

TECHNISCHE BEILAGE

AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG LANDESHOCHBAU	
ORT:	BAD VÖSLAU
BAUVORHABEN:	NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Neubau
INHALTSVERZEICHNIS: PROJEKTbeschreibung KOSTENERMITTLUNG RAHMENTERMINPLAN	
PROJEKTKOSTEN: PB.: 01.01.2020	€ 40.645.000,00 o.Ust.
KOSTENRAHMEN OHNE ERWERBSKOSTEN DER LIEGENSCHAFT UND OHNE UMSATZSTEUER UND OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN	

TECHNISCHE BEILAGE

PROJEKTbeschreibung

NÖ Pflege- und Betreuungszentrum
BAD VÖSLAU
Neubau



Lageplan

Ausgangslage

Der Aufbau und die Sicherstellung eines regional ausgewogenen und bedarfsorientierten Angebotes an Pflege- und Betreuungsplätzen ist seit vielen Jahren ein wesentlicher Schwerpunkt in der NÖ Sozialpolitik. Auf Basis aktueller Entwicklungen und wissenschaftlicher Erkenntnisse wird die Planung und Steuerung der Pflege- und Betreuungsangebote kontinuierlich angepasst und verbessert. Die Umsetzung der Bauprojekte wird daran orientiert.

Mit den Anforderungen an eine zeitgemäße Pflege- und Betreuungseinrichtung wird für den Standort Bad Vöslau ein Neubau konzipiert. Dabei wird auf die regionalen Besonderheiten sowie auf den standardbezogenen Versorgungsauftrag sowohl baulich als auch organisatorisch Bezug genommen.

Zur Sicherstellung der regionalen und überregionalen Versorgung alter und hochaltriger Menschen wird eine den zeitgemäßen Ansprüchen gerechte und multiprofessionelle Pflege und Betreuung sowie ein zielgruppenspezifisches Lebensumfeld realisiert.

Mit dem geplanten Bauvorhaben sollen, die im Rahmen des Ausbau- und Investitionsplans 2020 bis 2030, gültigen gesetzlichen, technischen, wirtschaftlichen und betrieblichen Richtlinien des Landes Niederösterreich umgesetzt werden. Das Projekt trägt, über alle Funktionsgruppen hinweg, die Gedanken personenzentrierter Pflege- und Betreuungskonzepte, die den Menschen in den Mittelpunkt bedeutungsvoller Beziehungen, individuell angepasster Betreuung, Pflege und Therapie stellen.

TECHNISCHE BEILAGE

PROJEKTbeschreibung

NÖ Pflege- und Betreuungszentrum
BAD VÖSLAU
Neubau

Projektbeschreibung

Das Land Niederösterreich beabsichtigt in der Stadtgemeinde Bad Vöslau an der nördlichen Gemeindegrenze den Neubau des NÖ Pflege- und Betreuungszentrums Bad Vöslau. Das Projekt wird auf Basis der organisatorisch und wirtschaftlich evaluierten Standardgröße auf 144 Pflege- und Betreuungsplätze erweitert und im laufenden Betrieb auf der bestehenden Liegenschaft sowie auf den westlich des Standortes gelegenen und neu erworbenen Erweiterungsflächen realisiert.

Das NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Bad Vöslau wurde 1978 errichtet. Diverse Sanierungsmaßnahmen und Umstrukturierungen erfolgten 2010. Derzeit stehen am Standort 72 Pflegeplätze und 33 Wohnplätze, die organisatorische Einschränkungen mit sich bringen, zur Verfügung.

Betrieblicher und technischer Handlungsbedarf

- bauliche und haustechnische Nutzungsdauer erreicht
- strukturelle Mängel für den Betriebsablauf (z.B. Wohnteil)
- eingeschränkte barrierefreie und pflegegerechte Ausstattung
- fehlende Infrastruktureinrichtungen

Maßgebliche Funktionsgruppen des Neubaus

- Pflege & Betreuung
- Health & Care
- Direktion & Öffentliche Einrichtungen
- Wirtschaft & Support
- Betriebstechnische Anlagen & Sonstige Einrichtungen
- Außenanlagen

VERSORGUNGSauftrag - IST

Pflege- und Betreuungsformen	WB	Plätze
Langzeitpflege	2	72
Wohnbereich	1	33
Gesamt	3	105

VERSORGUNGSauftrag - SOLL

Pflege- und Betreuungsformen	WB	Plätze
Langzeitpflege mit integrierter Tages- und Kurzzeitpflege und demenzielle Betreuung	4	144
Gesamt	4	144

TECHNISCHE BEILAGE

<p>PROJEKTbeschreibung</p>	<p>NÖ Pflege- und Betreuungszentrum BAD VÖSLAU Neubau</p>
<p>Mehrkosten</p> <p>Gegenüber dem Ausbau- und Investitionsplan 2020 bis 2030 sind Mehrkosten von rund EUR 5,95 Mio. veranschlagt, die überwiegend auf Standardanpassungen im Raum- und Funktionsprogramm zurückzuführen sind. Insbesondere durch die Erhöhung des Einbettzimmeranteils für Bewohner:innen von vormals 67% auf 90% und die Einrichtung eines Pflegestützpunktes je Wohnbereich anstatt eines zentralen Pflege- und Betreuungsoffice kam es zu einer Flächenmehrung von rund 600 m². Die Bedeckung dieser Mehrkosten erfolgt durch Umschichtungen im aktuellen Ausbau- und Investitionsplan.</p> <p>Finanzierung</p> <p>Für das Neubauprojekt NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Bad Vöslau ist eine Sonderfinanzierung vorgesehen. Es wird eine Bauherrenreserve in der Höhe von EUR 3.490.000,00 (d.s. 10% der Errichtungskosten) beantragt. Die Erhöhung der Bauherrenreserve von vormals 5% der Errichtungskosten auf 10% trägt den aus der aktuellen wirtschaftlichen Lage gewonnenen Erfahrungen in Bezug auf die Umsetzung von Bauprojekten Rechnung.</p> <p>Qualitätsrahmen</p> <p>Für die Umsetzung des Projektes gelten die einschlägigen Gesetze, Normen und Verordnungen 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.</p> <p>Über sämtliche Projektphasen werden seitens der Abteilung Landeshochbau folgende Leistungen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PPH 1 Projektentwicklung - PPH 2 Projektvorbereitung (Verfahrensabwicklung) - PPH 3 Planung (Projektleitung) - PPH 4 Ausführung (Projektleitung) - PPH 5 Nachbetreuung 	
<p>PROJEKTbeschreibung</p>	<p>NÖ Pflege- und Betreuungszentrum BAD VÖSLAU Neubau</p>

TECHNISCHE BEILAGE

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 Pflege- und Betreuungszentrum
BAD VÖSLAU
Neubau**

TECHNISCHE BEILAGE

0 GRUNDKOSTEN		2.255.000,00
1 AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN		1.890.000,00
2 BAUWERK - ROHBAU		5.760.000,00
3 BAUWERK - TECHNIK		7.680.000,00
4 BAUWERK - AUSBAU		7.040.000,00
5 EINRICHTUNGSKOSTEN		3.200.000,00
6 AUSSENANLAGEN		640.000,00
7 PLANUNGSKOSTEN UND HONORARE		6.305.000,00
8 NEBENKOSTEN		640.000,00
9 RESERVEN (ohne Teuerungen)		1.745.000,00
GESAMTKOSTEN	(0 - 9)	37.155.000,00
ERRICHTUNGSKOSTEN	(1 - 9)	34.900.000,00
BAUHERRENRESERVE		3.490.000,00
PROJEKTKOSTEN		40.645.000,00
Preisbasis: 01.01.2020 Alle Summen in € ohne Ust.		
OHNE UMSATZSTEUER OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN		
BAUKOSTEN	(1 - 6)	26.210.000,00
BAUWERKSKOSTEN	(2 - 4)	20.480.000,00
Alle Summen in € ohne Ust.		
KOSTENERMITTLUNG	NÖ Pflege- und Betreuungszentrum BAD VÖSLAU Neubau	

TECHNISCHE BEILAGE

GLIEDERUNG DER MASSNAHMEN

- 1) Neubau von 144 Pflege- und Betreuungsplätzen im laufenden Betrieb in mehreren Bauabschnitten samt Infrastruktur und Außenanlagen
- 2) Abbruch Bestandsobjekte: insbesondere Hauptgebäude, Personalwohnhaus, Entsorgungsgebäude, Trafostation (Verlegung)
- 3) Begleitende Maßnahmen: insbesondere Herstellung von Baustellenzufahrten, Provisorien, stationäres Notstromaggregat, Begleitende Kontrolle, Projektsteuerung

Errichtungskosten	€ 34.900.000,00
--------------------------	------------------------

Grundstückskosten	€ 2.255.000,00
--------------------------	-----------------------

Gesamtkosten (inkl. Grundstück)	€ 37.155.000,00
--	------------------------

Bauherrenreserve (von den Errichtungskosten)	€ 3.490.000,00
---	-----------------------

Projektkosten	€ 40.645.000,00
----------------------	------------------------

(ohne Ust., PB 01.01.2020)

RAHMENTERMINPLAN

**NÖ Pflege- und Betreuungszentrum
BAD VÖSLAU
Neubau**

TECHNISCHE BEILAGE

ZEIT	ARBEIT	FINANZBEDARF
01.07.2021	Ausbau- und Investitionsplan 2020 bis 2030 Genehmigung NÖ Landtag in der 41. Sitzung	
27.09.2022	Startbaubeirat, Projektfreigabe	
bis 04/2023	Projektphase 1 – Entwicklung	
04/2023 – 01/2024	Projektphase 2 – Vorbereitung Verfahrensabwicklung	
01/2024	Planungsfreigabebeaubeirat, Planungsfreigabe, Beauftragung der Planer	
01/2024 – 04/2025	Projektphase 3 – Planung	
04/2025	Ausführungsfreigabebeaubeirat Ausführungsfreigabe, Kostenanschlag	
04/2025 – 09/2028	Projektphase 4 – Ausführung	
04/2025 – 08/2025	Ausschreibung	
08/2025 – 08/2028	Neubau über mehrere Bauphasen	
08/2028 – 09/2028	Inbetriebnahme	
09/2028 – 09/2031	Projektphase 5 – Nachbetreuung Mängelbehebung während der Gewährleistungsfrist Durchführung der Schlussfeststellung	
Projektkosten € 40.645.000,00		
<p style="text-align: right;">PB.: 01.01.2020 (ohne Ust.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planungsbeginn Anfang 2024 • Baubeginn Mitte 2025 • Inbetriebnahme Herbst 2028 		
RAHMENTERMINPLAN	NÖ Pflege- und Betreuungszentrum BAD VÖSLAU Neubau	

