NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum Korneuburg

Neubau und Sanierung

© www.noebetreuungszentren.at

Technischer Bericht

Version 2.0

Beilage A

zu GS7-JH-6/653-2020

© Amt der NÖ Landesregierung | Abteilung Landeskliniken und Landesbetreuungszentren | Abteilung Landeshochbau

TECHNISCHER BERICHT

AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG
LANDESHOCHBAU

ORT:	**KORNEUBURG**
BAUVORHABEN:	**NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum**

INHALTSVERZEICHNIS:

PROJEKTBESCHREIBUNG

KOSTENERMITTLUNG

RAHMENTERMINPLAN

PROJEKTKOSTEN: **PB.: 01.01.2017**	**€**	**15.300.000,00** **o. Ust.**	

KOSTENRAHMEN

OHNE ERWERBSKOSTEN DER LIEGENSCHAFT UND

OHNE UMSATZSTEUER UND

OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN

TECHNISCHER BERICHT

PROJEKTBESCHREIBUNG	NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum KORNEUBURG Neubau und Sanierung

Lageplan

Ausgangslage

Das Strukturkonzept der Sozialpädagogischen Betreuungszentren des Landes Niederösterreich umfasst unter anderem eine Neupositionierung im NÖ Sozialpädagogischen Betreuungszentrum Korneuburg. 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 Korneuburg 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 in allen Sozialpädagogischen Betreuungszentren des Landes NÖ, unabhängig der baulichen Strukturen, neue Leistungen und Konzepte entwickelt, die auf die aktuellen Herausforderungen der Kinder- und Jugendhilfe reagieren. Dadurch wird eine den heutigen Anforderungen gerechte und qualitativ hochwertige Betreuung der überantworteten jungen Menschen sichergestellt.

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

TECHNISCHER BERICHT

PROJEKTBESCHREIBUNG	**NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum KORNEUBURG** **Neubau und Sanierung**

Projektbeschreibung

Das Land Niederösterreich beabsichtigt in der Stadtgemeinde Korneuburg nordöstlich des Zentrums auf der bestehenden Liegenschaft des NÖ Sozialpädagogischen Betreuungszentrums Korneuburg den Neubau von Wohngebäuden für Kinder und Jugendliche sowie die Sanierung bestehender Gebäude.

Dabei sollen die baulichen Veränderungen am Areal so verortet werden, dass unter Berücksichtigung der verbleibenden Bestandsnutzung ein möglichst homogenes, dennoch individuell differenziertes und facettenreiches bauliches Ensemble mit einem angemessenen Dichteverhältnis entsteht.

Ergänzend zur Neukonzeption der Wohngebäude sind Sanierungsmaßnahmen und Veränderungen im Bestand, der Abbruch mehrerer Gebäude sowie die Erneuerung bzw. Instandsetzung der Infrastruktur und die Gestaltung der Außenanlagen geplant.

Die Erschließung der Anlage, die Durchwegung des Areals, die Korrespondenz der Baukörper zueinander und der Kontakt zwischen Innen- und Außenräumen sollen die Beziehungen der Organisation erkennen lassen und auf die Eigenheiten des Ortes reagieren.

Die maßgeblichen Funktionen strukturieren das Planungsgrundstück in vier Nutzungszonen, die einerseits der räumlich-funktionalen Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten nachkommen, andererseits Verbindungen schaffen, die gemeinsam mit dem Bestand und der Parklandschaft einen Lebensraum bilden, der den Bedürfnissen und Anforderungen der Kinder und Jugendlichen gerecht wird.

Die maßgeblichen Funktionsbereiche sind:

Quartier

Wohnen

Arbeit

Natur

Die sozialpädagogischen Wohngruppen bilden 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, der mit Alltag verwechselt werden darf. Im kommunikativen Austausch kann Empathiefähigkeit gefördert und für zukünftige Herausforderungen gestärkt werden. Gemeinschaft kann als Wert entwickelt und ein ausgewogenes Verhältnis von Nähe und Distanz gestaltet werden. Gleichzeitig braucht es Rückzugsmöglichkeit für Privatheit, Intimität und ausreichend Raum für Eigenes.

TECHNISCHER BERICHT

PROJEKTBESCHREIBUNG	NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum KORNEUBURG Neubau und Sanierung

Die 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 sein.

Der Neubau umfasst die Errichtung von 2 Wohngebäuden mit jeweils 2 Wohngruppen für insgesamt 36 Kinder und Jugendliche. Nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen werden durch das NÖ Sozialpädagogischen Betreuungszentrum Korneuburg organisatorisch 88 Kinder und Jugendliche in 10 Gruppen an den Standorten Korneuburg, Gänserndorf und Mistelbach betreut.

Versorgungsauftrag SBZ Korneuburg - IST

		IST	
Standort	**Betreuungsform**	**Gruppen**	**Plätze**
Korneuburg	Stationäre Betreuung	6	51
Korneuburg	Teilstationäre Betreuung	2	20
Zwischensumme - Standort Korneuburg		**8**	**71**
Gänserndorf	Stationäre Betreuung	1	8
Gänserndorf	Teilstationäre Betreuung	1	8
Zwischensumme - Standort Gänserndorf		**2**	**16**

Versorgungsauftrag IST - GESAMT	**10**	**87**

Versorgungsauftrag SBZ Korneuburg - SOLL

		SOLL	
Standort	**Betreuungsform**	**Gruppen**	**Plätze**
Korneuburg	Stationäre Betreuung	4	36
Korneuburg	Teilstationäre Betreuung	2	20
Zwischensumme - Standort Korneuburg		**6**	**56**
Gänserndorf	Stationäre Betreuung	1	8
Gänserndorf	Teilstationäre Betreuung	1	8
Zwischensumme - Standort Gänserndorf		**2**	**16**
Mistelbach	Stationäre Betreuung	2	16
Zwischensumme - Standort Mistelbach		**2**	**16**

Versorgungsauftrag SOLL - GESAMT	**10**	**88**

TECHNISCHER BERICHT

PROJEKTBESCHREIBUNG	**NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum KORNEUBURG** **Neubau und Sanierung**

Planungsgrundstück

Die Liegenschaft besteht aus mehreren Grundstücken in mehreren Einlagezahlen in KG 11006 Korneuburg. Im Zuge der weiteren Planung werden die ausgewiesenen Grundstücke zusammengefasst und vereint. Die bestehenden Dienstbarkeiten (vorwiegend Infrastruktur Energie) und die damit verbundenen Zugänglichkeiten sind weiterhin zu gewährleisten.

Das Areal des NÖ Sonderpädagogischen Betreuungszentrums Korneuburg liegt an der Stockerauer Straße ca. 1,2 km vom Hauptplatz entfernt. Das ausgewiesene Planungsgrundstück wird aus einem ca. 11 ha großen Areal herausgeteilt. Die Fläche wird mit ca. 35.400m² festgelegt. Das Gelände verhält sich größtenteils eben. Entlang der internen Aufschließungsstraße besteht zwischen Fahrbahn-/ bzw. Gehsteigoberkante und Sportfläche ein Höhenunterschied von ca. 1,5 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über zwei Zufahrten. Die südlich gelegene Zufahrt wird als Hauptzufahrt für das NÖ Sozialpädagogische Betreuungszentrum Korneuburg genutzt. Hier befinden sich sowohl Parkplätze für Besucher und Besucherinnen als auch für das Personal. Die zweite Zufahrt im Bereich der Werkstätten ist eine Betriebszufahrt für den internen Liefer- und Zubringerverkehr.

Das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen wird durch die unterschiedlichen Gebäudetypologien geprägt. Die meisten Gebäude stammen aus der 1956 begonnenen Modernisierungswelle, wobei die einzelnen Wohntrakte gemeinsam mit der ehemaligen Berufsschule in eine parkähnliche Struktur eingebunden sind. Das Eingangsgebäude aus dem Jahr 1887 begrenzt gemeinsam mit dem Magazingebäude den Park. Einzelne Nebengebäude, wie beispielsweise Garagen oder das Portiershaus, sind entlang der Grundstücksgrenzen situiert.

Finanzierung

Für die baulichen Maßnahmen ist eine Sonderfinanzierung vorgesehen. Im Rahmen des Ausbau- und Investitionsplans 2017 - 2022 wurden in der Sitzung des NÖ Landtages vom 21.09.2017 EUR 21.950.000,00 (Preisbasis 01/2017) genehmigt.

Im Startbaubeirat vom 18.11.2019 wurde auf Grund der Projekteinstellung des „Generationen Campus Korneuburg“ für das NÖ Sozialpädagogische Betreuungszentrum Korneuburg ein eigenständiges Projekt mit Projektkosten in der Höhe von EUR 17.850.000,00 (inkl. Bauherrenreserve, Preisbasis 01/2017) genehmigt.

Auf Basis neuerlicher Änderungen (Reduktion von 2 Wohngruppen am Standort) werden für das NÖ Sozialpädagogische Betreuungszentrum Korneuburg Projektkosten in der Höhe von EUR 15.300.000,00 (inkl. Bauherrenreserve, Preisbasis 01/2017) beantragt.

Damit erfolgt gegenüber dem vom NÖ Landtag genehmigten Ausbau- und Investitionsplan 2017 - 2022 eine Reduktion von EUR 6.650.000,00.

TECHNISCHER BERICHT

PROJEKTBESCHREIBUNG	**NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum KORNEUBURG** **Neubau und Sanierung**

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.

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

Wahl der Vergabeverfahren

Das Land NÖ plant am Standort SBZ Korneuburg bauliche Maßnahmen mit geschätzten Baukosten in der Höhe von EUR 11.165.000,00 (Preisbasis: 01/2017).

Geistige Dienstleistungen

Die Vergaben der geistigen Dienstleistungen erfolgen entsprechend Bundesvergabegesetz (BVergG 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.

TECHNISCHER BERICHT

KOSTENERMITTLUNG	**NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum KORNEUBURG** **Neubau und Sanierung**

0 GRUNDKOSTEN	**0,00**
1 AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN	**1.305.000,00**
2 BAUWERK - ROHBAU	**2.175.000,00**
3 BAUWERK - TECHNIK	**3.625.000,00**
4 BAUWERK - AUSBAU	**2.320.000,00**
5 EINRICHTUNGSKOSTEN	**1.015.000,00**
6 AUSSENANLAGEN	**725.000,00**
7 PLANUNGSKOSTEN UND HONORARE	**2.175.000,00**
8 NEBENKOSTEN	**435.000,00**
9 RESERVEN (ohne Teuerungen)	**725.000,00**

GESAMTKOSTEN	(0 - 9)	**14.500.000,00**
ERRICHTUNGSKOSTEN	(1 - 9)	**14.500.000,00**
BAUHERRENRESERVE		**800.000,00**
PROJEKTKOSTEN		**15.300.000,00**

Preisbasis: 01.01.2017
Alle Summen in € ohne Ust.

OHNE UMSATZSTEUER
OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN

BAUKOSTEN	(1 - 6)	**11.165.000,00**
BAUWERKSKOSTEN	(2 - 4)	**8.120.000,00**

Alle Summen in € ohne Ust.

TECHNISCHER BERICHT

KOSTENERMITTLUNG	**NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum KORNEUBURG** **Neubau und Sanierung**

GLIEDERUNG DER BAUPHASEN

1) Übersiedelung der Werkstätten

2) Abbruch der Bestandsobjekte, Neubau Wohngebäude, Sanierung Bestand, Erneuerung der Infrastruktur inkl. Außenanlagen

Alle Maßnahmen sind im laufenden Betrieb durchzuführen

Gesamt- und Errichtungskosten	**€ 14.500.000,00**
Bauherrenreserve	**€ 800.000,00**

_____

Projektkosten (ohne Ust., PB 01.01.2017)	**€ 15.300.000,00**

TECHNISCHER BERICHT

RAHMENTERMINPLAN	**NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum KORNEUBURG** **Neubau und Sanierung**

ZEIT	**ARBEIT**	**FINANZBEDARF**
21.09.2017	Beschluss NÖ Landtag NÖ Sozialpädagogische Betreuungszentren; Ausbau- und Investitionsplan 2017 – 2022 54. Sitzung des Landtages	
04/2019 – 11/2019	**Projektphase 1 – Entwicklung**	
18.11.2019	Startbaubeirat, Projektfreigabe	
11/2019 – 12/2020	**Projektphase 2 – Vorbereitung** Verfahrensabwicklung	
12/2020	Planungsfreigabebaubeirat	
12/2020 – 02/2022	**Projektphase 3 – Planung**	
01/2021	Beauftragung Planung	
02/2022	Ausführungsfreigabebaubeirat Ausführungsfreigabe, Kostenanschlag	
02/2022 – 06/2024	**Projektphase 4 – Ausführung**	
02/2022 – 06/2022	Ausschreibungsdurchführung	
06/2022 – 06/2024	Fertigstellung	
06/2024 – 06/2027	**Projektphase 5 – Nachbetreuung** Mängelbehebung während der Gewährleistungsfrist Durchführung der Schlussfeststellung	

Projektkosten € 15.300.000,00

PB.: 01.01.2017 (ohne Ust.)

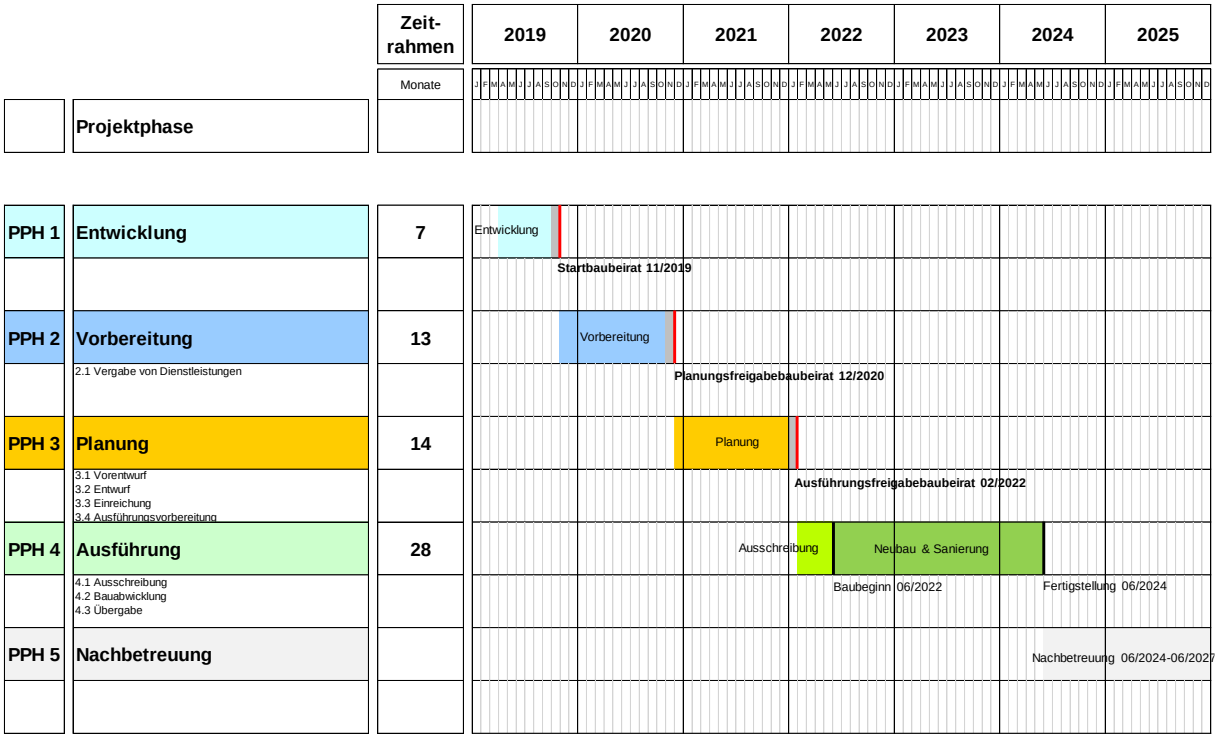
Übersiedelung Werkstätten

- Planungsbeginn Mitte 2020
- Baubeginn Anfang 2021
- Fertigstellung Herbst 2021

Neubau und Sanierung

- Planungsbeginn Frühling 2021
- Baubeginn Mitte 2022
- Fertigstellung Mitte 2024

TECHNISCHER BERICHT

RAHMENTERMINPLAN

NÖ Sozialpädagogisches Betreuungszentrum KORNEUBURG
Neubau und Sanierung