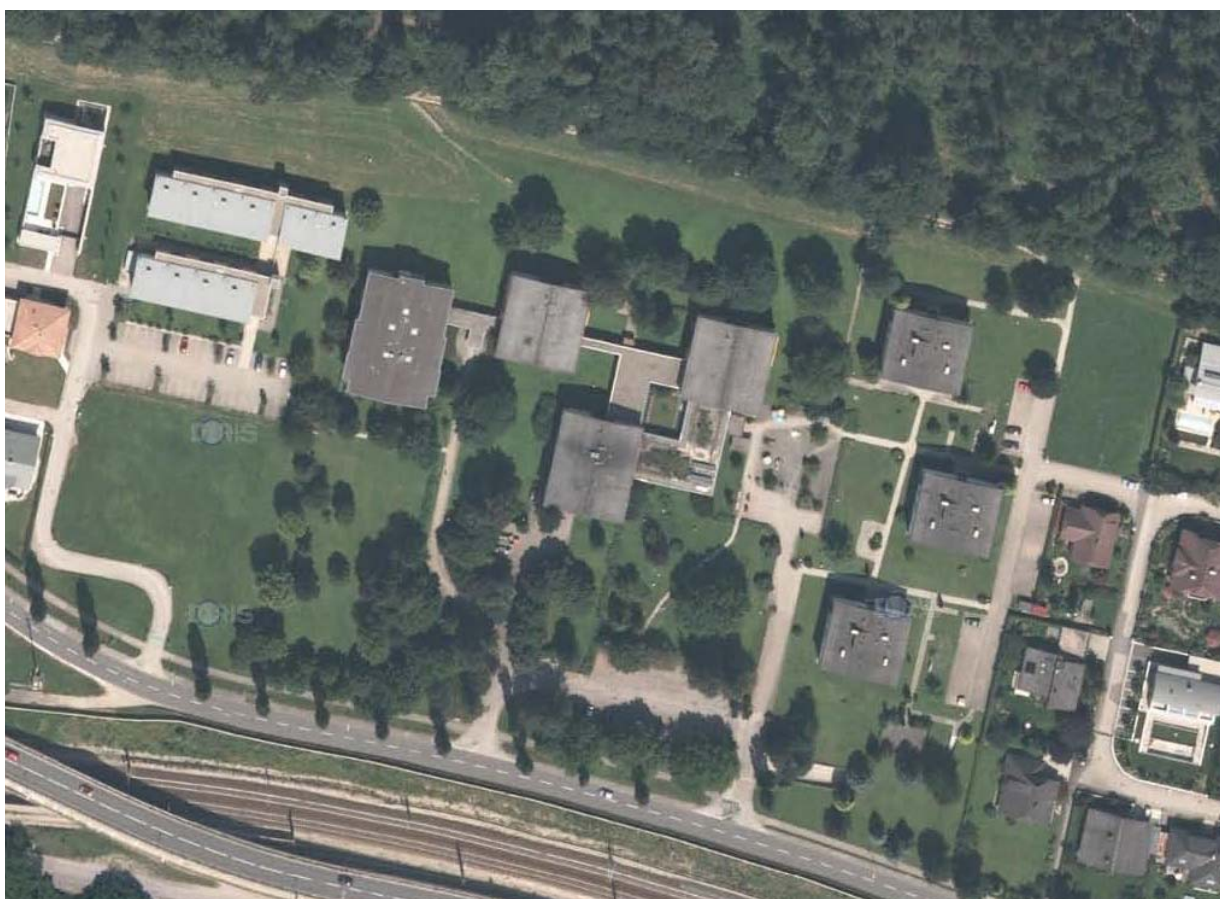




ARCHITEKTURWETTBEWERB



# ALTEN- und PFLEGEHEIM in VÖCKLABRUCK



<u>Kooperationsbestätigung der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für OÖ und Sbg.:</u>	<.....>
<u>Architektenhearing :</u>	04.06.2013
<u>Abgabetermin :</u>	18.07.2013
<u>Sitzung des Preisgerichtes :</u>	06.08.2013

# ÜBERSICHT

## **A**     Allgemeiner Teil:

- A.0     Bauherr
- A.1     Abwickler
- A.2     Ansprechpartner
- A.3     Gegenstand des Wettbewerbes
- A.4     Art des Wettbewerbes
- A.5     Teilnahmeberechtigung
- A.6     Rechtsgrundlagen
- A.7     Termine
- A.8     Formale Bedingungen und Kennzeichnung
- A.9     Beurteilungskriterien
- A.10    Preise und Aufwandsentschädigungen
- A.11    Absichtserklärung, Beauftragung
- A.12    Preisgericht und Vorprüfung

## **B**     Besonderer Teil:

- B.1     Umfang der Leistungen

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

- C.1     Grundlagen
- C.2     APH-Allgemeine Grundsätze
- C.3     Pflegeangebot
- C.4     Planungskriterien
- C.5     Konzeption der Wohneinheiten
- C.6     Wohnbereiche (Gemeinschaftsbereiche)
- C.7     Beschreibung des Bauplatzes
- C.8     Lärmschutz
- C.9     Planungsziele
- C.10    Städtebauliche Zielsetzung
- C.11    Zu beachten

## **D**     Beilagen:

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

## **Unterlagen zur Vorentwurfserstellung** **Wettbewerbsordnung**

**A.0 Bauherr:**

LAWOG Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für OÖ, eingetr. Genossenschaft mbH, Garnisonstraße 22, 4021 Linz, Tel.: 0732/9396-232, Fax: 0732-9396-285, E-Mail: [technik@lawog.at](mailto:technik@lawog.at)

**A.1 Abwickler:**

LAWOG Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für OÖ, eingetr. Genossenschaft mbH, Garnisonstraße 22, 4021 Linz, Tel.: 0732/9396-232, Fax: 0732-9396-285, E-Mail: [technik@lawog.at](mailto:technik@lawog.at)

**A.2 Ansprechpartner:**

DI Lischka Horst 0732/9396-237 [technik@lawog.at](mailto:technik@lawog.at)

**A.3 Gegenstand des Wettbewerbes:**

Die LAWOG errichtet im eigenen Namen für die Stadtgemeinde Vöcklabruck ein Alten- und Pflegeheim am Areal des bestehenden Seniorenheimes (Am Pfarrerefeld 1, 4840 Vöcklabruck)

Das bestehende Altenheim wird in Etappen abgebrochen.

**A.4 Art des Wettbewerbes:**

Nicht offener Architekturwettbewerb § 154 (2) des BVergG mit anschließendem Verhandlungsverfahren gem. § 30 (2) Z 6 (Wettbewerbsprache ist Deutsch).

**A.5 Teilnahmeberechtigung:**

**A.5.1 Allgemeine Bestimmungen:**

Teilnahmeberechtigt sind die **15** geladenen Architekten bzw. deren Architekturbüro.

1.	.....	office@.....
2.	.....	office@.....
3.	.....	office@.....
4.	.....	office@.....
5.	.....	office@.....
6.	.....	office@.....
7.	.....	office@.....
8.	.....	office@.....
9.	.....	office@.....
10.	.....	office@.....
11.	.....	office@.....
12.	.....	office@.....
13.	.....	office@.....
14.	.....	office@.....
15.	.....	office@.....

Jeder Teilnehmer ist - gleichgültig, ob allein oder in Arbeitsgemeinschaft - nur einmal teilnahmeberechtigt. Eine mehrfache Teilnahme zieht den Ausschluss sämtlicher Projekte nach sich, an denen der Zuwiderhandelnde beteiligt ist.

Bei Arbeitsgemeinschaften müssen alle Mitglieder die Teilnahmeberechtigung besitzen. Ein Mitglied der Arbeitsgemeinschaft ist im Verfasserkuvert als empfangsberechtigt auszuweisen.

#### A 5.2 Mitarbeiter :

Die Wettbewerbsteilnehmer dürfen sich eines oder mehrerer Mitarbeiter, d.s. Fachkräfte, die über keine aufrechte Befugnis eines Architekten oder Zivilingenieurs für Hochbau nach den Bestimmungen des Ziviltechniker-gesetzes verfügen, bedienen. Diese Mitarbeiter dürfen vom Teilnehmer ge-nannt werden und sind im Protokoll des Preisgerichtes und in den Verlaut-barungen des Wettbewerbsergebnisses sowie bei der Ausstellung zu nennen.

#### A.5.3 Ausschließungsgründe :

Es gelten die Ausschließungsgründe gemäß § 8 WOA, ferner gilt als Ausschließungsgrund die Nichteinhaltung der Termine und formalen Bedingungen gemäß Punkt A.8 sowie des Umfangs der Leistungen gemäß Punkt B.1 durch die Teilnehmer.

#### A.6.1 Fragebeantwortung :

Fragen sind in schriftlicher Form per e-mail an  
*DI Lischka Horst technik@lawog.at* zu richten.

Im Betreff der Anfrage ist der Hinweis "APH Vöcklabruck" anzuführen.

Die Fragen werden, sofern sie termingerecht bis längstens 1 Woche vor dem Hearing einlangen, im Zuge des Hearings von der Jury beantwortet.

#### **A.6 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 in der Wettbewerbsauslobung enthaltenen Bestimmungen an und zur Kenntnis, dass das Preisgericht endgültig und unanfechtbar entscheidet.

Gerichtsstand : Linz

## **A.7 Termine :**

- A.7.1 Eine **Konstituierende Sitzung** findet am 04.06.2013, 09.00 Uhr statt.  
Ein **Hearing** findet am 04.06.2013, 10:00 Uhr statt.

### **Treffpunkt:**

APH Vöcklabruck, Am Pfarrerefeld 1, 4840 Vöcklabruck

- A.7.2 Die Wettbewerbsbeiträge sind bis **18.07.2013, 12.00 Uhr**, anonym, bei folgender Adresse abzugeben:

LAWOG Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für OÖ eingetr. Genossenschaft mbH, Garnisonsstraße 22, 4021 Linz

Bei persönlicher Übergabe ist vom Teilnehmer eine Empfangsbestätigung einzufordern.

### **Achtung!**

Per Post, Botendienst o.Ä. (zB EMS, Express, ...) übermittelte Wettbewerbsarbeiten müssen bis spätestens zum oben angegebenen Termin **eingelangt** sein. Der Wettbewerbsteilnehmer hat eigenverantwortlich für diesen Umstand Sorge zu tragen. Diese Zusendungen sind ebenfalls anonymisiert (ohne Absenderangabe), nur mit der Kennziffer versehen, abzugeben.

Ein nachträgliches Einlangen von Wettbewerbsbeiträgen oder Teilen hiervon führt zum Ausschluss des Projektes. Elektronische Übermittlungen sind jedenfalls unzulässig.

## **A.8 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 VÖCKLABRUCK“** 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 Name** 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 VÖCKLABRUCK“** zu versehen und auf der **inneren Verpackung** ist **lediglich** die **Kennzahl** anzubringen.

## **A.9 Beurteilungskriterien:**

Die zur Durchführung notwendigen Funktionsträger, wie Vorsitzender, Stellvertretender Vorsitzender, Schriftführer werden vorab durch Abstimmung gewählt.

Die Begutachtung und Beurteilung der Wettbewerbsprojekte erfolgt seitens des Preisgerichtes unter Berücksichtigung folgender ihrer Gewichtung entsprechend gereihter Beurteilungskriterien :

### 1) Funktionalität

- Die Bewältigung des Raumprogramms und der funktionalen Zusammenhänge
- Bewältigung der unterschiedlichen Nutzungen und der Erschließung

### 2) Wirtschaftlichkeit in der Herstellung und in den Folgekosten.

- Erreichen von möglichst ökonomischen Errichtungs- und Nutzungskosten

### 3) Städtebaulichen und architektonische Lösung.

- Das städtebauliche, topographische Konzept zur Bewältigung der Bauaufgabe
- Die architektonische Qualität und das äußere Erscheinungsbild
- Die architektonische Qualität der Innenräume
- Die Gestaltung der Außenräume und Zugänge
- Die außenräumliche Beziehung – die Einbindung in das bestehende Ortsbild

Das Preisgericht entscheidet grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten, wobei Stimmenthaltungen dabei nicht berücksichtigt werden. Das Preisgericht ist beschlussfähig, wenn mindestens  $\frac{3}{4}$  der stimmberechtigten Preisrichter anwesend sind. Das Preisgericht kann sich aber durch Beschluss dem Erfordernis einer qualifizierten Mehrheit und deren Umfang auferlegen.

Bei Stimmgleichheit hat der Vorsitzende kein Dirimierungsrecht.

## **A.10 Preise und Aufwandsentschädigungen:**

Gesamtsumme excl. MWSt.: € 48.000,--.

A.10.1. Der Betrag beträgt excl. MWSt. € 48.000,-- und wird wie folgt aufgeteilt:

Erster Preis: € 14.000 excl. MWSt.

Zweiter Preis: € 11.500 excl. MWSt.

Dritter Preis: € 9.000 excl. MWSt.

Darüber hinaus erhalten die Verfasser der nächst gereihten 3 Projekte jeweils einen Unkostenbeitrag von € 4.500,00 (excl. MWSt.).

Das Preisgericht behält sich das Recht vor, eine andere Aufteilung der Preise vorzunehmen, ohne dass dadurch der ausgesetzte Gesamtbetrag 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 Wettbewerbsverfahrens.

## **A.11 Absichtserklärung, Beauftragung:**

Im Falle der Realisierung des Projektes beabsichtigt der Auslober den Verfasser des mit dem ersten Platz (Sieger) ausgezeichneten Projektes mit den weiteren Planungsleistungen zu beauftragen. Durch die Teilnahme am Wettbewerb entsteht kein Rechtsanspruch auf Beauftragung der genannten Planungsleistungen.

Die Festlegung der Vertragsbedingungen für diese allfällige Beauftragung sowie das Honorar erfolgt im anschließenden Verhandlungsverfahren auf Basis des OÖ Gemeindevertrages.

Vom Bauherrn aus sachlichen, funktionalen oder wirtschaftlichen Gründen verlangte Änderungen des im Wettbewerb eingereichten Projektes sowie Empfehlungen des Preisgerichtes sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Der Teilnehmer und dessen allfällige Rechtsnachfolger sind verpflichtet, derartige Abweichungen von den Wettbewerbsarbeiten zu gestatten und umzusetzen.

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 Bauherrn in einem für die reibungslose Projektabwicklung ausreichenden Maß vor Ort und auch zu entsprechenden Besprechungen in Linz/Vöcklabruck 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.

### Veröffentlichungen, geistiges Eigentum, Rückstellung von Unterlagen:

Der Abwickler bzw. der Bauherr besitzt das Recht der Veröffentlichung der Wettbewerbsarbeiten, die jeweiligen Projektverfasser werden unter Nennung allfälliger Mitarbeiter dabei genannt. Dieses Recht steht auch jedem Wettbewerbsteilnehmer für seine Wettbewerbsarbeit zu. Das geistige Eigentum an den eingereichten Wettbewerbsunterlagen verbleibt in vollem Umfang den Wettbewerbsteilnehmern, worin auch das Recht anderweitiger Verwertung eingeschlossen ist.

Das sachliche Eigentumsrecht an den eingereichten Wettbewerbsunterlagen geht durch die Bezahlung der Aufwandsentschädigung bzw. des Preisgeldes auf den Bauherrn über. Alle übrigen eingereichten Wettbewerbsunterlagen können von den Teilnehmern nach Abschluss des gesamten Verfahrens abgeholt werden. Der Ort der Übergabe wird allen Teilnehmern bekannt gegeben. Werden die Wettbewerbsbeiträge nicht innerhalb des angekündigten Zeitraumes abgeholt, gehen diese in das Eigentum des Bauherrn über.

## **A.12 Preisgericht und Vorprüfung:**

Zusammensetzung des Preisgerichtes:

### **Fachpreisrichter:**

Hofrat DI Manfred Sabo

Arch. DI Ludwig Kofler

(Architektenkammer)

(Architektenkammer)

### **Ersatz:**

DI Hashim Ademi

Arch. DI Bettina Brunner

(Architektenkammer)

(Architektenkammer)

### **Sachpreisrichter:**

Mag. Michael Wall

Bürgermeister Mag. Herbert Brunsteiner

Vizebürgermeister. Hubert Mayr

Hochbaureferent StR. Günther Kroupa

### **Ersatz:**

Lukas Wenzl

GR. Bmst. Ing. Manfred Münch

GR. Eva Ritt

Heimleiterin Silvia Rauscher

### **Berater** (ohne Stimmrecht):

Frau Edith Ecker (*Pflegedienstleiterin*)

Herr Ing. Karl Doppler

Herr Ing. Christian Wimmersberger

sowie alle Ersatz Sachpreisrichter

### **Vorprüfung:**

DI Lischka Horst

Projektmanagement Technik LAWOG

## B

### Besonderer Teil:

#### B.1 Umfang der Leistungen: (Maßstäbe sind verbindlich einzuhalten) !

**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

<i>Wohnbereiche:</i>	<i>grünlich</i>
<i>Funktionsräume:</i>	<i>bräunlich</i>
<i>Allgemeinbereiche:</i>	<i>bläulich</i>
<i>Verkehrsflächen:</i>	<i>gelb</i>
<i>Wirtschaftsbereiche:</i>	<i>rötlich.</i>

*Die farbliche Darstellung muss nicht in den Grundrissen, dann jedoch in einer auf den Plänen dargestellten Funktionsskizze dargestellt werden!*

- **Bewohnereinheiten** M 1:50 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.

Zum **Nachweis** der Flächen und Kubaturen sind entsprechend kotierte Berechnungspläne und eine nachvollziehbare Berechnungsaufstellung beizulegen.

- kurzgefasster Bericht zur **Erläuterung** der **Entwurfsidee** und Stellungnahme zur beabsichtigten Energiekennzahl.
- **Material- und Farbkonzept.**
- einfaches **Baumassenmodell** im M 1:500 mit Nordpfeil nicht transparent. (Eine Einsatzplatte wird im Zuge des Hearings ausgegeben)
- **Kostenschätzung.**
- **Nachweis** für die Einhaltung der Vorgaben des Landes in Bezug auf die Nutzflächen pro Bewohner (Vorentwurfsdatenblatt D2,+Rechennachweis mittels Beiblatt)

**Alle Pläne (max. 2 Stk. A0) 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.**

Seitens der Kammer wird ersucht, zusätzlich alle Pläne in einem pdf Format mittels CD oder USB- Stick abzugeben. Diese digitalen Unterlagen aller TeilnehmerInnen werden nach Beendigung des Wettbewerbes der zuständigen Kammer für Dokumentationszwecke zur Verfügung gestellt. Die Teilnehmer sind hiermit einverstanden, sofern nicht anders lautende schriftliche Erklärungen den Wettbewerbsarbeiten beigelegt werden.

## **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. 105/2012
3. Oberösterreichische Baugesetze und Verordnungen sowie einschlägige ÖNORMEN (z. B. B 1600, B 1601)
4. Arbeitnehmerschutzverordnung
5. ArbeitnehmerInnenverordnung
6. Arbeitsstättenverordnung

sämtliche geltenden Gesetze, Normen, Verordnungen, TRVB, etc. sind einzuhalten.

### **C.2 APH - 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 behindertengerecht zu konzipieren.

Das neu zu planende Seniorenheim Vöcklabruck bietet für **100 Bewohner** ein neues Zuhause. In den **85 Pflegeplätzen** sind 5 Kurzzeitpflegeplätze und 10 Pflegeplätze für den Demenzbereich enthalten. Zusätzlich wird eine Tagespflege für 8 Plätze angeboten.

**12 - 13 Wohneinheiten** für betreubares betreutes Wohnen werden vorgesehen.

Das Haus soll aus EG zuzüglich vier Etagen bestehen.

Im **EG** ist ein Wohnbereich bestehend aus 10 Bewohnerplätzen für demente Bewohner mit einer eigenen Küche sowie der Tagespflege vorzusehen.

Im **1.OG /2.OG/3.OG** ist je 1 Wohnbereich bestehend aus 2 Wohngruppen mit je einer Küche einzuplanen. Somit je Wohnbereich eine Küche,  
Im **4.OG** sind für 12 - 13 Wohneinheiten betreutes betreubares Wohnen zu konzipieren.

Eine Wohngruppe darf mit max. 13 Bewohnern in Einzelzimmern projiziert werden.

Um der stetig steigenden Zahl demenziell erkrankter Bewohner gerecht zu werden, sollen bei der baulichen Planung der Einrichtung neueste wissenschaftliche Erkenntnisse berücksichtigt und überschaubare Strukturen geschaffen werden.

Klare Aufteilungen, gut einsehbare und überschaubare Flure bieten für die Bewohner optische Orientierungspunkte. Unterstützt wird dieses Orientierungssystem durch verschiedene Themenschwerpunkte und eine spezielle Farbgestaltung der Etagen als Orientierungshilfe für jeden Wohnbereich.

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

- **Alten- und Pflegeheim**  
Das Heim wird für **85** Pflegeplätze ausgelegt.  
Zusätzlich werden **12 - 13** Wohneinheiten (betreutes betreubares Wohnen) als eigener Bereich vorgesehen.
- **Tageszentrum**  
Das Tageszentrum ist gesondert als Einheit im EG anzusiedeln.
- **Demenzbereich**  
Das Raumerfordernis für diese Pflegeform (10 Plätze) ist in den angeführten 80 Norm- und 5 Kurzzeitpflegeplätzen integriert. Der Demenzbereich soll im Erdgeschoss konzipiert werden.
- **Betreutes betreubares Wohnen**  
Die 12 - 13 betreuten betreubaren Wohnungen sind so zu konzipieren, dass sie konstruktiv über je 2 Bewohnerzimmer liegen und in Summe unter 55 m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Wohnung ergeben und sind in einer eigenen Bewohnergruppe zusammengefasst.  
Die Nebenräume sind analog eines Regelstockwerkes auszuführen.

### **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.
- Eine hohe Flexibilität und Nachhaltigkeit bei der Bauweise wird gefordert.
- 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.
- Das nachbarliche Umfeld ist zu beachten. Auf die Schaffung größtmöglicher öffentlicher Räume, die auch für Außenstehende einladend sind, wird größter Wert 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 BewohnerInnen sowie die Aufenthaltsräume sollten den BewohnerInnen 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 Schlafräum 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.

- **85 Einpersonewohneinheiten**

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 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, Kaffeeautomat) soll vorgesehen sein.

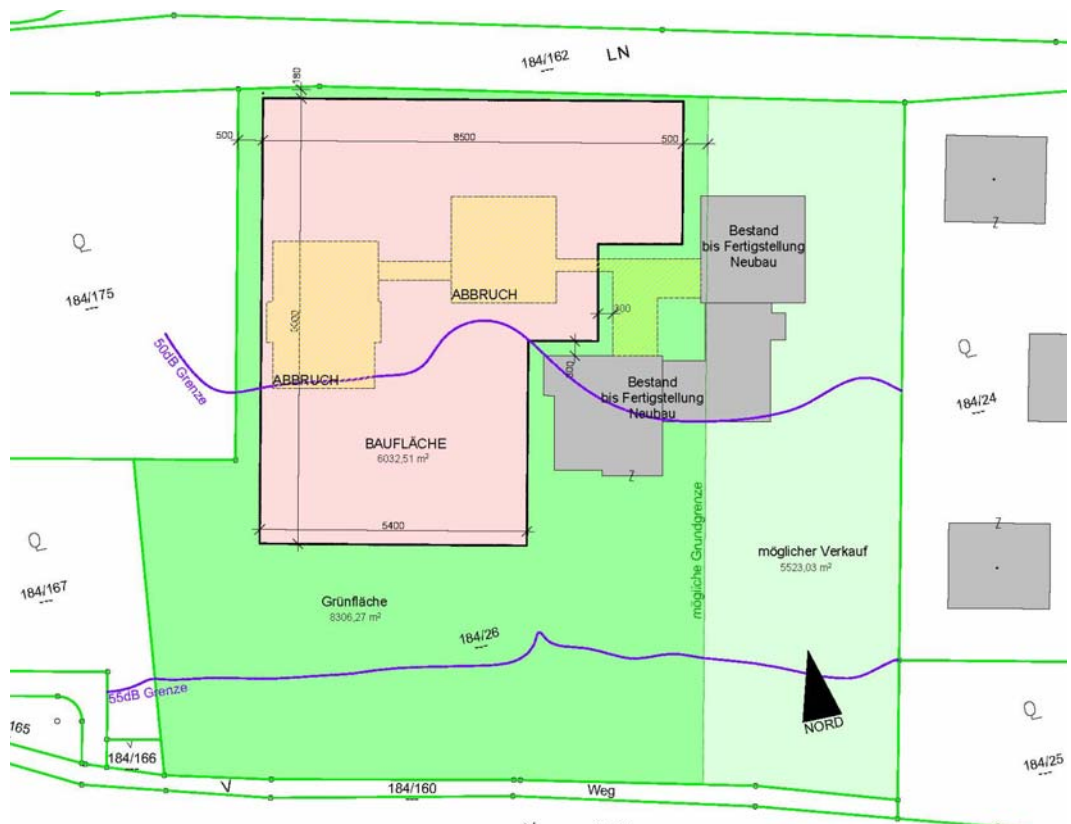
## C.7 Beschreibung des Bauplatzes:

Der Baugrund, **184/26, der KG Wagrain** liegt im Norden von Vöcklabruck. Das **Alten- und Pflegeheim** soll entsprechend den Erläuterungen geplant werden. Der Bauplatz ist ca. 19.861 m<sup>2</sup> groß und ist in den beiliegenden Plänen ersichtlich.

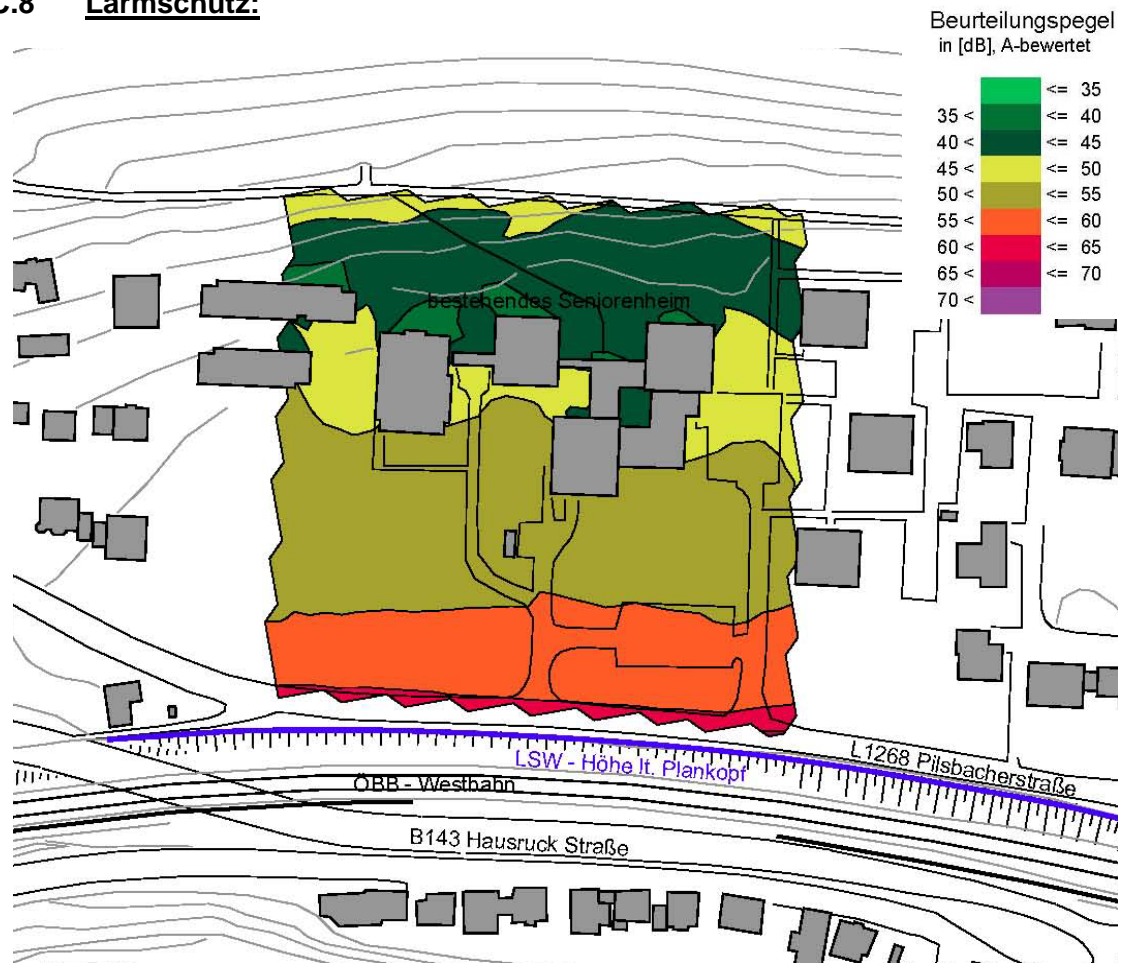
Am Bauplatz befindet sich das bestehende Altenheim, welches teilweise abgebrochen wird, um Platz für das neue Alten- und Pflegeheim zu schaffen. Nach Fertigstellung wird dann der Rest des alten Seniorenheimes abgebrochen, und stellt teilweise die Fläche für die Aussenanlagen dar.



Die Planung des Projektes hat in der unten dargestellten "Baufläche" zu erfolgen. Es sind erhöhte Anforderungen an den Schallschutz für das Altenheim vorzusehen, da beim gegenständlichen Bauvorhaben teilweise ein Außenlärmpegel von 50-55dB Nachts vorherrscht. Das heißt, das resultierende Bauschalldämmmaß der Außenbauteile gesamt hat  $R'_{res,w} = 43dB$  zu betragen.



## C.8 Lärmschutz:



Rasterlärmkarte Bahn+Straße; LSW h=1,5m (keine Erhöhung) Beurteilungszeitraum "Nacht" - Immisionshöhe = 2,5m über Gelände (EG)

## 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 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.

## C.10 Städtebauliche Zielsetzungen:

Die Anzahl der Geschoße des geplanten Projektes (max. Zulässigkeit von einem Erdgeschoß und darüber liegenden 4 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.

Ziel ist es, das Alten- und Pflegeheim nicht als abgegrenzten sondern als integrierten Teil der Siedlung Pfarrfeld zu errichten (öffentliche Räume, die auch für Außenstehende einladend sind, Wegekonzepte etc.)



### **C.11 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. 105/2012
- 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) Bei Lüftungsanlagen soll auch mit Hilfe von Wärmerückgewinnung Energie gespart werden.
  - c) Die optimale Lage von Sonnenkollektoren zur Brauchwassererzeugung ist einzuplanen.
  - d) Bei der Planung ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass ausreichend ebene und rollstuhlgerechte Gartenwege erforderlich sind.
  - e) Es sollen Bewohnergemeinschaften, aufgeteilt auf Bewohnergruppen, bis max. 13 BewohnerInnen (15 Bewohner bei betreutem betreubaren Wohnen) entstehen. Diese Gruppen sind zusammengefasst je Stockwerk zu einem Pflegearbeitsplatz hin zu orientieren. Einzelbewohnergruppen sind nicht gewünscht.
  - f) Raumhöhen lt. einschlägiger Vorschriften.
  - g) Info der Abteilung Soziales zu Ein-Personeneinheiten.

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

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