

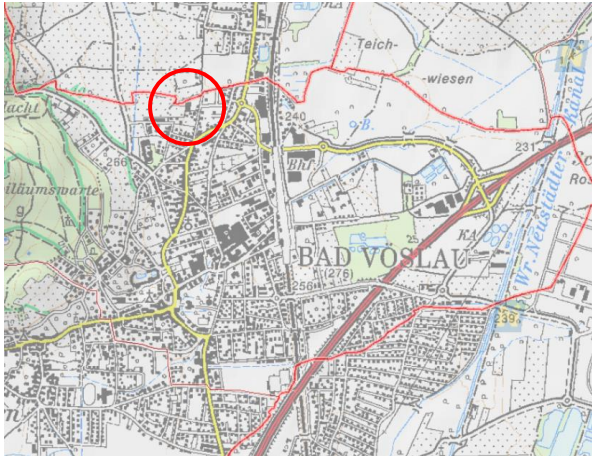
**TECHNISCHE BEILAGE**

<b>AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG LANDESHOCHBAU</b>	
<b>ORT:</b>	<b>BAD VÖSLAU</b>
<b>BAUVORHABEN:</b>	<b>NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Neubau</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS:</b>  PROJEKTbeschreibung KOSTENERMITTLUNG RAHMENTERMINPLAN	
<b>PROJEKTKOSTEN:</b> PB.: 01.01.2020	<b>€ 40.645.000,00</b> 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**

<b>PROJEKTbeschreibung</b>	NÖ Pflege- und Betreuungszentrum BAD VÖSLAU Neubau
<p><b>Mehrkosten</b></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 m<sup>2</sup>. Die Bedeckung dieser Mehrkosten erfolgt durch Umschichtungen im aktuellen Ausbau- und Investitionsplan.</p> <p><b>Finanzierung</b></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><b>Qualitätsrahmen</b></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><b>Projektorganisation</b></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"> <li>- PPH 1      Projektentwicklung</li> <li>- PPH 2      Projektvorbereitung (Verfahrensabwicklung)</li> <li>- PPH 3      Planung (Projektleitung)</li> <li>- PPH 4      Ausführung (Projektleitung)</li> <li>- PPH 5      Nachbetreuung</li> </ul>	
<b>PROJEKTbeschreibung</b>	NÖ Pflege- und Betreuungszentrum BAD VÖSLAU Neubau

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

# 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

---

<b>Errichtungskosten</b>	<b>€ 34.900.000,00</b>
--------------------------	------------------------

<b>Grundstückskosten</b>	<b>€ 2.255.000,00</b>
--------------------------	-----------------------

<b>Gesamtkosten (inkl. Grundstück)</b>	<b>€ 37.155.000,00</b>
----------------------------------------	------------------------

<b>Bauherrenreserve (von den Errichtungskosten)</b>	<b>€ 3.490.000,00</b>
-----------------------------------------------------	-----------------------

---

<b>Projektkosten</b> (ohne Ust., PB 01.01.2020)	<b>€ 40.645.000,00</b>
----------------------------------------------------	------------------------

**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										
<b>bis 04/2023</b>	<b>Projektphase 1 – Entwicklung</b>										
<b>04/2023 – 01/2024</b>	<b>Projektphase 2 – Vorbereitung</b> Verfahrensabwicklung										
01/2024	Planungsfreigabebeaubeirat, Planungsfreigabe, Beauftragung der Planer										
<b>01/2024 – 04/2025</b>	<b>Projektphase 3 – Planung</b>										
04/2025	Ausführungsfreigabebeaubeirat Ausführungsfreigabe, Kostenanschlag										
<b>04/2025 – 09/2028</b>	<b>Projektphase 4 – Ausführung</b>										
04/2025 – 08/2025	Ausschreibung										
08/2025 – 08/2028	Neubau über mehrere Bauphasen										
08/2028 – 09/2028	Inbetriebnahme										
<b>09/2028 – 09/2031</b>	<b>Projektphase 5 – Nachbetreuung</b> Mängelbehebung während der Gewährleistungsfrist Durchführung der Schlussfeststellung										
<b>Projektkosten € 40.645.000,00</b>											
<p style="text-align: right;">PB.: 01.01.2020 (ohne Ust.)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Planungsbeginn</b></li> <li>• <b>Baubeginn</b></li> <li>• <b>Inbetriebnahme</b></li> </ul> </td> <td style="width: 30%; vertical-align: top;"> <table style="border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Anfang</td> <td><b>2024</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Mitte</td> <td><b>2025</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Herbst</td> <td><b>2028</b></td> </tr> </table> </td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> </table>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Planungsbeginn</b></li> <li>• <b>Baubeginn</b></li> <li>• <b>Inbetriebnahme</b></li> </ul>	<table style="border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Anfang</td> <td><b>2024</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Mitte</td> <td><b>2025</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Herbst</td> <td><b>2028</b></td> </tr> </table>	Anfang	<b>2024</b>	Mitte	<b>2025</b>	Herbst	<b>2028</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Planungsbeginn</b></li> <li>• <b>Baubeginn</b></li> <li>• <b>Inbetriebnahme</b></li> </ul>	<table style="border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Anfang</td> <td><b>2024</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Mitte</td> <td><b>2025</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Herbst</td> <td><b>2028</b></td> </tr> </table>	Anfang	<b>2024</b>	Mitte	<b>2025</b>	Herbst	<b>2028</b>				
Anfang	<b>2024</b>										
Mitte	<b>2025</b>										
Herbst	<b>2028</b>										
<b>RAHMENTERMINPLAN</b>	<b>NÖ Pflege- und Betreuungszentrum BAD VÖSLAU Neubau</b>										



# TECHNISCHE BEILAGE



## NÖ Pflege- und Betreuungszentrum BAD VÖSLAU Rahmenterminplan

Version 1.0 | September 2022

Zeit- rahmen	2022												2023												2024												2025												2026												2027												2028																						
	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											
Monate																																																																																															

Projektphase

PPH 1	Entwicklung	9	Entwicklung	Startbaubeirat 09/2022	Entwicklung	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
PPH 2	Vorbereitung	8+1	Vorbereitung	Vorbereitung	Vorbereitung							
PPH 3	Planung	14+1	Planung	Planung	Planung							
PPH 4	Ausführung	4+36+1	Ausführung	Ausführung	Ausführung							
PPH 5	Nachbetreuung		Nachbetreuung	Nachbetreuung	Nachbetreuung							