

Wettbewerbsauslobung

Geladener einstufiger Wettbewerb

Schubertgasse / Weiz

Gst. Nr. 955/1 und 955/9, KG 68266 Weiz



Inhalt:

Teil A – Allgemeiner Teil

Teil B – Besonderer Teil

Teil C – Beilagenteil

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| 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 | 3 |
| 1.6 Schriftliche Rückfragen | 4 |
| 1.7 Örtliche Besichtigung des Geländes | 4 |
| 1.8 Abgabe Pläne / Modell | 4 |
| 1.9 Vorprüfung / Preisgericht | 4 |
| 1.10 Wettbewerbsveröffentlichung | 4 |
| 2.0 TeilnehmerInnen und Teilnahmeberechtigung | 5 |
| 2.1 Zusammensetzung Preisgericht | 5 |
| 2.2 Rechtsgrundlagen | 6 |
| 2.3 Teilnahmeberechtigung | 6 |
| 2.4 Ausscheidungsgründe | 6 |
| 2.5 Formale Bedingungen und Kennzeichnung der Unterlagen | 7 |
| 2.6 Preise und Aufwandsentschädigung | 7 |
| 2.7 Aufgaben des Preisgerichts | 7 |
| 2.8 Absichtserklärung | 8 |
| 2.9 Eigentums- und Urheberrecht | 8 |
| Teil B Besonderer Teil - Aufgabenstellung | 9 |
| 3.1 Beschreibung der Bauaufgabe | 9 |
| 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 | 10 |
| 3.2.4 Raumordnung und Bebauungsdichte | 11 |
| 3.2.5 Bebauungsplan | 11 |
| 3.2.6 Städtebau – Umgebung | 11 |
| 3.2.7 Öffentlicher Verkehr | 11 |
| 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 | 13 |
| 3.2.14 Soziale – und Versorgungsinfrastruktur | 13 |
| 3.2.15 Raum- und Funktionskonzept des Bauvorhabens | 13 |
| 3.2.16 Wohnungsschlüssel | 15 |
| 3.2.17 voraussichtlicher Rahmenzeitplan 1. BA | 15 |
| 3.3 Art und Umfang der zu erbringenden Leistung | 16 |
| 3.4 Beilagen | 16 |
| 3.5 Beurteilungskriterien | 18 |
| Teil C Beilagenteil | 19 |

Teil A - Allgemeiner Teil

1.1 Auslobende Stelle

Name: Die Frohnleitner Gemeinnütziges Steirisches Wohnungsunternehmen GmbH
Adresse: Mayr-Melnhofstraße 14, 8130 Frohnleitner
Ansprechpartner: Ing. Jürgen Posch
Tel: 03126/ 5095 - 4806
E-Mail: posch@frohnleitner.at

1.2 Wettbewerbsbetreuung

Name: Kampus Raumplanungs- und Stadtentwicklungs GmbH
Adresse: Joanneumring 3/2
Ansprechpartnerin: Katharina List
Tel: 0316/ 808185 - 18
E-Mail: wettbewerbe@kampus.at

1.3 Vorprüfung

Name: Kampus Raumplanungs- und Stadtentwicklungs GmbH
Adresse: Joanneumring 3/2
Ansprechpartnerin: Katharina List
Tel: 0316/ 808185 - 18
E-Mail: wettbewerbe@kampus.at

1.4 Gegenstand und Art des Wohnbau-Wettbewerbs

Begutachtungsverfahren Wettbewerb zur Erlangung von Bebauungsvorschlägen für einen geförderten Geschoßwohnbau auf den Grundstücken Nr. 955/1 und 955/9, KG 68266 Weiz.

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

1.5 Termine

| | |
|--|---|
| Ausgabe der Arbeitsunterlagen | KW 16 |
| Konstituierende Sitzung des Preisgerichts | 25.04.2019, 09:00 Uhr Ort: Hannes-Schwarz-Saal, Rathausgasse 1, 8160 Weiz |
| Örtliche Besichtigung und Hearing | 25.04.2019, 10:00 Uhr Ort: direkt am Grundstück (Schubertgasse) |
| Schriftliche Rückfrage bis | 30.04.2019 |
| Aussendung des Protokolls der Fragenbeantwortung | 07.05.2019 |
| Abgabe Pläne | 11.06.2019, bis 16:00 Uhr |
| Abgabe Modell | 18.06.2019, bis 16:00 Uhr |

Zeitraumen Vorprüfung

KW 24 - 25

Preisgerichtssitzung

24.06.2019, 09:00 Uhr

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, Joanneumring 3/2, 8010 Graz) mit der Aufschrift **WB Schubertgasse / Weiz** 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:

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

Riegler Riewe Architekten ZT-Gesellschaft m.b.H
Arch. DI Petra Pyffrader

2x TeilnehmerIn der auslobenden Stelle / des Bauträgers

Hohensinn Architektur ZT GmbH
Nussmüller Architekten ZT GmbH

TeilnehmerIn der Standortgemeinde:

Kaltenegger und Partner Architekten ZT GmbH

2.1 Zusammensetzung Preisgericht

PreisrichterInnen:

ErsatzpreisrichterInnen:

Nominierung der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Steiermark und Kärnten:

Arch. DI Simon Speigner

Arch. DI Elisabeth Kahlen

Nominierung der Gemeinde:

Bgm Erwin Eggenreich, MA MAS

Franz Rosenberger

Nominierung Amt der Steiermärkischen Landesregierung:

A13 / Wohnbautisch

Ing. Günther Trost

DIⁱⁿ Drⁱⁿ Birgit Skerbetz

Nominierung der auslobenden Stelle / des Bauträgers:

Ing. Jürgen Posch

Ing. Marco Kraxner

BeraterInnen (nicht stimmberechtigt)

Büro zuständiger Wohnbaulandesrat:

Mag. Michael Sebanz

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):

Ing. Michael Doppelhofer
Mag. Sarah Putz, MBA
Arch. DI Paul Josef Gasser

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 1.5 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 € 3.500,-- 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 Stimmengleichheit 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 auszus zahlen.
- 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 Einreichplanung und der baukünstlerischen 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).

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/des Auftraggeberin/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 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

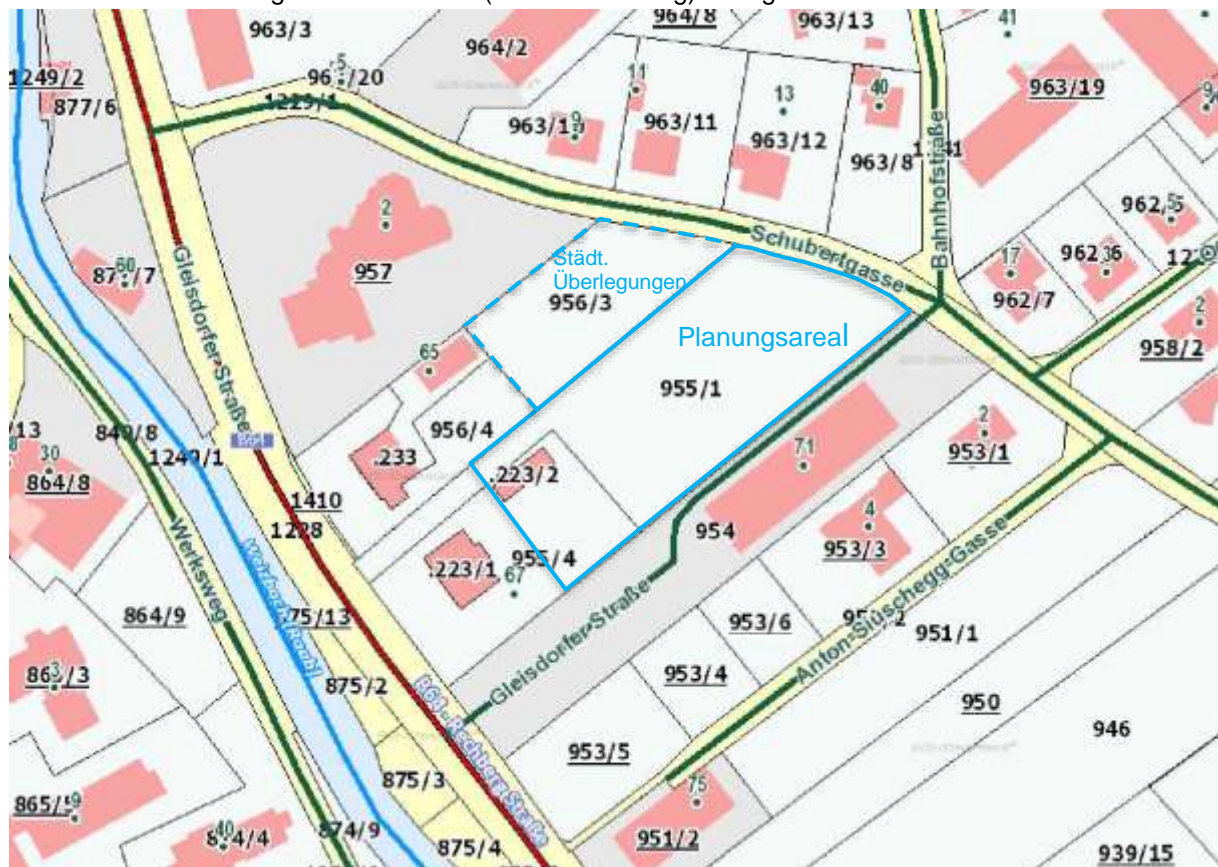
3.1 Beschreibung der Bauaufgabe

Die Frohnleitner Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 955/1 und 955/9 (ehemals Teilbereich des Grundstücks Nr. 955/4), KG 68266 Weiz und beabsichtigt diese zu entwickeln. Die Liegenschaft befindet sich nordöstlich der Gleisdorfer Straße und südwestlich der Schubertgasse im zentralen Siedlungsbereich von Weiz und umfasst eine Größe von ca. 3.575 m². Das Grundstück Nr. 955/1 ist im Flächenwidmungsplan 1.0 der Stadtgemeinde Weiz als Aufschließungsgebiet für Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 festgelegt. Das Grundstück Nr. 955/9 ist als Kerngebiet Sanierungsgebiet Lärm festgelegt. Das im Norden angrenzende Nachbargrundstück Nr. 956/3, KG 68266 Weiz ist Teil des Aufschließungsgebiets.

Ziel des Wettbewerbs ist die Erlangung von Bebauungsvorschlägen für einen geförderten Geschosswohnbau mit ca. 60 WE am Grundstück der Firma „Die Frohnleitner“. Das siegreiche Projekt bildet die Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan. Hierfür ist eine städtebauliche Bearbeitung des gesamten Aufschließungsgebiets erforderlich. Für das Nachbargrundstück Nr. 956/3, KG 68266 sind grundsätzliche, städtebauliche Überlegungen zur Baukörperstellung in Form von Baumassen für einen Geschosswohnbau vorzunehmen. Eine genaue Grundrisseinteilung ist nicht erforderlich.

Die Umsetzung des Geschosswohnbaus erfolgt in Holzbauweise. Eine Umsetzung von Flachdächern wird seitens der Auslober nicht gewünscht. Ein flach geneigtes, hinterlüftetes Pultdach ist möglich. Es sind 3 Bauabschnitte zu errichten. Eine Realteilung der 3 Bauabschnitte muss möglich sein. Eine Öffnung für den Zaun im Bereich des Billa's ist vorgesehen.

Seitens der Stadtgemeinde besteht großes Interesse an den Ideen von Smart City und deren Technologien. Für den gegenständlichen Wettbewerb ist besonderer Wert auf die Schaffung von qualitätsvollen Grünräumen und einer Stadt der kurzen Wege sowie der Bereitstellung von nachhaltigen Mobilitätsdienstleistungen und Services (z.B. Car Sharing) zu legen.



GIS Steiermark, Zugriff am 07.03.2019, maßstabslos

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

3.2.2 Städtebauliche Vorgaben

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich von Weiz, südöstlich des Stadtzentrums, zwischen der Gemeindestraße Schubertgasse und der B64 Gleisdorferstraße, welche die Hauptverbindungsachse durch das Stadtgebiet darstellt.



Quelle: GIS Steiermark, Zugriff am 27.02.2019, maßstabslos

3.2.3 Topographie und Klima

Das Grundstück ist annähernd eben. Der Lage- und Höhenplan liegt dieser Auslobung im Beilagenteil bei.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Klimaregion Weizer – Gleisdorfer Riedelland. Ein wichtiges Charakterkriterium in dieser Zone ist die sehr hohe Bereitschaft zu Unwettern, begründet durch die Position des Randgebirges und der offenen Lage zu einem Raum, der durch die Nähe zur Adria auch über genügend Feuchtepotential in der Atmosphäre verfügt. Kennzeichen sind weiters schneearme Winter und gewitterreiche Sommer. Die abgeschirmte Lage südlich des Alpenhauptkammes bewirkt eine Windarmut im Winterhalbjahr, begünstigt die Ausbildung von

Lokalwinden und fördern die Bildung von Talnebel. Die Randgebirgsbereiche mit Weiz hingegen profitieren von den besseren Durchlüftungsbedingungen und sind daher als relativ nebelarm einzustufen.

3.2.4 Raumordnung und Bebauungsdichte

Flächenwidmungsplan:

Das Gebiet ist im Flächenwidmungsplan 1.0 der Stadtgemeinde Weiz als Aufschließungsgebiet für Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 festgelegt. Ein Teilbereich ist als Kerngebiet Sanierungsgebiet Lärm festgelegt.



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.0 der Stadtgemeinde Weiz

3.2.5 Bebauungsplan

Das siegreiche Projekt dient als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan.

3.2.6 Städtebau – Umgebung

Das Gebiet ist heterogen geprägt. Südöstlich des Planungsareals befinden sich ein Nahversorger mit 1-2 Geschossen, Satteldach und Parkplatz sowie Einfamilienhäuser mit 1 Geschoss und Satteldach. Im Nordosten befinden sich weitere Einfamilienhäuser mit 1-2 Geschoss und Sattel oder Flachdächer. Im Nordwesten befindet sich eine zentralörtliche Einrichtung mit 2-3 Geschossen und Flachdach. Im Westen grenzen Grundstücke mit weiteren Einfamilienhausbauungen mit 1-2 Geschossen und Satteldach an das Planungsareal. Westlich der Gleisdorfer Straße finden sich Geschosswohnbauten mit 2 – 3 Geschossen und Flach- bzw. Satteldächern.

3.2.7 Öffentlicher Verkehr

Der Bahnhof Weiz (Hauptlinie der S-Bahnstrecke Weiz – Gleisdorf) liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m. Die Bushaltestelle „Weiz Gebietskrankengasse“ befindet sich in einer fußläufigen

Entfernung von ca. 150 m vom Planungsareal und bedient ebenfalls die Strecke Weiz – Gleisdorf. Das Planungsgebiet verfügt somit über eine gute Anbindung an den ÖPNV.

3.2.8 Verkehr – Zufahrt (Anlieferung) – Stellplätze

Zufahrt / Stellplätze:

Die Zufahrt zum Planungsareal wird künftig über die Schubertstraße im Nordosten erfolgen. Für das Nachbargrundstück 956/3 ist eine eigene Zufahrt von der Schubertgasse vorzusehen. Für das Grundstück ist eine Tiefgarage zu errichten. Gem. Stellplatzverordnung der Stadt Weiz sind je Wohneinheit unter 60 m² Wohnnutzfläche 1 Stellplatz und je Wohneinheit ab 60 m² Wohnnutzfläche 2 Stellplätze zu errichten. Zusätzlich sind Besucherstellplätze im Außenmaß von 10 % zu errichten.

Aufgrund der guten öffentlichen Anbindung wird jedoch in Absprache von Auslober mit Gemeinde folgender Stellplatzschlüssel vorgegeben:

Es sind 1,2 – 1,3 Stellplätze je Wohneinheit zu planen. Davon ist 1 Stellplatz in der TG, der Rest oberirdisch zu planen. Eine Ladestation für E-Cars ist vorzusehen.

Im Gegenzug sind folgende Mobilitätsmaßnahmen durchzuführen:

- Attraktive Fahrradabstellplätze
- Lösungen für E-Bikes
- 1 Car Sharing Stellplatz

Die Tiefgarage ist erweiterbar zu planen.

Fahrradabstellplätze:

Es ist min. 1 Stellplatz je 50m² Wohnnutzfläche vorzusehen. Stellplätze sind überdacht und witterungsgeschützt auszuführen. 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

Eine fußläufige Anbindung ist derzeit über die Schubertstraße gegeben.

3.2.10 Grün- und Freiraum

Kinderspielplätze für die geplante Wohnbebauung sind auf Eigengrund gem. Stmk. Baugesetz (5m² je WE, min. 150m²) vorzusehen.

3.2.11 Oberflächenwässer / Hochwasser

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise innerhalb des Hochwassergefährdungsbereich HQ100 sowie im HQ30 Gefährdungsbereich. Zur Hochwasserfreistellung sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Herausheben (z.B. Anschüttung) der Wohnanlage um ca. 50 cm über Ist-Niveau
- Planung eines Retentionsbeckens mit 251 m³ Fassungsvermögen. Die genaue Lage und Ausführung ist Teil der Planungsaufgabe. Eine Aufteilung auf mehrere Bereiche ist möglich. Die Retentionsflächen sollen vornehmlich im Bereich der Freiflächen (z.B. Kinderspielplätze) untergebracht werden. Wenn sie doch im Bereich der Verkehrsflächen und Stellplätze vorgesehen werden, so darf die Überflutungshöhe max. 15 cm betragen.

3.2.12 Gefahrenzonen und sonstige Einschränkungen

Die schalltechnische Berechnung liegt dieser Auslobung im Beilagenteil bei.

3.2.13 Technische Infrastruktur, Energie

Die Auftraggeberin strebt die Entwicklung und Errichtung von Objekten mit möglichst geringen Betriebskosten an. Bei der Planung sind auch insbesondere die Aspekte des leistbaren Wohnens zu berücksichtigen.

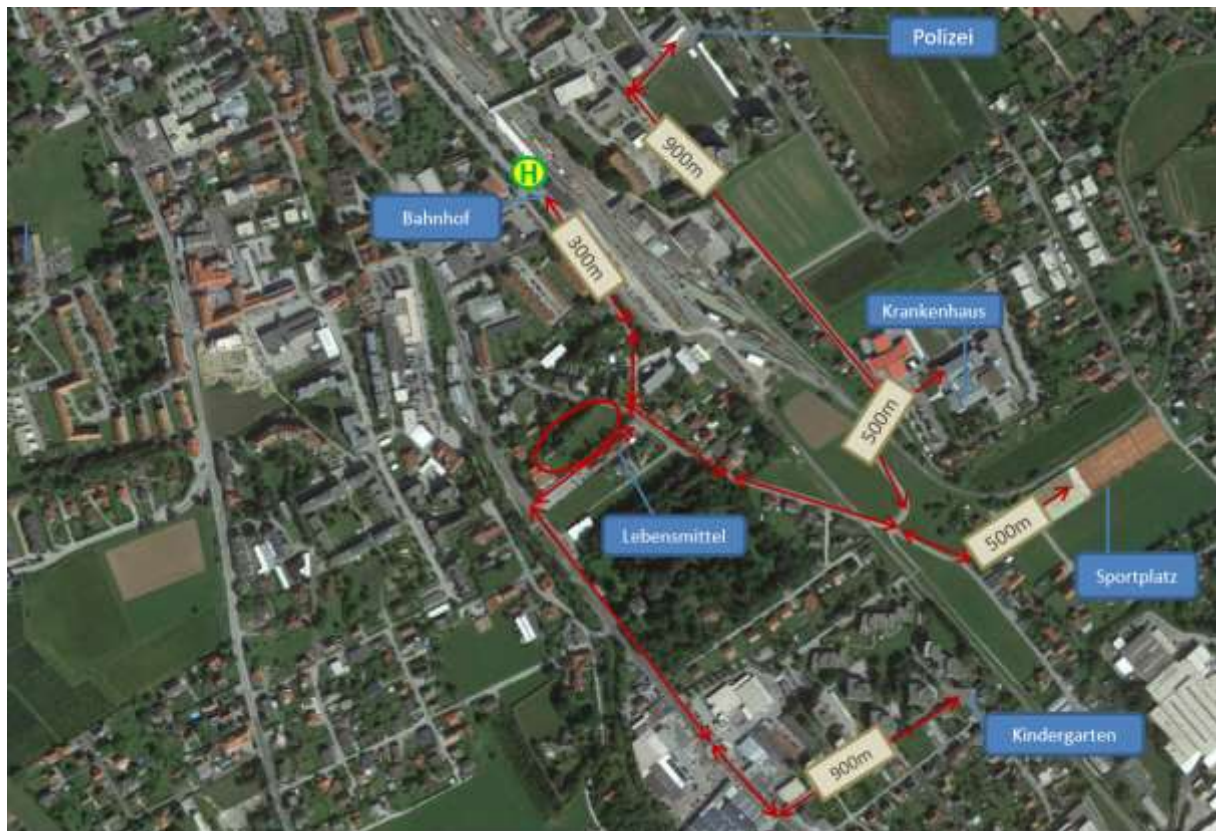
Es ist kein Passivhausstandard seitens der Ausloberin gewünscht. Gemäß den ökologischen Wohnbauförderungsrichtlinien soll jedoch ein Superniedrigenergiestandard erreicht werden.

Die Gebäude sollen energieeffizient geplant werden. Grundsätzlich kann man festhalten: je kompakter, desto energieeffizienter (Vermeidung von „Kühlrippen“). Die Vermeidung sommerlicher Überhitzung und aktiver Kühlung ist zu beachten.

Heizung: Fernwärme

3.2.14 Soziale – und Versorgungsinfrastruktur

Das Planungsareal befindet sich in Nahelage zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zu öffentlichen und sozialen Einrichtungen. Schuleinrichtungen befinden sich innerhalb von eine fußläufigen Entfernung von ca. 1.000m.



Auszug aus dem WBF9

3.2.15 Raum- und Funktionskonzept des Bauvorhabens

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.

- Zweiseitig orientierte Wohnungen von Vorteil (querbelüftet)
- Übereinanderliegende Funktionen (Nassbereiche, etc.) sollten möglichst einer gleichen Nutzung entsprechen
- Übliche Möblierung aller Zimmer muss möglich sein und ist darzustellen
- Es sind ausreichend Stellflächen für Kästen vorzusehen

- Keine Durchgangszimmer (betrifft Schlafräume)
- Vorgaben für barrierefreies Bauen sind einzuhalten – insbesondere sind auch die Eingänge zu den Erdgeschossen barrierefrei zu gestalten
- Mindestraumhöhe 2,50m
- Vorräume sind so zu gestalten, dass diese dem Verhältnis der Bewohneranzahl angepasst sind (Garderobe)
- Mindestzimmergröße für Schlafzimmer bzw. Kinderzimmer 10m²
- 1 Abstellraum pro Wohnung bzw. Abstellnische bei Kleinwohnungen (2-Zi)
- Jede Wohnung ist theoretisch (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

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

Schlafzimmer

- Schlafzimmer dürfen nicht auf allfällige Laubengänge hin orientiert sein
- Elternschlafzimmer: Zielwert 10-14 m², Kastenlänge mind. 3m
- Kinderzimmer: Zielwert 10-12 m², Kastenlänge ca. 1-2m, Kinderzimmer dürfen nicht ausschließlich nach Norden orientiert werden
- Kinderzimmer dürfen nicht über den Wohnbereich erschlossen werden

Sanitärräume

- Bäder möglichst natürliche Belichtung
- Bad mit Wanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
- WC vom Bad getrennt und mit Handwaschbecken (ausgenommen 2-ZI Wohnungen)
- 2-ZI Wohnungen nur mit Dusche

Küchen

- Küchen als Arbeits- und Aufenthaltsraum oder direkte Verbindung zu einem Aufenthaltsraum
- Bei integrierten Küchen soll eine räumliche Abtrennung möglich sein
- Jede Küche muss über eine natürliche Belichtung und ein eigenes, offenes Fenster verfügen. Davon ausgenommen sind Küchen, die ggf. über einen Laubengang belichtet werden.

Freibereiche

- Auf größtmögliche Privatheit und Uneinsichtigkeit ist zu achten
- Jede Wohnung sollte einen adäquaten Außenraumbezug in Form eines privaten Freibereichs (Balkon) aufweisen. Wenn möglich sind für die EG Wohnungen Terrassen zu errichten. Eigengärten sind nicht vorgesehen.
- Balkone sind überdacht auszuführen
- Auf die Angemessenheit der Größe hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und auf die Nutzbarkeit ist zu achten.
- Seitens der Ausloberin werden nicht dichterrelevante Balkone im Sinne einer wirtschaftlichen Ausnutzung der max. zulässigen Bebauungsdichte gewünscht. Loggien sind zu vermeiden.
- Kinderspielflächen sind gem. Stmk. Baugesetz (5m² je WE, min. 150 m²) zu errichten

Keller-/ Abstellflächen

- Kellerräume in der Größe von ca. 3-5m² (je nach Wohnungsgröße) pro Wohneinheit, (regulierbar) sind zu planen
- Eine möglichst sparsame Unterkellerung der Gebäude ist gewünscht
- Keine Schutzräume erforderlich

Allgemeine Anforderungen an die Gebäude

- Holzbauweise
- Bei der Anordnung der Baukörper und Orientierung ist auf die Gleichwertigkeit der Wohnungen Rücksicht zu nehmen
- Auf die brandschutztechnischen Notwendigkeiten (Flächen für die Feuerwehr, Fluchtwege im Freien, ...) ist Bedacht zu nehmen
- Kinderwagenabstellbereiche witterungsgeschützt im EG in Nahelage zu den Eingängen

- Keine Flachdächer - flach geneigte, hinterlüftete Pultdächer sind möglich

Erschließung der Wohnungen

- Für die Erschließung der Wohnungen gibt es seitens der Ausloberin keine weiteren Vorgaben, es sind Varianten mit Laubengängen sowie Spännertypen zulässig.
- Aufzüge sind gem. Stmk. Baugesetz bei Bauwerken mit Aufenthaltsräumen und drei oder mehr oberirdischen Geschossen zu planen. Dies gilt nicht für Gebäude mit nicht mehr als neun Wohnungen je vertikaler Erschließungseinheit bei höchstens drei oberirdischen Geschossen.
- Falls Laubengänge geplant werden, ist auf eine hohe Gestaltungsqualität sowie auf die Grundrisskonzeption Rücksicht zu nehmen.

Statisches Konzept

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

Wirtschaftlichkeit

- Die Realisierung des Bauvorhabens muss im Rahmen der wohnbeihilfefähigen Kosten möglich sein, als maximale Obergrenze der Baukosten gelten die derzeit gültigen Wohnbauförderungssätze
- Der Außenwandanteil ist im Verhältnis zur Wohnnutzfläche gering zu halten – Ic-Wert
- Sehr hohe Kompaktheit der Gebäude A/V-Verhältnis
- Je Wohneinheit möglichst nur einen zentralen Installationsschacht
- Auf ein flächensparendes Erschließungs- und Versorgungssystem mit hoher Raumqualität wird großer Wert gelegt

3.2.16 Wohnungsschlüssel

Es ist ein geförderter Geschosswohnbau mit ca. 60 WE am Grundstück der Firma „Die Frohnleitner“ zu errichten. Die Umsetzung erfolgt in 3 Bauabschnitte. Der Wohnungsschlüssel ist für die gesamte Liegenschaft einzuhalten. Auf den Bauabschnitten ist eine geringfügige Abweichung (max. 10%) möglich.

Für die Städtebaulichen Überlegungen am Nachbargrundstück ist derselbe Wohnungsschlüssel heranzuziehen.

- 33 % 2-ZI-Wohnungen ca. 48 – 53 m²
- 33 % 3-ZI-Wohnungen ca. 70 – 75 m²
- 33 % 4-ZI-Wohnungen ca. 80 – 90 m²

3.2.17 voraussichtlicher Rahmenzeitplan 1. BA

| | |
|--|--------------------|
| Einreichplanung | Herbst 2019 |
| Polierplanung | Herbst/Winter 2019 |
| Zweiteinreichung bei der Stmk. Landesregierung | Beginn 2020 |
| Baubeginn | Frühjahr 2020 |
| Fertigstellung | Ende 2021 |

3.3 Art und Umfang der zu erbringenden Leistung

- Strukturelle Darstellung der Gebäude (inkl. städtebauliche Überlegungen Gst. Nr. 956/3) 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.
Lage der Hochwasserschutzmaßnahmen

- Grundrisstypologie der Gebäude im Maßstab 1:200 (eingenordet!)
Bei Tiefgaragenlösungen ist die Zufahrt und Organisation der Garage darzustellen.
- Grundrisse aller Wohnungstypen 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 max. 2 Blättern in der Größe DIN A 0 Hochformat einzureichen. Alle Pläne sind zweifach abzugeben (1x Präsentationspläne und 1x 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-Datei:
zur Überprüfung der bebauten Fläche, BGF, NF, TF, VF und sonst. Nutzung sind alle relevanten Flächen mit geschlossenen Polygonzügen (Polylinien) anzulegen.
 - Es sind alle Grundrissgeschosse in einer Datei, jeweils mit den Grundstücksgrenzen darzustellen, um die Grenzabstände überprüfen zu können.
 - In sämtlichen Geschossgrundrissen sind Polylinien für folgende Flächennachweise anzulegen:
 - Polylinien welche die BGF (gem. Bebauungsdichteverordnung 1993) umschließen, sind in jedem Geschoss auf dem Layer „BGF“ anzulegen.
 - Polylinien, welche die Nutzflächen für die Wohnnutzung umschließen, auf den Layer „NFWohnen“
 - Polylinien, welche die Erschließungsflächen umschließen, auf den Layer „VF“
 - Polylinien, welche die Technikfläche umschließen, auf den Layer „TF“
 - Polylinien, welche die Flächen der sonstigen Nutzung umschließen, auf den Layer „sonstN“
- alle Schnitte und Ansichten als dwg-Datei
- Nachweis der Hochwasserschutzmaßnahmen
- 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.

Architektonische Kriterien:

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

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)
2. Katasterplan (dwg)
3. Lage- und Höhenplan (dwg)
4. Schalltechnische Berechnung (pdf)
5. Geotechnisches Gutachten (pdf)
6. Statistisches Blatt (word, pdf)
7. Formblatt für die Eintragung des Projektverfassers – Verfasserbrief (word, pdf)
8. Vorgaben der A13/des Wohnbautisches - Kategorisierung (pdf)
9. Jurorennom der Ziviltechnikerammer (pdf)