

ARCHITEKTURVERFAHREN ZIELSETZUNGEN UND VORGANGSWEISE IN DER STADT SALZBURG

Unter dem Begriff Architekturverfahren werden von der Stadt Salzburg alle Verfahren zusammengefasst, die keine Direktvergabe von Planungsaufträgen darstellen, sondern Konkurrenzverfahren sind, also insbesondere:

Wettbewerbe (ein- oder zweistufig, offen, mit und ohne Zuladungen) und sog. **Gutachterverfahren**, dh Parallelbeauftragungen an eine bestimmte Anzahl von Gutachtern (mit oder ohne begleitende Beratung, mit oder ohne vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren).

1. GRUNDSÄTZLICHE ZIELSETZUNG DER STADT SALZBURG

Spätestens mit dem Beginn der sogenannten „Architekturreform“ (1984) bekennt sich die Stadt Salzburg ausdrücklich dazu, Architekturqualität auf allen Sektoren des Baugeschehens zu fördern und zu fordern. Eine ganz entscheidende Voraussetzung hierfür bildet das Wettbewerbswesen mit den oben genannten Architekturverfahren.

Was sind die Motive?

- Bauen ist ein öffentlicher Akt. Die Summe des Gebauten bildet den öffentlichen, allen Bürgern der Stadt verpflichteten öffentlichen Raum und bestimmt die Qualität der Baukultur.
- Architekturverfahren erlauben die Auswahl der wirtschaftlichen, innovativsten und qualitätvollen Lösung und fördern das allgemeine Qualitätsbewusstsein.
- Die bestmögliche Auswahl aus einer Vielzahl an Lösungen trägt zur Lebensqualität in unserer Stadt bei und generiert Identität.
- Auch der Rat der Europäischen Union betont die Bedeutung der architektonischen Qualität der Umwelt und fordert die Kommission in seiner Entschließung vom 12.2.2001 auf, „darauf zu achten, dass die architektonische Qualität und die Besonderheit der architektonischen Dienstleistung im Rahmen ihrer Politiken, Aktionen und Programme Berücksichtigung finden ...“.
Dieses Postulat stelle eine Aufforderung an die Länder und Gemeinden dar, entsprechende Voraussetzungen zu fördern bzw. zu fordern.
- Die Stadt Salzburg hat ihrem eigenen Selbstverständnis entsprechend als bedeutende Kulturstadt Europas eben diese Qualität, insbesondere auch am Sektor der Architektur und des Städtebaus, anzustreben – und dies nicht beschränkt auf bestimmte Stadtteile oder bestimmte Bauaufgaben, sondern flächendeckend.
- Das kulturelle und politische Bewusstsein der Bürger dieser Stadt hat in den vergangenen 30 Jahren sowohl hinsichtlich der Stadtbildqualität bzw. Architekturqualität, als auch hinsichtlich der Bürgerbeteiligung eine deutliche Entwicklung vollzogen.

Zusammenfassend ergibt sich der klare Auftrag an die Stadt qualitätsvolle Architektur und Stadtgestaltung zu fördern.

Darüber hinaus wird festgehalten, dass qualitätsvolle Architektur und die, diesem Ziel dienenden Architekturfindungsverfahren ihren Teil dazu beitragen müssen, dass Wohnen auch für einkommensschwache Menschen leistbar ist.

Daraus ergibt sich auch ein klarer Auftrag an den Bauherren gegenüber der Öffentlichkeit.

2. VEREINBARUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG VON ARCHITEKTURVERFAHREN

Als Ergebnis eines Abstimmungsprozesses im Jahr 2020/2021 zwischen Gestaltungsbeirat, gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern, Frau Vizebürgermeisterin Unterkofler als Ressortverantwortliche und der MA 5 wurde dieses Grundsatzpapier mit Schwellwerten für die gesamte Stadt vereinbart. Die Modifikation dieses Punktes wurde ergänzend zwischen den oa. Partnern und der Ziviltechniker:innenkammer abgeschlossen. Klargestellt wird, dass diese Vereinbarung nur bei Bauvorhaben zur Anwendung kommt, die nicht dem Vergabegesetz unterliegen.

Architekturverfahren seitens der Bauträger werden ab den folgenden Schwellwerten durchgeführt:

Stufe 1 – in der Regel kein Architekturverfahren

Wohnen/	bis 3.500 m ² BGF	kein Architekturverfahren gefordert
Mischnutzung		
Tertiäre Nutzung		
reine Gewerbenutzung	bis 25.000 m ³	kein Architekturverfahren gefordert

Bei städtebaulich prägnanten Projekten bzw. Liegenschaften – die Beurteilung obliegt dem Gestaltungsbeirat – kann auch unter 3.500 m² in Ausnahmefällen seitens der Stadt Salzburg und/oder dem Gestaltungsbeirat ein Architekturverfahren vorgeschlagen werden. Dies gilt insbesondere bei Änderungen der Flächenwidmung und der Bebauungsdichte.

Stufe 2 – in der Regel Architekturverfahren gefordert

Stufe 2.1		
Wohnen/	3.500 m ² – 5.500 m ²	Modell 1 (in besonderen Fällen auch Modell 2 oder 3)
Mischnutzung		
Tertiäre Nutzung		
(Dienstleistungen, Büros, Geschäfte)	Stufe 2.2 ab 5.500 m ² BGF	Modell 2 oder 3, bei Spezialaufgaben auch Modell 1 möglich
Gewerbenutzung	25.000 – 50.000 m ³	wenn besonders stadtbildwirksam: Modell 1
	ab 50.000 m ³	WAHL Modell 1, 2 oder 3

Stufe 3 – Sonderverfahren

Übergeordnete	keine Definition	in der Regel Modell 2,3 oder 4,
städtebauliche Planung		unter besonderen Voraussetzungen
unabhängig von Nutzung		auch Modell 5

Vorgeschalteter Ideenwettbewerb:

Bei Wohnbauprojekten, welche eine Projektgröße von 20.000 m² BGF/ca. 200 Wohnungen übersteigen, wird empfohlen, einen städtebaulichen Ideenwettbewerb vorzuschalten und dessen Ergebnisse als Grundlage der städtebaulichen Rahmenbedingungen in die Ausschreibungsunterlage des folgenden Realisierungswettbewerbes einfließen zu lassen.

Definition Modelle

Modell 1	geladener Wettbewerb (klassisches Gutachterverfahren, anonym), im Rahmen des Gestaltungsbeirates mit 6 – 12 Gutachtern, wobei 50 – 75 % der Gutachter ihren Bürositz im Land Salzburg haben sollen und Teilnehmer auch von der Kammer der Ziviltechniker:innen namhaft gemacht werden können. Die Anzahl der Gutachter und die Art des Verfahrens soll sich tendenziell nach der Größe und/oder der städtebaulichen Präsenz der Bauaufgabe richten. Dieses Verfahren kann auch für Son-
----------	---

deraufgaben, die einen laufenden Dialog erfordern, angewendet werden (gegebenenfalls nicht anonym).

Modell 2	offener, anonymer Wettbewerb (regional oder national)
Modell 3	offener, anonymer Wettbewerb mit vorgeschalteter Qualifizierungsstufe (Ideenskizze; regional oder national, Zuladungen möglich)
Modell 4	zweistufiger offener, anonymer Wettbewerb (1. Stufe: städtebauliche Setzung/Baukörper/Funktionskonzept oä.; regional oder national; Zuladungen möglich)
Modell 5	Sonderverfahren wie zB Workshops u.Ä.

Die Verfahrensart wird mit dem Gestaltungsbeirat, der zuständigen Fachabteilung und dem politischen Ressort akkordiert und festzulegt.

2.1. BESETZUNG DES PREISGERICHTS

Im Regelfall sind 3 Fachpreisrichter und 2 Sachpreisrichter zu nominieren. Bei der Auswahl der Fachpreisrichter kann zumindest jeweils ein Preisrichter von der Kammer der Ziviltechniker:innen, des GBR und des Auslobers genannt werden. In besonderen Fällen kann die Anzahl der Preisrichter erhöht werden. Die Fachpreisrichter müssen jedenfalls überwiegen.

2.2. LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Das Erfordernis einer Teilnahme von Landschaftsarchitektur- bzw. Freiraumplanerbüros wird - abhängig von der Aufgabenstellung - im Rahmen der Vorbereitung des Verfahrens geprüft.

2.3. AUSWAHL DER GUTACHTER

Die Stadt Salzburg bekennt sich dazu junge, Salzburger Architekturbüros zu fördern und wird deren Zugang zu Gutachterverfahren entsprechend unterstützt.

3. INFORMATIONEN ZUR DURCHFÜHRUNG VON ARCHITEKTURVERFAHREN IN DER STADT SALZBURG

3.1. ALLGEMEINES

Die Durchführung eines Architekturverfahrens obliegt dem Auslober (= Bauträger oder Investor). Sämtliche Kosten des Verfahrens sind vom Auslober zu tragen. Die Stadt Salzburg trägt ausschließlich die Kosten der Vertreter:innen der Stadtverwaltung sowie die Kosten der Jurytätigkeit des jeweiligen Gestaltungsbeiratsmitgliedes.

Für die Abwicklung eines Architekturverfahrens wird dem Auslober empfohlen, einen erfahrenen, externen Verfahrensbetreuer zu beauftragen. Dieser wickelt das gesamte Verfahren inklusive Erstellung der Ausschreibung als Vertreter des Auslobers ab. Die Erarbeitung einer Musterauslobung erscheint sinnvoll.

Weitere Aufgaben sind:

- Terminkoordination mit den Jurymitgliedern
- ggf. Kontaktaufnahme mit Gutachtern oder zugelassenen Architekten
- Konstituierung der Jury

- Kolloquium
- Vorprüfung und Jurysitzung

Verfahrensbetreuer müssen die eingereichten Wettbewerbsbeiträge in ihrer Gesamtheit beurteilen können (Vorprüfung), Erfahrungen in der Abwicklung von Architekturverfahren haben und über Kenntnisse in Verfahrensfragen verfügen.

3.2. START DES ARCHITEKTURVERFAHRENS

Auslober (bzw. Verfahrensbetreuer):

Spätestens 5 Wochen vor dem jeweils nächsten Sitzungstermin des Gestaltungsbeirates ist zur Vorbereitung und Terminkoordinierung die beabsichtigte Durchführung eines Verfahrens der MA 5/03 mitzuteilen.

Ein erstes inhaltliches Abstimmungsgespräch mit der MA 5/03 wird empfohlen.

(Sitzungstermine des Gestaltungsbeirates: www.stadt-salzburg.at/Gestaltungsbeirat)

Stadt Salzburg:

Die MA 5/03 erstellt auf Basis des Räumlichen Entwicklungskonzeptes, sowie des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes den Entwurf der Städtebaulichen Rahmenbedingungen, die unter Befassung weiterer, möglicherweise betroffener Magistrats- und sonstiger Dienststellen ergänzt werden (Stellungnahmeverfahren).

3.3. ABSTIMMUNG DER PROJEKTZIELE

Stadt Salzburg und Auslober: Befassung des Gestaltungsbeirates

Dem Gestaltungsbeirat werden von der Geschäftsstelle der Entwurf der städtebaulichen Rahmenbedingungen und vom Auslober die generellen Projektziele vorgelegt.

Der Gestaltungsbeirat nominiert einzelne Fachpreisrichter:innen. Dies dient auch zur Wahrung der Kontinuität im Bebauungsplan- und Baubewilligungsverfahren.

Gegebenenfalls nominiert der Beirat auch einzelne Gutachter:innen bei einem Gutachterverfahren sowie etwaige Zuladungen bei Wettbewerbsverfahren, jeweils in Abstimmung mit dem Bauwerber bzw. Auslober.

Das Ergebnis der Befassung des Gestaltungsbeirates wird von der Geschäftsstelle dem Auslober schriftlich übermittelt.

Dem Auslober wird empfohlen, die Auslobungsunterlagen mit der Kammer der Ziviltechniker:innen hinsichtlich Preisgelder, geforderte Unterlagen, etc. abzustimmen.

Stadt Salzburg: Einbindung des Stadtsenats/ Gemeinderates

Zum Beschluss über die fachlichen Inhalte der Architekturverfahren (bei Änderungen der Baulandwidmung und/oder Bebauungsdichte) werden die von der MA 5/03 verfassten städtebaulichen Rahmenbedingungen dem Stadtsenat/ Gemeinderat vorgelegt.

Die beschlossenen städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie die Stellungnahmen werden dem Auslober übermittelt und sind in die Auslobungsunterlagen zu integrieren.

Stadt Salzburg und Auslober: Einbindung der Anrainer

Das ressortzuständige Stadtregierungsmitglied sieht im Allgemeinen eine zweimalige Einbindung der Anrainer:innen vor: zu Beginn und nach Abschluss des Architekturverfahrens. Die entsprechende Terminvereinbarung mit dem ressortzuständigen Stadtregierungsmitglied hat durch den Auslober zu erfolgen.

In der Regel findet die 1. Bürgerversammlung am Abend nach der konstituierenden Sitzung (und ggf. Kolloquium) der Jury statt, nach Möglichkeit in Anwesenheit von zumindest Teilen der Jury.

Die Organisation der Bürgerversammlung erfolgt hinsichtlich der Reservierung/ Vorbereitung eines geeigneten Raumes durch den Auslober, hinsichtlich der Information der Anrainer:innen durch die Dienststellen des Magistrats (MA 5/03 und Info-Z: Postwurf-sendung). Dazu ist jedenfalls ein mindestens 3-wöchiger Vorlauf notwendig.

3.4. ABWICKLUNG DES ARCHITEKTURVERFAHRENS

Dem Auslober obliegt die gesamte Abwicklung des Architekturverfahrens (vergl. auch Pkt. 1 – Allgemeines); außerdem ist von besonderer Bedeutung:

Absichtserklärung des Auslobers:

Zur Sicherstellung der Entwurfsqualitäten bei der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses wurde vereinbart, dass die Beauftragung des Preisträgers in der Regel im Umfang von mindestens 80,5% der Büroleistungen gem. der Einzelleistungstaffelung der HOA (= unverbindliche Richtlinie) erfolgen soll. Die entsprechende Absichtserklärung ist in die Wettbewerbsausschreibung aufzunehmen.

Bei Abweichungen vom Regelfall ist die Detailqualität des Projektes durch andere geeignete Mittel nachzuweisen und sicherzustellen.

Verantwortung des Auslobers:

Für die Einbeziehung der städtebaulichen Rahmenbedingungen, sowie sonstiger Inhalte des Stellungnahmeverfahrens in die Wettbewerbsausschreibung, sowie deren Einhaltung in den Projekten (Vorprüfung!) ist ausschließlich der Auslober verantwortlich. Etwaige Nichtberücksichtigungen der Vorgaben, aber auch eine fehlerhafte Vorprüfung (zB Dichtewert, Aufschließung, Baumschutz, etc.) könnte zu einer wesentlichen Verzögerung im anschließenden Bebauungsplanverfahren führen oder in Einzelfällen sogar das Wettbewerbsergebnis unbrauchbar machen.

Verantwortung der Vorprüfung: Wirtschaftlichkeit

Bei der Vorprüfung der Projekte ist jedenfalls auch auf die Fördervoraussetzungen der Salzburger Wohnbauförderung Rücksicht zu nehmen. Bei einer vermuteten Unwirtschaftlichkeit von Projekten (wegen Nicht-Einhaltung dieser Mindestvoraussetzungen) ist dies im Vorprüfungsbericht entsprechend darzulegen und der Ausschluss von der Prämierung vorzuschlagen. Die endgültige Entscheidung, ob ein solches Projekt ausgeschlossen oder mit einem Überarbeitungsauftrag versehen wird, obliegt der Jury.

3.5. ERGEBNIS DES ARCHITEKTURVERFAHRENS

Auslober: Ergebnis des Verfahrens an Stadt Salzburg und Gestaltungsbeirat

Das Ergebnis des Architekturverfahrens wird dem Gestaltungsbeirat zur Kenntnis gebracht. Dazu sind die Pläne des prämierten Projektes und das Juryprotokoll zu übermitteln.

Stadt Salzburg und Auslober: Information der Anrainer:innen

Das ressortzuständige Stadtregierungsmitglied sieht die 2. Bürgerversammlung zur Information über das Ergebnis des Architekturverfahrens in der Regel am Abend nach der Jury vor, wobei der Auslober, sowie zumindest Teile der Jury, sowie der Preisträger anwesend sein sollten.

Bei Wettbewerben welche dem Bundesvergabegesetz unterliegen ist die gesetzliche Stillhaltefrist einzuhalten.

Die Organisation erfolgt in gleicher Weise wie bei der 1. Bürgerversammlung.

Darüber hinaus wird dem Auslober im eigenen Interesse empfohlen, zur Information des Fachpublikums, aber auch für die Anrainer:innen, möglichst vor Ort eine entsprechende Ausstellung aller Wettbewerbsarbeiten durchzuführen (Mindestdauer: 5 Arbeitstage).

3.6. WEITERE VORGANGSWEISE

Der Auslober bringt auf Basis des Wettbewerbsergebnisses und allenfalls vorhandener Juryempfehlungen im Regelfall einen Antrag zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans der Aufbaustufe ein und die MA 5/03 koordiniert daraufhin den weiteren Terminablauf bis zur Erlangung einer Baubewilligung (ggf. auch weiterer Veränderungsverfahren).

**DIE ZIELSETZUNGEN UND VORGANGSWEISE ZU ARCHITEKTURVERFAHREN
WIRD ALS ARBEITGRUNDLAGE ZUR KENNTNIS GENOMMEN:**

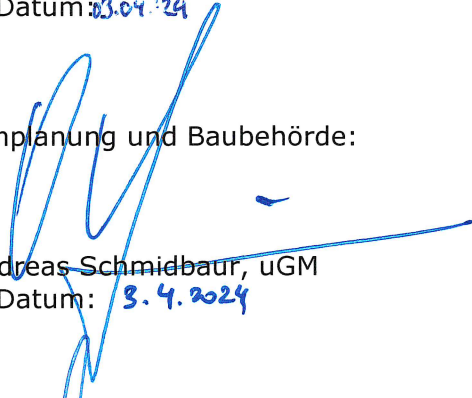
Für das Ressort:



Bgm.-Stv. Dr. Florian Kreibich

Datum: 23.04.24

Für die MA 5 - Raumplanung und Baubehörde:



Dipl.-Ing. Dr. Andreas Schmidbauer, uGM

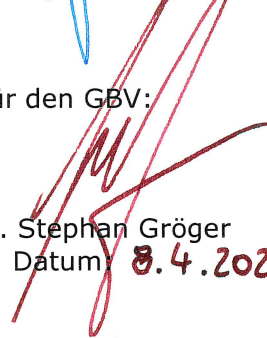
Datum: 3.4.2024

Für die gewerblichen Bauträger:

Günther Leitgöb

Datum: 11.04.2024

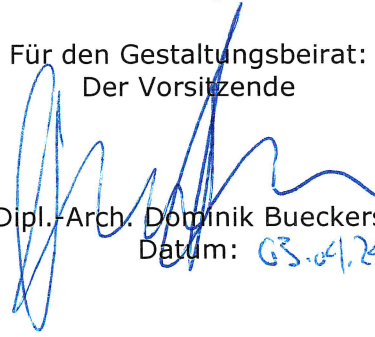
Für den GBV:



Dir. Ing. Stephan Gröger

Datum: 8.4.2024

Für den Gestaltungsbeirat:
Der Vorsitzende



Dipl.-Arch. Dominik Bueckers

Datum: 03.04.24

Für die Sektion der Architekt:innen, Ziviltechniker:innenkammer:

Arch. Dipl.-Ing. Michael Strobl

Datum: