

# ÜBERSICHT

## **A**     Allgemeiner Teil:

- A.1     Bauherr
- A.2     Abwickler
- A.3     Art des Wettbewerbes
- A.4     Teilnahmeberechtigung
- A.5     Rechtsgrundlagen
- A.6     Termine, Formale Bedingungen
- A.7     Preise und Aufwandsentschädigungen
- A.8     Beauftragung
- A.9     Preisgericht und Vorprüfung

## **B**     Besonderer Teil:

- B.1     Umfang der Leistungen

## **C**     Richtlinien für eine Entwurfserstellung:

- C.1     Grundlagen
- C.2     Allgemeine Grundsätze
- C.3     Pflegeangebot
- C.4     Planungskriterien
- C.5     Konzeption der Wohneinheiten
- C.6     Wohnbereiche
- C.7     Bürgerzentrum
- C.8     Beschreibung des Bauplatzes
- C.9     Planungsziel
- C.10    Zu beachten

## **D**     Beilagen:

- D1     Raumerfordernisprogramm
- D2     Raum- und Strukturprogramm
- D3     Vorentwurfsdatenblatt
- D4     Baukosten (Schätzkosten)
- D5     Geometerplan
- D6     Mappenkopie
- D7     Umgebungsfotos

# Unterlagen zur Vorentwurfserstellung Wettbewerbsordnung

## A Allgemeiner Teil:

### A.1 Bauherr:

Die Gemeinde Ottnang beabsichtigt die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes in Ottnang in Kombination mit einem Bürgerzentrum. Sie bedient sich der LAWOG zur Errichtung des Gebäudes, welche in weiterer Folge die Funktion des Bauherrn übertragen erhält.

### A.2 Abwickler:

LAWOG Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für Oberösterreich, Garnisonstraße 22, 4021 Linz.

### A.3 Art des Wettbewerbes:

Offener Architekturwettbewerb § 154 (1) des BVergG mit anschließendem Verhandlungsverfahren gem. § 30 (2) Z 6 (Wettbewerbssprache ist Deutsch).

### A.4 Teilnahmeberechtigung:

#### A.4.1 Allgemeine Bestimmungen:

Teilnahmeberechtigt sind Planer (Architekten und gleichartige Befugnis gemäß EWR-Architektenverordnung. Die Befugnis ist durch die Bescheinigung dieser aufrechten Befugnis nachzuweisen), die dem § 20 des BVergG und der vor stehender Definition, entsprechen.

Jeder Teilnehmer an diesem Wettbewerb ist nur einmal teilnahmeberechtigt (auch im Rahmen einer Arbeitsgemeinschaft). Eine Mehrfachteilnahme zieht den Ausschluss sämtlicher Projekte, an denen der Verfasser beteiligt ist, nach sich. Die Bildung auch von späteren Arbeitsgemeinschaften unter den Teilnahmeberechtigten ist unzulässig.

Mitarbeiter von Teilnehmern und Fachleute, die am Zustandekommen des Projektes mitgearbeitet haben, können genannt werden und werden vom Auftraggeber bei der Veröffentlichung angeführt.

Als Mitarbeiter gelten folgende Personen:

- Angestellte, Techniker des Teilnehmers
- Studenten und Absolventen einer einschlägigen Studienrichtung
- Ziviltechniker und
- Sonstige Experten

#### A.4.2 Ausschließungsgründe:

- Die Nichteinhaltung der Ausschreibungsbedingungen des Wettbewerbes.
- Teilnehmer und Mitarbeiter, die den Versuch unternehmen, ein Mitglied des Gremiums in seiner unabhängigen Entscheidung direkt oder indirekt zu beeinflussen.
- Solche Ausschließungsgründe, die erst während des Wettbewerbes entstehen, sind jenen gleichzusetzen, die von Anfang an Bestand

haben.

#### **A.5 Rechtsgrundlagen:**

Als Wettbewerbsgrundlage gilt diese Ausschreibung. Die Auslobungsbedingungen setzen sich zusammen aus der vorliegenden Wettbewerbsauslobung sowie in Ergänzung der Wettbewerbsordnung Architektur der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsolenten (WOA), Stand 16.10.2000, soweit diese nicht durch die vorliegende Wettbewerbsauslobung ergänzt oder abgeändert wird. Im Falle von Widersprüchen zwischen der Wettbewerbsauslobung und der WOA gehen die Bestimmungen der Wettbewerbsauslobung vor. Ferner gelten als Auslobungsbedingungen die im Verfahren vorgesehene Fragebeantwortung, soweit diese im Widerspruch zu obig genannten Bedingungen stehen, gehen Fragebeantwortungen den oben erwähnten Bestimmungen vor.

Mit der Einreichung seiner Wettbewerbsarbeit nimmt jeder Teilnehmer alle die in der Wettbewerbsauslobung enthaltenen Bestimmungen an.

Gerichtsstand:

Es gilt österreichisches Recht. Gerichtsstand ist Linz/Österreich.

Rechtsmittelauskunft und Rechtsmittelergreifung:

Unabhängiger Verwaltungssenat des Landes Oberösterreich, Fabriksstraße 32, 4020 Linz, Tel.: 0732 / 77 20-156 81, Fax: 0732 / 77 20-148 53.

#### **A.6 Termine, Formale Bedingungen:**

A.6.1 Ein Hearing findet am <.....>, <.....> **Uhr** mit vorheriger Grundstücksbesichtigung statt. Treffpunkt: Otttang Gärtnerei, anschließend im Gemeindesaal Holzleithen.

A.6.2 Die Entwürfe mit den Modellen sind bis <.....>, <.....> **Uhr** an die LAWOG, 5. Stock, gegen Aushändigung einer Empfangsbestätigung abzugeben (bei postalischer Abgabe ist die zeitgerechte Abgabe so vorzunehmen, dass vor diesem Abgabetermin das Einlangen sichergestellt ist.

Die per Post oder Zustelldienst, z.B. EMS, Express übermittelten oder sonstige Unterlagen sind ebenfalls ohne Absenderangabe, nur mit Kennziffer versehen, abzugeben.

Ein nachträgliches Einlangen der Unterlagen führt zum Ausschluss des Projektes. Elektronische Übermittlungen sind unzulässig.

A.6.3 Formale Bedingungen und Kennzeichnung:

Die **Einreichung** der Wettbewerbsarbeiten hat **anonym** zu erfolgen.

**Sämtliche Bestandteile** der Wettbewerbsarbeit sind **mit einer sechsstelligen Kennzahl** zu bezeichnen und auf jedem Blatt und auf jedem Schriftstück **rechts oben** anzubringen.

Alle Einzelstücke der Wettbewerbsarbeit sind mit der Aufschrift "**APH Otttang**" zu versehen.

Der Wettbewerbsarbeit ist **ein Verzeichnis** aller eingereichten Unterlagen sowie ein **undurchsichtiger verschlossener Briefumschlag** beizuschließen, welcher außen die **Kennzahl** trägt und **ein Blatt mit Na-**

**me** und **Anschrift** des Teilnehmers (Mitglied der Arbeitsgemeinschaft) unter Anführung der Mitarbeiter enthält. Bei Arbeitsgemeinschaften ist ein Mitglied als empfangsberechtigt auszuweisen. Der **Briefumschlag** ist mit der Kennzahl und der Aufschrift **Verfasserblatt zu kennzeichnen**.

Das Verfasserblatt hat zusätzlich die Telefonnummer und die Kontonummer des Teilnehmers (Empfangsberechtigten) zu enthalten.

Die Entwürfe sind doppelt verpackt einzusenden bzw. abzugeben. Die **äußere Verpackung** ist mit der **Kennzahl** und mit der Bezeichnung **Architektenwettbewerb APH Ott nang** zu versehen und auf der **inneren Verpackung** ist **lediglich** die **Kennzahl** anzubringen.

#### A.6.4 Preisgerichtssitzung:

Nach Vorprüfung der Entwürfe wird das Preisgericht zur Konstituierung und Beurteilung der Projekte zusammentreffen.

Durch Abstimmung wird ein Vorsitzender, Stellvertretender Vorsitzender, Schriftführer gewählt.

Die Beurteilung erfolgt nach folgenden Kriterien in ihrer Reihenfolge:

- 1) Funktionalität
- 2) Wirtschaftlichkeit in der Herstellung und in den Folgekosten.
- 3) Städtebaulichen und architektonische Lösung.

Die Begutachtung und Beurteilung der Projekte erfolgt unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien.

Das Preisgericht entscheidet grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten, Stimmenthaltungen werden dabei nicht berücksichtigt.

Das Preisgericht kann sich aber mit Beschluss des Erfordernisses und den Umfang einer qualifizierten Mehrheit auferlegen.

Das Preisgericht ist verpflichtet, eine Entscheidung zu treffen, den Wettbewerb zu beenden und grundsätzlich einen Sieger zu ermitteln. Es hat die Reihung bzw. die Auswahl der Wettbewerbsarbeiten, die Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten, Zuerkennung der zu der Auslobung vorgesehenen Preise, Anerkennungspreise und Unkostenbeiträge sowie die Bestimmung der Nachrücker, die Abgabe von Empfehlungen an den Auslober aufgrund des Wettbewerbsergebnisses vorzunehmen.

Die Sitzung des Preisgerichtes ist nicht öffentlich. Bis zum Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses bzw. zum Abschluss des Verhandlungsverfahrens sind alle Vorprüfer und Mitglieder des Preisgerichtes sowie sonstige Personen, die bei den Sitzungen des Preisgerichtes, wenn auch nur kurzfristig anwesend sind bzw. anwesend waren, zur strikten Geheimhaltung aller Vorgänge und Wahrnehmungen im Zusammenhang mit dem Architekturwettbewerb verpflichtet. Das Preisgericht ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Viertel der stimmberechtigten Preisrichter anwesend sind.

Einer der Anwesenden muss der Vorsitzende oder der stellvertretende Vorsitzende sein. Diese leiten den Ablauf des Preisgerichtes. Liegt die

Beschlussfähigkeit nicht vor, ist das Preisgericht zu vertagen.

Antrags- und stimmberechtigt sind nur Preisrichter und an Ihre Stelle getretene Ersatzpreisrichter.

Das Preisgericht entscheidet in offener Abstimmung oder kann auch geheim die Abstimmung beschließen.

Die Entscheidungen werden im Allgemeinen mit einfacher Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten getroffen. Bei Stimmenthaltungen werden diese Enthaltungen im Abstimmungsergebnis nicht berücksichtigt.

Neben den Mitgliedern des Preisgerichtes ist auch die Anwesenheit von Experten, Ersatzpreisrichter, Vorprüfern, Schreibkräften und anderen Personen zur Auskunftserteilung und Versorgung des Preisgerichtes zugelassen.

Ein Preisrichter kann sich nach Bekanntgabe von dem für ihn vorgesehenen Ersatz-Preisrichter vertreten lassen.

Erklärt sich ein Preisrichter als befangen, so tritt der für ihn vorgesehene Ersatz-Preisrichter an seine Stelle.

Über die Entscheidung des Preisgerichtes wird ein Resümeeprotokoll geführt.

#### **A.7 Preise und Aufwandsentschädigungen:**

Gesamtsumme exkl. MWSt.: € 42.000,--.

A.7.1. Der Betrag beträgt exkl. MWSt. € 42.000,-- und wird wie folgt aufgeteilt:

Erster Preis:	€ 9.500,00 exkl. MWSt.
Zweiter Preis:	€ 8.000,00 exkl. MWSt.
Dritter Preis:	€ 6.500,00 exkl. MWSt.

Darüber hinaus erhalten die Verfasser der nächst gereihten sechs Projekte jeweils einen Unkostenbeitrag von € 3.000,-- (exkl. MWSt.).

Das Preisgericht behält sich das Recht vor, eine andere Aufteilung der Preise vorzunehmen, ohne dass dadurch der ausgesetzte Gesamtbeitrag geändert wird. Vom Teilnehmer beigezogene Sonderfachleute, wie Haustechnikplaner, Statiker, Bauphysiker oder andere werden nicht automatisch übernommen. Deren Aufwendungen und Kosten werden nicht vergütet bzw. sind mit Preisen und Aufwandsentschädigungen abgegolten.

Die Ausbezahlung der Preise und Aufwandsentschädigungen für Teilnehmer und Beteiligte erfolgt nach positivem Abschluss des Wettbewerbs- und Verhandlungsverfahrens.

#### **A.8 Beauftragung:**

Es ist beabsichtigt Teile der Büroleistung lt. HOA für Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Polier- und Detailplanung sowie künstlerische Oberleitung zu beauftragen.

Ein Rechtsanspruch für einen Planungsauftrag entsteht nicht.

Das sachliche Eigentum an den eingereichten Unterlagen geht mit der Bezahlung der Preise bzw. Aufwandsentschädigung an den Auftraggeber über. Das geistige Eigentum bleibt dem Rechtsverfasser erhalten. Der Auftraggeber hat das Recht der Veröffentlichung unter Namensnennung des Verfassers.

Mit Bezahlung der Wettbewerbsarbeiten erhält der Auftraggeber das sachliche Eigentumsrecht.

Der Teilnehmer und seine Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von der Wettbewerbsarbeit zu gestatten. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk.

Das Werknutzungsrecht wird auf keinen Fall schon mit der Abgabe der Wettbewerbsarbeiten übertragen, sondern erst mit den weiteren Planungsarbeiten.

Der Auftraggeber behält sich das Recht vor, allfällige aus sachlicher und wirtschaftlicher Rücksicht erforderlichen Änderungen vom beauftragten Projektverfasser zu verlangen.

Der mit der Planung beauftragte Preisträger muss, unabhängig vom Ort seines tatsächlichen Kanzleisitzes, gewährleisten, dass er im Rahmen der Projektabwicklung ohne zusätzlichen Kostenaufwand für den Auslober in die für die reibungslose Projektabwicklung ausreichenden Maß vor Ort und auch zu entsprechenden Besprechungen in Linz/Ottmang verfügbar ist und auch über ausreichendes Personal vor Ort verfügt und hat dafür entsprechende Vorkehrungen zu treffen, z.B.: Eröffnung eines Büros, Zusammenarbeit mit einem ortsansässigen Partner oder sonst geeignete Maßnahmen.

Projekte für welche weder Preise oder Unkostenbeiträge bezahlt wurden, können zwei Monate nach Verfahrensabschluss nach vorheriger Terminvereinbarung abgeholt werden.

#### Anrechnung des Preisbetrages:

Wird ein Preisträger mit der Durchführung der Planungsleistung zur Ausführung des gegenständlichen Bauvorhabens beauftragt, wird der als Preis zuerkannte Betrag auf das Honorar angerechnet. Es sei denn, dass der Vorentwurf aus Gründen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, grundlegend verändert werden muss.

## **A.9 Preisgericht und Vorprüfung:**

Zusammensetzung des Preisgerichtes:

**(1) Fachpreisrichter:**

Hofrat DI Manfred Sabo  
Amt der OÖ Landesregierung  
Kärntnerstraße 12  
4021 Linz

**Ersatz:**

DI Hashim Ademi  
Amt der OÖ Landesregierung  
Kärntnerstraße 12  
4021 Linz

< ..... >

< ..... >

**Sachpreisrichter:**

Bürgermeister Josef Senzenberger  
Holzleithen 44  
4905 Thomasroith

**Ersatz:**

Christine Senzenberger  
Holzleithen 44  
4905 Thomasroith

AL Herbert Zweimüller  
Rackering 19  
4901 Ottnang am Hausruck

ALStv. Maria Nußmüller  
Thomasroith 114  
4905 Thomasroith

GV Mark André Kastinger  
Grub 3  
4901 Ottnang am Hausruck

GR Martin Haselsteiner  
Holzleithen 23  
4905 Thomasroith

GR Franz Hödlmoser  
Niederottnang 145  
4901 Ottnang am Hausruck

Josef Bauchinger  
Englfing 72  
4901 Ottnang am Hausruck

GR Rudolf Kroiß  
Niederottnang 188  
4901 Ottnang am Hausruck

Wolfgang Schmid  
Hagleithen 18  
4901 Ottnang am Hausruck

Mag. Michael Wall  
Amt der OÖ Landesregierung  
Bahnhofplatz 1  
4021 Linz

Lukas Wenzl  
Amt der OÖ Landesregierung  
Bahnhofplatz 1  
4021 Linz

• **Berater ohne Stimmrecht:**

< ..... >

• **Vorprüfung:**

LAWOG oder im Auftrag der LAWOG.

## B Besonderer Teil:

### B.1 Umfang der Leistungen:

- **Lageplan** M 1:500 mit Darstellung der Gebäude, Grünanlagen, Plätze, Wege und Verkehrsflächen und Anbindungen.
- **Grundrisse** im M 1:200 für alle Geschosse mit Raumbezeichnungen, samt den Raumnummern lt. Raumprogramm, Flächenangaben und Hauptabmessungen sowie unterschiedlicher farbiger Darstellung der Wohnbereiche: grünlich  
Funktionsräume: bräunlich  
Allgemeinbereiche: bläulich  
Verkehrsflächen: gelb  
Wirtschaftsbereiche: rötlich.
- **Bewohnereinheiten** M 1:20 mit Einrichtung und Bemaßung.
- **Ansichten** im M 1:200, aus denen die architektonische Absicht klar erkennbar ist.
- **Schnitte** im M 1:200 im notwendigen Umfang zur Klarstellung des Entwurfes.
- Die beiliegenden **Datenblätter** für Nutzflächen, Bruttogeschosßflächen und umbauten Raum, sowie die Spalte „geplant“ im Raumprogramm ist **auszufüllen** und beizuschließen (eine nachvollziehbare Berechnungsaufstellung ebenfalls).
- kurzgefasster Bericht zur **Erläuterung** der **Entwurfsidee** und Stellungnahme zur beabsichtigten Energiekennzahl.
- **Material- und Farbkonzept.**
- **Grünraumplan und Konzept der öffentlichen Wegeverbindung.**
- einfaches **Baumassenmodell** im M 1:500 mit Nordpfeil (Einsatzmodell) nicht transparent.
- **Kostenschätzung.**

**Alle Pläne und Unterlagen sind als Pausen gerollt bzw. in einem verschlossenen Kuvert mit Nummer gekennzeichnet anonym abzugeben! Ein getrenntes, verschlossenes, Erkennungskuvert ist als solches gekennzeichnet beizulegen.**



## **C Richtlinien für eine Entwurfserstellung:**

### **C.1 Grundlagen:**

1. O.Ö. Sozialhilfegesetz 1998 LGBL.Nr.82/1998
2. O.Ö. Alten- und Pflegeheimverordnung i. d. F. LGBL.Nr. 128/2008
3. Oberösterreichische Baugesetze und Verordnungen sowie einschlägige ÖNORMEN (z. B. B 1600, B 1601)

### **C.2 Allgemeine Grundsätze:**

Das Alten- und Pflegeheim ist dazu bestimmt, vorrangig aus altersbedingten Gründen hilfs- und betreuungsbedürftige Personen zur Aufrechterhaltung Ihrer psychischen und physischen Existenz „Hilfe zur Pflege“ nach §17 Oö. SHG 1998 zu gewähren. Das Heim ist auf die Bedürfnisse dieser Personen hin zu errichten. Die architektonische Gestaltung und sonstigen Überlegungen, einschließlich der ortsplanerischen Gestaltung müssen diese Zielsetzungen verwirklichen.

Alle Wohneinheiten sind als Wohn- und Pflegeeinheit nutzbar und behinderten gerecht zu konzipieren.

### **C.3 Pflegeangebot:**

- **Alten- und Pflegeheim**  
Das Heim wird für **70** Norm- und **2** Kurzzeitpflegeplätze ausgelegt.
- **Kurzzeitpflege**  
Das Raumerfordernis für diese Pflegeform (2 Plätze) ist in den angeführten 70 Norm- und 2 Kurzzeitpflegeplätzen integriert und wird in den Ein-Personenwohneinheiten erfolgen.

### **C.4 Planungskriterien:**

- Um die Wirtschaftlichkeit der Anlage sicherzustellen, soll unter anderem durch die Minimierung der internen Wege ein funktionelles Konzept in einem kompakten Baukörper (gutes Verhältnis von Fassadenfläche zu Gebäudekubatur) entstehen.
- Die Planung ist generell auf schwerst- und schwer hilfs-, betreuungs- und pflegebedürftige Personen, die zur Aufrechterhaltung ihrer physischen und psychischen Existenz auf einen Heimplatz angewiesen sind, abzustimmen. Insbesondere ist auf Gehhilfe angewiesene Personen mit eingeschränkter Bewegungsfunktion, vor allem auf Stock- und Krückengeher sowie auf Personen mit Gehwagen, Rollstuhl-Mobilitätsfahrer und auf die Besonderheiten der Dementenbetreuung Rücksicht zu nehmen.
- Zur Förderung der Kommunikation (hausintern und mit der Umwelt) sind in jedem Geschos großzügige Aufenthaltsbereiche (für die BewohnerInnen gegliedert) im Zentrum gelegen, zur Essenseinnahme und zum täglichen Leben geeignet, vorzusehen. Lange Gänge sollen vermieden werden.
- Großer Wert wird weiters auf eine klare und übersichtliche Orientierung für die BewohnerInnen gelegt.

- Ein pflegegerechtes Alten- und Pflegeheim hat sich in seinem Aufbau und seiner Ausstattung keinesfalls an spitalsähnlichen Einrichtungen zu orientieren. Eine klinische Atmosphäre ist zu vermeiden. Die Wohnbereiche der Bewohner/Innen sowie die Aufenthaltsräume sollten den Bewohner/Innen Platz zum Wohlfühlen bieten.
- Die baulichen Voraussetzungen müssen auch das Wohnen dementer Bewohner/Innen ermöglichen (zu berücksichtigen bei Situierung der Lifte, Stiegenhäuser Brandabschnitten, ev. Rundgang und beschützten Garten vorsehen).

### **C.5 Konzeption der Wohneinheiten:**

Jede Wohneinheit ist mit einer Vorraumzone, mit Wohn- und Schlafraum sowie einem gesonderten Bad mit pflegegerechter Dusche (bodeneben), Waschbecken und WC zu planen.

Im Pflegefall ist der Zugang zum Bett von drei Seiten zu gewährleisten.

Es ist keine Kochstelle einzuplanen.

Teilbereiche der Wohneinheit sollen eine Eigenmöblierung ermöglichen, Stauraum in ausreichend dimensionierten ca. 60 cm breiten Schränken in der Wohneinheit ist vorzusehen.

Die Ausgestaltung der Wohneinheit kann mit (wenn eine günstige Form gefunden wird) multifunktionellen, erkerartigen Erweiterungen erfolgen. Die Planung von „französischen Fenstern“ mit einem verbleibenden Restparaphet und entsprechenden Sonnenschutz ist eine gute, meist kostengünstigere, Alternative.

Die Lösung soll den BewohnerInnen in jeder Lage (Bett, Sessel) weitgehende Ausblicke (auch in den Grünbereich) ermöglichen.

- **72 Einzelpersonenwohneinheiten**

Bei einer Wohneinheit ohne Erker hat der Wohnschlafraum für eine Person nach Abzug des Vorraum(bereich)es 17 - 18 m<sup>2</sup> zu betragen (franz. Fenster). Bei einer Wohneinheit mit Erker hat der Wohnschlafraum für eine Person nach Abzug des Vorraum(bereich)es und des Erkers 16 m<sup>2</sup> zu betragen (Abweichungen bis zu 1 m<sup>2</sup> sind zulässig), das ergibt für die komplette Einbewohnereinheit einschließlich Vorraumbereich, Sanitärbereich und Erker eine Größe von ca. 26 - 27 m<sup>2</sup>.

### **C.6 Wohnbereiche (Gemeinschaftsbereiche):**

(Die Größe richtet sich nach der jeweiligen Gruppengröße.)

Diese Kommunikationsflächen sind nicht in Gangbereichen zu situieren, sondern mit eigenen Erweiterungen zu schaffen. Entsprechende den Wohngemeinschaften zugeordnete Freiflächen (Gemeinschaftsbalkone, Terrassen, Loggien oder offenbare Wintergärten) sind erwünscht.

Insbesondere ist jedoch auf eine Gestaltung als Wohnraum mit Sitzgruppe, Esstisch und Fernsehcke zu achten. Auch kreatives Arbeiten samt Nutzung für die Betreuung/Beschäftigung dementer Bewohner soll in diesem Bereich möglich sein. Dieser Wohnbereich dient auch als Essbereich für schwer hilfs- und betreuungsbedürftige Personen in Sitz- und Liegewagen.

Eine ausreichende natürliche Belichtung, Belüftung und Beschattung ist unbedingt notwendig.

Eine Küchenzeile in diesen Aufenthaltsbereichen für je 2-3 Bewohnergruppen (= 1 WB) (Situierung möglichst in Liftnähe) mit einer Vorrichtung zur Mülltrennung (Papier, Glas, Kunststoff) und Geschirreinigung sowie Lagerung (großer Kühlschrank für Reserveessen, Getränke, Regenerierwagen, Semmeln, Kaf-

feeautomat) soll vorgesehen sein.

### **C.7 Bürgerzentrum:**

Das Bürgerzentrum Ottnang soll, gemäß beiliegendem Raum- und Funktionsprogramm, mit dem Alten- und Pflegeheim im Verbund errichtet werden. Eine Ortsplatzgestaltung, entsprechend den Vorgaben der Dorf- und Stadtentwicklung, ist vorzusehen und darzustellen (max. Ortsplatzgröße 1.500 m<sup>2</sup>).

Im Raum- und Funktionsprogramm sind entsprechende Funktionsflächen, Verkehrsflächen und Nebenräume, flächenmäßig nicht erfasst, sondern lediglich pro Memoria angeführt.

Die Dimensionierung hat durch den Planer bzw., entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, z.B.: WC-Anlagen (nach Erfahrungswerten) zu erfolgen.

Bei der Ermittlung der Stellplätze ist, neben der Erfüllung der Bau-TV, die Kunden- und Servicesituation zu beachten.

### **C.8 Beschreibung des Bauplatzes:**

Der Baugrund, die **Parzellen 420/1, 425, 426/1, 427/3, 428, 429** KG Ottnang liegen im Zentrum von Ottnang. Das **Alten- und Pflegeheim und Bürgerzentrum** soll entsprechend den Erläuterungen geplant werden.

Der Bauplatz ist ca. 12.600 m<sup>2</sup> groß und ist in den beiliegenden Plänen ersichtlich und die unmittelbar umliegende Bebauung ist in den beiliegenden Fotos erfasst. Die Zufahrt könnte im Bereich der Grundstücke 428 + 429 erfolgen. Der Abstand von Bahnkörpern nach Eisenbahngesetz 1957 § 42 Abs. 1 (12 m Bauverbot ab Mitte Gleiskörper) und Einhaltung des notwendigen Feuerbereiches gemäß § 43 mit 50 m ist zu beachten. Es besteht daraus ein Bauverbot von der Grundstücksgrenze ÖBB Grund (Bahndamm) im Abstand von 12 m. In diesem Bauverbot dürfen keine Gebäude, jedoch Außenanlagen, für welche in weiterer Folge dann um eisenbahnrechtliche Ausnahmegenehmigung anzusuchen ist, liegen.

### **C.9 Planungsziel:**

**Oberstes Planungsziel ist die sozialpolitische Zielsetzung**, welche vor beschrieben wurde. Den daraus entstehenden Bedürfnissen entsprechend ist das Haus für o.a. Personenkreis zu planen. Die architektonische und städtebauliche Gestaltung ist zwar wichtig, dieser sozialpolitischen Zielsetzung jedoch unterzuordnen.

Entsprechend dem beiliegenden Raumerfordernis und Strukturprogramm soll ein Haus entworfen werden, wo überwiegend alte, pflegebedürftige Menschen die Sicherheit kompetenter Pflege und Betreuung finden. Für die betreuungs- und hilfebedürftigen Menschen ist dabei die Wahrung von Persönlichkeitsrechten, wie Würde, Privatsphäre und Selbständigkeit von zentraler Bedeutung.

**Die Unterteilung in spitalsähnlich strukturierte Stationsbereiche ist unzulässig.**

Für den verwirrten, alten Menschen ist zusätzlich eine „beschützende“, therapeutisch gestaltete Umgebung wesentlich, in der er sich ohne Einschränkungen bewegen kann.

Dies ist jedoch nur möglich bei:

- **klarer und einfacher Aufschließung,**

- **Minimierung der internen Wege für Personen, Bewohner/Innen und Personal, sowie**
- **barrierefreie Planung.**
- **Eignung zur Betreuung desorientierter Bewohner/Innen.**

Die **Wirtschaftlichkeit** in der **Herstellung** und bei den **Folgekosten** ist ein zwar nach gereihter, jedoch ebenfalls ein **wichtiger Punkt**, der zusammen mit einer **Niedrigenergiebauweise** in den Entwurf einfließen soll. Auf überdimensionierte Glasflächen in Hallen wie auch im Bewohnerbereich sollte genauso wie auf übertriebene Wintergartenlösungen verzichtet werden.

Bei der Kontrolle der **Nutzflächen** ist auf die **derzeit** in O.Ö. geltende Größe von **deutlich weniger als 60 m<sup>2</sup>** Nutzfläche pro BewohnerIn (ohne Cafe) Rücksicht zu nehmen. Pro Bewohnerplatz gelten in OÖ € 105.000,-- als Richtwert für die Ermittlung der Errichtungskosten gemäß ÖNORM B 1801-1 (ohne Abbruchkosten). Überschreitungen von mehr als 5 % der Nutzflächengröße bzw. der Normkosten führen zum Ausschluss. Für das Bürgerzentrum steht ein Kostenrahmen von € 1,5 Mio, für den Ortsplatz € 270.000,-- zur Verfügung.

#### C 9.1. Städtebauliche Zielsetzungen:

Die Anzahl der Geschoße des geplanten Projektes (max. Zulässigkeit von einem Sockelgeschoß und darüber liegenden drei Hauptgeschoßen) sollte in seiner Höhenentwicklung mit der umgebenden Bestandsbebauung in Abstimmung gebracht werden.

Es ist sicher zu stellen, dass den Wohneinheiten des Alten- und Pflegeheimes unmittelbare Grün- und Freiflächen zugeordnet werden. Grünraum ist in diesem Sinne als Erholungsraum der Bewohner anzusehen und ist deshalb auch als solcher nach dem Stand der heutigen Anforderungen auszubilden.

#### C 9.2. Verkehrsplanerische Zielsetzungen:

Die Hauptaufschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt zwischen der Gärtnerei und dem Haus Niederrottnang Nr. 49.

Somit kurz gefasst : Erfüllung der:

1. Sozialpolitischen Zielsetzung (Funktionalität)
2. Wirtschaftlichkeit in der Herstellung und in den Folgekosten
3. Städtebaulichen und architektonischen Lösung

#### **C.10 Zu beachten:**

- Raumerfordernisprogramm für das Alten- und Pflegeheim
- Raum- u. Strukturprogramm für die funktionellen Zusammenhänge
- Oö. Sozialhilfegesetz 1998 LGBL.Nr. 82/1998
- Oö. Alten- und Pflegeheimverordnung i. d. F. LGBL.Nr. 128/2008
- Oberösterreichische Baugesetze und Verordnungen sowie einschlägige ÖNORMEN (z.B. B 1600, B 1601)
- KDA Broschüre Architektur + Gerontologie
- Spez. wird vom Bauherrn auf folgendes Wert gelegt:

- a) mechanische Lüftungen sollen nur im notwendigen Ausmaß zum Einsatz kommen, der natürlichen Lüftung soll der richtige Stellenwert zu geordnet werden, bei der Planung ist dies zu berücksichtigen.
- b) Nach Möglichkeit soll auch mit Hilfe von Wärmerückgewinnung Energie gespart werden.
- c) Die optimale Lage von Sonnenkollektoren zur Brauchwassererzeugung ist einzuplanen.
- d) Flachdächer sind möglichst zu vermeiden (Dichtigkeitsprobleme). Auf Grund der klimatischen Bedingungen ist ein ausreichender Dachvorsprung (mit Schneefang und außen liegenden Rinnen) vorzusehen.
- e) Bei der Planung ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass ausreichend ebene und rollstuhlgerechte Gartenwege erforderlich sind.
- f) Es sollen Bewohnergemeinschaften, aufgeteilt auf Bewohnergruppen, mit 12 max. 15 BewohnerInnen entstehen. Diese Gruppen sind zusammengefasst je Stockwerk zu einem Pflegearbeitsplatz hin zu orientieren. Einzelbewohnergruppen sind nicht gewünscht.
- g) Raumhöhen lt. einschlägiger Vorschriften.
- h) Info der Abteilung Soziales zu Ein-Personeneinheiten.

## **D** **Beilagen:**

- D1 Raumerfordernisprogramm
- D2 Raum- und Strukturprogramm
- D3 Vorentwurfsdatenblatt
- D4 Baukosten (Schätzkosten)
- D5 Geometerplan
- D6 Mappenkopie
- D7 Umgebungsfotos