

Geladener Realisierungswettbewerb

zur
Erlangung von baukünstlerischen Vorentwurfskonzepten
für die

Wohnbebauung Astoria
in Innsbruck Igls

Stand: 21.04.2015

Inhaltsverzeichnis

Allgemeiner Teil	2
1. Ausloberin, Wettbewerbsbüro	2
2. Gegenstand des Wettbewerbes	2
3. Art des Verfahrens	2
4. Teilnahmeberechtigung, Ausscheidungsgründe	2
5. Rechtsgrundlagen und Verfahrensregeln	3
6. Termine	4
7. Formale Bedingungen und Kennzeichnung	7
8. Vergütung	7
9. Preisrichter, Berater ohne Stimmrecht, Vorprüfung	8
10. Absichtserklärung der Ausloberin	9
11. Eigentums-, Urheber- und Verwertungsrecht	9
Besonderer Teil	10
12. Aufgabenstellung	10
13. Städtebauliche Randbedingungen der Stadt Innsbruck (MA III)	11
14. Planungsrichtlinien und Planungshinweise	14
15. Verzeichnis der zur Verfügung gestellten Unterlagen	16
16. Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen	16
17. Beurteilungskriterien	17

Allgemeiner Hinweis

Alle in den Wettbewerbsunterlagen verwendeten personenbezogenen Ausdrücke umfassen Frauen und Männer gleichermaßen und sind in der jeweils geschlechtsbezogenen Form zu verwenden!

Allgemeiner Teil

1. Ausloberin, Wettbewerbsbüro

1.1. Ausloberin:

Weinberg Bauträger & Projektentwicklungs GmbH
Innrain 22 6020 Innsbruck

1.2. Wettbewerbsbüro:

ao-architekten ZT-GmbH
Olympiastraße 17 6020 Innsbruck
T +43 512 362373 mail: office@ao-architekten.com
Bürozeiten: MO – DO 08:00 - 12:00 Uhr und 14:00 -18:00 Uhr, FR 08:00 – 12:00 Uhr

2. Gegenstand des Wettbewerbes

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Erlangung von baukünstlerischen Vorentwurfskonzepten einer mehrgeschoßigen Wohnbebauung für das Wettbewerbsareal. Dieses umfasst die beiden Liegenschaften in Innsbruck Igls, Badhausstraße 1 und 5, Grundparzellen Gp.217 und 214/1 KG Igls, im Gesamtausmaß von 3079 m².

3. Art des Verfahrens

Der Wettbewerb wird als geladener 1-stufiger Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Anonymität der Teilnehmer bleibt über die gesamte Dauer des Verfahrens, bis zum Abschluss der Beurteilungssitzung des Preisgerichtes, erhalten.

4. Teilnahmeberechtigung, Ausscheidungsgründe

4.1. Teilnahmeberechtigt sind:

Architekturhalle Mag.Arch. Raimund Wulz ZT KG, Telfs
beaufort Architekten ZT-GmbH, Innsbruck
Fink-Thurnher ZT-GmbH, Bregenz

dreiplus architekten ZT GmbH, Arch. DI Hoinkes und Arch. DI Heil, von der Kammer nominiert
ARGE Giner Wucherer Architekten mit Architekt Dipl.Ing. Mario Ramoni, Innsbruck
Architekt Dipl.Ing. Raimund Rainer, Innsbruck
Architekt Dipl.Ing. Christoph Schwaighofer, Innsbruck

4.2. Arbeitsgemeinschaften, Mehrfachteilnahme, Varianten:

Allfällige Arbeitsgemeinschaften eines geladenen Teilnehmers mit nicht zugelassenen Büros sind zur Freigabe der Ausloberin und der Kammer bis zum 23.04.2015 bekannt zu geben. Genehmigte Arbeitsgemeinschaften werden beim Hearing allen Teilnehmern mitgeteilt.

Jeder Teilnehmer an diesem Verfahren ist nur einmal teilnahmeberechtigt (auch im Rahmen einer Arbeitsgemeinschaft). Eine Mehrfachteilnahme zieht den Ausschluss sämtlicher Projekte nach sich, an denen der Verfasser beteiligt ist.

Varianten sind nicht zulässig.

4.3. Mitarbeiter, Ziviltechniker und Konsulenten anderer Fachrichtungen:

Mitarbeiter von Teilnehmern und Fachleute, die am Zustandekommen des Projektes mitgearbeitet haben, können genannt werden und werden von der Ausloberin bei der Veröffentlichung angeführt.

4.4. Ausschließungsgründe und Ausscheidungsgründe:

Es gelten die Ausschließungsgründe für Wettbewerbsteilnehmer gemäß §2 der WSA 2010.
Es gelten die Ausscheidungsgründe für Wettbewerbsarbeiten gemäß §17 der WSA 2010

5. Rechtsgrundlagen und Verfahrensregeln

5.1. Rechtsgrundlagen:

Als Grundlage des Wettbewerbs gelten:

- a) die schriftliche Fragebeantwortung bzw. das Protokoll des Hearings
- b) der Inhalt dieser Ausschreibung samt Beilagen
- c) der Wettbewerbsstandard Architektur (WSA 2010)

Bei Widersprüchen gelten die Unterlagen in der angeführten Reihenfolge.

5.2. Geheimhaltungspflicht, Anerkennung der Preisgerichtsentscheidung:

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

Jeder Teilnehmer ist bis zur Veröffentlichung durch die Ausloberin zur Geheimhaltung des eigenen Projektes verpflichtet und nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Entscheidung des Preisgerichtes in allen Fach- und Ermessensfragen endgültig und unanfechtbar ist.

5.3 Prüfvermerk der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten:

Als am Verfahrensort zuständige Berufsvertretung hat die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Tirol und Vorarlberg die Auslobungsunterlagen hinsichtlich der Wahrung der Berufsinteressen der Teilnehmer überprüft.

Mit Schreiben vom 14.04.2015 hat die Kammer ihre Kooperation mit der Ausloberin durch Bekanntgabe der Verfahrensnummer 11/15 bekundet und ihre Preisrichter nominiert.

6. Termine

Ausgabe der Unterlagen:	21.04.2015
Konstituierende Sitzung, 10:30 Uhr	27.04.2015
Örtliche Begehung und Hearing:	27.04.2015
Treffpunkt: 12:30 Uhr Vorplatz Hotel Astoria, Igls	
Schriftliche Rückfragen an das Wettbewerbsbüro:	28.04.2015 12:00 Uhr
Schriftliche Rückfragenbeantwortung (incl. Hearing):	06.05.2015

Abgabe Pläne:	19.06.2015 12:00 Uhr
Abgabe Modell:	26.06.2015 12:00 Uhr

Abgabeort:

ao-architekten ZT-GmbH, Olympiastraße 17, 6020 Innsbruck

Bürozeiten: MO – DO 08:00 – 12:00 und 14:00 – 18:00 Uhr, FR 08:00 – 12:00 Uhr

Beurteilungssitzung des Preisgerichts: voraussichtlich am 07.07.2015

Ausstellung: im Anschluss

6.1. Ausgabe der Unterlagen:

Die Wettbewerbsunterlagen werden am 21.04.2015 durch das Wettbewerbsbüro den Teilnehmern übermittelt. Die Modelleinsatzplatte erhalten die Teilnehmer beim Hearing.

6.2. Konstituierende Sitzung:

Die konstituierende Sitzung der Jury mit Wahl des Juryvorsitzenden, des Schriftführers und deren Stellvertreter erfolgt vor der örtlichen Begehung und dem Hearing am 27.04.2015.

Das Wahlergebnis wird den Wettbewerbsteilnehmern bekanntgegeben.

Die Freigabe der gegenständlichen Wettbewerbsausschreibung durch die Jurymitglieder erfolgte schriftlich vor Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen.

6.3. Örtliche Begehung, Hearing und Fragenbeantwortung:

Am 27.04.2015 findet für die Teilnehmer und das Preisgericht, ein Besichtigungs- und Begehungstermin mit anschließendem Hearing vor Ort statt.

Treffpunkt: 12:30 Uhr, Vorplatz Hotel Astoria Igls

Rückfragen zum Wettbewerbsgegenstand sind bis zum 28.04.2015 – 12:00 Uhr einlangend zulässig.

Fragen, die nach diesem Termin einlangen, gelten als verspätet und fließen nicht in die Fragebeantwortung ein.

Alle Rückfragen der Teilnehmer sind ausnahmslos per email an das Wettbewerbsbüro (office@ao-architekten.com) zu richten.

Die anonymisierten Fragestellungen und Antworten sowie die Erkenntnisse des Hearings werden den Teilnehmern und den Mitgliedern des Preisgerichtes bis 06.05.2015 per e-mail übermittelt.

6.4. Abgabe der Wettbewerbsarbeiten:

Die Wettbewerbsbeiträge müssen - entsprechend verpackt (siehe Pkt. 7.1) - bis spätestens 19.06.2015 – 12:00 Uhr (Pläne) bzw. 26.06.2015 – 12:00 Uhr (Modell) im Wettbewerbsbüro ao-architekten ZT-GmbH, Olympiastraße 17, 6020 Innsbruck unter Wahrung der Anonymität eingelangt sein.

Der Überbringer erhält eine Übernahmebestätigung.

Auch die mit Post, Paket- oder Botendienst übersendete Wettbewerbsbeiträge müssen spätestens zu den oben angeführten Terminen im Wettbewerbsbüro eingelangt sein.

Das Risiko des rechtzeitigen Einlangens trägt der Teilnehmer.

Als Absender ist die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Tirol und Vorarlberg, Rennweg 1, 6020 Innsbruck anzuführen.

6.5. Vorprüfung:

Die Vorprüfung wird unmittelbar nach dem Abgabetermin durch die ao-architekten ZT-GmbH durchgeführt. Das statische Konzept wird von einem externen Zivilingenieur für Bauwesen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit geprüft.

Es wird ein schriftlicher Bericht für das Preisgericht verfasst, welcher lediglich den Jurymitgliedern zur Kenntnis gebracht wird und nicht für eine Veröffentlichung vorgesehen ist.

6.6. Beurteilungssitzung des Preisgerichts:

Das Preisgericht wird zur Beurteilung der eingereichten Wettbewerbsarbeiten voraussichtlich am 07.07.2015 zusammentreten. Die Sitzung des Preisgerichts ist nicht öffentlich.

Alle Mitglieder des Preisgerichtes, sowie alle mit dem Wettbewerb befassten Personen sind an die Geheimhaltung bis zur Verlautbarung des Wettbewerbsergebnisses durch das Preisgericht gebunden.

Nach dem Bericht der Vorprüfung erfolgen die Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten anhand der festgelegten Beurteilungskriterien und die Reihung der Beiträge durch das Preisgericht.

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

Danach erfolgt im Beisein des Preisgerichts die Aufhebung der Anonymität durch Öffnen der Verfasserküverts.

Die Ersatzmitglieder können an den Sitzungen des Preisgerichtes auch dann teilnehmen, wenn sie keine Ersatzfunktion ausüben (Anwesenheit des Hauptpreisrichters), jedoch ohne Stimmrecht und ohne Vergütung.

Bei Bedarf kann die Jury Berater ohne Stimmrecht zur Unterstützung bei der Entscheidungsfindung in Sachfragen beiziehen. Diese sind aber nicht stimmberechtigt.

6.7. Wettbewerbsergebnis und öffentliche Ausstellung:

Das Wettbewerbsergebnis wird den Wettbewerbsteilnehmern sowie der zuständigen Länderkammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten unmittelbar nach Abschluss der Arbeit des Preisgerichtes bekannt gegeben.

Das Protokoll der Preisgerichtssitzung wird allen Wettbewerbsteilnehmern sowie der zuständigen Länderkammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten zur Kenntnis übermittelt.

Alle nicht ausgeschiedenen Wettbewerbsarbeiten werden nach Abschluss des Preisgerichtes ca. 1 Woche ausgestellt. Details dazu werden noch rechtzeitig bekannt gegeben.

Jeder Wettbewerbsteilnehmer erteilt durch die Einreichung seiner Wettbewerbsarbeit die volle Zustimmung zu dieser Absicht.

Die Namen der Verfasser der Wettbewerbsarbeiten, sowie deren Mitarbeiter, werden in dieser Ausstellung angegeben.

6.8. Publikation der Wettbewerbsarbeit im Internet

Die Wettbewerbsteilnehmer sind aufgefordert, an der Internetpublikation ihrer Wettbewerbsbeiträge im Rahmen des Portals <http://www.architekturwettbewerb.at> der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten durch die Übergabe publikationsfähiger Daten mitzuwirken. Da vorgesehen ist, die prämierten Beiträge ohne weitere Bearbeitung zu veröffentlichen, wird um die Einhaltung folgender Regeln ersucht:

- Präsentationspläne (im pdf-Format in einer Datei), bei 250 dpi Auflösung, 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 (< 1MB);
- Inhaltlich eindeutige Dateibenennungen: z.B. „Kennziffer.pdf“;
- Erläuterungsbericht, etc. als gesonderte pdf-Dokumente.

6.9. Rückgabe der Wettbewerbsarbeiten

Die gesamten Unterlagen der prämierten Wettbewerbsbeiträge (ersten 3 Ränge) verbleiben bei der Ausloberin.

Die Verfasser der nicht prämierten Wettbewerbsbeiträge können diese, sofern sie die Ausloberin nicht mehr benötigt, bis spätestens 2 Wochen nach Ende der öffentlichen Ausstellung selbst abholen.

Nicht abgeholte Unterlagen werden ohne weitere Rücksprache entsorgt

7. Formale Bedingungen und Kennzeichnung

7.1. Pläne und Schriftstücke:

Die Einreichung der Wettbewerbsarbeiten hat anonym zu erfolgen.

Jede eingereichte Wettbewerbsarbeit ist mit einer Kennzahl zu bezeichnen, die aus 6 Ziffern besteht auf jedem Blatt und auf jedem Schriftstück der Arbeit rechts oben anzubringen ist.

Bei gebundenen Schriftstücken genügt die Kennzahl am Titelblatt.

Alle Einzelstücke der Wettbewerbsarbeit haben ferner die Aufschrift „**Wohnbebauung Astoria – Innsbruck Igls**“ zu enthalten.

Die Wettbewerbsarbeiten sind doppelt verpackt abzugeben bzw. einzusenden, wobei die innere Verpackung mit der Kennzahl und der Bezeichnung zu versehen ist und die äußere Verpackung nur die Bezeichnung des Wettbewerbes zu tragen hat.

7.2. Verfasserbrief:

Der Wettbewerbsarbeit ist ein undurchsichtiger, verschlossener, Briefumschlag beizulegen, der außen die Kennzahl und die Aufschrift „Verfasserbrief“ trägt und folgenden Inhalt aufweist: Name, Adresse und Telefonnummer des Verfassers sowie Namen allfälliger Mitarbeiter und beigezogenen Fachplaner (gemäß Beilage C08).

7.3. Beilagenverzeichnis:

Der Wettbewerbsarbeit ist ein Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen beizufügen.

8. Vergütung

Jeder Teilnehmer erhält, sofern sein eingereichtes Projekt den Bestimmungen dieser Ausschreibung entspricht, eine Aufwandsentschädigung von Netto € 4.000,00.

Preisgeld (zusätzlich zur Aufwandsentschädigung):

1.Rang = Gewinner	€ 3.300,00
2.Rang	€ 2.700,00
3.Rang	€ 2.000,00

In zu begründenden Ausnahmefällen bleibt es dem Preisgericht vorbehalten, eine andere Aufteilung der ausgesetzten Preisgelder vorzunehmen. Dabei ist aber die Gesamtsumme in jedem Fall zu vergeben.

Die Vergütung wird – unbeschadet eventueller Vereinbarungen zwischen den Wettbewerbsteilnehmern und deren Mitarbeitern – nur an den Teilnahmeberechtigten nach Rechnungslegung ausbezahlt.

9. Preisrichter, Berater ohne Stimmrecht, Vorprüfung

9.1. Preisrichter:

Fachpreisrichter (F), Sachpreisrichter (S)

Architekt Dipl.Ing. Michael Untertrifaller (F), von der Kammer nominiert
Ersatz: Architekt Dipl.Ing. Helmut Dietrich

Architektin Dipl.Ing. Karin Triendl (F), von der Kammer nominiert
Ersatz: Architekt Mag.arch. Martin Scharfetter

Architektin Dipl.Ing. Bettina Brunner (F), vom Innsbrucker Gestaltungsbeirat nominiert
Ersatz: Dipl.Ing. Heike Langenbach

Dipl.Arch. Erika Schmeissner-Schmid (F), Stadtplanung Innsbruck
Ersatz: Dipl.Ing. Hans Peter Sailer

Amtsf. Stadtrat Mag. Gerhard Fritz (S), Stadt Innsbruck
Ersatz: Bürgermeisterin Mag. Christine Oppitz-Plörer

Dr. Monika Froschmayr (S), Weinberg Bauträger & Projektentwicklungs GmbH

Dipl.Ing. Christian Schleich (S), Weinberg Bauträger & Projektentwicklungs GmbH

9.2. Berater ohne Stimmrecht:

Dipl.Ing. Leopold Stepanek, Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung

9.3. Vorprüfung:

ao-architekten ZT-GmbH
IFS Ziviltechniker GmbH

10. Absichtserklärung der Ausloberin

Die Ausloberin ist die Auftraggeberin. Die Ausloberin beabsichtigt im nachfolgenden Verhandlungsverfahren den Verfasser des Siegerprojektes, unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts, mit weiteren Planungsleistungen, zumindest mit der Erbringung der Leistungen nach §3 (1,2,3) der HOA-A, unter noch zu vereinbarenden Bedingungen, zu beauftragen. Gegenstand der Verhandlungen werden das Projekt, der Projektumfang, der Leistungsumfang, die geplante Projektabwicklung und das Honorar (Basis HOA 2002) sein.

Das Preisgeld gem. Pkt. 8 wird vom zu vereinbarenden Honorar für den Vorentwurf in Abzug gebracht, sofern sich dieser nicht wesentlich vom Wettbewerbsprojekt unterscheidet. Nicht als wesentliche Änderungen gelten die Überarbeitungen auf Basis der Empfehlung der Jury.

Die Ausloberin behält sich das Recht vor, allfällige aus zwingenden städtebaulichen, formalen, sachlichen oder wirtschaftlichen Rücksichten erforderliche Änderungen, im Zuge der Auftragserteilung oder weiteren Bearbeitung, zu verlangen. Dabei sollen jedoch die wesentlichen städtebaulichen und architektonischen Qualitätsmerkmale erhalten bleiben.

Ein Rechtsanspruch auf einen Auftrag/Gesamtauftrag besteht nicht.

11. Eigentums-, Urheber- und Verwertungsrecht

Das sachliche Eigentumsrecht an den Plänen, Modellen und sonstigen Ausarbeitungen geht durch die Bezahlung der Vergütung auf die Ausloberin über.

Das geistige Eigentum (Urheberrecht) sowie die Verwertungsrechte (Werknutzung) verbleiben beim Verfasser.

Die Ausloberin besitzt das Recht zur Veröffentlichung der Wettbewerbsarbeiten. Die jeweiligen Projektverfasser sind stets zu nennen. Dieses Recht steht auch allen Wettbewerbsteilnehmern für Ihre Arbeiten zu, wobei die Ausloberin stets zu nennen ist.

Besonderer Teil

12. Aufgabenstellung

12.1. Allgemein:

Die Firma Weinberg Bauträger & Projektentwicklungs GmbH, als zukünftige Grundstückseigentümerin, beabsichtigt auf dem Wettbewerbsareal eine Wohnbebauung zu realisieren. Es soll eine qualitativ hochwertige Wohnbebauung mit Eigentumswohnungen, welche am freien Markt angeboten werden, inklusive Tiefgaragenabstellplätze entstehen.

Auf der Liegenschaft befindet sich derzeit das Hotel Astoria, welches abgebrochen wird und der neuen Bebauung weicht. Die derzeitige Bebauung besteht einerseits aus einer verdichteten Bebauung im Westen auf dem Grundstück 217 und andererseits aus einem nicht bebauten östlichen Bereich auf Grundstück 214/1.

Ziel ist die städtebaulich vertretbare Dichte über das gesamte Wettbewerbsareal auszuloten und dieses vollständig mit Wohnbebauung zu nutzen. Es wird in Summe eine Netto-Wohnnutzfläche von ca. 2.000 m² angestrebt.

Der Wettbewerb soll zeigen, welche Dichte unter Zugrundelegung der notwendigen Qualitätskriterien (Wohnqualität des Neubaus und der Nachbarschaft, städtebauliche Qualität, Freiraumqualitäten, ...) umsetzbar ist.

Auf Basis des Siegerprojektes sollen die Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Seitens der Stadtplanung Innsbruck sind die stadt-, grün- und verkehrsplanerischen Zielsetzungen und Randbedingungen für den Architekturwettbewerb formuliert, welche vom Bauausschuss am 05.03.2015 zustimmend zur Kenntnis genommen wurden.

12.2. Wettbewerbsareal:

Das Wettbewerbsgebiet liegt in der Badhausstraße 1 in Igls und umfasst die Grundparzellen 217 und 214/1, Katastralgemeinde 81112 Igls (Verfügungsberechtigter ist Firma Weinberg Bauträger & Projektentwicklungs GmbH), und weisen gemäß Grundbuchsauszug eine 3.079 m² große Fläche aus.

Die gesamte Fläche soll unabhängig von den derzeit bestehenden inneren Parzellengrenzen überplant werden.

Die bestehende Bebauung wird abgebrochen, wobei unter Bedachtnahme auf das abfallende Gelände Überlegungen anzustellen sind, um eine einfache standsichere Bauführung zu ermöglichen. Entsprechende Rahmenbedingungen wurden durch das Büro 3P Geotechnik ZT GmbH verfasst und sollen Berücksichtigung finden. (siehe Beilage C04) Die Erschließung erfolgt über die Badhausstraße.

12.3. Kostenrahmen:

Die Nettobauwerkskosten und Außenanlagen laut ÖNORM B1801-1 (Kostengruppen 2-4 und 6) sind anzugeben.

Die angemessenen Gesamtbaukosten laut Wohnbauförderung, reduziert um die Kostensumme 3 (Baunebenkosten) sind um mindestens 5% zu unterschreiten.

12.4. Zeitrahmen:

Die Baureifmachung soll unverzüglich erfolgen. Der Baubeginn wird im Frühjahr 2016 angestrebt.

Mit der Einreichung einer Wettbewerbsarbeit bestätigt der Wettbewerbsteilnehmer, in Kenntnis dieses Zeitrahmens zu sein und verpflichtet sich im Auftragsfall in seinem Tätigkeitsbereich über ausreichende Leistungskapazität zu dessen Einhaltung zu verfügen.

13. Städtebauliche Randbedingungen der Stadt Innsbruck (MA III)

13.1. Rechtsstand:

Örtliches Raumordnungskonzept / ÖROKO (in Kraft getreten am 06.12.2002):

Das ÖROKO enthält im oben genannten Bereich als überwiegende Nutzung des Baulandes die Festlegung *Wohnen* mit niedriger Dichtebestimmungen (Dichtezone 1).

Flächenwidmungsplan Nr. IG-F1 (in Kraft getreten am 18.4.2000):

Im Flächenwidmungsplan ist für den ggst. Bereich die Widmung *Tourismusgebiet* festgelegt. Angrenzend ist *Wohngebiet* bzw. *gemischtes Wohngebiet* gewidmet.

Bebauungsplan Nr. IG-B1/c-3. Entwurf (in Kraft getreten am 18.4.2000)

Im Bebauungsplan ist der Bereich des Bestandsgebäudes in der *offenen Bauweise* (*Mindestabstand* 0,6-fache Bauhöhe) mit *4 Vollgeschossen* ohne Dichtebegrenzung, mit *Baufluchtlinien* tal- und hangseitig festgelegt. Im unbebauten Teilbereich östlich des Hotels sind zwei Vollgeschosse, *Baumassendichte 1,5*, *Bebauungsdichte oberirdisch 0,3* festgelegt. In den umliegenden Bereichen sind *2 Vollgeschosse*, *Baumassendichte 1,2, 1,5 bis 1,9* sowie *oberirdische Bebauungsdichte von 0,3* festgelegt.

Die Mindestbaumassendichte ist 0,9.

Bausperre: Im Jänner 2013 wurde im Hinblick auf die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes und/ oder Bebauungsplanes für den Bereich Badhausstraße 1 eine Bausperre erlassen. Die Bausperrenverordnung ist jedoch ohne Änderung des Flächenwidmungsplanes und/ oder Bebauungsplanes nach Ablauf eines Jahres außer Kraft getreten.

13.2. Umfeld, Bestand:

Das Hotel Astoria liegt am südlichen Dorfrand von Igls gegenüber der Talstation der Patscherkofelbahn zwischen Badhausstraße/ Ramsbach und dem Weg In der Ulle, der das Villengebiet auf dem Hügel erschließt. Zwischen Hotel und Talstation Patscherkofelbahn befindet sich ein touristisch genutzter Platz, der als Busumkehrplatz, Haltestelle und Parkplatz dient, im Winter auch als Sammelplatz für die Schischulen. Die Talstation der Patscherkofelbahn mit Gastronomie ist Ausgangspunkt für Winter- und Sommersport. Im Nahbereich der Station befinden sich ein Ballspielplatz (im Winter Eislaufplatz), die Schiwiese, der Kurpark, Spazier- und Laufwege. Eine Intensivierung des dortigen Angebotes für Jugendliche und Sportausübende ist angedacht. Für die Neugestaltung des Vorplatzes des denkmalgeschützten Stationsgebäudes wurde im Rahmen eines Wettbewerbs ein Konzept entwickelt. Allerdings ist ungewiss, ob die Patscherkofelbahn von der bestehenden Talstation aus weiter betrieben wird, oder der Standort der Talstation einer neuen Bahn verlagert wird. Ansonsten ist das Umfeld von topografisch vielfältigem Naturraum sowie kleinstrukturierter Wohnbebauung mit starker Durchgrünung geprägt.

Das Hotel verfügt über 40 Zimmer mit 2 bis 4 Betten, Seminar- und Wellnessbereich. Die Liegenschaft umfasst zwei Grundstücke, das westseitige GSt. 217 mit 2.156 m² und das ostseitige keilförmige mit GSt. 214/1 mit 923 m², wovon jedoch ein Teil Straßenfläche und ein nicht bebaubarer Zwickel ist. Das mehrteilige Bestandsgebäude ist im Wesentlichen 4 Geschoße hoch, teilweise zuzüglich Dachgeschoß, und erstreckt sich etwa 50 m entlang des südseitigen Hangfußes des Ullwaldhügels. Das Hotel ist unter Straßenniveau nicht unterkellert, hangseitig liegen mindestens zwei Geschosse unter Erdniveau.

Nach Angabe der Projektwerber weist der Baubestand Gesamtkubatur von ca. 11.000 m³ auf, eine Bruttogeschoßfläche von ca. 3.620 m² und eine natürlich belichtbare Nutzfläche von ca. 3.140 m².

Bei reiner Wohnnutzung wäre grundsätzlich eine Dichte festzulegen, die jener einer ortsüblichen Wohnbebauung mit kleiner strukturierten Gebäuden, Durchgrünung, Vorgärten und visueller Durchlässigkeit entspricht. Allerdings würde dadurch der größere Baubestand eher zementiert und eine allenfalls nicht optimale Umnutzung hervorgerufen, eine hinsichtlich Ortsbild und architektonischer Wirkung wünschenswerte Erneuerung würde nicht erzielt.

Deshalb erscheint es im konkreten Fall gerechtfertigt, grundsätzlich eine höhere Ausnutzung auch für eine reine Wohnnutzung zuzulassen, unter der Voraussetzung einer entsprechenden Gestaltung und Einbindung in die Umgebung. Dies soll im Rahmen des Wettbewerbs erreicht werden.

Ob die von Weinberg angestrebte Wohnnutzfläche von 2.000 m² im Ortsbild qualitativ und hinsichtlich des Umfelds verträglich umgesetzt werden kann, ist auch aus stadtplanerischer Sicht noch fraglich. Insofern kann – wie in der Wettbewerbsausschreibung seitens Weinberg bereits vorgesehen – die gewünschte Ausnutzung nur als Zielvorstellung des Auslobers angegeben werden, mit der Ergänzung, dass erst der Wettbewerb zeigen muss, welche Wohnnutzfläche tatsächlich qualitativ und verträglich umsetzbar ist.

13.3. Stadt-, grün- und verkehrsplanerische Randbedingungen und Zielsetzungen:

Auszug Stellungnahmen Gestaltungsbeirat:

Der Standort des Bauplatzes Astoria befindet sich im Anschluss an den inneren Dorfkern von Igls in einem von heterogenen Baumassen geprägten Umfeld des mondänen Kur- und Wintersportortes. Das Hanggrundstück hat seine Längsausrichtung nach Süden und orientiert sich zu der eindrucksvollen Erscheinung der Hänge des Patscherkofels.

Der Innsbrucker Gestaltungsbeirat bedauert das Verschwinden der öffentlichen Hotelnutzung, sieht aber in der funktionalen Veränderung die Chance auf Schaffung einer qualitativ vollen

Wohnbebauung mit einer dem Umfeld verträglichen Dichte. Die Projektentwicklung gibt an, mit einer Zahl von mind. 2.000 m² Nutzfläche die notwendige Wirtschaftlichkeit zu erreichen. Die entscheidenden Parameter für das Entstehen einer qualitätsvollen Wohnbebauung sind die Auseinandersetzung mit der stadträumlichen Qualität im Kontext des besonderen Ortes, mit der Gebäudetiefe, der Topografie des Grundstücks, die Funktionalität der Gesamtanlage und die volumetrische Verteilung der Baumassen am Grundstück. Der Verlust der Alleinstellungsmerkmale eines bisher öffentlichen Hotelgebäudes muss sich in der Umsetzung durch eine hervorragende stadträumliche Qualität abzeichnen. Ob dabei die gewünschte Nutzfläche erreicht werden kann, soll das Wettbewerbsverfahren zeigen.

Nutzung, Bebauung:

- Konkrete Vorgaben bzw. Beschränkungen von Baudichte und Bauhöhe erfolgen nicht. Der Wettbewerb muss allerdings zeigen, welche Ausnutzung unter Einhaltung von Wohnqualität der Anrainer und dem Ziel der Aufwertung des Ortsbildes tatsächlich vertretbar ist. Eine einseitige Maximierung der Dichte zu Lasten der städtebaulichen Gesamtsituation und des Ortsbildes darf nicht erfolgen.
- Die internen Grundgrenzen müssen bei der Projektentwicklung nicht berücksichtigt werden, das Wettbewerbsgebiet ist die gesamte Liegenschaft.
- Die für den Ausbau der tangierenden Straßen/ Wege erforderlichen Flächen sind nicht Teil des Bauplatzes.
- In Richtung der westlich und nördlich angrenzenden privaten Grundstücke sind – sofern auf Grund privatrechtlicher Gegebenheiten nicht ohnedies größere Distanzen einzuhalten sind - die Abstände gemäß Tiroler Bauordnung einzuhalten (0,6-fache „Wandhöhe“).
- In Richtung der Badhausstraße kann die Bauflucht nach Kriterien von Wohn- und stadträumlicher Qualität und Verträglichkeit gegenüber angrenzender Wohnnutzung grundsätzlich frei gewählt werden.
- Die Wohnbebauung soll die künftig ggf. intensivierete öffentliche Nutzung des Vorplatzes der Patscherkofelbahn berücksichtigen und hinsichtlich Baustruktur und Gestaltung des Vorfeldes einschließlich Begrünung/ Baumstandorte zur Attraktivität des öffentlichen Raumes beitragen.
- Auf eine qualitätsvolle Gestaltung der Dächer samt den Dachaufbauten als fünfte Fassade wird großer Wert gelegt. Flachdächer oder flach geneigte Dächer sollten extensiv begrünt werden.
- Die öffentliche Nutzung des Patscherkofelbahn-Vorplatzes, der dortige Sport-, Tourismus- und Freizeitbetrieb sowie ggf. weitere Bahnbetrieb ist mit gewissen Lärmemissionen verbunden, die bei der Konzeption der Wohnbebauung berücksichtigt werden sollen.
- Allfällige Auflagen der Wildbach- und Lawinverbauung (Ramsbach) sind vom Auslober einzuholen und zu berücksichtigen.

Freiraum, Begrünung:

- Die Gestaltung und Organisation des Freiraums und der Topografie ist integraler Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe. Jedenfalls sollte eine Begrünung auch mit raumwirksamen Bäumen vorgesehen werden. Der Baumbestand ist hinsichtlich Erhaltungswert vom Auslober noch aufzunehmen.
- Ausreichend dimensionierte und qualitativ gestaltete allgemeine Aufenthaltsflächen sind vorzusehen (einschließlich Kinderspielplatz).
- Im Sinne einer robusten Gestaltung des Vorfeldes und der Lage an einem intensiv genutzten öffentlichen Platz sollen entlang der Straße keine den Wohnungen unmittelbar zugeordnete Freiflächen situiert werden.
- Tiefgaragen sind für eine intensive Begrünung inklusive Baumpflanzungen ausreichend zu überschütten. Bereiche des Bauplatzes sollen für tief wurzelnde Bäume von Unterbauungen frei gehalten werden.

- Die Versickerung von Oberflächenwässern muss voraussichtlich am Bauplatz erfolgen (ist vom Auslober vor Wettbewerb zu klären), was bei der Dimensionierung und Gestaltung der Freiflächen zu berücksichtigen ist.

Erschließung:

- Eine Zufahrt zum Grundstück zwischen dessen Ostgrenze und der Abzweigung zum Heiligwasserweg ist möglich.
- Die erforderlichen Stellplätze für Bewohner und Besucher sind auf Grund der angestrebten intensiven Nutzung in einer Tiefgarage vorzusehen.
- Eine ausreichende Anzahl von Radabstellplätzen für Bewohner und Besucher in gut erreichbarer Lage ist zu errichten.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf die Sichtverhältnisse bei der Abzweigung des Weges In der Ulle Rücksicht zu nehmen.

Sonstiges:

- Es wird auf einen kreativen und bewussten Umgang mit dem Thema Nutzung erneuerbarer Energien, Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und der gestalterischen Integration allfälliger Anlagen für Energiegewinnung Wert gelegt.
- Allfällige Leitungslagen und entsprechende Schutzbereiche sind seitens des Auslobers zu eruieren und ggf. zu berücksichtigen.

14. Planungsrichtlinien und Planungshinweise

14.1. Vorschriften, Richtlinien, Normen:

Es gelten alle einschlägigen Bundes- und Landesvorschriften in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere die Tiroler Bauordnung (TBO – www.tirol.gv.at), alle weiteren Durchführungsverordnungen, in den Gesetzen verankerte ÖNORMEN insbesondere die ÖNORM B1600, die TRVB, sowie die OIB-Richtlinien.

14.2. Gefahrenzonenplan:

Das Grundstück ist randlich von einer wildbach-gelben Gefahrenzone des Ramsbaches betroffen. Bei unangepasster Planung ist mit einer Ausweitung der Gefahrenzone zu rechnen. Gegenüber dem orthogonal davorliegenden Straßenniveau müssen dementsprechend Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster, evtl. Tiefgargenzufahrt) generell einen Mindesthöhenunterschied von 0,3 m aufweisen. Allfällige weitere Auflagen aus Sicht der WLV können sich natürlich aufgrund der Detailplanung ergeben.

14.3. Grundwasserstand, Bodengutachten und Öffentliche Netze:

Es sind beim Wettbewerb keine besonderen Verhältnisse hinsichtlich Bodenbeschaffenheit zu erwarten. Aus der der beiliegenden geotechnischen Stellungnahme (Beilage C04) ist zu entnehmen, dass eine Versickerung auf Eigengrund unwahrscheinlich sein wird. Es soll jedoch nach Rücksprache mit der WLV eine Einleitung in den Ramsbach mit Zwischenschaltung einer Retentionsanlage möglich sein.

Leitungspläne der öffentlichen Netze sind der Beilage C03 zu entnehmen.

14.4. Dienstbarkeiten:

Die Liegenschaften Gst 217 und 214/1 (Wettbewerbsareal) sind mit unterschiedlichen Dienstbarkeiten zugunsten der nördlich gelegenen Nachbarn belastet. Diese sind bei der zukünftigen Bebauung ergänzend zum bestehenden Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Dienstbarkeit auf Gst 217 und Gst 214/1:

- Die Aussicht der nördlichen Nachbarliegenschaften (In der Ulle 12 und 14) darf nicht verbaut werden.

Dienstbarkeiten auf Gst 217:

- Die Bebauung auf dem Wettbewerbsareal muss einen Abstand von 9 m von der nördlichen Grundstücksgrenze der Gst 217 einhalten.
- Innerhalb dieses 9 m - Streifens dürfen Gebäudeteile nur unterirdisch und nur bis zum 1. OG errichtet werden, deren Dächer müssen humusiert und begrünt werden.
- Der 9 m Streifen darf nicht als Privatgarten, Terrassenfläche Spielplatz oder Parkplatz genutzt werden.
- Die Bebauung soll eine Gebäudehöhe von 903,20 m absoluter Höhe nicht überschreiten.
- Die Dachflächen sollen nordseitig nicht als Dachterrassen genutzt werden.

Dienstbarkeiten auf 214/1:

- Geh- und Fahrrecht entlang der Nordgrenze der Parzelle auf einer Breite von 3,20 m.

14.5. Erläuterungen zum Raumprogramm:

Siehe dazu Beilage C06 Planungsrichtlinien der Ausloberin.

Die Ausloberin strebt eine die Realisierung von ca. 2.000 m² Nettowohnnutzfläche in ca. 30 – 35 Wohneinheiten an. Aus Sicht der Ausloberin sind die Erzielung eines maximalen Wohnnutzflächenangebots bei einem optimalen Erschließungsfaktor, sowie eine geringstmögliche Kubatur pro m² Wohnnutzfläche von entscheidender Bedeutung. Der Erschließungsfaktor (Nettowohnnutzfläche / angerechnete Bruttogrundfläche) soll für das gesamte Bauvorhaben im Schnitt bei mind. 0,77 liegen, der Ausnutzungsfaktor (= bereinigter Bruttorauminhalt / Nettowohnnutzfläche; 1 Autoabstellplatz je Wohnung, überzählige AAP werden mit 80 m³ in Abzug gebracht; = BRI/WNF) soll jedenfalls <6,0 sein.

Stellplätze:

Aus der Sicht der Ausloberin ist ein Stellplatzschlüssel von ca. 1,35 der Nachfrage vor Ort entsprechend, dies ermöglicht auch die Freihaltung von größeren Bereichen für beabsichtigte Baumpflanzungen.

Kinderspielplatz:

Ein nahegelegener öffentlicher Kinderspielplatz ist im „Kurpark“ vorhanden.

15. Verzeichnis der zur Verfügung gestellten Unterlagen

Die zur Verfügung gestellten digitalen Arbeitsunterlagen dürfen nur für die Bearbeitung dieses Wettbewerbs verwendet und nicht an Dritte weitergegeben werden.

- C01 Lage- und Höhenplan
- C02 Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan
- C03 Leitungspläne (Kanal, Wasser, Gas, Strom)
- C04 Geotechnische Stellungnahme 3P Geotechnik ZT GmbH
- C05 Fotos Wettbewerbsareal
- C06 Planungsrichtlinien der Ausloberin
- C07 Datenblatt mit Raumprogramm
- C08 Verfasserbrief

Modell 1:500:

Den Teilnehmern wird ein Modell zur Verfügung gestellt. Dieses erhalten die Teilnehmer beim Hearing.

16. Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen

Präsentationspläne mit:

- **Lageplan 1:500 genordet**
darin enthalten Außenanlagen-/ Grünflächenplan, Verkehrskonzept
- **sämtliche Grundrisse M 1:200, genordet**
mit Raumbezeichnungen, m²-Angaben in raumbezogener Darstellung.
(sich wiederholende Regelgeschosse können im M 1:500 dargestellt sein)
Im Erdgeschoßgrundriss sind die Außenanlagen und der Grenzverlauf, in der Tiefgarage sind die Stützen darzustellen.
Zur Vergleichbarkeit der Projekte sind die Außenwandstärken mit 40 cm, die Deckenstärken mit 38 cm anzunehmen.
- **Wesentliche Wohnungstypen M 1:100**
mit Möblierung
- **Schnitte und Ansichten M 1:200**
mit Angabe der absoluten Höhe von +/-0,00
- **Schaubild**

Erläuterungsbericht:

mit Angaben zur Entwurfsidee, zur Fassadenkonstruktion, zur Materialisierung, zum statischen Konzept, zum haustechnischen Konzept sowie zum Energiekonzept (max. 1 A4 Seite)

Datenblatt:

laut Formblatt Beilage C07

Verfasserbrief:

laut Formblatt Beilage C08

Modell M 1:500:

Das Modell ist in weiß abzugeben

Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen

1 CD für die Vorprüfung:

- Wettbewerbspläne als pdf – in einer Datei (mit entsprechend geringer Auflösung für die Veröffentlichung auf der Homepage Architekturwettbewerbe der Kammer)
- Prüfpläne als dwg oder dxf (ohne Schaubilder).
Zur leichteren Orientierung in der Prüfdatei sind die Grundgrenzen darzustellen.
- Datenblatt (excel)

ACHTUNG: Es ist darauf zu achten, dass sämtliche Hinweise, die die Identität des Verfassers preisgeben können, entsprechend EDV-technisch entfernt werden.

Für die Präsentation der Wettbewerbsarbeiten steht pro Projekt maximal eine Fläche von **2 Blätter im Format DIN A0** (Querformat – die Pläne werden übereinander aufgehängt) zur Verfügung.

17. Beurteilungskriterien

Für eine Überprüfung und Bewertung ist die Vollständigkeit der Unterlagen maßgebend.

Die vorgelegten Wettbewerbsprojekte werden vom Preisgericht nach folgenden gleich gewichteten Kriterien bewertet:

Städtebauliche und architektonische Kriterien:

- Städtebauliche und freiräumliche Qualität
- Architektonische Qualität im Innen- und Außenraum
- Qualität der Wohngrundrisse in Raumzuschnitt und Bezug zum Außenraum

Funktionale Kriterien:

- Äußere Erschließung, innere Erschließung
- Einhaltung der geforderten Nettowohnnutzflächen

Ökonomische Kriterien:

- Wirtschaftlichkeit der Gesamtlösung
- Wirtschaftlichkeit des statisch-konstruktiven Systems
- Wirtschaftlichkeit im Sinne von Wartung und Pflege
- Kosten in Bezug auf den angegebenen Kostenrahmen