichtungen in der Nähe. Das Zentrum der Stadtgemeinde ist in unmittelbarer Nahelage (ca. 200-400m fußläufige Entfernung zum Hauptplatz).

Ausschnitt Zentralität/Erreichbarkeit – WBF9, maßstabslos

3.2.15 Raum- und Funktionskonzept des Bauvorhabens

Geplant ist die Errichtung eines Geschosswohnbaus mit ca. 30-35 Wohneinheiten in 2 Bauabschnitten (eine baurechtliche Trennung der Bauabschnitte ist nicht erforderlich) für unterschiedliche Generationen und Lebensbedürfnisse sowie von zusätzlichen Trainingswohnungen (8 Einpersoneneinheiten, zwei 2-Personeneinheiten und ein Personalraum).
Die Wohnanlage soll sowohl als Mietwohnungen, Mietkaufwohnungen als auch Eigentumswohungen funktionieren.

Die Grundkonzeption der Wohnungen sollte entsprechend den nachstehenden Anforderungen erfolgen, jedoch auch unter besonderer Berücksichtigung der zu erreichenden energetischen Kennzahlen. Eine sehr kompakte Bauweise wird dabei u. U. manchen Anforderungen (wie z.B. Querdurchlüftung, Belichtung der Sanitärräume, etc.) entgegenstehen – hier sind innovative und hoch qualitative Grundrisse gefordert.

Allgemeine Anforderungen:

- Umsetzung in Massivbauweise
- Keine Vorgabe für die Dachform, begrünte Nutzdächer etc. sind seitens der Ausloberin möglich
- Maisonetten sind nicht gewünscht
- Zweiseitig orientierte Wohnungen sind bei größeren Wohnungen von Vorteil (querbelüftet)
- Übereinanderliegende Funktionen (Nassbereiche etc.) sollten möglichst einer gleichen Nuztung entsprechen
- Eine übliche Möblierung aller Zimmer muss möglich sein und ist darzustellen
- Es sind ausreichend Stellflächen für Kästen vorzusehen
- Keine Durchgangszimmer (betrifft Schlafräume)
- Die Vorgaben für barrierefreies Bauen sind einzuhalten – insbesondere sind auch die Eingänge zu den Erdgeschossen barrierefrei zu gestalten

- Vorräume sind so zu gestalten, dass diese dem Verhältnis der BewohnerInnenanzahl angepasst sind, eine Garderobe ist darzustellen
- Mindestraumhöhe 2,50m
- 1 Abstellraum pro Wohnung bzw. Abstellnische bei Kleinwohnungen (1- und 2-Zi)
- Raum für Kinderwägen im EG
- Alle Wohnungen sind gem. Stmk. Baugesetz anpassbar zu planen (unabhängig von den behindertengerechten Wohnungen)
- Jede Wohnung ist (unabhängig von der Topographie der Umgebung) so auszurichten, dass am kürzesten Tag des Jahres für mindestens 1 h eine direkte Sonneneinstrahlung in einem (!) Aufenthaltsraum gegeben ist
- Reine Nordwohnungen werden nicht gefördert

Wohnbereich:

- Wohnbereiche in westliche bzw. südliche Richtung orientiert bevorzugt
- Wohnbereiche mit Außenraumbezug

Schlafzimmer:

- Schlafzimmer dürfen nicht auf allfällige direkt angrenzende Laubengänge hin orientiert sein
- Elternschlafzimmer: Zielwert min. 12 m², Kastenlänge mind. 3m
- Kinderzimmer: Zielwert min. 10 m², Kastenlänge ca. 1-2m, Kinderzimmer sollen nicht ausschließlich nach Norden orientiert und nicht über Wohnräume erschlossen werden

Sanitärräume:

- Bäder möglichst mit natürlicher Belichtung
- Bad mit Dusche/Wanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
- WC vom Bad getrennt und mit Handwaschbecken (ausgenommen 1-Personen Wohnungen)
- Duschen sind in den behindertengerechten/barrierefreien Wohnungen, in den anpassbaren Wohnungen bzw. in den 2-Zimmerwohnungen vorzusehen; in den 3- bzw. 4 Zimmerwohnungen sind Badewannen zu planen

Küchen:

- Küchen als Arbeits- und Aufenthaltsraum oder direkte Verbindung zu einem Aufenthaltsraum
- Bei integrierten Küchen soll eine räumliche Abtrennung möglich sein
- Jede Küche soll über eine natürliche Belichtung und ein eigenes, öffenbares Fenster verfügen - davon ausgenommen sind Küchen, die ggf. über einen Laubengang belichtet werden
- Die Entfernung der Küchenzeile bei integrierten Küchen von der nächstliegenden Belichtungsfläche (z.B. Wohnraum) soll nicht mehr als 5m betragen (Achtung: Überdachung von Balkonen oder dgl. berücksichtigen)

Erschließung der Wohnungen:

- Ein möglichst wirtschaftlicher Umgang mit Aufzügen wird gewünscht
- Laubengänge sind möglich, werden aber nicht als Mehrwert gesehen
- Bei der Planung von Bauwerken mit Aufenthaltsräumen in den oberirdischen Geschossen und nicht mehr als neun Wohnungen je vertikaler Erschließungseinheit, ist für eine allfällige nachträgliche Errichtung von Personenaufzügen eine planliche Vorsorge zu treffen
- Eine transparente und ansprechende Eingangszone (Begegnungsraum) soll errichtet werden

Statisches Konzept:

- Auf ein wirtschaftliches und materialgerechtes Konstruktionssystem wird größter Wert gelegt
- Es ist ein durchgehendes vertikales statisches System ohne Lastumlenkungen gefordert

Außenanlage/n für alle Generationen und Bewohner*innen:

- Min. 20% des Planungsgebietes als siedlungsöffentliche Grünfläche, erweiterbar
- Qualitätsvolle Grünflächen
- Gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum für unterschiedliche Altersgruppen (besonders für Kinder und Ältere)
- Überdeckte Gemeinschaftszonen im Freibereich (z.B. Gemeinschaftsraum als Pavillon)
- eventuell halböffentliche Bereiche für Nutzgärten
- Kinderspielplatz/ -plätze gem. Stmk. Baugesetz
- Freiraum bevorzugt frei von Verkehrsemission und –gefahren
- Das Beiziehen eines Landschaftsplaners wird empfohlen (eine gesonderte Beauftragung eines Landschaftsplaners bei der Projektsumsetzung wird in Aussicht gestellt)

Private Freibereiche:

- Auf Privatsphäre und geschützte Bereiche ist trotz des Themas Generationenwohnen und Gemeinschaft zu achten
- Für jede Wohnung ab 1.OG ist ein Balkon mit einer Mindesttiefe von 1,8m vorzusehen
- Überdachungen für oberste Balkone sind vorzusehen
- Falls zugeordnete Gartenbereiche geplant werden, sollen diese zwecks Abtransport von Grünschnitt auch von allgemeinen Grünflächen oder Wegen, etc. erreichbar sein

Auf die Attraktivität und Nutzbarkeit der Freibereiche ist besonders zu achten. Eine Zielgruppe sind auch ältere Menschen die heute noch in einem Einfamilienhaus fallweise schon alleine wohnen und dieses wegen der Größe und Betriebskosten sowie des Arbeitsaufwandes nur mehr schwer bewirtschaften können. Um diesen eine qualitätvolle Alternative zu ihrer bisherigen Wohnsituation anbieten zu können, sind attraktive Freibereiche (als Ersatz für den Garten des Einfamilienhauses) notwendig, diese auch teilweise in gemeinschaftlicher Nutzung, aber eben auch privat für jene Personen die mehr Rückzugsmöglichkeiten bevorzugen.

Haushaltstypen-Mix (ca. Angabe):

1/3 Drittel der Wohneinheiten für Familien mit Kindern
1/3 Singleeinheiten (Garconnieren)
1/3 Zweipersoneneinheiten (Zwei- und Dreizimmerwohungen)
1 WG für junge Menschen mit gemeinsamen Aufenthaltesbereich und Möglichkeit zu internem Co-working (Belegung max. 5 Personen)

In der Wohnanlage leben ältere Menschen mit jungen Familien und Alleinerziehende sowie Singles zusammen. Selbsthilfe, aktive Nachbarschaftshilfe und gegenseitige Unterstützung stehen dabei im Vordergrund. Die Bewohnerinnen und Bewohner können zum Beispiel Gartentätigkeiten übernehmen, unterstützen hilfebedürftige Bewohnerinnen und Bewohner beim Einkauf und beim Kochen oder helfen sich gegenseitig in der Kinderbetreuung u. v. m. Eine Moderatorin soll in allen wohnungsbezogenen und persönlichen Angelegenheiten als Ansprechpartnerin zur Verfügung stehen und die Gemeinschafts- und Nachbarschaftshilfe koordinieren. Die Aufgabe der Moderatorenstelle ist es, das soziale Miteinander in der Wohnanlage zu initiieren und zu koordinieren. Gemeinsam mit einem Wohnbeirat, der sich aus drei Mieter/innen bzw. EigentümerInnen zusammensetzen wird, werden die Aktivitäten innerhalb der Wohnanlage geplant und von der Koordinatorin zur Umsetzung gebracht.
Eine Koopertion mit der Tagesbetreuung für ältere Menschen ist dabei angedacht.

3.2.16 Wohnungsschlüssel

Es sind ca. 30-35 barrierefreie bzw. anpassbare Wohneinheiten zu planen. Folgender Wohnungsschlüssel ist annähernd einzuhalten:

Anzahl ca.	Art	Größe	Zielgruppe
6 WE	1-ZI Wohnungen, Garconnieren	Ca. 35m²	Alleinstehende, junge Menschen (Starterwohnungen)
12 WE	2-ZI Wohnungen	50-55m²	Alleinstehende, Alleinerziehende, Senioren
8 WE	3-ZI Wohnungen	70-72m²	Alleinstehende, Alleinerziehende, Senioren
6 WE	4-ZI Wohnungen	bis max. 90m²	Familien
1 WG	Jugend-WG max. 5 Personen		Junge Menschen

Zusätzliches Raumprogramm Teilzeitbetreutes Wohnen (für 12 Personen):

Die Einrichtungsgrößen orientieren sich an der Leistungs- und Entgeltverordnung des Stmk. Behindertengesetzes und benötigen für 12 Personen eine Gesamtfläche von rund 540m^2.

Es sind ein Personalbereich, 2 Wohneinheiten für je 2 Kund*innen (2 x 85m2 = 170m^2) und 8 Wohneinheiten für je 1 Kund*in (8 x 40m^2 = 320m^2) zu planen.
Der Standort und die Umgebung sollen folgende Mindestanforderungen erfüllen:

- Es ist sicherzustellen, dass den Kund*innen die Teilnahme am gesellschaftlichen und kulturellen Leben ermöglicht wird
- Es ist sicherzustellen, dass eine entsprechende Infrastruktur (Geschäfte, ärztliche Versorgung und kulturelles Leben ermöglicht wird
- Eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz soll vorhanden sein

Anzahl	Art	Größe	Zielgruppe
Personalräume			
1	Garderobe/Gang/Abstellraum	Ca. 28m²	Mitarbeiter; Personal
1	Büro	Ca. 12m²	Mitarbeiter
1	Nachtbereitschaftszimmer	Ca. 10m²	Mitarbeiter, Personal
1	WC/Sanitär	Ca. 7m²	Mitarbeiter, Personal
1	WC	Ca. 3m^2	Gäste
Wohnräume – 2er Wohnen			
4	Kund*innenzimmer (inkl. Vorraum)	Ca. 16m^2	Kund*innen
2	Gruppen- und Gemeinschaftsraum (Kochen/Essen/Wohnen/Freizeit)	Ca. 28m^2	Personen mit Behinderung
2	Allgemein Bereich (Wirtschaftsraum/Gang/Abstellraum)	Ca. 12m^2	Personen mit Behinderung
2	WC/Sanitär	Ca. 8m^2	Personen mit Behinderung
2	WC	Ca. 5m^2	Besucher*innen

Wohnräume – 1er Wohnen			
8	Kund*innenzimmer (inkl. Vorraum)	Ca. 15m^2	Kund*innen
8	Gruppen- und Gemeinschaftsraum (Kochen/Essen/Wohnen/Freizeit)	Ca. 12m^2	Personen mit Behinderung
8	Allgemein Bereich (Wirtschaftsraum/Gang/Abstellraum	Ca. 5m^2	Personen mit Behinderung
8	WC/Sanitär	Ca. 8m^2	Personen mit Behinderung

Sonstige Nutzungen:

- Terrassen/Balkone
- Pergola
- Sitzplätze
- Evtl. Garten mit Hochbeeten

Gemeinschaftliche Nutzungen:

- Eine überdachte (regensichere) Terrasse als Gemeinschaftsfläche mit Bezug zum Grillplatz, 25m^2
- Ein winterfester Veranstaltungs- bzw. Gruppenraum, zB. tagsüber für Kinderbetreuung, abends für Yoga, wochenends für Feiern, etc., 25m^2
- Verschiedene Aufenthaltsbereiche bzw. Gemeinschaftsecken im Innen- sowie Außenbereich
- Gästeapartment oder Gästezimmer
- Nutz- und Dachgärten
- Spielplatz
- Gemeinsamer Wasch- bzw. Trocknerraum
- Schaffung von halböffentlichen Übergangszonen als Kontakt- und Kommunikationsräume

3.2.17 voraussichtlicher Rahmenzeitplan 1. BA

Einreichplanung	3.Q / 2021
Polierplanung	4. Q / 2021
Zweiteinreichung	4. Q / 2021
Baubeginn	2. Q / 2022
Fertigstellung	3. Q / 2023

3.3 Art und Umfang der zu erbringenden Leistung

- Strukturelle Darstellung der Gebäude mit den Bestandsbauten und Umgebung im Maßstab 1:2.000 (Strukturplan am Plan und 1 x getrennt in DIN A 4) darzustellen

- Eingenordeter Bebauungsplan - Gestaltungskonzept - im Maßstab 1:500
  Darstellung und Gliederung in Gebäude-, Verkehrs-, Frei- und Grünflächen

  Farbliche Darstellung:

Fahrverkehr	dunkelgrau
ruhender Verkehr	hellgrau
Fahrradwege	orange
Fußgänger	gelb
Grünflächen privat	dunkelgrün
Grünflächen allgemein	hellgrün
Baukörper inkl. Nebengebäude	weiß
Modelldarstellung	weiß

  Weiters sind auf diesem Plan anzugeben:

  Anzahl der Geschosse je Baukörper
  Anzahl und Typen der Wohnungen je Baukörper
  PKW-Abstellflächen (Garagen und dergleichen), TG strichliert eingetragen!
  Darstellung des öffentlichen/halböffentlichen Bereiches
  Zonen der Notzufahrten, Einsatzfahrzeuge (ggf. Anlieferung)
  Abfallbeseitigung - Sammelstelle und dgl.

- Differenziertes Freiraumkonzept, M 1:500 sowie erläuternde Skizzen
  Frei- und Grünflächen, Grünraumgestaltung, differenziert nach halböffentlichem und privatem Grün, Wegeverbindungen, Bepflanzungskonzept, Fuß- und Radwegenetz, Kinderspielplätze, Plätze, Kommunikationszonen, etc.), TG strichliert eingetragen

  Vorgeschlagen wird, dass beim eingenordeten Bebauungsplan die Gebäude mit der Dachdraufsicht und beim differenzierten Freiraumkonzept die Erdgeschoss-Grundrisse dargestellt werden sollen.

- Grundrisstypologie der Gebäude im Maßstab 1:200 (eingenordet!)
  Bei Tiefgaragenlösungen ist die Zufahrt und Organisation der Garage darzustellen.

- Grundrisse aller Wohnungstypen sowie maßgebliche Allgemeinbereiche im Maßstab 1:100 mit schematischer Möblierung

- Systemschnitte im Maßstab 1:200, soweit sie zur Klarstellung des Entwurfes erforderlich sind.

- Alle Hauptansichten im Maßstab 1:200

- Kurzer Erläuterungsbericht (muss auch in DIN A 4 abgeliefert werden).

- Städtebauliche Kennzahlen lt. Formblatt

- Nachvollziehbare Berechnung für die Ermittlung der städtebaulichen Kennzahlen lt. Formblatt an Hand von Berechnungsplänen mind. im Maßstab 1:1.000 und dgl.

- Einsatzmodell im Maßstab 1:500 in weißer Farbe gilt für die Grundplatte und Gebäude

Sollten zusätzliche Leistungen (z.B. ein Schaubild) entgegen den Vorgaben eingebracht werden, werden diese bei der Preisgerichtssitzung überklebt.

Die geforderten Leistungen sind ausschließlich auf ca. 3 DIN A0 Blätter in der Größe DIN A0 (Hochformat) einzureichen. Alle Pläne sind zweifach abzugeben (1x Präsentationspläne und 1x Prüfpläne). Sollte es erforderlich sein, können auch 4 DIN A0 Blätter abgegeben werden.

3.4 Beilagen

- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
- Verfasserbrief als Formblatt
- (div. weitere Formblätter)

Der Verfasserbrief (das ausgefüllte Formblatt) ist als undurchsichtiger, verschlossener Briefumschlag beizulegen, welcher außen nur die Projektkennzahl trägt.
Zusätzlich sind – unter Wahrung der Anonymität – folgende Daten auf einem Datenträger (CD / USB-Stick) mitzuliefern:

- Der Flächennachweis mit den Geschossgrundrissen als dwg-file; zur Überprüfung der BGF, NF, TF, VF und sonstigen Nutzung sind alle relevanten Flächen mit geschlossenen Polygonzügen (Polylinien) anzulegen (die Darstellung der Flächennachweise sind zur Prüfung durch die Vorprüfung mitzuliefern):
    - Es sind alle Grundrissgeschosse in einer Dateil, jeweils mit den Grundstücksgrenzen darzustellen, um die Grenzabstände überprüfen zu können.
        - Polylinien, welche die bebaute Fläche umschließt, auf den Layer „bebF“.
        - Polylinien, welche die BGF (gem. Bebauungsdichteverordnung 1993) umschließen, sind in jedem Geschoss auf dem Layer „BGF“ anzulegen.
        - Polylinien, welche die Nutzflächen für die Wohnungen umschließen, auf den Layer „NFWohnen“.
        - Polylinien, welche die Nutzflächen für die Trainingswohnungen umschließen, auf den Layer „NFTraining“.
        - Polylinien, welche die Erschließungsflächen umschließen, auf den Layer „VF“.
        - Polylinien, welche die Technikflächen umschließen, auf den Layer „TF“.
        - Polylinien, welche die sonstige Nutzung umschließen, auf den Layer „sonstN“.
- Schnitte und Ansichten als dwg-Datei
- Erläuterungsbericht im pdf-Format
- Jedes Plakat im pdf-Format

3.5 Beurteilungskriterien

Zusätzliche Kriterien können anlässlich der Grundstücksbegehung erarbeitet werden und werden gegebenenfalls mit dem Protokoll der örtlichen Begehung ausgesendet.

Architektonische Kriterien:

- Gestaltung und Gliederung der Baukörper und der Fassade
- Maßstäblichkeit
- Baukünstlerische Qualität

Städtebauliche Kriterien:

- Gliederung und Gestaltung der Gesamtanlage unter besonderer Rücksichtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und Beziehungen zur Umgebung.
- Die Lage der einzelnen Bauteile zur Umgebung und zueinander, unter Berücksichtigung der Baumassenverteilung, der Außenraumgestaltung, Grünraumgestaltung und Freiraumnutzung sowie der Belichtung und Besonnung, der Aussicht und des Lärmes.
- Die Erschließung des Bauplatzes hinsichtlich Fahrverkehr (inkl. Einsatzfahrzeuge, Müllbeseitigung, etc.) und Wegeführung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen.
- Reaktion auf die örtlichen Besonderheiten (z.B. Nachbarnutzungen, etc.)
- Die Realisierung der Bebauung in 2 Abschnitten.

Funktionelle und ökonomische Kriterien:

- Die Einhaltung der einschlägigen Baugesetze und Förderungsvoraussetzungen in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Lösung des Spannungsfeldes zwischen architektonischer Qualität und wirtschaftlicher Optimierung.
- Die sinnvolle Erschließung der Baukörper und Wohnungen.
- Die Zweckmäßigkeit der Grundrisslösungen und die sinnvolle Relation zwischen Wohnflächen und Aufschließungsflächen sowie sinnvolle Anordnung der funktionell zusammengehörigen Bereiche.
- Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit des Tragsystems sowie der Ver- und Entsorgungssysteme.
- Die Wirtschaftlichkeit durch die Brutto- bzw. Nettonutzflächenvergleiche.
- Technische und gestalterische Umsetzung der Anforderungen an ein umfassend energieeffizientes Gebäude.

Kriterien der Außenraumgestaltung

- Qualität der öffentlichen Außen- und Freiräume sowie der Spielplätze
- Nutzbarkeit für alle Bewohner*innen, inkl. Begebungs- und Kommunikationszonen, Nutzung von Synergien u. Vermeidung von Konfliktpotential
- Bepflanzungskonzept
- Die Lage und Qualität der privaten und halböffentlichen Flächen
- Übersichtlichkeit und Einsichtbarkeit des Freiraums
- Berücksichtigung der Vorgaben hinsichtlich Begrünung der Gebäudestruktur, Integration in das gesamte Grünraumkonzept

Teil C - Beilagenteil

Verzeichnis der zur Verfügung gestellten Bearbeitungsunterlagen

01 Grundstücksbeurteilung (WBF 9), einschließlich Lageplan und Kennzeichnung der Grundstücksflächen und Darstellung der Umgebungssituation (Strukturplan)

02 Katasterplan im jeweiligen Maßstab

03 Lage- und Höhenplan M 1:500, mit exakter Abgrenzung des Planungsareals, mit Eintragung von Bauverbotszonen, Schutzzonen, Leitungsführungen, Zufahrtsmöglichkeiten, sowie der umgebenden Bebauung

04 Lage- und Höhenplan in digitaler Form (dwg)

05 Formblatt für städtebauliche Kennzahlen (word)

06 Formblatt für die Eintragung des Projektverfassers – Verfasserbrief (word)

07 Vorgaben der A13/des Wohnbautisches, Begründung zum Wohnbau-Wettbewerb und Abgrenzung der Wettbewerbsflächen

08 Raumskizze für Teilzeitbetreuteswohnen

09 Leitfaden für barrierefreies Bauen_Lebenshilfe GU-Voitsberg

10 Koe_PeRoG9_ZT Lechner_geoteschnisches Gutachten_Bodenaufbau

11 Planungsstudie_Tageszentrum