Graz, 12.07.2017

Geladener einstufiger Wettbewerb

zur Erlangung von Bebauungsvorschlägen für einen geförderten Geschoßwohnbau

mit 8 TeilnehmerInnen

Wohnen in der Aribonenstrasse

KG 63122, Parzellen Nr. 409/2, 409/3, 408/1

Auslober:

Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft
Neuholdaugasse 5, 8010 Graz

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 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 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 Unterlage 8
2.6 Preise und Aufwandsentschädigung 8
2.7 Aufgaben des Preisgerichts 8
2.8 Absichtserklärung 9
2.9 Eigentums- und Urheberrecht 10

Teil B - Besonderer Teil - Aufgabenstellung **10**
3.1 Beschreibung der Bauaufgabe 10
3.2 Besondere Hinweise zur Lösung der Bauaufgabe 11
3.2.1 Grundlagen 11
3.2.2 Städtebauliche Vorgaben 11
3.2.3 Topographie und Klima 11
3.2.4 Raumordnung und Bebauungsdichte 11
3.2.5 Bebauungsplan 12
3.2.6 Städtebau – Umgebung 12
3.2.7 Öffentlicher Verkehr 12
3.2.8 Verkehr – Zufahrt (Anlieferung) – Stellplatze 13
3.2.9 Fußläufige Erreichbarkeit/ Radwege 13
3.2.10 Grün- und Freiraum 13
3.2.11 Oberflächenwasser / Hochwasser 13
3.2.12 Gefahrenzonen und sonstige Einschränkungen 13
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 15
3.3 Art und Umfang der zu erbringenden Leistung 15
3.4 Beilagen 16
3.5 Beurteilungskriterien 17

Teil C - Beilagenteil **18**

Teil A - ALLGEMEINER TEIL

1.1 Auslobende Stelle

Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft
Neuholdaugasse 5, 8010 Graz
office@ggw.at
0316 / 8027-0

1.2 Wettbewerbsbetreuung

Architekturbüro Kampits&Gamerith ZT GmbH
Gleisdorfergasse 4, 8010 Graz
Ansprechpartnerin: DI Tanja Pinno
t.pinno@kampits.at
0316/32 75 89

1.3 Vorprüfung

Architekturbüro Kampits&Gamerith ZT GmbH
Gleisdorfergasse 4, 8010 Graz
0316/32 75 89

1.4 Gegenstand und Art des Wohnbau-Wettbewerbs

Begutachtungsverfahren Wettbewerb zur Erlangung von Bebauungsvorschlägen für einen geförderten Geschoßwohnbau in der Aribonenstrasse
Definition lt. WBF 1, nach WFG 93: Geladenes Gutachterverfahren

1.5 Termine

Konstituierende Sitzung des Preisgerichts	11.07.2017 ab 14:00 Uhr
Ausgabe der Arbeitsunterlagen an die TeilnehmerInnen	13.07.2017
Örtliche Besichtigung Treffpunkt: am Grundstück (angrenzender Sportplatz)	18.07.2017 09:30 Uhr
Schriftliche Rückfragen bis	25.07.2017
Aussendung des Protokolls der Fragebeantwortung	01.08.2017
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten (bis spätestens)	07.09.2017 16:00 Uhr
Abgabe des Modells (bis spätestens)	14.09.2017 16:00 Uhr
Vorprüfung	bis 18.09.2017
Sitzung des Preisgerichts	19.09.2017 09:00 Uhr

1.6 Schriftliche Rückfragen

Schriftliche Rückfragen können an die Wettbewerbsbetreuung gestellt werden. Die Antworten auf alle Rückfragen werden allen TeilnehmerInnen und PreisrichterInnen des Wohnbau-Wettbewerbs nach Ablauf 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 Vorprüfung mit der Aufschrift WB Aribonenstrasse 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 Teilnehmerin / beim Teilnehmer (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.
Diesem Personenkreis wird auch die Dauer und der Ort der Ausstellung der Arbeiten rechtzeitig schriftlich mitgeteilt.

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.
Die WettbewerbsteilnehmerInnen sind damit einverstanden, an der Internetpublikation ihrer Wettbewerbsbeitrage 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,
- für jede Wettbewerbsarbeit eine anschauliche Einzeldarstellung (Perspektive, Axonometrie,…) im jpg-Format,
- Dateigrößen möglichst klein (< 1 MB),
- inhaltlich eindeutige Dateibenennungen: z.B. "Kennziffer.pdf",
- Erläuterungsbericht, etc. als gesonderte pdf-Dokumente."

2.0 TeilnehmerInnen und Teilnahmeberechtigte

Zum Wohnbau-Wettbewerb sind folgende 8 TeilnehmerInnen eingeladen:

(2x TeilnehmerInnen der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Steiermark und Kärnten, 2x Land Steiermark, 3x Bauträger, 1x Stadt Graz)

Arch. DI Michael Neuwirth
Klosterwiesgasse 17, 8010 Graz

schwarz.platzer.architekten.zt-gmbh
Dreihackengasse 12, 8020 Graz

FWB Architekten ZT GmbH
Kirchweg 4, 8071 Hausmannstätten

Arch.in DIin Sonja Frühwirth
Prokopigasse 4/2, 8010 Graz

Arch. DI Martin Pilz
Hans-Brandstettergasse 15, 8010 Graz

Arch. DI Günter Haas
Perbersdorf 90, 8093 St.Peter/Ottersbach

STUDIO WG3 ZT KG
Griesgasse 18, 8020 Graz

fiedler.tornquist
Grillparzerstraße 4, 8010 Graz

2.1 Zusammensetzung Preisgericht

PreisrichterInnen	ErsatzpreisrichterInnen
Arch. DI Kurt Fandler Nominierung der Kammer der ZiviltechnikerInnen	Arch. DI Thomas Zach
DI Suzanne Artés Nominierung Stadt Graz	DI Elisabeth Mahr
Arch.in Mag.a arch. Mag.a art. Sonja Gasparin Fachbereich Baukultur	Arch.in DIin Flöckner
DI Wilfried Krammer Msc. Nominierung Stadt Graz	DI Christian Probst
DI Dr. Birgit Skerbetz Nominierung Amt der stmk. Landesregierung A13/Wohnbautisch	Ing. Günther Trost
DI (FH) Gerhard Nopp Nominierung der auslobenden Stelle	BM Micha Nietsch
Thomas Benischek Nominierung der auslobenden Stelle	Bernhard Knap

BeraterInnen (nicht stimmberechtigt)
DI Renate Mußbacher

Weitere Berater können auch noch im Laufe des Verfahrens hinzugezogen werden. Die Ersatzpreisrichterin/der Ersatzpreisrichter der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Steiermark und Kärnten und andere ErsatzpreisrichterInnen können an der Preisgerichtssitzung als zusätzliche Beraterin / zusätzlicher Berater ohne Stimmrecht teilnehmen.

2.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für VeranstalterInnen und TeilnehmerInnen sind die im Steiermärkischen Wohnbauforderungsgesetz 1993 (WFG 93) und der entsprechenden Durchführungsverordnung zum WFG 93 (in der letztgültigen Fassung) verankerten Forderungsbestimmungen 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

- ArchitektInnen mit aufrechter oder ruhender Befugnis gemäß Ziviltechnikergesetz idgF
- Ziviltechniker-Gesellschaften des Fachgebietes Architektur

Jede/jeder WB-Teilnehmende ist berechtigt, nur eine Wettbewerbsarbeit einzureichen (Varianten sind nicht zulässig). Eine Mehrfachteilnahme zieht den Ausschluss sämtlicher Projekte, an denen die/der VerfasserIn beteiligt ist, nach sich. Für sämtliche am Projekt beteiligte Personen gelten die Regeln zur vertraulichen Behandlung der Unterlagen und Geheimhaltungspflicht als vereinbart.
Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften mit maximal einem Büro ist zulässig, beide PartnerInnen der Arbeitsgemeinschaft müssen jedoch die Teilnahmeberechtigung besitzen.

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, kann 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 vom Auslober 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. Dies gilt sinngemäß auch für das Modell. Dem Entwurf ist ein Verzeichnis aller Beilagen, sowie ein undurchsichtiger, verschlossener Briefumschlag beizuschließen, welcher Außen die gleiche Kennzahl trägt und ein Blatt mit dem Namen, der Anschrift, der E-Mail Adresse, der Telefon- und Faxnummer enthält.

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 € 6.500,--

Preisgeld (exkl. USt.):
1. Preis: € 1.750.--
2. Preis: € 1.450,--
3. Preis: € 1.100,--

Die Aufwandsentschädigung wird nach 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 Entwurfs, 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 Ausnahmefallen 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 bzw. Vorprüfer 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 zumindest 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.

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, ist der Auslober berechtigt, den Nächstgereihten des Wettbewerbs mit der Realisierung seines Projektes zu beauftragen.

Grundsätzlich kann aufgrund der Größe des Gesamtprojektes auch eine entsprechende architektonische Eigenständigkeit der einzelnen Bauetappen bei gleichzeitiger Einfügung in das gesamtheitliche städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept angestrebt werden; daher ist auch die Beauftragung von verschiedenen TeilnehmerInnen mit nachfolgenden Bauetappen möglich. Das Preisgericht kann dazu Empfehlungen aussprechen.

Für das Baufeld B (städtebaulich bearbeiteter Bereich) wird das Wettbewerbsergebnis als Grundlage für den zu erlassenden Bebauungsplan herangezogen, ersetzt jedoch nicht einen künftigen baukünstlerischen Wettbewerb.

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 archiviert jedenfalls den Originalplan des Siegerprojektes und legt diesen zur Wohnbautischvorlage vor. Für die übrigen (nicht entschädigten) Projekte muss vom Auslober innerhalb einer bestimmten Frist (mindestens 14 Tage) den VerfasserInnen die Möglichkeit zur Rückgabe bzw. Abholung eingeräumt werden. Ein Rückversand der Arbeiten ist nicht vorgesehen. Bei entschädigten Arbeiten kann diese Möglichkeit zusätzlich eingeräumt werden. Das **geistige Eigentum** (Urheberrecht und das Recht der PlanerIn an ihrer/seiner Planung) an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den jeweiligen VerfasserInnen. Das Verfügungsrecht über das geistige Eigentum in allfälligen weiteren Beauftragungen wird im Einzelfall vertraglich geregelt.

B BESONDERER TEIL

3.1 Beschreibung der Bauaufgabe

Aufgrund des anhaltend hohen Wohnungsbedarfes in der Landeshauptstadt Graz, insbesondere an innovativen und kostengünstigen Wohnungen, will der Auslober möglichst wirtschaftliche Wohnungen mit einem vorgegebenen Wohnungsschlüssel errichten.

Ziel des gegenständlichen Gutachterverfahrens ist die Erlangung von Bebauungsvorschlägen für eine Bebauung für Wohnnutzung auf folgenden Grundstücken:

Bauplatzdaten
Fläche lt. Grundstücksverzeichnis:
Baufeld A_12.739m²
Parzelle Nr. 409/2 - 7.589m² KG 63122 Straßgang
Parzelle Nr. 409/3 - 1.380m² KG 63122 Straßgang
Parzelle Nr. 408/1 - 3.770m² KG 63122 Straßgang

Baufeld A wird in 3 gleich große Bauabschnitte zu je 4.246m² geteilt.
Bauabschnitt1 verläuft entlang der Bahnhofstrasse, Baufeld 3 entlang der Aribonenstrasse, Baufeld 2 liegt mittig zwischen 1 und 3.
Jeder Bauabschnitt muss die baurechtlichen und förderungstechnischen Bedingungen erfüllen. Die Tiefgaragen sind auf eigenem Grund zu situieren, eine gemeinsame Zufahrt ist möglich. Sämtliche Parkplätze (Inkl. Besucherparkplätzen etc.) sowie Abstellplätze für Fahrräder und Müll sind auf eigenem Grund unterzubringen.

Baufeld B_ca. 20.408 m²

Im Baufeld B mit den Parzellen Nr. 405, 526/2, 406/1, 407/2 (Teilgrundstück), welches sich derzeit nicht im Besitz des Auslobers befindet, ist ein konzeptioneller Bebauungsvorschlag in die Wettbewerbsüberlegungen mit einzubeziehen. Auf die Eigentumsverhältnisse ist dabei Rücksicht zu nehmen.

Auf die ordnungsgemäßen Abstände etc. der Bebauung entlang der gemeinsamen Grundgrenze wird besonderer Wert gelegt.

3.2 Besondere Hinweise zur Lösung der Bauaufgabe

Die Grundkonzeption der Gebäude und Wohnungen sollte entsprechend den nachstehenden Anforderungen erfolgen. Es sind innovative und qualitativ hochwertige Grundrisse gefordert.

3.2.1 Grundlagen

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

- Stmk. Baugesetz mitsamt den OIB-Richtlinien 1-6
- Letzt gültige Bebauungsdichteverordnung
- Stmk. Raumordnungsgesetz
- ÖNORM S 5021 "Schalltechnische Grundlagen für die örtliche und überörtliche Raumplanung und Raumordnung
- Örtliches Entwicklungskonzept
- Flächenwidmungsplan
- Grundstücksbeurteilung, GZ.: A14-021993/2003-0144 vom 01.06.2016
- Stmk. Wohnbauförderungsgesetz WFG 1993 i.d.g.F
- Durchführungsverordnung Stmk. Wohnbauförderungsgesetz WFG 1993 i.d.g.F.
- Richtlinien der ökologischen Wohnbauförderung
- städtebaulich - raumplanerisches Gutachten vom 05.07.2017
- Stellungnahme Abteilung für Verkehrsplanung (wird nachgereicht)

3.2.2 Städtebauliche Vorgaben

Baufeld A: Vorgesehen ist eine Bebauung mit ca. 78 Wohneinheiten. Die Bebauung soll in 3 Bauabschnitten erfolgen, wobei jeder Bauabschnitt ca. 26 Wohnungen umfassen soll. Jeder Bauabschnitt muss die baurechtlichen und förderungstechnischen Bedingungen erfüllen.
Die Erschließung und Versorgung der Wohnanlage soll effizient und kostengünstig erfolgen.
Baufeld B: siehe städtebauliches Gutachten

3.2.3 Topographie und Klima

Der Planungsbereich ist annähernd eben.

3.2.4 Raumordnung und Bebauungsdichte

WA 0,3 - 0,6
gemäß 4.0 – 2. Entwurf des Flächenwidmungsplan der Stadt Graz i.d.g.F Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ ("WA")
Weiteres siehe beiliegende Stellungnahme „Grundstücksbeurteilung“ der Stadt Graz vom 01.06.2016 bzw. städtebaulich-raumplanerisches Gutachten

Bruttogeschossflächen
bei Dichte 0,6:
Baufeld A: Bruttogeschossfläche ca. 7.643 m²
Baufeld B: Bruttogeschossfläche ca. 12.244 m²

Es ist Wunsch des Auslobers diese Dichte voll auszunutzen. Eine Dichteüberschreitung ist unzulässig.

3.2.5 Bebauungsplan

Die Liegenschaft ist von der Bebauungsplanpflicht betroffen. Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens (Leitprojekt) wird Grundlage zur anschließenden Bearbeitung des Bebauungsplanes (Rechtsplan) sein.

3.2.6 Städtebau – Umgebung

Siehe städtebaulich-raumplanerisches Gutachten

Anforderungen an die Gebäude

Erklärtes Ziel des Auslobers ist die Errichtung eines, besonders für den Endverbraucher, möglichst kostengünstigen und dennoch qualitätsvollen sowie zeitgemäßen Wohnbaues.

- Bei der Anordnung der Baukörper und Orientierung ist auf die Gleichwertigkeit der Wohnungen Rücksicht zu nehmen (keine reinen Nordwohnungen, reine Ostwohnungen sind zu vermeiden).
- Auf die brandschutztechnischen Anforderungen (Flächen für die Feuerwehr, Fluchtwege usw. …) ist Bedacht zu nehmen
- Offene Laubengänge sind nicht zulässig, Stiegenhäuser müssen witterungsgeschützt ausgebildet werden
- Kinderwagenabstellbereiche witterungsgeschützt im EG im Bereich der Zugänge
- Auf ein wirtschaftliches Konstruktionssystem wird großer Wert gelegt
- Ausführung als Ziegelmassivbau mit WDVS geplant, wenn statisch erforderlich kann in den Untergeschossen Mantelbeton eingesetzt werden. Kein Holz im Außenbereich
- Vordächer mind. 60cm
- Einfache Fensterkonstruktionen im erforderlichen Ausmaß sind vorzusehen, französische Balkone sind nicht erwünscht
- Als Sonnenschutz werden Rollos vorgesehen (Rollokonstruktionen nicht auf Fensterkonstruktionen befestigen sondern eigenständig verbauen)
- Auf die Minimierung der Erschließungsbereiche sowie die Anzahl der Stiegenhäuser und Aufzüge ist besonderes Augenmerk zu legen.

3.2.7 Öffentlicher Verkehr

Siehe städtebaulich-raumplanerisches Gutachten

3.2.8 Verkehr – Zufahrt (Anlieferung) – Stellplätze

Siehe Stellungnahmen der Fachämter

3.2.9 Fußläufige Erreichbarkeit/ Radwege

Siehe Stellungnahmen der Fachämter

3.2.10 Grün- und Freiraum

Siehe städtebaulich-raumplanerisches Gutachten
Eine verkehrsfreie Grün- und Freiraumgestaltung mit gestalteten Erholungsräumen ist gewünscht. Für die halböffentlichen und siedlungsöffentlichen Freibereiche sind sozial wirksame und nutzbare Gestaltungen erwünscht.

3.2.11 Oberflächenwässer / Hochwasser

Siehe geotechnisches Gutachten vom 06.03.2017

3.2.12 Gefahrenzonen und sonstige Einschränkungen

Lärm: Siehe beilegendes Gutachten vom 22.06.217

3.2.13 Technische Infrastruktur, Energie

Bei der Planung sind insbesondere die Aspekte des leistbaren Wohnens zu berücksichtigen.

- Grundsätzliches Anliegen ist die Errichtung von Wohnbauten (Mietwohnungen) mit niedrigem Energieverbrauch unter Bedachtnahme auf die Kostensituation
- Die thermische Gebäudequalität entsprechend den Vorgaben der OIB Richtlinie 6 und den Vorgaben der Stmk. Wohnbauförderung ist Grundvoraussetzung
- Heizungsform: Erdgas
- Optimale Verteilung der Belichtungsflächen zur Nutzung der passiven Sonnenenergie und Vermeidung sommerlicher Überwärmung
- Brandschutz: Es gelten die einschlägigen Richtlinien für vorbeugenden Brandschutz. Die Erreichbarkeit mit Einsatzfahrzeugen muss gegeben sein.

3.2.14 Soziale – und Versorgungsinfrastruktur

Fußläufige Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen (HS Straßgang ca. 300m, VS Straßgang ca. 400m) und Infrastruktur (Nahversorger ca. 300m, Apotheke & Bank ca. 600m)

3.2.15 Raum- und Funktionskonzept des Bauvorhabens

Es ist eine ausschließliche Wohnnutzung vorzusehen.
Infrastruktur und Versorgung sind im Nahbereich vorhanden.

Anforderungen an die Wohnungen

- Alle Wohneinheiten müssen den Anforderungen des „Anpassbaren Wohnbaues“ entsprechen.
- Zweiseitig orientierte Wohnungen von Vorteil (Querdurchlüftung)
- Übereinander liegende Funktionen (Nassbereiche, etc.) sollten möglichst der gleichen Nutzung entsprechen
- Standardmöblierung der Zimmer muss möglich sein
- Die Vorgaben für barrierefreies Bauen sind entsprechend OIB-RL 4 einzuhalten
- Mindestraumhöhe von 2,60m
- Vorräume sind so zu planen, dass sie dem Verhältnis der Bewohnerzahl angepasst sind und eine Standardmöblierung mit einer Garderobe möglich ist
- Mindestzimmergrößen für Schlafzimmer 12-14m² bzw. Kinderzimmer 10m² (ausschließliche Nordorientierung der Kinderzimmer sind zu vermeiden). Keine Orientierung von Schlafräumen an geschlossene Laubengänge. Die Erschließung

der Kinderzimmer über Aufenthaltsräume (wie Wohnzimmer und Küchen und dergl.) ist nicht zulässig. Auf die Möblierbarkeit ist besonderes Augenmerk zu legen.
- Ein Abstellraum pro WE bzw. Abstellnische bei Kleinwohnungen (inkl. Platz für Boiler)
- Wohnbereiche mit zugeordnetem Freibereich: z.B. Terrasse, Garten Loggia, Balkon – bevorzugt Süd- bzw. Westorientierung
- Mindestbesonnung je Wohneinheit: Am kürzesten Tag des Jahres muss mindestens 1 Stunde direkter Sonneneinfall in EINEM beliebigen Aufenthaltsraum erreicht werden
- Ausführungsstandard GGW: Fußbodenheizung, Parkett, Verfliesung in den Bädern bis 2,10m, WC 1,60m (getrennt vom Bad), Boiler in der Wohnung am Besten in einem eigenen Raum (Abstellraum), eigener Technikraum (Elektro im Keller)

Sanitärräume
- WC vom Bad getrennt mit Handwaschbecken (ausgenommen bei Kleinwohnungen)
- Die Größe der Sanitärraume ist auf die Zimmeranzahl abzustimmen

Küchen
- Die Möblierbarkeit der Küchen soll dargestellt werden. Schächte für den Einbau von Dunstabzügen sind zu berücksichtigen.

Freibereiche
- Auf Privatheit und Uneinsehbarkeit der zugeordneten privaten Freiflächen ist großer Wert zu legen
- Für jede Wohnung sind entsprechende Freibereichen in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße (Mindesttiefe Balkon/Loggia 2,2m) oder Freiflächen als zugewiesene, großzügige Gartenflächen vorzusehen. Unter Rücksichtnahme auf die städtebauliche Struktur wird die Situierung der Baukörper im Norden angestrebt um möglichst große Freibereiche vor den Terrassen zu schaffen
- Kinderspielplätze sind gem. Stmk. Baugesetz auf Eigengrund vorzusehen

Der Kostenrahmen für die Baukosten exkl. MwSt. gemäß ÖNORM 1801-1 (KB 01 – KB 06 ohne KB 05 Einrichtung) beträgt max. 1.400,- Euro exkl. MwSt. je m² Nettonutzfläche.

Erklärtes Ziel des Auslobers ist die Errichtung eines, besonders für den Endverbraucher, möglichst kostengünstigen und dennoch qualitätsvollen sowie zeitgemäßen Wohnbaues.
Die Einhaltbarkeit des Kostenrahmens ist durch entsprechende Flächenberechnungen (Nettonutzflächen, Bruttogrundrissflächen, Bruttorauminhalt, sowie Kostenkennwerte wie BGF/NF BGF/BRI gemäß beiliegenden Formblättern und Beschreibung) auf Basis der Wettbewerbsarbeit nachzuweisen.

Wirtschaftlichkeit
- Die Realisierung des Projektes muss im Kostenrahmen möglich sein
- Der Außenwandanteil ist im Verhältnis zur Nutzfläche gering zu halten
  Die Kompaktheit der Gebäude bzw. das A/V – Verhältnis ist zu beachten

- Zentrale Anordnung der Ver- und Entsorgungsstränge je Wohneinheit, wenn möglich ein zentraler Installationsschacht
- Auf flächensparende jedoch qualitätsvolle Erschließungssysteme wird großer Wert gelegt
- Tiefgarage und Kellerabteile sollen möglichst unter den Gebäuden situiert werden, Teilunterkellerung nur dort wo unbedingt erforderlich (Abhängigkeit von Bodenverhältnissen)
  Kellerabteile zwischen 5-6 m^2 vorsehen, keine Schutzräume erforderlich

3.2.16 Wohnungsschlüssel

- 2 Zimmerwohnungen ca. 56 m^2 31%
- 3 Zimmerwohnungen ca. 75 m^2 38 %
- 4 Zimmerwohnungen ca. 89 m^2 (< 90m^2) 31%

Maisonette-Wohnungen sind nicht zulässig.

3.2.17 voraussichtlicher Rahmenzeitplan

Noch offen, je nach Zuteilung von Wohnbauförderungsmitteln.

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 (Baufeld A und Baufeld B)

- Eingenordeter Bebauungsplan - Gestaltungskonzept - im Maßstab 1:500
  Es sind beide Baufelder (Baufeld A und Baufeld B) im Lageplan darzustellen.

  Bebauungsvorschlag mit Darstellung der Anbindung an den Verkehr

  Erschließung und Parkplätze für PKW, sowie Abfahrt in die Tiefgarage müssen dargestellt werden

  Ausweisung der Zu- und Ablieferungszonen

  Darstellung der fußläufigen Erschließung sowie der Gebäudezugänge

  Darstellung der Radwegeverbindungen und Fahrradabstellplätze

  Darstellung der Außenanlagen und Bepflanzungen (öffentlich, halböffentlich, privat)

  Anzahl der Geschosse je Baukörper
  Anzahl und Typen der Wohnungen je Baukörper (Baufeld A)
  Für das nördlich angrenzende Baufeld B erfolgt die Darstellung lediglich konzeptionell, ohne Darstellung der Wohnungsgrundrisse.

- Baufeld A: Grundrisstypologie der Gebäude im Maßstab 1:200 (eingenordet!)
  Bei Tiefgaragenlösungen ist die Zufahrt und Organisation der Garage inkl. Anzahl der Stellplätze darzustellen. Im EG-Plan ist die Frei- und Grünraumgestaltung samt den Umrissen der Tiefgarage darzustellen.

- Baufeld A: Grundrisse aller Wohnungstypen sowie maßgebliche Allgemeinbereiche im Maßstab 1:100 mit schematischer Möblierung (mit Nachweis des anpassbaren Wohnbaues)

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

- Baufeld A: Alle Hauptansichten im Maßstab 1:200 zur Nachvollziehbarkeit der baukünstlerischen Intention

- Baufeld A: 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 Höherentwicklungen (Geschossanzahl, Dachneigung, Traufhöhe, Firsthöhe). Falls projektiert, dann auch die aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzdamm, Schallschutzwand) am Grundstück mit Höhen und Längen. Keine anderen Inhalte (weder gefordert noch gewünscht!) Format: dxf- oder dwg-files (Version .....). Eine ausschl. Lösung der Lärmproblematik mittels Lärmschutzwand ist nicht erwünscht (Straßenbild, Ortsbild).

- 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

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

Sollten zusätzliche Leistungen (z.B. ein Schaubild, Milieudarstellungen etc.) entgegen den Vorgaben eingebracht werden, werden diese bei der Vorprüfung überklebt. 3D-Darstellungen zur Erklärung der Baumassenverteilung oder Erschließung sind zulässig. Die geforderten Leistungen sind ausschließlich auf max. 3 Blattern 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 (alle Versionen): 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

Für eine Überprüfung ist die Vollständigkeit der Unterlagen maßgebend.
Die Bewertung und Reihung durch das Preisgericht erfolgt anhand der nachfolgend angeführten, gleich gewichteten 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 umfassend energieeffizientes Gebäude.

Kriterien der Außenraumgestaltung

- Qualität der öffentlichen Außen- und Freiraume
- 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
- Bezüge und Anbindung der Freiraume innerhalb des Quartiers zu den übergeordneten Freiräumen (Erschließung und Wegeführung)

Baukünstlerische Kriterien

- Baukünstlerischer Ansatz
- Entwurfsidee
- Gesamtstruktur
- Architektonische Qualität im Außen- und Innenraum

Teil C Beilagenteil

Verzeichnis der zur Verfügung gestellten Bearbeitungsunterlagen

1. Grundstücksbeurteilung, GZ.: A14-021993/2003-0144 vom 28.06.2016
2. Lage- und Höhenplan M 1:500 (dwg)
3. Lärmtechnisches Gutachten vom 22.06.2017
4. Geotechnisches Gutachten vom 06.03.2017
5. Formblatt für die Eintragung der/des Projektverfasserin/Projektverfassers – Verfasserbrief
6. Vorgaben der A13/des Wohnbautisches, Begründung zum Wohnbau-Wettbewerb (pdf)
7. städtebaulich - raumplanerisches Gutachten, GZ.: A14-007352/2014 vom 05.07.2017 (pdf)
8. Stellungnahme Abteilung für Verkehrsplanung sowie Verkehrsgutachten (werden nachgereicht) (pdf)
9. Statistik-Tool (xls) und Lageplan mit Prüflayern (dwg)
10. Information Modellbau (pdf)
11. Eigentümerdarstellungsplan (wird nachgereicht)

Graz, 12.07.2017