

# **HEIMAT ÖSTERREICH**

**Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Plainstraße 55  
5020 Salzburg**

## **Ausschreibungsunterlagen Geladener Architekturwettbewerb**

Stand 11.05.2020

**Wohnbau und Kindergarten  
Berchtesgadner Straße  
Salzburg**

wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN</b>	<b>4</b>
<b>1.1.</b>	<b>Überblick Wettbewerbsgegenstand</b>	<b>4</b>
<b>1.2.</b>	<b>Auslober und Veranstalter</b>	<b>4</b>
<b>1.3.</b>	<b>Beschreibung Verfahrensablauf</b>	<b>5</b>
<b>1.4.</b>	<b>Terminrahmen</b>	<b>6</b>
<b>1.5.</b>	<b>Preisgeld</b>	<b>6</b>
<b>1.6.</b>	<b>Jury (Preisgericht)</b>	<b>6</b>
<b>1.7.</b>	<b>Termine des Wettbewerbes</b>	<b>8</b>
<b>1.8.</b>	<b>Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten</b>	<b>9</b>
<b>1.9.</b>	<b>Abholung der Wettbewerbsarbeiten</b>	<b>9</b>
<b>1.10.</b>	<b>Projektausarbeitung</b>	<b>9</b>
<b>1.11.</b>	<b>Vorprüfung</b>	<b>11</b>
<b>1.12.</b>	<b>Ermittlung des Wettbewerbssiegers</b>	<b>12</b>
<b>1.13.</b>	<b>Ausschließungs- und Ausscheidungsgründe</b>	<b>12</b>
<b>1.14.</b>	<b>Beurteilungskriterien</b>	<b>12</b>
<b>1.15.</b>	<b>Absichtserklärung</b>	<b>12</b>
<b>1.16.</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Verfahrensregeln</b>	<b>13</b>
<b>1.17.</b>	<b>Prüfvermerk der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten</b>	<b>14</b>
<b>2.</b>	<b>SPEZIELLE INFORMATIONEN</b>	<b>14</b>
<b>2.1.</b>	<b>Aufgabenstellung Wettbewerb</b>	<b>14</b>
<b>2.2.</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>19</b>
<b>2.3.</b>	<b>Baurechtliche Bestimmungen und Hinweise</b>	<b>21</b>
<b>2.4.</b>	<b>Qualitätsrahmen</b>	<b>21</b>
<b>2.5.</b>	<b>Kostenrahmen</b>	<b>22</b>

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

<b>3. ANLAGE</b>	<b>23</b>
<b>3.1. Städtebauliches Leitbild Gneis – Berchtesgadnerstraße vom 24.04.2019</b>	<b>23</b>
<b>3.2. Flächenwidmungsplan</b>	<b>23</b>
<b>3.3. Bebauungsplan der Grundstufe</b>	<b>23</b>
<b>3.4. Übersichtsplan Eigentums und Baurechtsflächen</b>	<b>23</b>
<b>3.5. Amtsbericht städtebaulichen Rahmenbedingungen</b>	<b>23</b>
<b>3.6. Funktions- und Sozialraumanalyse</b>	<b>23</b>
<b>3.7. Qualitätsziele Arbeitsgruppe</b>	<b>23</b>
<b>3.8. Raum- und Funktionsprogramm Kindergarten</b>	<b>23</b>
<b>3.9. Formblatt Fördervoraussetzung § 14 WFV 2015</b>	<b>23</b>
<b>3.10. Formblatt Flächenermittlung</b>	<b>23</b>
<b>3.11. Formblatt Kostenermittlung</b>	<b>23</b>
<b>3.12. Schalltechnisches Projekt</b>	<b>23</b>
<b>3.13. Stellungnahme MA 06/04 Straßen und Brückenamt</b>	<b>23</b>
<b>3.14. Stellungnahme Geotechnik / Bodenmechanik</b>	<b>23</b>
<b>3.15. Stellungnahme MA 07/03 Abfallservice</b>	<b>23</b>
<b>3.16. Stellungnahme Berufsfeuerwehr</b>	<b>23</b>
<b>3.17. Übersicht Konzept Einsatzkräfte</b>	<b>23</b>
<b>3.18. Stellungnahme MA 03/03 Wohnungsamt</b>	<b>23</b>
<b>3.19. Stellungnahme MA 02/02 Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen</b>	<b>23</b>
<b>3.20. Stellungnahme SIG zum Kindergarten</b>	<b>23</b>
<b>3.21. Stellungnahme MA 06/02 Kanal- und Gewässeramt</b>	<b>23</b>
<b>3.22. Verkehrstechnisches Gutachten</b>	<b>23</b>
<b>3.23. Stellungnahme zur Errichtung der Trafostationen</b>	<b>23</b>
<b>3.24. Masterplan Smart City Salzburg</b>	<b>23</b>

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

**1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**1.1. Überblick Wettbewerbsgegenstand**

Der gemeinnützige Wohnbauträger Heimat Österreich beabsichtigt in der Stadt Salzburg die Errichtung von Wohnungen und einem Kindergarten gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Leitbild Gneis – Berchtesgadnerstraße, siehe Anlage unter Punkt 3. Anlagen. Das Projekt umfasst unter anderem rund 250 Wohnungen, einen viergruppigen Kindergarten, Einrichtungen für die Caritas, eine Tiefgarage sowie vereinzelte Begleitmaßnahmen wie z.B. die Herstellung eines Kreisverkehrs in der Berchtesgadnerstraße, die Verbreiterung des Dossenwegs im Projektbereich auf eine Fahrbahnbreite von 5,50m sowie die Verlegung einer Bushaltestelle. Für den gegenständlichen Wettbewerb sind davon Teile ausgenommen, sodass folgende Gebäude gem. städtebaulichem Leitbild im Wettbewerb verbleiben:

- ✓ Gebäude Nr. 1, 2, 3 (Kindergarten),
- ✓ Gebäude Nr. 6 und
- ✓ Gebäude Nr. 13 bis 17

Gesamt ist bei den wettbewerbsgegenständlichen Gebäuden von ca. 121 Wohnungen auszugehen.

Die restlichen Bereiche, Gebäude und Maßnahmen sind nicht Teil dieses Wettbewerbs!

Ein Freiraumkonzept für die Außenanlagen des Wettbewerbsareals liegt bereits vor und ist daher nicht Wettbewerbsbestandteil. Da in der Jurysitzung jedoch eine Beurteilung des Gesamtprojektes gefordert wird, ist der Wettbewerbsbeitrag in das beigelegte Freiraumkonzept einzubetten.

Die Vorgabe für den Wohnbau liegt bei einer Bruttogrundfläche von insgesamt max.	<b>11.528,00m².</b>
✓ Auf den <b>Mietwohnbau (MWB)</b> entfällt davon eine Bruttogrundfläche (BGF) von	4.192,00m².
✓ Auf den <b>Eigentumswohnbau (EWB)</b> entfällt davon eine Bruttogrundfläche (BGF) von	3.716,00m².
✓ Auf den <b>Eigentumswohnbau – Baurecht (EWB-BR)</b> entfällt davon eine BGF von	3.716,00m².
Die Vorgabe für den <b>Kindergarten (KIGA)</b> liegt bei einer Bruttogrundfläche von insgesamt	<b>1.312,00m².</b>
<b>Somit beträgt die Vorgabe für die Gesamtlächen der Auslobung</b>	<b>12.840,00m².</b>

Da wie oben beschrieben in dieser Wettbewerbsunterlage nur ein Teil des Gesamtprojektes erfasst ist, für den Bauherrn und Auslober aber die Funktion und Gestalt des Gesamtprojektes entscheidend ist, wird vom Wettbewerbssieger wie auch von den bereits bestehenden Planungsbeteiligten eine Abstimmung und gegebenenfalls eine Adaptierung der Vorentwurfsplanung gefordert um im Sinne des Bauherrn das gemäß den Beurteilungskriterien, der Funktion und Gestalt beste Projekt realisieren zu können.

Der Auftraggeber lädt dazu einen beschränkten Kreis an Teilnehmern / Architekten zur Abgabe eines Vorentwurfes ein (geladener einstufiger Realisierungswettbewerb). Das Siegerprojekt wird durch eine Jury (Preisgericht) gekürt und das erfolgreiche Büro erhält, vorbehaltlich erfolgreicher Vergabeverhandlungen, den Auftrag für die weiterführende Planung.

**1.2. Auslober und Veranstalter**

Bauherr / Auslober /Auftraggeber für den Wohnbau und den Kindergarten

*Heimat Österreich  
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Plainstraße 55  
5020 Salzburg*

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straße**

Veranstalter (Erstellung der Auslobungsunterlage)

*cocooning gmbh  
Dorfstraße 6  
5101 Bergheim*

Ansprechpartner:

*Bmst. Dipl.-Ing. Markus Schober, cocooning gmbh*

Fragen zur Auslobung sind ausschließlich schriftlich an folgende Emailadresse zu richten:

E-Mail: [berchtesgadnerstrasse@cocooning.immo](mailto:berchtesgadnerstrasse@cocooning.immo)

Die Ausarbeitungen sind digital (USB-Stick) und in Papier bei der

*cocooning gmbh  
Dorfstraße 6  
5101 Bergheim  
Eingang zwischen den Häusern*

einzureichen. Anfragen und Korrespondenzen zur Auslobung sind im ersten Schritt ausschließlich per E-Mail an [berchtesgadnerstrasse@cocooning.immo](mailto:berchtesgadnerstrasse@cocooning.immo) mit einer Schilderung ihres Anliegen sowie den entsprechenden Kontaktdaten zu richten. Im Anlassfall oder auf Anfrage erhalten sie einen Rückruf.

**1.3. Beschreibung Verfahrensablauf**

Für den Wettbewerb werden 12 ausgewählte Architekten eingeladen die hinsichtlich des auslobungsgegenständlichen Objektes planerische Lösungsvorschläge entsprechend den Raum- und Funktionsprogrammen (siehe Punkt 2. ff. und 3. ff.) sowie den bindenden Vorgaben dieser Auslobungsunterlage einreichen.

Im Anschluss an den Wettbewerb wird der durch die Jury gekürte Gewinner zu einer oder mehreren Verhandlungsrunden zur Vergabe eines Dienstleistungsauftrages eingeladen. Scheitern die Verhandlungen mit dem Gewinner, werden die Verhandlungen mit dem von der Jury an zweiter Stelle gereihten bzw. (ebenfalls beim Scheitern der Verhandlungen) mit dem Dritten usw. geführt.

**Verhandlungsrunden:**

Der Gewinner (bzw. die Folgereihten) wird aufgrund der ebenfalls in der Ausschreibung angegebenen Beurteilungskriterien bewertet und im Falle des „Nichtscheiterns der Verhandlungen“ schließlich als Bestbieter ermittelt.

Das Verhandlungsverfahren gilt (im obigen Sinn) als gescheitert, wenn

- ✓ inhaltlich in „wesentlichen Bereichen“ keine Einigung erzielt werden kann.  
Als „wesentliche Bereiche“ gelten die Regelungen über
  - die einzelnen Leistungsinhalte,
  - die Bewertung der Teilleistungen,
  - die Klassen des Schwierigkeitsgrades,
  - die Nebenkosten,
  - den Vertragsrücktritt,
  - die Unterbrechung der Leistung
  - die Termine,
  - Regelungen zum Leistungsbild.

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

- ✓ über die vom Bauherrn bzw. den Nutzern angeregten Projektänderungs- oder Ergänzungswünsche kein Einvernehmen gefunden wird.
- ✓ bezüglich des angebotenen Honorars unter Berücksichtigung der Besonderheiten der konkreten ausschreibungsgegenständlichen Leistung keine Einigung hinsichtlich des „angemessenen Honorars“ erzielt werden kann.

**1.4. Terminrahmen**

Jeder Wettbewerbsteilnehmer bestätigt im Auftragsfalle die erforderlichen **personellen Kapazitäten** zu haben um sofort nach Auftragserteilung mit den Planungsleistungen beginnen zu können und das Projekt so voranzutreiben, dass eine Einreichung innerhalb von 6 Monaten nach der Jurysitzung erfolgen kann.

**1.5. Preisgeld**

Im Rahmen der Vorprüfung werden die vorgelegten Ausarbeitungen entsprechend den inhaltlichen Vorgaben dieser Wettbewerbsunterlage und auf Vollständigkeit, gemäß den unter „Pkt. 1.10. Projektausarbeitung“ geforderten Unterlagen, geprüft. **Nur vollständige, den Vorgaben entsprechende Vorentwürfe können in der Jurysitzung berücksichtigt werden.**

Die Jury führt eine Reihung der Projekte durch und stellt zu jedem dieser Projekte fest, ob die Realisierungswürdigkeit gegeben ist. Für diesen Wettbewerb wird eine Preisgeldsumme von netto EUR 91.000,00 ausgeschrieben. Für die besten 3 vom Preisgericht gereihten Wettbewerbsarbeiten sind folgende Preisgelder vorgesehen:

- |         |                     |
|---------|---------------------|
| 1. Rang | netto EUR 25.000,00 |
| 2. Rang | netto EUR 20.000,00 |
| 3. Rang | netto EUR 15.000,00 |

Die restliche Preisgeldsumme, netto EUR 75.000,00, wird als Aufwandsentschädigung zu gleichen Teilen an jene geladenen Teilnehmer verteilt, die alle zu erbringenden Leistungen fristgerecht erfüllt haben.

In begründeten Ausnahmefällen bleibt es dem Preisgericht vorbehalten, eine andere Aufteilung der angesetzten Vergütung vorzunehmen. Dabei ist aber die Gesamtsumme in jedem Fall zu vergeben. Mit dem Erhalt des Preisgeldes sind alle Leistungen der Wettbewerbsteilnehmer abgegolten. Alle Preisgelder verstehen sich ohne eine zu leistende Umsatzsteuer. Darüber hinaus werden keine Preisgelder und dergleichen geleistet.

**1.6. Jury (Preisgericht)**

Die Jury setzt sich aus folgenden Preisrichtern zusammen:

**Fachpreisrichter (4 Stimmen):**

- 1.) Mag. Arch. Marina Hämmerle, Gestaltungsbeirat Salzburg
- 2.) o.Univ. Prof. Dipl.-Ing. Arch. Bettina Götz, Artec Architekten
- 3.) N.N.
- 4.) N.N.

**Fachpreisrichter als Ersatz:**

- 1.) Dipl. Arch. Kornelia Gysel, Gestaltungsbeirat
- 2.) N.N.
- 3.) N.N.
- 4.) N.N.

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe****Sachpreisrichter (4 Stimmen):**

- 1.) Dir. Ing. Stephan Gröger, Direktor - Heimat Österreich
- 2.) Dipl. Ing. Dr. Andreas Schmidbauer, Abteilungsvorstand MA05 - Raumplanung und Baubehörde
- 3.) N.N. (Bürgerinitiative, 3-4 Personen gemeinsam 1 Stimme)
- 4.) Mag. Arch. Willi Frötscher; DI Arch. Michael Strobl, MA; DI Carla Lo (gemeinsam 1 Stimme, je 1/3)

**Sachpreisrichter als Ersatz:**

- 1.) Stefan Pac, Abteilungsleiter Projektmanagement - Heimat Österreich
- 2.) DI Stephan Kunze, Amtsleiter MA05/03 – Stadtplanung und Verkehr
- 3.) N.N. (Bürgerinitiative)

**Berater der Jury (ohne Stimmrecht)**Heimat Österreich:

- 1.) Prok. Christiane Berger, Abteilungsleiterin Immobilienverkauf/-vermietung/Marketing - Heimat Österreich
- 2.) Brigitte Meißnitzer-Kern, Verkaufsleitung – Heimat Österreich

SIG:

- 1.) DI Alexander Schrank, Baudirektor und GF SIG
- 2.) DI Reinhard Groß, Prokurist - SIG

Externe Berater: (ohne Stimmrecht)

- 1.) Dr. Barbara Unterkofler, Vizebürgermeisterin
- 2.) DI Michael Szeiler, MAS, Geschäftsführer – con.sens Verkehrsplanung
- 3.) Mag. Sarah Untner, Bürogem. Raum Sinn & Terra Cognita – Sozialraumanalyse
- 4.) Ing. Inge Strassl, SIR
- 5.) Bmst. DI Markus Schober, cocooning gmbh

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

Die Jury wählt im Rahmen der konstituierenden Sitzung einen Vorsitzenden, einen stellvertretenden Vorsitzenden, einen Schriftführer und einen Stellvertretenden Schriftführer. Jeder Fach- und Sachpreisrichter verfügt bei Beschlüssen über eine Stimme bzw. über Stimmanteile wie oben beschrieben.

Die Jury ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei Fachpreisrichter und zwei Sachpreisrichter anwesend sind. Der Vorsitzende oder der stellvertretende Vorsitzende muss anwesend sein.

Die Jury wird mit einfacher Mehrheit entscheiden. Bei Stimmgleichheit besteht das Dirimierungsrecht des Vorsitzenden.

Die Jury ist verpflichtet, gegenüber dem Bauherrn klare und umfassende Empfehlungen hinsichtlich der weiteren Vorgangsweise sowie der weiteren Bearbeitung abzugeben.

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

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

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straße**

Die Arbeitsweise der unabhängigen Jury, insbesondere die Beurteilung der Wettbewerbsprojekte, ist unanfechtbar. Bei Streitigkeiten, die sich nicht auf die Arbeitsweise der Jury und nicht auf die Beurteilung der Wettbewerbsprojekte beziehen, unterwerfen sich Veranstalter und Wettbewerbsteilnehmer der österreichischen Gerichtsbarkeit. Als Gerichtsstand wird das sachlich zuständige Gericht in Salzburg vereinbart.

**1.7. Termine des Wettbewerbes****1.7.1. Versand Auslobungsunterlagen:**

**Der Versand der vorliegenden Ausschreibungsunterlage erfolgte am 26.05.2020.**

Die Einsatzplatten können beim Kolloquium vor Ort in der

*Pfarrkirche Gneis  
Eduard-Macheiner-Straße 4  
5020 Salzburg  
Treffpunkt: vor der Kirche  
Koordinaten zum Einfügen in Google Maps „47.771641, 13.040093“*

abgeholt werden.

**1.7.2. Fragenbeantwortung:**

Fragen zur Auslobung können ausschließlich schriftlich bis spätestens Montag, 08.06.2020, 12:00 Uhr an folgende Emailadresse gerichtet werden:

E-Mail: [berchtesgadnerstrasse@cocooning.immo](mailto:berchtesgadnerstrasse@cocooning.immo)

Fragen die nach diesem Termin einlangen, gelten als verspätet und können nicht beantwortet werden.

**1.7.3. Konstituierende Sitzung und Kolloquium mit Begehung**

Im Kolloquium werden die Teilnehmer bezüglich der Besonderheiten des Projektes vom Bauherrn, der Jury und Nutzern eingehend gebrieft und es können Fragen zur Ausschreibung gestellt werden. Die Beantwortungen werden als Ergebnisprotokoll allen Teilnehmern weitergeleitet.

✓ Die Konstituierende Sitzung findet am 09.06.2020 ab 08:30Uhr in der

*Pfarrkirche Gneis,  
Eduard-Macheiner-Straße 4  
5020 Salzburg*

statt.

✓ Das Kolloquium findet am 09.06.2020 ab 13:00Uhr vor Ort statt.  
*Treffpunkt bei der Kirche der Pfarrkirche Gneis, Eduard-Macheiner-Straße 4, 5020 Salzburg.  
Das Kolloquium wird aufgrund der derzeitigen Situation am Baufeld im Freien abgehalten! Somit kann auch das Wettbewerbsareal begangen werden.*

**1.7.4. Frist Einreichung Wettbewerbsunterlagen und Modell**

Die Wettbewerbsunterlagen samt Einsatzmodell sind bis spätestens 19.08.2020 um 11:30 Uhr bei der

*cocooning gmbh  
Dorfstraße 6  
5101 Bergheim  
Eingang zwischen den Häusern  
Koordinaten zum Einfügen in Google Maps „47°50'15.6"N 13°01'31.3"E“*



**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

einzureichen. Der Überbringer erhält eine Übernahmebestätigung. Mit Post, Paket- oder Botendienst übersendete Wettbewerbsunterlagen müssen spätestens zu den oben angeführten Terminen beim Veranstalter eingelangt sein. Das Risiko des rechtzeitigen Einlangens der vollständigen Unterlagen trägt der jeweilige Teilnehmer. Verspätet eingelangte Wettbewerbsunterlagen werden nicht angenommen bzw. retourniert.

Abgabezeitraum für die persönliche Abgabe: Dienstag, 18.08.2020 von 13:00 bis 17:00 und Mittwoch, 19.08.2020 von 08:00 bis 11:30 Uhr.

**1.7.5. Jurysitzung**

Die Jurysitzung findet am 21.09.2020, ab 08:30Uhr in der Tribüne Lehen, Tulpenstraße 1, 5020 Salzburg statt.

**1.7.6. Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses**

Über das Ergebnis des Wettbewerbes werden die Teilnehmer unmittelbar nach Beendigung der Jurysitzung verständigt.

**1.8. Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten**

Alle eingereichten Wettbewerbsarbeiten werden nach Abschluss des Preisgerichtes mindestens 2 Wochen vom Auslober in einer ihm geeignet erscheinenden Form ausgestellt. Der Ausstellungsort wird noch genannt. Die Namen der Verfasser sowie deren Mitarbeiter können in dieser Ausstellung genannt werden. Der von den Mitgliedern des Preisgerichtes unterzeichnete Abschlussbericht wird aufgelegt.

**1.9. Abholung der Wettbewerbsarbeiten**

Die Unterlagen der Preisträger (1. bis 3. Rang) verbleiben beim Auslober. Die übrigen Wettbewerbsarbeiten werden für Ausstellungen voraussichtlich einige Wochen benötigt und können danach von den Verfassern persönlich abgeholt werden. Eine entsprechende Information, ab wann und wo die Wettbewerbsunterlagen zur Abholung bereit stehen, wird den Teilnehmern rechtzeitig per E-Mail übermittelt.

**1.10. Projektausarbeitung**

Die Wettbewerbsarbeiten sind in Form von Vorprüfungsplänen, einer A3-Mappe und digital auf einen USB-Stick mit *pdf-Dateien* abzugeben. Es wird erwartet, dass die einzureichenden Arbeiten so ausgearbeitet sind, dass der grundsätzliche Lösungsansatz mit hinreichender Deutlichkeit ablesbar ist.

**Der Umfang der Wettbewerbsarbeiten besteht aus:****1.10.1. Strukturplan: (Schwarzplan) im M 1:1000****1.10.2. Lageplan:**

M 1:500 genordet mit Darstellung der Gebäude.

- **Einbettung in das bestehende Freiraumkonzept**
- Die für die Lage im Bauplatz maßgeblichen Höhen über dem gewachsenen Gelände
- Kotierung der Abstände zu den Bauplatzgrenzen und zu den maßgeblichen Nachbargebäuden (BGG)
- Darstellung der Grundgrenzen
- Anzahl der GeschoÙe je Baukörper
- Anzahl der Wohnungstypen je Baukörper
- Fahrradabstellplätze je Baukörper

**1.10.3. Grundrisse:**

- M 1:200 genordet für alle Geschosse mit Raumbezeichnungen, Raumflächen und Hauptmaßen. Die Raumbezeichnung und die Raumfläche sind in die Räume einzutragen. Bei Stiegenhäusern und Fluchtwegen sind die Aufschlagsrichtungen der Türen darzustellen.
- Grundrisse aller Wohnungstypen sowie maßgebliche schematische Möblierung.

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe****1.10.4. Schnitte:**

Die zur Darstellung notwendigen Schnitte M 1:200 mit Angabe der

- RaumlichtmaÙe,
- Geschosshöhen,
- Gebäudehöhen und absoluten Höhenkoten, Bezugshöhe  $\pm 0,00$  und Darstellung des Bestandsgeländes.

**1.10.5. Ansichten:**

Alle Ansichten M 1:200. Diese sind in solcher Weise darzustellen, dass es der Jury möglich ist, die Gestaltungsabsicht einwandfrei beurteilen zu können. Besonderer Wert wird auf die Darstellung der Fassaden sowie die Einbindung in das natürliche Gelände gelegt.

**1.10.6. Einsatzmodell:**

Das Einsatzmodell M 1:500 (in weißer Farbe). Andersgeartete Darstellungen werden durch die Vorprüfung weiß überspritzt. Es wurde je eine Einsatzplatte für das zweigeteilte Wettbewerbsgebiet ausgegeben (gesamt 2 Stk. Einsatzplatten).

Die Oberkante der zur Verfügung gestellten 2,0 mm starken Einsatzplatte stellt das Niveau **+445,00** dar. Es befindet sich unter dieser Einsatzplatte noch eine 10,0 mm starke, herausnehmbare Unterlage mit dem gleichen Umriss. Das ermöglicht den Wettbewerbsteilnehmern, falls gewünscht, die Einsatzplatte um 10,0 mm nach unten zu stärken, für z.B. Darstellung der Garageneinfahrt, Lichthöfe et cetera. Das heißt, dass das Modell entweder auf der von uns gelieferten Einsatzplatte mit 2,0 mm oder auf einer vom Wettbewerbsteilnehmer selbst angefertigten 12,0 mm starken Einsatzplatte zu liefern ist.

**1.10.7. Erläuterungsbericht:**

Erläuterungsbericht mit Darstellung und Beschreibung der konzeptiven, funktionellen, gestalterischen und konstruktiven Überlegungen. (max. 1 DIN A4 Seite).

- Entwurfsidee
- Farb- und Materialkonzept
- Angaben zur Bauweise
- Angaben zum statischen Konzept
- Angaben zum gebäudetechnischen Konzept

**1.10.8. Formblatt Fördervoraussetzungen §14 WFV (Wohnbauförderungsverordnung) 2015, siehe Anlage:**

Die Angaben sind zusammengefasst für die Baukörper Nr. 1-3, 6 und 13-17 zu erstellen. Für die Angaben zum Kindergarten ist das Formblatt separat auszufüllen. Das Formblatt ist von den Wettbewerbsteilnehmern verbindlich auszufüllen und stellt einen integrierenden Teil der Wettbewerbsarbeit dar.

Anmerkung: Da die Planung der Tiefgarage nicht Gegenstand der Auslobungsunterlagen ist, können die Felder „Anzahl Garagen TG – Plätze“ und „Garagenfläche inkl. Überdachter Einfahrten“ sowie „Nutzfläche Garage / Anzahl der Stellplätze“ entfallen. Das restliche Formular ist vollständig auszufüllen und firmenmäßig zu fertigen.

**1.10.9. Formblatt Flächenermittlung, siehe Anlage**

Dieses ist von den Wettbewerbsteilnehmern verbindlich in der Excel-Datei auszufüllen und stellt einen integrierenden Teil der Wettbewerbsarbeit dar.

Zusätzlich zum Formblatt sind folgende Berechnungsnachweise (Berechnungspläne) erforderlich:

- ✓ Nachvollziehbare Berechnung der Gesamt-GFZ Wettbewerb (Bauplatzgröße 28.437,00m<sup>2</sup>)
- ✓ Nachvollziehbare Berechnung des Gesamt-BRI Wettbewerb, geschoÙweise
- ✓ Nachvollziehbare Berechnung der Gesamt-BGF Wettbewerb, geschoÙweise
- ✓ Nachvollziehbare Berechnung der Gesamt-Wohnnutzfläche/Nutzfläche Wettbewerb, geschoÙweise

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straße****1.10.10. Formblatt Kostenrahmen**

Die Kosten der Kostenbereiche 2, 3, 4 (Definition lt. ÖNORM B 1801-1, siehe Anlage) sind zu ermitteln und in das beiliegende Formblatt zu übertragen.

**1.10.11. Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen****1.10.12. Verfasserbrief (siehe Anlage)**

Den Wettbewerbsarbeiten ist ein undurchsichtiger, verschlossener Briefumschlag beizulegen, der außen die Kennzahl (6 Ziffern) trägt und den Verfasserbrief-Identitätsnachweis mit Namen und Anschrift des Teilnehmers (der Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft) unter Anführung der Mitarbeiter enthält.

Bei Arbeitsgemeinschaften ist ein Mitglied als empfangsberechtigt auszuweisen. Der Verfasserbrief hat weiters die Telefonnummer und die Kontonummer des Teilnehmers (Empfangsberechtigten) zu enthalten.

**1.10.13. Schaubilder, Visualisierungen:**

**Schaubilder** (fotorealistische Darstellung, Rendering) **sind nicht zugelassen** und werden bei Nichtberücksichtigung durch den Vorprüfer überklebt.

**1.10.14. Präsentationsfläche:**

Jedem Teilnehmer stehen max. 3 Ausstellungstafeln im Format A0 Hochformat zur Verfügung.

**1.10.15. Formale Bedingungen und Kennzeichnung**

Die Wettbewerbsarbeiten - dies gilt sowohl für Pläne (gerollt) als auch für das Modell - **sind anonym** und doppelt verpackt einzusenden bzw. abzugeben. Jede eingereichte Wettbewerbsarbeit ist mit einer Kennzahl zu bezeichnen, die aus 6 Ziffern besteht und auf jedem Blatt und auf jedem Schriftstück der Arbeit (bei Mappen bitte nur auf dem Titelblatt) rechts oben anzubringen ist. Alle Einzelstücke der Wettbewerbsarbeiten haben ferner folgende Aufschrift zu enthalten:

**„Realisierungswettbewerb Wohnbau Berchtesgadner Straße“**

*Der Wettbewerbsarbeit ist ein Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen beizulegen.*

Wird die Wettbewerbsarbeit per Post, Paket- oder Botendienst versendet, ist als **Absender die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oberösterreich und Salzburg, Kaarstraße 2/II, 4020 Linz anzuführen.**

**1.11. Vorprüfung**

Die Vorprüfung liefert die Grundlage für den objektiven Vergleich der Projekte für den Auftraggeber.

✓ Für die Vorprüfung ist nominiert:

Bmst. Dipl.-Ing. Markus Schober, cocooning gmbh

✓ Die Vorprüfung umfasst im Wesentlichen die Überprüfung auf Einhaltung der

- baurechtlichen Bestimmungen,

Hinweis: Besonderer Wert wird auf das Vorliegen der Wendekreise (Barrierefreiheit) in den Bädern ohne bauliche Adaptierungen gelegt.

- Raum- und Funktionsprogramm

- Formblatt §14 Wohnbauförderungsverordnung WFV

- Flächen- und Kostenangaben

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe****1.12. Ermittlung des Wettbewerbssiegers**

Die Ermittlung des Wettbewerbssiegers erfolgt durch eine fachkundige Jury unter Einbeziehung von fach- und sachkundigen Experten.

**1.13. Ausschließungs- und Ausscheidungsgründe**

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

- a) Die Ausschließungsgründe für Wettbewerbsteilnehmer gemäß § 2 der WSA 2010
- b) Die Ausscheidungsgründe für Wettbewerbsteilnehmer gemäß § 17 der WSA 2010

**1.14. Beurteilungskriterien**

Für eine Überprüfung und Bewertung ist die Vollständigkeit der Unterlagen maßgebend. Die vorgelegten Wettbewerbsprojekte werden von der Jury nach folgenden, gleich gewichteten, Kriterien bewertet:

**Städtebauliche Kriterien:**

- ✓ Gliederung und Gestaltung der einzelnen Wohneinheiten nach außen unter Berücksichtigung der Vorgaben des städtebaulichen Leitbildes bzw. der vorgegebenen äußeren Hülle.
- ✓ Einbindung in das städtebauliche Gesamtkonzept
- ✓ Belichtung und Besonnung der einzelnen Wohneinheiten.
- ✓ Erfüllung der vorgegebenen Nutzflächen.

**Baukünstlerische Kriterien:**

- ✓ Entwurfsidee – baukünstlerischer Ansatz
- ✓ Gesamtkonzept Wohnbau
- ✓ Gesamtkonzept Kindergarten
- ✓ Architektonische Qualitäten im Fassaden- und Innenbereich

**Funktionelle Kriterien:**

- ✓ Die Zweckmäßigkeit der Grundrisslösungen und die Relation zwischen Wohnflächen und Aufschließungsflächen.
- ✓ Die Zweckmäßigkeit der Grundrisslösungen für die Raumeinheiten des Kindergartens.
- ✓ Äußere und innere Erschließung – Orientierbarkeit.

**Ökonomische und ökologische Kriterien:**

- ✓ Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz der Gesamtlösung in Herstellung und Betrieb der Gebäude
- ✓ Wirtschaftlichkeit des statisch-konstruktiven Systems
- ✓ Erfüllung der Fördervoraussetzungen § 14 WFV 2015 für die Bauteile Nr. 1-3, 6 und 13-17.
- ✓ Wirtschaftlicher Umgang mit Ressourcen über den gesamten Gebäudelebenszyklus
- ✓ Die maximalen reinen Baukosten lt. Salzburger Wohnbauförderung dürfen für das Bauvorhaben inkl. Gestaltung der Freiraumflächen mit Geh- und Radweg nicht überschritten werden. Dieser Maximalpreis sollte nach Möglichkeit unterboten werden.
- ✓ Die Vorgaben der Förderungsvoraussetzung § 14 (der Salzburger Wohnbauförderung) WFV 2015 sind einzuhalten. Das beiliegende Formblatt ist verbindlich auszufüllen.

**1.15. Absichtserklärung**

Die Heimat Österreich beabsichtigt nach Abschluss des Wettbewerbes, unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichtes, mit dem Gewinner Verhandlungen über die Beauftragung von baulichen Planungsleistungen zu führen.

*Ein Rechtsanspruch auf einen Auftrag/Gesamtauftrag besteht nicht.*

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

Sollten die Verhandlungen mit dem jeweils Erstgereihten jedoch begründet scheitern, so behalten sich die Auftraggeber vor, weitere Verhandlungen allein mit dem Zweitgereihten und, falls auch diese scheitern, allein mit dem Drittgereihten zu führen.

Die Hälfte des Preisgeldes gemäß Punkt 1.5. wird vom noch 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.

Der Bauherr behält sich das Recht vor, allfällige aus zwingenden städtebaulichen, formalen, sachlichen oder wirtschaftlichen Rücksichten erforderliche Änderungen, im Zuge des nachgeschalteten Verfahrenslaufes oder weiteren Bearbeitungen, zu verlangen. Dabei sollen jedoch die wesentlichen städtebaulichen und architektonischen Qualitätsmerkmale erhalten bleiben.

Von Seiten der Heimat Österreich wird ein noch zu definierender Leistungsbereich selbst erbracht, welcher im Zuge der Vertragsverhandlungen festgelegt wird.

Es werden zumindest 80,5 % der Planungsleistungen beauftragt. Als Vertragsbasis für den Architektenvertrag gilt die HOA 2004 (Stand 01.12.2004).

Die Übertragung der folgenden Architekturleistungen ist vorgesehen, wobei auch einzelne dieser Leistungen gesondert vergeben werden können:

Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Gestaltung der Außenanlagen und Außenanlagenplanung, Ausführungs- und Detailzeichnungen, künstlerische Oberleitung, technische Oberleitung (eingeschränkt), geschäftliche Oberleitung.

Zusätzliche Architekturleistungen gegen gesonderte Honorierung: Orientierungspläne, Brandschutzpläne, Fluchtwegspläne, Raumbuch, Einrichtungsplanung (Möblierungsvorschläge im Besonderen).

Die Zuschlagsfrist beträgt 7 Monate und beginnt mit der Vorlage des Honorarangebotes im Verhandlungsverfahren beim Auftraggeber (Auslober).

**1.16. Rechtsgrundlagen und Verfahrensregeln****1.16.1. Allgemein**

Als Rechts- und Verfahrensgrundlage gilt die vorliegende Wettbewerbsausschreibung:

- a) Die schriftliche Fragebeantwortung bzw. das Protokoll des Kolloquiums.
- b) Der durch den Auslober freigegebene Auslobungstext samt ergänzenden Unterlagen.
- c) Der Wettbewerbsstandard Architektur (WSA 2010).

Bei Widersprüchen gelten die Unterlagen in der zuvor angeführten Reihenfolge.

Mit der Einreichung seines Wettbewerbsprojektes nimmt jeder Teilnehmer die in der Wettbewerbsausschreibung enthaltenen Bestimmungen und Bedingungen ausnahmslos und ohne Vorbehalte an.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für das gegenständliche Verfahren das Bundesvergabegesetz nicht zur Anwendung gelangt.

Als Gerichtsstand wird das sachlich zuständige Gericht in der Stadt Salzburg vereinbart.

**1.16.2. Geheimhaltung der Wettbewerbsausarbeitungen**

Jeder Teilnehmer ist bis zur Veröffentlichung des Wettbewerbsergebnisses durch den Auslober zur Geheimhaltung des eigenen Projektes verpflichtet und nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Entscheidungen der Jury in allen Fach- und Ermessensfragen endgültig und unanfechtbar sind. Die dem Teilnehmer zur Verfügung gestellten digitalen Arbeitsunterlagen dürfen nur für die Bearbeitung dieses Wettbewerbes verwendet und nicht an Dritte weitergegeben werden.

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe****1.16.3. Wettbewerbssprache**

Im Ausschreibungsverfahren gilt die Sprache Deutsch für sämtliche Unterlagen sowie für die schriftliche und mündliche Kommunikation als vereinbart.

**1.16.4. Eigentums-, Urheber- und Verwertungsrechte**

Das sachliche Eigentumsrecht an den Plänen, Einsatzmodellen und sonstigen Ausarbeitungen der prämierten Projekte, sowie von Teilen dieser Projekte, geht durch die Bezahlung der Preisgelder und Aufwandsentschädigungen an die auslobende Stelle über.

Die auslobende Stelle hat das Recht, jede der eingereichten Arbeiten durch Nennung des Verfassers in einer ihr geeignet erscheinenden Form zu veröffentlichen. Das Recht zur Veröffentlichung durch den Projektverfasser ist ebenso gegeben.

Das geistige Eigentum an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt beim Projektverfasser. Das Verfügungsrecht über das geistige Eigentum in allfälligen, weiteren Beauftragungen wird im Einzelfall vertraglich geregelt.

**1.17. Prüfvermerk der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten**

Die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oberösterreich und Salzburg, Geschäftsstelle Salzburg, hat den Allgemeinen Teil der Wettbewerbsausschreibung hinsichtlich der Wahrung der Berufsinteressen der Teilnehmer überprüft. Mit dem Schreiben vom **21.03.2019, G. Z. VII-2'22/24** hat die Kammer für ZiviltechnikerInnen ArchitektInnen und IngenieurInnen für Oberösterreich und Salzburg ihre Kooperation mit dem Auslober bekundet und ihre Preisrichter nominiert.

**2. SPEZIELLE INFORMATIONEN****2.1. Aufgabenstellung Wettbewerb**

Das städtebauliche Leitbild wurde im Auftrag des Auslobers im Rahmen eines kooperativen Verfahrens mit zahlreichen Beteiligten erarbeitet. Die Ergebnisse dieses kooperativen Verfahrens finden sich im städtebaulichen Leitbild vom 24.04.2019, im Amtsbericht der MA05/03 sowie im Bebauungsplan der Grundstufe wieder. Daraus ergeben sich die städtebaulichen Vorgaben, wie die Außenhülle der Gebäude, von denen für die Fassadenflächen nur in begründeten Fällen geringfügig abgewichen werden darf, sofern die Abstandsbestimmungen des §25 Abs. 3 und 4 Bebauungsgrundlagengesetz eingehalten werden. Die maximalen Gebäudehöhen gem. dem Bebauungsplans der Grundstufe sind jedenfalls einzuhalten. Geringfügige Änderungen gegenüber dem städtebaulichen Leitbild sind in begründeten Fällen möglich sofern sie einen Mehrwert bieten.

Im Zuge des kooperativen Verfahrens wurden Vereinbarungen mit Planungsbeteiligten getroffen, die Teilbereiche aus dem Gesamtprojekt herauslösen und daher nicht mehr als Planungsleistung für die gegenständliche Wettbewerbsausarbeitung zu erbringen sind. Diese Planungsbeteiligten, die sogenannten Fixstarter, sind:

- |   |   |
|---|---|
| 1.) Frötscher Lichtenwagner Architekten, Wien | Gebäude Nr. 9 - 12  |
| 2.) Strobl Architekten ZT GmbH, Salzburg      | Gebäude Nr. 4,5 + 7,8<br>Tiefgarage für das Gesamtareal                                   |
| 3.) Carla Lo Landschaftsarchitekten, Wien     | Gestaltung der gesamten Außenanlagen bis zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen |

Die im kooperativen Verfahren getroffenen Vorgaben sind für das gesamte Planungsareal gültig, also auch für die oben ausgenommenen Bereiche. Der Bauherr und Auslober hat größtes Interesse an der bestmöglichen Funktionalität und einem einheitlichen, architektonisch hochwertigen Erscheinungsbild des Gesamtprojektes. Daher werden für die Jurysitzung am 21.09.2020 auch die Einsatzmodelle der oben ausgenommenen Gebäude

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

Nr. 4, 5, 7, 8 und 9 bis 12 vorliegen und bei der Bewertung berücksichtigt. Da nicht von einer bestmöglichen Übereinstimmung nach der Jurysitzung ausgegangen werden kann, ist für die weiterführende Planung eine Abstimmung der Gestalt und Funktion zwischen Wettbewerbssieger und den Fixstartern elementar. Die Tiefgarage soll sämtliche Gebäude am Gesamtareal anbinden und wird nach dem Feststehen des Wettbewerbssieger und des Siegerprojektes zu entwickeln sein. Die Räumlichkeiten, für die den Wohnungen zugehörigen Abstellräume im Keller, sind jetzt mit zu planen und später an die Tiefgarage (deren Planung erst nach Feststehen des Wettbewerbssiegers entwickelt wird) anzubinden.

**2.1.1. Wohnbau**

Auf dem Wettbewerbsareal ist gemäß den Vorgaben des städtebaulichen Leitbildes eine Nutzung für den Wohnbau bestehend aus

- ✓ ca. 45 Wohneinheiten für den Mietwohnbau
- ✓ ca. 37 Wohneinheiten für den Eigentumswohnbau und
- ✓ ca. 39 Wohneinheiten für den Eigentumswohnbau - Baurecht

zu entwickeln.

Die schlüssige und plausible Ausgestaltung soll hochwertige Wohnräume und fließende Verbindungen am Areal schaffen.

**Leitgedanken der Heimat Österreich**

Als gemeinnütziger Wohnbauträger sind wir im städtischen Wohnbau der heutigen Zeit immer öfter mit der Aufgabe konfrontiert, verschiedene städtebauliche Ausprägungen zu verbinden oder wie im speziellen Fall ein Siedlungsgebiet sozialverträglich zu erweitern. Dabei soll die Wohnnutzung auch mit betreutem Wohnen versehen werden. Diese Erweiterung des Siedlungsgebietes und die neue Nutzung stellt, auf Grundlage des im Vorfeld mittels eines kooperativen, partizipativen Verfahrens ermittelten städtebaulichen Leitbildes, den ersten Schritt einer Weiterentwicklung des Stadtteils dar. Mit dem neuen Quartiersplatz und der funktionalen Verbindung mit dem Pfarrzentrum soll eine für Gneis identitätsstiftende Weiterentwicklung des Ortzentrums entstehen. Die Nutzungsänderung orientiert sich an der umliegenden Bebauung und schafft hohe Wohn-, Lebens- und Freiraumqualitäten. Die hochwertige Lage im Süden der Stadt soll sich auch in der Ausgestaltung der Grundrisse und Gebäude widerspiegeln und in der Planungsaufgabe berücksichtigt werden. So wäre als Highlight ein Holz- bzw. Hybridbau bei ein oder mehreren Modellhäusern denkbar.

Einerseits könnten andere Wohntypologien entwickelt werden, die nicht nur den klassischen Mustern eines familiengerechten Wohnens entsprechen, sondern gleichfalls gerade durch die gegebenen Sachzwänge und die besondere Identität des Ortes, andere abgewandelte, zeitgenössischere Wohnformen (im Rahmen der Wohnbauförderungsrichtlinien) zulassen. Einen durchaus experimentelleren Wohnbau, auch im Hinblick neuer, mehr hybrider Wohnformen, die Innen- und Außenraum über klassische Sichtbeziehungen hinweg zu nutzen vermögen. Angedacht werden könnten auch später zusammenschließbare Startup-Einheiten (im Rahmen der Wohnbauförderungsrichtlinien), jedenfalls Wohntypologien die, für den Bauherrn als auch für die späteren Nutzer, größtmögliche Flexibilität - im Rahmen der vorgegebenen Dichte - gewährleisten. Andererseits sind Mischformen und traditionellere Einheiten, die durch ihr reflektiertes Einfügen auch tradiertes Wohnen zulassen und doch der ganzen Siedlung eine eigenständigen, zeitgenössischen und identitätsstiftenden Charakter geben, und somit Urbanität und gemeinschaftliches, der Jetztzeit entsprechendes Wohnen, manifestiert.

Die Mindest-Anzahl der Wohnungseinheiten (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Eigentumswohnungen - Baurecht) beträgt **ca. 121 Stück**. Die genannte Anzahl der Wohneinheiten ist unter Einhaltung der geforderten Qualitäten gewünscht.

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

Die GröÙe der Wohnungseinheiten (45 WE) im Mietwohnbau soll eine Mindest-NutzfläÙe von 2.934m<sup>2</sup> erreichen und ist nach folgendem Schlüssel aufzuteilen (Bandbreite der WE +/-10%):

- ✓ Kompakte 2-Zimmerwohnungen (Starterwhg./Senioren) 35 bis max. 45,00m<sup>2</sup> 11 Stück  
Die klassische Garconniere wird nicht mehr angefragt. Eine Zweizimmerwohnung ist für Einzelpersonen jedoch nicht leistbar. Die Lösung ist eine kompakte Kleinwohnung mit abgetrenntem Schlafbereich. Kompakte Kleinwohnungen in der GröÙe von 35 bis 45 m<sup>2</sup> sind noch leistbar und können bei Bedarf von einem jungen Paar bezogen werden.
- ✓ 2-Zimmerwohnungen max. 55,00m<sup>2</sup> 11 Stück  
Kleine Zweiraumwohnungen für Alleinlebende Menschen mit zusätzlichen Bedürfnissen (Krankheit, Beeinträchtigung, etc.)
- ✓ Kleine 3-Zimmerwohnungen max. 69,00m<sup>2</sup> 6 Stück  
Kleine Dreizimmerwohnungen für Alleinerziehende mit Kind
- ✓ Größere 3-Zimmerwohnungen max. 75,00m<sup>2</sup> 6 Stück  
Größere Dreizimmerwohnungen für Familien mit 1-2 Kinder(n) oder Alleinerziehende mit 2 Kindern
- ✓ 4-Zimmerwohnungen max. 85,00m<sup>2</sup> 6 Stück  
(EG mit Gartenanteil oder größeren Außenbereich)
- ✓ 5-Zimmerwohnungen (EG mit Gartenanteil) max. 95,00m<sup>2</sup> 4 Stück  
Ideal sind „koppelbare“ Wohnungen – also zwei aneinander liegende Wohnungen, die bei Bedarf verbunden oder getrennt werden können. Dies ist insofern dringend geboten, um Großfamilien versorgen zu können.
- ✓ 6-Zimmerwohnungen (EG mit Gartenanteil) max. 105,00m<sup>2</sup> 1 Stück  
Ideal sind „koppelbare“ Wohnungen – also zwei aneinander liegende Wohnungen, die bei Bedarf verbunden oder getrennt werden können. Dies ist insofern dringend geboten, um Großfamilien versorgen zu können.

Die GröÙe der Wohnungseinheiten (37 WE) im Eigentumswohnbau soll eine Mindest-NutzfläÙe von 2.601m<sup>2</sup> erreichen und ist nach folgendem Schlüssel aufzuteilen (Bandbreite der WE +/-10%):

- ✓ 2-Zimmerwohnungen 50 bis max. 55,00m<sup>2</sup> 14 Stück
- ✓ Kleine 3-Zimmerwohnungen 65 bis max. 70,00m<sup>2</sup> 8 Stück
- ✓ 3-Zimmerwohnungen 70 bis max. 80,00m<sup>2</sup> 6 Stück  
Bei diesem Wohnungstyp ist eine erweiterte Bandbreite von 6 bis 8 Wohnungen denkbar.
- ✓ 4-Zimmerwohnungen im EG max. 90,00m<sup>2</sup> 6 Stück  
Sollen nur im EG situiert werden mit großzügigem Gartenanteil. Bei diesem Wohnungstyp ist eine erweiterte Bandbreite von 4 bis 6 Wohnungen denkbar.
- ✓ 4-Zimmerwohnungen im DachgeschoÙ max. 90,00m<sup>2</sup> 3 Stück  
Bei diesem Wohnungstyp ist eine erweiterte Bandbreite von 2 bis 4 Wohnungen denkbar.

*Sollte es sich aus der Planung ergeben, ist auch eine 5-Zimmerwohnung mit ca. 100m<sup>2</sup> im ErdgeschoÙ mit großem Garten möglich.*

Die GröÙe der Wohnungseinheiten (39 WE) im Eigentumswohnbau - Baurecht soll eine Mindest-NutzfläÙe von 2.601m<sup>2</sup> erreichen und ist nach folgendem Schlüssel aufzuteilen (Bandbreite der WE +/-10%):

- ✓ 2-Zimmerwohnungen 45 bis max. 50,00m<sup>2</sup> 14 Stück
- ✓ Kleine 3-Zimmerwohnungen 65 bis max. 68,00m<sup>2</sup> 13 Stück
- ✓ 3-Zimmerwohnungen 70 bis max. 75,00m<sup>2</sup> 4 Stück
- ✓ 4-Zimmerwohnungen im EG 85 bis max. 90,00m<sup>2</sup> 5 Stück  
Sollen nur im EG situiert werden mit großzügigem Gartenanteil. Bei diesem Wohnungstyp ist eine erweiterte Bandbreite von 4 bis 6 Wohnungen denkbar.
- ✓ 4-Zimmerwohnungen im DachgeschoÙ 85 bis max. 90,00m<sup>2</sup> 3 Stück



**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

*Nachdem bei diesem Modell des Eigentums ein monatlicher Baurechtszins für den Grundanteil zu entrichten ist, ist besonderes Augenmerk auf einen gut durchdachten Grundriss zu legen. Wichtig sind keine zu hohen Nutzflächen je Einheit bzw. unnötig große Vorräume!*

Radabstellplätze in Wohngebäuden weitgehend integriert ... Stück

Radabstellplätze in den Erdgeschoßbereichen können in Bezug auf die bauliche Ausnutzbarkeit als dichteneutral angesehen werden.

Hinweis: Die Fahrrad-Werkstätten werden in den Gebäuden Nr. 9-12 berücksichtigt und sind daher in der gegenständlichen Wettbewerbsausarbeitung nicht zu berücksichtigen.

Es wird auf das **Formblatt Flächenermittlung in der Anlage** verwiesen.

Die Wohnungen sind funktional, lt. den geltenden Förderrichtlinien des Amtes der Salzburger Landesregierung Abt. 10, Wohnbauförderung, zu konzipieren.

Die Wohnungen sind behindertengerecht hinsichtlich Wendekreisen und Durchgangslichtern zu planen.

Je Gebäude ist max. ein Stiegenhaus, ausgenommen bei Gebäuden bei denen die Fluchtweglängen ansonsten nicht eingehalten werden können, planerisch vorzusehen. Auf jeden Fall ist aber nur eine Aufzugsanlage je Gebäude nachzuweisen.

Auf eine optimale Ausrichtung der Wohneinheiten und Balkone zur Sonne ist zu achten, sodass ein hoher Wohnkomfort gegeben ist.

Insbesondere bei den Freibereichen (Balkone/Terrassen) ist bei den Mietwohnungen eine Mindestgröße von 8,0 m<sup>2</sup> bzw. bei den Eigentumswohnungen von mind. 12,0 m<sup>2</sup> je Wohneinheit zu berücksichtigen (die Tiefe beträgt mind. 1,80 m bei Mietwohnungen bzw. 2,0 m bei Eigentumswohnungen).

Auf das räumliche Zusammenspiel zwischen Innenraum (Wohnbereich) und Außenraum (Freibereich) und die damit verbundenen Qualitäten ist großer Wert zu legen.

Die Außenhülle von beheizten Gebäudeteilen ist möglichst kompakt für eine Niedrigst-energiebauweise (LEKT <18) zu konzipieren. Im Ganzen sollte sich ein aufgelockertes Erscheinungsbild einer architektonisch anspruchsvollen Fassade ergeben, die jedoch baulich wirtschaftlich zu errichten ist.

Es wird auf eine qualitätsvolle Gestaltung der Dachfläche als fünfte Fassade bzw. als Teil der Landschaft und die gestalterische Integration der Dachaufbauten, wie z.B. Sonnenkollektoren, hoher Wert gelegt.

In den einzelnen Wohnungsgeschoßen (MWB, EWB, EWB-BR) sind ausreichend Technikflächen und durchgängige Steigschächte planlich nachzuweisen, siehe auch Punkt 2.1.1.1. unten.

**2.1.1.1. Energiekonzept und Gebäudestandards**

Folgende Ziele wurden in Arbeitsgruppen definiert:

- ✓ Errichtung mit ökologischen und nachhaltigen Baustoffen.
- ✓ Im Bereich der Energieversorgung ist eine möglichst CO<sub>2</sub>-freie Energieversorgung anzustreben und
- ✓ Vorkehrungen für die bauplatzübergreifende Energieversorgung sind mitzudenken.
- ✓ Die lokalen Potentiale sollen für die Bereitstellung von Wärme und Strom maximal ausgeschöpft werden.

Für die Gebäude gilt:

- ✓ klima aktiv Deklaration - Ziel: klima aktiv Gold - dies erfordert eine Optimierung im Bereich der Energieeffizienz, eine Beachtung der Belichtungsflächen und der sommerlichen Überwärmung und die bevorzugte Verwendung von zertifizierten Baustoffen.
- ✓ Wärmeabgabe erfolgt über Wohnungsübergabestationen

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

- (Niedertemperaturheizsystem und dezentrale Trinkwassererwärmung),
- ✓ Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung vorsehen - alternativ eine feuchtegesteuerte Abluftanlage,
  - ✓ Speichermöglichkeiten für Heizen/Kühlen in Bauteilen nutzen.
  - ✓ Das Verteilsystem zwischen den Gebäuden ist als Wärmenetz auszuführen. Für die Zwischenspeicherung der Energie wird ein *Pufferspeicher* benötigt der zentral im Projektgebiet bei *Gebäude Nummer 6* des städtebaulichen Leitbildes angeordnet werden soll. Für den Pufferspeicher sind jedoch in den Gebäuden vorerst keine Flächen vorzusehen da dieser im Freibereich, eingehaust untergebracht werden soll. Dieser benötigt abhängig vom Energieversorgungssystem eine Grundfläche von mind. 12 m<sup>2</sup> und eine Höhe von ca. 12 m.

Bezüglich der Energieversorgung wird eine funktionale Ausschreibung durch den Bauherrn erfolgen, in der die Anforderungen genau definiert werden, dem Anbieter aber die Wahl des Systems offensteht. Deshalb sind in der vorbereitenden Planung Raumreserven vorzusehen, die dann je nach Energieerzeugungs- und -Versorgungssystem genutzt werden.

Die folgenden Raumreserven sind zu berücksichtigen:

- ✓ Eine *Heizzentrale* im Ausmaß von *ca. 20x15m im Gebäude Nr. 6*. Diese benötigt eine gute Zufahrtsmöglichkeit. Diese Technikräume können auch unter Niveau liegen.
- ✓ Weiters ein Technikraum im Keller je Stiegenhaus im Ausmaß von ca.15 m<sup>2</sup> (für den Fall einer dezentralen Wärmepumpenlösung)

PV-Stromerzeugung am Areal soll in größerem Ausmaß erfolgen, eine architektonische Einbindung der PV Flächen ist gewünscht. Zusätzlich zu Flächen auf ungenutzten Flachdächern können hier Flächen auf sonstigen überdachten Bereichen (z.B. Tiefgaragenabfahrten bzw. -abgängen, Fahrradabstellanlagen, überdachte Bereiche auf Dachterrassen, etc.) genutzt werden.

**2.1.2. Kindergarten**

Zu den Anforderungen des Kindergartens wird auf die Stellungnahme der SIG in der Anlage verwiesen. Ein entsprechendes Raumprogramm liegt in der Anlage bei. Die Abgrenzung zum Wohnbau stellt eine Annahme dar und ist im Grundlagenplan in der Anlage dargestellt. Die Grenzziehung ist flexibel, sollte jedoch gut begründet sein.

Um den Quartiersplatz zu beleben soll der Zugang, der von den Eltern gebrachten Kinder, zum Kindergarten nur über den Quartiersplatz erfolgen können.

Vertreter des Nutzers werden beim Kolloquium für Rückfragen voraussichtlich anwesend sein.

**2.1.3. Ordination Dr. Gollegger**

Im Gebäude Nr. 2 soll eine Ordination unter gebracht werden die hinsichtlich Raumbedarf die Mindestanforderungen an folgende Räumlichkeiten erfüllt:

Bereich „Empfang/Anmeldung“:

- ✓ 1 Empfang mit Theke und Sitzgelegenheiten für ca. 5 Personen (Wartebereich) sowie einen Arbeitsplatz für 1 Ordinationsassistentin mit Ablagemöglichkeiten. Die Theke soll unter Berücksichtigung eines entsprechenden Diskretionsabstandes Platz für zumindest 2 aktive Gespräche bieten.
- ✓ 1 Garderoben-Nische oder eine Garderobe entlang eines breiten Ganges im Zugangsbereich der Praxis.
- ✓ 2 getrennte Toiletten für Patienten (1xMänner und 1xFrauen) mit je einer Waschgelegenheit
- ✓ 1 Personaltoilette mit Dusche und Waschgelegenheit

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**Bereich Therapie:

- ✓ 1 Untersuchungszimmer mit EKG ca. 20m<sup>2</sup>, Ergometer für Belastungs-EKG, kleiner Schreibtisch und Ablagemöglichkeit; das Zimmer soll auch als Notfallzimmer dienen falls Patienten im Eingangsbereich kollabieren und soll mit einer Trage durch Sanitäter begehbar sein. Von der Anmeldung kommend soll dieser Raum das erste Untersuchungszimmer sein.
- ✓ 1 Untersuchungszimmer, OP-Lampe über Liege und kleinem Kompakt-Labor, ca. 10m<sup>2</sup>-15m<sup>2</sup>; das Zimmer soll eine Verbindungstür zum Ordinationszimmer Dr. Gollegger haben.
- ✓ 1 Ordinationszimmer/Büro Dr. Gollegger ca. 25m<sup>2</sup>, mit einer separaten Gesprächsmöglichkeit mit dem Patienten in 2 Couchsesseln und Couchtisch
- ✓ 1 Infusionszimmer – 3 Infusionsliegen abtrennbar mit Paravents oder Raumteilverhängen; die Liegen werden Lounge ähnlich gestaltet und sollen möglichst natürlich belichtet sein. Der Blick aus dem Fenster soll möglich sein.
- ✓ 1 Physiotherapieraum ca. 15m<sup>2</sup>
- ✓ 1 Mehrzweckraum für Pilates/Physiotherapie für 5 Personen ca. 30m<sup>2</sup>, einer kompakten Sprossenwand und einer verspiegelten Wand, eine natürliche Belichtung über ein Fensterband soll gegeben sein
- ✓ 1 Teeküche mit angrenzender Sitzgelegenheit für 4 Personen

Die Aufteilung der Räumlichkeiten soll eine Untergliederung der Ordination in die zwei oben angeführten Bereiche, „Empfang/Anmeldung“ und „Therapie“ erkennen lassen. Die Verortung der Ordination im Gebäude obliegt dem Wettbewerbsteilnehmer. Sämtliche Flächenangaben sind als Richtwerte zu verstehen. Weitere Konkretisierungen müssen im Zuge der weiterführenden Planung getroffen werden.

**2.2. Planungsgrundlagen****2.2.1. Wettbewerbsgebiet**

Das Wettbewerbsareal befindet sich in der Stadt Salzburg im Stadtteil Gneis und wird durch die öffentlichen Verkehrsflächen Berchtesgadnerstraße im Westen und Dossenweg im Süden begrenzt. Im Norden und Osten befinden sich direkt angrenzend großteils Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und vereinzelt Mehrparteienhäuser.

Das Projektgebiet besteht aus den Grundstücken Nr. 469/1 und 469/4 (KG Morzg, 56532) und weist eine Gesamtfläche von 28.437,00 m<sup>2</sup> (Bauplatz) auf. Das Projektgebiet wurde autofrei konzipiert. Im Süden erfolgt die Erschließung der Tiefgarage über den Dossenweg.

Aufgrund der unter Punkt 2.1 geschilderten Situation, umfasst das Wettbewerbsgebiet ausschließlich die unten schraffierten Gebäude Nr. 1-3, 6, 13-17, siehe Abbildung unten.

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**



Geringfügige Änderungen gegenüber dem städtebaulichen Leitbild sind in begründeten Fällen möglich, sollen aber vermieden werden. Änderungen müssten mit der Auflage des Bebauungsplanes der Aufbaustufe bewilligt werden.

**2.2.2. Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Für die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die Ergebnisse des kooperativen Verfahrens wird auf den Amtsbericht, Stand 21.01.2020 in der Anlage verwiesen.

**2.2.3. Bebauungsgrundlagen, Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan der Grundstufe umfasst neben der baulichen Ausnutzbarkeit auch die im kooperativen Verfahren erarbeiteten Vorgaben zu den Radwegen und dem ruhenden Verkehr. Nach Vorliegen des Wettbewerbssiegers soll unter Maßgabe des städtebaulichen Leitbildes der Bebauungsplan der Aufbaustufe bewilligt werden.

**2.2.4. Flächenwidmung:**

Siehe Flächenwidmungsplan in der Anlage.

**2.2.5. Bauhöhe bzw. Geschößzahl:**

Siehe Bebauungsplan in der Anlage.

**2.2.6. Erschließung Verkehr**

Das Wettbewerbsareal selbst bleibt autofrei. Es werden lediglich in einem Randbereich im Süden Besucherparkplätze und eine Kurzparkzone im Norden für den Kindergarten, ein Cafe, einen Arzt, etc. vorgesehen. Die Erschließung der Tiefgarage für das Gesamtareal erfolgt über den Dossenweg im Süden. Das Verkehrstechnische Gutachten sieht daher im Südosten einen Kreisverkehr in der Berchtesgadnerstraße und eine abschnittsweise Aufweitung des Dossenweges auf eine Fahrbahnbreite von 5,50m vor, siehe Anlage.

**2.2.7. Konzept Einsatzkräfte Berufsfeuerwehr**

Zu den Zufahrten und Angriffsflächen der Gebäude fand im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Leitbildes eine Abstimmung mit der Berufsfeuerwehr Salzburg statt. Ein entsprechendes Konzept zur

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

Erreichung des Objekt- und Personenschutzes ohne allseitige Anfahrbareit jedes Gebäude liegt in der Anlage bei, siehe Übersicht Konzept Einsatzkräfte und Stellungnahme Berufsfeuerwehr.

**2.2.8. Ableitung Schmutz- und Überflächenwässer**

Die Ableitung der Schmutz- und Oberflächenwässer ist angrenzend möglich und es wird auf die Stellungnahme der MA06/02 – Kanal- und Gewässeramt in der Anlage verwiesen. Eine Anbindung der Schmutzwasserkanäle an den öffentlichen Kanal der Berchtesgadnerstraße ist aufgrund der Tiefenlage des Kanals nicht sinnvoll.

**2.2.9. Öffentliche Netze und Leitungseinbauten**

Am gegenständlichen Wettbewerbsgebiet (Baufeld) befinden sich nach derzeitigem Stand keine Leitungseinbauten.

**2.2.10. Schalltechnisches Gutachten**

Auf das schalltechnische Gutachten von Herrn DI Graml wird verwiesen. Speziell entlang der Berchtesgadnerstraße im Westen und an den Nord- und Südfassaden im Nahbereich des Quartiersplatzes sind besondere Schallschutzmaßnahmen (z.B. Kastenfenster) erforderlich. Diese sind in den Plänen entsprechend zu berücksichtigen.

**2.2.11. Geologisches Gutachten**

Auf das geologische Gutachten von Herrn DI Oberndorfer wird verwiesen. Die Gründung ist ohne besondere Maßnahmen zur Bodenverbesserung möglich. Für die Wasserhaltung wird ein separates Projekt auszuarbeiten sein.

**2.3. Baurechtliche Bestimmungen und Hinweise**

Folgende baurechtliche Bestimmungen sind bei der Ausarbeitung des Wettbewerbsprojektes zu beachten:

- ✓ Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz (BGG)
- ✓ Technische Richtlinien vorbeugender Brandschutz (TRVB sowie alle einschlägigen ÖNormen)
- ✓ Salzburger Raumordnungsgesetz (ROG)
- ✓ Salzburger Baupolizeigesetz
- ✓ Salzburger Bautechnikgesetz
- ✓ OIB-Richtlinien
- ✓ Wohnbauförderungsverordnung 2015 – WFV 2015
- ✓ Richtlinie Energieeffizienz
- ✓ Bautechnikverordnung-Energie (BTV-E) 2014
- ✓ Landesgesetzblatt – bauliche Gestaltung und Einrichtung Parkgaragen, Wohnanlagen
- ✓ ÖNormen und Richtlinien für barrierefreies Bauen (z.B.: B1600, B1601; V2102; A3011; OIB Richtlinien) – nur Teilanwendung (!)
- ✓ Technische Richtlinien vorbeugender Brandschutz (TRVB)
- ✓ Arbeitnehmer-Innenschutzgesetz (AschG - [www.arbeitsinspektion.gv.at](http://www.arbeitsinspektion.gv.at)) inkl. der zugehörigen Verordnung (insbesondere die Arbeitsstättenverordnung AStV)
- ✓ Alle sonstigen einschlägigen ÖNORMEN technischen Inhaltes für die Errichtung der geforderten Bauaufgabe
- ✓ Richtlinien Verkehrssicherheit (RVS)

**2.4. Qualitätsrahmen**

Die Bau- und Ausstattungsqualitäten richten sich nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit, und den Vorgaben des Bauherrn.

Mit Abgabe des Wettbewerbsprojektes bestätigt jeder Wettbewerbsteilnehmer, dass bei der Planung des Projektes die sommerliche Überwärmung gemäß ÖNORM B 8110-3 verhindert wird (bei Berücksichtigung der

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

tatsächlichen inneren Lasten) bzw. der maximal zulässige auÙeninduzierte Kühlbedarf pro m<sup>3</sup> Bruttovolumen von 1,0 kwh/m<sup>3</sup> eingehalten ist.

**2.5. Kostenrahmen**

Die maximalen reinen Baukosten lt. Salzburger Wohnbauförderung dürfen für das Bauvorhaben inkl. Gestaltung der Freiraumflachen mit Geh- und Radweg nicht überschritten werden. Dieser Maximalpreis sollte nach Möglichkeit unterboten werden.

Die Vorgaben der Forderungsvoraussetzung § 14 (der Salzburger Wohnbauförderung) WFV 2015 sind einzuhalten. Das beiliegende Formblatt ist verbindlich auszufüllen.

Die Kosten der Kostenbereiche 2, 3, 4 (Definition lt. ÖNORM B 1801-1) müssen ermittelt und in das beiliegende Formblatt übertragen werden.

wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe

### **3. ANLAGE**

- 3.1. Städtebauliches Leitbild Gneis – Berchtesgadnerstraße vom 24.04.2019
- 3.2. Flächenwidmungsplan
- 3.3. Bebauungsplan der Grundstufe
- 3.4. Übersichtsplan Eigentums und Baurechtsflächen
- 3.5. Amtsbericht städtebaulichen Rahmenbedingungen
- 3.6. Funktions- und Sozialraumanalyse
- 3.7. Qualitätsziele Arbeitsgruppe
- 3.8. Raum- und Funktionsprogramm Kindergarten
- 3.9. Formblatt Fördervoraussetzung § 14 WFV 2015
- 3.10. Formblatt Flächenermittlung
- 3.11. Formblatt Kostenermittlung
- 3.12. Schalltechnisches Projekt
- 3.13. Stellungnahme MA 06/04 Straßen und Brückenamt
- 3.14. Stellungnahme Geotechnik / Bodenmechanik
- 3.15. Stellungnahme MA 07/03 Abfallservice
- 3.16. Stellungnahme Berufsfeuerwehr
- 3.17. Übersicht Konzept Einsatzkräfte
- 3.18. Stellungnahme MA 03/03 Wohnungsamt
- 3.19. Stellungnahme MA 02/02 Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen
- 3.20. Stellungnahme SIG zum Kindergarten
- 3.21. Stellungnahme MA 06/02 Kanal- und Gewässeramt
- 3.22. Verkehrstechnisches Gutachten
- 3.23. Stellungnahme zur Errichtung der Trafostationen
- 3.24. Masterplan Smart City Salzburg

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

**Folgende Dateien liegen der Ausschreibung separat bei:**

- ✓ Plangrundlage Wettbewerbsgebiet „2020-03-13\_GNEIS\_Grundlagenplan.dwg“, „2020-03-10\_GNEIS\_Grundlagenplan.pdf“ und „2020-03-10\_GNEIS\_Grundlagenplan\_Layer.JPG“
- ✓ Vermessungsplan „fally\_vermessungsplan.dwg“ und „fally\_vermessungsplan.pdf“
- ✓ Beilage Flächenaufstellung „formblatt\_wbs\_flächenermittlung.xlsx“



**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straße**

**3.1. Städtebauliches Leitbild Gneis – Berchtesgadnerstraße vom 24.04.2019**

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

**3.2. Flächenwidmungsplan**

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straße**

**3.3. Bebauungsplan der Grundstufe**

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straße**

**3.4. Übersichtsplan Eigentums und Baurechtsflächen**

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straße**

**3.5. Amtsbericht städtebaulichen Rahmenbedingungen**

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

**3.6. Funktions- und Sozialraumanalyse**

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

**3.7. Qualitätsziele Arbeitsgruppe**

wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe

**3.8. Raum- und Funktionsprogramm Kindergarten**



**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straße**

**3.9. Formblatt Fördervoraussetzung § 14 WFV 2015**

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straße**

**3.10. Formblatt Flächenermittlung**

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

**3.11. Formblatt Kostenermittlung**

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

**3.12. Schalltechnisches Projekt**

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straße**

**3.13. Stellungnahme MA 06/04 Straßen und Brückenamt**

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

**3.14. Stellungnahme Geotechnik / Bodenmechanik**

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straße**

**3.15. Stellungnahme MA 07/03 Abfallservice**

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straße**

**3.16. Stellungnahme Berufsfeuerwehr**



**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straße**

**3.17. Übersicht Konzept Einsatzkräfte**

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straße**

**3.18. Stellungnahme MA 03/03 Wohnungsamt**

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

**3.19. Stellungnahme MA 02/02 Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen**

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

**3.20. Stellungnahme SIG zum Kindergarten**

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

**3.21. Stellungnahme MA 06/02 Kanal- und Gewässeramt**

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

**3.22. Verkehrstechnisches Gutachten**

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

**3.23. Stellungnahme zur Errichtung der Trafostationen**

**wohnbau u. kindergarten berchtesgadner straÙe**

**3.24. Masterplan Smart City Salzburg**