



2-stufiger, geladener Realisierungswettbewerb Städtebau und Hochbau

COWORKING & CATERING AUF DER INNRAININSEL

Innsbruck, 28.01.2015

Planet Beteiligungs GmbH FN 279 237 v UID / ATU 6263 8658

Fallmerayerstraße 8, A-6020 Innsbruck, Telefon +43 512/58 91 53, Fax Dw 20, info@planetimmobilien.at
www.planetimmobilien.com

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeiner Teil

1. *Ausschreibende Stelle*
 - 1.1. Auslober
 - 1.2. Anlaufstelle
 - 1.3. Rückfragen
2. *Art des Wettbewerbes*
3. *Gegenstand des Wettbewerbes*
4. *Teilnahmeberechtigung und Kriterien*
 - 4.1. geladene Architekten
 - 4.2. Arbeitsgemeinschaft / Mehrfache Teilnahme
 - 4.3. Konsulenten/Mitarbeiter
 - 4.4. Ausschlussgründe
5. *Rechtsgrundlagen*
6. *Wettbewerbsunterlagen*
7. *Termine*
 - 7.1. Zusammenfassung der Termine
 - 7.2. Hearing und schriftliche Fragen
 - 7.3. Abgabe
 - 7.4. Vorprüfung
 - 7.5. Sitzung des Preisgerichts
8. *Aufwandsentschädigung*
9. *Eigentums- und Urheberrecht*
10. *Beauftragung*
11. *Preisgericht*
 - 11.1. Preisrichter
 - 11.2. Vorprüfung
 - 11.3. Beurteilungskriterien des Preisgerichts
12. *Formale Bedingungen und Kennzeichnung*
13. *Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses*

B Besonderer Teil

1. *Erläuterung der Wettbewerbsaufgabe*
2. *Stadtplanerische Ziele und Rahmenbedingungen*
 - 2.1. Rechtsstand
 - 2.2. Bestand, Umfeld, bisherige Konzepte und stadtplanerische Überlegungen
 - 2.3. Bebauungsstudie des Auslobers, Stadtplanerische Bewertung, Stellungnahme des Innsbrucker Gestaltungsbeirates
 - 2.4. Stadt-, Grün- und Verkehrsplanerische Randbedingungen und Zielsetzungen für den Wettbewerb
 - 2.5. Zielsetzung Investor
3. *Umfang der Aufgabe, Aufgabenstellung*
 - 3.1. Beiliegende Unterlagen
 - 3.2. Umfang der zu erbringenden Leistungen
 - 3.3. Umfang der Angaben im Datenblatt
 - 3.4. Ausführung der Unterlagen

A Allgemeiner Teil

1. Ausschreibende Stelle

1.1. Auslober:

Planet Beteiligungs GmbH
Fallmerayerstraße 8
A-6020 Innsbruck
Telefon: +43 (0)512 58 91 53
Fax: +43 (0)512 58 91 53-20
info@planetimmobilien.at

1.2. Anlaufstelle:

Planet Beteiligungs GmbH
Fallmerayerstraße 8
A-6020 Innsbruck
Telefon: +43 (0)512 58 91 53
Mobil: + 43 (0)699 11 51 60 98
Fax: +43 (0)512 58 91 53-20
info@planetimmobilien.at

1.3. Rückfragen:

Planet Beteiligungs GmbH
Dr. Martin Baldauf
Fallmerayerstraße 8
A-6020 Innsbruck
Telefon: +43 (0)512 58 91 53-16
Fax: +43 (0)512 58 91 53-20
info@planetimmobilien.at

2. Art des Wettbewerbes

- 2.1. Zweistufiger, geladener Realisierungswettbewerb Städtebau und Hochbau. Sollte die erste Stufe keine erfolversprechenden Ergebnisse bringen, wird das Verfahren nicht fortgesetzt. Das Verfahren wird in beiden Stufen anonym durchgeführt (siehe Punkt 7.2).
Im Anschluss an die zweite Stufe erfolgt ein Verhandlungsverfahren mit dem/der GewinnerIn des Wettbewerbes und gegebenenfalls anderen TeilnehmerInnen hinsichtlich der Übertragung von Planleistungen.

3. Gegenstand des Wettbewerbes

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Erlangung eines Entwurfs für eine Neunutzung des Standortes der ehemaligen Tankstelle auf der Mittelinsel des Inrain.

Für die Realisierung des Vorhabens ist seitens der Stadt Innsbruck die Änderung des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans erforderlich, wofür unter bestimm-

ten Voraussetzungen grundsätzliche Bereitschaft besteht.

Ziel des Auslobers ist, mit dem Konzept >COWORKING & CATERING< eine wirtschaftliche Neunutzung und Bebauung umzusetzen.

Prioritäres Ziel der Stadt ist jedoch, den bedeutenden und signifikanten städtischen Binnenraum des Innrain qualitativ und verträglich weiterzuentwickeln. Deshalb ist in der ersten Wettbewerbsstufe grundsätzlich zu klären, ob eine Nutzung und Bebauung unter den gegebenen Bedingungen und Anforderungen überhaupt, wenn ja, in welchem Umfang möglich und vertretbar ist.

Erst nach Klärung dieser Voraussetzungen durch den Juryentscheid in der ersten Stufe kann in einer zweiten Wettbewerbsstufe auf Basis erfolgsversprechender Konzepte eine vertiefte Planung für das Areal der ehemaligen Tankstelle erfolgen.

Je nach Ergebnis der ersten Wettbewerbsstufe werden konkretere Rahmenbedingungen für die zweite Wettbewerbsstufe zu formulieren sein.

Sollte die erste Wettbewerbsstufe jedoch kein stadträumlich qualitativvolles und vertretbares bzw. wirtschaftlich darstellbares Konzept erbringen, wird das Verfahren nicht fortgesetzt.

Durchgeführt wird der Wettbewerb auf Grundlage der formulierten stadt-, grün- und verkehrsplanerischen Randbedingungen und Zielsetzungen, sowie der Intentionen des Investors.

Die wesentlichen Parameter werden unter B Besonderer Teil erörtert.

4. **Teilnahmeberechtigung und Kriterien**

4.1. Zur Teilnahme sind nachstehend angeführte ArchitektInnen geladen:

Architekt Reinhard Honold

Architekten Astrid Tschapeller / Michael Steinlechner

Architekt Hannes Stiefel

Next Enterprise Architects

DI Christian Anton Pichler

Umfeld Ziviltechniker GmbH

Die TeilnehmerInnen der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Tirol und Vorarlberg werden nachfolgend nominiert.

4.2. *Arbeitsgemeinschaft / Mehrfache Teilnahme*

Jeder geladene Teilnehmer ist nur einmal teilnahmeberechtigt. Als VerfasserIn kann nur der/die geladene TeilnehmerIn auftreten. Arbeitsgemeinschaften über die geladenen TeilnehmerInnen hinaus sind zulässig und bis zum Hearing dem/der AusloberIn zu nennen.

4.3. *Konsulenten / Mitarbeiter*

KonsulentInnen und MitarbeiterInnen, die am Projekt beteiligt waren, können genannt werden und werden vom AusloberIn im Juryprotokoll, in den Verlautbarungen des Wettbewerbsergebnisses und bei der Ausstellung angeführt.

4.4. *Ausschließungsgründe*

Als Ausschließungsgründe gelten die im § 2 WOA in der Fassung 2010 genannten Gründe. Der/die AusloberIn ist über das Vorliegen solcher Gründe unverzüglich zu informieren.

5. **Rechtsgrundlagen**

- 5.1. Grundlage sind in der angegebenen Reihenfolge die vorliegende Ausschreibung, die schriftliche Fragebeantwortung sowie die Wettbewerbsordnung der ArchitektInnen (WOA 2010), sofern nicht von der WOA abweichende Regelungen getroffen wurden. Mit der Wettbewerbseinreichung nimmt jede/r TeilnehmerIn alle, in der vorliegenden Wettbewerbsausschreibung enthaltenen Bedingungen an. Die Entscheidung des Preisgerichtes ist endgültig und unanfechtbar. Der § 1168 ABGB wird in diesem Verfahren abbedungen.
- 5.2. Der allgemeine Teil der Ausschreibung wurde von der Länderkammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten geprüft und zustimmend zur Kenntnis genommen.

6. **Wettbewerbsunterlagen**

Die Wettbewerbsunterlagen werden ausschließlich digital per Mail oder per Post übermittelt. Die Modellbauplatte wird beim Hearing übergeben

7. **Termine**

7.1. *Zusammenfassung der Termine*

Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen am	16.02.2015
Konstituierende Jurysitzung	24.02.2015, 11:00 Uhr
Hearing am Wettbewerbsareal am	24.02.2015, 14:30 Uhr
Rückfragen zur Ausschreibung bis	23.02.2015
Beantwortung der Rückfragen bis	27.02.2015
Einreichung der Unterlagen / Pläne	10.04.2015, bis 17:00 Uhr
Einreichung des Modells	15.04.2015, bis 17:00 Uhr
Sitzung des Preisgerichtes 1. Stufe	16.04.2015
Weiterleitung Vorgaben Teilnehmer 2. Stufe	07.05.2015

Unter der Voraussetzung, dass eine zweite Wettbewerbsstufe durchgeführt wird, werden folgende Termine vorgeschlagen :

Einreichung der 2. Stufe Unterlagen/Pläne	19.06.2015, bis 17:00 Uhr
Einreichung der 2. Stufe Modell	23.06.2015, bis 17:00 Uhr
Projektvorstellung und 2. Jurysitzung	26.06.2015

7.2. *Hearing und schriftliche Fragen:*

Am 24.02.2015 findet um 14:30 Uhr auf dem Wettbewerbsareal ein Hearing statt. Die Fragen der TeilnehmerInnen werden protokolliert und zusammen mit der Beantwortung der schriftlichen Fragen den WettbewerbsteilnehmerInnen und den

PreisrichterInnen zugesandt. Schriftliche Fragen sind anonym und ausschließlich an die Anlaufstelle zu richten.

Seitens des/der AusloberIn ist beabsichtigt drei bis fünf TeilnehmerInnen zur Teilnahme an der zweiten Stufe einzuladen. Die Beurteilung der ersten Stufe, die schriftlichen Empfehlungen und Weiterbearbeitungshinweise werden den TeilnehmerInnen zu Beginn der zweiten Stufe übermittelt.

Um die Anonymität der WettbewerbsteilnehmerInnen zu wahren, erfolgt die Öffnung der Verfasserbriefe, sowie die Weiterleitung der schriftlichen Empfehlungen bzw. Weiterbearbeitungshinweise des Preisgerichts durch einen Notar oder Rechtsanwalt. Sowohl die zur zweiten Stufe eingeladenen, als auch die übrigen Teilnehmer, werden vom Notar oder Rechtsanwalt über die Entscheidungen des Preisgerichts verständigt. Alle Wettbewerbsbeiträge werden bis zum Abschluss der Wettbewerbsverfahren geheim gehalten. Erst nach der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten der zweiten Stufe, erfolgt im Beisein des Preisgerichtes die Aufhebung der Anonymität durch das Öffnen der Verfasserkuverts.

7.3. *Abgabe:*

Die Pläne und schriftlichen Unterlagen lt. Teil B Pkt. 3.4 sind hinsichtlich der ersten Stufe bis spätestens 10.04.2015 bis 17:00, hinsichtlich der zweiten Stufe bis spätestens 19.06.2015 bis 17:00 Uhr **beim/bei der AusloberIn** gegen Übernahmebestätigung abzugeben.

Das Modell ist hinsichtlich der ersten Stufe bis spätestens 15.04.2015 bis 17:00 Uhr, hinsichtlich der zweiten Stufe bis 23.06.2015 bis 17:00 an der gleichen Adresse abzugeben.

Für das rechtzeitige Einlangen ist alleinig der/die TeilnehmerIn, auch bei Sendung durch Botendienst, etc., verantwortlich (siehe auch Pkt. 12).

7.4. *Vorprüfung:*

Die Vorprüfung erfolgt durch

Arch. DI Geri Blasisker, Humboldtstraße 2a, 6067 Absam.

Es wird ein schriftlicher Bericht über quantifizierbare Projektdaten für die Jury verfasst.

7.5. *Sitzung des Preisgerichts:*

Die Sitzung des Preisgerichts hinsichtlich der ersten Stufe findet am 16.04.2015 statt, die zweite Jurysitzung und Projektvorstellung am 26.06.2015.

8. **Aufwandsentschädigung:**

An Aufwandsentschädigung wird in der ersten Wettbewerbsphase ein Betrag von € 3.000,00 netto je Teilnehmer ausgelobt, dies unter der Voraussetzung, dass der geforderte Leistungsumfang zur Gänze erfüllt wird.

Die zweite Stufe wird dotiert wie folgt:

1. Preis : € 8.000,00 netto
2. Preis : € 5.000,00 netto
3. Preis : € 3.000,00 netto

Aufwandsentschädigungen und Preise sind binnen 30 Tagen nach Abschluss des Verfahrens vom/von der AusloberIn an die Bezugsberechtigten (im Verfasserbrief genannt) auszus zahlen.

9. Eigentums- und Urheberrecht:

- 9.1. Das sachliche Eigentum an den Plänen, Modellen und sonstigen Ausarbeitungen der Wettbewerbsarbeiten geht durch die Bezahlung der Aufwandsentschädigung an den/die AusloberIn über. Das geistige Eigentum (Urheberrecht) verbleibt bei den VerfasserInnen. Die Verwertungsrechte (Werknutzung) an den prämierten Werksarbeiten, insbesondere jene der Gewinnerin bzw. des Gewinners, gehen nach Bezahlung des angemessenen, vereinbarten Werklohnes hinsichtlich der unter Punkt „Beauftragung“ vereinbarten Leistungen auf die AusloberInnen über.

Nach dem Realisierungswettbewerb erhält der/die AusloberIn nur unter der Bedingung der Beauftragung gemäß Punkt 10 „Beauftragung“ und der daraus folgenden vollständigen Vertragserfüllung das Recht, das Werk der Auftragnehmerin bzw. des Auftragnehmers zum vertraglich bedungenen Zweck zu benützen.

Die/der AusloberIn besitzt das Recht der Veröffentlichung der Wettbewerbsarbeiten. Die jeweiligen ProjektverfasserInnen sind stets zu nennen. Dieses Recht steht auch allen WettbewerbsteilnehmerInnen für die Arbeiten zu, wobei die/der AusloberIn stets zu nennen ist.

Es wird auf die Regelung zum „Eigentums-, Urheber- und Verwertungsrecht“ nach § 24 WOA 2010 verwiesen.

- 9.2. Der/die ProjektverfasserIn, der in weiterer Folge nicht vom/von der AusloberIn weiter beauftragt wird, behält das geistige Eigentum sowie das Werknutzungsrecht an der eingereichten Wettbewerbsarbeit, worin das Recht anderweitiger Verwertung eingeschlossen ist. Bei Veröffentlichung der Arbeiten durch den/die AusloberIn ist stets der VerfasserIn anzuführen.

10. Beauftragung

Der/die AusloberIn beabsichtigt, den/die VerfasserIn des Siegerprojektes entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts mit den Planungsleistungen betreffend Grundstück Nr. .276/2 KG 81113 Innsbruck, für Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, sowie künstlerische Oberleitung zu beauftragen. Auch die Beauftragung mit der Ausarbeitung von einzelnen Leitdetails ist beabsichtigt.

Hinsichtlich der Teilleistungen Ausführungsplanung, Kostenermittlungsgrundlagen, technische, geschäftliche Oberleitung, örtliche Bauaufsicht und BauKG, behält sich

der/die AusloberIn vor, das eigene Projektbüro zu betrauen.

Die genauen Bedingungen bezüglich Projektleitung, Projektteam, Fachplaner, Planungsterminplan und Vergütung sind noch zu vereinbaren.

Ein Rechtsanspruch auf eine Beauftragung besteht nicht.

11. Preisgericht

11.1. Preisrichter:

Architektin Elke Delugan-Meissl

Stellvertreterin: Univ.-Prof. Arch. DI Dr. Maria Elisabeth Schneider

Architekt Max Rieder

Stellvertreterin: Univ.-Prof. Arch. DI Dr. Maria Elisabeth Schneider

Architektin DI Heike Langenbach

Stellvertreter: DI Ernst Beneder

Stadt Innsbruck

Stadtrat Mag. Gerhard Fritz

Stellvertreterin: wird nachfolgend nominiert

Stadtplanung

Architekt DI Hanspeter Sailer

Stellvertreterin: Dipl.-Arch. Erika Schmeissner-Schmid

Dr. Martin Baldauf, Rechtsanwalt und Geschäftsführer Planet Beteiligungs GmbH

Stellvertreter: DI Bernd Ludin, Planet Beteiligungs GmbH

Armin Ennemoser, Geschäftsführer Planet Beteiligungs GmbH

Stellvertreter: DI Bernd Ludin, Planet Beteiligungs GmbH

beratendes Mitglied ohne Stimmrecht

DI Kathrin Aste, LAAC Architekten

Die Person des/der Vorsitzenden wird von der Jury ermittelt.

11.2. Vorprüfer

Arch. DI Geri Blasisker, Humboldtstraße 2a, 6067 Absam

11.3. Beurteilungskriterien der Jury

Die vorgelegten vollständigen Wettbewerbsprojekte werden von der Jury nach folgenden nicht gewichteten Kriterien bewertet:

- Städtebauliche und architektonische Kriterien städtebauliche Qualität architektonische Qualität im Innen- und Außenraum
- Funktionale Kriterien

- äußere und innere Erschließung
- Nutzbarkeit und Flexibilität der Grundrisse
- Ökonomische Kriterien
- Wirtschaftlichkeit der Gesamtlösung

12. Formale Bedingungen und Kennzeichnung

Jede eingereichte Wettbewerbsarbeit ist mit einer Kennzahl zu bezeichnen, die aus sechs Ziffern besteht und auf jedem Plan, auf dem Titelblatt der gebundenen Datenblätter und dem Verfasserbrief rechts oben in ausreichender Größe anzubringen ist. Alle Einzelstücke des Beitrages haben ferner die Aufschrift **2stufiger, geladener Realisierungswettbewerb Städtebau und Hochbau >Coworking & Catering auf der Innraininsel<** zu enthalten. Die Schriftstücke und Pläne sind ungefaltet (gerollt) und zweifach verpackt abzugeben. Die äußere Verpackung trägt die oben genannte Aufschrift sowie evt. den Absender:

Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Tirol und Vorarlberg, Rennweg 1, 6020 Innsbruck, sowie den/die AusloberIn als Adressaten:

Die innere Verpackung enthält die Kennzahl.

Der Wettbewerbsarbeit ist ein verschlossener undurchsichtiger Umschlag bei zu schließen, welcher außen nur die Kennzahl und die Aufschrift „Verfasserbrief“ trägt. Er beinhaltet Name, Telefonnummer und Adresse sowie evt. MitarbeiterInnen und KonsulentInnen des/der ProjektverfasserIn entsprechend der Teilnahmeberechtigung.

Beide Wettbewerbsstufen werden anonym durchgeführt.

13. Empfehlungen des Preisgerichtes / Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses

Gemäß § 19 WOA ist das Preisgericht verpflichtet, klare und umfassende Empfehlungen an den/die AusloberIn für die weitere Vorgangsweise hinsichtlich der Beauftragung, sowie gegebenenfalls zur weiteren Vorgangsweise bezüglich des erstgeordneten Projektes zu geben. Nach der Entscheidung der Jury werden die TeilnehmerInnen informiert und das Ergebnis unter Nennung der VerfasserIn in geeigneter Form bekannt gegeben.

Das Protokoll des Preisgerichtes wird allen TeilnehmerInnen und der Jury übermittelt.

Die Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt. Ort und Zeitpunkt werden noch bekannt gegeben.

B Besonderer Teil

1. Erläuterung des Wettbewerbsareals

Das eigentliche Wettbewerbsareal stellt das Grundstück Gst.-Nr. .276/2 in EZ 175, GB 81113 Innsbruck dar. Es trägt die Adresse Innrain 44, 6020 Innsbruck. Darüber hinaus ist der erweiterte Untersuchungsbereich laut Festlegung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wohnbau und Projekte zu berücksichtigen. Der Investor verfügt über 28 Stellplätzen im Projekt Innrain 30b – Ophir, sohin in unmittelbarer Nähe, die nicht in einem anderen Bauverfahren angerechnet wurden. Die Zuordnung dieser Stellplätze zum Projekt Innrain 44 ist sowohl im Bauverfahren, als auch faktisch vorgesehen.

2. Stadtplanerische Ziele und Rahmenbedingungen

2.1. *Rechtsstand:*

Örtliches Raumordnungskonzept / ÖROKO, (in Kraft getreten am 06.12.2002): wie umliegende Bereiche vorwiegende Nutzung des Baulandes innerstädtische *Kernzone mit Wohnen*, Dichtezone D3 (höhere Dichtefestlegungen), *Gebiet mit erhaltenswerten Orts- und Straßenbildern und Gebäudegruppen*, dreiseitig umliegend Kenntlichmachung *Bundesstraße*.

Flächenwidmung: IN-F1 (v. 27.04.1999): Sonderfläche Tankstelle sowie südwestlicher Keil Sonderfläche Grünanlage, dreiseitig umschließend Kenntlichmachung Bundesstraße, nordöstlich anschließend nur bebaute Fläche: Kerngebiet.

Bebauungsplan IN-B1 (v. 11.03.1998): bestandsgemäße Festlegung der „Inselbebauung“: ehem. Tankstelle offene Bauweise, verminderte Grenzabstände gem. 0,4-fachen „Wandhöhen“, maximal ein Vollgeschoß, Baufluchtlinie gemäß früherem Baubestand, nordöstlich angrenzende Bebauung: maximal 8 m Wandhöhe, umliegende Blockrandbebauungen: nordwestseitig IN-B17/1 (v. 02.08.2007): straßenseitige Wandhöhe 594 m üNN (entspricht ca. 20 m), maximale Gebäudehöhe 597 m üNN (entspricht ca. 23 m); südseitig IN-B1: straßenseitige Wandhöhe 17 m, maximale Gebäudehöhe 21 m; ostseitig IN-B1/1 (v. 19.06.2002): straßenseitige Wandhöhe 17 m, maximale Gebäudehöhe 21 m.

Vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnbau und Projekte wurde am 19.12.2013 die Wohlmeinung für eine Flächenwidmungsplanänderung und Erstellung eines Bebauungsplanes auf der Basis eines aus dem zweistufigen Wettbewerb hervorgegangenen qualitätsvollen Projektes ausgesprochen. Weiters wurden die stadt-, grün- und verkehrsplanerischen Zielsetzungen und Randbedingungen für den Wettbewerb zustimmend zur Kenntnis genommen.

2.2. *Bestand, Umfeld, bisherige Konzepte und stadtplanerische Überlegungen:*

Der Innrain ist ein städtischer Binnen- bzw. Straßenraum (im Ansatz barocke Stadterweiterung), der durch seinen eingelagerten Grünraum mit Johanneskirche eine besondere stadträumliche Signifikanz aufweist und als übergeordnete Erschlie-

Bungssachse sowie Verbindung der Altstadt/Innenstadt mit Universitäts- und Klinikareal wichtige Orientierungsfunktion erfüllt.

Zwischen Altstadt und Universitätsbrücke/Blasius-Hueber-Straße ist der Innrain „linsenförmig“ um eine als Grünraum wirkende Mittelinsel herum angelegt bzw. entwickelt, wobei der nördliche Teil der Insel mit zwei bzw. drei Baumreihen das Vorfeld der Johanneskirche sowie Busterminal (früher Marktplatz) bildet. Der südliche Teil der Insel ist mit zwei- bis dreigeschoßigen Gebäuden einschließlich Gasthaus Innrain mit Gastgarten eher vorstädtisch heterogen bebaut und weniger stark mit Solitärbäumen ausgestattet. Die frühere Tankstelle am Ende der Insel an der Kreuzung Innrain, Blasius-Hueber-Straße, Anichstraße, wurde abgebrochen.

Der Innrain wird flankiert von überwiegend fünf- bis sechsgeschoßigen Blockrand- und blockrandartigen Baustrukturen, mit Einsprengseln früherer (denkmalgeschützter) Bauten, wie Ansitz Albersheim (HNr. 41) oder Hofbauamtsgebäude (HNr. 34) sowie jüngerer Ergänzungen, wie Finanzamt (HNr. 32) und Nachbarbebauung (HNr. 30b), jeweils mit „Lücke“ und Vorgarten.

Entlang des Innrains sind verschiedene bedeutende öffentliche Nutzungen angelagert, wie zB. Busterminal, Markthalle, Musikschule, HTL, Finanzamt, Landespolizeikommando (noch), Landeskrankenhaus/Kliniken, Universitätscampus mit neuer Universitäts- und Landesbibliothek an der Blasius-Hueber-Straße.

Der Bereich von der Altstadt bis zur Johanneskirche sowie Gasthaus Innrain weist trotz hochrangiger Verkehrsfunktion stadträumliche Attraktivität und auch Aufenthaltsqualität auf. In Folge von weniger öffentlichen Nutzungen der Erdgeschoße, der heterogenen Inselbebauung ohne Gehsteig und mit verparkten Vorflächen fällt hingegen die Qualität weiter südlich bis zur Kreuzung ab. Insbesondere am großflächigen Kreuzungsbereich dominieren die Verkehrsflächen und – Einrichtungen, wobei durch den Ausbau des Regional-/Straßenbahnnetzes der Flächenbedarf zu Lasten der Mittelinsel noch steigt.

Gemäß dem städtischen Konzept für Bäume im öffentlichen Raum wird die Ergänzung von Baumstandorten beidseitig entlang der südlichen Mittelinsel angestrebt, was jedoch im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straße und einer allfälligen Neunutzung und Bebauung der Mittelinsel erschwert wird.

In der seitens der Stadt Innsbruck 2002 eingeholten Studie „Innsbruck an den Inn“, (Arch. Langhof, Lorenz, Reitter – Auszug siehe Anlage) wurde die südliche Mittelinsel hinsichtlich Neunutzung und Bebauung überprüft, wobei schließlich eine Neustrukturierung mit Bebauung der Insel südlich des Gasthauses Innrain mit gemeinsamer Tiefgarage, beidseitigen Arkaden, Baumreihen und Grüninsel mit Bäumen an der Kreuzung, sowie fünfgeschoßiger, segmentierter Bebauung ohne näher ausgeführte Nutzungsoptionen vorgeschlagen wurde. Basis dafür war allerdings die (nicht gesicherte) Einbeziehung der nördlich der ehem. Tankstelle anschließenden Gebäude anderer Eigentümer sowie auch ein größerer Zuschnitt der Insel mit weniger umfangreichem Ausbau der Verkehrsflächen.

Die frühere Nutzung als Tankstelle war eine „gewachsene“ (hier befand sich eine der ersten kleinen Innsbrucker Tankstellen), jedoch stadträumlich und auch hinsichtlich Verkehrseinbindung wenig optimale Situation. Im Hinblick auf Nutzbarkeit und Erreichbarkeit ist die gesamte bestehende Bebauung der Insel südlich des Gasthauses Innrain höchst problematisch, da die Gebäude durch die Verkehrsflächen völlig abgeschnitten sind, über keinerlei brauchbare Vor- bzw. Freiflächen ver-

fügen, keine eigenen Stellplätze haben, sowie keinen Zugang über einen Gehsteig. Eine bauliche Weiterentwicklung oder Verdichtung der bestehenden Inselbebauung, insbesondere auch in Richtung Wohnnutzung, ist deshalb nicht sinnvoll. Der bestehende Bebauungsplan legt deshalb nur minimalen Spielraum für den derzeitigen Bestand (dzt. Widmung Kerngebiet) fest und sollte, um eine weitere Verfestigung des Bestandes zu verhindern, allenfalls künftig noch enger gefasst werden. Vor demselben Hintergrund wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan die Tankstelle bestandsgemäß eng festgelegt und durch eine entsprechende Sonderflächenwidmung eine allenfalls fragliche andere Nachnutzung ausgeschlossen.

2.3. *Bebauungsstudie des/der AusloberIn, Stadtplanerische Bewertung, Stellungnahme des Innsbrucker Gestaltungsbeirates:*

Im Vorfeld des Wettbewerbs wurde vom Auslober eine Bebauungsstudie der Architekten Aste/Ludin eingeholt, womit die Stadtplanung und der Innsbrucker Gestaltungsbeirat befasst wurden:

Die seitens des Bauträgers angestrebte Neunutzung und Bebauung des Tankstellengrundstücks wirft stadtplanerisch neben den städtebaulich/stadträumlich und architektonischen Fragen vor allem die grundsätzliche Fragen der künftigen Nutzung der Insel insgesamt auf: *Kann die Insel im Rahmen der Verkehrsanforderungen überhaupt ausreichend und stadträumlich verträglich erschlossen werden? Kann eine gesamthafte fußläufige Anbindung geschaffen werden? Können die entsprechenden erdgeschoßigen Anlagen (Zugangsbereiche, Fahrräder, Anlieferung, Müllentsorgung, etc.) überhaupt, wenn ja, stadträumlich adäquat untergebracht werden?* Diese Fragen betreffen weitgehend gesamthafte Überlegungen zur Insel von der Kreuzung bis zur Johanneskirche und können wahrscheinlich nicht im Rahmen eines einstufigen Wettbewerbs sinnvoll geklärt werden.

In diesem Zusammenhang sind in der vorliegenden Studie diese Fragen der Gesamtentwicklung der Insel nicht angeschnitten bzw. Lösungen vorgeschlagen, ebenso ist die entsprechende Einbindung und Erschließung des Objekts nicht dargelegt. Ungeachtet dieser Vorfragen erscheint es hinsichtlich einer künftigen Baumasse wesentlich, dass der besondere gegliederte Straßenraum des Innrain weiterhin räumlich als Einheit wirkt, dass die neu gebildeten Straßenräume hinsichtlich Proportion, Lichtraumprofil, Anwohnerverträglichkeit nicht ein- oder beidseitig abgewertet werden dürfen. Unter diesen Gesichtspunkten erscheint die Baumasse der vorliegenden Studie zu groß und hoch.

Der **Innsbrucker Gestaltungsbeirat** hat nach einer ersten Begehung und Befassung eine grundsätzliche Stellungnahme verfasst, nach einer weiteren Erörterung einschließlich eingehender Diskussion mit den Projektentwicklern und Architekten noch einmal Stellung genommen:

1. Stellungnahme (24.09.2013):

„Das vorgelegte städtebauliche Konzept einer keilförmigen Bebauung an der Kreuzung ‚Anichstraße/Innrain‘ wird nach einer Ortsbesichtigung vom IGB eingehend

diskutiert. Der IGB kommt jedoch einstimmig zum dem Schluss, dass eine vollflächige keilförmige Bebauung mit einer Bauhöhe zwischen drei und fünf Geschoßen mit der langfristigen städtebaulichen Entwicklung der ‚Linse‘ nicht verträglich ist. Der Innrain als städtebaulicher Binnen- und Straßenraum markiert vielmehr eine bedeutende städtebauliche Zäsur der historischen Stadterweiterung, deren besondere städtebauliche Signifikanz erhalten und als ‚Anger mit Einzelbaukörpern‘ weiterentwickelt werden soll. In diesem Sinne ist allenfalls ein architektonischer Abschluss der Häuserzeile möglich, der in seinen Qualitäten noch zu präzisieren wäre, jedoch keinesfalls die ganze keilförmige Spitze zwischen den beiden Verkehrsräumen umfassen kann. Vielmehr sind im Sinne einer kongruenten Entwicklung des ‚Stadtangers‘ freiraumplanerische Qualitäten zu entwickeln, wie zum Beispiel durch eine durchgehende Baumreihe (Allee) am Innrain und durch ein raumwirksames Baumdach im Kreuzungsbereich. Als weiterer Planungsschritt ist ein Gespräch mit den GrundstückseigentümerInnen und den ArchitektInnen in der nächsten Sitzung des IGB vorzusehen, um den Erkenntnisstand und die langfristigen städtebaulichen Zielsetzungen mit den ProjektwerberInnen zu kommunizieren.“

2. Stellungnahme (05.11.2013)

„Der Projektwerber erläutert sein Nutzungskonzept für den Bereich (ehemalige Tankstelle) am Innrain. Seitens des Bauträgers ist dort ein Businesskonzept ‚Office and Eat‘ mit einer Büro-Nutzfläche zwischen 400 (Minimum) und 2000 m² (Maximum) und ein Baukörper mit einer Höhe von drei bis fünf Geschossen vorgesehen. In den oberen Etagen sind Co-Working-Spaces (Shared Offices) geplant. Im EG soll ein Catering-Betrieb (mit Convenient Food) etabliert werden, der auch der Nahversorgung des Quartiers dient und daher insbesondere auch auf Öffentlichkeit und hohe Stadtraumqualitäten angewiesen ist. Der IGB erläutert nochmals seine weiterhin aufrecht erhaltene Stellungnahme vom 24.09.2013. Es besteht weiterhin große Skepsis hinsichtlich der städtebaulichen Realisierbarkeit und Verträglichkeit (im Grundriss und Volumen) der vorliegenden Bebauungsstudie. Es wird darauf hingewiesen, dass das geplante Bauprojekt im gesamträumlichen Zusammenhang des Inn-rains zu betrachten ist. Hier sind insbesondere der Einzelhauscharakter und die prägnanten Solitäre des ‚Angers‘ sowie die Freiraumpotenziale dieses Stadt- und Verkehrsraums zu beachten. Nach intensiver Diskussion des Projekts kommt der IGB einvernehmlich zu dem Schluss, dass die Bebaubarkeit (Dichte, Höhe, Fläche) des o.a. Grundstücks im Rahmen eines zweistufigen Wettbewerbes ausgelotet werden soll. Dabei sollen in einer ersten Stufe Ideen zur Bebaubarkeit des Grundstückes gefunden werden, wobei insbesondere auch die Anforderungen an die notwendigen Wegeverbindungen am Innrain und die zukünftigen Freiraumqualitäten sowohl des engeren Wettbewerbsgebiets, als auch des stadträumlichen und quartiersbezogenen Kontextes, zu untersuchen sind. Auf dieser Grundlage soll in einer zweiten Wettbewerbsstufe die Entwicklung und Bebauung der „Linse“ am Innrain konkretisiert werden.“

2.4. Stadt-, Grün- und verkehrsplanerische Randbedingungen und Zielsetzungen für den Wettbewerb:

Prioritäres Ziel ist, den bedeutenden und signifikanten städtischen Binnenraum bzw. Grün- und Straßenraum des Innrain, mit seiner wichtigen Orientierungsfunktion und Adresse großer öffentlicher Einrichtungen, unter gesamthafter Betrachtung vom Marktplatz bis zur Universität/Blasius-Hueber-Straße, stadträumlich und hinsichtlich der Nutzungen angemessen und qualitativ weiterzuentwickeln. Dabei spielt die Gestaltung des Straßenraumes des Innrain im Bereich der Kreuzung mit der Blasius-Hueber-Straße, wo die besondere Form des Innrain als mittig begrünter und bebauter linsenförmiger Boulevard beginnt, eine entscheidende Rolle.

Die Gestaltung, Begrünung und allfällige Bebauung der Fläche der ehemaligen Tankstelle in diesem Bereich kann nur als schlüssiger Teil der signifikanten Gesamtwirkung dieses Boulevards entwickelt werden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung und stadträumlichen Gestaltung hat sich damit an der Gesamtwirkung, -qualität und Verträglichkeit zu orientieren.

In diesem Sinne sind in der ersten Stufe (städtebauliche Ideen/Konzeption) zumindest für den Bereich von der Kreuzung bis zur Johanneskirche grundsätzliche Fragen der künftigen Gestaltung und Nutzung des Stadtraumes, insbesondere der Inselfläche zu klären, welche auch die besondere planerische Herausforderung darstellen: Wie kann die Begrünung mit Bäumen erhalten/ergänzt werden? Wie kann eine gesamthafte fußläufige Anbindung geschaffen werden? Wie kann der Bereich erschlossen werden, einschließlich stadträumlich verträglicher Unterbringung der Nebenanlagen (Halte-/Lieferzone, Fahrräder, Entsorgung, etc.)? Welche Nutzung und Bebauung ist unter diesen Bedingungen überhaupt möglich und vertretbar?

Erst nach Klärung dieser Voraussetzungen und der Entwicklung im Gesamtzusammenhang kann dann in der zweiten Stufe des Wettbewerbs (Architektur Konzeption) auf Basis erfolgversprechender Konzepte eine vertiefte Planung für das Areal der ehemaligen Tankstelle erfolgen. Je nach Ergebnis der ersten Wettbewerbsstufe werden konkretere Rahmenbedingungen für die zweite Wettbewerbsstufe zu formulieren sein, allenfalls auch unter weiterer Vorlage an den Gestaltungsbeirat.

Neben den erwähnten wesentlichen Herausforderungen sind im Wettbewerb folgende Zielsetzungen und Anforderungen zu berücksichtigen:

Baustruktur:

- Hinsichtlich der wesentlichen Anforderungen zu Stadt- und Grünraumqualität und Verträglichkeit, siehe einleitende Texte.
- Zum nordöstlich benachbarten Grundstück sind grundsätzlich die Grenzabstände gem. Tiroler Bauordnung (Kerngebiet) einzuhalten. Wenn stadträumlich und hinsichtlich Nachbarbebauung qualitativ und verträglich, kann – wie auch bei der Nachbarbebauung erfolgt – ein geringerer Grenzabstand umgesetzt werden. Der feuerpolizeilich erforderliche Mindestabstand von

3 m ist jedenfalls einzuhalten. Im Rahmen der bestehenden Gruppenbildung kann, sofern qualitativ begründet, mit dem Nachbarn erdgeschoßig zusammengebaut werden.

- Für die Neunutzung und Bebauung ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes und Erstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Dies soll auf Basis eines qualitätvollen Siegerprojektes erfolgen. In Richtung der Verkehrsflächen kann damit die Lage der Baufluchten grundsätzlich im Rahmen der verkehrstechnischen und planungsrechtlichen Möglichkeiten frei gestaltet werden, wobei jedoch die stadträumliche und Grün-Qualität sowie Verträglichkeit, insbesondere auch gegenüber Nachbarbebauungen mit Wohnnutzung, entscheidend ist.
- Für die stadträumliche Qualität und Verträglichkeit einer zusätzlichen Bebauung sind die Lichtraumprofile der Straßenräume besonders wichtig. In Blockrandbereichen wird generell ein Lichtraumprofil von Straßenraumbreite zu Blockrandhöhe von ca. eins zu eins angestrebt.
- Die Erdgeschoßzonen sind sowohl im Freiraum, als auch im Innenraum, attraktiv zu gestalten. „Angsträume“ und „Schmutzecken“, etc. sind zu vermeiden.
- Auf eine qualitätsvolle Gestaltung der Dächer samt den Dachaufbauten als fünfte Fassade wird großer Wert gelegt. Flachdächer oder flach geneigte Dächer sollten je nach Konstruktionsweise extensiv begrünt werden.

Erschließung, Stellplätze:

- Das Ausbauprojekt für den Innrain einschließlich Führung der Straßenbahn/Regionalbahn bildet eine wesentliche Planungsgrundlage, sowohl im Grundriss, als auch im Hinblick auf erforderliche Lichtraumprofile und Anforderungen der Sicherheit für Fußgänger, Radfahrer und Verkehrsteilnehmer. Hinsichtlich der besonderen verkehrstechnischen und Sicherheitsanforderungen ist die Wettbewerbsausschreibung allenfalls vom/von der AusloberIn in Abstimmung mit Verkehrsplanung/Tiefbau-Planung zu präzisieren.
- Die verkehrsmäßige Anbindung der Fläche ist weitestmöglich von der Kreuzung abzurücken und nur richtungsgebunden möglich. Rückwärts ausfahren auf die Verkehrsflächen ist nicht möglich. Die Anbindungsöffnungen sind hinsichtlich ihrer Längsausdehnung möglichst kurz zu gestalten. Die Anordnung von offenen Parkplätzen oder eines Parkdecks auf dem Areal erscheint hinsichtlich Platzbedarf und adäquater stadträumlicher Gestaltung nicht verträglich.
- Die erforderlichen Stellplätze sind gem. Richtlinien für die Neubebauung im Rahmen der Möglichkeiten der Tiroler Bauordnung an anderer Stelle nachzuweisen.
- Eine ausreichende Anzahl von Radabstellplätzen in verkehrstechnisch gesicherter Position für BenutzerInnen und KundInnen auch an der Oberfläche ist zu errichten.
- Die fußläufige Anbindung des Bereiches über die südwestliche Spitze der Verkehrsinsel über die ampelgeregelten Überwege alleine ist nicht ausreichend. Es ist jedenfalls eine fußläufige Verknüpfung des Bereiches bis zum Gasthaus Innrain/Johanneskirche erforderlich und zu konzipieren.

Freiflächen, Grünstruktur:

- Die Gestaltung und Organisation des Freiraums bis zur Johanneskirche ist integraler Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe. Jedenfalls sollte auch eine Begrünung mit raumwirksamen Bäumen erhalten und zusätzlich vorgesehen werden.
- Der boulevardartige Stadtraum des Innrain ist als begrünter innerstädtischer Raum weiterzuentwickeln. Die Ergänzung von Baumstandorten und Baumreihen (Erhaltung und Neupflanzung) mit geeigneten Bedingungen (offener Boden, Mindestgröße der überdeckten Baumscheiben oder Bauminselformen/-sorte) ist wesentlicher Teil der Planungsaufgabe.
- Die Versickerung von Oberflächenwässern muss am Bauplatz erfolgen, was bei der Dimensionierung und Gestaltung der Freiflächen zu berücksichtigen ist.

Sonstiges:

- Es wird (in der zweiten Wettbewerbsstufe) 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/der AusloberIn zu eruieren und ggf. zu berücksichtigen.
- Auf Basis der seitens des/der AusloberIn noch einzuholenden lärmtechnischen Untersuchung ist baustrukturell und bautechnisch auf die Situation in der Verkehrsachse einzugehen, dies insbesondere im Hinblick auf störende Reflexionen.

2.5. *Zielsetzungen des Investors:*

Projektbetreiber und Eigentümer der GSt.-Nr. .276/2 ist die Planet Beteiligungs GmbH.

In deren Auftrag haben die LAAC Architekten ZT-GmbH, Wilhelm-Greil-Straße 15, 6020 Innsbruck, im Jahr 2013 eine Machbarkeitsstudie erarbeitet.

Aufgabenstellung war die Entwicklung eines Vorentwurfs für ein mehrstöckiges, multifunktionales Gebäude, das Büronutzung in den oberen Geschoßen mit Catering-Einheiten im unteren Bereich auf eine neuartige, organische und intelligente Weise miteinander verbindet.

Das Projekt liegt den Unterlagen bei.

Vom ursprünglichen Grundstück im Ausmaß von 1.032 m² wurde eine Fläche von 129 m² im Nordwesten zur Umsetzung des städtischen Verkehrskonzeptes, im Besonderen der Regionalbahnkonzeptes, vom Eigentümer abgetreten. Anzudenken, und in der obigen Studie eingearbeitet, ist die Arrondierung des Grundstückes um eine Teilfläche im Ausmaß von 16 m², ebenfalls im Norden des Grundstückes. Das Grundstück ist sowohl im Norden, als auch im Süden von der B171 Tiroler Straße – Innrain eingerahmt. Eine partielle Überbauung im Bereich Obergeschoß ist in die

Überlegungen miteinzubeziehen.

Primäres Ziel aus Sicht des Investors ist die städtebaulich qualitätvolle planerische Umsetzung eines Gebäudes mit der Zielrichtung Gastronomie und Büro (Co-Working & Catering)

3. Umfang der Aufgabe

3.1. *Beiliegende Unterlagen*

Digital auf CD, per Mail oder Zugriff über Internet

Fotodokumentation

Umgebungsplan 1:1000

Vermessungsplan - Lage- und Höhenplan – Verkehrsplan

Bebauungspläne und ergänzende Bebauungspläne

Datenblatt Bebauungsplan IN-B1 11.03.1998 Plan

ergänzender Bebauungsplan IN-B17/1 02.08.2007 Plan

ergänzender Bebauungsplan IN-B22/1 13.11.2008 Plan

ergänzender Bebauungsplan IN-B22/2 09.07.2009 Plan

ÖROKO 2002 Verordnungsplan

Studie LAAC Architekten >EAT AND WORK<

Formular Verfasserbrief

Umgebungsmodell Gips 1:500 (*Übergabe beim Hearing*)

Grundplatte Einsatzmodell (*Übergabe beim Hearing*)

3.2. *Umfang der zu erbringenden Leistungen in der 1. Stufe*

Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Lageplan mit Außenanlagen im Maßstab 1:500 der gesamten >Innrainlinse< im Süden unter Darstellung des Anschnittes der Gebäude südlich der Kreuzung Anichstraße/Blasius-Hueber-Straße, im Norden bis nahe zur Innbrücke unter Anschnitt des Curasco-Gebäudes, im Osten und Westen jeweils unter Anschnitt, der den Innrain flankierenden Gebäude

Visualisierung des Projektes nach freier Wahl des Teilnehmers, jedenfalls aber Visualisierung im Rahmen eines Schaubildes (keine fotorealistische Darstellung notwendig) aus einer Fußgängerperspektive südlich der Kreuzung Anichstraße/Blasius-Hueber-Straße

Darstellung des städtebaulichen Konzeptes nach freier Wahl

Darstellung des architektonischen Idee nach freier Wahl

Innenräumliche Organisation 1:500

Projektbeschreibung: Leitgedanken Städtebau, Architektur

Formular Datenblatt

Pläne und Datenblatt zusätzlich digital (als pdf- bzw. Excel-Datei) anonymisiert auf CD

Einsatzmodell 1:500

3.3. *Umfang der zu erbringenden Leistungen in der 2. Stufe*

Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Lageplan mit Außenanlagen im Maßstab 1:500 der gesamten >Innrainlinse< im Süden unter Darstellung des Anschnittes der Gebäude südlich der Kreuzung Anichstraße/Blasius-Hueber-Straße, im Norden bis nahe zur Innbrücke unter Anschnitt des Curasco-Gebäudes, im Osten und Westen jeweils unter Anschnitt, der den Innrain flankierenden Gebäude

Visualisierung des Projektes nach freier Wahl des Teilnehmers, jedenfalls aber Visualisierung im Rahmen eines Schaubildes (keine fotorealistische Darstellung notwendig) aus einer Fußgängerperspektive südlich der Kreuzung Anichstraße/Blasius-Hueber-Straße

Geschoßgrundrisse im Maßstab 1:200

Ansichten und Regelschnitte im Maßstab 1:200

Projektbeschreibung: Leitgedanken Städtebau, Architektur, zusätzlich Oberflächen und Materialien

Formular Datenblatt

Pläne und Datenblatt zusätzlich digital (als pdf. bzw. Excel-Datei) anonymisiert auf CD

Einsatzmodell 1:200

3.4. *Ausführung der Unterlagen:*

- Pläne:

Sämtliche Grundrisse genordet, Format A1, ungefaltet.

Alle Räume mit Raumbezeichnungen und m²,

Angabe der Nutzflächen

Stellplatzanzahl

wesentliche Höhenangaben in den Schnitten.

- Beschreibung und Datenblatt: in Papierform A4 geheftet.
- Modell in weißer Farbe, keine Acrylbauteile