

Presseausendung vom 14. Dezember 2022

Gesundheitszentrum im Herzen der Stadt

Mittels Raumordnungsvertrag wird die Umwidmung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans für das Atomamed Klosterneuburg, anstelle des ehemaligen Altersheimes der Stadt Wien in der Martinsstraße, auf den Weg gebracht. Es soll eine moderne Klinik sowie eine Einrichtung für Pflege- und Altenbetreuung entstehen. Alte Bausubstanz wird erhalten und saniert, Parkplatzangebot ausgeweitet und Verkehrsmaßnahmen durch die Projektwerberin mitfinanziert. Der Vertrag mit allen gewünschten Bedingungen der Stadt wurde intensiv mit der künftigen Betreiberin, AtomaMed GmbH ausverhandelt und wird dem Gemeinderat zur Abstimmung vorgelegt.

AtomaMed plant die Entwicklung einer modernen Klinik und betreibt sie nach Fertigstellung selbst. AtomaMed Klosterneuburg setzt sich aus mehreren ambulanten Abteilungen zusammen, darunter Primärversorgungseinheiten – die moderne Hausarztordination – sowie Kompetenzzentren für chronische Erkrankungen, mit dem Fokus auf Diabetes und Stoffwechsel. Universitäre Forschung und die sinnvolle Integration von digitalen Anwendungen aus dem Bereich des eHealth sind weitere Schwerpunkte des Konzepts.

Die Projektentwicklung beinhaltet neben der Konzeption und Planung der Klinik auch die Renovierung des Altbestands sowie Erweiterungsschritten auf den Bestandsflächen. Neben der klinischen Ausrichtung wird ebenso Pflege & Altenbetreuung installiert. So soll Menschen, die selbständig, aber nicht allein leben möchten, die Möglichkeit in einer familiären Gemeinschaft zu wohnen geboten werden. Das gemeinsame Leben wird durch hauseigenes Personal unterstützt, sodass die Aufgaben des Alltags erleichtert werden.

Damit diese Einrichtung in diesem zentralen Stadtteil Klosterneuburgs Platz finden kann, wurde ein umfassender Raumordnungsvertrag entwickelt. Darin sind die Entwicklungsschritte und die Beteiligung von AtomaMed an Qualitätssicherungsmaßnahmen festgehalten. Die Verhandlungen führte der Stadtrat für Stadtplanung, Dr. Johannes Edtmayer, in enger Abstimmung mit Bürgermeister Mag. Stefan Schmuckenschlager und dem Ausschuss für Stadtplanung. Die Zielsetzung der Stadtgemeinde war bereits nach der Absiedelung des ehem. Altersheimes der Stadt Wien klar und fokussierte sich auf die Vermeidung eines Wohnkomplexes, sowie eine besondere Berücksichtigung der Verkehrssituation.

Ein „gesunder“ Deal für Klosterneuburg

Die Gesamtgrundstücksfläche der Projektfläche beträgt laut Grundbuchsauszug 27.377 m². Ein sog. Raumordnungsvertrag dient der Sicherstellung, dass die ausverhandelten Verpflichtungen erfüllt werden.

Die wichtigsten Punkte des Vertrags:

- Die Projektwerberin verpflichtet sich dazu, ein Gesundheitszentrum zu entwickeln und verschiedene Nutzungen möglich zu machen. zB allgemeine medizinische Ambulanz, Stoffwechsel, Diagnosezentrum, Kinder-Versorgungseinheit, Frauen-Gesundheitszentrum, Stationen, Wahlarztzentrum und eine Tagesklinik, Gemeinschaftseinrichtungen, betreutes



Wohnen („Open End“), Wohnen für Personal, Gemeinschaftseinrichtungen und eine geschossige Tiefgarage.

- Für die Erfüllung der Pflege- und Altenbetreuung wird die Widmungsart nachhaltige Bebauung mit dem Widmungszusatz Betreutes Wohnen festgelegt. Dort dürfen ausschließlich die Wohnformen betreutes Wohnen und Personalwohnungen und daher kein Wohnungseigentum (freifinanzierte Wohnungen) errichtet werden.

Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum

- Anhand einer Analyse der vorhandenen Verkehrszahlen, der verkehrlichen und sicherheitstechnischen Analysen der Ist- Situation (besonders im Kindergarten- und Schulbereich) und einer Analyse der vorhandenen baulichen Ist-Situation, wurden seitens der Rosinak & Partner ZT GmbH Spielräume für die Umgestaltung der Straßenzüge Langstögergasse / Albrechtstraße dargestellt. Laut diesen soll es durch die Um- bzw Neugestaltung des Straßenraums zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer, vor allem für die Kinder, zu einer Reduktion der Geschwindigkeit des Pkw- Verkehrs sowie zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum kommen.
- Die Stadtgemeinde verpflichtet sich, die nötigen Adaptierungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Die Projektwerberin verpflichtet sich dafür einen Infrastrukturkostenbeitrag in der Höhe eines sechsstelligen Euro Betrages zu leisten.
- Eine der Voraussetzungen für diese Umgestaltungsmaßnahmen stellt die Schaffung einer Umkehrmöglichkeit im Bereich der projektierten Tiefgarageneinfahrt dar. Die Projektwerberin verpflichtet sich daher, die entsprechende Fläche, für eine allfällige spätere gemeinsame Nutzung als Zu- und Abfahrt von der Tiefgarage und als Umkehrmöglichkeit bereitzustellen.
- Sollte es im Laufe der Zeit zu einer maßgeblichen Vergrößerung der aktuell geplanten Flächen für die ambulante Nutzung kommen, ist von der Projektwerberin ein neues Verkehrsgutachten zu erstellen. Bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens, ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen.
- Sollte das neue Verkehrsgutachten ergeben, dass aufgrund der Vergrößerung der ambulanten Flächen eine Verkehrsüberlastung entsteht, die trotz baulicher Änderungen im bestehenden Straßennetz eine nicht verhindert werden kann, ist die Gemeinde berechtigt, die Vergrößerung in dem Umfang abzulehnen, in dem sie trotz baulicher Maßnahmen nicht umsetzbar ist.

Mobilität

- Die Projektwerberin verpflichtet sich, die Pflichtstellplätze laut NÖ Bautechnikverordnung zu errichten, sohin nach derzeitigem Planungsstand insgesamt 259 Pkw-Stellplätze.
- Die Projektwerberin verpflichtet sich, die Tiefgarage öffentlich zugänglich zu machen und in dieser Tiefgarage mindestens 200 Stellplätze (+/- 5%) zu errichten. Für AnrainerInnen werden 25 Dauerstellplätze angeboten. Die Projektwerberin verpflichtet sich darüber hinaus, bewirtschaftete Kurzparkplätze für Jedermann anzubieten.



Parktarif

- Für Patienten des Gesundheitszentrum wird das Parken in der Tiefgarage gleich attraktiv mit dem Parken im Nahbereich im öffentlichen Raum ist. Dazu wird die Projektwerberin sicherstellen, dass ab der Eröffnung des Gesundheitszentrums Patienten, die in der Tiefgarage parken, einen Ersatz für die Differenz zwischen EUR 2,-/h und dem vom Garagenbetreiber vorgeschriebenen Parktarif in Anspruch nehmen können.
- Die Projektwerberin verpflichtet sich zur Errichtung von attraktiven Radabstellplätzen mit Lademöglichkeit und E-Bike-Sharing-Angebote.

Ersatzpflanzungen

- Sollten Bäume auf der Projektfläche aufgrund von Baumaßnahmen gefällt werden müssen, hat eine Ersatzpflanzung im Verhältnis ein gefällter Baum zu einem neuen Baum zu erfolgen.

Kassenvertrag

- Die Projektwerberin wird sicherstellen, dass die wirtschaftlichen Konditionen (Mietzins- und Betriebskosten) für Kassenärzte zumindest gleich attraktiv sind wie jene für Privat- oder Wahlärzte. Bei begründetem Verdacht kann die Stadtgemeinde anlassbezogen eine Überprüfung durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft verlangen.

Öffnung des gastronomischen Angebots

- Die Projektwerberin strebt an, das gastronomische Angebot auf der Projektfläche für Jedermann zur Verfügung zu stellen.

Link: www.atomamed.com

Rückfragehinweis

Mag. Gabriele Schuh-Edelmann
Bürgermeisteramt – Pressestelle
pressestelle@klosterneuburg.at
02243 / 444 – 302
0676 / 833 40 302

www.flickr.com/stadtgemeindeklosterneuburg

www.instagram.com/rathausklosterneuburg

twitter.com/RathausK