

# Geladener einstufiger Wettbewerb

Ab 30 Wohneinheiten

mit 5 TeilnehmerInnen

## Hausmannstätten

KG 63231, Grdst. Nr. 455/1

ÖWGES

*Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m. b. H.*

*Moserhofgasse 14*

*8010 Graz*

### **Inhalt:**

**Teil A – Allgemeiner Teil**

**Teil B – Besonderer Teil**

**Teil C – Beilagenteil**

# Inhaltsverzeichnis

## Inhalt

<b>Teil A - Allgemeiner Teil</b> .....	<b>3</b>
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 .....	3
1.6 Schriftliche Rückfragen .....	4
1.7 Örtliche Besichtigung des Geländes .....	4
1.8 Abgabe Pläne / Modell .....	4
1.9 Vorprüfung / Preisgericht .....	5
1.10 Wettbewerbsveröffentlichung .....	5
2.0 TeilnehmerInnen und Teilnahmeberechtigung .....	5
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
<b>Teil B Besonderer Teil - Aufgabenstellung</b> .....	<b>10</b>
3.1 Beschreibung der Bauaufgabe .....	10
3.2 Besondere Hinweise zur Lösung der Bauaufgabe .....	10
3.2.1 Grundlagen .....	10
3.2.2 Städtebauliche Vorgaben .....	10
3.2.3 Topographie und Klima .....	12
3.2.4 Raumordnung und Bebauungsdichte .....	12
3.2.5 Bebauungsplan .....	12
3.2.6 Städtebau – Umgebung .....	12
3.2.7 Öffentlicher Verkehr .....	12
3.2.8 Verkehr – Zufahrt (Anlieferung) – Stellplätze .....	12
3.2.9 Fußläufige Erreichbarkeit/ Radwege .....	12
3.2.10 Grün- und Freiraum .....	12
3.2.11 Oberflächenwässer / Hochwasser .....	12
3.2.12 Gefahrenzonen und sonstige Einschränkungen .....	12
3.2.13 Technische Infrastruktur, Energie .....	12
3.2.14 Soziale – und Versorgungsinfrastruktur .....	13
3.2.15 Raum- und Funktionskonzept des Bauvorhabens .....	13
3.2.16 Wohnungsschlüssel .....	13
3.2.17 voraussichtlicher Rahmenzeitplan .....	13
3.3 Art und Umfang der zu erbringenden Leistung .....	13
3.4 Beilagen .....	14
3.5 Beurteilungskriterien .....	15
<b>Teil C Beilagenteil</b> .....	<b>16</b>

## Teil A - Allgemeiner Teil

### 1.1 Auslobende Stelle

Name: ÖWGES  
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m. b. H.  
Adresse: Moserhofgasse 14, 8010 Graz  
AnsprechpartnerIn: DI Hans Schaffer  
Tel: 0316 / 8055 - 170  
Fax: 0316 / 8055 - 8170  
E-Mail: hans.schaffer@oewg.at

### 1.2 Wettbewerbsbetreuung

Name: ÖWGES  
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m. b. H.  
Adresse: Moserhofgasse 14, 8010 Graz  
AnsprechpartnerIn: Ing. Elfriede Teubenbacher  
Tel: 0316 / 8055 - 510  
Fax: 0316 / 8055 - 8510  
E-Mail: elfriede.teubenbacher@oewg.at

### 1.3 Vorprüfung

Name: Arch. DI Dr.techn. Roland Heyszl  
Adresse: Sparbersbachgasse 18, 8010 Graz  
AnsprechpartnerIn: Arch. DI Dr.techn. Roland Heyszl  
Tel: 0316 / 81 0 31 41  
Fax: ---  
E-Mail: office@vorpruefung.com

### 1.4 Gegenstand und Art des Wohnbau-Wettbewerbs

Begutachtungsverfahren Wettbewerb zur Erlangung von Bebauungsvorschlägen für einen geförderten Geschoßwohnbau in Leibnitz

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

### 1.5 Termine

Ausgabe der Arbeitsunterlagen	per E-Mail bis Donnerstag, 22. September 2016
Konstituierende Sitzung des Preisgerichts	Mittwoch, 28. September 2016, 10:00 Uhr Marktgemeindeamt Hausmannstätten, Sitzungssaal, Marktplatz 1-2, 8071 Hausmannstätten
und örtliche Besichtigung	Mittwoch, 28. September 2016, 11:00 Uhr, Hauptstraße 55, 8071 Hausmannstätten

Schriftliche Rückfrage bis	bis Dienstag, 04. Oktober 2016 an die Vorprüfung per E-Mail
Aussendung des Protokolls der Fragenbeantwortung	bis Donnerstag, 06. Oktober 2016
Abgabe Pläne (min. 6 Wochen Bearbeitungszeit)	Ort: Vorprüfung Donnerstag, 10. November 2016, 12:00 Uhr
Abgabe Modell	Ort: Vorprüfung Montag, 14. November 2016, 09:00 Uhr
Zeitraumen Vorprüfung	Kalenderwochen 46-47 / 2016
Preisgerichtssitzung	Donnerstag, 17. November 2016, 09:00 Uhr Marktgemeindeamt Hausmannstätten, Sitzungssaal, Marktplatz 1-2, 8071 Hausmannstätten

## 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.

### ➔ ABÄNDERUNG DES MUSTERTEXTES:

Schriftliche Rückfragen sind an die Vorprüfung zu richten, welche (zur Wahrung der Anonymität) gesammelt und in neutraler Form zur Beantwortung an den Auslober übermittelt werden.

Damit wird verhindert, dass aufgrund spezieller Anfragen Rückschlüsse auf die Projektverfasser gezogen werden können.

## 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 Vorprüfung mit der Aufschrift *GAV HAUSMANNSTÄTTEN* 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 am Wohnbau-Wettbewerb, 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 oder DVD. Die CD-ROM bzw. DVD 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:

TeilnehmerIn der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Steiermark und Kärnten:

Arch. DI Nina Kuess  
Wiesengasse 1, 8501 Lieboch

Teilnehmer der Steiermärkischen Landesregierung:

Arch. DI Friedrich Wiesenhofer  
Afritschgasse 26/III, 8020 Graz

2x Teilnehmer der auslobenden Stelle / des Bauträgers:

Arch. DI Alfred Graffer  
Mesnergasse 4, 8010 Graz

Arch. DI Dietger Wissounig  
Schlögelgasse 9/1, 8010 Graz

Teilnehmer der Standortgemeinde:

Arch. DI Christoph Schmölzer  
Preit-Äcker-Weg 3/14, 8071 Hausmannstätten

## 2.1 Zusammensetzung Preisgericht

### PreisrichterInnen:

### ErsatzpreisrichterInnen:

Nominierung der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Steiermark und Kärnten:

Arch. DI Georg Moosbrugger  
Rechbauerstraße 16, 8010 Graz

Arch. DI Werner Kuchling  
Josefigasse 27, 8020 Graz

Nominierung der Gemeinde:

Bgm. DI Werner Kirchsteiger

Vizebgm. Johann Lendl

Nominierung Amt der Steiermärkischen Landesregierung:

A13 / Wohnbautisch

Ing. Günther Trost

DI Dr. Birgit Skerbetz

Nominierung der auslobenden Stelle / des Bauträgers:

DI Hans Schaffer

DI Dieter Salzmann

### BeraterInnen (nicht stimmberechtigt)

Büro zuständiger Wohnbaulandesrat:

.....

.....

Abteilung A15:

FA Energie und Wohnbau  
Referat Technik und Strategie,  
Bereich Technik-Wohnbau

.....

.....

(bei Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet zusätzlich):

Abteilung A15:

FA Energie und Wohnbau  
Referat Technik und Strategie  
Bereich Bautechnik und Gestaltung

.....

.....

und/oder

ein/e VertreterIn der jeweiligen Baubezirksleitung  
Fachbereich Baukultur

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):

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

Der Ersatzpreisrichter/die Ersatzpreisrichterin der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Steiermark und Kärnten und andere ErsatzpreisrichterInnen können an der Preisgerichtssitzung als zusätzliche/r Beraterin/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 Planungsaufgaben 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 1.4 Abgabe Pläne, Abgabe Modell sowie Protokolle), müssen von der/dem AusloberIn ausgeschieden werden.

Bei Ausscheidung entfällt der Anspruch auf Aufwandsentschädigung.

Nahe Angehörige, in Lebensgemeinschaft lebende Personen von 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 erhält für die Einreichung einer zur Beurteilung geeigneten Arbeit im vereinbarten Leistungsumfang eine Aufwandsentschädigung exkl. Umsatzsteuer von:

**je TeilnehmerIn € 3.000,--**

*ab 50 WE: € 3.500,-- zzgl. 20% USt.*

### **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 prämiierungswürdigen 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 Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden/der Vorsitzenden des Preisgerichtes.



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 Preisgerichtes 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 ausbezahlen.

➔ **ABÄNDERUNG DES MUSTERTEXTES:**

Anstelle des Notars kann das Verfahren bei Wahrung der Anonymität auch durch den externen Vorprüfer durchgeführt werden.

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 Einreichungsplanung und der baukünstlerischer Oberleitung des Gesamtprojektes beauftragt. Für die die Zahl 50 übersteigenden Wohneinheiten erfolgt die Beauftragung zumindest für 50% dieser Einheiten (Beispiel: Wettbewerb mit 80 WE – Beauftragungsumfang mind. 65 WE).

## 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 Auslober / der Ausloberin auch innerhalb einer bestimmten Frist (mindestens 14 Tage) den Verfassern / den Verfasserinnen 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**

Auf dem dzt. noch bebautem Grundstück (der Abbruch der darauf befindlichen Gebäude erfolgt in Kürze) soll entsprechend den nach angeführten Beschreibungen und Vorgaben eine Bebauung mittels Geschoßwohnbauten geplant werden.

Das gegenständliche Grundstück Nr. 455/1 befindet sich östlich des Zentrums der Marktgemeinde Hausmannstätten, in einer Entfernung von ca. 300m. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen und Einrichtungen des täglichen Lebens sind im Nahbereich (komfortabel und fußläufig erreichbar) situiert. Das Grundstück (nach Grundzusammenlegung) wurde im Zuge der FWP-Änderungen 4.22 und 4.23 dem Bauland „Allgemeines Wohngebiet“ zugeordnet. Der südliche Bereich weist eine Bebauungsdichte von 0,2-0,6 auf, der nördliche Bereich 0,2-0,5. Im westlichen Nahbereich befinden sich Geschoßbauten, sodass die gegenständliche Bebauung eine Fortsetzung dieser Siedlungsentwicklung darstellt. Aufgrund der zentralen Lage und der ausgezeichneten vorhandenen Infrastruktur ist das Grundstück sehr gut für die Bebauung mit Wohnobjekten geeignet. Es ist jedoch eine teilweise Lärmbelastung am Grundstück gegeben. Die geplante Bebauung mit Geschoßbauten entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde, einer Stärkung des Ortszentrums unter optimaler Nutzung der vorhandenen Struktur.

Die Verkehrserschließung des ggstl. Grundstückes erfolgt über die Hauptstraße, wobei die Zufahrt im Bereich zwischen den beiden Punkten Nr. 4661 und 4662 im beiliegenden Bestandsplan M=1:200, GZ 14878/15, vom 26.07.2016 situiert sein kann. Der östlich davon liegende Nahebereich zur Grundgrenze ist für freie Aussicht in den Hauptstraßenbereich von Bebauung und Anordnung von Parkierungsflächen freizuhalten.

### **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
- Dichteverordnung
- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
- Örtliches Entwicklungskonzept
- Flächenwidmungsplan
- WBF 9
- Richtlinien der ökologischen Wohnbauförderung
- Sonstige speziell dem Grundstück bzw. Bauvorhaben entsprechende Grundlagen (z.B. Ortsbildkonzept, Bebauungsgrundlagen u.a.m.)

#### **3.2.2 Städtebauliche Vorgaben**

Vorgesehen ist eine Bebauung mit ca. 45 Wohneinheiten in einer maximalen Dreigeschossigkeit, wobei das 2.OG gegenüber dem 1.OG rückspringend ausgebildet sein muß. Die Bebauung soll in 2 in etwa gleich großen Bauabschnitten mit jeweils ca. 22-23 Wohneinheiten erfolgen.

Die Erschließung und Versorgung der Wohnanlage soll effizient und kostengünstig erfolgen. Ein günstiges Verhältnis zwischen Erschließungsflächen und Wohnnutzfläche ist anzustreben. Diesbezügliche Kennwerte sind im beigelegtem „Statistischem Blatt“ auszufüllen.

Jeder Wohneinheit ist eine überdachte Freifläche (Balkon oder Terrasse) zuzuordnen.

Balkone: Mindestdtiefe 2m; auskragende Balkone dürfen 2,3m nicht überschreiten;

max. Balkonfläche 10-15% der jeweiligen WNFI.

Unterkellerungen sind nur im unbedingt notwendigem Maß auszuführen; max. Größe Kellerabteile: 8m<sup>2</sup>, gestaffelt nach Wohnungsgröße.

Eine sinnvolle Teilunterkellerungen ist anzustreben, bei mehreren Gebäuden ist auch eine ausschließliche Vollunterkellerung eines zentralen Gebäudes zulässig.

Als Mindestraumhöhen sind 2,55m anzustreben.

Seitens des Auslobers wird eine Holzbauweise gefordert. Die definitiven Baumaterialien sollen nach wirtschaftlichen und kostengünstigen Überlegungen ausgewählt werden, müssen jedoch den baurechtlichen, normengemäßen, bauphysikalischen und förderungstechnischen Bestimmungen entsprechen.

Als Heizform ist eine Wärmeversorgung mittels ganzjähriger Biomasse-Nahwärme vorgesehen. Die Planung einer Solaranlage ist nicht vorzusehen.

Als Dachform ist ein flach geneigtes Folien-gedecktes Kaltdach gewünscht.

Zur Lüftung wird eine konstante feuchtegesteuerte Abluft vorgesehen.

Bei den 2 Zi.-Whg. ist ein gemeinsames Bad/WC möglich, es ist nur eine Dusche vorzusehen. Bei den 3- und 4-Zi.-Whg. sollen Bad/WC getrennt werden. Diese erhalten entweder eine Dusche oder eine Badwanne, wobei die Aufteilung 50/50 erfolgt. Beides muß immer möglich und planlich dargestellt werden.

Es ist für jede Wohnung ein Abstellraum bzw. -nische einzuplanen.

Ein Lifteinbau ist erst bei drei oberirdischen Geschoßen mit mehr als 9WE/Erschließungseinheit erforderlich. Der planerische Nachweis dass ab einer Dreigeschossigkeit der nachträgliche Einbau erforderlich ist, ist zu erbringen.

Bei Stieghäusern mit Lift ist der Lift bis in die Tiefgarage zu führen - Teilunterkellerungen sind sinnvoll darauf abzustimmen.

Bei Stieghäusern mit Lift sind möglichst viele Wohnungen anzubinden.

Mind. 25% der Wohneinheiten bzw. der WNFI müssen den Anforderungen des „Anpassbaren Wohnbaues“ entsprechen.

Der Großteil der weiteren Wohnungen soll nach Möglichkeit (wenn auch mit größeren Umbaumaßnahmen) auf jeweilige individuelle Bedürfnisse alter und beeinträchtigter Menschen adaptierbar sein. Auf alle Fälle sollen sämtliche Wohnungen barrierefrei erreichbar sein.

Lärmbeeinträchtigung: Die Lärmwerte übersteigen in Teilbereichen die Vorgaben des § 2 der DVO zum WFG 93: siehe beiliegende „Lärmtechnischer Abschätzung“ der Fallast Tischler & Partner GmbH vom 29.08.2016, diese gilt als Grundlage für den Nachweis der Lärmfreistellung.

Die nördlichst am Grundstück befindliche „Waldausweisung“ darf in die Dichteberechnung miteinbezogen werden, muss aber von Bebauung frei gehalten werden. Man sollte aufgrund der dort befindlichen Harnischflächen (lt. beiliegendem Bodengutachten vom 12.08.2016) mit Bebauung auch zusätzlich davon Abstand halten (evtl. Kinderspielplatz).

Der im westlichsten Grundstücksbereich gegen Freilandausweisung befindliche Baumbestand wird vom Bauträger entfernt (bestehende Nichtwaldausweisung lt. WBF9, Forstfachreferat).

### **3.2.3 Topographie und Klima**

Dzt. landwirtschaftlich genutztes Grundstück, Hanglage

### **3.2.4 Raumordnung und Bebauungsdichte**

WA 0,2-0,5 im Norden bzw. 0,2-0,6 im Süden  
Weiteres siehe WBF9

### **3.2.5 Bebauungsplan**

Es besteht keine Bebauungsplanpflicht für gegenstädtliches Grundstück.

### **3.2.6 Städtebau – Umgebung**

Luftbild mit Lage des Grundstücks -> siehe WBF9

### **3.2.7 Öffentlicher Verkehr**

Entfernung zu Haltestellen – ÖPNV:  
Bus ca. 60m

### **3.2.8 Verkehr – Zufahrt (Anlieferung) – Stellplätze**

Lt. Gemeindeverordnung: 2 PKW / WE:

Die PKW-Unterbringung soll zu 100% (je WE = 1,0 PKW) in einer Tiefgarage, sowie zu weiteren 100% (je WE = 1,0 PKW) in offenen Abstellplätzen erfolgen, wobei eine Situierung und Art gewählt werden soll, welche eine mögliche Schonung der Nachbarschaften und der künftigen Bewohner sicherstellt. Weiters ist bei der Konzeption der mit PKW's frequentierten Verkehrswege außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen auf die Einhaltung der Widmungsmaße Rücksicht zu nehmen. Alle PKW-Abstellplätze müssen mind. 2,50m breit sein.

Des Weiteren sind ausreichend Räumlichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen, Müll etc. einzuplanen.

### **3.2.9 Fußläufige Erreichbarkeit/ Radwege**

lt. WBF9

### **3.2.10 Grün- und Freiraum**

Ein Kinderspielplatz (Größe lt. Baugesetz) ist nachzuweisen.

### **3.2.11 Oberflächenwässer / Hochwasser**

lt. beiliegendem geotechnischem Gutachten DI Pötscher ZT GmbH vom 12.08.2016

### **3.2.12 Gefahrenzonen und sonstige Einschränkungen**

Lärm: lt. beiliegender „Lärmtechnischer Abschätzung“ der Fallast Tischler & Partner GmbH vom 29.08.2016

### **3.2.13 Technische Infrastruktur, Energie**

Biomasse-Nahwärme, keine Solaranlage erforderlich

### 3.2.14 Soziale – und Versorgungsinfrastruktur

lt. WBF9

### 3.2.15 Raum- und Funktionskonzept des Bauvorhabens

Es sind keine Trockenräume und keine allgemeinen Lagerflächen sowie keine Gemeinschaftsräume vorzusehen. Im KG ist ein Raum für die Hausbewirtschaftung mit 10m<sup>2</sup> vorzusehen.

### 3.2.16 Wohnungsschlüssel

Gewünschte Wohnungsanzahl:

Wettbewerbsfläche 8.504m<sup>2</sup> - 218m<sup>2</sup> im Freiland = 8.286m<sup>2</sup> = 45 Wohnungen

Die gesamte Anlage soll wie folgt errichtet werden:  
in 2 Bauabschnitten zu je 22-23 Wohneinheiten

Wohnungsschlüssel:

Folgender Wohnungsschlüssel ist einzuhalten:

30% - 2-Zimmerwohnungen

gewünscht sind 2 Wohnungstypen:

50% ca. 50m<sup>2</sup>

50% max. 60m<sup>2</sup> (für diesen Wohnungstyp mit abgeschlossener Küche)

60% - 3-Zimmerwohnungen

gewünscht sind 2 Wohnungstypen:

50% ca. 73m<sup>2</sup>

50% ca. 77m<sup>2</sup>

10% - 4-Zimmerwohnungen bis max. 90m<sup>2</sup>

Maisonetten sind nicht gewünscht

### 3.2.17 voraussichtlicher Rahmenzeitplan

Einreichplanung	Monat / Jahr
Polierplanung	Monat / Jahr
Zweiteinreichung bei der Stmk. Landesregierung	Monat / Jahr
Baubeginn	Monat / Jahr
Fertigstellung	Monat / Jahr

### 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)  
Grünraumgestaltung, differenziert nach öffentlichem und privatem Grün  
Darstellung des öffentlichen/halböffentlichen Bereiches  
Zonen der Notzufahrten, Einsatzfahrzeuge (ggf. Anlieferung)  
Abfallbeseitigung - Sammelstelle und dgl.

- 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
- Bei lärmproblematischen Grundstücken (wenn die Lärmwerte am Grundstück die Vorgaben des § 2 der DVO zum WFG 93 übersteigen):  
Datenträger (z.B. CD/USB-Stick) mit Lageplan und Gebäudeumrissen mit ihren Höhenentwicklungen (Geschossanzahl, Dachneigung, Traufhöhe, Firsthöhe). Falls projektiert, dann auch mit aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzdamm, Schallschutzwand) am Grundstück mit Höhen und Längen. Keine anderen Inhalte (weder gefordert noch gewünscht!) Format: dxf- oder dwg-files (Version .....).
- 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 max. 2 Blättern in der Größe DIN A 0 (Hochformat) einzureichen. Alle Pläne sind zweifach abzugeben (Präsentationspläne und Prüfpläne).

### **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 (Version ..... oder älter): zur Überprüfung der BGF sind in allen Geschossen, die sich in der Größe unterscheiden, geschlossene Polygonzüge (=Polylinien) dem jeweiligen Geschossgrundriss folgend anzulegen.
- 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.

#### 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, Lärmquellen, etc.)
- Die Realisierung der Bebauung in einzelnen 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
- 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

1. Grundstücksbeurteilung (WBF 9), einschließlich Lageplan und Kennzeichnung der Grundstücksflächen als pdf
2. Flächenwidmungsplan M 1:500 als pdf und dwg
3. Katasterplan M 1:1000 als pdf und dwg
4. Lage- und Höhenplan M 1:200, mit exakter Abgrenzung des Planungsareals, mit Eintragung von Bauverbotszonen, Schutzzonen, Leitungsführungen, Zufahrtsmöglichkeiten, sowie der umgebenden Bebauung als pdf und dwg
5. Baugeologisches Gutachten als pdf
6. Formblatt für städtebauliche Kennzahlen (word)
7. Formblatt für die Eintragung des Projektverfassers – Verfasserbrief (word)
8. Kombi - Tool als pdf und xls samt Anleitung
9. Strukturplan M 1:2000 als pdf und dwg
10. Luftbild M 1:2000 als pdf
11. Lärmtechnische Abschätzung der Fallast Tischler & Partner GmbH vom 29.08.2016 als pdf samt 3 Stk. Lärmkarten als pdf und dwg



## STATISTISCHES BLATT

(ist nur mit nachvollziehbaren Planunterlagen, mind. im M 1:1.000, vollständig!)

Dieses Blatt muss je nach Aufgabenstellung individuell erstellt werden, z.B. bei mehreren Bauabschnitten oder einem Wohnheim lt. WFG 93.

Nr.	Bezeichnung	Vorgabe	PlanerIn	PrüferIn
1	Grundstücksgröße insg. brutto	8.504m <sup>2</sup>		
2	Grundstücksgröße netto	8.286m <sup>2</sup>		
3	Bebaute Fläche			
4	Bebauungsdichte			
5	Bruttogeschossfläche	4.508m <sup>2</sup>		
6	Bebauungsgrad			
7	Geschossanzahl	max.3		
8	Brutto-Geschossfläche (BGF) gesamt			
9	Anzahl und m <sup>2</sup> aller Wohnungen*	ca. 45 Stk.		
9.1	* davon 2-ZI Wohnungen	7 Stk. 50m <sup>2</sup>		
9.2	* davon 2-ZI Wohnungen	7 Stk. 60m <sup>2</sup>		
9.3	* davon 3-ZI Wohnungen	13 Stk. 73m <sup>2</sup>		
9.4	* davon 3-ZI Wohnungen	13 Stk. 77m <sup>2</sup>		
9.5	* davon 4-ZI Wohnungen	5 Stk. max. 90m <sup>2</sup>		
10	Nutzfläche gesamt (NF)	m <sup>2</sup>		
11	Wohnnutzfläche gesamt (WNF)	3.170m <sup>2</sup>		
12	Nebennutzfläche (NNF)	m <sup>2</sup>		
13	∑ Funktionsfläche (FF) + Verkehrsfläche (VF)	m <sup>2</sup>		
14	Allgemeine Flächen (Geschäfte und dgl.)	0m <sup>2</sup>		
15	Summe der Nettogrundfläche (NGF)	m <sup>2</sup>		
16	BGFL: NGF			
17	Anzahl der PKW-Einstellpl./TG	1/WE		
18	Anzahl der PKW-Abstellpl./oberird.			
19	Anzahl der PKW-Besucher- Abstellplätze	1/WE		

### Hinweise:

Siehe hierzu Plan .....

Bei Heimflächen gelten auch UG-Flächen zur Nutzfläche, wenn sie für bzw. von Heimbewohnern genutzt werden (z.B. Gangflächen und dgl.).

## Erläuterungen

**Bebaute Fläche:** Ist die überdeckte Fläche des Baugrundstückes, die durch die lotrechte Projektion der äußersten Begrenzung des Grundrisses der oberirdischen Teile von Gebäuden entsteht.

Nicht zur bebauten Fläche gehören außerhalb des Bauwerksumrisses liegende untergeordnete Bauteile, z.B. konstruktionsbedingte Vorsprünge, Zierelemente, Dachüberstände, Vordächer, Sonnenabschirmungen, haustechnische Einrichtungen; untergeordnete bauliche Anlagen z.B. offene Treppenanlagen, Rampen, Licht- und Luftschächte, Terrassen; Auskragende Bauteile / Geschosse sind auf die bebaute Fläche anzurechnen.

**Bebauungsgrad:** Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche.

**Bebauungsdichte:** Die Bebauungsdichte ist die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt. (gem. §1 – Begriffsbestimmungen der Stmk. Bauungsdichteverordnung ).

**Bruttogeschossfläche (BGF) = Brutto- Grundfläche (BGF):**

Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, einschließlich der Außenwände. Zu ermitteln ist die dichterrelevante Bruttogrundfläche gem. Bebauungsdichteverordnung 1993:

### § 1 Begriffsbestimmungen

(3) Als Geschoß gilt der Gebäudeabschnitt zwischen Fußboden und der darüber liegenden Decke, zweier übereinander gelegenen Decken oder zwischen Fußboden und der obersten Decke oder der Unterfläche des Daches.

(4) Als Gesamtfläche der Geschosse gelten

1. bei oberirdischen Geschossen die Summe der nach den Außenmaßen von Gebäuden oder Gebäudeteilen ermittelten verbauten Flächen aller Geschosse im Sinne Abs. 3 einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche (Loggien), wenn deren Fußböden – auch nur teilweise – über dem angrenzenden Gelände liegen und für die jeweilige Nutzungsabsicht eine bewilligungsfähige Raumhöhe vorliegt oder die jeweilige Raumhöhe als bewilligt gilt;
2. Untergeschosse, soweit sie als Aufenthalts- oder Arbeitsraum genehmigt werden oder als genehmigt anzusehen sind;
3. bei Dachraumausbauten mit abgeschrägten Decken jene Flächen, über welchen die lichte Raumhöhe mehr als 1,50 m beträgt.

(5) Wände mit einer Wandstärke von mehr als 30 cm sind mit 30 cm zu berechnen.

**Nutzfläche (NF) = Wohnnutzfläche (WNF) + Nebennutzfläche (NNF):** Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohnzwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Terrassen sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. (WNF = Wohnnutzflächen inkl. Vorräume, Sanitäranlagen, Abstellräumen, etc.). Zu den Nebennutzflächen (NNF) werden jene Flächen gezählt, die nicht unmittelbar dem Verwendungszweck des Bauwerks dienen wie z.B. Heizhaus, Kellerersatzräume, Fahrradräume, Abstellräume außerhalb der Wohnungen, Trockenräume, Müllsammelräume, etc.

**Funktionsfläche (FF):** Die Funktionsfläche dient der Unterbringung von allgemein benötigten haustechnischen Einrichtungen samt den gegebenenfalls für sie allein erforderlichen Verkehrsflächen. Dazu gehören z.B. Räume für Heizungs-, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, begehbare Installationsnischen und –schächte sowie Aufzugstriebwerkräume. Die Fläche des Aufzugsschachtes wird dem Geschoss des untersten Halts des Aufzugs zugezählt.

**Verkehrsfläche (VF):** Die Verkehrsfläche dient dem Zugang und Verlassen von Nutz- oder Funktionsflächen oder dem Verkehr zwischen diesen Flächen. Treppen sind den jeweils unteren Geschossen zuzurechnen.

Nettogrundfläche (NGF): Ist die Summe der zwischen den Bauteilen befindlichen Bodenfläche. Die Nettogrundfläche ist in Nutzfläche, Funktionsfläche und Verkehrsfläche gegliedert.

## VERFASSERBLATT

Kennzahl des Projektes:  
(6 stellige Zahl)

ProjektverfasserIn:

Stampiglie  
(Langstempel, ZT-Siegel)

Name:

Adresse/Tel.Nr.:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Tel. ....

FAX: .....

Konto des/der Bevollmächtigten:

.....  
.  
.....  
.

---

MitarbeiterInnen: (Name und Adresse)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....