

Sommersemester 2020

Studierendenwettbewerb im Bereich  
Immobilienprojektentwicklung  
der Fakultäten für Architektur und  
Bauingenieurwissenschaften



4. Real Estate  
Student Trophy

LV-Nr. 218.304

Interdisziplinäre Bauprojektentwicklung

SE 2 ECTS

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 im Rahmen der Projektentwicklung unternehme-  
risch und wirtschaftlich agieren zu können, sind überdies wirtschaftliche Aspekte von hoher Bedeu-  
tung. Architekten und Bauingenieure stehen in einer gemeinsamen Verantwortung für die Schaffung  
einer lebenswerten Umwelt und unterstützten mit ihrem Fachwissen dabei die Entscheidungsfindung  
in der Projektentwicklung.

Um die oben genannten Aufgaben möglichst praxisnah simulieren zu können und den Studierenden  
eine Möglichkeit zur fachübergreifenden Zusammenarbeit zu geben, wird im Rahmen des Seminars in-  
terdisziplinäre Bauprojektentwicklung ein Studierendenwettbewerb durchgeführt.

## 2. TEILNAHMEVORAUSSETZUNGEN

Zur Teilnahme sind alle Studierenden der Fachrichtungen Architektur und Bauingenieurwesen der  
Technische Universität Graz sowie der FH Joanneum zugelassen. Voraussetzung ist, dass pro Wettbe-  
werbsteam 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, AVENTA Immobilien GmbH, übernommen  
werden. Durch die Teilnahme stimmen die Wettbewerbsteams zu, dass ihre Ausarbeitungsunterlagen  
und die damit verbunden Rechte in das Eigentum der AVENTA Immobilien GmbH übergehen. Die Aus-  
arbeitungen sämtlicher Wettbewerbsteams bleiben sohin nicht im Eigentum der Verfasser. Überdies  
ist das Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft der Technischen Universität Graz berechtigt mit Pro-  
jektvisualisierungen der Wettbewerbsteams zukünftige Wettbewerbe dieser Art zu bewerben.

Die Anmeldung zum Wettbewerb hat **bis spätestens 03. Mai 2020** unter der nachfolgenden  
Email-Adresse zu erfolgen:

[dominik.ehmann@tugraz.at](mailto:dominik.ehmann@tugraz.at)

Die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen erfolgt durch Herrn Dipl.-Ing. Dominik Ehmann,  
Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft der Technischen Universität Graz.

### Anmerkung:

*Wenn Sie sich für die Teilnahme des Wettbewerbs interessieren, jedoch aus dem anderen Fachbereich  
noch kein Teammitglied gefunden haben bzw. kennen, so können Sie sich trotzdem unter der oben ge-  
nannten Email-Adresse frei voranmelden. Anschließend wird Ihnen seitens des Veranstalters ein pas-  
sendes Gruppenmitglied zugewiesen.*

## 3. TERMINE

03. Mai 2020:	Ende der Anmeldefrist
07. Februar – 3. Mai 2020:	Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen
05. Mai 2020:	Startveranstaltung, Abstimmung Besichtigungstermin
Ende Juni 2020:	Präsentation der Projekte und Prämierung – genauer Termin wird noch bekanntgegeben

## 4. AUFGABENSTELLUNG

Für eine bereitgestellte Liegenschaft in Hitzendorf ist eine Projektentwicklung durchzuführen. Über eine selbständig 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**:

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

## 5. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### Adresse und Lage:

Die zu entwickelnde Fläche befindet sich in der Marktgemeinde Hitzendorf, KG 63283 Steinberg. Im Rahmen des Wettbewerbs ist die Teilfläche 2 gemäß beiliegendem Teilungsplan zu bearbeiten. Die zu dieser Teilfläche nächstgelegenen Adressen lauten Steinberg 33 bzw. Steinberg 66, welche beide am Schornweg liegen.

Die Gesamtfläche der Teilfläche beträgt ca. 6140 m<sup>2</sup>, wobei die Liegenschaften unbebaut sind.

An der südlichen Grenze dieser Liegenschaft verläuft der Schornweg, Teilfläche 5 gemäß Teilungsplan.

Eine Besichtigung vor Ort wird durchgeführt!

Sommersemester 2020

## Rahmenbedingungen:

Teile der Liegenschaften mit den Grundstücksnummern 381/1, 278/2 sowie 368/3 werden zu einer Liegenschaft, Teilfläche 2 (Teilflächen 2a, 2b und 2c), mit einer Fläche von ca. 6140 m<sup>2</sup> zusammengelegt (siehe Teilungsplan). Für diese neue Fläche wird eine neue durchgehende Widmung WR 0,2-0,4 (reines Wohngebiet) erwartet, von welcher im Rahmen des Wettbewerbs auszugehen ist.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung höchstens zweigeschossig genehmigt wird. Zusätzlich werden zumindest 2,5 KFZ-Abstellplätze je Wohneinheit gefordert sein. Ausführungen mit Laubengängen sind möglich. Bezüglich der Dachform gibt es keine Einschränkung (Flachdächer sind ebenso erlaubt). Für jede Teilfläche sind ausreichend genügend Flächen für die Versickerung/Verrieselung (Retentionsbecken) vorzusehen. Die Zufahrt ist von der Teilfläche 5 (Weg) zu ermöglichen und von den Wettbewerbsteams sinnvoll zu wählen.

Es sind keine besonderen Bebauungsrichtlinien oder sonstigen Schutzbestimmungen der Gemeinde vorgeschrieben. Auf das Ortsbild ist Rücksicht zu nehmen.

Das Steiermärkische Baugesetz, die Bebauungsdichteverordnung 1993 sowie die OIB-Richtlinien sind einzuhalten, dies gilt insbesondere für Entwurfsüberlegungen (Abstandsregelungen, maximale Bebauungsdichte, anpassbarer Wohnbau usw.).

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. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Ziel: Zusammenstellung und Auswahl einer Nutzungsvariante für die Liegenschaft.

1. Analyse des Standortes:
  - Mikrolage (Standortfaktoren des näheren Umfelds, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche 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

Sommersemester 2020

## b) Zeichnerische Darstellung

Ziel: Grafische Darstellung des gewählten Nutzungskonzepts.

1. Darstellung der städtebaulichen Situation als Lageplan 1:2000 – 1:1000
2. Konzeptionelle 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 und dienen dem Wettbewerbsgedanken!

## 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.). Die Wettbewerbsunterlagen sind in gedruckter und elektronischer Form abzugeben.

## 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:

- Entwurf-Teilungsplan als PDF-Datei
- Teilungsplan als DWG-Datei
- Flächenwidmungsplan
- Grundbuchsatz
- Kostenkennwerte (BKI)
- Durchführung einer Besichtigung
- Weitere Angaben für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung werden bei der Startveranstaltung ausgegeben

Sonstige eventuell erforderliche Unterlagen werden nach Anfrage und Verfügbarkeit bereitgestellt und an alle teilnehmenden Personen verteilt.