

B. Besondere Bestimmungen zum Wettbewerb

B. 1. Entwicklung der Bauaufgabe, Projektausgangsbasis

Die Stadt Neumarkt am Wallersee ist mit den beiden heutigen Standorten der Feuerwehrhauptwache und der Trachtenmusikkapelle schon seit Jahren an die Grenzen der Betriebsfähigkeit gelangt. Die Beengtheit des bestehenden Feuerwehrgebäudes an der Hauptstraße im Zentrum Neumarkts stellt für die Einsatzbereitschaft ein nicht mehr zu sanierendes Raumproblem dar, andererseits wird auch der Probenraum der Trachtenmusikkapelle (TMK) in der Statzenbachgasse 12 aus dem Jahre 1976 bezüglich Fläche, Raumhöhe und Akustik heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht, die Räume des Musikums sind gar verteilt auf mehrere Objekte (Hauptschule u.a.)

Die Feuerwehr-Zeugstätte ist 1948 im Ortskern Neumarkts, Hauptstr. 10, errichtet worden. Mit der Aufstockung 1965 und dem Einbau des Schulungsraumes und eine Erweiterung der Sanitärräume 1991 wurden zwar Verbesserungen erzielt, eine Anpassung an heutige Standards für Feuerwehrwachen sind aber nicht erreichbar. Somit war es naheliegend, der unbefriedigenden Bestandsituation durch einen Neubau ein Ende zu setzen. Die grundlegende Entscheidung zur Erneuerung der Feuerwehr fiel mit Baubeschluss am 19.6.2008.

Da auch Vereine der Stadtgemeinde Neumarkt einen Bedarf an räumlicher Verbesserung angemeldet haben, hat es etwas Zeit gebraucht, ehe sich Neumarkt darüber einig war, welche Vereinsnutzungen ebenfalls in einen Neubau - aufgrund zu hohen Aufwands für Adaptierungs- und Erweiterungsarbeiten an Bestandslösungen – ziehen sollte. Die Entscheidung fiel zugunsten der Trachtenmusikkapelle und der Zweigstelle des Musikums, da räumliche Synergien zwischen beiden Einrichtungen gefunden wurden.

B. 2. Standortwahl

Unter der Prämisse einer verkehrstechnisch optimalen Lage der Feuerwehr bot sich der Stadtgemeinde ein ca. 1 km südlich vom derzeitigen Standort entfernt liegendes Grundstück im Ortsteil Schalkham an. Dieser künftige Bauplatz liegt an der Wienerstraße, die vor dem Neubau der Umfahrung Neumarkts eine Bundesstraße war, der früheren B 1, jetzt aber Gemeindestraße ist. Die Lage an diesem nach wie vor gut ausgebauten Verkehrsträger und der nahe liegende Anschluss an die Umfahrung (ca. 1,3 km weiter südwestlich) waren mit ausschlaggebend für den neuen Standort, da somit über die heutige B 1 auch eine schnelle Erreichbarkeit der Ortseinfahrt von Osten her gewährleistet ist.

Aus den Grundstücken Nr. 3076 und 3079 westlich der Wienerstraße wurde der neue Bauplatz geteilt und zu einer **Gesamtfläche von 5.000 m²** vereint.

B. 3. Gliederung und Beschreibung der Bauaufgabe

3.1. Neubau eines Feuerwehrhauses

Die uneingeschränkte Einsatzbereitschaft von Fahrzeugen und Mannschaft bilden die Vorgaben einer modernen Feuerwehrwache. Diesem Ziel des schnellst möglichen Einsatzes sind planerische Überlegungen unterzuordnen. Daher ist das Nebeneinander einzelner Funktionen wesentlich und im Forderungskatalog der Feuerwehr genau beschrieben (siehe auch Raum- und Funktionsprogramm der FF Neumarkt, siehe **Beilage C. 2.**).

Auf die angegebenen Raumabmessungen und lichten Raumhöhen ist genauestens zu achten, da nur sie einen sicheren, schnellen und geordneten Ablauf im Einsatzfall gewährleisten.

3.2. Neubau eines Musikprobesaals für die Trachtenmusikkapelle samt Nebenräumen

Der Musikprobesaal dient der TMK für wöchentliche Proben samt Aufenthaltsbereich der ca. 60 Personen umfassenden Kapelle. Die hauptsächlich als Bläserensemble ausgestattete Stadtmusik Neumarkt braucht dazu einen dem Klangkörper adäquat ausgestatteten Saal und Nebenräume.

Der Saal soll, akustisch begründet, folgende Abmessungen haben, NF 180 m²: Länge zu Breite im Verhältnis 4 : 3, Raummaße 15 bis 16 m oder 11,5 bis 12 m. Das Kapellmeisterpult nimmt an einer Breitseite Aufstellung, an der gegenüberliegenden Seite ist eine durchgehende Podestreihe (ca. 30 cm hoch, mit ca. 5 m Tiefe) für das Schlagwerk vorzusehen. Die fertige lichte Raumhöhe soll am höchsten Punkt 5,5 m erreichen, kann aber partiell mit Teilflächen der abgehängten Akustikdecke/Lamellen geringfügig darunter liegen (eventuell über Podestflächen).

3.3. Musikprobenräume für das Musikum

Die Unterbringung der Räume des Musikums resultiert vor allem aus Gründen möglicher Synergien mit den Übungs- und Probenräumen für die TMK, die das Musikum mitnutzen kann.

3.4. Außenanlagen, Parkplätze

Für die FF werden 25 PKW-Stellplätze gefordert. Sie sind vorrangig für die Feuerwehrleute bereitzustellen, die mit dem privaten PKW zu ihrem Einsatzort anreisen müssen.

Weitere 10 PKW-Stellplätze sind für die Musiker-Nutzungen vorzuhalten.

Die Ausweisung weiterer Parkplätze ist erwünscht, sollte aber nicht zulasten der Manipulationsflächen der FF (Vorplatz) oder der Übungsfläche gehen.

Gemeinsam für alle Nutzer sind jedenfalls noch ca. 10 Mopedstellplätze und 10 Fahrradständer vorzusehen.

Eine Tiefgarage ist aus Gründen mangelnder Frequenz und daher fehlender Wirtschaftlichkeit nicht ratsam.

3.5. Zwei Bauetappen

Es ist vorgesehen, die Feuerwehr als dringlicheres Projekt sofort anzugehen – bauliche Umsetzung 2014 – und die Räumlichkeiten für die Trachtenmusikkapelle bzw. das Musikum etwas später zu realisieren. Unbeschadet dieser Zeitversetzung soll und muss die Planung stets in einem erfolgen, da gegenseitige Abhängigkeiten durch die Wahl der Situierung der beiden unterschiedlichen Nutzungen sowohl in Zufahrt und als auch Außenbereich entstehen werden. Aus diesem Grund ist das Raum- und Funktionsprogramm klar in 2 Raumgruppen (A und B) geteilt worden, siehe **Beilage C.1.**)

3.6. Erweiterungsmöglichkeit

Für die FF Neumarkt muss im Wettbewerbsprojekt die Möglichkeit aufgezeigt werden, die Fahrzeughalle zu einem späteren Zeitpunkt für ein weiteres Einsatzfahrzeug (Normstellplatz 14,0 x 4,5 m) baulich erweitern zu können.

B. 4. Standort, Lage, Rahmenbedingungen

4.1. Bauplatz, Geländeanpassung, Bebauungsbedingungen

Bauplatz ist die westlich der Wiener Straße gelegene Teilfläche 3076/2, KG 56313 Neumarkt Land (siehe Schichtenlinienplan M 1:500, GZ: 3331, Geometer DI Constantini & Partner, **Beilage C. 3.**).

Das Grundstück ist durch ein von NO nach SW abfallendes Gelände geprägt, die Falllinie zieht sich diagonal durch das gesamte Grundstück. Insgesamt durchmisst der Bauplatz einen Höhenunterschied von fast 6 m in seiner diagonalen Länge von nahezu 100 m von NO nach SW, also eine Hangneigung von ca. 6 %. Der Höhenunterschied in der Wiener Straße entlang des gemeinsamen Grenzverlaufs in Nord-Süd-Richtung (Länge 63,72 m) beträgt durch einen Geländeeinschnitt nur ca. 1 m. Ein gleichmäßiges Straßengefälle (demnach ca. 1- 2 %) erlaubt also verkehrstechnisch übersichtliche Zu- und Abfahrten von bzw. zur Wiener Straße. Im Süden des Bauplatzes liegend angrenzend zwei bebaute Liegenschaften, erschlossen über eine private Zufahrt, dem Gelände bestmöglich angepasst.

Der Straßeneinschnitt fordert relativ starke Straßenböschungen, im Norden gehen dem Bauplatz dadurch Böschungsbreiten von ca. 6,50 m, im Süden immer noch von ca. 3,50 m verloren. Von Gehsteig-OK bis zur Böschungs-OK

wurde im Norden eine Höhendifferenz von ca. 2,30 m (558.80 bis 561.10), im Süden von fast 1 m (557.80 auf 558.70) gemessen. Abbiegespur und Grundstückzufahrt sind jedenfalls so in den Böschungstreifen zu legen, damit nicht noch mehr als die Breite des Böschungstreifens (ca. 300 m²) vom bebaubaren Grundstück verloren geht. Der verkehrstechnische Sachverständige empfiehlt einen Linksabbieger, dessen Platzbedarf auch zu Lasten des ggstl. Baugrundstücks geht.

Im Zuge der Projektentwicklung wurden Erschließungsvarianten geprüft, denen zufolge FF-Vorplatz und Parkplätze höhenversetzt sein können, eine Bandbreite von 557.50 bis 560.70 ist wählbar.

Für Feuerwehr und Haus der Musik soll eine gemeinsame Zufahrt hergestellt werden – eine Lösung mit Schranke muss machbar sein - die Ausfahrt soll zur Vermeidung der Behinderung im Einsatzfall der FF von der Zufahrt getrennt angeordnet werden.

Bezüglich Aufschließung wird auf die verkehrstechnische Stellungnahme vom 16.4.2013 von Herrn DI Rettenbacher verwiesen (siehe **Beilage C. 4.**, Wiener Straße und Salzburger Straße sind ein und dieselbe Straße).

Für die neue Bebauung des Grundstücks gibt es keinen Bebauungsplan, seitens der Stadt Neumarkt soll dieser erst nach dem Wettbewerbssiegerprojekt bzw. nach dem Projekt des Auftragnehmers erstellt werden.

Jedenfalls wird alleine schon mit dem oberirdisch wirksamen Höhenmaß der Fahrzeughalle (lichte Raumhöhe 4,50 m) eine Höhe erreicht werden, die auch hinsichtlich gering zu haltender Mindestnachbarabstände zu den angrenzenden Liegenschaften keine Aufstockung darüber hinaus zulässt. Eine zweigeschossige Bebauung mit Ebene 0 und 1 übereinander ist jedenfalls auch mit Vollgeschoßen vorstellbar, eine weitere Ebene, die nur mit Lift erreichbar wäre, ist nicht gewünscht.

4.2. Barrierefreiheit aller Funktionsebenen

Aufgrund des abfallenden Geländes mit einem Höhenunterschied, der über der Geschoßhöhe eines Normalgeschoßes nach ÖNORM B 1800 liegt, sollte es möglich sein, jede Nutzungsebene vom Gelände aus barrierefrei zu erreichen. Die im Raumprogramm angeführten Nutzflächen sind allesamt für Einfahrt, Zulieferung oder aus Gründen der Behindertengerechtigkeit so in das Gelände zu legen, dass jede Funktionsebene ohne Hilfe eines Aufzugs erreichbar ist.

Aus diesem Grund wurden Hinweise im Raum- und Funktionsprogramm bezüglich Lage nicht als UG, EG oder OG angegeben, sondern in Ebene 0 (untere Ebene, ist stets auch Einfahrts- oder Zulieferungsebene) und Ebene 1 (über 0 liegende Ebene) unterteilt. Die Schaffung einer 3. Ebene ist nur dann zulässig, so sie dem Kriterium ihrer barrierefreien Erreichbarkeit (ohne Aufzug) entspricht. Ein Unter- oder Kellergeschoß (unter Terrain) ist nicht erforderlich.

4.3. Rahmenbedingungen bzgl. Bodenverhältnisse

Die Bodenbeschaffenheit und die Tragfähigkeit sind lt. Stellungnahme des Geologischen Dienstes des Amtes der Salzburger Landesregierung durchaus als günstig einzustufen, zu den Gründungsverhältnissen wird auf die diesbezügliche Stellungnahme von Herrn DI Rainer Braunstingl verwiesen (siehe **Beilage C. 5.**).

4.4. Brandschutz- und Fluchtwegekonzept

Bei innovativen Ansätzen bzgl. Brandschutz und Fluchtwege sind die grundlegenden Ansätze mit Brandabschnitten und Fluchtwegen nachvollziehbar darzustellen.

B. 5. Bauökologische und bauökonomische Ausrichtung

5.1. Klimastrategie, Energiekennzahl

Die Stadt Neumarkt ist eine E 5 – Gemeinde, dazu hat sie ein Energieleitbild (siehe **Beilage C. 6.**) erstellt, dessen Ziele es in den nächsten Jahren umzusetzen gilt. Weiters ist die "Bautechnikverordnung-Energie" des Landes Salzburg 2011 (BTV-E) zu erfüllen, sowie das Pflichtenheft "Energieeffizienz für Salzburger Landesgebäude" zu berücksichtigen.

Die prinzipielle Konzeption des Neubaus ist nach den aktuellen Bestimmungen für öffentliche Gebäude zu richten, Bund und Länder haben sich auf eine neue Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen geeinigt. Diesen Bestimmungen lt. BGBl. II, Nr. 251, im Besonderen Artikel 12, Mindestanforderungen für den Neubau öffentlicher Gebäude, hat das Projekt zu entsprechen.

Gleichfalls ist der Primärenergieeinsatz möglichst gering zu halten und durch die Wahl einer kompakten Lösung dem Grundsatz sparsamen Ressourceneinsatzes gerecht zu werden.

Eine Betonkernaktivierung für den Bereich der temperierten Räume (12°C) ist anzustreben.

Hinsichtlich der ökonomischen Umsetzbarkeit wird auf die Nachfolgekosten von zu großzügigen Verglasungen mit hohem Wärmeeintrag hingewiesen. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass überschüssige Energie im Gebäudehaushalt Wiederverwendung findet.

5. 2. Infrastruktur

In der Wiener Straße sind mehrere Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, an die mit der künftigen Bebauung angeschlossen werden soll. Zum Teil sind

diese Leitungen innerhalb des Bauplatzes entlang der Wienerstraße, in unterschiedlicher Höhe und Lage unter der Böschungskante. Es ist zu beachten, dass die Leitungen zur Anschlussstelle möglichst kurz gehalten werden (siehe **Beilage C. 7.**, Konvolut „Einbauten“).

- **Energieversorgung**

Hinsichtlich Wintertauglichkeit der einzelnen Räume wird unterschieden in beheizte (21°) und temperierte (12°) Räume, letztere sind durch entsprechende thermische Ausbildung der Außenwände bei gleichzeitig geringem HWB zu erreichen.

Eine Überwärmung vor allem der Musikproberäume ist durch entsprechende Beschattung (Sonnenschutz außen) zu verhindern.

Als Heizmedium bietet sich Gas an, das die Salzburg AG in einer Leitung westlich der Wienerstraße führt, ein Anschluss an die Fernwärme ist wegen der großen Entfernung unwirtschaftlich.

Die beiden Nutzungen sollen mit getrennten Gasthermen bei einer gemeinsamen Zuleitung (1. Bauabschnitt Feuerwehr) versehen werden.

- **Trinkwasser, Warmwasseraufbereitung**

Anschlussmöglichkeit ist vom Anschluss der südlich liegenden Baugrundstücke her möglich.

- **Lüftung**

Gemäß Anmerkung im Raum- und Funktionsprogramm sind nur die Aufenthaltsräume aller Nutzergruppen mit kontrollierter Raumlüftung auszustatten. Dazu kommen alle Umkleide- und Sanitärräume, die mit einer mechanischen Be- und Entlüftung zu versehen sind.

- **Elektrotechnik**

Eine direkte Anschlussmöglichkeit ist gegeben.

- **Telekommunikation**

Eine direkte Anschlussmöglichkeit ist gegeben.

- **Kanalisation, Oberflächenentwässerung**

Ein Schmutzwasserkanal ist in der Wienerstraße nicht vorhanden. Laut beiliegender Skizze zu den vorhandenen Einbauten ist im westlich der Wienerstraße liegenden Weg ein Anschluss an einen Schmutzwasserkanal möglich.

Hinsichtlich Versickerung der Oberflächenwässer wird ebenfalls auf die Stellungnahme des Geologischen Dienstes verwiesen.

Hinsichtlich erforderlicher Anschlussweiterungen oder Verlegungen ist deren Kostenauswirkung bereits im angenommenen Betrag für den Kostenbereich 1, Aufschließung, mit ca. € 50.000,- berücksichtigt worden und sind darüber hinaus keine Kosten im Kostenbericht zu anzugeben.

B. 6. Baurechtliche Rahmenbedingungen

Folgende baurechtlichen Bestimmungen und Richtlinien sind bei der Ausarbeitung des Wettbewerbsprojekts der Vollständigkeit halber angeführt und in der jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- Salzburger Raumordnungsgesetz
- Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz
- Salzburger Baupolizeigesetz
- Salzburger Bautechnikgesetz
- Salzburger Bautechnikverordnung Energie (BTV-E)
- Pflichtenheft Energieeffizienz für Salzburger Landesgebäude
- Richtlinie für Feuerwehrhäuser, herausgegeben vom Österreichischen Bundes-Feuerwehr-Verband, 3. Ausgabe vom 5.6.2012

Für Bauteile und Elemente, die durch baurechtliche Bestimmungen nicht näher definiert sind, gelten die einschlägig gültigen ÖNORMEN.

B. 7. Baukosten

Vom Auslober/Auftraggeber wurde ein **Gesamtkostenrahmen mit Nettobaukosten in der Höhe von ca. € 2,650.000** festgelegt, die nach einer Grobkostenschätzung auf Basis des dem Wettbewerb zugrunde gelegten Raumprogramms abgeleitet wurde. Für den Bauabschnitt A der Feuerwehr (Baukosten rund € 1.460.000) werden Mittel aus dem Gemeindeausgleichsfonds zur Verfügung stehen, das Haus der Musik (B, Baukosten rund € 1.190.000) ist ausschließlich von der Stadtgemeinde zu finanzieren.

In der Kostenschätzung sind die Aufschließung (KB 1, siehe angenommene Pauschale) und die Einrichtung (KB 5) nicht auszureisen.

Darin enthalten sind:

Kostenbereiche 2 – 4	Bauwerkskosten
Kostenbereich 6	Außenanlagen

Die Kostenschätzung des Projektverfassers ist gemäß ÖNORM B 1801-1 im FORMBLATT KOSTENBERICHT (Beilage C. 8.) einzutragen.

B. 8. Digitale Planungsunterlagen (siehe Beilage C. 3.)

Wesentliche Grundlage zur Ausarbeitung des Wettbewerbsprojektes bildet der Schichtenlinienplan des Geometerbüros DI Constantini & Partner, GZ: 3331, Maßstab 1:500, Plandatum 19.3.2013.