

**LV Nr. 218.304****Interdisziplinäre Bauprojektentwicklung****SE 2 ECTS SS 2019****Preisgeld 2.000€****1. AUSGANGSSITUATION/GEGENSTAND DES WETTBEWERBS**

Die Vermarktbarkeit von Immobilien hängt in hohem Maß von einer marktorientierten und bedarfsge-rechten Ausrichtung des Nutzungskonzepts ab. Um unternehmerisch und wirtschaftlich agieren zu können, sind allerdings auch wirtschaftliche Aspekte von hoher Bedeutung für die Projektentwicklung. Architekten und Bauingenieure stehen in einer gemeinsamen Verantwortung für die Schaffung einer lebenswert gebauten Umwelt und unterstützen mit ihrem Fachwissen dabei die Entscheidungsfindung in der Projektentwicklung.

Um die o.g. Aufgaben möglichst praxisnah simulieren zu können und den Studierenden eine Möglich-keit zur fachübergreifenden Zusammenarbeit zu geben, wird im Rahmen des Seminars interdisziplinäre Bauprojektentwicklung ein Studierendenwettbewerb durchgeführt.

**2. TEILNAHMEVORAUSSETZUNGEN**

Zur Teilnahme sind alle Studierenden der Fachrichtung Architektur und Bauingenieurwesen zugelas-sen. Voraussetzung ist, dass pro Wettbewerbsteam mindestens ein/e Studierende/r bzw. Absolvent/in beider Fachrichtungen involviert ist.

Der Wettbewerb wird ab einer Mindestzahl von drei Wettbewerbsteams ausgetragen. Die Entwurfs-ideen bzw. Teile davon können vom Wettbewerbsauslober (Fa. Aventa) übernommen werden und bleiben nicht im Eigentum des Verfassers.

Die Anmeldung zum Wettbewerb und die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen erfolgt bei Hrn. Edwin Harrer am Institut für BBW.

E-Mail: [edwin.harrer@tugraz.at](mailto:edwin.harrer@tugraz.at)

Tel.: 0316 8736252

SS 2019

### 3. TERMINE

- |                   |  |
|-------------------|--|
| 1.5. 2019:        | Ende der Anmeldefrist  |
| 4.2. – 1.5.2019:  | Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen  |
| 7.5. 2019:        | Startveranstaltung, Abstimmung Besichtigungstermin                                 |
| Anfang Juli 2019: | Präsentation der Projekte und Prämierung – genauer Termin wird noch bekanntgegeben |

### 4. AUFGABENSTELLUNG

Für eine bereitgestellte Liegenschaft in Hartberg ist eine Projektentwicklung durchzuführen. Über eine selbständige durchgeführte Standort- und Marktanalyse ist ein Nutzungskonzept sowie ein darauf aufbauendes Nutzerbedarfsprogramm abzuleiten. Die gewählte Variante ist auf dessen Wirtschaftlichkeit zu überprüfen sowie grafisch in Form eines Vorentwurfs auszuarbeiten. Um die erforderlichen fachübergreifenden Kompetenzen zu erhalten, sind dabei interdisziplinäre Teams aus Architektur- und Bauingenieurstudierenden zu bilden.

Die Aufgabenstellung gliedert sich dabei in die folgenden **Hauptaufgabenbereiche**:

- a. **Standort- und Marktanalyse** und Ableitung eines **Nutzungskonzepts** inkl. **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung** (Teil Bauingenieure)
- b. **Grafische Ausarbeitung/Zeichnerische Darstellung** der gewählten Variante (Teil Architekten)
- c. **Präsentation des Projektes**

### 5. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

#### Adresse und Lage:

Die zu bearbeitende Liegenschaft befindet sich in Hartberg, KG 64110 Grazervorstadt und betrifft die Grundstücke Nr. 296 und 384 (Grazer Str. 16). Die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt 657m<sup>2</sup> wobei das Grundstück mit der Nr. 384 bebaut ist. Die Liegenschaft weist eine leichte Hanglage von ungefähr einer Stockwerkshöhe auf. Nördlich und südlich wird die Liegenschaft von der bestehenden Bebauung begrenzt. Östlich grenzt die öffentliche Grazer Straße an. Westlich befindet sich eine Privatstraße mit Parkplätzen. Eine Vor-Ort Besichtigung wird durchgeführt.

#### Rahmenbedingungen:

Das Grundstück mit der Nr. 384 ist bebaut. Es wird den Wettbewerbsteilnehmern freigestellt, ob eine Sanierung oder ein Abbruch und Neubau angestrebt wird.

SS 2019

Bei den Entwurfsüberlegungen ist zu berücksichtigen, dass zum nördlichen Nachbargebäude mit der Grundstück Nr. 385 der Gebäudeabstand nach Stmk. Baugesetz einzuhalten ist. Zum südlichen Gebäude (Hotel Pusswald, Grundstück Nr. 382) kann an die Brandmauer angeschlossen werden. Es sind keine besonderen Bebauungsrichtlinien oder sonstigen Schutzbestimmungen der Gemeinde vorgeschrieben. Auf das Ortsbild ist Rücksicht zu nehmen.

Eine Zufahrt von der Grazer Str. ist zulässig. Der westliche asphaltierte Platz ist Privatgrund – eine bestehende Zufahrt ist hier vorhanden. Es wird angenommen, dass einer Verlegung der Zufahrt vom Nachbarn zugestimmt wird.

Alle weiteren Überlegungen für eine mögliche und marktgerechte Bebauung der vorhandenen Flächen, können von den Wettbewerbsteilnehmern unter Berücksichtigung der baurechtlichen Rahmenbedingungen sowie auf Basis der durchzuführenden Standort- und Marktanalyse frei gewählt werden.

## 6. VORGANGSWEISE und ANFORDERUNGEN

### a) Standort- und Marktanalyse und Ableitung eines **Nutzungskonzepts** inkl. **Wirtschaftlichkeitsbeurteilung**

Ziel: Zusammenstellung und Auswahl einer Nutzungsvariante für die Liegenschaft.

1. Analyse des Standortes:
  - Mikrolage (Standortfaktoren des näheren Umfelds, Einkaufsmöglichkeiten, öffentl. Verkehrsanbindung, etc.)
  - Spezifische Grundstückseigenschaften (Rahmenbedingungen für die Bebauung, Umgang mit Bestand, Lärmbelastung, Ausrichtung, Zufahrten, Denkmalschutz, etc.)
2. Marktanalyse:
  - Analyse von Mieten und Marktpreisen für die möglichen Nutzungen
  - Wettbewerbsanalyse von Immobilien (was wird gerade gebaut, was ist in Planung)
3. Aufstellung von Nutzungsvarianten auf Basis der Standort- und Marktanalyse
4. Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Variantenauswahl: Erster wirtschaftlicher Vergleich der möglichen Varianten mittels Flächen- und Kostenkennwerten => Wahl einer Variante für die grafische Ausarbeitung
5. Wirtschaftlichkeitsanalyse nach der grafischen Ausarbeitung => Verwendung der Flächenparameter aus der planlichen Darstellung

### b) Zeichnerische Darstellung

Ziel: Grafische Darstellung des gewählten Nutzungskonzepts.

1. Darstellung der städtebaulichen Situation als Lageplan 1:2000 – 1:1000
2. Konzeptuelle Darstellung der Nutzungsbereiche (Funktionsschemazeichnung)
3. Grundrissdarstellung der Lösung 1:500 – 1:200 (z.B. Regelgrundrisse)
4. Ansichten, Renderings oder sonstige Mittel zur Projektpräsentation können nach eigenem Ermessen eingesetzt werden (Wettbewerbsgedanke)

## c) Präsentation und Prämierung

Die Wettbewerbsarbeiten sind vor der Wettbewerbsjury zu präsentieren und werden prämiert. Die Bewertung erfolgt gem. den unter Pkt. 7 angeführten Kriterien. Die Form der Präsentation kann frei gewählt werden (z.B. Beamer, Plakate, etc.)

## 7. BEWERTUNGSKRITERIEN UND PREISE

### Bewertungskriterien:

Die Wettbewerbsbeiträge sind am Ende des Seminars zu präsentieren und werden nach folgenden Bewertungskriterien beurteilt:

- Wirtschaftlichkeit (Flächenausnutzung und Flächeneffizienz, erzielbare Erlöse, Errichtungskosten)
- Nutzungskonzept/Architektur (Städtebauliche Einbindung, Funktionalität, grafische Ausarbeitung)
- Qualität der Standort- u. Marktanalyse (Umfang, Systematik und Nachvollziehbarkeit, Plausibilität)
- Präsentation und Darstellung des Projektes

### Preise:

Die eingereichten Projekte werden in Summe mit 2.000€ prämiert, wobei folgende Staffelung vorgesehen ist:

- 1. Preis 1.000€
- 2. Preis 700€
- 3. Preis 300€

## 8. RELEVANTE UNTERLAGEN

Alle vorhandenen Unterlagen werden den Wettbewerbsteilnehmern zur Verfügung gestellt:

- Katasterplan, Flächenwidmungsplan
- Grundbuchsauszug
- Bestands- und Lagepläne soweit vorhanden
- Kostenkennwerte (BKI)
- Durchführung einer Besichtigung

Sonstige eventl. erforderliche Unterlagen werden nach Anfrage und Verfügbarkeit bereitgestellt und an alle Teilnehmer verteilt.