



GWG – GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGESELLSCHAFT DER STADT LINZ GMBH
ARCHITEKTURWETTBEWERB GWG-WINKLERBAHNHOF, LINZ

KONSTITUIERENDE SITZUNG

20 05 2015

GROSSES SITZUNGSZIMMER DER
GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSGESELLSCHAFT DER STADT LINZ (GWG),
EISENHANDSTRASSE 30, 4020 LINZ

PROTOKOLL

Teilnehmer:

SachpreisrichterInnen:

Vbgmin Karin Hörzing - Vorsitzende Aufsichtsrat GWG-Linz

Dir. Wolfgang Pfeil - Geschäftsführung GWG-Linz

Dir. Mag. Nikolaus Stadler - Geschäftsführung GWG-Linz

Ing. Peter Mair (in Vertretung von Mag.Dr. Hermann Kepplinger) - Bautechnik GWG-Linz

ErsatzpreisrichterInnen: Elisabeth Pahl – Kundencenter GWG-Linz

FachpreisrichterInnen:

DI Harald Lueger (in Vertretung von DI. Gunter Amesberger) Stadt Linz

DI Ursula Schneider – Architektin (Kammer d. Architekten u. Ingenieure)

DI. Hans Obermoser – Architekt (Kammer d. Architekten u. Ingenieure)

Entschuldigt: Prof. Christoph Langhof – (Gestaltungsbeirat d. Stadt Linz)

Wettbewerbsbetreuer: Arch. DI Heinz Plöderl

Ing. Gerhard Knauder – Bautechnik GWG-Linz

VertreterInnen der anwesenden Architekturbüros (nur während des Kolloquiums).

Konstituierende Sitzung.

Die konstituierende Sitzung beginnt um 14:00 Uhr. Frau Vbgmⁱⁿ Karin Hörzing begrüsst die Anwesenden und schlägt vor, Herrn Arch. Hans Obermoser zum Vorsitzenden, Prof. Christoph Langhof zum Stv. Vorsitzenden, Arch. Ursula Schneider zur Schriftführerin und DI. Gunter Amesberger zum Stv. Schriftführer zu wählen. Dieser Vorschlag wird einstimmig angenommen.

Der von der Stadt Linz nominierte Ersatzpreisrichter Architekt DI.Heinz Lang kann den Preisgerichtstermin nicht wahrnehmen. Daher wird für Prof. Christoph Langhof von der Stadt Linz das Mitglied des Gestaltungsbeirates Architektin DIⁱⁿ Mirjana Markovic als ErsatzpreisrichterIn nominiert.

Als wesentlicher Punkt wird in der Konstituierenden Sitzung die Berechnung der Bruttogrundfläche (GFZ x Nettobauland) neu formuliert. Die in der Ausschreibung in Analogie zur Berechnung der Stadt Linz vom Bruttobauland abgerechneten Flächen für die pro Einwohner geforderten Grünflächen und die Erschliessung sind nicht zu berücksichtigen und vom Bruttobauland abzurechnen – daher gilt:

BRUTTOBAULAND = NETTOBAULAND

Anschliessend werden die schriftlich eingegangenen Fragen besprochen und deren Beantwortung formuliert.

Die zur Ausschreibung getroffenen und formulierten Ergänzungen und Angaben, die Antworten zu den schriftlich eingegangenen Fragen und die während dem Kolloquium gestellten Fragen sind im Protokoll des Kolloquium dargestellt.

Der Vorsitzende des Preisgerichtes schließt die konstituierende Sitzung um 16:00 Uhr

KOLLOQUIUM

20 05 2015

GROSSES SITZUNGSZIMMER DER
GEMEINNUETZIGEN WOHNUNGSGESELLSCHAFT DER STADT LINZ (GWG),
EISENHANDSTRASSE 30, 4020 LINZ

PROTOKOLL

Das Kolloquium beginnt um 16:00 Uhr. Vbgrⁱⁿ Karin Hörzing begrüßt die Vertreterinnen und Vertreter der anwesenden Architekturbüros, stellt die Mitglieder des Preisgerichtes vor und erläutert deren Funktionen. Dann übernimmt der in der konstituierenden Sitzung gewählte Vorsitzende des Preisgerichtes, Arch. Hans Obermoser die Leitung des Kolloquium.

Zusammen mit dem Wettbewerbsbetreuer stellt er das Grundstück mit dessen Rahmenbedingungen, die Aufgabenstellung und den geforderten Leistungsumfang vor.

Es werden besonders jene Punkte, die im Laufe der konstituierenden Sitzung bezüglich der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Vorgaben gegenüber Ausschreibung geändert bzw. ergänzt wurden und der daraus resultierenden

- höheren Dichte der geforderten Bebauung
 - der neuen Anzahl der im Vorentwurfskonzeptes zu entwickelnden Wohnungen
 - Basis des neuen Wohnungsschlüssel
- besprochen.

Seite 12 Punkt 2:

Das Grundstück GWG-Winklerbahnhof ist lt. Geometerplan innerhalb der Widmungsgrenzen 13 114 m² gross.

Nettobauland = Bruttobauland = 13 114m² bei GFZ = 1,7

berechnen sich eine Bruttogrundfläche von **22 294m²** und **mind. 220** Wohnungen

Wohnungsschlüssel:

- | | |
|----------------|--|
| ca. 25% | oder 55 4- Raumwohnungen mit max 90 m ² Wohnnutzfläche mit Terrassen bzw. Loggia bzw. Balkon von max. 10% der Wohnnutzfläche |
| ca. 45% | oder 99 3- Raumwohnungen mit max 75 m ² Wohnnutzfläche mit Terrassen bzw. Loggia bzw. Balkon von max. 8 m ² Fläche |
| ca. 30% | oder 66 2- Raumwohnungen mit max. 55 m ² Wohnnutzfläche mit Terrassen bzw. Loggia bzw. Balkon von max. 8 m ² Fläche |

Durch eine intelligente Planung und sehr gut entwickelte Grundrisse, die die maximalen Wohnnutzflächen nicht ausnützen müssen, kann die Anzahl der geforderten Wohnungen durchaus erhöht werden – jedenfalls soll die maximale Bruttogrundfläche nicht überschritten aber aus Gründen der erforderlichen Wirtschaftlichkeit möglichst erreicht werden.

Seite 15 – Punkt B 4

Im Norden des Grundstückes liegt das ÖBB Anschlussbahn Stammgleis das mit seiner ost- west verlaufenden Gleistrasse eine markante städtebauliche Trennlinie darstellt, die von einem Grünraum (Begleitgrün), indem die erforderlichen Kinderspielplätze eingebettet werden können, begleitet werden soll. Dieser Grünraum ist im Vorentwurfskonzept durch die städtebauliche entwurfsabhängige Disposition der Baukörperanordnung in einer fließenden Form als die Bahntrasse „begleitendes Grün“ von ca. 2100 m² zu formulieren. Eine Verbindung aus diesem Grünraum zur „Grünen Mitte-Linz“ und damit Integration der das Siedlungsgebiet querenden Bahntrasse mit 2-3 öffentlich nutzbaren Fuß- und Radwegen ist im Vorentwurfskonzept des Wettbewerbes zu entwickeln. Dazu werden zur Information der Teilnehmer die Gebäude der „Grünen Mitte-Linz“ im Lageplan dargestellt.

Seite 18 Punkt B 56 Stellplätze und Besucherstellplätze

auf Grundlage der mind. 220 Wohnungen sind

mind 220 Stellplätze (1 Stellplatz/Wohnung) mit einer Breite von 2,50 Meter in einer Tiefgarage darzustellen; davon kann auf Wunsch der AusloberIn lt. Vorentwurfskonzept eine geringe Zahl auch oberirdisch in der Freiraumplanung integriert sein.

44 oberirdische Besucherstellplätze sind im Aussenraum anzuordnen.

Seite 20 Punkt B 728 Perspektivische Darstellung

1 Rendering - als perspektivische Darstellung ist auf dem Präsentationsplan zur Erläuterung der Entwurfsidee aufzunehmen; werden mehrere Renderings bzw. perspektivische Darstellungen auf den Präsentationsplakaten verwendet, so sind diese von der Vorprüfung abzudecken.

Nach diesen zur Ausschreibung dargestellten Ergänzungen wurden die schriftlichen und mündlichen Fragen der TeilnehmerInnen beantwortet.

FRAGENBEANTWORTUNG:

Besteht die Möglichkeit zur Bereitstellung einer digitalen Zeichnung in der Brutto – und Nettobauland incl. der geplanten angrenzenden Bebauung im Norden klar erkennbar sind?

Das Nettobauland ist ident mit dem Bruttobauland = Grundstückstückgröße lt. Vermessungsplan innerhalb der Widmungsgrenze; die angrenzende Bebauung (kann aus den Beilagen C29/C30 (dwg/pdf-Datei) entnommen werden).

Sollten die bestehenden Bauten auf den ÖBB Grundstücken langfristig erhalten bleiben?
Darüber kann von der AusloberIn keine Information zur Verfügung gestellt werden – sind im Besitz der ÖBB. Die Aufgabenstellung und die städtebauliche Lösung bezieht sich daher auf das Grundstück des Wettbewerbes.

Ist es möglich Fotos vom Einsatzmodell zu erhalten?

Ja, stehen ab KW23 als Beilage C65 zum Download (GWG-Linz) zur Verfügung

Bezüglich Abstandsvorschriften §5 Abs. 3 OÖ Bautechnikgesetz- ab welcher Höhe spricht man von einem Hochhaus?

ab einer Fussbodenoberkante von 22m über Terrain-Oberkante – es sind anders als in der Erläuterung der Stadt Linz dargestellt, durchaus punktuell 8 Vollgeschosse im Vorentwurfskonzept möglich.

A.1.) Verlängerung der Fragebeantwortung

Aufgrund der sehr kurzen Verfügbarkeit der Ausschreibung kann die schriftliche Fragebeantwortung um ein bis zwei Wochen verlängert werden?

Nein, - ist aufgrund der lt. WOA vorgesehenen Formalia nicht möglich;

A.2.) Freiraumplaner

Im Wettbewerb wird mit ein Schwerpunkt auf Freiraumplanung gelegt.

Kann bei einer Beziehung eines Freiraumplaners von dessen Beauftragung ausgegangen werden, bzw. mit welchen Teilleistungen.

von einer Beauftragung eines Freiraumplaners kann **nicht** ausgegangen werden.

B.1.) Beauftragung

Unter Pkt. 91 steht das es beabsichtigt ist den Sieger mit der Technischen Oberleitung zu beauftragen. Ist dies wirklich vorgesehen?

Die AusloberIn beabsichtigt mit dem Verfasser des 1. Preises über den in der WB-Ausschreibung unter Punkt 91/Seite 7 vorgesehenen Leistungsumfang inkl. der Technischen Oberleitung Verhandlungen zu führen.

B.2.) Mitwachsender Wohnraum

Was ist hier konkret zu verstehen bzw. Praxisbeispiele aus dem sozialen Mietwohnbau?

Siehe auch Beilage C.13 "Zumietung eines Raumes im Wohnungsverband oder unabhängig davon"?? zwei Schlafzimmer vorgesehen werden?

Die AusloberIn beabsichtigt auf dem Areal GWG-Winklerbahnhof Wohnungen nach der OÖ. Wohnbauförderrichtlinie zu errichten; diese ist im Vorentwurfskonzept – Grundrisse strikt einzuhalten

B.3.) Adäquate Anzahl an Stiegen und Liften

Gibt es hierkonkrete Vorstellungen z.B. keine 2-Spanner?

Es sollten im Kontext der Wirtschaftlichkeit sowenig als möglich Stiegen und Lifte zur Erschliessung der Wohnungen entwickelt werden; s. C36 Pflichtenheft für Planungen GWG sofern die OÖWohnbauförderungs-Verordnung nichts anderes definiert; 2 Spanner sind für die AusloberIn vorstellbar.

B.4.) ad Pkt. 542

"Weiters wird auf den Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan der „Grünen Mitte“ verwiesen (siehe Beilagen)"

Sind diese verbindlich (verbal Festlegungen, Höhen etc...) - Der BbPI der Grünen Mitte liegt nicht bei nur Textbausteine Winklerbahnhof?

Für das Planungsgebiet gibt es keinen Bebauungsplan; es sind die Abstandsvorschriften der OÖ. Bauordnung zu beachten – s. WB-Ausschreibung B 4 Planungsgebiet Seite 15 – der Bebauungsplan „Grüne Mitte-Linz“ liegt ausschliesslich zur Information bei.

B.5.) ad Pkt. 55

Inwieweit ist die angeführte ÖNorm 1601 relevant?

Die ÖNorm B1601 ist nicht bindend – es gilt die OÖNeubauförderungs-Verordnung.

B.6.) ad Pkt. 727

Was ist ein Bauraum?

ein Bauraum umfasst den Raum, der von der konzipierten Bebauung/Baustruktur eingenommen wird;

B.7.) ad Pkt. 728

Können perspektivische Darstellung auch auf den Plakaten sein?

Sind mehrere Darstellungen möglich?

1 Rendering ist im Leistungsumfang geforderdert und auf den Präsentationsplänen aufzunehmen – darüberhinausgehende perspektivische Darstellungen bzw. Renderings sind von der Vorprüfung abzudecken.

B.8.) ad Pkt. 723

Können die 1:100 Darstellungen auch im Erläuterungsbericht sein?

Die in der WB-Ausschreibung geforderten Grundrisse M=1:100 entfallen !

C.) WINKLERBAHNHOF STÄTDEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN (C13)

C.1.) Wohnbauförderung (Wirtschaftlichkeit) und Planungsziele

Inwieweit sind folgende formulierten Ziele mit den wirtschaftlichekriterien vereinbar???

"Offenheit und Großzügigkeit ist bei allen Maßnahmen sichtbar zu machen. Es gilt, verschiedene Abschnitte oder Zonen auszubilden. Jene des öffentlichen Raumes zur Straße hin, je nach Lage zu den inneren Bereichen hin private und halb öffentliche Zonen. Der Eingang vom urbanen öffentlichen Raum leitet zu inneren Erschließungswegen der Bauwerke über (Atrium, Halle, großzügige Stiegen und Gänge mit geschoßüber-greifendem Durchblick), angeschlossen sind Kommunikations- und Austauschbereiche mit Übergang zum Freiraum als charakteristischem Merkmal der Gesamtanlage.

Dachgärten mit nutzbarem, ev. anmietbarem Dachgrün, Sonnenterrassen und ev. Pools ergänzen das Kommunikations- und Freizeitangebot.

Durch eine attraktive Freiraum- und Landschaftsgestaltung des nahen Umfeldes wird der Erlebnis- und Imagewert gesteigert und das Freizeitverhalten (Verweilen am Standort) durch Vermeidung des „Wegfahrens“ positiv verändert."

Die Textbausteine der Stadt Linz zur Vorbereitung der Erstellung eines Bebauungsplanes für das Planungsgebiet liegen der Wettbewerbsausschreibung als Information für die TeilnehmerInnen bei !

Es gelten die Wettbewerbsausschreibung Teil A+ B und die Planungsrichtlinien der GWG Linz, sofern die OÖNeubauförderungs-Verordnung nichts anderes bestimmt.

C.2.) Zentrumsfunktion

"Stärkung und Ergänzung der westseitig bestehenden Zentrumsfunktion Lenaupark z.B. Markt, Cafe/Konditorei, Gaststätten, ev. mit speziellem Angebot (erreichbar durch eine Westanbindung des Planungsgebietes) □ Versorgung über Subzentren"

Sollen solche Einrichtungen mitgeplant werden??

Es sind auf dem Wettbewerbsareal GWG-Winklerbahnhof ausschließlich Wohnungen lt. OÖNeubauförderungs-Verordnung mit deren Funktionen zu entwickeln ! – es sind KEINE Geschäftsflächen zu konzipieren!

C.3.) Parkplätze

"Für den Stellplatzschlüssel wird - nicht zuletzt auch wegen das durch die Neue Schienenachse Linz und den Ausbau der Raimundstraße entstehenden Parkraumdefizites - ein Schlüssel von 1:1,5 pro Wohnung empfohlen."

In den Wettbewerbsunterlagen Teil A+B steht ein anderer Schlüssel

Es gelten die Wettbewerbsausschreibung Teil A+B sowie die Ergänzung im Protokoll des Kolloquium zu Punkt B56

C.4.) Beurteilungskriterien

In den Wettbewerbsunterlagen Teil A+B steht das die Kriterien keiner Reihungunterliegen.

In dieser Beilage schon!

Es gilt ausschliesslich die Wettbewerbsausschreibung Teil A+B mit den gleichwertigen Beurteilungskriterien.

D.) PLANKONZEPT GWG WETTBEWRB WINKLERBAHNHOF

D.1.) In dieser Beilage ist die Grenze des Planungsgebiets (Rot) für das ganze Areal eingezeichnet (ÖBB...) wie ist das zu verstehen?

Das Grundstück GWG-Winklerbahnhof ist Teil des in der Beilage C22 dargestellten Areals zwischen „Grüne Mitte-Linz“, Raimundstrasse und Lastenstrasse; das Grundstück für die das Vorentwurfskonzeptes des Wettbewerbes ist in Beilage C61 eindeutig definiert.

E.) ARCHITEKTURWETTBEWERB GWG ANFORDERUNGEN

E.1.) Ziel

"Möglichst funktionelle, konstruktiv einfache Gestaltung zur Erzielung eines wirtschaftlich optimalen Gesamtkonzeptes im Sinne eines „leistbaren Wohnbaues“."

Wie ist dies zB mit Pkt. C.1. (dieser Fragestellung) zu vereinbaren

Es gelten die Wettbewerbsausschreibung Teil A+ B und die Planungsrichtlinien der GWG, sofern die OÖNeubauförderungs-Verordnung nichts anderes bestimmt.

Welche Grundstücke umfasst das Wettbewerbsgebiet (1308/47 und 1308/48)?

das Grundstück für den Wettbewerb umfaßt die beiden Grundstücke 1308/47 und 1308/48 – s. Beilage zum Protokoll des Kolloquium - C29

Ist es möglich einen Lageplan mit den angrenzenden Grundstücken (inkl. der „Grünen Mitte Linz“) und den sich darauf befindenden Gebäuden und Außenanlagen (als dwg-Datei) zur Verfügung gestellt zu bekommen?

wird als Beilage zum Protokoll des Kolloquium - C30 zur Verfügung gestellt

Ist es gefordert die Bäder mit Badewanne **und** Dusche auszustatten?

Nein – es sind die Bäder der Wohnungen mit Badewanne oder Dusche auszustatten – s. Planungsrichtlinien der GWG-Linz.

Wird die Einsatzplatte für das Modell zugeschickt?

Nein – die Einsatzplatte kann lt dem Plan der Beilage C63 Modellbauplatte A3 von den TeilnehmerInnen selber angefertigt werden; als Dicke für die Einsatzplatte sind im Umgebungsmodell 2 mm vorgesehen.

Können ergänzende Unterlagen zur Lage der Trafoanlage zur Verfügung gestellt werden? Inwieweit ist die Lage des Trafos veränderbar?

Es ist für von Vorteil, wenn im Vorentwurfskonzept die derzeit bestehende Lage der Trafoanlage ungefähr beibehalten und berücksichtigt werden kann. Jedenfalls muss der Verfasser des 1. Preises die Trafoanlage im Konzept seiner Wohnanlage einarbeiten.

In den Beilagen C31 Trafo+ Leitungen C32 Trafo neu werden dem Protokoll des Kolloquium ergänzende Unterlagen beigelegt.

Können Maisonetten geplant werden?

Es sind KEINE Grundrisse mit Maisonetten erwünscht!

Kann der Weg 1375/2 – Zufahrt zur Firma Neunteufel als Erschliessung für Stellplätze herangezogen werden?

Nein, - alle oberirdischen Stellplätze sind über das Grundstück des Wettbewerbes aufzuschliessen !

Ist zur Situierung der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage lt. Beilage C16-Neugestaltung der Raimundstrasse zu berücksichtigen?

Die Vorgaben zur Neugestaltung der Raimundstrasse sind zu berücksichtigen – daher ist die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage in diesem Bereich zu situieren.

Welchen Leistungsumfang beabsichtigt die AusloberIn zu welchen Konditionen zu vergeben?

Die AusloberIn beabsichtigt mit dem Verfasser des 1. Preises über die in der WB-Ausschreibung vorgesehenen Planungsleistungen auf Basis der HOA 2004 Verhandlungen zur Beauftragung zu führen.

Ist eine Registrierung erforderlich?

Ja – eine Registrierung ist für jede TeilnehmerIn bis zum 25. Juni 2015 – 12:00 Uhr erforderlich.

Kann der Abgabetermin um 1 Woche nach hinten verlegt werden - können damit Pläne und Modell gleichzeitig abgegeben werden?

Nein – um eine professionelle Vorprüfung gewährleisten zu können, kann der Abgabetermin nicht verlegt werden – die in der WB-Ausschreibung vorgesehenen Abgabetermine – Pläne 2. Juli 2015/Modell 9. Juli 2015 sind bindend.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt wurden, wird das Kolloquium um 17:30 Uhr beendet.