

BVH – LUSTENAU STALDENWEG

Projektfindungsverfahren – Auslobung



Quelle: Vorarlberg Atlas

Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH
St.-Martin-Str. 7, 6850 Dornbirn

19. Oktober 2018

Verfahrensbegleitung: Dipl. Ing. Türtscher Manfred Werner, Frühlingstraße 8, 6850 Dornbirn

Inhaltsverzeichnis

I. ALLGEMEINER TEIL

- 1. Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung**
 - 1.1 Auftraggeberin
 - 1.2 Verfahrensbegleiter und Vorprüfer
- 2. Gegenstand des Verfahrens**
- 3. Art des Verfahrens**
- 4. Verfahrensregeln**
 - 4.1 Protokoll der Sitzung des Bewertungsgremiums
 - 4.2 Schriftliche Fragenbeantwortung
 - 4.3 Gegenständliche Auslobung, nachgeordnet die Beilagen
- 5. Termine**
 - 5.1 Ausgabe der Auslobungsunterlagen
 - 5.2 Örtliche Begehung (Hearing)
 - 5.3 Schriftliche Anfragen
 - 5.4 Fragenbeantwortung
 - 5.5 Abgabe der Pläne und Schriftstücke
 - 5.6 Abgabe des Massenmodells
 - 5.7 Vorprüfung
 - 5.8 Sitzung des Bewertungsgremiums
 - 5.9 Bekanntgabe der Empfehlung des Bewertungsgremiums
 - 5.10 Besichtigung der eingereichten Projekte
 - 5.11 Realisierung
- 6. Teilnahmeberechtigte**
 - 6.1 Teilnehmer / Teilnehmerinnen
 - 6.2 Arbeitsgemeinschaften
 - 6.3 Mehrfachteilnahme
 - 6.4 Varianten
 - 6.5 Mitarbeiter / Mitarbeiterinnen
 - 6.6 Berater / Beraterinnen anderer Fachrichtungen
 - 6.7 Ausschließungsgründe
- 7. Formale Bedingungen und Kennzeichnung**
 - 7.1 Kennzeichnung und Verpackung der Unterlagen
 - 7.2 Beilagenverzeichnis
 - 7.3 Verfasserbrief
- 8. Aufwandsentschädigung und Beauftragung**
 - 8.1 Aufwandsentschädigung
 - 8.2 Beauftragung / Absichtserklärung
 - 8.3 Verfügbarkeit des Auftragnehmers
- 9. Bewertungsgremium**
- 10. Eigentums- und Urheberrecht**

II. BESONDERE BESTIMMUNGEN

- 11. Baugrundstück**
- 12. Verkehrstechnische Rahmenbedingungen**
- 13. Städtebauliche Rahmenbedingungen**
- 14. Aufgabenstellung**
 - 14.1 Wohnungsschlüssel
 - 14.2 Raumanforderungen 2-Zimmerwohnung

- 14.3 Raumanforderungen 3-Zimmerwohnung
- 14.4 Raumanforderungen 4-Zimmerwohnungen
- 14.5 Raumanforderungen Nebenräume
- 14.6 Raumanforderungen gastronomische Einrichtung
- 14.7 Balkone, Loggien
- 14.8 Stellplätze
- 14.9 Kinderspielplätze
- 14.10 Zu beachtende Mindestmaße
- 14.11 Technische Infrastruktur
- 14.12 Baugrundverhältnisse
- 14.13 Wirtschaftlichkeit
- 14.14 Zu beachtende Vorschriften
- 14.15 Verzeichnis der zur Verfügung gestellten Unterlagen

III. ART UND UMFANG DER ZU ERBRINGENDEN LEISTUNGEN

15. Verfahrensziele

16. An Unterlagen werden gefordert:

- 16.1 Schwarzplan
- 16.2 Lageplan
- 16.3 Grundrisse
- 16.4 Schnitte
- 16.5 Ansichten
- 16.6 Nachweis der erforderlichen Bauabstandsflächen
- 16.7 Prüfbare Berechnungen
- 16.8 Erläuterungsbericht
- 16.9 Baumassenmodell
- 16.10 Daten – CD / Datenträger

IV. BEURTEILUNG

17. Kriterien

I. ALLGEMEINER TEIL

1. Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung

1.1 Auftraggeberin

Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH,
kurz: VOGEWOSI, St. Martinstraße 7, 6850 Dornbirn
Ansprechperson: BM Ing. Alexander Pixner, Tel. +43-(0)5572-3805-310
Email: alexander.pixner@vogewosi.at

1.2 Verfahrensbegleiter und Vorprüfer

Dipl. Ing. Manfred Werner Türtscher, Frühlingstraße 8, 6850 Dornbirn,
Tel. +43-(0)5572-23349, Fax +43-(0)5572-23349-9,
Email: office@tuertscher-m.at

2. Gegenstand des Verfahrens

Ausarbeitung von Vorentwürfen für die Bebauung der Grundstücke Nr. 47 und Nr. 49 der KG Lustenau, Staldenweg, ehemaliges Feuerwehrhaus. Das Projekt beinhaltet im Wesentlichen die Errichtung integrativer Mietwohnungen nach den Vorarlberger Neubauförderungsrichtlinien 2018/2019 für den öffentlichen Wohnbau.

3. Art des Verfahrens

Das gegenständliche Projektfindungsverfahren wird als einstufiges, anonymes, privates Verfahren mit geladenen Architekturbüros, unter Ausschluss des Rechtsweges, durchgeführt.
Die Kooperation mit der Ausloberin wurde seitens der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten durch Bekanntgabe der Registriernummer 28/18 bekundet.
Durch die Teilnahme am Verfahren wird das Einverständnis mit den in der Auslobung festgelegten Verfahrensregeln bekundet.

4. Verfahrensregeln

Bei Widersprüchen von Verfahrensgrundlagen gelten in nachstehender Reihenfolge:

4.1 Protokoll der Sitzung des Bewertungsgremiums

4.2 Schriftliche Fragenbeantwortung

4.3 Die gegenständliche Auslobung, nachgeordnet die Beilagen

5. Termine

5.1 Ausgabe der Auslobungsunterlagen

Die Ausgabe der Auslobungsunterlagen erfolgt KW 42 /2018

5.2 Örtliche Begehung (Hearing)

Die Begehung findet am 25.10.2018 um 8.30h direkt am Baufeld statt.

5.3 Schriftliche Anfragen

Fragen können bis zum Hearing ausschließlich schriftlich an den Verfahrensbegleiter gerichtet werden, diese werden dann gemeinsam mit den während des Hearings gestellten Fragen soweit möglich sofort beantwortet. Nach dem Hearing können keine weiteren Fragen mehr gestellt werden.

5.4 Fragenbeantwortung

Das endgültige Ergebnis der Fragenbeantwortung wird allen Teilnehmern schriftlich bis spätestens 31.10.2018 per Mail zugesendet.

5.5 Abgabe der Pläne und Schriftstücke

Als Abgabetermin für die Projektunterlagen wird Montag der 28.01.2019, festgelegt, eine Verlängerung der Bearbeitungsfrist ist ausgeschlossen. Die Planunterlagen sind im Verwaltungsgebäude der VOGEWOSI, St. Martin-Straße 7, Dornbirn, Zimmer Nr. 1.05, montags bis freitags in der Zeit von 8.00 – 11.30 Uhr abzugeben. Für den termingerechten Eingang der Arbeiten ist ausschließlich der Teilnehmer verantwortlich. Per Post, Botendienst o.ä. übermittelte Beiträge müssen bis zum genannten Zeitpunkt eingelangt sein. Jeder Teilnehmer, jede Teilnehmerin ist bis zur Entscheidung des Beratungsgremiums zur Geheimhaltung des eigenen Projektes verpflichtet und nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Entscheidungen des Gremiums in allen Fach- und Ermessensfragen endgültig und unanfechtbar sind.

5.6 Abgabe des Massenmodells

Als Abgabetermin für das Massenmodell wird Montag der 04.02.2019 festgelegt, Ort und Zeit analog wie unter Pkt. 5.5 angeführt.

5.7 Vorprüfung

Die Vorprüfung findet unmittelbar nach Abgabe der Projekte statt.

5.8 Sitzung des Bewertungsgremiums

Die Sitzung des Bewertungsgremiums findet voraussichtlich am 20.02.2019 statt.

5.9 Bekanntgabe der Empfehlung des Bewertungsgremiums

Das Ergebnis des Projektfindungsverfahrens kann unter Nennung der Verfasser und deren Mitarbeiter in geeigneter Form bekannt gegeben werden. Die Mitglieder des Bewertungsgremiums sind berechtigt, nach Abschluss der Bewertungssitzung über Entscheidungsgründe Auskunft zu erteilen, soweit dabei die Geheimhaltungspflicht nicht verletzt wird. Das Protokoll der Bewertungssitzung wird den Verfahrensteilnehmern und allen Mitgliedern des Bewertungsgremiums per Email zugesendet.

5.10 Besichtigung der eingereichten Projekte

Alle eingereichten Projekte können nach Verfahrensabschluss besichtigt werden. Ort und Zeitraum werden dem unter Pkt. 5.9 angeführten Personenkreis mitgeteilt.

5.11 Realisierung

Für die Umsetzung des Projektes sind folgende Termine geplant:
Start der Planungsarbeiten: 2019
Baubeginn: 2020

Baufertigstellung: 2021

6. **Teilnahmeberechtigte**

6.1 **Teilnehmer / Teilnehmerinnen**

Zur Teilnahme am Wettbewerb sind die nachstehend angeführten Architekturbüros eingeladen und erlangen dadurch die Teilnahmeberechtigung.

- 01 Arch. DI Peter Muxel, Holzstraße 29a, Lustenau
- 02 Arch. DI Ferenc Horvath, Hofsteigstraße 46i, Lustenau oder
- 03 Arch. Mag. arch. Thomas E. Klas, Rheinstraße 26/27, 6890 Lustenau
- 04 Arch. Dipl.- Arch. FH Andreas Xander, Schlossergasse 1, 6800 Feldkirch
- 05 Gohm Hiessberger Architekten ZT GmbH, Montfortgasse 1, 6800 Feldkirch
- 06 Architektin DI Simone Burtscher, Hofsteigstraße 28c, 6922 Wolfurt

6.2 **Arbeitsgemeinschaften**

Bei Arbeitsgemeinschaften müssen alle Mitglieder die Teilnahmeberechtigung besitzen, Arbeitsgemeinschaften mit nicht geladenen Teilnehmern sind somit ausgeschlossen.

6.3 **Mehrfachteilnahme**

Jeder Teilnehmer ist zur Abgabe einer Wettbewerbsarbeit berechtigt. Die Abgabe mehrerer Projekte hat den Ausschluss sämtlicher Projekte, an denen der Verfasser beteiligt ist, zur Folge.

6.4 **Varianten**

Varianten sind nicht zulässig

6.5 **Mitarbeiter / Mitarbeiterinnen**

Mitarbeiter / Mitarbeiterinnen dürfen vom teilnehmenden Büro genannt werden und sind im Protokoll des Beurteilungsgremiums zu nennen.

6.6 **Berater / Beraterinnen anderer Fachrichtungen**

Berater / Beraterinnen anderer Fachrichtungen können als Mitarbeiter des Verfahrensteilnehmers genannt werden.

6.7 **Ausschließungsgründe**

Vom gegenständlichen Verfahren ausgeschlossen sind:
Personen oder Unternehmen, die an der Erarbeitung der Verfahrensunterlagen unmittelbar oder mittelbar beteiligt waren, soweit durch ihre Teilnahme ein fairer und lauterer Wettbewerb ausgeschlossen wäre.

Personen oder Unternehmen, die an der Erstellung von Vorprojekten für das gegenständliche Verfahren mitgewirkt haben, sofern der in der Vorarbeit wurzelnde Wissensvorsprung gegenüber den anderen Teilnehmern nicht durch das nachweisliche Zugänglichmachen der Informationen, insbesondere durch die Veröffentlichung allfälliger Vorprojekte, egalisiert wird.

Die in der Vorprüfung und im Bewertungsgremium mitwirkenden Personen sowie deren nahe Angehörige (lt WSA2010)

Personen, die zu einem Mitglied des Bewertungsgremiums in einem direkten berufsrechtlichen Abhängigkeitsverhältnis stehen.

Personen, die den Versuch unternehmen, ein Mitglied des Bewertungsgremiums in seiner Entscheidung zu beeinflussen oder die eine Angabe in den eingereichten Unterlagen machen, die auf die Urhebererschaft schließen lässt.

Vorstehende Ausschließungsgründe werden auch wirksam, wenn sie erst während des Verfahrens entstehen.

Sie werden auch dann wirksam, wenn sie sich auf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Teilnehmers beziehen.

7. Formale Bedingungen und Kennzeichnung

7.1 Kennzeichnung und Verpackung der Unterlagen

Sämtliche Unterlagen sind doppelt verpackt, die Pläne ungefaltet abzugeben. Die äußere Verpackung ist mit der Bezeichnung „BVH Lustenau Staldenweg“ zu versehen. Auf der inneren Verpackung sind die Bezeichnung „BVH Lustenau Staldenweg“ und die Kennzahl anzubringen.

Sämtliche Unterlagen sind zur Wahrung der Anonymität mit einer Kennzahl zu versehen, welche aus sechs Ziffern besteht und in einer Größe von 1cm Höhe und 6cm Länge auf jedem Plan und auf jedem Schriftstück rechts oben anzubringen ist, bei gebundenen Schriftstücken genügt die Kennzeichnung auf dem Deckblatt. Ferner sind alle Unterlagen mit der Aufschrift „ BVH Lustenau Staldenweg“ zu kennzeichnen.

Das Gesamtausmaß der zeichnerischen Darstellungen darf die Größe von 170 cm in der Breite und 120 cm in der Höhe nicht überschreiten. Für Schriftstücke gilt das Format DIN A4, Projektmappen sind im Format DIN A3 beizulegen. Das Baumassenmodell ist mit weißer Oberfläche auszuführen.

7.2 Beilagenverzeichnis

Den Unterlagen des Verfahrens ist ein Verzeichnis aller eingereichten Pläne und sonstigen Unterlagen beizufügen.

7.3 Verfasserbrief

Der Verfasserbrief ist in einem undurchsichtigen, verschlossenen Briefumschlag beizuschließen, welcher die Aufschrift „Verfasserbrief“ und die Projektkennzahl trägt und ein Blatt mit dem (den) Namen, den Kontaktdaten sowie der Bankverbindung des/der Verfasser(s) beinhaltet.

8. Aufwandsentschädigung und Beauftragung

8.1 Aufwandsentschädigung

Jeder Teilnehmer erhält eine Aufwandsentschädigung von netto 5.000,-€, wobei eine ernsthafte Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung Voraussetzung für die Zuerkennung der Aufwandsentschädigung ist. Mit diesem Betrag sind auch sämtliche für das gegenständliche Verfahren erbrachten Leistungen allfällig beigezogener Fachplaner abgegolten. Die Aufwandsentschädigung wird nur an den im Verfasserbrief genannten Teilnahmeberechtigten ausbezahlt.

Die Aufwandsentschädigung für das Siegerprojekt wird, sofern sich das Ausführungsprojekt nicht wesentlich vom Wettbewerbsprojekt unterscheidet, bei Auftragsvergabe von der vereinbarten Honorarsumme abgezogen.

8.2 Beauftragung / Absichtserklärung

Sofern nicht wesentliche Gründe dagegen sprechen, wie z.B. die Überschreitung der vom Amt der VbG. Landesregierung vorgegebenen Kostenobergrenze (§11, Abs. 9 der Neubauförderungsrichtlinie 2018/2019 für den öffentlichen Wohnbau) beabsichtigt die Ausloberin, das zur Realisierung empfohlene Projekt zur Ausführung zu bringen und den Projektverfasser, zu den bei der VOGEWOSI üblichen, nachstehenden Bedingungen, zu beauftragen.

Grundlage ist die Honorarordnung für Architekten HOA 2002 (Abschnitt A / Bauliche Planungsleistungen)

1. §3 Teilleistung der Planung (inkl. Bewertung §11)

(1) Vorentwurf (ohne Kostenschätzung)	12%
(2) Entwurf (ohne Kostenberechnung)	16%
(3) Einreichung	10%
(4) Ausführungsplanung	33%
(5) Kostenermittlungsgrundlage	0%
(6) Künstlerische Oberleitung	5%
(7) Technische Oberleitung (ohne Planungszeitplan)	4%
(8) Geschäftliche Oberleitung	<u>0%</u>
In Summe	80%

2. §7 Klasse des Schwierigkeitsgrades

Klasse 5 – Gemeinnütziger Wohnbau

3. §8 Herstellungskosten

Für die Ermittlung der Netto-Herstellungskosten werden folgende Kosten als Pauschalansatz festgelegt:

Wohnanlagen bis 9 Wohnungen:	netto 1.540,-€/m ² WNFI.
Wohnanlagen ab 10 Wohnungen:	netto 1.400,-€/m ² WNFI.

4. §9 Honorarermittlung

Lt. Pkt. (2) und (4)

$$HP = K \times hP \times t$$

Es werden keine Nebenkosten vergütet.

8.3 Verfügbarkeit des Auftragnehmers

Der durch das Projektfindungsverfahren ermittelte Auftragnehmer ist verpflichtet, soweit notwendig seine Leistungen in Lustenau zu erbringen. Insbesondere hat er ab Beginn der Planungsarbeiten nachweislich sicherzustellen, dass seine Mitwirkung bei den vor Ort erforderlichen Planer-, Nutzer und Bauabstimmungsbesprechungen usw. kurzfristig gewährleistet ist. Eine solche kurzfristige Verfügbarkeit ist gegeben, wenn die Anreisezeit seiner Fachkräfte, nach Aufforderung durch Vertreter des Auftraggebers, höchstens einen halben Arbeitstag beträgt. Der Auftragnehmer kann diesem Erfordernis beispielsweise mit einem geeigneten und informierten Subunternehmer entsprechen.

9. **Bewertungsgremium**

Das Bewertungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Stimmberechtigte Fachpreisrichter:

Architekt DI Josef Nachbaur-Sturm, Schwarzach

Architekt DI Helmut Dietrich, Bregenz

Architekt DI Bernhard Marte, Feldkirch

Stimmberechtigte Sachpreisrichter:

Bürgermeister Dr. Kurt Fischer, Marktgemeinde Lustenau

DI Bernhard Kathrein, Leitung Gemeindeplanung Lustenau

Dr. Hans-Peter Lorenz, Geschäftsführer der Vogewosi, Dornbirn

Beratende Mitglieder:

Dipl. Ing. Ulrich Grasmugg, Raumplanungsstelle der Vorarlberger Landesregierung

Vorprüfung:

Prok. BM Ing. Alexander Pixner, VOGEWOSI

D. I. Manfred Werner Türtscher, Dornbirn

10. **Eigentums- und Urheberrecht**

Das sachliche Eigentumsrecht an den Plänen, Modellen und sonstigen Ausarbeitungen geht durch die Bezahlung der Aufwandsentschädigung an die Auftraggeberin über. Das geistige Eigentum (Urheberrecht) und die daraus resultierenden Verwertungsrechte verbleiben bei den Verfassern.

II. BESONDERE BESTIMMUNGEN:

11. Baugrundstück

Das Planungsareal liegt zwischen Staldenstraße und Staldenweg und ist derzeit noch Standort des alten Feuerwehrhauses (GNR. 49). Dieses wird abgetragen, für die Planungsarbeiten ist von einem unbebauten Grundstück auszugehen. Die gesamte, dreiecksartige Grundstücksfläche ist praktisch horizontal (siehe dazu auch den Lageplan mit Höhenaufnahme) und weist eine Gesamtfläche von 2.943m² auf. Die gesamte Grundstücksfläche ist als Baufläche Mischgebiet gewidmet.

12. Verkehrstechnische Rahmenbedingungen

Das Baufeld liegt unmittelbar an der Abzweigung des Staldenwegs von der Staldenstraße. Seitens der Gemeinde Lustenau wird für den Staldenweg ein Netzbruch für den MIV auf Höhe der nördlichen Grundgrenze des Planungsareals und damit eine Verkehrsberuhigung überlegt.

Besucherparkplätze dürfen entlang der Staldenstraße nur punktuell und nur als Längsparkplätze errichtet werden.

Im nördlichen Bereich des Grundstückes soll zwischen Staldenweg und Staldenstraße ein kombinierter Fuß- und Radweg mit einer Mindestbreite von 3,0m errichtet werden.

13. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Marktgemeinde Lustenau hat für das gegenständliche Areal das Büro **kgm** architektur, DI Dina Kuëss und DI Stephan Michel, mit der Ausarbeitung einer städtebaulichen Studie beauftragt. Mit Ausnahme des Kapitels „Empfehlung“ liegt diese Studie der Auslobung als Informationsgrundlage bei (Beilage 3).

Das Baufeld befindet sich in nordöstlicher Richtung, ca. 500m vom Rathaus entfernt. Das nähere wie weitere Umfeld ist geprägt von heterogener Bebauung unterschiedlichster Maßstäblichkeit und teilweise großzügigen zusammenhängenden Grünflächen. An der südlichen Spitze, im Bereich der Abzweigung des Staldenwegs von der Staldenstraße, besteht eine besondere städtebauliche Situation, auf die bereits das Feuerwehrgebäude durch die Situierung des Schlauchturmes reagiert hatte. Auch beim gegenständlichen Projekt wird eine entsprechende gestalterische und funktionelle Reaktion erwartet. In funktioneller Hinsicht wird deshalb die Aufgabe um die Bereitstellung einer kleinen gastronomischen Einrichtung (Café, Bistro, Bäckerei) mit entsprechender belebender Nutzung des vorgelagerten Freiraums (Quartiersplatzes), erweitert.

Die Höchstgeschoßzahl HGZ wird mit vier vorgegeben, in städtebaulich besonders begründeten Fällen sind örtlich auch fünf Geschoße möglich, der Zielwert für die Baunutzungszahl BNZ wird mit 90 festgelegt.

Mit Bezug auf das bauliche Umfeld wird seitens der Standortgemeinde auch eine Auseinandersetzung mit dem Thema Steildach angeregt.

Die Gemeinde Lustenau, ebenso wie die Vogewosi legen großen Wert auf eine qualitätvolle Außenraumgestaltung. Es ist deshalb die Beauftragung einer entsprechenden Fachplanung im Zuge der weiteren Projektentwicklung beabsichtigt. Gerne können entsprechende Fachplanerinnen und Fachplaner auch schon in der Wettbewerbsphase in die Planungsarbeiten

eingebunden werden. Auf die Punkte 6.6 und 8.1 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Die Mindestgrenzabstände nach dem Vorarlberger Baugesetz sind gegenüber allen privaten Anrainern einzuhalten. Abstandsflächen innerhalb des Grundstückes dürfen einander überdecken, auf eine ausreichende Belichtung von Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen ist entsprechend Bedacht zu nehmen. Bei der Staldenstraße und beim Staldenweg dürfen sich Abstandsflächen über die gesamte Straßenbreite erstrecken.

14. Aufgabenstellung:

Das Projekt beinhaltet im Wesentlichen die Errichtung integrativer Mietwohnungen nach den Vorarlberger Neubauförderungsrichtlinien 2018/2019 für den öffentlichen Wohnbau. Darüber hinaus soll, wie unter Pkt. 13 näher erläutert, eine kleine gastronomische Einrichtung zur Aufwertung des öffentlichen Raumes beitragen.

14.1 Wohnungsschlüssel

Für das Gesamtprojekt ist folgender Wohnungsschlüssel (nach Wohnungszahlen) anzustreben, wobei auch eine allfällige Durchmischung innerhalb einzelner Baukörper gewünscht ist:

2-Zimmerwohnungen:	60%
3-Zimmerwohnungen:	20%
4-Zimmerwohnungen:	20%

14.2 Raumanforderungen 2-Zimmerwohnung:

Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Küche oder Kochnische, Badezimmer mit Dusche, inkl. WC, rollstuhlgerechte Ausführung, Abstellraum, gesamt ca. 52 – 55 m².

14.3 Raumanforderungen 3-Zimmerwohnung:

Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Küche oder Kochnische, Badezimmer mit Dusche, inkl. WC, rollstuhlgerechte Ausführung, Abstellraum, gesamt ca. 72 - 75 m².

14.4 Raumanforderungen 4-Zimmerwohnung:

Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, davon eines für 2 Betten, Küche, Badezimmer mit Badewanne, inkl. WC, rollstuhlgerechte Ausführung, Abstellraum, gesamt ca. 86 m².

14.5 Raumanforderungen Nebenräume:

Je Wohnung ein Ablageraum mit ca. 4 – 6 m²

Je ca. 10 Wohnungen ein Wasch- und Trockenraum mit ca. 10 – 12 m²

Je Haus ein Technikraum mit ca. 35 m²

In der Regel je Haus ein Fahrradraum, idealerweise möglichst ebenerdig in Hauseingangsnähe, Auslegung entsprechend der Stellplatzverordnung LGBl.Nr. 24/2013. Gleiches gilt für die erforderlichen überdachten Fahrradstellflächen. Die Fläche des Fahrrad-Einstellraumes kann auch zwischen EG und UG aufgeteilt werden, wobei auf eine gute Erschließung zu achten ist.

14.6 Raumanforderungen gastronomische Einrichtung

Verkaufs/Gastraum, Kleinküche, Lager, Toiletten getrennt nach Geschlechtern, Gesamtfläche ca. 75 m²

14.7 Balkone, Loggien:

Sämtliche Wohnungen müssen über Balkone oder Loggien verfügen, wobei eine Mindestdtiefe von 1,8m einzuhalten ist. Auf die speziellen konstruktiven Anforderungen für die Vermeidung von Wärmebrücken wird hingewiesen.

14.8 Stellplätze

Es wird je Wohnung 1,0 PKW-Einstellplatz in einer Tiefgarage und 0,3 Abstellplätze gefordert. Für einspurige Kraftfahrzeuge sind die Stellflächen nach der Stellplatzverordnung, LGBl.Nr. 24/2013 nachzuweisen. Parkplätze für Gastrobetrieb (1Platz je fünf Verabreichungsplätzen + 1Platz in der TG)

14.9 Kinderspielplätze

Auf eigenem Grund sind sowohl die Spielplatzflächen für Kleinkinder als auch jene für Kinder nachzuweisen. In begründeten Fällen kann anstelle der Errichtung der Kinderspielplatzfläche auch eine Ausgleichsabgabe entrichtet werden.

14.10 Zu beachtende Mindestmaße

Außenwände	50 cm
Wohnungstrennwände	35 cm
Deckenstärke gegen Kalträume im UG oder Erdreich	50 cm
Oberste Geschoßdecke (Flachdach)	60 cm
Deckenstärken Regelgeschoß (inkl. Fußbodenaufbau)	40 cm
Lichte Raumhöhe Wohnungen mindestens	2,40 m
Lichte Raumhöhe Gastronomische Einrichtung	3,00 m
Lichte Raumhöhe im UG	2,40 m

14.11 Technische Infrastruktur:

Das Grundstück ist mit Wasser, Kanalisation, Gas und Elektroenergie erschlossen.

14.12 Baugrundverhältnisse:

Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt.

14.13 Wirtschaftlichkeit:

Das BVH ist nur dann realisierbar, wenn die Voraussetzungen hinsichtlich der Kostenobergrenze und die Minimierung der Bewirtschaftungskosten (Betrieb und Erhaltung) erfüllt werden.

Die maßgeblichen Kriterien hierfür sind:

- Minimierung der Nebenraumflächen
- Günstiges Verhältnis zwischen umbautem Raum und Nutzfläche.
- Konzentrierte Anordnung von Ver- und Entsorgungssträngen
- Minimierung der Fassadenflächen
- Kompakte Hüllform der beheizten Flächen
- Klare Trennung von kalten und beheizten Zonen
- Witterungsschutz empfindlicher Bauteile

Die Kennzahlen zu den einzelnen Projekten werden im Zuge der Vorprüfung einander gegenübergestellt und bewertet.

14.14 Zu beachtende Vorschriften:

Bei der Planung sind insbesondere folgende Gesetze bzw. Vorschriften, in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

- VlbG. Baugesetz mit den ergänzenden OIB Richtlinien
- Bautechnikverordnung
- Kinderspielplatzverordnung
- Stellplatzverordnung
- VlbG. Straßengesetz
- Wohnbauförderungsrichtlinien des Amtes der VlbG. Landesregierung für das Jahr 2018 - 2019

14.15 Verzeichnis der zur Verfügung gestellten Unterlagen:

Mit Ausnahme der Modellgrundplatte werden alle Unterlagen ausschließlich in digitaler Form zur Verfügung gestellt:

- Auslobung zum Projektfindungsverfahren als pdf-Datei
- Beilage1: Vermessungsplan im dwg- und pdf-Format
- Beilage 2: Auszug DKM im dwg-Format
- Beilage 3: Städtebauliche Studie **kgm** architektur
- Modellgrundplatte M 1: 500

III. ART UND UMFANG DER ZU ERBRINGENDEN LEISTUNGEN

15. **Verfahrensziele**

Ziel dieses Projektfindungsverfahrens ist es einen Bebauungsvorschlag zu erhalten, welcher die im Teil II „BESONDERE BESTIMMUNGEN“ angeführten Vorgaben berücksichtigt und folgende Lösungsansätze enthalten soll:

- Städtebauliche Grundidee
- Aussagen über externe (Wegenetz, Zufahrt etc.) und interne Erschließungen (Erschließungstypologie)
- Vorschläge zur Außenraumgestaltung (Bepflanzung, Spielplatzflächen etc.)
- Angaben zu Funktion und Gestaltung der Baukörper
- Angaben zur konstruktiven Konzeption
- Angaben über Terrassen, Balkone oder Loggien
- Situierung und Anbindung der Nebenräume

16. **An Unterlagen werden gefordert:**

16.1 **Schwarzplan**

zur Darstellung der städtebaulichen Körnung

16.2 **Lageplan**

über das Gestaltungskonzept (Darstellung der Baumassen, deren Lage, Bauform, Dachform), Wegeführung sowie Hauptbepflanzung M 1 : 500.

16.3 **Grundrisse**

aller Geschoßebenen mit Angabe der Hauptmaße 1:200. In den Erdgeschoßgrundrissen ist unbedingt die jeweilige Höhenlage über Adria anzugeben.

16.4 **Schnitte**

im erforderlichen Ausmaß, mit Angabe der Hauptmaße 1:200 und mit Darstellung des Geländeverlaufes vor und nach dem Bauvorhaben!

16.5 **Ansichten**

mit Angaben zur beabsichtigten Materialisierung 1:200 und mit Darstellung des Geländeverlaufes vor und nach dem Bauvorhaben. Fotorealistische Darstellungen sind nicht erwünscht, allfällige Darstellungen werden seitens des Vorprüfers abgeklebt.

16.6 **Nachweis der erforderlichen Bauabstandsflächen**

im Lageplan M 1 : 500

16.7 **Prüfbare Berechnungen**

der Nutzflächen

des umbauten Raumes allseitig umschlossen (BR1a)

des umbauten Raumes nicht allseitig umschlossen (BR1b)

der Bruttogrundfläche (BGF) oberirdisch

der Bruttogrundfläche (BGF) unterirdisch

der Baunutzungszahl

16.8 Erläuterungsbericht

zur Erklärung des Entwurfsgedankens und als Unterstützung der oben geforderten planlichen Darstellungen.

16.9 Baumassenmodell

M 1: 500 in einfachster Weise dargestellt, in weiß oder Holz natur, einschließlich Freiflächen.

16.10 Daten- CD

mit den Planunterlagen im PDF- und im DXF- Format zur Ausgabe von Prüfplänen und EDV-gestützter Überprüfung der eingereichten Unterlagen.

IV. BEURTEILUNG

17. Kriterien

Die Beurteilung der eingereichten Projekte erfolgt nach folgenden Kriterien:

- Integration in das ortsbildliche Umfeld
- städtebauliche Grundidee
- Qualität der Lösungsvorschläge bezüglich Funktionalität (innere und äußere Erschließung, Anordnung und Zuschnitt der Wohneinheiten)
- Konstruktives Konzept
- Wirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen Lösung
- Einhaltung der Auslobungsvorgaben
- Niedrigstenergiehaustauglichkeit