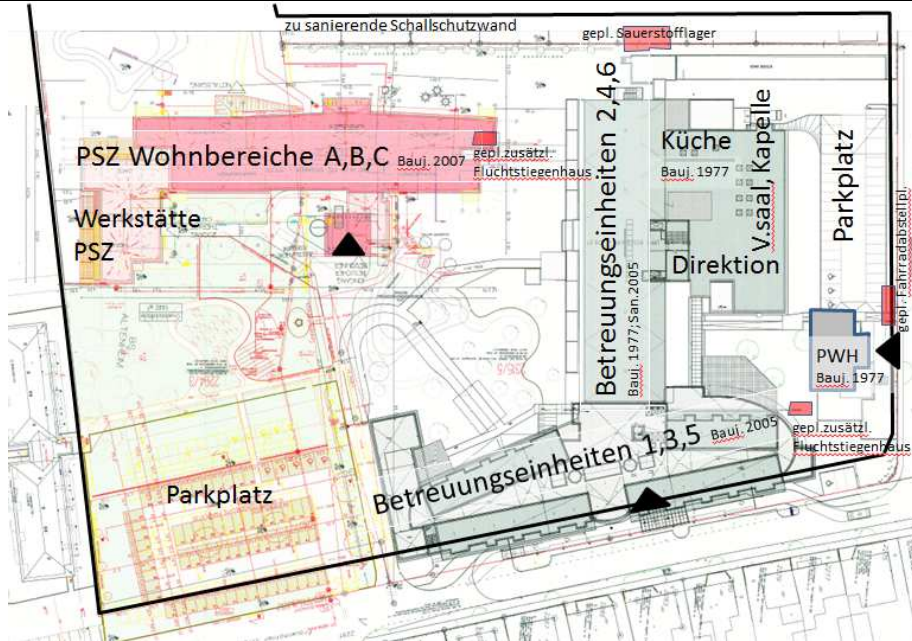


**AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG
LANDESHOCHBAU**

ORT:		TULLN
BAUVORHABEN:		Landespflegeheim Umbau und Sanierung
INHALTSVERZEICHNIS: PROJEKTbeschreibung KOSTENERMITTLUNG RAHMENTERMINPLAN		
PROJEKTKOSTEN: PB.: 01.01.2011		€ 6.000.000,00 o.Ust.
KOSTENRAHMEN OHNE ERWERBSKOSTEN DER LIEGENSCHAFT UND OHNE UMSATZSTEUER UND OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN		

PROJEKTbeschreibung

LPH TULLN Umbau und Sanierung



Lageplan



Orthofoto

Ausgangslage

Um zeitgemäßen Konzepten für Pflege, Betreuung und Ausbildung gerecht werden zu können, wird das Landespflegeheim Tulln umstrukturiert und saniert. Auf dem Areal befinden sich ein Gebäudetrakt für Pflege und ein Trakt für das psychosoziale Betreuungszentrum (PSBZ). Ebenso gibt es ein Personalwohnhaus, dieses ist jedoch nicht Teil des Projektes. Die Gebäude wurden zwischen 1977 bis 2007 errichtet.

PROJEKTBE SCHREIBUNG	LPH TULLN Umbau und Sanierung
-----------------------------	--

Derzeit befinden sich im Hauptgebäude Hospiz- und Schwerstpflege, sowie die Langzeitpflege. Im psychosozialen Betreuungszentrum sind im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß BewohnerInnen der psychosozialen Betreuung und KrisenbewohnerInnen untergebracht.

Das 2. Obergeschoß wird von BewohnerInnen entsprechend einer Betreuungseinheit bewohnt.

Das Heim verfügt derzeit über folgenden Bettenstand:

Bereich	Betten
Abteilung 1 (Hospiz/Schwerstpflege)	31
Abteilung 2 Langzeitpflege	36
Abteilung 3 Langzeitpflege	36
Abteilung 4 Langzeitpflege	36
Abteilung 5 Übergangspflege/LZ	36
Abteilung 6 Langzeitpflege	36
Summe Haupthaus	211
PSBZ Abteilung A	20
PSBZ Abteilung B	24
PSBZ Abteilung C	24
Summe PSBZ	68
Summe gesamt	279

Ziel der nun geplanten Umstrukturierung ist es, bedarfsgerechten zusätzlichen Raum sowohl für niederschwellige Betreuung (Betreuungseinheit) im Haupthaus als auch psychosoziale Betreuung im PSBZ zu schaffen. Im Zuge dessen werden auch die Bereiche für Hospiz- und Schwerstpflege erweitert und den Anforderungen entsprechend räumlich getrennt situiert.

Die Umstrukturierung ist wie folgt vorgesehen:

	derzeit	künftig
Haupthaus EG	Hospiz Langzeitpflege	Betreuungseinheit Betreuungseinheit
Haupthaus 1. OG	Langzeitpflege Langzeitpflege	Hospiz und Schwerstpflege Langzeitpflege
Haupthaus 2. OG	Langzeitpflege Langzeitpflege	Langzeitpflege Langzeitpflege
PSBZ EG	PSBZ inkl. 4 Krisenplätze	PSBZ inkl. 4 Krisenplätze
PSBZ 1.OG	PSBZ	PSBZ inkl. 4 Krisenplätze
PSBZ 2.OG	Betreuungseinheit	PSBZ

PROJEKTbeschreibung	LPH TULLN Umbau und Sanierung
<p>Die Sanierung der Gebäude beinhaltet im Wesentlichen folgende Bereiche:</p> <ul style="list-style-type: none">• Brandschutzmaßnahmen im gesamten LPH• zusätzliche Brandabschnitte in Geschoßen• zusätzliche Fluchtstiegenhäuser• Ergänzung fehlender Brandschotte Elektro, HKLS, Hochbau (dringend!) • Nutzungsänderungen einzelner Räume für zusätzliche Aufenthaltsbereiche in den Wohnbereichen und für Personalräume • Sanierung der Gänge in den Wohnbereichen, Sanitärräume, Pflegebäder und Lager-Entsorgung• Neue Beleuchtung, teilweise neue Möblierung und ausmalen in den Gängen der Wohnbereiche• Sämtliche Lager-Entsorgung neu einrichten• Teilweise Einrichtungserneuerung in den Pflegebädern und Sanitärräumen • Dach- und Fassadensanierung (neue Farbgestaltung) • Teilweise Erneuerung der Geräte in der Hauptküche • Verlegung Sauerstofflager • Psychosoziales Betreuungszentrum PSBZ - Einbau von Sicherungsmaßnahmen und Standardanpassung• Absturzsicherung im Stiegenhaus• Direkter Zugang vom Stiegenhaus zum Aufzug• Gruppenweise Aufenthaltsbereiche mit teilweise neuer Einrichtung• Schallschutz in den Gängen und Wohnbereichen• Schallschutz und Absturzsicherung auf Terrasse im 1. und 2. OG• Verlängerung der bestehenden Schallschutzwand zu den Anrainergrundstücken• Verlegung Haupteingang zwischen neu gestalteten Bereich zwischen PSBZ und Werkstätengebäude mit Cafe• Einbau von barrierefreien Türen im Werkstätengebäude• Erweiterung DESO System • Umsetzung der konzeptionellen Grundsätze des Innovationskonzeptes der NÖ Landesheime (INOP) durch baulich/räumliche und organisatorische Adaptierungen im gesamten LPH	

PROJEKTbeschreibung	LPH TULLN Umbau und Sanierung
----------------------------	--

Bettenstand nach Umstrukturierung:

Bereich NEU	Betten NEU
Betreuungseinheit Wohngruppe 1-2	27
Betreuungseinheit Wohngruppe 3-4	20
Bereich Hospiz / Schwerstpflege	32
Wohnbereich Langzeitpflege (3 WG)	36
Wohnbereich LZ und Ü-Pflege	36
Wohnbereich Langzeitpflege (3 WG)	36
Summe Haupthaus	187
PSBZ Ebene A	20
PSBZ Ebene B	20
PSBZ Ebene C	20
Summe PSBZ	60
Summe gesamt	247

Vergleich Veränderung bei **Pflegeformen**:

Bereich	Betten alt	Betten neu	Differenz
Hospiz/Schwerstpflege	31	30	-1
Langzeit- und Übergangspflege	180	110	-70
Betreuungseinheit		47	+47
Summe Haupthaus	211	187	-24
PSBZ	68	60	-8
Summe PSBZ	68	60	-8
Summe gesamt	279	247	-32

Finanzierung

Für die gegenständliche Liegenschaft bestehen derzeit Leasingverbindlichkeiten. Für den Umbau und die Sanierung ist eine Sonderfinanzierung vorgesehen.

Im Rahmen der Änderung des Ausbau- und Investitionsprogrammes 2012 - 2018 der Landespflegeheime wird für das Landespflegeheim Tulln für den Umbau und die Sanierung zusätzlich zu den Gesamtkosten/Errichtungskosten in der Höhe von EUR 5.600.000 eine Bauherrenreserve von EUR 400.000 beantragt.

Änderungen

Das Projekt Landespflegeheim Tulln – Umbau und Sanierung – wurde als Teil des Ausbau- und Investitionsprogrammes 2012 – 2018 mit Projektkosten von EUR 2.000.000 inkl. Bauherrenreserve beschlossen. Durch veränderte Rahmenbedingungen in der Pflege und Betreuung und Änderungen im Versorgungsauftrag wurden Gesamtkosten in der Höhe von EUR 6.000.000 ermittelt.

PROJEKTbeschreibung	LPH TULLN Umbau und Sanierung
<p>Qualitätsrahmen Für die Umsetzung des Projektes gelten die einschlägigen Gesetze, Normen und Verordnungen sowie die Festlegungen der baulichen und betrieblichen Standards für NÖ Landesgebäude jeweils unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und des standortbezogenen Versorgungsauftrages.</p> <p>Projektorganisation Die Abwicklung des Bauvorhabens erfolgt nach der Dienstanweisung Hochbauvorhaben sowie nach den Projektmanagementrichtlinien des Landes NÖ durch eine Projektleitung bestehend aus:</p> <ul style="list-style-type: none">- Nutzervertretung- kreditverwaltender Dienststelle (Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime – Abt. GS7)- Abteilung Landeshochbau – Abt. BD6 <p>Rahmenterminplan Dieser versteht sich als vorläufiger Terminplan und ist im Zuge der Planungsleistungen einvernehmlich zu konkretisieren und endgültig festzulegen.</p>	

TECHNISCHE BEILAGE

Beilage A zu GS7-H-37/756-2017

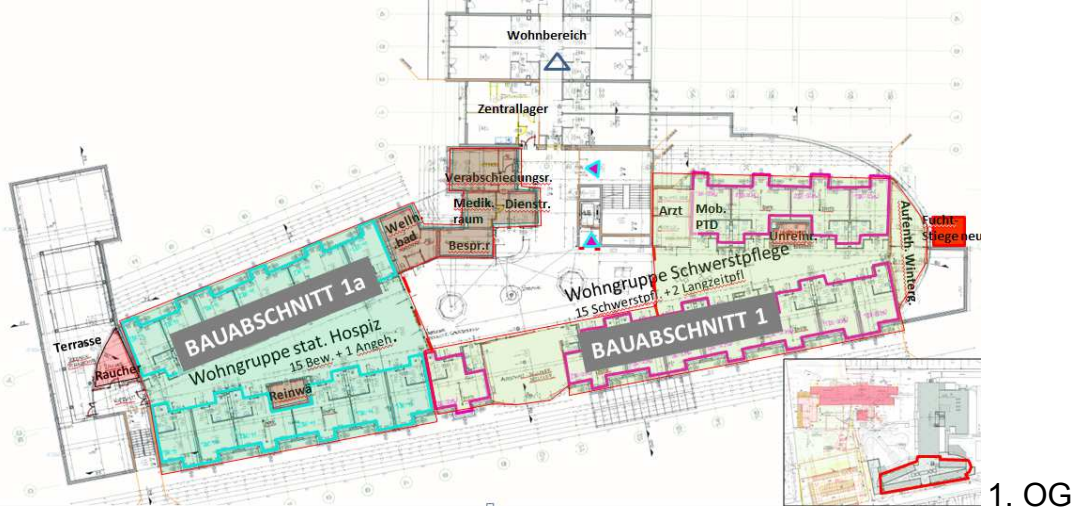
KOSTENERMITTLUNG	LPH TULLN Umbau und Sanierung
0 GRUNDKOSTEN	0,00
1 AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN	0,00
2 BAUWERK – ROHBAU	0,00
3 BAUWERK - TECHNIK	1.800.000,00
4 BAUWERK - AUSBAU	2.500.000,00
5 EINRICHTUNG	165.000,00
6 AUSSENANLAGEN	130.000,00
7 PLANUNGSLEISTUNGEN	465.000,00
8 NEBENLEISTUNGEN	70.000,00
9 RESERVEN	470.000,00
Bauwerkskosten 2 - 4	4.300.000,00
Baukosten 1 - 6	4.595.000,00
Errichtungskosten 1 - 9	5.600.000,00
Gesamtkosten 0 - 9	5.600.000,00
Bauherrenreserve	400.000,00
Projektkosten	6.000.000,00
OHNE UMSATZSTEUER OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN	Preisbasis 01.01.2011 alle Summen in € ohne Ust.

<p>RAHMENTERMINPLAN</p>	<p>LPH TULLN Umbau und Sanierung</p>
<p>11/ 2015 – 08/ 2016</p>	<p>Projektphase 1- Entwicklung</p>
<p>07.12.2016</p>	<p>Startbaubeirat, Projektfreigabe</p>
<p>12/2016 – 02/2017</p>	<p>Projektphase 2 - Vorbereitung Verfahrensabwicklung</p>
<p>02/2017</p>	<p>Planungsfreigabebaubeirat Planungsfreigabe, Beauftragung der Planer</p>
<p>02/2017 – 09/2017</p>	<p>Projektphase 3 Planung</p>
<p>voraussichtl. 09/2017</p>	<p>Ausführungsfreigabebaubeirat Ausführungsfreigabe, Kostenanschlag</p>
<p>voraussichtlich 10/2017</p>	<p>Projektphase 4 – Ausführung</p>
<p>voraussichtlich 06/2019</p>	<p>Ausschreibungsdurchführung Bauphase</p>
<p></p>	<p>Inbetriebnahme (Start, Nachbetreuung)</p> <p>Projektphase-Nachbetreuung Mängelbehebung während der Gewährleistungsfrist, Durchführung der Schlussfeststellung</p>
<p></p>	<p></p>

BAUABSCHNITTE

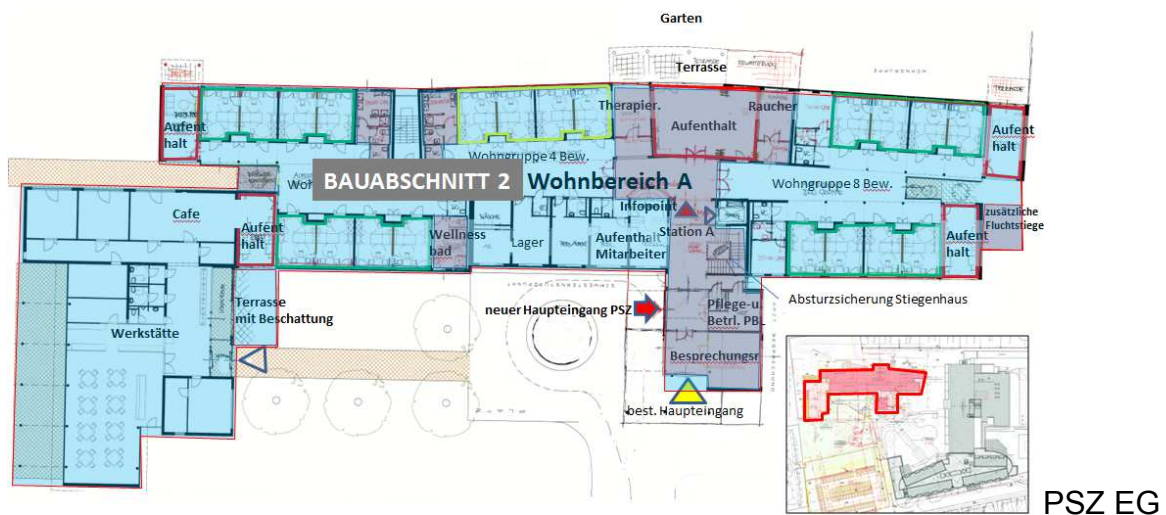
LPH TULLN Umbau und Sanierung

Im Folgenden sind jene Bauzeitabschnitte festgehalten, für welche Umsiedlungen von BewohnerInnen erforderlich sind. Alle übrigen baulichen Änderungen sind in der Planungsphase in den detaillierten Bauzeitplänen der ÖBA mit einzuarbeiten.

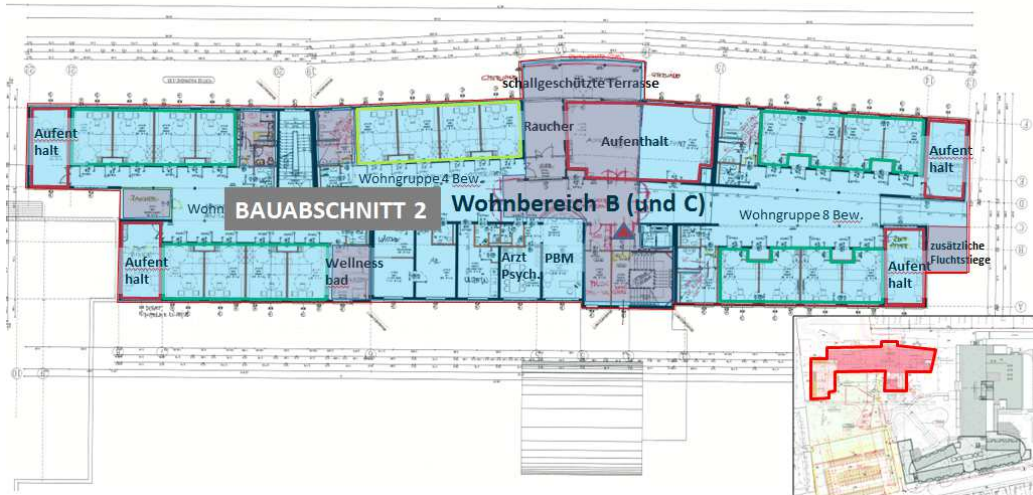


BAUABSCHNITT 1 und BAUABSCHNITT 1a

Räumung Abt. 3 im 1. OG - derzeit Pflege. Einbau Hospiz und Schwerstpflege in 2 Etappen, sodass nicht direkt über belegten Betten im EG Bauarbeiten stattfinden. Nach Fertigstellung Besiedelung Hospiz und Schwerstpflege.



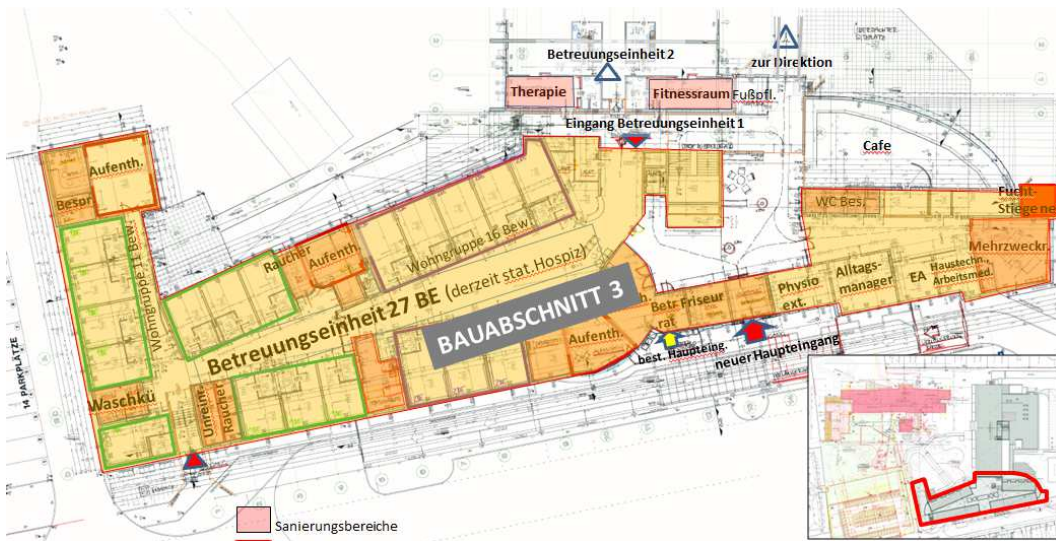
BAUABSCHNITTE	LPH TULLN Umbau und Sanierung
----------------------	--



PSZ
1.u. 2. OG

BAUABSCHNITT 2

Umsiedlung der PSZ BewohnerInnen während der Bauzeit in frei stehende Teile des Haupthauses und in externe Gebäude.- Umbaumaßnahmen im PSZ und Einbau von Sicherungsmaßnahmen.



EG

BAUABSCHNITT 3

Nach Rückübersiedelung der PSZ BewohnerInnen, Umbau des EG Im Haupthaus für Betreuungseinheit 1 und 2 in zwei Etappen und Umbau Eingangsbereich.

Nach Fertigstellung der baulichen Umstrukturierungen schrittweise Belegung des Hauses nach den neu zugeordneten Pflege- und Betreuungsformen und nach den neu geschaffenen Wohngruppen.