

TECHNISCHE BEILAGE**GESAMTKOSTEN****AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG**

**ABTEILUNG LANDESKRANKENANSTALTEN UND LANDESHEIME /
ABTEILUNG LANDESHOCHBAU**

ORT:	Heilpädagogisches Zentrum 2371 Hinterbrühl, Urlaubskreuzstraße 15	
BAUVORHABEN:	Heilpädagogisches Zentrum Hinterbrühl, Generalsanierung	
INHALTSVERZEICHNIS:		
KOSTENERMITTLUNG		
KOSTENRAHMEN		
PROJEKTSBESCHREIBUNG		
BAUZEITPLAN		
ERRICHTUNGSKOSTEN:	€12.100.000,--	
PB.: 01.01.2007	o.Ust.	
KOSTENRAHMEN		
OHNE ERWERBSKOSTEN DER LIEGENSCHAFT UND		
OHNE UMSATZSTEUER UND		
OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN		

TECHNISCHE BEILAGE**KOSTENERMITTLUNG**

KOSTENERMITTLUNG	Heilpädagogisches Zentrum Hinterbrühl, Generalsanierung
<p>Der Landtag von NÖ hat am 3. Juli 2008 das Ausbau- und Investitionsprogramm 2008 - 2015 für die NÖ Landesjugendheime mit Gesamtinvestitionskosten von € 58.698.000,- exkl. USt., beschlossen. Die Generalsanierung des Heilpädagogischen Zentrums Hinterbrühl mit Kosten von € 12.100.000,- exkl. USt., Preisbasis (Preisbasis Jänner 2007), ist Teil dieses Programms.</p> <p>Die Kostenschätzung wurde im Zuge der Projektentwicklung von der Abteilung Landeshochbau auf Basis der Bestandserhebungen, Nutzerbesprechungen und der Haustechnikzielplanungen erstellt.</p> <p>Bemerkt wird, dass bereits in der Projektentwicklung die Schätzkosten für den Neubau des Heimes, unter Berücksichtigung des vorliegenden Raum- und Funktionsprogramms und des Bebauungsplanes in der Höhe von ca. € 17,8 Mio. (exkl. Ust) als Entscheidungsgrundlage (Sanierung/Neubau) für die Projektauftraggeber von der Abteilung Landeshochbau ermittelt wurden.</p> <p>Das Bauvorhaben wird durch die Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft (LIG2) finanziert.</p> <p>Da das Projekt schon fast bis zum tatsächlichen Baubeginn (Juli 2010) gediehen ist, liegt eine genaue Kostenübersicht (siehe nachfolgender Kostenrahmen) vor. Die Kosten belaufen sich nach Vorliegen von Ausschreibungen von rund 71 % auf € 12.100.000,- exkl. USt., Preisbasis Jänner 2007.</p>	

TECHNISCHE BEILAGE**KOSTENRAHMEN**

KOSTENRAHMEN GEMÄSS ÖNORM 1801-1 (STAND 1. MAI 1995)		Heilpädagogisches Zentrum Hinterbrühl, Generalsanierung
0 GRUNDKOSTEN		0,00
1 AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN		0,00
2 BAUWERK - ROHBAU		0,00
3 BAUWERK - TECHNIK		3.900.000,00
4 BAUWERK - AUSBAU		5.600.000,00
5 EINRICHTUNGSKOSTEN		600.000,00
6 AUSSENANLAGEN		0,00
7 PLANUNGSKOSTEN UND HONORARE		1.300.000,00
8 NEBENKOSTEN		100.000,00
9 RESERVEN (ohne Teuerungen)		600.000,00
GESAMTKOSTEN	(0 - 9)	12.100.000,00
ERRICHTUNGSKOSTEN	(1 - 9)	12.100.000,00
KOSTENRAHMEN		
OHNE UMSATZSTEUER		
OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN		
		Preisbasis: 01.01.2007 Alle Summen in € ohne UST
ETWA 71 % DER ERRICHTUNGSKOSTEN WURDEN MITTELS AUSSCHREIBUNGEN ERMITTELT, DIE RESTLICHEN 29 % DER ERRICHTUNGSKOSTEN BASIEREN AUF ERFAHRUNGSWERTEN.		

TECHNISCHE BEILAGE**PROJEKTbeschreibung****PROJEKTbeschreibung****Heilpädagogisches Zentrum
Hinterbrühl, Generalsanierung****1) Bestand des Heimes**

Das Heilpädagogische Zentrum wurde vor 30 Jahren errichtet und gliedert sich in vier weitgehend autonome Abteilungen. Insgesamt werden etwa 150 Kinder und Jugendliche voll- oder teilstationär betreut. Das Heim wurde, wenn immer erforderlich, laufend instand gehalten. Jedoch sind, trotz gewissenhafter Betriebsführung punktuelle Sanierungsmaßnahmen nicht mehr wirtschaftlich und zielführend.

Mit einer geplanten Generalsanierung aller Objekte, betreffend die Häuser 1 bis 5, das Verwaltungsgebäude sowie den Wirtschaftstrakt, sollen die derzeitigen Strukturen den heutigen gesetzlichen, technischen, wirtschaftlichen und pädagogischen Richtlinien und der NÖ Heimverordnung angepasst werden.

Bei der Evaluierung des IST-Bestandes in baulicher, technischer, betrieblicher und pädagogischer Hinsicht wurde im Wesentlichen folgendes festgestellt:

- Die bestehenden Flachdächer der Gebäude werden in letzter Zeit immer häufiger undicht. Die notwendigen Reparaturen sind schwierig (Lokalisierung der Undichtheit) und kostenintensiv. Die Fassaden sind in Folge der Witterungseinflüsse stark verschmutzt und aufgrund nicht vorhandener Isolierung wärmetechnisch nicht effizient. Bei entsprechender wärmetechnischer Hochrüstung der Gebäudehülle sind Einsparungen bei den jährlichen Heizkosten von ca. 38 % zu erwarten.
- Die bestehenden Fenster weisen starke Abnutzungserscheinungen auf. Aufgrund von nicht mehr lieferbaren Ersatzteilen ist eine große Anzahl von Fenstern irreparabel und können daher nur notdürftig instand gesetzt werden. Ebenso sind die Portale in den Eingangsbereichen in einem sanierungsbedürftigen Zustand.
- Auch die wärmetechnische Effizienz ist bei diesen Fenstern und Eingangselementen nicht gegeben.
- In den Wohngruppen sind Veränderungen und Adaptierungen bei der Raumanordnung und Raumaufteilung dringend erforderlich. Weiters fehlen zusätzliche Räumlichkeiten um den pädagogischen Vorgaben und der NÖ Heimverordnung zu entsprechen.
- Nicht nur die Bausubstanz, sondern auch die haustechnischen Anlagen befinden sich in einem dringend sanierungsbedürftigen Zustand. In allen Häusern ist die gesamte Heizungsanlage nach ca. 30 Betriebsjahren in einem veralteten Zustand, so dass eine Erneuerung dringend erforderlich ist. Die Heizungsrohre wurden seinerzeit zum Großteil im Estrich verlegt und sind dementsprechend korrodiert. Durch die voranschreitende Korrosion kommt es zu Leitungsbrüchen und durch den verbundenen Wasseraustritt zu Wasserschäden in den einzelnen Objekten.

TECHNISCHE BEILAGE**PROJEKTBE SCHREIBUNG**

PROJEKTBE SCHREIBUNG	Heilpädagogisches Zentrum Hinterbrühl, Generalsanierung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ebenso sind die sanitären Versorgungsleitungen stark korrodiert. Bei manchen Entnahmestellen ist bereits eine bräunliche Färbung des Wassers festzustellen. Aufgrund von Korrosion sind bereits Rohrbrüche und Wasserschäden aufgetreten. Die sanitäre Ausstattungen (WC, Duschanlagen und dgl.) befinden sich nach 30 Betriebsjahren in einem abgewohnten Zustand und sind zu erneuern. ▪ Die bestehenden Lüftungsanlagen entsprechen in keiner Weise dem heutigen Stand der Technik. Das bedeutet u.a., dass keine Wärmerückgewinnung vorhanden ist. Der Wirkungsgrad solcher Anlagen beträgt ca. 30%. Mit den heute zur Verfügung stehenden Wärmerückgewinnungseinrichtungen werden Wirkungsgrade von bis zu 80% erzielt. ▪ Die Errichtung der elektrotechnischen Anlagen erfolgte im Jahr 1977 nach den zu dieser Zeit in Kraft befindlichen Vorschriften und rechtlichen Bestimmungen. Ein großer Teil der bestehenden elektrischen Anlagen stammt aus der Erstinstallation und entspricht in wesentlichen Bereichen nicht den dzt. geltenden Vorschriften und rechtlichen Bestimmungen. ▪ Das Heim besitzt keine Brandmeldeanlage (Vollschutz) und keine Alarmweiterleitung an die Feuerwehr. Die Fluchtwegorientierungsbeleuchtung entspricht nicht mehr den einschlägigen Bestimmungen und muss dementsprechend erneuert werden. ▪ Die im Wirtschaftstrakt befindliche Küche ist auch bereits 30 Jahre in Betrieb und in Kürze am Ende ihrer technischen Lebensdauer. <p>ERGEBNIS: Die vorhandenen Häuser 1 bis 5, das Verwaltungsgebäude sowie der Wirtschaftstrakt sind in einem baulichen dringend sanierungsbedürftigen Zustand.</p> <p><u>A2) Beantragte Baumaßnahmen</u></p> <p>Die Sanierungsmaßnahmen umfassen sowohl die baulichen als auch die technischen Anlagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die bestehenden Flachdächer mit innen liegender Entwässerung sollen abgetragen werden und durch ein Keilpfostendach und einer Alufalzdeckung mit Ableitung der Niederschlagswässer an den außen liegenden Traufen, ersetzt werden. Weiters können wärmetechnische Vorteile im Bereich der obersten Geschoßdecke durch das Aufbringen einer Dämmung, welche den Bestimmungen der NÖ BO 1996 entsprechen, erzielt werden. Als weitere Vorteile des Keilpfostendaches werden der geringere Kosten- und Wartungsaufwand für den Nutzer genannt. 	

TECHNISCHE BEILAGE**PROJEKTbeschreibung**

PROJEKTbeschreibung	Heilpädagogisches Zentrum Hinterbrühl, Generalsanierung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist beabsichtigt die Fenster und Portalkonstruktionen samt Außenfensterbänken auszuwechseln. Die Ausführung ist als Alu-Konstruktion mit Isolierglas vorgesehen. Aufgrund des besonderen Verwendungszweckes sollen die Gläser innen und außen als Sicherheitsverglasung ausgeführt werden. Der Sonnenschutz soll mit außen liegenden, seitlich geführten Sonnenschutzlamellen hergestellt werden. Die Bedienung erfolgt manuell. ▪ Die bestehende Fassade wird thermisch hochgerüstet, wobei auf die stoß- und schlagfeste Oberflächenausführung Rücksicht genommen wird. Bei Umsetzung der beschriebenen Sanierungsmaßnahmen bei der Gebäudehülle, sind Einsparungen bei den jährlichen Heizkosten von ca. 38% zu erwarten. ▪ Um den pädagogischen Vorgaben und der NÖ Heimverordnung zu entsprechen müssen zusätzliche Räume geschaffen werden. Das wird erreicht, indem man in den Häusern 1 bis 5 die Terrassen in allen Geschossen verbaut und damit die räumliche Nutzung ermöglicht. ▪ Die bestehenden innen liegenden Nassgruppen werden auf Rohbau rückgebaut und sollen geschlechtlich getrennt, nach den Anforderungen des Nutzers neu errichtet werden. ▪ Auch die haustechnischen Anlagen müssen in den einzelnen Objekten saniert bzw. erneuert werden. In allen Häusern wird, ab den Subverteiltern im Untergeschoß, die Heizungsanlage komplett erneuert. Das heißt, die bestehenden Heizkörper samt Verrohrungen werden demontiert. Die gesamte heizungstechnische Gebäudeverrohrung, die Radiatoren mit den entsprechenden Regulier- und Absperrrichtungen sowie Isolierungen werden neu installiert. ▪ Die sanitären Anlagen sind mit Ausnahme der Warmwasserbereitung zur Gänze zu demontieren und neu zu errichten. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden in Kunststoff ausgeführt und erhalten entsprechende Isolierungen. In kritischen Bereichen sollen die Ablaufleitungen in schallgedämmter Ausführung vorgesehen werden. Die sanitären Einrichtungsgegenstände werden erneuert und dem heutigen, üblichen Standard angepasst. ▪ Die erforderlichen Lüftungsanlagen werden auf den Stand der Technik gebracht indem neue effiziente Zu- und Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung (Wirkungsgrad 80%) eingebaut werden. Die Aufstellung der zentralen Lüftungsgeräte ist jeweils in einem Technikraum im Untergeschoß vorgesehen. Die in den Häusern vorhandenen Luftkanalsysteme inklusiv deren Einbauten bleiben bei dieser Sanierungsvariante mit geringfügigen Adaptierungen erhalten. 	

TECHNISCHE BEILAGE**PROJEKTbeschreibung**

PROJEKTbeschreibung	Heilpädagogisches Zentrum Hinterbrühl, Generalsanierung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Sanierung der elektrischen Energieversorgung umfasst u.a. die Erneuerung der Niederspannungshauptverteiler-Anlage im Niederspannungsraum. Ein großer Teil der bestehenden elektrischen Anlage stammt aus der Ersteinstallation und muss in wesentlichen Bereichen den derzeit geltenden Vorschriften und den einschlägigen Sicherheitsbestimmungen angepasst werden. ▪ Die Fluchtwegorientierungsbeleuchtung ist nach den Bestimmungen der ÖVE/ÖNORM E8002 für alle Gebäude sowie für die Verbindungsgänge (Kollektor) neu herzustellen. ▪ Weiters ist vorgesehen alle Gebäude mit einer Brandmeldeanlage in Vollschutz-Ausführung auszustatten. Die Möglichkeit von Interventionsschaltungen soll bei der Anlagenausführung mit dem Kommando der örtlichen Feuerwehr abgestimmt werden um Fehlalarme zu vermeiden. ▪ Im Zuge der bautechnischen Gebäudesanierung ist geplant die Blitzschutzanlage neu herzustellen. Die bestehende Fundamenterdung ist nur noch eingeschränkt funktionstüchtig und muss ebenfalls erneuert werden. ▪ Die Beleuchtung wird modernisiert, es sollen ausschließlich energiesparende Leuchtmittel zum Einsatz kommen. ▪ Die im Wirtschaftstrakt befindliche Küche wird generalsaniert. <p>Abschließend wird bemerkt, dass bei allen geplanten Sanierungsmaßnahmen besonderes Augenmerk auf Qualität und Wirtschaftlichkeit gelegt wurde, um einen effizienten und ökonomischen Betrieb in Zukunft sichern zu können.</p> <p>Der Baubeirat hat in der Sitzung vom 25. November 2009 die Generalsanierung des Heilpädagogischen Zentrums Hinterbrühl einstimmig empfohlen.</p>	

TECHNISCHE BEILAGE**BAUZEITPLAN**

TERMINZIEL		Heilpädagogisches Zentrum Hinterbrühl, Generalsanierung	
ZEIT	ARBEIT	FINANZBEDARF	
März 2010 bis Juni 2010	Errichtung Wohncontainer		
Juli 2010 bis Dezember 2010	Baubeginn Sanierung Haus 4		
Jänner 2011 – Juni 2011	Sanierung Haus 3		
Juli 2011 bis Dezember 2011	Sanierung Haus 2		
Jänner 2012 – Juni 2012	Sanierung Haus 5		
Juli 2012 bis Dezember 2012	Sanierung Haus 1		
Jänner 2013 – Juni 2013	Verwaltung und Krisenzentrum		
Mai 2013 – November 2013	Sanierung Wirtschaftstrakt		
Dezember 2013	Projektfertigstellung		
		€12.100.000,00	
		PB.: 01.01.2007 (ohne Ust.)	