

**Städtebauliche Ideenfindung**  
zur Erlangung eines Masterplans für das Quartier

**Pradl Süd - Wohnbebauung Sillhöfe**  
**in Innsbruck**

**AUSSCHREIBUNG**

**Stand: 27.10.2020**

# Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeiner Teil .....</b>	<b>2</b>
1. Ausloberinnen Verfahrensbetreuung.....	2
2. Gegenstand des Verfahrens .....	2
3. Art des Verfahrens.....	3
4. Teilnahmeberechtigte und Ausscheidungs-/Ausschließungsgründe.....	3
5. Rechtsgrundlagen und Verfahrensregeln.....	4
6. Termine .....	5
7. Formale Bedingungen und Kennzeichnung .....	9
8. Vergütung.....	10
9. Zusammensetzung des Preisgerichts.....	10
10. Absichtserklärung der Ausloberinnen .....	12
11. Eigentums-, Urheber- und Verwertungsrecht.....	12
<b>Besonderer Teil.....</b>	<b>14</b>
12. Aufgabenstellung .....	14
13. Städtebauliche Randbedingungen der Stadt Innsbruck (MA III) .....	17
14. Planungsrichtlinien und Planungshinweise .....	27
15. Verzeichnis der zur Verfügung gestellten Unterlagen .....	34
16. Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen .....	35
17. Beurteilungskriterien.....	36

## Allgemeiner Hinweis

Soweit in den Wettbewerbsunterlagen personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher oder weiblicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.

# Allgemeiner Teil

## 1. Ausloberinnen, Verfahrensbetreuung

### 1.1. Ausloberinnen

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

gemeinsam mit

Neue Heimat Tirol Gemeinnützige WohnungsGmbH (kurz NHT)  
Gumpstraße 47 · 6020 Innsbruck

### 1.2. Verfahrensbetreuung, Vorprüfung

ao-architekten ZT-GmbH  
Olympiastraße 17 6020 Innsbruck  
Telefon: +43 512 362373, email: [office@ao-architekten.com](mailto:office@ao-architekten.com)  
Bürozeiten: MO – DO 08:00 - 12:00 Uhr und 14:00 -17:00 Uhr, FR 08:00 – 12:00 Uhr  
(Achtung: jeden letzten Freitag im Monat bleibt unser Büro ganztägig geschlossen)

### 1.3. Helpdesk Support Service VEMAP-Vergabepattform

Ansprechstelle für technische Fragen im e-Vergabeverfahren:  
vemap Einkaufsmanagement GmbH  
Berggasse 31, 1090 Wien  
Telefon +43 (0)1 315 7940, e-mail: [welcome@vemap.com](mailto:welcome@vemap.com)  
(MO – DO 08:00 – 17:30 Uhr und FR 08:00-14:30 Uhr)

## 2. Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des Verfahrens ist die städtebauliche Ideenfindung zur Erlangung eines Masterplans für das Quartier Pradl Süd als Basis für nachfolgende Realisierungswettbewerbe für die **Wohnbebauung Sillhöfe** in Innsbruck.

### 3. Art des Verfahrens

Das Verfahren wird als geladener Wettbewerb im Unterschwellenbereich gemäß dem Bundesvergabegesetz 2018 i.d.g.F. durchgeführt.

Festgehalten wird, dass die NHT, als Gemeinnütziger Bauträger nicht dem Regime des Bundesvergabegesetzes (BVergG) unterliegt und die Anwendung dieser gesetzlichen Bestimmungen durch diese allenfalls freiwillig erfolgt.

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

### 4. Teilnahmeberechtigte und Ausscheidungs-/Ausschließungsgründe

#### 4.1. Teilnahmeberechtigt sind

1. Architekturhalle Arch. Mag.R.Wulz ZT KG, Partner Ing M. König - von der Kammer nominiert
2. ATP Innsbruck Planungs GmbH, Innsbruck
3. caramel architekten zt gmbh, Wien
4. columbosnext, Innsbruck
5. Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH, Bregenz
6. Dorner Matt Architekten, Bregenz
7. driendl\*architects zt GesmbH, Wien
8. einzueins architektur ZT GMBH, Wien
9. feld 72 Architekten ZT GmbH, Wien
10. Gangoly Kristiner Architekten ZT GmbH, Graz
11. Architekt Dipl.Ing. Thomas Held, Innsbruck – von der Kammer nominiert
12. ARGE Arch. Rainer Köberl, Arch. Daniela Kröss, Arch. Mario Ramoni, Innsbruck
13. LAAC ZT.OG, Innsbruck
14. LORENZATELIERS, Innsbruck
15. LOVE architecture + urbanism ZT GmbH, Graz
16. Nussmüller Architekten ZT GmbH, Graz
17. maxRIEDER, Wien
18. Snøhetta Studio Innsbruck GmbH, Innsbruck
19. ARGE Arch. Dieter Spath, Arch. Martin Mutschlechner, Innsbruck
20. Wiesflecker architekten zt gmbh, Innsbruck

#### 4.2. Arbeitsgemeinschaften, Mehrfachteilnahme, Varianten

Allfällige Arbeitsgemeinschaften eines geladenen Teilnehmers mit einem nicht zugeladenen Büro sind zur Freigabe den beiden Ausloberinnen bis **vor dem Hearing** über die Verfahrensbetreuung bekannt zu geben. Genehmigte Arbeitsgemeinschaften werden beim Hearing allen Teilnehmern mitgeteilt.

Die Beiziehung eines Landschaftsplaners wird dringend empfohlen. Im anschließenden Workshop zur Finalisierung des Masterplans ist ein Landschaftsplaner jedenfalls einzubinden.

Befugte Büros für Landschaftsplanung können z.B. bei der ZT-Kammer und WKO in Österreich, BDLA in Deutschland, BSLA in der Schweiz und LASA in Südtirol gefunden werden.

Jeder Teilnehmer an diesem Verfahren ist nur einmal teilnahmeberechtigt (auch im Rahmen einer Arbeitsgemeinschaft). Eine nicht rechtzeitig angemeldete und durch die Ausloberinnen freigegebene Arbeitsgemeinschaft oder eine mehrfache Teilnahme eines Planers am Wettbewerb ist nicht zulässig und zieht den Ausschluss sämtlicher Projekte nach sich, an denen der Verfasser beteiligt ist.

Varianten sind nicht zulässig.

#### **4.3. Mitarbeiter, Ziviltechniker und Konsulenten anderer Fachrichtungen**

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

#### **4.4. Ausschließungs- und Ausscheidungsgründe**

Es gelten die Ausschließungsgründe für Wettbewerbsteilnehmer gemäß §2 und die Ausscheidungsgründe für Wettbewerbsarbeiten gemäß §17 der WSA 2010.

<https://www.arching.at/mitglieder/wettbewerbe.html>

## **5. Rechtsgrundlagen und Verfahrensregeln**

### **5.1. Rechtsgrundlagen:**

Rechts- und Verfahrensgrundlage sind folgende Verfahrensbedingungen im Sinn der Ausschreibung:

- das Protokoll des Hearings und der schriftlichen Fragenbeantwortung
- der Inhalt dieser Ausschreibung samt Beilagen
- das Bundesvergabegesetz 2018 idgF (BVergG)
- der Wettbewerbsstandard Architektur (WSA 2010)

Bei Widersprüchen gelten die Unterlagen in der angeführten Reihenfolge.

### **5.2. Geheimhaltungspflicht, Anerkennung der Preisgerichtsentscheidung:**

Mit der Einreichung seines Wettbewerbsprojektes nimmt jeder Teilnehmer sämtliche in den Ausschreibungsunterlagen enthaltenen Bedingungen an.

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

### 5.3. Einhaltung Datenschutzgrundverordnung:

Die Teilnehmer bestätigen mit Abgabe des Wettbewerbsbeitrages, dass sie die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (EU) 2016/679 einhalten und allenfalls erforderliche Einwilligungen von Dritten (z.B. genannte Mitarbeiter, Konsulenten, usw.) eingeholt und dokumentiert haben.

### 5.4. Prüfvermerk der Kammer der ZiviltechnikerInnen Tirol und Vorarlberg:

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

Mit Schreiben vom 29.09.2020 hat die Kammer ihre Kooperation mit den Ausloberinnen durch Bekanntgabe der Registriernummer 28/20 bekundet und ihre Preisrichter nominiert.

## 6. Termine

Ausgabe der Ausschreibungsunterlagen	27.10.2020
Konstituierende Sitzung	06.11.2020 - 09:00 Uhr
Hearing mit Übergabe der Modelleinsatzplatten und anschließender örtlicher Begehung: Treffpunkt: <b>10:30 Uhr</b> , Vereinsheim Arzl, Schusterbergweg 15, Innsbruck	06.11.2020 - 10:30 Uhr
Schriftliche Rückfragen:	09.11.2020
Schriftliche Rückfragenbeantwortung:	16.11.2020
<b>Physische Abgabe im Büro ao-architekten:</b>	
Abgabe Wettbewerbsarbeiten:	21.01.2021 - 17:00 Uhr
Abgabe Modell:	28.01.2021 - 17:00 Uhr
<u>Abgabeort – Verfahrensorganisation:</u> ao-architekten ZT-GmbH, Olympiastraße 17, Innsbruck Bürozeiten: MO – DO 08:00 - 12:00 Uhr und 14:00 -17:00 Uhr, FR 08:00 – 12:00 Uhr (Achtung: jeden letzten Freitag im Monat bleibt unser Büro ganztägig geschlossen)	
<b>Elektronische Abgabe über Vergabeplattform:</b>	
Abgabe Wettbewerbsarbeiten	21.01.2021 – 17:00 Uhr
Beurteilungssitzung des Preisgerichts voraussichtlich:	KW 08/2021
Ausstellung: im Anschluss an die Beurteilungssitzung Zeitpunkt und Ort wird noch bekannt gegeben	
<b>2-tägiger Workshop zur Nachbearbeitung des Siegerprojektes</b>	KW 10/2021
<b>Erstellung Masterplan durch Sieger mit Einarbeitung etwaiger Änderungsempfehlungen</b>	ca. 2 Wochen

## Präsentation des Masterplans vor Steuerungsgruppe im Anschluss

### 6.1. Ausgabe der Ausschreibungsunterlagen, Aktualisierungen / Ergänzungen

Die Teilnehmer werden mittels der Vergabeplattform vemap zum Wettbewerb eingeladen.  
<https://iig.vemap.com/home/bekannt/uebersicht.html>

Die gesamten Ausschreibungsunterlagen werden den geladenen Teilnehmern über die Vemap-Vergabeplattform zur Verfügung gestellt.

Die Teilnehmer können sich die Ausschreibungsunterlagen unter der angeführten Internetadresse herunterladen und Ihren Wettbewerbsbeitrag am selben Weg abgeben. Dazu benötigen werden Codes, die die Teilnehmer bei der Einladung erhalten. (Login, Passwort, TAN).

Jeder Wettbewerbsteilnehmer ist verpflichtet, bei der Anmeldung zur Vergabeplattform seine Stammdaten und insbesondere seine email Adresse für die rechtsverbindliche Zustellung der Unterlagen bekanntzugeben. Die korrekte Datenerfassung obliegt dem Wettbewerbsteilnehmer, die Nutzung der Plattform ist für die Wettbewerbsteilnehmer kostenfrei. Bei der Anmeldung muss der Teilnehmer einen 6-stelligen Code angeben, der dann zur weiteren Kommunikation dient. Bitte diesen Code auch auf den Wettbewerbsplänen als Code (entsprechend Pkt. 7.1 der Auslobung) verwenden.

Den Wettbewerbsteilnehmern wird dringend empfohlen, sich mit den technischen Erfordernissen der Vergabeplattform rechtzeitig vertraut zu machen. Nach Ihrer Registrierung werden Sie über allfällige Ergänzungen, Fragebeantwortungen etc. informiert.

Die gesamte Kommunikation zum Wettbewerbsverfahren wird über die Vergabeplattform abgewickelt.

Die Modelleinsatzplatten erhalten die Teilnehmer beim Hearing. Ein Versand der Einsatzplatten ist nicht vorgesehen.

Rechtsverbindlich ist immer der Letztstand auf der Plattform.

### 6.2. Konstituierende Sitzung des Preisgerichtes

Die Konstituierende Sitzung der Jury mit Wahl des Juryvorsitzenden, des Schriftführers und deren Stellvertreter erfolgt unmittelbar vor dem Hearing und der örtlichen Begehung am 06.11.2020.

Das Wahlergebnis wird den Wettbewerbsteilnehmern bekanntgegeben.

Die Freigabe der gegenständlichen Ausschreibungsunterlagen durch die Jurymitglieder erfolgte schriftlich vor Ausgabe der Unterlagen.

### 6.3. Hearing und Fragenbeantwortung mit anschließender Örtliche Begehung:

Am **06.11.2020** findet für die Teilnehmer und das Preisgericht ein Hearing mit anschließender örtlicher Begehung des Wettbewerbsareals statt.

Treffpunkt: 10:30 Uhr, Vereinsheim Arzl, Schusterbergweg 15, Innsbruck

Rückfragen zum Wettbewerbsgegenstand sind bis zum **09.11.2020** einlangend zulässig. Alle Rückfragen der Teilnehmer sind ausnahmslos über die Vemap-Plattform zu stellen. Die am Server aufscheinende Zeit (Zeitstempel der Serverzeit) ist hierfür verbindlich. Nach dieser Frist

ist ein Hochladen systembedingt nicht mehr möglich. Fragen die nicht über die Vemap-Plattform gestellt werden (email, Telefon usw.) sind nicht erlaubt und fließen nicht in die Fragebeantwortung ein.

Die anonymisierten Fragestellungen und Antworten sowie die Erkenntnisse des Hearings werden auf der Vergabeplattform veröffentlicht.

#### **6.4. Abgabe der Wettbewerbsarbeiten (Pläne und Modell)**

##### **Elektronische Abgabe über die Vergabeplattform**

Der Verfasserbrief, die Pläne und alle weiteren Unterlagen (mit Ausnahme des Modells) sind neben der physischen Abgabe auch digital auf die Vergabeplattform hochzuladen.

##### **Physische Abgabe der Wettbewerbsarbeiten (Pläne und Modell)**

Die Pläne und alle weiteren Unterlagen müssen bis spätestens **21.01.2021 – 17:00 Uhr**, die Modelle müssen bis spätestens **28.01.2021 – 17:00 Uhr**

bei der Verfahrensbetreuung **ao-architekten ZT-GmbH**, Olympiastraße 17, Innsbruck  
Bürozeiten: MO – DO 08:00 - 12:00 Uhr und 14:00 -17:00 Uhr, FR 08:00 – 12:00 Uhr  
(Achtung: jeden letzten Freitag im Monat bleibt unser Büro ganztägig geschlossen)

**unter Wahrung der Anonymität einlangen. Die rechtsverbindliche Abgabe ist die physische Abgabe, nicht die elektronische Abgabe.**

Der Überbringer erhält eine Übernahmebestätigung.

Mit Post, Paket- oder Botendienst übersendete Wettbewerbsarbeiten müssen spätestens zu den oben angeführten Terminen bei der Verfahrensbetreuung eingelangt sein. Das Risiko des rechtzeitigen Einlangens trägt der Teilnehmer.

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

#### **6.5. Vorprüfung**

Die Vorprüfung wird unmittelbar nach Einlangen der Wettbewerbsbeiträge durchgeführt. Es wird ein schriftlicher Bericht für das Preisgericht verfasst, welcher lediglich den Jurymitgliedern zur Kenntnis gebracht wird und nicht für eine Veröffentlichung vorgesehen ist.

#### **6.6. Beurteilungssitzung des Preisgerichts**

Das Preisgericht wird zur Beurteilung der eingereichten Projekte voraussichtlich in **KW 08/2021** zusammentreten. Die Sitzung des Preisgerichts ist nicht öffentlich.

Nach dem Bericht der Vorprüfung erfolgen die Beurteilungen der Wettbewerbsarbeiten anhand der festgelegten Beurteilungskriterien und die Reihung der prämiierungswürdigen Arbeiten durch das Preisgericht.

Das Preisgericht ist verpflichtet eine Reihung bzw. die Auswahl der prämiierungswürdigen Wettbewerbsarbeiten herbeizuführen und den Ausloberinnen klare und umfassende Empfehlungen hinsichtlich der weiteren Vorgangsweise, unter Zugrundelegung des Wettbewerbsergebnisses, abzugeben.



Danach erfolgt im Beisein des Preisgerichts die Aufhebung der Anonymität durch das Öffnen der Verfasserbriefe.

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

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

## **6.7. Wettbewerbsergebnis und öffentliche Ausstellung**

Das Wettbewerbsergebnis wird den Wettbewerbsteilnehmern sowie der zuständigen Länderkammer der ZiviltechnikerInnen für Tirol und Vorarlberg unmittelbar nach Abschluss der Arbeit des Preisgerichtes bekannt gegeben.

Das Protokoll der Preisgerichtssitzung wird den Mitgliedern des Preisgerichts, allen Wettbewerbsteilnehmern sowie der zuständigen Kammer der ZiviltechnikerInnen für Tirol und Vorarlberg zur Kenntnis gebracht.

Alle nicht ausgeschiedenen Wettbewerbsarbeiten werden nach Abschluss des Preisgerichtes ca. 3-5 Tage ausgestellt. Jeder Wettbewerbsteilnehmer erteilt durch die Einreichung seiner Wettbewerbsarbeit die volle Zustimmung zu dieser Absicht.

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

Ort und Zeitpunkt der Ausstellung werden den Wettbewerbsteilnehmern, den Mitgliedern des Preisgerichts und der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Tirol und Vorarlberg bekannt gegeben.

## **6.8. Publikation der Wettbewerbsarbeiten im Internet**

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

- Präsentationspläne (im pdf-Format in einer Datei), bei 250 dpi Auflösung, auf einem Datenträger, dieser muss unter Microsoft-Betriebssystem lesbar sein;
- Dateigrößen möglichst klein (< 1MB);
- Inhaltlich eindeutige Dateibenennungen: z.B. „Kennziffer.pdf“;
- Erläuterungsbericht, etc. als gesonderte pdf-Dokumente.

## 6.9. Rückgabe der Wettbewerbsarbeiten

Die Verfasser können ihre Beiträge (mit Ausnahme des Siegerprojektes), so sie die Ausloberinnen nicht mehr benötigen, nach Ende der Ausstellung bzw. nach erfolgter Information darüber abholen. Nicht abgeholte Unterlagen werden entsorgt (entsprechende Fristen werden noch bekanntgegeben).

# 7. Formale Bedingungen und Kennzeichnung

## 7.1. Kennzeichnung der Unterlagen

Die Einreichung der Wettbewerbsarbeiten hat anonym zu erfolgen.

Jede eingereichte Wettbewerbsarbeit soll mit derselben 6-stelligen Kennzahl bezeichnet werden, die für die Anmeldung und Kommunikation auf der VEMAP-Plattform verwendet wurde. Diese Kennzahl ist auf jedem Blatt und auf jedem Schriftstück der Arbeit rechts oben anzubringen. Bei gebundenen Schriftstücken genügt die Kennzahl am Titelblatt.

Alle Einzelstücke der Wettbewerbsarbeiten haben ferner die Aufschrift „**Städtebauliche Ideenfindung Pradl Süd – Wohnbebauung Sillhöfe**“ zu enthalten.

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

## 7.2. Beilagenverzeichnis

Der Wettbewerbsarbeit ist ein Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen beizufügen.

## 7.3. Verfasserbrief

Der Verfasserbrief (**Beilage C09**) ist sowohl digital auf der Vergabeplattform einzureichen als auch in Papierform in einem undurchsichtigen und verschlossenen Briefumschlag der Wettbewerbsarbeit beizulegen. Der Briefumschlag hat außen die Kennzahl und die Aufschrift „Verfasserbrief“ zu tragen und folgenden Inhalt aufzuweisen: Name, Anschrift und Telefonnummer der Verfasser sowie Namen allfälliger Mitarbeiter und beigezogener Konsulenten.

**Ein Wettbewerbsplan (verkleinert auf A4) ist dem Verfasserbrief beizulegen.**

## 8. Vergütung

Für das gegenständliche Verfahren ist eine Vergütung von Netto EUR 180.000,00 (Euro 155.000,00 Preisgelder sowie EUR 25.000,00 für die Nachbearbeitung des Siegerprojektes und Finalisierung des Masterplans) vorgesehen.

Die Vergütung wird wie folgt aufgeteilt:

1.Rang = Gewinner	Euro 100.000,00 (75.000,00 + 25.000,00)
2.Rang	Euro 30.000,00
3.Rang	Euro 20.000,00
3 Anerkennungspreise zu je	Euro 10.000,00

**Mit der vollständigen Bezahlung der Vergütung an den Sieger ist auch eine Nachbearbeitung des Siegerprojektes zur Erlangung eines Masterplans in folgendem Umfang abgegolten:**

- Teilnahme an einem 2-tägigen Workshop im Anschluss an die städtebauliche Ideenfindung mit Vertretern aus der Jury und unter Beiziehung weiterer Experten/Planungsämtern. Bei diesem Workshop werden die Überarbeitungshinweise aus dem Juryprotokoll besprochen und im Dialog gemeinsam weiterentwickelt. Die Kosten für die Beiziehung eines Landschaftsplaners für den Workshop und die Ausarbeitung des Masterplans sind durch den Sieger zu tragen. Die restlichen Experten werden beigestellt. Änderungsempfehlungen der Jury sind einzuarbeiten und im Preisgeld inkludiert.
- Nach Einarbeitung der Erkenntnisse aus dem Workshop (ca. 2 Wochen) soll das städtebauliche Leitprojekt dem o.g. Gremium präsentiert und von diesem dann als Masterplan für die Stadtentwicklung freigegeben werden.

Das Preisgericht ist verpflichtet eine Reihung bzw. die Auswahl der prämiierungswürdigen Wettbewerbsarbeiten herbeizuführen. Dabei kann in zu begründenden Ausnahmefällen eine andere Aufteilung der Preisgelder der Ränge 2, 3 und der drei Anerkennungspreise erfolgen.

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

## 9. Preisrichter, Berater ohne Stimmrecht, Vorprüfung

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

Das Preisgericht ist unabhängig vom zahlenmäßigen Verhältnis der anwesenden Fachpreisrichter und Sachpreisrichter beschlussfähig. Für eine Beschlussfähigkeit ist daher insbesondere nicht erforderlich, dass die Hälfte der Anwesenden Preisrichter stimmberechtigte Fachpreisrichter sind.

## 9.1. Preisrichter

Fachpreisrichter (F) und Sachpreisrichter (S):

Architekt ETH SIA BSA Patrick Gmür (F), von der Kammer nominiert  
*Ersatz: Architekt ETH SIA BSA Michael Geschwentner*

Architekt Dipl.Ing. Markus Pernthaler (F), von der Kammer nominiert  
*Ersatz: Architekt Dipl.Ing. Thomas Pucher*

Landschaftsarchitektin Lilli Lička (F), Innsbrucker Gestaltungsbeirat  
*Ersatz: Architekt Dipl.Ing. Ernst Beneder*

Assoz. Prof. Dipl.Ing. Dr. Wolfgang Andexlinger (F), Stadtplanung Innsbruck  
*Ersatz: Dipl.Ing. Hans Peter Sailer*

Stadträtin Mag.<sup>a</sup> Christine Oppitz-Plörer (S), politische Vertretung der Stadt Innsbruck  
*Ersatz: Gemeinderätin Marcela Duftner*

Dipl.Ing. Roland Kapferer (S), Vertreter der Wohnbauförderung  
*Ersatz: HR Mag. Otto Flatscher*

Univ.Prof. Dipl.Ing. Dr. Wolfgang Streicher (S), Energieeffizienz  
*Ersatz: Dipl.Ing. Laszlo Lepp*

Ing. Dr. Franz Danler (S), IIG  
*Ersatz: Dipl.Ing. Georg Preyer*

Dipl.Ing. Mag. Markus Pollo (S), NHT  
*Ersatz: GF Hannes Gschwentner*

Jedes Jurymitglied wird im Falle einer Verhinderung durch sein Ersatzmitglied vertreten, ohne dass es dafür eines Antrages oder einer Abstimmung bedarf.

Falls auch das jeweilige Ersatzmitglied für ein bestimmtes Jurymitglied verhindert sein sollte, kann aus der Gruppe der (übrigen) Ersatzmitglieder in folgender Reihenfolge ein Ersatz-Ersatzmitglied für das jeweils ausgefallene Ersatzmitglied bestimmt werden:

- Für einen Sachpreisrichter: IIG, NHT, politische Vertretung der Stadt Innsbruck, Wohnbauförderung, Energieeffizienz
- Für einen Fachpreisrichter: Architekt 1 – von der Kammer nominiert, Architekt 2- von der Kammer nominiert, Innsbrucker Gestaltungsbeirat, Stadtplanung

Ein Antrag der ausgefallenen Person(en) ist diesfalls nicht erforderlich. Ob ein Ersatz-Ersatzmitglied nach Maßgabe dieser Regelung bestimmt wird entscheidet die Mehrheit der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder des Preisgerichts.

## 9.2. Berater ohne Stimmrecht

Ing. Engelbert Spiß, NHT

Ing. Fabian Ulsamer, NHT

Dipl.Ing. Martin Franzmair, IIG

Bei Bedarf werden weitere Vertreter städtischer Fachdienststellen, z.B. Grünanlagen, Verkehrsplanung, Tiefbau, Stadtplanung zugezogen

## 9.3. Vorprüfung

ao-architekten ZT-GmbH

Hannes Gstrein, Energieprüfung IIG

Dipl.Ing. Harald Konrad Malzer, Energieprüfung NHT

# 10. Absichtserklärung der Ausloberinnen

Auf Basis des aus dem Siegerprojekt aus gegenständlicher Ideenfindung erarbeiteten Masterplans, werden in weiterer Folge eigene Realisierungswettbewerbe von der IIG und auch von der NHT ausgeschrieben.

Die NHT beabsichtigt für ihren Teil einen geladenen Realisierungswettbewerb, wobei der Sieger aus der gegenständlichen Ideenfindung zur Teilnahme zu diesem eingeladen wird.

Beide Ausloberinnen behalten sich das Recht vor, allfällige aus zwingenden städtebaulichen, formalen, sachlichen oder wirtschaftlichen Rücksichten erforderliche Änderungen, zu verlangen.

Ein Rechtsanspruch auf einen weiteren Auftrag besteht nicht.

# 11. Eigentums-, Urheber- und Verwertungsrecht

Das geistige Eigentum (Urheberrecht) verbleibt bei den Verfassern.

Das sachliche Eigentumsrecht an den Plänen, Modellen und sonstigen Ausarbeitungen der prämierten Wettbewerbsarbeiten geht an die Ausloberinnen IIG und NHT über.

Ebenso gehen die Verwertungsrechte, Werknutzungsrechte und Abänderungsrechte des Siegerprojektes und in weiterer Folge des Masterplans durch die Bezahlung der Vergütung uneingeschränkt und ausschließlich an die Ausloberinnen IIG und NHT über.

Die Zuteilung der Bereiche der Werknutzungsrechte kann der Beilage C01 entnommen werden: Die NHT erhält sämtliche Verwertungs-, Werknutzungs- und Abänderungsrechte für das Planungsgebiet nördlich der Montessoristraße. Die IIG erhält sämtliche Verwertungs-, Werknutzungs- und Abänderungsrechte für das Planungsgebiet südlich der Montessoristraße.

Die NHT und IIG sind berechtigt, diese Verwertungs-, Werknutzungs- und Abänderungsrechte entgeltlich oder unentgeltlich weiterzugeben und zu übertragen.

Das Siegerprojekt bzw. der daraus entwickelte Masterplan (siehe Pkt. 10 Absichtserklärung) stellt die Basis für nachfolgende Realisierungswettbewerbe und sonstige Planungen auf diesem Areal dar.

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

# Besonderer Teil

## 12. Aufgabenstellung

### 12.1. Allgemein

Aufgrund der geografischen Rahmenbedingungen sind Flächen für die Schaffung von neuem Wohnraum in Innsbruck ein knappes und kostbares Gut. Daher rücken Flächen, die auf Grund ihre Lage bisher nicht für Wohnzwecke in Betracht gezogen wurden, zunehmend in das Interessensfeld für eine Bebauung und Nutzung für Wohnzwecke, zumal die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum gerade auf Grund der Knappheit von geeigneten Bauflächen und dem damit verbundenem Preisgefüge in höchstem Maße gegeben ist.

Eine dieser noch unbebauten Flächen im Stadtgebiet von Innsbruck befindet sich im Bereich der sogenannten Sillhöfe in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhandener Wohnbauten und relativ kleinstrukturierter gewerblicher Nutzungen.

Vorhandene Einschränkungen, wie Umgebungslärm durch benachbarte Verkehrswege und Sportanlagen, gilt es durch intelligente Planung, von der städtebaulichen Ausrichtung und Situierung beginnend, bis hin zu überlegten Grundrissgestaltungen, zu überwinden.

Den unbestreitbar vorhandenen Lageschwächen gegenüber stehen Qualitäten wie eine relativ große Zentrumsnähe und gute Verkehrsanbindung, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln, als auch für den Individualverkehr. Gleichzeitig ergibt sich trotz der zentralen Lage eine sehr gute Grünanbindung mit einer öffentlichen Parkanlage in direkter Nachbarschaft und die Nähe zu den naturnahen bewaldeten Hängen des Lanser Kopfs mit dem Paschbergwald, zur Sillschlucht sowie zum Bergisel.

Aufgrund langfristiger Überlegungen konnte sich die Stadt Innsbruck im Bereich der Sillhöfe bisher beträchtliche Flächen sichern und steht mit verschiedenen Privatpersonen der Nachbarschaft in teilweise erfolversprechenden Verhandlungen zum Ankauf weiterer Grundstücke.

Um eine qualitätsvolle und vor allem gesamtheitliche Entwicklung dieses Quartiers zu gewährleisten, hat man sich, aufgrund der Vorgabe der Stadt, für die Auslobung einer städtebaulichen Ideenfindung entschieden, die sich auch über o.g. Privatgrundstücke erstreckt, welche derzeit und teilweise voraussichtlich auch längerfristig nicht verfügbar sind, um das gesamthafte Planungspotential auszuloten. Die städtebauliche Ideenfindung entfaltet also keine Rechtsverbindlichkeit für die privaten Grundstücke.

Auf Basis des Siegerprojektes aus gegenständlicher Ideenfindung bzw. auf Basis des daraus erarbeiteten Masterplans, werden in der Folge voraussichtlich weitere Realisierungswettbewerbe für die Wohnbebauung Sillhöfe ausgeschrieben.

## 12.2. Wettbewerbsareal

Das Areal Sillhöfe liegt im Stadtteil „Pradl“, Katastralgemeinde 81125 Pradl, und ist umgeben von den Straßenzügen Sillufer und Helblingstraße im Westen, der Wiesengasse im Süden, einer städtischen Parkanlage und darüber hinaus dem Sportareal Tivoli und der Olympiaworld im Osten sowie der Bundesstraße B 174 bzw. Olympiastraße als Teil des sogenannten Südrings im Norden. Ein wesentlicher Teil dieses Areals ist im Nord-Westen bereits mit der Hauptnutzung Wohnen und zusätzlichen Gewerbeflächen bebaut.

Südlich der Wiesengasse befindet sich von Ost nach West eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, ein neu errichtetes Tennisareal mit Freiplätzen und Hallen sowie eine kleinstrukturelle Bebauung mit der Widmung Wohnen. Südlich daran angrenzend befindet sich bereits die Inntalautobahn und am Hangfuß des Paschberges die sogenannte Paschbergbrücke der Brennerautobahn. Beide Verkehrswege haben auf Grund der Schallemission einen erheblichen Einfluss auf das Wettbewerbsareal.

Nördlich der B 174 Olympiastraße wurde vor ca. 10 bis 15 Jahren ein stark verdichtetes Wohnareal mit einem größeren Nahversorgungsbetrieb und einem Wohn- und Pflegeheim errichtet. Auch befindet sich in diesem Bereich ein Kindergarten, ein Jugendzentrum sowie öffentlich zugängliche Kleinsportflächen. Hier findet die städtische Parkanlage mit einem großzügigen Kinderspielplatz mittels einer Fuß- und Radwegunterführung seine Verlängerung. Wie die Autobahnen im Süden, hat auch die vielbefahrene 4-spurige B 174 auf Grund des Verkehrslärms einen zu beachtenden Einfluss auf das Areal.

Im Westen schließen die Sill und darüber hinaus ein Gewerbegebiet sowie ein Teil des Frachtenbahnhofes an.

Das Wettbewerbsgebiet wird durch die öffentliche Straßenverbindung Sillhöfstraße / Montessoristraße geteilt. Diese Straße ist weder über- noch unterbaubar.

Das gesamte Wettbewerbsareal ist der Beilage C01 – Übersicht Planungsgebiet zu entnehmen.

Zur tiefergehenden Präzisierung des Wettbewerbsareals erfolgt die weitere Beschreibung teilweise auf Basis der beiliegenden Studie von Arch. DI Sebastian Neuschmid (**Beilage C03**), in welcher die Gesamtbebauung in mehrere Baustufen aufgeteilt ist.

Die Grundstücke, welche sich in der Verfügbarkeit der NHT befinden, liegen im nördlichen Teil des Wettbewerbsareals, also nördlich der Straßenverbindung Sillhöfstraße / Montessoristraße: Es handelt sich um das sogenannte Baufeld 1 (=Bauphase 1) mit den Grundparzellen GP1792 (Baufeld 1a) und GP 1983 (Baufeld 1b). Da für die Grundstücke jeweils andere Rechtsformen (Eigentum und Baurecht) vorliegen, müssen die Grundgrenzen unverändert übernommen werden!

Die Grundstücke, welche sich im Eigentum der Stadt Innsbruck bzw. der IIG befinden, liegen im süd-östlichen und zentralen Bereich des Wettbewerbsareals, also südlich der Straßenverbindung Sillhöfstraße / Montessoristraße:

Es handelt sich um die Grundparzellen GP 1996 (Baufeld 2 = Bauphase 2) sowie 1987/4 und 1989/2 (Baufeld 3 = Bauphase 3). Die Grundgrenze zwischen den Parzellen 1987/4 und 1989/2 muss für die Planung nicht weiter beachtet werden.

**Anmerkung: die Bauphasen 1, 2 und 3 unterscheiden sich von den Baufeldern der Studie Neuschmid)**

Die restlichen Grundstücke des Wettbewerbsareals sind im Privatbesitz und befinden sich ebenfalls südlich der Straßenverbindung Sillhöfstraße / Montessoristraße. Eines dieser privaten Grundstücke (GP 1987/3) ist bereits bebaut. Im Sinne der gewünschten gesamtheitlichen Lösung hat man sich entschlossen diese Flächen in die Ideenfindung aufzunehmen, wobei man sich bewusst ist, dass eine Realisierung einer Bebauung auf diesen Grundstücken derzeit nicht abschätzbar ist.



Es handelt sich um die Grundparzellen 1987/2, 1989/1, 1990/1, 1991/1, 1994, 1997 und 1987/3.

Die Aufteilung der Baufelder in der Studie Neuschmied ist mit Ausnahme der Baufelder / Bauphasen 1, 2 und 3 nur als beispielhaft zu sehen und kann/soll durch die teilnehmenden Büros im Sinne eines qualitätsvollen Entwurfs abgeändert werden.

Um eine kurz- und mittelfristige Befriedigung des wachsenden Bedarfs nach leistbarem Wohnraum zu ermöglichen, dürfen die Grundgrenzen zu den privaten Grundstücken nicht verändert werden. Zu diesen Parzellen müssen auch die Mindestabstände nach Tiroler Bauordnung (reduzierte Abstände siehe Text weiter unten) eingehalten werden.

### 12.3. Baustufen

Das städtebauliche Leitprojekt bzw. der Masterplan muss eine Realisierung in mehreren Baustufen und Unterbaustufen ermöglichen, wobei darauf zu achten ist, dass jede Baustufe für sich funktionieren muss. Sollten einzelne Baustufen so geplant werden, dass diese sowohl Grundstücke der IIG oder NHT als auch Private (und somit derzeit nicht verfügbare Grundstücke) betreffen, so müssen diese so gestaltet werden, dass sie in realisierbare Unterbaustufen getrennt werden können.

Die Planung der einzelnen Bauabschnitte soll so gestaltet sein, dass länger zu erwartende unfertig wirkende Situationen vermieden werden. Eine gegenseitige negative Beeinflussung während der etappenweisen Umsetzung ist zu vermeiden.

In der beigelegten Studie von Arch. Neuschmied (**Beilage C03**) sind beispielhaft verschiedene Baustufen dargestellt, welche jedoch auf Grund aktuellerer Erkenntnisse nicht als Vorgabe für den Wettbewerb gesehen werden sollen.

Aus heutiger Sicht ist folgende Vorgangsweise geplant:

- Wegen unabänderbarer rechtlicher Rahmenbedingungen muss mit der Bebauung im Norden des Areals begonnen werden. Folglich soll mit der Bautätigkeit für den neuen Stadtteil auf den Grundstücken der NHT begonnen werden, wobei mit dem Grundstück GP 1792 gestartet und unmittelbar danach die Bebauung des Grundstücks GP 1983 erfolgen soll. Da auf diesen beiden Grundstücken unterschiedliche rechtliche Vorgaben herrschen (Baurecht und Eigentum), können diese beiden Parzellen nicht vereint werden, es müssen auch die Abstände zu den Grundgrenzen eingehalten werden. Aufgrund dieser gesetzlichen Rahmenbedingungen müssen auch die Tiefgaragen getrennt voneinander so geplant werden, dass sie mit Ausnahme der gemeinsamen Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche unabhängig voneinander funktionieren
- In weiterer Folge ist geplant, dass das Grundstück GP 1996 (Bauphase 2) der IIG im Süden des Wettbewerbsareals an der Wiesengasse bebaut wird. Über die weitere Abfolge muss dann nach Maßgabe der Umstände entschieden werden, sinnvollerweise sollen dann voraussichtlich die weiteren Grundstücke, welche sich im Eigentum der Stadt Innsbruck befinden, also die GP 1987/4 und GP 1989/2 (Bauphase 3), einer Bebauung zugeführt werden.

Bei der Beplanung der Grundparzelle 1989/2 sollte berücksichtigt werden, dass in diesem Bereich des Wettbewerbsareals der östlich angrenzende öffentliche Grünzug bereits relativ schmal ist. Daher besteht von Seiten der Stadt Innsbruck der Wunsch, die Gebäude so zu situieren, dass eine optische Aufweitung des öffentlichen Grünraums entsteht und eine optimale Durchmischung von öffentlichem und privatem Grün angeboten wird. Siehe dazu auch **Pkt. 14.5**, Absatz Außenanlagen.

- Spätere Baustufen können entwurfsabhängig projektiert werden. In diesem Zusammenhang wird noch einmal darauf hingewiesen, dass Grundgrenzen zwischen

Privateigentümern und denen der Stadt Innsbruck nicht verschoben werden können und die entsprechenden Abstandsregeln (**siehe Pkt. 13** Städtebauliche Randbedingungen v.a. Kapitel Baustruktur und **Pkt. 14.5** Erläuterungen zum Raumprogramm) einzuhalten sind.

- Zu beachten ist, dass das schon derzeit bebaute Grundstück, welches sich im Privatbesitz befindet (GP 1987/3), auch langfristig nicht zur Verfügung stehen wird und daher als letzte Baustufen gesehen werden muss.

## 13. Städtebauliche Randbedingungen der Stadt Innsbruck (MA III)

### 13.1. Vorhaben:

*Im Stadtteilbereich Sillhöfe besteht ein potentielles städtebauliches Entwicklungsgebiet für gemischte Nutzungen mit Schwerpunkt Wohnen. Das Entwicklungspotential liegt in unbebauten Grundstücken zwischen Olympiastraße, Silluferstraße, Wiesengasse und dem Park westlich der Eishalle bzw. den Tivoli Sportanlagen und erstreckt sich über etwa ein Dutzend Liegenschaften unterschiedlicher Eigentümer. Die Eigentums- bzw. Baurechte einiger Grundstücke konnten von der Neuen Heimat Tirol (NHT) und der Innsbrucker Immobilien Gesellschaft (IIG) für überwiegend leistbaren Wohnbau erworben bzw. gesichert werden. Eine gesamthafte städtebauliche Umsetzung steht zwar nicht in Aussicht, da die Interessenslagen der verschiedenen privaten Eigentümer zu unterschiedlich sind, die Grundstücksstruktur ist jedoch so beschaffen, dass zumindest Teile des Bereiches in den nächsten Jahren realisiert werden können und andere Bereiche der mittel- bis langfristigen Entwicklung vorbehalten sind. Als Grundlage für eine Entwicklung bedarf es zuerst einer gesamthaften stadtplanerischen Konzeption für den Stadtteilbereich mit Nutzungs-Programm, Erschließungssystem, Grün- und Freiraumstruktur sowie städtebaulicher Struktur. Auf dieser Grundlage können dann einzelne Teilbereiche herausgebrochen und als erste Etappen konkretisiert und umgesetzt werden. Sich nicht beteiligende Grundeigentümer unterliegen keinem Umsetzungsdruck, sondern können nach eigenem Ermessen und im Rahmen grundsätzlicher Rahmenbedingungen mit ihren Liegenschaften verfahren. Um denkbare Entwicklungen, Baustrukturen, Bauhöhen und – Dichten auszuloten haben NHT und IIG gemeinsam eine städtebauliche Studie erstellen lassen, die Stadtplanung hat ebenso Überlegungen angestellt sowie den Innsbrucker Gestaltungsbeirat befasst.*

*Als nächsten Schritt beabsichtigen die NHT und IIG zuerst eine städtebauliche Ideenfindung anschließend eine kooperative Phase zur Fertigstellung eines städtebaulichen Masterplans und schließlich etappenweise Hochbau-Wettbewerbe durchzuführen.*

### 13.2. Rechtliche Situation:

Örtliches Raumordnungskonzept (ÖROKO 2.0, gültig seit 31.3.2020):

*Teilbereich Mitte/ Südwest: Besonderes städtebauliches Entwicklungsgebiet gewerblich gemischte Nutzung M 32: Zeitzone 1, Dichte D3, Mischnutzung (Sicherung betrieblicher Bestand), mit Wohnen (überwiegend geförderter Wohnbau), Infrastruktur und öffentlich nutzbares Grün. Die Sonderanforderungen sind: gesamthafte Planung unter Berücksichtigung strategischer langfristiger Erweiterungsmöglichkeiten in der Umgebung, Bebauungsplan, Grundstücksneuordnung, Berücksichtigung Bestandsnutzungen, Konfliktfreie Integration der gewerblichen Nutzungen in die künftige Wohnnutzung, Verkehrserschließung von Westen (Silluferstraße) und Norden, keine zusätzliche Belastung der Wiesengasse, Lärm- und Emissionsschutz zum Südring, zur Autobahn und zu den Sportanlagen Tivoli-Neu inklusive der südlich angrenzenden Tennisanlagen, Weiterentwicklung von öffentlich zugänglichen Grün-*

und Freiflächen entlang der Grünzüge Pradl-Süd und Sill, Lückenschluss Radwegnetz entlang des Südrings, bedarfsgerechte Errichtung Kinderbetreuungseinrichtung (allenfalls Integration in Erdgeschoßzone), besondere städtebauliche Berücksichtigung der Energieeffizienzziele  
Teilbereich Nord: Öffentliche Grünanlagen GÖ 14: Erweiterung des bestehenden Grünzugs und Errichtung Neuanlage öffentlicher Grünzug

Teilbereich Südost: Landwirtschaftliche Freihaltefläche FL 13: Grüngürtel Sillhöfe-Tivoli, Erholungsraum

Der gesamte gegenständliche Entwicklungsbereich ist als besonderes städtebauliches Zielgebiet W 32/ Sillhöfe festgelegt: Neuanlage Grünanlage Tivoli Neu als öffentlicher Grünzug mit Spielmöglichkeiten und Fuß- und Radwegverbindung laut dem städtebaulichen Leitprojekt Tivoli/ Frachtenbahnhof 2002, Mischnutzung, Siedlungserweiterung Wohnnutzung mit sozialer Infrastruktur und öffentlichem Grün, etappenweise Entwicklung, Immissionsschutz und Vermeidung von Nutzungskonflikten erforderlich (Autobahn, Südring, Groß-Sportanlagen mit Lärm und ggf. Flutlicht), etc. (sämtliche Planungshinweise siehe Beilage C02 Anlage 2).

#### Flächenwidmung:

Nördlich der Montessoristraße:

Flächenwidmungsplan Nr. 80/jn (gültig seit 15.9.1998):

Östlicher unbebauter Teil: Freiland, Westlicher bebauter teil: Mischgebiet

Südlich entlang der Montessoristraße:

Flächenwidmungsplan Nr. 80/ix (gültig seit 15.10.1996):

Bebauter Bereich entlang Montessoristraße: Mischgebiet, östlich Haus Nr. 14: Freiland (80/jn)

Südlich anschließend: allgemeines Mischgebiet, nur betrieblich notwendige Wohnen zulässig

Weiter südlich anschließend östlich entlang der Helblingstraße: Mischgebiet

Nördlich entlang der Wiesengasse:

Villen am Sillufer: gemischtes Wohngebiet (80/ix)

Wirtschaftsplan Nr. 753 (gültig seit 8.4.1954): Freiland,

östlich am öff. Grünzug: Freiland (80/jn)

Südlich entlang der Wiesengasse:

Flächenwidmungsplan 80/ec (gültig seit 5.8.1980): Wohngebiet

Tennisanlage:

Flächenwidmungsplan PR-F16 (gültig seit 15.3.2017): Sonderfläche Sportanlage Tennis, Trendsport und Nebenanlagen

#### Bebauungspläne:

Im gesamten Gebiet bestehen keine gültigen Bebauungspläne. Für den Bereich allfälliger Neuwidmungen ist im Raumordnungskonzept Bebauungsplanpflicht festgelegt.

### **13.3. Bestand und Umfeld:**

Der Stadtteil-Bereich Sillhöfe – der historisch auf Lehenshöfe von Stift Wilten zurückgeht - liegt am südlichen Stadtrand und Randbereich von Pradl. Die westliche Begrenzung bildet die Sill mit der Silluferstraße und Trentiner-Brücke nach Wilten zum Gewerbegebiet St. Bartlmä, dem Zugang zum Naherholungsgebiet Sillschlucht, dem Bergisel und der Anlage des Chorherrenstifts Wilten. Südlich begrenzt der Viller Berg und Paschberg topografisch steil das Gebiet, wobei die tangierende und z.T. hoch liegende Inntal- und Brennerautobahn eine wenig – bis auf den Weg zum Gasthaus Bretterkeller und entlang der Iglar Straße - durchlässige Barriere bilden. Zwischen Siedlungsrand und Berghang bzw. Autobahn verläuft ein von der Sill bis Amras durchgehender Distanzstreifen mit Grünraum- und Sportnutzungen. Östlich schließt an den Bereich Sillhöfe ein nord-süd verlaufender Grünzug und dahinter das Areal der Olympia Eishallen und Tivoli Sportstätten an. Montessoristraße und Wiesengasse führen weitgehend verkehrsfrei in und durch diese Areale. Der nord-süd-verlaufende Grünzug bildet für Fußgänger und Radfahrer eine von Norden und Tivoli-Alt sowie Freibad kommende Verteilerachse und

gleichzeitig Pufferzone zwischen den Groß-Sportstätten und dem westlich anschließenden Siedlungsgebiet. Nördlich begrenzt die Olympiastraße mit Olympiabrücke den Bereich, wobei entlang der Sill und beim Grünzug eine kreuzungsfreie Querung der Hauptverkehrsachse durch Fußgänger und Radfahrer möglich ist.

Die Bereiche nordwestlich und südwestlich des Entwicklungsbereichs sind bereits bebaut. Nördlich der Montessoristraße bestehen mehrere Eigentums-Wohnanlagen mit 4 bis 5 Vollgeschoßen sowie am Brückenkopf ein Wohnhochhaus mit 12 Geschoßen, an der Silluferstraße entsteht ein Hotel („Black-Home“) kleineren Umfanges, in den Erdgeschoßen sind geringfügig Handel- und Dienstleister tätig.

Südlich an der Sillhöfstraße / Montessoristraße befinden sich landwirtschaftliche Gebäude, ein Appartementhaus und die Firma Tollinger (Lebensmittelerzeugung und Handel für Gastronomie mit Rampenverkauf) in einem gemischt genutzten Gebäude mit Wohnnutzung.

Südwestlich des Entwicklungsgebietes befindet sich eine vormoderne Villenstruktur sowie eine Tennisanlage mit Halle.

Die für eine kurzfristige Entwicklung mobilisierbaren Teilbereiche sind im Nordosten „Baufeld 1“ die Grundstücke 1983 (Baurecht NHT) und 1792 (70% Eigentum Ibk, Umsetzung durch NHT, 30% Privat) und im Süden „Baufeld 2“ das Grundstück 1996 (IIG). Etwa die Hälfte des Grundstücks 1989/2 (IIG) wäre ebenfalls entwicklungsbereit, auf Grund des schmalen Zuschnittes wird allerdings eher keine eigenständige Bebauung sinnvoll sein.

Das gesamte Entwicklungsgebiet (Zielgebiet gemäß ÖROKO 2.0) umfasst ca. 5 Hektar. Das Baufeld 1 hat eine Fläche von ca. 12.000 m<sup>2</sup> das Baufeld 2: ca. 8.300 m<sup>2</sup>.

#### **13.4. Grundlegende Stadt-Struktur, bestehende Konzepte, städtebauliche Studie:**

##### Städtebauliches Leitkonzept Neunutzung Tivoli/ Frachtenbahnhof:

Das Gelände des Hauptbahnhofs mit Frachtenbahnhof bildet im zentralen Bereich von Innsbruck eine spürbare Barriere zwischen Innenstadt und Pradl. Um die Trennwirkung zu mildern besteht das Ziel, längerfristig eine Überbrückung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Heiligeiststraße und Anzengruberstraße zu realisieren, die auch einen potentiellen neuen Stadtteil am derzeitigen Frachtenbahnhof mit anbindet. Neben dieser Verknüpfung bildet ein Nord-Süd-verlaufender Grünzug einen wesentlichen Inhalt des städtebaulichen Leitkonzepts Tivoli / Frachtenbahnhof, der einerseits parallel zur Sill zur Grün-Vernetzung zwischen Rapoldipark und dem südlichen Siedlungsrand hinein in das Naherholungsgebiet Sillschlucht (Grünzug Ost-West südlich der Wiesengasse bis Amras) dient, andererseits die großen gesamtstädtisch bedeutsamen Freizeit- und Sportbereiche (Freibad Tivoli, Olympia-Eishalle, Tivoli Stadion und Trainingsplätze) fußläufig anbindet, flankiert und vom westlich anschließenden Siedlungsgebiet in Distanz hält. Unter dem Grundgedanken „Freiraum durch Dichte“ wurde beim Stadtteilbereich Tivoli-Alt der Grünzug freigehalten, zu dem die Neubebauung eine klare „Stadtkante“ bildet. Krabbelstube, Kindergarten und Jugendtreff liegen dort im Grünzug. Ein Seniorenheim mit öffentlicher Gastronomie am Stadtteilplatz, betreute Wohnungen, ein Drogeriemarkt und ein großer Lebensmittelmarkt ist in „Tivoli-Alt“ situiert. Der Bereich Sillhöfe ist von Tivoli-Alt über den Grünzug und entlang der Sill fußläufig und mit Fahrrad gut erreichbar (siehe auch Beilage C02 Anlage 3).

##### Örtliches Raumordnungskonzept (ÖROKO); Zielgebiet W 30:

Im Zuge der Fortschreibung des ÖROKO wurde das Entwicklungspotential einer Siedlungserweiterung im gegenständlichen Bereich konkretisiert. Unter verschiedenen planerischen Voraussetzungen ist hier in den kommenden Jahren beginnend eine größere bauliche Entwicklung möglich. Unter diesen Voraussetzungen konnte das Siedlungspotential auch bereits im Rahmen einer Strategischen Umweltprüfung als vertretbar bewertet werden. In den Ziel-Definitionen sowie in der Planungsanalyse zum Zielgebiet sind diese übergeordneten Planungshinweisen enthalten (siehe Beilage C02 Anlage 2), auf die in den

weiteren Planungsschritten vertiefend einzugehen ist. U.a. sind dies Erschließungsthemen sowie insbesondere die (Lärm)Immissions-Lage, die aus der Nähe zu Autobahn, Südring und Groß-Sportanlagen resultiert.

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

#### Protokoll der Sitzung des IGB vom 20. und 21.1.2020:

„Nach Durchführung eines Lokalausgleichs, Durchsicht der Unterlagen und intensiver Diskussion gibt der IGB folgende Stellungnahme ab:

Es handelt sich um das letzte große zusammenhängende Entwicklungsgebiet im Pradler Südwesten, L-förmig um zum Teil landwirtschaftlich genutzten Bestand (Sillhöfe) gelegen, zwischen Südring, Tivoli, Sportanlagen und Sill. Nördlich des Südrings befindet sich ein vor einigen Jahren fertiggestelltes Wohnquartier mit entsprechender Infrastruktur. An dieses wird das neue Quartier auf kontemporäre Weise anschließen.

Eine vorliegende Studie mit ca. 80.000 m<sup>2</sup> BGF Wohnen zeigt gleichmäßig gestreute Kubaturen von unterschiedlicher Höhe. Eine grundsätzlich vertretbare Dichte, Streuung und Kleinteiligkeit ist ein möglicher Ansatz. Der Schematismus von Baufeldern und Wegenetz in der Studie soll durch eine entsprechende Programmierung aufgelöst werden, auch orientierungsgebende Hochpunkte und Schwerpunkte sind erlaubt. Es soll kein monofunktionales Wohnquartier, sondern ein zeitgemäßes, lebendiges Quartier entstehen. Konkrete städtebauliche Lösungen für diese komplexe Aufgabe sollen über ein geeignetes Wettbewerbsverfahren, das alle Beteiligten mitnimmt und einbindet, gefunden werden.

Das Gebiet wird unter Federführung der IIG entwickelt werden. Aufgrund der Nichtverfügbarkeit einiger Flächen wird es 2 Etappen geben. Die Wettbewerbsplanung soll sich über das ganze Gebiet ziehen, die unterschiedlichen Verfügbarkeiten aber berücksichtigen.

Es sollen 16-20 kleine Baulose von je ca. 40-60 WE entwickelt werden, um auch kleine Player wie Baugruppen anzusprechen. Diese entfalten, wie man es aus vergleichbaren Gebieten (z.B. Sonnwendviertel Ost) kennt, durchaus genau jene katalysatorische Wirkung, die so ein Gebiet am Anfang braucht, um von den BewohnerInnen bald als mit einer gewachsenen Stadt vergleichbar empfunden zu werden. Ziel ist es, ca. 20% Baugruppen oder Vergleichbare ins Quartier zu bekommen.

Das Hauptthema leistbares Wohnen muss der pluralistischen Gesellschaft in der wir leben entsprechen. Möglichst viele Herkünfte, Alters- und Einkommensschichten sollen angesprochen werden. Die Verschiedenheit erzeugt am Ende stabilere BewohnerInnenschaften. Das bedeutet vor allem gebaute Vielfalt für verschiedene NutzerInnen. Es sollen Sonderwohnformen wie Clusterwohnen, betreutes Wohnen, Studierendenwohnen oder Studierendenwohnen und Seniorenwohnen gemischt etc., angeboten werden, Mikrowohnen und Wohnen für Großfamilien, in unterschiedlichen Größen und Typen. In diesem Quartier wird man auch im Erdgeschoß wohnen können, dafür muss es baulich (Maisonetten, Sockel etc.) und nutzungsmäßig (Angebot Wohnen und Arbeiten) Vorschläge geben. Auf die Immissionen durch die nord- und südlichen Verkehrsbänder und die Sportanlage Tivoli ist Bedacht zu nehmen.

Zusätzlich zum Wohnen sollen zumindest 20% der Fläche der Erdgeschoße der Wohnbauten für wohnbegleitende und öffentlichkeitswirksame Nutzungen verwendet werden. Hierunter werden unterschiedliche kleine Gewerbeeinheiten, und z.B. Gemeinschaftsräume für verschiedene Alters- und Interessensgruppen etc. summiert. Erforderliche Fläche für soziale Infrastruktur ist zusätzlich vorzusehen. Die Verortung dieser attraktivierenden Erdgeschoßflächen sind im Rahmen des Projektfindungsverfahrens als Teil der Aufgabenstellung, oder begleitend durch die Stadtplanung und/oder externer ExpertInnen zu thematisieren, mitzudenken und stadträumlich im Sinne einer „lebendigen“ Stadt zu setzen.

*Um Flexibilität für die Zukunft zu wahren, ist eine Raumhöhe von mindestens 3 m im gesamten Erdgeschoß erforderlich. Ideen und Konzepte rundum die Bespielung und NutzerInnenfindung ist Bestandteil des Wettbewerbs.*

*Eine wichtige Herausforderung wird die Definition des verbindenden Freiraums sein. Stichworte: Fortführung und Weiterführung des übergeordneten Wegenetzes, das auch die Routen zu den südlichen Naherholungsgebieten Berg Isel, Sillschlucht, aufnehmen soll. Weiterführen der Grünzonen (neuangelegter, begleitender Park) / Hinarbeit zu den jeweiligen Rändern / Umgang mit der Barriere und Immissionsquelle Südring/ Maßnahmen gegen sommerliche Überhitzung/ alternative Mobilität etc. Der Freiraum sollte maximal öffentlich zugänglich sein. Keine abgegrenzten privaten Freiräume im Erdgeschoß, Differenzierung zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen im Wettbewerb. Der Freiraum soll wie die Architektur Abwechslung bieten, Angebote für die verschiedenen NutzerInnen. Es sollen identitätsstiftende Plätze, Gegenden mit Charakter entstehen.*

### **13.6. Stadtplanung:**

*Der Beginn der gesamthaften Konzeption und die Entwicklung erster Bau-Etappen ist sinnvoll, obwohl private Eigentümer sich nicht beteiligen, da Bedarf an leistbarem Wohnraum sehr hoch ist und das örtliche Potential der jetzt verfügbaren Flächen doch gut 200 Wohnungen zulassen wird. Rechtlich ist geklärt, dass auf konzeptiver Ebene jedenfalls auch über Fremdgrundstücke gesamthaft geplant werden darf (und aus raumplanerischer Sicht muss), auch für den Fall, dass sich Grundeigentümer nicht an der künftigen Entwicklung beteiligen wollen.*

*Die angepeilte hohe und nachhaltige Dichte (Nutzflächendichte 1,0 bezogen auf Brutto-Bauland) erscheint im urbanen Kontext sinnvoll und verträglich entwickelbar (entspricht auch den Überlegungen zur Leitdichte des Zielgebietes im ÖROKO 2.0).*

*Zukünftige Bauetappen sind noch nicht absehbar, weshalb Koppelungen und geschlossene (blockrandartige) Bauweisen schwierig wären. Deshalb ist eine stadträumlich robuste Grundkonzeption der Gesamtstruktur und Flexibilität für längerfristige Konkretisierungen notwendig, die frühen Etappen müssen jedenfalls ohne aktive Einbeziehung von privaten Eigentümern bzw. Grundstücken funktionsfähig sein, weshalb im Wesentlichen offene Bauweisen mit verminderten Abständen zu Fremdgrundstücken erforderlich sein werden. Allenfalls könnten in der kooperativen Phase unter Einbeziehung privater Grundeigentümer noch andere Lösungen bzw. Koppelungen diskutiert und vereinbart werden.*

*Die Änderung des ÖROKO, der Flächenwidmung und Erstellung von Bebauungsplänen ist soweit möglich nur im jeweiligen Etappen-Umfang vorgesehen.*

*Die verkehrliche Erschließung des südlichen Bereichs kann bis zur Umsetzung des Westteils voraussichtlich nur über die Wiesengasse erfolgen, die Überlagerung mit der Erholungsnutzung auf der ansonsten verkehrsfreien Wiesengasse ist problematisch, es muss dann auf Basis konkreter Verkehrsgutachten und eines konkreten Straßenprojekts eine möglichst verträgliche Zwischenlösung gefunden werden und soll jedenfalls eine später zu adaptierende, langfristige (Neu)Erschließung von Westen aus vorgesehen werden.*

*Die Lärmkarten Verkehr sowie Nachbarschaft zu Groß-Sportanlagen versprechen keine hohe Lagegunst, die Widmung reinen Wohngebietes wäre gemäß TROG nicht möglich, es wird auf eine robustere Widmung mit Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen zurückzugreifen sein. Die Lage kann für Wohnnutzung bewältigt werden, wozu aber immissionsschützende Maßnahmen erforderlich sein werden und wofür auch eine immissionsschutztechnische Begleitung der einzelnen Entwicklungsschritte notwendig ist. Die Betreiber der Eishalle samt umliegende Sportanlagen haben in einem Schreiben bereits auf die Situation und die Notwendigkeit von Immissionsschutzmaßnahmen seitens der künftigen Wohnbebauung hingewiesen. Die Maßnahmen sollten jedoch die grundlegende Konzeption nicht zu stark bestimmen, um die ansonsten positiven Faktoren der Lage – wie freie Sicht in den Landschaftsraum, visuelle Naturraumnähe, Durchgrünung und fußläufige Durchlässigkeit – ausschöpfen zu können.*

Wenngleich auf ersten Blick die Lage des neuen Stadtteils durch Parameter wie die Nähe zur Autobahn, die Immissionsbelastung durch naheliegende Sportstätten, der peripher wirkenden Lage zum Teil benachteiligt ist, ist die Nähe zur Naturlandschaft, Sillschlucht und Bergisel sowie öffentlichen Sport- und Erholungsbereichen, außerdem die fußläufige Nähe zu Alt-Wilten und öffentlichem Verkehrsangebot doch bemerkenswert und soll durch entsprechend qualitätsvolle, planerische Inwertsetzung auch in der baulichen und freiraumplanerischen Gebietsentwicklung herausgearbeitet werden.

Aus gesamtstädtischer Sicht ist eine ausgeprägte Randlage gegeben, weshalb eine stadt- und grünräumliche Vernetzung mit dem zentralen Bereich von Pradl, aber auch von Alt-Wilten sowie entsprechende Bezugnahmen angestrebt werden.

Aufgrund der durch den Südring und die Bahn etwas peripher wirkenden Lage ist es auch aus sozialräumlichen Überlegungen essentiell, das entstehende Quartier mit einer prägenden Identität zu entwickeln. Dies soll mit entsprechender (sozialer) Infrastruktur sowie einer, der Dichte des Quartiers entsprechenden, belebten Sockelzone erreicht werden.

Stadtplanerisch sind die jetzt gegebenen Potentiale und Voraussetzungen ausreichend gegeben, um die gesamthafte Entwicklung des Bereiches Sillhöfe stadt-, grün- und verkehrsplanerisch zu konzipieren und eine etappenweise Umsetzung konkrete Erschließung und Hochbauplanung zu beginnen.

### **13.7. Stadt-, grün- und verkehrsplanerische Randbedingungen und Zielsetzungen für das Wettbewerbsverfahren:**

Ziel des Wettbewerbsverfahrens ist die Erlangung eines stadt-, erschließungs-, und landschaftsplanerischen Leitkonzeptes für den gesamten Stadtteilbereich Sillhöfe sowie konkretisierte Städtebau- und Architekturentwürfe zur Umsetzung als erste Etappen.

Es soll ein belebtes vielfältiges Wohnquartier entwickelt werden, weshalb besonderer Wert auf vielfältige Architekturhandschriften, kleinteilige Baulose, zumindest an strategisch günstigen Bereichen belebten Erdgeschoßzonen, sozialer Infrastruktur und bereichernden Sondernutzungen gelegt. Insbesondere die Dialogphase mit der Absicht kooperativ auch potentielle Nutzer zu finden und einzubeziehen, soll das Erreichen von Vielfalt und Lebendigkeit unterstützen.

Obwohl die Lagefaktoren auf ersten Blick nicht sehr günstig erscheinen, hat der Bereich besondere Qualitäten und Potentiale, die gehoben werden sollen, um dem Quartier im städtischen Kontext eigenständige Charakteristik, Kraft und Vorzüge zu verleihen.

Wesentliche örtliche raumplanerische Ziele sind dem Zielgebiets-Katalog (W30) zu entnehmen (siehe Anlage 2).

Das Gesamtkonzept soll auch die Weiterentwicklung des Grünzugs Pradl Süd samt Vernetzung desselben ein schlüssiges Freiraum- bzw. landschaftsplanerisches Gesamtkonzept hinsichtlich Wegeführung, Begrünung, Erschließung, Atmosphären und Qualitäten Gestaltungsprinzipien, Zonenangeboten.

#### Nutzungen:

- Im gesamten Entwicklungsgebiet besteht gem. Raumordnungskonzept das Ziel, dass ca. 75% der entstehenden Wohnnutzflächen als leistbarer Wohnbau (weitestgehend geförderter Mietwohnbau im Rahmen der Wohnbauförderungsrichtlinien) umgesetzt wird. Ausgenommen sind bereits baureife Flächen oder Grundstücke mit bestehenden Vereinbarungen im Rahmen gegebener Rechte.
- Gemeinschaftswohnformen:  
Im Sinne eines belebten vielfältigen Wohnquartiers wird die Verortung von Gemeinschaftswohnformen prinzipiell angestrebt. Der Begriff der

Gemeinschaftswohnformen umfasst verschiedenste Konzepte des Wohnens. Unter anderem fallen organisiertes Zusammenleben mit Betreuungsangeboten (vgl. Haus im Leben, studentisches Wohnen), Wohnprojekte für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf (vgl. betreutes Wohnen, Kurzzeitpflege) und sich selbstorganisierende Wohnprojekte (Generationenübergreifendes Wohnen, Baugruppen) darunter. Hier besteht die Überlegung im städtebaulichen Konzept Standorte vorzuschlagen und über einen sog. „Open Call“ vor und in der kooperativen Workshop Phase geeignete konkrete Nutzer zu finden und die Standorte und den Umfang dieser Nutzungen zu definieren. Die konkrete Herangehensweise an die Thematik und die damit verbundene Umsetzung von Gemeinschaftswohnformen (welcher Art, Anteil) soll nach einer separaten politischen Diskussion zum Thema in einem eigenen Beschlusspapier festgehalten werden.

- **Soziale Infrastruktur:**

*In Pradl-Süd liegt bereits ein Defizit an Kinderbetreuungseinrichtungen vor (Bedarfsberechnung Stadtentwicklungsplanung, Kindergarten, Kinderkrippe)*

*Aus dem Bewohnerpotential aus Baufeld 1 (ca. 200 Wohnungen) und Baufeld 2 (ca. 130 Wohnungen) und unter Berücksichtigung einer zeitlichen Überschneidung in der Besiedlung entsteht eine schon kurzfristig wirksame Bedarfsspitze an 2 Kinderkrippen-Gruppen und 2 bis 2,5 Kindergarten-Gruppen (unter der Annahme einer überwiegend normalen Wohnnutzung in den ersten Baufeldern). Damit wäre aus heutiger Sicht allerdings auch der langfristig bei Gesamtumsetzung der Wohnbaupotentiale im Bereich Sillhöfe sich einstellende Bedarf gedeckt.*

*Wesentlich ist auch der Freiflächenbedarf 8 m<sup>2</sup> pro Kind/ Krippe und 10m<sup>2</sup> pro Kind/ Kindergarten.*

*Die Flächen für die Krabbelstube und den Kindergarten sind gem. Raum-/ Funktionsprogramm auf der Basis des Tiroler Kinderbildungs- und Kinderbetreuungsgesetzes nachzuweisen. Im Sinne einer nachhaltigen Nutzungsflexibilität soll bei der Konfiguration und Konzeption der Flächen auf eine möglichst flexible Grundrissgestaltung, eine gute öffentliche Zugänglichkeit und Sichtbarkeit sowie auf eine lichte Raumhöhe von 3,0 m geachtet werden.*

- *Durch die planerisch vorgegebene Raumhöhe von 3,5 m (Rohbau) in den Erdgeschoßen soll sichergestellt werden, dass in geeigneten Teilbereichen möglichst flexible Räume entstehen, in denen auch andere öffentlichkeitsrelevante Nutzungen untergebracht werden könnten (z.B. andere Betreuungseinrichtungen, Veranstaltungsraum, Kultureinrichtung, ...).*
- *Über die soziale Infrastruktur hinaus sind 20% der Erdgeschoss- Nettonutzflächen (gesamt 2.500 m<sup>2</sup>) öffentlichkeitsbezogenen, das Wohnquartier belebende Flächen vorzusehen. Die Art und Weise der Organisationsmodalitäten bzw. Abwicklung und Vergabemodalitäten kann derzeit noch nicht endgültig definiert werden und wird in einem eigenen Papier der Politik zur Beschlussfassung vorgelegt.*

**Baustruktur:**

- *Die angepeilte hohe und nachhaltige Dichte (Nutzflächendichte 1,0 bezogen auf Brutto-Bauland) erscheint stadtplanerisch im urbanen Kontext sinnvoll und verträglich entwickelbar.*

*Der Wettbewerb soll zeigen, ob die angenommene Dichte unter Zugrundelegung von Qualitätskriterien wie Wohnqualität und Belichtung innerhalb der Bebauung und gegenüber den Nachbargebäuden sowie der Schaffung der erforderlichen Freiraumqualitäten umsetzbar ist.*

- *Es bestehen keine Vorgaben hinsichtlich Baustrukturen und Gebäude-Typologien, allerdings muss etappenweise Festlegung und Umsetzung gewährleistet sein, d.h. gegenüber jenen Privatgrundstücken, deren Eigentümer sich noch nicht an einer*



*Entwicklung beteiligen wollen, sind die verminderten Grenzabstände in der offenen Bauweise (0,4-fache Gebäudehöhen) einzuhalten.*

- Höhenentwicklung: Grundsätzlich wird die Höhenentwicklung freigestellt, wobei die Höhen mit dem städtebaulichen Kontext entwickelt werden sollen. Wesentlich dabei ist die Qualität der Freiflächen sowie die Wohnqualität und Belichtung innerhalb der Bebauung und gegenüber der Nachbarbebauung.*
- Die Stadt Innsbruck setzt auf ökologische und nachhaltige Baustoffe. Der Werkstoff Holz soll daher schon in der Stufe des städtebaulichen Entwurfes mitgedacht werden.*
- Da eine Umsetzung der Gesamtbebauung in Etappen zu erwarten ist, muss berücksichtigt werden, dass sowohl das gesamte Projekt als auch die einzelnen Etappen eigenständig im Orts- und Straßenbild bestehen können.*
- In Richtung von öffentlichen Flächen kann der Grenzabstand grundsätzlich frei gestaltet werden, dies jedoch unter Berücksichtigung stadt- und freiräumlicher Qualitäten.*
- Als Abstand zu den angrenzenden privaten Liegenschaften ist das 0,4-fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber 3 m einzuhalten.*
- Künftige Bauetappen sind noch nicht absehbar, weshalb Koppelungen und geschlossene (Blockrandartige) Bauweisen schwierig wären. Deshalb ist eine stadträumlich robuste Grundkonzeption der Gesamtstruktur und Flexibilität für längerfristige Konkretisierungen notwendig, die frühen Etappen müssen jedenfalls ohne aktive Einbeziehung von privaten Eigentümern bzw. Grundstücken funktionsfähig sein, weshalb im Wesentlichen offene Bauweisen mit verminderten Abständen zu Fremdgrundstücken erforderlich sein werden.*
- Nebenräume (Müllraum, Fahrradabstellraum, etc.) sind möglichst in den Gebäuden zu integrieren, um eine Freihaltung der Außenbereiche von baulichen Anlagen zu gewährleisten.*
- Zur Gewährleistung einer entsprechenden Wohnqualität werden Immissionsschutzmaßnahmen (Verkehrslärm, ggf. Flutlicht, Großsportanlagen) erforderlich werden. Um effektive Konzeptionen zu gewährleisten, soll den Wettbewerbsteilnehmern eine Immissionsschutztechnische Expertise beigelegt werden, das Wettbewerbsverfahren ist fachlich dementsprechend zu begleiten.*

#### Grün- und Freiraum:

- Die städtebauliche Konzeption von Bebauung und öffentlichen und zugeordneten Freiflächen ist ein integraler Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe. Deswegen wird empfohlen in den teilnehmenden Teams jeweils LandschaftsplanerInnen hinzuzuziehen, um ein qualitätsvolles Gesamtkonzept zu erreichen.*
- Gemäß dem örtlichen Raumordnungskonzept ist der östlich als Pufferzone zum TIVOLI verlaufende und verbindende Grünzug im südlichen Teilbereich so zu verbreitern, dass ein gleichbleibend breiter und nutzbarer Zuschnitt erreicht wird. Damit dürften tangierende Baufelder der IIG nicht mehr eigenständig bebaubar sein. Ob hier im Rahmen einer alternativen flächengleichen und räumlichen Konfiguration doch eine sinnvolle Nutz- und Bebaubarkeit der angeschnittenen Baufelder möglich ist, kann im Wettbewerb ausgelotet werden.*
- Die Verknüpfung des von Norden aus Pradl kommenden Grünzugs mit dem Ost-West-verlaufenden Grünsaums entlang der Wiesengasse soll zur Aufwertung beider Achsen beitragen.*
- Der westliche Rand des gesamthaften Entwicklungsgebietes definiert sich durch die Silluferstraße bzw. die Sill. Hier ist langfristig eine Aufwertung der stadträumlich*

vernetzenden Erschließungs- und Uferzone vorgesehen (Erschließungsstraße mit begleitendem Ufer / Promenadenweg).

- Gerade bei verdichtetem Wohnbau mit dem Ziel einer hohen Wohnqualität kommt der Schaffung von Freiflächen, die hochwertig gestaltet sind und für die BewohnerInnen nutzbar sein müssen, eine große Bedeutung zu. Die Freiflächen sind einschließlich Pflanzungen von raumwirksamen Bäumen qualitativ und ausreichend dimensioniert zu gestalten. Die halböffentlichen und öffentlichen Freiflächen sollen so konzipiert werden, dass die Bedürfnisse aller Altersgruppen berücksichtigt werden. Vielfältig nutzbare Freiflächen und Erholungsflächen sollten mit hoher Aufenthaltsqualität für die BewohnerInnen geschaffen werden. Auf Grund der hohen Dichte erscheint die Anlage größerer privatisierter Gärten nicht sinnvoll.
- Ein ausreichend dimensionierter und qualitativ gestalteter und ausgestatteter Kinderspielplatz für Kleinkinder ist im Bereich der den Wohngebäuden zugeordneten Außenanlagen vorzusehen.
- Die Freiflächen für die Krabbelstube und den Kindergarten sind gem. Raum-/ Funktionsprogramm auf der Basis des Tiroler Kinderbildungs- und Kinderbetreuungsgesetzes nachzuweisen. Die Gesamtkonfiguration des Entwurfes muss auf Emissionen, die von dem Außenspielbereich ausgehen, reagieren, um hier gegenseitige Beeinträchtigungen zwischen Kindergartenutzung und Wohnen zu minimieren.
- Tiefgaragen und Untergeschoße sind in Hinblick auf eine qualitätsvolle Freiflächengestaltung zu konzipieren. Für eine intensive Begrünung und Bepflanzung sind unterirdische Bauteile ausreichend zu überschütten. Zudem sind punktuell Grundstücksflächen unterirdisch unverbaut zu belassen, um auch die Pflanzung von tief wurzelnden Bäumen zu ermöglichen.

#### Anbindung, Erschließung, Stellplätze:

- Auf Grund ihrer geringen Breite, der nicht gegebenen Ausbaufähigkeit und gewerblichen Nutzungsüberlagerung (Tollinger Gastro-Belieferungen) ist die Montessoristraße für die verkehrliche Anbindung des Entwicklungsgebietes nicht geeignet. Die Montessoristraße kann nur untergeordnete Funktionen aufnehmen (Feuerwehrezufahrt, Anlieferung, Fuß-, Radweganbindung). Deshalb kann die verkehrliche Hauptanbindung des nördlichen Baufeldes nur von Norden her über den Abzweiger von der Olympiastraße aus erfolgen. In diesem Bereich ist auch die Ergänzung der Ost-West-verlaufenden Radwegführung zu berücksichtigen. Der Auslober sollen den TeilnehmerInnen für diese Verkehrsanbindung eine technisch plausible exemplarische Lösung zur Verfügung stellen.
- Die Verkehrsanbindung der südlichen Baufelder soll längerfristig direkt von der Silluferstraße aus und nicht über die Wiesengasse erfolgen, da diese mit Freizeit und Erholungsfunktionen überlagert ist und verkehrsberuhigt gestaltet sein soll. Bis zur Umsetzung der direkten Anbindung muss jedoch auf die Wiesengasse als Zwischenlösung zurückgegriffen werden. Auch für diese Anbindung (unter Berücksichtigung einer späteren Adaptierung) soll der Auslober den TeilnehmerInnen eine technisch plausible exemplarische Lösung zur Verfügung stellen.
- Innerhalb der Entwicklungsbereiche wird eine möglichst verkehrsfreie Oberfläche angestrebt, weshalb Tiefgaragenanbindungen nach gegebenem Spielraum direkt von Zubringerstraßen aus unter Gelände geführt werden sollen. Längerfristig sollen gekoppelte Garagen mit gemeinsamen Anbindungen erzielt werden, wozu für spätere Etappen Verbindungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind.
- Bei der Konzeption der Erschließungswege ist auf eine Barrierefreiheit zu achten.

- Grundsätzlich ist die PKW-Stellplatzrichtlinie der Stadt Innsbruck einzuhalten. Möglichst alle Stellplätze, auch die für BesucherInnen sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.  
(<http://www.innsbruck.gv.at/page.cfm?vpath=wohnen/planen--einreichen/planungsgrundlagen>)
- Die Gesamtkonzeption soll einen Hol- und Bringbereich für die Krabbelstube und den Kindergarten berücksichtigen.
- Ausreichend Platz für Fahrradabstellräume ist zu berücksichtigen. Diese sind möglichst ebenerdig und in leicht erreichbarer Lage zu planen. Für die Berechnung der erforderlichen Stellplatzflächen ist die Fahrradstellplatzverordnung der Stadt Innsbruck einzuhalten.  
(<http://www.innsbruck.gv.at/page.cfm?vpath=wohnen/planen--einreichen/planungsgrundlagen>)
- Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen sind bereits auf städtebaulicher Ebene konkret zu überlegen und flächensparend unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit und der Qualität der Freiflächen zu konzipieren, da sie massive Randbedingungen bzw. Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung der Freiflächen darstellen.

Energieeffizienz, Klimaschutz und Klimawandelanpassung, Dach, Versickerung:

- Raumplanung ist ein bedeutendes Handlungsfeld im Klimaschutz und für die Erreichung der Energieziele. „Energieraumplanung“ ist als integraler Bestandteil der Raumplanung, der sich mit den räumlichen Dimensionen von Energieverbrauch und Energieversorgung umfassend beschäftigt, bei der Gebietsentwicklung zu integrieren.
- Die Stadt Innsbruck hat das Ziel, bis zum Jahr 2050 energieautonom zu werden. Dazu werden im „Energieplan Innsbruck 2050“ konkrete Ziele und Maßnahmen formuliert. Ein zentraler Bereich dieser Maßnahmen betrifft die Bautätigkeiten in der Stadt Innsbruck. Grundsätzliches Anliegen ist die Errichtung von Gebäuden mit besonders niedrigem Energieverbrauch. Auf einen kreativen und bewussten Umgang mit dem Thema Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien sowie der gestalterischen Integration allenfalls vorgesehener Anlagen für Energiegewinnung bzw. sonstiger technischer Anlagen wird großer Wert gelegt.
- Die Stadt Innsbruck bekennt sich aktiv zu umwelt- und ressourcenschonenden Maßnahmen. Der Leitfaden „Energieeffizientes und nachhaltiges Bauen“ soll sicherstellen, dass Gebäude, die die Stadt Innsbruck künftig errichtet, umbaut bzw. saniert dem Ziel-Szenario des Energieplans Innsbruck (und somit auch den Zielen von Tirol 2050) entsprechen und eine möglichst geringe Belastung für die Umwelt und das Klima verursachen. Der Leitfaden samt den darin angeführten Kriterien ist bindende Wettbewerbsvorgabe:  
(<https://energie.innsbruck.gv.at/data.cfm?vpath=subsites/energie1/dokumente42/leitfaden-energieeffizientes-und-nachhaltiges-bauen>)
- Besonderes Augenmerk wird auf eine qualitätsvolle Gestaltung der Dachlandschaft als fünfte Fassade gelegt – flache und flachgeneigte Dächer sind zumindest extensiv zu begrünen. Bereiche für Solaranlagen oder andere technische Maßnahmen sind bei der Gestaltung der Gebäude bzw. Dachlandschaft integriert zu berücksichtigen.
- Die Versickerung von Oberflächenwässern muss am Bauplatz erfolgen, was bei der Dimensionierung und Gestaltung der Freiflächen zu berücksichtigen ist.
- Die Berücksichtigung auch innovativer Holzbauweisen ist von der Stadt Innsbruck besonders erwünscht

## 14. Planungsrichtlinien und Planungshinweise

### Präambel der Ausloberinnen:

Folgende wesentliche Anforderungen der Ausloberinnen werden hier stichwortartig vorgestellt. Gültig sind die ausformulierten Anforderungen im Ausschreibungstext.

- Angestrebt wird ein Wohnquartier mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität.
- Der planerisch erfolgreiche Umgang mit den Lärmimmissionen ist eine Voraussetzung für die Baulandeignung.
- Die Eignung der Baukörper hinsichtlich Ihrer Kompaktheit ist sowohl in wirtschaftlicher als auch hinsichtlich Energieeffizienz (Passivhaus +) ein grundlegendes Kriterium.
- Die Nutzflächendichte von 1,0 bezieht sich auf die Bruttogrundstücksflächen (unabhängig von etwaigen Erschließungen); diese muss für jedes Grundstück größer 1,0 sein. Der Wettbewerb soll zeigen, inwieweit auch höhere Dichten verträglich sind.
- Die äußeren und inneren Grundstücksgrenzen des Baufeldes 1 sind unveränderbar; Die äußeren Grundstücksgrenzen der Baufelder 2 und 3 sind unveränderbar;
- Das Baufeld 3 (Gste 1987/4 und 1989/2) ist nach Ansicht der Ausloberinnen eigenständig bebaubar, unter Berücksichtigung der Anforderung des Grünzugs.
- Die Sillhofstraße / Montessoristraße darf weder unterbaut noch überbaut werden.
- Erdgeschoß - Sondernutzungen in einem an den Bedarf und die Verwertungsmöglichkeiten lediglich in einem der städtischen Randlage angepassten Umfang,
- Die gewünschte Überhöhe im Erdgeschoß bezieht sich lediglich auf die Flächen für Sondernutzungen.

### 14.1. Vorschriften, Richtlinien, Normen:

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

### 14.2. Feuerwehr / Brandschutz / Fluchtwegniveau:

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

Weiters ist zu beachten, dass bei Überschreitung des obersten Fluchtniveaus von 22 m mit den verschärften Bauvorschriften für Hochhäuser laut OIB-Richtlinie 2.3 zu rechnen ist (Feuerwehraufzug, Schleuse zu Stiegenhaus, ...). Eine solche Maßnahme ist erfahrungsgemäß nur bei äußerst wirtschaftlicher Konfiguration umsetzbar.

Hochhäuser im Sinne der OIB-Richtlinie mit einem Fluchtniveau > 32 m sind nicht vorgesehen und sollen aus wirtschaftlichen Gründen vermieden werden.

### 14.3. Öffentliche Netze, Grundwasser:

Die Bestandsleitungen Kanal, Wasser, Strom und Gas sind den beiliegenden Plänen zu entnehmen. (**Beilagen C05**).

Am Grundstück ist kein hochliegendes Grundwasser vorhanden. Trotzdem ist aus wirtschaftlichen Gründen eine eingeschobene Tiefgarage anzustreben.

### 14.4. Lärmtechnisches Gutachten:

Von der Ausloberin wurde ein lärmtechnisches Gutachten für den gegenständlichen Bauplatz vom Büro Fiby ZT-GmbH eingeholt, welche der **Beilage C06** entnommen werden kann.

Als wesentliche Einflussfaktoren müssen vor allem die beiden Verkehrswege B 174 Olympiastraße und die Inntal- und Brennerautobahn gesehen werden. Als weiterer Einflussfaktor aus lärmtechnischer Sicht müssen die Tennisplätze im Süden gesehen werden.

Selbstverständlich ist auf eine geeignete Planung zu achten, um die Immissionen für die Wohnnutzung möglichst gering zu halten. Der erforderliche Schallschutz ist projektbezogen zu berücksichtigen, z.B. durch Einplanung von ruhigen Bereichen in den Wohnungen. Dies kann u.A. durch die geeignete Situierung der Schlafräume in Kombination mit der Gebäudegeometrie. Eine entsprechende Qualität der Außenbauteile, mechanische Lüftung usw. ist vorgesehen.

Hingewiesen wird auch auf diverse Flutlichtanlagen bei den Sportflächen im Osten und Südosten des Wettbewerbsareals. Eine genauere bauphysikalische Untersuchung des Einflusses dieser Lichtquellen auf die Wettbewerbsgrundstücke wird noch vorgenommen.

### 14.5. Erläuterungen zum Raumprogramm:

#### Allgemeine Vorgaben:

Der Wettbewerb soll zeigen, welche Dichte unter Zugrundelegung der notwendigen Qualitätskriterien (Wohnqualität innerhalb der Neubauten und für die Nachbarschaft, städtebauliche Qualität, Freiraumqualitäten...) tatsächlich umsetzbar ist. Die beiliegende Studie hat gezeigt, dass eine Nettonutzflächendichte (Verhältnis Nutzfläche zur Bruttofläche der Grundstücke) NFD > 1,0 für das Wettbewerbsgebiet gut verträglich erscheint. Dies entspricht einer Baumassendichte BMD von ca. 4,5.

Im Rahmen dieser Vorgabe sind Abweichungen grundsätzlich möglich, welche aber mit einer entsprechenden städtebaulichen Qualität begründet werden muss.

Dabei ist aber der oben angeführte Wert von NFD >1,0 sowohl für jedes Grundstück der NHT als auch für jedes Grundstück der IIG über alle Baustufen anzustreben.

#### Abstandsregeln:

Zu den Privatgrundstücken des Wettbewerbsareals (siehe **Pkt. 12.2**) und zu den angrenzenden Grundstücken sind die Abstände der Bebauung lt. TBO §6(1a), 0,4-faches der Wandhöhe, mindestens 3 m einzuhalten, zu den öffentlichen Verkehrsflächen können geringere Abstände zugelassen werden. Die Gebäudeabstände innerhalb der Grundparzellen können bis auf den feuerpolizeilich erforderlichen Abstand (mind. 2 m)

grundsätzlich frei gewählt werden.

Auf die Einhaltung der vorgeschriebenen Belichtung der Aufenthaltsräume (freier Lichtfall) gemäß OIB-Richtlinie ist zu achten.

#### Höhenentwicklung:

Diesbezüglich gibt es keine konkreten Vorgaben oder Einschränkungen mit Ausnahme der Regelung, dass eine Überschreitung des obersten Wohnniveaus bzw. Fluchtniveaus von über 32 m wegen der zusätzlichen baurechtlichen Auflagen vermieden werden soll. Erfahrungsgemäß ist der damit verbundene Mehraufwand aus wirtschaftlicher Sicht nicht zu rechtfertigen.

Die Nutzflächendichte von 1,0 bezieht sich auf die Bruttogrundstücksflächen (unabhängig von etwaigen Erschließungen); diese muss für jedes Grundstück größer 1,0 sein. Der Wettbewerb soll zeigen, inwieweit auch höhere Dichten verträglich sind.

Wesentlich zu beachten ist dabei auch, dass die Wohnqualität der Nachbarschaft möglichst wenig beeinträchtigt und ein gesamthaft stimmiges Bild des Stadtteils erzielt wird.

Besonderer Wert wird auf die Errichtung leistbarer, architektonisch ansprechender Wohnungen mit heutigen Wohnungsstandards in verdichteter Bauweise gelegt.

Seitens der Stadt Innsbruck und der Ausloberinnen wird höchster Wert auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit gelegt, siehe diesbezüglich auf den **Pkt. 14.6** Energieeffizienz und Nachhaltigkeit!

#### **Wohnbau:**

- Vorgaben für barrierefreies Bauen / OIB
- Die Ausloberinnen geht davon aus, dass jeder Wohneinheit ein Freibereich (Balkon, Loggia oder Terrasse) zugeordnet wird.
- Kostenoptimierte, wirtschaftliche Planung, ausgerichtet auf reduzierte Betriebs- und Bauhaltungskosten.
- Grundstücksabstände siehe oben und **Pkt. 13** Städtebauliche Randbedingungen und Text weiter oben.
- Die für die Realisierung des Vorhabens erforderliche Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans soll projektbezogen erfolgen.
- Die Feuerwehrezufahrt und Aufstellflächen müssen im Baufeld und im unmittelbar angrenzenden Freiraum geplant und nachgewiesen werden.
- PKW-Stellplätze:  
Es ist von einem Stellplatzfaktor von 0,85 für jede Wohnung auszugehen. Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen. Die Besucherstellplätze (im Stellplatzfaktor enthalten) sind bei der Einfahrtsrampe vor dem Garagentor/ anzuordnen, die Bewohnerstellplätze dahinter. Für die Nichtwohnnutzungen im EG ist von einem notwendigen Stellplatz je 75 m<sup>2</sup> BGF auszugehen und folglich eine entsprechende Anzahl einzuplanen.
- Große Bedeutung kommt einer ausreichenden Anzahl an Fahrradabstellplätzen zu. Es sind jeder Wohnung 2 Fahrradabstellplätze zuzuordnen, vorzusehen ist eine Fläche von ca. 1,5 m<sup>2</sup> je Fahrrad, also 3 m<sup>2</sup> je Wohnung (ergibt ca. 4,3 – 4,5 m<sup>2</sup> BGF/Wohnung). Es ist darauf zu achten, dass diese gut erreichbar möglichst in ebenerdiger Lage situiert werden.
- Die notwendigen und vorgeschriebenen Nebenräume sind im unmittelbaren Verbund mit den jeweiligen Baukörpern und nicht als zentraler Bereich für die gesamte Wohnanlage zu planen. Für diese Nebenräume (Sportgeräte/Kinderwagen, Einlagerung (Kellerabteile), Technikräume) sind insgesamt ca. 7 m<sup>2</sup>/Wohnung (ergibt ca. 9,5 – 9,7 m<sup>2</sup> BGF/Wohnung, also gesamt ca. 14 m<sup>2</sup> BGF für Fahrradräume und Nebenräume) vorzusehen.

#### Erzielbare Nutzflächen:

##### Baufläche NHT:

Auf Basis der Studie Neuschmid hat sich gezeigt, dass eine Nettonutzfläche von mindestens ca. 12.000 m<sup>2</sup> verträglich und somit auch anzustreben ist. Es handelt sich überwiegend um geförderte Mietwohnungen, in untergeordnetem Maß um frei finanzierte Mietwohnungen. Sonderwohnformen wie studentisches Wohnen und Baugruppen sind auf den Grundstücken der NHT nicht gewünscht.

##### Baufläche IIG Grundparzelle 1996 (Anm. Baufeld 4 in der Studie Arch. Neuschmid):

Auf Basis der Studie Neuschmid hat sich gezeigt, dass eine Nettonutzfläche von mindestens ca. 8.300 m<sup>2</sup> verträglich und somit auch anzustreben ist. Es handelt sich überwiegend um geförderte Mietwohnungen und Sonderwohnformen.

##### Gesamtgebiet (inkl. vorgenannte Flächen NHT und IIG):

Die zu erzielende Bandbreite der oberirdischen Nettonutzfläche beträgt laut Studie ca. 51.900 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung des u.a. Wohnungsschlüssels mit einer Durchschnittsgröße von ca. 61 m<sup>2</sup> und Abzug der oberirdischen Nebenräume erwartet man sich insgesamt ca. 800 Wohnungen.

#### Wohnungsschlüssel:

Da es sich beim gegenständlichen Wettbewerb um eine städtebauliche Ideenfindung handelt, müssen die einzelnen Wohnungen nicht geplant werden. Ein Wohnungsschlüssel wird jedoch trotzdem angegeben, da dieser einen maßgeblichen Einfluss auf die innere der Erschließung der Gebäude und Anzahl der Stiegehäuser hat.

**60%**    **2-Zimmerwohnungen** in unterschiedlichen Größen von ca. 45 – 55 m<sup>2</sup>

**30%**    **3-Zimmerwohnungen** in unterschiedlichen Größen von ca. 65 – 80 m<sup>2</sup>

**10%**    **4-Zimmerwohnungen** mit maximaler Größe von ca. 90 m<sup>2</sup>

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

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

#### Sonderwohnformen:

Aus heutiger Sicht besteht ein mittel- und langfristiger Bedarf an sogenannten Sonderwohnformen für das gegenständliche Areal von ca. 20% der Gesamtfläche. Gemeint ist damit z.B. studentisches Wohnen, Studentenheim, Baugruppen, betreute Wohnformen für Menschen mit unterschiedlichen Einschränkungen usw.

#### **Nichtwohnnutzung:**

Im Sinne einer Attraktivierung der Erdgeschoßzonen und guten Durchmischung der Nutzungen sind ca. 20% der Erdgeschossflächen mit sogenannten quartierswirksamen Nichtwohnnutzungen zu planen. Neben Flächen von wohnungsverträglichen Kleingewerben sind darin auch z.B. Gemeinschaftsflächen in der Größe von max. 0,5 % der Netto-Wohnnutzfläche (im Endausbau ca. 250 m<sup>2</sup>) für die Bewohner des Areals enthalten, sowie Flächen für Handel / Dienstleistung / Gewerbe in einem an den Bedarf und die Verwertungsmöglichkeiten in einem der städtischen Randlage angepassten Umfang, z.B. ca. 500 – 1000 m<sup>2</sup>. Diese Flächen sollen lichte Raumhöhen von ca. 3,00 m erhalten.

Bezüglich der Verteilung dieser Flächen im Stadtteil wird eine Aussage durch die Projektanten in Hinblick auf etwaige Zentrumsbildung oder Verortung im Quartier erwartet, die endgültige Festlegung der grundsätzlichen konzeptiven Verteilung im Quartier soll im nachfolgenden Workshop und in der weiteren Quartiersentwicklung erfolgen.

Diese Flächen müssen nicht für jede einzelne Baustufe nachgewiesen werden, sondern sind an dafür geeigneten Bereichen der Gesamtanlage vorzusehen. Erwartet wird dadurch neben der Vermeidung eines monostrukturellen Wohnareals die Schaffung eines belebten Quartiers mit identitätsstiftendem Potential.

#### Kindergarten / Kinderkrippe (Kinderbetreuungseinrichtungen):

Da der nächstgelegene Kindergarten, der sich nördlich des Wettbewerbsareals befindet, bereits jetzt weitgehend ausgelastet ist, muss für das neue Quartier ein zusätzlicher Kindergarten/Kinderkrippe mit insgesamt ca. 4 bis 5 Gruppen eingeplant werden. Aus heutiger Sicht könnte dieser am Baufeld 2, also in der GP 1996 der IIG, im Bereich der Wiesengasse, angesiedelt werden. Ein sinnvoller Standort soll jedenfalls aus dem Wettbewerb hervorgehen bzw. in der nachgeschalteten Workshopphase festgelegt werden. Es ist dafür im Wettbewerb lediglich eine BGF von ca. 1300 m<sup>2</sup> sowie eine Freifläche von ca. 600 m<sup>2</sup> nachzuweisen.

#### **Außenanlagen:**

Aus Erfahrungen bei vergleichbaren Wohnquartieren und damit verbundenen Mietergesprächen, hat sich herausgestellt, dass von den Bewohnern größter Wert auf eine qualitätsvolle Außenanlagengestaltung gelegt wird. Für dieses Quartier bietet sich auch als zusätzliche Chance die öffentliche Parkanlage im Osten des Areals an, vor allem in diese Richtung ist eine fußläufige Transparenz und Vernetzung unbedingt anzustreben. Die Parkanlage ist nicht Teil der Wettbewerbsaufgabe, deren Potential für die Vernetzung soll aber mitgedacht werden.

Außenanlagen und Grünzug sollen im Hinblick auf die notwendigen Klimawandelanpassungen besonders mit Großgehölzen strukturiert werden. Auf geringstmögliche Versiegelung ist zu achten.

Darüber hinaus sind besonders folgende Punkte zu beachten:

- Wie bereits unter Pkt. 12.3 und Pkt. 13.5 dieser Ausschreibung angeführt kommt dem öffentlichen Grünzug, der in Nord-Süd-Richtung im Osten angrenzend an das Wettbewerbsareal verläuft, für die Planung der Gebäude und der Außenanlagen wesentliche Bedeutung zu. Da sich dieser Grünzug in Richtung Süden deutlich verengt, soll dieser Bereich so geplant werden, dass eine annähernd gleiche durchgehende Breite entsteht. Die Planung der Außenanlagen des Wohnquartiers könnte z.B. so gestaltet sein, dass eine durchgängige Wirkung des öffentlichen Grünzugs entsteht und eine qualitativ hochwertige Verschränkung von Öffentlichkeit und Privatheit entsteht. Ob durch eine solche Planung Einschränkungen bei der Situierung der Gebäude vermieden werden können, muss im Wettbewerb ausgelotet werden.
- Für die Bewohner dieses Siedlungsbereiches sollen bei der Neuplanung Nutzgartenanlagen berücksichtigt werden. Dabei soll nicht eine große Anlage vorgesehen werden, sondern mehrere, den einzelnen Wohnbauten zugeordnete, Nutzgärten eingeplant werden. Gartenhütten im Sinne von Schrebergärten sind ausdrücklich nicht gewünscht. Ziel sollte sein, die privaten Gärten und Vorgärten zu vermeiden.



- Bei der Spielplatzplanung ist zu beachten, dass nicht ein zentraler Spielplatz gewünscht wird, sondern einzelne über die Gesamtanlage verteilte Einheiten vorzusehen sind. Dabei sollen die Bedürfnisse der verschiedenen Altersstufen (Kleinkinder bis Jugendliche) berücksichtigt werden.
- Um Konflikte im Vorfeld zu vermeiden sollen die Aufenthaltszonen für Jugendliche so angeordnet werden, dass sie sich nicht negativ auf die Wohnbauten auswirken (Schallimmissionen, Situierung in Randbereichen, Situierung bei bereits jetzt schallbelasteten Zonen).

### **Verkehrerschließung, Stellplätze:**

Für den motorisierten Individualverkehr und die öffentliche Ver- und Entsorgung bieten sich derzeit zwei Haupteerschließungsmöglichkeiten an, welche im Vorfeld des Wettbewerbs mit der Verkehrsplanung der Stadt Innsbruck abgesprochen wurden:

- Für den nördlichen Bereich, also die Grundstücke der NHT muss die Zu- und Ausfahrt über den Abzweiger zwischen der Olympiastraße und der Silluferstraße geschaffen werden (siehe **Beilage C04** Verkehrsplanung Plan Alp). Eine direkte Anbindung an die Olympiastraße ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich.
- Das restliche Areal kann von der Straße Sillufer und Helblingstraße im Westen und daran angebunden von der Wiesengasse (siehe **Beilage C04** Verkehrsplanung Plan Alp) im Süden erschlossen werden. Da die Wiesengasse jedoch primär als Fuß- und Radwegverbindung dient und auch in Zukunft so gewünscht ist, soll diese Zufahrt nur so lange erhalten bleiben, bis durch die Realisierung weiterer Baustufen eine direkte Anbindung an die Straße Sillufer möglich wird. Dadurch können langfristig das Gesamtareal des neuen Quartiers und die Wiesengasse möglichst PKW-verkehrsfrei gehalten werden.
- Die Tiefgaragenzufahrten müssen auf möglichst kurzem Weg von den Haupteerschließungen erfolgen, um die Grünbereiche vom motorisierten Verkehr und der damit einhergehenden Lärm- und Schadstoffbelastung möglichst freizuhalten.
- Die Tiefgaragen sollen so kompakt geplant werden, dass bei den Grünflächen großzügige Neubepflanzungen mit Bäumen möglich sind. Daher sollten Tiefgaragen weitestgehend unter den Bebauungen angeordnet werden und nicht unter den Freiflächen.
- Die vorhandene öffentliche Durchwegung mittels der Sillhöfstraße / Montessoristraße ist für eine PKW-Erschließung des neuen Quartiers nicht geeignet und kann nur untergeordnet für eine Fuß- und Radwegführung bzw. auch als Feuerwehrezufahrt genutzt werden. Diese Durchwegung trennt die Baufelder der NHT und der IIG, eine Über- oder Unterbauung, also eine Verbindung ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

### Anbindung öffentlicher Nahverkehr:

Der Bereich des Wettbewerbs ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Norden über die 4-spurige B 174 Olympiastraße erschlossen, Haltestellen befinden sich in relativer Nähe im Nord-Osten. Es handelt sich dabei sowohl um Buslinien der Innsbrucker Verkehrsbetriebe, als auch um Buslinien, die Innsbruck mit den umliegenden Gemeinden verbinden.

#### Fuß und Radwegverkehr:

Bei der Planung der Wettbewerbsaufgabe ist auf eine möglichst barrierefreie Durchwegung mit Fuß- und Radwegen zu achten, Sackgassen und Stichwege sind zu vermeiden. Den bereits vorhandenen untergeordneten öffentlichen Verkehrsflächen Wiesengasse und der Spange Sillhöfstraße / Montessoristraße ist dabei große Bedeutung zuzumessen.

### **14.6. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit:**

Gemäß Beschluss der Stadt Innsbruck ist der LEITFADEN ENERGIEEFFIZIENTES UND NACHHALTIGES BAUEN (**Beilage C07**) bei der Planung einzuhalten.

Zitat:

*In der Wettbewerbsphase sind der Handlungsspielraum und der mögliche Einfluss auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit eines Bauvorhabens am größten. Viele Entscheidungen, die in dieser Phase getroffen werden, legen die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit eines Projektes fest.*

*Die Stadt Innsbruck ist e5-Gemeinde und setzt sich für die Bauaufgabe das ausdrückliche Ziel eine sehr hohe energetische und ökologische Qualität zu erreichen. Der angestrebte Standard soll unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten den Energieverbrauch und den Gesamtenergieaufwand zur Herstellung des Gebäudes minimieren sowie möglichst geringe CO<sub>2</sub> Auswirkungen verursachen. Die Zielsetzungen beruhen auf dem Leitfaden „Energieeffizientes und Nachhaltiges Bauen“ der Stadt Innsbruck, Ausgabe Mai 2019*  
Zitat Ende.

Die Stadt Innsbruck hat das Ziel, bis zum Jahr 2050 energieautonom zu werden. Dazu werden im „EnergieplanInnsbruck2050“ konkrete Ziele und Maßnahmen formuliert. Ein zentraler Bereich dieser Maßnahmen betrifft die Bautätigkeiten in der Stadt Innsbruck. Grundsätzliches Anliegen ist die Errichtung von Gebäuden mit besonders niedrigem Energieverbrauch. Auf einen kreativen und bewussten Umgang mit dem Thema Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien sowie der gestalterischen Integration allenfalls vorgesehener Anlagen für Energiegewinnung bzw. sonstiger technischer Anlagen wird großer Wert gelegt. Die Stadt Innsbruck bekennt sich aktiv zu umwelt- und ressourcenschonenden Maßnahmen. Der Leitfaden „Energieeffizientes und nachhaltiges Bauen“ soll sicherstellen, dass Gebäude, die die Stadt Innsbruck künftig errichtet, umgebaut bzw. saniert dem Ziel-Szenario des Energieplans Innsbruck (und somit auch den Zielen von Tirol 2050) entsprechen und eine möglichst geringe Belastung auf die Umwelt und das Klima verursachen.

Der Leitfaden (**Beilage C07**) samt darin angeführten Kriterien sind bindende Wettbewerbsvorgaben.

Gemäß den Vorgaben des Energieplans Innsbruck 2050 ist für dieses Projekt eine Energiegewinnung vorzugsweise durch Photovoltaik in Kombination mit einer Wärmepumpe umzusetzen. Auf eine gestaltete Dach- und Dachgartenlandschaft sowie der gestalterischen Integration allenfalls vorgesehener Anlagen für Energiegewinnung wird großer Wert gelegt.

#### Passivhaus Plus Standard:

Im Sinne eines möglichst sparsamen Umganges mit den Ressourcen und im Sinne einer wirtschaftlichen Erhaltbarkeit und eines wirtschaftlichen Betriebes wird großer Wert auf eine energieeffiziente und nachhaltige Ausführung gelegt. Daher ist die Ausführung im Passivhaus Plus Standard geplant.

Der Passivhaus Plus Standard ist effizienter als der klassische Passivhaus Standard. Es darf nicht mehr als 45 kWh/(m<sup>2</sup>a) erneuerbare Primärenergie benötigt werden. Zudem muss bezogen auf die überbaute Fläche mindestens 60 kWh/(m<sup>2</sup>a) erneuerbare Energie erzeugt werden.

In der weiteren Projektentwicklung wird großer Wert auf den sparsamen Umgang mit Heizenergie notwendig sein (sinnvoller Einsatz von Außenwandmaterialien, gegebenenfalls Querverweis auf ein intelligentes Haustechnikkonzept, Überlegungen zur Lüftung, Wärmerückgewinnung, angemessener Anteil an verglasten Flächen, etc.).

Für den Wettbewerb ist vor allem die Kompaktheit der Gebäude von großer Bedeutung.

## 14.7. Ökonomie

### Kostenrahmen Wohnbauförderung:

Die Bauten des gegenständlichen Masterplans werden dann im Rahmen der Wohnbauförderung errichtet. Daher ist besonders auf eine wirtschaftliche Umsetzbarkeit (geringe Stützweiten, kompakte Bauweise usw.) Rücksicht zu nehmen.

## 15. Verzeichnis der zur Verfügung gestellten Unterlagen

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

Den für den Wettbewerb ausgewählten Teilnehmern werden nachstehende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- C01 Naturstandskarte, 3D-Gebäude, Lage- und Höhenplan, Übersichtsplan Planungsgebiet, Übersichtsplan Werknutzungsrecht
- C02 Beilagen Stadtplanung (Flächenwidmungspläne)
- C03 Studie Architekt Sebastian Neuschmid
- C04 Verkehrsplanung Plan Alp
- C05 Leitungsauskunft (Kanal/Wasser/Strom/Gas)
- C06 Lärmtechnisches Gutachten
- C07 Leitfaden „Energieeffizientes und Nachhaltiges Bauen“ der Stadt Innsbruck Wettbewerbsrichtlinie Effizienz & Nachhaltigkeit
- C08 Datenblatt mit Raumprogramm
- C09 Verfasserbrief

Modelleinsatzplatte 1:500:

Alle Teilnehmer erhalten eine Modelleinsatzplatte, welche beim Hearing übergeben wird.

## 16. Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen

### Präsentationspläne mit:

- **Schwarzplan 1:2000** als Übersichtsplan
- **Lageplan 1:500**, genordet  
mit Erschließungs- und Freiflächen, Landschaftsplanung und Kennzeichnung der möglichen verschiedenen Baustufen und Darstellung der Feuerwehzufahrten. Darstellung der angestrebten Nutzungsverteilung der Sondernutzungen in den EG-Zonen, Angabe der Geschosigkeit
- **Grundrisse 1:500**  
Untergeschoß, Erdgeschoß mit Außenanlagen, wesentliche Geschoße. Die Grundrisse müssen nicht detailliert ausgearbeitet werden, es muss jedoch die Systematik der Erschließung und Einteilung ablesbar sein.
- **Ansichten und Schnitte 1:500**  
im städtebaulichen Kontext (anschließende Baustrukturen und Straßenquerschnitte darstellen) zur Erläuterung der Projektidee mit Angabe der Bezugshöhe +/- 0,00 und dem Bestandsgelände
- **Besonnungsstudie**  
31. März, 09:00 Uhr, 12:00 Uhr und 16:00 Uhr (Darstellung im Grundriss)

Die 3-dimensionale und bauplastische Qualität der Baumassen und Baukörper soll im Wettbewerbsbeitrag vermittelt werden. Das Preisgericht legt keinen Wert auf aufwendige naturalistische Renderings.

### Leistungsumfang lt. Energieplan Stadt Innsbruck:

- Angabe der konditionierten Bruttogrundfläche, des konditionierten Bruttovolumen und der konditionierten Gebäudehüllfläche zur Feststellung der Kompaktheit in Form eines digitalen 3D-Modells (\*.ifc Daten)
- Anführung folgender Kennwerte im Datenblatt zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz:  
BRI kond / NNF  
BRI / NNF  
BGF kond / NNF  
BGF / NNF
- Darstellung der konditionierten Gebäudehülle in den Prüfplänen

### **Präsentationspläne verkleinert auf A3**

**Erläuterungsbericht** mit Angaben zur Entwurfsidee, zur Fassadenkonstruktion, zur Materialisierung, zum statischen- und haustechnischen Konzept sowie zum Energiekonzept, bevorzugt in Stichwortform, max. 2 Seiten DinA4.

### **Datenblatt gemäß Beilage C08**

**Verfasserbrief** gemäß **Beilage C09** (mit verkleinertem Wettbewerbsplan)

### **Modell 1:500**

Für die bessere Vergleichbarkeit ist das Modell in weißer Farbe auszuführen.

### **Verzeichnis der Unterlagen**

### **Datenträger (bevorzugt USB-Stick)**

#### **für die Vorprüfung:**

- Prüfpläne als dwg oder dxf.  
Zur leichteren Orientierung in der Prüfdatei sind die Grundgrenzen darzustellen.
- Datenblatt **Beilage C08** (excel)
- digitales 3D-Modell (\*.ifc Daten)

#### **für die Publikation:**

- Unterlagen gemäß **Pkt. 8.9** der Ausschreibung:  
Wettbewerbspläne als pdf (mit entsprechend geringer Auflösung für die Veröffentlichung auf der Homepage [www.architekturwettbewerbe.at](http://www.architekturwettbewerbe.at) )

ACHTUNG: Es ist darauf zu achten, dass sämtliche Hinweise, die die Identität des Verfassers preisgeben können, entsprechend EDV-technisch entfernt werden.

Für die Präsentation der Wettbewerbsarbeiten stehen pro Projekt max. eine Fläche von 4 Blättern im Format DIN A0 ca. 2,40 m Breite x 1,70 m Höhe (**Querformat – zwei Pläne werden übereinander aufgehängt**) zur Verfügung. Die Pläne sind bitte gerollt abzugeben.

## 17. Beurteilungskriterien

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

#### **Städtebauliche und architektonische Kriterien:**

- Städtebauliche Qualität im Kontext des Umfelds
- Architektonische Qualität im Außenraum
- Qualität der unterschiedlichen Gestaltungsansätze
- Freiraumqualität

#### **Funktionale Kriterien:**

- Äußere Erschließung, innere Erschließung
- Zuordnung der Funktionsbereiche, Funktionalität der Gesamtlösung
- Erfüllung des Raumprogramms

#### **Ökonomische Kriterien:**

- Wirtschaftlichkeit der Gesamtlösung in Errichtung und im Betrieb
- Wirtschaftlichkeit des Statisch/Konstruktiven Systems

#### **Kriterien der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit:**

- Nachhaltiges, klimaschonendes und energieeffizientes Bauen
- Kompaktheit der Baukörper
- Aufenthaltsqualität und sozialräumliche Qualität der öffentlichen und privaten Bereiche