

**EINSTUFIGES, GELADENES**

**GUTACHTERVERFAHREN**

**Wohnbebauung  
in St. Johann im Saggautal**

**Grst. Nr. 531/1, 531/2, 531/3 u. 531/4  
12.821m<sup>2</sup>**

**Inhalt:**

- 1.0 BESONDERE ANGABEN**
- 2.0 ALLGEMEINE RICHTLINIEN**
- 3.0 BESONDERE RICHTLINIEN**

## **1.0 BESONDERE ANGABEN**

1.1 Begutachtungsverfahren zur Erlangung von Bebauungsvorschlägen für eine  
Bebauung in

**St. Johann im Saggautal**

1.2 Art des Gutachterverfahrens: Definition lt. WBF 1, nach WFG 93:  
**einstufiges, geladenes Gutachterverfahren  
mit 5 Teilnehmern**

1.3 Ausschreibende Stelle:

**ÖWGES  
Gemeinn. Wohnbauges. m. b. H.  
Moserhofgasse 14, 8010 Graz**

1.4 Betreuung des Verfahrens:

**BM Ing. Johann Frank**

Vorprüfung:

**Arch. DI Dr.techn. Roland Heyszl  
Sparbersbachgasse 18, 8010 Graz**

1.5 Termine:

Ausgabe der Arbeitsunterlagen:	<b>bis Freitag, 26. August 2011</b>
Schriftliche Rückfrage:	<b>bis Freitag, 09. September 2011 unter: johann.frank@oewg.at</b>
Örtliche Besichtigung und Vorsprechung:	<b>Dienstag, 06. September 2011, 10:00 Uhr</b>
Abgabe Pläne und des Modells:	<b>Freitag, 28. Oktober 2011, bis 11:00 Uhr beim Vorprüfer</b>
Jury:	<b>Mittwoch, 09. November 2011, 09:00 Uhr Gemeindeamt, 8453 St. Johann im Saggautal 37</b>

1.6 Teilnehmer:

Zum Gutachterverfahren sind folgende Teilnehmer geladen:

1.6.1 Teilnehmer der Kammer für Architekten  
und Ingenieurkonsulenten für Steiermark  
und Kärnten:

**Arch. DI Thomas Heil  
Ballhausgasse 1, 8010 Graz**

1.6.2 Teilnehmer des Veranstalters:

**Arch. DI Kurt Fandler**  
**Theodor-Körner-Straße 29/12, 8010 Graz**

1.6.3 Teilnehmer der Gemeinde:

**Krasser & Krasser Architektur ZT -KG**  
**St. Veiter Straße 11A, 8045 Graz**

1.6.4 Teilnehmer des Landes Steiermark:

Profipool (1):

**Arch. DI Ralf Hollomey**  
**Richard-Wagner-Gasse 20, 8010 Graz**

Interessentenpool (1):

**Arch. DI Roger Sixl**  
**Grillparzerstraße 15, 8010 Graz**

1.7 Zusammensetzung der Jury:

Die Gemeinde sollte Berater ihres Vertrauens beiziehen (z.B. örtlichen Raumplaner, Bauausschuss, Bausachverständige, Gemeinderäte), welche beim ganzen Juryablauf anwesend sein sollten.

Preisrichter:

Ersatzpreisrichter:

---

Nominierung der Kammer der Architekten  
und Ingenieurkonsulenten für Steiermark  
und Kärnten:

**Arch. DI Siegfried Loos**  
**Josefstätterstraße 73/7, 1080 Wien**

**Arch. DI Guido Seeger**  
**Am Platz 16, 8062 Kumberg**

Nominierung Gemeinde St. Johann im Saggautal:

**Bgm. Johann Schmid**

**Vizebgm. Angelika Strohmeier**

Nominierung Amt der Steiermärkischen Landesregierung:

Büro Landesrat Seitinger:

**Ing. Walter Dirnböck**

**Mag. Gerhard Uhlmann**

Abteilung 15:

**OBR DI Johann Tatzl**

**DI Gerhard Bräuer**

Fachabteilung 13B:

**Ing. Günther Trost**

ein Vertreter der FA13B

Nominierung Veranstalter:

**BM Ing. Johann Frank**

**DI Dieter Salzmann**

## 2.0 ALLGEMEINE RICHTLINIEN

### 2.1 Rechtsgrundlage:

Rechtsgrundlage für Veranstalter und Teilnehmer sind die im Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 (WFG 93) und der entsprechenden Durchführungsverordnung zum WFG 93 (in der letztgültigen Fassung) verankerten Förderungsbestimmungen und, in der angegebenen Reihenfolge, der Inhalt dieser Ausschreibung, sowie, in Ergänzung oder Korrektur, das Protokoll der Vorbesprechung.

Das Preisgericht ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Juroren anwesend ist. Eine Abänderung dieser allgemeinen Richtlinien ist nicht zulässig.

### 2.2 Teilnahmeberechtigung:

Jeder Teilnehmer am Gutachterverfahren ist nur einmal teilnahmeberechtigt, wobei eine Arbeitsgemeinschaft mit Architekten und Ziviltechnikern als eine Person zu gelten hat. Mitarbeiter von Teilnehmern oder Fachleute, die am Zustandekommen des Entwurfes mitgewirkt haben, können genannt werden und werden vom Veranstalter bei Veröffentlichung angeführt. Teilnahmeberechtigt sind Architekten, Ziviltechniker und planende Baumeister.

### 2.3 Urheberrecht:

Die Projektverfasser besitzen das geistige Eigentum über die vorgelegte Arbeit. Der Veranstalter erhält das Recht zur Veröffentlichung der Arbeiten, wobei die Verfasser zu nennen sind.

Das Recht zur Veröffentlichung durch den Projektverfasser ist ebenso gegeben.

Für alle eingereichten und entschädigten Projekte, als auch von Teilen dieser Projekte, geht das sachliche Eigentumsrecht auf den Veranstalter über.

Die Wettbewerbsteilnehmer erklären sich mit der Publikation des Wettbewerbsergebnisses und ihres Projektes auf dem Internetportal Wettbewerbe der Bundeskammer einverstanden.

### 2.4 Planungsbeauftragung:

Der Sieger des GAV wird mindestens mit der Einreichplanung und baukünstlerischen Oberleitung betraut.

### 2.5 Aufwandsentschädigung:

Jeder geladene Teilnehmer erhält für die Einreichung einer zur Beurteilung geeigneten Arbeit im vereinbarten Leistungsumfang eine Aufwandsentschädigung inkl. Mehrwertsteuer: **je Teilnehmer € 2.400,-- inkl. MWSt.**

Hierzu kommt ein zusätzliches Preisgeld:

1. Preis:	€	1.750,--	exkl. MWSt.
2. Preis:	€	1.450,--	exkl. MWSt.
3. Preis:	€	1.100,--	exkl. MWSt.

Die Aufwandsentschädigung wird über Vorlage der entsprechenden Rechnung, nach dem in dieser Ausschreibung angegebenen Termin der Jurysitzung, mit einem Zahlungsziel von 21 Tagen vom Veranstalter bezahlt.

Im Falle einer Beauftragung wird das Preisgeld nicht in Abzug gebracht.

## **2.6 Aufgaben der Jury:**

- 2.6.1 Die Jury setzt sich zusammen aus einem Vertreter des Veranstalters, der Gemeinde, der zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung und der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Steiermark und Kärnten.
- 2.6.2 Die Aufgabe der Juroren besteht in der Teilnahme an der örtlichen Besichtigung einschließlich Rückfragenbeantwortung, sowie der Begutachtung der eingereichten Entwürfe nach den im Punkt 3.1 festgelegten Kriterien, und in der Auswahl jenes Entwurfes, der als Grundlage für die Bebauung des Areals herangezogen werden soll. Aus gegebenem Anlaß kann die Jury Modifikationen der Beurteilungskriterien vornehmen, sowie Änderungsempfehlungen aussprechen.
- 2.6.3 Die Jury entscheidet in allen Beurteilungsfragen unabhängig, unanfechtbar und endgültig.  
Sie ist zur Objektivität und zur Einhaltung der Bedingungen des Gutachterverfahrens verpflichtet und trägt diesbezüglich die Verantwortung gegenüber dem Veranstalter und den Teilnehmern am Gutachterverfahren.
- 2.6.4 Für die Abwicklung der Jury gelten die entsprechenden Bestimmungen der WOA sinngemäß.
- 2.6.5 Nahe Angehörige, in Lebensgemeinschaft lebende Personen von Teilnehmern und aus sonstigen Gründen befangene Personen dürfen an Jurysitzungen nicht teilnehmen.

## **2.7 Verfahren:**

- 2.7.1 Schriftliche Rückfragen:  
Können an die ausschreibende Stelle gestellt werden. Die Antworten auf alle Rückfragen werden allen Teilnehmern und Juroren des Gutachterverfahrens nach der örtlichen Besichtigung übermittelt.
- 2.7.2 Örtliche Besichtigung des Geländes:  
Anlässlich dieser Besichtigung können von den Beteiligten des Gutachterverfahrens weitere Fragen gestellt werden, wobei eine Klarstellung anstehender Probleme in gemeinsamer Aussprache angestrebt wird. Das Protokoll der örtlichen Besichtigung wird allen Teilnehmern und Juroren zugesandt.
- 2.7.3 Die Arbeiten sind bis zum angegebenen Termin beim Vorprüfer abzugeben.
- 2.7.4 Bei lärmproblematischen Grundstücken (Lärmwerte am Grundstück übersteigen die Vorgaben der Durchführungsverordnung) sind von der Vorprüfung die Projekte lärmtechnisch zu beurteilen, dh. die Lärmsituation des Bebauungsvorschlages ist mit Hilfe von entsprechenden Computerprogrammen planlich darzustellen. Dazu ist es erforderlich, dass die Teilnehmer am digitalen Lageplan die Gebäude mit ihren Höhenentwicklungen (Geschossanzahl, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe) darstellen.

Nach Vornahme der Vorprüfung durch einen Vertreter des Veranstalters ist die Durchführung der Jury vorgesehen.

2.7.5 Die Niederschrift der Jury wird allen Teilnehmern am Gutachterverfahren, den Juroren und der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten für Steiermark und Kärnten zugesandt.

2.7.6 Nach Vorliegen des Ergebnisses des Gutachterverfahrens findet eine Ausstellung sämtlicher Projekte unter Nennung der Verfasser und deren Mitarbeiter stattfinden.

2.7.7 Der Auslober (die Bauvereinigung) hat den Originalplan des Siegerprojektes zu archivieren und zur Wohnbautischvorlage (bei jedem Bauabschnitt) mitzubringen. Sollte eine Gemeinde als Auslober auftreten, dann übernimmt die Abteilung 15 die Archivierung.

## **2.8 Kennzeichnung der Unterlagen:**

2.8.1 Jeder einzureichende Entwurf ist mit einer Kennzahl zu bezeichnen, die aus 6 Ziffern besteht und in einer Größe von 1 cm Höhe und 6 cm Länge auf jedem Blatt und auf jedem Schriftstück der Arbeit rechts oben anzubringen ist.

Alle Einzelstücke des Entwurfes sind mit dem Titel des Gutachterverfahrens zu versehen.

Varianten sind nicht zugelassen.

2.8.2 Dem Entwurf ist ein Verzeichnis aller Beilagen, sowie ein undurchsichtiger, verschlossener Briefumschlag beizuschließen, welcher außen die gleiche Kennzahl trägt und ein Blatt mit dem Namen, der Anschrift, der Telefon- und Faxnummer sowie der Kontonummer enthält.

2.8.3 Die Entwürfe sind in einer Rolle verpackt abzugeben. Die Verpackung ist mit der Kennzahl und der Bezeichnung dieser Ausschreibung zu versehen.

## **2.9 Ausschließungsgründe:**

2.9.1 Von der Beurteilung durch die Jury werden jene Arbeiten ausgeschlossen, deren Verfasser versuchen, ein Mitglied der Jury in seiner unabhängigen Entscheidung zu beeinflussen oder bei anonym verlangter Eineichung der Projekte an irgendeiner Stelle eine unmittelbare oder mittelbare Anmerkung hinsichtlich ihrer Identität zu machen.

2.9.2 Sollte ein Projekt dezidiert in der Ausschreibung geforderte Planungsaufgaben nicht erfüllen, kann es von der Jury durch einen Beschluss mit einfacher Mehrheit ausgeschlossen werden. Bei Ausschluss entfällt der Anspruch auf Entschädigung.

2.9.3 Von diesen Richtlinien abweichende Bedingungen oder Vorbehalte eines Teilnehmers sind gegenstandslos und führen zum Ausschluss seines Projektes.

## 3.0 BESONDERE RICHTLINIEN

### 3.1 Beurteilungskriterien:

#### Städtebauliche Kriterien:

- Gliederung und Gestaltung der Gesamtanlage unter besonderer Rücksichtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und Beziehungen zur Umgebung.
- Die Lage der einzelnen Bauteile zur Umgebung und zueinander, unter Berücksichtigung der Baumassenverteilung, der Außenraumgestaltung, Grünraumgestaltung und Freiraumnutzung sowie der Belichtung und Besonnung, der Aussicht und des Lärmes.
- Die Erschließung des Bauplatzes hinsichtlich Fahrverkehr und Wegführung für Fußgänger.
- Die Realisierung der Bebauung in einzelnen Abschnitten (mit Bezug zur Ortserweiterung).

#### Funktionelle und ökonomische Kriterien:

- Die Einhaltung der einschlägigen Baugesetze und Förderungsvoraussetzungen in der jeweils gültigen Fassung.
- Die sinnvolle Erschließung der Baukörper und Wohnungen.
- Die Zweckmäßigkeit der Grundrisslösungen und die sinnvolle Relation zwischen Wohnflächen und Aufschließungsflächen.
- Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit des Tragsystems sowie der Ver- und Entsorgungssysteme.
- Die Wirtschaftlichkeit einerseits des Fundierungssystems in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen und andererseits durch die Brutto- bzw. Nettonutzflächenvergleiche.

### 3.2 Aufgabenstellung und Erfordernisprogramm:

Auf dem unbebauten Grundstück soll entsprechend den nach angeführten Beschreibungen und Vorgaben eine Bebauung für Geschoßwohnbauten geplant werden.

#### 3.2.1 Beschreibung der Bauaufgabe:

Der gegenständliche Bereich liegt in Ortsrandlage mit guter fußläufiger infrastruktureller Nähe. Das Planungsareal liegt im „Allgemeinen Wohngebiet“ der Gemeinde, an das im Westen ein Gewerbegebiet anschließt, und nordwestlich befindet sich der Friedhof. Der östliche und nordöstliche Bereich ist mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Dachlandschaft der umliegenden Gebäude ist vorwiegend durch Satteldächer charakterisiert. Der gegenständliche Bereich liegt fern ab von Intensivtierhaltungsbetrieben.

Die Grundstücke Nr. 531/1, 531/2, 531/3 und 531/4, KG 66037 St. Johann im Saggautal, weisen eine Fläche von 12.821m<sup>2</sup> auf, und liegen lt. Flächenwidmungsplan im WA, „Allgemeines Wohngebiet“. Somit ist diese Fläche mit 12.821m<sup>2</sup> mit einer Dichte von 0,2-0,4 unter sinnvoller Ausnutzung der Dichte für die Wohnbebauung vorgesehen. Es ist dzt. ein Bebauungsplan für eine Einfamilienhaus-Bebauung rechtskräftig, welcher nach Vorlage des Wettbewerbsergebnisses abändert wird.

### 3.2.2 **Besondere Hinweise zur Lösung der Bauaufgabe:**

Vorgesehen ist eine Bebauung mit ca. 36 Wohneinheiten in einer 2-geschossigen Bebauung, wobei mit der Bebauung im Bereich der Landesstraße begonnen werden sollte.

Die Erschließung und Versorgung der Wohnanlage soll möglichst effizient und kostengünstig erfolgen.

Ein günstiges Verhältnis zwischen Erschließungsflächen und Wohnnutzflächen ist anzustreben.

Jeder Wohneinheit ist eine überdachte Freifläche (Balkon oder Terrasse) zuzuordnen.

Es sind keine Schutzräume vorzusehen.

Die Gebäude sind mit einer Unterkellerung (Teilunterkellerung) vorzusehen.

Als Mindestraumhöhen sind 2,50 m anzustreben.

Seitens des Auslobers wird eine Massivweise erwünscht. Die definitiven Baumaterialien sollen nach wirtschaftlichen und kostengünstigen Überlegungen ausgewählt werden, müssen jedoch den baurechtlichen, normengemäßen, bauphysikalischen und förderungs-technischen Bestimmungen entsprechen.

Die Dachform ist grundsätzlich frei wählbar.

Als Heizform ist eine ganzjährige Fernwärmeversorgung (Hackschnitzelheizung) vorhanden, es sind daher keine Solarzellen notwendig.

Küchen und Sanitärräume sollen derart geplant werden, dass eine natürliche Belichtung und Belüftung gegeben ist.

Die PKW-Unterbringung soll zu 100% (je WE = 1,0 PKW) in Carports, sowie zu weiteren 100% (je WE = 1,0 PKW) in offenen Abstellplätzen erfolgen, wobei eine Situierung und Art gewählt werden soll, welche eine mögliche Schonung der Nachbarschaften und der künftigen Bewohner sicherstellt. Weiters ist bei der Konzeption der mit PKW's frequentierten Verkehrswege außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen auf die Einhaltung der Widmungsmaße Rücksicht zu nehmen.

Alle PKW-Abstellplätze müssen 2,50m breit sein.

Die PKW-Abstellplätze müssen bauabschnittsweise zugeordnet werden.

Sämtliche Bestimmungen des geförderten Wohnbaues (Baugesetz, Wohnbauförderungsbestimmungen, bauphysikalische Anforderungen, behinderten- und altengerechte Adaptierbarkeit, Lifteinbau etc.) sind einzuhalten.





Weiters sind auf diesem Plan anzugeben:

- Anzahl der Geschosse je Baukörper
- Anzahl und Typen der Wohnungen je Baukörper
- PKW-Abstellflächen (Garagen und dergleichen)
- Grünraumgestaltung, differenziert nach öffentlichem und privatem Grün
- Darstellung des öffentlichen/halböffentlichen Bereiches
- Zonen der Notzufahrten, Einsatzfahrzeuge
- Abfallbeseitigung - Sammelstelle und dgl.

3.4.2 Strukturelle Darstellung der Gebäude mit den Bestandsbauten im Maßstab 1:2000 (Strukturplan am Plan und 1 x getrennt in DIN A 4) darzustellen.

3.4.3 Grundrisstypologie der Gebäude im Maßstab 1:200 (eingenordet!).

3.4.4 Systemschnitte im Maßstab 1:200, soweit sie zur Klarstellung des Entwurfes erforderlich sind.

Bei Tiefgaragenlösungen ist die Zufahrt und Organisation der Garage darzustellen.

3.4.5 Bei lärmproblematischen Grundstücken (wenn die Lärmwerte am Grundstück die Vorgaben des § 2 der DVO zum WFG 93 übersteigen):  
Diskette mit Lageplan und Gebäudeumrissen mit ihren Höhenentwicklungen (Geschossanzahl, Dachneigung, Traufhöhe, Firsthöhe). Falls projektiert, dann auch die aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzdamm, Schallschutzwand) am Grundstück mit Höhen und Längen. Keine anderen Inhalte (weder gefordert noch gewünscht!)  
Format: dxf- oder dwg-files.

3.4.6 Kurzer Erläuterungsbericht (muß auch in DIN A 4 abgeliefert werden).

3.4.7 Nachvollziehbare Berechnung für die Ermittlung der städtebaulichen Kennzahlen lt. Formblatt an Hand von Berechnungsplänen mind. im Maßstab 1:1000 und dgl.

3.4.8 Einsatzmodell im Maßstab 1:500 in weißer Farbe.

3.4.9 Das ausgefüllte Kombi-Tool (Energie+Statistik) als XLS und als Papier-Ausdruck. Das Ausfüllen erfolgt (gemäß Erläuterung zum Tool) durch Eintragen von Flächenwerten bzw. Umfanglängen der Polygonzüge des Prüf-DWG's in das XLS. Das Tool ist bereits auf das ggst. GAV bzw. die HWB-Anforderung 2012 voreingestellt, und errechnet alle Ergebnisse für Statistik bzw. Energie selbständig.

### 3.5. Wettbewerbsveröffentlichung:

Die WettbewerbsteilnehmerInnen sind damit einverstanden, 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 Daten ohne weitere Bearbeitung zu veröffentlichen, werden die WettbewerbsteilnehmerInnen um die Einhaltung folgender Regeln ersucht:

- je eine gesonderte Publikationsdatei (im pdf-Format) entsprechend jedem eingereichten Plan, bei 300 dpi Auflösung, in einfacher Ausfertigung auf CD-ROM oder DVD. Die CD-ROM bzw. DVD muss unter Microsoft- oder Mac-Betriebssystemen lesbar sein,
- für jede Wettbewerbsarbeit eine anschauliche Einzeldarstellung (Perspektive, Axometrie,...) im jpg-Format,
- Dateigrößen möglichst klein (< 1 MB),
- inhaltlich eindeutige Dateibenennungen: z.B.“Kennziffer.pdf“,
- Erläuterungsbericht, Kostenschätzung etc. als gesonderte pdf-Dokumente.“

## VERFASSERBLATT

zum Gutachterverfahren

.....  
.....

Kennzahl des Projektes:  
(6 stellige Zahl)

Projektverfasser:

Stampiglie (ZT-Siegel)

Name:

Adresse/Tel.Nr.:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Tel. ....

FAX: .....

Konto des Bevollmächtigten:

.....  
.....

---

Mitarbeiter: (Name und Adresse)

.....  
.....  
.....  
.....