



KAV – Teilunternehmung
Geriatrizentren und
Pflegewohnhäuser der Stadt Wien

Einstufiger, offener EU-weiter Realisierungswettbewerb für Architekturleistungen im Oberschwellenbereich

„Neustrukturierung des Areals
des Kaiserin-Elisabeth-Spitals
im 15. Bezirk“

Auslobungstext

Bekanntmachung: 06.06.2011

Anlaufstelle:

Ing.Kons. Dipl.-Ing. Rudolf KRETSCHMER
1090 Wien, Berggasse 21/10
Tel.: 01 - 317 24 37; Fax: 01 - 310 64 23
e-mail: rudolf.Kretschmer@chello.at

I N H A L T

| | |
|---|-----------|
| ÜBERSICHT ZUM WETTBEWERB | 4 |
| A. ALLGEMEINER TEIL | 5 |
| A.1 Allgemeines | 5 |
| A.1.1 Ausloberin | 5 |
| A.1.2 Berater des Auslobers, Anlaufstelle | 5 |
| A.1.3 Art des Verfahrens | 6 |
| A.1.4 Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens | 6 |
| A.1.5 Teilnahmeberechtigung | 7 |
| A.1.6 Geforderte Eignungsnachweise | 7 |
| A.1.7 Terminübersicht | 8 |
| A.2 Verfahrensbestimmungen | 8 |
| A.3 Preise und Annerkennungspreise | 10 |
| A.4 Vorprüfung | 10 |
| A.5 Preisgericht | 12 |
| A.5.1 Zusammensetzung des Preisgerichtes | 12 |
| A.5.2 Konstituierende Sitzung | 13 |
| A.5.3 Beurteilungskriterien | 13 |
| A.5.4 Verpflichtungen und Vorgangsweise des Preisgerichtes | 14 |
| A.6 Anforderung der Wettbewerbsunterlagen | 19 |
| A.7 Schriftliche Fragenbeantwortung | 19 |
| A.8 Besichtigung des Areals / Hearing | 19 |
| A.9 Einreichung der Beiträge | 20 |
| A.10 Auslobungsunterlagen | 20 |
| A.11 Einzureichende Arbeiten | 21 |
| A.12 Ausführung der einzureichenden Arbeiten | 23 |
| A.13 Eigentums- und Urheberrecht | 23 |
| A.14 Veröffentlichung der Ergebnisse des Wettbewerbs | 24 |
| A.15 Absichtserklärung | 24 |
| B. BESONDERER TEIL | 27 |
| B.1 Planungsareal | 29 |
| B.1.1 Lage und Funktion im Stadtgebiet | 30 |
| B.1.2 Der nördliche Teil des Areals – Pflegewohnhaus | 30 |
| B.1.3 Der südliche Teil des Areals – Wohnbebauung | 31 |
| B.1.4 Grundeigentumsverhältnisse | 32 |
| B.1.5 Rechtsbestand | 32 |
| B.2 Städtebauliche Aspekte der Aufgabenstellung | 33 |
| B.3 Rahmenbedingungen der Bebauung für den Nordteil | 35 |
| B.3.1 Raum- und Funktionsprogramm | 36 |
| B.3.2 Größenordnung der Bebauung für das Pflegewohnhaus | 37 |
| B.3.3 Planungsvorgaben allgemein | 38 |
| B.3.4 Baukörperkonzept | 40 |
| B.3.5 Technische, ökologische und wirtschaftliche Vorgaben | 41 |
| B.3.6 Logistikvorgaben | 42 |
| B.3.7 Stationen/Wohnbereiche | 44 |
| B.3.8 Zimmer | 46 |
| B.3.9 Therapie-, Verwaltungsbereiche | 47 |
| B.3.10 Kindertagesheim | 48 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| B.4 | Rahmenbedingungen der Wohnbebauung für den Südteil | 48 |
| B.4.1 | Rahmenbedingungen für Größenordnung und Verteilung der Bebauung | 48 |
| B.4.2 | Angestrebtes Nutzungsprofil | 50 |
| B.4.2.1 | Wohnnutzung | 50 |
| B.4.2.2 | Sonstige Nutzungen | 50 |
| B.5 | Freiraum | 51 |
| B.5.1 | Freiraumkonzept für das Pflgewohnhaus | 51 |
| B.5.2 | Grundsätzliche Anforderungen für den Wohnbereich | 52 |
| B.5.3 | Gestaltung der Außenräume für den Wohnbereich | 52 |
| B.6 | Rahmenbedingungen für Verkehrs-, Stellplatzkonzept | 53 |
| B.6.1 | Öffentlicher Personennahverkehr (Öpnv) | 53 |
| B.6.2 | Motorisierter Individualverkehr (Miv) | 54 |
| B.6.3 | Ruhender Verkehr | 54 |
| B.6.4 | Nichtmotorisierter Verkehr | 54 |
| B.7 | Technische Infrastruktur | 55 |
| C | BEILAGEN / ZUSATZINFORMATIONEN | 56 |

ÜBERSICHT ZUM WETTBEWERB

Die Teilunternehmung – Geriatriezentren und Pflegewohnhäuser der Stadt Wien – des Wiener Krankenanstaltenverbundes (KAV-TU-PWH) beabsichtigt, das Areal des Kaiserin-Elisabeth-Spitals im 15. Bezirk – nach dessen Auflassung Ende 2012 – einer Neunutzung bzw. Neustrukturierung zuzuführen.

Das primäre Anliegen der Ausloberin ist die Errichtung eines Pflegewohnhauses für 336 Bewohner, als „Pflegeanstalt für chronisch Kranke“ nach dem Wr. Krankenanstaltengesetz (KAG), unter möglicher Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauförderung.

Da das gesamte Areal zwischen Kardinal-Rauscher-Platz, Huglgasse, Felberstraße und Holochgasse eine Gesamtfläche von rund 29.400 m² aufweist und somit ein großer Flächenüberschuss gegeben ist, wurde der Beschluss gefasst, das Areal in der gedachten Verlängerung der Goldschlagstraße zu teilen. Auf Grund der Ergebnisse von Voruntersuchungen wurde festgelegt, dass auf dem nördlichen Teil des Areals, der durch Kardinal-Rauscher-Platz, Huglgasse, verlängerte Goldschlagstraße und Holochgasse begrenzt wird, auf Basis des Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetzes ein Neubau für ein Pflegewohnhaus errichtet werden soll. Der südliche Teil bis zur Felberstraße soll – unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude – einer Wohnnutzung für geförderten Wohnbau zugeführt werden.

Um einen funktionell befriedigenden und dem hohen Gestaltungsanspruch der Aufgabe entsprechenden, architektonisch-qualitativ wertvollen Lösungsvorschlag – unter besonderer Bedachtnahme auf die historische Bausubstanz – zu erhalten, hat die KAV-TU-PWH beschlossen, einen **EU-weiten, offenen, anonymen einstufigen Architekturwettbewerb** durchzuführen.

Die Aufgabenstellung für dieses Wettbewerbsverfahrens besteht somit in der Erarbeitung eines städtebaulichen und architektonischen Bebauungs- und Nutzungskonzeptes für das gesamte Areal des derzeitigen Kaiserin-Elisabeth-Spitals zwischen Kardinal-Rauscher-Platz, Huglgasse, Felberstraße und Holochgasse, unter Wahrung einer standortentsprechenden Qualität der Bauaufgabe. Dieses Konzept soll die Funktions- und Nutzungsverteilung am Planungsareal selbst und in der Auseinandersetzung mit den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden im südlichen Teil des Planungsgebietes sowie den angrenzenden Gebieten umfassen. Dabei kommt der Verteilung der Baumassen sowie stadtgestalterischen und architektonischen Aspekten besondere Bedeutung zu.

Die detaillierte Aufgabenstellung für das Wettbewerbsverfahren ist im Teil B der Auslobung im Einzelnen erläutert.

A. ALLGEMEINER TEIL

A.1 ALLGEMEINES

Alle in dieser Unterlage verwendeten Begriffe sind geschlechtsneutral auszulegen und jeweils in gleicher Weise auf Frauen und Männer anzuwenden.

A.1.1 AUSLOBERIN

Stadt Wien,

vertreten durch den

WIENER KRANKENANSTALTENVERBUND

Teilunternehmung – Geriatriezentren und Pflegewohnhäuser der Stadt Wien (KAV-TU-PWH)

1030 Wien, Thomas-Klestil-Platz 7/1

(= Verrechnungsadresse)

Es ist geplant, dass die Ausloberin nach Abschluss des Realisierungswettbewerbs ihre Rechte und Pflichten aus der gegenständlichen Auslobung auf einen Bauträger überträgt, der beide Bauteile (Pflegewohnhaus und Wohnbau) im eigenen Namen und auf eigene Rechnung errichtet und das Pflegewohnhaus an die Ausloberin vermietet. Die Teilnehmer erklären hierzu mit Abgabe ihrer Wettbewerbsarbeit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung. (Siehe Pkt. A.15 – Absichtserklärung)

A.1.2 BERATER DES AUSLOBERS UND ANLAUFSTELLE FÜR DAS WETTBEWERBSVERFAHREN

Die Berater des Auslobers für dieses Wettbewerbsverfahren sind:

- Ing.-Kons. Dipl.-Ing. Rudolf **Kretschmer**

verantwortlich für die Organisation des Verfahrens, Erstellung der Auslobungsunterlagen, Koordination des Inhaltes und der Aufgabenstellung, Vorprüfung des Fachgebietes Städtebau, Architektur, Funktionalität sowie Beratung des Auftraggebers in fachspezifischen Fragen zum Verfahren:

- **SCHRAMM ÖHLER** Rechtsanwälte – Dr. Johannes **Schramm**, Mag. Gregor **Stickler**

verantwortlich für verfahrensrechtliche Fragen.

Anlaufstelle für Anforderungen bzw. Ausgabe der Unterlagen sowie für sämtliche Anfragen zum Wettbewerb (bezüglich Organisation, Aufgabenstellung etc.) ist das Büro:

Dipl.-Ing. Rudolf Kretschmer
1090 Wien, Berggasse 21/10
Tel. +43 1 / 317 24 37; Fax +43 1 / 310 64 23
E-Mail: rudolf.kretschmer@chello.at

Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Rudolf Kretschmer

Weitere Fachberater

- SR Dipl.-Ing. Hermann WEDENIG (MD – BD, BU)
- HR Univ.Do. Dr. Fritz DAHM (Bundesdenkmalamt)
- Dipl.Ing.Dr.techn. Helmut SEDLMAYER (Areal-Consult) – Verkehr
- Ing. Martin STEINBAUER (ARGE Baum) – Grün- und Freiraum

Diese Fachberater bzw. die von ihnen bestimmten Experten werden auch im Rahmen der Vorprüfung beigezogen.

A.1.3 ART DES VERFAHRENS

Das gegenständliche Verfahren wird als **einstufiger, offener, EU-weiter Realisierungswettbewerb für Architekturleistungen im Oberschwellenbereich** gemäß § 26 Abs. 3 BVerG durchgeführt.

Im Anschluss an den Wettbewerb soll ein Verhandlungsverfahren gemäß § 30 Abs 2 Z 6 BVergG 2006 mit dem Gewinner des Wettbewerbes für die Beauftragung von Planungsleistungen durchgeführt werden. Siehe dazu insbesondere Pkt. A.15 – Absichtserklärung.

A.1.4 GEGENSTAND DES WETTBEWERBSVERFAHRENS

Das Wettbewerbsverfahren hat die Erarbeitung eines städtebaulichen und architektonischen Bebauungs- und Nutzungskonzeptes für das Gesamtareal des derzeitigen Kaiserin-Elisabeth-Spitals zwischen Kardinal-Rauscher-Platz, Huglgasse, Felberstraße und Holochgasse zum Gegenstand.

Zielsetzung ist die Findung der (gemäß den Beurteilungskriterien) besten Wettbewerbsarbeit und damit die Auswahl eines Architekten/teams, mit dem dann ein Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung im Anschluss an den Wettbewerb durchgeführt wird (siehe Pkt. A.15 – Absichtserklärung).

Die detaillierte Aufgabenstellung für das Wettbewerbsverfahren und die Angaben zum Wettbewerbsgebiet werden im Teil B detailliert dargestellt.

A.1.5 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Teilnahmeberechtigt sind Ziviltechniker der Fachrichtungen Architektur und Hochbau bzw. Personen mit einer Befugnis, die zur selbständigen Planung des Wettbewerbsgegenstandes in Österreich berechtigt, mit Sitz in den EWR-Mitgliedsstaaten oder in einem Staat, dessen Staatsangehörige hinsichtlich der Erbringung von Dienstleistungen EWR-Staatsangehörigen durch völkerrechtliche Verträge gleichgestellt sind. Bei juristischen Personen muss zumindest eine der in der Geschäftsführung tätigen Personen über die erforderlichen Befugnisse verfügen.

Anmerkung: Staatsangehörige eines Mitgliedstaates der EU oder eines Vertragsstaates des EWR oder der Schweiz, die nicht in Österreich niedergelassen sind, sind verpflichtet, dem Auftraggeber vor Erbringung der Dienstleistung die in § 32 [Ziviltechnikergesetz](#) festgelegten Informationen zukommen zu lassen. Die Teilnehmer sind auch auf Aufforderung der Ausloberin verpflichtet, diese Informationen vorzulegen.

Die Trennung von Planung und Ausführung muss bei allen TeilnehmerInnen unabdingbar gewährleistet sein und ist durch eine entsprechende Verzichtserklärung im Verfasserbrief sicherzustellen.

Bei Gemeinschaften von TeilnehmerInnen müssen alle Mitglieder die beschriebene Teilnahmeberechtigung besitzen. Sie haben die Planungsleistung im Auftragsfall als Arbeitsgemeinschaft zu erbringen.

Eine Teilnahme mit ruhender Befugnis ist möglich. Eine aufrechte Befugnis ist jedoch spätestens **vor** Beginn des Verhandlungsverfahrens im Anschluss an den Wettbewerb erforderlich.

TeilnehmerInnen oder Gemeinschaften von TeilnehmerInnen sind nur zur Einreichung einer einzigen Wettbewerbsarbeit berechtigt. Eine Mehrfachteilnahme zieht den Ausschluss sämtlicher Projekte nach sich, an denen die Verfasserin bzw. der Verfasser beteiligt ist.

Varianten von Wettbewerbsarbeiten sind nicht zugelassen.

Die Teambildung mit einer/einem FreiraumplanerIn ist verpflichtend. **(Für Freiraumplaner ist eine Mehrfachteilnahme möglich).**

Die Teilnahme ist nur nach erfolgter Registrierung möglich (siehe Pkt. A.6).

A.1.6 GEFORDERTE EIGNUNGSNACHWEISE

Die Erklärung der Befugnis iS des Pkt. A.1.5. haben die Teilnehmer ihrem Verfasserkuvert beizuschließen.

A.1.7 TERMINÜBERSICHT

- Konstituierende Sitzung des Preisgerichtes 31. Mai 2011
- EU-weite Bekanntmachung 1. Juni 2011
- Ausgabe der Auslobungsunterlagen ab ab 7. Juni 2011
- Hearing 21. Juni 2011, 17.30 Uhr
- Begehungen des Areals 21. Juni 2011, 14.00 Uhr
- Einsendung schriftlicher Fragen bis spätestens 1. Juli 2011
- Schriftliche Fragenbeantwortung 8. Juli 2011
- Abgabe der Beiträge 6. September 2011, bis 18.00 Uhr
- Abgabe Modell 13. September 2011, bis 18.00 Uhr
- Vorprüfung vom 7. September bis 4. Oktober 2011
- Beurteilungssitzung des Preisgerichts 5. + 6. Oktober 2011

A.2 VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

A.2.1 GRUNDLAGEN DES WETTBEWERBES SIND:

Der Wettbewerb wird nach den Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes (BVergG 2006 i.d.dz.g.F.) für den Oberschwellenbereich durchgeführt.

Grundlagen des Wettbewerbs sind:

- die Protokolle des Hearings und der Fragenbeantwortung,
- die Auslobungsunterlagen in der vorliegenden Fassung,
- die Wettbewerbsordnung Architektur (WOA 2010 i.d.dz.g.F.), soweit sie nicht im Widerspruch zu den „Grundlagen für die Durchführung von Wettbewerben auf dem Gebiet der Architektur und des Städtebaus der Stadt Wien“ steht.

Die Auslobungsunterlagen basieren auf den „Grundlagen für die Durchführung von Wettbewerben auf dem Gebiet der Architektur und des Städtebaus der Stadt Wien“ i.d.dz.g.F..

Bei Widersprüchen gilt die oben angeführte Reihenfolge der Grundlagen.

Für alle aus diesem Wettbewerb entstehenden zivilrechtlichen Streitigkeiten ist die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichts am Sitz der Ausloberin vereinbart.

Zur vergaberechtlichen Nachprüfung des Wettbewerbes ist der Vergabekontrollsenat Wien, Wipplingerstraße 8, 1010 Wien, berufen.

Für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Wettbewerb, inklusive aller Streitigkeiten über das wirksame Zustandekommen des Auftrages, ist ausnahmslos österreichisches Recht, jedoch unter Ausschluss der Bestimmung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über Verträge über den internationalen Warenkauf (BGBl. Nr. 96/1988) i.d.dz.g.F sowie unter Ausschluss aller Weiterverweisungen auf ausländisches Recht anzuwenden.

A.2.2 Mit der Einreichung seines Wettbewerbsprojektes nimmt der Wettbewerbsteilnehmer sämtliche in der Auslobung enthaltenen Bedingungen an und unterwirft sich diesen. Er/Sie ist bis zur Entscheidung des Preisgerichts auch zur Geheimhaltung des eigenen Projektes verpflichtet.

A.2.3 Die Verfahrenssprache ist deutsch. Sämtliche Teile eines eingereichten Projektes müssen in deutscher Sprache beschriftet und abgefasst sein.

A.2.4 AUSSCHLIEßUNGSGRÜNDE FÜR WETTBEWERBSTEILNEHMER

Als Ausschließungsgründe für Wettbewerbsteilnehmer gelten die Bestimmungen des § 2 der Wettbewerbsordnung Architektur – WOA 2010 der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten.

A.2.5 AUSSCHIEDUNGSGRÜNDE FÜR WETTBEWERBSARBEITEN

Als Ausscheidungsgründe für Wettbewerbsarbeiten gelten die Bestimmungen des § 17 der Wettbewerbsordnung Architektur – WOA 2010 der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten.

- Bei Vorliegen eines der folgenden Verstöße – wie auch wegen eines Ausschließungsgrundes gemäß § 2 WOA – muss die betroffene Wettbewerbsarbeit vom Preisgericht ausgeschieden werden:
 - wegen verspäteter Abgabe,
 - wegen Verletzung der Anonymität,
 - wegen des Versuchs der Beeinflussung der Vorprüfung oder des Preisgerichts,
 - wegen mangelnder Teilnahmeberechtigung,
 - wegen fehlender Erklärung zur Trennung von Planung und Ausführung,
 - wegen Vorlage mehrerer Wettbewerbsarbeiten.
- Bei Vorliegen sonstiger Verstöße gegen Wettbewerbsunterlagen – Formalfehler, Unterschreitung des Erfordernisprogramms – kann die betroffene Wettbewerbsarbeit vom Preisgericht ausgeschieden werden. Das Ausscheiden muss im Protokoll begründet werden.

A.2.6 Kooperationserklärung der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland

Als am Verfahrensort zuständige Berufsvertretung hat die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, NÖ und Bgld. die Ausschreibungssunterlagen hinsichtlich der Wahrung der Berufsinteressen der Teilnehmer überprüft. Mit Schreiben vom 07.06.2011 hat die Kammer ihre Kooperation mit dem Auslober durch Bekanntgabe der Verfahrensnummer WNB 11/06 bekundet und ihre Fachpreisrichter nominiert.

Die zugehörige Stellungnahme ist auf der Website www.architekturwettbewerb.at veröffentlicht.

A.3 PREISE UND ANERKENNUNGSPREISE

Als Gesamtpreissumme im Wettbewerb stehen insgesamt 132.000,- EUR exkl. MwSt. zur Verfügung.

Die Ausloberin beabsichtigt 3 Preise und 3 Anerkennungspreise (Ankäufe) auszuschütten.

- 1. Preis: € 40.000,--
- 2. Preis: € 32.000,--
- 3. Preis: € 24.000,--

3 Anerkennungspreise je € 12.000,--

Es bleibt es der Jury vorbehalten, eine andere Aufteilung der ausgesetzten Preise und Anerkennungspreise vorzunehmen. Dabei ist aber die Gesamtsumme der ausgesetzten Preisgelder in jedem Fall zu vergeben und auch die ausgelobte Anzahl der zu prämierenden Arbeiten in jedem Fall beizubehalten.

In sachlich begründeten Ausnahmefällen bleibt es dem Preisgericht vorbehalten, für jeden Bauteil (Pflegewohnhaus und Wohnbau) jeweils einen Gewinner zu ermitteln. In diesem Fall

- nimmt das Preisgericht für jeden Bauteil eine Reihung der prämierten Wettbewerbsarbeiten vor und teilt – unter sachgerechter Aufteilung der festgelegten Gesamtpreissumme – je Bauteil Preise und allenfalls Anerkennungspreise zu;
- ist „Gewinner“ im Sinne der Absichtserklärung der im Hinblick auf den jeweiligen Bauteil an erste Stelle gereichte Teilnehmer; für jeden „Gewinner“ kommt der dem jeweiligen Bauteil zugeordnete Teil der Absichtserklärung zur Anwendung. Beabsichtigt ist sohin die Durchführung eines Verhandlungsverfahrens im Sinne des § 30 Abs 2 Z 6 BVergG 2006 für jeden Bauteil mit dem jeweiligen Gewinner. (Siehe Pkt. B.15 – Absichtserklärung)

Die Preisgelder werden, unbeschadet etwaiger Vereinbarungen zwischen Teilnehmern am Verfahren und Dritten, ausschließlich an die Teilnehmer gegen Rechnungslegung (Rechnungsanschrift = Auslober) auf ein Konto mit Fälligkeit 30 Tage netto zur Anweisung gebracht.

Die Preisgelder werden unabhängig von einer allfälligen Beauftragung ausbezahlt und nicht von künftig noch zu vereinbarenden Honoraren für künftig zu erbringende Leistungen in Abzug gebracht.

A.4 VORPRÜFUNG

Die eingereichten Beiträge werden vor ihrer Beurteilung durch das Preisgericht nach objektiv erfassbaren und nachvollziehbaren Kriterien in Hinblick auf die unter Punkt A.5.3 angeführten Beurteilungskriterien von den Beratern des Auftraggebers, erforderlichenfalls unter Hinzuziehung weiterer Experten, vorgeprüft.

Die Vorprüfung erfolgt durch ein Expertenteam:

- Ing.-Kons. Dipl.-Ing. Rudolf **Kretschmer** (Städtebau, Architektur, Funktionalität, Plausibilität der Grobkostenschätzung und Koordination der Vorprüfung)
- Dipl.Ing.Dr.techn. Helmut **SEDLMAYER** (Areal-Consult) – Verkehr
- Ing. Martin STEINBAUER (ARGE Baum) – Grün- und Freiraum)

Die Vorprüfung wird insbesondere die Überprüfung der

- Einhaltung der formalen Bedingungen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Einhaltung der Verfahrensbedingungen
- Einhaltung des Raum- und Funktionsprogramms
- Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben
- Einhaltung der städtebaulichen Vorgaben
- Nachvollzug der Flächen- und Kubaturermittlung
- Verteilung der Funktionen
- Innere Erschließung und Funktionalität
- wirtschaftliche Kennwerte
- Einhaltung der Vorgaben in verkehrlicher Hinsicht
- Einhaltung der Vorgaben zum Frei- und Grünraum

vornehmen.

Die Ergebnisse der Vorprüfung werden ergänzt durch die Stellungnahmen der Amtssachverständigen

- SR Dipl.-Ing. Hermann WEDENIG (MD – BD, BU)
- HR Univ.Doiz. Dr. Fritz DAHM (Bundesdenkmalamt)

Die Ergebnisse der Vorprüfung werden dem Preisgericht zu Beginn der Sitzungen in schriftlicher Form (Vorprüfbericht) vorgelegt.

Die Vorprüfung kann vom Preisgericht während ihrer Sitzung mit der Ausarbeitung weiterer Unterlagen und der Beschaffung zusätzlicher Informationen zur Verfahrensaufgabe und über die Beiträge beauftragt werden.

Das Preisgericht kann für seine Beurteilung über die Vorprüfung hinaus weitere Experten zuziehen.

A.5 PREISGERICHT

A.5.1 Zusammensetzung des Preisgerichtes

A.5.1.1 Stimmberechtigte Mitglieder:

Fachpreisrichter:

- Dipl.-Ing. Robert **KNIEFACZ** (MA 19)
(Ersatz: Dipl.-Ing. Judith MAUKNER)
- OSR Dipl.-Ing. Klaus **VATTER** (MA 21A)
(Ersatz: Dipl.-Ing. Alexandra MADREITER)
- Arch. Dipl.-Ing. Elke **DELUGAN-MEISSL (Vorsitzende)**
(Ersatz: Arch. Mag.arch. Roman DELUGAN)
- Arch. Dipl.-Ing. Heide **FRITZ**
(Ersatz: Arch. Dipl.-Ing. Andrea SCHENK)
- LAbg. Dipl.-Ingⁱⁿ. Sabine **GRETNER**
(Ersatz: LAbg. Mag. Christoph CHORHERR)
- Arch. Arch. Dipl.-Ing. Walter **IFSITS**
(Ersatz: Arch. Dipl.-Ing. Susanne VEIT-ASCHENBRENNER)
- Arch. Dipl.-Ing. Josef **WEICHENBERGER (stv. Vorsitzender)**
(Ersatz: Arch. Dipl.-Ing. Alexa ZAHN)
- Arch. Dipl.-Ing. Dietger **WISSOUNIG**
(Ersatz: Arch. Dipl.-Ing. Klaus DUDA)

Sachpreisrichter:

- LAbg. Karlheinz **HORA**
(Ersatz: LAbg. GR Dr. Claudia LASCHAN)
- BV Gerhard **ZATLOKAL** (Bezirksvorsteher des 15. Bezirkes)
(Ersatz: BV Stvⁱⁿ. Claudia DOBIAS)
- Dir. Dr. Roland **PAUKNER** (KAV-TU-PWH)
(Ersatz: Christa WINTER)
- Mag. Michaela **MISCHEK-LAINER (Schriftführerin)**
(Ersatz: Ing. Doris KRIZMANIC)
- MAS Ingrid **THANNER** (KAV-TU-PWH)
(Ersatz: Gabriele THÜR)

A.5.1.2 Ständig anwesende Experten ohne Stimmrecht mit beratender Funktion:

- SR Dipl.-Ing. Hermann WEDENIG (MD – BD, BU)
- HR Univ.Doiz. Dr. Fritz DAHM (Bundesdenkmalamt)
- Dipl.Ing.Dr.techn. Helmut SEDLMAYER (Areal-Consult) – Verkehr
- Ing. Martin STEINBAUER (ARGE Baum) – Grün- und Freiraum)

A.5.1.3 Funktionen im Preisgericht:

Im Zuge der Konstituierenden Sitzung am 31. Mai 2011 wurden die Funktionen im Preisgericht bestimmt:

- Vorsitzende: Arch. Dipl.-Ing. Elke **DELUGAN-MEISSEL**
- Stellv. Vorsitzender: Arch. Dipl.-Ing. Josef **WEICHENBERGER**
- Schriftführerin: Mag. Michaela **MISCHEK-LAINER**

A.5.2 Konstituierende Sitzung des Preisgerichts

Das Preisgericht trat am 31. Mai 2011 zu seiner konstituierenden Sitzung zusammen.

Das Preisgericht hat in seiner Sitzung an diesem Tag die Auslobungsunterlagen beraten und in der vorliegenden Fassung genehmigt.

A.5.3 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Beiträge werden nach abgeschlossener Vorprüfung vom Preisgericht nach den im Folgenden angeführten Kriterien beurteilt:

Jedem dieser drei Kriterien kommt die gleiche Bedeutung zu. Unter den nachstehenden drei Kriterien werden insbesondere die jeweils als Unterpunkte angeführten Aspekte berücksichtigt (diese stellen keine selbstständigen Unterkriterien dar, sondern präzisieren lediglich den Inhalt des jeweiligen Kriteriums):

- **Gesamtkonzept**
 - Das städtebauliche und baukünstlerische Konzept im Zusammenspiel mit kontextualen, gestalterischen und wirtschaftlichen Aspekten der Aufgabenstellung
- **Städtebauliche und baukünstlerische Lösung**
 - Einbindung in den urbanen Kontext
 - Erschließung, Durchwegung und Anbindung des Areals
 - Qualitäten des Außen- und Freiraumkonzepts (Umgang mit dem Bestand)
 - Baumassenstrukturierung und -verteilung am Areal
 - Zeitgemäßes, der Aufgabe entsprechendes architektonisches Erscheinungsbild
 - Berücksichtigung des Denkmalschutzes
 - Mehrwert für die anrainende Bevölkerung
 - Mehrwert für die Nutzer
- **Funktionalität**
 - Einhaltung des geforderten Raum- und Funktionsprogramms
 - Umsetzung in Qualitätvolle Nutzungs- und Funktionsbereiche
 - Innere Erschließung und Schnittstellen zwischen einzelnen Funktionsbereichen

- Entwicklungsfähigkeit und Flexibilität zur Anpassung an den jeweils aktuellen Stand der Pflege und medizinischen Betreuung
- Optimierung der Betriebsabläufe
- Fokussierung funktionaler Synergieeffekte
- **Ökologie und Wirtschaftlichkeit**
 - Abschätzung der Wirtschaftlichkeit der Realisierung aufgrund der vorgeschlagenen funktionalen Typologie
 - Ökologische und energiesparende Aspekte
 - Einhaltung der Vorgaben der Wiener Wohnbauförderung

A.5.4 Verpflichtungen und Vorgangsweise des Preisgerichts

1. Durch ihre Tätigkeit bekräftigen die Mitglieder des Preisgerichts,
 - a dass sie die Bestimmungen der Auslobung vollinhaltlich und vorbehaltlos anerkennen;
 - b dass ihnen keine Gründe bekannt sind, die ihre Unbefangenheit und Unabhängigkeit beeinträchtigen könnten;
 - c dass sie ihr Amt sofort zurücklegen werden, wenn – durch welche Umstände auch immer – die Voraussetzungen im Sinne der lit. b nicht mehr vorliegen sollten;
 - d dass sie im Rahmen der durch die Wettbewerbsordnung und durch die Auslobungsunterlagen festgelegten Bedingungen unabhängig und unbeeinflusst nach bestem Wissen und Gewissen ihr Amt als PreisrichterIn ausüben werden.
- 2 Die PreisrichterInnen verpflichten sich außerdem, dem Preisgericht unverzüglich mitzuteilen, wenn von einer Wettbewerbsteilnehmerin oder einem Wettbewerbsteilnehmer der nachweisliche Versuch unternommen wurde, sie in ihrer Entscheidung zu beeinflussen.
- 3 Das Preisgericht ist zur Objektivität verpflichtet und trägt diesbezüglich die Verantwortung gegenüber TeilnehmerInnen und Ausloberin.
- 4 Das Preisgericht entscheidet in allen Fach- und Ermessensfragen, insbesondere bei der Wahl des erstgereihten Projekts, der zu prämierenden Wettbewerbsarbeiten und der NachrückerInnen unabhängig und endgültig.
- 5 Die PreisrichterInnen sind verpflichtet, von ihrem Stimmrecht Gebrauch zu machen.
- 6 Das Preisgericht ist verpflichtet, vor Aufhebung der Anonymität der TeilnehmerInnen eine Entscheidung zu treffen, indem es grundsätzlich eine Gewinnerin bzw. einen Gewinner ermittelt. In zu begründenden Fällen bleibt es der Jury vorbehalten, eine andere Aufteilung der Preise und Anerkennungspreise vorzunehmen (s. z.B. Pkt. A.3). Dabei ist aber die Gesamtsumme der ausgesetzten Preisgelder in jedem Fall zu vergeben.
- 7 Die Aufgaben des Preisgerichts sind insbesondere:
 - a die Unterstützung der Ausloberin bei der Erstellung des besonderen Teils des Auslobungstextes;
 - b der Beschluss der veröffentlichungsreifen Bekanntmachungstexte und Auslobungsunterlagen;

- c die Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten anhand der bekannt gemachten Beurteilungskriterien;
 - d die Reihung bzw. die Auswahl der Wettbewerbsarbeiten;
 - e die Zuerkennung der in der Auslobung vorgesehenen Preise und Anerkennungspreise sowie die Bestimmung der NachrückerInnen;
 - f die Abgabe von Empfehlungen an die Ausloberin aufgrund des Wettbewerbsergebnisses;
 - g die umgehende Information der VerfasserInnen der prämierten Wettbewerbsarbeiten über die Wettbewerbsentscheidung.
- 8 Das Preisgericht hat seine Entscheidungen aufgrund von Wettbewerbsarbeiten, die anonym vorgelegt werden, und nur aufgrund der Beurteilungskriterien zu treffen. Der Preisgerichtsentscheid ist der Ausloberin zur allfälligen weiteren Veranlassung zu überantworten.
- 9 Das Preisgericht und seine Mitglieder sind weisungsfrei.
- 10 Die PreisrichterInnen üben ihr Amt in allen Abschnitten des Architekturwettbewerbs persönlich aus.

A.5.4.1 Geheimhaltungspflicht:

Die Preisgerichtssitzungen sind nicht öffentlich. Bis zum Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses sind alle Vorprüfer und Preisrichter sowie sonstige Personen, die bei den Preisgerichtssitzungen, wenn auch nur kurzfristig, anwesend sind bzw. anwesend waren (z. A. Hilfskräfte), zur strikten Geheimhaltung aller Vorgänge und Wahrnehmungen im Zusammenhang mit dem Wettbewerb verpflichtet.

A.5.4.2 Ständige Beschlussunfähigkeit des Preisgerichts:

- Fallen nach der konstituierenden Sitzung des Preisgerichts so viele PreisrichterInnen und an deren Stelle getretene ErsatzpreisrichterInnen nicht nur vorübergehend aus, dass die Erfüllung der Aufgaben des Preisgerichts mangels Beschlussfähigkeit gemäß Pkt. A.5.4.4 zumindest in absehbarer Zeit nicht mehr möglich ist, so hat die Ausloberin das Preisgericht für ständig beschlussunfähig zu erklären und im Einvernehmen mit der kooperierenden Länderkammer neu zu bestellen. Die WettbewerbsteilnehmerInnen sind von der Ausloberin von der ständigen Beschlussunfähigkeit und den zur Nachbestellung vorgesehenen PreisrichterInnen und ErsatzpreisrichterInnen mittels derselben Informationsmedien in Kenntnis zu setzen, durch die offiziell die Auslobung bekannt gemacht wurde. Alle WettbewerbsteilnehmerInnen sind aufzufordern, binnen 14 Tagen eine allenfalls bestehende Unvereinbarkeit ihrer Teilnahme mit der Bestellung einer bzw. eines der in Aussicht genommenen PreisrichterInnen oder ErsatzpreisrichterInnen bekannt zu geben.
- Unvereinbarkeit liegt nur dann vor, wenn zwischen einer Teilnehmerin bzw. einem Teilnehmer oder dessen Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter und einer bzw. einem zur Bestellung zu PreisrichterInnen oder ErsatzpreisrichterInnen in Aussicht Genommenen ein Naheverhältnis besteht, welches gemäß Pkt. A.2.5 der Auslobung einen Ausschließungsgrund bildet.

- Werden Unvereinbarkeiten im Sinne des obigen Absatzes geltend gemacht, so sind diese von Ausloberin bzw. Auslober zu berücksichtigen und neue PreisrichterInnen oder ErsatzpreisrichterInnen zur Nominierung in Aussicht zu stellen. Ausschließungsgründe sind gemäß Abs. 2 erneut abzufragen.
- Die Nachbestellung der Preis- und ErsatzpreisrichterInnen ist über dieselben Informationsmedien durch Ausloberin bekannt zu geben.

A.5.4.3 Konstituierung des Preisgerichts und Wahl des Vorsitzenden:

Das Preisgericht konstituiert sich vor der Auslobung, in der Konstituierenden Sitzung, wobei mindestens drei Viertel aller stimmberechtigten Preisrichter anwesend und mindestens die Hälfte der Anwesenden stimmberechtigte Fachpreisrichter sein müssen – und wählt aus seiner Mitte unter Leitung des Auslobers oder dessen Vertreters je einen Vorsitzenden, stellvertretenden Vorsitzenden und Schriftführer.

In der konstituierenden Sitzung definiert das Preisgericht abschließend das Wettbewerbsziel und die Aufgabenstellung; es wägt die Wettbewerbsrisiken für Ausloberin und TeilnehmerInnen aA. Darauf abgestimmt werden die Bekanntmachungs- und Auslobungstexte zur Veröffentlichungsreife gebracht. Insbesondere ist das Preisgericht um die Klärung folgender Aspekte besorgt:

- Arbeitserfordernis der TeilnehmerInnen,
- Inhalt der Absichtserklärung;
- auf die Wettbewerbsaufgabe bezogene Beurteilungskriterien;
- Vollständigkeit der Planungsgrundlagen und -richtlinien;
- Vollständigkeit der von Ausloberin bzw. Auslober zur Verfügung gestellten Planunterlagen.

Abschließend fasst das Preisgericht in seiner konstituierenden Sitzung einen Beschluss über die Auslobungsunterlagen als Voraussetzung für die öffentliche Bekanntmachung.

A.5.4.4 Geschäftsordnung des Preisgerichts

Die Einberufung einer Sitzung des Preisgerichts erfolgt durch die Ausloberin. Die Einberufung soll mindestens drei Wochen vor dem Sitzungstag erfolgen.

Der oder die gewählte Vorsitzende eröffnet, leitet und schließt die Sitzungen, erteilt das Wort – wobei Wortmeldungen zur Geschäftsordnung bevorzugt zu behandeln sind –, bringt Anträge zur Abstimmung und stellt die Abstimmungsergebnisse fest. Vorsitzende sind jederzeit berechtigt, die Sitzung zu unterbrechen. Vorsitzende sind für die Arbeitsweise des Preisgerichts in Übereinstimmung mit dem Auslobungstext, der Fragebeantwortung und dem Protokoll des Hearings verantwortlich.

Bei Abwesenheit der oder des Vorsitzenden nimmt diese Funktion der oder die stellvertretende Vorsitzende wahr.

Das Preisgericht ist in der Beurteilungssitzung der Projekte beschlussfähig, wenn mindestens drei Viertel aller stimmberechtigten PreisrichterInnen anwesend und mindestens die Hälfte der Anwesenden stimmberechtig-

tigte FachpreisrichterInnen sind. Die bzw. der Vorsitzende oder die bzw. der stellvertretende Vorsitzende muss anwesend sein.

Ist während der Preisgerichtssitzung auf Dauer keine Beschlussfähigkeit mehr gegeben, so gilt das Preisgericht als aufgelöst. Die bis dahin getroffenen Preisgerichtsentscheidungen sind in einem solchen Fall nichtig.

Um das begonnene Verfahren fortsetzen zu können, muss die Ausloberin ein dem aufgelösten in Personenzahl und Zusammensetzung entsprechendes, neues Preisgericht bestellen.

Jeder Sitzung liegt eine vom Vorsitz bestimmte Tagesordnung zugrunde. Eine Änderung der Tagesordnung kann jederzeit beantragt werden. Über diesen Antrag ist abzustimmen.

Über Antrags- und Stimmrecht verfügen nur die PreisrichterInnen und die an ihre Stelle getretenen ErsatzpreisrichterInnen. Wenn der Antrag auf Schluss der RednerInnenliste gestellt wird, hat die oder der Vorsitzende sofort darüber abstimmen zu lassen. Bei Annahme des Antrags haben nur noch die vor dem Antrag auf der RednerInnenliste eingetragenen Mitglieder für eine Rededauer von je fünf Minuten das Wort zu erhalten.

- Als Formen der Beschlussfassung sind vorgesehen:
 - die offene Abstimmung, in der im Allgemeinen mit einfacher Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten die Entscheidungen des Preisgerichts getroffen werden;
 - die geheime Abstimmung, die stattfindet, wenn das Preisgericht das beschließt;
 - die qualifizierte Mehrheit (bei wesentlichen Entscheidungen kann sich das Preisgericht mit Beschluss das Erfordernis und den Umfang für diesen Modus der Beschlussfassung selbst auferlegen);
 - bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme der oder des Vorsitzenden (Dirimierungsrecht).
- Neben den Mitgliedern des Preisgerichts ist auch die Anwesenheit von Außenstehenden wie KonsulentInnen, VorprüferInnen, Schreibkräften und anderen Personen zur Auskunftserteilung und Versorgung des Preisgerichts zugelassen, wenn dies vom Preisgericht mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen wird. Außer bei ausdrücklicher Worterteilung durch den Vorsitz haben sich diese Personen an der Beratung des Preisgerichts nicht zu beteiligen.
- ErsatzpreisrichterInnen können an den Preisgerichtssitzungen jederzeit ohne Preisgerichtsbeschluss teilnehmen und bei den Preisgerichtsberatungen ohne Antrags- und Stimmrecht mitwirken, auch wenn die von ihnen zu vertretenden PreisrichterInnen ihre Funktion ausüben.
- Bei vorübergehendem Ausfall einer Preisrichterin oder eines Preisrichters kann diese bzw. dieser in Antrags- und Stimmrecht vom vorgesehenen Ersatzmitglied nur vertreten werden, wenn die ausfallende Person dies beantragt hat und die Mehrheit der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder des Preisgerichts dem Antrag zustimmt.
- Bei dauerndem Ausfall einer Preisrichterin bzw. eines Preisrichters tritt, wenn dies möglich ist, das vorgesehene Ersatzmitglied auf Dauer an ihre oder seine Stelle.
- Das Preisgericht hat seiner Informationspflicht nachzukommen, indem es durch die Vorsitzende bzw. den Vorsitzenden die Gewinnerin oder

den Gewinner und die weiteren VerfasserInnen prämiierter Wettbewerbsarbeiten unmittelbar nach der Entscheidung des Preisgerichts fernmündlich verständigt oder, wenn das nicht möglich sein sollte, unverzüglich auf schnellstem anderen Weg benachrichtigt.

A.5.4.6 Protokoll des Preisgerichts

- In allen Phasen der Preisgerichtssitzung besteht Protokollpflicht.
- Von der Schriftführung ist laufend ein Resümeeprotokoll zu führen, das zum Zeichen der Genehmigung von allen PreisrichterInnen vor Ende der Preisgerichtssitzung zu unterfertigen ist. Es hat insbesondere zu enthalten:
 - Ort, Zeit, Dauer und Unterbrechungen der Sitzungen sowie auswärtige Besichtigungen;
 - ein vollständiges Verzeichnis der Anwesenden, insbesondere der jeweils Stimmberechtigten und der Abwesenden unter Anführung allfällig bekannter Verhinderungsgründe;
 - die Namen der den Vorsitz und das Protokoll führenden Personen;
 - die Darstellung des bei der Beurteilung angewandten Verfahrens in all seinen Phasen;
 - die wörtliche Protokollierung einzelner Verhandlungsteile, wenn dies die Mehrheit der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder des Preisgerichts verlangt;
 - die wörtliche Fassung aller zur Abstimmung gebrachten Anträge, das ziffernmäßige Ergebnis der Abstimmungen sowie die gefassten Beschlüsse;
 - neben dem ziffernmäßigen auch das namentliche Ergebnis einer Abstimmung, wenn dies mindestens die Hälfte der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder des Preisgerichts verlangt;
 - die schriftliche Beurteilung der Projekte und die Begründung der Entscheidungen des Preisgerichts;
 - das Wettbewerbsergebnis in übersichtlicher Form, gegliedert nach Preisen, Anerkennungspreisen, NachrückerInnen auf Preise, NachrückerInnen auf Anerkennungspreise, samt Höhe der auszuscheidenden Preise und Anerkennungspreise;
 - die exakte Feststellung der Identität aller WettbewerbsteilnehmerInnen und der zugehörigen MitarbeiterInnen samt Namen, Gesellschaftsform, Adresse der Niederlassung;
 - die Empfehlungen des Preisgerichts zur erstgereihten Wettbewerbsarbeit an die Ausloberin bzw. den Auslober.
- Die Vorprüfung ist ein Hilfsinstrument des Preisgerichts. Das Preisgericht entscheidet, ob und in welchem Umfang der Vorprüfungsbericht veröffentlicht wird.

A.6 ANFORDERUNG DER WETTBEWERBSUNTERLAGEN

Teile der Auslobungsunterlagen (Auslobungstext und Anforderungsformular) sind im Internet ab 6. Juni 2011 unter der Adresse www.planungskretschmer.at frei abrufbar.

Sämtliche anderen Teile der Auslobung sind mittels – im Internet beigelegten - ausgefülltem Anforderungsformular in der Anlaufstelle (per e-mail) anzufordern.

Mit der Einreichung des Anforderungsformulars erfolgt die Registrierung als Wettbewerbsteilnehmer und die Zusendung des Downloadlinks für sämtliche Auslobungsunterlagen.

A.7 SCHRIFTLICHE FRAGENBEANTWORTUNG

Fragen zur Auslobung und zur Aufgabenstellung können schriftlich bis **1. Juli 2011** an die Anlaufstelle gerichtet werden.

Die schriftlich (auch per E-Mail) eingesendeten Fragen werden im Einvernehmen mit dem Preisgericht beantwortet und allen Teilnehmern bis **8. Juli 2011** zum Download bereitgestellt. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil der Auslobung.

A.8 GEFÜHRTE BESICHTIGUNG DES AREALS, HEARING,

A.8.1 Geführte Besichtigung des Areals

Für die Teilnehmer am Wettbewerbsverfahren wird eine geführte Begehung des Planungsareals für die Teilnehmer abgehalten. Diese findet am **21 Juni 2011 um 14.00 Uhr** vor Ort statt. Treffpunkt Innenhof beim Haupteingang Huglgasse 3, vor dem Kaffeehaus)

A.8.2 Hearing

Während der Laufzeit des Wettbewerbes wird ein Hearing abgehalten. Dieses findet im Anschluss an die Begehung am **21. Juni 2011 17.30 Uhr** statt.

Eine Einladung erfolgt zeitgerecht an alle registrierten Teilnehmer und wird im Internet bereitgestellt.

Sofern **Anmeldungen** (per E-Mail) an die Anlaufstelle bis **16. Juni 2011** vorliegen, wird eine Führung durch ein modernes Pflegewohnhaus des KAV organisiert. Die Führungen werden in kleineren Gruppen organisiert. Zeit und Ort werden den angemeldeten Teilnehmern zeitgerecht mitgeteilt (wird im Internet bereitgestellt).

A.9 EINREICHUNG DER BEITRÄGE

Die Wettbewerbsarbeiten müssen spätestens bis **6. September 2011, 18.00 Uhr** bei der

Anlaufstelle: Dipl.-Ing. Rudolf Kretschmer; 1090 Wien, Berggasse 21/10

abgegeben werden.

Die Beiträge können auch auf dem Postweg an die oben genannte Adresse eingeschickt werden.

Die Teilnehmer haben jedoch für das rechtzeitige Einlangen zu sorgen. Nach dem o.a. Termin einlangende Beiträge können nicht berücksichtigt werden. Die Zusendung muss für den Empfänger porto- und spesenfrei sein. Transport und Versendung erfolgen auf ausschließliches Risiko des Teilnehmers.

Die Beweislast des rechtzeitigen Eingangs bei der Anlaufstelle trägt der Absender.

Sämtliche Unterlagen sind mit einer gleichlautenden 6-stelligen Kennzahl, 1 cm hoch, zu versehen.

Jeder Wettbewerbsbeitrag ist in einer Rolle und in einem Kuvert für schriftliche und digitale Beilagen mit der Aufschrift **„EU-weiter Realisierungswettbewerb Wien 15, Neustrukturierung Areal des Kaiserin-Elisabeth-Spitals“** einzureichen.

Beiträge, die nicht in Papierform und digital auf CD eingereicht werden und/oder die äußerlich nicht als Beiträge für den gegenständlichen Wettbewerb erkennbar sind, sind unzulässig und werden ausgeschieden.

Das Formblatt mit Angaben zum Projektverfasser ist in einem getrennt verschlossenen Kuvert mit der Aufschrift „Verfassererklärung“ und der vom Verfasser gewählten sechsstelligen Kennzahl den Projektunterlagen anzuschließen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und den Möglichkeiten der Präsentation sowie der späteren Aufbewahrung dürfen die Pläne nicht aufkaschiert werden.

- A.9.1.2** Die Arbeits-Modelle müssen spätestens bis 13. September 2011, 18.00 Uhr in der Anlaufstelle abgegeben werden.

A.10 AUSLOBUNGSUNTERLAGEN

Sämtliche Auslobungsunterlagen werden als Download im Internet zur Verfügung gestellt.

Als verbindliche Unterlagen für das Wettbewerbsverfahren gelten:

A.10.1 Auslobungstext

Übersicht zum Wettbewerbsverfahren

- A Allgemeiner Teil
- B Besonderer Teil
- C Beilagen / Zusatzinformationen

A.10.2 Planunterlagen zur Einzeichnung des Projektes

(als *.dxf – Dateien)

- Digitale Mehrzweckkarte der Stadt Wien M 1: 1.000
- Bestandspläne der denkmalgesützten Gebäude M 1 :200
- 3D-Modell der Stadt Wien

A.10.3 Bild- und Fotomaterial

- Fotodokumentationen .jpg
- Schrägluftbilder

A.10.5 Formblätter / Datenblätter

- Datenblätter 1 + 2 (Flächenbilanz, RFP)
- Verfassererklärung

A.10.6 Grundplatte (Einsatzplatte) zum Baumassenmodell

Für den Wettbewerb wird ein Plan mit exakter Lage und Abmessungen der Einsatzplatte, den Angaben zu den notwendigen Höhenschichtlinien sowie sämtliche erforderlichen Angaben zu den Bestandsbauten digital ausgegeben.

Digitale Fotos des Umgebungsmodells werden bei Ausgabe der Einsatzplatten zur Verfügung gestellt.

A.11 VERZEICHNIS DER EINZUREICHENDEN UNTERLAGEN

Von jedem Teilnehmer ist ein grundsätzlicher Lösungsvorschlag in einer Bearbeitungstiefe zu erstellen, die sein Entwurfsziel mit ausreichender Genauigkeit darstellt (Grundrisse, Ansichten und Schnitte mit farblicher Darstellung der Funktionseinheiten).

Insbesondere ist darauf Bedacht zu nehmen, dass zur Überprüfung der statistischen Angaben eine entsprechende Kotierung der dargestellten Baukörper gegeben ist. Allfällige Fehlinterpretationen, die sich aus unvollständigen oder unklaren Angaben des Verfassers / der Verfasser ergeben, gehen daher zu dessen / deren Lasten.

Von jedem Teilnehmer am Verfahren sind auszuarbeiten:

Für das Gesamtareal:

- Lageplan mit Dachdraufsichten Gesamtareal M 1 : 1.000
Erschließungskonzept, Angabe der Gebäudehöhen
(Geschoßanzahl); strichlierter Umriss der Tiefarage,
Ein u. Ausfahrten
- Grün- und Freiraumplan für das Gesamtareal M 1 . 500
Unter besonderer Berücksichtigung der öffentl
ich zugänglichen Flächen und der Flächen im Geriatriebereich
- Charakteristische Längsschnitte M 1 : 1.000
zur verständlichen Darstellung der Bauaufgabe
- Konzeptskizzen freier Wahl zur Verdeutlichung der Entwurfsgedanken
(zB.: Piktogramme für Erschließung, Ver- und Entsorgung u.ä.)
- Erläuterungsbericht (max. 2 Seiten DIN A4) gegliedert in Gesamtkon-
zeption, Neubau Geriatrie, Neubau Wohngebäude, Freiraumplanung,
Erschließung
- Erfüllung des Raum- und Funktionsprogramms (Datenblatt 1)
- Flächenbilanz, BGF, BRI (Datenblatt 2)
- Datenträger (CD ROM)
- einfaches Baumassen-Arbeitsmodell in Weiß M 1 : 500
andere zusätzliche Modelle werden vom Preisgericht nicht
zugelassen.

Für das Nordareal / Pflegewohnhaus

- Grundrisse UG, EG, Regel- u. Sondergeschosse M 1 : 500
mit dazugehörenden Freibereichen
Darstellung der Funktionsbereiche
- Exemplarische Darstellung einer „Doppelpflegestation“ M 1 : 200
- Charakteristische Schnitte und Ansichten M 1 : 500
zur verständlichen Darstellung der Bauaufgabe
mit nachvollziehbarer Fassadengestaltung inklusive Materialität
- Längsschnitt durch ein Zimmer
- prinzipielles Brandschutz- und Fluchtwegkonzept (Brand-
/Rauchabschnitte; Fluchtwegkonzept) nach **TRVB 132** (siehe Beilage
C.12)
- Konzeptskizzen freier Wahl zur Verdeutlichung der Entwurfsgedanken
(zB.: Piktogramme für Erschließung, Ver- und Entsorgung u.ä.)

Für das Südareal / Wohnen

- Grundrisse EG, OGs, ev. DG M 1 : 500
Darstellung der Wohnungstypen
- Darstellung des Erdgeschosses mit M 1 : 500
strichliertem Umriss der Tiefarage, Ein u. Ausfahrten
- Charakteristische Schnitte und Ansichten M 1 : 500

zur verständlichen Darstellung der Bauaufgabe
mit nachvollziehbarer Fassadengestaltung inklusive Materialität

- Konzeptskizzen freier Wahl zur Verdeutlichung der Entwurfsgedanken (zB.: Piktogramme für Erschließung, Ver- und Entsorgung u.ä.)

Verfassererklärung mit Erklärung der Befugnis (in einem getrennt verschlossenen Kuvert).

Für die planlichen Darstellungen der Wettbewerbsarbeiten stehen jedem Teilnehmer 3 Ausstellungstafeln im Format: 1,20 m Breite und 90 cm Höhe (A0) zur Präsentation der Wettbewerbsarbeit vor dem Preisgericht zur Verfügung, Wettbewerbsarbeiten die im Umfang über dieses vorgeschriebene Ausmaß hinausgehen, werden nur im vorgegebenen Ausmaß zur Beurteilung durch das Preisgericht herangezogen.

A.12 AUSFÜHRUNG DER EINZUREICHENDEN ARBEITEN

Die einzureichenden Arbeiten müssen so ausgeführt werden, dass die Erfüllung der Planungsaufgabe mit hinreichender Deutlichkeit ablesbar wird.

Die Beiträge sind analog und zusätzlich in digitaler Form in PC/Windows – kompatiblen Bildformaten (*.jpg, *.tif, *.gif, *.bmp, *.pdf) zur Weiterbearbeitung im Powerpoint bzw. Internet einzureichen. Die Bildformate sollen eine Bildauflösung von 300 dpi haben.

Dabei ist sowohl jeder Plan als auch jede Datei (zB.: Grundriss, Schnitt, Ansichten, Texte) einzeln abzuspeichern.

Texte und Tabellen sind zusätzlich im Word bzw. Excel zu speichern.

A.13 EIGENTUMS- UND URHEBERRECHT

Die VerfasserInnen sind die geistigen EigentümerInnen der gestalterisch/technischen Vorschläge der vorgelegten Beiträge.

Mit der Abgabe eines Beitrages geht das sachliche Eigentumsrecht an den ausgearbeiteten Projektunterlagen in das Eigentum der Ausloberin über. Die Modelle können auf Wunsch auf Kosten des Teilnehmers abgeholt oder rückgestellt werden.

Jeder Teilnehmer räumt dem Auslober unentgeltlich die erforderlichen Werknutzungsrechte für eine Veröffentlichung, insbesondere eine öffentlich zugängliche Ausstellung der Verfahrensbeiträge, ein, wobei die VerfasserInnen zu nennen sind.

Ferner räumt der Teilnehmer allfälligen Dritten alle erforderlichen Werknutzungsrechte für eine angemessene Berichterstattung in Wort und Bild zum Zwecke der Information der Öffentlichkeit über die Verfahrensbeiträge nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens ein.

Die weiteren Verwertungsrechte (Werknutzung) an der Wettbewerbsarbeit des Gewinners sind Gegenstand des Planungsvertrages (siehe Absichtserklärung Pkt B.15).

A.14 VERÖFFENTLICHUNG DER ERGEBNISSE DES VERFAHRENS

Die Ausloberin wird sämtliche eingereichten Planunterlagen des städtebaulichen, architektonischen und funktionellen Projektteils in einer ihr geeignet erscheinenden Form ausstellen bzw. veröffentlichen.

Veröffentlichungen von eingereichten Projekten oder Teilen davon durch einen Teilnehmer vor Bekanntgabe der Ergebnisse durch den Auslober haben den zwingenden Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

Nach Bekanntgabe der Ergebnisse (z.A. Ausstellung) hat jeder Teilnehmer das Recht zur Veröffentlichung seines Projektes.

A.15 ABSICHTSERKLÄRUNG

Die Ausloberin beabsichtigt im Hinblick auf den **Bauteil Pflegewohnhaus** wie folgt vorzugehen:

1. Die Ausloberin beabsichtigt, mit dem Gewinner nach Abschluss des Wettbewerbes unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts in Verhandlungen gemäß § 30 Abs 2 Z 6 BVergG über die Teilleistungen (Planungsphasen) Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, künstlerische Oberleitung und mind. 30 % der Ausführungsplanung (Teile der technischen Oberleitung und Leitdetailplanung) im Hinblick auf die Architekturplanung (bauliche Planungsleistungen) sowie die Frei- und Grünraumplanung zu treten.

Mit der Aufforderung zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren übermittelt die Ausloberin dem Gewinner einen Leistungskatalog samt Vertragsbestimmungen und lädt ihn zur Legung eines Honorarangebots ein. Dem Leistungskatalog legt sie im Wesentlichen die Leistungsbilder (der oben genannten Teilleistungen) aus der letztveröffentlichten Fassung der Honorarordnungen der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten zugrunde.

Erforderlichenfalls werden anschließend Verhandlungen zu Honorar und Vertragsbestimmungen geführt.

Parallel führt die Ausloberin nach den Bestimmungen des BVergG ein Vergabeverfahren zur Ermittlung des Bauträgers, der das Pflegewohnhaus im eigenen Namen und auf eigene Rechnung errichten und an die Ausloberin vermieten soll.

2. Die Ausloberin beabsichtigt im Folgenden, das mit dem Wettbewerbsgewinner erzielte Verhandlungsergebnis den Bietern des Bauträger-Vergabeverfahrens zur Kenntnis zu bringen und den Zuschlagsempfänger („Bauträger“) zu verpflichten, den Wettbewerbsgewinner zu den

Bedingungen des erzielten Verhandlungsergebnisses (Leistungen, Preis, Vertragsbestimmungen) zu beauftragen.

Nach Erteilung des Zuschlags im Bauträger-Vergabeverfahren führt der Bauträger die Verhandlungen über die Planungsleistungen sohin – unter verbindlicher Zugrundelegung des erzielten Verhandlungsergebnisses – im eigenen Namen und auf eigene Rechnung an Stelle der Ausloberin zu Ende.

Die Ausloberin überträgt daher ihre Rechtsposition (vor Abschluss eines Planungsvertrages) auf einen Bauträger, der mit entsprechender Verständigung des Wettbewerbsgewinners durch die Ausloberin an deren Stelle mit allen Rechten und Pflichten eintritt. Die Teilnehmer erklären hierzu mit Abgabe ihrer Wettbewerbsarbeit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung.

Selbstverständlich ist es den Parteien (Wettbewerbsgewinner und Bauträger) gestattet, einvernehmlich Verhandlungen über eine Beauftragung weiterer Leistungen zu führen.

3. Alternativ – insbesondere in dem Fall, dass es zu keiner Beauftragung eines Bauträgers kommt – hat die Ausloberin die Möglichkeit, die Verhandlungen mit dem Wettbewerbsgewinner selbst zu Ende zu führen und den Planungsvertrag abzuschließen.

Falls Verhandlungen mit dem Gewinner des Wettbewerbs wider Erwarten nicht erfolgreich beendet werden können, so kann mit dem jeweils nächstgereihten Preisträger verhandelt und der Planungsvertrag mit diesem abgeschlossen werden.

Die Ausloberin (bzw. der Bauträger als ihr Rechtsnachfolger) behält sich das Recht vor, allfällige aus zwingenden städtebaulichen, behördlichen, sachlichen oder wirtschaftlichen Rücksichten erforderliche Änderungen im Zuge der Auftragserteilung oder der weiteren Bearbeitung (vor Abschluss eines Planungsvertrages: gegen angemessenes Entgelt) zu verlangen. Dabei sollen jedoch die wesentlichen Qualitätsmerkmale i. S. der Auslobung erhalten bleiben.

Nimmt die Ausloberin (bzw. nimmt der Bauträger als ihr Rechtsnachfolger) aus sachlichen Gründen von einer Weiterbearbeitung des Projektes nach Abschluss des Wettbewerbs bzw. während des Verhandlungsverfahrens Abstand, so sind alle Ansprüche – nicht jedoch die Übertragung der Werknutzungsrechte – des Gewinners durch das Preisgeld abgedeckt.

Für den **Bauteil Wohnbau** beabsichtigt die Ausloberin, ihre Rechte und Pflichten aus der gegenständlichen Auslobung auf einen Bauträger zu übertragen. Die Ausloberin beabsichtigt weiters, den Bauträger vertraglich zu verpflichten, mit dem Wettbewerbsgewinner unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts ein Verhandlungsverfahren im Sinne des § 30 Abs 2 Z 6 BVergG zum Abschluss eines Planungsvertrags über die Teilleistungen (Planungsphasen) Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, künstlerische Oberleitung und mind. 30 % der Ausführungsplanung (Teile der technischen Oberleitung und Leitdetailplanung) im Hinblick auf die Architekturplanung (bauliche Planungsleistungen) sowie die Frei- und Grünraumplanung zu führen. Dieser (noch zu ermittelnde) Bauträger tritt mit entsprechender Verständigung des Gewinners durch die Ausloberin an de-

ren Stelle mit allen Rechten und Pflichten ein. Verhandlungen zum Abschluss eines Planungsvertrags führt er im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.

Falls die Verhandlungen mit dem Gewinner des Wettbewerbs wider Erwarten nicht erfolgreich beendet werden können, so kann der Bauträger mit dem jeweils nächstgereihten Preisträger verhandeln und der Planungsvertrag mit diesem abgeschlossen werden.

Dem Bauträger bleibt das Recht vorbehalten, allfällige aus zwingenden städtebaulichen, behördlichen, sachlichen oder wirtschaftlichen Rücksichten erforderliche Änderungen im Zuge der Auftragserteilung oder der weiteren Bearbeitung (vor Abschluss eines Planungsvertrages: gegen angemessenes Entgelt) zu verlangen. Dabei sollen jedoch die wesentlichen Qualitätsmerkmale i. S. der Auslobung erhalten bleiben.

Nimmt der Bauträger aus sachlichen Gründen von einer Weiterbearbeitung des Projektes nach Abschluss des Wettbewerbs bzw. während des Verhandlungsverfahrens Abstand, so sind alle Ansprüche – nicht jedoch die Übertragung der Werknutzungsrechte – des Gewinners durch das Preisgeld abgedeckt.

B. BESONDERER TEIL

Die Teilunternehmung – Geriatriezentren und Pflegewohnhäuser der Stadt Wien – des Wiener Krankenanstaltenverbundes (KAV-TU-PWH) beabsichtigt, das Areal des Kaiserin-Elisabeth-Spitals im 15. Bezirk – nach dessen Auflassung Ende 2012 – einer Neunutzung bzw. Neustrukturierung zuzuführen.

Auf diesem Areal im 15. Wiener Gemeindebezirk steht derzeit die Einrichtung des Kaiserin Elisabeth Spitals, das seit 1857 mit verschiedensten Pavillons in Betrieb ist. Mit Stand 2006 verfügte das Spital über 279 Betten.

Gemäß Festlegungen der Wiener Stadtpolitik soll dieses Spital Ende 2012 geschlossen werden und das Leistungsangebot in andere Spitäler der Stadt Wien integriert werden.

Das primäre Anliegen der Ausloberin ist die Errichtung eines Pflegewohnhauses für 336 Bewohner. Dieses Zentrum soll als „Pflegeanstalt für chronisch Kranke“ nach dem Wr. Krankenanstaltengesetz (KAG), unter möglicher Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauförderung entstehen

Der Wiener Krankenanstaltenverbund befindet sich mitten in der größten Umorganisationsphase der städtischen Pflege im letzten Jahrhundert. Im Zuge dessen werden Wienweit ca. 10 neue Standorte, dem regionalen Bedarf angepasst errichtet.

Das gegenständliche künftige „**Pflegewohnhaus Rudolfsheim-Fünfhaus**“ ist Teil dieses Reorganisationsprozesses.

Da das gesamte Areal zwischen Kardinal-Rauscher-Platz, Huglgasse, Felberstraße und Holohergasse eine Gesamtfläche von rund 29.240 m² aufweist und somit ein großer Flächenüberschuss gegeben ist, wurde der Beschluss gefasst, das Areal in der gedachten Verlängerung der Goldschlagstraße zu teilen.

Auf Grund der Ergebnisse von Voruntersuchungen wurde festgelegt, dass auf dem nördlichen Teil des Areals der durch Kardinal-Rauscher-Platz, Huglgasse, verlängerte Goldschlagstraße und Holohergasse begrenzt wird, auf Basis des Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetzes ein Neubau für ein Pflegewohnhaus errichtet werden soll.

Der südliche Teil bis zur Felberstraße soll – unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude – einer Wohnnutzung für geförderten Wohnbau zugeführt werden.

Die Aufgabenstellung für dieses Wettbewerbsverfahrens besteht somit in der Erarbeitung eines **städtebaulichen und architektonischen Bebauungs- und Nutzungskonzeptes für das gesamte Areal des derzeitigen Kaiserin-Elisabeth-Spitals** zwischen Kardinal-Rauscher-Platz, Huglgasse, Felberstraße und Holohergasse, unter Wahrung einer standortentsprechenden Qualität der Bauaufgabe.

Dieses Konzept soll die Funktions- und Nutzungsverteilung am Planungsareal selbst und in der Auseinandersetzung mit den denkmalgeschützten

Bestandsgebäuden im südlichen Teil des Planungsgebietes sowie den angrenzenden Gebieten umfassen. Dabei kommt der Verteilung der Baumassen sowie stadtgestalterischen und architektonischen Aspekten besondere Bedeutung zu.

Die wesentliche Aufgabenstellung an die Teilnehmer an diesem Verfahren besteht in der Ausarbeitung von Bebauungs- und Nutzungsvorschlägen **für das gesamte Areal** unter besonderer Berücksichtigung:

- der städtebaulichen und maßstäblichen Einfügung in die bestehende Umgebung,
- einer Konzeption nach den Erkenntnissen der modernen Bauökologie, insbesondere bei den Baukörpern und der Freiraumgestaltung sowie in Hinsicht auf energietechnische Optimierung.
- der Erfüllung der räumlichen und funktionellen Anforderungen an eine Pflegestation für chronisch Kranke nach dem KAG und des vorgegebenen Raum- und Funktionsprogramms (RFP) für den Bereich des Pflegewohnhauses
- der Umsetzung moderner Standards für Wohnwert und Lebensqualität im vorgeschlagenen Konzept für das Wohngebiet, für die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen untereinander, für die Fragen der Erreichbarkeit und Kommunikation, sowie für Freizeit und Erholung.
- Vorschläge für den Umgang mit den unter Denkmalschutz stehenden Bestandsbauten
- Einer inneren Anpassung an die geplante Gebäudenutzung der denkmalgeschützten Bestandsbauten unter besonderer Berücksichtigung der denkmalschützerischen Auflagen.
- Eine der Lage und Umgebung entsprechende architektonische Lösung
- Die Erfüllung der räumlichen und funktionellen Anforderungen an die Neubebauung
- Stärkung des öffentlichen Raumes
- Lösung und Einpassung der verkehrlichen Vorgaben und Erfordernisse, insbesondere des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs sowie der Zu- und Abfahrten

Insgesamt sind die festgelegten, rechtsgültigen Bebauungsbestimmungen für das Gesamtgrundstück zur Bewältigung der Bauaufgabe ausreichend.

Gesamtheitlich ergibt sich jedoch auf Grund der vorgegebenen Führung der Einbautentrasse am Areal eine nicht gleichartige Aufteilung der Bebauung auf beide Teilbereiche. Der Flächenmehrbedarf für die bebaubare Fläche – bezogen auf den nördlichen Teilbereich Geriatrie – von ca. 800 m², ist durch eine nicht volle Ausnutzbarkeit der bebaubaren Fläche – bezogen auf den südlichen Teilbereich – der Wohnbebauung aufzufangen. Dies ist im Zuge der Detailplanung zu präzisieren.

Ein wesentlicher Aspekt der Aufgabenstellung ist es, die Voraussetzungen zuschaffen, um die Zielsetzung des Auslobers zu ermöglichen, dass das

Gesamtareal als Gesamtheit erhalten wird (1 Bauträger) die Teilareale jedoch als Teilflächen des Gesamtareals eigene Bauplätze bilden können.

B.1 DAS PLANUNGSAREAL

Das gegenständliche Planungsareal liegt nahezu im geographischen Mittelpunkt des 15. Wiener Gemeindebezirks „Rudolfsheim-Fünfhaus“ in der Katastralgemeinde Rudolfsheim und gehört zum dicht bebauten Gebiet des Gemeindebezirkes.

Das bestehende Grundstück hat folgende Grundstücksdaten:

Adresse: 1150 Wien, Huglgasse 1 – 3

Grundstücksdaten: Katastralgemeinde Rudolfsheim (01306)

EZ: 00937

Grundstücksnummern: 673/1, 1304, 749, 836, 880, 1113

Gemäß Aufstellung KAV sind die Grundstücksfläche insgesamt 29.241 m².

Das gesamte Areal zwischen Kardinal-Rauscher-Platz, Huglgasse, Felberstraße und Holohergasse weist eine Gesamtfläche von rund 29.240 m² auf. In seiner Längsausstreckung vom Kardinal-Rauscher-Platz im Norden zur Felberstrasse im Süden misst das Areal rund 254 Metern und verfügt über eine Breite von rund 116 Metern zwischen Holohergasse und Huglgasse.

Das Areal wird durch eine bestehende Einbautentrasse in Verlängerung der Goldschlagstrasse in seiner Längserstreckung in zwei Teilbereiche gegliedert.

Die Einbautentrasse ist im Wesentlichen durch ein Hauptwasserrohr Ø 1.000 mm geprägt, sowie mehrere Stromversorgungskabel. Die Anschlüsse der Fernwärme Wien werden extern angeführt, eine Haupttrasse ist im Bereich der Verlängerung der Goldschlagstrasse vorhanden.

Das Areal fällt in seiner Längsausstreckung vom Kardinal-Rauscher-Platz im Norden zur Felberstrasse im Süden um rund 12 Meter ab. Eine Übersicht über die Geländehöhen gemäß Stadtkarte und Einbauten ist in der Beilage 2 der Zusatzinformation C.2 ersichtlich.

Als wesentlicher Punkt für die zukünftige Nutzung ist der Höhenunterschied zwischen der Märzstraße und der Felberstrasse anzuführen. Betrachtet man den Teilbereich Nord, begrenzt durch Holohergasse / Märzstraße / Huglgasse / Verlängerung der Goldschlagstraße ist ein Höhenunterschied zwischen der Märzstraße und der Goldschlagstrasse von rd. etwas mehr als 6 m gegeben. In Richtung Nord-Osten (Holohergasse zu Huglgasse) beträgt der Unterschied unterschiedlich zwischen 70 cm und 1,40 m.

Die gleiche Situation ist für den Teilbereich Süd, begrenzt durch Holohergasse / verlängerte Goldschlagstraße / Huglgasse / Felberstrasse anzuführen. Der Höhenunterschied von Goldschlagstrasse zur Felberstrasse beträgt ca. 6,0 m, in der Nord-West-Richtung Holohergasse Richtung Huglgasse ist dieser Unterschied mit 1,40 m im oberen Teil und 85 cm im unteren Teil anzuführen. Dies ist für die zukünftige Baumassenverteilung zu beachten.

B.1.1 LAGE UND FUNKTION IM STADTGEBIET

Auf dem gegenständlichen Areal steht derzeit die Einrichtung des Kaiserin Elisabeth Spitals, das seit 1857 mit verschiedensten Pavillons in Betrieb ist. Mit Stand 2006 verfügte das Spital über 279 Betten.

Gemäß Festlegungen der Wiener Stadtpolitik soll dieses Spital Ende 2012 geschlossen werden und das Leistungsangebot in die Rudolfsstiftung integriert werden.

Da die bestehenden Gebäude teilweise aus dem Ende des 19. Jahrhunderts stammen, sind Teile der Anlage unter Denkmalschutz.

Folgende Bauteile sind angeführt:

- Spitalambulatorium Pavillon 4
- Spitalambulatorium Bettina Stiftungspavillon
- Schule für allgemeine Gesundheits- und Krankenpflege
- Kaiserin Elisabeth-Büste
- Verwaltungs- und Bürogebäude

Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die U-Bahnstation „SCHWEGLERGASSE“ in rd. 350 m Entfernung, der Straßenbahnlinie 49 und der Buslinie 12A mit Stationen am Kardinal-Rauscher-Platz/Huglgasse gegeben.

Standorttechnisch gesehen handelt es sich um einen integrierten, gut erreichbaren Standort mit mittelhoher Verkehrsdichte im Umfeld.

B.1.2 DER NÖRDLICHE TEIL DES AREALS - PFLEGEWOHNHAUS

Auf Grund der Ergebnisse von Voruntersuchungen wurde festgelegt, dass auf dem nördlichen Teil des Areals der durch Kardinal-Rauscher-Platz, Huglgasse, verlängerte Goldschlagstraße und Holohergasse begrenzt wird, auf Basis des Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetzes ein Neubau für ein Pflegewohnhaus errichtet werden soll. Dieses Teilareal hat eine Fläche von rd. 13.060 m² (ohne Anteil Goldschlagstraße).

Zielsetzung für den Neubau des Pflegewohnhauses ist, neben der Erfüllung der rechtlichen und baulichen Anforderungen (siehe Punkt B.3) insbesondere die Bereitstellung einer neuen Einrichtung nach dem modernsten Stand der Technik, die auch eine „innere Flexibilität“ in Bezug auf die erforderliche Anpassung an den aktuellen Stand der Pflege aufweist, um auch den künftigen Anforderungen im Hinblick auf Qualität, Effizienz und Effektivität begegnen zu können.

Im neu zu errichtenden „**Pflegewohnhaus Rudolfsheim-Fünfhaus**“ sollen zusammenfassend 12 Pflegestationen (10 Pflegestationen allgemeine Geriatrie und 2 Demenzstationen zu je 28 Betten) sowie die erforderlichen Ergänzungsfunktionen (Untersuchung und Behandlung, Verwaltung, Soziale Dienste, und Nebeneinrichtungen) untergebracht werden. Für die Funktionsfähigkeit einer Geriatrie ist es erforderlich, dass barrierefrei und ohne Höhenunterschied zwei Stationen im Wesentlichen funktional zusammengefasst werden.

Im Erdgeschossbereich des Pflegewohnhauses soll ein 5-gruppiger „betriebsnaher“ Kindergarten integriert werden (siehe Punkt B.4.2.3).

Die neuerrichtete Energie-Übernahme-Station im Eckbereich Kardinal-Rauscher-Platz / Holohergasse ist in das neue Pflegewohnhaus zu integrieren. (Die entsprechenden Plangrundlagen sind der Zusatzinformation C.11 zu entnehmen)

Einzelheiten zu den Rahmenbedingungen der Bebauung für den Bereich Pflegewohnhaus werden unter Punkt B.3 der Auslobung erläutert.

B.1.3 DER SÜDLICHE TEIL DES AREALS - WOHNBEBAUUNG

Dieses Teilareal hat eine Fläche von rd. 14.210 m² (ohne Anteil Goldschlagstraße) und soll vorwiegend Wohnzwecken dienen.

Das südliche Teilareal weist einen parkartigen Charakter auf und ist vorwiegend mit Denkmalsgeschützten Einzelbauten (Pavillons) belegt.

- Spitalambulatorium Pavillon 4 – Holohergasse 2
- Spitalambulatorium Bettina Stiftungspavillon – Huglgasse 1
- Schule für allgemeine Gesundheits- und Krankenpflege – Huglgasse 1

Lediglich das Gebäude an der Felberstrasse ist disponibel. Daher wird die Neuerrichtung einer neuen Wohnbebauung entlang der Felberstraße angedacht.

Eine Neustrukturierung /Umbau der denkmalgeschützten Bestandsbauten ist nicht Gegenstand der Aufgabenstellung. Die Planunterlagen für die denkmalgeschützten Gebäude (Zusatzinformation C.9) dient lediglich der Information der Teilnehmer zu Größenordnung und Gestaltung der Bestandsbauten.

Unter der Annahme, dass zufolge der derzeitigen denkmalgeschützten Bebauung bestehend aus dem Bettina Pavillon, dem Pavillon 4 und der Schule bereits ca. 3.346 m² der bebaubaren Fläche in Anspruch genommen sind, ist somit maximal 3.880 m² neu bebaubar, um den Bestimmungen der Flächenwidmung zu entsprechen.

Die höhenmäßigen Einschränkungen, die bei einem Pflegewohnhaus auf Grund der Funktionalität gegeben sind, sind bei Wohnnutzung nur teilweise gegeben, da eine Staffelung der einzelnen Stiegegänge eine bessere Anpassung ermöglicht.

Gemäß den Ergebnissen der Voruntersuchung ist für die Wohnbebauung, folgende oberirdische BGF maximal möglich (ohne Kellergeschoße):

- ca. 18.000 m² BGF Neubau
- ca. 9.600 m² BGF Sanierung/Nachnutzung der denkmalgeschützten Bauwerke

Die zugehörigen Flächen im KG sind ausreichend, um die Stellplätze für die Wohnungen, in Summe ca. 260 Wohnungen, unterbringen zu können.

Sowohl die neu errichteten Wohnungen, als auch Wohnungen die durch die Adaptierung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude errichtet werden sollen unter Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauförderung entstehen.

B.1.4 GRUNDEIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das gesamte Planungsareal ist im Eigentum der Ausloberin und für die Verfahrensaufgabe verfügbar.

Die begrenzende Verkehrsfläche ist im öffentlichen Gut.

B.1.5 RECHTSBESTAND

Das bestehende Grundstück hat folgende Grundstücksdaten:

Adresse: 1150 Wien, Huglgasse 1 – 3

Grundstücksdaten: Katastralgemeinde Rudolfsheim (01306)

EZ: 00937

Grundstücksnummern: 673/1, 1304, 749, 836, 880, 1113

Gemäß Aufstellung KAV sind die Grundstücksfläche insgesamt 29.241 m².

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Plandokumentes für diesen Bereich (**PD 7445**) sind als Grundlage für die Neubebauung zwingend einzuhalten. Das Plandokument ist als **Zusatzinformation C.3** beigelegt.

Die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen stammen letztgültig aus dem Jahre 2002 und besagen, dass die Bauklasse III geschlossen mit einer bebaubaren Fläche von 50% der Bauplatzfläche vorgeschrieben wird. Allerdings ist für das gesamte Planungsareal die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig. In der Mitte des Grundstückes in der Verlängerung der Goldschlagstraße ist eine rund 19,5 Meter breite Einbautrasse vorgesehen, diese darf im Wesentlichen nicht bis 4,50 m überbaut werden und ist somit frei zu halten. Diese Einbautrasse soll zwar als öffentlicher Durchgang für Fußgänger und Radfahrer genutzt werden können, soll aber nicht in das öffentliche Gut überführt werden, sondern soll Teil des Bauplatzes bleiben.

Es wäre wünschenswert, die Fußwegverbindung bestmöglich in das neu zu errichtende Projekt zu integrieren.

Da die bestehenden Gebäude teilweise aus dem Ende des 19. Jahrhunderts stammen, sind Teile der Anlage unter Denkmalschutz. Folgende Bauteile sind angeführt:

Für den Südteil:

- Spitalambulatorium Pavillon 4
Adresse Holohergasse 2 Grundstücksnummer 880
- Spitalambulatorium Bettina Stiftungspavillon
Adresse Huglgasse 1 Grundstücksnummer 836
- Schule für allgemeine Gesundheits- und Krankenpflege
Adresse Huglgasse 1 Grundstücksnummer 1133

Für den Nordteil:

- Verwaltungs- und Bürogebäude
Adresse Huglgasse 3 Grundstücksnummer 749

- Kaiserin Elisabeth-Büste
Adresse Huglgasse 3 Grundstücksnummer 749

In Vorgesprächen im Bundesdenkmalamt wurde auf den Denkmalschutz dezidiert hingewiesen. Für das Verwaltungsgebäude (Huglgasse 3) im Nordteil ist eine Entlassung aus dem Denkmalschutz zugesagt. Die denkmalgeschützten Gebäude sind in den Plänen ersichtlich.

Die „Kaiserin Elisabeth-Büste“ ist zu erhalten, kann jedoch projektbedingt verrückt werden.

In Vorgesprächen mit dem Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung MA 21A wurde die Möglichkeit einer Umwidmung für das Areal und die Adaptierung der Bebauungsbestimmungen auf die Notwendigkeiten des Projektes positiv gesehen.

Da jedoch aufgrund des Zeitdrucks bei der Fertigstellung der Bebauung – insbesondere für das Pflegewohnhaus – ein entsprechendes Umwidmungsverfahren unter Umständen nicht zeitgerecht abgeschlossen sein könnte, ist von folgenden Rahmenbedingungen für die Bebauung auszugehen:

- Für das Pflegewohnhaus gilt:
 - Das Pflegewohnhaus muss auch ohne Abänderung der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen errichtet werden können.
 - Die Errichtung muss daher innerhalb der Möglichkeiten des § 69 der BO f. W. abgewickelt werden können.
 - Eine partielle Überschreitung der vorgeschriebenen maximalen Gebäudehöhe von 16,0 m auf maximal 18,0 m ist im Bereich Kardinal-Rauscher-Platz möglich.
- Für die neue Wohnbebauung gilt, dass eine punktuelle Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe an der Felberstraße denkbar ist. (siehe Pkt. B.4.1)

B.2 STÄDTEBAULICHE ASPEKTE DER AUFGABENSTELLUNG

Das gegenständliche Planungsareal liegt im geographischen Mittelpunkt des 15. Wiener Gemeindebezirks „Rudolfsheim-Fünfhaus“ und gehört zum dicht bebauten Gebiet des Gemeindebezirkes.

Das Areal fällt in seiner Längsausstreckung vom Kardinal-Rauscher-Platz im Norden zur Felberstrasse im Süden um rund 12 Meter ab.

Das Planungsareal wird

- im Süden durch die relativ stark befahrene Felberstrasse und dem daran anschließenden Bahnkörper der Westbahnstrecke,
- im Osten durch die Huglgasse mit anschließender vorwiegend gründerzeitlicher 4-5-geschoßiger Blockrandbebauung

- im Norden durch den verkehrsberuhigten, neugestalteten Kardinal-Rauscher-Platz, der die Märzstrasse unterbricht
- und im Westen durch die Holochergasse ebenfalls mit anschließender vorwiegend gründerzeitlicher 4-5-geschoßiger Blockrandbebauung

begrenzt.

Die umgebenden Bereiche weisen prinzipiell eine homogene Blockrandstruktur der Bauklasse III (16 m) auf.

Diese sehr sensible Lage im Konnex der gewachsenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen, bedingt eine architektonische und städtebauliche Qualität der Neubebauung und Neugestaltung des Bestandes, der in ihrer Konzeption und Gestaltung eine besonders große Bedeutung zukommen wird.

Besonderes Augenmerk ist daher auf die Maßstäblichkeit der Bebauung und der einzelnen Baukörper zu legen.

Den Bebauungsstrukturen ist in ihrer Gestaltung und Höhenentwicklung sowie ihrer Beziehung zu Frei- und Straßenräumen etc. besondere Beachtung zu schenken.

Die spezifischen Anforderungen an ein vorgeschlagenes städtebauliches Nutzungs- und Bebauungskonzept für das Bearbeitungsgebiet sollen nachfolgend angeführt werden, wobei die nachstehende Reihung keinerlei Wertung oder Gewichtung vorwegnimmt:

- städtebauliche und maßstäbliche Einfügung in die bestehende Umgebung,
- eine Konzeption nach den Erkenntnissen der modernen Bauökologie, insbesondere bei den Baukörpern und der Freiraumgestaltung sowie in Hinsicht auf energietechnische Optimierung.
- die Erfüllung der räumlichen und funktionellen Anforderungen an eine Pflegestation für chronisch Kranke nach dem KAG und des vorgegebenen Raum- und Funktionsprogramms (RFP) für den Bereich des Pflegewohnhauses
- die Umsetzung moderner Standards für Wohnwert und Lebensqualität im vorgeschlagenen Konzept für das Wohngebiet, für die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen untereinander, für die Fragen der Erreichbarkeit und Kommunikation, sowie für Freizeit und Erholung.
- Vorschläge für den Umgang mit den unter Denkmalschutz stehenden Bestandsbauten
- eine innere Anpassung an die geplante Gebäudenutzung der denkmalgeschützten Bestandsbauten unter besonderer Berücksichtigung der denkmalschützerischen Auflagen.
- Eine der Lage und Umgebung entsprechende architektonische Lösung
- Die Erfüllung der räumlichen und funktionellen Anforderungen an die Neubebauung
- Stärkung des öffentlichen Raumes

- Lösung und Einpassung der verkehrlichen Vorgaben und Erfordernisse, insbesondere des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs sowie der Zu- und Abfahrten

Da die Errichtung des Pflegewohnhauses auf Grund des vorgegebenen Raum- und Funktionsprogramms eine wirtschaftlich bedingte notwendige Größe erfordert und der nördliche Teil des Bauplatzes kleiner als der südliche Bauplatz ist, wird eine der vordringlichsten Aufgaben für die Neubebauung des Gesamtareals, ein Konzept für die Verschiebung von Baumassen im erforderlichen Ausmaß vom Südteil in den Nordteil des Areals sein.

B.3 RAHMENBEDINGUNGEN DER BEBAUUNG FÜR DEN NORDTEIL

Eine wesentlicher Aspekt der Aufgabenstellung für dieses Verfahren liegt in der Notwendigkeit, das Pflegewohnhaus errichten zu können, ohne eine Umwidmung zu benötigen. Es muss jedenfalls innerhalb der Möglichkeiten des § 69 der Wiener Bauordnung genehmigungsfähig sein.

Für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit eines Projektes nach § 69 der Wr. BO ist insbesondere der Nachweis zu erbringen, dass die geplante Ausnahme

- den Zielsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans nicht widerspricht,
- die Nichtbeeinträchtigung der Nachbarschaftsrechte gewährleistet ist,
- und worin der durch die Abweichungen erzeugte „Mehrwert“ liegt.

(siehe Homepage MA 37 – Baupolizei:

<http://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/leitfaden-69-bo.pdf>)

Im neu zu errichtenden „**Pflegewohnhaus Rudolfsheim-Fünfhaus**“ sollen zusammenfassend 12 Pflegestationen (10 Pflegestationen allgemeine Geriatrie und 2 Demenzstationen zu je 28 Betten) sowie die erforderlichen Ergänzungsfunktionen (Untersuchung und Behandlung, Verwaltung, Soziale Dienste, und Nebeneinrichtungen) untergebracht werden. Für die Funktionsfähigkeit einer Geriatrie ist es erforderlich, dass barrierefrei und ohne Höhenunterschied zwei Stationen – wie im RFP dargestellt – funktional zusammengefasst werden.

Als wesentliche MUSS-KRITERIEN für den Neubau des Pflegewohnhauses sind folgende Punkte anzusehen:

- Die geforderte Dualität der Stationen
- Loggien, die mit Betten befahren werden können
- Das Pflegewohnhaus muss jedenfalls innerhalb der Möglichkeiten des § 69 der Wiener Bauordnung genehmigungsfähig sein

B.3.1 RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

Das, dieser Ausschreibung zugrunde gelegte Raum- und Funktionsprogramm für das neue Pflegewohnhaus wurde von Frau Dipl.-Ing. Elisabeth MANDL verfasst und wird als **Zusatzinformation C.1** dieser Ausschreibung beigelegt.

Dem beigelegte Raum- und Funktionsprogramm sind die detaillierten Flächen-, Funktionsvorgaben und Organisationsschemata zu entnehmen.

Als Gliederungsgrundlage wurde die im Wiener Krankenanstaltenverbund in Anlehnung an die DIN 13080 gebräuchliche Einteilung in Funktionsbereiche, Funktionsstellen und Teilstellen verwendet.

Für das Pflegewohnhaus gilt:

- Das Pflegewohnhaus muss auch ohne Abänderung der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen errichtet werden können.
- Die Errichtung muss daher innerhalb der Möglichkeiten des § 69 der BO f. W. abgewickelt werden können.
- Eine partielle Überschreitung der vorgeschriebenen maximalen Gebäudehöhe von 16,0 m auf maximal 18,0 m ist im Bereich Kardinal-Rauscher-Platz möglich.

Zusammenfassend kann folgende Übersicht gegeben werden.

Für den Neubau des Pflegewohnhauses Rudolfsheim-Fünfhaus mit 328 Betten wurde eine Gesamtnutzfläche von rund 19.000 m² (inklusive Nebennutzungen) errechnet.

In der Projektstudie wurden alle erforderlichen Nutzflächen erfasst, die Flächen für die Verkehrsflächen sind nicht berücksichtigt.

Im Pflegewohnhaus Rudolfsheim-Fünfhaus sollen zusammenfassend folgende Funktionsbereiche untergebracht werden.

| | |
|--|--------------------------|
| Untersuchung und Behandlung | 684 m ² |
| Pflege | 13.368 m ² |
| Pflege Geriatrie allgem. 10 Stationen zu 28 Betten | 11.140 m ² |
| Pflege Demenz 2 Stationen zu 28 Betten | 2.228 m ² |
| Verwaltung | 395 m ² |
| Soziale Dienste | 1.192 m ² |
| Ver- und Entsorgung (gesamt) | 1162 m ² |
| Sonstiges | 1.300 m ² |
| <u>Haustechnik (gesamt)</u> | <u>750 m²</u> |

Das entspricht einer Nutzfläche insgesamt von 19.031 m²

Dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 32.000 m² BGF gesamt bzw. rund 28.400 m² oberirdisch

Die neuerrichtete Energie-Übernahme-Station im Eckbereich Kardinal-Rauscher-Platz / Holochgasse ist in das neue Pflegewohnhaus zu integrieren. (Die entsprechenden Plangrundlagen sind der Zusatzinformation C.11 zu entnehmen)

B.3.2 GRÖSSENORDNUNG DER BEBAUUNG FÜR PFLEGEWOHNHAUS

Das Pflegewohnhaus „Rudolfsheim-Fünfhaus“ soll im nördlichen Teilbereich des Areals errichtet werden. Das Grundstück hat derzeit eine Fläche von rd. 13.060 m² (ohne Anteil Ebt-Goldschlagstraße).

Für die Funktionsfähigkeit einer Geriatrie ist es erforderlich, dass barrierefrei und ohne Höhenunterschied jeweils zwei Stationen funktional zusammengefasst werden. Da derzeit noch kein Architekturentwurf vorliegt, wurde versucht, auf Basis der bereits vorhandenen Planungen bzw. Ausführungen von den neuen Geriatrien Grundlagen zu schaffen.

Auf Grund der bisher geplanten und errichteten neuen Geriatriezentren ist von folgenden wesentlichen Kennwerten für den Neubau auszugehen:

- Die BGF je Pflegestation für 28 Betten sollte bei rund 1.720 m² liegen. Je nach Form sind in dieser BGF-Fläche die geforderten Loggien je Einzelzimmer bereits flächenmäßig beinhaltet.
- Die optimale Trakttiefe liegt bei 24,0 m

Weitere relevante Kennzahlen sind der Kennzahlenaufstellung (**Zusatzinformation C.2.1**) zu entnehmen.

Betreffend der Bauhöhen, die anzusetzen sind, ist aus den Geriatrien von folgenden Werten auszugehen:

- Erdgeschoßbereich: Geschoßhöhe ca. 5,00 m
- Regelgeschoße für Stationen: Geschoßhöhe ca. 3,50 m

Auf Grund der funktionalen Zusammenhängigkeit für ein Pflegewohnhaus würde sich eine U-Struktur anbieten, bestehend aus einem Quertrakt und zwei Längstrakte entlang Huglgasse und Holochgasse.

Auf Grund des Höhenunterschiedes ist es in jedem Fall erforderlich, dass eine Abstufung erfolgen muss. Dies bedeutet, dass im Quertrakt parallel zum Kardinal Rauscher-Platz die Bauhöhe voll ausgenützt bzw. bis zu einer maximalen Höhe von 18,0 m überschritten wird. In weiterer Folge jedoch die Längstrakte mit zwei Stockwerken weniger ausgestattet sind, um den zugehörigen Höhenausgleich gemäß der Bauordnung zu erreichen.

Auf Grund der vorgegebenen Flächenwidmung ist somit ein Erdgeschoß und drei Obergeschoße umsetzbar, mit einer Gesamthöhe von 15,50 m. Diese Gesamthöhe ist im Sinne der Optimierung und des Höhenausgleichs als optimal anzusehen. Im Sinne der Gesamtfunktionalität sollte sinnvollerweise im Bereich der Märzstraße (Kardinal-Rauscher-Platz) der Haupteingang zu liegen kommen, da dort die direkte Verbindung zur U-Bahn und Straßenbahnlinie gegeben ist. Des Weiteren ist durch die vorhandene Tiefgarage auch für Besucher die Parkmöglichkeit gegeben.

Durch diese Anordnung ist es möglich, $2 \times 4 + 2 \times 2$, in Summe 12 Stationen mit jeweils 28 Betten unterzubringen.

Gemäß Beilage 3 der Zusatzinformation C.2 wäre unter diesen Bedingungen eine oberirdische BGF von rd. 28.400 m² ohne Kellergeschoß möglich.

Durch die höhenmäßige Vorgabe des Geländes ergibt sich in den seitlichen Trakten eine sehr hohe Erdgeschoß-Sockelzone, die im unteren Bereich ein zusätzliches Erdgeschoß möglich machen könnte. Im westlichen Bereich wird vorgeschlagen, diese zusätzlich gewonnene Höhe für die Anlieferung auszunutzen, sodass ohne Vertiefung in den Untergrund eine Ein- und Ausfahrt für den Ladehof möglich gemacht wird. Im östlichen Bereich könnte dies für eine zusätzliche Sekundärnutzung, z. B. Tageszentrum genutzt werden.

Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen ist die maximal mögliche Bebauung durch die Bauklasse III (16,0 m) und die Beschränkung der bebaubaren Fläche mit 50% der Grundstücksfläche geregelt. Aus diesen Bestimmungen lässt sich daher eine maximale Größenordnung der Bebauung von rund 26.000 m² realisieren. Der für das Pflegewohnhaus ermittelte oberirdische BGF-Bedarf von rund 28.400 m² ist daher unter den Rahmenbedingungen des § 69 zu planen (**siehe dazu Pkt B.1.5**)

Da die Errichtung des Pflegewohnhauses auf Grund des vorgegebenen Raum- und Funktionsprogramms eine wirtschaftlich bedingte notwendige Größe erfordert und die Notwendigkeit der Fertigstellung im Jahr 2015 unabdingbar ist, wird noch einmal darauf hingewiesen, dass die genehmigungsfähige Errichtung des Pflegewohnhauses ohne Umwidmungsnotwendigkeit verpflichtend ist.

Es muss jedenfalls innerhalb der Möglichkeiten des § 69 der Wiener Bauordnung genehmigungsfähig sein.

Das neue Pflegewohnhaus soll als Pflegeanstalt für chronisch Kranke nach KAG zugelassen werden, darüber hinaus unterwirft sich der Krankenanstaltenverbund freiwillig den Bestimmungen des WWPG, damit Mittel der Wohnbauförderung herangezogen werden können, deren einschlägige Bestimmungen ebenfalls umzusetzen sind.

Die beiliegenden Unterlagen (C.2) stellen lediglich eine Machbarkeitsstudie dar, die die Ausloberin zur Klärung der Frage, ob das geforderte Raum- und Funktionsprogramm überhaupt unter den gegebenen Rahmenbedingungen realisiert werden kann, erstellen ließ. Sie stellen ausdrücklich keinen Lösungsvorschlag der Ausloberin dar.

B.3.3 PLANUNGSVORGABEN ALLGEMEIN

Als Planungsrichtlinie gelten die Qualitätsanforderungen für die baulichen Rahmenbedingungen der Pflegewohnhäuser des KAV für den Neubau Pflegewohnhaus Rudolfsheim-Fünfhof (siehe Zusatzinformation C.4)

Der KAV plant derzeit generell nur Häuser mit geraden Wohnbereichs-/ Stationsanzahlen. Das Haus soll für medikalisierte Pflege und Betreuung

zur Verfügung stehen und 336 Plätze (12 Pflegewohnbereiche a 28 Plätze) haben, um einen ökonomischen Betrieb zu gewährleisten. Eine Minderbelegung einzelner Wohnbereiche/Stationen (etwa Demenz) behält sich der KAV vor.

- Es müssen jedenfalls immer mindestens 2 Wohnbereiche/Stationen am Geschoss betrieben werden können, es können aber auch 4 Wohnbereiche/Stationen pro Geschoss sein.
- Für 2 Wohnbereiche/Stationen muss man mit ca. 2200 m² NF rechnen (siehe Vorgaben Raum- und Funktionsprogramm). Das Verhältnis NF zu BGF auf den Wohnbereichen/Stationen sollte 1:1,55 übersteigen!!! Dies ist die wesentlichste wirtschaftliche Kenngröße auf deren Einhaltung geachtet werden muss
- Dazu kommt noch der Flächenbedarf von ca. einem weiteren Geschoss EG oder DG mit den diversen Allgemeinräumen wie Therapie, Untersuchung, Verwaltung, Kaffeehaus inkl. MitarbeiterInnen-Restaurant + Verteilerküche (als zusammenhängende Bereiche) etc. Das Verhältnis NF zu BGF für das Gesamtprojekt (ohne TG, ohne Tageszentrum, ohne sonstige Fremdnutzungen) soll 1:1,8 keinesfalls überschreiten.
- Auf dem Dach ist mit aufwendigen technischen Aufbauten (Klima, Aufzüge etc.) zu rechnen.
- Die Mindestgeschosshöhe beträgt 3,5 m. (Kann - bei geeigneten technischen Konzept - auf ca. 3,30 optimiert werden. Der Nachweis ist durch die PlanerInnen im Vorentwurf zu erbringen.)
- Es muss daher folglich zumindest von einer BKL III ausgegangen werden.
- Das Stellplatzerfordernis beträgt die Mindestanforderungen des Wr. Garagengesetzes (pro 10 Betten 1 Stellplatz, pro 80 m² Gewerbeflächen 1 Stellplatz). Dieses kann auf dem Bauplatz des Pflegewohnhauses aber auch auf einem angrenzenden Bauplatz (500 m Umkreis nach Garagengesetz) erfüllt werden, solange der Zugangsweg von einer öffentlichen Garage zu einem permanent offenen Eingang des PWH nicht über 150 m ist. Der KAV steht nicht als Errichter der Garage zur Verfügung - die Investitionskosten sind in jedem Falle durch eine/n gewerbliche/n ErrichterIn zu tragen! Eine mögliche Anmietung von Stellplätzen erfolgt auf Basis individueller Vereinbarungen.
- Eine im EG liegende (nur in Ausnahmefällen ist eine UG Lösung akzeptabel), lärmtechnisch abgesicherte Ver- und Entsorgung mit LKW ist vorzusehen. (ausreichend Rangierflächen, Ladezonen für mind. 2 LKWs, Durchfahrtshöhen mindestens 4,2 m bis 4,5 m, max. 15% Rampensteigung). Eine Rettungsvor- oder zufahrt, sowie eine Halte- und Taxibucht (diese jedenfalls vor dem Haupteingang situiert) ist einzuplanen. Im UG kommt ein Logistikverteiler zur Ausführung.
- Es müssen zwei Wohnbereiche/Stationen als explizite Demenzwohnbereiche/-stationen mit zugeordnetem direkt zugänglichem Freibereich ausgebildet werden. Der Demenzwohnbereich bzw. die -station unterliegt strengen Kriterien betreffend Sicherheit gegen verlassen der Station durch BewohnerInnen. Endloswege als Demenzschleifen sind den BewohnerInnen/PatientInnen anzubieten.

- Bei den bisherigen Projekten hat sich gezeigt, dass HOHE Trakttiefen - um die 24 m die günstigsten für eine ökonomische Planung und einfache Benutzung der Wohnbereiche/Stationen sind!

B.3.4 BAUKÖRPERKONZEPT

(siehe Zusatzinformation C.4)

Es muss von den Standards einer medikalisierten Pflege und einer Zulassung als Pflegeanstalt für chronisch Kranke für das ganze Gebäude ausgegangen werden. Es wird auf die Betreuung von Menschen mit Pflegestufen 4-7 abgestellt.

Das Erleben der Jahreszeiten, sowie der Tagesabläufe bzw. Tagesstruktur (auch in Bezug auf das Sonnenlicht für BewohnerInnen und MitarbeiterInnen) ist ein wesentlicher Orientierungspunkt und soll in der Planung Niederschlag finden.

Gänge und Erschließungswege sowohl auf den Wohnbereichen/Stationen, als auch in den übrigen für die BewohnerInnen/PatientInnen zugänglichen Bereichen, sollen Wiedererkennbarkeit, Zuordenbarkeit aber vor allem auch abwechslungsreiche Erlebnisse bieten. Hierzu ist die Schaffung von Nischen oder anderen Gestaltungselementen erforderlich! Die Gänge sollen als Teil des Wohnbereiches/der Station erlebbar sein.

Differenzierte Baukörper mit mannigfachen Orientierungsmöglichkeiten und hohem Grad der Individualität in der Konzeption werden daher bevorzugt!

Die Erlebbarkeit einer gewissen Dreidimensionalität innerhalb des Gebäudes (Hallenhauselemente, Mehrgeschossigkeiten) wird ebenfalls gegenüber einer rigiden Abschottung der Geschosse untereinander bevorzugt.

Eine Gleichartigkeit der einzelnen Gebäudeteile bzw. Wohnbereiche/Stationen ist nicht notwendig, wohl aber eine Gleichwertigkeit!

Ein spitalsähnlicher Charakter des Objektes ist unbedingt zu vermeiden!

Die architektonisch oft verwendeten Boden-Deckenverglasungen sind nicht erwünscht. Boden-Deckenverglasungen (insbesondere in Gangbereichen oder auf Brücken) bereiten BewohnerInnen/PatientInnen oftmals Angst und verhindern die eigenständige Fortbewegung anstatt sie zu fördern. In den BewohnerInnen-/PatientInnenzimmern ist aber jedenfalls die freie Sicht eines Liegenden durch die Fenster über die Loggia hinweg zu gewährleisten.

Aus diesen Gründen, sowie vor allem auch aus ökologischen / haustechnischen Überlegungen wird die Einplanung von niedrigen Parapeten empfohlen, wobei bei den Bewohnerzimmern weiterhin der Ausblick von bettlägerigen gewährleistet sein muß. Eine Abweichung von diesem Prinzip bedarf des Nachweises einer anderen adäquaten nicht kostenintensiveren Maßnahme zur Erlangung der benötigten Speichermassen (etwa durch Stürze)!

B.3.5 TECHNISCHE, ÖKOLOGISCHE UND WIRTSCHAFTLICHE VORGABEN (siehe Zusatzinformation C.4)

Aufgrund der langen Lebensdauer des Gebäudes soll das Tragsystem so gewählt werden, dass eine möglichst hohe Flexibilität zum einfachen Umbau auch in der Betriebsphase (Umbau für geänderte Rahmenbedingungen, andere Pflegekonzepte) gegeben ist. Eine Schottenbauweise ist daher abzulehnen. Außenwand - Mittelwand - Außenwand Tragsysteme werden bevorzugt. Skelettbausysteme sind interessant, allerdings deren Wirtschaftlichkeit nachzuweisen.

Weiters ist unbedingt die technische Vorsehung (Sollbruchstellen, statische Aussparungen) für den Einbau von Doppeltüren zwischen allen BewohnerInnen-/PatientInnenzimmern herzustellen.

Auch in anderen technischen Bereichen (etwa Schachtführungen) ist auf das Thema Umbaubarkeit Rücksicht zu nehmen.

Das konstruktive System soll nach Möglichkeit vom Untergeschoss an durch alle Obergeschosse durchgezogen werden. Ver- und Entsorgungsschächte sind stets geradlinig zu führen. Es soll immer nur 1 Schacht für zwei BewohnerInnen-/PatientInnenzimmer verwendet werden.

Auf ein optimiertes Verhältnis von BGF zu NF ist zu achten! Es wird hier nochmals auf das strikt einzuhaltende Verhältnis von 1:1,55 für die Wohnbereiche/Stationen hingewiesen. Die anzustrebende ober- und unterirdische BGF (exkl. PKW-Garage inkl. Ladehof) pro Bett liegt bei 87 m².

Die keinesfalls zu überschreitenden Kosten pro Bett bei einem 280-Betten-Haus betragen € 209.000,-- netto (Preisbasis 01.01.2011), Errichtungskosten inkl. Abbruch bezogen auf die BAB 7.0 (exkl. Tageszentrum, exkl. Kindertagesheim, exkl. sonstiger Fremdnutzungen).

Hingewiesen wird auf die einschlägigen technischen Vorgaben und Normen. Insbesondere die ÖNORM 1600 (Barrierefreies Bauen) und 1601 (Spezielle Baulichkeiten für behinderte oder alte Menschen - Planungsgrundsätze) sowie die einschlägigen TRVB (in der aktuellen Fassung) insbesondere 132 und 133, deren Einhaltung für die Bewilligung durch die MA 40 Voraussetzung sind. Da alle Gebäude unter Inanspruchnahme der Wohnbauförderung errichtet werden sollen, ist auch auf deren einschlägige Richtlinien hinzuweisen.

Die Loggien sind kostengünstiger als offene kalte Räume herzustellen und sollen pro m² im Vergleich maximal ca. 50% pro m² der beheizten Fläche kosten.

Für die Haustechnikflächen ist jedenfalls eine lichte Raumhöhe von 3,2 m nachzuweisen. Gänge in den Untergeschossen dürfen an keiner Stelle eine geringere lichte Raumhöhe als 2,20 m aufweisen, in den Pflegestationen 2,50 m.

Es ist jedenfalls mit einem maximal 3,5 m hohen UG das Auslangen zu finden. Die Höhenstaffelung des Gebäudes ist so zu wählen, dass von einer kostenintensiven Wasserhaltung abgesehen werden kann!

Die Flächenvorgaben für die Haustechnikflächen betragen ca. 800 m² bei 336 Betten.

Generell hat sich der KAV zu einem hohen ökologischen Anspruch verpflichtet. Niedrigenergiehaus (nach den Richtlinien der MA 25) ist Standard. Es wird hier auch auf die Dienstanweisung des KAV GED-GBT-25/2007/US hingewiesen. Auf eine besondere Effizienz bei den Betriebskosten (v. a. Heizung, Lüftung, etc.) ist zu achten.

Eine Vollklimatisierung des Gebäudes wird ausgeschlossen. Das Thema der sommerlichen Überwärmung ist ernst zu nehmen und bereits in der Baukörperkonzeption zu beachten. Auf ausreichende Baumassen als Speicher ist zu achten. Darüber hinaus werden auch die vor den Zimmern anzubringenden - kalten - Loggien ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung von zu hohen Kühlungsanforderungen an das Gebäude sein.

Die Optimierung des Primärenergieaufwandes im Betrieb ist eine der dringlichsten Forderungen. Seitens des KAV wird ein Contracting-Modell angedacht.

Die Verwendung von ökologisch unbedenklichen Bau- und Ausstattungsmaterialien ist Voraussetzung (siehe BAB 7.0 und Beilagen).

Durch ein Optimieren des Oberflächen - Volumenverhältnisses lassen sich hohe Dämmstoffstärken bzw. niedrige U-Werte der Fenster vermeiden. Im Idealfall beträgt das Oberflächen-Volumenverhältnis 3 oder höher und das Verhältnis zwischen Nutzfläche und gedämmter Außenhaut des Gebäudes 1,0 oder darunter. Auf die hohen Schallschutzanforderungen für Außenwände nach BO für Wien und deren Zusammenhang mit wirtschaftlich optimalen Verglasungsflächen (und deren Pflege) wird besonders hingewiesen.

Sollte auf dem Bauplatz ein Wassernutzungsrecht (Brunnen, etc.) erlangt werden können, so ist dieses zur Senkung der Betriebskosten jedenfalls in das haustechnische Konzept zu integrieren. Anzustreben ist die Verwendung des Brauchwassers für alternative Kühlkonzepte.

Die BAB in der letztgültigen Fassung (derzeit 7.0) ist strikt einzuhalten. Im Auftragsfall ist jede Abweichung aufzuzeigen und muss gesondert genehmigt werden.

B.3.6 LOGISTIKVORGABEN

(siehe Zusatzinformation C.4)

Die Planung der logistikrelevanten Flächen stellt die funktionale und effiziente Ver- und Entsorgung des Pflegewohnhauses sicher. Die Müllentsorgung erfolgt durch die MA 48, die Speiserversorgung mittels Cook & Chill-System, die Wäscheversorgung durch die eigene Wäscherei, es ist aber auch mit externen LieferantInnen im Rahmen der Verbrauchsgüterversorgung zu rechnen.

Schnittstelle für die Ver- und Entsorgung des Gebäudes ist im Regelfall der Ladehof, welcher in gedeckter oder ungedeckter Ausprägung im UG / EG des Objektes situiert wird. Sollte die ungedeckte Form gewählt werden, so ist bei der Flächennutzungsplanung der darüber befindlichen Geschosse darauf zu achten, dass möglichst keine geräuschempfindlichen Nutzungen zum Ladehof orientiert werden und auch keine Geruchsbelästigung gegeben ist. Eine funktionierende Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich mit

zwei Be- / Entladeplätzen im Ladehof möglich, ein dritter Stellplatz für die Entsorgungsfahrzeuge erlaubt optimale Redundanz. Im Regelbetrieb ist mit ca. 15-18 Verkehrsbewegungen pro Tag zu rechnen. Die Einfahrtshöhe sollte 4,5 m nicht unterschreiten. Auf das Angebot einer Be- und Entladerampe ist nicht zwingend Wert zu legen, durch Abstimmung der Lieferfahrzeuge mit den Lieferanten kann im Regelbetrieb auf das Vorhalten einer

Rampe verzichtet werden. Sollte aus baulichen Gründen (z. B. Niveausprünge an der Gebäudekante) die Konstruktion einer Laderampe notwendig erscheinen, so ist durch das Vorhalten von zwei Überladebrücken oder, optimaler, zwei Scherenhubtischen, die Be- und Entladung auch niedrigerer bzw. höherer Fahrzeuge zu ermöglichen.

Die zentrale Konsolidierung bzw. Verteilung der Ver- und Entsorgungsströme erfolgt im UG / EG des Gebäudes auf dem Gebäudeniveau des Ladehofes. Zur Reduzierung der Transportzeiten und -distanzen sind Lager- und Umschlagflächen für hochfrequente Güter sowie für Restmüll und Wertstoffe in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ladehof und den Vertikalerschließungen zu den Verbrauchsstellen zu situieren. Die Warenannahmeflächen sind abseits der übrigen Verkehrsströme zu positionieren, um eine gegenseitige Behinderung konkurrierender Nutzungen zu vermeiden. Zur Aufrechterhaltung der Kühlkette bei Speisenanlieferungen ist ein direkter Übergang vom Ladehof zum Küchenbereich zu präferieren. Für Nachtanlieferung der Milchprodukte ist die Ausweisung eines abschließbaren Kühlraumes erforderlich. Abstellflächen für Lager- und Umschlagstechnik sollten in der Nähe des Ladehofes vorgesehen werden. Für den Abtransport der Verstorbenen ist ebenfalls ein nicht einsichtbarer Bereich zu planen. Eine Kombination Ladehof im Keller und Lifthebeanlage für spezielle Entsorgungen (etwa für Glas) ist aus Kostengründen jedenfalls zu vermeiden!

Der Entsorgungsraum ist aus hygienischen Gründen vorzugsweise durch einen eigenen separaten Eingang an den Ladehof anzubinden. Sollte der Wunsch zur Reduzierung der Containerabstellflächen bestehen, so kann durch den Einsatz von Komprimierungstechnologien auf eine Reihe von Lagerplätzen verzichtet werden; es ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein singulär wirtschaftlicher Betrieb der Komprimierungstechnologie nicht möglich und somit den Flächeneinsparungen gegenüberzustellen ist.

Im Bereich der Wäscheversorgung sind separate Lagerräume für Rein- und Unreinwäsche vorzusehen. Dies gilt sowohl für containerisierte Wäsche im UG, als auch für die Lagerung der Wäsche im Stationsbereich.

Die Ver- und Entsorgungsräume an den Verbrauchsorten sind hinsichtlich Kubatur, Größe und Situierung effizient zu gestalten. Der Standort der Räume sollte sich abseits des BewohnerInnen-/PatientInnenbetriebes befinden, aber dennoch eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Stations- oder sonstigen Verbrauchsbereich ermöglichen und in der Nähe der Vertikalerschließungen liegen. Eine vorzugsweise rechtwinklige Kubatur ermöglicht eine optimale Ausstattung der kompakten Lagerräume mit Regal- und Palettenstellplätzen.

B.3.7 STATIONEN/WOHNBEREICHE (siehe Zusatzinformation C.4)

In der Konzeption der Wohnbereiche/Stationen ist eine klare Trennung von Tag- und Nachtstruktur einzuplanen. Generell soll der Aspekt des Wohnens (unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen und organisatorischen Gesichtspunkte) in der Architektursprache und der Gestaltung der Wohnbereiche/Stationen im Vordergrund stehen.

So ist vor allem der Eindruck einer bloßen Aneinanderreihung von Zimmern mit krankenhausähnlichem Charakter zu vermeiden. Auch auf eine gewisse individuelle Gestaltbarkeit der Zimmer durch die/den BewohnerIn/PatientIn ist Rücksicht zu nehmen.

Die 28 Plätze pro Wohnbereich/Station, sollen so angeordnet werden, dass sie in 2 Wohngruppen gegliedert werden können. Der größere Tagraum muss so einrichtbar sein, dass er für Wohnbereichs-/Stationsveranstaltungen (Weihnachten, etc.) mit allen BewohnerInnen/PatientInnen des Wohnbereichs/der Station beispielbar ist. Im größeren Tagraum soll die Wohnbereichs-/Stationsküche integriert werden bzw. in dessen unmittelbarer Nähe.

Folgende Lebensqualitäten sollen den BewohnerInnen/PatientInnen auf den Wohnbereichen/Stationen geboten werden:

- Vertrautheit - Kennen der Verhältnisse, Kontakte zur/zum NachbarIn
- Überschaubarkeit - Kleinteiligkeit
- Orientierbarkeit - Leitsystem, Tag-/Nachtstruktur
- Sicherheit - v. a. auch bei verwendeten Materialien (z. B. keine Boden-Decken Verglasungen), Begehbarkeit mit technischen Hilfsmitteln
- Bassenafunktion - v. a. der Gänge und Verbindungsbereiche
- Marktplatzfunktion - des Pflegestützpunkts möglichst bei Haupteinschließungslift um auch als Empfang zu fungieren
- Passives Beobachten - durch Inszenierungen, Gestaltungen (Aquarien, Brunnen, Kunst, etc.)
- Aktive Erlebbarkeit - durch Animationen, etc.
- Farbgestaltung - mediterrane Farben, Berücksichtigung der Zielgruppe

Bei der Planung ist das Spannungsfeld Individualität der BewohnerInnen/PatientInnen versus Standardisierung für das Personal zu beachten! Für die BewohnerInnen/PatientInnen wird möglichst hohe Individualität gefordert, während für das Personal (Flexibilität der MitarbeiterInnen) eine hohe Standardisierung nötig ist (v. a. in Funktionsräumen / Arbeitsräumen)

Die Wohnbereiche/Stationen müssen nicht alle gleich geplant sein, eine gewisse Unterschiedlichkeit (bei Erfüllung des oben beschriebenen Standardisierungswunsches) ist sogar erwünscht. Allerdings soll das keinesfalls zu unterschiedlichen Qualitätsklassen von Wohnbereichen/Stationen führen. Die Gleichwertigkeit aller Wohnbereiche/Stationen im Gebäude ist daher besonders wichtig.

Räume (Therapie, etc.), die immer von zwei Wohnbereichen/Stationen gemeinsam betrieben werden, sollen möglichst von beiden Wohnbereichen/Stationen gleichwertig erreichbar angeordnet sein.

Besonderes Augenmerk soll auf die Gestaltung der Gänge und Verbindungsstrecken/-flächen gelegt werden, da diese Lebensbereich sind.

Diese sollen „Erlebnisgänge“ mit Freizeitgestaltungscharakter und Verweilmöglichkeiten werden. Das dies im Spannungsfeld zu den Vorgaben der TRVB steht, ist bewusst und muss planerisch oder durch das Brandschutzkonzept bewältigt werden!

Gerade, lange Gänge schrecken ab. Sitzmöglichkeiten und unterschiedliche Wegführungen werden bevorzugt. Entlang dieser Gänge sollen Inszenierungen eingebracht werden. Auf die gute natürliche Belichtung ist zu achten.

Es muss damit gerechnet werden, dass ca. 80% der BewohnerInnen/PatientInnen zumindest als Zusatzdiagnose Demenz haben. Die Anforderungen an das Bauen für demente Personen sind daher umzusetzen (Orientierung, etc.). Vor allem ist hier aber auf den Bewegungsdrang dieser Personengruppe hinzuweisen. Demenzschleifen (ohne Sackgassen) sind daher vorzusehen. Das Einsetzen von akustischen und visuellen Reizen darf speziell bei dementen BewohnerInnen/PatientInnen nicht zu einer Überstimulation führen. Ruhezone sind einzuplanen.

Wichtig ist auf den Wert des Pflegestützpunktes hinzuweisen. Dieser ist zumeist mit Personal besetzt. Daher ist er für die BewohnerInnen/PatientInnen ein interessanter Platz zum passiven Beobachten. Tagräume in der Nähe sind daher wünschenswert. Weiters ist der Pflegestützpunkt auch der optimale Platz um eine gewisse Kontrollfunktion Extern/Intern von Personen durchzuführen. Wird dies auch noch mit einer möglichst zentralen Erreichbarkeit bzw. Gleichwertigkeit der Erreichbarkeit von allen BewohnerInnen-/PatientInnenzimmern kombiniert, so ist die optimale Situation gefunden.

Um die Sicherheit der BewohnerInnen/PatientInnen zu gewährleisten ist jeder Wohnbereichs-/Stationseingang vom Pflegestützpunkt einsehbar anzuordnen - dies gilt auch für große Gangbereiche und große Tagräume. Stiegenhäuser müssen gesichert sein, damit ein Abstürzen von Rollstuhlfahrern verhindert wird. Die einfache Handhabung von Sicherheitssystemen bedingt bereits die Auseinandersetzung mit diesem Thema im Entwurf (RollstuhlfahrerInnen, Fehlbenutzung). Insbesondere bei der Situierung der notwendigen Fluchtstiegenhäuser muss darauf geachtet werden, dass aufwändige zusätzliche Sicherungen erst gar nicht notwendig sind.

Anmerkungen zum Wellness-Wohnbereichs-/stationsbad für jeweils zwei Wohnbereiche/ Stationen: Dieses ist ein Therapieraum, kein Körperpfleerraum. Es muss natürlich belichtet und belüftet, sowie sehr gut beheizbar sein. Ausgestattet wird es mit einer Wanne und einem Lifter, zusätzlich muss Platz für einen Massagetisch und genügend Manipulierfläche für zwei Pflegepersonen und den Lifter von 3 Seiten sein. Eine Umkleidezone sowie ein getrenntes WC sind ebenfalls vorzusehen.

B.3.8 ZIMMER

(siehe Zusatzinformation C.4)

Generell gelten die gleichen Qualitätsanforderungen und die gleichen Forderungen nach Individualität wie bereits zu den Wohnbereichen/Stationsbereichen gesagt. Besonders bei den Zimmern ist aber auf den Aspekt der Gleichwertigkeit der Zimmer besondere Rücksicht zu nehmen.

Der Bettenschlüssel sieht 75% Einbettzimmer und 25% Zweibettzimmer vor. (d.h. maximal 5 Zweibettzimmer pro Station, 4 Zweibettzimmer sind der Zielwert!). Jedes Zimmer muss mit einer genügend großen Loggia versehen sein, die man schwellenlos auch mit den Betten befahren kann.

Trennungen zwischen den einzelnen Loggien sind entwurfsabhängig zu beantworten und sollten jedenfalls nachrüstbar sein. Wünschenswert wäre ein auf der Loggienbrüstung angebrachter, außenliegender Sonnenschutz (zumindest bei süd- und westseitigen Zimmern) um die Benutzbarkeit der Loggien in den Sommermonaten zu verlängern.

Die Zimmer dienen insbesondere als persönliche Rückzugsräume (Ruhe) und als Räume der Pflegetätigkeiten. Auf ein ausreichendes Achsmaß der Bewohner-/PatientInnenzimmer wird hingewiesen.

Bei den Einbettzimmern sind Sollbruchstellen für spätere Zusammenlegungen vom statischen Konzept her vorzusehen.

Gestaltungs- und Möblierungsmöglichkeiten - etwa der 3-seitige Zugang zum Bett - müssen möglich sein. Aber auch die - begrenzte - individuelle Ausgestaltung der Räume durch die BewohnerInnen/PatientInnen (etwa Mitbringen eines Lieblingsmöbelstückes, Anordnen einer „Wand der Erinnerung“ mit persönlichen Bildern, Fotos, ...) muss gewährleistet sein.

Fenster und Loggientüren sollen einfach, gefahrlos und für ältere Menschen handhabbar geöffnet werden können. Bei der eventuellen Einplanung von Parapeten ist darauf zu achten, dass auch im Bett liegende bzw. im Rollstuhl sitzende Personen einen Ausblick ins Freie haben. Auf den Loggien können auch Gestaltungsvorschläge für Begrünungen gemacht werden. Sichtbeton ist möglichst zu vermeiden. Wenn doch angewandt, ist dieser in sehr guter Qualität auszuführen. Bei Bewohnerloggien soll maximal eine raumbildende Fläche aus Sichtbeton ausgeführt werden.

Im BewohnerInnen-/PatientInnenbad sollte neben den barrierefrei zugänglichen Sanitärgegenständen genügend Platz für im Sitzen erreichbare Ablageregale und eine getrennte Aufhängevorrichtung für Wasch- und Handtücher sein.

In jedem Wohnbereich/auf jeder Station ist ein Einbettzimmer als sogenanntes Notzimmer für die Unterbringung eines zweiten Bettes im Katastrophenfall einzurichten.

B.3.9 THERAPIE- UND VERWALTUNGSBEREICHE (siehe Zusatzinformation C.4)

Generell müssen diese Flächen nicht auf einem Geschoss untergebracht werden. Sie können in sinnvolle Einheiten zerlegt (etwa Therapie, Verwaltung, Küche, Speisesaal, Kaffeehaus, ...) auch auf mehreren Geschossen geplant werden. Die optimale Situierung der Wohnbereiche/Stationen hat klare Priorität gegenüber der Positionierung der Allgemeinbereiche.

Auf die Gestaltung einer besonders attraktiven Eingangszone, etwa mit mehrgeschossiger Halle ist zu achten. Darüber hinaus ist auch im EG ein besonders ausgereiftes Orientierungs- und Sicherheitskonzept für BewohnerInnen/PatientInnen und BesucherInnen und die gute Beobachtung des Betretens und Verlassens des Hauses für die/den PortierIn zu gewährleisten.

Der Mehrzwecksaal soll für unterschiedlichste Zwecke (von Konzerten bis Vorträgen, von Weihnachtsfeiern bis Ausstellungen, ...) herangezogen werden können. Er muss nach den Bestimmungen des Veranstaltungsgesetzes errichtet werden. Angeschlossen an den Mehrzwecksaal ist (wenn im RFP vorgegeben) das Schulungszentrum (flexibel teilbare Schulungsräume) zu gestalten, das ebenfalls zur Fremdvermietung herangezogen werden soll. Das Catering für diese Einrichtungen soll über die eigene hausinterne Verteilerküche / Kaffeehaus erfolgen.

Das Kaffeehaus, der Frisör und sonstige standortabhängige Geschäftsflächen sind so zu planen, dass sie auch für KundInnen von außen gut erreichbar und benutzbar sind und den Anforderungen einer individuellen Fremdvermietung, sowie den Anforderungen der Wohnbauförderung genügen.

Speisesaal und Küche sollten unbedingt als zusammenhängende Bereiche geplant werden. Der Speisebereich für das Personal soll jedenfalls in Zusammenhang mit dem Kaffeehaus liegen, so dass hier gegebenenfalls eine gemeinsame Betreuung, aber auch eine Fremdvermietung des Kaffeehauses möglich ist.

Ein Andachtsraum soll in geeigneter Weise gestaltet sein. Der Anbetungsraum ist so zu gestalten, dass dieser bei Messen dem Andachtsraum sowohl räumlich als auch gestalterisch zugeordnet werden kann. Der Verabschiedungsraum kann im Verbund mit Andachts- und Anbetungsraum oder getrennt geplant werden. Für die Situierung des Verabschiedungsraums ist der möglichst pietätsvolle, nicht zu viele Allgemeinbereiche des Hauses kreuzende An- und Abtransport der Verstorbenen maßgebend.

Der allgemeine Therapie- und Untersuchungsbereich soll nach Möglichkeit gleichwertig von allen Wohnbereichen/Stationen erreichbar sein. Im Untersuchungsbereich sind die ÄrztInnenräume möglichst neutral zu gestalten (siehe BAB, Einrichtungsliste).

Das Haushaltstraining erfolgt im Rahmen der Ergotherapie.

Bei der Logistikplanung ist auf Material- und Wäscheversorgung und insbesondere auf den An- und Abtransport der Speisen und der einfachen Anbindung an die Küche und die diesbezüglichen Hygienevorschriften zu

achten. Für die Küchen- und Kaffeehausplanung ist ein/e FachplanerIn beizuziehen.

B.3.10 KINDERTAGESHEIM

Prinzipiell ist das Angebot an Kindergartenplätzen für das geplante Bauvorhaben in der Umgebung abgedeckt.

Es soll jedoch im Bereich des neuen PflEGEwohnhouses ein 5-gruppiges Kindertagesheim + Mehrzweckraum und den jeweils erforderlichen Freiflächen – als Betriebsnaher Kindergarten – für die Mitarbeiter des GZ sowie für die Bewohner der Umgebung angesiedelt werden.

Der Flächenbedarf für das Kindertagesheim ist der Zusatzinformation C.10. zu entnehmen. Das KTH kann ebenerdig in das GZ integriert sein.

Die dazugehörigen Freiflächen sind in das Freiflächenkonzept zu integrieren.

B.4 RAHMENBEDINGUNGEN DER WOHNBEBAUUNG FÜR DEN SÜDTEIL

Wie bereits unter Punkt B.1.3 erläutert soll im rd. 14.210 m² großen Südbereich ein Vorschlag einer neuen Bebauungs- und Funktionsstruktur mit vorwiegender Wohnnutzung realisiert werden.

B.4.1 RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE GRÖSSENORDNUNG UND VERTEILUNG DER BEBAUUNG

Als wesentliche Zielsetzung für die Planungen im Südteil ist die Festlegung einer Baukörperkonfiguration der Neubebauung sowie eine Nutzungsverteilung anzusehen.

Das südliche Teilareal weist einen parkartigen Charakter auf und ist vorwiegend mit Denkmalgeschützten Einzelbauten (Pavillons) belegt.

- Spitalambulatorium Pavillon 4 – Holohergasse 2
- Spitalambulatorium Bettina Stiftungspavillon – Huglgasse 1
- Schule für allgemeine Gesundheits- und Krankenpflege – Huglgasse 1

Daher wird die Neuerrichtung einer Wohnbebauung im Süden, entlang der Felberstraße angedacht.

Die neue Wohnbebauung entlang der Felberstraße kann punktuell die Bauklasse V (21,0 m) aufweisen. Dies soll insbesondere die Möglichkeiten für eine Gliederung der Baukörper und für einen höheren Gestaltungsspielraum gewährleisten. (siehe Zusatzinformation C.5 - **STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN** „Neustrukturierung des Areals des Kaiserin-Elisabeth-Spitals im 15. Bezirk“ (Magistratsabteilung 21A – Stadt Wien))

Als Richtwert für die geplante Bebauung für die Wohnbebauung im Südteil wird als Zielgröße von der Ausloberin rund. 27.600 m² oberirdischer

BGF angenommen, wobei für die einzelnen Bauteile als Zielgrößen folgende BGFs vorgesehen sind:

- ca. 18.000 m² BGF Neubau lt. Baumassen-Studie
- ca. 9.600 m² BGF Sanierung/Nachnutzung der denkmalgeschützten Bauwerke (ohne Zubauten und Dachgeschossausbau) als Vorgabe

In diesem Verfahren wird die zukünftige Aufgabe der Architektur im Wohnbau darin gesehen, durch starke Konzepte soziale Prozesse zu ermöglichen, die die Individualität des Einzelnen und der sich in der Anlage treffenden Gruppe stärken, dies insbesondere im Kontext mit dem auf dem Gelände entstehenden Wohn- und Pflegehaus mit Kindergarten und geriatrischem Tageszentrum.

Architektur im sozialen Wohnbau von heute muss seinen Fokus erweitern: Weg vom Wohnanlagenbau hin zur Wohnumfeldgestaltung.

Es zählt zu den großen Herausforderungen, nicht nur gute Wohnungen, sondern auch lebendige Quartiere zu entwickeln. Oft fehlen attraktive Angebote. Nicht selten liegt die Schwachstelle in der mangelnden Verknüpfung von privater Wohnung und (halb)öffentlicher Nachbarschaft. Schlecht belichtete Korridore und knapp bemessene Stiegenhäuser, die sich ausschließlich zur Erschließung eignen, isolieren die einzelne Wohnung und verhindern jegliche soziale Interaktion. Privat und öffentlich werden zum kaum überbrückbaren Gegensatz. Gleitende Übergänge und das qualifizierte Dazwischen fehlen.

In dieser Situation erscheint es sinnvoll, durch eine Varianz im Betrachten und Denken verborgene Potentiale zu entdecken, um ein vielfältiges soziales Miteinander anzustoßen. Kraftvolle Impulse, die urbanen Raum und Leben neu definieren werden gesucht.

Auf diesem Bauplatz stellt sich die weitere Herausforderung für den Wohnungsneubau in der Einbindung in den strukturellen Kontext. Die Baukörper des Pflegewohnhauses und der denkmalgeschützten Bauten bieten bereits einen starken Rahmen in dem der neu zu errichtende Wohnbau nicht der kleinste Partner sondern ein gleichrangiges Element darstellen soll. Die Eingliederung in diesen Kontext ist Aufgabe. Die Stadtplanung hat hierfür großzügige Rahmenbedingungen für eine Neuwidmung beigelegt, die es erlauben auch in der schwierigen Situation einer stark befahrenen Straße im Süden und einem ruhigen Hof im Norden exemplarisch zukunftsweisende Lösungen anzubieten.

(siehe Zusatzinformation C.13 - **STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN** „Neustrukturierung des Areals des Kaiserin-Elisabeth-Spitals im 15. Bezirk“ (Magistratsabteilung 21A – Stadt Wien))

Die Wohnungen selbst sollen um die Leistbarkeit zu gewährleisten generell kompakt sein. Durch das Vermeiden unnötiger Gangflächen innerhalb der Wohnungen sollte es gelingen, die Anzahl und Größe der Zimmer zu optimieren. Der notwendige private Freiraum pro Wohneinheit sollte zwischen 10% und 15% der Wohnungsgröße betragen. Ein Angebot von alternativen Wohnformen in Teilbereichen (Wohngemeinschaften etc.) wird begrüßt. Generell ausgeschlossen werden allerdings Formen von betreutem Wohnen für ältere Personen. Auf eine strenge Vorgabe eines Wohnungstypengerüsts wird bewusst verzichtet, um innovative Grundrisslö-

sungen zu fördern. Generell wird aber auf die Bedingungen der Wohnbauförderung nach WWFSG und seine gültigen Verordnungen, sowie bereits erwähnt auf die Leistbarkeit der Wohnungen hingewiesen.

Die zugehörigen Flächen im UG sind ausreichend, um die Stellplätze für alle Wohnungen (Neubau und Bestand), in Summe maximal ca. 300 Wohnungen, unterbringen zu können.

Sowohl die neu errichteten Wohnungen, als auch Wohnungen die durch die Adaptierung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude errichtet werden sollen unter Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauförderung entstehen.

B.4.2 ANGESTREBTES NUTZUNGSPROFIL

B.4.2.1 Wohnnutzung

Als primäre Nutzungsart im südlichen Teilbereich ist die Wohnnutzung anzusehen.

Zur Bestimmung der Pflichtstellplätze gemäß Wr. Garagengesetz kann als Richtwert für die Wohnungen von durchschnittlich 90 m² BGF (exkl. Loggien) je Wohneinheit (ca. 70 m² Nettonutzfläche) ausgegangen werden.

An Wohnfolgeeinrichtungen müssen mindestens die Forderungen des § 119 BO für Wien erfüllt werden. Darüber hinaus werden jedoch Vorschläge und Ideen - insbesondere für konfliktfrei nutzbare Gemeinschaftsräume für alle Bewohnergruppen - im Rahmen der Finanzierbarkeit (Wohnbauförderung) erwartet. Es wird ein überdurchschnittlicher Ausstattungsstandard angestrebt.

Möglichst allen Wohnungen soll ein Freiraum zugeordnet sein (Loggien, Terrassen, Mietergärten). Es ist Vorsorge für angemessene und gut ausgestattete Gemeinschaftsflächen zu treffen (KSP, SP).

Insbesondere entlang der Felberstraße können auch Sonderwohnformen angedacht werden, die die Lärmsituation berücksichtigen.

In den straßenseitigen Erdgeschoßzonen - insbesondere entlang der Felberstraße sind keine Wohnnutzungen erwünscht.

B.4.2.2 Sonstige Nutzungen

In den straßenseitigen Erdgeschoßzonen, die für eine Wohnnutzung schlecht geeignet erscheinen können neben den Wohnnutzungen auch Büros, Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie in einem ortsverträglichen Ausmaß vorgesehen werden.

Bereiche, die für Büronutzungen vorgesehen werden, sollten möglichst flexibel gehalten werden (zB.: Modulsystem), um möglichst lange auf individuelle Nutzerwünsche eingehen zu können. Dasselbe gilt für Bereiche mit Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen.

Insgesamt ist im Bereich der Geschäftsnutzung eine Ergänzung der lokalen Versorgung für das Planungsgebiet und die nähere Umgebung der Vorzug zu geben.

Zur Bestimmung der Pflichtstellplätze gemäß Wr. Garagengesetz kann als Richtwert für die Arbeitsplätze von ca. 30 – 40 m² BGF pro Arbeitsplatz ausgegangen werden.

B.5 FREIRAUM

Das als Zusatzinformation C.8 beigelegte Baumgutachten dient als Orientierung für die Grün- und Freiraumplanung.

B.5.1 FREIRAUMKONZEPT FÜR DAS PFLEGEWOHNHAUS

(siehe auch Zusatzinformation C.4 Pkt. 7)

Die Flächenvorgaben für die Gartenbereiche betragen: für den Demenzgarten ca. 500 m², für den Allgemeingarten (inklusive Therapiegarten) bei 336 Betten 1350 m². Sollten aufgrund der Grundstückskonfigurationen diese Zielwerte nicht erreichbar sein, so ist zusätzlich ein bis zu 500 m² Dachgarten einzuplanen.

Ein Teil des Gartenbereichs / Außenbereichs muss auch für Therapieflächen herangezogen werden können, d. h. es muss einen einfachen Zugang von den Gruppentherapieräumen zum Garten geben! Im Gartenbereich bzw. Dachgarten, oder Terrassenbereich muss ein geschützter, abtrennbarer Therapiegarten für Demenzkranke zusätzlich zum Allgemeingarten gestaltbar sein - dieser muss direkt von den beiden besonderen Demenzstationen auf derselben Ebene zugänglich sein. Dieser Freibereich muss für die BewohnerInnen/PatientInnen ohne Begleitperson aufgesucht werden können und der Rundweg wieder auf den eigenen Wohnbereich/die eigene Station führen.

Bei der Grünraumplanung ist auf einen Anteil gewachsenen Bodens mit der Möglichkeit zur Pflanzung bzw. Erhaltung von großen Bäumen zu achten. Für die Gartengestaltung (auch Dachgärten) ist jedenfalls ein/e FachplanerIn beizuziehen und hier die modernen Erkenntnisse zur Gestaltung von Geriatriegärten insbesondere auch in Bezug auf Farben und Duft herangezogen werden. Der allgemeine Garten ist so zu gestalten, dass er auch für BewohnerInnen/PatientInnen mit unterschiedlichsten körperlichen Defiziten geeignet ist. Insbesondere auch bei der Einfriedung des Gartens ist auf eine adäquate planerische Gestaltung (kein Einzäunen mit hohen Drahtzäunen) Rücksicht zu nehmen. Auf eine ausreichende Beschattung ist zu achten.

Primärer Freibereich für die BewohnerInnen/PatientInnen werden die Loggien sein, ihre Gestaltung selbst (Blumenkästen, etc.) als auch ihre Ausblicke und Ausrichtungen sind essentieller Bestandteil jedes Freiraumkonzeptes.

Ein Dachgarten ist in diesem Sinne ein angenehmes, zusätzliches (aber nicht zwingend notwendiges) Angebot, das aber in Bezug auf Größe und

Ausgestaltung den Realitäten einer medikalisierten Pflege und den Krankheitsbildern der dort Wohnenden Rechnung tragen muss. Eine Befahrbarkeit eines Dachgartens im großen Stile mit Betten ist nicht einzuplanen. Selbst die mobilsten BewohnerInnen/PatientInnen unserer Häuser werden schon recht gebrechlich sein, d. h. bei der der Ausgestaltung der Dachgärten ist auf kurze Wege, sehr guten Schutz vor Wind und Sonne, genügend Sitzmöglichkeiten, einfache Gestaltung der Gehflächen, etc. zu achten. Eine konzentriert gehaltene Fläche mit kurzen Wegen zu windgeschützten Bankerln in Kombination mit Hochbeeten und einem gewisser Fernblick erweist sich aus Erfahrung als ausreichend. Die BewohnerInnen/PatientInnen der Demenzstationen werden diesen Dachgarten aufgrund der Tatsache, dass sie dort nicht unbeaufsichtigt hingelangen können nicht benutzen (daher eigener Freibereich bei den Demenzstationen als Forderung.)

B.5.2 GRUNDSÄTZLICHE ANFORDERUNGEN FÜR DEN WOHNBEREICH

Am südlichen Teilareal sollen rund 30 % der Fläche als versickerungsfähige und begrünte Flächen ausgewiesen werden. Wird dies nicht auf dem Grundniveau erreicht, ist die Differenz auf begrünten Flachdächern zu realisieren.

Für diesen Bereich stellen sich zumindest folgende Grundanforderungen an das Freiraumsystem:

- Bei der Planung und Gestaltung von Grün- und Freiflächen ist von den Prinzipien des **Gender Mainstreaming** auszugehen.
- Ausweisung quantitativ ausreichender und qualitativ hochwertiger Freiräume für alle Benutzergruppen, unter besonderer Berücksichtigung der nutzungsspezifischen Belästigungen für andere Bewohner und Arbeitsbevölkerung.
- Eine Funktionsaufteilung: öffentlich, halböffentlich (Gemeinschaftsflächen) und privat ist zu verdeutlichen.
- Attraktive Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge für halböffentliche, öffentliche Freiflächen.
- Im Fall von notwendigen Baumfällungen ist das Baumschutzgesetz für die Ermittlung von Ersatzpflanzungen heranzuziehen.
- Als Richtlinien sind ÖNORM B 2533 "Einbauten in Straßen mit Baumpflanzungen" und ÖNORM B 2607 "Spielplätze", sowie die "Wiener Spielplatzverordnung" (LGBl. f. W. Nr. 46/1991 und Nr. 57/1993) verbindlich.

B.5.3 GESTALTUNG DER AUSSENÄUßEN FÜR DEN WOHNBEREICH

Die Qualität der Außenräume ist eine wesentliche Grundlage für die angestrebte Standortaufwertung. Überlegungen und Vorschläge zu Proportionen, Lage, Differenziertheit und Intensität der Begrünung werden erwartet.

Überlegungen zur attraktiven und identitätsbildenden Gestaltung des öffentlichen Raumes, insbesondere für die Anbindung des Areals an den Kardinal-Rauscher-Platz werden erwartet.

Sämtliche Freiräume und Grünflächen sollen barrierefrei ausgestaltet werden, d.h. auch für mobilitätseingeschränkte oder sehbehinderte Personen ungehindert nutzbar sein (Vermeidung von Niveauunterschieden, Orientierungssysteme).

Die wohngebietsbezogenen Freiräume sollen Bereiche hoher Ausstattungsintensität (Kinderspielplätze, Sitzplätze, Pergolen usw.) darstellen und für den kurzweiligen Aufenthalt im Freien sowie als Treffpunkt der Anwohner dienen. Restgrünflächen, die weder gestalterisch noch funktionell befriedigen, sind zu vermeiden. Ein spezifisches, kleinteiliges Angebot an Spielplätzen für unterschiedliche Nutzungen und Altersgruppen ist auszuweisen.

Der Grad der Bodenversiegelung im Bearbeitungsgebiet soll möglichst gering gehalten werden.

Sicherheitsaspekte sollen im öffentlichen Raum, bei Haltestellen des ÖV und in Garagen (wie sichere Zugänge, übersichtliche Wegeführung, ausreichende Ausleuchtung) berücksichtigt werden.

B.6 RAHMENBEDINGUNGEN FÜR VERKEHRS-, STELLPLATZKONZEPT

Das prinzipielle Erschließungskonzept für das Gesamtareal ist der **Zusatzinformation C.2 – Beilage 6** zu entnehmen. Das Erschließungskonzept zeigt die prinzipiellen Vorschläge zur Anlieferung für das GZ und den Zufahrten zu den Tiefgaragen.

Das Stellplatzkonzept sieht die Bereitstellung der Pflichtstellplätze für die Wohnbevölkerung und Arbeitsplätze im Südteil sowie für das Personal des Pflegewohnhauses in einer unterirdischen Sammelgarage im Süden an der Felberstraße vor. Ein entsprechender Konzeptvorschlag liegt als **Zusatzinformation C.6** bei.

B.6.1 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVEKEHR (ÖPNV)

Das Planungsareal ist durch die U-Bahnlinie U3 mit der Station „SCHWEGLERGASSE“ in rd. 350 m Entfernung, durch die Straßenbahnlinie 49 und die Buslinie 12A mit Stationen am Kardinal-Rauscher-Platz/Huglgasse an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Hauptsächliche Erschließung des Gesamtareals durch den ÖPNV erfolgt über den Kardinal-Rauscher-Platz. Demzufolge soll auch der Haupteingang des GZ in diesem Bereich Situiert werden.

B.6.2 MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR (MIV)

Das maßgebende Straßennetz für den motorisierten Individualverkehr im Untersuchungsgebiet besteht aus den Straßenzügen Märzstraße (Kardinal-Rauscher-Platz), Huglgasse, Felberstraße und Holochgasse

Insgesamt sind die Strassen im Umgebungsnetz mittel belastet. Die angenommen Größenordnung der Bebauung kann vom Straßennetz ohne Probleme aufgenommen werden.

Die Märzstraße ist im Bereich des verkehrsberuhigten Kardinal-Rauscher-Platzes als Einbahn Richtung Stadtauswärts geführt. Die Holochgasse ist als Einbahn Richtung Felberstraße geführt.

Die Huglgasse und Felberstraße sind in beiden Richtungen befahrbar

Zufahrten zum Ladehof des GZ und zu den Tiefgaragen sind von der Huglgasse zu ermöglichen.

Eine Rettungsvor- oder Zufahrt, sowie eine Halte- und Taxibucht (diese jedenfalls vor dem Haupteingang situiert) sind einzuplanen.

B.6.3 RUHENDER VERKEHR

Für die Ermittlung des Pflichtstellplatzangebotes und der Stellplatzkonzeption sind die Werte des Wiener Garagengesetzes und der Bauordnung für Wien anzuwenden.

Der Stellplatzbedarf für die neuen Nutzungen (Geriatric + Wohnen) ist projektbedingt und ist zur Gänze auf dem Grundstück, in einer unterirdischen Sammelgarage abzudecken. Im öffentlichen Straßenraum sind Stellplätze weitestgehend auf Anlieferung, Kunden- und Besucherkurzparker zu beschränken. Stellplätze auf Niveau im Areal sind nicht erwünscht.

Ein entsprechender Konzeptvorschlag liegt als **Zusatzinformation C.6** bei.

Als Richtwert für die Flächenausweisung der Tiefgarage ist 1 Stellplatz pro 28 m² BGF anzunehmen.

B.6.4 NICHTMOTORISIERTER VERKEHR

Eine Radfahranlage ist im unmittelbaren Bereich des Planungsareals lediglich am Kardinal-Rauscher-Platz vorhanden.

Im Zuge dieses Projektes soll auf der Einbautentrasse in der Verlängerung der Goldschlagstraße eine attraktive Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden.

Diese Querungsmöglichkeit soll die Funktion eines öffentlichen Durchganges aufweisen, jedoch keinesfalls ins öffentliche Gut übertragen werden. Bei der Planung dieser Querungsmöglichkeit ist jedenfalls die Notwendigkeit einer Abgrenzung zum Garten des Pflerghaus einzuplanen.

B.7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Areal ist mit sämtlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur versehen.

Die wesentlichen Hauptleitungen liegen in den begleitenden Straßenzügen bzw. in der Einbautentrasse im Bereich der Verlängerung der Goldschlagstraße vorhanden.

Die neuerrichtete Energie-Übernahme-Station im Eckbereich Kardinal-Rauscher-Platz / Holohergasse ist in das neue Pflegewohnhaus zu integrieren. (Die entsprechenden Plangrundlagen sind der Zusatzinformation C.11 zu entnehmen)

Entsprechende Einbautenpläne liegen der Ausschreibung als Zusatzinformation C.2 – Beilage 2 bei.

C ZUSATZINFORMATIONEN

C.1 RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

C.2 AREAL KAISERIN-ELISABETH-SPITAL – BAUMASSENSTUDIE

C.3 PLANDOKUMENT

C.4 QUALITÄTSANFORDERUNGEN FÜR DIE BAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN DER PFLEGEWOHNHÄUSER DES KAV FÜR DEN NEUBAU PFLEGEWOHNHAUS RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS

C.5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN „Neustrukturierung des Areals des Kaiserin-Elisabeth-Spitals im 15. Bezirk“ - Magistratsabteilung 21A – Stadt Wien

C.6 GENERELLE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG FÜR PFLEGE-EINRICHTUNGEN DES KAV (BAB)

C.7 GARAGENKONZEPT

C.8 BAUMGUTACHTEN (ARGE Baum)

**C.9 UNTERLAGEN ZU DEN DENKMALGESCHÜTZTEN GEBÄUDEN
Planunterlagen und Akkordierter AV zur Begehung**

C.10 ANFORDERUNGEN KINDERGARTEN

C.11 ENERGIEÜBERNAHMESTATION

C.12 Vorschlag zum Inhalt eines Brandschutz- und Fluchtwegkonzepts