



Wettbewerbsausschreibung

| | |
|---------|---|
| PROJEKT | PARKVILLEN Hall 6060 Hall in Tirol, Zollstraße 3 |
| Datum | 12.09.2016 |
| Stand | Endfassung |

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| A ALLGEMEINER TEIL..... | 3 |
| 1. Ausschreibende Stelle..... | 3 |
| 2. Vorprüfung..... | 3 |
| 3. Art des Wettbewerbes..... | 3 |
| 3.1 Gegenstand des Wettbewerbes..... | 3 |
| 4. Teilnehmerberechtigung und -kriterien..... | 3 |
| 5. Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweise..... | 4 |
| 6. Wettbewerbsunterlagen..... | 4 |
| 7. Termine (Terminplan ist noch mit Jury abzustimmen!!)..... | 4 |
| 8. Hearing..... | 4 |
| 9. Abgabe der Wettbewerbsarbeiten..... | 5 |
| 10. Vorprüfung..... | 5 |
| 11. Preisgericht..... | 5 |
| 12. Aufwandsentschädigung..... | 5 |
| 13. Eigentums- und Urheberrecht..... | 5 |
| 14. Beauftragung..... | 5 |
| 15. Preisgericht (nach Abstimmung mit Behörde u. Architektenkammer)..... | 6 |
| 16. Teilnehmende Architekten..... | 6 |
| 17. Formale Bedingungen und Kennzeichnung..... | 6 |
| 18. Jurierung..... | 6 |
| 19. Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses..... | 6 |
| B BESONDERER TEIL..... | 8 |
| 1. Grundlagen..... | 8 |
| 1.1 Geographie und Geschichte..... | 8 |
| 1.2 Vorhaben..... | 8 |
| 1.3 Wettbewerbsareal..... | 8 |
| 1.4 Stadt-, verkehrs- und grünplanerische Randbedingungen und Zielsetzungen..... | 9 |
| 1.4.1 Vorgaben des Sachverständigenbeirates der Stadt Hall in Tirol:..... | 9 |
| 1.4.2 Vorgaben durch das Stadtamt Hall in Tirol:..... | 9 |
| 1.5 Sonstige Rahmenbedingungen..... | 9 |
| 1.5.1 Baugrund..... | 10 |
| 1.5.2 Erschließung..... | 10 |
| 2. Konkrete Wettbewerbsaufgabe..... | 10 |
| 2.1 Wirtschaftlichkeit..... | 10 |
| 2.1.1 Objektdaten und Kennwerte..... | 10 |
| 2.1.2 Baudichten..... | 11 |
| 2.1.3 Objektkennwerte..... | 11 |
| 2.2 Verkehrserschließung..... | 11 |
| 2.3 Außenräume/Freiflächen..... | 11 |
| 2.4 Freiraum- und Grünstruktur:..... | 11 |
| 2.5 Interne Erschließungen..... | 11 |
| 2.6 Anforderungen an die Wohnungen..... | 11 |
| 2.6.1 Raumprogramm, Wohnungsschlüssel..... | 11 |

| | |
|--|----|
| 2.6.2 Flexibilität..... | 12 |
| 2.6.3 Allgemeine Anforderungen..... | 12 |
| 2.6.4 Raumhöhe..... | 12 |
| 2.6.5 Abmessungen Mobiliar in Plan..... | 12 |
| 2.6.6 Schlafzimmer..... | 12 |
| 2.6.7 Sanitärräume..... | 13 |
| 2.6.8 Abstellraum..... | 13 |
| 2.7 Freibereiche..... | 13 |
| 2.8 Kellerabteile..... | 13 |
| 2.9 Allgemeinräume..... | 13 |
| 2.10 Kinderspielplatz..... | 13 |
| 2.11 Autoabstellplätze..... | 13 |
| 2.12 Statisches Konzept..... | 13 |
| 3.1 Abgabe..... | 14 |
| 3.2 Beiliegende Unterlagen werden digital per E-mail zum download zur Verfügung gestellt:..... | 14 |

A ALLGEMEINER TEIL

1. Ausschreibende Stelle

MIGNA Projektentwicklung GmbH
Maria-Theresien-Straße 23
6020 Innsbruck
Tel.: +43 512 563 471

2. Vorprüfung

Rückfragen ausschließlich schriftlich per e-mail an:

Florian Lutz . Daniela Amann . Architekten
Ziviltechnikergesellschaft OG
Sonnenstraße 18 , 6020 Innsbruck
mail: office@amann-lutz.at

3. Art des Wettbewerbes

Einstufiger, anonymer und geladener Architektenwettbewerb.

Im Anschluss an die Auslobung erfolgt ein Verhandlungsverfahren mit dem Gewinner des Wettbewerbes und gegebenenfalls anderen TeilnehmerInnen für die Übertragung von Planungsleistungen.

3.1 Gegenstand des Wettbewerbes

Erlangung von städtebaulichen und baukünstlerischen Hochbau-Vorentwürfen zur Errichtung einer Wohnbebauung in der Stadt Hall in Tirol zwischen der Zollstraße und Milser Straße unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Flächenvorgaben des Auslobers.

4. Teilnehmerberechtigung und -kriterien

Zur Teilnahme am Wettbewerb werden die in Pkt. 16 angeführten Architekten eingeladen.

Teilnahmeberechtigung von Arbeitsgemeinschaften:

Jede/r TeilnehmerIn ist - gleichgültig ob allein oder in einer Arbeitsgemeinschaft - nur einmal teilnahmeberechtigt. Mit den anderen genannten TeilnehmerInnen ist keine Arbeitsgemeinschaft zulässig.

Arbeitsgemeinschaften müssen spätestens beim Hearing dem Auslober schriftlich mitgeteilt werden.

Mitarbeiter:

Die WettbewerbsteilnehmerInnen dürfen sich eines oder mehrerer MitarbeiterInnen, das sind Fachkräfte, die über keine aufrechte Befugnis eines Architekten, Zivilingenieurs für Hochbau oder Ingenieurkonsulenten für Raumplanung verfügen, bedienen. Diese MitarbeiterInnen müssen vom Teilnehmer genannt werden und sind im Protokoll des Preisgerichtes, in den Verlautbarungen des Wettbewerbsergebnisses sowie bei der Ausstellung zu nennen.

Ausschlussgründe:

Laut WOA § 8, ausgenommen WOA §8 Abs. 1a: Sollte bei einem der geladenen TeilnehmerInnen ein solcher Ausschlussgrund bestehen, sind die Auslober unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

Die im WSA 2010 Teil B §2 genannten Gründe sowie die verspätete Abgabe des Wettbewerbsprojektes (Pläne und Modell) führen ebenso zum Ausschluss.

Bei Widersprüchen gelten die Unterlagen in der angeführten Reihenfolge.
Mit der Teilnahme nimmt jede/r TeilnehmerIn sämtliche in dieser Wettbewerbsausschreibung enthaltenen Bedingungen an.
Jede/r TeilnehmerIn ist bis zur Veröffentlichung durch die Auslober zur Geheimhaltung des eigenen Projektes verpflichtet.

5. Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweise

Die beigestellten Unterlagen dürfen nur zum Zwecke der Bearbeitung des Wettbewerbs verwendet werden und keinesfalls an Dritte weitergegeben werden.

Es gelten in der angegebenen Reihenfolge:

- o die schriftliche Beantwortung der Fragen und das Protokoll der Anhörung
- o die Wettbewerbsausschreibung samt den beiliegenden Unterlagen
- o die Wettbewerbsordnung der Architekten, WOA, herausgegeben von der Bundeskammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten, idgF
- o die Empfehlungen des Amtes der Tiroler Landesregierung, Abt Wohnbauförderung, zur Durchführung von baukünstlerischen Wettbewerben, in der jeweils gültigen Fassung

Die Wettbewerbsarbeit unterliegt während des gesamten Wettbewerbs bis zur Veröffentlichung der Jury der Geheimhaltung.

Mit der Einreichung seiner/ihre Wettbewerbsarbeit 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 nicht angewendet.

6. Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen werden den Teilnehmern per Email oder als Datensatz auf CD per Post zugesandt.

Von den Auslobern wird ein Umgebungsmodell im Maßstab 1:500 bereitgestellt. Den TeilnehmerInnen wird ein Modell des Planungsgebiets als Einsatzelement zur Verfügung gestellt. Die Wettbewerbsunterlagen wurden mit der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Tirol und Vorarlberg abgestimmt und seitens des Wettbewerbsausschusses wurden am 06.09.2016 ein Juror und ein Teilnehmer genannt.

7. Termine (Terminplan ist noch mit Jury abzustimmen!!)

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| o | Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen | 14.09. 2016 |
| o | Konstituierende Sitzung | 28.09.2016 ab 13.30 Uhr |
| o | Begehung des Bauplatzes und Hearing | 28.09.2016 ab 15.30Uhr |
| o | Rückfragen zur Ausschreibung bis spätestens zum Hearing | 28.09.2016 12.00Uhr |
| o | Schriftliche Beantwortung der Rückfragen | bis 03.10.2016 |
| o | Einreichung der Wettbewerbsarbeiten, Pläne bis | 30.11.2016 16.00Uhr |
| o | Einreichung der Wettbewerbsarbeiten, Modells bis | 07.12.2016 16.00Uhr |
| o | Jurysitzung | (wird noch bekannt gegeben) |

8. Hearing

Die anlässlich der Anhörung besprochenen grundsätzlichen Fragen werden protokolliert und den WettbewerbsteilnehmerInnen sowie den PreisrichterInnen zugesandt.

Alle Anfragen der WettbewerbsteilnehmerInnen sind ausnahmslos schriftlich an die Anlaufstelle zu richten. Diese Anfragen werden, sofern sie termingerecht einlangen, schriftlich zusammen mit dem Protokoll der Anhörung anonymisiert beantwortet.

9. Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

Die fertigen Entwürfe sind bei den Vorprüfern Florian Lutz . Daniela Amann . Architekten, Sonnenstraße 18, 6020 Innsbruck spätestens jedoch zu dem unter Pkt. 7 genannten Termine, zu den üblichen Bürozeiten Mo. – Do. 08:00 – 12:00/14:00 – 17:00 Uhr und Fr. 08:00 – 12:00 Uhr abzugeben. Der/Die TeilnehmerIn hat eigenverantwortlich dafür Sorge zu tragen, dass die Arbeiten bis zum Einreichzeitpunkt eingelangt sind.

Per Botendienst, Post o.ä. übermittelte Wettbewerbsarbeiten müssen bis zu diesem Zeitpunkt einlangen.

10. Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt zwischen Abgabe der Wettbewerbsarbeiten und der Jurysitzung.

11. Preisgericht

Die Sitzung der PreisrichterInnen findet am oben angeführten Tag in Hall in Tirol statt.

12. Aufwandsentschädigung

ALLE TeilnehmerInnen des Wettbewerbs erhalten eine Aufwandsentschädigung in der Höhe von Euro 7.000 ,-- netto.

Das Preisgericht ist verpflichtet, eine Reihung bzw. die Auswahl der prämiierungswürdigen Wettbewerbsarbeiten herbeizuführen. Das Preisgericht ist ferner verpflichtet, dem Auslober Empfehlungen hinsichtlich der weiteren Vorgangsweise unter Zugrundelegung des Wettbewerbsergebnisses abzugeben.

Die Aufwandsentschädigung wird nur dann ausbezahlt, wenn der geforderte Leistungsumfang erfüllt wurde. Die Aufwandsentschädigung wird – unbeschadet eventueller Vereinbarungen zwischen den WettbewerbsteilnehmerInnen und deren MitarbeiterInnen – nur an den Teilnahmeberechtigten ausbezahlt.

Aufwandsentschädigungen werden nach Rechnungslegung bezahlt.

13. Eigentums- und Urheberrecht

Das sachliche Eigentum an den Plänen, Modellen und sonstigen Ausarbeitungen der Wettbewerbsarbeiten geht durch die Bezahlung der Aufwandsentschädigung an die Auslober über.

Das geistige Eigentum sowie das Werknutzungsrecht, aus den im Architektenwettbewerb eingereichten Arbeiten, verbleiben jenen TeilnehmerInnen im vollen Umfang, welche in weiterer Folge nicht von den Auslobern weiter beauftragt werden.

Die Werknutzungsrechte des ausgewählten städtebaulichen Leitprojekts sowie die folgend beauftragten, erarbeiteten planerischen Grundlagen für den zu erstellenden Bebauungsplan gehen mit Abschluss und erfolgter Honorierung an die Auslober/Auftraggeber über.

Die Werknutzungsrechte an dem baukünstlerischen Hochbau-Vorentwurf des/der Preisträgers/in gehen mit Abschluss und erfolgter Honorierung der Einreichplanung an die Auslober/Auftraggeber über.

14. Beauftragung

Die Auslober beabsichtigen, den Sieger mit der Erarbeitung der Grundlagen für den zu erstellenden Bebauungsplan zu beauftragen. Ebenso beabsichtigen die Auslober, den/die SiegerIn nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit weiteren Planungsleistungen (zumindest Einreichplanung) in Anlehnung an die Leistungsphasen der HOA 2004 (Honorarordnung für Architekten) unter noch zu

verhandelnden Bedingungen zu beauftragen. In Ausnahmefällen behält sich die Jury vor, zwei Projekte mit weiteren Planungsleistungen zu beauftragen.

Die Aufwandsentschädigung wird bei einer Beauftragung in Abzug gebracht.

15. Preisgericht (nach Abstimmung mit Behörde u. Architektenkammer)

4 Fachpreisrichter, 4 Sachpreisrichter

Sachpreisrichter:

- Ing. Peter Angerer (Stadtbauamtsleiter der Stadtgemeinde Hall), Ersatz: Ing. Mario Mitterutzner
- Stefan Moser (Auslober), Ersatz: Daniela Schwentner BA
- Ing. Bmst. Christoph Hörhager (Auslober), Ersatz: Agnes Schmidberger MSc BA
- Arch. DI Gerhard Bachmair, Ersatz: DI Verena Höß

Fachpreisrichter:

- Arch. DI Erich Strolz, Ersatz: Arch. DI Borisav Ilic
- Mag. Arch. Gerhard Aicher, Ersatz: Arch. Mag. Marcel Grabher
- Arch. Astrid Tschapeller (SOG Stadtgemeinde Hall), Ersatz: Arch. Mario Ramoni
- Arch. DI Andreas Marth (Nennung Architektenkammer) , Ersatz:-wird noch genannt-

16. Teilnehmende Architekten

- Zechner & Zechner A-1060 Wien
- schneider + schumacher D- 60329 Frankfurt am Main
- Henke Schreieck A-1070 Wien
- Daniele Marques CH-6006 Luzern
- Marte.Marte A-6800 Feldkirch
- SEP ARCHITEKTEN D-30171 Hannover
- Bernardo Bader A-6850 Dornbirn
- Hadi Teherani D-22767 Hamburg
- Architekt DI Larcher A-Corneliusgasse 6/9 a 1060 Wien

17. Formale Bedingungen und Kennzeichnung

Der Wettbewerb wird anonym durchgeführt. Die Kennzeichnung aller Unterlagen mit der 6-stelligen Kennziffer des Verfassers/der Verfasserin erfolgt rechts oben. Der Verfasserbrief wird verschlossen beigelegt und mit der o.a. sechsstelligen Kennziffer versehen.

Die Verpackung trägt die Aufschrift „Wettbewerb PARKVILLEN Hall“.

18. Jurierung

Das Wettbewerbsverfahren wird anonym durchgeführt.

19. Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses

Das Ergebnis des Wettbewerbs wird unter Nennung der VerfasserInnen und MitarbeiterInnen der Wettbewerbsarbeiten in geeigneter Form bekannt gegeben.

Die PreisrichterInnen sind berechtigt, nach Abschluss des Preisgerichtes über Entscheidungsgründe Auskunft zu erteilen, soweit dabei die Geheimhaltungspflicht nicht verletzt wird.

Das Protokoll des Preisgerichtes und die Anfragebeantwortung werden den WettbewerbsteilnehmerInnen, PreisrichterInnen und ErsatzpreisrichterInnen zugesandt.

B BESONDERER TEIL

1. Grundlagen

1.1 Geographie und Geschichte

Die Stadt Hall in Tirol ist im mittleren Inntal gelegen und befindet sich nur ca. 10 km östlich der Tiroler Landeshauptstadt Innsbruck entfernt. Die Stadt ist – wie für ihr Siedlungsgebiet, dem Tiroler Inntal, charakteristisch – nördlich und südlich durch ein aufregendes Bergpanorama begrenzt. So ragt der Alpenhauptkamm mit den Tuxer Alpen oder dem Glungezer südlich von Hall empor. Nördlich der Stadt erheben sich die beeindruckenden Höhen des Karwendelgebirges.

Die, der Salinenstadt Hall namensgebenden Salzlager, befinden sich in unmittelbarer Nähe im Halltal, einem Seitental des Inntals, und verhalfen der Stadt Hall bereits im Mittelalter zu großem Reichtum. Durch die besondere Lage von Hall in Tirol, direkt am Fluss Inn gelegen sowie in kurzer Reichweite der Salzlager, entwickelte sich die Stadt hin zu einem wichtigen Knotenpunkt des frühneuzeitlichen Handels in Tirol, was zur Ansiedelung der landesfürstlichen Münzstätte führte. Diese historischen Gegebenheiten bildeten unter anderem die Basis für die Entwicklung eines prächtigen Stadtbildes mit mittelalterlichen Strukturen.

Auch heute kann man sich noch von dem bedeutenden baukulturellen Erbe der Stadt Hall überzeugen, da sie eine der größten und besterhaltenen Altstädte Österreichs aufweist. Die Salinen- und Münzstadt Hall in Tirol hat sich aufgrund ihrer historischen Altstadt bereits um die Auszeichnung als UNESCO-Kulturerbe beworben.

1.2 Vorhaben

Das zu bebauende Grundstück befindet sich in der Zollstraße 3, fußläufig nur wenige Gehminuten von der berühmten Haller Altstadt entfernt. Eingegrenzt wird die Liegenschaft im Westen durch ein Bürogebäude der Raiffeisen Regionalbank Hall, im Süden durch die Zollstraße, im Osten durch ein Einfamilienhaus sowie das Krankenhaus Hall mit den dort befindlichen Bestandsgebäuden und im Norden durch die Milser Straße.

Zielsetzung ist die Entwicklung einer Wohnbebauung der Liegenschaft, welche sich durch eine zeitgemäße Auseinandersetzung des historischen Charakters der Stadt Hall in Kombination mit einer Hervorhebung der Besonderheit der Lage des Grundstückes auszeichnet und die umgebende, bestehende, alte Villenstruktur aufnimmt.

1.3 Wettbewerbsareal

Das Wettbewerbsareal besteht aus der GST-Nr. 51 GB 81007 Hall, welches sich im Eigentum der Auslober befindet.

Die Milser Straße, die nördliche Begrenzung der Liegenschaft, soll im Zuge der Bebauung des Grundstückes verbreitert werden. Die neue Außenkante des Grundstückes ist bereits im Lageplan eingezeichnet und ist in jedem Fall zu berücksichtigen.

(Beilage: Lage- und Höhenplan)

1.4 Stadt-, verkehrs- und grünplanerische Randbedingungen und Zielsetzungen

1.4.1 Vorgaben des Sachverständigenbeirates der Stadt Hall in Tirol:

Auf oben genannter Liegenschaft ist eine Wohnbebauung vorgesehen. Dabei ist wichtig die Einzigartigkeit der Liegenschaft und Umgebung in die Entwicklung einfließen zu lassen, und ein Projekt vorzusehen, welches sich deutlich von gängigen Wohnbauprojekten abhebt und der Stadt Hall in Tirol einen architektonischen Mehrwert bietet.

[...]

Die Gestaltung der Grundstückseinfriedung ist für villenartige Bebauung ein wichtiges Merkmal und soll in die Wettbewerbsbedingungen aufgenommen werden. Ebenso sollten die Außenanlagen in hoher Qualität sein.

Die gesamte Liegenschaft soll einer Wohnnutzung zugeführt werden und keine Gewerbeeinheiten beinhalten.

Das Areal sollte keine oberirdischen Parkplätze beinhalten, die Zu- und Abfahrt in eine Tiefgarage soll über die südliche, weniger befahrene Zollstraße erfolgen.

[...]

Die vorgeschlagene Idee, eine villenartige Bebauung als Grundlage für die Wettbewerbsausschreibung vorzugeben, wird vom Beirat positiv gesehen. Die Durchgrünung der öffentlichen, halb öffentlichen und privaten Außenräume stellt ein wichtiges Gestaltungselement in der Architektur dar und ist im Umgebungsbereich der historischen „Mauerstadt“ Hall von besonderer Bedeutung.

[...]

Auf die Wichtigkeit einer qualitätsvollen Ausführung der Mauer an der Nordseite wird hingewiesen.

1.4.2 Vorgaben durch das Stadtamt Hall in Tirol:

Aufgrund der geringen Breite der nördlich angrenzenden Milser Straße ist eine Straßenverbreiterung notwendig. Aus diesem Grund wird eine Straßenfluchtlinie entsprechend der im Anhang beigelegten Planunterlage vom 30.05.2016 vorgesehen. (DIE ABTRETUNGSFLÄCHE UND NEUE GRUNDGRENZE IST IM LAGE- UND HÖHENPLAN ERSICHTLICH)

Ergänzend wird aus verkehrstechnischer Sicht hingewiesen, dass die Aus- und Einfahrt der zukünftigen Bebauung an der Zollstraße zu situieren ist.

- *Die Bebauungsdichte wird mit maximalen 0,35 (BBD H0,35) begrenzt*
- *Die Baumassendichte wird mit höchstens 3,0 (BMD 3,0) festgelegt*
- *Die Anzahl an oberirdischen Geschoßen ist mit maximal 3 und Dachgeschoß (OG H 3+DG) vorzusehen*

Bezugnehmend auf die Stellungnahme des Sachverständigenbeirates ist die bestehende nördliche Mauer abzurechen und unter Berücksichtigung der notwendigen Straßenverbreiterung eine neue Mauer in der Mächtigkeit des Bestandes zu errichten.

Aufschüttungen sind nicht zulässig. Das Niveau des südlichen Gebäudes (OK FFB) soll sich auf Höhe der Zollstraße befinden. Die Höhenstaffelung des Gebäudes (OK FFB) soll entsprechend dem derzeitigen Geländeverlauf ausgeführt werden.

1.5 Sonstige Rahmenbedingungen

1.5.1 Baugrund

Die bestandsfreie Liegenschaft des zu entwickelnden Projektes entspricht der GST-Nr. 51 GB 81007 Hall und umfasst eine Fläche von 3.518 m². Hinsichtlich Bebauung, sind die Vorschriften der Tiroler Bauordnung (TBO) in der gültigen Fassung einzuhalten. (siehe Beilage)

1.5.2 Erschließung

Die Erschließung durch den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen „Krankenhaus“ und „Alter Zoll“.

Die fußläufige Erschließung des Gehwegs erfolgt über das im Lageplan eingezeichnete Servitut der Grundstücksparzelle GST-Nr. .275 an der südwestlichen Grundstücksgrenze.

Erschließung Individualverkehr:

Die Zufahrt zur Liegenschaft und der künftigen Tiefgarage ist ausschließlich über die Zollstraße, die südliche Begrenzung des GST-Nr. 51 GB 81007 Hall, möglich. Dabei sind die Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten. Die erforderlichen Flächen und Durchfahrtshöhen für die Feuerwehr sind vorzusehen.

Ruhender Verkehr:

Die erforderlichen Stellplätze sollen ausschließlich in der Tiefgarage untergebracht werden. Oberirdische Stellplätze sollen auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Die Stellplatzrichtlinie des Landes Tirol ist einzuhalten. (siehe Beilage)

2. Konkrete Wettbewerbsaufgabe

Die Auslober beabsichtigen, das Grundstück mit frei finanzierten Wohnungen zu bebauen. Entsprechend der zentrumsnahen Lage, soll hochwertiges Wohnen in interessanter, baukünstlerischer Gestaltung verwirklicht werden.

Basierend auf den Grundsätzen der Tiroler Raumordnung und verbunden mit einer bodensparenden, kompakten Siedlungsentwicklung, insbesondere in dieser städtischen Lage, sind die Investoren der Meinung, dass eine verdichtete Bauweise durch das Wettbewerbsverfahren dargestellt werden soll. Es wird eine Nett Nutzfläche von mindestens 3.050 m² erwartet.

Die Lage des Grundstückes ist in eine Umgebung mit alter Villenstruktur eingebettet, welche erhalten bleiben sollte und somit eine zeitgemäße Interpretation des Villenstils verlangt. Eine innerstädtische Villenstruktur zeichnet sich durch großzügige Grünflächen aus, welche durch ein entsprechendes Grünraumkonzept dargestellt werden sollen.

2.1 Wirtschaftlichkeit

Zur Nachvollziehbarkeit der Wirtschaftlichkeit sind Gebäudekennwerte zu ermitteln.

2.1.1 Objektdaten und Kennwerte

Die gewünschte Nettowohnnutzfläche ohne Balkon, Loggia- und Terrassenanteile beträgt ca. 3.050 m²

Anzahl KFZ-Stellplätze, lt. geltender Stellplatzverordnung für das Land Tirol, siehe beiliegende Unterlagen

Zur Vergleichbarkeit der Kennwerte sind einheitliche Stärken bei Wänden und Decken anzunehmen:

- Außenwände 40cm
- Wohnungstrennwände 27,5cm
- Zwischenwände 12,5cm
- Deckenstärken 40cm

Folgende Kennwerte sind anzuführen:

- Flächenaufstellung für Wohnungen, Balkone, Loggien, Terrassen, Gärten
- Flächenaufstellungen für Nebenräume
- Bruttogeschossflächen (nachvollziehbar, geschoßweise), getrennt in oberirdisch und unterirdisch
- Umbauter Raum, geschoßweise, ober- und unterirdisch getrennt
- Oberirdische Hüllfläche (wärmegeklämmt)
- Anzahl und NNF der TGAP inkl. Rampenbauwerk

2.1.2 Baudichten

- Bebauungsdichte = oberirdisch bebaute Fläche / Grundstücksfläche BF/GF
- Baumassendichte = umbauter Raum oberirdisch / Grundstücksfläche BRI oi / GF

2.1.3 Objektkennwerte

- Erschließungsfaktor = Nettowohnnutzfläche zu Bruttogeschossfläche oberirdisch = WNF/BGF soll > 0,80 sein

Die Objektdaten und Kennwerte sind in die beiliegende Liste (Raumprogramm & Kennwerte) einzutragen und den Abgabeunterlagen beizulegen.

2.2 Verkehrserschließung

- Die Zufahrt zur Tiefgarage hat ausschließlich über die südlich vom Grundstück gelegene Zollstraße zu erfolgen.

2.3 Außenräume/Freiflächen

- Die qualitätsvolle Gestaltung der Außenanlagen soll die Wohn- und Aufenthaltsqualität fördern.
- Auf die brandschutztechnischen Notwendigkeiten (Flächen für die Feuerwehr, Fluchtwege im Freien,...) ist Bedacht zu nehmen
- Gliederung der Freiflächen durch Bepflanzungen
- Eigengärten und Allgemeinteile sind geeignet voneinander abzugrenzen.

2.4 Freiraum- und Grünstruktur:

- Das Konzept der Außenanlagen soll hochwertige Freibereiche ermöglichen.
- Die Zufahrten für die Feuerwehr sollen im Frei- und Grünraumkonzept integriert werden.
- Auf das Grünanlagenkonzept und die Gestaltung der allgemeinen Zugänge wird hohes Wert gelegt.
- Der Entwurfsplanung ist ein Grünanlagenkonzept beizulegen.

2.5 Interne Erschließungen

- Auf ein flächensparendes Erschließungssystem mit hoher Raumqualität wird großer Wert gelegt.
- Laubengänge werden nicht gewünscht.
- Alle Geschosse müssen barrierefrei zugänglich sein.

2.6 Anforderungen an die Wohnungen

2.6.1 Raumprogramm, Wohnungsschlüssel

Wohnungsgrößen - in der Regel:

| Wohnungsschlüssel | |
|-----------------------------|-----|
| 2-ZIWO 45-55m ² | 40% |
| 3-ZIWO 70-83 m ² | 30% |
| 4-ZIWO 80-95 m ² | 30% |

Im Dachgeschoss können die angegebenen Quadratmeter je Wohnungstyp auch überschritten werden.

Maisonettenwohnungen werden nicht gewünscht.

2.6.2 Flexibilität

- o Der Zuschnitt der Wohnung soll möglichst bis nach Baufertigstellung verschiedene Grundrissvarianten ermöglichen (Käuferwünsche)
- o Die 2-Zimmerwohnungen sollen als Studentenwohnungen nutzbar sein (kleiner Aufenthaltsraum mit Küche, 2 gleiche Schlafzimmer mit Schreibtisch usw.), jede der 2-Zimmerwohnungen soll auf diesen Grundriss adaptierbar sein
- o Die 2-Zimmerwohnungen sollen, wenn möglich, nebeneinander so angeordnet werden, dass zwei Einheiten zu einer Großwohnung zusammengeschlossen werden können (Anleger vermietet zwei Einheiten und nutzt es nach Jahren selbst)
- o Grundrissvariabilität gegebenenfalls mit möblierten Varianten nachweisen.

2.6.3 Allgemeine Anforderungen

- o Die Grundrisse müssen den im heutigen Wohnbau üblichen Anforderungen entsprechen
- o Zweiseitig orientierte Wohnungen werden bevorzugt (querbelüftet)
- o Übliche Möblierung aller Zimmer wird mittels Möblierungsplan nachgewiesen
- o Es sind ausreichend Stellflächen für Kästen vorzusehen
- o Keine Durchgangszimmer
- o Privatheit (Einsichtsschutz,...) der Wohnungen und Terrassen/Balkone beachten
- o Vorgaben für barrierefreies Bauen lt OIB sind einzuhalten
- o Keine Fensterkonstruktionen, die zum Reinigen nicht zugänglich sind (laut BauKG)
- o Wartungsarme und pflegeleichte Materialien und Oberflächen
- o Mindest Lichtraumprofil der Fenster lt. OIB Richtlinie

2.6.4 Raumhöhe

- o Aufenthaltsraum 252 cm Fertigmaß
- o UG- Raumhöhe inkl. Garage 250cm Fertigmaß

2.6.5 Abmessungen Mobiliar in Plan

Die folgend angegebenen Abmessungen sind in den Plandarstellungen zu berücksichtigen:

- o Esstisch:
 - 4-Zimmerwohnung – 6 Personen: 90cm*180cm
 - 3-Zimmerwohnung – 4 Personen: 90cm*120cm
 - 2-Zimmerwohnung – 4 Personen : 90cm*120cm
- o Bett: 190cm*205cm, 85cm*205cm
- o Schrank: Tiefe 60cm
- o Küche: Tiefe 60cm
- o Kochinsel: Tiefe min. 100cm, Abstand zwischen Kochinsel und Kochzeile min 100cm

2.6.6 Schlafzimmer

- o Elternschlafzimmer zumindest 14 m²
- o Kinderzimmer zumindest 12 m²

2.6.7 Sanitärräume

- o Bad mit Wanne (180cm*80cm) oder Dusche (90cm*90cm), Waschbecken, Waschmaschinenanschluss (65cm*65cm)
3- und 4-Zimmerwohnung: Badewanne
2-Zimmerwohnung: Badewanne oder Dusche
- o WC getrennt von Bad ab 3-Zimmerwohnung
- o Bad und WC zusammenlegbar (anpassbarer Wohnbau lt öN1600)
- o Bei den Dachgeschosswohnungen (ab 4 Zimmer) soll neben dem Bad mit WC auch ein kleines Bad mit WC und Dusche möglich sein

2.6.8 Abstellraum

- o Abstellraum in jeder Wohnung

2.7 Freibereiche

- o Auf größtmögliche Privatheit und Uneinsichtigkeit achten
- o Jede Wohnung muss über großzügige Freibereiche in Form von Balkonen, Loggien oder Terrassen verfügen

2.8 Kellerabteile

- o Größe ca. 3 - 5 m², je nach Wohnungsgröße.

2.9 Allgemeinräume

- o Die Nebenflächen sind zu minimieren
- o Müllraum lt. örtlicher Entsorgungsrichtlinie, eventuell Müllbox inklusive Zugänglichkeit für die städtische Müllabfuhr-Richtwert a 25 Wohnungen/1 Müllraum 20m²
- o Wasch- und Trockenraum 10m², Sportgeräte und Kinderwagenraum 10m², Haustechnikraum 40m² (Fernwärme)
- o Fahrradraum nach Erfordernis

2.10 Kinderspielplatz

- o Kleinkinderspielplatz vorsehen

2.11 Autoabstellplätze

- o Stellplätze unterirdisch, Anbindung an oberirdische Erschließung, attraktiver Ausgang und übersichtliche Erreichbarkeit
- o Tiefgaragenabstellplätze 2,50*5,00 m, Randplätze 2,70 m Lichte Breite
- o Fahrbahnbreite 6,00 m (lt Vorschriften)
- o Garantierte Lichte Durchfahrtshöhe 2,10 m (Haustechnische Installationen berücksichtigen)
- o Abstellmöglichkeiten für einspurige Kraftfahrzeuge vorsehen

2.12 Statisches Konzept

- o Auf ein wirtschaftliches und materialgerechtes Konstruktionssystem wird größter Wert gelegt.
- o Es ist ein durchgehendes vertikales statisches System ohne Lastumlenkungen in den Tiefgeschossen gefordert.
- o In der Tiefgarage sind die tragenden Wände des darüber liegenden Geschosses grün strichliert darzustellen
- o Spannweiten der Deckenrandfelder mit ca. 5,00 m / Deckenmittelfelder ca. 6,00 m und somit wirtschaftlicher Deckenstärke von ca. 20 cm Stahlbeton (Wohnnutzung)

3. Umfang der Leistungen im Wettbewerbsverfahren

3.1 Abgabe

- | | | | |
|---|---|---|--------|
| o | Übersichtsplan gesamtes Planungsgebiet | M | 1:1000 |
| o | Lageplan eingeschränkter Planungsbereich | M | 1:500 |
| o | Grundrisse UG bis DG | M | 1:200 |
| o | Typengrundrisse 2-ZI, 3-ZI, 4-ZI, Flächenangaben, Hauptmaße, eingerichtet | M | 1:100 |
| o | Maßgebliches Fassadendetail | | M1:25 |
| o | Regelschnitte (1 Längs-, 1 Quer- und 1 Treppenschnitt) | M | 1:200 |
| o | Ansichten | M | 1:200 |
| o | max. 2 Schaubilder, Standort nach Ermessen des Teilnehmers | | o.M. |
| o | Modell | M | 1:500 |
-
- o Pläne, sämtliche Grundrisse genordet, Format A0, max 3 Bögen werden berücksichtigt
 - o Projektbeschreibung mit Projektidee; max 1 Seite DIN A4
 - o Berechnungen, laut 2.1.1, Pkt. 2.1.2 komplett, laut Pkt 2.1.3.
 - o Berechnungen nachvollziehbare Berechnungsblätter
 - o CD, sämtliche Unterlagen im PDF-Format + DWG-Pläne als Prüfpläne

3.2 Beiliegende Unterlagen werden digital per E-mail zum download zur Verfügung gestellt:

- o Flächenwidmungsplan
- o Lageskizze Wettbewerbsgebiet
- o Lage- und Höhenplan-Vermessung
- o Übersichtsplan mit Bebauungsvorgaben (Basis Vermesserplan)
- o Raumprogramm & Kennwerte (pdf & excel Liste zum ausfüllen)
- o Luftbilder
- o Modell samt Umfeld (wird beim Hearing ausgegeben)
- o OIB (geltende Fassung) siehe <https://www.oib.or.at/oib-richtlinien/richtlinien/2015>
- o TBO siehe <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/allgemeinebauangelegenheiten/baupolizei/tiroler-bauordnung-2011/>
- o TBV siehe <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/bauordnung/bauordnung/#c176444>
- o Fotodokumentation