

TECHNISCHE BEILAGE

AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG LANDESHOCHBAU	
ORT:	WIENER NEUSTADT
BAUVORHABEN:	Universitätsklinikum Wiener Neustadt, Neubau - Projektkonsolidierung der Bauvorhaben „Neubau und Zusatzprojekte“
INHALTSVERZEICHNIS: - KOSTENERMITTLUNG - PROJEKTSBESCHREIBUNG - TERMINZIEL	
GESAMTKOSTEN: PB.: 01.01.2017	€ 1.077.320.860,98 o.Ust.
GESAMTKOSTEN: PB.: 01.12.2024	€ 1.465.349.180,04 o.Ust.
KOSTENRAHMEN ohne Umsatzsteuer und ohne Finanzierungskosten	

TECHNISCHE BEILAGE

KOSTENERMITTLUNG		Universitätsklinikum Wiener Neustadt, Neubau – Projektkonsolidierung der Bauvorhaben „Neubau und Zusatzprojekte“
0 GRUNDKOSTEN		€ 14.000.000,00
1 AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN		€ 10.366.688,42
2 BAUWERK - ROHBAU		€ 159.193.991,76
3 BAUWERK - TECHNIK		€ 261.305.115,73
4 BAUWERK - AUSBAU		€ 203.131.208,12
5 EINRICHTUNGSKOSTEN		€ 163.596.828,02
6 AUSSENANLAGEN		€ 12.830.650,67
7 PLANUNGSKOSTEN UND HONORARE		155.068.905,09
8 NEBENKOSTEN		€ 18.906.123,64
9 RESERVEN (ohne Teuerungen)		€ 78.921.349,53
GESAMTKOSTEN	(0 - 9)	€ 1.077.320.860,98
ERRICHTUNGSKOSTEN	(1 - 9)	€ 1.063.320.860,98
darin enthalten:		
- Versorgungseinheit	€ 24.400.000,00	
- Bauherrenreserve	€ 3.000.000,00	
KOSTENRAHMEN		Preisbasis: 01.01.2017
ohne Umsatzsteuer und		alle Summen in € ohne UST
ohne Finanzierungskosten		

TECHNISCHE BEILAGE

KOSTENERMITTLUNG

Universitätsklinikum Wiener Neustadt, Neubau – Projektkonsolidierung der Bauvorhaben „Neubau und Zusatzprojekte“

Einschätzung zur Budgetkonsolidierung "Projektstand Juli 2024" - Preisbasis 01/2017, exkl. Ust.

1 - Flächenvorgaben (Ergebnis der Projektkonsolidierung bis Juli 2024)

Summe RFP 3.1 - 31.07.2024	Neubau	64.031 m2	LGA Freigabe im 5. LKA am 01.08.2024
= Summe RFP Nutzfläche		64.031 m2	
Manipulationsflächen/Geometrie		5.000 m2	zur Erreichung RFP (keine zusätzlichen Räume)
= Summe RFP GESAMT Nutzfläche		69.031 m2	
Flächenfaktor (BGF : NF)	Referenzwert	2,35	Abgeleitet aus Referenzprojekten
= Summe BGF - Projektstand Juli 2024		162.223 m2	
abzüglich BGF lt. TU-Vertrag (1. Landtagsbeschluss 04/2019) Juni 105.000 m² BGF =		57.222,85 m²BGF	
abzüglich 5.000 m² NF (2. Landtagsbeschluss 07/2022) = 10.585,96 m² BGF =		46.636,89 m²BGF	100,0% Mehrflächen BGF zum TU-Vertrag
Abweichungsanalyse Flächen: 1. Schritt: NF-Erhöhung		19.979,94 m²BGF	42,8% Teilerhöhungen in Ergänzung zu
2. Schritt: Manipulationsfläche/Geometrie		10.585,96 m²BGF	22,7% beiden bereits vorliegenden
3. Schritt: Erhöhung Faktor BGF/NF		16.071,00 m²BGF	34,5% Landtagsbeschlüssen

TU-"Mischpreise" abgeleitet aus LAFO bzw. TU-Vertrag vom 27.08.2021			
gem. TU Vertrag	€	491.700.000,00	49.594 m² NF -> 9.914,51 €/m² NF Mischpreis €/m² für Flächenmix 2018
	€	491.700.000,00	105.000 m² BGF -> 4.682,86 €/m² BGF Mischpreis €/m² für Flächenmix 2018

Budgetaufwand RFP (Flächenvorgaben) anhand TU-"Mischpreise"			
anhand NF neu	69.031 m² NF ->	€	684.408.248,98
anhand BGF neu (Faktor 2,35)	162.223 m² BGF ->	€	759.666.431,86
Zwischensumme für weitere Berechnung			

Zusatzprojekte (genehmigt 2. Landtagsbeschluss Juli 2022)			
Kinderbetreuung und Ausbildung (Arbeitsplatzattraktivierung) (bereits genehmigt)		€	10.123.092,07
			10.123.092,07 €

2 - Erweiterungsprojekte

Straßenprojekt - Erschließungsstraße Ost	€	15.000.000,00
Parkdeck (bereits genehmigt im 2. Landtagsbeschluss 07/2022)	€	19.022.977,19
Aufzahlung Tiefgarage 1000 PKW (noch nicht genehmigt) zu Parkdeck	€	10.977.022,81
		45.000.000,00 €

3 - Bauplatzschaffung, technische Infrastruktur und Aufschließung

Zusatzleistungen Bauplatzschaffung, technische Infrastruktur und Aufschließung	€	21.500.000,00
		21.500.000,00 €

4 - UVP - Auflagen aus den zusätzlichen Behördenverfahren

Zusatzleistungen aufgrund Umweltverträglichkeitsprüfung	€	10.000.000,00
		10.000.000,00 €

5 - Erhöhte Qualitätsanforderungen

Bemessungsgrundlage Summe "Flächenvorgaben" + "Erweiterungsprojekte"		814.789.523,93 €
Erhöhte Qualitätsanforderungen	3% von	€ 814.789.523,93
		24.443.685,72 €

6 - Sonstige Aufwände - LKWN

Sonstige Aufwände (Konsulenten Bauherr, Konsulenten UVP, Gutachten, juristische)	€	37.000.000,00
		37.000.000,00 €

Zusammenfassung - Preisbasis 01/2017

PB 01/2017	Summe 1: Preisbasis 01/2017	907.733.209,65 €
	Reserve 7,5% (* bei TU-Modell 7,5%; sofern kleinteiligere Vergabe höherer % erforderlich)	68.079.990,72 €
	Summe 2: inkl. Reserve Preisbasis 01/2017	975.813.200,37 €
	freie Budgetmittel Preisbasis 01/2017	€ 574.127.125,20
	Unterdeckung Budget PB 01/2017	-€ 401.686.075,17

TECHNISCHE BEILAGE

KOSTENERMITTLUNG		Universitätsklinikum Wiener Neustadt, Neubau – Projektkonsolidierung der Bauvorhaben „Neubau und Zusatzprojekte“		
Landtagsbeschlüsse		Preisbasis Landtags- beschluss	Preisbasis 01/2017 exkl. Ust.	= Projektbudget GESAMT
Landtags- beschluss Neubau April 2019	Neuerrichtung LKWN und Logistikzentrum	Preisbasis 01/2017 € 561.750.000,00	€ 561.750.000,00	€ 675.634.785,81
Landtags- beschluss Zusatz- projekte Juli 2022	Pandemiesicherheit und medizinischer Fortschritt	Preisbasis 04/2022 € 150.000.000,00	€ 76.264.844,90	
	Digitalisierung Krankenhauslogistik		€ 5.694.239,29	
	Anbindung Medauston		€ 4.555.391,43	
	Reserve 1		€ 4.555.391,43	
	Pflegeschule		€ 17.120.679,47	
	Kinderbetreuungsstätte		€ 5.694.239,29	
	Parkdeck		€ 113.884.785,81	
	Reserve 2			
	Summe			
Summe vorliegende Landtagsbeschlüsse PB 01/2017			€ 675.634.785,81	
offener Landtags- beschluss Gesamt- projekt	erforderliche Budgetaufstockung (Erweiterungsprojekte und Zusatzleistungen)	Preisbasis 01/2017	€ 401.686.075,17	€ 401.686.075,17
Summe vorliegende und offener Landtagsbeschluss PB 01/2017			€ 1.077.320.860,98	
PB 12/2024			€ 1.465.349.180,04	

TECHNISCHE BEILAGE

PROJEKTbeschreibung	Universitätsklinikum Wiener Neustadt, Neubau – Projektkonsolidierung der Bauvorhaben „Neubau und Zusatzprojekte“
Das Universitätsklinikum Wiener Neustadt soll auf den Grundstücken Nr.1869/83, 1869/84, 1869/85, 1869/86, 1869/87, 1869/88, 1869/95, 1869/99, 1869/117 und teilweise 1869/121, Grundbuch Wr. Neustadt (Gesamtausmaß von ca. 175.000 m²), im Norden der Stadt Wiener Neustadt neu errichtet werden. Die Errichtungsfläche verfügt über die Widmung „<i>Bauland – Sondergebiet; Krankenanstalt</i>“ und befindet sich noch im Besitz von drei verschiedenen Grundeigentümern. Das Land NÖ verfügt seit 2014 über ein Kaufoptionsrecht mit garantiertem Kaufpreis. Die Grundstücke befinden sich im Wasserschongebiet und an der Grenze zum Wasserschutzgebiet, darüber hinaus ist im Nordosten der projektierten Fläche ein Bodendenkmal kenntlichgemacht und die Fläche ist von Zieseln besiedelt. Die Abteilung Gebäude- und Liegenschaftsmanagement (kurz: LAD3) führt bereits Gespräche mit dem Magistrat Wiener Neustadt, um auch die öffentlichen Flächen innerhalb der Errichtungsfläche zu akquirieren bzw. das Enteignungsverfahren rückabzuwickeln. Die Projektentwicklung 2018 sah eine Auslagerung technischer Betriebsführungsbereiche (Werkstätten, etc.) an externe Betriebsführer vor. Aus den Erkenntnissen nach der COVID 19 -Pandemie wurde diese Infrastruktur größtenteils wieder in das Klinikum integriert. Auch die Kücheninfrastruktur musste deutlich optimiert werden. Das medizinische Leistungsspektrum des zukünftigen Universitätsklinikums Wiener Neustadt ist gegenüber der Projektentwicklung 2018 insoweit erweitert worden, als die Akut-Pneumologie (Allgemeinpflagestation, Intensivpflegebereiche, Ambulanzen, onkologische Verabreichungsplätze) vom Standort des LK Hohegg in den Standort des Universitätsklinikums Wiener Neustadt übersiedeln wird. Die Versorgungswirksamkeit des LK Hohegg stellte sich während der Covid 19-Pandemie, aber auch danach vor allem auf Grund einer fehlenden Anästhesiologie nur sehr eingeschränkt dar. Schwere Pneumonien konnten bzw. können auch heute nicht im LK Hohegg versorgt werden. Diese Patienten mussten bzw. müssen auf einer Standard-Intensivpflagestation der Anästhesiologie und Inneren Medizin im Universitätsklinikum Wiener Neustadt betreut werden. Darüber hinaus ist im LK Hohegg auch kein Ausbildungsschwerpunkt gegeben, da dort nicht das gesamte Spektrum der Facharztausbildung abbildbar ist. Eine onkologische Betreuung ist auf Grund der Lage des LK Hohegg nur mit stationärem Aufenthalt möglich, ein tagesklinischer Schwerpunkt ist somit auch nicht umsetzbar. Die Verlagerung dieser Patienten in das zukünftige Universitätsklinikum Wiener Neustadt bringt auch eine deutlich vereinfachte Logistik der Zytostatika mit sich, auch die Labormedizin ist 24/7 verfügbar. Angedacht ist, dass – bei Verlagerung der Akut-Pneumologie nach Wiener Neustadt – im LK Hohegg der Fokus künftig auf die Versorgung von Patienten der Neurologie Phase C und für Patienten mit Tuberkulose (sowie pulmologische MRSA-Patienten) für ganz NÖ gelegt werden kann.	

TECHNISCHE BEILAGE

Genehmigungsgrundlagen bisher:

Der NÖ Landtag fasste

- im Februar 2015 (LtG.-544/H11/4-14) den Beschluss zur Projektentwicklung für den Neubau des Klinikums, aufbauend auf den Ergebnissen der Projektentwicklung.
- im April 2019 (LtG.-644/H-11/2-2019) den Grundsatzbeschluss für die Neuerrichtung des Universitätsklinikums Wiener Neustadt und
- im Juli 2022 (LtG.-2190/S-5/21-2022) aufgrund der Veränderungen in den Bereichen Medizin, Ökologie und den Erfahrungen aus der Covid 19-Pandemie den Beschluss über die Realisierung der mit dem Neubau der Klinik einhergehenden Zusatzprojekten.

(Ebenfalls von diesen Beschlüssen umfasst, ist auch das bereits errichtete und in Betrieb befindliche Logistikzentrum im Nordwesten der Errichtungsfläche.)

Die im 3. LT-Beschluss vom 07.07.2022 behandelte *Gesundheits- und Krankenpflegeschule* ist – ebenso wie die *Kinderbetreuungseinrichtung* – weiterhin Bestandteil des Gesamtprojektes wird aber aktuell nicht in die architektonischen Planungen aufgenommen, da die Umsetzung eines Bildungscampus und der Kinderbetreuungseinrichtung örtlich und zeitlich unabhängig von der Realisierung des Klinikgebäudes zu sehen ist.

Im Sinne der Ökologie und der Reduktion versiegelter Flächen wurde bereits im 3. LT-Beschluss vom 07.07.2022 festgehalten, dass anstelle der ursprünglich projektierten 1.000 PKW-Stellplätze auf freien Flächen *ein Parkdeck* zu errichten ist. Im Zuge des Bestrebens zur Reduktion versiegelter Flächen **verorten die aktuellen Planungen die Abstellmöglichkeiten** für den motorisierten Individualverkehr nun **vollumfänglich unter dem eigentlichen Klinikgebäude.**

Die Planung auf Basis der betriebsorganisatorisch modifizierten Anforderungen (= primär abgebildet im RFP) erfolgte im Auftrag der Abteilung Gesundheitsstrategie (kurz: GS3) (zu LGA-85/005-2024) und im Rahmen der beschriebenen Projektkonsolidierung.

Das neue RFP, Version 3.1. dokumentiert eine **Netto-Nutzfläche von rund 63.300 m²** und bildet somit die Grundlage für die Projektkonsolidierung und die Wiederaufnahme eines interdisziplinären Planungsprozesses ab Juli 2024.

Die Dimensionierung einiger **medizinischer Leistungsbereiche** im RFP, Version 3.1, musste auf Basis aktualisierter Leistungszahlen, realistischer Kalkulationsmodelle und deutlich absehbarer Leistungssteigerungen **vergrößert** werden:

Dies war vor allem im **Onkologie-Zentrum**, dem **Eltern-Kind-Zentrum** sowie bei den **Instituten für Pathologie und Laboratoriumsmedizin** der Fall.

Die **Notfall- und Trauma-Versorgung** wurde auf Basis der Erkenntnisse der Covid 19-Pandemie inklusive einer neuen **Erstversorgungsambulanz** komplett neu konzipiert und musste in Folge auch vergrößert werden.

TECHNISCHE BEILAGE

Räumlichkeiten für das Management der Gesundheit Thermenregion GmbH sind in das RFP aufgenommen worden.

Die **medizinische Administration** wird durch die Etablierung von **Patient Care Centern** komplett neu aufgestellt und patientenorientierter als Dienstleistungszentrum konzipiert.

Um eine **optimale verkehrsmäßige Erschließung** des zukünftigen Universitätsklinikums Wiener Neustadt gewährleisten zu können, soll entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine zweispurige Straße errichtet werden, welche im Norden an die bestehende Flächenwidmung „*Verkehrsfläche öffentlich*“ und im Südwesten an das bereits existierende Verkehrsnetz anbindet. Über diese Straße soll der Großteil der PKW- und LKW- Bewegungen abgewickelt werden, also auch Versorgungsfahrten des Logistikzentrums und Rettungs- bzw. Sanitätsfahrten.

Mit der **Weiterentwicklung des Baukörpers** des zukünftigen Universitätsklinikums Wiener Neustadt konnten zahlreiche weitere Optimierungen umgesetzt werden. So **reduzierte** sich die **baulich versiegelte Fläche des Klinikums um weitere ca. 10%**. Zusätzlich konnten erforderliche Erschließungswege am Gelände durch kürzere Zufahrten ins Gebäude minimiert werden. Die neue West-Ost-Ausrichtung des Hauptgebäudes ermöglicht eine **städtebauliche Orientierung des Haupteinganges zur Civitas Nova** und **verbessert** vor allem im Sommer die **Temperierung** des Gebäudes. Aus betriebsorganisatorischer Sicht ist es nun auch möglich, alle *OP-Säle und einen Großteil der Ambulanzen nach Norden auszurichten*, womit eine direkte Sonneneinstrahlung und die damit verbundene Erhitzung vermieden wird.

Die **Anordnung** der einzelnen Bauteile orientiert sich nun an einer **Campuslösung**, wodurch **zusätzliche Grünbereiche** und eine optimale Heilungsumgebung kreiert werden.

Projekt- und Vertragsevaluierung

Parallel zu den auf Basis der Mitte 2024 abgeschlossenen qualitätsgesicherten betriebsorganisatorischen Grundlagen erfolgte auch eine Evaluierung der bisherigen Vertragsgrundlagen mit dem Totalunternehmer (TU). Hierbei stellte sich heraus, dass das Projekt zu den mit dem TU vereinbarten Konditionen letztendlich weder budgetär noch terminlich umsetzbar gewesen wäre. Ein durch die externe Projektsteuerung durchgeführter „Kassa-Sturz“ brachte eine entsprechende Klarstellung und führte zu einer neuen finanziellen Bewertungsmethodik des Projektes (**Bruttogeschoßfläche (BGF)** statt Nettonutzfläche (NNF) + fixiertem Umsetzungsfaktor).

Der zuletzt ausgearbeitete Rahmenterminplan sieht einen Krankenhausbetrieb ab dem **1. Quartal 2035** vor und somit eine Verschiebung gegenüber dem 3. LT-Beschluss im Jahr 2022. Eine terminliche Forcierung der Umsetzung des Neubauprojektes ist aus Betreibersicht unabdingbar, um einen qualitativ hochwertigen und wirtschaftlich vernünftigen Klinikbetrieb am zweitgrößten Standort in NÖ sicherzustellen. Betreiberseitig wird daher um Forcierung der Planungs- und Errichtungszeiten (ggf. durch erhöhten Personaleinsatz der beteiligten Unternehmen) ersucht.

TECHNISCHE BEILAGE

Umweltverträglichkeitsprüfung - neu für den Spitalbau

Aufbauend auf der 8. Novelle des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVP-G) ist das gegenständliche Projekt entgegen der bisherigen Planungsgrundlage nun grundsätzlich UVP-genehmigungspflichtig. Seit März 2023 unterliegen Krankenhausprojekte in Österreich erstmals einer UVP-Pflicht. Bislang waren derartige Bauvorhaben vom Anwendungsbereich des UVP-G ausgenommen. Da es bislang an Erfahrungswerten im Umgang mit den Anforderungen und möglichen Auflagen fehlt, birgt die Umsetzung gewisse Unsicherheiten.

Für die Einreichung und Einleitung des UVP-Verfahrens ist eine fundierte Planungsgrundlage erforderlich, die im Anschluss an einen positiven Landtagsbeschluss Ende April 2025 mindestens in Form eines abgeschlossenen und freigegebenen Vorentwurfs ausgearbeitet werden muss. Die Ausarbeitung dieses Vorentwurfs erfordert einen erheblichen Ressourceneinsatz und Mittelverbrauch. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die aufwendige und kostenintensive Planungsphase einem nicht unerheblichen Genehmigungsrisiko im Rahmen des UVP-Verfahrens unterliegt.

Die finanziellen Auswirkungen potenzieller zusätzlicher Auflagen aus dem UVP-Genehmigungsverfahren wurden daher aus Vorsichtsgründen mit einem Betrag von 10 Millionen Euro in der Budgetplanung ausgewiesen. Mögliche Terminverzögerungen aufgrund des UVP-Verfahrens sind im beigefügten Terminplan jedoch nicht berücksichtigt.

TECHNISCHE BEILAGE

TERMINZIEL		Universitätsklinikum Wiener Neustadt, Neubau – Projektkonsolidierung der Bauvorhaben „Neubau und Zusatzprojekte“	
ZEIT	ARBEIT	FINANZBEDARF	
Mai 2025	Start Vorentwurfsplanung		
Mai 2026	Start Entwurfsplanung		
Juni 2026	Einreichung UVP		
Juli 2027	Start vorgezogene Baumaßnahmen		
ab 2034	Technische Abnahmen und Inbetriebnahme Gebäude		
2035	Aufnahme Klinikbetrieb		
		€ 1.077.320.860,98	
		(ohne Ust.) Preisbasis: 01.01.2017	
		€ 1.465.349.180,04	
		(ohne Ust.) Preisbasis: 01.12.2024	