

STÄDTEBAULICHER TESTENTWURF

.....*Name*.....

Teil A – Allgemeiner Teil

Teil B – Besonderer Teil

Teil C - Beilagenteil

Teil A – Allgemeiner Teil

1.1 Städtebaulicher Testentwurf zur Erlangung von Bebauungsvorschlägen für

Adresse, Grundstücksnummer, KG, Größe

1.2 Art des Verfahrens

Städtebaulicher Testentwurf gem. Geschäftsordnung des Wohnbautisches vom 16.04.2007

1.3 Betreuung des Verfahrens (Bauträger oder extern)

Name, Adresse; Tel.

1.4 Termine

Ausgabe der Arbeitsunterlagen:

Örtliche Besichtigung und Vorbesprechung:

Abgabe Pläne und Modell: bei Name, Adresse
am: Termin wird bei der Ortsbesichtigung festgelegt

Beurteilung / Ort: A 13, Wohnbautisch, Stempfergasse 7/3
am: 8010 Graz,
siehe Protokoll der Vorbesprechung

1.5 TeilnehmerInnen

Zum Verfahren sind folgende Teilnehmer geladen:

Von der Standortgemeinde/Bauträger genannt: 1.

Wohnbautisch 2.

3.

1.6 Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums

- die stimmberechtigten Mitglieder des Wohnbautisches (1 Stimme)
- 1 VertreterIn der Standortgemeinde
- 1 VertreterIn des Bauträgers

- 1 VertreterIn des Betreibers (bei Pflegeheimen, betreutem Wohnen, etc.)
- 1 Ortsbildsachverständige/r (bei Lage im Ortsbildschutzgebiet)

Je nach Aufgabe ist der Wohnbautisch berechtigt zusätzliche ExpertInnen hinzuziehen.

Teil B – Besonderer Teil

2.1 Rechtsgrundlage

- Förderungsbestimmungen des Steierm. Wohnbauförderungsgesetzes 1993 (WFG 93) und der Durchführungsverordnung zum WFG 93 (in der letztgültigen Fassung)
- Inhalt dieser Ausschreibung
- Protokoll der Vorbesprechung (verfasst vom Bauträger oder der/dem externen BetreuerIn)
- Geschäftsordnung des Wohnbautisches vom 16.04.2007

2.2 Teilnahmeberechtigung

Jede/r Teilnehmende am Verfahren ist nur einmal teilnahmeberechtigt, wobei eine Arbeitsgemeinschaft mit ArchitektInnen und ZiviltechnikerInnen als eine Person zu gelten hat. Arbeitsgemeinschaften können nur mit Zustimmung des Wohnbautisches gebildet werden.

2.3 Urheberrecht

Die ProjektverfasserInnen besitzen das geistige Eigentum über die vorgelegte Arbeit. Die/Der VeranstalterIn erhält das Recht zur Veröffentlichung der Arbeiten, wobei die VerfasserInnen zu nennen sind. Das Recht zur Veröffentlichung durch die/den ProjektverfasserIn ist ebenso gegeben. Für alle eingereichten und entschädigten Projekte, als auch von Teilen dieser Projekte, geht das sachliche Eigentumsrecht auf den Veranstalter über.

2.4 Planungsbeauftragung

Eine Beauftragung der/des Verfasserin/Verfassers des ausgewählten Leitprojektes erfolgt zumindest mit der Einreichplanung und der baukünstlerischen Oberleitung. Eine Beauftragung mit weiterführenden Planungsleistungen (Polier- und Detailplanung, etc.) wird angestrebt.

2.5 Aufwandsentschädigung

Jede/r geladene TeilnehmerIn erhält für die Einreichung einer zur Beurteilung geeigneten Arbeit im vereinbarten Leistungsumfang eine Aufwandsentschädigung von exkl. MWSt € 1.500,--. Im Falle einer weiteren Planungsbeauftragung wird die Aufwandsentschädigung nicht in Abzug gebracht. Die Aufwandsentschädigung wird über Vorlage der entsprechenden Rechnung nach erfolgter Beurteilung am Wohnbautisch vom Bauträger bezahlt. Die Kosten für die vom Land genannten TeilnehmerInnen werden dem Bauträger von der A15 refundiert.

2.6 Vorprüfung

Vom Bauträger bzw. der externe BetreuerInnen wird eine vereinfachte Vorprüfung vorgenommen.

2.7 Projektpräsentation

Die eingereichten Testentwürfe werden beim Wohnbautisch persönlich vorgestellt (Dauer pro TeilnehmerIn max. 20 Minuten) und werden durch das Beurteilungsgremium bewertet. Es wird ein städtebauliches Leitprojekt zur Weiterbearbeitung ausgewählt.

Die Präsentationszeiten für die TeilnehmerInnen werden im Protokoll der Vorbesprechung gesondert bekanntgegeben.

2.8 Aufgabe des Beurteilungsgremiums

Die Aufgabe des Gremiums besteht in der Teilnahme an der örtlichen Besichtigung (verpflichtende Teilnahme mind. eines Wohnbautischmitgliedes sowie einer/eines Vertreterin/Vertreters des Bauträgers) und der Begutachtung der eingereichten Entwürfe nach den im Punkt 3.1 festgelegten

Kriterien. Weiters in der Auswahl jenes Entwurfes, der als Grundlage für die Bebauung des Areals herangezogen werden soll (Leitprojekt).

Aus gegebenem Anlass kann das Gremium Änderungsempfehlungen aussprechen.

Die Niederschrift des Beurteilungsgremiums wird allen TeilnehmerInnen am Verfahren und allen Mitgliedern des Beurteilungsgremiums zugesandt.

Die/der AusloberIn hat den Originalplan des Leitprojektes zu archivieren und zur Wohnbautischvorlage (bei jedem Bauabschnitt) mitzubringen.

3.0 BESONDERE RICHTLINIEN

3.1 Beurteilungskriterien

3.1.1 Städtebauliche Kriterien

- Die Situierung der Baukörper im städtebaulichen Kontext unter Berücksichtigung der Baumassenverteilung, der Außenraumgestaltung, Grünraumgestaltung und Freiraumnutzung sowie der Belichtung und Besonnung, der Aussicht und des Lärme
- Gliederung und Gestaltung der Baukörper unter besonderer Rücksichtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten, die Geländeeinbindung und Beziehung zur Umgebung
- Die Erschließung des Bauplatzes hinsichtlich Fahrverkehr, ruhender Verkehr und Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer
- Die Realisierung der Bebauung in Bauabschnitten (wenn erforderlich)

3.1.2 Funktionelle und ökonomische Kriterien

- Die sinnvolle Erschließung des Baukörpers/der Baukörper und der Wohnungen/Pflegeeinheiten (Optimierung von Verkehrsflächen)
- Die schlüssige Anordnung der Funktionsbereiche

3.2 Aufgabenerstellung:

(Anmerkung: die nachstehenden Punkte sind jeweils individuell, jedoch möglichst vollständig und umfassend auszuführen.)

3.2.1. Beschreibung der Bauaufgabe

Kurzbeschreibung der Umgebung, Verkehrserschließung, angrenzende Grundstücke etc.:

(Anmerkung: Beschreibung der Situation und Darlegung der jeweils generellen Ziele der Entwurfslösung.)

3.2.2. Besondere Hinweise zur Lösung der Bauaufgabe

3.2.2.1 Grundlagen

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

- Steiermärkisches Baugesetz mitsamt den OIB-Richtlinien 1-6
- Dichteverordnung
- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
- Örtliches Entwicklungskonzept
- Flächenwidmungsplan
- WBF 9
- Sonstige speziell dem Grundstück bzw. Bauvorhaben entsprechende Grundlagen (z.B. Ortsbildkonzept, Bebauungsgrundlagen u.a.m.)

3.2.2.2 Städtebauliche Vorgaben

- Beschreibung des Planungsgebietes
- Ausführliche Beschreibung des Bauvorhabens
- Beschreibung des Status Quo der Liegenschaft (Grundstück, Lage, Größe, derzeitige Bebauung, derzeitige Nutzung, Lärmbelastung, etc.)

3.2.2.3 Topographie und Klima

- Beschreibung der Beschaffenheit der Liegenschaft

3.2.2.4 Raumordnung und Bebauungsdichte

- Beschreibung der raumordnungsfachlichen Grundlagen
- Ausschnitt aus dem ÖEK
- Ausschnitt aus dem FWP
- Festgelegte Bebauungsdichte

3.2.2.5 Bebauungsplan

- Wenn vorhanden, einfügen eines Ausschnitts des Bebauungsplanes
- Beschreibung aller Vorgaben des Bebauungsplans

3.2.2.6 Städtebau – Umgebung

- Beschreibung der Umgebung der Liegenschaft
- Luftbild mit Lage des Grundstücks

3.2.2.7 Öffentlicher Verkehr

Beschreibung der Erreichbarkeit mit ÖV, Lage Haltestellen

3.2.2.8 Verkehr – Zufahrt (Anlieferung) – Stellplätze

- Beschreibung der Verkehrserschließung und Zufahrtssituation
- Stellplatzschlüssel, Parkplätze / Tiefgaragenplätze (eventuell Besucher- und Personalparkplätze)
- Abstellplätze f. Fahrräder
- Wenn relevant: Beschreibung Warenanlieferung / Rettungsdienste / Ab- und Zulieferung, etc.

3.2.2.9 Fußläufige Erreichbarkeit/ Radwege

- Beschreibung der vorhandenen bzw. geplanten Radwege
- Beschreibung der fußläufigen Erreichbarkeit der sozialen und privaten Infrastrukturen bzw. Einrichtungen

3.2.2.10 Grün- und Freiraum

- Beschreibung der bestehenden Grün – und Freiräume
- Beschreibung der geforderten Grün- und Freiräume (Art, Größe, Nutzung, etc.)

3.2.2.11 Oberflächenwässer / Hochwasser

- Art der Oberflächenwasserentsorgung, z.B. Versickerung
- Ausschnitte aus dem Bodengutachten/Sickerversuch
- Hochwassersituation (HQ100, HQ30)

3.2.2.12 Gefahrenzonen und sonstige Einschränkungen

Beschreibung der Gefahrenzonen im Planungsgebiet inkl. planlicher Darstellung

- z.B. Gelbe Gefahrenzone inkl. Auflagen
- Hinweis- und Vorbehaltsbereiche
- Lärmsituation am Grundstück aus Verkehr und benachbarten Betrieben (Lärmgutachten erforderlich)
- Geruchsemissionen aus benachbarten tierhaltenden Betrieben
- Sonstige Schadstoff- oder Geruchsbelastungen
- Etc.

3.2.2.13 Technische Infrastruktur, Energie

- Beschreibung der technischen Infrastruktur
- Heizung
- Geforderter Energiestandard: (z.B. Passivhausstandard, thermische Gebäudequalität, Photovoltaikanlage)
- Gestalterische Ansprüche f. Integration der z.B. Solaranlagen
- Lüftungsanlage
- Etc.

3.2.2.14 Soziale – und Versorgungsinfrastruktur

Beschreibung der Versorgungsinfrastruktur (öffentliche Einrichtungen, privatgewerbliche Versorgungseinrichtungen) des Planungsgebietes inkl. planliche Darstellung

3.2.2.15 Raum- und Funktionskonzept des Bauvorhabens

Genaue Beschreibung des geforderten Raumkonzepts entsprechend

- Nutzung
- Beschreibung / Größe der geforderten Räume
- Allgemein- bzw. Gemeinschaftsflächen
- Freiraumgestaltung
- Stellplätze
- Etc.

3.2.2.16 Wohnungsschlüssel

Angabe des Wohnungsschlüssels mit Wohnungsgrößen und deren prozentuelle Verteilung

3.2.2.17 voraussichtlicher Rahmenzeitplan

Einreichplanung	Monat / Jahr
Polierplanung	Monat / Jahr
Zweiteinreichung bei der Stmk. Landesregierung	Monat / Jahr
Baubeginn	Monat / Jahr
Fertigstellung	Monat / Jahr

3.3 Verzeichnis der zur Verfügung gestellten Bearbeitungsunterlagen

1. Grundstücksbeurteilung (WBF 9), einschließlich Kennzeichnung der Grundstücksflächen und Darstellung der Umgebungssituation (Strukturplan)
2. Ausschnitt Örtlicher Entwicklungsplan ;M 1:5.000
3. Flächenwidmungsplan im Maßstab 1 : 5000 (siehe WBF 9)
4. Katasterplan im jeweiligen Maßstab 1 : 1000
5. Lage- und Höhenplan M 1:500 mit Zufahrtsmöglichkeiten sowie der umgebenden Bebauung (Lage- und Höhenplan wird in digitaler Form übermittelt)
6. Formblatt für städtebauliche Kennzahlen
7. Grundplatte für das Einsatzmodell im Fall 3.4.6 b.

3.4 Art und Umfang der zu erbringenden Leistung

3.4.1 vollständig ausgefülltes „**Statistisches Blatt**“

3.4.2 Eingenordeter Lageplan / Gestaltungskonzept im Maßstab 1:500

Darstellung und Gliederung in Gebäude-, Verkehrs-, Frei- und Grünflächen.

Weiters sind auf diesem Plan anzugeben:

- Anzahl der Geschosse
- Schnittdarstellung des Geländes mit der Bebauung
- PKW-Abstellflächen (überdacht und dergleichen)
- Grünraumgestaltung, differenziert nach öffentlichem und privatem Grün
- Zonen der Notzufahrten und dgl.

3.4.3 Strukturplan

Darstellung der Gebäude mit den umgebenden Bestandsbauten im Maßstab 1:2000

3.4.4 Typologische Grundrissdarstellung Systemgrundrisse im M 1:200, welche die Wohnungsflächen (keine Wohnungseinteilung) und Erschließung (Spänner, Laubengang, etc.) sowie die Bereiche „sonstige Nutzungen“ mit einer Gliederung der Flächen in Gewerbe, Handel, Dienstleistung und Gastronomie sowie Parken zeigen.

3.4.5 Systemschnitte im Maßstab 1:200, soweit sie zur Klarstellung des Entwurfes und der Einbindung in das Gelände notwendig sind

3.4.6.a die Hauptansichten im Maßstab 1:200

oder

3.4.6.b ein vereinfachtes **Arbeitsmodell** im M 1:500

Ein Arbeitsmodell wird wenn erforderlich mit zusätzlich € 250,- exkl. MWSt. honoriert.

Städtebaulicher Testentwurf

.....

Grundstücksnummer:
 KG

(ist nur mit nachvollziehbaren Planunterlagen, mind. im M 1:1.000, vollständig!)

Dieses Blatt muss je nach Aufgabenstellung individuell erstellt werden, z.B. bei mehreren Bauabschnitten oder einem Wohnheim lt. WFG 93.

Nr.	Bezeichnung	Vorgabe	PlanerIn	PrüferIn
1	Grundstücksgröße insg. brutto	m ²		
2	Grundstücksgröße netto	m ²		
3	Bebaute Fläche	m ²		
4	Bebauungsdichte			
5	Bruttogeschossfläche	m ²		
6	Bebauungsgrad			
7	Geschossanzahl			
8	Brutto-Geschossfläche (BGF) gesamt			
9	Anzahl und m ² aller Wohnungen*	Stk.		
		m ²		
9.1	* davon 2-ZI Wohnungen	Stk.		
		40-55 m ²		
9.2	* davon 3-ZI Wohnungen	Stk.		
		70 m ²		
9.3	* davon 4-ZI Wohnungen	Stk.		
		max. 90m ²		
10	Wohnnutzfläche gesamt (HNF)	m ²		
11	Nebennutzfläche (NNF)	m ²		
12	∑ Funktionsfläche (FF) + Verkehrsfläche (VF)	m ²		
13	Allgemeine Flächen (Geschäfte und dgl.)	m ²		
14	Summe der Nettogrundfläche (NGF)	m ²		
15	BGFL: NGF			
16	Anzahl der PKW-Einstellpl./TG			
17	Anzahl der PKW-Abstellpl./oberird.			
18	Anzahl der PKW-Besucher- Abstellplätze.			

Die Wohnnutzflächen, sowie die Funktionsflächen, die Verkehrsflächen werden ohne Zwischenwände berechnet und dann mit dem Faktor 0,8 abgemindert.

Hinweise:

Siehe hierzu Plan

Bei Heimflächen gelten auch UG-Flächen zur Nutzfläche, wenn sie für bzw. von Heimbewohnern genutzt werden (z.B. Gangflächen und dgl.).

Erläuterungen

Bebaute Fläche: Ist die überdeckte Fläche des Baugrundstückes, die durch die lotrechte Projektion der äußersten Begrenzung des Grundrisses der oberirdischen Teile von Gebäuden entsteht.

Nicht zur bebauten Fläche gehören außerhalb des Bauwerksumrisses liegende untergeordnete Bauteile, z.B. konstruktionsbedingte Vorsprünge, Zierelemente, Dachüberstände, Vordächer, Sonnenabschirmungen, haustechnische Einrichtungen; untergeordnete bauliche Anlagen z.B. offene Treppenanlagen, Rampen, Licht- und Luftschächte, Terrassen; Auskragende Bauteile / Geschosse sind auf die bebaute Fläche anzurechnen.

Bebauungsgrad: Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche.

Bebauungsdichte: Die Bebauungsdichte ist die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt. (gem. §1 – Begriffsbestimmungen der Stmk. Bauungsdichteverordnung).

Bruttogeschossfläche (BGF) = Brutto- Grundfläche (BGF):

Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, einschließlich der Außenwände. Zu ermitteln ist die dichterrelevante Bruttogrundfläche gem. Bebauungsdichteverordnung 1993:

§ 1 Begriffsbestimmungen

(3) Als Geschoß gilt der Gebäudeabschnitt zwischen Fußboden und der darüber liegenden Decke, zweier übereinander gelegenen Decken oder zwischen Fußboden und der obersten Decke oder der Unterfläche des Daches.

(4) Als Gesamtfläche der Geschosse gelten

1. bei oberirdischen Geschossen die Summe der nach den Außenmaßen von Gebäuden oder Gebäudeteilen ermittelten verbauten Flächen aller Geschosse im Sinne Abs. 3 einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche (Loggien), wenn deren Fußböden – auch nur teilweise – über dem angrenzenden Gelände liegen und für die jeweilige Nutzungsabsicht eine bewilligungsfähige Raumhöhe vorliegt oder die jeweilige Raumhöhe als bewilligt gilt;
2. Untergeschosse, soweit sie als Aufenthalts- oder Arbeitsraum genehmigt werden oder als genehmigt anzusehen sind;
3. bei Dachraumausbauten mit abgeschrägten Decken jene Flächen, über welchen die lichte Raumhöhe mehr als 1,50 m beträgt.

(5) Wände mit einer Wandstärke von mehr als 30 cm sind mit 30 cm zu berechnen.

Wohnnutzfläche = Hauptnutzfläche (HNF): Die Hauptnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohnzwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Terrassen sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. (HNF = Wohnnutzflächen inkl. Vorräume, Sanitäranlagen, Abstellräumen, etc.).

Nebennutzfläche (NNF): Zu den Nebennutzflächen werden jene Flächen gezählt, die nicht unmittelbar dem Verwendungszweck des Bauwerks dienen wie z.B. Heizhaus, Kellerersatzräume, Fahrradräume, Abstellräume außerhalb der Wohnungen, Trockenräume, Müllsammelräume, etc.

Funktionsfläche (FF): Die Funktionsfläche dient der Unterbringung von allgemein benötigten haustechnischen Einrichtungen samt den gegebenenfalls für sie allein erforderlichen Verkehrsflächen. Dazu gehören z.B. Räume für Heizungs-, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, begehbare Installationsnischen und –schächte sowie Aufzugstriebwerkräume. Die Fläche des Aufzugsschachtes wird dem Geschoss des untersten Halts des Aufzugs zugezählt.

Verkehrsfläche (VF): Die Verkehrsfläche dient dem Zugang und Verlassen von Nutz- oder Funktionsflächen oder dem Verkehr zwischen diesen Flächen. Treppen sind den jeweils unteren Geschossen zuzurechnen.

Nettogrundfläche (NGF): Ist die Summe der zwischen den Bauteilen befindlichen Bodenfläche. Die Nettogrundfläche ist in Hauptnutzfläche, Nebennutzfläche, Funktionsfläche und Verkehrsfläche gegliedert.