

Protokoll des Kolloquiums vom 24. Oktober 2018 und Fragenbeantwortung vom 25. Oktober 2018

Wohnbau Derfflingerstraße 2

4020 Linz

Einstufiger Realisierungswettbewerb für die Vergabe von Architektenleistungen

Ausloberin:

Derfflingerstraße 2 Immobilien GmbH

1020 Wien, Trabrennstraße 2b

Invalidenstraße 3/12a
A-1030 Wien

T: +43 1 877 48 11

F: +43 1 877 48 54

M: +43 664 303 72 75

E: office@zt-hilei.at

Inhaltsverzeichnis

Begehung und Kolloquium	1
Fragebeantwortung	2
A Formale Bestimmungen	2
A.2.3 Zusammensetzung des Preisgerichts	2
A.3.8 Beurteilungskriterien	2
B Allgemeine Bestimmungen	2
B.1 Teilnahmeberechtigung	2
B.3.1 Vergabe von Leistungen	2
B.3.4 Eigentums-, Urheber- und Verwertungsrechte	3
C Aufgabenstellung	3
C.1 Intention der Auftraggeberin	3
C.2 Flächenwidmung, Bebauungsbestimmungen	3
C.3 Raum- und Funktionsprogramm	5
C.5 Nachbarliegenschaften	5
C.7 Angaben TGA	6
C.10 verkehrstechnische Erschließung, Stellplätze	6
C.11 Kostenrahmen	6
C.13 Wettbewerbsarbeit, Art und Umfang	6
C.13.4 Formblatt D22 Flächen	6
C.13.5 Modell / Beilage D04	7
D Beilagen	8
D03 Planungsrichtlinien	8
Sonstiges	8

Begehung und Kolloquium

Teilnehmende auf Seite der Ausloberin (alphabetisch, ohne Titel):

Mitglieder des Preisgerichts:

Marlies BREUSS	Stv Vorsitzende / Architektin / Kammer Arch+Ing
Gerd PICHLER	Vertreter Ausloberin
Eva RAINER	Vertreterin Ausloberin
Thomas PROKSCH	Schriftführer / Freiraumplaner / Vertreter Ausloberin
Wolfgang SITKA	Vorsitzender / Architekt / Kammer Arch+Ing
Florian STADTSCHREIBER	Vertreter Ausloberin
Johannes STITZ	Stadt Linz

Beratung / Verfahrensbetreuung:

Markus VIERTBAUER	Vertreter Ausloberin
Andrea HINTERLEITNER	Verfahrensbetreuung
Hannah ULBING	Verfahrensbetreuung

Am 24. Oktober 2018, 10:30 Uhr fand in der Kunstuniversität Linz (Domgasse 1, 4020 Linz) das Kolloquium und anschließend eine Begehung des Bauplatzes statt.

Frau RAINER begrüßt die Teilnehmenden, stellt das Projekt vor und erläutert die Intentionen der Ausloberin.

Herr SITKA gibt anschließend den Ablauf des Kolloquiums bekannt und Herr STITZ weist auf die Festlegungen im Bebauungsplan hin.

Anschließend wird die Beantwortung der bereits eingelangten Fragen verlesen und es werden weitere Fragen von den Teilnehmenden von der Kommission beantwortet (siehe folgende Seiten).

Ende 11:07 Uhr

Fragebeantwortung

Von den Teilnehmenden wurden bis zum Ende der Fragefrist folgende Fragen schriftlich oder im Rahmen des Kolloquiums mündlich gestellt:

A Formale Bestimmungen

A.2.3 Zusammensetzung des Preisgerichts

- (1) Können die fehlenden Ersatzpreisrichter bekannt gegeben werden, damit die potentiellen Teilnehmer abschätzen können ob ein Ausschlussgrund nach B.2 vorliegt?

Als ErsatzpreisrichterInnen wurden Arch DI Simon Speigner, Arch DI Christoph Gärtner, DI Katharina Stadler namhaft gemacht.

A.3.8 Beurteilungskriterien

- (1) Der Bezug zur Umgebung ist Bewertungskriterium. Können nähere Angaben zur Umgebung daher in die Unterlage für den Wettbewerb aufgenommen und den Teilnehmern zur Verfügung gestellt werden - wie z.B. Lage- und Umgebungsplan, Städtebauliche Analyse und/oder dergleichen?

Aus Sicht des Preisgerichts sind keine weiteren Unterlagen erforderlich.

- (2) Hat der Bezug zur Umgebung eine höhere Wertigkeit, als die Gestaltung der Außenräume

Ja

B Allgemeine Bestimmungen

B.1 Teilnahmeberechtigung

- (1) Können Fachplaner bei mehreren Teams mitarbeiten?

Ja, das ist möglich.

B.3.1 Vergabe von Leistungen

- (1) Es handelt sich um einen "Einstufiger Realisierungswettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren für die Vergabe von Architektenleistungen".
In Punkt B.3.1 ist nur eine Übertragung der Architekturleistung Vorentwurf, Entwurf und Einreichung vorgesehen. Dies entspricht allerdings nur 40% der Büroleistungen bzw. 25% der Architektenleistungen.

Warum werden nicht die gesamten Architektenleistungen beauftragt?

Wer wird mit den restlichen Architektenleistungen beauftragt?

Wer wird mit den weiteren Architekturleistungen beauftragt, bzw. wer wird das Projekt errichten?

Es werden jedenfalls nur Vorentwurf, Entwurf und Einreichung vergeben und selbst hier behält sich die Auftraggeberin vor, die Leistungen gesondert zu vergeben?

Grundsätzlich besteht der Wunsch des Auslobers, den Wettbewerbsgewinner mit den gesamten Architekturleistungen exkl. Kostenermittlungsgrundlage zu beauftragen; jedenfalls sollen der VE, E und die Einreichplanung sowie Leitdetails und die künstlerische Oberleitung vergeben werden.

- (2) Können die Fachplaner, deren Leistung bei der Wettbewerbsarbeit abgerufen wird mit einer Beauftragung rechnen?

Warum wird kein Generalplanerauftrag vergeben, wenn auch Fachplanerleistungen (Freiraum, Bauphysik, Statik, etc.) bei den Wettbewerbsbeiträgen abgerufen werden?

Die Zusammensetzung des Planerteams ist gemäß B.3.1 der Auslobung Verhandlungsgegenstand (Fachplanerleistungen werden nicht dezidiert abgerufen)

B.3.4 Eigentums-, Urheber- und Verwertungsrechte

Präzisierung: Wettbewerbsarbeiten können nur nach Zustimmung durch den Urheber auch öffentlichen Institutionen (z.B. zur Archivierung, Leistungsschau, ...) zur Verfügung gestellt werden

C Aufgabenstellung

C.1 Intention der Auftraggeberin

- (1) Ist es ein Ausschlussgrund wenn die 7.000 m² Wohnnutzfläche im Wettbewerbsprojekt nicht erreicht werden?

Nein, dabei handelt es sich um eine Zielgröße die aus der Geschoßflächenanzahl (GFZ) des Bebauungsplans abgeleitet wurde. Eine möglichst hohe Flächeneffizienz ist aber ein wesentlicher wirtschaftlicher Parameter für die Ausloberin. Die Ausloberin geht davon aus, dass die gemäß Bebauungsplan erzielbare BGF auch ausgenutzt wird.

C.2 Flächenwidmung, Bebauungsbestimmungen

- (1) Muss die Nebenfahrbahn an der Derfflingerstraße erhalten bleiben?

Ja

- (2) Im Bebauungsplan ist ein 12m breiter Schutzbereich ÖBB eingetragen – ist dieser zu berücksichtigen und wenn ja was bedeutet das für das geplante Bauvorhaben? Wie ist der 12m-Schutzbereich ÖBB gem. Bebauungsplan zu interpretieren, ist dies ein Bauverbotsbereich?

Ist dieser Schutzbereich noch aktuell, das Projekt aus der Beilage D05 GWG hält sich weder an das im Bebauungsplan vorgegebene Baufeld, noch an den vorgegebenen Schutzbereich?

ÖBB-Trasse für unterirdische Verbindung?

Ist der Schutzbereich ÖBB noch wirksam und einzuhalten?

Darf die 12m-ÖBB-Abstandslinie tlw. überbaut werden (z.B. im Obergeschossbereich)?

Im Bebauungsplan ist ein Schutzbereich der ÖBB mit 12 m eingetragen. Können Sie genauere Bestimmungen dazu angeben?

Der Schutzbereich ist einzuhalten. Es darf bis zur inneren Baufluchtlinie gebaut werden. Gegenstand des Wettbewerbs sind die Unterlagen, die mit dem Wettbewerb übermittelt wurden. Es ist nicht Aufgabe der Teilnehmer zu überprüfen, ob das Vorentwurfskonzept mit allfälligen aus der ÖBB-Schutzzone resultierenden Anforderungen vereinbar ist.

- (3) Dwf-Format zum Bebauungsplan (03 Beilagen - D02 Flächenwidmung und Bebauung) lässt sich nicht öffnen, Testversion funktioniert nicht, wäre es möglich, den Bebauungsplan im Dwg-Format zu bekommen?

Falls das nicht geht, bitte ich um Angabe der Abstände der Baufluchtlinien zu den jeweiligen Grundgrenzen, diese sind im Pdf nicht dargestellt

Der rechtswirksame Bebauungsplan im dwg-Format liegt der Fragenbeantwortung bei.

- (4) In der Nutzungsschablone des Bebauungsplans ist keine Baumassenzahl als Höchstgrenze definiert. Dieser Wert spielt also baurechtlich keine Rolle?

Ja, das ist richtig.

- (5) Lt. Angabe Bebauungsplan ist eine geschlossene Bebauung (Gruppenbauweise) entlang der Derfflingerstraße vorgeschrieben. Ist es korrekt, dass die Bebauung an den Grundgrenzen im NO und SW komplett anschließen soll/muss?

Muss die Baulücke entlang der Derfflingerstraße (nach Abbruch Bestand) wieder geschlossen werden? Blockrandbebauung? Siehe auch WB-Projekt GWG = angebaut.

siehe einschlägige Definition der Gruppenbauweise

- (6) Das Projekt am Nachbargrundstück sieht eine geschlossene Bebauung im Anschluss zum WB-Grundstück vor. Wie soll im Wettbewerb mit diesem Anbau umgegangen werden? Besteht eine Anbauverpflichtung? Kann die Jury hierzu bitte Stellung beziehen?

siehe oben

- (7) In den Auslobungsunterlagen wird bzgl. der Nachbarliegenschaft der oö Gebietskrankenkasse von einem Respektsabstand an der gemeinsamen Grundgrenze ausgegangen, aber auch auf die Gruppenbauweise lt. Bebauungsplan hingewiesen. Darf das so verstanden werden, dass an der Derfflingerstraße angebaut wird, der Rest der Grundgrenze aber frei bleiben soll?

Ja

- (8) Wird für das zu realisierende Projekt ein eigener projektbezogener (Teil)Bebauungsplan erstellt bzw. welche Abstandsregel gilt für etwaige hofseitige Gebäude zu den Nachbargrundstücken?

Nein, der vorliegende Bebauungsplan ist dem Wettbewerbsbeitrag zugrunde zu legen.

Eine Bebauungsplanänderung ist von der Ausloberin nicht gewünscht.

Hinsichtlich Abstandsregeln sind die baurechtlichen Festlegungen und die Festlegungen betreffend Belichtungserfordernissen gemäß den einschlägigen Vorgaben der OIB zu berücksichtigen.

- (9) Wie definieren sich die Mindestbauabstände zu den GG bzw. die Mindestgebäudeabstände?

Die Mindestbauabstände definieren sich aus den baurechtlichen Festlegungen und den Festlegungen zur Belichtung gemäß den einschlägigen Vorgaben der OIB.

- (10) Muss an die Baufluchtlinie entlang der Derfflingerstraße angebaut werden oder nicht?

Siehe Definition des Begriffs Baufluchtlinie.

- (11) Wie lautet die genaue baurechtliche Definition der Gruppenbauweise?

Siehe OÖ Baurecht § 32 OÖ. ROG 1994 (5.4)

...wenn auf mehr als zwei nebeneinanderliegenden Bauplätzen die Gebäude an den gemeinsamen Grenzen aneinanderggebaut und nur an den Ende der einzelnen Baugruppen Seitenabstände freigehalten werden müssen..

- (12) Wie hoch ist die maximal erlaubte Geschoßanzahl?

Die maximal erlaubte Geschoßanzahl ergibt sich aus dem Bebauungsplan, VI Gesamtgeschoßzahl als Höchstgrenze.

C.3 Raum- und Funktionsprogramm

- (1) Sind Maisonetten möglich?

Maisonetten sind nicht ausgeschlossen, aber sie sollen nur einen untergeordneten Anteil am Wohnungsmix ausmachen. Es wird an dieser Stelle dezidiert auf die für den jeweiligen Wohnungstyp definierten maximalen Wohnungsgrößen hingewiesen.

C.5 Nachbarliegenschaften

- (1) Geplante Bebauung auf Grundstück Nr. 3217/1 und 3220/1 (Oö GKK):
Bleibt die jetzt gültige Widmung „SO Verwaltungsgebäude Krankenanstalt“ erhalten, oder soll hier ebenfalls ein Wohnbau realisiert werden?

Die Widmung auf dem Nachbargrundstück bleibt erhalten.

- (2) Kann der unter C.5 zitierte "gegenseitig an der Grundgrenze einzuhaltende bauliche Respektabstand" genauer definiert werden?

Der Abstand ist abhängig von der Gebäudehöhe und den Belichtungserfordernissen gemäß den einschlägigen Vorgaben der OIB zu wählen.

- (3) Ist es möglich, einen Lageplan des Projekts der GWG im Dwg-Format zu bekommen?

Nein

- (4) Kann das Wettbewerbsareal auch über die Garnisonstraße erschlossen werden? TG-Zufahrt?

Nein, dabei handelt es sich um Fremdgrund.

C.7 Angaben TGA

- (1) Es werden genau Flächen von Haustechnikräumen abgefragt.
Es wird mit der Fragenbeantwortung ein vereinfachtes Formblatt nachgereicht.
- (2) Können zu den Anforderungen an die Haustechnik genauere Angaben gemacht werden?
Welches Heizsystem ist vorgesehen? Gibt es einen Fernwärmeanschluss?
Ein Fernwärmeanschluss ist vorhanden.
- (3) Ist eine kontrollierte Wohnraumlüftung vorgesehen?
Nein, eine kontrollierte Wohnraumlüftung ist nicht beabsichtigt.
- (4) Sind alternative Energiesystem anzudenken?
Alternative Energiesysteme sind nicht Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe.

C.10 verkehrstechnische Erschließung, Stellplätze

- (1) Für die Fahrradabstellplätze sind in den Unterlagen einmal 1 Abstellplatz je 60m² WNF und einmal 1 Abstellplatz je 30m² WNF angegeben – welche Vorgabe ist gültig?
Die gesetzliche Vorgabe von 1 Abstellplatz je 60 m² WNF ist jedenfalls einzuhalten, ein Mehr an Fahrrad-Stellplätzen wird positiv gesehen.
- (2) Benötigt das Bauvorhaben eine eigene Feuerwehzufahrt zum Hof oder ist es möglich, dass die Zufahrt via eines Nachbargrundstücks erfolgen kann?
Die normativen Vorgaben sind diesbezüglich einzuhalten. Eine Zufahrt über das Nachbargrundstück ist nicht möglich
- (3) Gibt es Bestandsunterlagen zu den oberirdischen Abstellplätzen an der Derfflingerstraße oder Angaben zur Anzahl?
Nein

C.11 Kostenrahmen

- (1) Sind die angegebenen Nettobaukosten exkl. KG1/AufschlieÙung zu verstehen?
Ja

C.13 Wettbewerbsarbeit, Art und Umfang

- (1) Sind Schaubilder zugelassen?
Nein, Schaubilder werden von der Vorprüfung überklebt, Skizzen sind zulässig.
- (2) Müssen tatsächlich alle GeschoÙgrundrisse dargestellt werden?
RegelgeschoÙe sind nur einmal darzustellen.

C.13.4 Formblatt D22 Flächen

- (1) Ist es wirklich notwendig die Flächenaufstellung (D22 Formblatt Flächen) so detailliert auszufüllen?
Die abgefragte Detailschärfe geht weiter über das erklärte Ziel „Realisierungswettbewerb zur Erlangung von Vorentwurfskonzepten“ hinaus.

In der Tabelle „D22.1_Wohnungsmix“, jede einzelne der ca 125 Wohnungen separat mit kompletter Raumaufstellung, Freiflächen, Stiege, Geschoß, Wohnungsnummer und Typ. Tabelle „D22.2_Sonstige Flächen“: Sonstige Flächen detailliert („Zur Nachvollziehbarkeit ist in den Zellen die Summenbildung der Einzelflächen der Räume anzugeben. (=5+5) und nicht (10)“) unterteilt und jedes einzelne Geschoß.

Das würde bedeuten, dass jeder Teilnehmer jede Fläche bis hin zur einzelnen Schachfläche auflisten muss und jede dieser Flächen auch von der Vorprüfung überprüft werden muss.

Ist dieser Aufwand für jeden einzelnen Teilnehmer und die Vorprüfung wirklich notwendig um die Wettbewerbsarbeiten von einer Fachjury beurteilen zu lassen?

Ist im D22.1 Formblatt Flächen jede einzelne (der circa hundertfünfundzwanzig) Wohnung in eine Zeile einzutragen oder immer nur eine Typenwohnung?

Es sind jedenfalls die Wohnnutzfläche und die Loggienfläche je Top zum Nachweis der Einhaltung des Wohnungsmix in prüfbarer Form anzugeben. Mit der Fragenbeantwortung wird ein vereinfachtes Formblatt nachgereicht.

C.13.5 Modell / Beilage D04

- (1) Kann die Modelleinbauplatte auch als dwg-File zur Verfügung gestellt werden?
Das ist zwar in den Auslobungsunterlagen angeführt, fehlt jedoch beim download.

Ja, die Modelleinsatzplatte wird nur als dwg zur Verfügung gestellt. Die Angaben werden nachgereicht.

- (2) Kann das Einsatzmodell beim Hearing besichtigt werden, bzw können Bilder vom Einsatzmodell zur Verfügung gestellt werden?

Das Umgebungsmodell wird erst hergestellt. Bilder vom Modell werden zur Verfügung gestellt.

- (3) Bitte um Fotos des Umgebungsmodells sowie Angaben zur Einsatzplatte (Umriss, Plattenstärke etc.). Wird beim Umgebungsmodell bereits das zukünftige Projekt der GWG dargestellt?

Siehe oben. Im Umgebungsmodell wird das künftige Projekt der GWG dargestellt.

- (4) Wird den Teilnehmern eine Modelleinsatzplatte zur Verfügung gestellt; wenn NEIN, wie stark/dick soll die Einsatzplatte sein, sodass diese ins entsprechende Umgebungsmodell passt?

Die Stärke der Modelleinsatzplatte beträgt 8 mm.

- (5) einfaches Arbeitsmodell ganzheitlich weiß: Werden Modelle mit bunten oder andersfarbigen Teilen seitens der Auslobung weiß gespritzt oder entfernt? Sind z.B. bunte Männchen zulässig?

Die Modelle sind ganzheitlich in weiß zu halten, auch die Männchen.

D Beilagen

D03 Planungsrichtlinien

- (1) "Wohnküche neu gelebt":
Hier steht "Wohn- und Couchbereich muss nicht zwingend an der Fensterfront situiert sein."
Worauf bezieht sich dieser Satz? 2. Woraus ergäbe sich derlei Zwang? 3. Kann aus der Formulierung geschlossen werden, dass die Möblierung der Wohnküche den Rahmenbedingungen entsprechend gemäß effizienter Grundrisse gedacht werden soll?
Die Anmerkung wird als größere Freiheit für die Planung und keineswegs als Zwang gesehen.
- (2) Fragen zu ARE Planungsrichtlinien "Fahrradabstellräume":
Der Platzbedarf je Fahrrad ist sehr unterschiedlich, je nach gewählter Abstellvariante. 1. Obliegt diese Einschätzung den Planern oder gibt es eine Vorgabe an Platzbedarf ähnlich jenen von Stellplätzen? 2. Wieviele cm Breite und Länge sind erwünscht/erforderlich? 3. Zählen die integrierten vermietbaren Fahrradgaragen zu den erforderlichen Fahrradstellplätzen oder sind diese zusätzlich gedacht?
Die Ausgestaltung der Fahrradräume obliegt den Planenden.
- (3) Fragen zu ARE Planungsrichtlinien "Gemeinschaftsräume":
Projektspezifisch und angepasst an den voraussichtlichen Kundenkreis ist die Notwendigkeit und Funktion abzustimmen. Was ist der voraussichtliche Kundenkreis? Welche Notwendigkeit und Funktion ergibt sich aus Sicht des Auslobers daher für den gegenständlichen Wettbewerb und welches Raumprogramm, das wir bitten anzugeben, ergibt sich daraus?
Die Beantwortung ist Teil der Planungsaufgabe. Ein Gemeinschaftsraum sollte sich schlüssig aus dem Entwurf ergeben.

Sonstiges

- (1) Können digitale Daten (2D/3D) von der Umgebung zur Verfügung gestellt werden?
Nein
- (2) Wie steht der Auslober zu einem Holzbau, kann er sich einen Holzbau an diesem Standort vorstellen?
Sofern im Kostenrahmen realisierbar, ist ein Holzbau möglich.
- (3) Gibt es ein Schallgutachten, bzw. wie ist die Lärmsituation zu bewerten?
Nein, Hinweise zu Lärm finden sich im rechtswirksamen Bebauungsplan sowie hinsichtlich der prognostizierten Lärmbelastung auch unter www.laerminfo.at