

Geladener einstufiger Wettbewerb  
nach dem Grazer Modell

zur Erlangung von baukünstlerischen Vorentwurfskonzepten  
für eine  
Wohnbebauung in der Reininghausstrasse 80

Auslober:  
RS 80 Projektentwicklungs GmbH&CoKG

2015-09-23

## Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeiner Teil .....	3
A.1	Auftraggeber und Wettbewerbsbüro .....	3
A.2	Art des Verfahrens .....	3
A.2.1	TeilnehmerInnen .....	3
A.2.2	Ausschreibungsunterlagen, Modelleinsatzplatte .....	3
A.2.3	Ausschliessungsgründe .....	3
A.3	Rechtsgrundlagen und Verfahrensregeln .....	4
A.4	Termine .....	4
A.4.1	Konstituierende Sitzung des Preisgerichts .....	4
A.4.2	Fragebeantwortung, Informationsgespräch und Örtliche Begehung .....	4
A.4.3	Abgabe der Wettbewerbsarbeiten und Modelle .....	4
A.4.4	Sitzung des Preisgerichtes .....	5
A.4.5	Wettbewerbsergebnisse und öffentliche Ausstellung der Arbeiten .....	5
A.4.6	Publikation der Wettbewerbsarbeit im Internet .....	5
A.5	Formale Bedingungen und Kennzeichnung der Unterlagen .....	5
A.5.1	VerfasserInnenbrief .....	5
A.6	Zusammensetzung des Preisgerichts .....	6
A.7	Vergütung und Preisgeld .....	6
A.8	Beauftragung .....	7
A.9	Urheberrechte .....	7
B	Besonderer Teil .....	7
B.1	Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen, Gutachten, etc .....	7
B.2	Anforderungen nach Themen .....	7
B.3	Vorgabe Grundstück .....	8
B.4	Besonderheiten Grundstücke .....	8
B.5	Beurteilungskriterien .....	8
B.6	Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen .....	8
B.7	Ausführungsart der Leistungen .....	9
C	Aufgabenstellung .....	9
D	Beilagen .....	10

A Allgemeiner Teil

**A.1 Auftraggeber und Wettbewerbsbüro**

Auslober

RS 80 Projektentwicklungs GmbH&CoKG

Wettbewerbsbetreuung

Architekt DI Dr Roland Heyszl, Sparbersbachgasse 18, 8010 Graz, heyszl.arch@aon.at

**A.2 Art des Verfahrens**

Geladener anonymer Wettbewerb nach dem Grazer Modell zur Erlangung von baukünstlerischen Vorentwurfskonzepten (= reduzierte Vorentwurfsunterlagen) für die ggst. Wohnbebauung in Graz mit 8 TeilnehmerInnen unter Beteiligung der Stadt Graz.

A.2.1 TeilnehmerInnen

TeilnehmerInnen mit entsprechender ruhender oder aufrechter Befugnis gemäss ZiviltechnikerGesetz in der geltenden Fassung. Die Befugnis muss, wenn sie ruht, im Falle einer eventuellen Auftragsvergabe aktiviert werden. Jede TeilnehmerIn ist nur einmal am Verfahren teilnahmeberechtigt, wobei die Arbeitsgemeinschaft mit weiteren ZiviltechnikerInnen und Planungsbeteiligten als eine Person zu gelten hat.

Die TeilnehmerInnen dürfen sich eines oder mehrerer Mitarbeiter, die über keine aufrechte Befugnis eines Architekten oder Zivilingenieurs für Hochbau nach den Bestimmungen des ZiviltechnikerGesetzes verfügen, bedienen. Für sämtliche am Projekt beteiligte Personen gelten die Regeln zur vertraulichen Behandlung der Unterlagen und Geheimhaltungspflicht als vereinbart. Jede TeilnehmerIn ist berechtigt, nur eine Arbeit einzureichen.

MitarbeiterInnen von TeilnehmerInnen und Fachleute, die am Zustandekommen der Wettbewerbsarbeit mitgearbeitet haben, können von der WettbewerbsteilnehmerIn genannt werden und werden vom Auftraggeber bei der Veröffentlichung angeführt.

Zum Wettbewerb sind folgende TeilnehmerInnen eingeladen:

Architekturbüro

DI Markus Pernthaler Architekt ZT GmbH

Marienplatz 1, 8020 Graz

Architekturbüro

DI Manfred Zernig

Lessingstraße 6, 8010 Graz

Architekturbüro

Arch. DI Fabian Wallmüller

Hirschengasse 2/11, 1060 Wien

Architekturbüro

Szyszkowitz-Kowalski + Partner ZT GmbH

Elisabethstraße 52, 8010 Graz

Architekturbüro

Arch. DI Marcus Schulz

Prokopigasse 2, 8010 Graz

Architekturbüro

Arch. DI Thomas Zach

Defreggergasse 6, 8020 Graz

Architekturbüro

Arch. DI Martin Zottler

Waldweg 16a, 8061 St. Radegund

Architekturbüro

Arch. DI Arne Böhm

Nibelungengasse 22/5, 8010 Graz

#### A.2.2 Ausschreibungsunterlagen, Modelleinsatzplatte

Die TeilnehmerInnen erhalten die Ausschreibungsunterlagen per Mail zugesendet. Die Modelleinsatzplatte wird digital zur Verfügung gestellt.

#### A.2.3 Ausschlussgründe

Eine Wettbewerbsarbeit muss vom Preisgericht ausgeschieden werden:

- bei Vorliegen von Ausschlussgründen gemäss §2 und §17 des WSA, i.d.g.F., wobei kein Ausscheiden eines mit Vorarbeiten beauftragten Teilnehmers erfolgt, sondern die entsprechenden Vorarbeiten der Wettbewerbsausschreibung beiliegen
- bei verspäteter Einreichung der Wettbewerbsarbeit oder des Modells
- bei Verletzung der Anonymität
- bei nicht vollständiger Einreichung der Wettbewerbsunterlagen.

### **A.3 Rechtsgrundlagen und Verfahrensregeln**

Rechts- und Verfahrensgrundlage sind folgende Verfahrensbedingungen im Sinn der Ausschreibung:

- 1) die schriftliche Fragebeantwortung
- 2) das Protokoll des Informationsgespräches
- 3) der Inhalt dieser Ausschreibung samt Beilagen.

Subsidiär gelten:

die Wettbewerbsordnung Architektur lt WSA 2010 i. d. g. F.

die Bestimmungen des ABGB §§ 860 ff.

Bei Widersprüchen gelten die Unterlagen in der angeführten Reihenfolge.

Mit seiner Abgabe nimmt jede TeilnehmerIn sämtliche in dieser Wettbewerbsausschreibung enthaltenen Bedingungen an. Jede TeilnehmerIn ist bis zur Veröffentlichung durch den Auftraggeber zur Geheimhaltung der eigenen Wettbewerbsarbeit verpflichtet und nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Entscheidung des Preisgerichtes in allen Fach- und Ermessensfragen endgültig und unanfechtbar ist.

### **A.4 Termine**

Konstituierende Sitzung des Preisgerichts	Mi 2015-09-23, ab 09:00 Uhr
Ausgabe der Ausschreibungsunterlagen Teil A, B, C, D .	Do 2015-09-24
Informationsgespräch u Begehung (Treffpunkt Bauplatz)	Mi 2015-09-30, ab 10:00 Uhr
Schriftliche Fragen an das Wettbewerbsbüro, bis .	Mi 2015-10-07, 12:00 Uhr
Beantwortung der schriftlichen Fragen, bis	Mi 2015-10-14
Einreichung der Wettbewerbsarbeiten, bis spätestens	Do 2015-11-26, 16:00 Uhr
Einreichung des Modells, bis spätestens	Do 2015-12-03, 16:00 Uhr
Fertigstellung Vorprüfungsbericht	Mi 2015-12-09
Sitzung des Preisgerichts	Do 2015-12-10, ab 09:00 Uhr

#### A.4.1 Konstituierende Sitzung des Preisgerichts

Das Preisgericht wähle aus seiner Mitte:

ArchitektIn DI Jasmin Leb-Idris zur Vorsitzenden

Architekt Mag arch Christoph Pichler zum stellvertretenden Vorsitzenden

DI Kai-Uwe Hoffer zum Schriftführer.

#### A.4.2 Fragebeantwortung, Informationsgespräch und Örtliche Begehung

Für die Teilnehmer und das Preisgericht finden ein Informationsgespräch sowie eine örtliche Begehung statt.

Fragen zum Wettbewerbsgegenstand sind schriftlich (ausnahmslos per e-Mail an das Wettbewerbsbüro) bis zum unter Pkt. A.4 genannten Zeitpunkt (einlangend beim Wettbewerbsbüro) zulässig. Schriftliche Fragen, die nach diesem Termin einlangen, gelten als verspätet und fliessen nicht in die Fragebeantwortung ein.

Sämtliche Fragen werden schriftlich beantwortet. Die anonymisierten Fragestellungen und Antworten werden allen TeilnehmerInnen, dem Auftraggeber und den Mitgliedern des Preisgerichtes per E-Mail zugeschickt.

#### A.4.3 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten und Modelle

Die Wettbewerbsarbeiten und Modelle (Ausführung generell weiss) sind bis spätestens zu den unter Pkt A.4 jeweils genannten Terminen im Wettbewerbsbüro, gegen Erhalt einer Übernahmebestätigung, entsprechend verpackt (siehe Pkt. A.5.) abzugeben.

Mit der Post, Paket- oder Botendienst gesendete Wettbewerbsarbeiten (Ausarbeitungen, Unterlagen) und Modelle müssen spätestens bis zu den oben angeführten Terminen im Wettbewerbsbüro eingelangt sein.

Das Risiko des rechtzeitigen Einlangens trägt die TeilnehmerIn (siehe dazu Pkt. A.2.3).

#### A.4.4 Sitzung des Preisgerichtes

Das Preisgericht wird zur Beurteilung der Projekte zusammentreten (siehe Pkt A.4). Die Sitzung des Preisgerichtes ist nicht öffentlich.

Nach dem Bericht der Vorprüfung erfolgt die Beurteilung und Reihung der Projekte durch das Preisgericht. Danach erfolgt im Beisein des Preisgerichtes die Aufhebung der Anonymität durch Öffnen der Verfasserkuverts.

#### A.4.5 Wettbewerbsergebnisse und öffentliche Ausstellung der Arbeiten

Die Wettbewerbsergebnisse werden nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens in den Medien bekannt gegeben.

Alle nicht ausgeschiedenen Wettbewerbsarbeiten werden nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens ausgestellt. Die Namen der VerfasserInnen der Wettbewerbsarbeiten, sowie deren MitarbeiterInnen, werden in dieser Ausstellung angegeben. Ort und Zeitpunkt dieser Ausstellung werden allen zugelassenen WettbewerbsteilnehmerInnen, den PreisrichterInnen sowie den ErsatzpreisrichterInnen bekannt gegeben.

#### A.4.6 Publikation der Wettbewerbsarbeit im Internet

Die WettbewerbsteilnehmerInnen sind damit einverstanden, dass die gegenständlichen Ausschreibungsunterlagen, die Namen der TeilnehmerInnen und JurorInnen sowie die Stellungnahme der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Steiermark und Kärnten ab Übermittlung der Ausschreibungsunterlagen an die WettbewerbsteilnehmerInnen im Internet-Wettbewerbportal der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten veröffentlicht werden.

Weiters sind die WettbewerbsteilnehmerInnen damit einverstanden, an der Internetpublikation Ihrer Wettbewerbsbeiträge im Rahmen der bAIK (<http://www.architekturwettbewerb.at>) 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 300 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, Kostenschätzung etc. als gesonderte pdf Dokumente.“

### **A.5 Formale Bedingungen und Kennzeichnung der Unterlagen**

Pläne, Schriftstücke, sonstige Unterlagen

Alle Einzelstücke (Pläne, Schriftstücke, Modell) sind wie folgt zu kennzeichnen: Jede eingereichte Wettbewerbsarbeit ist mit einer Kennzahl zu bezeichnen, die aus sechs 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 der Wettbewerbsarbeit haben ferner die Aufschrift > Reininghausstraße 80< zu enthalten. Der Wettbewerbsarbeit ist ein Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen beizufügen.

Die Wettbewerbsarbeit ist doppelt verpackt abzugeben bzw. einzusenden.

Die äussere Verpackung ist mit der Kennzahl und mit der Bezeichnung > Reininghausstraße 80< zu versehen. Auf der inneren Verpackung ist lediglich die Kennzahl anzubringen.

Wird die Wettbewerbsarbeit per Post, Paket- oder Botendienst versendet, ist als Absender die >Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Steiermark und Kärnten, Schönaugasse 7/1, A-8011 Graz< anzuführen.

#### A.5.1 VerfasserInnenbrief

Der Wettbewerbsarbeit ist ein undurchsichtiger, verschlossener Briefumschlag beizulegen, der aussen die Kennzahl und die Aufschrift „Verfasserbrief“ trägt und folgenden Inhalt aufweist:

VerfasserInnenbrief gemäss Vorlage

Identitätsnachweis mit Namen und Anschrift der TeilnehmerIn (der Mitglieder der Teilnahme- bzw. Arbeitsgemeinschaft) unter Anführung der MitarbeiterInnen (siehe beiliegendes Formblatt). Bei Teilnahme- bzw. Arbeitsgemeinschaften ist ein Mitglied als vertretungsbefugt auszuweisen. Der VerfasserInnenbrief hat weiters die Telefonnummer, die Telefaxnummer und die Email-Adresse, sowie die Kontonummer der TeilnehmerIn (Vertretungsbefugten) zu enthalten.

#### **A.6 Zusammensetzung des Preisgerichtes**

(F) FachpreisrichterInnen, (S) SachpreisrichterInnen  
HauptpreisrichterInnen, ErsatzpreisrichterInnen, BeraterInnen des Preisgerichtes

Für

RS 80 Projektentwicklungs GmbH&CoKG

(F) Architekt DI Gerhard Kreutzer, Toni-Schruf-Weg 37, 8042 Graz

Ersatz (S) Ziv Ing f Bauw. DI Anton Wallner, Wiener Straße 180, 8051 Graz

RS 80 Projektentwicklungs GmbH&CoKG

(F) Univ Prof DI Dr Heiner Hierzegger, Am Mariagrüner Wald 4, 8043 Graz

Ersatz (F) Stadtbaudir iR Arch DI Horst Baier, Peterstalstraße 195, 8042 Graz

Für die Stadtbaudirektion

(F) DI Kai-Uwe Hoffer

Ersatz (F) DI Bernd Schrunner

Für die Stadtplanung

(F) Stadtplanungsamtsvorstand DI Bernhard Inninger,

Ersatz (F) DDI Martina Weinzettl

Für den Gestaltungsbeirat

(F) Architekt Mag arch Christoph Pichler

Ersatz (F) ein Mitglied des Beirates

Für die AIK

(F) Arch. DI Jasmin Leb-Idris, Josefigasse 1, 8020 Graz

Ersatz (F) Arch. DI Franz-Georg Spannberger, Maygasse 25, 8010 Graz

Arbeitsweise des Preisgerichtes

Das Preisgericht ist verpflichtet eine Reihung der Wettbewerbsarbeiten herbeizuführen

(1. Rang, 2.Rang, 3.Rang).

Das Preisgericht ist ferner verpflichtet, dem Auftraggeber Empfehlungen hinsichtlich der weiteren Vorgangsweise unter Zugrundelegung des Wettbewerbsergebnisses abzugeben. Des Weiteren kann die Jury empfehlen, dass Teile aus mehreren Projekten umgesetzt werden sollen.

Die ErsatzpreisrichterInnen können an allen Sitzungen des Preisgerichtes auch dann teilnehmen, wenn sie keine Ersatzfunktion ausüben (Anwesenheit der HauptpreisrichterIn), jedoch ohne Stimmrecht und Vergütung. Bei der konstituierenden Sitzung ist der Ersatz der KammerjurorIn zur vergüteten Teilnahme verpflichtet.

Die BeraterInnen des Preisgerichtes werden bei den Sitzungen des Preisgerichtes zur Unterstützung bei der Entscheidungsfindung in Sachfragen, jedoch ohne Stimmrecht, anwesend sein.

#### **A.7 Vergütung und Preisgeld**

Für die Wettbewerbsarbeiten sind entsprechend dem >Grazer Modell – Instrumente zur nachhaltigen Stadtentwicklung und Sicherung der Baukultur< als Vergütung € 7.000 je TeilnehmerIn vorgesehen.

Die Vergütung von 2 der 8 Teilnehmer wird von der Stadt Graz übernommen, die Rechnungslegung von 2 Teilnehmern erfolgt direkt an die Stadt Graz. Die Vergütung der restlichen 6 Teilnehmer erfolgt durch den Auslober. Die Vergütung ist unabhängig von der Reihung. Die Vergütung wird nur dann ausbezahlt, wenn die geforderten Leistungen mit dem erforderlichen Mass an Sorgfalt und zeitgerecht zu dem genannten Termin erbracht wurden. Die Auszahlung der Vergütung wird nach Vorlage der entsprechenden Rechnung, nach dem in dieser Ausschreibung angegebenen Termin der Jurysitzung, mit dem Zahlungsziel von 30 Tagen beginnend ab dem Abschluss des Verfahrens vom Auslober bzw. der Stadt Graz bezahlt.

## **A.8 Beauftragung**

Die AusloberIn beabsichtigt nach Abschluss des Wettbewerbes, unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts Verhandlungen über eine Beauftragung zu führen, zuerst mit der GewinnerIn. Nur für den Fall, dass diese Verhandlung nicht mit der beabsichtigten Beauftragung der GewinnerIn abgeschlossen werden kann, ist die entsprechende Verhandlung mit der VerfasserIn des zweitgereihten Projektes aufzunehmen. Für den Fall des Scheiterns dieser Verhandlung verbleibt die Aufnahme der Verhandlung mit der VerfasserIn des drittgereihten Projektes.

Grundsätzlich ist beabsichtigt die GewinnerIn mit der gesamten Planungsleistungen zu beauftragen. Jedoch behält sich der Investor vor, die GewinnerIn nur mit dem Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan sowie mit der Einreichplanung für den ersten Bauabschnitt mit einer Grundstücksfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> bzw. einer BGF von ca. 5.600 m<sup>2</sup> zu beauftragen.

Thema der Verhandlungen werden die Beauftragung der Planungsleistungen, das Projekt, der Projektumfang, die geplante Abwicklung und das Honorar sein. Der Investor kann im Zuge der Auftragsverhandlungen verlangen, dass sich der GewinnerIn für die Sicherstellung der technischen Leistungsfähigkeit für die Planungsleistung mit einem Partner verstärkt.

Allfällige Änderungen des Projekts im Sinne der Juryempfehlungen sind zu berücksichtigen und werden, soweit es sich dabei um nicht wesentliche Projektänderungen handelt, nicht gesondert vergütet. Die AusloberIn behält sich das Recht vor, allfällige aus zwingenden städtebaulichen, formalen, sachlichen oder wirtschaftlichen Rücksichten erforderliche Änderungen im Zuge der Auftragserteilung zu verlangen.

Ein Rechtsanspruch auf einen Auftrag besteht nicht.

Eine Entschädigung für eine nicht zustande gekommene Beauftragung/Weiterbeauftragung ist ausgeschlossen.

## **A.9 Urheberrechte**

Das sachliche Eigentumsrecht an den Plänen, Modellen und sonstigen Ausarbeitungen der prämierten Wettbewerbsarbeiten geht durch die Bezahlung der Vergütung auf die AusloberIn über. Die ProjektverfasserIn behält das geistige Eigentum an den eingereichten Projekten. Die AusloberIn hat das Recht der Veröffentlichung aller im Wettbewerbsverfahren eingereichten Wettbewerbsarbeiten unter Verpflichtung der Namensnennung der VerfasserInnen.

## **B Besonderer Teil**

### **B.1 Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen, Gutachten, etc**

B.1.1 Die Planung muss in Einklang mit Stmk ROG, Dichte VO und allen Verordnungen der Stadt im Zuge der örtlichen Raumordnung erfolgen.

B.1.2 Die Planung muss in Einklang mit Stmk BG, OIB Richtlinien samt Erläuterungen, Arbeitsstätten VO und Wohnbauförderungsgesetz samt Durchführungs VO erfolgen.

B.1.3 Die Planung muss, so wie in der Stadt Graz allgemein gültig, in Einklang mit Normen und Richtlinien erfolgen, auch wenn auf diese in den angesprochenen gesetzlichen Vorgaben nicht ausdrücklich verwiesen wird.

B.1.4 Im Gutachten der Stadtplanung sind alle Anforderungen der örtlichen Raumplanung und alle Anforderungen zu ev. Abtretungen, Abständen und Gebäudehöhen herausgearbeitet. Im Gutachten der Verkehrsplanung sind alle Anforderungen an Erschliessung und Parkierung herausgearbeitet. Beide Gutachten sind die verbindlichen Basis für Teilnehmer und Jury.

### **B.2 Anforderungen nach Themen**

B.2.1 Zu Barrierefreiheit und Anpassbarer Wohnbau wird auf Stmk BG § 76, OIB RL4 samt EB und Önorm B1600 verwiesen.

B.2.2 Zum Brandschutz wird auf OIB RL2, 2.2 und 3 (Garagenlüftung) samt EB verwiesen.

B.2.3 Zu Abtretungen, Baugrenzl意思en, Abständen, Gebäudehöhen etc, wird auf das Gutachten der Stadtplanung verwiesen.

B.2.4 Zu Erschliessung und Parkierung wird auf das Gutachten der Verkehrsplanung verwiesen.

**B.2.5** Zu Belichtung wird auf OIB RL3 verwiesen, zur Besonnung auf die Handhabung seitens >Wohnbautisch< (ursprünglich seitens Stadtplanung), wonach am kürzesten Tag zumindest 1 Stunde Besonnung auf einem Fenster eines Aufenthaltsraumes einer jeden Wohnung gegeben sein muss.

**B.2.6** Zur Energie (max HWB) wird auf die Anforderung 2012 der A15 in der Duchführungs-VO verwiesen.

**B.2.7** Zu den Kosten wird auf die Angaben in Pkt C.3 verwiesen.

### **B.3 Vorgabe Grundstück**

Das Wettbewerbs-Areal besteht aus den Grundstücken EZ 32, 654, 656, 657, 659 und EZ 855 mit den Grundstücken 295/2, 297/1, 297/2, 297/3, 297/4, 297/8, 296/1, 485, 942, 297/5, 940 und 941 der KG 63109. Das Areal (13.303 m, die bereits gewidmete Verkehrsfläche ist in der Fläche bereits abgezogen) ist im Bestandsplan umrandet.

Der Eigentümer EZ 855 bzw. der Grundstücknummern 297/5, 940 u. 941 der KG 63109 mit einer Größe von 713 m<sup>2</sup> möchte auf dem Gesamtgrundstück verbleiben. Das Grundstück rückt an die Ecke Straßgangerstraße/ Handelstraße ab und der Eigentümer bekommt in diesem Bereich in gleicher Größe bzw. ähnlicher Form ein neues Grundstück. Der Teilungsentwurf ist bereits in die Wettbewerbsunterlagen eingezeichnet. Auf diesem Grundstück wird ein neues Einfamilienwohnhaus in derselben Größe des bestehenden Hauses errichtet. Die Planung des Einfamilienwohnhauses ist nicht Teil des Wettbewerbs.

Im gegenständlichen Wettbewerb soll gemäß städtebaulichem Gutachten das gesamte Planungsgebiet (13.303 m<sup>3</sup>) bearbeitet werden. Der Bauplatz bzw. dieses Teilstück EF- Haus soll einerseits lediglich einen Bauteil des Gesamtentwurfs darstellen. Andererseits soll dieses Teilstück auch im Zuge einer möglichen Herausteilung aus dem Gesamtareal individuell bebaubar sein. Ungeachtet dessen gilt in beiden Fällen die Einhaltung der städtebaulichen Rahmenbedingungen gemäß beiliegendem Gutachten.

### **B.4 Besonderheiten Grundstücke**

Auf dem Grundstück EZ32 bzw. 295/2 quert ein Abwasserkanal der Holding Graz von der Villenstraße in die Reininghausstraße das Grundstück (siehe Beilage D.1.8 Einbautenplan Holding Graz Abwasserleitung). Auf diesen Abwasserkanal ist im Zuge des Wettbewerbs Rücksicht zu nehmen.

### **B.5 Beurteilungskriterien**

#### **B.5.1 Allgemeine Kriterien**

Die Bewertung und Reihung durch das Preisgericht erfolgt anhand der nachfolgend angeführten, gleich gewichteten Beurteilungskriterien.

- Städtebauliche Kriterien
- Baukünstlerische Kriterien
- Funktionale Kriterien
- Ökonomische, ökologische Kriterien

### **B.6 Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen**

#### **B.6.1 Lageplan M 1/500**

Baukörper mit Angabe der Geschossanzahlen, mit Darstellung etwaiger Höhensprünge und Durchgänge, mit Angabe der Wohnungsanzahlen gegliedert nach Typen und Darstellung der grundsätzlichen Anordnung von Stiegenhäusern und Laubengängen.

Erschließung und Parkierung sowie Garagen-Erschließung müssen dargestellt werden.

Ausweisung der Zu- und Ablieferungszonen.

Darstellung der fussläufigen Erschließung sowie der Gebäudezugänge.

Darstellung der Radwegeverbindungen und Fahrradabstellplätze.

Darstellung der Notzufahrten.

Darstellung der Aussenanlagen und Bepflanzungen.

**B.6.2 Grundrisse aller Geschosse M1/200**(Regelgeschosse nur einmal).

#### **B.6.3 Schnitte M 1/200**

Alle zur Klarstellung erforderlichen Systemschnitte mit Gebäude- und Geschosshöhen.

#### **B.6.4 Ansichten M1/200**

**B.6.5 Baumassenmodell M 1/500**, Ausführung generell weiss.



**B.6.6 Projekterläuterung**, zunächst als stichwortartige kurze Ergänzungen zu den Zeichnungen auf den Plakaten, und zusätzlich als Zusammenfassung auf max 1 A4.

**B.6.7 Statistik für Vergleichszwecke**, Prüf-DWG und Tool (Statistik) sind lt beiliegender Erläuterung zu erstellen/auszufüllen. Bei Fragen steht das Büro der Vorprüfung zur Verfügung. Herkömmliche Berechnungspläne und Nachweise sind nicht nötig.

**B.6.8 VerfasserInnenblatt**, die Beilage D.4. ist unterfertigt, zusammen mit dem Nachweis der Befugnis in einem verschlossenen Briefumschlag, der aussen die sechsstellige Kennzahl und die Aufschrift >VerfasserInnenbrief< trägt, den Unterlagen beizulegen.

## **B.7 Ausführungsart der Leistungen**

Die Plakate sind auf Papier ungefaltet und nicht aufkaschiert abzugeben (in Rolle), als max 2 A0 Hochformat, als A3, als PDF, zusätzlich für die Vorprüfung zweifach als Ausdruck geringer Qualität auf billigem Papier (oder letzter Probedruck).

Farbige Gestaltung ist erlaubt. Darüber hinausgehende Unterlagen werden nicht zur Beurteilung herangezogen bzw überklebt.

Projekterläuterung als max 1 A4 und PDF.

Prüf-DWG nur auf Datenträger und Tool (Statistik) als XLS, A4 und PDF.

Datenträger mit den gesamten Unterlagen für Vorprüfung und Veröffentlichung.

Unterlagen-Verzeichnis als A4.

## **C Aufgabe**

### **C.1 Art der Aufgabe**

Es ist ein baukünstlerisches Vorentwurfskonzept für eine Wohnbebauung zu erstellen. Dieser Vorentwurf des Siegerprojektes wird die Grundlage für einen Teilbebauungsplan und das Ausführungsprojekt bilden. Das Gesamtgrundstück soll im Zuge der Einreichung in 3 Teilgrundstücke geteilt werden. Im Zuge des Wettbewerbs ist von 3 ca. gleich großen Grundstücken auszugehen. Da die Teilung erst im Zuge der Verkaufsverhandlungen exakt festgelegt wird, ist im Wettbewerb die Flexibilität der Teilungsvorschläge nachzuweisen. Die genaue Teilung wird zusammen mit dem Gewinner im Zuge der Einreichplanung festgelegt.

Die Widmung des Grundstückes wurde mit Gemeinderatsbeschluss auf Wohnen Allgemein geändert. Die Bebauungsdichte beträgt 0,2 bis 1,2. Im Wettbewerb soll die Verträglichkeit einer Dichteerhöhung auf bis max 1,4 hinsichtlich Baumassen, Raumbildung und Gebietscharakter untersucht werden.

Für die Berechnung der Bebauungsdichte ist das Grundstück vor der Flächenabtretung für Geh- und Radweg, Baumzeile, Bushaltestelle usw. heranzuziehen, Verkehrsflächen laut Flächenwidmungsplan können nicht in die Dichteberechnung einbezogen werden. Für die Berechnung der Dichte sind 13.300 m<sup>2</sup> Bauland heranzuziehen.

Im Zuge des Wettbewerbs ist eine Durchwegung (Gehweg) von Ost nach West im Bereich Tyroltgasse und Villenstraße durch das Grundstück zu untersuchen.

### **C.2 Raumprogramme und Wohnungsschlüssel**

**C.2.1 >Büro<**. An der Ecke Reininghausstraße und Handelsstraße können Büroräumlichkeiten im Ausmaß von bis zu ca. 1.600 m<sup>2</sup> vorgesehen werden.

Die detaillierte Planung der Büro-Grundrisse ist im Zuge des Wettbewerbs nicht erforderlich. Allerdings müssen Vertikal- und Horizontal-Erschliessung und eine mögliche Teilbarkeit in Büro-Einheiten dargestellt werden. Zumindest ein grösserer Anteil der Büroflächen muss in separaten Einheiten von ca 80-100 m<sup>2</sup> unterteilbar sein.

Diese Büroflächen sind aus Sicht des Auslobers keine zwingende Vorgabe, weil gute Wohnungen, welche sowohl den Lärmschutz erfüllen, als auch Besonnung und Ausblick auf die Grünflächen der Anlage bieten, in der ggst Lage leichter vermarktbare sind als Büros. Somit wären Entwürfe, welche für den Eckbereich Reininghausstrasse/Handelsstrasse auf Büroflächen verzichten und stattdessen qualitätsvollen Wohnbau anbieten, seitens des Auslobers willkommen. Davon ausgenommen ist die Erdgeschoßfläche gem. städtebaulichem Gutachten.

C.2.2 >Kindergarten/Kinderkrippe< Auf dem Gesamtgrundstück soll ein Kindergarten/ Kinderkrippe mit einer Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> sowie einer entsprechenden Freiflächen endstehen. Für den Bereich Kindergarten und Kinderkrippe sowie Freiflächen ist durch den Betreiber ein Raumprogramm vorgegeben, welches im Zuge des Wettbewerbs bereits umzusetzen ist (siehe auch Beilagen D 1.6). Der Kindergarten/ Kinderkrippe kann auch in die Büroräumlichkeiten an der Ecke Reininghausstraße und Handelstraße integriert werden, jedoch ist auf die entsprechenden Freiflächen zu achten.

C.2.3 >Wohnungen<. Die Wohnungen sind gem. beiliegendem Wohnungsschlüssel mit 63% 2 ZiWE (50-60 m<sup>2</sup>), 16% 2-3 ZiWE (65-70 m<sup>2</sup>) und 21% 3-4 ZiWE (75-90 m<sup>2</sup>) zu planen. Dieser Schlüssel gilt für alle Abschnitte.

Für die kleinen Wohnungen ist die Möglichkeit einer Zusammenlegung von 2 Wohnungen (50m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> = 100m<sup>2</sup>) nachzuweisen. Weiters sind die 3-4 ZiWE nur süd- oder westseitig auszurichten und ca. 1/3 davon im EG mit Gartenanteil und 2/3 in den obersten Geschoßen bzw. als Penthouse-Wohnungen zu planen.

C.2.4 >Parkplätze<. Der Stellplatzschlüssel gemäß Stellungnahme der Verkehrsplanung ist umzusetzen. Durch den Investor ist jedoch geplant einen Mobilitätsvertrag mit der Stadt Graz abzuschließen und nur 0,7 Parkplätze/ Wohnung am Grundstück zu errichten. Für Office und Kindergarten sind ca. 15 Garagenstellplätze vorzusehen. Für die erforderlichen Parkplätze ist eine Tiefgarage zu planen. Die gewählten Tiefgaragenlösungen sind so zu planen, dass diese auch mit dem geringeren Stellplatzschlüssel laut Mobilitätsvertrag wirtschaftlich umzusetzen sind. Weiters sind auf dem Grundstück für Office und Kindergarten ca. 15 Stellplätze in Freiaufstellung zu berücksichtigen.

### **C.3 Anforderungen**

Der Auslober strebt an, dass die Baukosten von 1.350 € Netto/m<sup>2</sup> Nettonutzfläche ohne Garagen nicht überschritten werden.

Die Tiefgarage ist so zu planen, dass Kosten pro Stellplatz von 14.000 € angestrebt werden und bezogen auf den Stellplatz nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> BGF erforderlich sind.

Die angegebenen Prozentsätze in den Wohnungsschlüsseln beziehen sich auf die Gesamtanzahl der Wohnungen und nicht auf die Summe der Wohnnutzfläche.

Die obersten Geschoße sind als Penthouse-Geschoße gefordert. Geschoss-Staffelungen sind mit erweiterten Terrassenflächen gefordert.

Die Balkontiefe im Regelgeschoss muss min 2,2m betragen.

Alle Wohnungen im EG müssen zusätzlich zu den Terrassen mit privaten Gartenteilen ausgestattet werden.

Die Wohnnutzfläche soll mindestens 75- 80% der Bruttogeschoßfläche betragen.

Für jede Wohnung ist ein Parteienkeller/Kellerersatzraum (>4m<sup>2</sup>) vorzusehen.

Die Anforderung der A15 für den zulässigen max HWB ist ohne Lüftungswärmerückgewinnung zu erfüllen.

## **D Beilagen**

### **D.1 Gutachten und Konzepte**

D.1.1 Gutachten der Stadtplanung

D.1.2 Schallschutzgutachten

D.1.3 Stellungnahme der Verkehrsplanung

D.1.4 Empfehlungen des Auslobers

D.1.5 Bebauungsstudie Arch. Pernthaler

D.1.6 Raumprogramm Kindergarten u. Kinderkrippe

D.1.7 Plan Neugestaltung Reininghausstraße inkl. Abtretungsflächen

D.1.8 Teilungsvorschlag Einfamilienhaus ehem. EZ 855

D.1.9 Einbautenplan Holding Graz Abwasserleitung

### **D.2 Naturaufmasse und Kataster**

D.2.1 Katasterausschnitt für Schwarzplan 1/2000

D.2.2 Lageplan des gesamten Areals 1/500

### **D.3 Tool (Statistik) und Erläuterung**

### **D.4 Verfasserblatt**