

01.03.2016

AUSSCHREIBUNG

# Kooperatives Planungsverfahren Campagne-Reichenau

- Offene, anonyme, einstufige Bietererkundung
- Anonyme Vorauswahl von ca.7-10 Beiträgen durch ein Preisgericht
- Auswahl von 3 Planungsteams zur Teilnahme am kooperativen Planungsverfahren nach einer Anhörung, Beauftragung in der Direktvergabe

## INHALTSVERZEICHNIS

A.	ALLGEMEINER TEIL	4
A.1	AUSLOBERIN UND PROJEKTMANAGEMENT	4
A.1.1	KONTAKT ANLAUFSTELLE ABGABE UNTERLAGEN	4
A.1.2	RECHNUNGSADRESSE	4
A.2	ZIEL DES KOOPERATIVEN PLANUNGSVERFAHRENS	4
A.3	ART DER AUFGABE	5
A.4	ART DES BEWERBUNGSVERFAHRENS	5
A.5	ABLAUFDIAGRAMM BEWERBUNGSVERFAHREN	5
A.5.1	BIETERERKUNDUNG	6
A.5.2	VORAUSSWAHL DURCH EIN PREISGERICHT, MIT ANSCHLIEßENDER ANHÖRUNG	6
A.6	ART DES VERFAHRENS: KOOPERATIVES PLANUNGSVERFAHREN	7
A.6.1	ARBEITSWEISE IM KOOPERATIVEN PLANUNGSVERFAHREN	7
A.6.2	AUSWAHL DES STÄDTEBAULICHEN LEITBILDES	7
A.6.3	ENDFERTIGUNG DES STÄDTEBAULICHEN LEITBILDES	7
A.6.4	ABLAUFDIAGRAMM	7
A.7	TEILNAHMEBERECHTIGUNG	8
A.7.1	TEILNAHMEBERECHTIGUNG – FACHLICHE VORAUSSETZUNGEN	8
	BEIZUBRINGENDE NACHWEISE	8
A.7.2	ARBEITSGEMEINSCHAFTEN	10
A.7.3	AUSSCHLIEßUNGSGRÜNDE IN DER BIETERERKUNDUNG	10
A.8	RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHRENSREGELN	11
A.8.1	AUSSCHREIBUNGSUNTERLAGEN	11
A.8.2	KOOPERATION DER KAMMER FÜR ARCHITEKTEN UND INGENIEURKONSULENTEN	11
A.8.3	SITZUNGEN PREISGERICHT FÜR DIE PLANERAUSSWAHL ZUR ANHÖRUNG	11
A.8.4	ERGEBNIS PLANERAUSSWAHL ZUM KOOPERATIVEN VERFAHREN	12
A.8.5	VERÖFFENTLICHUNG	12
A.8.6	ANERKENNUNG DER BEDINGUNGEN DER AUSSCHREIBUNG	12
A.8.7	ABGABEORT UND ORT DER PREISGERICHTSITZUNG FÜR DIE PLANERAUSSWAHL	12
A.8.8	ABGABE DER BEWERBUNGSBEITRÄGE	12
A.8.9	ARBEITSWEISE DES PREISGERICHTS	13
A.8.10	ENTSCHEIDUNG ÜBER DAS STÄDTEBAULICHE LEITBILD	13
A.9	FORMALE BEDINGUNGEN	13
A.9.1	PLÄNE, SCHRIFTSTÜCKE, SONSTIGE UNTERLAGEN	13
A.9.2	VERFASSERBRIEF (BEILAGE C04)	13
A.10	TERMINE / ZEITRAHMEN	13
A.10.1	TERMINE PLANERAUSSWAHL	13
A.10.2	ZEITRAHMEN / BZW TERMINE KOOPERATIVES PLANUNGSVERFAHREN	14
A.11	LENKUNGSGRUPPE (PREISGERICHT)	14
A.11.1	ZUSAMMENSETZUNG DER LENKUNGSGRUPPE (PREISGERICHT)	14
A.11.2	BERATER OHNE STIMMRECHT	15
A.12	ORGANISATION, ABWICKLUNG UND VORPRÜFUNG	15
A.13	AUFWANDSENTSCHÄDIGUNG	15
A.14	ABSICHTSERKLÄRUNG DER AUSLOBERIN	15
A.14.1	PLANUNGS-AUFTRAG	15
A.14.2	EIGENTUMS- URHEBER- UND VERWERTUNGSRECHT	16
B.	BESONDERER TEIL	17
B.1	ZIELSETZUNG	17

B.1.1	PLANUNGSGEBIET	17
B.1.2	BAUVORHABEN	17
B.1.3	BEDARFSBEGRÜNDUNG FÜR DAS KOOPERATIVE PLANUNGSVERFAHREN	17
B.1.4	ORGANISATIONSAUFBAU	17
B.2	EINZUHALTENDE ENTWURFSPARAMETER	18
B.2.1	RAHMENBEDINGUNGEN DES PLANUNGSGEBIETS	18
B.2.2	STÄDTEBAULICHES RAUMPROGRAMM	18
B.2.3	STUDIEN / VORARBEITEN	18
B.2.4	IMMISSIONSCHUTZ UND NUTZUNGSKONFLIKTE	19
B.2.5	VER- UND ENTSORGUNG ( SIEHE BEILAGE)	19
B.2.6	GEOLOGISCHE STELLUNGNAHME	19
B.2.7	GRUNDWASSERSTAND	19
B.2.8	REGIONALBAHN	19
B.2.9	ZUFAHRTEN	19
B.2.10	STELLPLÄTZE	19
B.2.11	FEUERWEHR FLUCHTWEGE:	19
B.2.12	RAUMPROGRAMM	20
B.2.13	VERWEISE AUF BAURECHTLICHE BESTIMMUNGEN	20
B.3	RAHMENBEDINGUNGEN	20
	ZAHL III – 3526/2014	20
	IIG, STADT INNSBRUCK, CAMPAGNE-REICHENAU, STÄDTEBAULICHES LEITBILD, UMSTRUKTURIERUNG UND VERDICHTETE ENTWICKLUNG, RANDBEDINGUNGEN UND ZIELSETZUNGEN FÜR KOOPERATIVES VERFAHREN	20
	SACHVERHALT:	20
	RECHTLICHE SITUATION:	20
	BESCHLÜSSE IM STADTSENAT, GEMEINDERAT UND BAUAUSSCHUSS:	21
	VORGESCHICHTE:	21
	VORLAGE BEIM INNSBRUCKER GESTALTUNGSBEIRAT (IGB):	22
	UMFELD, BESTAND:	23
	<input type="checkbox"/> RANDBEDINGUNGEN UND ZIELSETZUNGEN FÜR DAS KOOPERATIVE VERFAHREN:	24
	WEITERE VORGEHENSWEISE:	27
B.4	<i>ÖKONOMIE UND ÖKOLOGIE</i>	28
B.5	LEISTUNGEN IN DER BIETERERKUNDUNG	29
B.5.1	DARSTELLUNGSMITTEL	29
B.5.2	FORMAT DER EINZUREICHENDEN UNTERLAGEN	29
B.5.3	EINZUREICHENDE INHALTE	29
B.6	LEISTUNGEN FÜR DIE ANHÖRUNG	29
B.7	LEISTUNGEN IM KOOPERATIVEN PLANUNGSVERFAHREN	29
B.8	BEURTEILUNGSKRITERIEN	30
B.8.1	BEURTEILUNGSKRITERIEN IN DER BIETERERKUNDUNG FÜR DIE AUSWAHL ZUR ANHÖRUNG	30
B.8.2	BEURTEILUNGSKRITERIEN BEI DER PLANER AUSWAHL	30
B.8.3	BEURTEILUNGSKRITERIEN BEI DER AUSWAHL DES STÄDTEBAULICHEN LEITBILDS (LEITBILD)	31
C.	BEILAGEN	31

## **A. ALLGEMEINER TEIL**

Im Sinne der leichteren Lesbarkeit wird auf die Verwendung geschlechtsspezifischer Unterscheidungen verzichtet. Diese Auslobung richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

Verfahrenssprache ist ausschließlich Deutsch.

### **A.1 Ausloberin und Projektmanagement**

Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG, FN 229813 k  
Roßaugasse 4  
6020 Innsbruck

#### **A.1.1 Kontakt Anlaufstelle Abgabe Unterlagen**

IIG Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG  
Roßaugasse 4, 2. Stock ZI 2.029  
6020 Innsbruck  
DI Martin Franzmair  
T 0512/4004-322  
M [m.franzmair@iig.at](mailto:m.franzmair@iig.at)

#### **Verfahrensorganisation**

BieterInnengemeinschaft Marina Hämmerle / Geli Salzmänn / stadtländ Sibylla Zech GmbH  
c/o stadtländ  
Kirchengasse 19/12  
1070 Wien  
wien@stadtländ.at

#### **Ausgabe Unterlagen Bietererkundung:**

<http://iig.vemap.com/>

#### **A.1.2 Rechnungsadresse**

IIG Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG  
Roßaugasse 4  
6020 Innsbruck

### **A.2 Ziel des Kooperativen Planungsverfahrens**

Es ist beabsichtigt, das Planungsgebiet mittels eines Kooperativen Planungsverfahrens zu einem verdichteten Siedlungsgebiet (mit Schwerpunkt Wohnen, mit Grünflächen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen) zu entwickeln.

Ziel dieses Planungsverfahrens ist die Erlangung eines städtebaulichen Leitbilds mit definierten Erschließungen, Grünflächen, Bauplätzen und Baumassen- und Höhenentwicklungen, auf Basis dessen durch das Amt für Stadtplanung die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die nachfolgenden einzelnen einstufigen Planungswettbewerbe formuliert werden können.

Das Planungsgebiet umfasst das sogenannte Campagnereiter-Areal und freiwerdende Sportareale (im Ausmaß von ca. 4,6 Hektar) und das erweiterte Planungsgebiet der Sportvereine IEV, ITC, IAC und ASKÖ (im Ausmaß von ca. 3,8 Hektar), im Gesamtausmaß von ca. 8,4 Hektar. In die Überlegungen am Rande miteinbezogen wird die Hegnerschule und das Grundstück Nr 966, das längerfristig gesehen frei werden könnte.

Der Einfachheit halber wird das gesamte Planungsgebiet „Campagne-Reichenau“ oder „Campagneareal“ genannt.

### **A.3 Art der Aufgabe**

Leistungsgegenstand: geistige Dienstleistung, Planungsleistungen zur Erstellung eines städtebaulichen Leitbildes bzw Leitprojekts, mit fixem pauschalierten Honorar

Aus den unterschiedlichen Ansätzen der ausgewählten Planer soll durch die kooperative Vorgangsweise in gegenseitiger Beeinflussung ein im Ergebnis qualitativ hochwertiges und robustes städtebauliches Leitprojekt entwickelt werden.

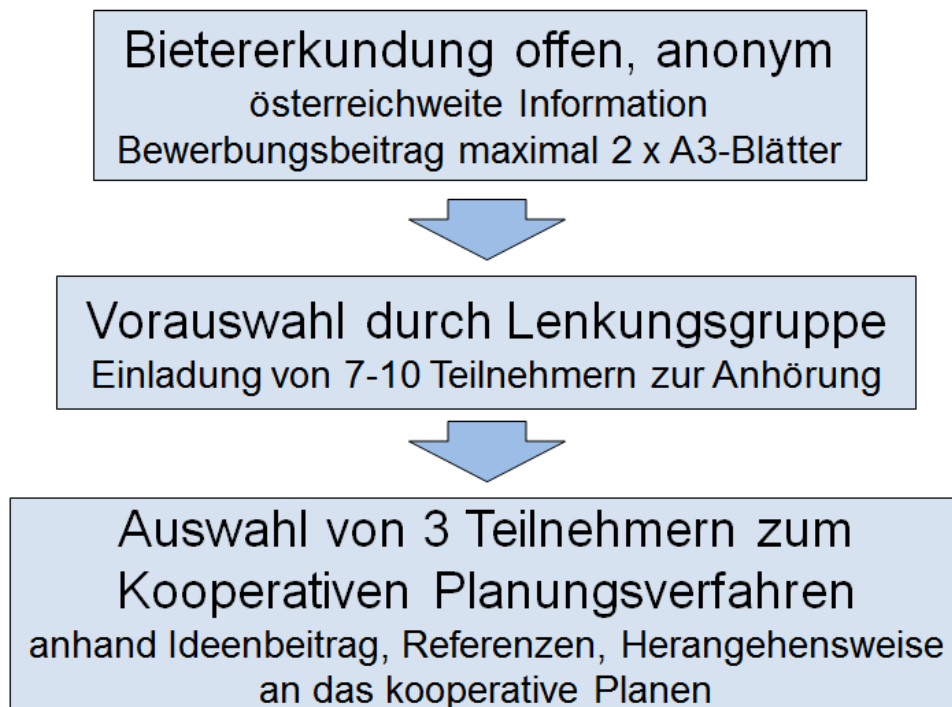
### **A.4 Art des Bewerbungsverfahrens**

Offene anonyme, einstufige Bietererkundung

mit anonymer Vorauswahl durch die Lenkungsgruppe (gleichzuhalten einem Preisgericht, in der Folge auch Preisgericht genannt), mit anschließender Anhörung und daraus folgender Beauftragung von voraussichtlich 3 Teilnehmern, zur Teilnahme am kooperativen Planungsverfahren.

### **A.5 Ablaufdiagramm Bewerbungsverfahren**

Schematische Darstellung



#### **A.5.1 Bietererkundung**

Fachlich geeignete Expertinnen und Experten (Anm.: in der Regel Architekten und Raumplaner), werden formlos eingeladen, sich mittels eines schriftlichen Beitrags für die Teilnahme am Verfahren zur Erstellung des städtebaulichen Leitbilds zu bewerben.

Die Information über die Bietererkundung erfolgt über geeignete Medien, zB über die Bundesarchitektenkammer (zB Wettbewerbsportal,...)

Die Bieter verfassen anonym einen Beitrag im Umfang vom max 2 A3-Seiten.

Die Bieter verpflichten sich mit ihrer Teilnahme an der Bietererkundung, der allfälligen Einladung zur Teilnahme an der Anhörung und dem Kooperativen Planungsverfahren Folge zu leisten.

Die fachliche Eignung ist durch geeignete Referenzen im Zuge der Anhörung nachzuweisen.

#### **A.5.2 Vorauswahl durch ein Preisgericht, mit anschließender Anhörung**

Die Lenkungsgruppe (~Preisgericht) wählt ca 7 - 10 interessante Beiträge aus und lädt die Verfasser zu einer Anhörung.

Die Planer haben die Möglichkeit, ihren Beitrag zu erläutern, Referenzprojekte vorzustellen, und ihre grundsätzliche Herangehensweise im Rahmen des Kooperativen Planungsprozesses zu skizzieren (ca 10min).

Daran schließt eine Diskussion mit der Lenkungsgruppe an (ca 15min).

Aus dieser Anhörung sollen insgesamt 3 Planungsteams für das kooperative Planungsverfahren hervorgehen.

## **A.6 Art des Verfahrens: Kooperatives Planungsverfahren**

### **A.6.1 Arbeitsweise im kooperativen Planungsverfahren**

Erwartet wird von jedem Planer ein eigenständiger städtebaulicher Ansatz. Bei regelmäßig stattfindenden Workshops werden die Ergebnisse der jeweiligen Planungsteams im Plenum vorgestellt.

Dabei werden die Vorschläge der Planungsteams von Mitgliedern der Lenkungsgruppe, der Begleitgruppe, Stakeholdern und externen Experten in geeigneter Form diskutiert. Auf geeignete Weise sollen die Bedürfnisse diverser Stakeholdergruppen erhoben und gesammelt werden, und inhaltliche Lösungsansätze in die Konzepte Eingang finden.

Austausch und gegenseitige Befruchtung zwischen den Planungsteams durch die unterschiedlichen Planungsansätze sind ausdrücklich erwünscht.

Die Sitzungen werden vom Team der Verfahrensorganisation moderiert.

Die entscheidungsbefugte Lenkungsgruppe wird Anregungen und Empfehlungen für die Weiterentwicklung aussprechen.

Die Planungsteams werden im Atelier getrennt voneinander bis zum nächsten Workshop die Ergebnisse aus den Workshops aufbereiten, das Arbeitsmodell ergänzen, und gegebenenfalls ihre Konzepte weiterentwickeln.

### **A.6.2 Auswahl des städtebaulichen Leitbildes**

Im Zuge des Planungsverfahrens wird zum gegebenen Zeitpunkt das im Ergebnis als bestes identifizierte Konzept, bzw eine Synthese aus mehreren Projekten, zur Weiterbearbeitung als städtebauliches Leitbild ausgewählt Dieser Masterplan beinhaltet eine konkrete städtebauliche Bebauungsstruktur / Baufelder, auf der aufbauend die städtebaulichen Randbedingungen für die nachfolgenden einzelnen einstufigen baukünstlerischen Wettbewerbe formuliert werden können.

### **A.6.3 Endfertigung des Städtebaulichen Leitbildes**

Nach der Auswahl des städtebaulichen Leitbilds werden Empfehlungen und Aufträge zur Endausarbeitung formuliert. Diese werden vom ausgewählten Teilnehmer im vorgegebenen Zeitrahmen eingearbeitet

Dieses städtebauliche Leitbild soll von den politischen Gremien beschlossen werden und die Grundlage für die weitere Vorgangsweise bilden.

### **A.6.4 Ablaufdiagramm**

Ablaufdiagramm vorläufig: kann sich noch verändern



## A.7 Teilnahmeberechtigung

### A.7.1 Teilnahmeberechtigung – fachliche Voraussetzungen

- Zivilingenieure und Ingenieurkonsulenten und ZT-Gesellschaften mit aufrechter oder ruhender Befugnis gemäß Ziviltechnikergesetz in der geltenden Fassung, in den Fachrichtungen Architektur, Hochbau, Raumplanung,/Raumordnung, Landschaftsplanung/ Landschaftspflege
- Staatsangehörige oder juristische Personen eines Mitgliedstaates der EU, des EWR oder der Schweiz, die in einem Mitgliedstaat der EU / des EWR oder der Schweiz niedergelassen sind, und die über eine Planungsberechtigung verfügen, die der oben geforderten gleichzuhalten ist.

#### **Beizubringende Nachweise**

Die Teilnehmer haben ihre Teilnahmevoraussetzung eigenverantwortlich zu prüfen und bestätigen diese mit Abgabe des unterzeichneten Verfasserbriefes.

#### **Eignungsnachweis in der Bietererkundung**

Der Nachweis über die geforderte Befugnis ist dem Verfasserbrief beizulegen.

#### **Nachweis von Referenzen für die Anhörung**



Gefordert ist die Vorlage von städtebaulichen Referenzen, zB

- Planungsauftrag für eine städtebauliche Aufgabe
- Teilnahme an einem kooperativen Planungsverfahren oder einem vergleichbaren Verfahren mit stadt- oder ortsplanerischer Zielsetzung.
- städtebaulicher Wettbewerbsbeitrag im Preisrang oder Ankauf

### **Eignungsnachweise vor der abschließenden Auftragsvergabe**

Die Beibringung der nachfolgenden, erforderlichen Eignungsnachweise hat –falls die Auftraggeberin dies verlangt – im Zuge der Auftragserteilung, also nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens, zu erfolgen.

a) Nachweis der allgemeinen beruflichen Zuverlässigkeit gem. § 72 i.V.m. § 68 (1) BVergG:

a.b) Auszug (nicht älter als 6 Monate) aus einem Berufs- oder Handelsregister gem. Anhang VII BVergG 2006, dem Strafregister oder einer gleichwertigen Bescheinigung einer Gerichts- oder Verwaltungsbehörde des Herkunftslandes des Unternehmers, aus dem/der hervorgeht, dass

- keine rechtskräftige Verurteilung gegen die Unternehmer oder – sofern es sich um juristische Personen, Personengesellschaften des Handelsrechts, eingetragene Erwerbsgesellschaften oder Arbeitsgemeinschaften handelt – gegen in deren Geschäftsführung tätige physische Personen vorliegt, die einen der folgenden Tatbestände betrifft: Mitgliedschaft bei einer kriminellen Organisation, Bestechung, Betrug, Untreue, Geschenkannahme, Förderungsmisbrauch oder Geldwäscherei bzw. einen entsprechenden Straftatbestand gemäß den Vorschriften des Landes in dem der Unternehmer seinen Sitz hat,
- gegen sie kein Konkurs- bzw. Insolvenzverfahren, kein gerichtliches Ausgleichsverfahren, kein Vergleichsverfahren oder kein Zwangsausgleich eingeleitet oder die Eröffnung eines Konkursverfahrens nicht mangels hinreichenden Vermögens abgewiesen wurde
- sie sich nicht in Liquidation befinden oder ihre gewerbliche Tätigkeit nicht einstellen oder nicht eingestellt haben,
- gegen sie oder – sofern es sich um juristische Personen, Personengesellschaften des Handelsrechts, eingetragene Erwerbsgesellschaften oder Arbeitsgemeinschaften handelt – gegen physische Personen, die in der Geschäftsführung tätig sind, kein rechtskräftiges Urteil wegen eines Deliktes ergangen ist, das ihre berufliche Zuverlässigkeit in Frage stellt.

a.c) Die Zuverlässigkeit ist gem. § 68 (1) BVergG nicht gegeben, wenn

- sie im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit eine schwere Verfehlung, insbesondere gegen Bestimmungen des Arbeits-, Sozial- oder Umweltrechts, begangen haben.
- sie ihre Verpflichtungen zur Zahlung der Sozialversicherungsbeiträge oder der Steuern und Abgaben in Österreich oder nach den Vorschriften des Landes, in dem sie niedergelassen sind, nicht erfüllt haben, oder
- sie sich bei der Erteilung von Auskünften betreffend die Befugnis, die berufliche Zuverlässigkeit, die technische Leistungsfähigkeit sowie die finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit in erheblichem Maße falscher Erklärungen schuldig gemacht oder diese Auskünfte nicht erteilt haben.

a.d) Vorlage des letztgültigen Kontoauszuges der zuständigen Sozialversicherungsanstalt oder der letztgültigen Lastschriftanzeige der zuständigen Finanzbehörde oder gleichwertiger Dokumente der zuständigen Behörden des Herkunftslandes, aus dem hervorgeht, dass sie ihre Verpflichtungen zur Zahlung der Sozialversicherungsbeiträge oder der Steuern und Abgaben in Österreich oder nach den Vorschriften des Landes, in dem sie niedergelassen sind, erfüllt haben.

b) Nachweis der technischen Leistungsfähigkeit gem. § 75 BVergG:

Der Teilnehmer muss technisch in der Lage sein, den gegenständlichen Planungsauftrag zu erfüllen.

c) Informationspflicht für Dienstleister

Für die nichtösterreichischen Teilnehmer wird auf die Informationspflicht der Dienstleister vor Erbringung der Dienstleistung (im Auftragsfall) an die Dienstleistungsempfänger gemäß §32 ZTG hingewiesen.

Anmerkung: Gemäß §32 ZTG ist der Dienstleister verpflichtet, vor Erbringung der Dienstleistung den Dienstleistungsempfänger über folgendes zu informieren:

- a) das Register, in dem er eingetragen ist, sowie die Nummer der Eintragung oder gleichwertige, der Identifikation dienende Angaben aus diesem Register,
- b) Name und Anschrift der zuständigen Aufsichtsbehörde des Niederlassungsstaates,
- c) die Berufskammer oder vergleichbare Organisationen, denen der Dienstleister angehört,
- d) die Berufsbezeichnung oder seinen Befähigungsnachweis,
- e) die Umsatzsteueridentifikationsnummer nach Art. 22 Abs. 1 ABl. L 145 vom 13.06.1977 S.1, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2004/66/EG, ABl. L 168 vom 01.05.2004 S. 35 und
- f) Einzelheiten zu seinem Versicherungsschutz in Bezug auf die Berufshaftpflicht.

### **A.7.2 Arbeitsgemeinschaften**

Bei Arbeitsgemeinschaften (ARGE) muss mindestens ein/e Teilnehmer/In über eine Befugnis im Sinne des Punkt „Teilnahmeberechtigung – fachliche Voraussetzungen“ verfügen. Arbeitsgemeinschaften sind spätestens bei der Anhörung bekannt zu gegeben.

Die Unterlagen werden nur an einen Teilnehmer, welcher von der ARGE bekannt zu geben ist, übermittelt. Jeder Teilnehmer ist – gleichgültig ob allein oder in einer Arbeitsgemeinschaft – nur einmal teilnahmeberechtigt. Eine mehrfache Teilnahme zieht den Ausschluss sämtlicher Projekte nach sich, an denen der Zuwiderhandelnde beteiligt ist.

### **A.7.3 Ausschließungsgründe in der Bietererkundung**

Es gelten die Ausschließungsgründe für Wettbewerbsteilnehmer gemäß §2 und die Ausscheidungsgründe für Wettbewerbsarbeiten gemäß § 17 der Wettbewerbsordnung Architektur 2010 (WSA) mit folgenden Präzisierungen:

Ein Bewerbungsbeitrag

*muss*

- bei Vorliegen von Ausschließungsgründen gemäß § 2 der WSA 2010 i.d.g.F.
- bei verspäteter Einreichung der Bewerbungsbeitrags
- bei Verletzung der Anonymität und

*kann*

- bei Fehlen zur Beurteilung erforderlicher Unterlagen
- bei Nichteinhaltung von Vorgaben in den Ausschreibungsunterlagen

soweit diese als einzuhalten bezeichnet sind, über Beschluss des Preisgerichtes von der Beurteilung ausgeschlossen werden.

Weiters können einzelne Unterlagen zum Bewerbungsbeitrag, die nicht gefordert sind und nicht den Vorgaben zur Art der Darstellung entsprechen, mittels Beschlusses des Preisgerichtes ausgeschieden werden.

Verspätet eingelangte Bewerbungsbeiträge bzw. Teile von Bewerbungsbeiträgen werden von der Vorprüfung nicht geöffnet und dem Preisgericht nicht zur Beurteilung vorgelegt

## **A.8 Rechtsgrundlagen und Verfahrensregeln**

### **A.8.1 Ausschreibungsunterlagen**

Die Ausschreibung besteht aus der vorliegenden Text, bezeichnet Teil A und B, und Beilagen, bezeichnet mit C

Rechts- und Verfahrensgrundlage sind folgende Verfahrensbedingungen, in der angegebenen Reihenfolge (gilt für die Phase der Planerauswahl im Bewerbungsverfahren)

- der Inhalt der Ausschreibung samt Beilagen
- die Ergebnisse der konstituierenden Sitzung
- das Bundesvergabegesetz 2006 idgF (BVergG)
- der Wettbewerbsstandard Architektur (WSA 2010)

Das Preisgericht behält sich vor, begründete Änderungen des Verfahrens vorzunehmen.

### **A.8.2 Kooperation der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten**

Als am Verfahrensort zuständige Berufsvertretung hat die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Tirol und Vorarlberg die Auslobungsunterlagen hinsichtlich der Wahrung der Berufsinteressen der Teilnehmer überprüft.

Mit dem Schreiben vom 26.01.2016 hat die Kammer Ihre Kooperation mit dem Ausloberin durch Bekanntgabe der Registriernummer 3/16 bekundet und Ihre Preisrichter nominiert.

### **A.8.3 Sitzungen Preisgericht für die Planerauswahl zur Anhörung**

Das Preisgericht wird zur Beurteilung der Bewerbungsbeiträge zum genannten Termin zusammentreten. In dieser Sitzung erfolgt die Beurteilung durch das Preisgericht und die Auswahl von 7-10 Bewerbungen für die Anhörung.

Danach erfolgt im Beisein des Preisgerichtes die Aufhebung der Anonymität durch Öffnen der Verfasserkuverts.

Die konstituierende Sitzung des Preisgerichts findet vor der Beurteilung der Bewerbungsbeiträge statt.

Die Sitzungen des Preisgerichtes sind nicht öffentlich.

Das Preisgericht ist frei in seiner Entscheidungsfindung.

Das Ergebnis der Vorauswahl wird den ausgewählten Teilnehmern bekanntgegeben. Diese werden zu einer Anhörung eingeladen.

#### **A.8.4 Ergebnis Planerauswahl zum kooperativen Verfahren**

Das Preisgericht ist frei in seiner Entscheidungsfindung. Es trifft die Auswahl der Planer im Anschluss an die Anhörung.

Das Ergebnis wird allen Teilnehmern nach Abschluss der Arbeit des Preisgerichtes bekanntgegeben. Dazu wird das Protokoll des Preisgerichtes allen Teilnehmern und den Preisrichtern zugesandt.

Erst nach Ende des Verfahrens sind die Preisrichter berechtigt, über Entscheidungsgründe Auskunft zu erteilen, soweit dabei die Geheimhaltungspflicht nicht verletzt wird.

#### **A.8.5 Veröffentlichung**

Alle nicht ausgeschiedenen Bewerbungsbeiträge werden nach Abschluss des Preisgerichtes ca. 1 Woche ausgestellt.

Die Namen der Verfasser der Bewerbungsbeiträge, sowie deren Mitarbeiter, werden in dieser Ausstellung bekannt gegeben.

Die Bewerbungsbeiträge werden im pdf-Format der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten zur Veröffentlichung auf der Homepage [architekturwettbewerb.at](http://architekturwettbewerb.at) zur Verfügung gestellt.

#### **A.8.6 Anerkennung der Bedingungen der Ausschreibung**

Mit der Teilnahme an der Bietererkundung nimmt der Teilnehmer die Bedingungen dieser Ausschreibung und die Entscheidungen des Preisgerichts vollinhaltlich an.

Die Teilnehmer erklären verbindlich, über die erforderlichen personellen, fachlichen und zeitlichen Kapazitäten zu verfügen. Die Teilnahme der als SchlüsselmitarbeiterInnen genannten Personen an den oben angeführten Terminen ist verpflichtend. Ein Abweichen davon ist nur aus triftigen Gründen (z.B. Krankheit) nach schriftlicher Zustimmung durch die Auftraggeberin möglich.

#### **A.8.7 Abgabeort und Ort der Preisgerichtssitzung für die Planerauswahl**

Innsbrucker Immobilien GmbH , Roßaugasse 4, 6020 Innsbruck

Bürozeiten: MO - DO 07:30 – 12:30 und 13:30 – 16:30, FR 07:30 - 12:00

Ausstellung zu gegebenem Zeitpunkt im Anschluss, in den Räumlichkeiten der IIG, 2.Stock

#### **A.8.8 Abgabe der Bewerbungsbeiträge**

Die Bewerbungsbeiträge sind anonym verpackt bis spätestens zum genannten Termin beim Empfang der IIG, gegen Erhalt einer Empfangsbestätigung, abzugeben.

Per Botendienst, Post o.ä. übermittelte Bewerbungsbeiträge müssen bis spätestens zum oben angegebenen Termin eingelangt sein, der Teilnehmer hat eigenverantwortlich dafür

Sorge zu tragen. Als Absender ist die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Tirol und Vorarlberg, Rennweg 1, 6020 Innsbruck anzugeben.

### **A.8.9 Arbeitsweise des Preisgerichts**

Das Preisgericht wird die Beurteilung der Bewerbungen nach den angegebenen Auswahlkriterien vornehmen. Das Preisgericht hat das Recht, Änderungen oder Ergänzungen zu den Beurteilungskriterien vorzunehmen.

### **A.8.10 Entscheidung über das Städtebauliche Leitbild**

Die Entscheidung findet im Zuge des Kooperativen Planungsverfahrens statt. Die oben angeführten Regeln gelten sinngemäß.

## **A.9 Formale Bedingungen**

### **A.9.1 Pläne, Schriftstücke, sonstige Unterlagen**

Jeder eingereichte Bewerbungsbeitrag ist mit einer Kennzahl zu bezeichnen. Die Kennzahl besteht aus sechs Ziffern (Schriftgröße 10 mm). Diese Kennzahl ist rechts oben anzubringen.

Alle Einzelstücke der Bewerbungsbeiträge haben folgende Aufschrift zu enthalten:

#### **Bewerbung zum Kooperativen Planungsverfahren Campagne-Reichenau**

### **A.9.2 Verfasserbrief (Beilage C04)**

Dem Bewerbungsbeitrag ist ein undurchsichtiger, verschlossener Briefumschlag beizulegen, der außen die Kennzahl und die Aufschrift „Verfasserbrief“ trägt und folgenden Inhalt aufweist: Verfasserbrief (siehe Beilage) und Eignungsnachweis. Bei Teilnahme- bzw. Arbeitsgemeinschaften ist ein Mitglied als vertretungsbefugt auszuweisen.

## **A.10 Termine / Zeitrahmen**

### **A.10.1 Termine Planerauswahl**

	Uhrzeit	KW	Datum
Ausgabe der Unterlagen		KW 9	
Abgabetermin der Bewerbungsbeiträge	14.00	KW 14	04.04 2016
Konstituierende Sitzung	08.30-11.00	KW 14	07.04 2016
Preisgerichtssitzung Vorauswahl	11.00-18.00	KW 14	07.04 2016
Anhörung	8.30-14.00	KW 15	14.04. 2016
Preisgerichtssitzung Entscheidung über Teilnehmer	14.00-18.00	KW 15	14.04. 2016
Aussendung Protokoll Anhörung		KW 16	21.04.2015
Auftragsvergabe Planer		KW 16	21.04.2015

## A.10.2 Zeitrahmen / bzw Termine Kooperatives Planungsverfahren

Vorläufige Termine: können sich noch verändern

Startveranstaltung, Workshop 1	9.00-18.00	KW 17	28.-29.04 2016
Workshop 2	9.00-18.00	KW 20	17.05 2016
Workshop 3- Auswahl des Städtebaulichen Leitprojekts	9.00-18.00	KW 24	14.06 2016
Workshop 4 – Feinabstimmung städtebauliches Leitbild	9.00-18.00	KW 28	12.07 2016
Endfertigung		KW 35	30.08.2015

Inhalt und Form der Workshops werden vom Verfahrensorganisator in Abstimmung mit der Ausloberin festgelegt. Dieser Ablauf kann sich also noch verändern

Zwischen oder während der Workshops finden auf geeignete Weise die Einbindung verschiedener Stakeholder, bzw Bürgerbeteiligungsverfahren statt. Die Anwesenheit der ausgewählten Planer an der Bürgerbeteiligung ist erforderlich.

Die Dokumentation der jeweiligen Workshops erfolgt durch die Verfahrensorganisation.

Die Aufbereitung und gegebenenfalls die Weiterentwicklung der Konzepte erfolgt durch die jeweiligen Planer.

## A.11 Lenkungsgruppe (Preisgericht)

### A.11.1 Zusammensetzung der Lenkungsgruppe (Preisgericht)

*(vorbehaltlich Detailabstimmung)*

#### **Fachpreisrichter**

Von der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten nominiert (1):

Arch DI Kinayeh Geiswinkler-Aziz,

Ersatz:

Von der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten nominiert (2):

Architekt Dipl.-Ing. Max Rieder,

Ersatz:

Vom Innsbrucker Gestaltungsbeirat nominiert:

Arch. Dipl.-Ing. Ernst Beneder

und

Dipl.-Ing. Heike Langenbach

Von der Stadtplanung Innsbruck nominiert:

xxxx

Ersatz: xxxx

#### **Sachpreisrichter**

Politik I

Ersatz:

Politik II

Ersatz:

Politik III

Ersatz:

Politik IV : Stadtrat Mag. Gerhard Fritz

Ersatz

Ing. Dr. Franz Danler (S), Innsbrucker Immobilien GmbH Co KG

Ersatz: BM Ing Markus Schöpf

#### **A.11.2 Berater ohne Stimmrecht**

Die Ersatzpreisrichter können an allen Sitzungen des Preisgerichtes auch dann teilnehmen, wenn sie keine Ersatzfunktion ausüben (Anwesenheit des Hauptpreisrichters), jedoch ohne Stimmrecht und ohne Vergütung.

Die Preisgerichtmitglieder haben das Recht, sich im Rahmen der Preisgerichtssitzungen von beigezogenen Experten nach freier Wahl und auf eigene Kosten beraten zu lassen; diese haben kein Stimmrecht.

#### **A.12 Organisation, Abwicklung und Vorprüfung**

Die Organisation und Abwicklung des gesamten Verfahrens wird durch die Innsbrucker Immobilien GmbH (IIG) durchgeführt.

Die Vorprüfung erfolgt durch die IIG. Die Arbeiten werden ausschließlich hinsichtlich ihrer, in der Ausschreibung festgehaltenen, Kriterien geprüft.

Diese Aufgaben werden voraussichtlich zu gegebener Zeit an einen noch zu benennenden Verfahrensorganisator übertragen.

#### **A.13 Aufwandsentschädigung**

Für die Teilnahme an der Bietererkundung wird keine Aufwandsentschädigung bezahlt.

Für die Teilnahme an der Anhörung wird eine **Aufwandsentschädigung von € 500.- excl UST** je Teilnehmer bezahlt.

#### **A.14 Absichtserklärung der Ausloberin**

##### **A.14.1 Planungsauftrag**

Die Ausloberin beabsichtigt, nach Abschluss des Auswahlverfahrens, unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichtes, den Planungsauftrag der Teilnahme am Kooperativen Planungsverfahren zu erteilen. Es handelt sich um eine Direktvergabe im Sinne des BVergG.

Als Honorar für jeden Teilnehmer ist eine Pauschale von € 20.000.- excl UST vorgesehen. Eine Pauschale von €10.000.- ist für die Endfertigung des Leitbilds vorgesehen. Die Lenkungsgruppe entscheidet über die Verteilung und Honorierung dieser Leistung.

Reisezeiten bzw Reisespesen werden nicht gesondert vergütet.

Eine weiterführende Beauftragung, zB mit der Planung eines Bauloses oder eines Freiraumgestaltungskonzepts,... ist **ausdrücklich nicht vorgesehen**.

#### **A.14.2 Eigentums- Urheber- und Verwertungsrecht**

Die Ausloberin behält sich vor, allfällige aus zwingenden städtebaulichen, formalen, sachlichen oder wirtschaftlichen Rücksichten erforderliche Änderungen, im Zuge der Bearbeitung zu verlangen. Dabei sollen jedoch die wesentlichen städtebaulichen und architektonischen Qualitätsmerkmale erhalten bleiben.

Das sachliche Eigentumsrecht an den Plänen und sonstigen Ausarbeitungen der prämierten Bewerbungsbeiträge geht durch die Bezahlung der Vergütung auf den Ausloberin über.

Das Werknutzungsrecht am städtebaulichen Leitbild geht an die Ausloberin über.

Durch die Besonderheit des kooperativen Planungsverfahrens ist von wechselseitiger Beeinflussung / Integration von Anregungen oder Ideen Anderer an dem Verfahren Beteiligter auszugehen. Alle Planer, die am kooperativen Planungsverfahren beteiligt sind, werden als Autoren in geeigneter Form genannt werden,

Die Ausloberin erhält das Recht zur Veröffentlichung der Bewerbungsbeiträge, der städtebaulichen Konzepte in den einzelnen Entwurfsstadien und des ausgewählten städtebaulichen Leitbilds. Die jeweiligen Projektverfasser sind stets zu nennen. Dieses Recht steht auch allen Teilnehmern für ihre Arbeiten zu, wobei die Ausloberin stets zu nennen ist.



## **B. BESONDERER TEIL**

### **B.1 Zielsetzung**

#### **B.1.1 Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet umfasst die sogenannte Campagne-Reichenau (im Ausmaß von ca 4,6 Hektar) und das erweiterte Planungsgebiet der Sportvereine IEV, ITC, IAC und ASKÖ (im Ausmaß von ca 3,8 Hektar), im Gesamtausmaß von ca. 8,4 Hektar.

#### **B.1.2 Bauvorhaben**

Es ist beabsichtigt, in der Hauptsache geförderten Mietwohnbau zu errichten. Des Weiteren sollen innovative Wohnformen, zB Baugruppen, in Genossenschaften organisierte Baugruppen, u dgl im Nutzermix Platz finden.

Es ist beabsichtigt, in Abstimmung mit der Stadt Innsbruck, geeignete Baufelder für innovative Wohnformen oder Nutzungsarten, zB an genossenschaftlich organisierte Baugruppen, voraussichtlich im Baurecht, zu vergeben.

Über sonstige Rechtsformen, seien es Baurecht, Baurechtwohnungseigentum, objektgefördertes oder subjektgefördertes Wohnungseigentum, Wohnungseigentum mit fördernahe oder marktkonformer Preisgestaltung wird in geeigneten Gremien parallel zum Kooperativen Planungsverfahren beraten - diese Angelegenheiten sind nur am Rande Thema des Kooperativen Planungsverfahrens.

#### **B.1.3 Bedarfsbegründung für das kooperative Planungsverfahren**

Für das Planungsgebiet sind derzeit Verhandlungen, vor allem mit diversen Sportvereinen anhängig, deren zeitlicher Horizont nicht gesichert angegeben werden kann. Diese Sportvereine werden in das Verfahren miteinbezogen, um tragfähige Vereinbarungen zu erlangen

Das kooperative Planungsverfahren ist geeignet, die im Prozessverlauf erzielten Ergebnisse in die Planungen zu integrieren und schrittweise weiter zu entwickeln.

Um Grundlagen für eine nachhaltige Planung zu erlangen, ist die Befragung / Beteiligung von diversen Stakeholdergruppen wie Anrainern, BewohnerInnen der Reichenau, Sozialvereine, Jugendvereine, Schul- und Kindergartenamt,... in geeigneter Form vorgesehen.

Dieses Verfahren hat für die gegebenen Umstände zeitökonomische Vorteile, da im Laufe dieses Prozesses Fragen geklärt werden können, die bei vergleichbaren Wettbewerbsverfahren als Vorfragen zu klären sind. Die Befassung der Dienststellen der Stadt Innsbruck und etwaiger externer Experten kann bei Bedarf frühzeitig erfolgen, was auch planungsökonomische Vorteile bietet.

#### **B.1.4 Organisationsaufbau**

Folgende Beteiligte werden voraussichtlich teilnehmen:

- Projektleitung und Federführung: IIG

- Verfahrensorganisation: Ablauforganisation als externe Dienstleistung im Auftrag IIG, Organisation der Stakeholderbeteiligungsprozesse, Organisation des Planungsverfahrens
- Lenkungsgruppe: entscheidungsbefugtes Gremium, ähnlich einem Wettbewerbs-Preisgericht
- Begleitgruppe: erweitertes Gremium mit zusätzlicher Expertise, beratend für Lenkungsgruppe
- Planungsteams mit konkurrierenden Planungsansätzen, aber kooperativem Arbeitsstil
- Vertreter der Planungsämter Die Planungsteams werden von den betroffenen Abteilungen der Stadtverwaltung während des gesamten Prozesses in geeigneter Form unterstützt.
- Externe Experten Bauphysik-Schallschutz, Verkehr, energetische Nachhaltigkeit, soziale Nachhaltigkeit, Baugruppen, etc.
- Einbindung von BürgerInnen in geeigneter Form

## **B.2 Einzuhaltende Entwurfparameter**

Grundsätzlich sind die vorgegebenen Rahmenbedingungen einzuhalten.

Optimierungen des mit den Sportvereinen vertraglich vereinbarten Minimalkonsens sind denkbar, wenn darüber Einigkeit hergestellt wird.

### **B.2.1 Rahmenbedingungen des Planungsgebiets**

- Verfügbare Grundstücke aufgrund der Eigentumsverhältnisse
- Verfügbare Grundstücke aufgrund der Vereinbarungen mit den Sportstättenbetreibern

### **B.2.2 Städtebauliches Raumprogramm**

wird im Detail während des kooperativen Planungsverfahrens entwickelt:

- Hauptsächlich geförderter Wohnbau
- Ziel einer dichten urbanen Verbauung mit hoher Aufenthalts- und Wohnqualität
- Angemessene, auch zur Refinanzierung der Freimachungskosten, erforderliche Nutzflächen
- Sportanlage Fußball
- Sportanlage Tennis
- Volkshaus mit Versammlungsaal und diversen anderen Nutzungen
- voraussichtlich Integration Kindergarten / Kinderkrippe an geeigneter Stelle

### **B.2.3 Studien / Vorarbeiten**

Im Zuge von vorausgehenden Verhandlungen mit diversen Sportvereinen wurden grundsätzliche funktionelle Überlegungen angestellt und vertraglich vereinbart; diese werden in den Beilagen überblicksmäßig dargestellt.

*(Anm: betr Lage Fußballplatz Langer Weg, ASKÖ-Haus, Sportanlage IEV-ITC)*

#### **B.2.4 Immissionschutz und Nutzungskonflikte**

Fragen betreffend Immissionsschutz für Nachbarn werden unter Beiziehung von schalltechnischen Experten im Rahmen des Kooperativen Planungsverfahrens behandelt. Dies betrifft ua das Bauen entlang dicht befahrener Straßen (Langer Weg, Reichenauer Straße) und die Lärm- und Lichtimmissionen aus dem Sportstättenbetrieb.

#### **B.2.5 Ver- und Entsorgung ( siehe Beilage)**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Beilage dargestellt. Im Sinne einer wirtschaftlichen Planung sind diese Einbauten zu berücksichtigen.

#### **B.2.6 Geologische Stellungnahme**

Guter Baugrund im Bereich des Innflusses zu erwarten.  
Baugrunderkundung noch nicht vorhanden.

#### **B.2.7 Grundwasserstand**

Ca 3-4 Meter unter Niveau. Ab dem 2. Untergeschoss sind teure Wasserhaltungs- und besondere Baugrubensicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Diesbezüglich sind wirtschaftliche Erwägungen anzustellen.

#### **B.2.8 Regionalbahn**

Die Regionalbahn wird in der Reichenauer Straße geführt. Die fußwegigen Verbindungen zu den Haltestellen werden als wichtig erachtet.

#### **B.2.9 Zufahrten**

In Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsplanung und den Verkehrsplanungsexperten im Rahmen Kooperatives Planungsverfahren. Jedenfalls für Einsatzfahrzeuge und Müllabfuhr.

#### **B.2.10 Stellplätze**

Stellplatzschlüssel:

Voraussichtlich ist ein Stellplatzschlüssel aufgrund der guten Erschließung mit öffentlichem Verkehr von ca 0,9 Stellplätzen je Wohnung ausreichend.

Diese Annahme muss mit den Planungsämtern im Rahmen des kooperativen Planungsverfahrens erhärtet werden.

Ob und inwieweit ein integriertes Mobilitätskonzept zu einer weiteren maßgeblichen Verringerung des Stellplatzbedarfs führen kann, wird im und parallel zum kooperativen Planungsverfahren mit städtischen Gremien untersucht werden.,

Für etwaige Stellplätze im Freien ist eine Versickerungsfläche von ca 5-10% der befestigten Fläche vorzusehen

GRUNDSÄTZE FÜR DIE ANLAGE VON GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN,  
GARAGEN UND PARKPLÄTZEN MIT ANBINDUNG AN DAS ÖFFENTLICHE STRASSENNETZ, Publikation der Stadt Innsbruck, Tiefbau- Planung und Neubau (siehe homepage der Stadt Innsbruck) sind zu beachten

#### **B.2.11 Feuerwehr Fluchtwege:**

Brandschutztechnische Anforderungen sind grundsätzlich zu erfüllen. Erreichbarkeit aller Gebäudeteile durch Feuerwehrfahrzeuge ist zwingend erforderlich (TRVB F 134)

## B.2.12 Raumprogramm

### B.2.13 Verweise auf baurechtliche Bestimmungen

Es gelten alle einschlägigen Bundes- und Landesvorschriften, insbesondere die Tiroler Bauordnung (TBO), alle weiteren Durchführungsverordnungen (insbesondere die OIB-Richtlinien), das Arbeitnehmerinnenschutzgesetz (AschG) incl. der zugehörigen Verordnungen (insbesondere die Arbeitsstättenverordnung AstV), in den Gesetzen verankerten ÖNORMEN, jeweils in der gültigen Fassung.

Die aktuellen Gesetzestexte können im Internet auf der Homepage des Landes Tirol, zB unter: <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/bauordnung/> / eingesehen werden.

Informationen zum Planungsgebiet, Sonnenstunden, Luftbildatlas, u dgl sind zB unter <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/tiris/tiris-kartendienste-zu-fachthemen/> einsehbar.

## B.3 Rahmenbedingungen

STADT-, GRÜN- UND VERKEHRSPLANERISCHE INFORMATIONEN ZUM PLANUNGSGEBIET:

Schreiben MA III v. 28.01.2016, Daniel Peglow, zur

## 03. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wohnbau und Projekte

am 04.02.2016

### Zahl III – 3526/2014

**IIG, Stadt Innsbruck, Campagne-Reichenau, städtebauliches Leitbild, Umstrukturierung und verdichtete Entwicklung, Randbedingungen und Zielsetzungen für kooperatives Verfahren**

#### Sachverhalt:

Der Bereich der Sportanlagen Reichenau-Ost einschließlich des Campagnereiter-Areals und des Umfeldes ist ein Entwicklungsgebiet, in dem insbesondere bestehende Sporteinrichtungen neu geordnet und Wohnbau in großem Umfang und im Sinne einer gesamthaft geplanten Quartiersentwicklung umgesetzt werden sollen. Seit vielen Jahren haben diesbezüglich umfangreiche Vorüberlegungen, Gespräche, Verhandlungen, Studierentwürfe und Beschlussfassungen stattgefunden.

Jetzt soll unter Berücksichtigung eines knappen Zeitplanes ein kooperatives Verfahren zur Erstellung eines städtebaulichen Leitbildes/Leitprojektes durchgeführt werden. Hierzu sind die Randbedingungen und Zielsetzungen zu definieren.

#### **Rechtliche Situation:**

Örtliche Raumordnungskonzept / ÖROKO (in Kraft getreten am 6.12.2002):

Großteil der Flächen: Vorsorgefläche für Sport

umliegende Bereiche: Wohnen, Gewerbe, Sondernutzung (Kirche, Schule)

Flächenwidmungsplan Nr. 80/gg (in Kraft getreten am 16.09.1986):

Großteil der Flächen: Sonderfläche im Bauland, Sportanlagen

umliegende Bereiche: südöstlich: 80/gg, (in Kraft getreten am 16.09.1986): Gewerbegebiet (eingeschränkt), Sonderflächen (Kirche, Schule), westlich: RE-F7 (in Kraft getreten am 11.04.2009): Wohngebiet, Gemischtes Wohngebiet

### Bebauungspläne, Änderungspläne:

keine relevanten Festlegungen

umliegende Bereiche: westlich: RE-B6/1 (in Kraft getreten am 19.02.2009): u.a. meist Besondere Bauweise und Höhen entsprechend Bestand, Baugrenzlinien

### Grundbesitzverhältnisse:

Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Innsbruck, die Gebäude stehen im Eigentum der Vereine

### Nutzungsrechte:

Die Grundstücke sind an die Sportvereine verpachtet.

Durch das Sportstättenchutzgesetz (SStG) unterliegt die Nutzung der Flächen durch die Sportvereine einem strengen Schutz.

### **Beschlüsse im Stadtsenat, Gemeinderat und Bauausschuss:**

Das Ergebnis einer stadtentwicklungsplanerischen Studie wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 10.03.2011 vorgestellt. Nach einer weiteren Vorstellung der Studie im Gemeinderat wurde die sogenannte Variante 2 „Wohnen im Süden“ entsprechend der fachlichen Empfehlung als optimale Zielrichtung einer künftigen Entwicklung am 01.12.2011 im Bauausschuss beschlossen und die planerischen Überlegungen zur Kenntnis genommen.

Nach umfangreichen Verhandlungen und Planungen wurden im Stadtsenat am 20.01.2016 und im Gemeinderat am 27.01.2016 die von der IIG vorgelegten, vertraglichen Vereinbarungen und grundstücksbezogenen Voraussetzungen (Verträge, Grundstücksgeschäfte...) für ein kooperatives Verfahren beschlossen.

### **Vorgeschichte:**

Die flächenintensive Einrichtung des Pferdesportvereins „*Campagnereiter*“ wurde gezielt aus dem dichten Stadtgebiet nach Igls abgesiedelt, um am innenstadtnahen und gut erschlossenen alten Standort Flächen für Umstrukturierungen zugänglich zu machen. Aus stadtplanerischer Sicht schien es nicht sinnvoll, inmitten bestehender Sportanlagen, abseits des gewachsenen Wohngebietes und an der verkehrsbelasteten Hauptstraße Langer Weg verdichteten Wohnbau umzusetzen. Daher sollte die Chance genutzt werden, nicht den „einfachen Weg zu gehen“ indem eine isolierte, reine „Wohnsiedlung“ errichtet wird, sondern den Stadtteil mittels einer größeren Umstrukturierung urban weiterzuentwickeln. Von der ursprünglichen Überlegung, einige weitere größere Teile der Sportanlagen auszusiedeln, musste damals letztlich abgesehen werden, da dies einerseits durch das *Sportstättenchutzgesetz* (SStG, §2, Abs.2/6 - sehr abgesicherte Position der Vereine, obwohl die Stadt Grundeigentümerin ist) massiv erschwert ist und andererseits auch die Bedeutung und Qualität von Sportflächen im Siedlungsverbund deutlich wurde.

Zur Klärung von Umstrukturierungspotentialen wurde von der Stadt die „Städtebauliche“ Studie „Reichenau-Ost“ in Auftrag gegeben (Universität Innsbruck, in Zusammenarbeit mit den städtischen Ämtern, Fertigstellung 2011). Die Studie hat flächenmäßige Dispositionsmöglichkeiten in Varianten untersucht. Die Beschlussfassung im Bauausschuss vom 01.12.2011 bezieht sich auf diese Studie (die aktuellen Entwicklungen stellen eine konsequente Weiterentwicklung der damals beschlossenen Entwicklungsrichtung dar).

Folgende Ziele, die auch aktuell Gültigkeit haben, wurden von der Studie verfolgt:

- Optimierung der Sportflächen: Sporteinrichtungen (Funktionselemente) erhalten bzw. neu situieren; Intensive Beteiligung und im Einvernehmen mit den Vereinen; bessere Ausnutzung der Flächen; Synergien...
- Schaffung von Wohnraum: Umsetzung von möglichst viel Wohnbebauung in guter Qualität; Optimale Einbindung in Gesamtstruktur (Anknüpfen an bestehendes Wohngebiet, Rücksicht auf Sport, Straße, Gewerbe); Ausnutzung der bestehenden guten Erschließung; Vernetzung mit dem bestehenden Umfeld

- Schaffung von Grünraum: Mehrwert für den bestehenden Stadtteil und neue Wohnbevölkerung durch zusätzliche Grünflächen, bessere Durchwegung, ergänztes Freizeitangebot ...
- Schaffung bzw. Erneuerung von Infrastruktur: Bildung, Erholung, Nahversorgung...
- Stärkung der Zentren und der Funktionen des Volkshauses: Aufwertung des Volkshauses und der Zentrenstruktur im Stadtteil als Art „Stadtteilzentrum“. Auf Grund des Bauzustandes möglichst Abbruch und Neubau auch an anderem Standort.
- Minimierung von Nutzungskonflikten durch optimale Zonierung: mit Funktionen außerhalb und innerhalb des Gebietes
- Vertretbarkeit des Verhältnisses von Aufwand zum Nutzen und Mehrwert. Der Nutzen ist nicht auf die neuen Wohnungen zu reduzieren, sondern ergibt sich auch aus der besseren Funktionalität für die Vereine und den Mehrwert für die Öffentlichkeit.

Im Zuge der Erstellung der Studie und der damit verbundenen Diskussionen und Arbeitssitzungen hatten sich aus einer Vielzahl von Möglichkeiten verschiedene grundsätzliche Varianten herauskristallisiert, die mehr oder weniger umfangreiche Umstrukturierungen erforderten, die aber grundsätzlich als planerisch denkbar und argumentierbar zu bezeichnen waren.

Letztlich wurde die sogenannte „Variante 2, Wohnen im Süden“ (benannt nach der Lage des Wohnbereiches am Areal) empfohlen:

Hierbei wurden die Sportanlagen und das Volkshaus im nördlichen Bereich des Areals an der Reichenauerstraße und am Langen Weg konzentriert, sodass im südlichen Bereich an der Radetzkystraße im Anschluss an bestehendes Wohngebiet neue Flächen für Wohnbau freigespielt werden konnten. Es war bereits damals klar, dass diese Variante den größten Umstrukturierungsaufwand erfordern würde, jedoch auch die größten Vorteile generieren würde (Optimierung Sport; Synergien; Flächengewinne für andere Nutzungen, insbesondere für Wohnen; gute Ausnutzbarkeit; gute Anbindung an bestehende Wohngebiete; wenig Nutzungskonflikte; Lösung für Volkshaus in guter Lage; Umsetzung in Etappen möglich).

Nachfolgend haben umfangreiche Gespräche, Workshops und Verhandlungen stattgefunden, wobei sich herausgestellt hat, dass das Thema der Aussiedlung einzelner Vereine doch wieder zu diskutieren war. In der Folge wurden verschiedene Aussiedlungsvarianten überprüft.

Auf dieser Grundlage wurden unter der Leitung der IIG und unter Einbeziehung der Stadtplanung sehr konstruktive Verhandlungen mit den Vereinen geführt. Schlussendlich konnten entscheidende Ergebnisse erzielt werden, die in der Gemeinderatssitzung am 27.01.2016 von der IIG ausführlich dargelegt wurden und vom Gemeinderat beschlossen wurden.

Mit diesen Ergebnissen wurde nicht nur das 2011 beschlossene Entwicklungsziel („Städtebauliche Studie Reichenau-Ost“, Variante 2, „Wohnen im Süden“) erreicht, sondern darüber hinaus noch verbessert (Aussiedlung, Flächengewinn...).

Damit sind jetzt die grundstücksbezogenen und vertraglichen Randbedingungen für die weiteren städtebaulichen Planungsverfahren geklärt. Die Art des Verfahrens zur Erstellung eines städtebaulichen Leitbildes wurde in den vergangenen Monaten von der IIG in Zusammenarbeit mit der Stadt konzipiert. Es ist beabsichtigt ein *kooperatives Verfahren* durchzuführen, was in der Gemeinderatssitzung am 27.01.2016 ebenfalls eingehend dargelegt wurde.

### **Vorlage beim Innsbrucker Gestaltungsbeirat (IGB):**

Die Thematik wurde im IGB in den Sitzungen am 18.05.2015 und 29./30.09.2015 behandelt. Schließlich gab der IGB, insbesondere bezüglich des Verfahrens, folgende Stellungnahme ab:

*„Für den Stadtteil Reichenau wird im Projekt „Sportwerkstatt“ eine umfangreiche Neuausrichtung und Entwicklung des Stadtteiles angedacht und mit entsprechenden vorbereitenden Maßnahmen in die Wege geleitet. Seitens der IIG wird der Umfang und die*

mögliche Herangehensweise an das Projekt vorgestellt. Es ist in der Komplexität der Aufgabe begründet, dass vor konkreten in Architekturwettbewerben erfassbaren Aufgabenstellungen grundsätzliche Fragen der Nutzung, der Veränderung, Entwicklung, der Zuständigkeit und Entscheidungsfolge zu klären sind. Für diesen sehr breit und unter großer partizipativer Beteiligung angelegten Prozess wird ein kooperatives Verfahren vorgeschlagen, das in vielen Aspekten auf Erfahrungen aus anderen Städten und Projektentwicklungen aufbaut.

Auf dieser Vorarbeit aufbauend sind in weiterer Folge konkrete Maßnahmen der Umsetzung, und Projektentwicklung zu setzen. Im Zuge dieses Verfahrens werden die NutzerInnen und InteressenvertreterInnen, wie unter anderem die an diesem Standort zahlreich vertretenen Sportvereine eingebunden und werden von Beginn an in die seitens der ExpertInnen eingebrachten Vorschläge eingebunden.

Der IGB begrüßt die grundsätzliche Herangehensweise und wird in das Verfahren von Beginn an eingebunden.

Als teilnehmende VertreterInnen des IGB werden Arch. Dipl.-Ing. Ernst Beneder und Dipl.-Ing. Heike Langenbach vorgeschlagen.“

### **Umfeld, Bestand:**

#### Einordnung in den städtebaulichen Kontext:

Das Gebiet „Campagne–Reichenau“ bildet ein funktionell und strukturell zusammenhängendes Gebiet aus diversen Sportflächen mit dazugehörigen Baulichkeiten und dem multifunktionellen „Volkshaus“. Dieser Bereich ist der Kern des gegenständlichen Betrachtungsgebietes, zu dem auch einige anschließende Bereiche gehören.

Der Gesamtbereich ist Teil des Stadtteils Reichenau. Dieser Stadtteil ist das erste gesamthaft geplante Stadterweiterungsgebiet nach dem Zweiten Weltkrieg und wurde ab 1958 in ca. 15 Jahren als neuer Stadtteil für damals etwa 12.000 Einwohner errichtet. Es wurden Großwohnanlagen überwiegend von gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften mit geförderten Mietwohnungen errichtet und bewusst im Gegensatz zu traditionellen Blockrandbebauungen in offenen Zeilen oder Gruppen mit starker Durchgrünung angelegt. Viele der damals gepflanzten Bäume haben inzwischen stattliche Größen erreicht und schaffen mit anderen Elementen der Grünanlagen hochwertige Außenbereiche. Leider ist jedoch durch ein nachträgliches Einzäunen vieler Grundstücke die Wirkung und Durchlässigkeit der Freiflächen beeinträchtigt. Durch die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne und die großzügigen Abstände zueinander (mittlere Dichten, Gebäudeabstand = doppelte Höhe) sind alle Wohnungen überdurchschnittlich belichtet und belüftet. Die daraus resultierende meist hohe Wohnqualität, die nur in einigen Bereichen durch die Öffnung zu lärmbelasteten Straßen eingeschränkt wird, ist bis heute erhalten geblieben. In der ersten Baustufe ab 1958 wurde der Bereich ausgehend von den Haupteinschlüssen Andechsstraße, Reichenauerstraße und Klappholzstraße und um die Grünzone Gutshofweg mit fünfgeschoßigen Zeilen bebaut. Ab 1964 kamen dann die Erweiterungen bis zur Gumpstraße und Hegnerstraße mit fünf- bis achtgeschoßigen Zeilen dazu. Um 1970 wurde schließlich mit der Errichtung von elf- bis 14-geschoßigen Hochhäusern an der Reichenauerstraße und an der Andechsstraße der Verbauungsplan von 1958 abgeschlossen. Neben diesen Großwohnanlagen bestehen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Kirchen, Geschäftslokale und Gastronomiebetriebe.

#### Bereich der Sportanlagen Reichenau-Ost:

Östlich an die Wohnbereiche des Stadtteils angrenzend wurden die Areale der diversen Sportvereine mit weitläufigen Sportflächen und das „Volkshaus“ mit sehr vielfältigen Nutzungen angesiedelt. Viele der Qualitäten der Wohnbereiche der Reichenau konnten dabei allerdings nicht in den Bereich der Sportflächen ausgedehnt werden. So ist neben der unzureichenden Durchwegung auch die Durchgrünung als eher schlecht zu bezeichnen und beschränkt sich in vielen Bereichen auf (Sport-)Rasenflächen, Sichtschutzhecken und Einzelbäume. Das gesamte Areal ist durch die Lage zwischen den meist hochrangigen und gut ausgebauten Straßen Langer Weg, Reichenauerstraße und Radetzkystraße gut an das städtische Straßennetz angeschlossen. Es wird von einigen Linien des Öffentlichen

Personennahverkehrs, darunter die geplante Regionalbahn im Norden, gut erschlossen und ist durch Rad- und Fußwege an den umliegenden Stadtbereich angebunden.

Der Lange Weg stellt durch seinen vierspurigen Ausbau und ein hohes Verkehrsaufkommen als eine der meistbefahrenen Straßen im Stadtgebiet eine sehr deutliche Zäsur im städtebaulichen Gefüge dar. Östlich davon schließt das großflächige Wirtschaftsgebiet Roßau an, in dem zahlreiche, großflächige Wirtschaftsbetriebe angesiedelt sind und viele Menschen ihren Arbeitstag verbringen.

Abgesehen von diversen Nutzungskonflikten (Staub, Lärm), die durch die unmittelbare Nähe von Sportflächen zu Wohngebäuden entstehen, hat sich über die Jahrzehnte ein statisches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungsbereiche eingestellt.

Im östlichen Teil des Betrachtungsgebietes befindet sich am Langen Weg der gut 22.000m<sup>2</sup> große ehemalige Standort der „Campagnereiter“. Der Pferdesportverein wurde abgesiedelt, die darauf befindlichen Gebäude abgebrochen und ein großer Teil der Bäume entfernt. Derzeit ist das Grundstück als Grünfläche öffentlich zugänglich und wird in Teilbereichen temporär genutzt.

Die nördlich und südlich ans Campagnereiter-Areal anschließenden Flächen werden durch die weitläufigen Vereinssportanlagen geprägt (insgesamt ca. 55.000 m<sup>2</sup>). Hauptsportart ist Tennis mit drei Vereinen unterschiedlicher Verbände und insgesamt 30 Freiplätzen und zwei Plätzen in Tennishallen. Zudem gibt es einen Fußballplatz (Rasenplatz beim Volkshaus), einige Beachvolleyballplätze und Rasenflächen für diverse Aktivitäten. Jeder Verein verfügt über ein eigenes Vereinsheim, wobei derzeit der kleinste der Tennisvereine und der Fußballverein in einen unmittelbaren Verbund mit dem Volkshaus stehen.

Eine besondere Bedeutung kommt dem Volkshaus als eine Art „Stadtteilzentrum“ zu, die über die Nutzung durch die verschiedenen Vereine hinausgeht. Dies bezieht sich insbesondere auf die Funktion als Veranstaltungsort für den Stadtteil. Das Volkshaus stellt mit ca. 2.550 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche den größten Gebäudekomplex des Areals dar und beinhaltet diverse Räumlichkeiten (Veranstaltungssaal, Kegelbahn, Jugendherberge, Schulungsräume, Restaurant, Umkleiden), die von einer Vielzahl von Vereinen genutzt werden.

Alle ansässigen Vereine, insbesondere das Volkshaus, haben einen teils dringenden und kostenintensiven Sanierungsbedarf, da seit langem, zuletzt auch aufgrund der unklaren Entwicklung, keine größeren Investitionen getätigt wurden.

#### Ergänzende Grundstücke:

Im Nordwesten grenzt an die Sportflächen das Areal der Neuen Mittelschule Reichenau an. Es handelt sich um einen wichtigen Schulstandort mit zwei eigenständigen Schulen, dazugehörigen eigenen Sportflächen und weiteren Einrichtungen (Kindergarten). Dieser Bereich soll sich zu einem Schul-Campus entwickeln und hierfür in der Nutzung intensiviert und im Bestand saniert und ausgebaut werden. Entsprechende Potentiale (Machbarkeitsstudie in Varianten) wurden bereits untersucht.

Das Eckgrundstück an der Kreuzung Langer Weg/Reichenauerstraße war ursprünglich in privatem Eigentum und konnte inzwischen von der IIG erworben (Tausch) werden.

Am Langen Weg liegen einzelne Schrebergärten, die Teil des verfügbaren Areals sind. Die gewerblichen Grundstücke und der Bereich der Kirche St. Pirmin stehen derzeit für Umstrukturierungen nicht zur Verfügung, sollen aber mitgedacht werden.

#### • Randbedingungen und Zielsetzungen für das kooperative Verfahren:

„Ein Stück Stadt bauen!“

Ziel des kooperativen Verfahrens ist die Konzeption eines städtebaulichen Leitbildes/Leitprojektes, das den wesentlichen Rahmen (Bauplatzbildung, Nutzungsverteilung, städtebauliche Parameter...) für konkrete Projektentwicklungen, die in Form von Wettbewerben erfolgen sollen, vorgibt. Die Randbedingungen sind bewusst offen formuliert, da es im Wesen eines kooperativen Verfahrens liegt, dass Vieles erst im Lauf des Prozesses konkretisiert wird.

Bei der Entwicklung des Leitbildes/Leitprojektes besteht die besondere Herausforderung darin, alle geforderten Funktionen wie ca. 1000 Wohnungen oder mehr, Sport, Infrastruktur,



Volkshaus, öffentlicher Raum, Freiflächen usw. derart miteinander zu verbinden und in das umgebende Stadtgefüge einzubinden, dass an der Stadt „weitergebaut“ wird und ein urbanes Stück Stadt entstehen kann.

Die Herausforderung liegt konkret weiters darin, eine sehr hohe Verdichtung und urbane, vielfältige Strukturen zu erreichen und dabei die detaillierten Vorgaben der Sportvereine zu erfüllen, Konfliktpotentiale zu minimieren, die Bestandsumgebung zu berücksichtigen, das Schulareal einzubinden usw.. Und das in einem partizipativen Prozess unter Einbindung der umliegenden Bevölkerung und anderer Stakeholder

Das zu entwickelnde städtebauliche Leitbild/Leitprojekt muss „robust“ sein, um in der späteren Umsetzung der einzelnen Projekte eine Vielfalt zu vertragen.

Um diese Ziele zu erreichen sind diverse Aspekte zu beachten, die als Programm dieses Quartiers formuliert werden. Hierzu zählen:

#### Wohnen:

- Es wird eine große Anzahl Wohnungen erwartet - ca. 1000 Einheiten (im Durchschnitt ca. 65m<sup>2</sup> netto). Die dadurch zu erwartende hohe Dichte erfordert besondere Qualitäten der Wohnungen und des Wohnumfeldes. Dazu zählen neben öffentlich nutzbaren Freiflächen auch solche, die einzelnen Projekten zugeordnet sind und Gemeinschaftsräumlichkeiten.
- Es wird ein vielfältiger Stadtteil mit einer vielfältigen Bewohnerschaft angestrebt. Die überwiegende Mehrheit der Wohnungen sollen geförderte Mietwohnungen sein. Darüber hinaus sollen auch alternative und innovative Wohn-, Finanzierungs- und Eigentumsmodelle umgesetzt werden, die zur besseren Durchmischung beitragen.
- Die gesamte Entwicklung soll von einer Sozialplanung als Pilotprojekt begleitet werden. Details und Schwerpunkte sind diesbezüglich noch zu erarbeiten.
- Die Bereiche mit Wohnnutzungen werden schwerpunktmäßig im südlichen Bereich angestrebt. Ob auch in anderen Bereichen Wohnnutzungen situiert werden können, ist offen, dies hängt von verschiedenen Emissionen und deren Bewältigung ab (Verkehr, Sportanlagen, etc.) Konflikte mit anderen Nutzungen, insbesondere mit Sport sollen vermieden werden. Entsprechendes gilt auch für „Sonderwohnformen“ wie z.B. Heime.

#### Sportflächen:

- Mit den Sportvereinen wurden Vereinbarungen getroffen die die Anzahl, Lage, Größe usw. der Sportanlagen und der Vereinsräumlichkeiten festlegen. Diese Vereinbarungen sind in der Konzeption des Gesamtbereiches verbindlich einzuhalten, wobei hier Teilaspekte flexibel formuliert sind. Ein Konsens mit den jeweiligen Vereinen ist herzustellen.
- Die Situierung der Sportflächen wird im nördlichen Bereich an der Reichenauerstraße und am Langen Weg angestrebt.
- Das Konfliktpotential zu bestehenden und zu entwickelnden anderen Nutzungen soll minimiert werden, insbesondere zum Wohnen.

#### Öffentlicher Raum/ Freiflächen:

- Der öffentliche Raum ist ein wesentlicher Bestandteil eines urbanen Quartiers. Darüber hinaus ist ihm auch eine große Bedeutung im Bezug zur Umgebung beizumessen.
- Insbesondere aufgrund der zu erwartenden hohen Dichte kommt den Freiflächen eine besondere Bedeutung zu. Die öffentlichen Flächen sollen gut vernetzt, zusammenhängend, gut nutzbar und vielfältig sein.
- Teile der öffentlichen Freiflächen sollen als Stadtteilpark gestaltet werden und zum Aufenthalt, Erholung und Aktivität vielfältiger Bevölkerungsteile aller Altersstufen dienen.
- Darüber hinaus sind bei den einzelnen Projekten/Baufeldern Freiflächen vorzusehen, die den einzelnen Projekten/Bereichen zugeordnet sind. Privatgärten sind zu vermeiden.

#### Baustruktur:

- Planungsgebiet: Es soll ein Gesamtkonzept für das Areal zwischen Reichenauer Straße, Langer Weg, Radetzkystraße, Hegner-Straße und Burghart-Breitner-Straße entwickelt werden. Damit sind neben dem Campagnereiter-Areal und den Sportflächen auch Bereiche umfasst, die teilweise derzeit nicht zur Verfügung stehen.
- Ziel ist, ein vielfältiges Quartier zu entwickeln.
- Dichte: Es wird keine konkrete Dichte vorgegeben. Aufgrund des hohen Bedarfs an leistbarem Wohnraum, der gut erschlossenen Lage im Talboden und der hohen Kosten muss bei den erwarteten ca. 1000 Wohnungen eine entsprechend hohe Dichte erzielt werden. Die Berechnungen der IIG gehen von einer Baumassendichte von 6 aus, bezogen auf das Bruttobauland und nur für die Wohnnutzung. Da ca. 20% der freigespielten Bereiche für öffentliche Flächen (Freiraumgestaltungen, Grünanlagen, etc.) benötigt werden, ergibt das eine Baumassendichte von ca. 7-8, bezogen auf das Nettobauland. Hinzu kommen Bauteile (Erdgeschoßzone) und Gebäude für Infrastruktur, Nahversorgung, Gemeinschaftseinrichtungen usw.. Diese Kubaturen sind wiederum zur Dichte hinzuzurechnen. Somit wird voraussichtlich eine Baumassendichte von ca. 9-10, bezogen auf das Nettobauland, erforderlich sein.
- Bauhöhe: Es werden keine fixen Vorgaben zur Höhenentwicklung gemacht. Diese muss im größeren städtebaulichen Kontext gesehen werden und mit Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft. Bei größeren Höhenentwicklungen ist zu bedenken, dass im Wesentlichen leistbarer Wohnraum umgesetzt werden soll und somit die zu erwartenden Baukosten zu berücksichtigen sind.

#### ASKÖ-Haus (Volkshaus):

- Es ist vorgesehen, dass ASKÖ-Haus (Volkshaus) noch stärker als bisher zu einer Art Stadtteilzentrum zu entwickeln, wozu es voraussichtlich im Kreuzungsbereich Reichenauerstraße/Langer Weg neu errichtet werden soll. Dieser Standort ist aus bisheriger Sicht als der Beste anzusehen, wobei im Verfahren nicht auszuschließen ist, dass im allseitigen Einvernehmen auch andere Standorte denkbar werden. Diesbezüglich wurden Vereinbarungen getroffen, die Grundlage für die Entwicklung sein werden. Ob hierbei neben den derzeit umfassten Nutzungen auch weitere Nutzungen umsetzbar werden, ist noch offen.

#### Sozialplanung, Infrastruktur, Ergänzende Nutzungen, Bildung:

- Die gesamte Entwicklung soll von einer Sozialplanung als Pilotprojekt begleitet werden. Details und Schwerpunkte sind diesbezüglich noch zu erarbeiten.
- Damit das Quartier als urbares Stück Stadt funktionieren kann, kommt dem öffentlichen Raum mit angrenzenden Bereichen und der Erdgeschoßzone eine besondere Bedeutung zu. Die Erdgeschoße sollen daher in wesentlichen Bereichen Nutzungen aufnehmen, die zur Belebung und Gestaltgebung des öffentlichen- und gemeinschaftlichen Raumes betragen. Diese sollen daher nur zu einem untergeordneten Teil durch Wohnen genutzt sein.
- Diverse Infrastruktureinrichtungen sind notwendig, um soziales Leben, Nahversorgung etc. sicherzustellen.
- Die Neue Mittelschule Reichenau ist ein wichtiger Schulstandort mit zwei eigenständigen Schulen, dazugehörigen eigenen Sportflächen und weiteren Einrichtungen (Kindergarten). Dieser Bereich soll sich zu einem Schul-Campus entwickeln und hierfür in der Nutzung intensiviert und im Bestand saniert und ausgebaut werden. Entsprechende Potentiale (Machbarkeitsstudie in Varianten) wurden bereits untersucht. Das Schulareal und die bestehenden und angestrebten Nutzungen sollen künftig in den Stadtteil besser integriert werden, als derzeit.
- Es dürften auch weitere Bildungs- und Betreuungseinrichtungen notwendig werden. Der Bedarf nach Kindergarten, Kinderkrippe und anderen notwendigen Einrichtungen wird derzeit parallel zu den Verfahrensvorbereitungen konkretisiert.
- Auch Infrastruktur von überörtlicher Bedeutung soll angedacht werden, wodurch der Stadtteil eine Aufwertung erfahren kann. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch

andere Stadtteile (Olympisches Dorf, Hötting-West) parallel (weiter)entwickelt werden.

#### Mobilität/Erschließung:

- Eine innovative Mobilität, abgestimmt auf die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, und eine Attraktivierung des Zu-Fuß-Gehens und Radfahrens wird angestrebt. Hierfür ist eine möglichst engmaschige und attraktive Durchwegung wichtig. Eine Verknüpfung mit dem bestehenden Rad- und Fußwegenetz soll hergestellt werden.
- Der Bereich ist allseits sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Besondere Bedeutung für den Bereich hat die in Umsetzung befindliche Regionalbahn (auch für den überörtlichen Verkehr), die in der Reichenauerstraße, nördlich des Areals, eine Haltestelle haben wird. Derzeit verkehrt hier die wichtigste Buslinie der Verkehrsbetriebe. Im Westen (Radetzkystraße) und Süden (Gumpstraße/ Langer Weg) befinden sich mehrere Haltestellen verschiedener Buslinien. Alle Haltestellen, insbesondere die in der Reichenauerstraße sind auf möglichst kurzen Wegen anzubinden.
- Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr und für den Zulieferverkehr erfolgt am flexibelsten über die Radetzkystraße. Vom Langen Weg ist nur eine rechts/rechts-Anbindung möglich. Die Reichenauerstraße steht wegen der neuen Haltestelle nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.
- Es ist anzustreben, dass das Areal im Wesentlichen Auto-Frei gestaltet wird. Ein innovatives System zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist ein Ziel, z.B. durch zentrale Parkierung etc..
- Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr können auch Konzepte zu Auto-reduziertem Wohnen angedacht werden.

#### Energie:

- Es wird auf einen kreativen und bewussten Umgang mit dem Thema Nachhaltigkeit und Energieeffizienz besonderer Wert gelegt. Innovative Konzepte sind von Anfang an zu entwickeln.

#### **Weitere Vorgehensweise:**

Das städtebauliche Leitbild/Leitprojekt, welches im Rahmen des kooperativen Verfahrens erarbeitet werden soll, bildet die Grundlage für die Randbedingungen und Zielsetzungen für Wettbewerbe auf den einzelnen Baufeldern, die bei Bedarf dann noch zu konkretisieren sein werden.

In die Planungen und Umstrukturierung sollen alle Beteiligten eingebunden sein bzw. bleiben. Hierzu gehören auch die BewohnerInnen des Stadtteils. Das vorgesehene kooperative Verfahren bietet hierfür in der derzeitigen Projektierungsphase gute Möglichkeiten. Die Art der Beteiligung bei künftigen Konkretisierungen muss parallel dazu und abhängig von den Ergebnissen noch konzipiert werden.

Ziel ist, dass bis spätestens Anfang 2018 mit dem Bau der ersten Wohnbauetappe begonnen werden kann. Dies setzt unter Anderem voraus, dass sowohl die ÖROKO-Fortschreibung, als auch Flächenwidmungsplan- und Bebauungsplanänderungen erfolgt sind.



Zitat Ende

#### **B.4 Ökonomie und Ökologie**

Auf sparsame Ressourcennutzung, wirtschaftliche Erhaltbarkeit, und wirtschaftlichen Betrieb wird großer Wert gelegt. Im Rahmen des Planungsprozesses werden die Beiträge der Energieberatung einfließen.

- Gebäude laut EU Richtlinie – Nearly Zero Energy Building.
- Anzustreben wäre eine Siedlung im Sinne der 2000 Watt Gesellschaft.
- Solares Bauen

Siehe Beilage: Kurzfassung zum Energiekonzept Campagne Areal, IIG 2.2.2016

## **B.5 Leistungen in der Bietererkundung**

### **B.5.1 Darstellungsmittel**

Es wird erwartet, dass die Lösung der Aufgabe einfach und verständlich dargestellt wird.

### **B.5.2 Format der einzureichenden Unterlagen**

Eingereicht werden können maximal 2 Blätter im Format A3

### **B.5.3 Einzureichende Inhalte**

Der Beitrag kann frei gestaltet sein, skizzenhaft sein, überblicksmäßig behandelnd,... und kann zB enthalten:

- Grundsätzliche Auseinandersetzung mit der Frage: „Welche Stadt wollen wir?“, „was kann die zentrale Idee für diesen Ort sein“
- „wie kann sich ein zukunftsfähiger Stadt(teil)typus heute darstellen?“ Incl theoretische und praktische Erwägungen.
- Auseinandersetzung mit der angemessenen Lösung für eine dichte zeitgenössische städtebauliche (Bebauungs)struktur / Stadtgrundriss für eine dichte urbane Bebauung. (Anm.: Eine Einpassung der vorgeschlagenen Bebauungsstruktur in das konkrete Gebiet kann in der Vorbereitung auf den 1.Workshop erfolgen, muss also nicht Bestandteil der Bewerbung sein)
- Auseinandersetzung mit den Grenzen und Möglichkeiten des gegenständlichen Gebiets als Katalysator für die Weiterentwicklung der Reichenau, zB unter der Fragestellung: „was braucht die Reichenau, und was kann die Campagne dazu realistisch leisten?“
- Zentrale Idee für das neue Quartiers
- sonstiges

## **B.6 Leistungen für die Anhörung**

Die Anhörung findet als Gesprächsrunde statt, die Unterlagen werden in Papierform Format A3 ausgehändigt (eventuell Powerpoint oÄ) Dauer ca 20- 25 min

- Beitrag erläutern
- Referenzprojekte vorzustellen
- grundsätzliche Herangehensweise im Rahmen des Kooperativen Planungsprozesses skizzieren, Vorstellung der teilnehmenden Personen
- Diskussion mit Lenkungs- und Begleitgruppe

## **B.7 Leistungen im Kooperativen Planungsverfahren**

Teilnahme an den Workshops, unter Beibringung von geeigneten Hilfsmitteln, zur Erstellung von Arbeitsmodellen und Bearbeitung der Inhalte, zB mittels , Skizzen, Berechnungen, Texten,...

Teilnahme an ausgewählten Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung

**Workshop Themenfelder:** In jeder Phase müssen Aussagen getroffen werden ua. zu:

- Stadtgestalt, Bebauungsstruktur, Baumassenverteilung, Freiräume,...
- Verkehr, ruhender Verkehr, fußläufige Erschließung, Mobilitätskonzept
- Lage und Ausgestaltung der Sportanlagen und der Bildungseinrichtungen
- Dichtekennwerte, Nutzungen, Wohnungsanzahl;....
- Baufelder und Bauphasen, Zuordnung zu den bekanntgegebenen Eigentums- und Finanzierungskonzepten
- Integration der (in der Hauptsache von externen Experten bereitgestellten) Beiträge aus Infrastrukturversorgung, -entsorgung, energietechnisches Konzept
- Integration der (in der Hauptsache von externen Experten bereitgestellten) Beiträge zu Sozialer Nachhaltigkeit, Sozialplanung

Als Ergebnis des kooperativen Planungsverfahrens werden erwartet:

- Entwurf des Stadtgrundrisses und der Baumassen M 1:500
- Entwurf eines grundlegenden Freiraumkonzepts M 1:500
- Arbeitsmodell 1:500
- Erarbeitung städtebaulicher Qualitätskriterien für den Standort
- Erarbeitung eines Vorschlags für eine erfolversprechende Nutzungsstruktur, unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Stakeholder, im Besonderen der Sportvereine
- Entwurf der räumlichen Organisation der Nutzungen
- Vorschläge für die Vernetzung des Planungsgebiets mit der Umgebung.
- Ausarbeitung der Inhalte aus den Themenfeldern der Workshops (s.o.)
- Zusammenfassung der Ergebnisse in einem städtebaulichen Leitbild (Masterplan) bestehend aus den schriftlichen Erläuterungen und dem planlichen Teil, als Grundlage für die vom Amt für Stadtplanung zu formulierenden „*STADT-, GRÜN- UND VERKEHRSPLANERISCHE RANDBEDINGUNGEN UND ZIELSETZUNGEN FÜR DAS WETTBEWERBSVERFAHREN*“ für die nachfolgenden baukünstlerischen einstufigen Realisierungswettbewerbe.

## **B.8 Beurteilungskriterien**

Gesucht ist grundsätzlich zeitgemäße stadtplanerische und baukünstlerische Kompetenz, gepaart mit der Bereitschaft, kooperativ in einem komplexen Verfahren zu einer hochwertigen konsensualen Lösung zu finden.

### **B.8.1 Beurteilungskriterien in der Bietererkundung für die Auswahl zur Anhörung**

- Inhalt, Qualität, Originalität des Bewerbungsbeitrags

### **B.8.2 Beurteilungskriterien bei der Planerauswahl**

- Inhalt und Qualität des Bewerbungsbeitrags
- Qualität der Referenzen
- Qualität der Herangehensweise an die Aufgabe im Kooperativen Planungsverfahren und Kompetenz der entsandten Personen

- Kooperationsbereitschaft in einem ergebnisoffenem komplexen Diskurs

### **B.8.3 Beurteilungskriterien bei der Auswahl des Städtebaulichen Leitbilds (Leitbild)**

Die Beurteilung der Projekte durch das Preisgericht wird anhand der nachfolgend gleich gewichteten Beurteilungskriterien vorgenommen

#### A. Funktionale Kriterien

- Erfüllung des städtebaulichen Programmes
- Erzielen einer angemessenen Geschossfläche
- Funktionalität der Gesamtlösung
- Funktionelle Lösung der Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der Nutzungskonflikte
- Funktionelle Lösung der Bedürfnisse der Sportvereine
- Funktionelle Lösung der Erschließung

#### B. Architektonische Kriterien

- Qualität des Projektes in Bezug auf Städtebauliche Einbindung in die Umgebung
- Stadträumliche Qualität der Baumassenverteilung
- Architektonische Gestaltungsqualität,
- Qualität des Freiraums, Aufenthaltsqualität
- Lebensweltliche Qualität,

#### C. Ökologische, ökonomische Kriterien

- Wirtschaftlichkeit der Gesamtlösung in Errichtung und Betrieb
- Kosten in Bezug auf den angegebenen Kostenrahmen
- Energieeffizienz und – effektivität
- Nachhaltigkeitskriterien und Wahl der Baustoffe
- Soziale Nachhaltigkeit

## **C. BEILAGEN**

Die zur Verfügung gestellten digitalen Arbeitsunterlagen dürfen nur für die Bearbeitung dieses Verfahrens verwendet werden und keinesfalls an Dritte weitergegeben werden.

C01\_Verfasserbrief Vorlage

C02\_Übersichtskarten Planungsgebiet

C03\_Naturstandskarte dwg

C04\_Fotodokumentation

C05\_Präsentation über die angedachten Maßnahmen

C06\_Leitungslagen als pdf, incl Legende

C07\_Grundwasserstand - tiris

C08\_Grundwassernutzung - tiris

C09\_Kurzfassung zum Energiekonzept Campagne Areal, IIG 2.2.2016

C10\_Infrastruktureinrichtungen 2011

C11\_Versorgungseinrichtungen – tiris

C12\_Städtische Statistiken, aus:

<https://www.innsbruck.gv.at/page.cfm?vpath=verwaltung/statistiken--zahlen/bevoelkerung/bevoelkerungsstand>

Weitere Unterlagen werden den Teilnehmern am Kooperativen Planungsverfahren nach der Auftragserteilung übergeben werden.

Für das kooperative Planungsverfahren werden städtebauliche Modelle (weiß, voraussichtlich 1:500) für die Bearbeitung zur Verfügung gestellt.

Gez. Franzmair