

# Architekturwettbewerb

## Protokoll Nr 002 Kolloquium und Fragebeantwortung

Sitzungstermin:	06.04.2018	Dokument Nr.:	055 Protokoll Kolloquium und Fragebeantwortung 180406.doc
Zeit:	12:00 – 16:00 Uhr	Leiter:	Luger
Ort:	Gemeindeamt Tullnerbach	Verfasser:	Hintermeier

### Teilnehmer / Verteiler:

Name	Position	anw	Vert
Architekt Dipl.-Ing. Christian WALDNER	Fachpreisrichter	●	●
Architekt Mag.arch. et art. Maximilian Rudolf LUGER	Fachpreisrichter	●	●
Bgm. Johann NOVOMESTSKY	Sachpreisrichter	●	●
Vzbgm. Mag. Wolfgang BRAUMANDL	Sachpreisrichter	●	●
GR Michael JUREN	Sachpreisrichter	●	●
gGR Christian SCHWARZ	Sachpreisrichter	○	●
Architekt Dipl.-Ing. Friedrich PASSLER	Ersatzpreisrichter	○	●
Architekt Mag.arch. et art. Franz Josef MAUL	Ersatzpreisrichter	○	●
gGR Sylvia ARNBERGER	Ersatzpreisrichterin	●	●
GR Johann BAUMGARTNER	Ersatzpreisrichter	●	●
Architektin Dipl.-Ing. <sup>in</sup> Kerstin HETFLEISCH	Ersatzpreisrichterin	○	●
Dipl.-Ing. <sup>in</sup> Sylwia ROMANOWSKA	Ersatzpreisrichterin	●	●
OSekr. Anna NOWOTNY	Marktgemeinde Tullnerbach	○	●
Robert FLEISCHMANN	Marktgemeinde Tullnerbach	○	●
Architekt Dipl.-Ing. Friedrich PLUHARZ	Bau-SV Marktgemeinde Tullnerbach	○	●
Dipl.-Ing. Florian DENK	Ingenieurbüro Denk GmbH (Hochwasser)	○	●
Martin KAUFMANN	Ingenieurbüro Denk GmbH (Hochwasser)	○	●
Architekt Dipl.-Ing. Günther HINTERMEIER rB	Verfahrensleiter	●	●
Vertreter teilnahmeinteressierter Büros	Verteilung an registrierte Teilnehmer via www.auftrag.at	●	●

Sämtliche personenbezogenen Bezeichnungen, etwa Berufstitel, Tätigkeiten, akademische Grade usw, die nur in eingeschlechtlicher Form verwendet werden, sind geschlechtsneutral aufzufassen.

## 0. TAGESORDNUNG

- 12:00 TOP 01 Begrüßung durch Bürgermeister Novomestsky, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Verschwiegenheit und Befangenheit, Preisgerichtsinterne Vorbereitung
- 14:00 TOP 02 Kolloquium
- 15:30 TOP 03 Allfälliges
- 15:45 TOP 04 Begehung des Planungsgebiets

## 1. BEGRÜSSUNG DURCH BÜRGERMEISTER NOVOMESTSKY, FESTSTELLUNG DER BESCHLUSSFÄHIGKEIT, VERSCHWIEGENHEIT UND BEFANGENHEIT, PREISGERICHTSINTERNE VORBEREITUNG

Herr gGR Christian SCHWARZ ist verhindert und wird durch seine Ersatzpreisrichterin, Frau Dipl.-Ing.<sup>in</sup> Sylwia ROMANOWSKA vertreten, welche allerdings später hinzustoßen wird. Die Beschlussfähigkeit des Preisgerichts wird somit festgestellt. Der Vorsitzende weist nochmals auf die Verschwiegenheitspflicht hin und stellt die Frage nach Befangenheit. Dies ist nicht der Fall.

Die eingelangten Fragen und die daraufhin eingeholten SV-Expertisen werden im Preisgericht diskutiert und werden Entscheidungen über geänderte bzw präzierte Vorgaben vorbesprochen.

## 2. KOLLOQUIUM

Als Ergebnis der gestellten Fragen und der Diskussion im Rahmen des Kolloquiums werden die nachstehenden verbindlichen Präzisierungen bzw Abänderungen der Auslobervorgaben bekannt gegeben:

- Registrierung / Bezug der Auslobungsunterlagen:  
Bezüglich Registrierung wird auf den Punkt A.5.2 der Ausschreibungsunterlagen verweisen. Die Unterlagen können über [www.auftrag.at](http://www.auftrag.at) bezogen werden. Die gesetzlich vorgeschriebene Veröffentlichung erfolgte über die Homepage des Landes Niederösterreich. Über diesen Link <http://www.noel.gv.at/noe/Ausschreibungen-Liegenschaften/Bekanntmachungen.html> können Sie sich kostenfrei bei [www.auftrag.at](http://www.auftrag.at) registrieren. Die Registrierung auf [www.auftrag.at](http://www.auftrag.at) ist erforderlich, da Sie sonst keine ergänzenden Unterlagen (zB Protokoll des Kolloquiums usw) erhalten. Bei Detailfragen zur Registrierung wenden Sie sich bitte direkt an [auftrag.at](http://www.auftrag.at) (Wiener Zeitung).  
(Jede diesbezügliche bisherige Anfrage wurde per Email beantwortet.)
- **ABÄNDERUNG DES AUSLOBUNGSTEXTES**  
**B.4.3 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan**  
Der § 4 Abs 3 des Verordnungstextes zum Bebauungsplan, auf welchen im Auslobungstext explizit hingewiesen wird, ist nicht relevant, da er sich ausschließlich auf Bauland-Wohngebiet (BW) bezieht. Unser Planungsgrundstück befindet sich im Bauland-Kerngebiet (BK).
- Betreffend die zulässige Anordnung des Bauwerks am Grundstück und dessen mögliche Höhenentwicklung wird auf die Vorgaben in der NÖ Bauordnung verwiesen; insbesondere § 50 Abs 1  
*Der seitliche und hintere Bauwuch müssen, wenn sie nicht in den nachfolgenden Bestimmungen anders geregelt sind, der halben Gebäudehöhe (§ 53) der jeweiligen, der Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudefronten der Hauptgebäude entsprechen.*  
*Bei einer Gebäudehöhe von mehr als 8 m dürfen der seitliche und hintere Bauwuch nur für Gebäudefronten mit einer Länge von insgesamt nicht mehr als 15 m je Bauwuch der halben Gebäu-*

*dehöhe entsprechen. Bei allen anderen Gebäudefronten muss der Bauwuch der vollen Gebäudehöhe entsprechen.*

- Betreffend die Anordnung des wahrscheinlich erforderlichen Parkdecks bzw die wahrscheinlich erforderliche Tiefgarage am Planungsgrundstück wird auf die Vorgaben in der NÖ Bauordnung verwiesen; insbesondere § 4 Abs 16  
*unterirdisches Geschoß: Geschoß, dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegen und § 49 Abs 1  
Über eine Baufluchtlinie sowie in einen Bauwuch darf grundsätzlich nicht gebaut werden. Ausgenommen sind Bauwerke nach § 51, Vorbauten nach § 52 und Bauwerke, die an keiner Stelle mehr als 50 cm und in Hanglagen an keiner Stelle mehr als 1 m über das Bezugsniveau ragen. Unterirdische Bauwerke oder Bauwerksteile dürfen an keiner Stelle mehr als 50 cm und in Hanglagen an keiner Stelle mehr als 1 m über die Höhenlage des anschließenden Geländes nach Fertigstellung ragen.*
- Die Naturaufnahme des Zivilgeometers Dipl.-Ing. Alireza KHATIBI wird um die Höhen der bestehenden Abfahrtsrampe Grundstück Hauptstraße 47, sowie um die Teilflächen der Grundstücke 378 und 379, welche durch die Marktgemeinde genutzt werden können, und die Baulinien aus dem Bebauungsplan ergänzt und wird diese ergänzte Plangrundlage so wie das Protokoll des Kolloquiums und der Fragebeantwortung via [www.auftrag.at](http://www.auftrag.at) nachgereicht.  
Dateiname: „013\_Naturaufnahme\_Khatibi\_2973LH2 (inkl Rampe)“
- **ABÄNDERUNG DES AUSLOBUNGSTEXTES**  
**B.4.6 Hochwasserschutz**  
[...]  
Die Fußbodenoberkante sämtlicher Aufenthaltsräume muss **30cm** über HQ100 liegen. Die in der Naturaufnahme des Zivilgeometers Dipl.-Ing. Alireza KHATIBI eingetragene HQ100-Linie ist für die Wettbewerbsbearbeitung mit +294,50 m ü.A. anzunehmen.

Beantwortung der innerhalb der gesetzten Frist gestellten Fragen:

- Frage 01:  
Die Förderzusage muss vor der Beauftragung durch den AN eingeholt werden. Dazu sind Planungsleistungen erforderlich! Wie wird diese Leistungserbringung vertraglich geregelt und vergütet? Der Leistungswert von € 540.000 ist ja grundsätzlich schon sehr knapp bemessen, weder in der HOA noch in LM-VM sind diese Leistungen enthalten.  
Laut Auslobung hat der Gewinner vor der Beauftragung eine Förderzusage für das Bauvorhaben vom Land zu erwirken. Dies ist jedoch auf Grundlage eines Wettbewerbsbeitrags nach unserem Wissen nicht möglich, eine vertiefte Planung wäre notwendig. Diese wiederum kann nur zur Folge einer Beauftragung erbracht werden. Wir bitten um Stellungnahme.  
Antwort Frage 01:  
Diese Leistungen sind in das Honorar einzukalkulieren.  
In der Regel kann eine Förderzusage auf der Grundlage eines Wettbewerbsprojektes – unter Umständen mit Auflagen – in Aussicht gestellt werden. Dies ist ausreichend um einen Auftrag zu erhalten.  
Mit dem Preisgeld für den Wettbewerbsgewinner, welches nicht mit dem Auftragshonorar gegengerechnet wird, gelten diese Leistungen als abgegolten.
- Frage 02:  
Für die Überlegungen zum Brandschutz ist es erforderlich, die max. Anzahl an Personen im Ki-

ga zu kennen (Fluchtwege). Anzahl der Kinder/Gruppe, Anzahl der BetreuerInnen, sonstiges Personal (Leitung, Reinigung, Küche...)

Antwort Frage 02:

Die Brandschutzplanung soll im Zuge der Vorentwurfsplanung detailliert werden. Für die Wettbewerbsbearbeitung und -beurteilung ist ein Standardfall anzunehmen und ausreichend.

▪ Frage 03:

Kann das Grundstück 377 genutzt werden, um den Fluchtweg aus dem unteren Bereich des Grundstücks zum öffentlichen Gut zu gewährleisten (Servitut). Ein Fluchtweg am eigenen Grundstück bis zum öffentlichen Gut würde die Bebaubarkeit einschränken.

Antwort Frage 03:

Ja, das Grundstück 377 kann hierfür genutzt werden.

▪ Frage 04:

Da ein sehr enges Kostenkorsett vorliegt, wird es sicher Überlegungen zur TGA gegeben haben, dazu ist nichts in den Unterlagen zu finden. Welche Medien stehen zur Verfügung (Gas, Fernwärme)? Ist eine mechanische Be- und Entlüftung im Kiga erforderlich?

Antwort Frage 04:

Diese Fragen sind im Rahmen der Vorentwurfsplanung zu klären. Gas liegt in der Hauptstraße. Fernwärme ist nicht vorhanden. Das nebenliegende Gemeindeamt wird mit Pellets beheizt; eine Mitversorgung der Neubauf Flächen ist derzeit aber nicht vorgesehen.

▪ Frage 05:

Es wird keine Aussage darüber getroffen, ob der Kindergarten auch am Nachmittag genutzt wird. Wie und wo wird das Mittagessen eingenommen, wie erfolgt die Zubereitung der Speisen (nur aufwärmen, auch auftauen, wird vor Ort gekocht...)?

Antwort Frage 05:

Mit den im Raumprogramm angeführten Flächen muss das Auslangen gefunden werden.

Die Speisen werden essfertig (80°C) in die Teeküche angeliefert, von dort verteilt und in den Gruppenräumen eingenommen.

▪ Frage 06:

Wir ersuchen darum, die täglichen Abläufe im Kiga zu erläutern (Päd. Konzept)!

Antwort Frage 06:

Für die Wettbewerbsbearbeitung und -beurteilung ist ein Standardfall anzunehmen und ausreichend.

▪ Frage 07:

Welche Raumhöhen sind im Kiga in den Gruppenräumen gewünscht?

Antwort Frage 07:

Die gesetzlichen Vorgaben (zB Kindergartengesetz) sind mindestens einzuhalten.

▪ Frage 08:

Lt. Flächenwidmungsplan gibt es Vorgaben zu den Baufluchtlinien. Können diese im Lageplan (dwg) eingezeichnet werden, vor allem die hintere Baufluchtlinie?

Lt. Auslobungstext kann ein Teil vom Grundstück 378 in die Freiflächenplanung mit einbezogen werden. Kann dieser Teil im Lageplan (dwg) eingezeichnet werden?

Antwort Frage 08:

Die Naturaufnahme des Zivilgeometers Dipl.-Ing. Alireza KHATIBI wird um die Höhen der bestehenden Abfahrtsrampe Grundstück Hauptstraße 47, sowie um die Teilflächen der Grundstücke 378 und 379, welche durch die Marktgemeinde genutzt werden können, und die Baulinien aus dem Bebauungsplan ergänzt und wird diese ergänzte Plangrundlage so wie das Protokoll des

Kolloquiums und der Fragebeantwortung via [www.auftrag.at](http://www.auftrag.at) nachgereicht.

Dateiname: „013\_Naturaufnahme\_Khatibi\_2973LH2 (inkl Rampe)“

- Frage 09:  
Kann an der ganzen westlichen Grundgrenze angebaut werden (gekuppelte Bauweise)?  
Antwort Frage 09:  
An der westlichen Grundgrenze muss nach den Bestimmungen für „gekuppelte Bebauungsweise“ angebaut werden (ergänzende Details siehe NÖ ROG und NÖ BO); insbesondere § 31 Abs 1 Zi 2 NÖ ROG „Die Hauptgebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze überwiegend aneinander anzubauen“
- Frage 10:  
Müssen die Freiflächen barrierefrei erschlossen sein?  
Antwort Frage 10:  
Ja.
- Frage 11:  
Darf ein zentraler Aufzug für die Wohnungen und den Kindergarten gemeinsam genutzt werden?  
Antwort Frage 11:  
Grundsätzlich ja.
- Frage 12:  
Lt. Auslobung sind alle Wohnungen mit 2 Schlafräumen zu planen. Sind Wohn-Schlafräume zulässig, sodass die 55 bis 60m<sup>2</sup> Wohnungen als B-Typ zu planen sind?  
Antwort Frage 12:  
Alle Wohnungen haben über ein Wohnzimmer und mindestens einen von diesem getrennten Schlafräum zu verfügen.
- Frage 13:  
Sind die Subunternehmer für die Generalplanerleistungen erst im Zuge des Verhandlungsverfahrens mit dem Gewinner des Wettbewerbs zu nennen?  
Antwort Frage 13:  
Ja.
- Frage 14:  
Der KIGA soll im KIGA-Jahr 2019/20 eröffnet werden. Wann ist aus der Sicht der Gemeinde die Einreichung geplant – der Zeitraum erscheint (Start der Vorplanung 07/2018) relativ kurz.  
Antwort Frage 14:  
Der Terminplan und insbesondere die Meilensteine sind im Einvernehmen mit dem Auftraggeber im Rahmen des Verhandlungsverfahrens zu erarbeiten. Zielsetzung ist eine möglichst rasche Nutzung des Kindergartens.
- Frage 15:  
In der Auslobung wird gefordert dass „Eine dieser 72m<sup>2</sup>-Wohnungen soll behindertengerecht (zB Einhaltung der Durchgangsbreiten und Mindestradien für Rollstuhlfahrer) ausgestattet werden.“ Tatsächlich gelten diese Anforderungen, wie weiter unten in der Ausschreibung erwähnt lt. BO, ohnehin für ALLE Wohnungen – hat diese Anforderung in bezug auf eine Wohnung eine spezielle weitere Bedeutung? – Soll der Grundriss vertieft, also über die Norm-Forderungen auf barrierefreies Planen eingehen?  
Antwort Frage 15:  
Bezugnehmend auf den §46 Abs 4 NÖ BO („Anpassbarer Wohnbau“) bleibt die Vorgabe aufrecht „Eine dieser 72m<sup>2</sup>-Wohnungen soll behindertengerecht (zB Einhaltung der Durchgangs-

breiten und Mindestradien für Rollstuhlfahrer) ausgestattet werden.“ und nicht nur „so zu planen und auszuführen ist, dass gegebenenfalls deren Eingang und die Sanitärräume mit minimalem Aufwand barrierefrei ausgestaltet werden können“.

- Frage 16:  
Dürfen sich die geforderten Freiflächen für den KIAG mit 600-700m<sup>2</sup> und die geforderte Kinderspielfläche für den Wohnbau teilweise überschneiden?  
Antwort Frage 16:  
Nein.
- Frage 17:  
Darf die auf S26 markierte Teilfläche der Grundstücke GstNr 378 und 379 wie beschrieben als Freiraum für den Kindergarten verwendet werden?  
Antwort Frage 17:  
Ja.
- Frage 18:  
Kann diese in einer Planunterlage ausgewiesen werden (genaue Abmessungen des Teilstücks).  
Antwort Frage 18:  
Siehe Antwort auf Frage 08.
- Frage 19:  
Verkehr: Da lt. Auslobung eine direkte Verbindung der Garage des Gemeindeamts und somit die Nutzung der bestehenden Abfahrt möglich ist, bitten wir um die entsprechenden Plangrundlagen der Garage des Gemeindeamts.  
Antwort Frage 19:  
Eine Verbindung der beiden Garagen ist nicht vorgesehen.
- Frage 20:  
Sollen Stellplätze die event. durch eine Durchfahrt in den neuen Garagenplatz in der bestehenden Garage entfallen in der neuen Garage ersetzt werden?  
Antwort Frage 20:  
Nein.
- Frage 21:  
In der Auslobung wird an mehreren Stellen erwähnt, dass bereits intensive und vielfältige Vorstudien zur Projektentwicklung stattgefunden haben (u.a auf S15 beschrieben). Waren hier auch Planer involviert die theoretisch berechtigt wären am Wettbewerb teilzunehmen? Gegebenenfalls: Wie verfährt die Gemeinde diesbezüglich mit der Offenlegung der Vorstudien bzw. dem Ausschluss aller involvierten Planer vom Wettbewerb?  
Antwort auf Frage 21:  
Es gibt keine Vorstudien. Die, im Wesentlichen gemeinsam mit (Amts-) Sachverständigen durchgeführte Projektentwicklung wurde vom Verfahrensorganisator Architekt Hintermeier zusammengeführt. Dieser nimmt – genauso wie die (Amts-) Sachverständigen – nicht am Wettbewerb teil. Standortfragen wurden ohne Beteiligung von Planern seitens der Gemeinde vor allem politisch ventiliert.  
Sollte sich herausstellen, dass Planer an der Erarbeitung der Projektentwicklung mitgewirkt haben und am Wettbewerb teilnehmen (wovon nicht auszugehen ist), so sind diese Planer selbstverständlich vom Wettbewerb auszuschließen (vgl WOA).
- Frage 22:  
Ist eine zusätzliche Fragerunde möglich? Der bisherige Zeitraum erscheint relativ kurz um sich in die gesamten Planunterlagen durchzusehen. Eine weitere Fragerunde könnte die Qualität

der Beiträge jedenfalls steigern.

Antwort auf Frage 22:

Eine zweite Fragerunde ist nicht möglich.

Während des Kolloquiums erfolgte Beantwortung:

- Die PKW-Stellplätze müssen nicht sämtlich in einer Tiefgarage untergebracht werden.
- Öffnungszeiten des Kindergartens: täglich von 07:00 bis 17:00 Uhr.
- Die geforderten Mindestfreiflächen können auch ganz oder teilweise als (Dach-) Terrassenflächen nachgewiesen werden. Eine Doppelnutzung (Kindergarten- und Spielplatzflächen) ist nicht möglich. Die Spielplatzflächen müssen zusammenhängen.

### **3. ALLFÄLLIGES**

#### **Weitere relevante Verfahrenstermine (unverändert):**

- 25.05.2018, 12:00 Uhr, Ende der Einreichfrist für die Wettbewerbsarbeiten

Falls die Wettbewerbsarbeiten nicht auf dem Postweg (wie in den Auslobungsunterlagen angeführt) versandt werden, können diese im Verfahrensbüro

Architekt Dipl.-Ing. Günther HINTERMEIER rB  
Erber Hintermeier Consulting  
3100 St. Pölten, Kastelicgasse 3/19  
Mobil +43 676 444 86 43

in der Woche 22.05.2018 bis 25.05.2018

von 08:00 bis 12:00 Uhr und

von 13:00 bis 17:00 Uhr

bis zum Ende der Einreichfrist persönlich abgegeben werden.

- Beurteilungssitzung 08.06.2018, ab 09:00 Uhr, ganztägig  
im Gemeindeamt Tullnerbach (anonym / es erfolgt KEINE Präsentation)

Nachdem keine sonstigen Wortmeldungen erfolgen, schließt der Vorsitzende das Kolloquium um 16:00 Uhr.

### **4. BEGEHUNG DES PLANUNGSGEBIETS**

Die anwesenden Vertreter teilnahmeinteressierter Büros unternehmen ohne Begleitung des Preisgerichts einen Rundgang über das Planungsgebiet.

#### **Beilagen:**

-