

Einstufiger, geladener Realisierungswettbewerb nach dem Grazer Modell

Rankencity - Karlauerstraße, Graz

Graz, 26.02.2019



Inhalt

| | |
|--|----|
| 1 ALLGEMEINER TEIL | 4 |
| 1.1 Auslobende Stelle | 4 |
| 1.2 Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung | 4 |
| 1.3 TeilnehmerInnen | 4 |
| 1.4 Art des Verfahrens..... | 4 |
| 1.5 Termine | 4 |
| 1.6 Zugang zu den Auslobungsunterlagen | 5 |
| 1.7 Örtliche Besichtigung des Geländes | 5 |
| 1.8 Schriftliche Rückfragen..... | 5 |
| 1.9 Abgabe der Unterlagen | 6 |
| 1.10 Vorprüfung | 6 |
| 1.11 Zusammensetzung des Preisgerichts | 6 |
| 1.12 Aufgaben des Preisgerichts | 7 |
| 1.13 Beauftragung, Aufwandsentschädigung/Preisgeld | 7 |
| 1.13.1 Planungsbeauftragung | 7 |
| 1.13.2 Aufwandsentschädigung/Preisgeld..... | 8 |
| 1.14 Ausstellung, Veröffentlichung, Eigentumsrechte..... | 8 |
| 1.14.1 Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten | 8 |
| 1.14.2 Veröffentlichung..... | 9 |
| 1.14.3 Eigentumsrechte | 9 |
| 1.15 Rechtsgrundlage..... | 10 |
| 1.16 Teilnahmeberechtigung | 10 |
| 1.17 Ausschließungsgründe..... | 11 |
| 1.18 Formale Bedingungen und Kennzeichnung..... | 11 |
| 1.18.1 Kennzeichnung | 11 |
| 1.18.2 VerfasserInnenbrief..... | 12 |
| 2 BESONDERER TEIL..... | 13 |
| 2.1 Ziel des Wettbewerbes..... | 13 |
| 2.1.1 Gesetzliche Grundlagen..... | 13 |
| 2.1.2 Städtebauliche Vorgaben | 14 |
| 2.1.3 Soziale- und Versorgungsinfrastruktur..... | 14 |
| 2.2 Aufgabenstellung..... | 14 |

| | | |
|-------|--|----|
| 2.2.1 | Allgemeine Anforderungen an die Gebäude..... | 16 |
| 2.2.2 | Allgemeine Anforderungen an die Wohnungen | 16 |
| 2.2.3 | Allgemeine Anforderungen an die Geschäfts- und Gewerbeflächen..... | 16 |
| 2.2.4 | Anforderungen Außenanlage | 16 |
| 2.2.5 | Wohnungsschlüssel | 16 |
| 2.2.6 | Verkehr – Stellplätze | 17 |
| 2.3 | Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen..... | 18 |
| 2.4 | Beurteilungskriterien..... | 20 |
| 3 | BEILAGENTEIL | 21 |

1 ALLGEMEINER TEIL

1.1 Auslobende Stelle

Name: Karlauerstraße 57 Projektentwicklungs GmbH & Co KG
Adresse: Neubaugasse 24/3. Stock
8020 Graz
Ansprechpersonen: Mag. Christian Leger / Ing. Stefan Kratzer
Telefon: +43 316 710499 / +43 50 6262085
E-Mail: christian.leger@nhd-immobilien.at / stefan.kratzer@ubm-development.com
Website: www.nhd-immobilien.at / www.ubm-development.com

1.2 Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung

Name: Kampus Raumplanungs- und Stadtentwicklungs GmbH
Adresse: Joanneumring 3/2
8010 Graz
Telefon: +43 316 818085 - 18
E-Mail: wettbewerbe@kampus.at
Website: www.kampus.at

1.3 TeilnehmerInnen

Folgende WB- TeilnehmerInnen werden geladen:

- Arch. DI Michael Neuwirth, Klosterwiesgasse 17, 8010 Graz
- Arch. DI Stephan Piber, Sporgasse 32/3, 8010 Graz
- Scherr + Fürnschuss Architekten ZT GmbH, Glacisstrasse 11/4, 8010 Graz
- Arch. DI Susanne Fritzer, Elisabethstraße 3, 8010 Graz
- Arch. DI Martin Frühwirth, Prokopigasse 4/2, 8010 Graz
- Arch. DI Peter Poldnig, Wastiangasse 1, 8010 Graz

1.4 Art des Verfahrens

Das Verfahren wird als geladener, einstufiger Realisierungswettbewerb mit 6 TeilnehmerInnen durchgeführt.

1.5 Termine

Ausgabe der Arbeitsunterlagen

KW 8

Konstituierende Sitzung des Preisgerichts

28.02.2019, 10:30 Uhr

Ort: Albert-Schweitzer-Gasse 36,
8020 Graz

| | |
|---|-------------------------------|
| Hearing und Grundstücksbegehung | 28.02.2019, 12:00 Uhr |
| Schriftliche Rückfragen bis | 05.03.2019 |
| Aussendung des Protokolls der Fragebeantwortung | 07.03.2019 |
| Abgabe Pläne | 18.04.2019, bis 16:00 Uhr |
| Zeitraumen Vorprüfung | KW 16 - 18 |
| Preisgerichtssitzung | 07.05.2019 Ort: noch offen |

1.6 Zugang zu den Auslobungsunterlagen

Die Auslobungsunterlagen, Beilagen und Formblätter stehen ab der KW 8 unter der Adresse www.kampus.at als Download (Kunden-Login rechts oben) zur Verfügung. Die Zugangsdaten für den Downloadbereich werden per Email an die TeilnehmerInnen ausgesandt. Änderungen im Downloadbereich werden den (Ersatz-)PreisrichterInnen, den BeraterInnen sowie den WettbewerbsteilnehmerInnen per Email bekannt gegeben. WettbewerbsteilnehmerInnen verpflichten sich jedoch zudem mit der Teilnahme am Wettbewerb den Downloadbereich selbstständig regelmäßig auf Änderungen zu überprüfen.

1.7 Örtliche Besichtigung des Geländes

Anlässlich dieser Besichtigung können von den WettbewerbsteilnehmerInnen Fragen gestellt werden, wobei eine Klarstellung anstehender Probleme in gemeinsamer Aussprache angestrebt wird. Das Protokoll der örtlichen Besichtigung wird allen WettbewerbsteilnehmerInnen und PreisrichterInnen zugesandt. Die Teilnahme am Hearing wird jedem/jeder WettbewerbsteilnehmerIn ausdrücklich empfohlen.

1.8 Schriftliche Rückfragen

Fragen zum Wettbewerbsgegenstand sind schriftlich, ausschließlich per Email an die Verfahrensbetreuung (wettbewerbe@kampus.at), bis zum unter Punkt 1.5 genannten Zeitpunkt zulässig. Schriftliche Fragen, die nach diesem Termin einlangen, gelten als verspätet und fließen nicht in die Fragebeantwortung ein. Sämtliche Fragen werden schriftliche beantwortet. Die anonymisierten Fragestellungen und Antworten werden allen TeilnehmerInnen, der Ausloberin und den Mitgliedern des Preisgerichts übermittelt.

1.9 Abgabe der Unterlagen

Die Wettbewerbsarbeiten und Modelle müssen bis zum angegebenen Zeitpunkt unter Wahrung der Anonymität mit der Aufschrift

WB Rankency - Karlauerstraße

im Büro der Vorprüfung einlangen. Die Verantwortung dafür liegt bei der/dem WettbewerbsteilnehmerInnen. Die Wettbewerbsarbeiten sind bis zum angegebenen Termin gegen Aushändigung einer Empfangsbestätigung unter der Wahrung der Anonymität abzugeben. Mit der Post übersandte Wettbewerbsarbeiten müssen ebenfalls zu diesem Zeitpunkt eingetroffen sein.

1.10 Vorprüfung

Für die Tätigkeit des Vorprüfers wird der Zeitraum von KW 16-18 in Aussicht genommen.

1.11 Zusammensetzung des Preisgerichts

HauptpreisrichterInnen

Auslober

DI Markus Lunatschek
Mag. Christian Leger

Stadt Graz

Stadtbaudirektion

DI Wilfried Krammer, MSc

Stadtplanungsamt

DI Angelika Lingenhölle-Kohlbach

Fachbeirat für Baukultur

Arch. DI Gerhard Sailer

Kammer der ArchitektInnen und Ingenieurkonsulenten

Arch. DI Kurt Fandler

ErsatzpreisrichterInnen

Ing. Stefan Kratzer
DI Rainer Pferschi

DI Bernd Schrunner

DI Elisabeth Mahr

Arch. Mag. arch. Mag. art Sonja Gasparin

Arch. DI Thomas Zinterl

BeraterInnen:

DI Mark Thaller (Abteilung für Verkehrsplanung Stadt Graz)
DI Markus Moser (PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH)

1.12 Aufgaben des Preisgerichts

- 1.12.1** Die Aufgabe der PreisrichterInnen besteht in der Teilnahme an der konstituierenden Preisgerichtssitzung, der örtlichen Besichtigung einschließlich der Rückfragenbeantwortung sowie der Begutachtung der eingereichten Entwürfe nach dem im Punkt 2.4 festgelegten Kriterien. Das Preisgericht ist verpflichtet, eine Reihung bzw. die Auswahl der prämiierungswürdigen Arbeiten herbeizuführen (vorgesehen sind Ränge von 1 bis 3). Dabei kann in zu begründenden Ausnahmefällen eine andere Aufteilung der Ränge erfolgen.
- 1.12.2** Das Preisgericht kann der Ausloberin Empfehlungen hinsichtlich der weiteren Vorgangsweise unter Zugrundelegung des Ergebnisses des Wettbewerbsverfahrens geben.
- 1.12.3** Das Preisgericht entscheidet in allen Beurteilungsfragen unabhängig, unanfechtbar und endgültig. Es ist zur Objektivität und zur Einhaltung der Bedingungen des Wettbewerbsverfahrens verpflichtet und trägt diesbezüglich die Verantwortung gegenüber dem Auftraggeber und den WettbewerbsteilnehmerInnen im Wettbewerbsverfahren.
- 1.12.4** Nahe Angehörige, in Lebensgemeinschaft oder in eingetragener Partnerschaft lebende Personen von WettbewerbsteilnehmerInnen und aus sonstigen Gründen befangene Personen dürfen an Sitzungen des Preisgerichtes nicht teilnehmen.

1.13 Beauftragung, Aufwandsentschädigung/Preisgeld

1.13.1 Planungsbeauftragung

Es ist beabsichtigt, die/den siegreiche/n TeilnehmerIn des Wettbewerbs zumindest mit dem Vorentwurf, dem Entwurf, der Einreichplanung des Projektes zu beauftragen.

Die Beauftragung des Siegers/der Siegerin erfolgt zu noch zu verhandelnden Konditionen und Vertragsinhalten. Im Falle einer Beauftragung wird die Aufwandsentschädigung und das Preisgeld nicht in Abzug gebracht. Allfällige Änderungen des Projekts im Sinne der Empfehlungen des Preisgerichtes im geringfügigen Ausmaß sind zu berücksichtigen und werden nicht gesondert vergütet. Gravierende Änderungen des Projektes sind gesondert zu vergüten. Thema der Verhandlungen mit der/dem GewinnerIn werden das Projekt, der Projektumfang, die Empfehlungen des Preisgerichtes (ggf. die Projektleitung, die Zusammensetzung des Projektteams inkl. Fachplanerinnen und Fachplaner), die geplante Projektabwicklung und Zeitablauf sowie das Honorar sein. Für den Fall, dass die Verhandlung mit dem Erstplatzierten nicht mit der beabsichtigten Beauftragung abgeschlossen werden kann, ist eine entsprechende Verhandlung mit den Verfassern des Zweitplatzierten Projektes aufzunehmen, wobei in diesem Fall eine Beiratspflicht entsteht (Fachbeirat für Baukultur).

Ist keine ausreichende technische Leistungsfähigkeit des siegreichen Büros im Verhandlungsverfahren belegbar, muss zur Abdeckung der technischen Leistungsfähigkeit eine Arbeitsgemeinschaft mit einem technisch leistungsfähigen Büro in Absprache mit der Ausloberin gebildet werden.

1.13.2 Aufwandsentschädigung/Preisgeld

Für die zu prämierenden Wettbewerbsarbeiten ist eine Summe (exkl. Umsatzsteuer) von € 39.000,-- als Preisgeld und Aufwandsentschädigung vorgesehen.

Jede/r TeilnehmerIn erhält für die Einreichung einer zur Beurteilung geeigneten Arbeit im vereinbarten Leistungsumfang dieselbe Aufwandsentschädigung.

Gesamtsumme der Aufwandsentschädigung € 30.000,-- exkl. Umsatzsteuer

Aufwandsentschädigung je TeilnehmerIn € 5.000,-- exkl. Umsatzsteuer

Das Preisgericht bestimmt als GewinnerIn die/den VerfasserIn der besten Wettbewerbsarbeit und die Rangfolge der zu prämierten Wettbewerbsarbeiten (es sind 3 gereichte Preise vorgesehen).

Die Ausloberin hat zusätzlich zur Aufwandsentschädigung für die zu prämierenden Wettbewerbsarbeiten als Preisgeld (exkl. Umsatzsteuer) vorgesehen:

- | | |
|-----------------------|------------|
| 1. Preis = GewinnerIn | € 5.000,-- |
| 2. Preis | € 2.500,-- |
| 3. Preis | € 1.500,-- |

Das Preisgeld und die Aufwandsentschädigung werden über Vorlage der entsprechenden Rechnung, nach dem Termin der Sitzung des Preisgerichts, mit dem Zahlungsziel von 21 Tagen von den Ausloberinnen bezahlt.

| |
|--|
| 1.14 Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses, Ausstellung, Veröffentlichung, Eigentumsrechte |
|--|

1.14.1 Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses

Die Ausloberin hat unverzüglich, jedenfalls binnen 8 Tages nach Entscheidung des Preisgerichts, an Alle TeilnehmerInnen und die kooperierende Länderkammer eine schriftliche Mitteilung über den Wettbewerbsentscheid zu übersenden.

1.14.2 Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten

Die Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten ist zeitnah (der genaue Termin wird noch bekannt gegeben) vorgesehen. Alle eingereichten Wettbewerbsarbeiten werden nach Abschluss des Preisgerichts mindestens eine Woche ausgestellt. Die Namen der VerfasserInnen sowie deren MitarbeiterInnen werden in dieser Ausstellung angegeben. Der Ort und der genaue Zeitpunkt dieser Ausstellung werden gesondert bekannt gegeben. Alle WettbewerbsteilnehmerInnen, die PreisrichterInnen, die ErsatzpreisrichterInnen und die zuständige Länderkammer der ArchitektInnen und Ingenieurkonsulenten werden informiert. Der vollständige und von den

Mitgliedern des Preisgerichtes unterzeichnete Abschlussbericht (Protokoll) wird in dieser Ausstellung aufgelegt.

1.14.3 Veröffentlichung

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

Die WettbewerbsteilnehmerInnen sind damit einverstanden, an der Internetpublikation ihrer Beiträge im Rahmen des Portals <http://www.architekturwettbewerb.at> der Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen 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
- Dateigrößen möglichst klein (< 1 MB)
- inhaltlich eindeutige Dateibenennungen: z.B. "Kennziffer.pdf"
- Erläuterungsbericht, etc. als gesonderte pdf-Dokumente

1.14.4 Eigentumsrechte

Das **sachliche Eigentumsrecht** an den Plänen, Modellen und sonstigen Ausarbeitungen der Wettbewerbsbeiträge geht durch die Bezahlung der Preisgelder und der Aufwandsentschädigungen an die Ausloberin über. Die Ausloberin hat das Recht, jede der eingereichten Arbeiten bei Nennung des/der VerfasserIn in einer ihm geeignet erscheinenden Form zu veröffentlichen.

Die Ausloberin archiviert den Originalplan des Siegerprojektes.

Das **geistige Eigentum** (Urheberrecht bzw. Recht der WettbewerbsteilnehmerInnen an ihren Planungen) und die daraus resultierenden Verwertungsrechte an den eingereichten Projekten (z.B. Plänen, Skizzen, Modellen und sonstigen Dokumentationen und Schriftstücken) verbleiben bei den Verfassern. Davon umfasst ist insbesondere auch das Recht der Ausführung oder Abänderung des Bauwerks bzw. des Nachbaus durch Dritte. Nur unter der Bedingung der Beauftragung und darauffolgenden vollständigen Vertragserfüllung erhält der Auftraggeber das Recht, das Werk des Auftragnehmers zum vertraglich bedungenen Zweck zu benutzen.

Die Ausloberin/der Auftraggeber erhält jedoch mit der Durchführung des Wettbewerbes das Recht zur Veröffentlichung aller Projekte wobei die TeilnehmerInnen zu nennen sind (z.B. in AIK, GAT, Printmedien oder Internetportalen).

1.15 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Ausloberin und WettbewerbsteilnehmerInnen sind in der angegebenen Reihenfolge:

1. Die Fragebeantwortung
2. Das Protokoll des Hearings
3. Der Auslobungstext samt ergänzender Unterlagen
4. Der Wettbewerbsstandard Architektur (WSA 2010)

Das Preisgericht ist beschlussfähig, wenn mehr als drei Viertel der stimmberechtigten PreisrichterInnen, die an der ersten Sitzung teilgenommen haben, anwesend sind. Mindestens die Hälfte der Anwesenden müssen stimmberechtigte FachpreisrichterInnen sein. Die bzw. der Vorsitzende oder die bzw. der stellvertretende Vorsitzende muss anwesend sein. Eine Abänderung dieser allgemeinen Richtlinien ist nicht zulässig.

Die von der Ausloberin im Zuge des Wettbewerbes an die TeilnehmerInnen weitergereichten Unterlagen sind urheberrechtliches Eigentum der Ausloberin und dürfen nicht durch die TeilnehmerInnen für andere Zwecke verwendet werden.

Eine Weitergabe der Wettbewerbsunterlagen an Dritte ist nur mit der Zustimmung der Ausloberin zulässig. Bei Zuwiderhandeln haben die TeilnehmerInnen die Ausloberin für alle daraus entstandenen Folgen schad- und klaglos zu halten.

Für alle aus dem Verfahren entstehenden Rechtsstreitigkeiten gilt als Gerichtsstand Graz sowie österreichisches Recht als vereinbart.

1.15.1 Anerkennung der Preisgerichtsentscheidung

Mit der Einreichung seines/ihres Projektes nimmt jede/r WettbewerbsteilnehmerIn sämtliche in der Auslobung enthaltenen Bedingungen an. Er/sie ist bis zur Preisgerichtsentscheidung auch zur Geheimhaltung des eigenen Projektes verpflichtet.

1.16 Teilnahmeberechtigung

Jede/r der unter 1.3 geladenen WettbewerbsteilnehmerIn ist nur einmal am Wettbewerbsverfahren teilnahmeberechtigt (Varianten sind nicht zulässig). Eine Mehrfachteilnahme zieht den Ausschluss sämtlicher Projekte, an denen der Verfasser/die Verfasserin beteiligt ist, nach sich.

Die TeilnehmerInnen bekunden mit ihrem Ziviltechnikerstempel bzw. mit ihrer Stampiglie und mit ihrer Unterschrift die eigene Urheberschaft für das vorgelegt Projekt.

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften ist grundsätzlich möglich. Die ARGE-Partner sind der Ausloberin und der Verfahrensbetreuung bis zum Termin des Hearings mitzuteilen. Der Ausloberin obliegt das Recht der Zustimmung. Die genannten Arbeitsgemeinschaften werden im Protokoll des Hearings angeführt.

Die WB-TeilnehmerInnen dürfen sich zusätzlich eines oder mehrerer MitarbeiterInnen bedienen. Diese MitarbeiterInnen dürfen von den WB-TeilnehmerInnen genannt werden und sind im Protokoll des Preisgerichts und in den Verlautbarungen des Ergebnisses sowie bei Ausstellungen zu nennen.

Für sämtliche am Projekt beteiligte Personen gelten die Regeln zur vertraulichen Behandlung der Unterlagen und Geheimhaltungspflicht als vereinbart.

1.17 Ausschließungsgründe

Vom Preisgericht sind Wettbewerbsprojekte aus folgenden Gründen auszuschließen:

- Wettbewerbsprojekte inkl. Modelle, die nach dem Einreichschluss einlangen.
- Projekte, die nicht am vorgesehenen Ort abgegeben werden.
- Von der Beurteilung durch das Preisgericht werden weiters jene Wettbewerbsprojekte ausgeschlossen, deren VerfasserInnen versuchen, ein Mitglied des Preisgerichtes in seiner unabhängigen Entscheidung zu beeinflussen.
- Sollte ein Wettbewerbsprojekte dezidiert in der Ausschreibung geforderte Planungsaufgaben nicht erfüllen, ist es vom Preisgericht auszuschließen.
- Von diesen Richtlinien abweichende Bedingungen oder Vorbehalte eines WB-Teilnehmenden sind gegenstandslos.
- Ausschließungsgründe, die erst während des Wettbewerbsverfahrens entstehen, sind jenen gleichzusetzen, die von Anfang an bestanden haben.
- Hingewiesen wird weiters auf die Ausschließungs- und Ausscheidungsgründe des WSA (§2 und §17 Teil B WSA).

1.18 Formale Bedingungen und Kennzeichnung

1.18.1 Kennzeichnung

Sämtliche Teile der Wettbewerbsarbeit und alle Beilagen sind zur Wahrung der Anonymität mit einer Kennzahl zu versehen, 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 Wettbewerbsarbeiten haben ferner die Aufschrift lt. Punkt 1.9 – „Abgabe der Unterlagen“ zu enthalten. Bei gebundenen Schriftstücken genügt die Kennzahl am Titelblatt.

Die Wettbewerbsarbeiten - dies gilt sowohl für Pläne als auch für das Modell - sind doppelt verpackt einzusenden bzw. abzugeben. Die äußere Verpackung ist mit der Kennzahl und mit der Bezeichnung lt. Punkt 1.9 – „Abgabe der Unterlagen“ zu versehen.

Als Absender ist anzugeben:

Kammer der ZiviltechnikerInnen für Steiermark und Kärnten
für Steiermark und Kärnten
Schönaugasse 7/ 1. Stock
A-8010 Graz

Auf der inneren Verpackung ist lediglich die Kennzahl anzubringen.

1.18.2 VerfasserInnenbrief

Dem Entwurf ist ein Verzeichnis aller Beilagen sowie ein undurchsichtiger, verschlossener Briefumschlag beizulegen, der außen die Kennzahl und die Bezeichnung lt. Punkt 1.9 – „Abgabe der Unterlagen“ trägt und den VerfasserInnenbrief (siehe Formblatt im Beilagenteil), als Identitätsnachweis mit Namen und Anschrift der WettbewerbsteilnehmerInnen, enthält.

Bei Teilnahmegemeinschaften ist ein Mitglied als vertretungsbefugt auszuweisen. Der VerfasserInnenbrief hat weiters die Telefonnummer, die Telefaxnummer und die E-Mail-Adresse der/des WettbewerbsteilnehmerIn (Empfangsberechtigten) zu enthalten.

2 BESONDERER TEIL

2.1 Ziel des Wettbewerbes

Die Liegenschaft umfasst das Grundstück Nr. 1454/2, KG 63105 Gries mit einer Gesamtgröße von ca. 6.183 m². Ziel des Wettbewerbes ist die Erlangung von Bebauungsvorschlägen für einen Geschosswohnbau mit Geschäfts- und Gewerbeflächen im Westen der Liegenschaft, entlang der Karlauerstraße.

Für das Gebiet liegt ein Bebauungsplan in Auflage vor. Der 05.34.0 Bebauungsplan - Entwurf „Karlauerstraße – Rankengasse Süd“ ist in seinen Festlegungen einzuhalten. Das städtebaulich-raumplanerische Gutachten der Stadt Graz liegt dieser Auslobung im Beilagenteil bei und ist einzuhalten.



Quelle: GIS Steiermark, Zugriff am 21.02.2019, maßstabslos

2.1.1 Gesetzliche Grundlagen

- Steiermärkisches Baugesetz i.d.g.F. (Mitsamt OIB-Richtlinien 1-6)
- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz inkl. Bebauungsdichteverordnung
- 05.34.0 Bebauungsplan – Entwurf „Karlauerstraße-Rankengasse-Süd“
- Städtebauliches - raumplanerisches Gutachten des Stadtplanungsamtes der Stadt Graz, GZ: A 14 – 085820/2018 vom 11.01.2019
- Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz

- Stadtentwicklungskonzept der Stadt Graz
- Flächenwidmungsplan der Stadt Graz

2.1.2 Städtebauliche Vorgaben

Siehe städtebaulich-raumplanerisches Gutachten des Stadtplanungsamtes Graz.

2.1.3 Soziale- und Versorgungsinfrastruktur

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Gebietsbereich. Im Umkreis sind ausreichend öffentliche und privatgewerbliche Versorgungseinrichtungen vorhanden.



Quelle: GIS Steiermark, Zugriff am 22.10.2018, maßstabslos

- 1.....Lebensmittelmarkt
- 2.....Kirche
- 3.....öffentliche Parkanlage
- 4.....Einkaufszentrum Citypark
- 5....Augarten

2.2 Aufgabenstellung

Die NHD Immobilien GmbH und die UBM Development AG planen die Entwicklung des Grundstück Nr. 1454/2, KG 63105 Gries.

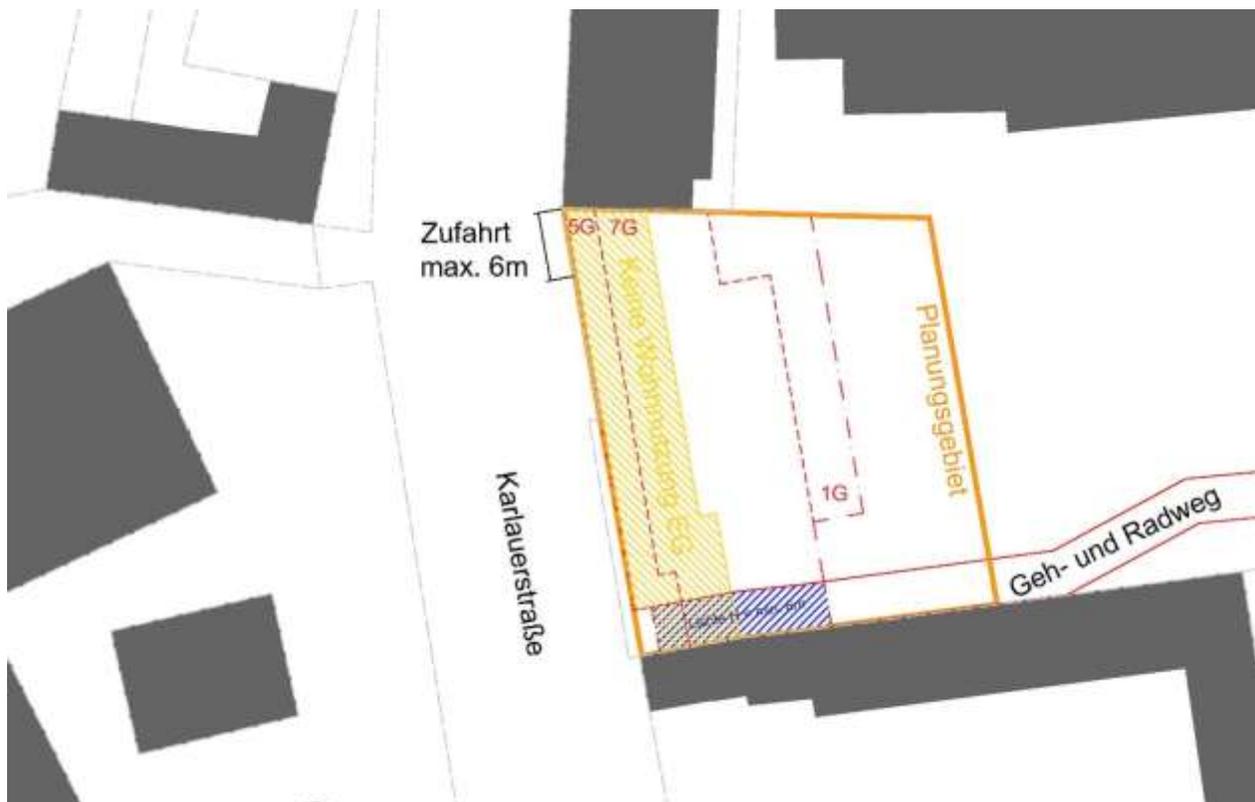
Ziel des gegenständlichen Wettbewerbs ist die Erlangung von Bebauungsvorschlägen für die Schließung der Baulücke im Westen der Liegenschaft, entlang der Karlauerstraße durch einen Geschosswohnbau. Die Wohnungen sind flexibel zu planen – das Zusammenlegen und Auseinanderkoppeln der Wohnungen soll möglich sein. In der Erdgeschosszone ist im Bereich, der lt. Bebauungsplan keine Wohnnutzung zulässt,

ein Geschäft- und Gewerbebebauung im möglichst geringen Ausmaß vorzusehen. Da für das Gewerbe noch kein Nutzer feststeht ist dieses möglichst flexibel zu planen. Die maximal mögliche Bebauung lt. Vorgaben des BBPL ist auszunutzen (ca. 4.820 m² BGF).

Besonderes Augenmerk in der Planungsaufgabe ist auf die Gestaltung der Fassade zur Karlauerstraße, auf eine qualitätsvolle Erdgeschosszone und auf den Anschluss in den Obergeschossen zu den anschließenden Gebäuden sowie auf die Gestaltung im Bereich des südlichen Durchgangs (Geh- und Radweg) und dessen städtebauliche Integration zu legen.

Die Planungsaufgabe beinhaltet die oberirdischen Geschosse, die Schnittstelle zwischen Baukörper und Freiraum (innere Baugrenzlinien + 10m – siehe Skizze unten) sowie die Planung des UG's innerhalb der Baugrenzlinien, wobei der Zufahrtskorridor gem. Beilage „Verkehrswege im UG“ freizuhalten ist. Die Bebauung entlang der Rankengasse, die Freiraumgestaltung (inkl. Kinderspielplatz) und die Planung der Tiefgarage außerhalb der Baugrenzlinien wird durch die NHD Immobilien GmbH und die UBM Development AG erfolgen. In der oi. Konstruktion ist die Lastabtragung in so Ferne zu berücksichtigen, dass mindestens 15 TG – Plätze, Nebenräume, Kellerabteile, Technik etc. untergebracht werden können. Vorschläge für Terrassen und Eigengärten von Erdgeschosswohnungen, oder sonstige Anbindungen und Kommunikationsbereiche, sollen gemacht werden.

Für das Gebiet liegt ein Bebauungsplan in Auflage vor. Der 05.34.0 Bebauungsplan - Entwurf „Karlauerstraße – Rankengasse Süd“ ist in seinen Festlegungen einzuhalten. Das städtebaulich-raumplanerische Gutachten der Stadt Graz liegt dieser Auslobung im Beilagenteil bei und ist einzuhalten.



Skizze Planungsareals, eigene Darstellung

2.2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gebäude

- Es ist ein durchgehendes vertikales statisches System ohne Lastumlenkungen in den Tiefgeschossen gefordert.
- Auf ein flächensparendes Erschließungs- und Versorgungssystem mit hoher Raumqualität wird großer Wert gelegt
- Wirtschaftliches Verhältnis von BGF zu Nutzfläche (<1,35)
- Der Außenwandanteil ist im Verhältnis zur Nutzfläche gering zu halten – Ic-Wert
- Sehr hohe Kompaktheit der Gebäude A/V-Verhältnis
- Ausschluss von Laubgängen entlang der Karlauerstraße
- Umsetzung in Massivbauweise
- Mindestgeschoßhöhen: lt. Bebauungsplan

2.2.2 Allgemeine Anforderungen an die Wohnungen

- Flexible Planung der Wohnungen - Zusammenlegen und auseinanderkoppeln der Wohnungen soll möglich sein
- Abstellnischen in jeder Wohnung, Trennwand zur Errichtung von Abstellräumen muss möglich sein
- Bad + WC getrennt (gilt für 2-ZI- und 3-ZI-Wohnungen)
- Natürliche Belichtung gem. OIB Richtlinie 3

2.2.3 Allgemeine Anforderungen an die Geschäfts- und Gewerbeflächen

- Geschäfts- und Gewerbeflächen im möglichst geringen Ausmaß im EG
- Möglichst flexible Planung, sodass eventuell ein Geschäftslokal errichtet werden kann, aber auch Teilungen möglich sind

2.2.4 Anforderungen Außenanlage

- Jede Wohnung ist mit einem gut nutzbaren Balkon, Eigengarten oder Loggia (Entlang der Karlauerstraße) auszustatten (Mindestgröße Balkone: 10-20% der Wohnnutzfläche; Loggien entlang der Karlauerstraße: >5% der Wohnnutzfläche)

2.2.5 Wohnungsschlüssel

Zielwert ist die Errichtung von 70 Wohnungen. Folgender Wohnungsschlüssel ist einzuhalten:

| | |
|---------|---|
| Ca. 20% | 1,5-ZI-Wohnungen mit ca. 28-37m ² , ohne Loggia |
| Ca. 55% | 2-ZI-Wohnungen mit ca. 38-55m ² , ohne Loggia; Eine Zusammenlegung von zwei 2 Zimmer Wohnungen sollte partiell möglich sein. |
| Ca. 25% | 3-ZI-Wohnungen mit ca. 60-70m ² , ohne Loggia |

1-Zi Wohnungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

2.2.6 Verkehr – Stellplätze

Zufahrt:

Die Zufahrt zur Tiefgarage wird über die Karlauerstraße erfolgen. Seitens der Ausloberinnen wurde zu diesem Zweck ein Bereich definiert (Siehe Lage- und Höhenplan bzw. Skizze Übersichtsplan Punkt 2.2). Dieser ist einzuhalten. Die max. Zufahrtsbreite von 6m darf nicht überschritten werden. Weitere Zufahrten sind nicht zulässig.

Geh- und Radweg:

Im Süden des Planungsareals ist ein Geh- und Radweg gem. Bebauungsplan vorzusehen. Dieser ist als qualitativer Durchgang in die Gestaltung zu integrieren.

Stellplätze KFZ:

Für das gesamte Areal ist eine Tiefgarage in Form einer Sammelgarage vorgesehen.

Anlieferung:

Für die Gewerbe- und Geschäftsflächen ist eine Möglichkeit zur Anlieferung vorzusehen. Diese hat von der vorgegebenen Zufahrt in der Karlauerstraße aus zu erfolgen. Eine direkte Anlieferung von der Karlauerstraße aus ist nicht möglich.

Fahrradabstellplätze:

Es ist je angefangener 35m² Wohnnutzfläche bzw. je angefangener 50m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Hauptgebäude zu errichten. 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 gem. Stmk. Baugesetz. Ausreichend breite Fahrgassen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Für die Bebauung entlang der Karlauerstraße sind die erforderlichen Fahrradabstellplätze gesondert nachzuweisen. Seitens der Ausloberinnen ist die Unterbringung der Fahrradabstellplätze oberirdisch gewünscht. Hier sind innovative Ideen erforderlich (Nutzung von unattraktiven Flächen, kompakte und platzsparende Fahrradabstellsystemen etc.). Sollte im Zuge der Planung festgestellt werden, dass nicht alle erforderlichen Fahrradabstellplätze oberirdisch platziert werden können, ist eine teilweise Unterbringung von Fahrradabstellplätzen im Untergeschoß nicht ausgeschlossen (mit einer entsprechen praktikablen Anbindung). Die Flächen der Fahrradabstellplätze für die Wohnnutzung dürfen nicht im Bereich liegen, der lt. Bebauungsplan keine Wohnnutzung zulässt.

Die Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz liegt dieser Auslobung im Beilagenteil bei.

2.3 Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen

2.3.1 Städtebauliche Konzeption/Strukturplan

Die Gebäude mit den Bestandsbauten im M 1:2.000 (Strukturplan am Plan und 1x getrennt in DIN A4)

2.3.2 Eingordnetes städtebauliches Gestaltungskonzept

Im Maßstab 1:500, Darstellung und Gliederung in Gebäude-, Verkehrs-, Frei- und Grünflächen

Weiters sind auf diesem Plan anzugeben:

- Anzahl der Geschosse je Baukörper
- Grünraumgestaltung, differenziert nach öffentlichem und privatem Grün

2.3.3 Grundrisse

im Maßstab 1:200.

2.3.4 Systemschnitte

im Maßstab 1:200 soweit zur Klarstellung des Entwurfs erforderlich

2.3.5 Ansichten

Alle Hauptansichten im Maßstab 1:200

2.3.6 Grundrisse Wohnungstypen mit schematischer Möblierung

Im Maßstab 1:100, darzustellen sind 3 Wohnungstypen (je eine 1,5-ZI, 2-ZI und 3-ZI-Wohnung) keine Sonderfälle

2.3.7 Rendering

Vom vorgegebenen Standpunkt in der Karlauerstraße.

2.3.8 Erläuterungsbericht

Stichwortartige Erläuterungen in Text und Skizzen zum Entwurfskonzept, zur Nutzungsidee, Alleinstellungsmerkmal, zur Straßen- bzw. Platzgestaltung und zu weitergehenden Überlegungen im Plan integriert sowie gesondert als A4 Beilage

2.3.9 Formblätter Statistische Werte und Flächennachweis

Das beigefügte Formblatt (siehe Beilagen) ist vollständig auszufüllen. Als Flächennachweis ist ein Lageplan, M 1:2.000 mit Darstellung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume, der Bauabschnitte und der Gebäudehöhen herzustellen. Beide Blätter sind als separate Anlagen in Papierform, der Flächennachweis (bebaute Fläche, BGF, NF, VF, TF, sonstige Nutzung) in digitaler Form, beizufügen.

2.3.10 Verfassererklärung

Die Verfassererklärung (siehe Beilage) ist in einem undurchsichtigen, verschlossenen, mit der Kennzahl versehenen Umschlag den Unterlagen beizulegen.

2.3.11 Abgabe der geforderten Leistungen

Die geforderten Leistungen sind ausschließlich auf max. 2 Blättern in der Größe DIN A0 (Hochformat) einzureichen. Alle Pläne sind zweifach abzugeben (Präsentationspläne und Prüfpläne).

Zusätzlich sind – unter Wahrung der Anonymität – folgende Daten auf einer CD mitzuliefern:

- der Plan als Datei im pdf-Format
- der Flächennachweis als dwg-Datei (Version Autocad 2009 oder älter); 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 Nutzflächen der Gewerbenutzung umschließen, auf den Layer „NFGewerbe“
 - 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 (Version Autocad 2009 oder älter)
- die Erläuterungen im pdf-Format

Beilagen:

- Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen
- Verfasserbrief als Formblatt
- Formblatt Statistische Werte

2.4 Beurteilungskriterien

Städtebauliche / baukünstlerische Kriterien

- Gliederung und Gestaltung des Bauvorhabens unter besonderer Rücksichtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und Beziehungen zur Umgebung.
- Die Erschließung des Bauplatzes hinsichtlich Fahrverkehr und Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer.
- Reaktion auf die örtlichen Besonderheiten (z.B. Nachbarnutzungen, Lärmquellen, etc.).

Funktionelle und ökonomische Kriterien

- Optimale Ausnutzung des Bauplatzes unter Berücksichtigung der widmungs- und baurechtlichen Bestimmungen sowie der städtebaulichen und architektonischen Verträglichkeit
- Die Lösung des Spannungsfeldes zwischen architektonischer Qualität und wirtschaftlicher Optimierung
- 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.
- Die Wirtschaftlichkeit durch Brutto- bzw. Nettonutzflächen- vergleiche
- Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit des Tragsystems sowie der Ver- und Entsorgungssysteme.

Architektonische Qualität

- Fassadengestaltung und Einfügung in die Karlauerstraße
- Räumliche Qualitäten der Freibereiche, wie Gärten, Terrassen oder Balkone unter Berücksichtigung der Bezüge zum Außen- und Innenraum
- Gewährleistung guter Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse der Wohnungen durch geeignete Baukörperausbildungen und Grundrissausbildungen
- Architektonische Qualität der Vertikal- und Horizontalerschließung
- Qualitäten der Einbindung der südlichen Fußgänger- und Fahrraddurchwegung
- Qualitäten der Schnittstellen zum öffentlichen Raum z.B. im Bereich Zufahrt, Zugang
- Integration von Gemeinschaftsbereichen, Ermöglichung sozialer Vernetzung

Zusätzliche Kriterien können anlässlich der Grundstücksbegehung erarbeitet werden und werden gegebenenfalls mit dem Protokoll der Begehung ausgesendet.

3 BEILAGENTEIL

01 Gutachten

- 01.1 Städtebaulich-raumplanerisches Gutachten der Stadt Graz
- 01.2 Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz (wird nachgereicht)
- 01.3 Bodengutachten

02 Plangrundlagen

- 02.1 Lage- und Höhenplan
- 02.2 Katasterplan
- 02.3 05.34.0 Bebauungsplan - Entwurf Karlauerstraße-Rankengasse Süd
- 02.4 Verkehrsweg im UG
- 02.5 Zufahrt

03 Allgemeines

- 03.1 Grundstückfotos
- 03.2 Planungsstudie Karlauerstraße (Verfasser: Arch. DI Michael Neuwirth – Studie dient lediglich als Information und ist nicht konform mit Bebauungsplan)
- 03.3 Studie Rankengasse (Verfasser: Scherr & Fürnschuss Architekten ZT-GmbH – Studie dient lediglich als Information und ist nicht konform mit Bebauungsplan))
- 03.4 Kooperationsvermerk der Kammer

04 Formblätter und Vorlagen

- 04.1 Verfasserblatt
- 04.2 Statistisches Blatt