

NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum Schauboden

Neubau und Sanierung



Wir bauen Vertrauen auf.
Ein Kind das Geborgenheit erleben darf, lernt Vertrauen.

© www.noebetreuungscentren.at

Mai 2020 | Version 1.0

Technischer Bericht - Beilage A

zu GS7-JH-11/327-2020

**AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG
LANDESHOCHBAU**

ORT:		SCHAUBODEN	
BAUVORHABEN:		NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum	
INHALTSVERZEICHNIS: PROJEKTbeschreibung KOSTENERMITTLUNG RAHMENTERMINPLAN			
PROJEKTKOSTEN: PB.: 01.01.2017		€	7.140.000,00 o.Ust.
KOSTENRAHMEN OHNE ERWERBSKOSTEN DER LIEGENSCHAFT UND OHNE UMSATZSTEUER UND OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN			

PROJEKTbeschreibung

NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum
SCHAUBODEN
Neubau und Sanierung



Lageplan

Ausgangslage

Das Strukturkonzept der Sozialpädagogischen Betreuungszentren des Landes Niederösterreich umfasst unter anderem eine Neupositionierung im NÖ Sozialpädagogischen Betreuungszentrum Schauboden. Zur Implementierung zeitgemäßer Konzepte für Kinder und Jugendliche werden die Visionen pädagogischer Konzepte und Prinzipien sowohl organisatorisch als auch baulich umgesetzt. Als Vorreiter in der Entwicklung neuer Betreuungsangebote übernimmt das Land NÖ die Themenführerschaft in diesem facettenreichen Aufgabengebiet, ist offen für neue Impulse und reagiert mit sozialen Innovationen offensiv auf die Veränderungen der gesellschaftlichen Herausforderungen.

Handlungsbedarf

Das NÖ Sozialpädagogische Betreuungszentrum Schauboden muss, um weiterhin 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 der baulichen Strukturen, die pädagogischen Konzepte aller Sozialpädagogischen Betreuungszentren des Landes NÖ 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.

Mit dem geplanten Bauvorhaben sollen, die im Rahmen des Ausbau- und Investitionsprogramms 2017 bis 2022 gültigen gesetzlichen, technischen, wirtschaftlichen und betrieblichen Richtlinien des Landes NÖ umgesetzt werden.

PROJEKTBE SCHREIBUNG

NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum
SCHAUBODEN
Neubau und Sanierung

Projektbeschreibung

Das Land Niederösterreich beabsichtigt in der Marktgemeinde Purgstall an der Erlauf im Ortsteil Schauboden auf der bestehenden Liegenschaft des NÖ Sozialpädagogischen Betreuungszentrums Schauboden zwei neue Wohngebäude für Kinder und Jugendliche zu errichten. Dabei sollen die baulichen Veränderungen so in den bestehenden Gebäudekontext integriert werden, dass unter Berücksichtigung der verbleibenden Bestandsnutzung ein möglichst homogenes, organisatorisch funktionales und lebendiges Baukörperensemble entsteht. Ergänzend zur Neukonzeption der Wohngebäude sind ein Zubau des bestehenden Kindergartens, Veränderungen im Gebäudebestand sowie der Abbruch eines Wohngebäudes, das den aktuellen Ansprüchen nicht mehr gerecht wird, angedacht.

Im NÖ Sozialpädagogischen Betreuungszentrum Schauboden werden insgesamt 106 Kinder und Jugendliche in 13 Wohngruppen betreut. Davon befinden sich 5 Wohngruppen mit unterschiedlichen Angeboten am Standort Schauboden. Acht spezialisierte Wohngruppen sind im näheren und weiteren Umfeld (z. B. St. Pölten, Loosdorf, Waidhofen an der Ybbs usw.) verortet.

Die maßgeblichen Funktionsbereiche:

- Sozialpädagogische Betreuung – stationär
- Sozialpädagogische Betreuung – teilstationär
- Außenwohngruppen mit sozialpädagogischen u. sozialtherapeutischen Spezialangeboten
- Krisenzentrum
- Mutter-Vater – Kind(er) Betreuung
- Betreutes Wohnen / Nachbetreuung

Die konkrete Bauaufgabe soll einen städtebaulichen Lösungsansatz erkennen lassen, der insbesondere ein homogenes, dennoch individuell differenziertes und facettenreiches bauliches Ensemble mit einem angemessenen Dichteverhältnis bildet und einen Ort für bedeutungsvolle Beziehungen schafft. Die Erschließung der Anlage, die Durchwegung des Areals, die Korrespondenz der Baukörper zueinander und die Beziehung zwischen Innen- und Außenräumen sollen gemeinsam mit den bestehenden und geplanten Nutzungen das Beziehungsgeflecht der Organisation abbilden und auf die Eigenheiten des Ortes reagieren.

Das architektonische Erscheinungsbild der jeweiligen Wohngebäude soll einerseits individuell, lebendig und vielseitig die Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen widerspiegeln und dementsprechend gestaltet sein andererseits im gegenseitigen Zusammenspiel von Nähe und Distanz einen gesamtheitlichen Eindruck vermitteln. Dadurch soll ein gleichförmiges institutionelles Erscheinungsbild vermieden werden

PROJEKTBE SCHREIBUNG

NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum
SCHAUBODEN
Neubau und Sanierung

Die sozialpädagogische Wohngruppe bildet die Basis der Betreuung, in der durch helfende Beziehungen positiv anregt und unterstützt werden kann. Dieser Lebensraum für max. 9 Kinder bzw. Jugendliche bietet einen Rahmen für Entwicklung, Übung und Erprobung. Der Wohnbereich ist ein Gestaltungs- und Sozialraum für junge Menschen und somit ein wichtiger Teil der Lebenswelt, der mit Alltag verwechselt werden darf. Im kommunikativen Austausch kann Empathiefähigkeit gefördert und für zukünftige Herausforderungen gestärkt werden. Gemeinschaft als Wert kann entwickelt, ein nötiges und ausgewogenes Verhältnis von Nähe und Distanz gestaltet werden. Gleichzeitig braucht es Rückzugsmöglichkeit für Privatheit, Intimität und ausreichend Raum für Eigenes.

Die gesamten Baumaßnahmen erfolgen im laufenden Betrieb. Die Einrichtung muss in allen Projektphasen einen ungehinderten Betrieb gewährleisten. Während der Baumaßnahmen ist eine uneingeschränkt funktionierende Infrastruktur zur Verfügung zu stellen. Wesentliche betriebliche Erfordernisse, wie beispielsweise die Zufahrtsmöglichkeit von Einsatzfahrzeugen sowie die Ver- und Entsorgung, müssen gewährleistet werden. Eine entsprechend der Nutzung erhöhte Baustellenabsicherung ist herzustellen.

Der Neubau umfasst die Errichtung von zwei Wohngebäuden für insgesamt 36 Kinder und Jugendliche in 4 Wohngruppen. Nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen stehen am Standort Schauboden insgesamt 49 Betreuungsplätze für Kinder und Jugendliche (stationär, teilstationär, Mutter/Vater-Kind(er) Plätze) zur Verfügung.

Versorgungsauftrag

Nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen stehen am Standort Schauboden so wie bisher insgesamt 49 Betreuungsplätze für Kinder und Jugendliche (stationär, teilstationär, Mutter/Vater-Kind(er) Plätze) zur Verfügung.

Versorgungsauftrag am Standort Schauboden - IST

Betreuungsform	Plätze
Sozialpädagogische Betreuung – stationär	36
Sozialpädagogische Betreuung – teil stationär	10
Mutter-Vater / Kind(er) – Betreuung	3
Gesamt	49

Versorgungsauftrag am Standort Schauboden - IST

Betreuungsform	Plätze
Sozialpädagogische Betreuung – stationär	36
Sozialpädagogische Betreuung – teil stationär	10
Mutter-Vater / Kind(er) – Betreuung	3
Gesamt	49

PROJEKTBE SCHREIBUNG

NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum
SCHAUBODEN
Neubau und Sanierung

Planungsgrundstück

Die Liegenschaft des NÖ Sozialpädagogischen Betreuungszentrums Schauboden besteht aus mehreren Grundstücken in mehreren Einlagezahlen in KG 22131 Schauboden. Sämtliche für die Planungsaufgabe relevanten Grundstücke befinden sich in EZ 46. Des Weiteren besteht auf dem Grundstück 248 der Eintrag des 1972 gewidmeten Naturdenkmals der Erlaufschlucht. Dieser Bereich umfasst den Uferstreifen zwischen dem Promenadenweg und dem Flussbett der Großen Erlauf. Diese Zone liegt außerhalb der Widmungsgrenze „Bauland Sondergebiet“ und ist daher für die Planung nicht relevant.

Zur Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen räumt die Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH. die Vergabe eines Baurechts ein.

Grundeigentümerin:

- Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH

Grundstücksdaten Gesamtareal nach EZ:

- EZ 46: .73, 247, 248
- EZ 147: 245/2, 245/9

Grundstücksgröße Gesamtareal nach EZ:

- EZ 46: 31.196 m²
- EZ 147: 20.267 m²

Das Planungsgrundstück liegt im Bereich der nördlichen Siedlungsstruktur der Marktgemeinde Purgstall mit direkten Zufahrtsmöglichkeiten von der Erlauftaler Straße. Das ausgewiesene Planungsgebiet erstreckt sich in der mittleren Ausdehnung über eine Länge und Breite von ca. 230 m OW und ca. 110 m NS. Im Norden und Süden wird das Areal durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Westen durch die Erlauftaler Straße und im Osten durch die Große Erlauf begrenzt. Das Gelände verhält sich im Wesentlichen über weite Bereiche eben. In der nordöstlichen Ecke des Planungsgebietes befindet sich auf Grundstück 247 eine Erhebung, die als Rodelhügel genutzt wird. Der Höhenunterschied beträgt gegenüber dem sonst ebenen Gelände ca. 4 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (B 25) erfolgt über zwei Zufahrten. Die im Süden gelegene Zufahrt wird hauptsächlich als Ein- und Ausfahrt für das NÖ Sozialpädagogische Betreuungszentrum Schauboden mit den dazugehörigen PKW-Stellplätzen genutzt. Hier befindet sich in weiterer Folge der Haupteingang.

PROJEKTbeschreibung

NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum
SCHAUBODEN
Neubau und Sanierung

Die Zufahrt im Norden dient in erster Linie der Erschließung des Kindergartens, der von der Gemeinde angemietet wird. Die in diesem Bereich vorhandenen PKW-Stellplätze sind sowohl dem SBZ als auch dem Kindergarten (4 PKW-Stellplätze) zugeordnet. Außerhalb des definierten Planungsgebietes befindet sich auf Grundstück 245/9 eine Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge. Sämtliche Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten sollen erhalten bleiben.

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Gebäudetypologien mit qualitativ unterschiedlichen Erscheinungsbildern. Die Grundzüge der Anlage wurden 1970 errichtet, laufend saniert und den jeweiligen Anforderungen angepasst. Mit dem Bau eines Freibades mit dazugehörigem Nebengebäude (1974) wurde das Angebot an Freizeitmöglichkeiten erweitert. Der Gebäudekomplex wurde durch einen Turnsaal (1997) sowie einer Gruppe von Nebengebäuden (1996) erweitert. Sämtliche Gebäude befinden sich auf dem westlichen Teil des Planungsgebietes.

Finanzierung

Für die baulichen Maßnahmen ist eine Sonderfinanzierung vorgesehen. Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt im Wege einer Sonderfinanzierung. Die Bedeckung erfolgt im Rahmen des vom NÖ Landtag am 21. September 2017 genehmigten Ausbau- und Investitionsplan 2017 - 2022 für die Sozialpädagogischen Betreuungszentren.

Qualitätsrahmen

Für die Umsetzung des Projektes gelten die einschlägigen Gesetze, Normen und Verordnungen jeweils idgF unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und des jeweiligen standortbezogenen Versorgungsauftrages.

Projektorganisation

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

- Nutzerinnenvertretung
- Kreditverwaltender Dienststelle
- Abteilung Landeshochbau

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

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

PROJEKTbeschreibung

**NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum
SCHAUBODEN
Neubau und Sanierung**

Wahl der Vergabeverfahren

Das Land NÖ plant einen Neubau und eine Sanierung des NÖ Sozialpädagogischen Betreuungszentrum Schauboden mit geschätzten Baukosten in der Höhe von EUR 5.440.000,00 (Preisbasis: 01/2017).

Geistige Dienstleistungen

Die Vergaben der geistigen Dienstleistungen erfolgen entsprechend Bundesvergabegesetz (BVerG 2018 idgF) im Verhandlungsverfahren.

Bau- und Lieferaufträge

Die erforderlichen Bau- und Lieferaufträge sollen grundsätzlich entsprechend Regierungsbeschluss gewerkeweise ausgeschrieben und vergeben werden.

Wesentliche Vergabekriterien insbesondere für Dienstleistungsvergaben

Entsprechend den Standardvergabeverfahren der Abteilung Landeshochbau.

In Vergabeverfahren eingebundene Institutionen

Entsprechend den Standardvergabeverfahren der Abteilung Landeshochbau.

KOSTENERMITTLUNG

NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum
SCHAUBODEN
Neubau und Sanierung

0 GRUNDKOSTEN	0,00
1 AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN	340.000,00
2 BAUWERK - ROHBAU	1.230.000,00
3 BAUWERK - TECHNIK	1.630.000,00
4 BAUWERK - AUSBAU	1.360.000,00
5 EINRICHTUNGSKOSTEN	610.000,00
6 AUSSENANLAGEN	270.000,00
7 PLANUNGSKOSTEN UND HONORARE	880.000,00
8 NEBENKOSTEN	140.000,00
9 RESERVEN (ohne Teuerungen)	340.000,00

GESAMTKOSTEN (0 - 9)	6.800.000,00
ERRICHTUNGSKOSTEN (1 - 9)	6.800.000,00
BAUHERRENRESERVE	340.000,00
PROJEKTKOSTEN	7.140.000,00

Preisbasis: 01.01.2017
Alle Summen in € ohne Ust.

OHNE UMSATZSTEUER
OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN

BAUKOSTEN (1 - 6)	5.440.000,00
BAUWERKSKOSTEN (2 - 4)	4.220.000,00

Alle Summen in € ohne Ust.

KOSTENERMITTLUNG

NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum
SCHAUBODEN
Neubau und Sanierung

GLIEDERUNG DER BAUPHASEN

- 1) Neubau Wohngebäude
- 2) Abbruch Bestandsobjekt
- 3) Sanierung Bestand

Alle Maßnahmen sind im laufenden Betrieb durchzuführen

Gesamt- und Errichtungskosten € **6.800.000,00**

Bauherrenreserve € **340.000,00**

Projektkosten € **7.140.000,00**
(ohne Ust., PB 01.01.2017)

RAHMENTERMINPLAN

NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum
SCHAUBODEN
Neubau und Sanierung

ZEIT	ARBEIT	FINANZBEDARF
21.09.2017	Beschluss NÖ Landtag NÖ Sozialpädagogische Betreuungszentren; Ausbau- und Investitionsprogramm 2017 – 2022 54. Sitzung des Landtages	
09/2018 – 03/2019	Projektphase 1 – Entwicklung	
04.03.2019	Startbaubeirat, Projektfreigabe	
03/2019 – 10/2019	Projektphase 2 – Vorbereitung Verfahrensabwicklung	
10/2019	Planungsfreigabebaubeirat Planungsfreigabe, Beauftragung der Planer	
10/2019 – 11/2020	Projektphase 3 – Planung	
11/2020	Ausführungsfreigabebaubeirat Ausführungsfreigabe, Kostenanschlag	
11/2020 – 07/2023	Projektphase 4 – Ausführung	
11/2020 – 03/2020	Ausschreibungsdurchführung	
03/2020 – 11/2022	Inbetriebnahme Neubau	
11/2022 – 07/2023	Sanierung Bestand	
07/2023	Gesamtfertigstellung	
07/2023 – 07/2026	Projektphase 5 – Nachbetreuung Mängelbehebung während der Gewährleistungsfrist Durchführung der Schlussfeststellung	

Projektkosten € 7.140.000,00

PB.: 01.01.2017 (ohne Ust.)

- **Planungsbeginn** Herbst 2019
- **Baubeginn** Frühjahr 2021
- **Inbetriebnahme Neubau** Ende 2022
- **Gesamtfertigstellung** Mitte 2023

RAHMENTERMINPLAN

NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum SCHAUBODEN Neubau und Sanierung

		Zeit- rahmen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024																																																																													
		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
Projektphase																																																																																						
PPH 1	Entwicklung	5+1	Entwicklung												Startbaubeirat 03/2019																																																																							
PPH 2	Vorbereitung	6+1	Vorbereitung												Planungsfreigabebeirat 10/2019																																																																							
PPH 3	Planung	12+1	Planung												Ausführungsfreigabebeirat 11/2020																																																																							
	3.1 Vorentwurf 3.2 Entwurf 3.3 Einreichung 3.4 Ausführungsvorbereitung														Gesamtfertigstellung 07/2023																																																																							
PPH 4	Ausführung	4+20+8	Ausschreibung												Neubau				Sanierung																																																																			
	4.1 Ausschreibung 4.2 Baubwicklung 4.3 Übergabe														Baubeginn 03/2021				Inbetriebnahme Neubau 11/2022																																																																			
PPH 5	Nachbetreuung														Nachbetreuung 07/2023-07/2024																																																																							