

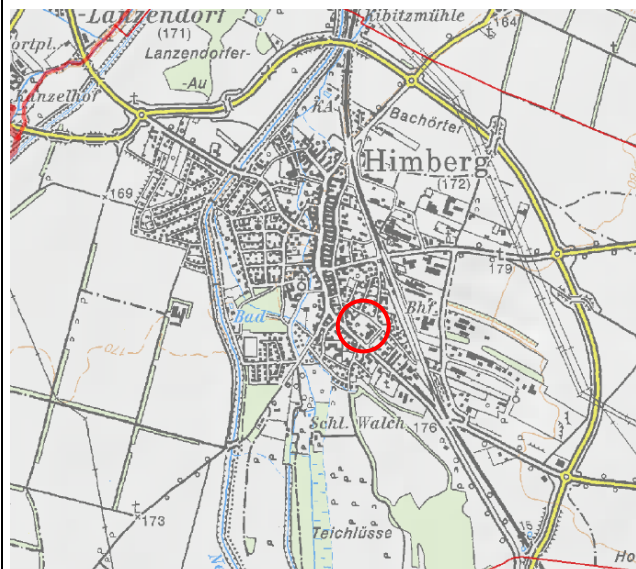
TECHNISCHE BEILAGE

AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG LANDESHOCHBAU	
ORT:	HIMBERG
BAUVORHABEN:	NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Neu- und Umbau
INHALTSVERZEICHNIS: PROJEKTbeschreibung KOSTENERMITTLUNG RAHMENTERMINPLAN	
PROJEKTKOSTEN: PB.: 01.01.2017	€ 31.363.000,00 o.Ust.
KOSTENRAHMEN OHNE ERWERBSKOSTEN DER LIEGENSCHAFT UND OHNE UMSATZSTEUER UND OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN	

TECHNISCHE BEILAGE

PROJEKTbeschreibung

NÖ Pflege- u. Betreuungszentrum HIMBERG Neu- und Umbau



Ausgangslage

Das Zukunftskonzept der Pflege- und Betreuungseinrichtungen des Landes Niederösterreich umfasst ua eine Neupositionierung im **NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Himberg**. Zur Implementierung zeitgemäßer Konzepte für Pflege und Betreuung werden die Visionen und Prinzipien des Innovationsprojektes

Leben entfalten - Zukunft gestalten

sowohl organisatorisch als auch baulich umgesetzt. Als Pflege- und Betreuungseinrichtung mit besonderen Betreuungsformen wird im Landespflegeheim Himberg 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. Zur Sicherstellung der regionalen und überregionalen Versorgung alter und hochaltriger Menschen sowie für die Betreuung von Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen und demenziellen Erkrankungen wird eine den zeitgemäßen Ansprüchen gerechte, personenzentrierte Pflege und Betreuung sowie eine bedarfs- und phasengerechte Lebensraumgestaltung realisiert.

Mit dem geplanten Bauvorhaben sollen, die im Rahmen des Ausbau- und Investitionsprogrammes 2012 bis 2018 der NÖ Pflege- und Betreuungszentren, gültigen gesetzlichen, technischen, wirtschaftlichen und betrieblichen Richtlinien des Landes Niederösterreich umgesetzt werden.

TECHNISCHE BEILAGE

<p>PROJEKTBSCHREIBUNG</p>	<p>NÖ Pflege- u. Betreuungszentrum HIMBERG Neu- und Umbau</p>
<p>Projektbeschreibung</p> <p>Das Land Niederösterreich beabsichtigt in der Marktgemeinde Himberg südöstlich des Zentrums auf der bestehenden Liegenschaft die ursprünglich als Bezirksarmenhaus errichtete Anlage und iwF laufend modernisierte und erweiterte Pflege- und Betreuungseinrichtung einer völligen Neukonzeptionierung zu unterziehen. Dazu ist es notwendig sämtliche Gebäudetrakte, mit Ausnahme des psychosozialen Wohnbereiches (künftig geronto-psychosoziale Pflege & Betreuung), abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die gesamte technische Infrastruktur ist veraltet und durch zukunftsfähige Konzepte zu ersetzen. Als Ergebnis der organisatorischen und baulichen Veränderungen soll sich die Gesamtanlage unter Berücksichtigung der verbleibenden Bestandsnutzung als möglichst homogenes Baukörperensemble präsentieren.</p> <p>Die maßgeblichen Funktionsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li style="text-align: center;">Langzeitpflege <li style="text-align: center;">Geronto-psychosoziale Pflege & Betreuung <li style="text-align: center;">Öffentliche & halböffentliche Einrichtungen <li style="text-align: center;">Wirtschaft & Support <p>sind im Rahmen des Innovationsprojektes „Leben entfalten – Zukunft gestalten“ über alle Bereiche hinweg so zu berücksichtigen, dass ein verständliches Erscheinungsbild ablesbar wird.</p> <p>Die konkrete Bauaufgabe soll einen städtebaulichen Lösungsansatz erkennen lassen, der insbesondere ein homogenes, dennoch individuell differenziertes und facettenreiches, zweigeschossiges (über maßgebliche Bereiche) 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 vorgesehenen Nutzungsbereichen das komplexe Beziehungsgeflecht der Organisation abbilden und auf die Eigenheiten des Ortes reagieren.</p> <p>Derzeit stehen im Bestand insgesamt 134 Pflege- und Betreuungsplätze in 11 unterschiedlich groß strukturierten Wohnbereichen zur Verfügung. Der bestehende psychosoziale Wohnbereich ist in einem eigenen eingeschossigen Gebäudetrakt situiert, der als solcher in die Überlegungen des Gesamtkonzeptes zu integrieren ist.</p> <p>Der gesamte Neu- und Umbau wird im laufenden Betrieb durchgeführt. Die Einrichtung muss in allen Projektphasen einen ungehinderten Betrieb gewährleisten. Während der Umbauphasen ist eine uneingeschränkt funktionierende Infrastruktur (Speisen- und Wäscheversorgung, Technik usw) zur Verfügung zu stellen.</p>	

TECHNISCHE BEILAGE

PROJEKTbeschreibung

NÖ Pflege- u. Betreuungszentrum HIMBERG Neu- und Umbau

Die verkehrstechnischen Anforderungen für zB Rettungsfahrten, Wirtschaftsverkehr, Parkplätze usw, sind während aller Bauphasen gleichermaßen zu gewährleisten. Wesentliche Provisorien vor Ort sind nicht vorgesehen. Alle relevanten Anschlussmöglichkeiten (Energieversorgung, Kanal, Wasser, Strom) sind am Areal vorhanden. Für das jeweilige Wettbewerbsprojekt ist ein möglichst effizienter Bauphasenplan zu entwickeln.

Der Wohnbereich umfasst die Errichtung von insgesamt **144 neuen Pflege- und Betreuungsplätzen in 4 Betreuungseinheiten zu je 2 Wohnbereiche (18 Personen)**, unterteilt in

- **8 Wohnbereiche für Langzeitpflege, sowie**
- **der Erweiterung der geronto-psychozialen Pflege & Betreuung um 4 Plätze.**

Nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen stehen am **Standort Himberg** insgesamt **174 Pflege- und Betreuungsplätze** (inkl 26 Plätze aus dem Bestand) zur Verfügung.

Die Aufgabenstellung beinhaltet auch die Darstellung 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	105
Psychoziale Betreuung	*29
Gesamt	134

Davon sind 26 Plätze im psychosozialen Wohnbereich situiert, 3 Personen leben in anderen Wohnbereichen.

Maßnahmen

Maßnahmen	Plätze
Neubau Langzeitpflege	144
Erweiterung geronto-psychoziale Pflege & Betreuung	4
Teilsanierung geronto-psychoziale Pflege & Betreuung	26

Versorgungsauftrag - SOLL

Pflege- und Betreuungsform	Plätze
Langzeitpflege	144
Geronto-psychoziale Pflege & Betreuung	30
Gesamt	174

TECHNISCHE BEILAGE

<p>PROJEKTbeschreibung</p>	<p>NÖ Pflege- u. Betreuungszentrum HIMBERG Neu- und Umbau</p>
<p>Pflege- und Betreuungskonzept</p> <p>Den Rahmen für unser Konzept bildet das „Rahmenkonzept Pflege des Landes NÖ“ welches sich in 6 Grundprinzipien unterteilt. Dieser Rahmen bildet die solide Grundlage für unser Tun und ist richtungsweisend und auch verbindlich für unser Handeln. Bezugnehmend auf unser Pflegemodell nach M. Krohwinkel, unterstützt durch das Konzept der kongruenten Beziehungspflege nach R. Bauer, orientieren wir uns an den Ressourcen in den Alltagsaktivitäten und sehen es als wesentlich, diese zu fördern.</p> <p>In unserem Haus legen wir großen Wert auf Individualität und Selbstbestimmung der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Wechselwirkung von Seele, Körper und Geist sind uns bekannt und wir erleben den Menschen als individuelle Einheit.</p> <p>Einen wesentlichen Anteil zur Alltagsnormalität hat die Beziehungsgestaltung und Einbindung der Angehörigen und Vertrauenspersonen. Diese muss auch durch Rückzugsmöglichkeiten innerhalb der Familie und/oder Freunde gewährleistet sein.</p> <p>Planungsgrundstück</p> <p>Die Liegenschaft besteht aus einem Grundstück in einer Einlagezahl in der Katastralgemeinde Himberg.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksdaten: Gst Nr 242/1 EZ 178 KG 05207 • Grundstücksgröße: 14.770 m² • Grundeigentümerin: HYPO Beta Immobilienerrichtungs- und Verwertungs GmbH <p>Das Planungsgrundstück liegt südöstlich der historisch gewachsenen Dorfstruktur mit direkter Zufahrt von der Gutenhoferstrasse (vormals Mannersdorfer Straße, B15). Die polygonale Grundstücksform erstreckt sich in der maximalen Ausdehnung über eine Länge und Breite von ca 178 m NS und 135 m OW. Das Gelände verhält sich im Wesentlichen über weite Bereiche eben. Ein leichtes Gefälle (ca 50 cm), beginnend von der Laurentiusgasse bis zur Grundstücksgrenze im Nordwesten, erfolgt gleichmäßig verlaufend über das gesamte Areal. Eine leichte Böschung findet sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu Grundstück 242/3.</p> <p>Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Laurentiusgasse. Die Zufahrt zu den Parkieranlagen (ca 30 PKW-Stellplätze) liegt vom Haupteingang mit eigener Rettungszufahrt räumlich getrennt. Die Feuerwehrezufahrten befinden sich einerseits gemeinsam mit der Zufahrt zu den Parkplätzen, andererseits im Norden über die Feldgasse. Gehsteige finden sich beidseitig sowohl entlang der Laurentiusgasse als auch der Feldgasse. Die künftige Zufahrt soll weiterhin über die Laurentiusgasse erfolgen.</p>	

TECHNISCHE BEILAGE

<p>PROJEKTBECHREIBUNG</p>	<p>NÖ Pflege- u. Betreuungszentrum HIMBERG Neu- und Umbau</p>
<p>Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Gebäudetypologien mit qualitativ unterschiedlichen Erscheinungsbildern. Der 1905 erbaute Altbau wurde 1988 modernisiert und mit umfangreichen ein- und zweigeschossigen Gebäudevolumen ergänzt. Der entlang der Feldgasse positionierte Baukörper des psychosozialen Wohnbereichs umfasst räumlich wie organisatorisch den eingeschossigen Zubau von 2009 sowie den bestehenden Gebäudetrakt (Zubau I – Betreuung) nördlich des Haupteinganges der in das Gesamtkonzept integriert wurde. Das Dach sowie die Fassade wurden keiner Sanierung unterzogen, diese erfolgt mit dem gegenständlichen Bauvorhaben.</p> <p>Finanzierung</p> <p>Für die gegenständliche Liegenschaft bestehen derzeit Leasingverbindlichkeiten. Für den Neu- und Umbau ist eine Sonderfinanzierung vorgesehen.</p> <p>Im Rahmen des Ausbau- und Investitionsprogramms 2012 bis 2018 wird für das NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Himberg zusätzlich zu den Gesamtkosten in der Höhe von EUR 30.163.000,00 eine Bauherrenreserve von 4% das sind EUR 1.200.000,00 beantragt.</p> <p>Qualitätsrahmen</p> <p>Für die Umsetzung des Projektes gelten die einschlägigen Gesetze, Normen und Verordnungen sowie die Festlegungen der baulichen und betrieblichen Standards für NÖ Pflege- u. Betreuungszentren jeweils idgF unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und des jeweiligen standortbezogenen Versorgungsauftrages.</p> <p>Projektorganisation</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"> - Nutzervertretung - Kreditverwaltender Dienststelle (Abteilung Landeskliniken und Landesbetreuungszentren) - Abteilung Landeshochbau <p>Über sämtliche Projektphasen (PPH 1 bis 5) werden seitens der Abteilung Landeshochbau folgende Leistungen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PPH 1 Projektentwicklung (abgeschlossen) - PPH 2 Projektvorbereitung (Verfahrensabwicklung) - PPH 3 Planung (Projektleitung, Projektsteuerung) - PPH 4 Ausführung (Projektleitung, Projektsteuerung) - PPH 5 Nachbetreuung 	

TECHNISCHE BEILAGE

<p>PROJEKTbeschreibung</p>	<p>NÖ Pflege- u. Betreuungszentrum HIMBERG Neu- und Umbau</p>
<p>Wahl der Vergabeverfahren</p> <p>Das Land NÖ plant einen Neu- und Umbau des NÖ Pflege- und Betreuungszentrum in Himberg mit geschätzten Baukosten in der Höhe von EUR 24.557.000,00 Preisbasis: 01/2017).</p> <p>Geistige Dienstleistungen</p> <p>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.</p> <p>Bau- und Lieferaufträge</p> <p>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 Ausführungsfreigabebeirat.</p> <p>Wesentliche Vergabekriterien insbesondere für Dienstleistungsvergaben</p> <p>Entsprechend den Standardvergabeverfahren der Abteilung Landeshochbau</p> <p>In Vergabeverfahren eingebundene Institutionen</p> <p>Entsprechend den Standardvergabeverfahren der Abteilung Landeshochbau</p>	

TECHNISCHE BEILAGE

KOSTENERMITTLUNG		NÖ Pflege- u. Betreuungszentrum HIMBERG Neu- und Umbau	
0	GRUNDKOSTEN		0,00
1	AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN		417.000,00
2	BAUWERK - ROHBAU		6.200.000,00
3	BAUWERK - TECHNIK		8.642.000,00
4	BAUWERK - AUSBAU		6.233.000,00
5	EINRICHTUNGSKOSTEN		2.613.000,00
6	AUSSENANLAGEN		447.000,00
7	PLANUNGSKOSTEN UND HONORARE		4.650.000,00
8	NEBENKOSTEN		387.443,00
9	RESERVEN (ohne Teuerungen)		568.557,00
GESAMTKOSTEN		(0 - 9)	30.163.000,00
ERRICHTUNGSKOSTEN		(1 - 9)	30.163.000,00
BAUHERRENRESERVE			1.200.000,00
PROJEKTKOSTEN			31.363.000,00
Preisbasis: 01.01.2017 Alle Summen in € ohne Ust.			
OHNE UMSATZSTEUER OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN			
BAUKOSTEN		(1 - 6)	24.557.000,00
BAUWERKSKOSTEN		(2 - 4)	21.080.000,00
Alle Summen in € ohne Ust.			

TECHNISCHE BEILAGE

KOSTENERMITTLUNG	NÖ Pflege- u. Betreuungszentrum HIMBERG Neu- und Umbau
GLIEDERUNG DER BAUPHASEN	
<ol style="list-style-type: none"> 1) Vorbereitende Maßnahmen (Abbruch Personalwohnhaus samt Außenanlagen, div. verkehrstechnische Maßnahmen und Provisorien) 2) Neubau in mehreren Projektphasen samt Erneuerung der infrastrukturellen Einrichtungen sowie der betriebstechnischen Anlagen 3) Umbau- und Teilsanierung Bestand 4) Außenanlagen inkl. Wege- und Verkehrsführung <p>Alle Maßnahmen sind im laufenden Betrieb durchzuführen</p>	

Gesamt- und Errichtungskosten	€ 30.163.000,00
Bauherrenreserve	€ 1.200.000,00

Projektkosten (ohne Ust., PB 01.01.2017)	€ 31.363.000,00

TECHNISCHE BEILAGE

RAHMENTERMINPLAN		Pflege- u. Betreuungszentrum HIMBERG Neu- und Umbau
ZEIT	ARBEIT	FINANZBEDARF
23.02.2012	Beschluss NÖ Landtag NÖ Landespflegeheime; Ausbau- und Investitionsprogramm 2012 bis 2018	
18.06.2015	Änderung NÖ Landtag in der 27. Sitzung	
09/2016 – 02/2017	Projektphase 1 – Entwicklung	
30.01.2017	Startbaubeirat, Projektfreigabe	
02/2017 – 01/2018	Projektphase 2 – Vorbereitung Verfahrensabwicklung	
04/2018	Planungsfreigabebaubeirat Planungsfreigabe, Beauftragung der Planer	
05/2018 - 05/2019	Projektänderung - Variantenuntersuchung	
06/2019	Außerordentlicher-Baubeirat	
06/2019 – 10/2020	Projektphase 3 – Planung	
11/2020	Ausführungsfreigabebaubeirat Ausführungsfreigabe, Kostenanschlag	
12/2020 – 12/2024	Projektphase 4 – Ausführung	
12/2020 – 01/2021	Ausschreibungsdurchführung	
03/2020 – 12/2024	Bauphasen: Neubau, Umbau und Sanierung Bestand	
01/2025	Inbetriebnahme	
01/2025 – 01/2028	Projektphase 5 – Nachbetreuung Mängelbehebung während der Gewährleistungsfrist Durchführung der Schlussfeststellung	
Projektkosten € 31.363.000,00		
		PB.: 01.01.2017 (ohne Ust.)
	<ul style="list-style-type: none"> • Planungsbeginn Sommer 2020 • Baubeginn Frühjahr 2021 • Gesamtfertigstellung Winter 2024 	