

Ausloberin



**PROJEKT: WOHNBEBAUUNG und ST. VINZENZ HEIM
BALDEHOFSTRASSE/LEXENGASSE - LIEFERING**

**WETTBEWERBSAUSSCHREIBUNG
für ein Salzburg-offenes Verfahren mit Zuladungen**

Achtung! Die Wettbewerbsunterlagen (Punkt 1.8)
sind ab 20.02.2012 unter www.hoe.at (siehe Anleitung) zum Download bereit!

Salzburg, am 10.02.2012

INHALTSANGABE

1 ALLGEMEINE WETTBEWERBSBESTIMMUNGEN

- 1.1 Einleitung**
- 1.2 Bauherr und Auslober**
- 1.3 Termine**
- 1.4 Verfahrenshinweise**
- 1.5 Teilnehmer am Wettbewerb**
- 1.6 Preisgericht**
- 1.7 Preisgelder**
- 1.8 Wettbewerbsunterlagen**
- 1.9 Wettbewerbsleistung**
- 1.10 Verwendungs- und Verwertungsrechte**
- 1.11 Rückstellung von Unterlagen**
- 1.12 Absichtserklärung**

2 WETTBEWERBSAUFGABE

- 2.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen**
Verfasser: Magistrat Abt. 5/03 – Amt für Stadtplanung und Verkehr
- 2.2 Wettbewerbsziele des Auslobers**
- 2.3 Nutzungsübersicht**
- 2.4 Bewertungskriterien**

1 ALLGEMEINE WETTBEWERBSBESTIMMUNGEN

1.1 Einleitung

Die Heimat Österreich plant eine Wohnbebauung und ein Behinderten-Wohnheim auf den Liegenschaften 1329, 1331/1 und 1339 der KG Lieferung zu errichten.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 13.975m² und ist derzeit als Sonstiges Grünland gewidmet. Der Bauplatz umfasst eine Fläche von ca. 10.906m², während ein Teilbereich der Liegenschaft im Grünland belassen (ca. 2.976m²) wird. Eine geringfügige Fläche von ca. 93m² ist für die Verkehrsfläche abzutreten. Die Liegenschaft befindet sich im Nordwesten von Salzburg in Stadtrandlage im Stadtteil Lieferung. Die ebene, weitläufige Fläche wird derzeit landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt.

Im Einvernehmen mit der Stadt Salzburg und der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oberösterreich und Salzburg, wird ein Salzburg-offenes Verfahren mit Zuladungen durchgeführt.

Anlass und Zweck des Wettbewerbes ist die Erlangung von Vorentwürfen für eine Wohnbebauung und für ein Behindertenwohnheim im beschriebenen Umfang.

1.2 Bauherr und Auslober

HEIMAT ÖSTERREICH

gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

Plainstraße 55

A-5020 Salzburg

Tel.: 0662/43 75 21-0, Fax: 0662/43 75 21-39

Internet: www.hoe.at

Auskünfte über das Wettbewerbsverfahren:

Die Heimat Österreich führt als Auslober den Wettbewerb und die Vorprüfung durch.

Auskünfte über den Wettbewerb, sowie Informationsübermittlungsadresse:

Ansprechpartner:

Bmst. DI (FH) Thomas Gruber

thomas.gruber@hoe.at

Tel.: 0662/43 75 21-472

Anfragen und Korrespondenz betreffend dieser Ausschreibung können nur an das Ausschreibungsbüro gerichtet werden.

1.3 Termine

13.02.2012	Bekanntgabe der Ausschreibung Übermittlung der Ausschreibung an die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oberösterreich und Salzburg, Elisabethkai 56, 5020 Salzburg
27.02.2012	Konstituierende Sitzung des Preisgerichtes Beginn: 13:00 Uhr, Ort: Hartl Wirt, Lieferinger Hauptstraße 120 Kolloquium Beginn: 15:00 Uhr, Ort: Hartl Wirt, Lieferinger Hauptstraße 120
13.04.2012	Abgabe der Wettbewerbsarbeit bis 12:00 Uhr, Heimat Österreich, Empfang
27.04.2012	Abgabe Baumassenmodell und Energieausweise bis 12:00 Uhr, Heimat Österreich, Empfang
13.04.-11.05.2012	Vorprüfung
14.05.2012	Sitzung des Preisgerichts Beginn: 08:00 Uhr, Ort: noch offen (je nach Anzahl der Projektbeiträge)
anschließend	Vertragsverhandlung mit Wettbewerbssieger

1.4 Teilnehmer am Wettbewerbsverfahren

Der Wettbewerb ist als Salzburg-offenes Verfahren mit Zuladungen ausgeschrieben. D.h. es werden nur Architekturbüros bzw. Architekten mit aufrechter und ruhender Befugnis und Kanzlei im Bundesland Salzburg zugelassen. Filialen sind nicht teilnahmeberechtigt.

Vom Gestaltungsbeirat der Stadt Salzburg wurden nachfolgende Zuladungen genannt:

- AllesWirdGut Architektur ZT GmbH (Wien)
- Hagmüller Architekten (Wien)
- Architekten Hermann Kaufmann ZT GmbH (Vorarlberg)
- Architekt DI Hubert Rieß (Graz)

Die Teilnehmer verpflichten sich mit der Abgabe von Wettbewerbsprojekten, dass Sie sämtliche Wettbewerbsbedingungen dieser Wettbewerbsauslobung erfüllen.

1.5 Verfahrenshinweise

Als Grundlage des Wettbewerbes gilt ausschließlich die gegenständliche Wettbewerbsausschreibung.

Mit der Einreichung eines Wettbewerbsprojektes nimmt jeder Wettbewerbsteilnehmer sämtliche in der Wettbewerbsausschreibung enthaltenen Bedingungen an.

Varianten zur Wettbewerbsausschreibung sind nicht zugelassen.

Der Wettbewerb wird als **anonymes Verfahren** durchgeführt. Jede eingereichte Wettbewerbsunterlage ist mit einer sechsstelligen Kennzahl zu bezeichnen. In einem verschlossenen Briefumschlag, der außen die Kennzahl und die Aufschrift „Verfasserbrief“ trägt, ist der Verfasserbrief abzugeben. Die Anonymität aller Verfasser wird bis zum Vorliegen aller für das Ergebnis notwendigen Entscheidung des Preisgerichtes gewahrt und wird erst anschließend durch das Öffnen der Verfasserbriefe aufgehoben. Im Verfasserbrief ist auch der mitwirkende Freiraumplaner anzuführen.

Da es sich beim gegenständlichen Bauvorhaben um zwei getrennte Projekte (Wohnbau und Pflegeheim) handelt, kann es sich ergeben, dass der Wettbewerbsgewinner die beste Lösung für das eine Projekt und der zweitgereichte Projektverfasser die beste Lösung für das andere Projekt hat. Sollte diese Situation eintreten, wird vom Preisgericht eine Empfehlung über die weitere Vorgehensweise hinsichtlich einer allfälligen getrennten Beauftragung abgegeben.

Kann die Wohnbebauung oder das Heim - aus welchen Gründen immer - nicht realisiert werden, sind sämtliche Ansprüche der Wettbewerbsteilnehmer mit den ausbezahlten Aufwandsentschädigungen bzw. Preisgeldern abgegolten. Eine Anwendung des § 1168 ABGB wird zur Gänze ausgeschlossen.

Als Planungsgrundlage gelten die Salzburger Baugesetze und die Richtlinien/Verordnungen der Salzburger Landesregierung für den geförderten Mietwohnbau und geförderten Heimbau sowie die damit verbundenen Obergrenzen der reinen Baukosten (= Baukosten lt. ÖN B 1801) sowie die ÖNORMEN jeweils in der gültigen Fassung.

Die Wettbewerbsteilnehmer gewährleisten bereits zum Zeitpunkt der Abgabe Ihrer Wettbewerbsbeiträge dafür, dass oben angeführte Planungsgrundlagen im Falle einer späteren Beauftragung eingehalten werden können.

Eine spätere Einrede – nach Auftragsvergabe - des Unwissens über diese Planungsgrundlagen und ev. Nachtragsforderungen auf Grund von erforderlichen Umplanungen etc. können aus diesem Titel nicht geltend gemacht werden.

Weiters werden nachfolgende verbindliche Obergrenzen der reinen Baukosten (auch als Honorarbasis) anerkannt:

Wohnbau: netto EUR 7.000.000,-
Heim: netto EUR 2.800.000,-

1.6 Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich voraussichtlich aus folgenden Preisrichtern zusammen:

Fachpreisrichter

Ao. Univ. Prof. Dr.-Ing. Dipl.-Ing. Dörte Kuhlmann nominiert vom Gestaltungsbeirat
und Univ. Prof. Dipl.-Ing. Gabriele G. Kiefer
(Stv. Dipl.-Ing. HBK/BSA/SIA Heinz Schoettli)

Arch. Mag.arch. Robert Wimmer nominiert von der Kammer
und Arch. Dipl.-Ing. Gernot Hertl

Arch. Dipl.-Ing. Franz Petz nominiert von der Heimat Österreich
und Arch. Dipl.-Ing. Jürgen Matzer
(Stv. gArch Bmst. DI Manfred Scheiber
und Arch Dipl.-Ing. Alexander Rettenbacher)

Sachpreisrichter

Dipl.-Ing. Veronika Hirner Stadt Salzburg
(Stv. Dipl.-Ing. Dr. techn. Andreas Schmidbauer)

Sr. Marcella Schreiner beraten von Kongregation der barmherzigen
Ing. Mag. Martina Katzenbeisser Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul

Dir. Ing. Stephan Gröger Heimat Österreich
(Stv. Ing. Gerald Schlemmer)

Berater ohne Stimmrecht

Mag. Renate Kinzl-Wallner Land Salzburg
und Arch. Dipl.-Ing. Erich Wenger
Jürgen Rettensteiner St. Vinzenz Heim

Das Preisgericht entscheidet in allen Fach- und Ermessensfragen unabhängig, unanfechtbar und endgültig. Das Preisgericht und dessen einzelne Mitglieder sind weisungsfrei. Vom Preisgericht können Experten ohne Stimmrecht beigezogen werden.

Geheimhaltungspflicht:

Die Sitzungen des Preisgerichtes sind nicht öffentlich. Bis zum Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses sind alle Vorprüfer und Mitglieder des Preisgerichtes sowie sonstige Personen, die bei den Sitzungen des Preisgerichtes, wenn auch nur kurzfristig, anwesend sind bzw. anwesend waren (z.B. Hilfskräfte), zur strikten Geheimhaltung aller Vorgänge und Wahrnehmungen im Zusammenhang mit dem Architekturwettbewerb verpflichtet.

Beschlussfähigkeit des Preisgerichtes:

Das Preisgericht ist beschlussfähig, wenn 3 Fachpreisrichter und 2 Sachpreisrichter anwesend sind.

1.7 Preisgelder

Es ist beabsichtigt folgende Preisgelder in EUR netto zur Auszahlung zu bringen:

1. Preis	€ 12.000,-
2. Preis	€ 10.000,-
3. Preis	€ 8.000,-
3 Anerkennungspreise je	€ 6.000,-

In zu begründenden Ausnahmefällen bleibt es dem Preisgericht vorbehalten, eine andere Aufteilung der ausgesetzten Preisgeldsumme vorzunehmen. Dabei ist die ausgesetzte Gesamtsumme in jedem Fall auszuschütten und die ausgelobte Anzahl der zu prämierenden Arbeiten beizubehalten.

Das Preisgeld wird im Auftragsfall zu 50 % auf das Vorentwurfshonorar angerechnet. Bei einer Beauftragung mehrerer Preisträger gemäß 1.12 Absichtserklärung wird insgesamt nur der Betrag des 1. Preises anteilig im Verhältnis der Vorentwurfshonorare für die beiden Projekte auf das Honorar der beiden Auftragnehmer angerechnet.

1.8 Wettbewerbsunterlagen (sind unter www.hoe.at zum Download bereit)

- Lage- und Höhenplan in digitaler Form (von GEOMETER FALLY ZT GmbH)
- Entwurf Teilungsplan M 1:200 (von GEOMETER FALLY ZT GmbH)
- Luftbilder / Bilder vom Umgebungsmodell
- Verkehrsgutachten
- Bodengutachten
- Lärmschutzgutachten
- Konzept Betriebsplanung Heim
- Raum- und Funktionalprogramm Heim mit Baukosten
- Richtlinien und Verordnungen für Heime
- Richtlinien der Salzburger Wohnbauförderung
- Formblatt Projekterfassung Wohnbau
- Formblatt Projekterfassung Heim

1.9 Wettbewerbsleistung

Aufgrund der unter Punkt 1.8 (Wettbewerbsunterlagen) enthaltenen Arbeitsunterlagen (sind unter www.hoe.at zum Downloaden) sind folgende Ergebnisunterlagen auszuarbeiten:

a) **Schwarzplan M 1:2500**

Zur Darstellung der Gebäude in das städtebauliche Umgebungsbild.

b) **Lageplan M 1:500**

mit Darstellung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen. Im Lageplan sind die für die Lage im Bauplatz (§ 25/(3). Bebauungsgrundlagengesetz) maßgeblichen Höhen über dem gewachsenen Gelände genau anzuführen. Weiters sind die Abstände von den Grundgrenzen exakt zu kotieren, sowie die mögliche Grenzlinie zur Grundteilung der Baurechtsflächen darzustellen.

c) **Grundrisse M 1:200**

Es sind alle Geschosse mit Raumbezeichnungen, Raumflächen und Hauptmaßen (EG: Freiraumgestaltung) darzustellen. Die Raumbezeichnung und die Raumfläche sind in die Räume einzutragen. Alle Grundrisse sind einzunorden. Eine grobe Zimmereinteilung in den Wohnungen, sowie Stiegenhäuser, Lifte und Erschließungsflächen sind darzustellen.

d) **Bewohnereinheiten Heim M 1:100** mit Einrichtung und Bemaßung

e) **Schnitte M 1:200**

mit Angabe der Geschosshöhen, Gebäudehöhen, absoluten Höhenkoten und Darstellung des Geländeverlaufes (Bestand und Planung).

f) **Ansichten M 1:200**

Diese sind in solcher Weise darzustellen, dass es dem Preisgericht möglich ist, die Gestaltungsabsicht einwandfrei beurteilen zu können.

g) **Erläuterungsbericht**

mit Darstellung und Beschreibung der konzeptiven, funktionellen, gestalterischen und konstruktiven Überlegungen (max. 2 DIN A4 Seiten).

h) **Berechnungen der Flächen und Rauminhalte**, bestehend aus einem Rechnungsplan M 1:200 und der schriftlichen Berechnung. Alle in der Berechnung aufscheinenden Maße (inkl. Fenstergrößen) müssen im Rechnungsplan eingetragen sein. Berechnungsgrundlage: ÖNORM B 1800. Die Ergebnisse der Berechnungen sind in das beiliegende Formblatt Projekterfassung zu übertragen.

i) **Baumassenmodell M 1:500** als Einsatzmodell für das vom Auslober beigestellte Umgebungsmodell.

j) Schaubilder

Adressbildung und Stimmung sind für den Wohnbau und das Heim jeweils mittels Schaubildern/Images darzustellen.

k) Präsentationsfläche

Jedem Wettbewerbsteilnehmer stehen max. zwei Ausstellungstafeln mit je ca. 100 cm x 120 cm zur Verfügung.

l) Grünlandgestaltung (Erholungsgebiet)

Ist in ausführlicher Darstellung im Pkt. b) Lageplan M 1:500 einzuarbeiten.

Es ist hierzu ein Freiraumplaner miteinzubeziehen, welcher im Verfasserbrief anzuführen ist.

m) Verkehrs- und Parkplatzkonzept

Ist in ausführlicher Darstellung im Pkt. b) Lageplan M 1:500 einzuarbeiten

n) Kostenschätzung

Für die in Punkt 1.5 angegebenen Obergrenzen der reinen Baukosten ist eine entsprechende Kostenaufgliederung lt. ÖN B 1801 jeweils für den Wohnbau und das Heim zu erstellen.

o) Energieausweise

Zum Nachweis lt. den gültigen Förderrichtlinien für den LEK_T <18 wird vom Auslober ein Bauphysiker gestellt, welcher auf Kosten des Auslobers jeweils einen Energieausweis vom Wohnbau und vom Heim erstellt.

Wettbewerbsarbeiten, die im Umfang über das festgelegte Ausmaß hinausgehen, werden zur Beurteilung nur im vorgegebenen Ausmaß herangezogen.

Es wird erwartet, dass die einzureichenden Arbeiten so ausgearbeitet sind, dass der grundsätzliche Lösungsansatz mit hinreichender Deutlichkeit ablesbar ist.

Formalia:

- Alle Hinweise, die die Identität des Verfassers des Wettbewerbsprojektes erkennen lassen, sind unzulässig und führen zum Ausschluss des Projektes.
- Alle eingereichten Unterlagen sind mit einer 6-stelligen Kennzahl von 1 cm Höhe und max. 6 cm Länge zu versehen, die aus 6 Ziffern besteht und zwar
 - auf allen Planunterlagen im rechten oberen Eck
 - auf allen sonstigen Unterlagen im rechten oberen Eck
 - auf Formblätter an der angegebenen Stelle
- Alle Einzelstücke der Wettbewerbsarbeiten haben die Aufschrift „Wettbewerb Baldehofstraße/Lexengasse - Lieferung“ zu tragen.

1.10 Verwendungs- und Verwertungsrechte

- Der Auftraggeber erwirbt das sachliche Eigentumsrecht der prämierten Wettbewerbsprojekte.
- Das Recht des geistigen Eigentums bleibt dem Projektverfasser gewahrt.
- Das Wettbewerbsergebnis wird den Wettbewerbsteilnehmern nach der Entscheidung des Preisgerichtes bekannt gegeben.
- Beide Seiten haben das Recht, jede der Wettbewerbsarbeiten in einer ihnen geeignet erscheinenden Form zu veröffentlichen, wobei die Namen der anderen Seite zu nennen sind.
- Die Wettbewerbsunterlagen dürfen nur für die Wettbewerbsbearbeitung verwendet und nicht an Dritte weitergegeben werden.

1.11 Rückstellung von Unterlagen

Die Heimat Österreich behält sich die Entscheidung vor, ob Wettbewerbsunterlagen an die Verfasser retourniert werden.

Die Siegerprojekte verbleiben jedenfalls bei der Heimat Österreich.

1.12 Absichtserklärung

Die Heimat Österreich beabsichtigt, bei Realisierung der beiden Projekte unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichtes und nach Abschluss des Verhandlungsverfahrens den 1. Preisträger und allenfalls den 2. Preisträger mit mind. 80,5 % der Planungsleistungen nach HOA 2004 §11 zu beauftragen. Es sind das folgende Leistungen:

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| • Vorentwurf | 13 % |
| • Entwurf | 17 % |
| • Einreichung | 10 % |
| • Ausführungsplanung | 33 % |
| • Künstlerische Oberleitung | 5 % |
| • Technische Oberleitung | mind. 2,5 % |

Vom vereinbarten Honorar wird der Behördenrabatt von mind. 7,5 % für Bauvorhaben mit Förderungsmittel des Landes in Abzug gebracht.

Sollten beide oder eines der Projekte nicht realisiert werden, besteht kein Rechtsanspruch auf eine Auftragserteilung.

2 WETTBEWERBSAUFGABE

2.1 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

BEHANDELT IN DER SITZUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES:
BEHANDELT IN DER SITZUNG DES PLANUNGSAUSSCHUSSES:

1 Städtebauliche Situation

Die Heimat Österreich beabsichtigt die Durchführung eines Wettbewerbes zur Errichtung von Wohnbauten und einem Behinderten-Wohnheim auf den Liegenschaften 1329, 1331/1 und 1339 der KG Liefering.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 13.975m² und ist derzeit als Sonstiges Grünland gewidmet. Der Bauplatz umfasst eine Fläche von ca. 10.906m², während ein Teilbereich der Liegenschaft im Grünland belassen (ca. 2.976m²) wird. Eine geringfügige Fläche von ca. 93m² ist für die Verkehrsfläche abzutreten. Die Liegenschaft befindet sich im Nordwesten von Salzburg in Stadtrandlage im Stadtteil Liefering. Die ebene, weitläufige Fläche wird derzeit landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt.

Bestehende Baustrukturen:

Das Areal ist umgeben von einer äußerst dörflich geprägten Struktur aus Bauernhäusern und Einfamilienhäusern. Besonders im Norden anschließend befindet sich eine Ansammlung von historischen Bauernhäusern, die ungeordnet dicht beieinander stehen und eine ortbildprägende Ensemblewirkung aufweisen. Im Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als Dorfgebiet gewidmet.

Die bestehenden, lockeren und niedrigen Umgebungsstrukturen lassen weite Rundumblicke vom Planungsgebiet auf die umgebende Berg- und Hügellandschaft zu.

Folgende Gebäude sind im Bebauungsplan auf Grund ihrer historischen und ortsbildprägenden Wertigkeit mit einem Erhaltungsgebot belegt:

Lexengasse 1 (als ehemaliger Baldehof auch unter Denkmalschutz gestellt)

Lexengasse 2 und 4

Kirchengasse 7a, 11, 27 und 29

Das Planungsgebiet wird im Westen durch die Lexengasse begrenzt. Ca. 165m weiter befindet sich parallel dazu die Autobahntrasse der A1. Im Süden verläuft die Baldehofstraße. Hinter einem Bereich mit kleinstrukturierten Wohnbauten befindet sich hier im Süden die Bahntrasse der S-Bahn in einer Entfernung von ca. 165m von der Baldehofstraße. Nördlich anschließend ans Planungsgebiet befindet sich ein Kindergarten.

Die direkt östlich des Planungsgebietes anschließende Liegenschaft ist ebenfalls derzeit als Sonstiges Grünland gewidmet und es wird mittelfristig eine Verwertung als Bauland für Wohnen erwartet.

Archäologie:

Der Bereich ist im Flächenwidmungsplan als archäologische Zone ausgewiesen.



Blick Richtung Nordosten (Maria Plain)



Blick Richtung Osten

Öffentlicher Verkehr:

Südöstlich des Planungsgebietes befindet sich in der Peter-Pfenninger-Straße (in der Unterführung) die S-Bahn-Haltestelle „Taxham Europark“. Es verkehren im Halb- bzw. im Stundentakt S-Bahnlinien.

Im Bereich des Europarks selbst befinden sich Haltestellen, welche regelmäßig von drei innerstädtischen Buslinien angefahren werden.

Nördlich des Planungsgebietes verkehrt in der Lieferinger Hauptstraße eine untergeordnete Buslinie, da diese nur vormittags für die Schulkinder verkehrt. Die fußläufige Entfernung zur Haltestelle „VS Liefering“ beträgt ca. 200m. Die S-Bahn - Haltestelle weist eine Entfernung von 500m auf und die Bushaltestellen im Europark liegen ca. 450m bzw. 600m entfernt.

Die Erreichbarkeit des Bauvorhabens durch öffentliche Verkehrsmittel kann daher als gut eingestuft werden. (genauere Details siehe Verkehrsgutachten der Fa. Komobile vom 07.11.2011)

2 Ziele des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)

Das Räumliche Entwicklungskonzept 2007, Siedlungs- und Ortsbildkonzept, trifft folgende Aussagen:

im Entwicklungsplan Funktionelle Stadtgliederung:

- Dieser Teil des Stadtteiles Liefering ist hinsichtlich der Stadtgliederung zur „Äußeren Stadt“ zu rechnen

Im Entwicklungsplan Bebauungsstruktur wird

- als Leithöhe eine Bebauungshöhe von 2-3 Geschossen festgelegt
- und für die Bebauungsstruktur wird eine „feine Körnung“ als Ziel definiert. (d.h. in der vorherrschenden Bebauungsstruktur durch maßstabsangepasste Volumina verträgliche Struktur)

3 Städtebauliche Ziele

Präambel:

Es wird von den Projektanten ein thematisches Aufnehmen der ländlichen Strukturen und Freiräume für die gegenständliche Bebauung erwartet. Die spezifische Identität des Ortes (Adressbildung) und eine eindeutige Wiedererkennung sollen herausgearbeitet werden.

Es wird eine Stimmung gesucht, die von engen Straßen, kleinteiligen Baustrukturen, Obsthainen, und kleinen Gärten geprägt ist. Die Stimmung der Typologie im Bereich Lexengasse 1, 2 und 4 soll auf dieser Liegenschaft aufgenommen werden – ein Weiterbauen der Struktur des Dorfcharakters.

3.1 Nutzung und Flächenwidmung

Rechtskräftige Flächenwidmung: Sonstiges Grünland

Vorgesehen ist eine Umwidmung in Bauland/ Erweitertes Wohngebiet unter der Voraussetzung des Nachweises der widmungsgemäßen Lärmwerte.

Der nordöstliche Teilbereich wird als Grünlandanteil der Widmung Grünland zugeführt.

3.2 Bebauung

3.2.1 Bauliche Ausnutzbarkeit:

Es wird, unter dem Aspekt eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden, von einer Dichte von 0,8 GFZ ausgegangen.

Daraus ergibt sich bei einer Bauplatzfläche von ca. 10.906m² eine maximal mögliche Bruttogeschossfläche von ca. 8.725m². Der Bauplatz wird nach Angaben des Auslobers in ca. 7.838m² Bauplatzfläche für den Wohnanteil, und ca. 3.068m² für das Behinderten-Heim unterteilt. Daraus ergeben sich beim Wohnanteil ca. 70 Wohneinheiten (unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogröße von 90 m²/WE). Die Art der Heimplatznutzung und die Anzahl der Heimplätze ist den Unterlagen des Auslobers zu entnehmen.

3.2.2 Geschossanzahl:

Aufgrund der bestehenden Umgebungsstruktur und auf Basis des REK 2007 (s. Pkt.2) ist als Leithöhe von max. 3 Geschossen auszugehen. Diese Bauhöhe ist im Kontext der ländlichen kleinteiligen Umgebungsstruktur unbedingt zu berücksichtigen.

3.2.3 Baustruktur:

Besonders auffallend in diesem Bereich ist die ländliche, landwirtschaftlich geprägte Struktur, die nahezu einen idyllischen Dorfcharakter aufweist. Die neu hinzukommende Struktur soll diese vorhandene Identität und Qualität weiterentwickeln und stärken. Dies sollte im zukünftigen Projekt durch eine Berücksichtigung der lokalen Baustruktur bezüglich der Dachlösungen, Baukörper, Materialitäten und der Kleinstrukturiertheit spürbar werden. Die spezifische Identität des Ortes (Adressbildung) und eine eindeutige Wiedererkennung sollen herausgearbeitet werden.

3.2.4 Baufluchtlinien/ Baugrenzl原因en:

Zur schmalen Lexengasse hin ist eine Baufluchtlinie von mindestens 5 m, entsprechend der gegenüberliegenden Straßenseite, einzuhalten. Auf Grund des Geländesprunges entlang der Baldehofstraße wird an dieser keine Festlegung bezüglich der Baufluchtlinie getroffen. Es muss jedoch eine Lösung gefunden werden, die einen angemessenen Abstand zur gegenüberliegenden Bebauung lassen und für diese eine entsprechende Besonnung und Belichtung belassen.

Allfällige Baugrenzl原因en auf dem Planungsgebiet werden projektbezogen festgelegt.

3.2.5 Nachbarabstände:

Die Nachbarabstände sind unbedingt einzuhalten. Auf Grund des günstigen Zuschnittes des Grundstückes sind diesbezüglich keine Ausnahmen vertretbar.

Der gesetzliche Abstand zum eigenen Grünland kann bei entsprechender städtebaulicher Begründung unterschritten werden.

3.3 Freiraumgestaltung

Die Situierung des Grünflächenanteiles ist im nördlichen Bereich neben dem Kindergarten fixiert (siehe Lageplan). Diese Fläche wird mit der Widmung Grünland abgesichert und muss in die Planung miteinbezogen werden.

Der räumliche Bezug zwischen Freiraum und Bebauung muss hergestellt werden und eine hohe Gestalt- und Aufenthaltsqualität der Freiflächen geschaffen werden.

Zur Identitätsfindung wird angeregt, landwirtschaftliche, freiraumplanerische Themen, wie z.B. Selbstversorgergärten, auf dieser Liegenschaft zu thematisieren.

Die bestehenden Bäume auf der Liegenschaft, welche sich ohnehin durchwegs auf dem Grünlandanteil befinden, sind unbedingt zu erhalten.

Ein detailliertes Freiraumkonzept wird gefordert. Dieses Freiraumkonzept soll folgende Aussagen enthalten:

- + private und halböffentliche Freiflächen:
Lage, Gestaltung und ggf. Trennungselemente
- + Kleinkinderspielflächen: Lage und Gestaltung
- + befestigte Flächen, diverse Nebenanlagen (überdachte Fahrradabstellplätze, private Abstellräume für Gartengeräte etc.), Besucherparkplätze: Lage und Gestaltung
- + Bepflanzungsvorschläge wie z.B. Bäume, Fassaden- und Dachbegrünungen etc.

3.4 Soziales

Es wird eine senioren- und behindertengerechte Ausstattung im Innen- wie im Außenbereich (jedenfalls in Form der WBF-Vorgaben) gefordert.

Das Behinderten-Wohnheim hat spezifische, eigene Anforderungen. Diese sind dem Raumprogramm des Auslobers zu entnehmen.

3.5 Verkehr

Generell soll die gesamte Liegenschaft Kfz-frei gestaltet werden.

Es wird seitens der Stadtplanung gerade in dieser stadträumlichen Lage mit guter Anbindung an den ÖV und das Radwegenetz eine Planung auf Basis eines innovativen Mobilitätsansatzes erwartet. Besonders auch in Hinblick auf die bereits an ihre Grenzen stoßende Belastbarkeit des lokalen Lieferinger Straßennetzes.

Zufahrt:

Wie dem Verkehrsgutachten der Fa. Komobile zu entnehmen ist, werden die beiden Bauteile jeweils mit einer eigenen Zufahrt erschlossen. Die Zu- und Abfahrt des Areals der Wohnbebauung kann ausschließlich über die Baldehofstraße erfolgen. Um den Verbrauch an Freiflächen gering zu halten, sollte möglichst bald in die Tiefgarageabfahrt abgetaucht werden. Zur bestehenden Bebauung (Baldehofstraße 28) ist ein Abstand von ca. 25 m notwendig, damit die erforderlichen Sichtverhältnisse gegeben ist.

Die bestehende Zufahrt des Privatkindergartens bzw. des Pfarrhofs sollte auch für das geplante Behindertenheim genutzt werden – unter der Voraussetzung eines innovativen Mobilitätsansatzes mit geringem Neuverkehrsaufkommen. Ein kooperatives bzw. sich ergänzendes effizientes Carsharing-Modell zwischen Heimbetrieb, Pfarrhof, Kindergarten und Wohnnutzung wird erwartet.

Stellplätze / Tiefgarage:

Um eine hohe Gestalt- und Aufenthaltsqualität der Freiflächen zu ermöglichen, sind die erforderlichen KFZ-Abstellflächen möglichst zur Gänze in der Tiefgarage vorzusehen. Oberirdisch sollten nur Flächen für Behindertenstellplätze und Anliefermöglichkeiten angeboten werden.

Fuß- und Radwege:

Die Fußwege entlang der Lexengasse und der Baldehofstraße werden auf 2 m Breite erweitert.

Es ist in den Planungen zu berücksichtigen, die zukünftige Bebauung mit einem Fuß- und Radweg auch an den östlich gelegenen Bereich anzuschließen.

3.6 Ökologie

Unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit der Planung sind ökologische Planungsgrundsätze zu berücksichtigen, insb. hinsichtlich energiesparender Bauweisen, der Berücksichtigung von Solarenergieelementen in das architektonische Konzept und eines möglichst geringen Flächenverbrauchs.

Grundsätzlich sollten die Gebäudehüllen (Fassaden und Dächer) zur Integration von Solartechnik (Ausrichtung; Fremd- und Eigenbeschattung, Dachneigung) geeignet sein. Falls derzeit diese Thematik noch nicht angedacht wird, sollten die Gebäude zur Nachrüstung geeignet sein. Eine Nachrüstung in Form von aufgeständerten Elementen auf den Dächern ist in diesem Umfeld nicht vorstellbar.

Aus ökologischen Gründen und um die Freiraumgestaltung nicht zu beschränken, sollte die Tiefgarage weitestgehend unter den Gebäuden vorgesehen und der Flächenaufwand und Versiegelungsgrad für die Erschließungen und Parkflächen möglichst gering gehalten werden.

Alle weiteren Anregungen zu den Zielsetzungen der Stadt entnehmen sie bitte der folgenden Internetseite: www.stadt-salzburg.at/nachhaltigkeit

2.2 Wettbewerbsziele des Auslobers

Die Ziele der Gebäudegestaltung für den Wohnbau werden wie folgt definiert:

Die einzelnen Gebäude sollten eine mind. WNFL von 840m² bzw. ca. 12 WE aufweisen. Dachausbildungen sind so zu entwickeln, dass diese entweder als Wohnraum oder für div. Nebenräumlichkeiten genutzt werden können, damit gegebenenfalls auf ein Kellergeschoss verzichtet werden kann.

Die eigentliche Außenhülle der Gebäude ist möglichst kompakt für eine Niedrigenergiebauweise ($LEK_T < 18$) zu konzipieren. Im Ganzen sollte sich ein aufgelockertes Erscheinungsbild einer architektonisch anspruchsvollen Fassade ergeben, die jedoch baulich wirtschaftlich zu errichten ist.

Auf eine optimale Ausrichtung der Wohneinheiten und Balkone zur Sonne ist zu achten, sodass ein hoher Wohnkomfort gegeben ist. Lt. Lärmschutzgutachten ist auf die Ausrichtung der Gebäude und der betroffenen Räumlichkeiten zu achten.

Die Wohnungen sind funktional lt. den Förderrichtlinien des Amtes der Salzburger Landesregierung Abt. 10 Wohnbauförderung zu konzipieren und vor allem die Vorgaben hinsichtlich Barrierefreiheit einzuhalten.

Weiters ist für den Wohnbau ein Stellplatzschlüssel mit mind. 1,2 PKW Abstellplätze pro WE inkl. Besucherparkplätze vorzusehen. Davon sind gegensätzlich zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen max. 1,0 pro WE in die Tiefgarage zu situieren und mind. 0,2 oberirdisch anzuordnen.

Die Ziele der Gebäudegestaltung für das Heim werden wie folgt definiert:

Die Planung des Pflegeheimes muss grundsätzlich den Anforderungen der Landesregierung über die Beschaffenheit von Pflegeheimen gerecht werden. Darüber hinaus müssen entsprechende Verordnungen bzgl. barrierefreien Bauens sowie die weiteren einschlägigen Vorschriften wie Brandschutz, Hygiene etc. in der Planung ihre Berücksichtigung finden.

Für das Heim sind ca. 15 Stellplätze in der Tiefgarage und oberirdisch ein Sammelparkplatz für Heimbetrieb und Kindergarten mit ebenfalls 15 Stellplätzen vorzusehen. Zumindest die Hälfte der Frestellplätze sind in einer überdachten Sockelzone (Erdgeschoss) des Heimes in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches anzuordnen. Die Tiefgaragenstellplätze sind über die Tiefgarage der Wohnbebauung zu erschließen, jedoch auf der späteren Baurechtsfläche des Heimes zu situieren.

Vom Magistrat Salzburg wurde langfristig eine Erweiterung des Heims im Ausmaß von rund 1.000 m² Bruttogeschoßfläche - und damit verbunden eine Erhöhung der Geschoßflächenzahl - in Aussicht gestellt. Diese Erweiterung soll durch die vorliegende Planung nicht verunmöglicht werden. Eine Aufstockung als auch eine Erweiterung in der Fläche muss der Entwurf zulassen. Diese Erweiterung ist in der planlichen Darstellung durch strichlierte Konturen darzustellen, jedoch in den Schaubildern nicht zu berücksichtigen.

Weitere Planungsziele für das Heim sind den beiliegenden Unterlagen zu entnehmen.

2.3 Nutzungsübersicht

Die im beiliegenden Lageplan dargestellten Planungsgebiete in Bezug auf die lagemäßige Situierung des Wohnbaus und des Heimes sind verpflichtend einzuhalten. D.h. der Wohnbau ist im Süd-westlichen und das Heim im Nord-östlichen Teil des Bauplatzes anzuordnen.

Die Lage und der Verlauf der späteren Grenzlinie für die Grundstücksteilung zwischen den beiden Baurechtsflächen, sowie die Größe der Baurechtsflächen werden zum späteren Zeitpunkt individuell dem Projekt angepasst.

Die gesetzlichen Bauabstände zw. den Gebäuden des Wohnbaus und dem Heim sind einzuhalten.

Es wird, unter dem Aspekt eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden, von einer Dichte von 0,8 GFZ ausgegangen. Daraus ergibt sich bei einer Bauplatzfläche von ca. 10.906m² eine maximal mögliche Bruttogeschossfläche von ca. 8.725m².

Diese mögliche BGF wird wie folgt aufgeteilt:

Wohnbau:	mind. 6.270m ² BGF	->	mind. 4.828m ² WNFL
Heim:	max. 2.454m ² BGF	->	max. 1.690m ² NFL Teil A, B, und C

Die oben angeführten WNFL bzw. NFL lt. Wohnbauförderung sind im Formblatt Projekterfassung im Feld VF einzutragen. Die Berechnung für WNFL und NFL erfolgt nach ÖN B 1800.

Die oben angeführte WNFL ist eine Mindestanforderung für den Wohnbau bzw. ein Maximum für das Heim, d.h. sämtliche dichtererelevanten Nebenflächen (u.a. VKF, VSF, NUF, NDF und TGF lt. ÖN B1800) dürfen max. die Differenz zu den oben angeführten Bruttogeschossflächen für Wohnbau und Heim betragen.

Zur einheitlichen Ermittlung der WNFL bzw. der NFL sind in der Planung nachfolgende Wandstärken zu verwenden:

- Außenwand beheizter Raum 40cm
- Wohnungstrennwände 30cm
- Tragende Zwischenwände 25cm
- Nichttragende Zwischenwände 10cm

Die Größe der Wohneinheiten im Wohnbau sollte sich nach folgendem Schlüssel aufteilen:

2 ZI Wohnung	50 - 55m ²	30 %
3 ZI Wohnung klein	65 - 69m ²	30 %
3 ZI Wohnung	70 - 80m ²	20 %
4 ZI Wohnung	90m ²	20 %

Das ergibt zusammen ca. 70 Wohneinheiten.

Die Größe der erforderlichen Räumlichkeiten für das Heim sind dem beiliegenden Raum- und Funktionalprogramm zu entnehmen.

2.4 Bewertungskriterien:

Die Bewertung der vorgelegten Wettbewerbsarbeiten erfolgt durch das Preisgericht anhand der angeführten Kriterien, sowie unter Berücksichtigung der Berichte aus der wohnbauspezifischen bzw. pflegespezifischen sowie der ökonomischen bzw. ökologischen Vorprüfung.

Ortsbauliche und architektonische Lösung:

Verkehrslösung, Erschließung und Gestaltung der Baukörper und Außenräume, Beziehung der Baumassen zueinander, Räumliche Gestaltung, Gestaltung und Qualität der Innenräume, Gestaltung der Freibereiche;

Ökonomie - reine Baukosten:

Die maximalen reinen Baukosten lt. Salzburger Wohnbauförderung dürfen für das Bauvorhaben inkl. Gestaltung der Freiraumflächen mit Geh- und Radweg nicht überschritten werden.

Dieser Maximalpreis sollte wenn möglich unterboten werden.

Eine Nichtumsetzbarkeit dieses Baukostenrahmens kann zum Ausscheiden führen.

Ökonomie - Wohnnutzfläche:

Eine Unterschreitung der zu erzielenden Wohnnutzfläche sowie falsche Zahlenangaben können zum Ausscheiden des Bewerbers führen.

In diesem Zusammenhang ist besonders das wirtschaftliche Verhältnis der WNFL (errechnet nach der Salzburger Wohnbauförderung) zur BGF (gemäß ÖN B 1800) anzumerken. Als unterer Grenzwert wird die Verhältniszahl 0,77 angegeben.

Die Verhältniszahl bestehend aus dem BRI (gemäß ÖN B 1800) dividiert durch die WNFL (errechnet nach der Salzburger Wohnbauförderung) muss sich in einem Bereich von 6,0 bewegen.

Ökologie – energetische Qualitäten:

- Gebäude- Energiekennzahl LEK_T < 18
- Gebäude- Ökologiekennzahl OI3 I_c < 45

Diese Kennzahlen werden vom Auslober im Zuge der Vorprüfung durch erstellte Energieausweise kontrolliert. Hierzu siehe Pkt. 1.2 und 1.9.m) .

Wirtschaftlichkeit, funktionelle Lösung und Erfüllung des Raum- und Funktionsprogramms:

Erfüllung des Raum- und Funktionsprogramms, Zuordnung der Funktionsbereiche, Orientierbarkeit, Flexibilität.

Pflegerische Qualitäten:

Pflegerische Qualitäten der funktionellen Planung in der Gestaltung und Materialisierung, sowie für den Betrieb werden durch die pflegespezifische Vorprüfung eingeschätzt und der Jury für jedes Projekt berichtet.