

**Geladener Architekturwettbewerb
für das Projekt**

JUDENBERGWEG 9 - SALZBURG



LIEGENSCHAFTSEIGENTÜMERIN / AUSLOBERIN:

General-Keyes-Straße Liegenschaftsverwaltungs GmbH
General-Keyes-Straße 46/2
5020 Salzburg

WETTBEWERBSORGANISATION:

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Garnisonstraße 17
4020 Linz

TERMINE

Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen ab:	Freitag, 29. Februar 2008
Schriftliche Anfragen bis:	Dienstag, 25. März 2008, 24.00 Uhr
Konstituierende Sitzung	Mittwoch, 2. April 2008, 09.00 Uhr
Hearing / örtliche Begehung:	Mittwoch, 2. April 2008, 10.30 Uhr
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten bis:	Freitag, 30. Mai 2008, 12.00 Uhr
Sitzung des Preisgerichtes:	geplant bis Ende Juni 2008

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

- A.1 Ausloberin und Wettbewerbsbetreuung
- A.2 Wettbewerbsgegenstand
- A.3 Art des Wettbewerbes
- A.4 Rechtsgrundlagen und Verfahrensregeln
- A.5 Wettbewerbsteilnehmer - Teilnahmeberechtigung
- A.6 Formale Bedingungen und Kennzeichnung
- A.7 Termine
- A.8 Preisgericht und Vorprüfung
- A.9 Preise/Aufwandsentschädigung
- A.10 Absichtserklärung
- A.11 Eigentums- und Urheberrecht

B. BESONDERER TEIL / AUFGABENSTELLUNG

- B.1 Aufgabenstellung / Zielsetzung
- B.2 Planungsgebiet
- B.3 IST-Situation / allgemeine Beschreibung
- B.4 Planungsrichtlinien
- B.5 Planungserfordernisse
- B.6 Art und Umfang der einzubringenden Leistungen

C. BEILAGEN

- C.1 Geometerpläne
- C.2 Katasterplan
- C.3 Flächenwidmungsplan
- C.4 Luftbild
- C.5 Stadtplan
- C.6 Datenblatt
- C.7 Verfasserblatt

A. ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

A.1 Ausloberin / Wettbewerbsbetreuung

Ausloberin

General-Keys-Strasse Liegenschaftsverwaltungs GmbH
General Keys Straße 46/2
5020 Salzburg

Wettbewerbsbetreuung/Auskünfte

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Sabine Petschl
Garnisonstraße 17
4020 Linz
0732 60 55 33 DW 561
sabine.petschl@arev.at oder
wettbewerb@arev.at
www.arev.at

A.2 Wettbewerbsgegenstand

Gegenstand des Wettbewerbes ist die Ideenfindung zur Attraktivierung der gesamten Wohnanlage Judenbergweg 9, 5020 Salzburg unter Berücksichtigung der unter Punkt „B. Besonderer Teil“ angeführten Bestimmungen und Vorgaben.

A.3 Art des Wettbewerbes

Geladener, einstufiger, anonymer Wettbewerb mit 6 Teilnehmern

A.4 Rechtsgrundlagen und Verfahrensregeln

A.4.1 Für die Ausloberin und die Teilnehmer dieses Wettbewerbes ist die Wettbewerbsordnung Architektur (WOA) in der Fassung vom 16.10.2000 (herausgegeben von der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten) verbindliche Rechtsgrundlage, sofern diese Wettbewerbsausschreibung nichts anderes bestimmt.

A.4.2 Mit der Einreichung seines Wettbewerbsprojektes nimmt jeder Teilnehmer sämtliche in der Wettbewerbsausschreibung enthaltenen Bedingungen an.

Jeder Wettbewerbsteilnehmer ist bis zur Preisgerichtsentscheidung zur Geheimhaltung des eigenen Projektes verpflichtet und nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Entscheidungen des Preisgerichtes an allen Fach- und Ermessensfragen endgültig und unanfechtbar sind.

- A.4.3 Sollten sich Streitigkeiten durch die Vermittlung der österreichischen Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten nicht regeln lassen, so unterwerfen sich Wettbewerbsteilnehmer und Ausloberin der österreichischen Gerichtsbarkeit. Als Gerichtsstand gilt Linz.
- A.4.4 Es wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung des Projektes u.a. noch von behördlichen Genehmigungen abhängig ist. **Für die Teilnehmer am Wettbewerb besteht kein Recht auf Erlangung eines Planungsauftrages.**
- A.4.5 Der Allgemeine Teil der Ausschreibung wurde von der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oberösterreich und Salzburg überprüft. Mit Schreiben vom 28.02.2008 wurde die Übereinstimmung mit der Wettbewerbsordnung Architektur (WOA) bestätigt.
- A.4.6 Sämtliche von der Ausloberin den Teilnehmern zur Verfügung gestellten Unterlagen dürfen nur im Zusammenhang mit dem ausgeschriebenen Architekturwettbewerb „Judenbergweg 9 - Salzburg“ verwendet werden.

A.5 Wettbewerbsteilnehmer - Teilnahmeberechtigung

A.5.1 Nachstehende Architekten bzw. Zivilingenieure für Hochbau wurden zur Teilnahme an diesem Wettbewerb eingeladen:

- Architekt DI Christian Schmir, 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstr. 22
- Architekt DI Andreas Knittel, 5020 Salzburg, Mohrstraße 17
- Architekten Mayer + Seidl, 5020 Salzburg, Fürbergstraße 27
- Architekturbüro ARKADE- Habringer/Landerl, 4020 Linz, Kaarstraße 4
- Architekturbüro Team M Architekten, 4020 Linz, Eisenhandstraße 13-15
- Architekturbüro X-Architekten, 4020 Linz, Industriezeile 36

A.5.2 Mehrfachteilnahme

Jeder Teilnehmer ist – gleichgültig ob allein oder in Arbeitsgemeinschaft – nur einmal teilnahmeberechtigt.

Bei Arbeitsgemeinschaften müssen alle Mitglieder die Teilnahmeberechtigung besitzen. Ein Mitglied der Arbeitsgemeinschaft ist im Verfasserkuvert als empfangsberechtigt auszuweisen.

A.5.3 Varianten

Varianten (Abwandlungen ein und derselben Grundidee) sind zugelassen.

A.5.4 Mitarbeiter

Die Wettbewerbsteilnehmer dürfen sich eines oder mehrerer Mitarbeiter, die über keine aufrechte Befugnis eines Architekten oder Zivilingenieurs für Hochbau nach den Bestimmungen des Ziviltechnikergesetzes verfügen, bedienen. Diese Mitarbeiter dürfen vom Teilnehmer genannt werden und können im Protokoll des Preisgerichtes und in den Verlautbarungen des Wettbewerbsergebnisses sowie der Ausstellungen genannt werden.

A.5.5 Ziviltechniker und Konsulenten anderer Fachrichtungen

Ziviltechniker und Konsulenten anderer Fachrichtungen können als Sonderfachleute des Wettbewerbsteilnehmers genannt werden.

A.5.6 Wettbewerbssprache

Die Wettbewerbssprache ist in allen Phasen des Verfahrens Deutsch.

A.5.7 Ausschließungsgründe

Von der Teilnahme am Architekturwettbewerb sind ausgeschlossen:

- a) Personen, die zu einem Mitglied des Preisgerichtes in einem beruflichen Abhängigkeitsverhältnis stehen (z.B. Angestellte, bei Universitätsprofessoren die Angehörigen des jeweiligen Instituts) bzw. Personen, zu denen ein Mitglied des Preisgerichtes in einem solchen Abhängigkeitsverhältnis steht.
- b) Personen, die den Versuch unternehmen, ein Mitglied des Preisgerichtes in seiner Entscheidung als Preisrichter zu beeinflussen
- c) Personen, die eine Angabe in den eingereichten Unterlagen machen, welche auf die Urhebererschaft schließen lässt.

Die genannten Ausschließungsgründe werden auch dann für einen Teilnehmer wirksam, wenn sie sich auf mitwirkende Mitarbeiter dieses Teilnahmeberechtigten beziehen. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des §8 der WOA.

A.6 Formale Bedingungen und Kennzeichnung

A.6.1 Kennzeichnung der Unterlagen

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. Bei gebundenen Schriftstücken genügt die Kennzahl am Titelblatt.

Alle Einzelstücke der Wettbewerbsarbeiten haben ferner die Aufschrift **Wettbewerb „Judenbergweg 9 - Salzburg“** zu enthalten.

Die Wettbewerbsarbeiten (dies gilt sowohl für Pläne und Schriftstücke als auch für Modelle u.dgl.) sind doppelt verpackt einzureichen.

- Die äußere Verpackung ist mit der Kennzahl und mit der Bezeichnung **Wettbewerb „Judenbergweg 9 - Salzburg“** zu versehen.
- Auf der inneren Verpackung ist lediglich die Kennzahl anzubringen.

A.6.2 Beilagenverzeichnis

Der Wettbewerbsarbeit ist ein Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen beizulegen.

A.6.3 Verfasserbrief

Den Wettbewerbsunterlagen ist ein undurchsichtiger, verschlossener Briefumschlag beizulegen, der außen die Kennzahl trägt und das Verfasserblatt (siehe Formblatt im Beilagenteil) als Identitätsnachweis mit Namen und Anschrift unter Anführung der Mitarbeiter und Sonderfachleute enthält. Das Verfasserblatt hat weiters die Telefonnummer und die E-Mail-Adresse sowie die Bankverbindung (Kontonummer und Bankleitzahl) des Teilnehmers (Empfangsberechtigten) zu enthalten.

A.7 Termine

Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen ab:	Freitag, 29. Februar 2008
Schriftliche Anfragen bis:	Dienstag, 25. März 2008, 24.00 Uhr
Konstituierende Sitzung:	Mittwoch, 2. April 2008, 09.00 Uhr
Hearing / örtliche Begehung:	Mittwoch, 2. April 2008, 10.30 Uhr
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten bis:	Freitag, 30. Mai 2008, 12.00 Uhr
Sitzung des Preisgerichtes:	geplant bis Ende Juni 2008

A.7.1 Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen

Die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen erfolgt durch die AREV Immobilien GmbH durch Versand einer CD an die Teilnehmer (kostenlos).

A.7.2 Schriftliche Anfragen

Etwaige Fragen zur Ausschreibung bzw. zur Wettbewerbsaufgabe müssen schriftlich (in Briefform oder E-Mail) spätestens am **25. März 2008** bei der AREV Immobilien GmbH eintreffen:

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.
z. H. Sabine Petschl
Garnisonstraße 17
4020 Linz
*sabine.petschl@arev.at od.
wettbewerb@arev.at*

A.7.3 Hearing / Fragenbeantwortung

Für alle Wettbewerbsteilnehmer, die Vertreter der Ausloberin, die Juroren und den Vorprüfer wird vor Ort ein Hearing mit Besichtigung der Liegenschaft abgehalten:

**Mittwoch, 2. April 2008
um 10.30 Uhr
Judenbergweg 9, 5020 Salzburg**

Die Beantwortung aller rechtzeitig übermittelten Fragen lt. Pkt. A.7.2 erfolgt durch die Ausloberin und wird innerhalb von 14 Tagen nach dem Hearing allen Wettbewerbsteilnehmern durch die AREV Immobilien GmbH in Form eines Protokolls auf dem Postweg oder per E-Mail übermittelt.

A.7.4 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

Die fertigen Wettbewerbsarbeiten sind bei der AREV Immobilien GmbH, Garnisonstraße 17, 4020 Linz, gegen Aushändigung einer Empfangsbestätigung und unter Wahrung der Anonymität abzugeben.

Abgabetermin: **Freitag, 30. Mai 2008, 12.00 Uhr**

Die mit der Post übersandten Arbeiten müssen ohne Absenderangaben spätestens zum Abgabetermin der Post übergeben werden. Die Abgabe ist durch Postaufgabeschein nachzuweisen. Die Post und Telekom Austria (vormals Generalpostdirektion) hat alle ihre Dienststellen mit Verordnung des Bundesministeriums für Verkehr und verstaatlichte Betriebe angewiesen, als "Wettbewerb" gekennzeichnete Sendungen ohne Absenderangabe entgegenzunehmen.

Bei Zuhilfenahme privater Zustelldienste zur Übermittlung der fertigen Wettbewerbsarbeiten müssen diese Arbeiten spätestens zum Abgabetermin am Abgabeort einlangen.

Die Verantwortung für das rechtzeitige Einlangen der jeweiligen Arbeit liegt in jedem Fall beim Teilnehmer. Zu spät abgegebene oder eingelangte Arbeiten, für die auch kein Nachweis für eine rechtzeitige Übergabe an die Post erbracht werden kann, bleiben unberücksichtigt.

A.7.5 Verständigung über das (nicht) rechtzeitige Einlangen der Arbeiten

Seitens der AREV Immobilien GmbH wird allen Teilnehmern umgehend nach dem Abgabetermin eine Aufstellung übermittelt, aus der die Kennzahl (6-stelliger Code) jeder rechtzeitig eingelangten Wettbewerbsarbeit hervorgeht.

Die Teilnehmer, deren Kennzahl in dieser Aufstellung nicht aufscheint, haben dafür Sorge zu tragen, dass der Postaufgabeschein umgehend, spätestens jedoch binnen fünf Tagen ab Übermittlung der angeführten Aufstellung an die AREV Immobilien GmbH übermittelt wird.

A.7.6 Vorprüfung

Alle rechtzeitig eingelangten Wettbewerbsarbeiten werden zur Wahrung der Anonymität seitens der AREV Immobilien GmbH von der äußeren Verpackung befreit und nur mit der inneren Verpackung – ungeöffnet – an den Vorprüfer übergeben.

Die eingereichten Projekte werden nach den formalen Verfahrensregeln sowie nach den objektivierbaren inhaltlichen Kriterien der Aufgabenstellung geprüft.

Die Vorprüfung erfolgt unter Ausschluss der Öffentlichkeit, insbesondere auch von den Vertretern der Ausloberin und des Preisgerichts.

A.7.7 Tagung des Preisgerichts

Die Tagung des Preisgerichts ist bis Ende Juni 2008 vorgesehen.

A.8 Vorprüfung und Jury/Preisgericht

A.8.1 Vorprüfer

Die Vorprüfung erfolgt durch Herrn Mag.arch. Harald Zaurith.

Der Vorprüfer wird bei der Jurysitzung seinen Bericht über die eingereichten Arbeiten abgeben und den Mitgliedern der Jury für erläuternde Fragen zur Verfügung stehen.

A.8.2 Zusammensetzung des Preisgerichtes

Hauptpreisrichter

Fachpreisrichter:

Dr. Andreas Schmidbauer
Arch. DI Wolfgang Maul
Arch. DI Robert Soyka

Ersatzpreisrichter

Fachpreisrichter:

DI Eva Pötzelsberger
DI Veronika Hirner
Arch. DI Andreas Moosgassner

nominiert durch:

Stadt Salzburg
Stadt Salzburg
Architektenkammer

Sachpreisrichter:

GF Karl Weihartner
Dr. Herbert Lechner

Sachpreisrichter:

GF Günther Michalek
Dr. Peter Kopp

nominiert durch:

Ausloberin
Stadt Salzburg

Im Falle der Abwesenheit eines oder mehrerer Hauptpreisrichter(s) übt der jeweilige oben angeführte Stellvertreter das Stimmrecht aus.

Bei Anwesenheit der Hauptpreisrichter steht es den Stellvertretern frei, an den Sitzungen der Jury teilzunehmen und die übrigen Preisrichter in beratender Funktion zu unterstützen. Diese Tätigkeit erfolgt ohne Vergütung.

A.8.3 Beurteilungskriterien des Preisgerichtes

Die eingereichten Projekte werden nach folgenden, gleich gewichteten Kriterien beurteilt:

- Städtebauliche und architektonische Qualität
- Umgang mit dem Bestand und Eingliederung in die Umgebung
- Räumliche Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit in der Umsetzung

A.8.4 Entscheidung

Die Entscheidungen der Jury werden in einer Niederschrift festgehalten und sind endgültig.

Das Preisgericht ist verpflichtet, eine Reihung der Wettbewerbsarbeiten insofern herbeizuführen, dass zumindest ein 1. Preisträger und ein Nachrücker bestimmt werden.

Das Preisgericht ist ferner verpflichtet, der Ausloberin Empfehlungen hinsichtlich der weiteren Vorgangsweise unter Zugrundelegung des Wettbewerbsergebnisses abzugeben.

A.8.5 Verfasser

Nach Vorliegen der Entscheidung der Jury werden die Verfasserkuverts geöffnet und die Projektarbeiten den Verfassern zugeordnet.

Sollte sich beim Öffnen des Kuverts des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Teilnehmers allenfalls herausstellen, dass der Verfasser nicht teilnahmeberechtigt war oder ein Ausschließungsgrund vorliegt, so rückt das als Nachrücker bestimmte Projekt an die 1. Stelle.

A.8.6 Niederschrift

Die Niederschrift der Jurysitzung wird seitens der AREV Immobilien GmbH allen Wettbewerbsteilnehmern, den Preisrichtern, den anwesenden Stellvertretern, dem Vorprüfer sowie der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oberösterreich und Salzburg übermittelt.

A.8.7 Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses

Das Wettbewerbsergebnis wird allen Teilnehmern sowie der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oberösterreich und Salzburg umgehend nach Abschluss der Arbeit des Preisgerichtes bekannt gegeben. Das Protokoll des Preisgerichtes wird allen Teilnehmern, Preisrichtern, Ersatzpreisrichtern sowie der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oberösterreich und Salzburg zugesandt.

A.8.8 Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten

Alle Arbeiten werden öffentlich für eine Dauer von mindestens zwei Wochen zur Besichtigung ausgestellt und mit den Namen der Verfasser sowie deren Mitarbeiter gekennzeichnet. Eine Kopie der Niederschrift der Jurysitzung wird aufgelegt.

A.9 Preise/Aufwandsentschädigung

A.9.1 Preisgeld

Alle am gegenständlichen Wettbewerb Teilnahmeberechtigten, die die allgemeinen und besonderen Bedingungen dieser Wettbewerbsausschreibung erfüllen und insbesondere ihre Wettbewerbsarbeiten rechtzeitig eingereicht haben, erhalten von der Ausloberin eine Aufwandsentschädigung in der Höhe von

€5.000,-- (zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer).

A.9.2 Die letztgültige Entscheidung, ob ein Teilnehmer zum Erhalt der Aufwandsentschädigung berechtigt ist, obliegt in diesem Zusammenhang dem Preisgericht. Sollte einem oder mehreren Teilnehmern die Aufwandsentschädigung versagt werden, so muss dies in der Niederschrift des Preisgerichtes ausdrücklich festgehalten und begründet werden.

A.9.3 Auszahlung Preisgeld

Die Aufwandsentschädigung wird seitens der Ausloberin den Teilnehmern auf das gemäß Punkt A.6.3 dieser Ausschreibung bekannt zu gebende Konto eines inländischen Bankinstitutes überwiesen. Die Ausloberin behält sich jedoch vor, zuvor die Ausstellung einer Rechnung/Honorarnote des Empfangsberechtigten zu verlangen.

A.10 Absichtserklärung

Die Ausloberin bekundet den Willen, bei einer Realisierung der Wettbewerbsaufgabe den Verfasser des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Projektes, unter noch zu vereinbarenden Bedingungen mit weiteren Planungsleistungen entsprechend dem Leistungsbild der ehemaligen Honorarordnung der Architekten (HOA Stand: 2002) zu beauftragen. Im Regelfall werden 83 % der Leistungen beauftragt. Die etwaige Beauftragung eines Landschaftsplaners kann gesondert erfolgen.

Hierbei behält sich die ausschreibende Stelle das Recht vor, allfällige aus sachlichen oder wirtschaftlichen Rücksichten erforderliche Änderungen durch den Entwurfsverfasser auf Basis der Empfehlung durch das Preisgericht im Rahmen der beauftragten Architektenleistung zu verlangen.

Das ausbezahlte Preisgeld wird auf das Vorentwurfshonorar angerechnet.

A.11 Eigentums- und Urheberrecht

Das sachliche Eigentumsrecht an den Plänen, Modellen und sonstigen Ausarbeitungen der Wettbewerbsarbeiten geht an die Ausloberin über. Das geistige Eigentum (Urheberrecht) verbleibt grundsätzlich beim jeweiligen Verfasser.

B. Besonderer Teil - Aufgabenstellung

B.1 Aufgabenstellung / Zielsetzung

Von den Teilnehmern des Wettbewerbes werden schlüssige Gesamtkonzepte für die nachstehend genau beschriebenen Aufgaben erwartet.

B.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die nachstehenden Grundstücke:

- GB 56501 Aigen, EZ 11, Grst.Nr. 312/1 im Ausmaß von 7.035 m²
- GB 56501 Aigen, EZ 347, Grst.Nr. 111/2 im Ausmaß von 1.012 m²
(Flächenangaben lt. Grundbuchauszug; unverbürgt)

Gst.Nr.	Nutzung	Fläche m ²	Adresse
312/1	GST-Fläche	7035	Judenbergweg 9
	Baufläche(Gebäude)	772	
	Garten(Park)	4346	
	Wald	1876	
	Sonstige	41	
111/2	GST-Fläche	1012	
	Baufläche(begrünt)	1012	

Die o.a. Grundstücke mit den darauf befindlichen Gebäuden und Gebäudeteilen stehen im Alleineigentum der Ausloberin.

B.3 IST-Situation / allgemeine Beschreibung

Die Liegenschaft ist mit einem mehrgeschoßigen Haus bebaut, das ursprünglich als Sanatorium für Asthma-Erkrankte errichtet und in den 50er-Jahren zu einem Wohngebäude umgebaut worden ist.

Seit der Umnutzung wurde nur marginal in die Verbesserung der Wohnsituation investiert. Lediglich an der Südseite wurden den Wohnungen kleinste Balkone vorgelagert. Diese stellen aber in Relation zur Lage des Objektes keine angemessene Qualität dar.

Derzeit befinden sich 18 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von ca. 60 m² bis zu ca. 126 m² im Objekt. Die Gesamtnutzfläche aller Wohnungen beträgt ca. 1.540 m², die Bruttogrundfläche ca. 2.510 m² (exkl. Balkone, exkl. Keller, exkl. nicht ausgebauter Dachraum).

Das Gebäude besteht aus zwei Baukörpern, wobei der westliche aus 3 Vollgeschoßen (EG, 1.OG, 2.OG) und einem ausgebauten Dachraum (3.OG) und der östliche aus einem Vollgeschoß (EG) und nicht ausgebautem Dachraum besteht.

Die Gebäude sind bis auf einen kleinen Teil nicht unterkellert.

Nähere Angabe sind den Beilagen zu entnehmen.

Die lichten Raumhöhen betragen aufgrund der Erstnutzung als Sanatorium ca. 3,80 m.

B.4 Planungsrichtlinien

B.4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

(Magistrat Salzburg, Amt für Stadtplanung und Verkehr, 12.02.2008)

Lage: Das bestehende Gebäudeensemble steht gemäß dem gültigen Flächenwidmungsplan zur Gänze im Grünland.

Der Bestand beherbergt derzeit 18 Wohneinheiten und weist eine Bruttogeschoßfläche von 2.510 m² auf.

Für eine allfällige Erweiterung können aus heutiger Sicht im Sinne der Übergangsbestimmungen des ROG max. 10 % der vorhandenen Bruttogeschoßfläche als Zubau/Erweiterung errichtet werden.

Der grundsätzliche Gebäudecharakter des Haupthauses muss erhalten bleiben. Der östlich angebaute Gebäudeteil sowie das ausgebaute Dachgeschoß können projektspezifisch teilweise abgebrochen bzw. ersetzt werden.

Zu- bzw. Anbauten an das Hauptgebäude sollen sich im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle bewegen. Ein erdgeschoßiger Anbau an das Haupthaus außerhalb der bestehenden Gebäudegrundfläche ist auszuschließen.

Eine Aufstockung des Gebäudekomplexes zur Gänze ist ebenfalls auszuschließen.

Parkierungssituation: Als Stellplatzschlüssel gilt mind. 1,2 Stellplätze pro Wohnung. Im Sinne einer Entsiegelung der bestehenden Oberflächen sollen die für das Objekt erforderlichen Stellplätze in einer neu zu errichtenden Tiefgarage situiert werden. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze wird mit höchstens 5 Stück (Besucherparkplätze) begrenzt. Die Erschließung der Tiefgarage soll über die bestehende Erschließungsstraße vom Judenbergweg aus auf kurzem Wege erfolgen.

B.4.2 Projektbezogene gesetzliche Bestimmungen und Vorgaben.

Bei der Erstellung der Wettbewerbsprojekte ist auf eine barrierefreie und behindertengerechte Ausführung gemäß ÖNORM B1600 zu achten.

B.5 Planungserfordernisse

Gegenstand des Wettbewerbes ist eine Ideenfindung, wie die gesamte Wohnanlage (durch Baumaßnahmen) attraktiviert werden kann.

Im Detail werden folgende Erfordernisse an die Planung gestellt:

- a) Qualitätsverbesserung der bestehenden Wohnungen
- b) Schaffung von unterirdischen PKW-Stellplätzen
- c) Veränderung der bestehenden Dachlandschaft
- d) Maßvolle Nachverdichtung mittels Zubauten
- e) Einbau/Anbau einer Aufzugsanlage(n)
- f) Verringerung der versiegelten Oberflächen durch Neudefinition der Außen- und Freiflächengestaltung

Ad a)

Erarbeiten von Lösungsvorschlägen für die Verbesserung der einzelnen Wohnungen im Wohnungsverband bzw. durch Anbauten (Wintergarten, Balkone, Loggien, etc.).

Ad b)

Die bestehenden oberirdischen Stellplätze sollen unter Bedachtnahme auf die bestehende Zufahrtssituation sowie die Zugangssituation zu den Wohnungen mittels einer Garagenlösung verändert werden (PKW-Stellplatz mind. 2,5 m x 5 m zzgl. Behindertenstellplätze lt. Bauordnung).

Ad c)

Veränderung der bestehenden Dachlandschaft durch Abbruch und Neugestaltung in Kombination mit Punkt d).

Ad d)

Teilabbruch des östlich angebauten Gebäudeteiles und Neugestaltung mit Wohnungen, wobei die vorhandene BGF um 10 % erhöht werden soll.

Ad e)

Alle Wohneinheiten samt den neu zu errichtenden Tiefgaragenstellplätzen sollen durch Aufzüge barrierefrei erschlossen werden.

Ad f)

Gestaltungsvorschläge für die Freiflächennutzung und Grünraumgestaltung aufgrund der entsiegelten Oberflächen.

B.6 Art und Umfang der einzubringenden Leistungen

B.6.1 Die Präsentation der Projekte hat so zu erfolgen, dass alle für eine städtebauliche, baukünstlerische und funktionale Beurteilung des Projektes notwendigen planlichen und sonstigen Darstellungen enthalten sind. Anzahl und Format der einzureichenden Pläne und textlichen Ausführungen sind unbedingt einzuhalten.

Die Kennzeichnung der Unterlagen hat gemäß Pkt. A.6.1 zu erfolgen.

B.6.2 Verfasserbrief

Das Verfasserblatt ist unterfertigt in einem verschlossenen, undurchsichtigen Briefumschlag, der außen nur die sechsstellige Kennzahl trägt, den Unterlagen beizulegen.

B.6.3 Folgende Ausarbeitungen sind auf max. 3 Plakaten im Format A0 (hochstehend) darzustellen:

a) Übersichtslageplan und Verkehrsplan, M = 1:500

In diesem Lageplan M = 1:500 sind die Bebauung, Grünflächen und Verkehrsflächen (insbesondere der ruhende Verkehr) einzutragen. Dieser Plan ist farbig zu gestalten.

b) Grundrisse, M = 1:200

. . . für alle Geschoße, mit eingetragenen Raumbezeichnungen und Raumflächen sowie Hauptmaßen der Gebäudeteile.

Die architektonische Gestaltung und die gewählte Konstruktion, insbesondere bei den Wohnungen, Wintergärten/Balkonen/Loggien und Aufzugsschächten usw. sind darzustellen.

c) Schnitte und Fassadenansichten M = 1:200

... die zur Verdeutlichung der Entwürfe notwendig sind. Der Verlauf der Schnittlinie ist im Grundriss einzutragen. Die architektonische Gestaltung und die gewählte Konstruktion, insbesondere bezüglich der Fassaden, Fenster und deren Unterteilung, muss aus den Plänen klar ersichtlich sein.

d) Darstellung Wohnungstypen, M = 1:100

inkl. Nutzflächenaufstellung nur für die neu geschaffenen Wohnungen.

e) Perspektiven und Schaubilder

Zur Veranschaulichung der Gestaltungsideen sollen perspektivische oder axonometrische Schaubilder mit freier Standortwahl eingereicht werden.

B.6.4 Modell, M 1:500

Baumassenmodell des Wettbewerbsareals

- kubische Darstellung der Baukörper einschl. Verkehrs- und Grünflächen
- Ausführung einfarbig weiß
- Abmessung Grundplatte ca. 60 cm x 60 cm
- Nordpfeil

Vom Bauherrn wird kein Umgebungsmodell zur Verfügung gestellt.

B.6.5 Erläuterungsbericht

In einer max. vier DIN A4 Seiten umfassenden Projektbeschreibung sollen konzeptionelle, städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte des Projektes erläutert werden. Ebenso sind die gewählten Baumaterialien bei den entscheidenden Gebäudeteilen zu beschreiben.

B.6.6 Datenblatt

Die im Projekt erzielten Flächen und Rauminhalte samt Nutzflächenaufstellung sind in nachvollziehbarer und überprüfbarer Form anzugeben. Kubaturen und Flächen sind nach ÖNORM B 1800 (letztgültige Fassung) zu ermitteln. Die errechneten Werte sind in das Datenblatt einzutragen.

B.6.7 A3-Mappe

Die unter Punkt B.6.3 geforderten Pläne sind auf DIN A3 zu verkleinern und gemeinsam mit einer Kopie des Erläuterungsberichtes sowie des Datenblattes in einer gebundenen DIN A3-Mappe (Tischvorlage) einzureichen.

B.6.8 Digitale Projektunterlagen

Die Projektarbeiten sind zusätzlich in digitaler Form auf CD-ROM bzw. DVD einzureichen (Windows kompatible Dateiformate). Generell sollten alle Daten in nicht komprimierter Form abgespeichert werden.

Pläne:

Die einzelnen Plandarstellungen sollen in Originalgröße in einer Auflösung von 300dpi im TIF-Format abgespeichert werden. Die Plakate (A0) können zusätzlich als druckfähige, hochauflösende pdf-Dateien abgegeben werden.

Schaubilder:

Bilder sollen eine Größe von DIN A3 und eine Bildauflösung von 300 dpi haben.

Datenblatt: Format Microsoft Excel 2000

B.6.9 Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen

Der Wettbewerbsarbeit ist ein Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen beizulegen.

C. Beilagen

C.1 Geometerpläne

- **Grundrisspläne Bestandsaufnahme (Achtung: exkl. Balkone!)**
- **Schnitt Bestandsaufnahme**
- **Lage- und Höhenaufnahmeplan Bestand mit Kennzeichnung des Wettbewerbsareals**

C.2 Katasterplan

C.3 Flächenwidmungsplan

C.4 Luftbild

C.5 Stadtplan

C.6 Datenblatt

C.7 Verfasserblatt

Copyright

©AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Ausschreibung sowie alle dieser Ausschreibung beiliegenden Unterlagen ausschließlich zur Bearbeitung der in der Ausschreibung gestellten Planungsaufgabe verwendet werden dürfen.

Alle Rechte vorbehalten.