

# TECHNISCHE BEILAGE

## AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG LANDESHOCHBAU

ORT: **ALLENTSTEIG**  
**AÖ KRANKENHAUS**

BAUVORHABEN: **NEUROREHABILITATION**  
**Neubau**

### INHALTSVERZEICHNIS:

KOSTENERMITTLUNG  
PROJEKTSBESCHREIBUNG  
AUFWERTUNG DURCH VALORISIERUNG  
BAUZEITPLAN  
LAGEPLAN

**FÖRDERUNGSGRUNDLAGE:**

€ **10.724.000 ,--**

**ERRICHTUNGSKOSTEN:**

€ **13,326.000 ,--**

KOSTEN

OHNE GRUNDKOSTEN UND OHNE UMSATZSTEUER

# TECHNISCHE BEILAGE

<b>KOSTEN ERMITTLUNG</b>		<b>ALLENTSTEIG, AÖ Krankenhaus, Neubau Neurorehab</b>
0 GRUNDKOSTEN		<b>0,00</b>
1 AUF SCHLIESSUNGSKOSTEN		<b>30.000,00</b>
2 BAUWERK - ROHBAU		<b>2.850.000,00</b>
3 BAUWERK - TECHNIK		<b>3.400.000,00</b>
4 BAUWERK - AUSBAU		<b>3.845.000,00</b>
5 EINRICHTUNGSKOSTEN		<b>1.472.000,00</b>
6 AUSSENANLAGEN		<b>55.000,00</b>
7 PLANUNGSKOSTEN UND HONORARE		<b>1.600.000,00</b>
8 NEBENKOSTEN		<b>20.000,00</b>
9 RESERVEN (ohne Teuerungen)		<b>54.000,00</b>
<b>GESAMTKOSTEN</b>	(0 - 9)	<b>13.326.000,00</b>
<b>ERRICHTUNGSKOSTEN</b>	(1 - 9)	<b>13.326.000,00</b>
<b>KOSTENRAHMEN</b>		
OHNE UMSATZSTEUER		
OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN		
<small>Alle Summen in € ohne UST</small>		
 <b>KOSTEN PRO M3 UMBAUTEN RAUM</b>		
ERRICHTUNGSKOSTEN	(1 - 9)	<b>ca. 425 ,00</b>
BAUWERKSKOSTEN	(2 - 4)	<b>ca. 322 ,00</b>
<small>Alle Summen in € ohne UST</small>		
<p>ETWA 80 % DER ERRICHTUNGSKOSTEN WURDEN MITTELS AUSSCHREIBUNGEN ERMITTELT, DIE RESTLICHEN 20 % DER ERRICHTUNGSKOSTEN BASIEREN AUF ERFAHRUNGSWERTEN.</p>		

PREISBASIS: 01.01.2005

erstellt: 14.04.2005

# TECHNISCHE BEILAGE

<b>KOSTENERMITTLUNG</b>	<b>ALLENTSTEIG, AÖ Krankenhaus, Neubau, Neurorehab</b>
<p><b><u>AUFSTELLUNG DER GESAMTKOSTEN:</u></b></p> <p>Die Kostenermittlung erfolgte zu ca. 80 % mittels durchgeführter Ausschreibung, die restlichen Leistungen sind Schätzkosten.</p> <p><b>A) Gliederung der Maßnahmen:</b></p> <p>Im Sinne des Beschlusses des ständigen Ausschusses vom 4.11.2003 ergibt Die Kostenerhebung für die Errichtung einer Klinik für Neurorehabilitation mit 65 Betten der Phase C am Standort Allentsteig:</p> <p>Neubau Funktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Pflege Frührehabilitation – 65 Betten</li><li>Untersuchungs- und Behandlungsbereiche mit</li><li>Logopädie</li><li>Trainings- und Gruppentherapie</li><li>Neurophysiotherapie</li><li>Ergotherapie</li><li>Hydrotherapie</li><li>Neurosonologie</li><li>EEG, EMG, NLG</li><li>Psychotherapie</li><li>Soziotherapie</li><li>Biofeedback</li></ul> <p>Sonstige Bereiche</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Verwaltungsbereiche</li><li>Serviceeinrichtungen</li><li>Ver- und Entsorgung</li></ul>	

# TECHNISCHE BEILAGE

<b>KOSTENERMITTLUNG</b>		<b>ALLENTSTEIG, AÖ Krankenhaus, Neubau, Neurorehab</b>	
Förderungsgrundlage gemäß Landtagsbeschluss (Pb: 1.1.2002)	€	9,660.000,--	o.Ust.
Valorisierung (01.01.-2002 – 01.01.2005)	€	1,064.000,--	o.Ust.
<b>Gesamtsumme (Pb. 1.1.2005)</b>	<b>€</b>	<b>10,724.000,--</b>	<b>o.Ust.</b>
KAV -Beschluss (Pb. 1.1.2001)	€	300.000,--	o.Ust.
Valorisierung (01.01.-2001 – 01.01.2005)	€	37.000,--	o.Ust.
Fremdfinanzierung (Pb. 1.1.2002)	€	2,040.000,--	o.Ust.
Valorisierung (01.01.2002 – 01.01.2005)	€	225.000,--	o.Ust.
<b>Summe Fremdfinanzierung (Pb: 1.1.2005)</b>	<b>€</b>	<b>2,602.000,--</b>	<b>o.Ust.</b>
<b>Gesamtsumme Landtagsbeschluss und Fremdfinanzierung (Pb.:1.1.2005)</b>	<b>€</b>	<b>13,326.000,--</b>	<b>o.Ust.</b>
<p>Die Gesamterrichtungskosten beinhalten nicht die Erwerbskosten des Grundstückes und deren entsprechende Erschließung. Ebenso sind Kosten für Maßnahmen am jetzigen Standort nicht enthalten.</p>			

PREISBASIS: 01.01.2005

DATUM: 14.04.2005

# TECHNISCHE BEILAGE

<b>PROJEKTS- BESCHREIBUNG</b>	ALLENTSTEIG, AÖ Krankenhaus, Neubau Neurorehab
<p><b>A) BESCHREIBUNG</b></p> <p><b>A.1) STÄDTEBAU</b></p> <p>Die Baukörper werden der vorhandenen Höhenstaffelung angepasst. Die beiden Geschosse der Bettenstationen schweben über den Sockelgeschossen des Eingangsbereiches und des Therapiebereiches. Sie kennzeichnen vom Eingang Zeichenhaft die städtebauliche Struktur, begrenzen unterschiedliche Freiraumbereiche und erfahren ihre Form aus der Orientierung der Pflegezimmer und der Anpassung an die Topografie.</p> <p>Eine radiästhesistische Untersuchung war mit ausschlaggebend bei der Formung der städtebaulichen Struktur. Die Bebauung von Orten mit radiästhesistischen Störungsquellen wurde vermieden und gegebenenfalls mit für diese Plätze vereinbarten Funktionen belegt.</p> <p><b>A.2) FUNKTION – ERSCHLIESSUNG</b></p> <p><b>Äußere Erschließung</b></p> <p>Der Besucher betritt das Haus ausgehend vom Besucherparkplatz über den zur Stadt orientierten Eingangsbereich auf Ebene der Straße. Getrennt zum Besuchereingang befindet sich die Liegend-Kranken-Anlieferung. Schnittstelle beider Eingangssituationen bildet die zentrale Leitstelle in Verbindung mit dem Portier von wo aus der ankommende Patient und Besucher übersichtlich und optimiert administriert werden kann.</p> <p>Entsprechend den topografischen Gegebenheiten werden der Personalparkplatz und die gesamte Anlieferung für Ver- und Entsorgung vom höher gelegenen nördlichen Bereich aus erschlossen. Es rücken damit der Parkplatz und das damit verbundene Lärmaufkommen von der bestehenden Einfamilienhausbebauung möglichst weit weg.</p> <p>Der im hinteren Teil des Grundstücks geplante Patientengarten wird fußläufig mit der Eingangszone verbunden. Für die Angriffsfläche der Feuerwehr werden entsprechende Stellplätze angeordnet. Die direkte Anbindung fast aller Geschosse an die Außenbereiche sowie die direkten Ausgänge der Pflegezimmer an die umlaufenden Balkone erlauben eine schnelle und einfache Evakuierung.</p>	

# TECHNISCHE BEILAGE

<b>PROJEKTS- BESCHREIBUNG</b>	ALLENTSTEIG, AÖ Krankenhaus, Neubau Neurorehab
<p><b>Innere Erschließung</b></p> <p>Ausgehend von einer zentralen Eingangshalle gibt es raumwirkende Sichtbeziehungen zu den Funktionen des mit Galerien zum Eingangsgeschoss verbundenen 1.Obergeschosses. Dort befindet sich der Bereich der Neurophysiotherapie, der sich mit dem Wartebereich zur öffentlichen Eingangshalle orientiert, alle Therapieräume jedoch sind dem geschützten und auf gleicher Ebene liegenden Therapiegarten zugewandt. In der nordöstlichen Spange des 1.Obergeschosses befindet sich die gesamte Ver- und Entsorgung.</p> <p>Das Personal betritt das Haus ausgehend vom Personalparkplatz über diese Spange und gelangt über die Zentralgarderoben direkt zum zentralen Stiegenhaus für die weitere Verteilung.</p> <p>Die beiden Bettengeschosse werden von dem zentralen Stiegenhaus erschlossen. Die Zimmer sind südorientiert, im Norden sind alle Therapieräume und Nebenräume untergebracht, wobei regelmäßige Gangzäsuren den Patienten zum Aufenthalt, Beobachten und Verweilen einladen. Der Stützpunkt liegt im Gelenk des Baukörpers, er liegt näher den Zimmertypen für die weniger mobilen Patienten, gewährt jedoch durch die konische Gangform Einblick in jede Gangzone. Die Öffnung im Stützpunktbereich ermöglicht größere Bewegungsfläche, aber auch Ausblick in das Ortszentrum, sowie in die unbebaute Landschaft.</p> <p>Loggien in den Zimmern aktivieren die Beziehung zum Außenraum. Durch die Höhenstaffelung grenzt der nördliche Teil des 2.Obergeschosses direkt an den Außenbereich.</p> <p><b>A.3) HAUSTECHNIK</b></p> <p>Nach Abstimmung mit den zuständigen Sachverständigen des Landes werden für die Therapieräume die Vorschriften der H6020 für die Lüftungstechnik erfüllt. Die Zuluftmengen der Bettenzimmer wurden hinsichtlich einer Optimierung bei Beibehaltung gewünschter Qualitäten reduziert.</p> <p>Die Energieversorgung erfolgt über ein Fernwärmesystem.</p> <p>Für die Versorgung in der Elektronik und im Hinblick auf Einhaltung der notwendigen Sicherheitseinrichtungen und Qualitätserhalt in der Medizinischen Versorgung wird ein 250 kVA-Aggregat für die Sicherheitsstromversorgung geplant. Sonstige Grundausstattungen in der Elektrotechnik werden entsprechend den üblichen Vorschriften und Standards für Krankenanstalten errichtet.</p>	

# TECHNISCHE BEILAGE

<b>PROJEKTS- BESCHREIBUNG</b>	ALLENTSTEIG, AÖ Krankenhaus, Neubau Neurorehab
<p><b>A.4) KONSTRUKTION- MATERIAL – QUALITÄTSKRITERIEN</b></p> <p>Das Gebäude wird in einer Stahlbetonskelettkonstruktion errichtet. Die Decken werden hinsichtlich der haustechnischen Anlagen unterzugslos ausgeführt. Im Bereich der Eingangshalle sowie bei den außenliegenden Fluchttreppen werden tragende Stahlkonstruktionen eingesetzt. Auskragende Balkone und Vordächer werden in Stahlbeton ausgeführt, wobei Kältebrücken durch den Einsatz von Isokörben vermieden werden.</p> <p>Im Hinblick auf die Einbindung in die bestehende Topografie werden die Dächer als extensive Gründächer ausgebildet. Diese Maßnahme unterstützt das Kleinklima, reduziert aufgrund der Speichermasse die Wassermengen für die Kanalisation, wirkt sich positiv auf den Energieverbrauch des Hauses aus und unterstreicht die städtebauliche Idee.</p> <p>Die Fassade wird im Vollwärmeschutz errichtet, die gestalterisch akzentsetzenden Geländer werden zur Aufstockung des Gesamtbildes mit teilweisen färbigen Glasgeländerfüllungen ausgebildet. Sonstige eingesetzte Materialien für den Innenausbau werden in Abstimmung mit Krankenhaushygiene, Langlebigkeit, geringem Wartungsaufwand und optisch dem Gesamtkonzept entsprechenden Maßnahmen gewählt.</p> <p>Für das gesamte Projekt werden die Vorschriften hinsichtlich behindertengerechtes Bauen erfüllt. Besonders in der Detailplanung wird auf die Bedürfnisse des besonderen Patienteklientels geachtet.</p>	

# TECHNISCHE BEILAGE

<p><b>PROJEKTS- BESCHREIBUNG</b></p>	<p>ALLENTSTEIG, AÖ Krankenhaus, Neubau Neurorehab</p>
<p><b>BETTENSCHLÜSSEL</b></p> <p>Die Bettenanzahl beträgt 65. (je Station 32 Betten, sowie ein Bett in der Probewohnung)</p> <p><b>Darstellung der Neubaubereiche und Aufteilung der einzelnen Funktionsstellen nach Geschossen</b></p>	
<p><b>Geschoss</b></p>	<p><b>Betriebsstelle</b></p>
<p>Erdgeschoss</p>	<p>Eingangsbereich Cafe Serviceeinrichtungen Technik</p>
<p>Obergeschoß 1</p>	<p>Therapiebereich Verwaltung Personalgarderoben Saal / Kapelle Werkstätten Lager Ver- und Entsorgungsbereich</p>
<p>Obergeschoß 2</p>	<p>Pflegestation</p>
<p>Obergeschoß 3</p>	<p>Pflegestation</p>
<p><b><u>KENNDATEN:</u></b></p> <p>Neubau            ca. 7.500,00 m<sup>2</sup>    BGF</p> <p>                         ca. 31.300,00 m<sup>3</sup>    BRI</p>	

PREISBASIS: 01.01.2005

erstellt: 14.04.2005

# TECHNISCHE BEILAGE

<b>AUFWERTUNG DURCH VALORISIERUNG</b>	<b>ALLENTSTEIG, AÖ Krankenhaus, Neubau, Neurorehab</b>	
<b>Errichtungskosten:</b>	<b>9,66 Mio. €</b>	<b>Pb.: 01.01.2002</b>
Index: I/2002 -	102,6	
Index: I/2005 -	113,9	
Aufwertungswert:	<b>11,01 %</b>	
9,66 Mio. € x 1,1101 =	10,724 Mio. €	
	<b>10,724 Mio. €</b>	<b>Pb: 01.01.2005</b>
<b>Errichtungskosten:</b>	<b>2,04 Mio. €</b>	<b>Pb.: 01.01.2002</b>
Index: I/2002 -	102,6	
Index: I/2005 -	113,9	
Aufwertungswert:	<b>11,01 %</b>	
2,04 Mio. € x 1,1101 =	2,265 Mio. €	
	<b>2,265 Mio. €</b>	<b>Pb.: 01.01.2005</b>
<b>Errichtungskosten:</b>	<b>0,03 Mio. €</b>	<b>Pb.: 01.01.2001</b>
Index: I/2001 -	101,3	
Index: I/2005 -	113,9	
Aufwertungswert:	<b>12,44 %</b>	
0,03 Mio. € x 1,1244 =	0,337 Mio. €	
	<b>0,337 Mio. €</b>	<b>Pb.: 01.01.2005</b>

# TECHNISCHE BEILAGE

<b>BAUZEITPLAN</b>		ALLENSTEIG, AÖ Krankenhaus, Neubau, Neurorehab
ZEIT	ARBEIT	FINANZBEDARF
2004	Planungsmaßnahmen (Entwurf- und Einreichplanung, (Ausführungsplanung, Ausarbeitung der Leistungsverzeichnisse) Abwicklung der Ausschreibungsverfahren	100.000,00
Anfang 2005	Durchführung der behördlichen Bewilligungsverfahren	
Juni 2005	Baubeginn	
Mai bis Dez.2005	Errichtung Rohbau	5.000.000,00
2006	Fertigstellung Neubau Neurorehabilitation und Übersiedlung	7.000.000,00
2007	Endabrechnung des Projektes	1.226.000,00
		<b>€ 13.326.000,00</b>
		(ohne Ust.)

PREISBASIS: 01.01.2005

erstellt: 14.04.2005

# TECHNISCHE BEILAGE

**LAGEPLAN**

**ÄLLENTSTEIG,  
AÖ Krankenhaus,  
Neubau, Neurorehab**

**LAGEPLAN**

**SONDERKRANKENANSTALT FÜR  
NEUROLOGISCHE REHABILITATION  
IN ALLENTSTEIG**

