

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

Wettbewerbsauslobung für den
zweistufigen, österreichweit
offenen Wettbewerb

Grundstücke Nr. 246/27, 246/30, 246/31, 246/22, 246/1, 247/4e, 247/1,
246/29, 246/48 und 247/2, alle KG 63281 Seiersberg

Im Auftrag von:
Gem. Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft ennst reg. Gen.m.b.H. Liezen und
ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H



Graz, 01.12.2025



WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

Inhaltsverzeichnis

Teil A –	4
Allgemeiner Teil	4
1.1 Auslobende Stelle	5
1.2 Wettbewerbsbetreuung	5
1.3 Vorprüfung	5
1.4 Gegenstand und Art des Wohnbau-Wettbewerbs	5
1.5 Termine	6
1.5.1. Termine 1. Stufe	6
1.5.2. Termine 2. Stufe	6
1.6 Wettbewerbsabwicklung mittels ANKÖ E-Vergabepattform	7
1.7 Konstituierende Sitzung	7
1.8 Hearing und Örtliche Besichtigung des Geländes	8
1.9 Schriftliche Rückfragen	8
1.10 Abgabe Wettbewerbsarbeiten	8
1.11 Abgabe Modell	8
1.12 Vorprüfung/Preisgericht	9
1.13 Wettbewerbsveröffentlichung	9
1.14 Abwicklung eines 2-stufigen öffentlichen Wohnbau-Wettbewerbs	11
2.0 Zusammensetzung Preisgericht	11
2.1 Rechts- und Verfahrensgrundlagen	12
2.2 Teilnahmeberechtigung	13
2.3 Ausscheidungsgründe	13
2.4 Formale Bedingungen und Kennzeichnung der Unterlagen	14
2.5 Verfasser:innenblatt	14
2.6 Aufwandsentschädigung	14
2.7 Aufgaben des Preisgerichts	15
2.8 Absichtserklärung	16
2.9 Eigentums- und Urheberrecht	16
Teil B –	18
Besonderer Teil	18
Aufgabenstellung	18
Präambel	19
3.1 Beschreibung der Bauaufgabe	21
3.2 Planungsrichtlinien	21
3.2.1 Grundlagen	21
3.2.2 Raumordnung	22
3.2.3 Bebauungsplan	24
3.2.4 Städtebauliche Vorgaben	24

WETTBEWERB

SEIERSBERG - PIRKA

3.2.5 Topographie und Klima	25
3.2.6 Städtebau – Umgebung	25
3.2.7 Öffentlicher Verkehr.....	26
3.2.8 Verkehrsanbindung	26
3.2.9 Fußläufige Erreichbarkeit/ Radwege	26
3.2.10 Grün- und Freiraum	27
3.2.11 Oberflächenwässer / Hochwasser.....	27
3.2.13 Technische Infrastruktur, Energie.....	27
3.2.14 Soziale – und Versorgungsinfrastruktur	28
3.4. Aufgabenstellung	29
3.4.1 Raum- und Funktionskonzept des Bauvorhabens	29
3.4.2 Vorgaben Städtebau	29
3.4.3 Allgemeine Anforderungen an die Gebäude	30
3.4.4 Allgemeine Anforderungen an die Wohnungen.....	31
3.4.5 Wohnungsschlüssel	32
3.4.6 Weitere Nutzungen.....	33
3.4.7 Verkehr – Zufahrt (Anlieferung) – Stellplätze	34
3.4.8 Grün- und Freiraum	37
3.4.9 voraussichtlicher Rahmenzeitplan.....	39
3.4.10 Zusammenfassung Flächenbedarf (Angaben in m ²)	40
3.5 Art und Umfang der zu erbringenden Leistung	42
3.5.1 Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen für die 1. Stufe	42
3.5.2 Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen für die 2. Stufe	43
3.6 Beilagen	44
3.7 Beurteilungskriterien	46
Teil C –	47
Beilagenteil	47

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA



Teil A – Allgemeiner Teil

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

1.1 Auslobende Stelle

Name: Gem. Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft ennstal reg. Gen.m.b.H.
Liezen und
ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H
Adresse: Siedlungsstraße 2; 8940 Liezen und
Theodor-Körner-Straße 120; 8010 Graz
Ansprechpartner: DI Christoph Sölkner
Tel. Nr.: 03612 273-273
E-Mail: christoph.soelkner@wohnbaugruppe.at

1.2 Wettbewerbsbetreuung

Name: Kampus Raumplanungs und Stadtentwicklungs GmbH
Adresse: Joanneumring 3/2, 8010 Graz
Ansprechpartner:in: Katharina Platzer
Tel. Nr.: 0316 / 81 80 85
E-Mail: wettbewerbe@kampus.at

1.3 Vorprüfung

Name: Kampus Raumplanungs und Stadtentwicklungs GmbH
Adresse: Joanneumring 3/2, 8010 Graz
Tel. Nr.: 0316 / 81 80 85
E-Mail: wettbewerbe@kampus.at

1.4 Gegenstand und Art des Wohnbau-Wettbewerbs

Zweistufiges österreichweites Begutachtungsverfahren zur Erlangung von Bebauungsvorschlägen für einen geförderten Geschoßwohnbau in Seiersberg-Pirka auf den Grundstücken Nr. 246/27, 246/30, 246/31, 246/22, 246/1, 247/4, 247/1, 246/29, 246/48 und 247/2, alle KG 63281 Seiersberg.

In der 1. Stufe werden **8 Projekte** für die Weiterbearbeitung in die 2. Stufe ausgewählt. Weiters werden 2 gereifte Nachrücker bestimmt.

Definition lt. WBF 1, nach WFG 93:
Zweistufiges Gutachterverfahren

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

1.5 Termine

1.5.1. Termine 1. Stufe

Konstituierende Sitzung des Preisgerichts	25.11.2025, 10:00 Uhr Ort: online
Bekanntmachung und Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen über das Vergabeportal	KW 49
Hearin	17.12.2025, 11:00 Uhr Ort: Seiersberg-Pirka Sitzungssaal Gemeindeamt Hauptplatz 1 8054 Seiersberg
Schriftliche Rückfragen über das Vergabeportal bis	07.01.2026
Upload des Protokolls der Fragenbeantwortung bis	14.01.2025
Abgabe/Upload der Wettbewerbsarbeit inkl. Verfasserbrief auf das Vergabeportal bis	11.03.2026 bis 16:00 Uhr
Abgabe Modell im Büro der Verfahrensorganisation	25.03.2026 bis 16:00 Uhr
Zeitraumen Vorprüfung	KW 11 – KW 16
Preisgerichtssitzung 1. Stufe	23. und 24.04.2026 Ort: noch offen

1.5.2. Termine 2. Stufe

Ausgabe der Arbeitsunterlagen und Empfehlungen per Vergabeportal	28.04.2026
Schriftliche Rückfragen über das Vergabeportal bis	30.04.2026

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

Upload des Protokolls der Fragenbeantwortung bis	05.05.2026
Abgabe/Upload der Wettbewerbsarbeit inkl. Verfasserbrief auf das Vergabeportal bis	23.06.2026, bis 16:00 Uhr
Abgabe Modell im Büro der Verfahrensorganisation	30.06.2026, bis 16:00 Uhr
Zeitraumen Vorprüfung	KW 26 - 27
Preisgerichtssitzung 2. Stufe	06.07.2026 Ort: noch offen

1.6 Wettbewerbsabwicklung mittels ANKÖ E-Vergabeplattform

Der gegenständliche Wettbewerb wird mittels einer e-Vergabeplattform (ANKÖ) abgewickelt. Die Kommunikation wird ausschließlich elektronisch über das Vergabeportal erfolgen und beinhaltet jedenfalls:

- Bereitstellung der Auslobungsunterlagen
- Protokoll des Hearings und der Grundstücksbegehung
- Fragebeantwortung
- Abgabe der Wettbewerbsbeiträge
- Bekanntmachung des Wettbewerbsergebnisses

Die Kommunikation erfolgt ausschließlich über die bei der Registrierung bekannt gegebenen Kontaktdaten. Durch die Abwicklung mittels Vergabeportal wird in jeder Wettbewerbsphase die Anonymität der Wettbewerbsteilnehmer:innen gewährleistet. Die Verschlüsselung erfolgt bei der Registrierung.

Eine kostenlose Registrierung bei ANKÖ (<https://vergabeportal.at>) ist erforderlich. Nach erfolgter Registrierung können die Unterlagen eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Abwicklung über ANKÖ vereinfacht die Durchführung des Wettbewerbs. Der Wettbewerb unterliegt nicht dem Bundesvergabegesetz.

1.7 Konstituierende Sitzung

Die konstituierende Sitzung hat am 25.10.2025 stattgefunden – das Preisgericht wählte aus seiner Mitte:

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

Vorsitzender:	Arch. DI Josef Saller
Stellvertretende Vorsitzende:	Arch.ⁱⁿ DIⁱⁿ Sandra Janser
Schriftführerin:	DI Christoph Sölkner
Stellvertretender Schriftführer:	DIⁱⁿ Dr. Birgit Skerbetz

1.8 Hearing und Örtliche Besichtigung des Geländes

Anlässlich des Hearings können von den Beteiligten des Wohnbau-Wettbewerbs Fragen gestellt werden, wobei eine Klarstellung anstehender Probleme in gemeinsamer Aussprache angestrebt wird.

Das Protokoll des Hearings wird allen Teilnehmer:innen und Preisrichter:innen über das Vergabeportal zur Verfügung gestellt.

Die örtliche Besichtigung des Grundstücks kann individuell erfolgen.

1.9 Schriftliche Rückfragen

Schriftliche Rückfragen können über das Vergabeportal gestellt werden. Alle pünktlich eingelangten Fragen werden über das Vergabeportal beantwortet und sind nur in dieser Form verbindlich. Die Verantwortung für die Kenntnis der Fragebeantwortung liegt im Bereich der Wettbewerbsteilnehmer:innen.

1.10 Abgabe Wettbewerbsarbeiten

Die Wettbewerbsarbeiten sind bis spätestens zu dem unter Punkt 1.5 angegebenen Zeitpunkt auf das e-Vergabeportal (ANKÖ) hochzuladen. Die Verantwortung für die Vollständigkeit fristgerechte Abgabe ist der/die Teilnehmer:in verantwortlich. Für Fragen zur elektronischen Abgabe steht der Support der Firma ANKÖ zur Verfügung.

Auch die Präsentationspläne sind bis zum unter Punkt 1.5 genannten Zeitpunkt elektronisch abzugeben. Präsentationspläne werden für die Preisgerichtssitzungen von der Verfahrensbetreuung geplottet.

1.11 Abgabe Modell

Die Modelle müssen bis zu den vorgegebenen Terminen bei der Wettbewerbsbetreuung (Kampus Raumplanungs und Stadtentwicklungs GmbH – gilt für 1. und 2. Stufe) mit der Aufschrift

WB Seiersberg - Pirka

unter Wahrung der Anonymität einlangen. Die Modelle sind entweder gegen Aushändigung einer Empfangsbestätigung direkt abzugeben oder mit der Post zu übersenden. Auch mit der Post übersandte Modelle müssen bis zum Abgabetermin einlangen. Die Verantwortung dafür liegt

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

bei der/dem Teilnehmer:in (als Absender ist die Ziviltechnerkammer für Steiermark und Kärnten, Schönaugasse 7/I, 8010 Graz anzugeben).

Abgabeort

Kampus Raumplanungs- und Stadtentwicklungs GmbH
Joanneumring 3/2
8010 Graz

Büroöffnungszeiten

Mo – Do: 08:30 – 16:00 Uhr
Fr: 08:30 – 12:00 Uhr

1.12 Vorprüfung/Preisgericht

Nach Vornahme der Vorprüfung durch die Wettbewerbsbetreuung ist die Durchführung der Preisgerichtssitzung vorgesehen.

Die/der Vorsitzende des Preisgerichts ist verpflichtet, die Preisträger:innen innerhalb von 24 Stunden nach Vorliegen des Ergebnisses zu benachrichtigen. Die Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten wird binnen einer Woche über den Ausgang des Verfahrens informiert.

Die Niederschrift des Preisgerichts wird allen Teilnehmer:innen am Wohnbau-Wettbewerb, den Preisrichter:innen und der Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten zugesandt. Diesem Personenkreis werden auch die Dauer und der Ort der Ausstellung der Arbeiten rechtzeitig schriftlich mitgeteilt.

1.13 Wettbewerbsveröffentlichung

Der Bauträger ist verpflichtet, die Wettbewerbsarbeiten zu veröffentlichen.

Nach Vorliegen des Ergebnisses des Wohnbau-Wettbewerbs findet eine mindestens einwöchige Ausstellung unter Nennung der Verfasser:innen und deren Mitarbeiter:innen statt. Es ist vorgesehen zumindest die Wettbewerbsarbeiten der 2. Stufe vollständig auszustellen. Die Projekte der 1. Stufe kann auch in einer anderen, geeigneten Form (z.B. mittels digitaler Präsentation) erfolgen. Ort und Dauer werden im Protokoll des Preisgerichtes bekannt gegeben.

Die auslobende Stelle hat den Originalplan des Siegerprojektes zu archivieren und zur Wohnbautischvorlage (bei jedem Bauabschnitt) mitzubringen.

Der Bauträger (Zustimmungserklärung erforderlich) sowie die Wettbewerbsteilnehmer:innen sind damit einverstanden, dass die gegenständlichen Ausschreibungsunterlagen, die Namen der Teilnehmer:innen und Preisrichter:innen sowie die Stellungnahmen der Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten ab Übermittlung der Ausschreibungsunterlagen an die Wettbewerbsteilnehmer:innen im Internet-Wettbewerbportal der Bundeskammer der Ziviltechniker:innen veröffentlicht werden.

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

Die Wettbewerbsteilnehmer:innen sind damit einverstanden, dass die gegenständlichen Ausschreibungsunterlagen, die Namen der Teilnehmer:innen und Preisrichter:innen sowie die Stellungnahmen der Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten ab Übermittlung der Ausschreibungsunterlagen an die Wettbewerbsteilnehmer:innen im Internet- Wettbewerbsportal der Bundeskammer der Ziviltechniker:innen veröffentlicht werden.

Die Wettbewerbsteilnehmer:innen sind damit einverstanden, an der Internetpublikation ihrer Beiträge im Rahmen des Portals <http://www.architekturwettbewerb.at> der Bundeskammer der Ziviltechniker:innen durch die Übergabe publikationsfähiger Daten mitzuwirken, sowie, dass ihre Beiträge von der Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten in einer ihr geeignet erscheinenden Form insbesondere zu folgenden Zwecken verwendet/veröffentlicht werden können:

- Bespielung der Monitore in den Kammerdirektionen Graz und Klagenfurt
- In elektronischen Medien, die im Verantwortungsbereich der Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten liegen (z.B. Facebook, Instagram, Newsletter, Website [www.ztkammer.at]).
- In Publikationsmedien, die im Verantwortungsbereich der Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten liegen (z.B. Flyer, Broschüren, Jahrbuch, etc.).
- Bei Veranstaltungen, die von der Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten organisiert bzw. veranstaltet werden (z.B. Sommerfest, Kammervollversammlung etc.), bzw. an denen die Kammer zum Zwecke der Öffentlichkeitsarbeit vertreten ist (z.B. Häuselbauermessen, Tag der offenen Tür an der TU Graz, HTBLVA Graz-Ortweinschule, BIT-Bau etc.).

Die Wettbewerbsteilnehmer:innen erklären ausdrücklich, die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Fotos, Pläne etc.) auf eventuelle bestehende Urheber-, Kennzeichenrechte oder sonstige Rechte Dritter geprüft zu haben. Weiters erklären die WB – Teilnehmer:innen die Einwilligung zur Verarbeitung der übermittelten/eingereichten personenbezogenen Daten gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. a Datenschutzgrundverordnung (kurz: DSGVO) und sind damit einverstanden, dass diese auch an Dritte, z.B. zur Layoutierung, zum Druck etc. weitergegeben werden dürfen. Weiters wurden sämtliche Zustimmungen Dritter nach der DSGVO eingeholt.

Die Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten haftet nicht wegen einer Verletzung derartiger Rechte. Wird die Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten wegen einer solchen Rechtsverletzung in Anspruch genommen, hat der/die WB-Teilnehmer:in die Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten schad- und klaglos zu halten und ihr sämtliche Nachteile zu ersetzen, die ihr durch eine Forderung Dritter entstehen.

Da vorgesehen ist, die Daten ohne weitere Bearbeitung zu veröffentlichen, werden die Wettbewerbsteilnehmer:innen um die Einhaltung folgender Regeln ersucht:

- Je eine gesonderte Publikationsdatei (im pdf-Format) entsprechend jedem eingereichten Plan, bei 300 dpi Auflösung, in einfacher Ausfertigung auf USB-Stick, CD-ROM oder DVD. Die CD-ROM bzw. DVD muss unter Microsoft- oder Mac-Betriebssystemen lesbar sein.
- Für jede Wettbewerbsarbeit eine anschauliche Einzeldarstellung (Perspektive, Axonometrie, ...) im jpg-Format
- Möglichst kleine Dateigrößen (< 25 MB)

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

- Inhaltlich eindeutige Dateibenennungen: z.B. „Kennziffer.pdf“
- Erläuterungsbericht, etc. als gesonderte pdf-Dokumente

1.14 Abwicklung eines 2-stufigen öffentlichen Wohnbau-Wettbewerbs

1. Stufe: Städtebauliche Bearbeitung mit Lieferung eines Modells lt. Pkt. 3.3.1 der Ausschreibung. Aus den eingelangten Arbeiten wählt das Preisgericht **acht gleichrangige Projekte** aus und gibt Empfehlungen zur Weiterbearbeitung ab. Weiters werden zwei gereichte Nachrücker bestimmt. Die acht Projekte für die 2. Stufe haben innerhalb von 8 Tagen ihre Teilnahme an der 2. Stufe zu bestätigen. Sollte ein/eine Projektverfasser:in nicht an der 2. Stufe teilnehmen können/wollen, wird ein Nachrücker nachgereicht.

2. Stufe: Städtebauliche und baukünstlerische Bearbeitung lt. Pkt. 3.3.2 – unter Einbeziehung der Preisgerichtsempfehlungen.

2.0 Zusammensetzung Preisgericht

Preisrichter:innen:	Ersatzpreisrichter:innen:
Nominierung der Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten	
Arch. DI Josef Saller	Arch. DI Heribert Wolfmayr
Nominierung der Gemeinde:	
Bgm. Werner Baumann	Vize.-Bgm Thomas Göttfried
Nominierung Amt der Steiermärkischen Landesregierung: A13 / Wohnbautisch	
DIⁱⁿ Dr. Birgit Skerbetz	DIⁱⁿ Anela Duranovic
Nominierung der auslobenden Stelle / des Bauträgers:	
DI Christoph Sölkner	DIⁱⁿ Birgit Schauer
Nominierung Fachpreisrichter:in	
Arch.ⁱⁿ DIⁱⁿ Sandra Janser	Arch. DI Markus Katzenberger
Nominierung Fachpreisrichter:in für Landschaftsarchitektur	
DI Dominik Scheuch	DIⁱⁿ Teresa Wolf

Berater:innen (nicht stimmberechtigt):

Günter Frank (Schalltechniker - Müller-BBM Austria GmbH)

Büro zuständiger Wohnbaulandesrat:
Ein/e Vertreter:in des Wohnbaulandesrats

Abteilung 15 / Land Steiermark:

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

Ein/e Vertreter:in der Abteilung 15/Land Steiermark

Die Gemeinde bzw. der Bauträger können Berater:innen ihres Vertrauens beiziehen (z.B. örtliche Raumplaner, Bauausschuss, Bausachverständige, Ortsbildsachverständige, Gemeinderäte), welche beim gesamten Preisgerichtsablauf anwesend sein können.

Zusätzlich werden als Berater:innen des Preisgerichts folgende Personen hinzugezogen (ohne Stimmrecht):

Gestaltungs- und Planungsbeirat:

Architekt DI Erich WurZRainer (FWB Architekten)

Raumplaner Mag. Gernot Paar, MSc (Pumpernig & Partner ZT GmbH)

Bauamt DI David Meier

Bauamt Mag. Andreas Hummer

Weitere Berater:innen des Preisgerichtes (ohne Stimmrecht) können im Verfahren noch hinzugezogen werden.

Der/die Ersatzpreisrichter:in der Ziviltechnikerkammer wird für die Teilnahme an der konstituierenden Sitzung und des Hearings, auch bei Anwesenheit des/der Hauptpreisrichters:in, entsprechend honoriert. Die Teilnahme an der Preisgerichtssitzung ist, bei Anwesenheit des/der Hauptpreisrichters:in, möglich, jedoch ohne Stimmrecht und Vergütung. Auch andere Ersatzpreisrichter:innen können an der Preisgerichtssitzung als zusätzliche/r Berater:in ohne Stimmrecht teilnehmen.

2.1 Rechts- und Verfahrensgrundlagen

Rechtsgrundlage für Veranstalter:innen und Teilnehmer:innen sind die im Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 (WFG93) und der entsprechenden Durchführungsverordnung zum WFG 93 (in der letztgültigen Fassung) verankerten Förderungsbestimmungen und, in der angegebenen Reihenfolge

- schriftliche Fragebeantwortung
- Protokoll des Hearings
- Die gegenständliche Auslobungsunterlage (Teil A + B) samt Beilagenteil (C) in Ergänzung oder Korrektur

Das Preisgericht ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Preisrichter:innen anwesend ist. Eine Abänderung dieser allgemeinen Richtlinien ist nicht zulässig.

Mit der Einreichung seines Wettbewerbsprojektes nehmen die Teilnehmenden sämtliche in der Auslobung enthaltenen Bestimmungen und Bedingungen ausnahmslos und ohne Vorbehalte an.

Teilnehmende sind bis zur Bekanntgabe der Preisgerichtsentscheidung zur Geheimhaltung ihrer Verfahrensbeiträge verpflichtet.

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für das gegenständliche Verfahren das Bundesvergabe-gesetz nicht zur Anwendung gelangt. Als Gerichtsstand wird das sachlich zuständige Gericht in Graz vereinbart.

2.2 Teilnahmeberechtigung

- Österreichische Architekt:innen, Zivilingenieure für Hochbau und ZT-Gesellschaften.
- Ziviltechniker-Gesellschaften des Fachgebietes Architektur
- Die Architekten:innen und Ziviltechniker-Gesellschaften müssen ihren Kanzleisitz in Österreich haben.
- Bei ruhender Befugnis zählt der Wohnsitz in Österreich.

Die Teilnahmeberechtigung muss zum Zeitpunkt der Abgabe des Wettbewerbsprojektes gegeben sein.

Bei dem gegenständlichen Verfahren ist im Sinne einer qualitätsvollen Freiraumgestaltung in der 2. Stufe eine/n Freiraumplaner:in/Landschaftsarchitekt:in verpflichtend beizuziehen, in der 1. Stufe wird eine Beiziehung empfohlen. Zwischen 1. und 2. Stufe ist binnen einer Frist von 8

Tagen die Hinzuziehung einer/s Freiraumplaner:in/Landschaftsarchitekt:in schriftlich nachzuweisen. Der Landschaftsplaner:innen hat als Teilnahmeberechtigung eine aufrechte oder ruhende Befugnis gemäß Ziviltechnikergesetz i. d. g. F. oder vergleichbarer Berufszulassung in Österreich aufzuweisen.

Jede/jeder WB-Teilnehmende ist berechtigt, nur eine Wettbewerbsarbeit einzureichen (Varianten sind nicht zulässig). Eine Mehrfachteilnahme zieht den Ausschluss sämtlicher Projekte, an denen die/der Verfasser:in beteiligt ist, nach sich.

Für sämtliche am Projekt beteiligte Personen gelten die Regeln zur vertraulichen Behandlung der Unterlagen und die Geheimhaltungspflicht als vereinbart.

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften mit maximal einem Architekturbüro oder Architekt:in (Kanzleisitz in Österreich) ist zulässig, beide Partner:innen der Arbeitsgemeinschaft müssen jedoch die Teilnahmeberechtigung besitzen.

Mitarbeiter:innen von Teilnehmer:innen oder Fachleute, die am Zustandekommen des Entwurfes mitgewirkt haben, können genannt werden und werden von der auslobenden Stelle bei Veröffentlichung angeführt.

2.3 Ausscheidungsgründe

Von der Beurteilung durch das Preisgericht müssen jene Arbeiten ausgeschieden werden, deren Verfasser:innen versuchen, ein Mitglied des Preisgerichts in seiner unabhängigen Entscheidung zu beeinflussen oder bei anonym verlangter Einreichung der Projekte an irgendeiner Stelle eine unmittelbare oder mittelbare Anmerkung hinsichtlich ihrer Identität zu machen.

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

Sollte ein Projekt dezidiert in der Ausschreibung geforderte Planungsaufgaben nicht erfüllen, muss es von dem Preisgericht durch einen Beschluss mit einfacher Mehrheit ausgeschieden werden.

Von diesen Richtlinien abweichende Bedingungen oder Vorbehalte eines/einer Teilnehmers:in sind gegenstandslos und führen zum Ausscheiden des Projektes.

Wettbewerbsprojekte, die nach dem in der Ausschreibung (bzw. letztgültig) festgelegten Einreichtermin einlangen (siehe 1.5 digitale Abgabe der Pläne, Abgabe Modell), müssen von der/dem Auslober:in ausgeschieden werden.

Bei Ausscheidung entfällt der Anspruch auf Aufwandsentschädigung.

2.4 Formale Bedingungen und Kennzeichnung der Unterlagen

Sämtliche Teile der Wettbewerbsarbeit sind mit einer Kennzahl zu bezeichnen, die aus 6 Ziffern besteht und in einer Größe von 1 cm Höhe und 6 cm Länge auf jedem Blatt und auf jedem Schriftstück der Arbeit rechts oben anzubringen ist.

Alle Einzelstücke des Entwurfes sind mit dem Titel des Wohnbau-Wettbewerbs zu versehen.

Varianten sind nicht zugelassen.

Die Modelle sind verpackt abzugeben. Die Verpackung ist mit der Kennzahl und der Bezeichnung dieser Ausschreibung zu versehen.

2.5 Verfasser:innenblatt

Der Verfasser:innenblatt ist elektronisch auf das Vergabeportal mit folgendem Inhalt im PDF-Format einzureichen/hochzuladen:

Verfasser:innenblatt gem. Formblatt: Identitätsnachweis mit Namen und Anschrift der/des Teilnehmer:in (der Mitglieder der ARGE) unter Anführung der Mitarbeiter:innen. Bei einer ARGE-Bildung ist ein Mitglied als vertretungsbefugt auszuweisen.

Weiters hat der Verfasser:innenblatt die Telefonnummer sowie die E-Mail-Adresse der/des Wettbewerbsteilnehmer:in zu enthalten

2.6 Aufwandsentschädigung

Jede/r Teilnehmer:in der 2. Stufe erhält für die Einreichung einer zur Beurteilung geeigneten Arbeit im vereinbarten Leistungsumfang dieselbe Aufwandsentschädigung.

In der 2. Stufe erhält jede/r Teilnehmer:in € 7.912,50,-- exkl. USt. als Aufwandsentschädigung. Der Landschaftsplaner/die Landschaftsplaner:in erhält in der 2. Stufe zusätzlich eine Aufwandsentschädigung von € 1.000,-- exkl. USt.

Die Gesamtsumme der Aufwandsentschädigung inkl. des Preisgeldes beträgt € 71.300 exkl. USt..

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

Nach Ende der Preisgerichtssitzung werden ein erster, zweiter und dritter Preis vergeben. Auf ein Preisgeld wird zugunsten einer höheren Aufwandsentschädigung für alle Teilnehmer:innen verzichtet.

Die Aufwandsentschädigung wird innerhalb von 21 Tagen nach dem in dieser Ausschreibung angegebenen Termin der Preisgerichtssitzung nach Vorlage der entsprechenden Honorarnote von der auslobenden Stelle bezahlt.

Die Honorarnote sind an folgende Adresse zu stellen:

Gem. Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft
ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen
Siedlungsstraße 2
8940 Liezen

2.7 Aufgaben des Preisgerichts

- 2.7.1 Die Aufgabe des Preisgerichts besteht in der Teilnahme an der konstituierenden Sitzung, der örtlichen Besichtigung einschließlich Rückfragenbeantwortung sowie der Begutachtung der eingereichten Entwürfe nach den im Punkt 3.5 festgelegten Kriterien, und in der Auswahl acht gleichrangigen Entwürfen, die in einer 2. Stufe nach Empfehlungen des Preisgerichts weiterbearbeitet werden sollen, sowie von zwei gereihten Nachrückern. Von den Teilnehmer:innen der 2. Stufe müssen drei Preisträger:innen ausgewählt werden und das Preisgericht muss jenen

Entwurf auswählen, der als Grundlage für die Bebauung des Areals herangezogen werden soll. Das Preisgericht ist verpflichtet, eine Reihung bzw. die Auswahl der prämiierungswürdigen Arbeiten herbeizuführen. Dabei kann in zu begründenden Ausnahmefällen eine andere Aufteilung der Ränge erfolgen, die Gesamtsumme der Preisgelder und Aufwandsentschädigungen ist aber jedenfalls beizubehalten. Aus gegebenem Anlass kann das Preisgericht Modifikationen der Beurteilungskriterien bis zum Ende der Fragebeantwortung vornehmen sowie Änderungsempfehlungen aussprechen. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden/der Vorsitzenden des Preisgerichtes.

- 2.7.2 Das Preisgericht hat die Möglichkeit nach der zweiten Stufe eine weitere Überarbeitungsstufe für ausgewählte Projekte zu verlangen. Das Verfahren wird dabei weiterhin anonym geführt, die Empfehlungen des Preisgerichtes für die Überarbeitung werden den Teilnehmer:innen über das Vergabeportal mitgeteilt. Den ausgewählten TeilnehmerInnen ist dann eine weitere Fragefrist von mindestens 1 Woche einzuräumen. Für die Überarbeitung ist eine Aufwandsentschädigung von € 3.000, -- exkl. UST. auszusahlen.
- 2.7.3 Das Preisgericht entscheidet in allen Beurteilungsfragen unabhängig, unanfechtbar und endgültig. Es ist zur Objektivität und zur Einhaltung der Bedingungen des Wohnbau-Wettbewerbes verpflichtet und trägt diesbezüglich die Verantwortung gegenüber der auslobenden Stelle und den Teilnehmer:innen am Wohnbau-Wettbewerb.
- 2.7.4 Nahe Angehörige, in Lebensgemeinschaft lebende Personen von Teilnehmer:innen und aus sonstigen Gründen befangene Personen dürfen an Preisgerichtssitzungen nicht teilnehmen.

- 2.7.5 Für die Abwicklung des Preisgerichts gelten die entsprechenden Bestimmungen des WSA sinngemäß.

2.8 Absichtserklärung

Es ist beabsichtigt den Sieger/die Siegerin des Wettbewerbes mit dem Vorentwurf, dem Entwurf und der Einreichplanung zu beauftragen. Die Beauftragung erfolgt zu noch zu verhandelnden Konditionen.

Der Auftragsumfang für den Sieger/die Siegerin des Wettbewerbs umfasst jedenfalls den 1. und 2. BA, optional hat das Preisgericht die Möglichkeit, aufgrund der Größe des Gesamtprojektes und einer allenfalls angestrebten Gestaltungsvielfalt auch weitere Preisträger für die Umsetzung von weiteren Bauabschnitten (BA 3 und 4) zu empfehlen.

Das Projekt der/des Erstgereihten ist das städtebauliche Leitprojekt. Das siegreiche Büro erarbeitet das Gestaltungskonzept für die Gesamtliegenschaft, dieses wird der Gemeinde für die Bebauungsplanung empfohlen.

Der/die Landschaftsplaner:in des siegreichen Teams wird mit der Planung für das Gesamtprojekt zu noch zu verhandelnden Konditionen und Vertragsinhalten beauftragt.

Wenn mit dem siegreichen Büro für die jeweilige spezifische Aufgabenstellung hinsichtlich der ausreichenden technischen Leistungsfähigkeit (abhängig vom Umfang der Beauftragung keine Einigung erzielt wird, ist die/der Auftraggeber:in berechtigt, die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft mit einem entsprechend leistungsfähigen Büro einzufordern. Die Auswahl der/des

ARGE-Partnerin/Partners obliegt dabei dem siegreichen Büro mit dem Erfordernis der Zustimmung der/des Auftraggeberin/Auftraggebers.

Kann mit der/dem Erstgereihten keine Einigung erzielt werden, ist die/der Auslober:in berechtigt, das Siegerprojekt gegen eine Vergütung der Leistung (eine solche ist jeweils individuell zu verhandeln) zu verwerten und die/den Zweitgereihten des Wettbewerbes mit der Umsetzung zu beauftragen.

2.9 Eigentums- und Urheberrecht

Das **sachliche Eigentumsrecht** an den Plänen, Modellen und sonstigen Ausarbeitungen der eingereichten Projekte, sowie von Teilen dieser Projekte, geht durch die Bezahlung der Aufwandsentschädigung/Preisgelder an die auslobende Stelle über. Die auslobende Stelle hat das Recht, jede der eingereichten Arbeiten bei Nennung der/des Verfasser:in in einer ihr geeignet erscheinenden Form zu veröffentlichen. Das Recht zur Veröffentlichung durch die/den Projektverfasser:in ist ebenso gegeben. Der/die Auslober:in archiviert jedenfalls den Originalplan des Siegerprojektes und legt diesen zur Wohnbautischvorlage vor. Für die übrigen (nicht entschädigten) Projekte muss von der / vom Auslober:in innerhalb einer bestimmten Frist (mindestens 14 Tage) den Verfassern:innen die Möglichkeit zur Rückgabe bzw. Abholung eingeräumt werden. Ein Rückversand der Arbeiten ist nicht vorgesehen.

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

Das **geistige Eigentum** (Urheberrecht und das Recht der Planer:in an ihrer/seiner Planung) an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den jeweiligen Verfassern:innen. Das Verfügungsrecht über das geistige Eigentum in allfälligen weiteren Beauftragungen wird im Einzelfall vertraglich geregelt.



Teil B – Besonderer Teil Aufgabenstellung

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

Präambel

Im Gemeindegebiet Seiersberg-Pirka soll im Rahmen eines Architekturwettbewerbs ein zukunftsweisendes städtebauliches Konzept für ein rund 9,6 Hektar großes Entwicklungsgebiet entstehen. Die Liegenschaft befindet sich in einer strategisch bedeutenden Lage im südlichen Ballungsraum von Graz – mit unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum mit einer Volksschule, dem Gemeindewald, dem Shopping-Center Seiersberg sowie mit direkter Anbindung an das hochrangige Verkehrsnetz (Autobahn, Flughafen, öffentlicher Verkehr). Diese hervorragende Erreichbarkeit und infrastrukturelle Einbindung bieten beste Voraussetzungen für eine langfristig tragfähige Quartiersentwicklung.

Das Ziel des Verfahrens ist die Entwicklung eines eigenständigen, zukunftsorientierten Stadtquartiers mit hoher Lebensqualität und differenziertem Nutzungsmix. Es soll ein neues Quartier entstehen, das nicht nur vielfältige und leistbare Wohnangebote schafft, sondern auch als lebendiger, durchmischter Lebensraum überzeugt – mit Angeboten für Kinderbetreuung, Gastronomie sowie Sport- und Freizeitnutzungen. Durch die Nahelage zur Shopping City Seiersberg besteht bereits ein breit gefächertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, weshalb weitere Handelsflächen am Wettbewerbsgebiet als wirtschaftlich nicht tragbar angesehen werden und auch nur ein überschaubarer Anteil an Nichtwohnnutzung angestrebt wird.

Im Zentrum der Aufgabenstellung stehen städtebauliche Qualität, soziale Durchmischung und nachhaltige Entwicklung. Gefragt sind innovative, integrative Konzepte, die langfristig tragfähig sind und als Vorbild für verantwortungsvolle Stadtentwicklung gelten können. Das neue Quartier soll sich sensibel in die Umgebung einfügen, aber zugleich mit eigenständigem Charakter auftreten – als identitätsstiftender Raum, der neue Maßstäbe für Lebensqualität und zugleich neue Impulse für die Gesamtentwicklung des Gemeindegebiets setzt.

Die fuß- und radläufige Vernetzung innerhalb des Quartiers sowie die lückenlose Anbindung an das bestehende Wegenetz der Umgebung sind dabei von zentraler Bedeutung. Die Entwürfe sollen attraktive, sichere und durchgängige Wegeführungen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen schaffen, die eine barrierefreie, alltagstaugliche Mobilität ermöglichen und gleichzeitig zu einer klimafreundlichen Verkehrsverlagerung beitragen. Ziel ist es, kurze Wege, angenehme Aufenthaltsräume und eine enge Verzahnung mit dem bestehenden Siedlungsgefüge zu gewährleisten – insbesondere in Richtung Ortszentrum, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, Shopping-Center sowie Grünräume wie den angrenzenden Gemeindewald.

Diese Wegeverbindungen sind nicht nur funktionale Erfordernisse, sondern entscheidende Qualitätsträger für das gesamte Quartier: Sie fördern soziale Interaktion, unterstützen gesundheitsbewusste Lebensstile und tragen wesentlich zur ökologischen und städtebaulichen Aufwertung des gesamten Umfelds bei.

Die Grün- und Freiraumgestaltung bildet das Herzstück der Quartiersentwicklung. Gefragt sind Konzepte, die vielfältige Freiraumqualitäten bieten – von privaten Gärten über gemeinschaftliche Grünflächen, siedlungsöffentlichen Spielbereichen bis hin zu einem zentralen (halb-)öffentlichen Park. Diese Freiräume sollen unterschiedlichste Bedürfnisse erfüllen: Rückzug und Ruhe, Spiel und Bewegung, Begegnung und Gemeinschaft. Die Grünräume sind zugleich verbindende Elemente, die das Quartier strukturieren, identitätsstiftend wirken und eine hohe Aufenthaltsqualität ermöglichen.

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

Gleichzeitig kommt den Grünflächen eine entscheidende ökologische und klimatische Funktion zu: Sie dienen der Kühlung im urbanen Raum, der Versickerung von Regenwasser, der Förderung der Biodiversität und nicht zuletzt der klimatischen Resilienz des gesamten Quartiers. Die Integration bestehender Landschaftsstrukturen sowie die Verbindung mit angrenzenden Natur- und Erholungsräumen sind gewünscht.

Der öffentliche Raum soll nicht nur funktional, sondern als lebendiges und vielseitig nutzbares soziales Rückgrat des Quartiers gedacht werden. Qualitativ hochwertige Grünräume steigern nicht nur die Lebensqualität der künftigen Bewohner:innen, sondern schaffen einen echten Mehrwert für das gesamte Siedlungsumfeld.

Nachhaltigkeit ist ein grundlegendes Leitmotiv des Vorhabens. Erwartet werden Konzepte, die einen sensiblen Umgang mit den Ressourcen, die Förderung von Biodiversität, energieeffizientes Bauen sowie Maßnahmen zur Klimaanpassung (wie Regenwassermanagement, Verschattung, Durchlüftung) in den Mittelpunkt stellen. Ziel ist es, ein lebendiges, zukunftsfähiges Quartier zu gestalten, das ökologisch verantwortungsvoll geplant ist und gleichzeitig flexibel auf künftige Anforderungen reagieren kann.

Gleichzeitig wird großer Wert auf städtebauliche Klarheit und Identitätsbildung gelegt: Die Entwicklung soll in ihrer baulichen Struktur, in Maßstab und Dichte, auf den Ort eingehen und ein robustes, anpassungsfähiges Gefüge schaffen, das über Generationen hinweg Bestand haben kann.

Der Architekturwettbewerb sucht daher visionäre und realisierbare Beiträge, die in gestalterischer, funktionaler und ökologischer Hinsicht überzeugen und das Potenzial dieser Liegenschaft voll ausschöpfen.

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

3.1 Beschreibung der Bauaufgabe

Die Gem. Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen und ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H beabsichtigen auf einer ehemaligen Abbaufäche im Gemeindegebiet Seiersberg-Pirka einen 2-stufigen, österreichweit offenen Wettbewerb zur Erlangung von Bebauungsvorschlägen für eine Geschosswohnbebauung mit insgesamt ca. 320 Wohneinheiten durchzuführen. Ein besonderer Fokus liegt auf der Schaffung hochwertiger Freiräume und der konsequenten Förderung des nicht motorisierten Verkehrs.



Blick auf das Grundstück, Quelle: Google street view, Zugriff am 20.12.2022, maßstabslos

3.2 Planungsrichtlinien

3.2.1 Grundlagen

Für die gesetzlichen Grundlagen gilt der Stand der Fassung zum Zeitpunkt der Erstellung der Ausschreibung des Wettbewerbs.

Stmk. Baugesetz mitsamt den OIB-Richtlinien 1-6

Letztgültige Bebauungsdichteverordnung

Stmk. Raumordnungsgesetz

Örtliches Entwicklungskonzept

Räumliches Leitbild

Flächenwidmungsplan

WBF 9

Schallgutachten

Bodengutachten

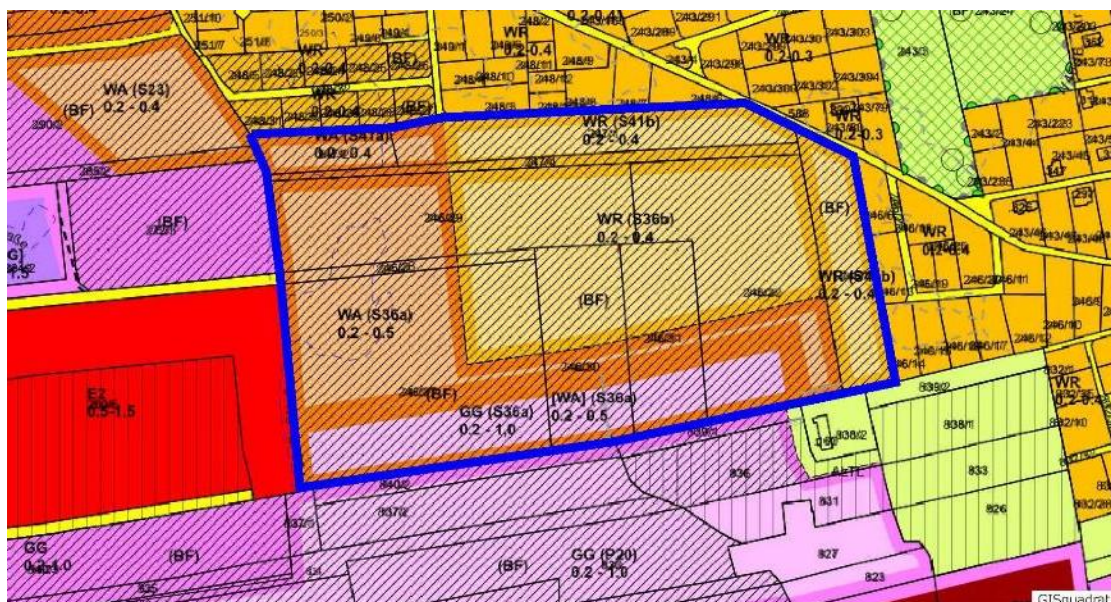
Stmk. Wohnbauförderungsgesetz WFG 1993 i.d.g.F

Durchführungsverordnung Stmk. Wohnbauförderungsgesetz WFG 1993 i.d.g.F.

Richtlinien der ökologischen Wohnbauförderung

3.2.2 Raumordnung

Das Planungsareal ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Aufschließungsgebiet für Bauland der Kategorien Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von max. 0,5 und Reines Wohngebiet (WR) mit einer Bebauungsdichte von max. 0,4 bzw. im Süden ein Streifen als Aufschließungsgebiet-Gewerbegebiet mit der zeitlichen Folgenutzung Aufschließungsgebiet WA festgelegt.

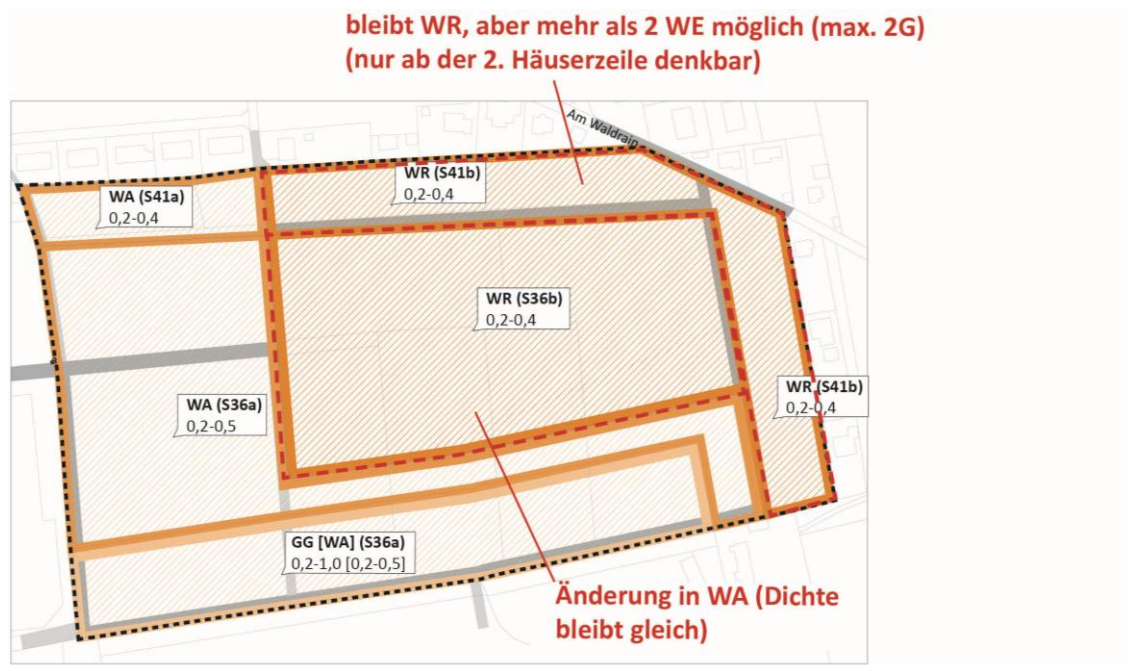


Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde, Quelle: Quartiersentwicklung Seiersberg-Pirka, Verfasser: Kampus GmbH vom 10.2022, maßstabslos

Das bestehende rechtswirksame Räumliche Leitbild hat enge Vorgaben für Grundstücke im Reinen Wohngebiet (WR) wie u.a. max. 2 Wohneinheiten je Grundstück, 2 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit und Beschränkung der Gebäudehöhe auf max. 8 m. Auf Basis der Studie „Rahmenplan Seiersberg-Pirka“, erstellt von der Kampus Raumplanungs- und Stadtentwicklungs GmbH, soll deshalb in einem Raumordnungsverfahren der zentrale Bereich - Aufschließungsgebiet WR (S36b) – in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit gleichbleibender max. Bebauungsdichte von 0,4 nach dem Wettbewerb geändert werden.

Für das Aufschließungsgebiet WR S41b gilt das bestehende Räumliche Leitbild mit dessen Vorgaben. Von der Vorgabe von max. 2 Wohneinheiten pro Objekt, kann aufgrund des angestrebten geförderten Wohnbaus (erfordert mind. 3 WE/Gebäude) abgewichen werden. Für die jeweils erste Häuserzeile im nördlichen und östlichen Bereich ist die Vorgabe von max. 2 Wohneinheiten pro Objekt jedoch einzuhalten um einen gestalterisch qualitätsvollen Übergang zur bestehenden Einfamilienhausbebauung zu schaffen. Diese Wohneinheiten werden freifinanziert.

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA



Widmungsdarstellung, Verfasser: Kampus GmbH, maßstabslos

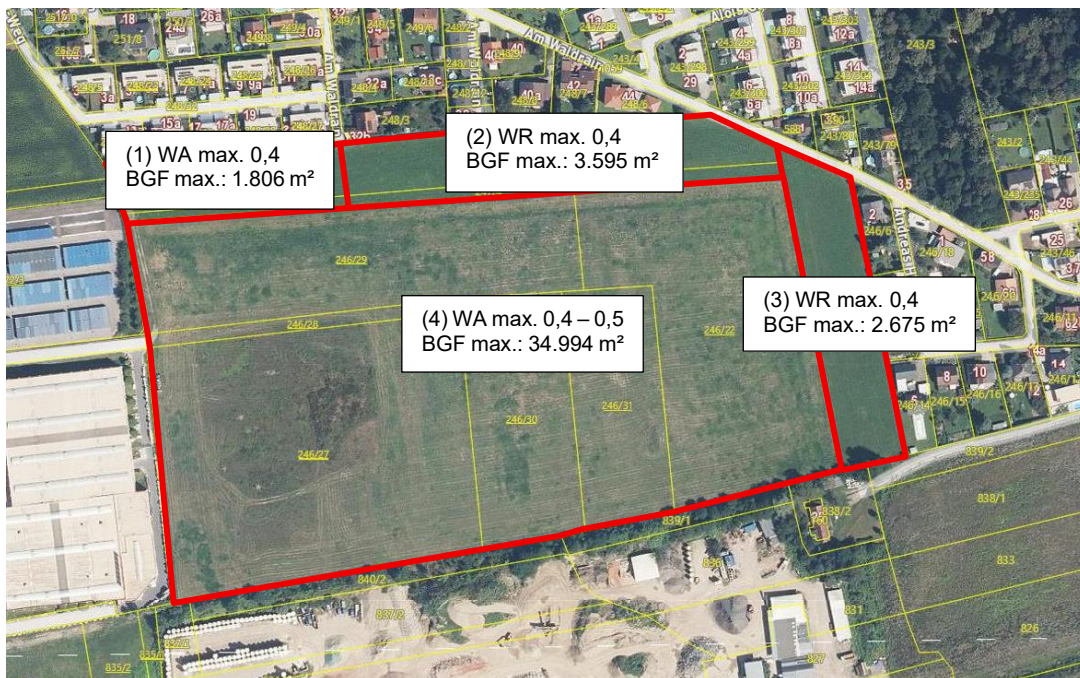
Das Räumliche Leitbild sowie die Aufschließungserfordernisse sind den Beilagen beigelegt und einzuhalten.

Die maximalen Dichten gem. Flächenwidmungsplan sind einzuhalten. Für die Randbereiche in Richtung Norden und Osten ist eine max. Dichte von 0,4 möglich und auch separat nachzuweisen (S41a und S41b).

Für das WA ist eine max. mögliche Dichte von 0,5 vorgegeben. Das WR im Zentrum wird in ein WA übergeführt. Die max. Dichte von 0,4 wird jedoch nicht erhöht. Die Grundstücke mit der Widmung WA (246/22, 246/27, 246/28, 246/29, 246/30, 246/31 – S36a, und dann S36b) können zusammengelegt werden. Hier ist die maximale BGF ist für das gesamte WA nachzuweisen.

Die bestehenden Grundgrenzen sind für die Widmung (Abgrenzung WR und WA) relevant, jedoch nicht für die Bauabschnittseinteilung. Diese kann über die Widmungs- und Grundstücksgrenzen hinweg erfolgen.

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA



Darstellung der Widmungsgrenzen, für die die max. Dichte nachgewiesen werden muss.

3.2.3 Bebauungsplan

Gem. Flächenwidmungsplan ist für das Planungsareal ein Bebauungsplan erforderlich. Das siegreiche Projekt soll als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan dienen.

3.2.4 Städtebauliche Vorgaben

Die Liegenschaft umfasst die Grundstücke Nr. 246/27, 246/30, 246/31, 246/22, 246/1, 247/4, 247/1, 246/29, 246/48 und 247/2, alle KG 63281 Seiersberg und weist eine Gesamtgröße von ca. 96.000 m² auf.

Als Anleitung für das Wettbewerbsverfahren dienen auch die Ergebnisse des Rahmenplans. Der Rahmenplan gestaltet die übergeordneten räumlichen und funktionalen Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung des Areals mittel- bis langfristig. Er beinhaltet die Basis der Raumordnungsinstrumente der Gemeinde und die Grundbedingungen für den Verkehr, Flächen für den Grün- und Freiraum und Flächen für die Bebauung.

Es soll ein Identitätscharakter geschaffen werden, wobei der Fokus dennoch auf die Nachhaltigkeit gelegt wird und auch die nachbarschaftlichen Gegebenheiten (vor allem das Gewerbegebiet im Süden und Westen) mit einbezogen werden.

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

3.2.5 Topographie und Klima

Das Planungsareal befindet sich gem. GIS Steiermark in der Klimaregion Grazer Feld. Die wichtigsten klimatischen Charakteristika stellen die gemäß der Talbeckenlage erhöhte Inversions- und Kaltluftgefährdung dar, bei der speziell im Winterhalbjahr eine Windarmut herrscht. Die abgeschirmte Lage südlich der Alpen begünstigt ferner die Ausbildung von Lokalwinden, die letztlich in hohem Maße die Lage von Immissionsschwerpunkten prägen.

Quelle: <https://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/10023493/25206/>

3.2.6 Städtebau – Umgebung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Seiersberg-Pirka und liegt südwestlich der Landeshauptstadt Graz. Die Umgebung ist heterogen geprägt. Im Norden und Osten befindet sich ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit 1 – 2 Geschossen und verschiedenen Dachformen. Im Westen und Süden dominieren großflächige Gewerbebetriebe, die vorwiegend 1- bis 2-geschossig und mit Flachdächern ausgeführt sind. Dazu gehören unter anderem die Shopping-City Seiersberg im Nordwesten und der direkt im Westen anschließende Baumarkt. Im Süden befindet sich eine Abbaufäche, die jedoch noch in diesem Jahr abgesiedelt wird. Als Nachnutzung ist eine wenig emittierende Gewerbenutzung vorgesehen.



*Blick nach Nordwest, Eigene Aufnahme,
28.06.2021*



*Blick nach Osten, Eigene Aufnahme,
28.06.2021*



*Blick nach Westen, Eigene Aufnahme,
28.06.2021*



*Blick nach Süden, Eigene Aufnahme,
28.06.2021*

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA



*Blick nach Süden, Eigene Aufnahme,
28.06.2021*



*Blick nach Norden, Eigene Aufnahme,
28.06.2021*

3.2.7 Öffentlicher Verkehr

Im Umkreis von ca. 650 m bis 2 km vom Planungsgebiet aus befinden sich mehrere Bushaltestellen, welche an die Linien 78 (Puntigam Bahnhof - Seiersberg - Gedersberg / Pirka), 79 (Pirka - Seiersberg - Pirka – Gedersberg) und 650 (Graz - Preding - Wettmannstätten – Gleinstätten), 671 (Graz - Feldkirchen - Neuwindorf - Schwarzlsee/IBC – Thalerhof) angebunden sind.

Des Weiteren sollen ab 2030 der Busbahnhof, der GKB-Bahnhof sowie Geh- und Radwege mit einer direkten Anbindung an Graz erweitert werden. In Graz-Umgebung soll Seiersberg zur Nahverkehrsdrehscheibe werden.

3.2.8 Verkehrsanbindung

Zufahrt:

Das Planungsareal ist derzeit über die Josef-Pock-Straße erreichbar. Die Zufahrt liegt nördlich des angrenzenden Gewerbebetriebs. Die Zufahrt von der Josef-Pock-Straße südlich des Gewerbegebiets ist nicht durchfahrbar und liegt teilweise auf Privatgrund. Sie wird für Anlieferverkehr genutzt. Im Nordosten besteht eine Anbindung an die Straße Am Waldrain, jedoch ist hier keine Haupteinschließung möglich.

Siehe Beilage „Verkehrsgutachten/ Mobilitätskonzept“.

3.2.9 Fußläufige Erreichbarkeit/ Radwege

Der Murradweg Teil 2 (R2_2) befindet sich ca. 3 km vom Planungsgebiet entfernt. Künftig findet ein Ausbau der Fuß- und Radwege in der Gemeinde Seiersberg statt. Dabei soll der Entwurf im Planungsgebiet eine Nord-Südverbindung beinhalten.

Die Shopping City Seiersberg und damit auch Nahversorgungseinrichtungen sowie Bushaltestellen sind in fußläufiger Entfernung von ca. 650 m erreichbar.

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

3.2.10 Grün- und Freiraum

Nordöstlich des Planungsgebiets grenzt der Gemeindewald Neuseiersberg mit einem Kinderspielplatz an. 4 km südlich befindet sich das Freizeitzentrum Schwarzlsee. Westlich erstreckt sich von Norden nach Süden der Gedersberg als Erholungsgebiet.

3.2.11 Oberflächenwässer / Hochwasser

Es sind keine Hochwassergefährdungen am Planungsgebiet zu erwarten.
Siehe Bodengutachten Geolith, keine Ersichtlichmachung im GIS

3.2.12 Gefahrenzonen und sonstige Einschränkungen

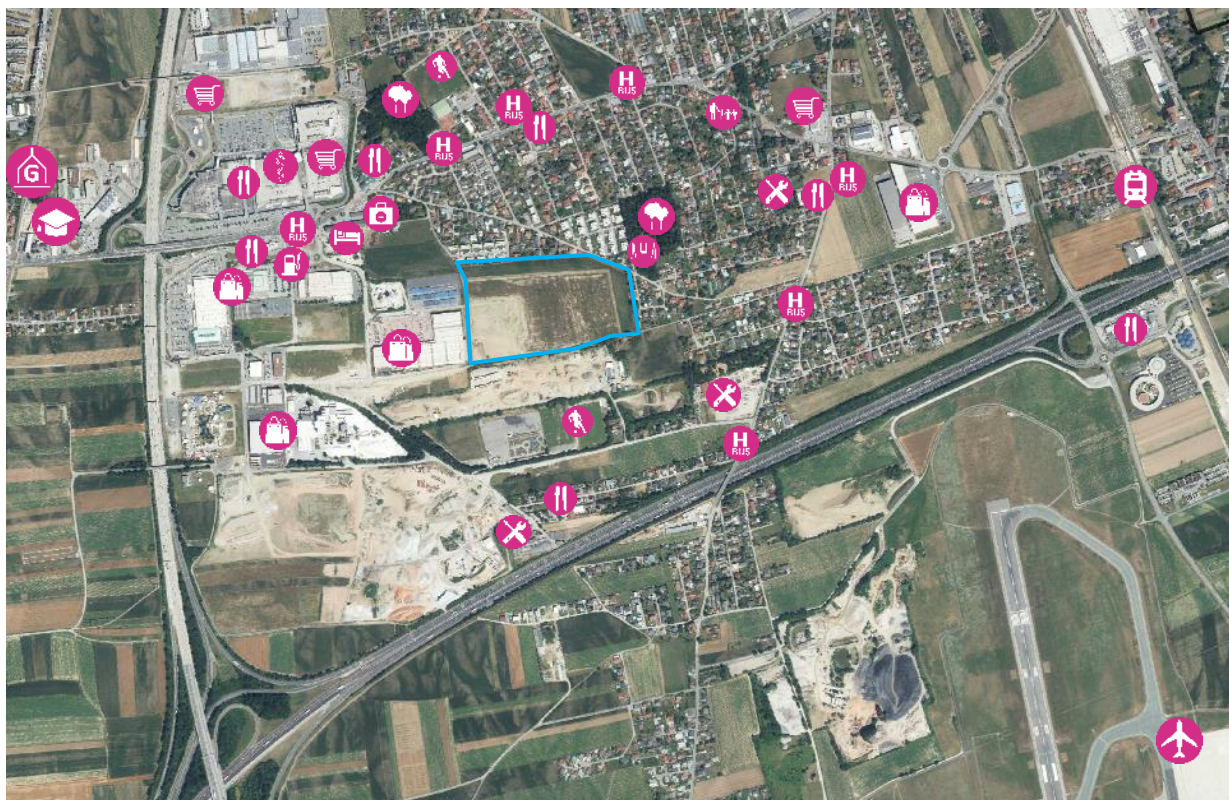
Gefahrenzonen - keine Ersichtlichmachung im GIS
Lärm (orange 55-59dB bis rosa 60-64 dB). Siehe Schallgutachten Müller BBM

3.2.13 Technische Infrastruktur, Energie

- Heizung: Fernwärme mit einem Übergaberaum (ca. 10m²) je BA
- Energiestandard gem. Vorgaben Wohnbauförderung bzw. Stmk. Baugesetz
- Solar- bzw. PV-Anlagen sind Dachparallel vorzusehen, bei Flachdächern mit einer möglichst geringen Neigung.
- PV- und Solaranlagen sind bevorzugt in konzentrierter, großflächiger Form auf Flachdächern, Flugdächern als Energiegemeinschaftsanlage zu konzipieren. Eine Aufständigung im Bereich von Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bei Tiefgaragen ist eine natürliche Belüftung vorzusehen.

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

3.2.14 Soziale – und Versorgungsinfrastruktur



- | | |
|---|---|
|  Gemeindeamt Seiersberg - Pirka (1,3 km) |  Arzt (600 m) |
|  Volksschule, Musikschule (1,3 km) |  Apotheke (650 m) |
|  Kindergarten (1,7 km) |  Park (100-900 m) |
|  Nahversorger (650m-2 km) |  Kinderspielplatz (100 m) |
|  Handel (600m-2 km) |  Sportplatz (1,2-1,4 km) |
|  Handwerker (600m-2 km) |  Bushaltestelle (600 m-2 km) |
|  Tankstelle (600 m) |  S-Bahnhaltestelle (2,8 km) |
|  Restaurant (600 m-2 km) |  Flughafen (5 km) |
|  Hotel (600 m) | |

3.4. Aufgabenstellung

3.4.1 Raum- und Funktionskonzept des Bauvorhabens

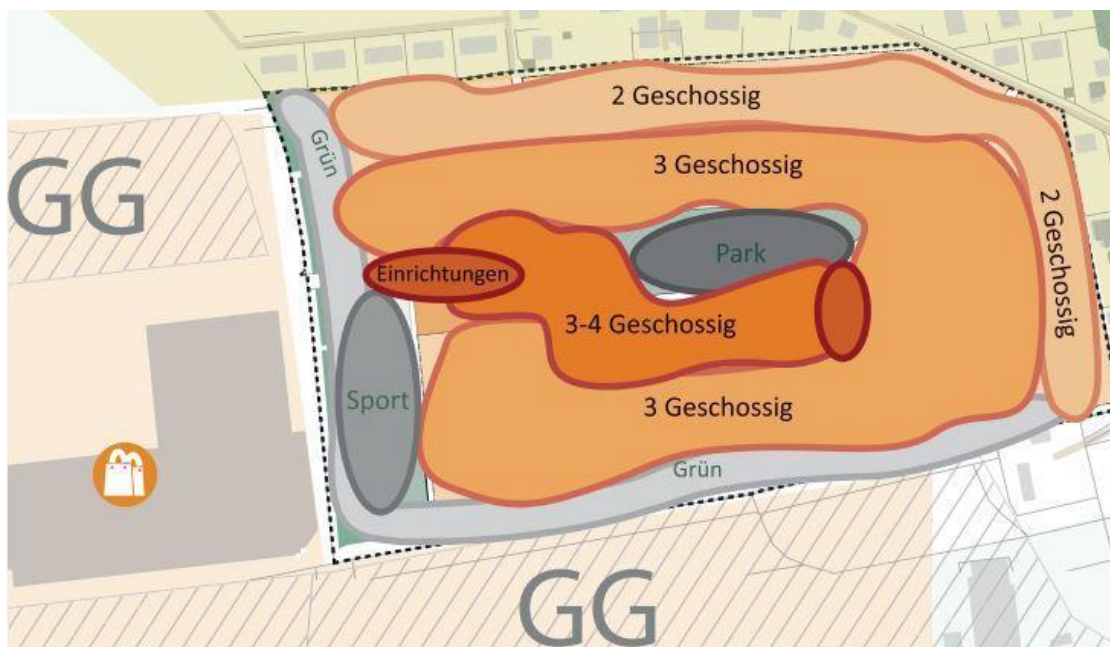
Es sollen Geschosswohnbebauungen mit insgesamt ca. 320 Wohneinheiten geplant werden. Zudem ist die Schaffung von öffentlich nutzbaren Grün-, Frei- und Sportflächen vorgesehen. In den Erdgeschosszonen sollen teilweise soziale Versorgungseinrichtungen wie Kindergarten, Jugendtreff und Senioren Wohnen umgesetzt werden.

3.4.2 Vorgaben Städtebau

Im Norden und Osten gilt es, die Bebauung an das bestehende Orts- und Landschaftsbild anzupassen. Hier sind Gebäudehöhen von max. 2 Geschossen zulässig. Ein gestalterisch qualitätsvoller Umgang in diesem Bereich zur bestehenden Einfamilienhausbebauung wird erwartet. Wünschenswert wäre auch ein gestalterisch qualitätsvoller Übergang der Dachlandschaft im Bereich der zweigeschossigen Bebauung im Norden und Osten zur bestehenden Dachlandschaft der Einfamilienhausbebauung.

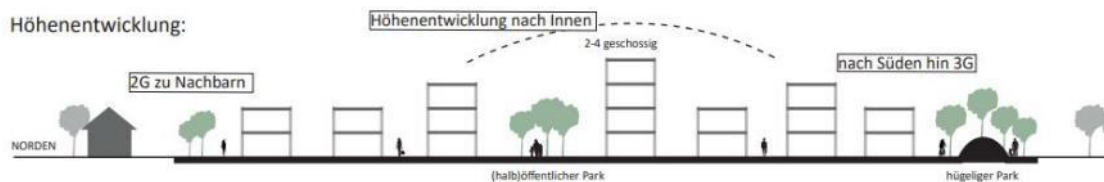
Im Zentrum des Planungsgebietes können Geschossbauten bis zu vier Geschosse geplant werden. Eine Verzahnung mit der umliegenden Nachbarschaft sowie eine offene, durchlässige Bebauung sollen geschaffen werden. Dabei sollen aber auch identitätsstiftende und charakterisierende Zentrumsbereiche mit Raumkanten entstehen.

Nach Süden und Westen hin gilt es, einen Abstand zu den angrenzenden Gewerbenutzungen zu schaffen. Öffentliche und soziale Einrichtungen sind eher in der Nähe der Hauptzufahrt oder im Zentrum zu verorten. Durch die Bebauung soll eine gute soziale Durchmischung unterstützt und sichergestellt werden. Durch den erwarteten Zuzug soll ein Mehrbedarf an Infrastruktur wie z. B. Kinderbetreuungseinrichtungen, Jugendtreffs, Seniorenwohnen etc. eingeplant werden.



Rahmenplan – Bebauung/ Geschossigkeit, Verfasser Kampus, maßstabslos

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA



Rahmenplan – Höhenentwicklung, Verfasser Kampus

Der Rahmenplan ist als Anleitung zu verstehen und nicht als verbindliche Vorgabe. Die Lage von Park, Sportanlagen und Einrichtungen gem. der Darstellung des Rahmenplans sind nicht binden. Folgende Punkte des Rahmenplans sind verpflichtend einzuhalten:

- 2 G im Norden und Osten
- Max. 4 G (punktuell)
- Grüner Puffer zu Gewerbe im Westen und Süden
- Lage der Zufahrt.

Bezugnehmend auf die Bestimmung im Räumlichen Leitbild der Gemeinde mit der Vorgabe von max. 2 Wohneinheiten pro Objekt, kann aufgrund des angestrebten geförderten Wohnbaus (erfordert mind. 3 WE/Gebäude) abgewichen werden. Für die jeweils erste Häuserzeile im nördlichen und östlichen Bereich ist die Vorgabe von max. 2 Wohneinheiten pro Objekt jedoch einzuhalten. Diese Wohneinheiten werden freifinanziert. Das heißt ab der zweiten Zeile sind 3 WE möglich. Jedenfalls müssen sich aber die Objekte im nördlichen und östlichen Bereich städtebaulich in Form, Geschoßanzahl, Dimensionierung und in ihrer Gliederung der Umgebung anpassen. Die max. Dichte von 0,4 ist einzuhalten.

3.4.3 Allgemeine Anforderungen an die Gebäude

- Eine Umsetzung in Massivbauweise und Holzbauweise soll möglich sein (da noch nicht alle Fördermittel für alle Bauabschnitte vorhanden sind)
- Vorgaben Dachform – Sattel-, und Flachdach in begrünter Form sind möglich. Im Bereich WR sind die Vorgaben des räumlichen Leitbildes zu beachten
- Maisonetten sind möglich, bevorzugt als reihenhausartige Bebauung im nördlichen und östlichen Übergangsbereich zu der Einfamilienhausnachbarschaft
- Mindestraumhöhe: 2,5 m in den Wohnungen, 3 m für z.B. Kindergarten und Kinderkrippe lt. baugesetzlicher und arbeitsrechtlicher Anforderung
- Raum für Kinderwagen im EG (Kinderwagenabstellplätze können auch im Keller untergebracht werden, wenn ein Lift dort hinführt. Abstellplätze können auch im Nahbereich vor den Haupteingängen, witterungsgeschützt in geschlossener Form, positioniert werden)
- Es soll eine energieautarke Wohnbebauung/-anlage angestrebt werden. PV- und Solaranlagen sind in konzentrierter großflächiger Form auf Dächern, Flugdächern als Energiegemeinschaftsanlagen zu konzipieren. Freistehende Anlagen im Bereich von Freiflächen sind nicht zulässig

Statisches Konzept

- Auf ein wirtschaftliches und materialgerechtes Konstruktionssystem wird größter Wert gelegt
- Es ist ein durchgehendes vertikales statisches System ohne Lastumlenkungen gefordert

Erschließung

- Ein möglichst wirtschaftlicher Umgang mit Aufzügen wird gewünscht
- Auf eine sparsame und wirtschaftliche Erschließung wird großer Wert gelegt
- Laubengänge sind möglich, werden jedoch dichtererelevant berechnet
- Aufzüge sind gem. Stmk. Baugesetz bei Bauwerken mit Aufenthaltsräumen und drei oder mehr oberirdischen Geschossen zu planen. Dies gilt nicht für Gebäude mit nicht mehr als neun Wohnungen je vertikaler Erschließungseinheit bei höchstens drei oberirdischen Geschossen

Wirtschaftlichkeit

- Die Realisierung des Bauvorhabens muss im Rahmen der wohnbeihilfefähigen Kosten möglich sein, als maximale Obergrenze der Baukosten gelten die derzeit gültigen Wohnbauförderungssätze
- Das Land Steiermark fördert Neubauvorhaben mit 2.600€/m²WNF
- Der Außenwandanteil ist im Verhältnis zur Wohnnutzfläche gering zu halten – Ic-Wert
- Sehr hohe Kompaktheit der Gebäude A/V-Verhältnis
- Auf ein flächensparendes Erschließungs- und Versorgungssystem mit hoher Raumqualität wird großer Wert gelegt

3.4.4 Allgemeine Anforderungen an die Wohnungen

Die Grundkonzeption der Wohnungen sollte entsprechend den nachstehenden Anforderungen erfolgen, jedoch auch unter besonderer Berücksichtigung der zu erreichenden energetischen Kennzahlen. Eine sehr kompakte Bauweise wird dabei u. U. manchen Anforderungen (wie z.B. Querdurchlüftung, natürliche Belichtung Bäder, etc.) entgegenstehen – hier sind innovative und hoch qualitative Grundrisse gefordert.

Allgemeine Anforderungen

- Zweiseitig orientierte Wohnungen sind bei größeren Wohnungen von Vorteil (querbelüftet)
- Übereinanderliegende Funktionen (Nassbereiche etc.) sollten möglichst einer gleichen Nutzung entsprechen
- Eine übliche Möblierung aller Zimmer muss möglich sein und ist darzustellen
- Es sind ausreichend Stellflächen für Kästen vorzusehen
- Keine Durchgangszimmer (betrifft Schlafräume)
- Die Vorgaben für den anpassbaren Wohnbau sind einzuhalten – insbesondere sind auch die Eingänge zu den Erdgeschossen barrierefrei zu planen
- Vorräume sind so zu gestalten, dass diese dem Verhältnis der Bewohner:innenanzahl angepasst sind, eine Garderobe ist darzustellen
- 1 Abstellraum pro Wohnung bzw. Abstellnische bei Kleinwohnungen (2-ZI-WE)
- Alle Wohnungen sind gem. Stmk. Baugesetz anpassbar zu planen
- Jede Wohnung ist theoretisch (unabhängig von der Topographie der Umgebung) so auszurichten, dass am kürzesten Tag des Jahres für mindestens 1 h eine direkte Sonneneinstrahlung in einem (!) Aufenthaltsraum gegeben ist
- Reine Nordwohnungen werden nicht gefördert

Wohnbereich

- Wohnbereiche in westliche bzw. südliche Richtung orientiert werden bevorzugt
- Wohnbereiche mit Außenraumbezug

Schlafzimmer

- Elternschlafzimmer: Zielwert min. 12 m², Kastenlänge mind. 3 m
- Kinderzimmer: min. 10 m², Kastenlänge ca. 1-2 m, Kinderzimmer sollen nicht ausschließlich nach Norden orientiert und nicht über Wohnräume erschlossen werden
- Schlafzimmer sind nicht unmittelbar an Laubengängen zu planen

Sanitärräume

- Bäder möglichst mit natürlicher Belichtung
- Bad mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschine, Boiler
- Für 3- und 4-ZI-WE sollten Badewanne statt Duschen auf Sonderwunsch möglich sein
- WC vom Bad getrennt und mit Handwaschbecken (ausgenommen 2-ZI-WE)

Küchen

- Küchen als Arbeits- und Aufenthaltsraum oder direkte Verbindung zu einem Aufenthaltsraum
- Bei integrierten Küchen soll eine räumliche Abtrennung möglich sein
- Jede Küche soll über eine natürliche Belichtung und ein eigenes, offenbares Fenster verfügen - davon ausgenommen sind Küchen, die ggf. über einen Laubengang belichtet werden
- Die Entfernung der Küchenzeile bei integrierten Küchen von der nächstliegenden Belichtungsfläche (z.B. Wohnraum) soll nicht mehr als 5 m betragen (Achtung: Überdachung von Balkonen oder dgl. berücksichtigen)

Keller-/ Abstellflächen

- Kellerräume oder Kellerersatzräume in der Größe von ca. 4-6 m² (je nach Wohnungsgröße) pro Wohneinheit (regulierbar) sind zu planen
- Eine möglichst sparsame Unterkellerung der Gebäude ist gewünscht

Private Freibereiche

- Auf größtmögliche Privatheit und Uneinsichtigkeit ist zu achten
- Jede Wohnung sollte einen adäquaten Außenraumbezug in Form eines privaten Freibereichs (Balkon, Loggia oder Eigengarten) aufweisen
- Mindesttiefe Freibereiche: 1,8 m; Größe: 6-10 m²

Außenanlagen

- Kinderspielplatz/ -plätze gem. Stmk. Baugesetz
- Bolzplatz für Kinder und Jugendliche – es ist zu berücksichtigen, dass dieser mit einer gewissen Lärmentwicklung einhergeht und dementsprechend zu Situieren ist (z.B. Nähe Baumarkt).
- Privatgärten für EG-Wohnungen (siehe Anforderungen Private Freibereiche)

3.4.5 Wohnungsschlüssel

Es sind ca. 320 Wohneinheiten zu planen. Folgender Wohnungsschlüssel ist annähernd einzuhalten:

2 ZI-Seniorenwohnen mit insgesamt 30 WE:

- 40 m²-50 m² (1 Person, ca. 80%)
- 50m²-60m² (2 Personen, ca. 20%)

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

Allgemeiner Wohnungsschlüssel:

Art	(%)	Größe (Nettonutzfläche)
2 ZI	25%	ca. 55 m ²
3 ZI	50%	70 m ² -75 m ²
4 ZI	25%	85 m ² -90 m ² – bevorzugt als reihenhausartige Bebauung
Doppelhäuser im Randbereich WR (freifinanziert)		100-110 m ²

Der Wohnungsschlüssel ist nicht zwingend je BA einzuhalten, es muss aber jeder BA einen Wohnungsmix aufweisen der annähernd dem Schlüssel entspricht.

Es sind insgesamt **4 möglichst gleichwertige Bauabschnitte** vorgesehen.

Eine baurechtliche Teilung aller Bauabschnitten muss gewährleistet sein.

Im Bauverfahren muss die zentrale Parkierung mit Zuweisung zu den einzelnen BA möglich sein – Absprache mit der Gemeinde.

Anm.: 500 m Gehweite lt. Stmk. Baugesetz ist einzuhalten.

3.4.6 Weitere Nutzungen

Sonstige Nutzflächen (Flächenangaben m² NNF):

- **1 Jugendtreff (im BA1 oder BA2) mit ca. 50m²** (mind. 30 m²) als Gemeinschaftsraum in ein Gebäude integriert, es dürfen sich durch diese Räumlichkeit keinen negativen Auswirkungen für die umliegenden Wohnungen ergeben. Dabei sind die WCs bereits barrierefrei einzurichten.
- Kinderbetreuung im Eigenbetrieb (im BA 1 oder 2): (siehe Beilage Anforderung Kindergarten und Kinderkrippe)
 - 1 - 2 Kindergartengruppen:** Gruppenraum je mind. 60 m², Bewegungsräume mind. 60 m² + 10 m², Freifläche 20m² pro Kind, etc.
 - 1 - 2 Kinderkrippengruppen:** Gruppenraum je mind. 70 m², Therapieräume ca. 15 m², Freifläche 20m² pro Kind, etc.

Das gesamte geforderte Raumprogramm ist der Beilage sowie unter <https://www.verwaltung.steiermark.at/cms/ziel/152722237/DE/> zu entnehmen!

Kinderbetreuungseinrichtungen sollen so konzipiert werden, dass auch bei allenfalls wieder abnehmendem Bedarf eine spätere Umnutzung zu Wohneinheiten möglich ist.

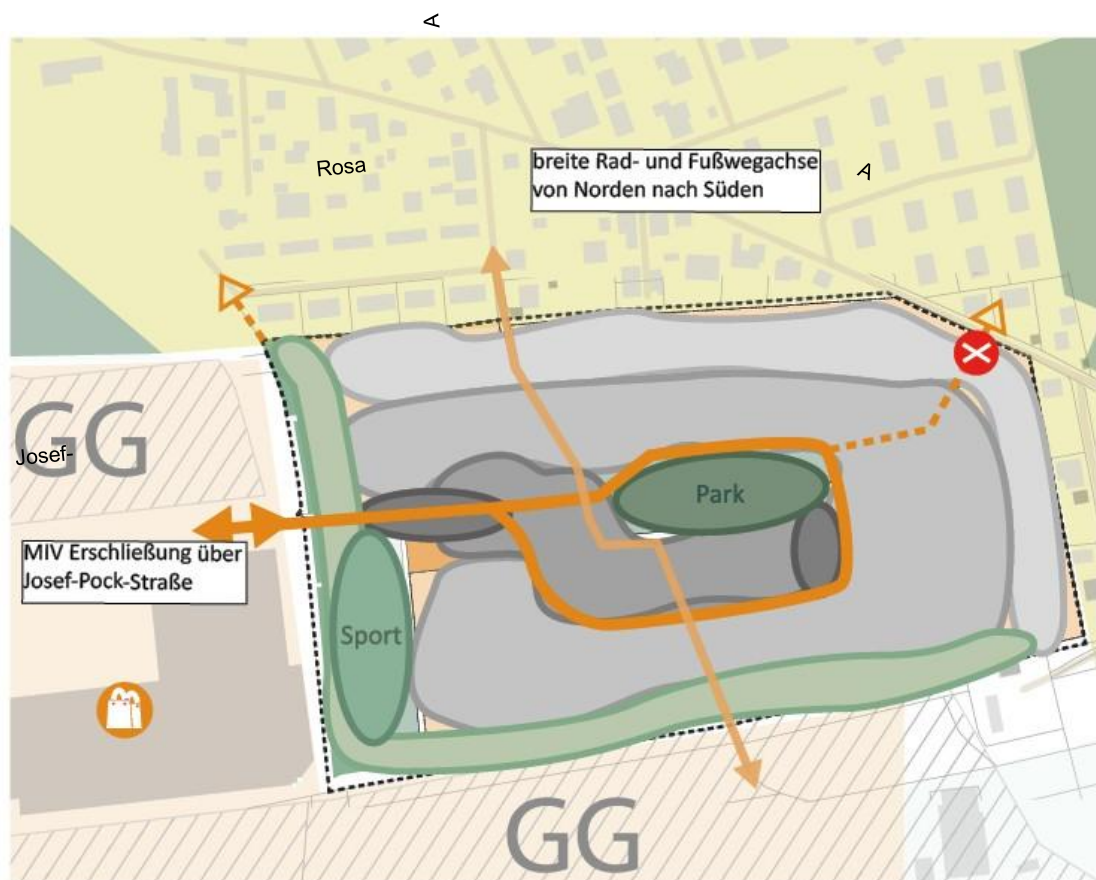
Auf ausreichend großen und attraktiven Kindergartenfreiraum ist zu achten.
- **Senioren Wohnen:**
ca. 30 WE auf 2 Bauabschnitte aufgeteilt, mit einer möglichst nahen Lage zur Parkanlage 15 Stk. im BA1 oder BA2, die weiteren 15 im BA3 oder BA4
- **Multifunktionalen Gastronomiebereich:**
bestehend aus einem caféhausartigen Gastrobereich, einer Verkaufsfläche für Lebensmittel des täglichen Bedarfs (wie: Milch, Butter, etc.) und einem Bäckereibereich mit einer Nettofläche von gesamt rund 100 m²

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

- **1 Co-Working-Bereich (im BA 1 oder 2):**
Ein Büroraum mit ca. 60 m² inkl. Arbeitstische
einen Besprechungsraum mit ca. 20 m²,
+ Sanitäreinheiten
- **Weitere nutzungsflexible Räumlichkeiten als Wohn-, Büro- oder Gewerbeflächen**
(z.B.: Arztpraxis, zwei weitere räumlich verteilte Co-Working-Einheiten, etc....) **im EG** mit
einer Nettofläche von gesamt ca. 1.000m² (3 m Mindestraumhöhe)
Diese Räumlichkeiten sollen für Kunden und Nutzer gut erreichbar sein, aber auch bei einer
späteren Umnutzung eine ausreichende Wohnqualität aufweisen.
Verwiesen wird dabei auf das Erfordernis der Anpassbarkeit (für eine spätere Wohnnut-
zung) und auf die erforderliche barrierefreie Ausbildung der Eingänge (Stmk.BG, Arbeits-
stättenverordnung, etc.).
- Ein zentraler, gut nutzbarer **Gemeinschaftsraum** für das Projekt mit 50-90 m².

Für alle angeführten Nutzungen gilt, dass diese auch in einem Gebäude mit anderen Nutzungen integriert untergebracht werden können.

3.4.7 Verkehr – Zufahrt (Anlieferung) – Stellplätze



Rahmenplan – Mobilität, Verfasser Kampus, maßstabslos

Zufahrt

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

Die Hauptzufahrt soll über die westlich gelegene Josef-Pock-Straße zwischen dem Bauhaus Graz Seiersberg und den Lagerflächen des Easy Storage erfolgen.

Von Osten schließt das Wettbewerbsareal zwar an die öffentliche Straße Am Waldrain an, diese ist aber aufgrund der Breite und angrenzenden Bebauung nicht geeignet weitere Mengen an Verkehr aufzunehmen. Deshalb ist eine Zu- und Abfahrt über diese Kreuzung zum Wettbewerbsareal nicht zulässig, jedoch kann eine Notzufahrt für Einsatzfahrzeuge (abgesperrt mit Poller) umgesetzt werden.

Wünschenswert ist eine klar erkennbare, einladende und identitätsstiftende bauliche „Torsituation“ im westlichen Zufahrtsbereich des Areals.

Siehe Beilage „Verkehrsgutachten/ Mobilitätskonzept“.

Es kann zur Reduktion der erforderlichen Durchfahrtsbreiten auch eine Einbahnregelung des PKW-Verkehrs als „Ringstraße“ (im Bild auf Seite 32 – Wegverlauf 01) angedacht werden.



Auszug GIS Stmk., Quelle: <https://gis.stmk.gv.at/> vom 04.2023, maßstabslos

Fußgänger:innen und Radfahrer:innen:

- Eine Anbindung an das bestehende Geh- und Radwegenetz der Gemeinde vor allem im nordwestlichen Bereich an den Rosa Köberl-Weg ist wünschenswert.
- Weiters ist eine Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr von der Josef-Pock-Straße zum Am Waldrain herzustellen sowie eine breite Nord-Südachse für den Fuß- und Radverkehr. Ein Durchgangsverkehr (MIV) von der Josef-Pock-Straße zum Am Waldrain ist nicht zulässig!
- An eine gute Anbindung und Vernetzung in Richtung Norden ist vor allem aufgrund der Lage des ÖV im Norden von großer Bedeutung
- Siehe dazu Beilage „Grüne und Blaue Bebauungsvorschriften“.

Stellplatzschlüssel

- Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu planen. Davon wird ein Stellplatz der Wohnung direkt zugewiesen. Besucherparkplätze sind separat zu berücksichtigen und die Stellplatzverordnung der Gemeinde ist einzuhalten.

Mit einem Mobilitätskonzept könnte die Anzahl der Stellplätze reduziert werden. Siehe Beilage „Verkehrsgutachten/ Mobilitätskonzept“.

- Zentrale Tief- u. Sammelgaragen / Parkgaragen für E-Sharing Systeme, Fahrradboxen und Mikro ÖV Zubringer können mitgedacht werden.
- Besucherstellplätze sind möglichst im Freien am Rand des Planungsgebiets anzuordnen oder in zentralen Sammelparkplätzen (Keine Garagen für Besucherstellplätze gewünscht).
- Aufgrund der Größe des Grundstückes und den damit verbundenen langen Wegen wird allerdings eine ausschließliche Randlage von Stellplätzen nicht angestrebt. Auch eine ausschließliche Unterbringung in einer großen Sammelgarage führt zu weiten Wegen und wird aus verschiedensten Gründen (Orientierung, Größe, Sicherheit, etc.) nicht angestrebt.
- Die Hochgaragen sollen dabei entsprechende Qualitäten aufweisen. Mischnutzungen mit zum Beispiel Sportnutzungen sind denkbar. Auch eine spätere Umnutzung soll bei der Planung berücksichtigt werden. Bei der Planung der Garagen ist zu berücksichtigen, dass die Wege zu den Wohnungen nicht zu lange sein dürfen. Hier sind innovative Konzepte gefragt.

Ergänzung Stellplätze Nichtwohnnutzung

- o Seniorenwohnungen: 1 PKW/WE
- o Kinderbetreuung: 2PKW/Gruppe + ein Kiss and Ride Bereich für 2PKW/Gruppe
- o Multifunktionaler Gastrobereich: 5 Besucherstellplätze und 1 Mitarbeiterstellplatz. Besucherstellplätze können für die Anlieferung verwendet werden.
- o Nutzungsflexible Räume und Co-Working: Umrechnung auf Wohnungen (ca. 2PKW/75m² NFL)

Bei der Situierung der Stellplätze sind folgende Punkte zu berücksichtigen

- Lärmemissionen
- Blendeffekte
- Qualitative Integration in den städtebaulichen Entwurf
- Allenfalls geschoßweise überlagerte Mehrfachnutzung

Generell gilt es ein möglichst autoreduziertes Wohngebiet zu schaffen, da das Gebiet relativ gut an den ÖV angebunden ist.

Fahrradabstellplätze

Es ist min. 1 Stellplatz je 50m² Wohnnutzfläche und je 50m² sonst. Nutzfläche (Gewerbe, Büro...) vorzusehen. Die Fahrradabstellplätze sind überdacht und witterungsgeschützt herzustellen. Radfahrer:innen stellen ihr Fahrrad so nahe wie möglich beim Ziel ab, daher müssen Abstellanlagen unmittelbar am Eingang errichtet werden, auch zur Vermeidung von „wildem“ Parken. Der Abstellplatz muss fahrend erreicht werden können. Stufen, Absätze und enge Zufahrtswege sind zu vermeiden. Der Platzbedarf pro Fahrrad ist mit 1,4 m² (70 x 200 cm) zu ermitteln. Ausreichend breite Fahrgassen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

In ausreichender Anzahl sind Infrastrukturen für E-Ladestationen (Pkw, Fahrrad) sicherzustellen.

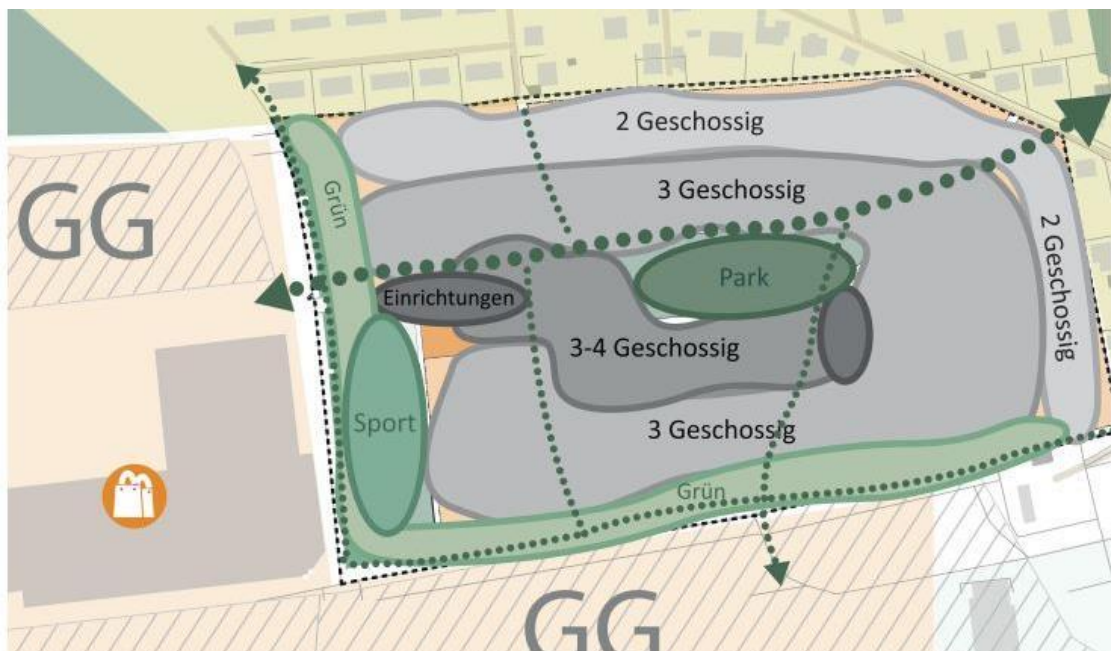
3.4.8 Grün- und Freiraum

Im Rahmen der Entwicklung eines neuen, zukunftsorientierten Stadtquartiers soll ein integriertes Konzept für die Gestaltung von Grün- und Freiräumen erarbeitet werden. Ziel ist es, ein quartiersbezogenes Freiraumsystem zu entwickeln, das funktional, gestalterisch und ökologisch eng mit den geplanten Nutzungen und Strukturen des neuen Stadtquartiers verzahnt ist. Die Grün- und Freiräume sollen dabei zentrale Bausteine für Aufenthaltsqualität, soziale Teilhabe, Gesundheitsförderung und ökologische Vielfalt bilden. Sie sind als verbindendes Gerüst zwischen den unterschiedlichen Nutzungsbereichen zu verstehen und sollen sowohl öffentlichen als auch halböffentlichen und privaten Raum sinnvoll gliedern und qualifizieren. Angestrebt wird eine hohe Freiraumqualität für alle Altersgruppen und Nutzer:innen, wobei Aspekte wie Barrierefreiheit, Inklusion, Klimaanpassung und ökologische Wirksamkeit integraler Bestandteil der Planung sind.

Zu den konkreten Aufgaben gehören die Entwicklung eines übergreifenden, konzeptionellen Freiraumleitbilds, die Ausarbeitung von Vorschlägen zur Nutzung und Gestaltung unterschiedlicher Freiraumtypen (z. B. Quartiersplätze, grüne Wegeverbindungen, Spiel- und Bewegungsflächen, ruhige Rückzugsorte), sowie die Integration naturbasierter Lösungen zur Regenwasserbewirtschaftung, Beschattung und Hitzeminderung. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität, zur ökologischen Vernetzung sowie zur Förderung der Aneignung und Mitgestaltung durch die Quartiersbevölkerung zu berücksichtigen.

Die stadträumliche Anordnung der Freiräume soll Aspekte der Klimawandelanpassung in Form von Durchlüftungskorridoren, Kaltluftspeichern und Versickerungsräumen berücksichtigen. Klimafitte Baumarten sollen zur Anwendung kommen. Erwartet werden Aussagen, wie Urban Heat Island entgegengewirkt werden kann.

Aufgrund der geringen Bebauungsdichte sind große Flächen freiraumplanerisch zu gestalten. Dabei wird besonderer Wert auf eine wirtschaftlich vertretbare Realisierung extensiver Nutzungen sowie auf geringe Betriebs- und Wartungskosten gelegt.



Rahmenplan – Grünraum, Verfasser Kampus, maßstabslos

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es zwar eine gewisse Vernetzung zur Umgebung gibt, dass die Umgebung mit Einfamilienhausbebauungen jedoch eher introvertiert ist. Durch die Planung von öffentlichen Nutzungen wie Arztpraxis und Café wird jedenfalls auch ein gewisser Anteil von externen Besuchern in die Siedlung gezogen.

Konkrete Vorgaben

Am Planungsgebiet soll künftig ein (halb-)öffentlicher Park möglichst als Quartierszentrum in Form einer Erholungsfläche geplant werden. Zusätzliche sollen weitere Quartiersgrüninseln mit Kinderspielplätzen, Gemeinschaftsflächen, Urban Gardening Areas und Rückzugsgebieten mitgedacht werden. Ein grünes Netz mittels Alleen-Bepflanzung soll die übergeordneten Grünflächen verbinden. Zu den Gewerbenutzungen im Süden und im Westen sollen Pufferzonen mit Begrünungen gestaltet werden. Auch Geländeänderungen (in Form von hügeligen Geländeformen) sind in diesen Bereichen möglich (nach Stilllegung der derzeitigen Nutzung sind zwar wenig emittierende Gewerbebetriebe abgedacht, eine räumliche Trennung ist jedoch von Vorteil). Hinsichtlich des Klimas sind vielfältige Bepflanzungen anzudenken.

Lärmintensivere Nutzungen (wie Sportflächen) sind hin zu den Gewerbenutzungen im Westen zu orientieren. Die Planung des Freiraumes soll unter Berücksichtigung klimafitter Gestaltungsprinzipien erfolgen, um eine nachhaltige, widerstandsfähige Grünfläche zu schaffen.

Grünraum

Es soll ein Grünraum in Form eines Parks als Aufenthaltsbereich geplant werden. Die Mindestgröße beträgt 3.000 m². Zur Verbesserung des Kleinklimas kann eine hochwertig gestaltete Wasserfläche mit hohen Spiel- und Aufenthaltsqualitäten innerhalb des Parkes angedacht werden.

Sportflächen

Da es derzeit nicht vorgesehen ist, dass die Sportanlagen von der Gemeinde betrieben werden, ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass diese voraussichtlich nur von den Bewohner:innen genutzt werden. Gleichzeitig soll aber die Möglichkeit einer künftigen, öffentlichen Nutzung angedacht werden.

Inhalt und Größe:

- ein Hartplatz Basketball/Fußball ca. 40 x 20 m (Funcourt),
- einen Tennisplatz ca. 18,27 x 36,57 m
- Beachvolleyballplatz ca. 15 x 25 m
- Skaterplatz oder Pumptrack,
- Wasseranschluss,
- Sitzmöglichkeiten,
- kleines Lager (für Einlagerungsmöglichkeiten in den Wintermonaten)
- möglicher späterer Öffentlichkeitscharakter
- Die Flächen könnte auch zumindest teilweise in Kombination mit einem Parkdeck angedacht werden

Die Sportflächen könnten auch als Pufferzone zum westlichen Bauhaus dienen und damit auch keine belastende Lärmquelle werden, welche die angrenzenden Wohnungen negativ beeinflusst. Es soll damit ein Mehrwert für das Quartier geschaffen werden, welcher viele Personen anspricht. Es können Vorschläge gebracht werden, welche (weiteren) alternativen Sportarten betrieben werden können, dafür sollten aber keine teuren, defektanfälligen, betreuungs- und wartungsintensiven Bauteile erforderlich sein. Ein Nachtbetrieb dieses Bereichs mittels Flutlichtes wird ausgeschlossen.

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

Generell sind die angeführten Sportflächen und Anlagen primär als Vorschlag zu verstehen, abweichende Ideen können von den Teams eingebracht werden.

Bei der Situierung der Sportflächen sind folgende Punkte zu berücksichtigen

- Lärmemissionen
- Qualitative Integration in den städtebaulichen Entwurf
- Erreichbarkeit und Vernetzung mit Umgebung
- Allenfalls geschoßweise überlagerte Mehrfachnutzung

Wochenmarkt

Platz für einen Wochenmarkt (Bauermarkt) ev. in Kombination mit dem angedachten öffentlichen Grün- und Platzflächen: 10 mobile Marktstände in Form von einfachen Verkaufstischen mit einem kleinen Lagergebäude (auf die Anlieferungserfordernisse ist zu achten!)

Kinderspielplätze

Gem. § 10 Stmk. BauG Kinderspielplätze i.d.g.F. ist für Wohnanlagen mit mehr als 3 Wohnungen ein Kinderspielplatz in der Größe von 5 m² je Wohnung bzw. mind. 150 m² vorzusehen. Kinderspielplätze müssen gemäß dem Realisierungsplan in allen Bauabschnitten vorhanden sein, können aber so situiert werden, dass sie mit den weiteren Bauabschnitten zu größeren Einheiten zusammengefasst werden können. Es ist jedoch darauf zu achten, dass Kleinkinderspielbereiche jeweils in Nahelage des jeweiligen Wohnquartiers situiert werden.

3.4.9 voraussichtlicher Rahmenzeitplan

Einreichplanung	12.2026 – 6.2027
Polierplanung	7.2027 – 11.2027 (BA 1 und 2)
Zweiteinreichung bei der Stmk. Landesregierung	3.2028 (BA 1 und 2)
Baubeginn	5.2028 (BA 1 und 2)
Fertigstellung	2.2029 (BA 1 und 2)

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

3.4.10 Zusammenfassung Flächenbedarf (Angaben in m²)

Grundstück	Größe	Dichte
247/2	2.735	0,2-0,4
247/1	8.110	0,2-0,4
247/4	2.657	0,2-0,4
246/29	15.332	0,2-0,4
246/22	18.299	0,2-0,4 bzw. 0,5
246/1	6.688	0,2-0,4
246/28	1.444	0,2-0,4
246/27	25.612	0,2-0,4 bzw. 0,5
246/30	8.476	0,2-0,4 bzw. 0,5
246/31	6.993	0,2-0,4 bzw. 0,5
Gesamt	96.345	

	Flächen	Dichte	BGF
Grundstück gesamt	96.345	0,2-0,4 bzw. 0,5	
davon Flächen mit 0,4 Dichte (ca.)	51.019	0,4	20.408
davon Flächen mit 0,5 Dichte (ca.)	45.325	0,5	22.663
Gesamt			43.070

Nichtwohnnutzungen	Nettofläche	BGF
Jugendtreff	50	71
KIKR	360	514
Freiraum KIKR	560	800
KIGA	500	714
Freiraum KIGA	1.000	1.429
Gastro	100	143
Co-Working	80	114
Flexible Räumlichkeiten	1.000	1.429
Senioren (30WE á 50 m²)	1.500	2.100
Hochgarage (ca. 350 PKW)		8.750
Gesamt (exkl. Freiraum KIKR u. KIGA)	5.750	13.835

Freiflächen	
Hartplatz (Fußball + Basketball) (40x20m)	800
Tennis (19x37)	703
Volleyball (15x25m)	375
Lager (ca.)	10
Skater (ca.)	150
Grünraum (Park)	3.000
Wochenmarkt (10 mobile Stände á 2,5x2m) (ca.)	100
Kinderspielplatz (320 WE)	1.600
Gesamt	6.738

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

Zusammenfassung mit Hochgarage	
Grundstücksgröße	96.346
Dichten	max. 0,4 bzw. 0,5
BGF (exkl. Freiflächen u. Freiraum KIKR/ KIGA, Nichtwohnnutzungen)	29.233
Netto (exkl. Freiflächen u. Freiraum KIKR/ KIGA, Nichtwohnnutzungen) Faktor 1,38)	21.183
Wohneinheiten (á 70 m²)	303*

*+ 30 WE Seniorenwohnen = 333 WE Gesamt (Parken in Hochgarage)

Zusammenfassung exkl. Hochgarage	
Grundstücksgröße	96.346
Dichten	max. 0,4 bzw. 0,5
BGF (exkl. Freiflächen u. Freiraum KIKR/ KIGA, Nichtwohnnutzungen)	37.983
Netto (exkl. Freiflächen u. Freiraum KIKR/ KIGA, Nichtwohnnutzungen) Faktor 1,38)	27.524
Wohneinheiten (á 70 m²)	394*

*+ 30 WE Seniorenwohnen = 423 WE Gesamt (Parken in TG)

Seitens des Auslobers erscheint eine Kombination aus Hoch- und Tiefgaragen am sinnvollsten, wobei Hochgaragen eher im Bereich vom Bauhaus als Lärm- oder Sichtschutz mit Nutzung der Dachflächen für z.B. den Funccourt gedacht wären und im Zentrum eher an Tiefgaragen oder Kombination Tief- und Hochgaragen gedacht wird. Bei Hochgaragen wird eine allfällige Nachnutzung nach Änderung der Mobilitätsbedürfnisse in Zukunft ebenfalls positiv gesehen. Dennoch ist man flexibel und lässt sich von intelligenten, gut durchdachten (anderen) Ideen und Konzepten überzeugen.

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

3.5 Art und Umfang der zu erbringenden Leistung

3.5.1 Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen für die 1. Stufe

- Strukturelle Darstellung der Gebäude mit den Bestandsbauten und Umgebung im **Maßstab 1:2.000** (Strukturplan / Schwarzplan am Plan und 1 x getrennt in DIN A 4) darzustellen.
- Eingenordeter Bebauungsplan / Lageplan - Gestaltungskonzept – inkl. Freiraumzonierung - im **Maßstab 1:1.000** Darstellung und Gliederung in Gebäude-, Verkehrs-, Frei- und Grünflächen.

Farbliche Darstellung (Empfehlung im Sinne der Lesbarkeit und Vergleichbarkeit)

Fahrverkehr	dunkelgrau
ruhender Verkehr	hellgrau
Fahrradwege	orange
Fußgänger	gelb
Grünflächen privat	dunkelgrün
Grünflächen halböffentlich	mittelgrün
Baukörper und Nebengebäude	weiß
Tiefgaragen	strichliert

Folgende Inhalte sind auf diesem Plan darzustellen:

Anzahl der Geschosse je Baukörper
Anzahl und Typen der Wohnungen je Baukörper
PKW-Abstellflächen (Oberirdische Stellplätze, Besucherstellplätze, Hoch- und Tiefgaragen)
Darstellung der Freiraumzonierung (halböffentliche/private Bereiche)
Bauabschnitte
Städtebauliche Kennzahlen

- Strukturelle Darstellung der Organisation der Wohnungen, der weiteren Nutzungen und des Grün- und Freiraums im **Maßstab 1:500** zur Klarstellung des Entwurfes

Folgende Inhalte sind auf diesem Plan darzustellen:

* Wohnungstypologie
* Lage der Wohnungen
* Wohnungerschließung
* keine innere Einteilung der Wohnungen erforderlich
* Lage der weiteren Nutzungen und deren Erschließung (keine innere Einteilung erforderlich)
* Zonen der Notzufahrten, Einsatzfahrzeuge (ggf. Anlieferung)
* Grünraumgestaltung, differenziert nach halböffentlichem und privatem Grün
* Baumdarstellungen mit Kronen im ausgewachsenen Zustand
* Spiel- und Sportfreiräume
* Abfallbeseitigung - Sammelstelle und dgl.
(* Fahrrad-Abstellflächen)

- Systemschnitt im **Maßstab 1:500**, der die Höhenentwicklung der Bebauung zeigt

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

- Darstellung von 3 entwurfstypischen Wohnungsgrundrissen im **M 1:200** (keine Sonderfälle), vorzugsweise eine 2-Zimmer, eine 3-Zimmer und eine 4-Zimmerwohnung.
- Kurzer Erläuterungsbericht (max. eine DIN A 4 Seite)
- Erläuterung Nachhaltigkeit
In Form von erläuternden Skizzen und Erläuterungsbericht (max. eine DIN A 4 Seite)
- Städtebauliche Kennzahlen lt. Formblatt (Statistisches Blatt)
- Nachvollziehbare Berechnung für die Ermittlung der städtebaulichen Kennzahlen lt. Formblatt
- Vereinfachtes Einsatzmodell im Maßstab 1:500 in weißer Farbe gilt für die Grundplatte und Gebäude (die Gebäude sind ohne Balkone herzustellen)

Sollten zusätzliche Leistungen (z.B. ein Schaubild) entgegen den Vorgaben eingebracht werden, werden diese bei der Preisgerichtssitzung überklebt.

Die geforderten Leistungen sind ausschließlich auf max. 3 Blättern in der Größe DIN A 0 (Hochformat) einzureichen.

3.5.2 Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen für die 2. Stufe

- Strukturelle Darstellung der Gebäude mit den Bestandsbauten und Umgebung im Maßstab 1:2.000 (Strukturplan am Plan und 1 x getrennt in DIN A 4) darzustellen.
- Eingetragener Bebauungsplan - Gestaltungskonzept – inkl. Grün- und Freiraumkonzept - im Maßstab 1:500
Darstellung und Gliederung in Gebäude-, Verkehrs-, Frei- und Grünflächen.

Farbliche Darstellung (Empfehlung im Sinne der Lesbarkeit und Vergleichbarkeit)

Fahrverkehr	dunkelgrau
ruhender Verkehr	hellgrau
Fahrradwege	orange
Fußgänger	gelb
Grünflächen privat	dunkelgrün
Grünflächen halböffentlich	mittelgrün
Baukörper und Nebengebäude	weiß
Modelldarstellung	weiß
Tiefgaragen	strichliert

Weiters sind auf diesem Plan anzugeben

Anzahl der Geschosse je Baukörper

Anzahl und Typen der Wohnungen je Baukörper

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

PKW-Abstellflächen (Oberirdische Stellplätze, Besucherstellplätze, Hoch- und Tiefgaragen)
Fahrrad-Abstellflächen
Lage der TG und Hochgaragen
Grünraumgestaltung, differenziert nach halböffentlichem und privatem Grün
Zonen der Notzufahrten, Einsatzfahrzeuge (ggf. Anlieferung)
Abfallbeseitigung - Sammelstelle und dgl.
Bauabschnitte
Städtebauliche Kennzahlen

- Grundrisstypologie der Gebäude im Maßstab 1:200 (eingeordnet!) **(für einen BA)**
EG-Grundriss ist mit angeschlossenem Freiraum darzustellen
- Darstellung der Tief- und Hochgaragenlösungen (Zufahrt und Organisation der Garage inkl. Anzahl der Stellplätze) im Maßstab 1:1.500
- Grundrissbeispiel der 3 allgemeinen Wohnungstypen im Maßstab 1:100 mit schematischer Möblierung (dh. jeweils eine 2-ZI, 3-ZI und eine 4-ZI Wohnung)
- Systemschnitt im Maßstab 1:500, der die Höhenentwicklung der Bebauung zeigt
- Entwurfsrelevante Ansichten im Maßstab 1:200
- Kurzer Erläuterungsbericht (muss auch in DIN A 4 abgeliefert werden). Bei lärmproblema-
tischen Grundstücken ist auf die aufgezeigten Lösungsansätze hinzuweisen.
- Städtebauliche Kennzahlen lt. Formblatt (statistisches Blatt)
- Nachvollziehbare Berechnung für die Ermittlung der städtebaulichen Kennzahlen
- Einsatzmodell im Maßstab 1:500 in weißer Farbe - gilt für die Grundplatte und Gebäude
(die Gebäude sind ohne Balkone herzustellen)
- Sollten zusätzliche Leistungen (z.B. ein Schaubild) entgegen den Vorgaben eingebracht
werden, werden diese bei der Preisgerichtssitzung überklebt.

Die geforderten Leistungen sind ausschließlich auf max. 5 Blättern in der Größe DIN A 0 (Hoch-
format) einzureichen.

3.6 Beilagen

- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
- Verfasserbrief als Formblatt
- (div. weitere Formblätter)

Zusätzlich sind – unter Wahrung der Anonymität – folgende Daten auf einem Datenträger (CD
/ USB-Stick) mitzuliefern:

Der Flächennachweis mit den Geschossgrundrissen als dwg-file):

Zur Überprüfung der relevanten Flächen sind in allen Geschossen, die sich in der Größe unter-
scheiden, geschlossene Polygonzüge (=Polylinien) anzulegen:

WETTBEWERB SEIERSBERG - PIRKA

Es sind alle Grundrissgeschosse in einer Datei, jeweils mit den Grundstücksgrenzen darzustellen, um die Grenzabstände überprüfen zu können.

Polylinien, welche die bebaute Fläche umschließt, auf den Layer „bebF“.

Polylinien, welche die BGF (gem. Bebauungsdichteverordnung 1993) umschließen, sind in jedem Geschoss auf dem Layer „BGF“ anzulegen.

Polylinien, welche die Nutzflächen für die Wohnungen umschließen, auf den Layer „NFWohnen“.

- Polylinien, welche die Erschließungsflächen umschließen, auf den Layer „VF“.
 - Polylinien, welche die Technikflächen umschließen, auf den Layer „TF“.
 - Polylinien, welche die sonstige Nutzung umschließen, auf den Layer „Jugendtreff“.
 - Polylinien, welche die sonstige Nutzung umschließen, auf den Layer „Kinderbetreuung“.
 - Polylinien, welche die sonstige Nutzung umschließen, auf den Layer „Seniorenwohnen“.
 - Polylinien, welche die sonstige Nutzung umschließen, auf den Layer „Gastro“.
 - Polylinien, welche die sonstige Nutzung umschließen, auf den Layer „Co-Working“.
 - Polylinien, welche die sonstige Nutzung umschließen, auf den Layer „Nutzungsflexible Räume“.
 - Polylinien, welche die sonstige Nutzung umschließen, auf den Layer „Sportanlage“.
 - Polylinien, welche die sonstige Nutzung umschließen, auf den Layer „sonstN“.
-
- Schnitte und Ansichten als dwg-File (2. Stufe)
 - Erläuterungsbericht im pdf-Format
 - Jedes Plakat im pdf-Format

3.7 Beurteilungskriterien

Zusätzliche Kriterien können anlässlich der Grundstücksbegehung erarbeitet werden und werden gegebenenfalls mit dem Protokoll der örtlichen Begehung ausgesendet.

Städtebauliche und baukünstlerische Kriterien

- Gliederung und Gestaltung der Gesamtanlage unter besonderer Rücksichtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und Beziehungen zur Umgebung.
- Die Lage der einzelnen Bauteile zur Umgebung und zueinander, unter Berücksichtigung der Baumassenverteilung, der Außenraumgestaltung, Grünraumgestaltung und Freiraumnutzung sowie der Belichtung und Besonnung, der Aussicht und des Lärmes.
- Die Erschließung des Bauplatzes hinsichtlich Fahrverkehr (inkl. Einsatzfahrzeuge, Müllbeseitigung, etc.) und Wegeführung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen.
- Reaktion auf die örtlichen Besonderheiten (z.B. Nachbarnutzungen, Lärmquellen, etc.)
- Die Realisierung der Bebauung in einzelnen Abschnitten (mit Bezug zur Ortserweiterung).
- Innovative Lösungsansätze (z.B. im Holzbau, wenn Planungsaufgabe)
- Die Realisierung der Bebauung in einzelnen Abschnitten.

Architektonische Kriterien

- Gestaltung und Gliederung der Baukörper und der Fassade
- Maßstäblichkeit
- Baukünstlerische Qualität

Funktionelle und ökonomische Kriterien

- Die Einhaltung der einschlägigen Baugesetze und Förderungsvoraussetzungen in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Lösung des Spannungsfeldes zwischen architektonischer Qualität und wirtschaftlicher Optimierung.
- Die sinnvolle Erschließung der Baukörper und Wohnungen.
- Die Zweckmäßigkeit der Grundrisslösungen und die sinnvolle Relation zwischen Wohnflächen und Aufschließungsflächen sowie sinnvolle Anordnung der funktionell zusammengehörigen Bereiche.
- Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit des Tragsystems sowie der Ver- und Entsorgungssysteme.
- Die Wirtschaftlichkeit durch die Brutto- bzw. Nettonutzflächenvergleiche.
- Technische und gestalterische Umsetzung der Anforderungen an ein umfassend energieeffizientes Gebäude.

Kriterien der Außenraumgestaltung

- Qualität der öffentlichen Außen- und Freiräume
- Die Lage und Qualität der privaten und halböffentlichen Flächen
- Übersichtlichkeit und Einsichtbarkeit des Freiraums
- Berücksichtigung der Vorgaben hinsichtlich Begrünung der Gebäudestruktur, Integration in das gesamte Grünraumkonzept
- Wirtschaftliche Umsetzbarkeit der Außenanlagen im Rahmen der Wohnbaufördermittel
- Wirksamkeit der Freiräume in Hinblick der Klimaresilienz



Teil C – Beilagenteil

Verzeichnis der zur Verfügung gestellten Bearbeitungsunterlagen

1. Grundstücksbeurteilung (WBF 9)
2. Katasterplan im jeweiligen Maßstab (dwg)
3. Lage- und Höhenplan (pdf)
4. Lage- und Höhenplan in digitaler Form (dwg)
5. Lärmtechnisches Gutachten (pdf)
6. Baugeologisches Gutachten (pdf)
7. Flächenwidmungsplan (pdf)
8. Örtliches Entwicklungskonzept (pdf)
9. Räumliches Leitbild (pdf)
10. Grüne und Blaue Bebauungsvorschriften (pdf)
11. Statistisches Blatt 1.Stufe (excel)
12. Verfasserbrief (word)
13. Vorgaben der A13/des Wohnbautisches – Kategorisierung (pdf)
14. Rahmenplan Büro Kampus
15. Verkehrsgutachten/ Mobilitätskonzept (wird nachgereicht)