



NÖ Pflege- und Betreuungszentrum WAIDHOFEN/YBBS

Neubau

Technische Beilage

144.gepflegt.wohnen & 20.tagsüber.betreut

Beilage A

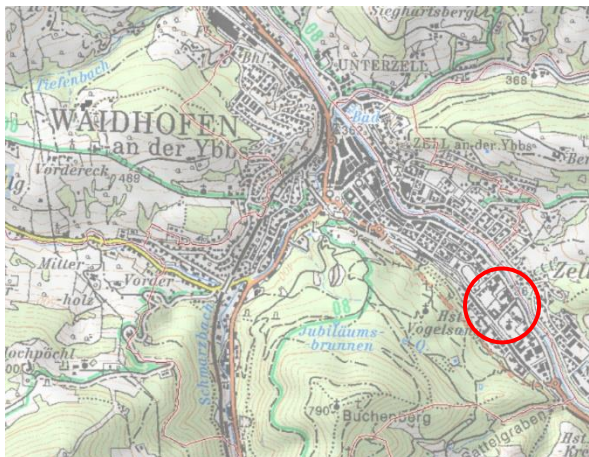
TECHNISCHE BEILAGE

AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG LANDESHOCHBAU		
ORT:	WAIDHOFEN/YBBS	
BAUVORHABEN:	NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Neubau	
INHALTSVERZEICHNIS: PROJEKTbeschreibung KOSTENERMITTLUNG RAHMENTERMINPLAN		
PROJEKTKOSTEN: PB.: 01.01.2020	€	41.125.000,00 o.Ust.
KOSTENRAHMEN OHNE ERWERBSKOSTEN DER LIEGENSCHAFT UND OHNE UMSATZSTEUER UND OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN		

TECHNISCHE BEILAGE

PROJEKTbeschreibung

NÖ Pflege- und Betreuungszentrum
WAIDHOFEN/YBBS
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 Waidhofen an der Ybbs ein Neubau konzipiert. Dabei wird auf die regionalen Besonderheiten sowie auf den standortbezogenen 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 WAIDHOFEN/YBBS Neubau																			
Projektbeschreibung																				
Das Land Niederösterreich beabsichtigt in der Statutarstadt Waidhofen an der Ybbs gegenüber dem Landeskrankenhaus den Neubau des NÖ Pflege- und Betreuungszentrums Waidhofen an der Ybbs inkl. eines Tageszentrums für 20 Tagesgäste sowie einer Verbindung in das Landeskrankenhaus. Das Projekt wird auf Basis der organisatorisch und wirtschaftlich evaluierten Standardgröße auf 144 Pflege- und Betreuungsplätze mit integrierten Sonderpflegeformen erweitert. Das NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Waidhofen an der Ybbs wurde 1992 errichtet. Derzeit stehen am Standort unterschiedliche Pflege- und Betreuungsformen in drei Wohnbereichen für insgesamt 96 Personen zur Verfügung.																				
Betrieblicher und technischer Handlungsbedarf																				
• bauliche und haustechnische Nutzungsdauer erreicht • strukturelle Mängel für den Betriebsablauf (z.B. ehem. Wohnteil) • fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen																				
Maßgebliche Funktionsgruppen des Neubaus																				
• Pflege & Betreuung, Health & Care • Direktion & Öffentliche Einrichtungen, Wirtschaft & Support • Betriebstechnische Anlagen & Sonstige Einrichtungen, Außenanlagen																				
VERSORGUNGSauftrag - IST																				
<table><tr><td>Stationäre Versorgung</td><td>WB</td><td>Plätze</td></tr><tr><td>Langzeitpflege</td><td></td><td>78</td></tr><tr><td>Rehabilitative Übergangspflege</td><td></td><td>8</td></tr><tr><td>Schwerstpflege</td><td></td><td>6</td></tr><tr><td>Psychosoziale Betreuung</td><td></td><td>4</td></tr><tr><td>Gesamt</td><td>3</td><td>96</td></tr></table>	Stationäre Versorgung	WB	Plätze	Langzeitpflege		78	Rehabilitative Übergangspflege		8	Schwerstpflege		6	Psychosoziale Betreuung		4	Gesamt	3	96		
Stationäre Versorgung	WB	Plätze																		
Langzeitpflege		78																		
Rehabilitative Übergangspflege		8																		
Schwerstpflege		6																		
Psychosoziale Betreuung		4																		
Gesamt	3	96																		
VERSORGUNGSauftrag - SOLL																				
<table><tr><td>Stationäre Versorgung</td><td>WB</td><td>Plätze</td></tr><tr><td>Langzeitpflege mit integrierter Kurzzeitpflege und demenzielle Betreuung</td><td></td><td>130</td></tr><tr><td>Rehabilitative Übergangspflege</td><td></td><td>8</td></tr><tr><td>Schwerstpflege</td><td></td><td>6</td></tr><tr><td>Gesamt</td><td>4</td><td>144</td></tr></table>	Stationäre Versorgung	WB	Plätze	Langzeitpflege mit integrierter Kurzzeitpflege und demenzielle Betreuung		130	Rehabilitative Übergangspflege		8	Schwerstpflege		6	Gesamt	4	144					
Stationäre Versorgung	WB	Plätze																		
Langzeitpflege mit integrierter Kurzzeitpflege und demenzielle Betreuung		130																		
Rehabilitative Übergangspflege		8																		
Schwerstpflege		6																		
Gesamt	4	144																		
<table><tr><td>Teilstationäre Versorgung</td><td>Plätze</td></tr><tr><td>Tagesbetreuung</td><td>20</td></tr><tr><td>Gesamt</td><td>20</td></tr></table>	Teilstationäre Versorgung	Plätze	Tagesbetreuung	20	Gesamt	20														
Teilstationäre Versorgung	Plätze																			
Tagesbetreuung	20																			
Gesamt	20																			

TECHNISCHE BEILAGE

PROJEKTbeschreibung	NÖ Pflege- und Betreuungszentrum WAIDHOFEN/YBBS Neubau
Projektänderungen Tageszentrum für 20 Tagesgäste Auf Grund steigender Bedarfe von teilstationären Betreuungsangeboten wird im Pflege- und Betreuungszentrum Waidhofen an der Ybbs ein Tageszentrum für 20 Tagesgäste etabliert. Die Einrichtung bietet den Menschen ein strukturiertes Umfeld während des Aufenthalts, nutzt Synergien (z.B. Personal, Infrastruktur) mit der Pflegeeinrichtung und trägt als wesentlicher Aspekt dazu bei, Pflegenden Angehörige zu entlasten. Das Tageszentrum wird an Stelle der bisher geplanten betrieblichen Kinderbetreuungseinrichtung in räumlicher Synergie mit der Pflegeeinrichtung verortet. Die betriebliche Kinderbetreuung wird in weiterer Folge im Projekt „LK-Synergiemaßnahmen“ umgesetzt. Auf Grund der funktionalen Änderung (Tageszentrum vers. Kinderbetreuung) sowie durch geringfügige Anpassungen im Pflege- und Betreuungsbereich (z.B. Pflege- und Betreuungsstützpunkte, Verteilerküche) erhöht sich der Flächenbedarf gegenüber dem genehmigten Raum- und Funktionsprogramm um 113 m². Daraus ergeben sich gegenüber dem genehmigten Projekt Mehrkosten in der Höhe von ca. EUR 0,5 Mio. Verunreinigte Anschüttungen Durch eine geotechnische Untersuchung wurden verunreinigte Anschüttungen vorgefunden, die einer gesonderten und ordnungsgemäßen Entsorgung des Aushubmaterials bedürfen. Auf Basis des Raum- und Funktionsprogramms wurde ein realistisches Aushubvolumen ermittelt. Die geschätzten Entsorgungskosten des kontaminierten Aushubmaterials ergeben gegenüber dem genehmigten Projekt Mehrkosten in der Höhe von ca. EUR 1,0 Mio. Finanzierung Für das Neubauprojekt NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Waidhofen an der Ybbs wird an Stelle der geplanten Sonderfinanzierung eine Direktfinanzierung vorgesehen. Zusätzlich zu den Gesamtkosten wurde beim Startbaubeirat eine Bauherrenreserve in der Höhe von EUR 3.480.000,00, das entspricht 10% der Errichtungskosten, beantragt. Die vorgelegten Projektänderungen belaufen sich auf eine Höhe von EUR 1,5 Mio. Es wird beantragt diese Summe aus der Bauherrenreserve in die Errichtungskosten des Projektes zu transferieren. Somit reduziert sich die Bauherrenreserve auf EUR 1.980.000,00, das entspricht 5,45% der Errichtungskosten.	

TECHNISCHE BEILAGE

PROJEKTbeschreibung	NÖ Pflege- und Betreuungszentrum WAIDHOFEN/YBBS Neubau
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. Sämtliche Projektphasen werden durch die Abteilung Landeshochbau wahrgenommen, durchgeführt und begleitet. 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.	

TECHNISCHE BEILAGE

KOSTENERMITTLUNG		NÖ Pflege- und Betreuungszentrum WAIDHOFEN/YBBS Neubau	
0	GRUNDKOSTEN		<u>2.845.000,00</u>
1	AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN		<u>2.400.000,00</u>
2	BAUWERK - ROHBAU		<u>5.932.000,00</u>
3	BAUWERK - TECHNIK		<u>7.926.000,00</u>
4	BAUWERK - AUSBAU		<u>7.278.000,00</u>
5	EINRICHTUNGSKOSTEN		<u>3.340.000,00</u>
6	AUSSENANLAGEN		<u>648.000,00</u>
7	PLANUNGSKOSTEN UND HONORARE		<u>6.388.000,00</u>
8	NEBENKOSTEN		<u>648.000,00</u>
9	RESERVEN (ohne Teuerungen)		<u>1.740.000,00</u>
GESAMTKOSTEN		(0 - 9)	39.145.000,00
ERRICHTUNGSKOSTEN		(1 - 9)	36.300.000,00
BAUHERRENRESERVE			1.980.000,00
PROJEKTKOSTEN			41.125.000,00
OHNE UMSATZSTEUER			Preisbasis: 01.01.2020
OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN			Alle Summen in € ohne Ust.
BAUKOSTEN	(1 - 6)	27.524.000,00	
BAUWERKSKOSTEN	(2 - 4)	21.136.000,00	Alle Summen in € ohne Ust.

TECHNISCHE BEILAGE

KOSTENERMITTLUNG	NÖ Pflege- und Betreuungszentrum WAIDHOFEN/YBBS Neubau										
GLIEDERUNG DER MASSNAHMEN 1) Neubau von 144 Pflege- und Betreuungsplätzen mit besonderen Pflege- und Betreuungsformen samt Infrastruktur und Außenanlagen 2) und Neubau eines integrierten Tageszentrums für 20 Tagesgäste 3) Abbruch Bestandsobjekte: insbesondere Betriebs-, Lager- und Werkstattegebäude, Garagen 4) Errichtung eines Verbindungsganges zwischen PBZ und Landesklinikum 5) Begleitende Maßnahmen: insbesondere Herstellung von Baustellenzufahrten und Provisorien, Projektsteuerung usw. <table> <tr> <td>Errichtungskosten</td><td style="text-align: right;">€ 36.300.000,00</td></tr> <tr> <td>Grundstückskosten</td><td style="text-align: right;">€ 2.845.000,00</td></tr> <tr> <td>Gesamtkosten (inkl. Grundstück)</td><td style="text-align: right;">€ 39.145.000,00</td></tr> <tr> <td>Bauherrenreserve (von den Errichtungskosten)</td><td style="text-align: right;">€ 1.980.000,00</td></tr> </table> <table> <tr> <td>Projektkosten (ohne Ust., PB 01.01.2020)</td><td style="text-align: right;">€ 41.125.000,00</td></tr> </table>		Errichtungskosten	€ 36.300.000,00	Grundstückskosten	€ 2.845.000,00	Gesamtkosten (inkl. Grundstück)	€ 39.145.000,00	Bauherrenreserve (von den Errichtungskosten)	€ 1.980.000,00	Projektkosten (ohne Ust., PB 01.01.2020)	€ 41.125.000,00
Errichtungskosten	€ 36.300.000,00										
Grundstückskosten	€ 2.845.000,00										
Gesamtkosten (inkl. Grundstück)	€ 39.145.000,00										
Bauherrenreserve (von den Errichtungskosten)	€ 1.980.000,00										
Projektkosten (ohne Ust., PB 01.01.2020)	€ 41.125.000,00										

TECHNISCHE BEILAGE

RAHMENTERMINPLAN		NÖ Pflege- und Betreuungszentrum WAIDHOFEN/YBBS Neubau			
ZEIT	ARBEIT	FINANZBEDARF			
01.07.2021	Ausbau- und Investitionsplan 2020 bis 2030 Genehmigung NÖ Landtag in der 41. Sitzung				
04.10.2022	Startbaubeirat, Projektfreigabe				
08.04.2025	a. o. Baubeirat, Projektänderung				
bis 07/2025	Projektphase 1 – Entwicklung				
07/2025 – 05/2026	Projektphase 2 – Vorbereitung Verfahrensabwicklung				
05/2026	Planungsfreigabebaubeirat, Planungsfreigabe, Beauftragung der Planer				
05/2026 – 08/2027	Projektphase 3 – Planung				
08/2027	Ausführungsfreigabebaubeirat Ausführungsfreigabe, Kostenanschlag				
08/2027 – 06/2030	Projektphase 4 – Ausführung				
08/2027 – 12/2027	Ausschreibung				
12/2027 – 05/2030	Abbruch & Neubau				
05/2030 – 06/2030	Inbetriebnahme				
06/2030 – 06/2033	Projektphase 5 – Nachbetreuung Mängelbehebung während der Gewährleistungsfrist Durchführung der Schlussfeststellung				
Projektkosten € 41.125.000,00					
PB.: 01.01.2020 (ohne Ust.)					
• Planungsbeginn	Mitte	2026			
• Baubeginn	Anfang	2028			
• Inbetriebnahme	Mitte	2030			

