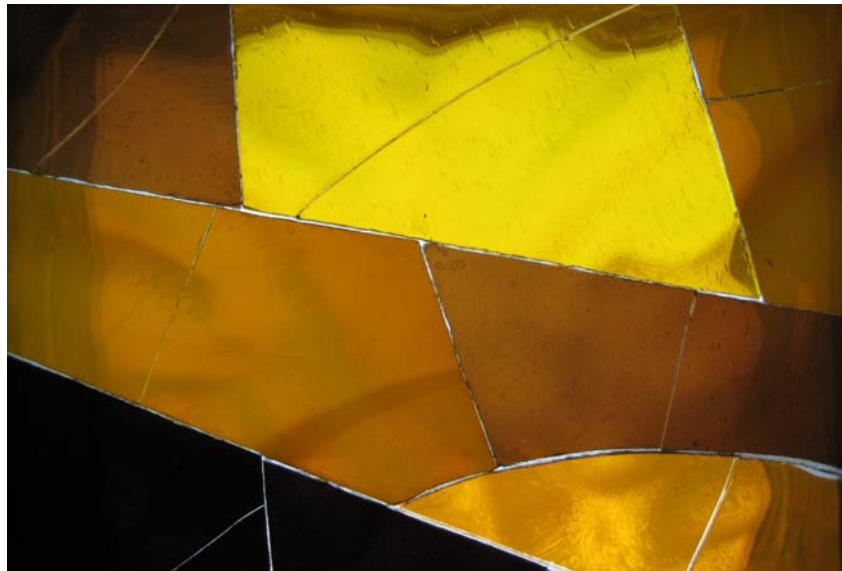


## Landespflegeheim Melk

### Zubau



© www.lph-melk.at | Glasfenster Kapelle

### Technischer Bericht

## Beilage A

für den Planungsfreigabebaubeirat am 02. Dezember 2014

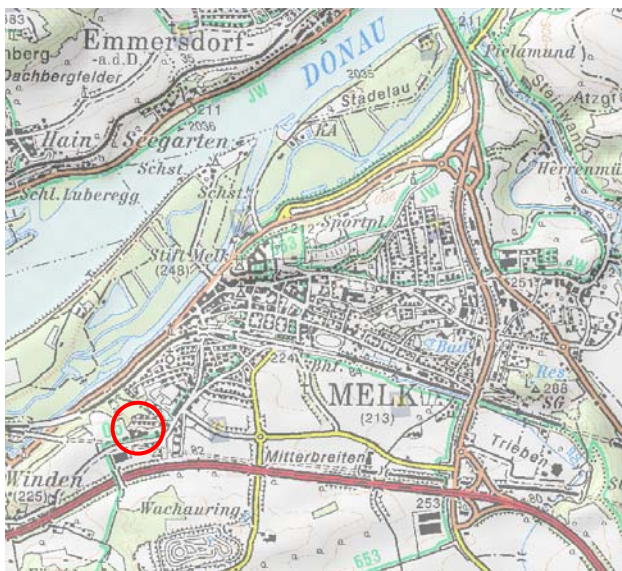
**TECHNISCHER BERICHT**

<b>AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG LANDESHOCHBAU</b>	
<b>ORT:</b>	<b>MELK</b>
<b>BAUVORHABEN:</b>	<b>Landespflegeheim Zubau</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS:</b>  <b>PROJEKTbeschreibung</b> <b>KOSTENERMITTLUNG</b> <b>RAHMENTERMINPLAN</b>	
<b>PROJEKTKOSTEN:</b> PB.: 01.01.2011	<b>€ 8.190.000,00</b> o.Ust.
KOSTENRAHMEN OHNE ERWERBSKOSTEN DER LIEGENSCHAFT UND OHNE UMSATZSTEUER UND OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN	

# TECHNISCHER BERICHT

## PROJEKTbeschreibung

Landespflegeheim  
MELK  
Zubau



### Ausgangslage

Mit den Anforderungen an eine zeitgemäße Pflegeeinrichtung wird im Landespflegeheim Melk zum einen, auf Grund des steigenden Pflegebedarfs die betriebliche Größe erhöht, zum anderen, wird auf die regionalen Besonderheiten des standortbezogenen Versorgungsauftrages, baulich und organisatorisch Rücksicht genommen. Pflegefachlich wird im Zubau das Konzept der „Wohngruppen-Pflege“ umgesetzt.

Die Sicherstellung der regionalen und überregionalen Versorgung für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, erfordert eine den heutigen Ansprüchen gerechte und qualitativ hochwertige Betreuung sowie eine geeignete pflegegerechte bauliche Umgebung.

Mit dem geplanten Bauvorhaben soll, im Rahmen des Ausbau- und Investitionsprogrammes 2012 bis 2018 der NÖ Landespflegeheime, die geplante Erweiterung, im Rahmen der gültigen gesetzlichen, technischen, wirtschaftlichen und betrieblichen Standards des Landes Niederösterreich umgesetzt werden.

### Projektbeschreibung

Das Land Niederösterreich beabsichtigt in der Stadtgemeinde Melk auf der bestehenden Liegenschaft das 1968 errichtete und zuletzt 2004 erweiterte und generalsanierte Pflegeheim durch einen Zubau für spezielle Pflegeangebote zu erweitern.

# TECHNISCHER BERICHT

<p><b>PROJEKTBESCHREIBUNG</b></p>	<p><b>Landespflegeheim MELK Zubau</b></p>
<p>Der Standort Melk gehört zu jenen Pflegeheimen des Landes NÖ in denen besondere Betreuungsformen angeboten, entwickelt und laufend evaluiert werden. Derzeit stehen im <b>Bestand</b> insgesamt <b>102 Pflegeplätze</b> zur Verfügung. Die vier Abteilungen werden organisatorisch, mit Ausnahme des Hospizbereiches, als Mischformen aus Langzeit- und Schwerstkrankenpflege geführt.</p> <p>Im Hinblick auf eine pflegeorganisatorische Entflechtung der im Bestand integrierten Sonderformen soll im geplanten <b>Zubau</b>, einerseits ein eigenständiger Bereich für <b>Hospiz- und Palliativpflege</b> in Kombination mit <b>Wachkoma und Intensivpflege</b> (Schwerstkrankenpflege), sowie andererseits eine Wohngruppe für <b>Übergangs- und Kurzzeitpflege</b>, neu geschaffen werden.</p> <p>Insgesamt umfasst der <b>Zubau</b> drei Wohngruppen mit einer nahezu gleich großen Gruppengröße für insgesamt <b>44 BewohnerInnen</b>, davon sind 15 Plätze für Hospiz- und Palliativpflege, 15 Plätze für Wachkoma und Intensivpflege (Schwerstkrankenpflege) in einer gemeinsamen Abteilung zusammengefasst. Die Wohngruppe für Übergangs- und Kurzzeitpflege mit 14 Plätzen, ist organisatorisch an eine Abteilung im Bestand angebunden. Nach Fertigstellung des Zubaus stehen am <b>Standort Melk</b> insgesamt <b>144 Pflegeplätze</b> in vier Abteilungen zur Verfügung.</p> <p>Als Voraussetzung für die Durchführung des Projektes sind vorbereitende Maßnahmen erforderlich. Einerseits besteht die Notwendigkeit das bestehende Personalwohnhaus abzurechen, andererseits ist in Abhängigkeit des Projektes, eine entsprechende Verlegung der Wirtschaftszufahrt geplant.</p> <p>Die im Personalwohnhaus situierten Büroräumlichkeiten für das Mobile Palliativteam werden temporär in das ehemaligen Rot-Kreuz-Haus beim Landeskrankenhaus Melk ausgelagert und nach Fertigstellung des Zubaus rückübersiedelt.</p> <p>In den bestehenden Gebäudetrakten werden in Bezug auf die vorhandenen Pflegeformen organisatorische Änderungen vorgenommen, baulich sind jedoch, mit Ausnahme der Schnittstellenthematiken (zB Anbindung an den Zubau, technische Infrastruktur) keine Umbauten vorgesehen. Sämtliche Einrichtungen in Bezug auf Infrastruktur, Verwaltung sowie Räume mit „öffentlichem“ Charakter wie zB Cafeteria, Frisör usw, sind im Bestand bereits vorhanden.</p> <p>Der gesamte Zubau soll im laufenden Betrieb durchgeführt werden. Die Einrichtung muss in allen Projektphasen einen ungehinderten Betrieb gewährleisten. Zusätzliche Provisorien vor Ort sind nicht vorgesehen und auch nicht budgetiert. Alle wesentlichen Anschlussmöglichkeiten (Energieversorgung, Kanal, Wasser, Strom) sind am Areal vorhanden.</p>	

# TECHNISCHER BERICHT

## PROJEKTbeschreibung

Landespflegeheim  
MELK  
Zubau

Die Aufgabenstellung beinhaltet auch die Bearbeitung der differenzierten, funktionsabhängigen Außenraumzuordnung, eine klare Trennung der Verkehrsströme (Fußgänger, PKW, LKW-Zulieferverkehr) innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes sowie Überlegungen für eine ungehinderte und rasche Zufahrt für Einsatzfahrzeuge zu allen Gebäudeteilen.

### Versorgungsauftrag - IST

Pflege- und Betreuungsform	Plätze
Langzeitpflege mit integrierter Tages- und Kurzzeitpflege	66
Wachkoma und Intensivpflege (Schwerstkrankenpflege)	21
Hospiz- und Palliativpflege	15
Gesamt	102

### Zubau

Pflege- und Betreuungsform	Plätze
Kurzzeitpflege	6
Übergangspflege	8
Wachkoma und Intensivpflege (Schwerstkrankenpflege)	15
Hospiz- und Palliativpflege	15
Gesamt	44

### Versorgungsauftrag - SOLL

Pflege- und Betreuungsform	Plätze
Langzeitpflege mit integrierter Tages- und Kurzzeitpflege	95
Kurzzeitpflege	6
Übergangspflege	8
Wachkoma und Intensivpflege (Schwerstkrankenpflege)	20
Hospiz- und Palliativpflege	15
Gesamt	144

Als Pflegeeinrichtung mit besonderen Betreuungsformen soll der Standort Melk von derzeit 102 Pflegeplätzen auf eine Größe von insgesamt 144 Plätze erweitert werden. Insgesamt erfolgt die Pflegeorganisationsplanung auf vier Abteilungen. Im Zubau werden 44 Plätze neu errichtet, die **Differenz** ist auf die Auflösung von **zwei** innenliegenden **1-Bettzimmern** (Wintergärten) im Bestand zurückzuführen.

# TECHNISCHER BERICHT

<p><b>PROJEKTbeschreibung</b></p>	<p><b>Landespflegeheim MELK Zubau</b></p>
<p><b>Pflege- und Betreuungskonzept</b></p> <p style="text-align: right;"><b>„Der Mensch steht im Mittelpunkt“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemäß unserem Leitsatz sehen wir uns als eine Einrichtung für Menschen unterschiedlichen Alters und Lebenssituationen.</li> <li>• In unserem Haus werden sechs Schwerpunkte gesetzt, aus denen sich verschiedene Pflege- und Betreuungsformen ableiten.</li> <li>• Pflege rund um die Uhr für Menschen, die über längere Zeit hindurch intensive Betreuung und Unterstützung benötigen. Im Vordergrund steht dabei der pflegerisch, therapeutische Aspekt mit intensiver medizinischer Betreuung.</li> </ul> <p><b>Integrierte Tagespflege</b>  <b>Kurzzeitpflege</b>  <b>Langzeitpflege</b>  <b>Rehabilitative Übergangspflege</b>  <b>Pflege schwerstkranker und beatmeter Heimbewohner</b>  <b>Hospiz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundlage der Pflege und Betreuung im Landespflegeheim Melk ist das Pflegemodell nach „Monika Krohwinkel“ - Ein Pflegemodell sollte dazu dienen, Pflegenden und Betreuenden einen Rahmen zu geben, in welchem sie aus eigener Initiative individuelle Pflege- und Betreuungsmaßnahmen planen können, die im Zusammenhang mit den Aktivitäten des täglichen Lebens der BewohnerInnen stehen.</li> </ul> <p><b>Planungsgrundstück</b></p> <p>Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Stadtrand von Melk an der L 5340 (Dorfnerstraße) und ist annähernd trapezförmig mit einer Ausdehnung von ca 190 m x 75 m (im Mittelbereich) und liegt mit seiner Längserstreckung in West-Ost-Richtung. Das Gelände weist im Mittelbereich einen Niveauunterschied von über drei Meter auf und ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze weiter abfallend gebösch.</p> <p>Die Liegenschaft besteht aus einem Grundstück (Grundeigentümer Land Niederösterreich, Gst. Nr. 221, EZ 896, KG 14143) mit einer Größe gemäß Grundbuch von 13.977 m<sup>2</sup>. Im Rahmen einer Grenzbegehung vor Ort (Anpassung des Grenzverlaufes an die Natur) sowie einer geringfügigen Abtretung an das öffentliche Gut wurde eine Grundfläche von 13.955 m<sup>2</sup> festgestellt. Eine entsprechende Übertragung in das Grundbuch ist beantragt. Weiters bestehen auf der Liegenschaft ein Baurecht sowie ein Vorkaufsrecht. Eine Abänderung der Bebauungsbestimmungen wurde beantragt.</p>	

# TECHNISCHER BERICHT

<p><b>PROJEKTbeschreibung</b></p>	<p><b>Landespflegeheim MELK Zubau</b></p>
<p><b>Finanzierung</b> Es bestehen derzeit Leasingverbindlichkeiten für die gegenständliche Liegenschaft. Für den Zubau ist eine Sonderfinanzierung vorgesehen.</p> <p>Im Rahmen des Ausbau- und Investitionsprogramms 2012 bis 2018 wird für das Landespflegeheim Melk zusätzlich zu den Gesamtkosten in der Höhe von € 7.800.000,00 eine Bauherrenreserve von 5% das sind € 390.000,00, beantragt.</p> <p><b>Änderungen</b> Weitere wichtige Entwicklungen wurden in das Projekt integriert, eine Änderung in Bezug auf die Anzahl der Plätze wurde nicht vorgenommen.</p> <p>Wesentliche Änderungen – Startbaubeirat 18.12.2013:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Bereich Wachkoma- und Intensivpflege (Schwerstkrankenpflege) wurde, auf Grund aktueller Tendenzen von zunehmenden Keimbildungen bei BewohnerInnen die aus Kliniken kommen, die Anzahl der Einbettzimmer (Isoliermöglichkeit) erhöht.</li> <li>• Die Pflegeplätze für Hospiz- und Palliativpflege wurden von 12 auf 15 Plätze erhöht, die Plätze für Wachkoma- und Intensivpflege (Schwerstkrankenpflege) wurden von 18 auf 15 Plätze reduziert.</li> <li>• Ergänzung eines Seminarraums samt WC-Anlagen für EDV-Schulungen (NÖHIT)</li> <li>• Ergänzung von Personalräumen für geteilte Dienste</li> <li>• Berücksichtigung des aktualisierten Pflichtenheftes - Energieeffizienz für NÖ Landesgebäude im Bereich Lüftungstechnikzentrale.</li> <li>• Die Lichtrufanlage im Bestand muss im Hinblick auf bereits bestehende Nachteile gegenüber anderen Anlagen sowie auf zu erwartende Schnittstellen- und Ersatzteilproblematiken (nach Fertigstellung Zubau 15 Jahre in Betrieb) erneuert werden.</li> </ul> <p>In Summe ergibt sich in der Flächenbilanz eine Differenz von zusätzlich 130 m<sup>2</sup> (NF/TF 1.888 m<sup>2</sup> zu 2.018 m<sup>2</sup>).</p>	

# TECHNISCHER BERICHT

<b>PROJEKTbeschreibung</b>	<b>Landespflegeheim MELK Zubau</b>														
<p><b>Änderungen seit 18.12.2013 – Raumprogramm und Gebäudekühlung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung Kühloption über Fußbodenheizung inkl. Befeuchtung – Kältetechnik inkl. Planung und ÖBA inkl. Elektro</li> <li>• Umsetzung Photovoltaikanlage mit 20kWp inkl. Planung und ÖBA</li> <li>• Änderung Raumprogramm – laut Richtlinienänderung im Hospiz- und Intensivpflegebereich insgesamt 46m<sup>2</sup> - Umwandlung 1 Zweibettzimmer in 2 Einzelzimmer Übergangspflege – Umwandlung 1 Zweibettzimmer in 2 Einzelzimmer</li> </ul> <p><b>Gesamt</b> <span style="float: right;"><b>€600.000,- excl. Ust.</b></span></p> <p>Somit ergibt sich für das Projekt eine Kostenerweiterung (inkl. Bauherrenreserven) von EUR 600.000,-, das sind insgesamt Projektkosten in der Höhe von EUR 8.190.000,-</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 70%;">• Gesamt- und Errichtungskosten</td> <td style="text-align: right;">EUR 7.800.000,-</td> </tr> <tr> <td>• Bauherrenreserven (5%)</td> <td style="text-align: right;">EUR 390.000,-</td> </tr> <tr> <td>• Projektkosten</td> <td style="text-align: right;">EUR 8.190.000,-</td> </tr> </table> <p><b>Qualitätsrahmen</b></p> <p>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><b>Projektorganisation</b></p> <p>Die Abwicklung des Bauvorhabens erfolgt nach den Projektmanagementrichtlinien des Landes NÖ durch eine Projektleitung bestehend aus: Nutzervertreter (Heimleitung), Kreditverwaltender Dienststelle (Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime) und der Abteilung Landeshochbau.</p> <p>Über sämtliche Projektphasen (PPH 1 bis 5) werden folgende Leistungen von der Abteilung Landeshochbau durchgeführt:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 15%;">- PPH 1</td> <td>Projektentwicklung</td> </tr> <tr> <td>- PPH 2</td> <td>Projektvorbereitung (Verfahrensabwicklung)</td> </tr> <tr> <td>- PPH 3+4</td> <td>Planung und Ausführung (Projektleitung, Projektsteuerung)</td> </tr> <tr> <td>- PPH 5</td> <td>Nachbetreuung (Projektleitung, Projektsteuerung)</td> </tr> </table>		• Gesamt- und Errichtungskosten	EUR 7.800.000,-	• Bauherrenreserven (5%)	EUR 390.000,-	• Projektkosten	EUR 8.190.000,-	- PPH 1	Projektentwicklung	- PPH 2	Projektvorbereitung (Verfahrensabwicklung)	- PPH 3+4	Planung und Ausführung (Projektleitung, Projektsteuerung)	- PPH 5	Nachbetreuung (Projektleitung, Projektsteuerung)
• Gesamt- und Errichtungskosten	EUR 7.800.000,-														
• Bauherrenreserven (5%)	EUR 390.000,-														
• Projektkosten	EUR 8.190.000,-														
- PPH 1	Projektentwicklung														
- PPH 2	Projektvorbereitung (Verfahrensabwicklung)														
- PPH 3+4	Planung und Ausführung (Projektleitung, Projektsteuerung)														
- PPH 5	Nachbetreuung (Projektleitung, Projektsteuerung)														



# TECHNISCHER BERICHT

<b>PROJEKTbeschreibung</b>	<b>Landespflegeheim MELK Zubau</b>
<p><b>Wahl der Vergabeverfahren</b> Das Land NÖ plant einen Zubau des Landespflegeheimes in Melk (geschätzte Baukosten € 6.432.000,00 Preisbasis: 01/2011).</p> <p><b>Geistige Dienstleistungen</b> Die Beschreibung der jeweiligen Planungsleistung ist im Musterwerkvertrag – Leistungsbeschreibung festgelegt.</p> <p>Folgende Dienstleistungen werden gem. BVergG als Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung im Oberschwellenbereich (VVMvB OSB) vergeben.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- B.1 Architektur (Büroleistung)</li><li>- B.7 Technische Gebäudeausrüstung - Fördertechnik (TGA-FT)</li><li>- B.11 Freiraumplanung</li><li>- B.17 Generalplanerfunktion (erweiterte TGO)</li></ul>	

# TECHNISCHER BERICHT

<b>PROJEKTbeschreibung</b>	<b>Landespflegeheim MELK Zubau</b>
<p>Folgende Dienstleistungen werden in einem gesonderten Verfahren vergeben.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- B.2 ÖBA Architektur</li><li>- B.3 Bauführer</li><li>- B.4 Statisch-konstruktive Bearbeitung und Herstellungsüberwachung</li><li>- B.5 Bauphysikalische Bearbeitung und Herstellungsüberwachung</li><li>- B.6 Leistungen gemäß Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG)</li><li>- B.7 Technische Gebäudeausrüstung (HKLS, ET Planung und Fach-ÖBA)</li><li>- B.8 Brandschutzplanung</li><li>- B.16 Bodengutachten</li></ul> <p><b>Bau- und Lieferaufträge</b> Die für den Bau erforderlichen Leistungen sollen gewerkeweise ausgeschrieben und vergeben werden. Die Auflistung der Gewerke erfolgt im Ausführungs-freigabebebaubeirat.</p> <p><b>Wesentliche Vergabekriterien insbesondere für Dienstleistungsvergaben</b> Entsprechend den Standardvergabeverfahren der Abteilung Landeshochbau</p> <p><b>In Vergabeverfahren eingebundene Institutionen</b> Entsprechend den Standardvergabeverfahren der Abteilung Landeshochbau</p>	

# TECHNISCHER BERICHT

<b>KOSTENERMITTLUNG</b>		<b>Landespflegeheim MELK Zubau</b>	
0	GRUNKOSTEN		<b>0,00</b>
1	AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN		<b>144.000,00</b>
2	BAUWERK - ROHBAU		<b>1.724.000,00</b>
3	BAUWERK - TECHNIK		<b>1.946.000,00</b>
4	BAUWERK - AUSBAU		<b>1.760.000,00</b>
5	EINRICHTUNGSKOSTEN		<b>624.000,00</b>
6	AUSSENANLAGEN		<b>234.000,00</b>
7	PLANUNGSKOSTEN UND HONORARE		<b>900.000,00</b>
8	NEBENKOSTEN		<b>78.000,00</b>
9	RESERVEN (ohne Teuerungen)		<b>390.000,00</b>
<b>GESAMTKOSTEN</b>		(0 - 9)	<b>7.800.000,00</b>
<b>ERRICHTUNGSKOSTEN</b>		(1 - 9)	<b>7.800.000,00</b>
<b>BAUHERRENRESERVE</b>			<b>390.000,00</b>
<b>PROJEKTKOSTEN</b>			<b>8.190.000,00</b>
Preisbasis: 01.01.2011 Alle Summen in € ohne Ust.			
OHNE UMSATZSTEUER OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN			
<b>BAUKOSTEN</b>		(1 - 6)	<b>6.432.000,00</b>
<b>BAUWERKSKOSTEN</b>		(2 - 4)	<b>5.430.000,00</b>
Alle Summen in € ohne Ust.			

# TECHNISCHER BERICHT

KOSTENERMITTLUNG	Landespflegeheim MELK Zubau
<b>GLIEDERUNG DER BAUPHASEN</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Vorbereitende Maßnahmen (Abbruch Personalwohnhaus samt Außenanlagen, Verlegung Wirtschafts- und Feuerwehrezufahrt)</li> <li>2) Zubau samt Anbindung an den Bestand</li> <li>3) Außenanlagen inkl. Wege- und Verkehrsführung (Gesamtkonzept)</li> </ol>	
<p>-----</p>	
<b>Gesamtkosten</b>	<b>€ 7.800.000,00</b>
<b>Bauherrenreserve</b>	<b>€ 390.000,00</b>
<hr/>	
<b>Projektkosten</b> (ohne Ust., PB 01.01.2011)	<b>€ 8.190.000,00</b>

# TECHNISCHER BERICHT

RAHMENTERMINPLAN		Landespflegeheim MELK Zubau
ZEIT	ARBEIT	FINANZBEDARF
23.02.2012	Beschluss NÖ Landtag NÖ Landespflegeheime; Ausbau- und Investitionsprogramm 2012 bis 2018	
<b>bis 12/2013</b>	<b>Projektphase 1 – Entwicklung</b>	
18.12.2013	Startbaubeirat, Projektfreigabe	
<b>12/2013 – 06/2014</b>	<b>Projektphase 2 – Vorbereitung</b> Verfahrensabwicklung	
12/2014	Planungsfreigabebebaubeirat Planungsfreigabe	
01/2015	Beauftragung der Planer	
02/2015	Landtag Einzelgenehmigung	
<b>06/2014 – 07/2015</b>	<b>Projektphase 3 – Planung</b>	
10/2015	Ausführungsfreigabebebaubeirat Ausführungsfreigabe, Kostenanschlag	
<b>07/2015 – 06/2017</b>	<b>Projektphase 4 – Ausführung</b>	
07/2015 – 10/2015	Ausschreibungsdurchführung	
11/2015 – 02/2016	Bauphase 1 – Vorbereitende Maßnahmen	
03/2016 – 05/2017	Bauphase 2 – Zubau	
06/2017	Inbetriebnahme	
<b>06/2017 – 06/2020</b>	<b>Projektphase 5 – Nachbetreuung</b> Mängelbehebung während der Gewährleistungsfrist Durchführung der Schlussfeststellung	
		<b>€ 8.190.000,00</b>
		PB.: 01.01.2011 (ohne Ust.)

# TECHNISCHER BERICHT

## RAHMENTERMINPLAN

Landespflegeheim  
MELK  
Zubau

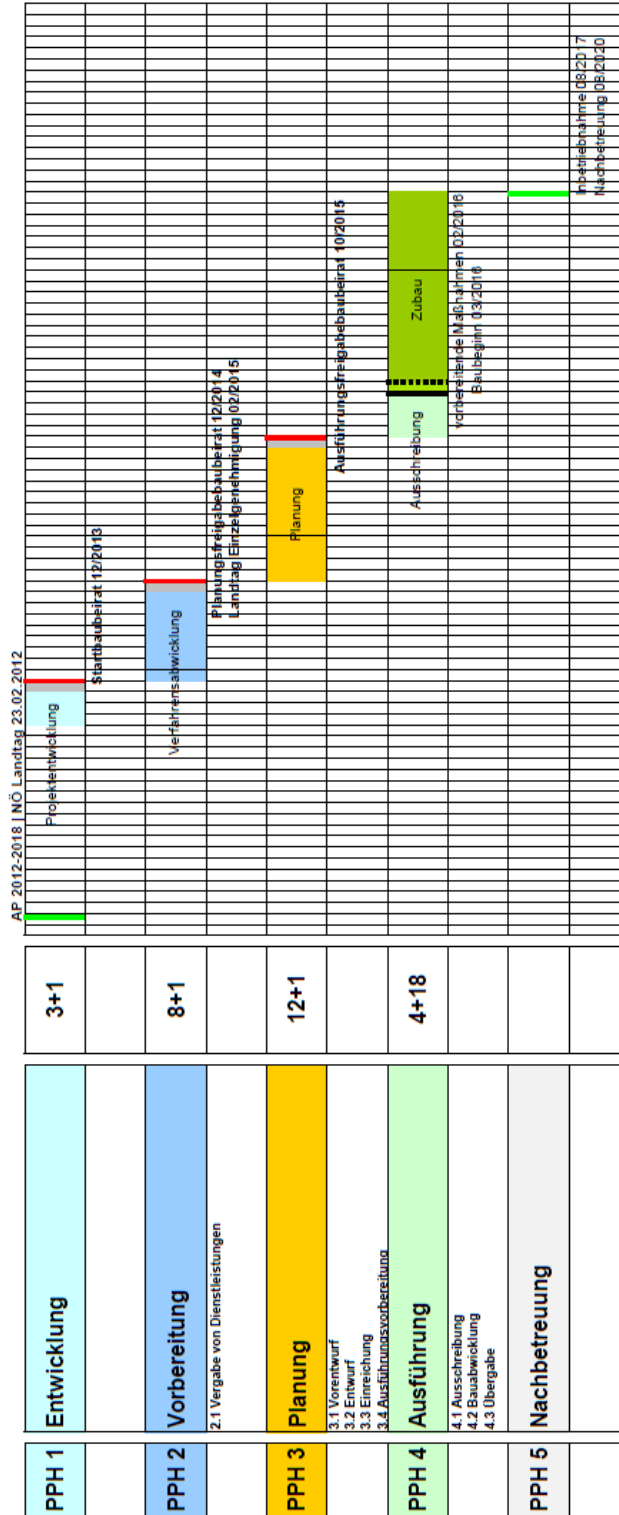
### Landespflegeheim Melk Zubau - Rahmenterminplan

Version 2.0 | Juni 2014



Zeit- rahmen	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	J	F	M	A	M	J	J	J	M	A	M	J	M	A
Monate														

Projektphase



© Amt der NÖ Landesregierung | Gruppe Baudirektion | Abteilung Landeshoobau