

EU-weit offener, 2-stufiger Städtebau- und Realisierungswettbewerb in der Wohnbauförderung

zur
Erlangung einer städtebaulichen Studie (Masterplan) und
von baukünstlerischen Vorentwurfskonzepten
für die 1. Baustufe des Bauvorhabens



Quelle Luftbild tirisMaps

Wohnbebauung Eichhof in Innsbruck

Stand: April 2016

Inhaltsverzeichnis

Allgemeiner Teil 2

1.	Ausloberin, Wettbewerbsbüro	2
2.	Gegenstand des Wettbewerbes	2
3.	Art des Verfahrens	3
4.	Teilnahmeberechtigung	3
5.	Rechtsgrundlagen und Verfahrensregeln	6
6.	Termine	7
7.	Formale Bedingungen und Kennzeichnung	12
8.	Vergütung	13
9.	Preisgericht, Berater ohne Stimmrecht und Vorprüfung	13
10.	Absichtserklärung der Ausloberin	14
11.	Eigentums-, Urheber- und Verwertungsrecht	16

Besonderer Teil 17

12.	Aufgabenstellung	17
13.	Städtebauliche Randbedingungen der Stadt Innsbruck (MA III)	21
14.	Planungsrichtlinien und Planungshinweise	27
15.	Verzeichnis der zur Verfügung gestellten Unterlagen	30
16.	Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen	31
17.	Beurteilungskriterien	33

Allgemeiner Hinweis

Alle in den Wettbewerbsunterlagen verwendeten personenbezogenen Ausdrücke umfassen Frauen und Männer gleichermaßen, und sind in der jeweils geschlechtsneutralen Form zu verstehen!

Allgemeiner Teil

1. Ausloberin, Wettbewerbsbüro

1.1. Ausloberin

Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG (kurz IIG)
Roßaugasse 4 6020 Innsbruck

1.2. Wettbewerbsbüro

ao-architekten ZT-GmbH
Olympiastraße 17 6020 Innsbruck
T +43 512 362373 F +43 512 362442 office@ao-architekten.com
Bürozeiten: MO – DO 08:30 - 12:00 Uhr und 14:00 -18:00 Uhr, FR 08:30 – 12:00 Uhr

2. Gegenstand des Wettbewerbes

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Erlangung einer städtebaulichen Studie (Masterplan) und die Erlangung von baukünstlerischen Vorentwurfskonzepten (reduzierte Vorentwurfsunterlagen) für die erste Baustufe des Neubaus der **Wohnbebauung Eichhof** in Innsbruck.

Das Wettbewerbsverfahren wird in 2 Stufen abgewickelt:

In der 1. Wettbewerbsstufe soll eine städtebauliche Lösung, unter Einbeziehung des gesamten Bereiches und der Situierung von Funktionen, Baustrukturen und Freiräumen sowie der einzelnen Bauphasen erarbeitet werden.

Nach einer allfälligen Präzisierung der näheren Aufgabenstellung sollen in der 2. Stufe Erfolg versprechende städtebauliche Konzepte konkretisiert und ein Teilgebiet in baukünstlerischer, funktionaler, ökonomischer und energetischer Hinsicht in Richtung Hochbau Vorentwurf weiterentwickelt werden.

Die im gesamten Wettbewerbsverfahren verlangten Ausarbeitungen müssen so ausgearbeitet sein, dass in der 1. und 2. Wettbewerbsstufe im jeweils vorgegebenen Detaillierungsgrad die vorgeschlagene Lösung der gestellten Aufgabe eindeutig ablesbar ist.

3. Art des Verfahrens

Der Wettbewerb wird als EU-weit offenes, 2-stufiges Verfahren in der Wohnbauförderung (Oberschwellenbereich), d.h. gemäß den Richtlinien Tiroler Wohnbauförderung, mit anschließendem Verhandlungsverfahren gemäß Bundesvergabegesetz (BVerG) für die allfällige Vergabe des Planungsauftrags Architektur durchgeführt.

Die Anonymität der Teilnehmer bleibt über die gesamte Dauer des Verfahrens, bis zum Abschluss der Beurteilungssitzung des Preisgerichtes der 2.Wettbewerbsstufe, gewahrt.

4. Teilnahmeberechtigung

4.1. Teilnahmeberechtigt in der 1.Wettbewerbsstufe sind

- Österreichische Architekten, Zivilingenieure für Hochbau und ZT-Gesellschaften mit Befugnis gemäß Ziviltechnikerengesetz in der geltenden Fassung.
- Staatsangehörige eines Mitgliedstaates der EU, des EWR oder der Schweiz, die in einem Mitgliedstaat der EU / des EWR oder der Schweiz niedergelassen sind und dort den Beruf eines freiberuflichen Architekten oder eines freiberuflichen Ingenieurkonsulenten auf einem Fachgebiet, das den Fachgebieten der o.a. Befugnissträger gleichzuhalten ist, befugt ausüben.
- Natürliche Personen, die eine Planungsberechtigung zur selbständigen Planung des Wettbewerbsgegenstandes im Sitzstaat (gilt für Mitgliedstaaten der EU / des EWR oder der Schweiz) des Teilnehmers besitzen.
- Juristische Personen im vorgenannten Sinne, sofern deren satzungsmäßiger Gesellschaftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist und der Wettbewerbsaufgabe entspricht und einer der vertretungsbefugten Geschäftsführer bzw. der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die an natürliche Personen gestellten Anforderungen erfüllt (gilt für Mitgliedstaaten der EU / des EWR oder der Schweiz).

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

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.

4.2. Teilnahmeberechtigt in der 2.Wettbewerbsstufe sind

nur mehr die vom Preisgericht aus den Teilnehmern an der 1.Stufe des Wettbewerbs ausgewählten und durch den Notar verständigten **ca. 5-8 Projektanten**. Seitens der Jury werden auch noch 1-2 gereifte Nachrücker ausgewählt.

Die Teilnehmer verpflichten sich mit ihrer Teilnahme an der 1.Stufe, der allfälligen Einladung zur Teilnahme an der 2.Stufe Folge zu leisten.

4.3. Eignungsnachweise:

4.3.1 ZU ERBRINGENDE EIGNUNGSNACHWEISE IM WETTBEWERBSVERFAHREN:

Nachweis der Befugnis gem. § 71 BVergG:

Der Nachweis über die unter Pkt. 4.1 geforderte Befugnis ist dem Verfasserbrief beizulegen.

4.3.2 ZU ERBRINGENDE EIGNUNGSNACHWEISE IM ANSCHLIESSENDEN VERHANDLUNGS-VERFAHREN:

Die Nennung und Beibringung der nachfolgenden, erforderlichen Eignungsnachweise hat - auf Verlangen der Auftraggeberin – erst im Zuge des Verhandlungsverfahrens, also nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens, zu erfolgen.

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

- a.a) 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.b) 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.c) 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 finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gem. § 74 BVergG:

Der Nachweis dieser Leistungsfähigkeiten kann auch im Sinne des § 76 BVergG, also durch Beiziehung eines Unternehmens, welches über die geforderten finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeiten verfügt, im Einvernehmen mit der Auftraggeberin, geführt werden.

Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung für Planerleistungen mit einer Mindestversicherungssumme von € 0,75 Mio. je Schadensfall für das gegenständliche Vorhaben.

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

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

Der Nachweis der technischen Leistungsfähigkeit ist anhand von Referenzen des Planers über Art und Umfang entsprechend der jeweiligen Wettbewerbsaufgabe, für Projekte in vergleichbarer Größe oder Komplexität, die mit Erfolg abgeschlossen wurden, zu führen.

Der Nachweis dieser Leistungsfähigkeit kann auch im Sinne des § 76 BVergG, also durch Beiziehung eines Unternehmens, welches über die geforderte technische Leistungsfähigkeit verfügt, im Einvernehmen mit der Auftraggeberin, geführt werden.

4.4. Trennung von Planung und Bauausführung:

Der Projektverfasser bestätigt im Verfasserbrief (Beilage C10) nur im Bereich der Planung und nicht im Bereich der Bauausführung tätig zu sein.

4.5. Arbeitsgemeinschaften, Mehrfachteilnahme, Varianten:

Die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft mit einem Landschaftsplaner oder das Beiziehen eines Landschaftsplaners als Konsulent wird aufgrund der Aufgabenstellung von Seiten der Ausloberin empfohlen.

Bei Teilnahmegemeinschaften (Arbeitsgemeinschaften) müssen alle Mitglieder die entsprechende Teilnahmeberechtigung besitzen.

Jeder Teilnehmer an diesem Verfahren ist nur einmal teilnahmeberechtigt (auch im Rahmen einer Arbeitsgemeinschaft). Eine Mehrfachteilnahme zieht den Ausschluss sämtlicher Wettbewerbsarbeiten, an denen der Teilnehmer beteiligt ist, nach sich.

Varianten sind nicht zulässig.

4.6. Mitarbeiter, Ziviltechniker und Konsulenten anderer Fachrichtungen:

Mitarbeiter von Teilnehmern und Fachleute (Konsulenten), die am Zustandekommen des Wettbewerbsbeitrags mitgearbeitet haben, können genannt werden und sind von der Ausloberin bei Veröffentlichungen anzuführen.

4.7. Wettbewerbssprache:

Die Wettbewerbssprache ist in allen Phasen des Verfahrens Deutsch.

4.8. Ausschließungsgründe und Ausscheidungsgründe:

Als Gründe des Ausschlusses bzw. des Ausscheidens einer Wettbewerbsarbeit, von der Beurteilung durch das Preisgericht, gelten:

- die Ausschließungsgründe für Wettbewerbsteilnehmer gemäß § 2 der WSA 2010
- die Ausscheidungsgründe für Wettbewerbsarbeiten gemäß § 17 der WSA 2010.

5. Rechtsgrundlagen und Verfahrensregeln

5.1 Rechtsgrundlagen:

Als Grundlage des Wettbewerbs gelten:

- das Protokoll des Hearings und der schriftlichen Fragenbeantwortung
- der Inhalt dieser Ausschreibung samt Beilagen

- das Bundesvergabegesetz 2006 idgF (BVerG)
- die Richtlinie der „Durchführung von baukünstlerischen Wettbewerben in der Wohnbauförderung / Ausgabe 01.07.2012“
- die Wettbewerbsordnung Architektur (WOA 2010)

Bei Widersprüchen gelten die Unterlagen in der angeführten Reihenfolge.

Die Ausloberin behält sich vor, die für die 2. Wettbewerbsstufe angegebenen Rahmenbedingungen, unter Zugrundelegung der in der 1. Wettbewerbsstufe eingereichten Konzepte, nach Erfordernis zu erweitern, zu ergänzen oder zu vertiefen.

Die Ausloberin wird jedoch für die 2. Wettbewerbsstufe keine grundsätzlich neuen Rahmenbedingungen vorgeben.

5.2 Geheimhaltungspflicht, Anerkennung der Preisgerichtsentscheidung:

Mit der Registrierung zum Wettbewerb nimmt jeder Teilnehmer sämtliche in dieser Wettbewerbsausschreibung enthaltenen Bedingungen an.

Jeder Teilnehmer ist bis zur Veröffentlichung durch die Ausloberin zur Geheimhaltung des eigenen Projektes verpflichtet und nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Entscheidungen des Preisgerichtes in allen Fach- und Ermessensfragen endgültig und unanfechtbar sind.

5.3 Prüfvermerk 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 Schreiben vom 08.03.2016 hat die Kammer ihre Kooperation mit der Ausloberin durch Bekanntgabe der Verfahrensnummer 8/16 bekundet und ihre Preisrichter nominiert.

6. Termine

Konstituierende Sitzung der Jury:	29.03.2016
Bekanntmachung des Wettbewerbs im EU-Amtsblatt:	01.04.2016
Ausgabe der Unterlagen ab:	06.04.2016
Anmeldungsfrist längstens bis:	12.05.2016

Örtliche Begehung, Hearing und Fragenbeantwortung:	15.04.2016
Treffpunkt: 10:00 Uhr , Wettbewerbsareal Kranewitterstraße	
Schriftliche Rückfragen an das Wettbewerbsbüro:	15.04.2016
Schriftliche Rückfragenbeantwortung (incl. Hearing):	26.04.2016

1. Wettbewerbsstufe

Abgabe Pläne:	21.06.2016
Abgabe Modell:	29.06.2016

Abgabeort für Pläne und Modell:

ao-architekten ZT-GmbH, Olympiastraße 17, Innsbruck

Bürozeiten: MO – DO 08:30 - 12:00 Uhr und 14:00 -18:00 Uhr, FR 08:30 – 12:00 Uhr

1. Beurteilungssitzung des Preisgerichts voraussichtlich: **04.-05.08.2016**
Bearbeitung und Verständigung aller Teilnehmer
durch den Notar **08.-12.08.2016**

2. Wettbewerbsstufe

Abgabe Pläne und Modell: **29.09.2016**
Abgabeort für Pläne und Modell:
Beim Notar (Ort und Bürozeiten werden den Teilnehmer der 2. Stufe bekanntgegeben)

2. Beurteilungssitzung des Preisgerichts voraussichtlich: **13.10.2016**

Ausstellung: im Anschluss an die 2. Beurteilungssitzung
Zeitpunkt und Ort wird noch bekannt gegeben

6.1. Konstituierende Sitzung:

Die konstituierende Sitzung der Jury erfolgte am **29.03.2016**.

Das Preisgericht wählt aus seiner Mitte:

Ing. Dr. Franz Danler zum Vorsitzenden (gemäß den Richtlinien der Wohnbauförderung)
Architekt Mag.arch. Robert Wimmer zum stellvertretenden Vorsitzenden
Architekt Dipl.Ing. Werner Burtscher zum Schriftführer
Dipl.Ing. Roland Kapferer zum stellvertretenden Schriftführer

6.2. Ausgabe der Unterlagen und Registrierung:

Die Wettbewerbsunterlagen (Teile A – B und Beilage C03 Wettbewerbsgebiet mit Baustufen) und das Formular „Teilnehmeranmeldung“ können ab **06.04.2016** bis **12.05.2016** entweder per email im Wettbewerbsbüro (office@ao-architekten.com) angefordert oder unter <ftp://wb-eichhof@ftp.ao-architekten.com> bzw. www.ao-architekten.com „Download“ mit folgenden Passwörtern kostenlos heruntergeladen werden:

Benutzer: wb-eichhof

Kennwort: bitte die „Enter-Taste“ drücken, es gibt kein Passwort.

Der gesamte Teil C (die für die Wettbewerbsbearbeitung notwendigen zur Verfügung gestellten Unterlagen) ist nur den registrierten Wettbewerbsteilnehmern (Registrierung muss bis **12.05.2016** erfolgen), nach Bezahlung einer Schutzgebühr von € 150,00, vorbehalten.

Die Registrierung zum Wettbewerb erfolgt über das Formular „Teilnehmeranmeldung“. Dieses Formular ist vom Teilnehmer auszufüllen, zu stempeln und zu unterfertigen und dann zusammen mit der Zahlungsbestätigung der Schutzgebühr an das Wettbewerbsbüro **bis spätestens 12.05.2016** zu übermitteln (email: office@ao-architekten.com, Fax Nr. +43 512 362442).

Erst mit Einlangen der Teilnehmeranmeldung und nach erfolgtem Zahlungseingang der Schutzgebühr von € 150,00 (spesenfrei für den Empfänger) auf u.g. Konto des Wettbewerbsbüros gilt der Teilnehmer als registriert und ist zur Teilnahme am Wettbewerb berechtigt.

Bankverbindung Wettbewerbsbüro:

Kontoinhaber: ao-architekten ZT-GmbH, 6020 Innsbruck
Bank: Raiffeisen Regionalbank Hall
IBAN: AT23 3636 2002 0012 0287, BIC: RZTIAT22362

Den registrierten Teilnehmern wird eine CD mit den gesamten Ausschreibungsunterlagen (Teil A-C) durch das Wettbewerbsbüro sowie die Modelleinsatzplatte direkt vom u.g. Modellbauer per Post übermittelt.

Kontakt Daten Modellbauer zur Info:

Die Anforderung der Einsatzplatte beim Modellbauer erfolgt durch das Wettbewerbsbüro.
Steck – modellarchitektur, DI Christoph Steck
Weiherburggasse 5a, 6020 Innsbruck
steck@modellarchitektur.at

Bei Abgabe einer den Wettbewerbsbedingungen entsprechenden Wettbewerbsarbeit wird die Schutzgebühr von € 150,00 nach Abschluss des gesamten Wettbewerbsverfahrens auf das im Verfasserbrief angegebene Konto rückerstattet.

Die Ergänzungen der Auslobungsunterlagen (z.B. Protokoll des Hearings oder Nachreichung von Planungsunterlagen) werden per mail vom Wettbewerbsbüro an die registrierten Teilnehmer übermittelt.

Die schriftlichen Empfehlungen bzw. die Weiterbearbeitungshinweise des Preisgerichts für die 2. Wettbewerbsstufe erhalten die ausgewählten Teilnehmer vom Notar.

6.3. Örtliche Begehung, Hearing und Fragenbeantwortung:

Am **15.04.2016** findet für die Teilnehmer und das Preisgericht ein Besichtigungs- und Begehungstermin mit anschließendem Hearing vor Ort statt. Treffpunkt: **10:00 Uhr, Wettbewerbsareal, Kranewitterstraße.**

Rückfragen zum Wettbewerbsgegenstand sind bis zum **15.04.2016** einlangend zulässig. Fragen, die nach diesem Termin einlangen, gelten als verspätet und fließen nicht in die Fragebeantwortung ein.

Alle Rückfragen der Teilnehmer sind ausnahmslos per email an das Wettbewerbsbüro (office@ao-architekten.com) zu richten.

Die anonymisierten Fragestellungen und Antworten sowie die Erkenntnisse des Hearings werden bis **26.04.2016** allen registrierten Teilnehmern und den Mitgliedern des Preisgerichtes per mail durch das Wettbewerbsbüro übermittelt.

6.4. Abgabe der Wettbewerbsarbeiten:

Die Projekte der **1. Wettbewerbsstufe** müssen - entsprechend verpackt (siehe Pkt. 7.1) - bis spätestens **21.06.2016 – 18:00 Uhr** (Pläne) bzw. **29.06.2016 – 18:00 Uhr** (Modell) **im Wettbewerbsbüro** ao-architekten ZT-GmbH (Bürozeiten: MO – DO 08:30 – 12:00 und 14:00 bis 18:00 Uhr, FR 08:30 – 12:00 Uhr), Olympiastraße 17, 6020 Innsbruck, eingegangen sein.

Die Projekte der **2.Wettbewerbsstufe** müssen - entsprechend verpackt - bis spätestens **29.09.2016** (Pläne und Modell) **beim Notar** (Ort und Bürozeiten werden den Teilnehmern der 2.Stufe noch bekanntgegeben), eingegangen sein.

Der Überbringer erhält eine Übernahmebestätigung.

Mit Post, Paket- oder Botendienst übersendete Wettbewerbsarbeiten müssen spätestens zu den oben angeführten Terminen im Wettbewerbsbüro bzw. beim Notar eingelangt sein.
Das Risiko des rechtzeitigen Einlangens trägt der Teilnehmer.

Als Absender ist die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Tirol und Vorarlberg, Rennweg 1, 6020 Innsbruck anzuführen.

6.5. Vorprüfung:

Die Vorprüfung wird unmittelbar nach den Abgabeterminen durchgeführt.
Es wird ein schriftlicher Bericht für das Preisgericht verfasst, welcher nicht für eine Veröffentlichung vorgesehen ist.

6.6. Beurteilungssitzung des Preisgerichts:

Das Preisgericht wird zur Beurteilung der eingereichten Projekte der 1. Wettbewerbsstufe voraussichtlich vom **04.08.2016** bis **05.08.2016** zusammentreten.

Nach dem Bericht der Vorprüfung erfolgt die Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten. Das Preisgericht wählt aus den eingereichten Wettbewerbsarbeiten der 1.Stufe **ca. 5-8 Projektanten** und 1 bis 2 Nachrücker anhand der angegebenen Auswahlkriterien aus, die zur vertiefenden Bearbeitung in eine 2.Stufe eingeladen werden und erstellt für jede dieser Wettbewerbsarbeiten eine schriftliche Beurteilung und formuliert Vorschläge für die Zielvorstellung der nächsten Wettbewerbsstufe.

Um die Anonymität der Wettbewerbsteilnehmer zu wahren, erfolgt die Öffnung der Verfasserbriefe, die Überprüfung des Nachweises der Befugnis sowie die Weiterleitung der schriftlichen Empfehlungen bzw. der Weiterbearbeitungshinweise des Preisgerichts durch einen Notar.

Sowohl die zur 2. Stufe eingeladenen, als auch die übrigen Teilnehmer, werden vom Notar über die Entscheidung des Preisgerichts verständigt.

Alle Wettbewerbsbeiträge werden bis zum Abschluss des Wettbewerbsverfahrens geheim gehalten, vom Wettbewerbsbüro für niemanden zugänglich verwahrt und erst nach Abschluss des Verfahrens zurückgestellt.

Zur Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten der 2. Stufe wird das Preisgericht voraussichtlich am **13.10.2016** zusammentreten.

Hernach erfolgt im Beisein des Preisgerichts die Aufhebung der Anonymität durch das Öffnen der Verfasserküverts.

Die Sitzungen des Preisgerichts sind nicht öffentlich.

Die Ersatzmitglieder können an den Sitzungen, auch bei Anwesenheit der Hauptpreisrichter, teilnehmen, jedoch ohne Stimmrecht und ohne Vergütung.

Die Berater werden bei den Sitzungen des Preisgerichtes zur Unterstützung bei der Entscheidungsfindung in Sachfragen ständig anwesend sein, sind aber nicht stimmberechtigt. Bei Bedarf kann die Jury weitere Berater ohne Stimmrecht beiziehen.

6.7. Wettbewerbsergebnis und öffentliche Ausstellung:

Das Wettbewerbsergebnis wird den Wettbewerbsteilnehmern sowie der zuständigen Länderkammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten unmittelbar nach Abschluss der Arbeit des Preisgerichtes bekannt gegeben und im Amtsblatt der EU veröffentlicht.

Das Protokoll der Preisgerichtssitzungen wird allen Wettbewerbsteilnehmern sowie der zuständigen Länderkammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten zur Kenntnis übermittelt.

Alle nicht ausgeschiedenen Wettbewerbsarbeiten werden nach Abschluss des Preisgerichtes ca. 5 Tage ausgestellt. Jeder Wettbewerbsteilnehmer erteilt durch die Einreichung seiner Wettbewerbsarbeit die volle Zustimmung zu dieser Absicht.

Die Namen der Verfasser der Wettbewerbsarbeiten, sowie deren Mitarbeiter, werden in dieser Ausstellung angegeben.

Ort und Zeitpunkt der Ausstellung werden den Wettbewerbsteilnehmern, den Mitgliedern des Preisgerichts und der Länderkammer bekannt gegeben.

6.8. Publikation der Wettbewerbsarbeit im Internet:

Die Wettbewerbsteilnehmer sind aufgefordert, an der Internetpublikation ihrer Wettbewerbsbeiträge im Rahmen des Portals <http://www.architekturwettbewerb.at> der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten durch die Übergabe publikationsfähiger Daten mitzuwirken. Da vorgesehen ist, die prämierten Beiträge ohne weitere Bearbeitung zu veröffentlichen, wird um die Einhaltung folgender Regeln ersucht:

- Präsentationspläne (im pdf-Format in einer Datei), bei 250 dpi Auflösung, auf CD-ROM oder DVD. Die CD-ROM bzw. DVD muss unter Microsoft- oder Mac-Betriebssystemen lesbar sein;
- Dateigrößen möglichst klein (< 1MB);
- Inhaltlich eindeutige Dateibenennungen: z.B. „Kennziffer.pdf“;
- Erläuterungsbericht, etc. als gesonderte pdf-Dokumente.

6.9. Rückgabe der Wettbewerbsarbeiten:

Die gesamten Unterlagen der prämierten Wettbewerbsarbeiten sind von der Rückgabe an die Verfasser ausgeschlossen.

Die Verfasser der nicht prämierten Wettbewerbsbeiträge (1. und 2. Wettbewerbsstufe) können diese nach Ende der öffentlichen Ausstellung selbst im Wettbewerbsbüro abholen. Nicht abgeholte Unterlagen werden entsorgt (entsprechende Fristen werden noch bekanntgegeben).

7. Formale Bedingungen und Kennzeichnung

7.1. Kennzeichnung der Unterlagen:

Die Einreichung der Wettbewerbsarbeiten hat anonym zu erfolgen.

Jede eingereichte Wettbewerbsarbeit ist mit einer Kennzahl zu bezeichnen, die aus 6 Ziffern besteht und auf jedem Blatt und auf jedem Schriftstück der Arbeit rechts oben anzubringen ist. Bei gebundenen Schriftstücken genügt die Kennzahl am Titelblatt.

Alle Einzelstücke der Wettbewerbsarbeiten haben ferner die Aufschrift **Wohnbebauung Eichhof** zu enthalten.

Die Wettbewerbsarbeiten sind doppelt verpackt abzugeben bzw. einzusenden, wobei die innere Verpackung mit der Kennzahl und der Bezeichnung zu versehen ist und die äußere Verpackung nur die Bezeichnung des Wettbewerbes zu tragen hat.

7.2. Beilagenverzeichnis:

Der Wettbewerbsarbeit ist ein Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen beizufügen.

7.3. Verfasserbrief:

Der Wettbewerbsarbeit ist ein undurchsichtiger, verschlossener Briefumschlag beizulegen, der außen die Kennzahl und die Aufschrift „Verfasserbrief“ trägt und den Verfasserbrief (Beilage C10), als Identitätsnachweis mit Namen und Anschrift des Teilnehmers (der Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft) unter Anführung der Mitarbeiter und beigezogenen Fachleute, enthält.

Bei Teilnahme- bzw. Arbeitsgemeinschaften ist ein Mitglied als vertretungsbefugt auszuweisen.

Der Verfasserbrief hat weiters die Telefonnummer sowie die Kontonummer (IBAN und BIC) des Teilnehmers (Vertretungsbefugten) zu enthalten auf welche die Schutzgebühr refundiert werden soll.

Der Nachweis der Befugnis und ein Wettbewerbsplan (verkleinert auf A4) ist dem Verfasserbrief beizulegen.

8. Vergütung

Für die in der 1. Wettbewerbsstufe eingereichten Wettbewerbsarbeiten ist keine Vergütung vorgesehen. Hier erfolgt lediglich die Auswahl der Teilnehmer für die 2.Stufe.

Die Ausloberin hat für die in der 2. Wettbewerbsstufe eingereichten Wettbewerbsarbeiten insgesamt als Vergütung (Preisgelder und Aufwandsentschädigungen) eine Gesamtsumme von **€ 80.500,00** (excl. Umsatzsteuer) vorgesehen.

Laut Wohnbauförderungsrichtlinien werden € 55.500,00 ausgeschüttet.
Zusätzlich werden von der Ausloberin € 25.000,00 für den Mehraufwand der städtebaulichen Studie und der 2-Stufigkeit des Verfahrens bezahlt.

Die o.a. Gesamtsumme von € 80.500,00 wird an die Teilnehmer wie folgt aufgeteilt:

Die Aufwandsentschädigungen werden zu gleichen Teilen an die Teilnehmer der 2.Stufe ausbezahlt, dafür steht die Summe von € 61.000,00 zu Verfügung.

Die restliche Vergütung in der Höhe von € 19.500,00 wird als zusätzliches Preisgeld wie folgt aufgeteilt:

1.Platz = Gewinner	€ 6.500,00
2.Platz	€ 5.200,00
3.Platz	€ 3.900,00
1.Anerkennung	€ 1.950,00
2.Anerkennung	€ 1.950,00

In zu begründenden Ausnahmefällen bleibt es dem Preisgericht vorbehalten, eine andere Aufteilung der ausgesetzten Vergütung vorzunehmen. Dabei ist aber die Gesamtsumme in jedem Fall zu vergeben.

Die Vergütung wird – unbeschadet eventueller Vereinbarungen zwischen den Wettbewerbsteilnehmern und deren Mitarbeiter – nur an den Teilnahmeberechtigten ausbezahlt.

9. Preisgericht, Berater ohne Stimmrecht und Vorprüfung

9.1. Zusammensetzung des Preisgerichtes:

Fachpreisrichter (F) und Sachpreisrichter (S):

Architekt Mag.arch. Robert Wimmer (F), von der Kammer nominiert
Ersatz: Architekt DI Christian Schmir

Architekt Dipl.Ing. Werner Burtscher (F), von der Kammer nominiert
Ersatz: Dott. Arch. DI Walter Brenner

Architektin Dipl.Ing. Bettina Brunner-Krenn (F), vom Innsbrucker Gestaltungsbeirat nominiert
Ersatz: Architekt Daniele Marques

Dipl.Ing. Irene Zelger (F), Stadtplanung Innsbruck
Ersatz: Dipl.Ing. Hans Peter Sailer

Vizebürgermeister Christoph Kaufmann (S), Stadt Innsbruck
Ersatz: Amtsf. Stadtrat Mag. Gerhard Fritz

Dipl.Ing. Roland Kapferer (S), Wohnbauförderung
Ersatz: Mag. Otto Flatscher

Ing. Dr. Franz Danler (S), Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG
Ersatz: Dipl.Ing. Georg Preyer

Bmst. Ing. Markus Schöpf (S), Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG
Ersatz: Dipl.Ing. Martin Franzmair

9.2. Berater ohne Stimmrecht:

MMag. Gabriele Neumann, VertreterIn des Bundesdenkmalamtes
Christian Zabernig, Wohnungsamt der Stadt Innsbruck
Gabriele Hell-Pfeifauf, Mieterin
Marisa Meisel, Mieterin
Ulrike Kofler, Mieterin
Johann Stadlmair, Mieter
Hannes Gstrein, Energietechniker IIG
Event. Vertretung Baupolizei, Beratung Statik

9.3. Vorprüfung:

ao-architekten ZT-GmbH, Wettbewerbsbüro

Alle Mitglieder des Preisgerichtes, sowie alle mit dem Wettbewerb befassten Personen sind an die Geheimhaltung bis zur Verlautbarung des Wettbewerbsergebnisses durch das Preisgericht gebunden.

10. Absichtserklärung der Ausloberin

Die Ausloberin beabsichtigt, nach Abschluss der 1.Wettbewerbsstufe, die Verfasser der vom Preisgericht ausgewählten Wettbewerbsarbeiten zur Teilnahme an der 2.Wettbewerbsstufe einzuladen.

Vergabe von Leistungen nach der 2. Wettbewerbsstufe:

Die Ausloberin beabsichtigt nach Abschluss des Verfahrens, mit dem Verfasser des Siegerprojektes, unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts, Verhandlungen gemäß § 30 Abs. 2 Z 6 BVerG über den Planungsauftrag Architektur für die erste Baustufe (beispielhaft genannt werden die Bereiche A1 und A2 laut Beilage C03, können aber auch getrennte Aufträge sein) sowie über die Erstellung der städtebaulichen Studie (Masterplan) für das gesamte Wettbewerbsareal zu führen und sodann einen entsprechenden Auftrag zu erteilen.

Nachdem die konkrete inhaltliche Ausgestaltung des Masterplans derzeit nicht vorhersehbar ist, ist der Leistungsgegenstand und das Leistungsentgelt im Verhandlungsverfahren noch zu konkretisieren (die Vergütung erfolgt entsprechend nach dem noch gemeinsam festzulegenden Zeitaufwand).

Die Planungsleistungen für die weiteren Baustufen sind nicht Gegenstand der Verhandlungen, wobei sich, je nach Fortschritt der Absiedlung der Mieter, die Ausloberin auch die Vergabe der Planungsleistungen für weitere Baustufen (beispielhaft genannt werden die Bereiche B und C laut Beilage C03) an den Wettbewerbssieger vorbehält.

Die Ausloberin behält sich jedoch vor, für die Realisierung dieser Baustufen und darüber hinausgehender Baustufen auf Basis des städtebaulichen Leitprojektes bzw. Masterplanes weitere Realisierungswettbewerbe durchzuführen, u.a. da der zeitliche Horizont für diese Baumaßnahmen nicht vorhersehbar ist.

Gegenstand der Verhandlungen werden das Projekt, der Projektumfang, die Zusammensetzung des Projektteams (insbesondere Fachplaner), die geplante Projektabwicklung, die Planungscoordination und das Honorar (Basis LM.VM Objektplanung Architektur [OA] 2014 TU Graz) sein.

Die Übertragung der folgenden Leistungen ist vorgesehen, wobei auch einzelne dieser Leistungen gesondert bzw. nur zum Teil vergeben werden können:

Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Ausführungsplanung, Begleitung der Bauausführung.

Fachplaner werden von der Auftraggeberin beauftragt.

Im Wettbewerbsverfahren beigezogene Fachplaner werden zu Verhandlungen bzw. zur Abgabe von Angeboten eingeladen.

Ein Rechtsanspruch auf einen Auftrag/Gesamtauftrag besteht nicht.

Das Preisgeld gem. Pkt. 8 wird, laut Richtlinie zur Durchführung von baukünstlerischen Wettbewerben in der Wohnbauförderung, vom zu vereinbarenden Honorar für den Vorentwurf in Abzug gebracht, sofern sich der Vorentwurf nicht wesentlich vom Wettbewerbsprojekt unterscheidet.

Nicht als wesentliche Änderungen gelten jedenfalls die Überarbeitungen auf Basis der Empfehlung des Preisgerichts.

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

11. Eigentums-, Urheber- und Verwertungsrecht

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

Das geistige Eigentum (Urheberrecht) sowie die Verwertungsrechte (Werknutzung) verbleiben bei jenen Verfassern, welche in weiterer Folge nicht von der Ausloberin beauftragt werden.

Im Falle einer Beauftragung mit weiteren Planungsleistungen gemäß LM.VM Objektplanung Architektur [OA] 2014 TU Graz, zumindest bis zur Einreichplanung, steht das Verwertungsrecht ausschließlich und uneingeschränkt der Ausloberin zu.

Die Verwertungsrechte (Werknutzung) für die städtebauliche Studie (Masterplan) gehen bei einer Beauftragung und vollständiger Bezahlung des Masterplans gem. Pkt. 10 des Verfassers auf die Ausloberin über. Der Verfasser der städtebaulichen Studie stellt diese als Basis für die Weiterbearbeitung uneingeschränkt und ohne weiteres Entgelt der Ausloberin zur Verfügung.

Die Ausloberin hat das Recht zur Veröffentlichung der Wettbewerbsarbeiten. Die jeweiligen Projektverfasser sind stets zu nennen. Dieses Recht steht auch allen Wettbewerbsteilnehmern für ihre Arbeiten zu, wobei die Ausloberin stets zu nennen ist.

Besonderer Teil

12. Aufgabenstellung

12.1. Allgemein:

Um dem ständig steigenden und auch langfristig weiterhin prognostizierten Bevölkerungszuwachs der Stadt Innsbruck Rechnung zu tragen, ist neben der Erschließung von derzeit noch unbebauten Grundstücken auch die Verdichtung bereits bestehender Strukturen in hohem Maße notwendig. Um der Anforderung an leistbarem Wohnraum gerecht zu werden, trifft dies besonders auf Liegenschaften zu, die bereits jetzt im Eigentum der Stadt Innsbruck oder einer ihrer Tochtergesellschaften sind. Daher hat man sich entschlossen auch den im Eigentum der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG (kurz IIG) stehenden Eichhof, der einen Teil der ehemaligen Südtirolersiedlungen bildet, einer etappenweisen Verdichtung zuzuführen.

Die Südtirolersiedlungen wurden während der Kriegsjahre (Ende der 30iger und Anfang der 40iger Jahre des vorigen Jahrhunderts) für abgesiedelte Südtiroler Optanten errichtet. Aus der Struktur der Anlage lässt sich erkennen, dass diese Siedlung ehemals am Stadtrand errichtet wurde und erst durch die Erweiterung des Stadtgebietes in eine relativ zentrumsnahe Lage gerückt ist. Auch in diesem Zusammenhang erscheint eine Verdichtung die richtige Antwort auf geänderte städtebauliche und soziologische Rahmenbedingungen.

Ziel des Wettbewerbs ist die Erlangung eines städtebaulichen Leitprojektes (Masterplan) für das gesamte Eichhofareal mit der Nutzung Wohnbau. Geplant ist die Umsetzung dieses Leitprojektes in mehreren Baustufen, wobei die voraussichtlich erste Baustufe bereits im Wettbewerbsprojekt, im Rahmen der zweiten Wettbewerbsstufe, konkretisiert werden muss. Der beiliegende Plan (Beilage C03) zeigt exemplarisch die Möglichkeit der einzelnen Baustufen in Anlehnung an den Bürgerbeteiligungsprozess und an den Stand der derzeitigen Übersiedlungen.

Anzustreben ist die Errichtung leistbarer, architektonisch anspruchsvoller Wohnungen mit heutigem Wohnungsstandard in mehreren Bauabschnitten. Die besondere Qualität der vorhandenen Siedlung, mit der großzügigen Anordnung der Grün- und Erholungsflächen, sollte als Grundgedanke für das neue städtebauliche Leitprojekt aufgenommen, neu interpretiert und weiterentwickelt werden. Dem Erschließungskonzept für den fußläufigen, motorisierten und ruhenden Verkehr kommt in diesem Zusammenhang natürlich außerordentliche Bedeutung zu.

Bei der notwendigen und geforderten Verdichtung ist auf eine Gebäudeanordnung zu achten, welche gegenseitige Beschattungen und negative Schalleinflüsse innerhalb der Wohnanlage und von Außerhalb möglichst vermeidet.

12.2. Wettbewerbsareal:

Das Wettbewerbsgebiet umfasst das gesamte Geviert zwischen der Gumpstraße im Norden, der Langstraße im Osten, der Kranewitterstraße im Süden und der Lindenstraße im Westen. Es handelt sich konkret um die Parzellen 1446/1, 1446/3, 1449, 1451/1, 1451/2, 1451/3, 1452/1, 1455/1, 1455/2, 3069/1 und 3069/2.

Auf diesen Grundparzellen befinden sich nachfolgend aufgelistete Bauparzellen: entlang der Gumpstraße .1138 bis .1142, entlang der Langstraße .1143 bis .1153, entlang der Lindenstraße .1154 bis .1163 und im Inneren des Blockes bzw. entlang der Kranewitterstraße die Bauparzellen .1164 bis .1184.

Alle diese Parzellen befinden sich in der KG 81125 (Pradl) mit einem gesamten Flächenausmaß von ca. 34.271 m² (Beilage C03).

12.3. Wettbewerbsaufgabe:

Städtebauliche Studie (Masterplan):

Die Wettbewerbsaufgabe besteht zum einen Teil aus der Entwicklung einer übergeordneten städtebaulichen Studie für das gesamte Geviert des Eichhofes (Bereich zwischen der Gumpstraße, Langstraße, Kranewitterstraße und der Lindenstraße). Im Bürgerbeteiligungsverfahren (siehe Beilage C06 – Seite 112 und davor) wurde im Bereich A1 bis Cn (laut Beilage C03) ein Potential von zusätzlich ca. 150 Wohnungen gesehen. Diese Zahl ist als Ziel des Aulobers zu sehen, letztlich soll der Wettbewerb zeigen, ob und wie eine solche Verdichtung im Einklang mit der notwendigen hohen Qualität und im Zusammenspiel mit den Bestandsgebäuden möglich ist.

Ziel dieser Studie soll neben der angestrebten Verdichtung auch die Erkenntnis sein, welche Bereiche abgebrochen und neu bebaut werden sollen, ob und wo Zu- und Umbauten sinnvoll erscheinen und welche Gebäude einer Sanierung zugeführt werden können. Als Übersicht kann die Beilage C03 Wettbewerbsgebiet mit Baustufen herangezogen werden.

Im Vorfeld des Wettbewerbs wurden tiefgehende Untersuchungen im Rahmen eines BürgerInnenbeteiligungsverfahrens gemacht, die Erkenntnisse daraus können detailliert der Beilage C06 entnommen werden. Unter anderem hat sich in diesem Verfahren gezeigt, dass vor allem die Gebäude an der Gumpstraße sowie die Gebäude Langstraße 26 bis 38 (Bereich E) auf Grund der dort vorhandenen Funktionen (Post – Gumpstraße 26, Polizei – Langstraße 26, Seniorenstube – Langstraße 30, usw.) als erhaltenswert gesehen werden.

Für einen Neubau wird vor allem der Bereich entlang der Kranewitterstraße und der Lindenstraße gesehen (Bereiche A, B und C laut Beilage C03), aber auch der innere Bereich des Eichhofes (Bereich D laut Beilage C03) ist zumindest teilweise vorstellbar. Verdichtungen zwischen bestehenden Gebäuden werden in Hinblick auf die zu erwartende Reduktion der Grünflächen und Beeinträchtigung der Besonnung sehr kritisch gesehen bzw. stoßen diese laut Bürgerbeteiligungsverfahren auf große Ablehnung. Eingeschossige Aufstockungen sind zwar aus statischer Sicht grundsätzlich möglich, jedoch mit hohem Aufwand verbunden und daher aus wirtschaftlicher Sicht abzulehnen. Weiters ist die Barrierefreiheit kaum mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand herstellbar. Außerdem hat sich im Bürgerbeteiligungsverfahren eine deutliche Meinung gegen Aufstockungen gezeigt (Nachteile bei der Besonnung, Beeinträchtigung durch Baustellen, usw.).

Um einen Masterplan für das Gesamtareal zu erhalten, ist auch der Bereich E (laut Beilage C03) mit zu bearbeiten, obwohl bauliche Maßnahmen in diesen Bereichen voraussichtlich nur sehr langfristig in Betracht gezogen werden können. Es wird diesbezüglich von den Teilnehmern eine Aussage erwartet, ob dieser Bereich E als erhaltenswert gesehen wird, oder ob auch hier eine Neubebauung vorgeschlagen wird. In diesem Zusammenhang wird auf die städtebaulichen Randbedingungen (Pkt. 13.3 der Ausschreibung) verwiesen.

Realisierungswettbewerb erste Baustufe:

Der zweite Teil der Wettbewerbsaufgabe besteht aus der Erlangung von Vorentwurfskonzepten für die Bebauung der ersten Baustufe.

Aus heutiger Sicht wird für die erste Baustufe eine Mindestanzahl von ca. 25 Wohnungen angestrebt, da durch diese Neuerrichtung erst in größerem Umfang die Übersiedlung der Bewohner aus den Bestandsgebäuden gestartet werden kann und die notwendige Dynamik für die weitere Entwicklung in Gang kommt.

Da der zeitliche Ablauf für nachfolgende Baumaßnahmen nicht vorhersehbar ist, muss diese erste Baustufe bereits eine eigenständige, qualitativ hochwertige Lösung darstellen.

12.4. Bestand:

Die vorhandene Bebauung wurde während des zweiten Weltkriegs errichtet und 1941 an die Bewohner übergeben. Derzeit befinden sich 387 Wohnungen und 7 Geschäftslokale im Wettbewerbsareal. Die Wohnnutzfläche beträgt insgesamt ca. 23.796 m², die Fläche der Geschäftslokale ca. 1256 m², gesamt somit ca. 25.052 m² Nutzfläche. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Wohnungsgröße von ca. 61,5 m². Die Nettonutzflächendichte des Bestandes beträgt 0,74, die Baumassendichte ca. 3,9. Die gesamte Anlage ist mit 4 Vollgeschossen (E+3) ausgeführt, wobei anzumerken ist, dass die Kellergeschosse als Sockelzone herausgehoben sind. Auffallend ist das überwiegende Fehlen von Balkonen und zugeordneten Terrassen, zudem fehlen auch Aufzugsanlagen, was bedeutet, dass die Wohnungen nicht barrierefrei erreichbar sind. Am Wettbewerbsareal befinden sich 83 oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen sind nicht vorhanden.

Bauweise:

Die Keller wurden inkl. der Kellerdecken in Beton errichtet. Das weitere aufgehende Mauerwerk besteht aus verputzten keramischen Ziegeln, die Decken der Wohngeschosse sind als Holztrapecken ausgeführt, die Dachböden sind nicht ausgebaut. Die Beheizung erfolgt nicht über eine Zentralheizungsanlage; sondern mittels Einzelheizungen, vorzugsweise als Gasetagenheizungen.

12.5. Baustufen:

Das städtebauliche Leitprojekt muss eine Realisierung in mehreren Baustufen ermöglichen, wobei darauf zu achten ist, dass jede Baustufe für sich funktioniert, evtl. in sich noch einmal teilbar ist und eine gegenseitige negative Beeinflussung während der etappenweisen Umsetzung weitgehend vermieden wird. Ein Vorschlag für die etappenweise Umsetzung ist durch die Wettbewerbsteilnehmer im Rahmen der städtebaulichen Studie zu erarbeiten.

Die erste Baustufe sollte laut Ansicht der Ausloberin am südlichen Ende des Wettbewerbsareals entlang der Kranewitterstraße zur Ausführung kommen, diese stellt gleichzeitig den Bereich des Realisierungswettbewerbes dar.

Seitens der Ausloberin werden bereits jetzt freiwerdende Wohnungen im gesamten Eichhof nicht mehr nachbelegt. In den Häusern Langstraße 40, 42, 44, 46 (Bereich A2 laut Beilage C03) sowie Lindenstraße 19 (Bereich B laut Beilage C03) wurde mit der aktiven Absiedlung der Bewohner aus diesen Häusern bereits begonnen. Folglich wären aus Sicht der Ausloberin als zweite Baustufe Baumaßnahmen in diesen Bereichen vorgesehen.

Da auf Grund der vorhandenen Mietverträge mit Kündigungsschutz Übersiedlungen nur auf freiwilliger Basis erfolgen können, ist ein zeitlicher Rahmen für diese weitere Vorgangsweise nicht abschätzbar. Daher ist bei der Planung des städtebaulichen Leitprojektes auf eine hohe Flexibilität in Hinblick auf die mögliche Umsetzbarkeit zu achten. Städtebauliche Torsosituationen bei einzelnen Bauetappen sind zu vermeiden, da die zeitliche Erstreckung solcher Situationen nicht vorhersehbar ist.

12.6. Zeitrahmen:

Beginn Planungsarbeiten:	Ende 2016
Einreichplanung:	1.Jahreshälfte 2017
Ausführungsplanung:	2.Jahreshälfte 2017

Der Baubeginn für die Wohnbebauung der ersten Baustufe soll Ende 2017 erfolgen, die Bauzeit wird mit ca. 15 Monaten angegeben.

Mit der Einreichung einer Wettbewerbsarbeit bestätigt der Wettbewerbsteilnehmer, in Kenntnis dieses Zeitrahmens zu sein und verpflichtet sich im Auftragsfall in seinem Tätigkeitsbereich über ausreichende Leistungskapazität zu dessen Einhaltung zu verfügen.

12.7. Kostenrahmen:

Als Nettobaukosten (ohne Abbruch, ohne Einrichtung) gemäß ÖNORM B1801-1 sind die angemessenen Gesamtbaukosten laut Wohnbauförderungsrichtlinie, reduziert um die Kostensumme 3 (Baunebenkosten), als Obergrenze einzuhalten.

Für das einfache Verständnis wird ein Beispiel für eine Kostenberechnung nach Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie beigelegt (Beilage C08).

Seitens der Ausloberin wird eine Unterschreitung dieser Obergrenze um 5% angestrebt.

13. Städtebauliche Randbedingungen der Stadt Innsbruck (MA III)

13.1. Rechtsstand:

Örtliches Raumordnungskonzept / ÖROKO (in Kraft getreten am 06.12.2002): vorwiegender Nutzung des Baulandes – Wohnen; Dichtezone D3 – höhere Dichte (Geschoßflächendichte GFD1,5 - >2,0).

Flächenwidmungsplan PR-F9 (in Kraft seit 30.04.2013): Gesamter Planungsbereich gemischtes Wohngebiet. Die Langstraße ist als Verkehrsfläche festgelegt.

Im Bereich des Eichhofes gibt es den alten Verbauungsplan 338c (vom 05.05.1955), der bereits außer Kraft getreten ist.

13.2. Geschichtlicher Hintergrund, Bestand und BürgerInnenbeteiligung:

Der Eichhof ist ein Teil der 1939 - 1943 erbauten großflächigen Südtiroler Siedlungen im Stadtteil Pradl. Im Gegensatz zu den Südtiroler Siedlungen in den Bereichen rund um die Türingstraße und Panzing, die damals am Stadtrand situiert waren und geringe Gebäudehöhen aufweisen (2 – 3-geschoßig), ist der ggst. Teil der Siedlung eine urbanere Lösung der Südtiroler Siedlungen mit damals drei- bis viergeschoßigen Gebäuden, die in den 60er Jahren alle auf vier Geschoße aufgestockt und später auch thermisch saniert wurden. Der gesamte Eichhof hat weder Lifte noch Balkone und weist im Bestand eine Baumassendichte von ca. 3,80 auf.

Die typischen Charakteristika der damaligen Südtiroler Siedlungen sind gut ablesbar, wie z.B. die Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Blockrandbebauungen, Abrücken der Bauungen von den Straßen, Planung differenzierter Räume und Raumfolgen im öffentlichen und privaten Bereich, durchgrünte, offene und großflächige Siedlungs- und Grünstruktur mit öffentlichem Wegenetz in den Wohnanlagen, Schaffung von urbaneren Bereichen mit Infrastrukturversorgung (entlang der Gumpstraße) und vieles mehr.

Die umgebenden Baustrukturen sind einerseits die gründerzeitlichen Pradler Blockrandbebauungen (überwiegend 4 – 5-geschoßig) westlich und nordwestlich des Eichhofes und andererseits die östlich und nordöstlich angrenzenden Südtiroler Siedlungen Panzing, Ahornhof, Lindenhof und Langblöcke. Südlich des Eichhofes erstreckt sich zwischen Kranewitterstraße und Amraser Straße ebenfalls eine blockrandartige Bebauung, die teilweise (Bereich Langstraße) auch seit der Gründerzeit besteht und unter Denkmalschutz steht. Im Kreuzungsbereich Kranewitterstraße/ Amraser Straße steht ein 7-geschoßiger massiver Baukörper. Südlich der Amraser Straße liegt ein sehr heterogen bebautes Stadtgebiet. Neben Blockrandbebauungen, Zeilen- und Punkthäusern und kleinstrukturierten Bereichen befinden sich hier auch Sondernutzungen (wie z.B. Tivolischwimmbad, Konradkaserne) und die Grünfläche des Resselparks.

Der Eichhof wird begrenzt von den beiden breiter ausgebauten Straßen Gumpstraße und Langstraße und von den beiden Einbahnstraßen Lindenstraße und Kranewitterstraße. Es besteht eine sehr gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Entlang der Amraser Straße verkehrt die Straßenbahnlinie 3 und entlang der Gumpstraße die Buslinien C und F. Im Rahmen des Regionalbahnausbaus wird in unmittelbarer Nähe in der Defreggerstraße eine Haltestelle errichtet werden.

Im Rahmen der Vorort Ideenwerkstatt sind im Oktober 2014 ca. 400 Vorschläge, Wünsche und Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter eingegangen. Auf Basis dieser Anregungen wurden seitens nonconform unterschiedliche bauliche Lösungen entwickelt und mittels eines Modells sowie 3D-Animationen dargestellt: Aufstockungen, Lückenschließen und Neubauten wurden untersucht. Die Mieterinnen und Mieter haben sich aufgrund zahlreicher Nachteile (Verschlechterung der Beschattung, Baustelle „auf“ dem Gebäude, schlechte Bausubstanz bleibt erhalten...) klar gegen die Varianten Aufstockung ausgesprochen und befürworten die Variante Abbruch, Neubau und teilweise Umstrukturierung entlang der Lindenstraße, Kranewitterstraße und eventuell im südlichen Teil der Langstraße. Damit soll qualitativ hochwertiger neuer Wohnraum bei gleichzeitiger Erhaltung hochwertiger Grünräume geschaffen werden. Einige BewohnerInnen haben im Zuge des Prozesses auch Interesse daran gezeigt, den zentralen Bereich durch Neubauten zu ersetzen.

Außerdem wurde ein MieterInnenbeirat ins Leben gerufen. Dieser besteht aus rund 10 Personen, welche die Interessen der Mieterinnen und Mieter der IIG besser vermitteln sollen. Dieser Beirat soll stellvertretend für alle im weiteren Projektverlauf eingebunden werden.

Seitens der IIG wurde das Ergebnis des Prozesses, wie folgt, zusammengefasst:

- a) Eine Aufstockung wird von den Bewohnern kritisch gesehen (Ausblick, Beschattung usw.), verstärkt wird dieses Argument dadurch, dass eine Aufstockung um 1 Geschoß unwirtschaftlich ist; die Aufstockung um 2 Geschoße ist wirtschaftlicher, jedoch wären diesbezüglich noch vertiefte Erhebungen (z.B. Statik) notwendig; die am Prozess teilnehmenden Mieter sehen daher eine Aufstockung kritisch;*
- b) Von den Bewohnern angesprochen wurde, wieso nicht ein Teil abgebrochen und neu errichtet wird, dies deshalb, da die Bauqualität der Bestandsgebäude nicht gut ist; im Zuge der Diskussion wurde sodann die Idee geboren, dass mit einem Neubau (an der Kranewitterstraße) begonnen und die Bewohner sodann von den abzusiedelnden Bestandswohnungen in den Neubau übersiedeln können; damit könnte auch sichergestellt werden, dass jene abzusiedelnden Personen die im Eichhof bleiben wollen in eine neue Wohnung am Eichhof ziehen können; anschließend könnten dann dort Gebäude abgebrochen und wiederum ein Neubau errichtet werden, dies insbesondere entlang der Lindenstraße sowie Kranewitterstraße einschließlich jedenfalls Langstraße 40-46 (siehe Seite 104 ff des Endberichtes); insgesamt könnten ca. 150 zusätzliche neue Wohnungen geschaffen werden;*
- c) Ein Abbruch der Gebäude entlang der Gumpstraße sowie Langstraße (HNr. 26-38) wurde nicht näher erörtert, weil sich in diesen Gebäuden wichtige Infrastrukturflächen (z.B. Polizei, Post und Seniorenstube) befinden, auch wird dies wirtschaftlich kaum zu argumentieren sein;*
- d) Der Vorschlag von nonconform die Neugebäude entlang der Lindenstraße zur Lindenstraße hin tiefer zu machen und damit den Innenhof nicht wesentlich zu verkleinern wurde positiv gesehen, auch dass im Falle eines Neubaus zusätzliche Geschoße geschaffen werden können (EG Niveau tiefer bis zur derzeitigen Gebäudehöhe);*
- e) Die weiteren untersuchten Verdichtungsmaßnahmen (z.B. Lückenschließung oder zusätzliche Gebäude in den Grünflächen) werden von den Mietern kritisch gesehen;*
- f) Eine erste Sitzung mit dem Mieterbeirat hat stattgefunden und haben diese hinterfragt, wieso nicht der Innenbereich des Eichhofes (Adresse Eichhof) auch abgebrochen und neu errichtet wird, diese würden sich benachteiligt fühlen;*
- g) Klar scheint jedenfalls, dass ein Wettbewerb im Sinne einer gesamthaften Betrachtungsweise über das gesamte Grundstück gemacht wird, dies mit Realisierung in Etappen (jedenfalls Bereich Lindenstraße und Kranewitterstraße);*

- h) Wichtig scheint es ein Gesamtkonzept zu erstellen und zu entscheiden welche Gebäude längerfristiger bleiben (z.B. Gumpfstraße und Langstraße 26-38, da abzusiedelnde Mieter in Bestandswohnungen im Eichhof nicht in wenigen Jahren wieder übersiedelt werden können/sollen);
- i) Die ersten baulichen Maßnahmen sollten aus derzeitiger Sicht an der Kranewitterstraße sein (z.B. Grünfläche, Gebäude Lindenstraße 19 oder Langstraße 40-46);
- j) Nach Abstimmung mit der Stadt Innsbruck würden die vom Abbruch betroffenen Mieter informiert. Dies ist auch deswegen sehr wichtig, um jene Mieter die sich nicht beteiligt haben zu informieren. Der Abschlussfolder wird vorab den Mietern übermittelt.

13.3. Stadt-, grün- und verkehrsplanerische Randbedingungen und Zielsetzungen:

Die grundsätzliche Herausforderung der ggst. Aufgabenstellung liegt darin, Verdichtungsmaßnahmen vorzuschlagen, die die spezifischen Qualitäten des Quartiers aufrecht erhalten und auf die historische Identität sowie den damit verbundenen unverwechselbaren Charakter der Südtiroler Siedlungen aufbauen. Angestrebt wird eine Neuinterpretation, Verdichtung, Ergänzung der und Überlagerung mit der bestehenden hochwertigen städtebaulichen Struktur der Südtiroler Siedlung unter Beibehaltung großzügiger, zusammenhängender, qualitätsvoller Freiflächen und Attraktivierung des öffentlichen Raumes. Dabei soll nicht ein Totalabbruch des Eichhofes erfolgen sondern von einem Teilabbruch mit kleinteiliger, etappenweiser Realisierung ausgegangen werden.

Ausgehend vom Ergebnis des BürgerInnenbeteiligungsprozesses soll geprüft werden, wie dieses in einem Gesamtkonzept umgesetzt werden kann und ob es die geeignete Form einer Verdichtung für den Eichhof darstellt. Andere Lösungen werden nicht ausgeschieden. Diese müssen den Nachweis erbringen, dass sie die geforderten Ansprüche erfüllen, eine überzeugende Qualität aufweisen und auch die Mieter überzeugen.

Am Ende des Prozesses soll eine möglichst große Anzahl von zeitgemäßen Wohnungen unter Wahrung der Wohn- und Freiraumqualitäten als Beitrag zur Deckung des hohen Wohnungsbedarfes in Innsbruck umgesetzt werden.

Baustruktur:

- Der Wettbewerb soll zeigen, welche Dichte unter Zugrundelegung der notwendigen Qualitätskriterien (Wohnqualität innerhalb der Neubauten und für die Nachbarschaft, städtebauliche Qualität, Freiraumqualitäten...) tatsächlich umsetzbar ist, wobei keine einseitige Dichtemaximierung auf Kosten städtebaulicher Qualitäten und Wohnungsqualitäten erfolgen darf.
- Aus stadtplanerischer Sicht soll jedenfalls kein Totalabbruch des Eichhofes erfolgen, sondern ein Teilabbruch und Neubau angestrebt werden, sodass wichtige Elemente, die den größeren Zusammenhang der Südtiroler Siedlungen widerspiegeln (wie z.B. großzügiger Straßenraum Langstraße, urbane Achse Gumpfstraße) erhalten werden. Offener ist die Haltung im Bereich Kranewitterstraße, Lindenstraße oder auch im zentralen Bereich (der eigentliche „Eichhof“), die nach Abbruch auch eine Umstrukturierung erfahren könnten.
- Grundsätzlich ist ein Aufstocken der Bestandsgebäude um ein Geschoß bzw. Dachausbauten denkbar. Die Höhenentwicklung der Neubauten muss aus dem städtebaulichen Kontext erarbeitet werden. Es soll keine Beeinträchtigungen der Wohnqualität im Eichhof und der Nachbarschaft verursacht werden.

- *Weiterentwicklung der urbanen Achse Gumpstraße:*
Die Gumpstraße ist eine wichtige städtische Achse im ggst. Stadtteil. Der Bereich der Aufweitung der Gumpstraße zwischen Panzing und Ahornhof/ Lindenhof sollte durch weitere Ansiedelung von Infrastrukturen jedenfalls erhalten, gestärkt und ausgebaut werden. Für den Abschnitt der Gumpstraße nördlich des Eichhofes wird städtebaulich eine bessere Reaktion auf die urbane Lage gewünscht und auf eine Aufwertung als zentralen Versorgungsbereich gehofft. Schaffung von Durchlässigkeit zu den Haltestellen der Buslinien (und zur naheliegenden künftigen Haltestelle der Regionalbahn) und Ansiedelungen von Geschäften sowie anderen Infrastrukturen wären Möglichkeiten, dieses Ziel zu erreichen.
- *Die Kranewitterstraße soll jedenfalls eine gestalterische Aufwertung erhalten. In diesem Sinne wird eine Straßenverbreiterung auf einen Mindestquerschnitt von 14 m angestrebt. Entlang der Nordseite ist eine raumwirksame Baumpflanzung im Straßenraum geplant. Um ein entsprechendes Wachstum dieser Neupflanzungen zu garantieren, ist mit Neubauten ein Mindestabstand von 2,0 m von der nördlichen Straßenflucht einzuhalten. Zudem ist im Sinne stadträumlicher Qualitätskriterien ein ausreichender Abstand zur südseitigen Bebauung der Kranewitterstraße in Hinblick auf ein ausgewogenes Lichtraumprofil der Straßenräume.*
- *Der Kreuzungsbereich Kranewitterstraße/ Lindenstraße/ Amraser Straße stellt einen großflächigen Straßen-/Platzraum dar, der keine städtebauliche Ausprägung hat und zudem verkehrlich sehr fixiert ist. Deshalb sollte diese Situation mit einem Neubau verbessert werden.*
- *Die Gebäude-, bzw. Grenzabstände innerhalb des Areals können bis auf den feuerpolizeilich erforderlichen Mindestgrenzabstand grundsätzlich frei gewählt werden.*
- *Errichtung leistbarer, architektonisch hochwertiger Wohnungen mit heutigen Wohnungsstandards in verdichteter Bauweise.*
- *Qualitätsvolle Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten als fünfte Fassade (guten Einsehbarkeit von Oben). Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern. Bereiche für Solaranlagen oder andere technische Maßnahmen sind bei der Gestaltung der Gebäude bzw. Dachlandschaft integriert zu berücksichtigen.*

Grünraum- / Freiflächengestaltung:

- *Erhaltung bzw. Neuplanung sinnvoll dimensionierter, hochwertiger Freiflächen sowie Fortführung und Verbesserung der bestehenden fußläufigen Durchwegung auch zu den benachbarten Wohnhöfen.*
- *Grundsätzlich ist die Gestaltung der Freiräume integraler Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. In diesem Sinne sind sie gleichwertig mit den Baustrukturen zu behandeln. Die bauliche Verdichtung darf nicht ausschließlich auf Kosten des Freiraumes erfolgen. Für eine Siedlung dieser Größenordnung müssen ausreichend große und zusammenhängende, hochwertige Freiflächen mit unterschiedlichen Funktionen angeboten werden. Ziel sollte sein, die privaten Vorgärten auf ein Minimum zu reduzieren, die halböffentlichen und öffentlichen Freiflächen so zu konzipieren, dass die Bedürfnisse aller Altersgruppen berücksichtigt werden (Kinderspielplatz, ruhigere Zonen für Ältere, Nutzgärten...). Vielfältig nutzbare Freiflächen und Erholungsflächen sollten mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner geschaffen werden.
Die Trennung der unterschiedlichen Bereiche darf nicht durch Einzäunungen erfolgen, sondern soll sich aus der Gestaltung ergeben. In der zweiten Stufe des Wettbewerbes wird empfohlen ein Landschaftsplanungsbüro beizuziehen.*

- Die Baumreihe entlang der Ostseite der Lindenstraße ist jedenfalls zu erhalten und zu schützen. Die künftige Baufluchtlinie für die gesamte Lindenstraße ist maximal in Verlängerung der Gebäudekante Lindenstraße 3 – 7 denkbar. Laut Angaben des Amtes für Grünanlagen sind bei der Planung einer allfälligen Tiefgaragenzufahrt bzw. von Zufahrten zu Innenhöfen die Bestandsbäume zu berücksichtigen.
- Möglichst viele der raumwirksamen, großen, erhaltenswerten Bäume im Eichhof sollen im Sinne der Freiraumqualität erhalten werden und im Vorfeld des Wettbewerbes seitens der IIG aufgenommen werden. Bei den Tiefgaragen- und Hochbauplanungen sind entsprechende Mindestabstände zu den Baumstämmen zu berücksichtigen. Diese sind noch vor dem Wettbewerb zu konkretisieren. (Anmerkung: sind im Lageplan Beilage C01 eingemessen).
- Konzeption und Beschränkung der unterirdischen Bauteile in Hinblick auf eine qualitätsvolle Begrünung und die Möglichkeit der Pflanzung raumwirksamer Bäume. Berücksichtigung einer ausreichenden Überschüttung unterirdischer Gebäudeteile für die Umsetzung der hochwertigen Freiraumgestaltung.
- Entlang der Gumpstraße und der Langstraße sind neue Baumpflanzungen im Straßenraum geplant. Um ein raumwirksames Wachstum dieser Neupflanzungen zu garantieren, ist ein Abrücken allfälliger Neubauten im Bereich Gumpstraße 26 und 28 sowie Langstraße 42 – 46 von 2 m bis zur derzeitigen Gehsteigaußenkante erforderlich.

Erschließung / Stellplätze:

- Erschließung und TG- Zufahrten: von der Gumpstraße nicht möglich und von der Kranewitterstraße sowie der Lindenstraße aus nicht erwünscht. Die Erschließung der TG von der Langstraße aus erscheint aus verkehrsplanerischer Sicht am sinnvollsten zu sein. Die bestehenden Zufahrten von der einbahngeregelten Lindenstraße aus sind als untergeordnete Zufahrten (Feuerwehr oder Anlieferung) möglich.
- Das Gebiet ist derzeit über die Buslinien F und C (Gumpstraße) sowie die Straßenbahnlinie 3 (Amraser Straße) sehr gut erschlossen. Künftig wird eine Straßenbahnhaltestelle im Bereich der Defreggerstraße liegen. Die Durchlässigkeit des Wettbewerbareals soll entsprechend verbessert werden und die Haltestellen der Bus- und Straßenbahnlinie berücksichtigen.
- Grundsätzlich sind alle Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Die erforderliche Anzahl ist noch zu präzisieren.
- Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen sind bereits auf städtebaulicher Ebene konkret zu überlegen und flächensparend unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit und der Qualität der Freiflächen zu konzipieren, da sie massive Randbedingungen bzw. Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung der Freiflächen darstellen.
- Ausreichend Platz für Fahrradabstellräume ist möglichst ebenerdig und in leicht erreichbarer Lage zu berücksichtigen. Es ist die Fahrradstellplatzverordnung 2014 der Stadt Innsbruck einzuhalten.
- Ver- und Entsorgungsbereiche (z.B. Müll, etc.) sind ausreichend zu bemessen und möglichst baulich sowie gestalterisch zu integrieren.

Energieeffizienz:

- Grundsätzliches Anliegen ist die Errichtung von Wohnbauten mit besonders niedrigem Energieverbrauch. Auf einen kreativen und bewussten Umgang mit dem Thema Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien sowie der gestalterischen Integration allenfalls vorgesehener Anlagen für Energiegewinnung bzw. sonstiger technischer Anlagen wird großer Wert gelegt.

13.4. Ergebnisse der drei Befassungen des IGB:

11. Sitzung des IGB am 27.10./ 28.10.2014:

„Zielsetzung sollte die Erhaltung und Weiterentwicklung der bewährten Wohnqualitäten sein, wie z.B. das historisch städtebauliche Gesamtkonzept und seine Freiraumqualitäten. Insbesondere im vegetativen und sozialen Leben der Hofräume sieht der IGB Qualitäten, die zu erhalten und zu optimieren sind (wie z.B. Transparenz, Durchlässigkeit, Großbäume, Spieleinrichtungen etc.). Unter diesen Prämissen sind auch die mit einer Verdichtung einhergehenden Stellplatzfragen zu lösen.

An anderen Innsbrucker Beispielen wurde deutlich, dass schematische, schablonenhafte Lösungen für die historischen Siedlungen wenig geeignet sind und den gesamthaften Charakter des städtebaulichen Ensembles nachhaltig beeinträchtigen können. Im Gegensatz dazu erscheint gerade im Eichhof eine in Etappen zu realisierende, kleinteilige Vorgehensweise angezeigt, deren Qualitäten nicht im ‚großen Wurf‘, sondern in einer ortsspezifischen Evidenz liegen.

Zusätzliche Volumina können an geeigneten Stellen beispielsweise durch punktuellen Abbruch und Neubau oder punktuelle Aufstockungen geschaffen werden. Darüber hinaus ist z.B. auch eine Verdichtung auch durch Erweiterung der Bautiefe denkbar.

Aufbauend darauf und auf einen mittlerweile durchgeführten BürgerInnenbeteiligungsprozess wurden seitens der Stadtplanung die grundsätzlichen stadtplanerischen Randbedingungen und Zielsetzungen formuliert, die im Rahmen der 15. Sitzung des IGB am 13.04./ 14.04.2015 sowie in der 16. Sitzung am 19.05.2015 diskutiert wurden.

15. Sitzung des IGB am 13.04./ 14.04.2015:

„Dem IGB wurde nun das Ergebnis des BürgerInnenbeteiligungsverfahrens, welches seitens der IIG im November 2014 in einem mehrtätigen workshop unter der Leitung und Moderation des Büros nonconform durchgeführt wurde, zusammenfassend zur Kenntnis gebracht.

Die Ergebnisse dieses Verfahrens, ebenso wie die diesem Verfahren vorhergegangenen Betrachtungen und Analysen stellen die Grundlage des weiteren Vorgehens dar. Der IGB sieht in der im BürgerInnenbeteiligungsverfahren erarbeiteten Fallstudie (Neubebauung entlang der Kranewitterstraße und der Lindenstraße) eine unter mehreren vorstellbaren Lösungen, befürwortet über die bereits formulierten stadt-, verkehrs-, und grünplanerischen Randbedingungen hinaus eine weitgehend offene Herangehensweise in der Lösungsfindung. Dies könnte auch dazu führen, konzeptionell völlig anders disponierte Ansätze noch in die partizipativ gestartete Diskussion einzubringen und den bisher erarbeiteten Fallstudien gegenüberzustellen.

In den weiteren Planungen kommt jedenfalls über die städtebauliche und architektonische Betrachtung hinaus dem sozial verträglichen Vorgehen eine wesentliche Bedeutung zu.

Die bisher vorgestellten Lösungsansätze verfolgen das Ziel schrittweise die bestehende Bebauung zunächst punktuell und später in größeren Zusammenhängen durch Neubauten zu ersetzen und zu ergänzen, wobei das Vorgehen – als Eingriff in eine bestehende qualitätsvolle Stadtteilstruktur - primär durch die Verdichtung des Quartiers und durch die technische Ertüchtigung der bestehenden Bausubstanz motiviert ist.

Die Durchführung solcher Maßnahmen und somit die Weiterentwicklung des Quartiers hängt jedoch wesentlich von der Bereitschaft der EigentümerInnen ab, sich in diesen Prozess einzulassen und sich den damit verbundenen Veränderungen in der persönlichen Wohn- und Lebenssituation zu unterziehen. In diesem Umstand ist in vielen Aspekten ein hoher Grad des

Unvorhergesehenen und Ungewissen beinhaltet und die Lösungsfindung unterscheidet sich so von einem unter klaren Rahmenbedingungen abzuwickelnden Realisierungswettbewerb. Im Sinne der Aufrechterhaltung der spezifischen Qualitäten und eines - gegebenenfalls auch auf die historische Identität aufbauenden, jedoch neu zu formulierenden – unverwechselbaren Charakters des Quartiers ist die Aufgabenstellung aus dem größeren städtebaulichen Horizont heraus zu lösen und in einem realistischen sozialen Kontext zu formulieren. Dies kann bedeuten, dass unterschiedliche Szenarien und Bauetappen gegenübergestellt werden, aber auch dass Teillösungen über längere Zeiträume bestehen bleiben und als solche brauchbar und bereits als Teil der Gesamtlösung wahrgenommen werden.

14. Planungsrichtlinien und Planungshinweise

14.1. Vorschriften, Richtlinien, Normen:

Es gelten alle einschlägigen Bundes- und Landesvorschriften, insbesondere die Tiroler Bauordnung (TBO), alle weiteren Durchführungsverordnungen (insbesondere die OIB-Richtlinien), das Tiroler Wohnbauförderungsgesetz mit der zugehörigen Wohnbauförderungsrichtlinie <http://www.tirol.gv.at/themen/bauen-und-wohnen/wohnbauforderung/richtlinien/>, das Behindertengleichstellungsgesetz (BBGstG), in den Gesetzen verankerte ÖNORMEN (insbesondere die ÖNORM B1600) sowie die TRVB, jeweils in der gültigen Fassung.

14.2. Feuerwehr / Brandschutz / Fluchtwegniveau:

Besonders hingewiesen wird auf die Einhaltung der TRVB F134 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, welche bei der Planung der Außenanlagen bereits im Wettbewerb berücksichtigt werden muss.

Weiters ist zu beachten, dass bei Überschreitung des obersten Fluchtniveaus von 22 m mit den verschärften Bauvorschriften für Hochhäuser zu rechnen ist (OIB-Richtlinie 2.3), was aufgrund des damit verbundenen wirtschaftlichen Mehraufwandes seitens der Ausloberin unerwünscht ist. Aus heutiger Sicht nicht vorstellbar ist ein Fluchtniveau von über 32 m.

14.3. Empfehlung Bundesdenkmalamt:

Im Zuge der Erstellung der Wettbewerbsausschreibung wurde das Bundesdenkmalamt um eine Stellungnahme gebeten, da sich südlich des Areals ein denkmalgeschützter Bau befindet. Folgende Empfehlung wurde übermittelt:

Im Umfeld des Eichhofes steht der südlich angrenzende Greinzblock (Rudolf-Greinz-Straße 1 – 10, Kranewitterstraße 14) unter Denkmalschutz. Im Interesse eines recht homogen gewachsenen Straßenbildes von der Gumpstraße, über die Langstraße bis zur Rudolf-Greinz-Straße wäre zu hinterfragen, ob nicht der Baukörper Langstraße 40-46 an der Kreuzung mit der Kranewitterstraße erhalten werden soll, da er in der gegenüberliegenden Straßenseite über ein gestalterisches Pendant verfügt. Eine ähnlich sensible Position nimmt das Objekt Lindenstraße 1 – 1a ein, das als dominanter Eckbau in die Gumpstraße hinein wirkt.

Die Bestandsgebäude des Wettbewerbsareals befinden sich nicht unter Denkmalschutz, eine städtebaulich qualitätsvolle Reaktion im Zuge der Neuplanung wird gemäß den Empfehlungen des Bundesdenkmalamts dennoch empfohlen.

14.4. Öffentliche Netze, Grundwasser, Trafostation:

Die Bestandsleitungen Kanal, Wasser, Strom und Gas sind den beiliegenden Plänen zu entnehmen (Beilage C04).

Die Grundwassersituation kann der Beilage C04 (Grundwasserschichtenlinien aus tirisMaps) entnommen werden. Der mittlere Grundwasserstand befindet sich folglich auf einer Höhe von 566,00 üNN (Sommer), der Grundwassertiefstand auf einer Höhe von 565,00 üNN (Winter).

Auf der Grundparzelle 1455/2 befindet sich eine Trafostation. Am bisherigen Standort ist eine neue Trafostation einzuplanen. Der Standort soll im Groben beibehalten werden, damit ein aufwendiges Verlegen von Leitungen vermieden werden kann.

14.5. Verkehrsplanung und Erschließung:

Das Eichhofareal ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln von der Gumpstraße und der Amraser Straße sehr gut erschlossen. Bei der Gumpstraße und der Langstraße handelt es sich um breiter ausgebaute Straßenzüge, die Kranewitterstraße und die Lindenstraße sind von untergeordneter Bedeutung. Die Kranewitterstraße wird von Ost nach West und die Lindenstraße von Nord nach Süd als Einbahn geführt.

Für die zukünftige Erschließung des Eichhofareals und für die Einfahrten der Tiefgaragen soll daher die Langstraße bevorzugt genutzt werden. Weitere Zufahrten über die beiden untergeordneten Straßen sollen lediglich für Feuerwehr- und Rettungszufahrten sowie für Fußgänger- und Fahrradverkehr zur Verfügung stehen.

Die Kranewitterstraße soll aus gestalterischer Sicht aufgewertet werden. Geplant ist eine Straßenverbreiterung auf einen Mindestquerschnitt von 14 m mit Baumpflanzungen an der Nordseite. Daher ist für die Neubauten ein Mindestabstand von 2,0 m von der nördlichen Straßenflucht einzuhalten. Siehe dazu Beilage C01 Mindestanforderung an den Straßenraum, unter https://www.innsbruck.gv.at/data.cfm?vpath=redaktion/ma_iii/tiefbau/dokumente17/grundsaeetze-fuer-die-anlage-von-grundstueckszufahrten11798 können die „Grundsätze für die Anlage von Grundstückszufahrten, Garagen und Parkplätzen mit Anbindung an das öffentliche Straßennetz“ der Stadt Innsbruck heruntergeladen werden.

14.6. Erläuterungen zum Raumprogramm:

Bauliche Vorgaben:

- Planungsgrundsätze - Vorgaben der IIG, Stand 12/2015 (Beilage C08)
- Wohnbauförderungsrichtlinie
- Ausführung als Passivhaus nach Wohnbauförderung (HWB max. 10 kWh/m²a), Ausstattung der Wohnungen mit Komfortlüftung
- Vorgaben für barrierefreies Bauen / OIB
- Die Ausloberin geht davon aus, dass jeder Wohneinheit ein Freibereich (Balkon, Loggia oder Terrasse) zugeordnet wird.

- Kostenoptimierte, wirtschaftliche Planung, ausgerichtet auf reduzierte Betriebs- und Bauerhaltungskosten. Die Baukosten sollen unter den von der Wohnbauförderung Tirol angemessenen Baukosten (mind. 5%) liegen.
- Grundstücksabstände:
Die Gebäude- bzw. Grenzabstände innerhalb des Areals können bis auf den feuerpolizeilich erforderlichen Mindestabstand und die Belichtungserfordernisse laut OIB Richtlinie 3 grundsätzlich frei gewählt werden.
Die für die Realisierung des Vorhabens erforderliche Änderung des Bebauungsplans soll auf Basis des Siegerprojektes erfolgen.
- Die Feuerwehrezufahrt und Aufstellflächen müssen auf Eigengrund geplant und nachgewiesen werden.
- Seitens der Stadt Innsbruck wird ein Stellplatzfaktor von 1,05 für den Neubau vorgegeben, diese sind in einer Tiefgarage oder in einem Parkdeck nachzuweisen. Die Besucherstellplätze (im Stellplatzfaktor enthalten) sind bei der Einfahrtsrampe vor dem Garagentor/Parkdecktor anzuordnen, die Bewohnerstellplätze dahinter.
Für die bestehende Wohnbebauung stehen derzeit 83 oberirdische Stellplätze auf dem Areal zur Verfügung. Dies ergibt einen theoretischen Stellplatzfaktor von 0,21 Stellplätzen je bestehender Wohnung.
Eine unterirdische Anbindung der Tiefgarage/Parkdeck an die bestehenden Wohnbauten ist seitens der IIG ausdrücklich nicht gewünscht.
- Die notwendigen und vorgeschriebenen Nebenräume wie Fahrradräume (2 Fahrradplätze / Wohnung = 3m² für die neu hinzugekommenen Wohnungen) und Kinderwagenräume sind im unmittelbaren Verbund mit den jeweiligen Baukörpern und nicht als zentraler Bereich für die gesamte Wohnanlage zu planen. Es hat sich gezeigt, dass Fahrradräume in Untergeschoßen von den Nutzern nicht angenommen werden und dass zu unkontrolliertem Fahrradabstellen führt. Daher sollten diese leicht erreichbar geplant werden.
- Die Bebauung im unmittelbaren Bereich Ecke Ahornstraße / Lindenstraße ist für eine öffentliche oder gewerbliche Nutzung (z.B. Kinderbetreuung) vorgesehen, daher ist in diesem Bereich das Erdgeschoß mit einer Geschoßhöhe von 4 m zu planen.

Wohnungsschlüssel:

35% 2-Zimmerwohnungen

ca. 45 m², mit getrenntem Schlafräum – für Alleinstehende (teilw. mit Sorgerechten) und Senioren.

25% 2-Zimmerwohnungen

max. 55 m², keine Durchgangszimmer, teilweise abgeschlossene Wohnküchen – für Ehepaare und Mütter bzw. Väter mit einem Kleinkind.

15% 3-Zimmerwohnungen

bis ca. 70 m², davon 50% mit abgeschlossenen Wohnküchen; für Ehepaare mit 1 Kind und Alleinerzieher mit 2 Kindern bzw. zukünftig auch Paare mit Kinderwunsch und Alleinerzieher.

15% 3-Zimmerwohnungen

ca. 80 m², davon ca. 50% mit abgeschlossenen Wohnküchen.

10% 4-Zimmerwohnungen

nicht über 90 m², da diese aufgrund der künftigen Mietzinsentwicklung sonst auf Dauer nicht mehr leistbar sind; davon 50% mit abgeschlossenen Wohnküchen.

Dieser Wohnungsschlüssel wurde vom Wohnungsamt der Stadt Innsbruck auf Basis von Bedarfszahlen vorgegeben und ist weitgehend einzuhalten. Eine Verschiebung in Richtung erhöhter Anzahl von 3- und 4-Zimmerwohnungen ist jedenfalls zu vermeiden.

Der zusätzlich gewünschte private Freibereich (Balkon, Loggia oder Terrasse) ist in der o.a. Wohnnutzfläche nicht enthalten.

14.7. Ökonomie und Ökologie:

Im Sinne eines möglichst sparsamen Umganges mit den Ressourcen und im Sinne einer wirtschaftlichen Erhaltbarkeit und eines wirtschaftlichen Betriebes wird großer Wert auf eine entsprechende niedrige Energiekennzahl gelegt. Es wird beabsichtigt, die Passivhausqualität lt. Vorgabe der Tiroler Wohnbauförderung zu erreichen.

Daher sollte aus dem Entwurf klar der Wille des Planers zu sparsamen Umgang mit Heizenergie erkennbar sein (sinnvoller Einsatz von Außenwandmaterialien, gegebenenfalls Querverweis auf ein intelligentes Haustechnikkonzept, Überlegungen zur Lüftung, Wärmerückgewinnung, etc.). Auf ein optimiertes Oberflächen/Volums-Verhältnis ist zu achten. Das Solarpotential des Standorts kann unter folgendem link eingesehen werden:

https://portal.tirol.gv.at/weboffice/tirisMaps/synserver.jsessionid=21958BF0A15FDE95A02C6C00EFF9FE17?synergis_session=3628601b-603e-4be1-9dd3-006f2ad1b2ee&user=guest&project=tmap_master

Das gegenständliche Bauvorhaben wird im Rahmen der Wohnbauförderung errichtet. Daher ist besonders auf die Einhaltung des Kostenrahmens zu achten und bereits beim Entwurf der Wettbewerbsarbeit auf eine wirtschaftliche Umsetzbarkeit (geringe Stützweiten, durchgehende Installationsschächte, kompakte Bauweise usw.) Rücksicht zu nehmen.

15. Verzeichnis der zur Verfügung gestellten Unterlagen

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

Das Wettbewerbsprojekt ist auf Basis des Lage- und Höhenplanes zu erstellen und nicht auf Basis der Naturstandskarte.

Den registrierten Teilnehmern werden nachstehende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Für die 1. und 2. Wettbewerbsstufe

- C01 Lage- und Höhenplan, Naturstandskarte, Katasterplan, Geländedaten Modellbau, Übersichtsplan Baumbestand, Darstellung der Mindestanforderung für den Straßenraum
- C02 Flächenwidmungsplan
- C03 Wettbewerbsgebiet mit Baustufen, Wettbewerbsgebiet mit Bestandsdaten

- C04 Leitungsauskunft (Kanal, Wasser, Strom, Gas), Grundwasserstand
- C05 Bestandspläne gescannt
- C06 Unterlagen Bürgerbeteiligungsverfahren
- C07 Fotos Wettbewerbsgebiet
- C08 Planungsgrundsätze – Vorgaben der IIG und
Beispiel für eine Kostenberechnung nach Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie
- C09 Datenblatt für die 1. Wettbewerbsstufe
- C10 Verfasserbrief
- C11 Datenblatt für die 2. Wettbewerbsstufe
- C12 Mustervertrag Architektur zur Information, Vertrag ist mit der Kammer nicht abgestimmt

Modelleinsatzplatte 1:500:

Den Teilnehmern wird eine Einsatzplatte zur Verfügung gestellt, welche direkt vom Modellbauer per Post, automatisch nach der Registrierung zum Wettbewerb, übermittelt wird.

Für die 2.Stufe wird den Teilnehmern eine neue Einsatzplatte durch den Notar übermittelt.

16. Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen

16.1. 1.Wettbewerbsstufe:

Präsentationspläne mit:

- **Schwarzplan im städtebaulichen Kontext 1:2000**, genordet
- **Lageplan 1:500**, genordet
darin enthalten Außenanlagen-/Grünflächenplan, Verkehrskonzept und Kennzeichnung der möglichen verschiedenen Bauetappen.
- **Grundrisse 1:500**
Untergeschoß, Erdgeschoß mit Außenanlagen, Regelgeschoß und davon abweichende Geschoße. In den Grundrissen müssen die Wohnungstypen, die Wohnungsgrößen und die Erschließung nachgewiesen werden.
- **Ansichten und Schnitte 1:500** im städtebaulichen Kontext (anschließende Baustrukturen und Straßenquerschnitte darstellen) zur Erläuterung der Projektidee mit Angabe der Bezugshöhe +/- 0,00 und dem Bestandsgelände

Visualisierungen: diese werden ausdrücklich nicht gefordert. Trotzdem abgegebene Visualisierungen werden überklebt.

Präsentationspläne verkleinert auf A3

Erläuterungsbericht mit Angaben zur Entwurfsidee (max. 1 A4 Seite)

Datenblatt gemäß Beilage C09

Verfasserbrief gemäß Beilage C10 (mit Nachweis der aufrechten Befugnis und verkleinertem Wettbewerbsplan)

Verzeichnis der Unterlagen

Modell 1:500

CD für die Vorprüfung:

- Prüfpläne als dwg oder dxf.
Zur leichteren Orientierung in der Prüfdatei sind die Grundgrenzen darzustellen.
- Datenblatt Beilage C09 (excel)

für die Publikation:

- Unterlagen gemäß Pkt. 6.8 der Ausschreibung:
Wettbewerbspläne als pdf (mit entsprechend geringer Auflösung für die Veröffentlichung auf der Homepage Architekturwettbewerbe der Kammer)
ACHTUNG: Es ist darauf zu achten, dass sämtliche Hinweise, die die Identität des Verfassers preisgeben können, entsprechend EDV-technisch entfernt werden.

Für die Präsentation der Wettbewerbsarbeiten stehen pro Projekt max. eine Fläche von 2 Blättern im Format DIN A0 (Querformat – die Pläne werden übereinander aufgehängt – Vorgabe Stellwände!) zur Verfügung.

16.2. 2.Wettbewerbsstufe:**Präsentationspläne mit:**

- **Lageplan im städtebaulichen Kontext 1:1000**, genordet
- **Grundrisse 1:500**
Untergeschoß, Erdgeschoß mit Außenanlagen, Regelgeschoß und davon abweichende Geschoße. In den Grundrissen müssen die Wohnungstypen, die Wohnungsgrößen und die Erschließung nachgewiesen werden.
- **Grundrisse des ersten Bauabschnitts 1:200**
Untergeschoß, Erdgeschoß mit Außenanlagen, Regelgeschoß und davon abweichende Geschoße, mit Angabe Wohnungstypen, Wohnungsgrößen und Erschließung.
Zur Vergleichbarkeit der Projekte sind die Außenwandstärken mit 45 cm, die Wohnungstrennwände mit 30 cm, die Deckenstärken mit 38 cm und die Geschoßhöhen mit 2,90 m bzw. im obersten Geschoß mit 3,20 m anzunehmen.
- **Wesentliche Wohnungstypen M 1:100** mit Möblierung
- **Ansichten und Schnitte des ersten Bauabschnitts 1:200**
mit Angabe der Bezugshöhe +/- 0,00 und dem Bestandsgelände
- **Besonnungsstudie** (Schattenwurf) für Tag- und Nachtgleiche (08:00 Uhr, 12:00 Uhr und 16:00 Uhr)

Visualisierungen: diese werden ausdrücklich nicht gefordert. Trotzdem abgegebene Visualisierungen werden überklebt.

Erläuterungsbericht mit Angaben zur Entwurfsidee, statischem – und haustechnischem Konzept

Datenblatt gem. Beilage C11

Verfasserbrief gem. Beilage C10

Verzeichnis der Unterlagen

Modell 1:500

CD für die Vorprüfung:

- Prüfpläne als dwg oder dxf.
Zur leichteren Orientierung in der Prüfdatei sind die Grundgrenzen darzustellen.
- Datenblatt Beilage C11 (excel)

für die Publikation:

- Unterlagen gemäß Pkt. 6.8 der Ausschreibung:
Wettbewerbspläne als pdf (mit entsprechend geringer Auflösung für die Veröffentlichung auf der Homepage Architekturwettbewerbe der Kammer)

Für die Präsentation der Wettbewerbsarbeiten stehen pro Projekt max. eine Fläche von 4 Blättern im Format DIN A0 (Querformat) zur Verfügung.

17. Beurteilungskriterien

Für eine Überprüfung und Bewertung ist die Vollständigkeit der Unterlagen maßgebend. Die vorgelegten Wettbewerbsprojekte werden vom Preisgericht nach folgenden Kriterien bewertet:

17.1. 1.Wettbewerbsstufe:

- Städtebauliches und baukünstlerisches Gesamtkonzept im Kontext mit der umgebenden Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der etappenweisen Umsetzung
- Grundsätzliches Verkehrs-/Erschließungskonzept
- Freiflächen-/Grünraumkonzept

17.2. 2.Wettbewerbsstufe:**Städtebauliche und architektonische Kriterien:**

- Städtebauliche Qualität im Kontext mit den benachbarten Bauten
- Architektonische Qualität im Innen- und Außenraum
- Qualität der Wohngrundrisse in Raumzuschnitt und Bezug zum Außenraum
- Freiraumqualität

Funktionale Kriterien:

- Äußere Erschließung, innere Erschließung
- Erfüllung des Raumprogramms

Ökonomische Kriterien

- Wirtschaftlichkeit der Gesamtlösung in Errichtung und im Betrieb
- Wirtschaftlichkeit des statisch/konstruktiven Systems
- Kosten in Bezug auf den angegebenen Kostenrahmen
- Energieeffizienz und –effektivität