

TECHNISCHE BEILAGE

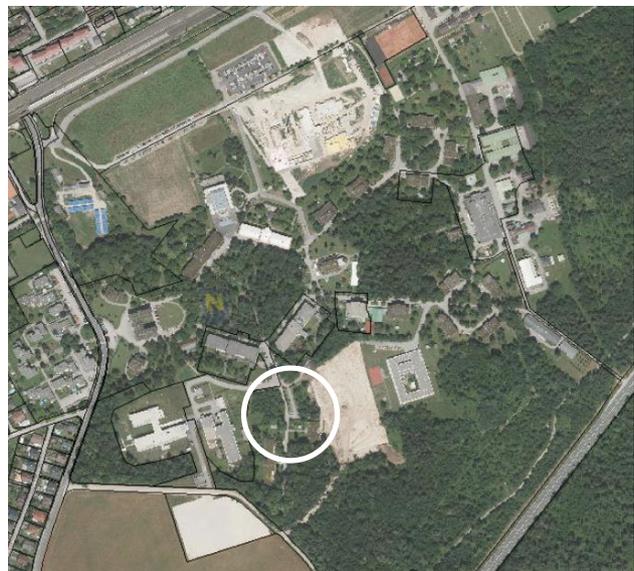
AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG LANDESHOCHBAU	
ORT:	MAUER
BAUVORHABEN:	NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Mauer Neubau Haus 46, 48 Generalsanierung Haus 19
INHALTSVERZEICHNIS: PROJEKTSBESCHREIBUNG KOSTENERMITTLUNG RAHMENTERMINPLAN	
PROJEKTKOSTEN: PB.: 01.01.2017	€ 16.250.000,00 o.Ust.
KOSTENRAHMEN OHNE ERWERBSKOSTEN DER LIEGENSCHAFT OHNE UMSATZSTEUER OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN	

TECHNISCHE BEILAGE

PROJEKTbeschreibung

NÖ Pflege- und Betreuungszentrum MAUER

Neubau Haus 46, 48; Generalsanierung Haus 19



Ausgangslage

Das Zukunftskonzept der NÖ Pflege- und Betreuungszentren umfasst u. a. eine Neupositionierung im **NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Mauer**. Zur Implementierung zeitgemäßer Konzepte für Pflege und Betreuung werden die Visionen und Prinzipien des Innovationsprojektes sowohl organisatorisch, pflegefachlich als auch baulich umgesetzt.

Leben entfalten - Zukunft gestalten

Als Pflege- und Betreuungseinrichtung mit besonderen Betreuungsformen wird im NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Mauer zum einen, auf Grund des steigenden Betreuungsbedarfes die betriebliche Größe erhöht, zum anderen wird auf die regionalen Besonderheiten sowie auf den standortbezogenen Versorgungsauftrag baulich, funktional und organisatorisch Bezug genommen. Die Idee teilautonom organisierter Wohngruppen wird in Kombination mit einem zentralen Versorgungsmanagement verwirklicht.

Mit dem geplanten Bauvorhaben sollen, die im Rahmen des Ausbau- und Investitionsplan 2017 bis 2023 der NÖ Pflege- und Betreuungszentren, gültigen gesetzlichen, technischen, wirtschaftlichen und betrieblichen Richtlinien des Landes Niederösterreich umgesetzt werden.

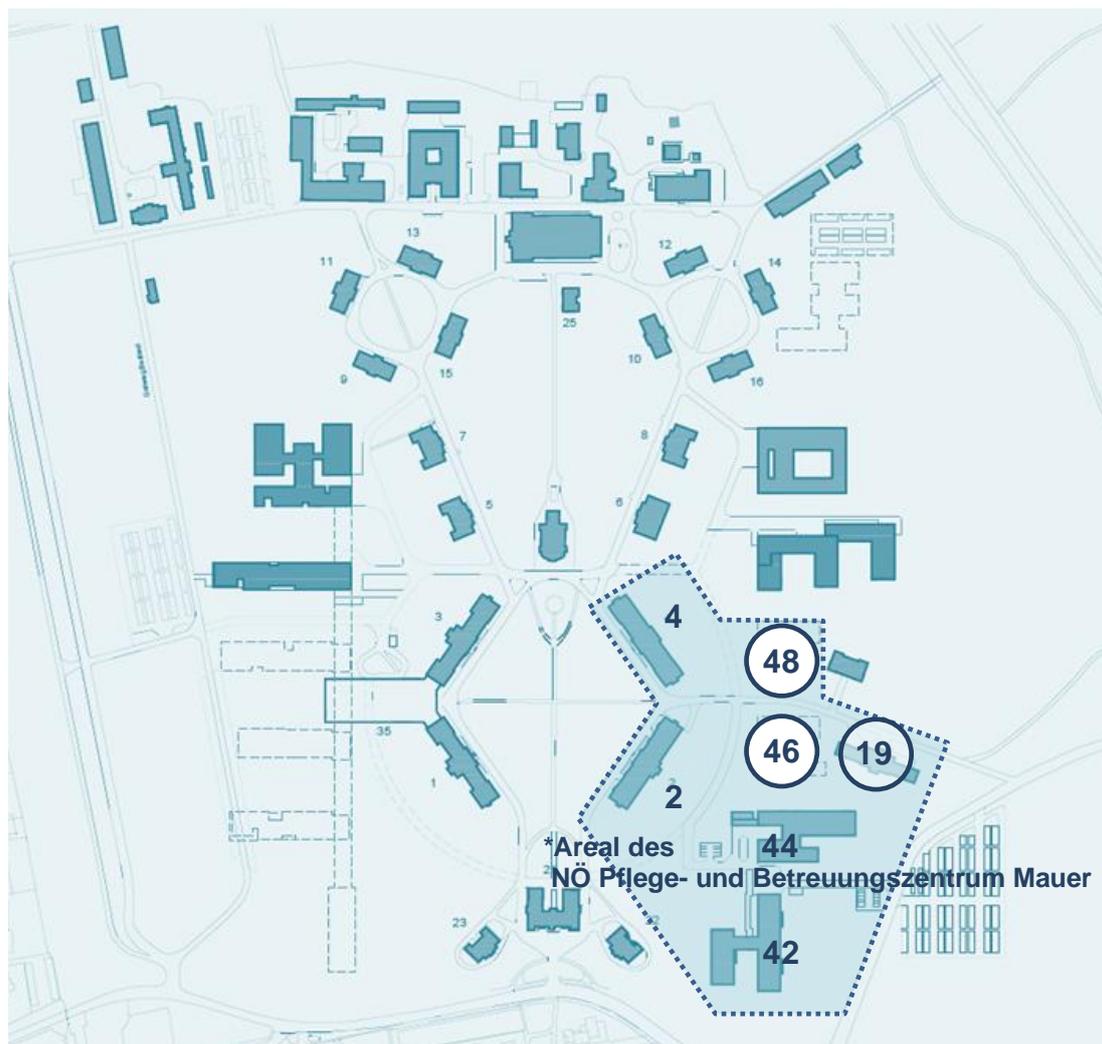
TECHNISCHE BEILAGE

Jugendstilanlage Mauer-Öhling

Aus Anlass des 50. Regierungsjubiläums von Kaiser Franz Joseph wurde 1898 mit dem Bau der „Kaiser-Franz-Joseph-Jubiläumsanstalt Mauer-Öhling“ begonnen. Der Bau wurde am 2. Juli 1902 durch den Kaiser eröffnet. Die Anlage war damals, wie auch heute, die bedeutendste Jugendstilanlage in Niederösterreich. In den 1930er Jahren wurden bis zu 1900 Patientinnen und Patienten in der Anlage betreut. Die Planung erfolgte durch die Hochbauabteilung des Landesbauamtes unter der Leitung des damaligen Landes-Baurates Carlo von Boog. Dieser vereinte die Praxis der modernen psychiatrischen Krankenpflege mit den Architekturstilen des frühen Jugendstils in Pavillonbauweise. Fachleute aus ganz Europa kamen um die modernste Heil- und Pflegeanstalt für Geisteskranke zu studieren und die technischen Neuerungen in der Verwendung des Betons zu bestaunen. Heute befinden sich auf dem Areal die Einrichtungen:

- **Landeskrankenhaus Mauer**
- **NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Mauer***

Masterplan und Bestand



TECHNISCHE BEILAGE

Das NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Mauer befindet sich derzeit in 4 Häusern, die im südlichen Teil des Gesamtensembles der Jugendstilanlage verortet sind. Insgesamt finden 183 Bewohnerinnen und Bewohner einen Wohnplatz. Die Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner erfolgt organisatorisch in 19 Wohngruppen. Die Direktion der Anlage befindet sich, so wie die Tagesbetreuung, im Haus 42.

Versorgungsauftrag - IST

Betreuungsform - Psychosoziale Betreuung	Plätze
Haus 2	48
Haus 4	44
Haus 42 (inkl. Tagesbetreuung für 60 Personen)	31
Haus 44	60
Gesamt	183

Die Umsetzung des geplanten Versorgungsauftrages (Erweiterung um 40 Plätze) erfolgt in Form von zwei zueinander im Dialog befindlichen Gebäudevolumen. Die Gebäude Haus 46 und Haus 48 erhalten eine gemeinsame technische Infrastruktur und werden im Untergeschoss miteinander verbunden.

Neubau Haus 46

3 Betreuungsformen in 4 Wohngruppen	Plätze
Intellektuell und kognitiv beeinträchtigte Menschen	10
Psychisch kranke Menschen mit massiven Verhaltensauffälligkeiten	15
Psychisch kranke Menschen	10
Gesamt	35

Die Situierung der Funktionsbereiche im Haus 46 erfolgt über zwei Geschosse. Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohngruppe für intellektuell und kognitiv beeinträchtigte Menschen sowie infrastrukturelle Nebenräume. Im Obergeschoss werden 3 Wohngruppen für psychisch kranke Menschen situiert und organisatorisch über das Betreuungsoffice erschlossen.

Neubau Haus 48

1 Betreuungsform in 1 Wohngruppe	Plätze
Psychisch kranke Jugendliche mit massiven Verhaltensauffälligkeiten	5
Gesamt	5

Der Wohnbereich für psychisch kranke Jugendliche mit massiven Verhaltensauffälligkeiten erhält in Verbindung mit einem zentralen Innenhof ein eigenes Gebäude.

TECHNISCHE BEILAGE

Generalsanierung Haus 19

Die Modernisierung des ehem. Pavillon 19 wird unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Anlage generalsaniert. Die Gebäudefunktion übernimmt stellvertretend für alle umliegenden Häuser die Einrichtungen des öffentlichen Lebens (z. B. Cafeteria) und stellt therapeutische Angebote zur Verfügung.

Versorgungsauftrag - SOLL

Betreuungsform – Psychosoziale Betreuung	Plätze
Haus 2	48
Haus 4	44
Haus 42 (inkl. Tagesbetreuung für 60 Personen)	31
Haus 44	60
Haus 46	35
Haus 48	5
Haus 19 (Therapie und öffentliche Einrichtungen)	-
Gesamt	223

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird einerseits das Betreuungs- und Therapieangebot erweitert, andererseits wird durch die Lage der Gebäude eine räumliche Zentrierung des NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Mauer geschaffen. Nach Fertigstellung der Bautätigkeit werden 223 Bewohnerinnen und Bewohner in 6 Häusern mit insgesamt 24 Wohngruppen betreut und begleitet. Ein Therapie- und „Gesellschaftshaus“ definiert die öffentliche Mitte der Anlage. Durch die funktionale Zusammenfassung der Einrichtung werden zum einen die baulichen Standards verbessert, zum anderen werden die betrieblichen Abläufe (z.B. kürzere Wege, Orientierung,...) in das Gesamtsystem integriert.

Planungsgrundstück

Das Planungsgebiet definiert sich durch die bestehenden Gebäude sowie durch den Masterplan, der inhaltlich die axial-symmetrische Anlage aufnimmt und in orthogonaler Fortsetzung das System der Pavillonbauweise weiter entwickelt. Das Areal liegt zwischen Haus 44 und Haus 50. Im Bedarfsfall sind archäologische Befundungen sowie forstrechtliche Bewilligungen (z.B. Rodungen, Ersatzpflanzungen) einzuholen. Die Liegenschaft besteht derzeit aus mehreren Grundstücken, eine Abänderung erfolgt in Abhängigkeit der Planung und der Vereinbarungen mit der Finanzierungsgesellschaft.

Finanzierung

Für die Baumaßnahmen ist eine Sonderfinanzierung vorgesehen. Im Rahmen des Ausbau- und Investitionsplanes 2017 bis 2023 wird für das NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Mauer zusätzlich zu den Gesamtkosten in der Höhe von € 15.476.000,00 eine Bauherrenreserve von ca. 5% das sind € 774.000,00, beantragt.

TECHNISCHE BEILAGE

Qualitätsrahmen

Für die Umsetzung des Projektes gelten die einschlägigen Gesetze, Normen und Verordnungen sowie die Festlegungen der baulichen und betrieblichen Standards für NÖ Pflege- und Betreuungszentren jeweils idgF unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und des standortbezogenen Versorgungsauftrages.

Projektorganisation

Die Abwicklung des Bauvorhabens erfolgt nach der Dienstanweisung Hochbauvorhaben, sowie nach den Projektmanagementrichtlinien des Landes NÖ durch eine Projektleitung bestehend aus:

- Nutzervertretung
- Kreditverwaltender Dienststelle (Abteilung Landeskliniken und Landesbetreuungszentren)
- Abteilung Landeshochbau

Über sämtliche Projektphasen (PPH 1 bis 5) werden seitens der Abteilung Landeshochbau folgende Leistungen durchgeführt:

- PPH 1 Projektentwicklung (abgeschlossen)
- PPH 2 Projektvorbereitung (abgeschlossen)
- PPH 3 Planung (Projektleitung, Projektsteuerung)
- PPH 4 Ausführung (Projektleitung, Projektsteuerung)
- PPH 5 Nachbetreuung

Wahl der Vergabeverfahren

Das Land NÖ plant für das NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Mauer den Neubau Haus 46 und Haus 48 sowie die Generalsanierung Haus 19 mit geschätzten Baukosten in der Höhe von EUR 12.154.000,00; (Preisbasis: 01/2017).

Geistige Dienstleistungen

Alle erforderlichen Planungsleistungen werden im Rahmen des Generalplanervertrages vom 03/2009 abgerufen.

Bau- und Lieferaufträge

Die für den Bau erforderlichen Leistungen sollen gewerkeweise ausgeschrieben und vergeben werden. Die Auflistung der Gewerke erfolgt im Ausführungsfreigabebeirat.

Wesentliche Vergabekriterien insbesondere für Dienstleistungsvergaben

Entsprechend den Standardvergabeverfahren der Abteilung Landeshochbau

In Vergabeverfahren eingebundene Institutionen

Entsprechend den Standardvergabeverfahren der Abteilung Landeshochbau

TECHNISCHE BEILAGE

KOSTENERMITTLUNG		NÖ Pflege- und Betreuungszentrum MAUER Neubau Haus 46, 48; Generalsanierung Haus 19
GLIEDERUNG DER BAUPHASEN		
1)	Haus 46 – Neubau Haus 48 – Neubau Haus 19 – Generalsanierung	€ 13.819.000,00
2)	Infrastrukturmaßnahmen inkl. Außenanlagen	€ 1.657.000,00
Gesamt- und Errichtungskosten		€ 15.476.000,00
Bauherrenreserve		€ 774.000,00
Projektkosten (ohne USt., Preisbasis: 01.01.2017)		€ 16.250.000,00

TECHNISCHE BEILAGE

RAHMENTERMINPLAN		NÖ Pflege- und Betreuungszentrum MAUER Neubau Haus 46, 48; Generalsanierung Haus 19
ZEIT	ARBEIT	FINANZBEDARF
Frühjahr 2017	Planungsbeginn	
Herbst 2018	Baubeginn	
Winter 2020	Gesamtfertigstellung	
		Projektkosten € 16.250.000,00
		PB.: 01.01.2017 (ohne Ust.)