

Landespflegeheim Türnitz

Zu- und Umbau



Technischer Bericht

Beilage A

für den Planungsfreigabebaubeirat am 12. November 2013

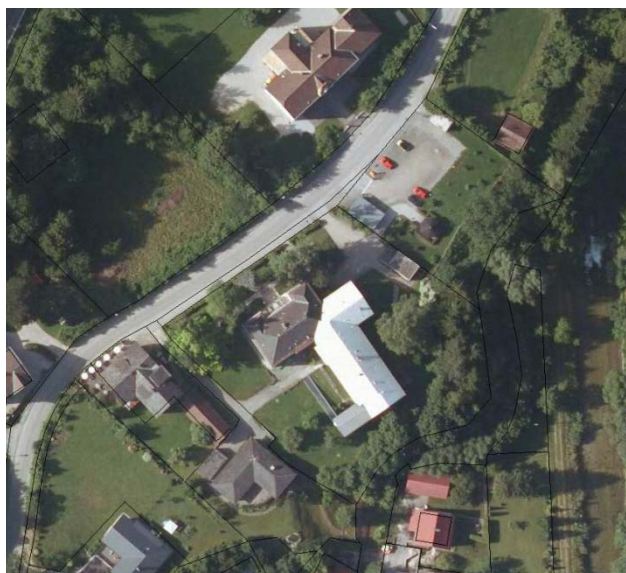
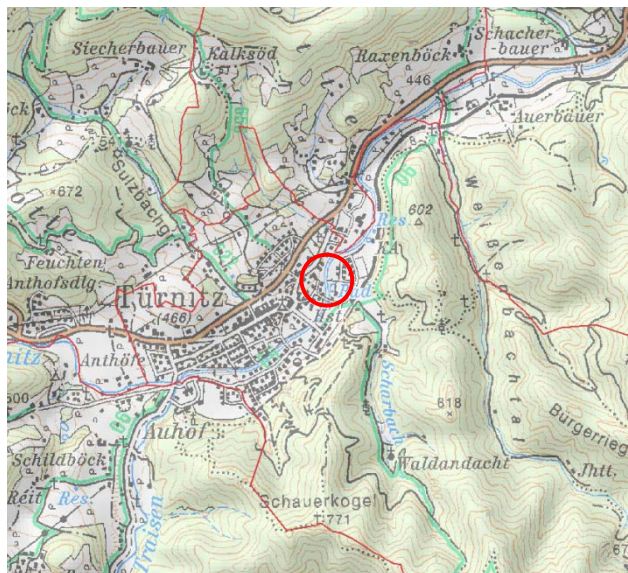
TECHNISCHER BERICHT

AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG LANDESHOCHBAU	
ORT:	TÜRNITZ
BAUVORHABEN:	Landespflegeheim Zu- und Umbau
INHALTSVERZEICHNIS: PROJEKTBECHREIBUNG KOSTENERMITTLUNG RAHMENTERMINPLAN	
PROJEKTKOSTEN: PB.: 01.01.2011	€ 11.970.000,00 o.Ust.
KOSTENRAHMEN OHNE ERWERBSKOSTEN DER LIEGENSCHAFT UND OHNE UMSATZSTEUER UND OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN	

TECHNISCHER BERICHT

PROJEKTbeschreibung

Landespflegeheim TÜRnitz Zu- und Umbau



Ausgangslage

Das Landespflegeheim Türrnitz wird als Teil des Ausbau- und Investitionsprogramms 2012 bis 2018 den funktionalen, baulichen und betrieblichen Grundsätzen und Standards für Landespflegeheime in Niederösterreich angepasst.

Mit den Anforderungen an eine moderne Pflege wird am Standort Türrnitz zum einen, auf Grund des steigenden Pflege- und Betreuungsbedarfes, die betriebliche Größe erhöht, zum anderen wird entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und des standortbezogenen Versorgungsauftrages das Konzept der „Wohngruppenpflege“ umgesetzt.

Der Ursprüngliche und älteste Bauteil wurde 1894 errichtet. Weitere Zubauten erfolgten 1970 (Sanierung 1991) und 2004 (Zubau Aufenthaltsbereiche). In den vergangenen Jahren wurden laufend Instandsetzungsarbeiten durchgeführt.

Derzeit ist das Haus für 45 Betten ausgelegt, davon sind 31 Plätze für Langzeitpflege und 14 Plätze für die Betreuung psychisch Kranker Menschen vorgesehen. Diese zwei Pflegeformen werden jeweils als eine Abteilung, getrennt nach Geschossen geführt.

TECHNISCHER BERICHT

<p>PROJEKTDESCHEIBUNG</p>	<p>Landespflegeheim TÜRINITZ Zu- und Umbau</p>
<p>Betrieblicher und technischer Handlungsbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> - bauliche und haustechnische Nutzungsdauer erreicht (zB Brandschutz, Lichtrufanlage, Aufzugsanlage, Feuchtigkeitsschäden im Bereich Dach und Fenster - Altbau,...) - Auflösung der 3-Bettzimmer - fehlende Infrastruktureinrichtungen für HeimbewohnerInnen (Sanitärräume, Cafeteria, Außenraumbezug erschwert möglich,...) - fehlende Infrastruktureinrichtungen für MitarbeiterInnen (zB Stützpunkt, Aufenthaltsmöglichkeiten, Nebenräume der Pflege,...) - Trennung von rein/unrein im Küchenbereich - Barrierefreie und pflegegerechte Gebäudeausstattung <p>Versorgungsauftrag</p> <p>Zu- und Umbau für insgesamt 72 HeimbewohnerInnen (HBW), davon sind 24 Plätze für Langzeitpflege mit integrierter Tages- und Kurzzeitpflege und 48 Plätze für die Betreuung psychisch Kranker Menschen vorgesehen. Die HBW der Abteilung für die Betreuung psychisch Kranker des LPH Hainfeld werden nach Fertigstellung des Zu- und Umbaus dauernd nach Türrnitz verlegt.</p> <p>Abteilungsstruktur</p> <p>Im Zubau befinden sich künftig 2 Abteilungen. Eine Abteilung für 24 HBW für Langzeitpflege in 2 Wohngruppen zu je 12 HBW und eine Abteilung für 48 HBW für die Betreuung psychisch Kranker in 4 Wohngruppen zu je 12 HBW. Jede Abteilung wird über einem gemeinsamen Stützpunkt organisiert. Insgesamt stehen 36 Einbettzimmer und 18 Zweibettzimmer zur Verfügung.</p> <p>Bauliche Struktur</p> <p>Der Pflege- und Betreuungsbereich wird gesamtheitlich in einem Zubau realisiert und an den Bestand angebunden. Zentrale Einrichtungen wie zB die Cafeteria und Kapelle, die Verwaltung, Garderoben sowie die Therapieeinrichtungen für die Betreuungsabteilung werden im Bestand situiert. Die betriebstechnischen Anlagen sowie Neben- und Lagerräume werden im Untergeschoss des Bestandes untergebracht.</p> <p>Standort</p> <p>Die Marktgemeinde Türrnitz liegt im südwestlichen Teil des Traisentalles, das von der Türrnitzer Traisen durchflossen wird und wie die anderen Traisentäler zur niederösterreichischen Region Mostviertel gehört. Die Einwohnerzahl der Gemeinde beträgt ca. 2000 Einwohner, Tendenz fallend. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 145,53 Quadratkilometer, wovon 85 Prozent bewaldet sind. Dies stellt einen der höchsten Waldanteile in Österreich dar. Hinsichtlich der Fläche ist Türrnitz die viertgrößte Gemeinde in Niederösterreich. Die Höhenlage der Gemeinde bewegt sich zwischen 400 m und den Gipfelfluren der umliegenden Berge, die bis auf 1400 m Höhe reichen.</p>	

TECHNISCHER BERICHT

<p>PROJEKTbeschreibung</p>	<p>Landespflegeheim TÜRnitz Zu- und Umbau</p>
<p>Planungsgrundstück Das Planungsgebiet liegt östlich am Ortsbeginn von Türrnitz und bildet gemeinsam mit dem solitären Baukörper der Schule den „Eingang“ ins Ortszentrum. Die Liegenschaft wird nord-westlich durch die Haupteerschließungsstraße „Unterer Markt“ und süd-östlich durch einen räumlich tiefer gelegenen Seitenarm der Türrnitzer Traisen begrenzt. Am Grundstück ist mit Felsvorkommen zu rechnen, diesbezüglich wird ein geologisches Gutachten erstellt.</p> <p>Die Liegenschaft besteht derzeit aus zwei Grundstücken (Eigentümer Land Niederösterreich), die im Zuge der weiteren Projektvorbereitung vereinigt werden. Weiters besteht auf dem Grundstück 204/5 die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens.</p> <p>Seitens der Marktgemeinde Türrnitz liegt ein Flächenwidmungsplan mit der Widmung Bauland Sondergebiet „Landes - Altenheim“ vor einen detaillierten Bebauungsplan gibt es nicht.</p> <p>Finanzierung Es bestehen derzeit keinerlei Leasingverbindlichkeiten für die gegenständliche Liegenschaft. Für den Zu- und Umbau ist eine Sonderfinanzierung vorgesehen.</p> <p>Im Rahmen des Ausbau- und Investitionsprogramms 2012 bis 2018 wird für das Landespflegeheim Türrnitz zusätzlich zu den Gesamtkosten in der Höhe von € 11.400.000,00 eine Bauherrnreserve von 5% das sind € 570.000,00, beantragt.</p> <p>Die Ausschreibung der Finanzierung wird voraussichtlich nach dem Ausführungsfreigabebaubeirat (siehe Rahmenterminplan) durchgeführt.</p> <p>Qualitätsrahmen Für die Umsetzung des Projektes gelten die einschlägigen Gesetze, Normen und Verordnungen sowie die Festlegungen der baulichen und betrieblichen Standards für Landespflegeheime des „Regelwerk Normpflegeheim“ jeweils idgF unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und des jeweiligen standortbezogenen Versorgungsauftrages.</p> <p>Projektorganisation Die Abwicklung des Bauvorhabens erfolgt nach den Projektmanagementrichtlinien des Landes NÖ durch eine Projektleitung aus Nutzervertreter (Heimleitung), Kreditverwaltender Dienststelle (Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime) und der Abteilung Landeshochbau.</p>	

TECHNISCHER BERICHT

PROJEKTbeschreibung

Landespflegeheim
TÜRnitz
Zu- und Umbau



Wettbewerbsprojekt

Verteilung der Baumassen / städtebauliche Einbettung

Das Projekt umfasst einen 3-geschossigen unterkellerten Neubau, welcher in zwei gleichartige Trakte gegliedert ist. Der bestehende Altbau wird lediglich durch einen Teilabbruch verkleinert.

Zwischen den Gebäuden erstreckt sich eine Erschließungszone welche zur Verbindung der Haupteingänge dient und Kommunikationsraum bietet.

Aus städtebaulicher Motivation wird der Vorplatz des bestehenden Altbautraktes mit der neu errichteten Gebäudestruktur weitergeführt und somit eine parallel zur Straße orientierte Vorplatzsituation geschaffen.

Baukörper / Gebäudeform

Der Neubau soll sich als zeitgemäßes Bauelement ins Ortsbild einbringen. Die wesentlichen Gestaltungselemente sind die asymmetrischen Giebel, eine Schindelfassade aus Lärchenholz und großzügige Fenster mit kräftigen Rahmen aus Kupferblech. Stiegenhaus, Lift und Verbindungstrakt sind als Glasfassade konzipiert. Loggien und außen liegende Fluchtstiegenhäuser strukturieren zusätzlich die Baumassen. Die gewählten Oberflächen sind der Umgebung angepasst und entwickeln die materialtypische Patina. Im Zusammenspiel mit der Freiraumgestaltung wird eine freundliche Wohnumgebung geschaffen.

TECHNISCHER BERICHT

<p>PROJEKTbeschreibung</p>	<p>Landespflegeheim TÜRnitz Zu- und Umbau</p>
<p>Konzept Freiräume Der Neubau bildet zusammen mit dem lang gestreckten Altbau einen klar definierten Außenraum welcher einerseits als neuer Zugang zum Altbau, andererseits als Kommunikationsbereich für die gesamte Anlage dient. Am Endpunkt findet der Gartenpavillon seinen neuen Standort. Dort ist auch ein abgegrenzter Bereich für den Demenzgarten vorgesehen. Im Vorfeld an der Straße erfolgt die Haupteinschließung des Grundstücks. Hier werden Haltezonen für das Ein- und Aussteigen von Gästen und Bewohnern vorgesehen. Über flach geneigte Rampen erreicht man barrierefrei die Haupteingänge. Der südwestlich gelegene Garten bleibt in seiner jetzigen Form bestehen. Am nordöstlichen Rand des Grundstücks befindet sich eine tiefer liegende Anlieferungszone mit Parkplätzen auf dem Niveau des Untergeschosses.</p> <p>Innere Organisation Der Neubau ist symmetrisch angelegt. Die Wohngruppen bilden eigenständige Einheiten, welche in der Nähe der Aufenthaltsbereichen an die Erschließung anknüpfen. Die in jedem Geschoss mittig angeordneten Pflegefunktionseinheiten ermöglichen kurze Wege in die Wohngruppen und bieten einen guten Überblick über Aufzug, Stiegenhaus und die Zugänge zu den Aufenthaltsbereichen. Die vertikale Erschließung mündet im Untergeschoss in eine Verteilerebene über welche die Ver- und Versorgungsfunktionen des Gebäudes abgewickelt werden und die unterirdische Anbindung des Altbaus erfolgt. Durch die diametral angeordneten Fluchtstiegenhäuser und das mittig angeordnete Hauptstiegenhaus wird eine optimale Entfluchtung ermöglicht.</p> <p>Wohngruppen Die Wohngruppen bieten durch eine L-förmige Erschließung mit einem zentral angeschlossenen Aufenthaltsbereich eine Vielzahl an Aus- und Durchblicken ins Umland und zur benachbarten Wohngruppe. Unterschiedlich gestaltete Orientierungsinselformen dienen als eindeutige Unterscheidungsmerkmale und bieten die Möglichkeit zur Identifikation.</p> <p>Bau- und Lieferaufträge Die für den Bau erforderlichen Leistungen sollen gewerkeweise ausgeschrieben und vergeben werden. Die Auflistung der Gewerke erfolgt im Ausführungsfreigabebaubeirat.</p> <p>Wesentliche Vergabekriterien insbesondere für Dienstleistungsvergaben Entsprechend den Standardvergabeverfahren der Abteilung Landeshochbau.</p> <p>In Vergabeverfahren eingebundene Institutionen Entsprechend den Standardvergabeverfahren der Abteilung Landeshochbau.</p>	

TECHNISCHER BERICHT

KOSTENERMITTLUNG		Landespflegeheim TÜRnitz Zu- und Umbau
0 GRUNDKOSTEN		0,00
1 AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN		250.000,00
2 BAUWERK - ROHBAU		2.720.000,00
3 BAUWERK - TECHNIK		2.610.000,00
4 BAUWERK - AUSBAU		2.210.000,00
5 EINRICHTUNGSKOSTEN		1.190.000,00
6 AUSSENANLAGEN		200.000,00
7 PLANUNGSKOSTEN UND HONORARE		1.360.000,00
8 NEBENKOSTEN		290.000,00
9 RESERVEN (ohne Teuerungen)		570.000,00
GESAMTKOSTEN	(0 - 9)	11.400.000,00
ERRICHTUNGSKOSTEN	(1 - 9)	11.400.000,00
BAUHERRENRESERVE		570.000,00
PROJEKTKOSTEN		11.970.000,00
OHNE UMSATZSTEUER OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN		Preisbasis: 01.01.2011 Alle Summen in € ohne Ust.
KOSTEN PRO m³ UMBAUTEN RAUM		
BAUKOSTEN (1 - 6)		
BAUWERKSKOSTEN (2 - 4)		
		Alle Summen in € ohne Ust.

TECHNISCHER BERICHT

KOSTENERMITTLUNG	Landespflegeheim TÜRnitz Zu- und Umbau
GLIEDERUNG DER BAUPHASEN	
1)	Verlegung der Trafostation und Abbruch der Nebengebäude
2)	Neubau Pflege- und Betreuungstrakt
3)	Umbau und Sanierung Bestand
4)	Außenanlagen inkl. Wege- und Verkehrsführung

Gesamtkosten	€11.400.000,00
Bauherrnreserve	€ 570.000,00

Projektkosten (ohne Ust., PB 01.01.2011)	€11.970.000,00

TECHNISCHER BERICHT

RAHMENTERMINPLAN		Landespflegeheim TÜRnitz Zu- und Umbau
ZEIT	ARBEIT	FINANZBEDARF
bis 12/2011	Projektphase 1 – Entwicklung	
12.12.2011	Startbaubeirat Projektfreigabe	
23.02.2012	Beschluss des Landtages NÖ Landespflegeheime; Ausbau- und Investitionsprogramm 2012 bis 2018	
04/2013 – 10/2013	Projektphase 2 – Vorbereitung Verfahrensabwicklung	
12.11.2013	Planungsfreigabebaubeirat Planungsfreigabe, Beauftragung der Planer	
11/2013	Landtag Einzelgenehmigung	
11/2013 – 12/2014	Projektphase 3 – Planung	
12/2014	Ausführungsfreigabebaubeirat Ausführungsfreigabe, Kostenanschlag	
12/2014	Finanzierungsausschreibung	
12/2014 – 04/2017	Projektphase 4 – Ausführung	
12/2014 – 03/2015	Ausschreibungsdurchführung	
04/2015 – 08/2015	Bauphase 1 - Neubau Pflege- und Betreuungstrakt	
08/2015	Übersiedelung LPH Hainfeld	
08/2015 – 04/2017	Bauphase 2 - Umbau und Sanierung Bestand	
05/2017	Inbetriebnahme	
07/2017 – 07/2020	Projektphase 5 – Nachbetreuung Mängelbehebung während der Gewährleistungsfrist Durchführung der Schlussfeststellungen	
		€ 11.970.000,00
		PB.: 01.01.2011 (ohne Ust.)


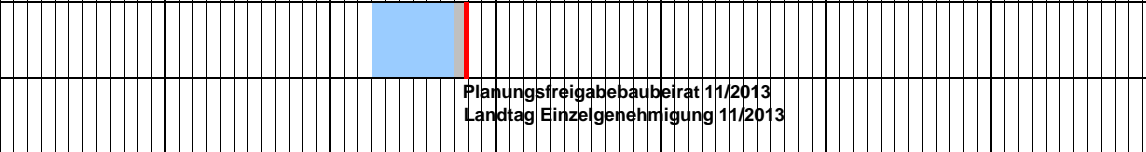
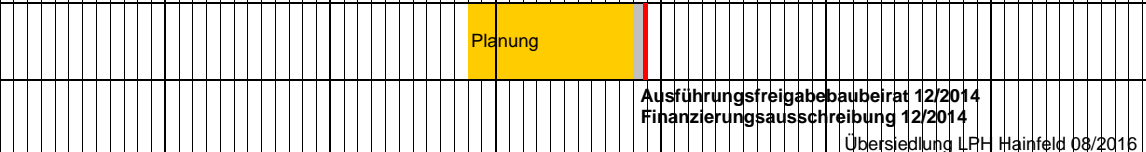

Landespflegeheim Türnitz

Zu- und Umbau - Rahmenterminplan

Version 2.0 | Februar 2013

Projektphase	Zeitraum	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Monate	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D

AP 2012-2018 | NÖ Landtag 23.02.2012

PPH 1	Entwicklung	3	
PPH 2	Vorbereitung	6+1	
PPH 3	Planung	12+1	
PPH 4	Ausführung	4+16+8	
PPH 5	Nachbetreuung		