

ZENTRUM
BETREUUNG- und PFLEGE in TRAUN



Kooperationsbestätigung der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für OÖ und Sbg:	12.03.2020
Kolloquium :	06.05.2020
Abgabetermin (2.Stufe):	29.06.2020
Sitzung des Preisgerichtes :	27.07.2020

ÜBERSICHT

A Allgemeiner Teil:

- A.1 Auftraggeber
- A1.1 Verfahrensorganisator
- 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 Allgemeine Richtlinien für die Entwurfserstellung:

- C.1 Grundlagen
- C.2 Aufgabenstellung
- C.3 Städtebauliche Zielsetzung
- C.4 Beschreibung des Bauplatzes
- C.5 ZBP-Allgemeine Grundsätze
- C.6 ZBP-Pflegeangebot
- C.7 ZBP-Planungskriterien
- C.8 ZBP-Konzeption der Wohneinheiten
- C.9 ZBP-Wohnbereiche (Gemeinschaftsbereiche)
- C.10 Mutterberatung
- C.11 ZBP-Planungsziel
- C.12 ZBP-Zu beachten

D Beilagen:

- D1 Raumerfordernisprogramm
- D2 Vorentwurfsdatenblatt
- D3 Baukosten (Schätzkosten)
- D4 Vermessungsplan, Lage- und Höhenplan
- D5 Neubau einer Wohneinheit in einem Alten- und Pflegeheim

Unterlagen zur Vorentwurfserstellung Wettbewerbsordnung

A Allgemeiner Teil:

A.1 Auftraggeber:

Sozialhilfeverband Linz Land, Kärntnerstr. 16, 4021 Linz,
Tel.: 0732/69414-0, Fax.: 0732/69414-266-399, E-Mail bh-ll.post@ooe.gv.at

A.1.1 Verfahrensorganisator:

LAWOG Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für OÖ, eingetr.
Genossenschaft mbH, Garnisonstraße 22, 4021 Linz,
Tel.: 0732/9396-232, E-Mail: technik@lawog.at

A.2 Ansprechpartner:

DI Dr. Lischka Horst MBA 0732/9396-237 technik@lawog.at

A.3 Gegenstand des Wettbewerbes:

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Erlangung von Vorentwürfen für den Neubau des Zentrums, Betreuung und Pflege (Alten- und Pflegeheim) im Kontext mit städtebaulichen Entwicklungspotentialen im unmittelbaren Umfeld.

A.4 Art des Wettbewerbes:

Nicht offener Architekturwettbewerb § 154 (2) des BVerG mit anschließendem Verhandlungsverfahren gem. § 30 (2) Z 6 (Wettbewerbssprache ist Deutsch)
(Im Vorfeld wurden die Teilnehmer mittels Bewerbungsverfahren ausgewählt)

A.5 Teilnahmeberechtigung:

A.5.1 Allgemeine Bestimmungen:

Teilnahmeberechtigt sind die 15+1 geladenen Architekten bzw. deren Architekturbüro.

1. MEGATABS architekten ZT GmbH,
Schottenfeldgasse 72/2/3, 1070 Wien daniel@megatabs.com
2. Stögmüller Architekten ZT GmbH
Robert Stolz Straße 7, 4020 Linz office@stoeg.at
3. Karl und Bremhorst Architekten ZT GmbH
Linke Wienzeile 4/2/4, 1060 Wien office@kub-a.at
4. Kirsch ZT GmbH
Schwedenplatz 2/64, 1010 Wien office@ckirsch.at
5. xander architektur zt gmbh
Schlossergasse 1, 6800 Feldkirch office@xander.at
6. Habeler & Kirchweger Architektur ZT GmbH
Paulanergasse 13, 1040 Wien office@habeler-kirchweger.at
7. Architekten Gärtner+Neururer ZT GmbH
Stadtplatz 14, 4840 Vöcklabruck neururer.simon@gaertner-neururer.at
8. Architekten Mayer Rohsmann + Partner
Körösisstraße 17, 8010 Graz robert.rohsmann@mrp-architekten.at
9. Architekturbüro Mag. Ableidinger & Partner ZT GmbH
Arnleitnerweg 1, 4020 Linz aw@arch-ableidinger.at
10. Manfred Waldhör Architektur ZT-GmbH
Herrenstraße 13, 4020 Linz office@architekt-waldhoer.at
11. SRAP Architekten Partnerschaft GmbH
Wiesentalstraße 34, D-90419 Nürnberg office@srp.land
12. Johannes Daniel Michel Generalplaner GmbH & Co KG
Wilhelm-Bleyle-Straße 12, D-71636 Ludwigsburg
j.michel@amp-architekten.de
13. ARGE Putzer ZT GmbH und INFABRIC
Tigergasse 9, 1080 Wien office@jputzer.at
14. architektin mag.arch. Daniela Herold
Beethovenstraße 21, 4020 Linz dh@thum.co.at
15. Arch. Ingeborg Weichart
Via Giaglione 7, I-10126 Turin fw.weichart@gmail.com
16. ARGE MOD Architektur und O+Z Architektur
Bockgasse 4a, 4020 Linz dm@mod-architektur.at

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 genannt werden und sind im Protokoll des Preisgerichtes und in den Verlautbarungen des Wettbewerbsergebnisses sowie bei der Ausstellung zu nennen.

A.5.3 Ausschließungs- und Ausscheidungsgründe:

Es gelten die Ausschließungs- und Ausscheidungsgründe gemäß Teil B, § 2, Teil B, § 17, WSA 2010, 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.5.4 Fragebeantwortung:

Fragen sind über die ANKÖ-Plattform anonym oder direkt beim Kolloquium zu stellen.

Im Betreff der Anfrage ist der Hinweis "ZBP Traun" anzuführen.

Die Fragen werden, sofern sie termingerecht bis längstens 1 Woche vor dem Hearing einlangen, im Zuge des Kolloquiums 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 Ingenieurkonsulenten (WSA), Stand 2010, soweit diese nicht durch die vorliegende Wettbewerbsauslobung ergänzt oder abgeändert wird. Im Falle von Widersprüchen zwischen der Wettbewerbsauslobung und der WSA 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 Ein **Kolloquium** findet am **06.05.2020, 08.30 Uhr** mit anschließender Grundstücksbesichtigung (sofern erforderlich), statt.

Treffpunkt:

Alten- und Pflegeheim Traun, Traunstadlweg 17, 4050 Traun

- A.7.2 Die Wettbewerbsbeiträge mit den Modellen sind **bis 29.06.2020, 12.00 Uhr**, anonym, bei folgender Adresse abzugeben:

LAWOG Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für OÖ, eingetr. Genossenschaft mbH, Garnisonstraße 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. *(die Nummer darf nicht ident mit der Nummer aus dem Bewerbungsverfahren sein.)*

Alle Einzelstücke der Wettbewerbsarbeit sind mit der Aufschrift **“ZBP TRAUN“** 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 “ZBP TRAUN“** zu versehen und auf der **inneren Verpackung** ist **lediglich die Kennzahl** anzubringen.

A.9 Beurteilungskriterien:

Die zur Durchführung notwendigen Funktionsträger, wie Vorsitzender, Stellvertreter 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:

Funktionalität

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

Wirtschaftlichkeit in der Herstellung und in den Folgekosten

- Erreichen von möglichst ökonomischen Errichtungs- und Nutzungskosten.

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 und mindestens die Hälfte der mitwirkenden, Stimmberechtigten Fachpreisrichter 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:

A.10.1. Der Betrag beträgt excl. MWSt. € 54.000,-- und wird wie folgt aufgeteilt:

Erster Preis: € 7.400,-- excl. MWSt.
Zweiter Preis: € 6.000,-- excl. MWSt.
Dritter Preis: € 4.600,-- excl. MWSt.

Der Rest der Preisgeldsumme (€ 36.000 excl. MWSt.) wird als Aufwandsentschädigung zu gleichen Teilen an jene Teilnehmer der 2. Stufe verteilt, welche rechtzeitig alle zu erbringenden Leistungen erfüllt haben.

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. Werden weniger als 12 Projekte eingereicht, dann erhöht sich entsprechend die Aufwandsentschädigung für die Teilnehmer.

Das Preisgericht behält sich weiters das Recht vor, die Aufwandsentschädigung bei Projekten, die unvollständig, unzureichend oder ohne nachvollziehbare Berechnungsunterlagen abgegeben werden, in entspr. Ausmaß zu reduzieren.

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 auf Basis des Vertrages für Planung, Oberleitung und örtliche Bauaufsicht. Durch die Teilnahme am Wettbewerb entsteht kein Rechtsanspruch auf Beauftragung der genannten Planungsleistungen.

Die Festlegung der Vertragsbedingungen bzw. der Leistungsumfang für diese allfällige Beauftragung erfolgt im anschließenden Verhandlungsverfahren gemäß § 30 Abs. 2 Z. 6 BVergG 2006. *Sollten die Vertragsverhandlungen mit dem Wettbewerbssieger begründet scheitern, so behält sich die Auftraggeberin vor, weitere Verhandlungen allein mit dem Zweitgereihten und, falls auch diese scheitern, allein mit dem Drittgereihten zu führen.*

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, sofern dadurch nicht die wesentliche Charakteristik der Wettbewerbsarbeit verändert wird. Empfehlungen des Preisgerichtes sind jedenfalls 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/Traun verfügbar ist und auch über ausreichendes Personal vor Ort verfügt und hat dafür entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Anrechnung des Preisbetrages:

Wird ein Preisträger mit der Durchführung der Planungsleistung zur Ausführung des gegenständlichen Bauvorhabens beauftragt, wird der als Preis zuerkannte Betrag und die Aufwandsentschädigung 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 Martin Urmann
Arch DI Gerald Anton Steiner
Arch DI Christian Hackl

Ersatz:

DI Hashim Ademi
Arch DI Ulrich Aspetsberger
Arch DI Gerald Zehetner
Arch DI Andreas Fiereder

Sachpreisrichter:

BH HR Mag. Manfred Hageneder
Brgm. Ing. Rudolf Scharinger
GRⁱⁿ Heidemarie Schinkinger
NRⁱⁿ a. D. Claudia Durchschlag
DGKP Lukas Wenzl, MBA

Ersatz:

Dirⁱⁿ. Mag^a. Gertraud Strigl
Dr. Sabine Naderer-Jelinek
GRⁱⁿ Helga Hofer
Bgm. Robert Zeitlinger
Waltraud Kühnel Hauhart

Berater (ohne Stimmrecht) :

Mag.^a Beatrix Kloiber, B.A.
PDL Stefan Umbauer
Mag. arch. Markus Roithner
sowie alle Ersatzpreisrichter

Vorprüfung:

DI Dr. Lischka Horst MBA
Projektmanagement Technik LAWOG

B

Besonderer Teil:

B.1 Umfang der Leistungen:

- **Lageplan** M 1:500 mit Darstellung des neuen Zentrums für Betreuung und Pflege sowie mögliche künftige Gebäude (*städtebauliche Entwicklungspotentiale*), Grünanlagen, Plätze Wege und Verkehrsflächen und Anbindungen im unmittelbaren Umfeld.
- einfaches **Baumassenmodell** im M 1:500 mit Nordpfeil nicht transparent (eine Einsatzplatte, zweiteilig, wird im Zuge des Hearings ausgegeben)

Nachstehend angefügter Umfang bzw. Leistungen betreffend ausschließlich das neue Zentrum für Betreuung und Pflege.

- **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.
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. Schaubilder sind nicht erwünscht und werden ggf. abgeklebt.
- **Schnitte** im M 1:200 im notwendigen Umfang zur Klarstellung des Entwurfes.
- Die beiliegenden **Datenblätter** für Nutzflächen, Bruttogeschoßflächen und umbauten Raum sowie die Spalte "geplant" im Raumerfordernisprogramm 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.**
- **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.

Die Pläne (Grundrisse) sind weiters in elektronischem Format (DXF, DWG) zur Nachprüfung der Berechnung den Unterlagen 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 anderslautende schriftliche Erklärungen den Wettbewerbsarbeiten beigelegt wird.

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
4. ÖNORMEN (z. B. B 1600, B 1601)
5. Arbeitnehmerschutzverordnung
6. Arbeitsstättenverordnung

sämtliche geltenden Gesetze, Normen, Verordnungen, TRVB, etc. sind einzuhalten, als auch die OIB-Richtlinien 1-6

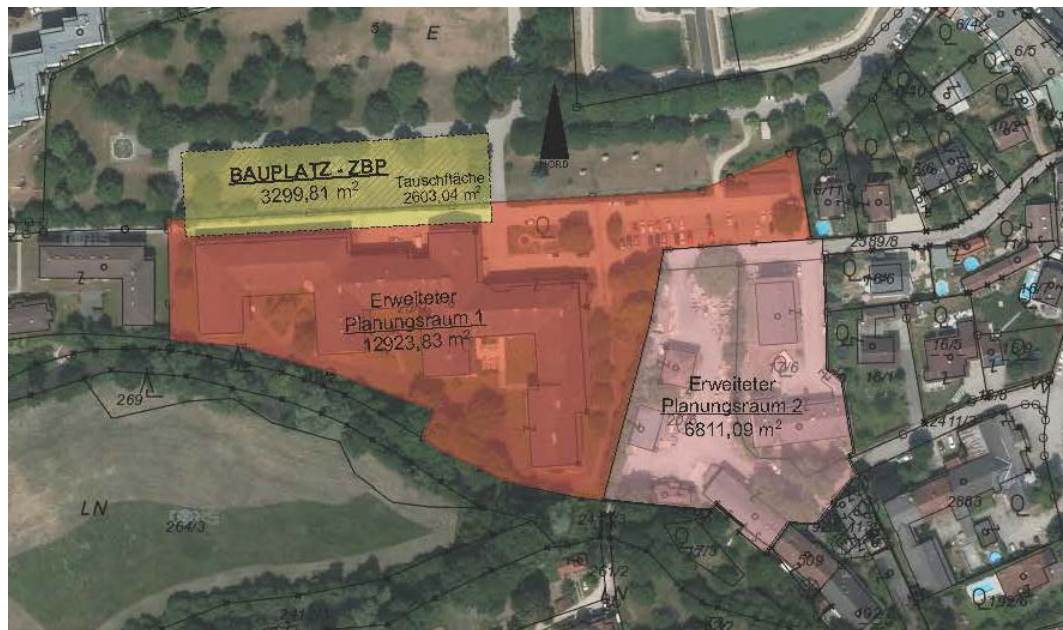
Die derzeit rechtswirksame Flächenwidmung, bzw. rechtswirksame Bebauungspläne (sofern vorhanden) gelten nicht als zwingende Rahmenbedingungen.

C.2 Aufgabenstellung:

Aufgabenstellung ist die Erstellung eines Vorentwurfs bzw. Entwurfs für den Neubau des Zentrums für Betreuung und Pflege (ZBP) samt Mutterberatung am definierten Bauplatz, unmittelbar nördlich des bestehenden Alten- und Pflegeheimes.

Nach Fertigstellung des neuen ZBP werden die Bewohner übersiedelt und in der Folge das leergewohnte Alten- und Pflegeheim abgebrochen.

Der Eingriff in den Schlosspark durch die Errichtung des ZBP (*Verlust von öffentlichen Park- und Grünflächen im Ausmaß von ca. 2.603m²*) ist flächenmäßig im Verhältnis 1/1 innerhalb des erweiterten Planungsraumes 1 mit unmittelbarer Anbindung an den Schlosspark auszugleichen.



Diese neu zu definierende Ausgleichsfläche (Tauschfläche) stellt gemeinsam mit der Fläche, die durch den Abbruch des bestehenden Alten- und Pflegeheimes frei wird, den erweiterten Planungsraum 1 dar.

Südöstlich an den erweiterten Planungsraum 1 angrenzende Grundstücksflächen stellen den erweiterten Planungsraum 2 dar. Diese Flächen sind aktuell nicht disponibel, die Grundstücksgrenzen somit nicht veränderbar.

Für beide erweiterten Planungsräume sind mögliche städtebauliche Entwicklungspotentiale (*mögliche städtebauliche Baukörperanordnung*) als Grundlage für spätere Bebauungen zu entwickeln und darzustellen.

Auch gilt es städtebaulich bedeutende Achsen und Sichtbeziehungen, vor allem den vorhandenen Baumbestand und die bestehenden Parkanlagen mit geeigneten Gestaltungsmaßnahmen weiter zu entwickeln. Die Anordnung der Baukörper hat so zu erfolgen, dass eine Stadtbelüftung durch eine Grünraumachse zum Bach bzw. zu den Traunauen gewährleistet ist.

Großes Augenmerk ist auf die Integration des neuen ZBP in den Umgebungsbereich des Schlossparks in funktioneller und gestalterischer Hinsicht, unter besonderer Berücksichtigung der Fußwegallee, zu legen. Die Erhaltung der Baumreihe südlich des Fußweges und somit innerhalb des Bauplatzes – soweit dies technisch und funktionell möglich ist – wird gewünscht. Die verkehrstechnische Anbindung der Planungsräume hat zwingend über den südlichen Traunstadtlweg zu erfolgen (auch für die Müllabfuhr, Anlieferung, etc...).

Parkplätze, Anlieferzonen sollen möglichst abgewandt vom Schlosspark zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dessen konzipiert werden.

Fußläufig sind sämtliche Gebäude mittels attraktiver Durchwegung an den Umgebungsraum und den Park anzubinden.

Die Realisierung des ZBP ist unmittelbar angedacht. Eine Umsetzung der in den erweiterten Planungsräumen darzustellenden künftigen Bebauung erstreckt sich über einen längerfristigen Zeithorizont. Die Anbindung, die Funktionalität als auch die Attraktivität des öffentlichen Raumes im gesamten Planungsgebiet, insbesondere hinsichtlich der Frei- und Grünräume ist zu unabhängig von den Bauphasen zu berücksichtigen und sicherzustellen.

C.3 Städtebauliche Rahmenbedingungen:

Planungsraum ZBP:

- Max. 5 Geschosse – bei entsprechender Integration in den Umgebungsbereich.
- Funktionale und gestalterische Integration in den Schlosspark unter besonderer Berücksichtigung der Fußwegallee (Fußweganbindung) Erhaltung der Baumreihe südlich des Fußweges (Allee) soweit dies technisch und funktional möglich ist. (*Die nördliche des Fußweges verlaufende Baureihe, ohnedies außerhalb des Bauplatzes, ist zwingend zu erhalten.*)
- Attraktive architektonische Gestaltung zur Weiterentwicklung des Ensembles „Schlosspark“
- Berücksichtigung einer Anbindung an ein alternatives Wohnen im erweiterten Planungsraum1 (*Anschlussmöglichkeit eines Ganges an das ZBP*)

Erweiterter Planungsraum 1 :

- Max. 3 Geschosse
- Nutzung – Sonderwohnformen, Pflege- und Betreuungseinrichtungen sowie sonstige im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen zulässig. *Alternatives Wohnen – (in möglich enger Anbindung an das westlich angrenzende betreute Wohnen). Sicherzustellen ist, dass das Alternative Wohnen trotz späterer Errichtung in Folge direkt an das ZBP beispielsweise mit einem geschlossenen Gang angebunden werden kann.*

Erweiterter Planungsraum 2 :

- Max. 3 Geschosse
- Sonstige Sozial- und Pflegeeinrichtungen. –*Betreutes Wohnen*

C.4 Beschreibung des Bauplatzes:

Das neue Zentrum, Betreuung und Pflege soll nördlich des bestehenden Alten- und Pflegeheimes errichtet werden,
Den neuen Bauplatz bilden das verbleibende Restgrundstück nördlich des Bestandsgebäudes bis zur nördlichen Grundgrenze, als auch ein Teil des Grundstückes des bestehenden Schlossparks.

Der Bauplatz weist eine Grundstücksfläche von ca. 3.300m² auf. Am Bauplatz ist das neue Zentrum für Betreuung und Pflege zu konzipieren. Die Freiflächen als auch die erforderlichen PKW Stellplätze für das ZBP sind am eigenen Grundstück sicherzustellen. *(Stellplätze des ZBP dürfen nicht auf der seitens des Planers vorgesehenen Tauschfläche angedacht werden.)*

Nördliche Grenze des Bauplatzes ist der Bestandsweg (Allee) welcher beidseitig mit Bäumen begrenzt ist.

Als nördliche Bauflucht wird der Weg definiert, wobei eine Lösung, die einen gänzlichen Erhalt des Baumbestandes beidseitig der Allee ermöglicht, wünschenswert ist. Die nördlich des Weges befindlichen Bestandsbäume müssen zwingend erhalten bleiben.



Die bestehende Zufahrtssituation (Zufahrt über den südlicheren Traunstadlweg) muss erhalten bleiben.

Nach Abbruch des alten Alten- und Pflegeheimes kann diese Fläche als Freifläche des neuen Zentrums für Betreuung und Pflege zur Verfügung stehen. Allfällige Freiflächen sollen allerdings derart konzipiert werden, dass die Errichtung weiterer sozialer Einrichtungen wie z.B. ein „alternatives Wohnen“ in Zukunft möglich ist.

C.5 ZBP – Allgemeine Grundsätze

Das Zentrum, Betreuung und Pflege (Bezirksalten- und Pflege) ist dazu bestimmt, vorrangig aus altersbedingten Gründen hilfs- und pflegebedürftigen 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.

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.6 ZBP- Pflegeangebot:

- **Alten- und Pflegeheim**
Das Heim wird für **120** Normpflegeplätze ausgelegt.
- **Kurzzeitpflege**
Das Raumerfordernis für die Pflegeform ist in den angeführten 120 Norm- und 8 Kurzzeitpflegeplätzen integriert und wird in den 128 Ein-Personenwohneinheiten erfolgen.

C.7 ZBP- 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 Bewohner/Innen gelegt.
- Die Aufenthaltsbereiche müssen vom Pflegestützpunkt einsehbar, gut natürlich belüftet sein und den Bewohnern ein Beobachten des Umfeldes (z.B. Natur, Zufahrt, etc.) ermöglichen.
- Fenster und Terrassentüren sind so zu dimensionieren, dass eine natürliche Belüftung über vollständig öffnbare Fenster gewährleistet ist. Eine Absturzsicherung ohne Zusatzeinrichtungen ist wünschenswert.
- 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.8 ZBP - 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.

Ausreichende Türbreiten der Eingangstüren bei den Wohneinheiten (z.B. für Bettenaustausch, Pflegebett/Niedrigbett, Notevakuierung..) sind zu berücksichtigen. 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.

- **128 Einpersonewohneinheiten**
Bei der Wohneinheit hat der Wohnschlafraum für eine Person nach Abzug des Vorraum(bereich)es 17 - 18 m² zu betragen (tief gezogenes Fenster). (Abweichungen bis zu 1 sind zulässig), das ergibt für die komplette Einbewohnereinheit einschließlich Vorraumbereich, Sanitärbereich eine Größe von ca. 26 - 27 m².

C.9 ZBP - Wohnbereiche (Gemeinschaftsbereiche):

Das neue BSZ ist auf **4 Wohnbereiche (1.OG, 2.OG, 3.OG, 4.OG)** aufzuteilen. Jeder Wohnbereich ist in **2 Gruppen mit 16 Bewohnern** zu organisieren.

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

Die Aufenthaltsbereiche sind bedingt durch die Gruppengröße mit zusätzlichen gruppenmittigen Aufenthaltsbereichen auszustatten.

C.10 Mutterberatung:

Im Erdgeschoss ist eine Mutterberatungsstelle gemäß Raumprogramm einzuplanen. Die Mutterberatungsstelle soll funktionsmäßig eigenständig und klar vom ZBP abgegrenzt sein. Wenn möglich ist sogar ein eigener Eingang vorzusehen.

Kostenrahmen 140 x 1.850 € netto = 259.000.-

Errichtungskosten Mutterberatung netto € 259.000.-

C.11 ZBP - 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 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 Aufschlüsselung,**
- **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 OÖ. geltende Größe von **deutlich weniger als 60 m²** Nutzfläche pro BewohnerIn Rücksicht zu nehmen. Pro Bewohnerplatz gelten in OÖ € 110.000,- 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. Auf die **Einhaltung des Kostenrahmens von 13.800.000.-€** (netto Errichtungskosten) wird besonders hingewiesen.

Das **Raumprogramm** soll in einem **Erdgeschoss** und darüber liegenden **4 Regelgeschossen (E+4)** umgesetzt werden. Das bestehende Alten- und Pflegeheim wird nach Fertigstellung und Übersiedlung der Bewohner ins neue Zentrum für Betreuung und Pflege abgebrochen und stellt Freiraumressourcen zur Verfügung.

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. Die Grün- und Freifläche der Bewohner ist jedenfalls behindertengerecht und abgegrenzt auszubilden (kein freier Zugang von außen).

Die Freiraumgestaltung soll allerdings künftige bauliche Entwicklungen am Gesamtgrundstück nach Abbruch des Bestandsbaus z.B. durch alternative Wohnformen ermöglichen.

C.12 ZBP- Zu beachten:

- Raumerfordernisprogramm für das Alten- und Pflegeheim
- 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)
- Neubau einer Wohneinheit in einem Alten- und Pflegeheim (Beilage)
- Speziell 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 zugeordnet 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 etwa 8 Bewohnergruppen, bis max. 16 BewohnerInnen, jedoch max. 32 BewohnerInnen pro Geschos entstehen. Diese Gruppen sind zusammengefasst je Stockwert zu einem Pflegearbeitsplatz hin zu orientieren. Einzelbewohnergruppen sind nicht gewünscht.
 - f) Raumhöhen lt. einschlägiger Vorschriften.
 - g) Einhaltung des Kostenrahmens ist verbindlich.**

Kostenrahmen 128 x 110.000 € netto =	14.080.000.-
<i>Abzüglich Produktionsküche</i>	<i>280.000.-</i>
Errichtungskosten netto €	13.800.000.-