



Auszeichnung  
des Landes Steiermark

# SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT R O T T E N M A N N

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft, Steirisches Hilfswerk für  
Eigenheimbau reg. Gen.m.b.H., Westrandsiedlung 312, A-8786 Rottenmann  
Tel. 03614/2445-0, Fax: 03614/3614, E-mail: [office@rottenmanner.at](mailto:office@rottenmanner.at)  
Internet: [www.rottenmanner.at](http://www.rottenmanner.at), FN 76212b LG Leoben



## GUTACHTERVERFAHREN

### Kalsdorf

Grundstücksnummern: Teilflächen von 223/3 und 222

KG Kalsdorf, Nr. 63240

Objekt Nr.: 119201

### INHALT

1	BESONDERE ANGABEN.....	2
1.1	Zielsetzung: .....	2
1.2	Art des Gutachterverfahrens: .....	2
1.3	Ausschreibende Stelle (Auslober): .....	2
1.4	Betreuung des Verfahrens:.....	2
1.5	Termine: .....	2
1.6	Teilnehmer:.....	2
1.7	Zusammensetzung der Jury: .....	2
2	ALLGEMEINE RICHTLINIEN: .....	3
2.1	Rechtsgrundlage: .....	3
2.2	Teilnahmeberechtigung: .....	4
2.3	Urheberrecht:.....	4
2.4	Planungsbeauftragung: .....	4
2.5	Aufwandsentschädigung - Preisgeld: .....	4
2.6	Aufgabe der Jury: .....	4
2.7	Verfahren:.....	5
3	BESONDERE RICHTLINIEN.....	6
3.1	Beurteilungskriterien:.....	6
3.2	Aufgabenstellung:.....	7
3.3	Planungsanforderung .....	9
3.4	Art und Umfang der zu erbringenden Leistung:.....	11
4	Statistisches Blatt – CAD-Nachweis .....	12
4.1	Prüf-DWG.....	12
4.2	Statistisches Blatt + E-Tool.....	13
5	VERFASSERBLATT.....	15
5.1	Kennzahl des Projektes: (6 stellige Zahl) .....	15
5.2	Projektverfasser: .....	15

# 1 BESONDERE ANGABEN

## 1.1 Zielsetzung:

Ein Gutachterverfahren von 5 Teilnehmern zur Erlangung von realisierbaren Bebauungsvorschlägen über die Bebauung für den Planungsraum auf den o.a. Grundstücken.

## 1.2 Art des Gutachterverfahrens:

Beim gegenständlichen Gutachterverfahren handelt es sich um ein geladenes Gutachterverfahren.

## 1.3 Ausschreibende Stelle (Auslober):

Gemeinn. Bau- und Siedlungsgenossenschaft  
Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau reg.Gen.m.b.H.  
8786 Rottenmann, Weststrandsiedlung 312  
Tel.: 03614 / 2445-0

Bearbeiter: Uwe Nerwein, Dir.Bmst.DI<sub>(FH)</sub>.Msc.

## 1.4 Betreuung des Verfahrens:

siehe ausschreibende Stelle (Auslober)

## 1.5 Termine:

Ausgabe der Arbeitsunterlagen: 06.09.2011

Örtliche Besichtigung: 08.09.2011, 10:00 Uhr

Treffpunkt: vor Ort, Friedhofstraße

Abgabe der Pläne: wird bei der örtlichen Besichtigung festgelegt

Abgabe der Modelle: wird bei der örtlichen Besichtigung festgelegt

Beurteilung - Jury: 03.11.2011, 9:00 Uhr

## 1.6 Teilnehmer:

...der AIK: WALLACK Leopold, Arch.DI, Griebgasse 33, 8020 Graz

...des Landes Steiermark (A15):

Profi: MOOSBRUGGER Georg, Arch.DI, Rechbauerstraße 16/1, 8010 Graz

Interessent: DULLNIGG Johannes, Arch.DI, Uhlandgasse 9, 8010 Graz

...des Bauträgers: TSCHOM Hansjörg, Univ.Prof.Arch.DI Dr.techn.,  
Albertstraße 26/3, 8010 Graz

...der Gemeinde: ZIESERITSCH Helmut, Arch.DI, Liebiggasse 22a, 8010 Graz

## 1.7 Zusammensetzung der Jury:

### 1.7.1 Preisrichter und Ersatzpreisrichter werden nominiert seitens:

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

Preisrichter: HABERZ Michael, Arch.DI, Teichweg 11, 8075 Hart bei Graz

Ersatzpreisrichter: REITER Andreas, Arch.DI; Schönaugasse 16, 8010 Graz

...des Auslobers:

Preisrichter: NERWEIN Uwe, Dir.Bmst.DI<sub>(FH)</sub>.MSc.

Ersatzpreisrichter: ANGERER Silvia, DI<sub>(FH)</sub>

...der Stadtgemeinde:

Preisrichter: RAUCH Ursula, Bgm., Hauptplatz 1, 8401 Kalsdorf

Ersatzpreisrichter: wird zu einem späteren Zeitpunkt genannt

...des Landes Steiermark (LR Seitinger):

Preisrichter: UHLMANN Gerhard, Hofrat Mag, Herrengasse 16, 8010 Graz

Ersatzpreisrichter: DIRNBÖCK Walter, Ing., Dietrichsteinplatz 15, 8010 Graz

...der Wohnbauförderung / Abteilung 15:

Preisrichter: BRÄUER Gerhard, OBR DI, Dietrichsteinplatz 15, 8010 Graz

Ersatzpreisrichter: TATZL Johann, OBR DI, Dietrichsteinplatz 15, 8010 Graz

...der Fachabteilung 13b, Raumplanung

Preisrichter: TROST Günther, OAR Ing., Stempfergasse 7/1, 8010 Graz

Ersatzpreisrichter: REDIK Michael DI, Stempfergasse 7/1, 8010 Graz

...des Landes Steiermark Abteilung 16 / FA 17A:

Preisrichter: SCHUBERT Marion DI, Burggasse 13, 8010 Graz

Ersatzpreisrichter: wird zu einem späteren Zeitpunkt genannt

### **1.7.2 weitere Jurybeteiligte (nicht stimmberechtigt):**

...der Vorprüfer: HEYSZL Roland Arch.DI Dr.techn.,  
Sparbersbachgasse 18, 8010 Graz

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, Berater ihres Vertrauens beizuziehen (z.B. örtlichen Raumplaner, Bauausschuss, Bausachverständige, Gemeinderäte), welche der gesamten Jury beiwohnen können.

## **2 ALLGEMEINE RICHTLINIEN:**

### **2.1 Rechtsgrundlage:**

Rechtsgrundlage für Auslober, Juroren und Teilnehmer sind...

- die im Steierm. Wohnbauförderungsgesetz 1993 (WFG 93) und der entsprechenden Durchführungsverordnung zum WFG 93 (in der letztgültigen Fassung) verankerten Förderungsbestimmungen
- im Besonderen der Nachtrag zur Umsetzung der ökologischen Wohnbauförderung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 15 vom 9.11.2006 – GZ: A15-11-W-10/2006
- der Inhalt dieser Ausschreibung
- das Protokoll der Örtlichen Besichtigung (in Ergänzung oder in Korrektur zu den o.a. Unterlagen)
- Das Preisgericht ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Juroren anwesend ist. Eine Abänderung dieser allgemeinen Richtlinien ist nicht zulässig.

Mit der Einreichung des Wettbewerbsprojektes nimmt jeder Wettbewerbsteilnehmer sämtliche, in der Ausschreibung enthaltenen Bedingungen an. Er ist bis zur Juryentscheidung zur Geheimhaltung des eigenen Projektes verpflichtet und nimmt

ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Entscheidungen des Preisgerichtes in allen Fach- und Ermessensfragen endgültig und unanfechtbar sind.

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

## **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 Auslober bei Veröffentlichung angeführt.

## **2.3 Urheberrecht:**

Die Projektverfasser besitzen das geistige Eigentum über die vorgelegte Arbeit. Der Auslober 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 Projekte, als auch für Teile dieser Projekte, geht das sachliche Eigentumsrecht auf den Auslober über.

## **2.4 Planungsbeauftragung:**

Der Gewinner des Gutachterverfahrens wird mindestens beauftragt mit nachstehend angeführten Teilleistungen ...

- Vorentwurf, Entwurf und Einreichplanung sowie der baukünstlerischen Oberleitung
- Bei etappenweiser Ausführung des Bauvorhabens behält sich der Veranstalter das Recht vor,...
- den Gewinner lediglich mit den o.a. Teilleistungen des ersten Drittels zu beauftragen
  - einen der Preisträger mit der Erbringung der o.a. Teilleistungen einer weiteren Bauetappe zu beauftragen

Das Projekt des Gewinners ist das städtebauliche Leitprojekt.

## **2.5 Aufwandsentschädigung - Preisgeld:**

Jeder geladene Teilnehmer erhält für die Einreichung einer zur Beurteilung geeigneten Arbeit (im vereinbarten Leistungsumfang) eine Aufwandsentschädigung exkl. Mehrwertsteuer von **€ 2.000,-**.

Zusätzlich zur Aufwandsentschädigung erhalten die Teilnehmer ein Preisgeld (1. Preis = € 1.750,- / 2. Preis = € 1.450,- / 3. Preis = € 1.100,- exkl. Mehrwertsteuer).

Sowohl Aufwandsentschädigung, als auch Preisgeld wird über Vorlage der entsprechenden Rechnung nach der Jurysitzung, mit einem Zahlungsziel von 21 Tagen vom Auslober bezahlt.

Im Falle einer weiteren Planungsbeauftragung wird das Preisgeld nicht in Abzug gebracht.

## **2.6 Aufgabe der Jury:**

Die Jury setzt sich zusammen aus Preisrichtern und Ersatzpreisrichtern (siehe Pkt.1.7 dieser Ausschreibung).

Die Aufgabe der Juroren besteht in der Teilnahme an der örtlichen Besichtigung einschließlich Rückfragenbeantwortung, sowie der Begutachtung der eingereichten Entwürfe nach den in Pkt.3.1 festgelegten Kriterien. Weiters 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.

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 Auslober und den Teilnehmern am Gutachterverfahren.

Die Abwicklung der Jury erfolgt in Anlehnung an die Bestimmungen der WOA.

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:**

Diese können an die Betreuung des Verfahrens (siehe Pkt.1.4) gestellt werden. Die Antworten auf die Rückfragen werden allen Teilnehmern und Juroren des Gutachterverfahrens nach der örtlichen Besichtigung übermittelt.

### **2.7.2 Örtliche Besichtigung des Bebauungsareals:**

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 und ist gemäß Pkt.2.1 Grundlage des Verfahrens.

### **2.7.3 Kennzeichnung der Unterlagen:**

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.

### **2.7.4 Abgabe der Arbeiten:**

Die Arbeiten sind bis zum angegebenen Termin (gemäß Pkt.1.5) gegen Aushändigung einer Empfangsbestätigung persönlich abzugeben. Mit der Post dürfen Arbeiten nicht übermittelt werden.

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

Die Entwürfe sind in einer Rolle verpackt abzugeben. Die Verpackung ist mit der Kennzahl und der Bezeichnung dieses Gutachterverfahrens zu versehen. Dies gilt auch für das Modell.

### **2.7.5 Ausschließungsgründe:**

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 Einreichung der Projekte an irgendeiner Stelle eine unmittelbare oder mittelbare Anmerkung hinsichtlich ihrer Identität zu machen.

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

Das verspätete Einlangen von Unterlagen führt zum Ausschluss des Projektes und zum Verfall des Anspruchs auf die Aufwandsentschädigung.

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

Varianten sind nicht zugelassen.

### **2.7.6 nach der Jury:**

Die Niederschrift der Jury (Juryprotokoll) wird allen Teilnehmern am Gutachterverfahren, den Juroren und der AIK zugesandt. Die Preisträger werden vom Vorsitzenden des Preisgerichtes binnen 24 Stunden verständigt.

Nach Vorliegen des Ergebnisses des Gutachterverfahrens wird eine Ausstellung sämtlicher Projekte unter Nennung der Verfasser und deren Mitarbeiter stattfinden. Die Örtlichkeit dieser Ausstellung wird im Zuge der Jurysitzung gemeinsam festgelegt.

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

### **2.7.7 Wettbewerbsveröffentlichung:**

Die Wettbewerbsteilnehmer 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 Wettbewerbsteilnehmer 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-Betriebssystem 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, Kostenschätzung etc. als gesonderte pdf-Dokumente

## **3 BESONDERE RICHTLINIEN**

### **3.1 Beurteilungskriterien:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die nachstehend angeführten Angaben dem Ausschreibungsstand des Gutachterverfahrens entsprechen. Diese Angaben können anlässlich der örtlichen Besichtigung ergänzt bzw. abgeändert werden.

#### **3.1.1 Städtebauliche Kriterien:**

- die Gliederung und Gestaltung der Gesamtanlage unter besonderer Rücksichtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und Beziehungen zur Umgebung (siehe WBF9)
- die Lage der einzelnen Bauteile zur Umgebung und zueinander, unter besonderer Berücksichtigung der Baumassenverteilung, der Außenraumgestaltung, der Grünraumgestaltung und Freiraumnutzung, der Belichtung und Besonnung, der Aussicht und der auf das Grundstück einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, etc.)

- die Erschließung des Bauplatzes hinsichtlich Fahrverkehr und Wegeführung für Fußgänger gleichermaßen wie für den Anrainerverkehr und Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge im Notfall
- die Realisierungsfähigkeit der Bebauung in einzelnen Abschnitten (Größe der Bauabschnitte siehe Pkt.3.2 dieser Ausschreibung) ist mit einzubeziehen und darzustellen.

### **3.1.2 Funktionelle + ökonomische Kriterien:**

- die Einhaltung der Förderungsrichtlinien, sowie der einschlägigen Baugesetze und Förderungsvoraussetzungen in der jeweils gültigen Fassung
- die ökologische Wohnbauförderung mit Stichtag 1.1.2012 – diese ist auf dem Wohnbauserver des Landes Steiermarks als Download verfügbar
- die sinnvolle Erschließung der Baukörper und Wohnungen (Optimierung von Verkehrsflächen)
- die Zweckmäßigkeit der Ver- und Entsorgungssysteme
- die Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit des Tragsystems und des statischen Konzeptes
- die Wirtschaftlichkeit (z.B.: Dichtevergleiche, etc.)
- die Anforderungen zur Erfüllung der KYOTO-Ziele vor allem unter Berücksichtigung der Anforderungen durch das Energieausweisvorlagegesetz

### **3.1.3 Gestaltungskriterien + baukulturelle Kriterien**

- die Lösung der Aufgabe hinsichtlich der Kriterien gemäß Pkt.3.2 dieser Ausschreibung

## **3.2 Aufgabenstellung:**

### **3.2.1 Beschreibung der Bauaufgabe**

Die Siedlungsgenossenschaft Rottenmann beabsichtigt auf den westlichen Teilflächen der Grundstücke 223/3 und 222 der KG Kalsdorf die Errichtung von geförderten Wohnungen.

#### **Kategorisierung**

Im Zuge der Kategorisierung am 463. Wohnbautisch vom 2.10.2007 wurde die positive Eignung für eine geförderte Wohnbebauung festgestellt. Auf Grund der Größe des Grundstücks und der damit verbundenen Wohnungsanzahl wurde ein Gutachterverfahren mit 5 Teilnehmern (siehe Pkt.1.6) als weitere Vorgehensweise gewählt.

#### **Lage des Planungsareals**

Das gegenständliche Planungsareal befindet sich südwestlich des Ortszentrums von Kalsdorf zwischen der Friedhofstraße im Westen und der ca. 100m entfernten B67 im Osten (Anmerkung: Die verbleibenden Restflächen hin zur B67 sind nicht Gegenstand dieses Gutachterverfahrens.).

Im Norden wird das Planungsgebiet durch Geschoßwohnbauten, im Süden durch eine Einfamilienhausbebauung begrenzt.

Hinsichtlich von Immissionen wird auf die im Westen verlaufende ÖBB-Südbahnstrecke und die im Osten verlaufende B67 und das beiliegende Lärmgutachten vom Büro Dr. Tomberger hingewiesen. Trotz erfolgter baulicher Lärmschutzmaßnahmen, ist bei der Gebäudesituierung und den Grundrisslösungen darauf zu reagieren.

Aus den Immissionsplänen geht hervor, dass auf dem überwiegenden Teil des Projektareals durch die Schallimmissionen aus dem umliegenden Straßen- und Bahnverkehr mit keiner Überschreitung des Grenzwerts zu rechnen ist. Zu Grenzwertüberschreitungen kommt es sowohl im östlichen Bereich des Planungsareals, auf einem ca. 80m breiten Streifen zur B67 hin (Anm.: Restfläche, welche nicht

Gegenstand dieses Gutachterverfahrens ist), als auch in unmittelbarer Nähe der westlichen Projektgrenze zur Friedhofstraße hin. Demzufolge sind die Grundrisslösungen in jenen Bereichen so zu situieren, dass z.B. Schlafräume an der dem Schall abgewandten Gebäudeseite liegen, außer es handelt sich um eine Wohnung mit mehr als 2 Schlafzimmern, dann ist die Überschreitung des Grenzwertes für einen Schlafräum zulässig.

#### **Widmung, Dichte, Umgebungsstruktur**

Die Grundstücksflächen sind im derzeit gültigen Flächenwidmungsplan 3.0 als Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (L(WR)) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Für die zu errichtende Neubausiedlung liegt ein rechtskräftige Bebauungsplan vor. Dieser ist unbedingt einzuhalten. Weiters wird darauf hingewiesen, dass lt. diesem Bebauungsplan in der betroffenen Zone die zulässige Geschoßanzahl mit 2 Geschoßen bei einer zulässigen Gesamthöhe von 9,5m festgelegt ist, wobei in diesen Bereichen punktuell 3 Geschoße bzw. eine Gesamthöhe größer 9,5m zulässig sind.

Das Planungsgebiet wird derzeit durch einen überwiegend aus strukturarmen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Landschaftsraum geprägt. Teilbereiche entlang der LB67 sind mit 1-2geschoßigen Einfamilienwohnhäusern bebaut.

#### **Grundstücksgröße, Bauabschnitte**

Auf Grund der Grundstücksgröße von ca. 20.000m<sup>2</sup> und der maximal ausnutzbaren Dichte (0,6), ergeben sich in Summe ca. 100 bis 130 Wohneinheiten.

Daher ist die Realisierbarkeit in Bauabschnitten eine wesentliche Grundlage des Gutachterverfahrens. Es sind für die Gesamtbebauung Bauabschnitte in der Größe von 18 bis 24 Wohneinheiten und somit 6 bis 8 Bauabschnitte darzustellen.

#### **Parkierung und Erschließung**

Die Parkierung soll oberirdisch erfolgen, wobei mit einem Schlüssel von 1:1 (Wohneinheit:Abstellplatz) überdachte Autoabstellplätze (Carports) den Wohnungen zugeordnet sein sollen. Die Besucherparkplätze (nicht den Wohnungen zugeordnet) sind ebenfalls oberirdisch zu situieren, wobei je WE 0,5 nicht überdachte Autoabstellplätze zu berücksichtigen sind.

Die äußere Erschließung erfolgt über die B67 im Osten und die Friedhofstraße im Westen – die direkte Ost-West-Verbindung erfolgt über die Fasangasse im Süden. Die Fasangasse ist auf ihre gesamte Länge auf die Breite von 9,0m zu verbreitern.

#### **Ver- und Entsorgung, Heizung**

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer wird durch den Abwasserverband Grazerfeld sichergestellt. Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserverband Umland-Graz.

Oberflächenwässer und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und vor Ort (auf dem eigenen Grundstück) zur Versickerung zu bringen. Lt. Bodengutachten ist die Versickerung in den Schotterbereich problemlos möglich.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energie Steiermark STEWEAG/STEG GmbH.

Das gegenständliche Bauvorhaben wird an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen. Die Fernwärme versorgt nicht ganzjährig, weshalb auch eine Solaranlage zu errichten ist. Als Richtwert für das GAV gelten 4,0m<sup>2</sup>/WE an Kollektorfläche.



### **3.3 Planungsanforderung**

#### **3.3.1 Die gesetzlichen Grundlagen:**

Für die gesetzlichen Grundlagen gilt der Stand der Fassung zum Zeitpunkt der Erstellung der Ausschreibung des Gutachterverfahrens.

- steierm. Wohnbauförderungsgesetz inkl. Durchführungsverordnungen unter Berücksichtigung der Richtlinie 2 der ökologische Wohnbauförderung vom 1.4.2009, wobei folgende „Muskriterien“ einzuhalten sind – Stand 1.1.2012
- das Steiermärkische Baurecht
- die Dichteverordnung
- Merkblatt „Anpassbarer Wohnbau“ (unter: [www.barrierefrei.at](http://www.barrierefrei.at))
- Raumordnungsgesetz

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

##### **Gelände, Freiraum, Außenraumgestaltung**

Die im Flächenwidmungsplan enthaltene **Dichte** ist möglichst auszunutzen.

Die **Baukörper** sind in das bestehende **Gelände** hineinzuplanen - große Abgrabungen bzw. Anschüttungen sind zu vermeiden.

Bei der **Freiraumgestaltung** ist auf private Außenräume und gemeinsam genutzte Flächen zu achten. Dabei sollte ein differenziertes Angebot für unterschiedliche Bedürfnisse (Kommunikation, Spielmöglichkeit, Rückzugsmöglichkeit) entstehen.

Bei der **Bepflanzungsplanung** ist auf die Entwicklung der Bäume bzw. Schaffung von Räumen zu achten. Auf die Situierung der Bepflanzung und die gewählte Art der Bepflanzung ist zu achten (Tiefgaragen...).

##### **Erschließung, Eingänge, Fahrrad+Kinderwagen, Unterkellerung**

Die **Eingänge** zu den Erdgeschoßen sind barrierefrei zu gestalten. **Fahrradabstellräume** und **Kinderwagenabstellräume** sind in der Nähe des erdgeschoßigen Zuganges überdacht anzuordnen.

Bei der Wahl der **Unterkellerung** ist auf die leistbare, kostengünstige Form zu achten. Als Erfordernis für die Herstellung der Keller bzw. der Kellerersatzräume gilt, dass die Kellerabteilgröße mind. 5m<sup>2</sup> je Wohnung betragen muss - die Größe der Kellerabteile muss den Wohnungsgrößen im Verhältnis angepasst sein. Weiters müssen die Kellerräumlichkeiten die Trocken- und Technikräume aufnehmen.

Sollten von den Teilnehmern **Laubengänge** zur Erschließung der Wohnungen geplant werden, so sind diese jedenfalls witterungsgeschützt, aber überwiegend offen, auszuführen. Die möglichen Auswirkungen auf die Dichteberechnung sind zu beachten.

##### **Wohnungen, Art und Ausstattung der Räumlichkeiten**

Die Größe und Anzahl der **Wohnungen** sind entsprechend dem Wohnungsschlüssel (siehe Pkt.4) zu planen.

Jede Wohnung ist mit einem **Abstellraum** auszustatten. Bei 2-Zimmerwohnungen kann dieser entfallen, wenn stattdessen eine ausreichend große Abstellnische vorhanden ist.

Die einzelnen **Räume** einer Wohnung sind so zu planen, dass eine **Möblierung** auch mit Standardmöbeln möglich ist. Regal- und Kastentiefen, sowie Vorhangteiltiefen sind im Anschlussbereich von Fenster- und Türöffnungen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund sind schmale lange Wohnräume jedenfalls zu vermeiden.

**Vorräume** sind so zu gestalten, dass diese dem Verhältnis der Bewohneranzahl angepasst sind. Neben dem Platz für Garderobe und Schränke, sowie Telefon ist darauf

zu achten, dass An- und Auskleiden, Begrüßen und Verabschieden mit mehreren Personen gleichzeitig möglich ist.

Die Grundrisse sollen eine hohe **Nutzungsflexibilität** ausweisen, was durch Gleichwertigkeit der Räume oder durch Zuschaltbarkeit von Teilbereichen, sowie der Teilbarkeit von Räumen nachzuweisen ist.

Die **Küchen** sind so zu gestalten, dass sie neben Arbeits- auch als Aufenthaltsraum genutzt werden können oder eine direkte Verbindung zu einem Aufenthaltsraum haben. Bei der Integration von Küchen in den Wohnbereich sollte eine räumliche Abtrennung dennoch möglich sein.

**Bäder** sind so zu dimensionieren, dass anstelle der Dusche (diese ist standardgemäß zu planen) die Anordnung einer Badewanne möglich ist (diese ist strichliert einzuzeichnen). Das Aufstellen einer Waschmaschine muss zusätzlich möglich sein.

Bei Planung eines **WCs** im Eingangsbereich ist die Möglichkeit der Installation eines Handwaschbeckens zu berücksichtigen.

Bei 2-Zimmerwohnungen ist die Zusammenlegung von Bad und WC zulässig.

### **Belichtung + Belüftung**

Die natürliche Energienutzung ist durch sinnvolle Anordnung von **Fensterflächen** und geschlossenen Mauerwerksflächen zu bewerkstelligen.

Die Mindestbelichtungsfläche laut Baugesetz ist einzuhalten. Bei **großen Raumtiefen**, wie zum Beispiel bei einseitig (über den Wohn-Essbereich) belichteten Küchen, darf der Abstand von der Arbeitsfläche bis zur Außenwand höchstens 4,5m betragen – Balkone oder Vordächer, welche direkt über der Belichtungsfläche angeordnet sind, sind entsprechend zu berücksichtigen, da diese zum Abstand (Arbeitsfläche-Außenwand) hinzuzuzählen sind.

Die Möglichkeit einer **Direktbelichtung** von Bädern ist anzustreben. Sollten die Teilnehmer im Zuge der Ausarbeitung der Wettbewerbsunterlagen zur Überzeugung gelangen, dass bei einer innenliegenden Anordnung der Sanitärbereiche die Vorteile überwiegen, so ist dies entsprechend darzustellen und zu begründen.

Badewannen und Waschtische dürfen nicht unterhalb von einem Fenster angeordnet werden.

Die Möglichkeit einer **Querdurchlüftung** der Wohnungen ist anzustreben. Sollten die Teilnehmer im Zuge der Ausarbeitung der Wettbewerbsunterlagen zur Überzeugung gelangen, dass bei einer Anordnung der Wohnräume die Querdurchlüftung nicht möglich ist, die Vorteile jedoch überwiegen, so ist dies entsprechend darzustellen und zu begründen.

### **Lifteinbau**

Die gemäß Baugesetz einzuhaltende OIB Richtlinie 4 ist anzuwenden.

### **Kosten + Anforderungen**

Seitens des Bauherrn wird größter Wert darauf gelegt, dass bei den Entwürfen die kostengünstigste Realisierung des Bauvorhabens möglich ist. Das Bauvorhaben muss **im Rahmen der wohnbeihilfefähigen Kosten** realisierbar sein, wobei als maximale Obergrenze der Baukosten, die derzeit gültigen Wohnbauförderungssätze gelten.

Nachstehend angeführte Anforderungen sind daher zu beachten:

- übereinander liegende Räume möglichst mit gleicher Nutzung
- Minimierung der allgemeinen, nicht förderbaren Verkehrsflächen (z.B.: Stiegenhaus, Keller)
- zentrale Anordnung der Ver- und Entsorgungsleitungen – nur ein Schacht je Wohneinheit

- ökonomisches Tragsystem mit wohnbauspezifischer Spannweite
- der Außenwandanteil ist im Verhältnis zur Wohnnutzfläche gering zu halten –  $I_c$ -Wert
- Die Fassadengestaltung ist einfach zu lösen, wobei auf die Erhaltungs- und Instandsetzungsfreundlichkeit Rücksicht zu nehmen ist.
- deckendbeschichtete Holzfassaden sind nicht gestattet
- Vermeidung von Fensterflächen, die bis zur Fußbodenoberkante nach unten geführt werden. Die Anordnung von Heizkörpern ist unmöglich, was die Kondensatproblematik während der Wintermonate verstärkt.
- Vermeidung von zu großen Fensterflächen, da dies die Problematik der sommerlichen Erwärmung verstärkt.
- Bei einer Massivbauweise ist auf einfache Ziegelbauten hin zu planen - Stahlbetoneinbauten sind zu vermeiden (Rissentwicklung).

### 3.3.3 Verzeichnis der zur Verfügung gestellten Bearbeitungsunterlagen:

- (a) Grundstückbeurteilung WBF9 inkl. Auszug aus FläWi, Städtebaulicher Strukturplan, Übersichtspläne Zentralität; Übersichtsfotos (vom 24.8.2007, pdf)
- (b) Protokoll Wohnbautisch (Nr.463 vom 02.10.2007, pdf)
- (c) Auszug aus Grundeigentümergeverzeichnis (pdf)
- (d) Lage- und Höhenplan, M 1:500 (pdf + dwg)
- (e) „Verfasserblatt“ (siehe Pkt.5), Worddatei
- (f) „Statistisches Blatt“ (siehe Pkt. 4), Exceldatei
- (g) Baugelogisches Gutachten (pdf)
- (h) Schalltechnisches Gutachten (pdf)
- (i) Bebauungsplan der Grundstufe „Kalsdorf Süd-Teil1“ (pdf)

## 3.4 Art und Umfang der zu erbringenden Leistung:

### 3.4.1 Eingenordeter Bebauungsplan - Gestaltungskonzept - im Maßstab 1:500

#### Farbliche Darstellung:

- |                         |            |
|-------------------------|------------|
| • Fahrverkehr           | dunkelgrau |
| • ruhender Verkehr      | hellgrau   |
| • Fahrradwege           | orange     |
| • Fußgänger             | gelb       |
| • Grünflächen privat    | dunkelgrün |
| • Grünflächen allgemein | hellgrün   |
| • Baukörper             | weiß       |
| • Modelldarstellung     | weiß       |

#### Wohnbereich:

- Anzahl von Typen der Wohnungen je Baukörper + gesamt
- Anzahl der Geschoße je Baukörper
- PKW-Abstellflächen (überdacht, nicht überdacht, Garagen und dergleichen)
- Grünraumgestaltung (differenziert nach öffentlichem und privatem Grün)
- Darstellung des öffentlichen/halböffentlichen Bereiches
- Zonen der Notzufahrten, Zonen für Einsatzfahrzeuge inkl. der notwendigen Bewegungsflächen und Wendekreise
- Zonen für Ver- und Entsorgung (Müll, Heiz- und Technikraum, etc.)

### Sonstiger Bereich:

- Inhalt eines Bebauungsplanes (Gestaltungskonzept)

### **3.4.2 weitere notwendige Unterlagen sind zu erbringen**

#### Berichte, Statistik, Formales

- vollständig ausgefülltes „Statistisches Blatt“ (siehe Pkt.4)
- vollständig ausgefülltes „Verfasserblatt“ (siehe Pkt.5)
- strukturelle Darstellung der Gebäude mit den Bestandsbauten im Maßstab 1:2000 (Strukturplan am Plan und 1 x getrennt in DIN A 4)
- kurzer Erläuterungsbericht (muss auch in DIN A 4 abgeliefert werden)
- nachvollziehbare Berechnung für die Ermittlung der städtebaulichen Kennzahlen lt. Formblatt (liegt bei) an Hand von Berechnungsplänen mind. im Maßstab 1:1000

#### Gebäude

- Systemschnitte im Maßstab 1:200 (soweit diese zur Klarstellung des Entwurfes notwendig sind)
- sämtliche Grundrisse im Maßstab 1:200 (eingenordet)
- das Kellergeschoß und die Tiefgarage im Maßstab 1:500
- das Erdgeschoß als Bebauungsplan-Gestaltungskonzept (siehe Pkt.3.4.1) im Maßstab 1:500
- Ansichten im Maßstab 1:200

#### Wohnungen

- Grundrisstypologie der Wohnungstypen im Maßstab 1:100

#### Schaubild, Modell

- Schaubilder sind nicht zulässig. Dies gilt auch für den Erläuterungstext.
- Einsatz-Modell im Maßstab 1:500 in weißer Farbe – Glasflächen können in Plexiglas dargestellt werden
- auf eine ausführungsrealistische Fassadengestaltung wird hingewiesen

## **4 Statistisches Blatt – CAD-Nachweis**

Erläuterung zum Prüf-DWG und zum (kombinierten) Statistischen Blatt + E-Tool.

### **4.1 Prüf-DWG**

#### **4.1.1 Generelle Anforderungen**

Ohne Prüf-DWG können in einem Projekt weder Flächen noch die (voraussichtliche) Erfüllung der Energie-Anforderungen (z.B. WBF 2012 lt. A15, Passiv-Haus etc.) vorgeprüft werden. Im Prüf-DWG sind alle Geschoße in einer Datei zu platzieren. Je Geschoß sind immer alle Häuser mit ihren Grundrissen (Layer "Grundriss") und die Grst.-Grenze (Layer "Grst-Grenze") darzustellen (Schraffuren, welche die Dateigröße aufblähen, bitte aus den Grundrissen entfernen!). In diese Grundrisse sind folgende Polylinien einzutragen:

#### **4.1.2 Anforderungen an die Polylinien**

##### Polylinie – konditionierter Bereich

Polylinie die den konditionierten Bereich umschließt (in jedem Geschoß und für jedes Haus, auf Layer "konditioniert"). Unter „konditioniertem Bereich“ versteht man alles was

von Dämmung/Isolierglas gegen die kalte Umgebung geschützt wird, d.h. z.B. auch Stiegenhäuser, auch wenn diese nicht beheizt werden sollen. Aneinander gebaute Häuser werden als ein Haus behandelt/zusammengefasst. Die Außenwände werden mit 30cm Stärke (wie für die BGFL lt. Dichte-VO und BG erforderlich) dargestellt.

Die tatsächliche Stärke der Außenwände (50cm, wie für die BGF konditioniert, das konditionierte Volumen und die zugehörigen Gebäudehülle erforderlich) wird im Tool mit einem (eingebauten) Aufschlag von 5% für die Flächen bzw. 2% für die Umfänge berücksichtigt.

#### **Polylinie - Dachfläche**

Polylinie die die Dachfläche umschließt (im obersten Geschoß, bzw. in jenen Geschoßen die tlw. von Dachterrassen bedeckt werden, auf Layer "Dach").

#### **Polylinie – etwaige Untersichten**

Polylinie die etwaige Untersichten/Unterfahrten umschließt (im jeweiligen Geschoß, auf Layer "Untersicht").

#### **Polylinie - Kellerdecke**

Polylinie die die Kellerdecke bzw. den erdberührten Fußboden umschließt (im EG, auf Layer "Kellerdecke"). Zwischen Kellerdecke und erdberührtem Fußboden wird nicht unterschieden.

#### **Polylinie – nicht konditionierte Fläche**

Polylinie, die nicht konditionierte Flächen, welche aber in die BGFL lt. Dichte-VO und BG miteingerechnet werden müssen, umschließt (in jedem Geschoß und für jedes Haus, auf Layer "Ergänzungen lt. Dichte-VO"). Dazu zählen z.B. nicht-konditionierte Loggien, die 5-seitig umschlossen sind.

#### **Polylinie - WNNFL**

Polylinie die die WNNFL lt. A15 in jedem einzelnen Raum umschließt (auf Layer "WNNFL").

#### **Polylinie - Verkehrsfläche**

Polylinie die die Verkehrsfläche umschließt (in jedem Geschoß und für jedes Haus, auf Layer "VFL"), nur falls die Verkehrsfläche in der Auslobung gefordert wird.

Falls im Prüf-DWG nur die o.a. Polylinien dargestellt sind, jedoch die Grundrisse fehlen, können zwar die umschlossenen Flächen ausgelesen werden, aber die Polylinien selbst nicht geprüft werden!

## **4.2 Statistisches Blatt + E-Tool**

### **4.2.1 Generelle Anforderungen bzw. Erläuterungen**

Das (kombinierte) Statistische Blatt + E-Tool umfasst (falls nur ein BA oder Areal gefordert ist) das Deckblatt und für jedes Haus je ein Haus-Blatt (außer bei gleichen Häusern). Falls mehrere BAs oder Areale gefordert sind, umfasst das Statistische Blatt + E-Tool das Deckblatt (=Gesamtsummenseite), für jeden BA oder jedes Areal je eine Summenseite und für alle Häuser jedes BAs oder Areals die zugehörigen Haus-Blätter. Die Polylinien-Flächen aus dem Prüf-DWG sind in die orangen Kästchen einzutragen („nur färbig markierte Felder sind vom Teilnehmer auszufüllen!“). In den weißen Kästchen werden die Ergebnisse automatisch errechnet.

### **zur Fassadenfläche**

Die Fassadenfläche wird aus dem Umfang der Polylinie "konditioniert" errechnet. Deren Umfang ist in jedem Geschöß und für jedes Haus einzutragen.

### **Außenwandstärke**

Das Tool berücksichtigt (automatisch) eine Außenwand-Stärke von 50cm bei der Berechnung des konditionierten Volumens und der zugehörigen Gebäudehülle (Aufschläge von 5% bzw. 2%, da die Außenwände nur mit 30cm dargestellt werden).

### **U-Werte**

U-Werte und Rückwärmezahl sind fix eingestellt/vorgegeben.

### **Orientierung**

Unter „Orientierung“ muss in einem Dropdown-Menü 1 von 3 Möglichkeiten gewählt werden. Die Veränderung wird in „Solargewinne“ und „HWB“ unmittelbar ersichtlich.

**5 VERFASSERBLATT**

**GUTACHTERVERFAHREN**

**Kalsdorf**  
Grundstücksnummern: Teilflächen von 223/3 und 222  
KG Kalsdorf, Nr. 63240  
Objekt Nr.: 119201

**5.1 Kennzahl des Projektes:** (6 stellige Zahl)

**5.2 Projektverfasser:** .....

Stampiglie (ZT-Siegel)      Name:      Adresse/Tel.Nr.:

.....

.....

.....

.....

.....

Tel.: .....

Fax: .....

Mail: .....

Bankverbindung:

.....

.....

Mitarbeiter (Name und Adresse):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....