

**TECHNISCHER BERICHT**

**AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG**  
 Abteilung Landeskliniken und Landesbetreuungszentren  
 und Abteilung Landeshochbau

<b>ORT:</b>		<b>KORNEUBURG</b>
<b>BAUVORHABEN:</b>		<b>GenerationenCampus Neubau</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS:</b>		
PROJEKTBECHREIBUNG		
KOSTENERMITTLUNG		
RAHMENTERMINPLAN		
<b>PROJEKTKOSTEN:</b> PB.: 01.01.2017		<b>€ 48.550.000,00</b> o.Ust.
KOSTENRAHMEN OHNE ERWERBSKOSTEN DER LIEGENSCHAFT UND OHNE UMSATZSTEUER UND OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN		

# TECHNISCHER BERICHT

<p><b>PROJEKT BESCHREIBUNG</b></p>	<p><b>GenerationenCampus KORNEUBURG Neubau</b></p>
<p><b>Ausgangslage</b> Um zeitgemäßen Konzepten für Pflege, Betreuung und Ausbildung gerecht werden zu können, wird das Pflege- und Betreuungszentrum (infolge PBZ genannt) Korneuburg sowie das Sozialpädagogische Betreuungszentrum (infolge SBZ genannt) Korneuburg auf dem Areal des SBZ im Rahmen eines gemeinsamen Projektes dem –</p> <p style="text-align: center;"><b><i>NÖ GenerationenCampus Korneuburg</i></b></p> <p>zusammengeführt. Das Projekt trägt, über alle Funktionsgruppen hinweg, die Gedanken und Prinzipien des Innovationsprojektes:</p> <p style="text-align: center;"><b><i>Leben entfalten – Zukunft gestalten</i></b></p> <p>der Mensch im Mittelpunkt bedeutungsvoller Beziehungen, individuell angepasster Betreuung, Pflege, Therapie und Ausbildung und komplettiert diese mit regionalen Besonderheiten zu einem Grundmodell.</p> <p>Für das <b>PBZ Korneuburg</b> wird zum einen, auf Grund des steigenden Pflege- und Betreuungsbedarfes die betriebliche Größe erhöht, zum anderen wird auf die regionalen Besonderheiten sowie auf den standortbezogenen Versorgungsauftrag, baulich, funktional und organisatorisch Bezug genommen. Pflegefachlich sowie räumlich wird das Konzept teilautonom organisierter Wohngruppen umgesetzt. Zur Sicherstellung der regionalen und überregionalen Versorgung alter und hochaltriger Menschen, für Menschen mit demenziellen Erkrankungen sowie für Schwerstpflegebedürftige und Personen mit Übergangspflegebedarf wird eine den zeitgemäßen Ansprüchen gerechte, personenzentrierte Pflege und Betreuung sowie eine bedarfs- und phasengerechte Lebensraumgestaltung realisiert.</p> <p>Das <b>SBZ Korneuburg</b> muss, um zeitgemäße und fachlich verantwortbare sozialpädagogische Leistungen erbringen zu können, eine moderne Organisation mit einem vielfältigen, den individuellen Bedürfnissen der jungen Menschen entsprechendes Angebot bieten. In den vergangenen Jahren wurden daher unabhängig von der baulichen Struktur der Landesjugendheime, die pädagogischen Konzepte aller Einrichtungen des Landes NÖ neu auf die aktuellen Herausforderungen der Kinder- und Jugendhilfe angepasst und neue Angebote entwickelt, wobei davon auszugehen ist, dass diese auch in den nächsten Jahrzehnten nachgefragt sein werden. Dadurch wird eine den heutigen Anforderungen gerechte und qualitativ hochwertige Betreuung für die im Rahmen der Kinder- und Jugendhilfe überantworteten jungen Menschen sichergestellt.</p>	

# TECHNISCHER BERICHT

<p><b>PROJEKTbeschreibung</b></p>	<p><b>GenerationenCampus KORNEUBURG Neubau</b></p>
<p>Mit dem geplanten Bauvorhaben sollen, die im Rahmen des Ausbau- und Investitionsplanes der PBZ für die Jahre 2017 bis 2023 sowie des Ausbau- und Investitionsplanes der SBZ 2017 bis 2022 gültigen gesetzlichen, technischen, wirtschaftlichen und betrieblichen Richtlinien des Landes Niederösterreich umgesetzt werden.</p> <p><b>Projektbeschreibung</b></p> <p>Das Land Niederösterreich beabsichtigt in der Stadtgemeinde Korneuburg nord-östlich des Zentrums auf der bestehenden Liegenschaft des SBZ Korneuburg den Neubau eines <b>GenerationenCampus</b>.</p> <p>Die maßgeblichen Funktionsgruppen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Quartiershaus</b></li> <li>• <b>Pflege &amp; Betreuung</b></li> <li>• <b>Kinder &amp; Jugend</b></li> <li>• <b>Lehrausbildung &amp; Arbeitsentwicklung</b></li> </ul> <p>sind im Rahmen und sinngemäß des Innovationsprojektes „Leben entfalten – Zukunft gestalten“ (siehe Projektbericht Innovation, 2016) über alle Bereich so zu berücksichtigen, dass ein gemeinsames Bild mit identitätsstiftenden Merkmalen erkennbar wird.</p> <p>Die Vision eines Masterplanes (Entwicklungskonzept) strukturiert die gesamte Liegenschaft innerhalb sowie außerhalb des definierten Planungsgebietes in differenzierte Nutzungsbereiche, die für soziale, kulturelle und wissenschaftliche Zwecke gewidmet werden sollen.</p> <p>Ergänzend zur konkreten Bauaufgabe stellt der städtebauliche Lösungsansatz über das Gesamtareal ein wesentliches Beurteilungskriterium dar. Insbesondere soll in Zusammenhang mit den angedachten „Zukunftsprojekten“, der Erschließung und Durchwegung des Quartiers, der Korrespondenz der Baukörper zueinander, den dazwischen entstehenden Frei- und Beziehungsräumen sowie den vorgesehenen Nutzungsbereichen ein homogenes, dennoch individuell differenziertes und facettenreiches 2-geschossiges (über maßgebliche Bereiche) bauliches Ensemble entstehen.</p> <p>Dazu soll über das vorgegebene Raumprogramm hinaus ein Vorschlag zur Positionierung von Kubaturen erlangt werden, welche für den Ort im Rahmen der angedachten Bebauungsrichtlinien als angemessen erachtet werden.</p>	

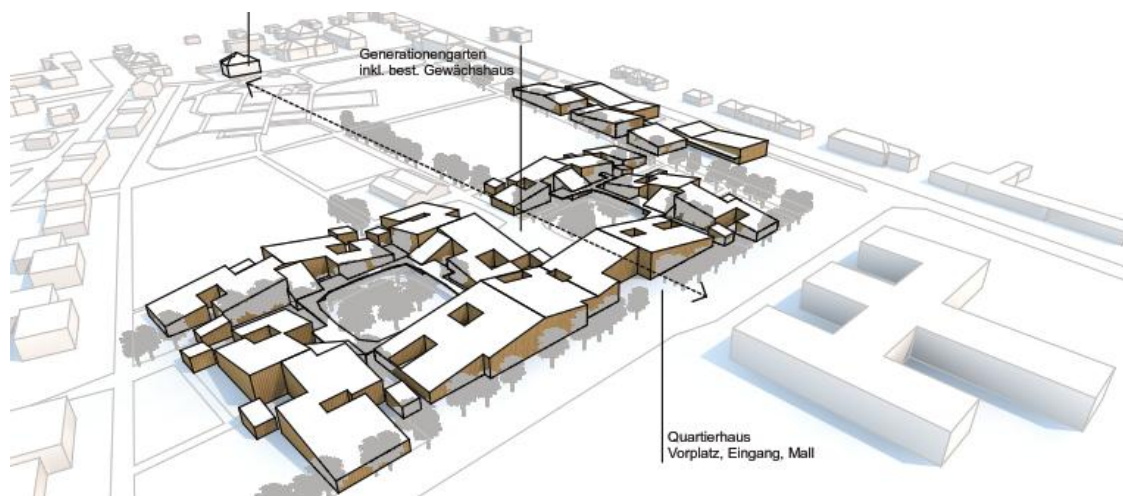
# TECHNISCHER BERICHT

## PROJEKTbeschreibung

## GenerationenCampus KORNEUBURG Neubau

Die räumliche Disposition der Funktionsgruppen innerhalb des ausgewiesenen Planungsgebietes ist zu übernehmen. Die zu erhaltenden Gebäude sollen in den Überlegungen des Gesamtkonzeptes Berücksichtigung finden.

### Wettbewerbsprojekt



### Städtebauliche Konzeption und Verteilung der Baumassen -

Die wesentlichen Funktionen des Generationen Campus ist das „Wohnen“. Aus diesem Grund lehnt sich die vorgeschlagene Bebauung strukturell an geläufige Siedlungsmuster an. Die einzelnen Teile des Programms – Quartierhaus, Wohnbereiche, Werkstätten, halböffentliche und öffentliche Freiflächen, Logistik- und Verkehrsflächen – sind auf dem Grundstück so verortet, dass im Südosten eine große, zusammenhängende Fläche für zukünftige Entwicklung zur Verfügung bleibt.

### Konzeption Wohngruppen

Den Grund-Baustein der Anlage bilden „Häuser“ die aus jeweils drei Wohngruppen zusammengesetzt sind – zwei Wohngruppen im Erdgeschoss und eine Wohngruppe im Obergeschoss. Die drei Wohneinheiten sind um einen gemeinsamen Erschließungskern gruppiert und können mit verringertem Personaleinsatz während der Nacht gemeinsam betreut werden

**TECHNISCHER BERICHT****PROJEKTBE SCHREIBUNG**

**GenerationenCampus  
KORNEUBURG  
Neubau**

**VERSORGUNGS AUFTRAG GESAMT****Versorgungsauftrag Pflege & Betreuung**

Pflege- und Betreuungsformen	WG	Plätze
Langzeitpflege mit integrierter Tagespflege	6	84
Rehabilitative Übergangs- und Kurzzeitpflege	1	14
Schwerstpflege	1	10
Demenzielle Betreuung	2	30
<b>Gesamt</b>	<b>10</b>	<b>138</b>

Derzeit stehen am Standort PBZ Korneuburg 111 Plätze mit unterschiedlichen Pflege- und Betreuungsformen zur Verfügung. Nach Fertigstellung werden 138 Plätze in 10 Wohngruppen mit 4 spezialisierten Pflege- und Betreuungsformen angeboten.

**Versorgungsauftrag Kinder & Jugend**

Betreuungsformen	WG	Plätze
Sozialpädagogische Betreuung	6	60
Sozialtherapeutische Betreuung	1	12
<b>Gesamt</b>	<b>7</b>	<b>72</b>

**Versorgungsauftrag Lehrausbildung & Arbeitsentwicklung**

Ausbildungstypen	Plätze
Sozialpädagogische Lehrwerkstätte Tischlerei (Bestand)	12
SP Lehrwerkstätte Metallbearbeitung und Spenglerei	12
SP Lehrwerkstätte Installations- und Gebäudetechnik, Gas- und Sanitärtechnik	12
Sozialpädagogische Lehrwerkstätte Maurerei	12
Werkstätte Arbeitsentwicklung	8
<b>Gesamt</b>	<b>56</b>
<b>Gesamt Neubau</b>	<b>44</b>

Derzeit stehen am Standort SBZ Korneuburg ca. 100 Plätze mit unterschiedlichen Betreuungsformen zur Verfügung. Nach Fertigstellung werden 72 Plätze in 7 Wohngruppen mit 2 spezialisierten Betreuungsformen angeboten

**TECHNISCHER BERICHT**

<b>PROJEKTbeschreibung</b>	<b>GenerationenCampus KORNEUBURG Neubau</b>
<p><b>Finanzierung</b></p> <p>Für die gegenständliche Liegenschaft bestehen derzeit keine Leasingverbindlichkeiten. Für den Neubau ist eine Sonderfinanzierung im Rahmen der Ausbau- und Investitionspläne vorgesehen.</p> <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 NÖ Landesgebäude jeweils idgF unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und des standortbezogenen Versorgungsauftrages.</p> <p><b>Projektorganisation</b></p> <p>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"> <li>- Nutzervertretung,</li> <li>- Kreditverwaltender Dienststelle (Abteilung Landeskliniken und Landesbetreuungscentren)</li> <li>- Abteilung Landeshochbau.</li> </ul> <p>Über sämtliche Projektphasen (PPH 1 bis 5) werden seitens der Abteilung Landeshochbau folgende Leistungen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PPH 1 Projektentwicklung (abgeschlossen)</li> <li>- PPH 2 Projektvorbereitung (Verfahrensabwicklung)</li> <li>- PPH 3 Planung (Projektleitung, Projektsteuerung)</li> <li>- PPH 4 Ausführung (Projektleitung, Projektsteuerung)</li> <li>- PPH 5 Nachbetreuung</li> </ul>	

# TECHNISCHER BERICHT

## PROJEKTbeschreibung

### GenerationenCampus KORNEUBURG Neubau

#### Wahl der Vergabeverfahren

Das Land NÖ plant den Neubau eines Generationen Campus in Korneuburg mit geschätzten Baukosten in der Höhe von EUR 36.397.000,- KB: 01/2017.

#### Geistige Dienstleistungen

Die Vergaben der geistigen Dienstleistungen erfolgen entsprechend Bundesvergabegesetz (BVerG 2006 idgF) im Verhandlungsverfahren, wobei die wesentlichen geistigen Dienstleistungen - Architektur und angeschlossene Planerleistungen - nach einem Verhandlungsverfahren mit einem Bieter/einer Bieterin erfolgen. Die Auswahl des Bieters/der Bieterin erfolgt über einen vorgelagerten Realisierungswettbewerb.

#### Bau- und Lieferaufträge

Die erforderlichen Bau- und Lieferaufträge sollen grundsätzlich entsprechend Regierungsbeschluss gewerkeweise ausgeschrieben und vergeben werden. Sollten auf Grund vergaberechtlicher Notwendigkeiten (Bestbieterkriterien) erhebliche wirtschaftliche Nachteile für das Projekt absehbar sein, wird empfohlen evtl. auf General- bzw. Teilgeneralunternehmerleistungen umzustellen. Die endgültige Festlegung erfolgt im Ausführungsfreigabebaubeirat.

#### Wesentliche Vergabekriterien insbesondere für Dienstleistungsvergaben

Entsprechend den Standardvergabeverfahren der Abteilung Landeshochbau

#### In Vergabeverfahren eingebundene Institutionen

Entsprechend den Standardvergabeverfahren der Abteilung Landeshochbau

**TECHNISCHER BERICHT**

<b>KOSTENERMITTLUNG</b>		<b>GenerationenCampus KORNEUBURG Neubau</b>	
0	GRUNDKOSTEN		<b>0,00</b>
1	AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN		<b>1.664.585,00</b>
2	BAUWERK - ROHBAU		<b>7.799.327,00</b>
3	BAUWERK - TECHNIK		<b>10.615.782,00</b>
4	BAUWERK - AUSBAU		<b>8.990.897,00</b>
5	EINRICHTUNGSKOSTEN		<b>4.441.245,00</b>
6	AUSSENANLAGEN		<b>2.885.122,00</b>
7	PLANUNGSKOSTEN UND HONORARE		<b>6.407.968,00</b>
8	NEBENKOSTEN		<b>994.340,00</b>
9	RESERVEN (ohne Teuerungen)		<b>2.430.608,00</b>
<b>GESAMTKOSTEN</b>		(0 - 9)	<b>46.229.874,00</b>
<b>ERRICHTUNGSKOSTEN</b>		(1 - 9)	<b>46.229.874,00</b>
<b>BAUHERRENRESERVE</b>			<b>2.320.126,00</b>
<b>PROJEKTKOSTEN</b>			<b>48.550.000,00</b>
Preisbasis: 01.01.2017 Alle Summen in €ohne Ust.			
OHNE UMSATZSTEUER OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN			
<b>BAUKOSTEN</b>		(1 - 6)	<b>36.396.958,00</b>
<b>BAUWERKSKOSTEN</b>		(2 - 4)	<b>27.406.006,00</b>
Alle Summen in €ohne Ust.			



**TECHNISCHER BERICHT****KOSTENERMITTLUNG****GenerationenCampus  
KORNEUBURG  
Neubau****KOSTENGLIEDERUNG IN FUNKTIONSGRUPPEN & MASSNAHMEN**  
(jeweils Errichtungskosten)

<b>GC Korneuburg - Gesamtkostenübersicht</b> <b>(Preisbasis: 1/2017)</b>			
<b>Errichtungskosten</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Kostenanteil</b>	
		<b>PBZ</b>	<b>SBZ</b>
Quartiershaus (Teilung 60,22 % PH und 39,78 % SBZ)	<b>6.630.000,00</b>	3.978.000,00	2.652.000,00
Pflege- & Betreuung	<b>18.715.374,00</b>	18.715.374,00	
Kinder & Jugend	<b>9.724.000,00</b>		9.724.000,00
Lehrausbildung & Arbeitsentwicklung (inkl.Gebäudeservice und Haustechnik)	<b>8.398.000,00</b>	1.300.000,00	7.098.000,00
Infrastruktur & Außenanlagen (Teilung 50 % PH und 50 % SBZ)	<b>1.657.500,00</b>	828.750,00	828.750,00
Abrucharbeiten (Teilung 50 % PH und 50 % SBZ)	<b>1.105.000,00</b>	552.500,00	552.500,00
<b>Gesamt- und errichtungskosten</b> (inkl.Projektreserven in der Höhe von € 2,2 Mio)	<b>46.229.874,00</b>	<b>25.374.624,00</b>	<b>20.855.250,00</b>
Bauherrenreserve (=5% der Gesamt- und errichtungskosten )	<b>2.320.126,00</b>	1.225.376,00	1.094.750,00
<b>Gesamtprojektkosten</b>	<b>48.550.000,00</b>	<b>26.600.000,00</b>	<b>21.950.000,00</b>
<b>Kostenschlüssel PBZ / SPZ</b> <b>an den Gesamtprojektkosten in %</b>	<b>100,00%</b>	<b>54,79%</b>	<b>45,21%</b>

