

**STEIERMARKWEITES, OFFENES, ANONYMES UND ZWEISTUFIGES**

## **GUTACHTERVERFAHREN**

**Wohnbebauung KALSDORF - ROTO**

### **JURYPROTOKOLL der 1. Stufe**

Ort: ÖAMTC, Alte Poststraße 161, 8020 Graz

Datum und Dauer: 16. August 2017 – 09.10 Uhr – 17.30 Uhr

#### **ANWESENDE:**

- Kammer der ZiviltechnikerInnen für Steiermark und Kärnten  
Arch. DI Christoph Gärtner  
Arch. DI Wolfgang Frohring (Ersatzjuror ohne Stimmrecht)
- Amt der Steiermärkischen Landesregierung A 13  
DI Hermann Kainz (Ersatzjuror mit Stimmrecht)
- Marktgemeinde Kalsdorf  
Ing. Peter Tabor  
DI Klaus Blechinger (Ersatzjuror ohne Stimmrecht)
- ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m. b. H.  
Prok. DI Hans Schaffer  
DI Dieter Salzmann (Ersatzjuror ohne Stimmrecht)
- Vorprüfung: Arch. DI Dr. Roland Heyszl  
Michael Schmidinger, BSc
- Protokollführung: Ing. Elfriede Teubenbacher, ÖWG

Hr. Prok. DI Schaffer begrüßt die Anwesenden und Hr. Arch. DI Gärtner stellt die Beschlussfähigkeit und Unbefangenheit sämtlicher Jurymitglieder fest und verweist auf die Verschwiegenheitspflicht.

Die Wahl der Juryfunktionen wurde bereits im Zuge der konstituierenden Sitzung am 26. April 2017 vorgenommen. Das Ergebnis lautet wie folgt:

Juryvorsitzender – Arch. DI Christoph Gärtner  
Stellvertretender Vorsitzender – GR Ing. Peter Tabor  
Schriftführer – Prok. DI Hans Schaffer  
Stellvertretender Schriftführer – Ing. Günther Trost / Ersatz DI Hermann Kainz

Von Hrn. Arch. Gärtner werden nochmals Kriterien und besondere Aufgaben aus der Auslobung in Erinnerung gerufen und er erläutert weiters die Beurteilungskriterien der Auslobung und die Fragenbeantwortung.

Hr. Dr. Heyszl erklärt, dass 22 Projekte termingerecht abgegeben wurden. 1 weiteres Projekt ist verspätet eingelangt und wird daher ausgeschieden. Der geforderte Leistungsumfang wurde bei den 22 Projekten erfüllt und die Anonymität wurde gewahrt.

Die Vorprüfberichte werden an die Juryteilnehmer übergeben.

### **09.20 – 12.00 Uhr: 1. Durchgang**

Dieser Durchgang beinhaltet eine Informationsrunde mit dem Bericht der Vorprüfung und einer ersten Diskussion.

Pause von 10.50 – 11.05 Uhr

### **12.00 – 12.30 Uhr: 2. Durchgang – Diskussions- und 1. Ausscheidungsrunde**

In diesem Durchgang wird eine Diskussions- und 1. Ausscheidungsrunde durchgeführt. Basis der Beurteilung sind die Auslobungskriterien.

Die Entscheidung für den Verbleib erfolgt mit mind. einer Pro-Stimme. Es besteht die Möglichkeit, ein bereits ausgeschiedenes Projekt im Zuge einer späteren Rückholrunde auf Antrag mit einfacher Stimmenmehrheit wieder in die Wertung zu wählen.

Das Abstimmungsergebnis lautet wie folgt:

Projekt 01: 4:0 bleibt  
Projekt 02: 1:3 bleibt  
Projekt 03: 0:4 ausgeschieden  
Projekt 04: 3:1 bleibt  
Projekt 05: 0:4 ausgeschieden  
Projekt 06: 0:4 ausgeschieden  
Projekt 07: 0:4 ausgeschieden  
Projekt 08: 4:0 bleibt  
Projekt 09: 0:4 ausgeschieden  
Projekt 10: 0:4 ausgeschieden  
Projekt 11: 0:4 ausgeschieden  
Projekt 12: 0:4 ausgeschieden  
Projekt 13: 1:3 bleibt  
Projekt 14: 3:1 bleibt  
Projekt 15: 0:4 ausgeschieden  
Projekt 16: 4:0 bleibt  
Projekt 17: 0:4 ausgeschieden  
Projekt 18: 2:2 bleibt  
Projekt 19: 0:4 ausgeschieden

Projekt 20: 4:0 bleibt  
Projekt 21: 2:2 bleibt  
Projekt 22: 1:3 bleibt

Somit verbleiben die Projekte 01, 02, 04, 08, 13, 14, 16, 18, 20, 21 und 22 (11 Projekte) in der weiteren Wertung.

Mittagspause von 12.30 – 13.30 Uhr

### **13.30 – 14.30 Uhr: 3. Durchgang – Diskussions- und 2. Ausscheidungsrunde**

In diesem Durchgang wird eine weitere Diskussionsrunde über die noch in der Wertung verbliebenen Projekte durchgeführt.

Die Entscheidung für den Verbleib erfolgt mit Stimmenmehrheit (bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden).

Das Abstimmungsergebnis lautet wie folgt:

Projekt 01: 4:0 bleibt  
Projekt 02: 0:4 ausgeschieden  
Projekt 04: 3:1 bleibt  
Projekt 08: 4:0 bleibt  
Projekt 13: 0:4 ausgeschieden  
Projekt 14: 4:0 bleibt  
Projekt 16: 3:1 bleibt  
Projekt 18: 4:0 bleibt  
Projekt 20: 3:1 bleibt  
Projekt 21: 0:4 ausgeschieden  
Projekt 22: 0:4 ausgeschieden

Somit verbleiben die Projekte 01, 04, 08, 14, 16, 18 und 20 in der weiteren Wertung.

Nach eingehender Diskussion wird das Projekt 20 einstimmig zum Nachrücker nominiert.

Somit verbleiben die Projekte 01, 04, 08, 14, 16, 18 für die Bearbeitung in der 2. Stufe.

### **14.30 – 17.30 Uhr: Projektbeurteilung + Empfehlungen für die weitere Bearbeitung der einzelnen Projekte**

### **Allgemeine Empfehlungen:**

- Besucherparkplätze sind auf einem eigenen Grundstück darzustellen
- die vorgegebene farbliche Darstellung für die Parkierung ist einzuhalten
- Maßnahmen, die den Verkehr im Süden verlangsamen sind schematisch darzustellen
- Holzbau – Anforderungen berücksichtigen
- nachvollziehbare Darstellung des Rad- und Fußwegenetzes mit Anbindung an den Josef-Naderweg.
- eine differenzierte Darstellung der Frei- bzw. Grünräume
- Die Anbindung des Geh- und Radweges an den Josef-Naderweg sollte nicht über die Zufahrtsstraße und entlang von Parkplätzen erfolgen.

### **Beurteilung und Empfehlung der für die 2. Stufe nominierten Projekte**

## **Projekt 01:**

### **Beurteilung:**

Die städtebauliche Beurteilung des Projektes ist positiv zu sehen, da eine harmonische Anpassung der Struktur an den Bestand erfolgt und diesen raumbildend fortsetzt. Die Durchlässigkeit der Außenräume ist trotz einer Hofbildung gegeben, die Höhenstaffelung der Geschosse erfolgt im Norden und Süden angepasst an die Umgebung. Positiv hervorzuheben sind die Wohnhöfe, die einen identifizierenden Quartierscharakter trotz Durchgängigkeit ermöglichen. Die Baukörper sind im Wesentlichen einfach und weisen eine geringfügige positive Strukturierung auf. Die Bauetappen sind klar ersichtlich und entsprechen auch einer wirtschaftlichen Herstellung. Die Pkw-Parkierungen verbleiben überwiegend entlang der ost-west-verlaufenden südlichen Zufahrtsstraße und stoßen nur geringfügig in die sonst verkehrsfreien Wohnbereiche vor. Ebenso wird die räumliche und ökologische Gestaltung der Parkflächen mittels Baumscheiben hervorgehoben. Es lässt sich auch die geforderte eigene Grundstücksfläche für die Besucherparkplätze im Sinne einer Heraustrennung einfach bewerkstelligen. Der bestehende Radweg wird Richtung Westen fortgesetzt. Zu den Haustypen ist anzumerken, dass diese mit dem natürlich belichteten Stiegenhaus als 3- und 4-Spanner ausgewogenen Belichtungen zulassen.

### **Auflagen und Empfehlungen:**

Siehe allgemeine Auflagen und Empfehlungen.

## Projekt 04:

### Beurteilung:

Die städtebauliche Gliederung der Gesamtanlage und die Einbindung gegenüber der bestehenden Bebauung wird positiv bewertet. Die Baumassenverteilen sich gleichmäßig über die Grundstücksfläche und bilden durch ihre unterschiedlichen Ausrichtungen halböffentliche Hofstrukturen aus. Die Verschwenkung der Zufahrtsstraße im südöstlichen Bereich und der dadurch entstehende Freiraum für die Kindergartennutzung wird als äußerst gelungene Lösung gesehen.

Die Situierung der Parkplätze am Grundstück wird prinzipiell positiv gesehen, wobei aber die Parkplatzflächen zu tief in die Wohnanlage reichen.

Die Baukörper bzw. deren Stellung wirkt aufgelockert, es entstehen aber durch die unterschiedliche Positionierung benachteiligte Wohnungen in Bezug auf die Belichtung.

Die Errichtung der Tiefgarage des 1.BA ist nur durch gleichzeitige Errichtung der Tiefgarage des 2.BA möglich.

### Auflagen und Empfehlungen:

Nachweis der Mindestbesonnung für alle Wohnungen.

Nachweis der Baubarkeit des 1. BA inkl. Tiefgarage bzw. Darstellung der einzelnen Bauabschnitte.

Die hohe Wohnungsanzahl wird prinzipiell positiv gesehen, durch eine Verringerung auf die geforderte Wohnungsanzahl würde es auch zu einer merklichen Entspannung im Bereich der Oberflächenparkplätze und dadurch zu einer höheren Freiraumqualität kommen.

Differenziertere Ausarbeitung der allgemeinen Grünflächen.

Klarere Ausarbeitung des Zu- und Abfahrtsbereiches des Kindergartens bzw. Kinderkrippe (Vorplatz).

## **Projekt 08:**

### **Beurteilung:**

Die städtebauliche Weiterentwicklung der nördlich angrenzenden Anlage wird als positiv bewertet.

Die Qualität der entstandenen verkehrsfreien Freiräume sowie die PKW-Stellplätze entlang der Zufahrtsstraße und an der östlichen Grundgrenze werden positiv gesehen. Die Jury hat die kompakte Gestaltung der Grundrisse und Anschlüsse (Lift, Stiegenhaus und Zugänge) sowie das Aufständern der Eingangszone positiv bewertet. Die allgemeine Höhenentwicklung der Baukörper erscheint schlüssig.

### **Auflagen und Empfehlungen:**

Der Abstand einiger Wohnungen zur neuen Zufahrtsstraße werden kritisch betrachtet. Eine westliche Ausfahrt im 5.BA wird gewünscht.

## Projekt 14:

### Beurteilung:

Die städtebauliche Konzeption sieht die südseitige Haupterschließung mit zwei Stichstraßen am Anfang und am Ende des Quartiers vor. Dadurch ergibt sich ein verkehrsfreier Innenbereich der ost- westseitig aufgespannt ist, an dem Platzbereiche als Treffpunkte aufgefädelt werden. Auch der Kindergarteneingang liegt in diesem Bereich. Die Situierung der oberirdischen Stellplätze nach einem niedrigeren Stellplatzschlüssel kann leider nicht akzeptiert werden und es sind jedenfalls alle Stellplätze nachzuweisen. Die Anzahl der Wohnungen ist übererfüllt und könnten die Parkflächen im Norden evtl. durch entsprechende Reduktion der Wohnungseinheiten besser und ohne Konfliktpotential gegen die bestehende Bebauung positioniert werden. Die t-förmigen Häusertypen sind gut organisiert mit entsprechenden Nebenraumzonen in den Erdgeschoßen, durchaus wirtschaftlich was die Erschließung angeht. Die Grundrisse funktionieren und Wohnungen in schlecht belichteten Innenecken werden vermieden. Das Grünraumkonzept ist gut durchdacht und bietet differenzierte Möglichkeiten (Ruhezonen, Selbstversorgungsflächen bzw. der Corso als zentrale Idee).

### Auflagen und Empfehlungen:

- Nachweis aller oberirdischen Parkflächen lt. Ausschreibung
- Konfliktpotential von angrenzenden Parkflächen zur nördlichen Bebauung vermeiden
- Wohnungsanzahl geringfügig auf gefordertes Ausmaß reduzieren



## **Projekt 16:**

### **Beurteilung:**

Das Erschließungs- und Parkierungskonzept wird positiv gesehen. Die städtebauliche Struktur, im Besonderen die Verschwenkungen der Baukörper zur angrenzenden Siedlungsstruktur sollten beibehalten werden. Die ausgebildeten, nach Süden offenen, Höfe werden positiv gesehen.

### **Auflagen und Empfehlungen:**

Die südöstlichen Annex-Baukörper bei den Häusern 6, 8 und 10, die im Regelgeschoß Nordostwohnungen beinhalten und eine höhere Geschosigkeit als die Hauptbaukörper aufweisen, sind zu überarbeiten. Die Nordostwohnung im Annex-Baukörper ist lagemäßig stark benachteiligt und es werden die Anbauten generell in Frage gestellt. Jedoch muß die Wohnungsanzahl auf das geforderte Maß von ca. 250 erhöht werden.

Die Tiefgaragenrampe für Häuser 1-3 ist nicht knirsch an östlicher Nachbargrenze möglich, weil eine eingehaute Rampe Gebäudeeigenschaften hat.

Die südliche Zufahrtsstraße sollte nach Einbindung des östlichen Geh- und Radweges mehr nach Norden verlegt werden, um die Linearität des Durchzuges zu reduzieren.

Schlechte Belichtung für tiefe Wohnzimmer hinter Balkonen.

## **Projekt 18:**

### **Beurteilung:**

Das Projekt schlägt lauter nord- südlaufenden Zeilen vor, ausgenommen 1.BA mit einer ost-westlaufenden Zeile. In den mittleren Bauabschnitten sind jeweils zwei Zeilen einander zugewandt, sodass sich entweder Erschließungen oder Balkone gegenüberliegen. Die oberirdischen PKW-Abstellplätze sind als große Anlage an der Zufahrtsstraße konzentriert. Zwischen der Parkierungsanlage an der Zufahrtsstraße und den nordsüdverlaufenden Zeile schlägt das Projekt eine großzügige Begegnungszone vor, welche die Bauabschnitte verbindet. Die langen nordsüdlaufenden Zeilen zeigen wenig räumliche Gliederung bzw. Abwechslung.

### **Auflagen und Empfehlungen:**

Auf die Ausbildung der im Süden gelegenen Parkplatzfläche ist besonderes Augenmerk zu legen (Durchgrünung). Eine feingliedrigere Struktur der langgezogenen Baukörper ist anzustreben. Die gespiegelte Aufstellung ist zu überdenken. Bessere Strukturierung und Gestaltung der allgemeinen Grünflächen zwischen den Baukörpern ist nachzuweisen.

## **Projekt 20 – Nachrücker:**

### **Beurteilung:**

Das Projekt konzentriert die Bebauung im Wesentlichen im mittleren Bereich des Areals, sodass westlich und östlich dieser Bebauung die offenen PKW-Abstellplätze in zwei großen Streifen zusammengefasst werden. Diesen beiden Parkierungsstreifen versucht das Projekt mit einer dichten Baumbepflanzung einen „parkartigen“ Charakter zu geben. In der konzentrierten Bebauung im mittleren Bereich werden aus je einem Winkel und einem Punkthaus insgesamt vier Wohnhöfe gebildet. Grundrissausbildung funktional.

### **Auflagen und Empfehlungen:**

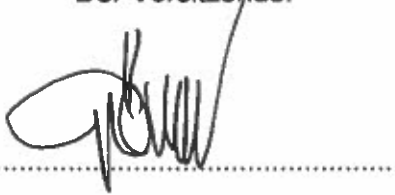
Eine sorgfältige Ausgestaltung der angebotenen zusammenhängenden Parkflächen ist nachzuweisen.

- Konfliktpotential von angrenzenden Parkflächen zur nördlichen Bebauung vermeiden
- mögliche Verdichtung der Parkflächen entlang der Erschließungsstraße

Der Vorsitzende würdigt das Engagement der TeilnehmerInnen und bedankt sich beim Auslober, bei den Jurymitgliedern und der Vorprüfung für ihre konstruktive Mitarbeit. Er schließt die Sitzung um 17.30 Uhr.

Dieses Protokoll besteht aus den Seiten 1 bis 12, der Anwesenheitsliste und dem Vorprüfbericht und den Kopien der Verfasserbriefe.

Der Vorsitzende:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by several vertical strokes, positioned above a horizontal dotted line.

Der Schriftführer:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Luis Schlegel' with a long horizontal stroke at the end, positioned above a horizontal dotted line.