

TECHNISCHE BEILAGE**Projektänderung**

| | |
|--|--|
| AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG LANDESHOCHBAU | |
| ORT: | LPH Amstetten Stefan-Fadinger-Straße 32 3300 Amstetten |
| BAUVORHABEN: | Zu- und Umbau Sanierung Nordtrakt und Küche |
| INHALTSVERZEICHNIS: KOSTENERMITTLUNG PROJEKTSBESCHREIBUNG PROJEKTABLAUF BISHER TERMINZIEL | |
| ERRICHTUNGSKOSTEN: PB.: 01.10.2005 | € 10.000.000,-- o.Ust. |
| KOSTENRAHMEN OHNE ERWERBSKOSTEN DER LIEGENSCHAFT UND OHNE UMSATZSTEUER UND OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN | |

TECHNISCHE BEILAGE

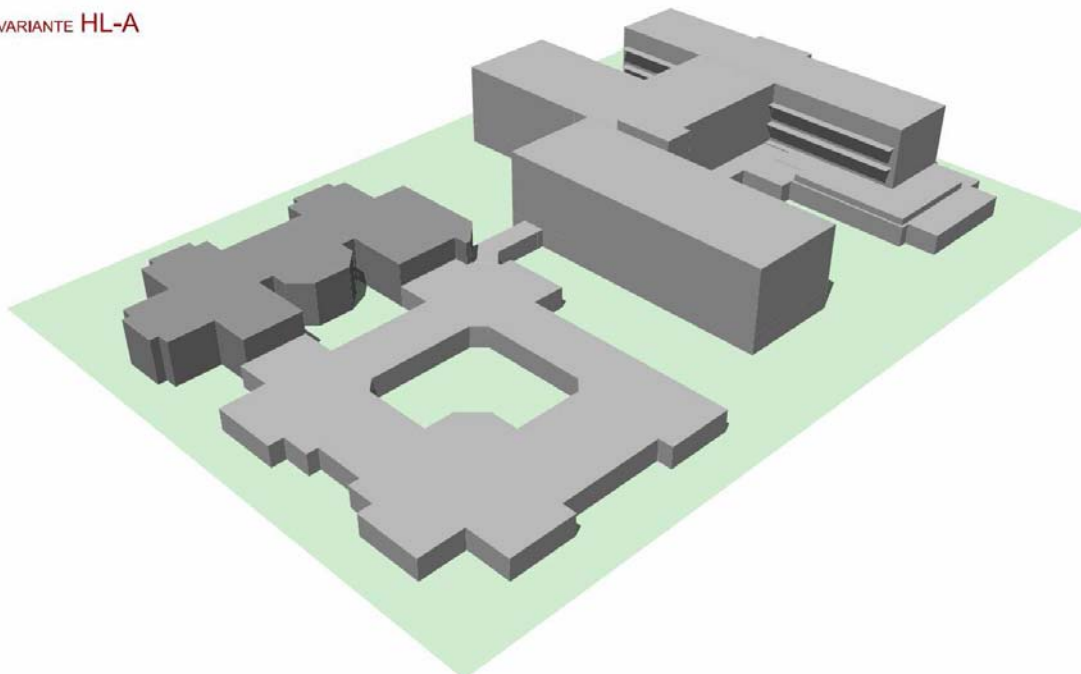
Projektänderung

| | | |
|---|--|---|
| KOSTENERMITTLUNG | LPH Amstetten Stefan-Fadinger-Straße 32 3300 Amstetten | |
| 0 GRUNDKOSTEN | | 0,00 |
| 1 AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN | | 100.000,00 |
| 2 BAUWERK - ROHBAU | | 2.840.000,00 |
| 3 BAUWERK - TECHNIK | | 2.400.000,00 |
| 4 BAUWERK - AUSBAU | | 2.000.000,00 |
| 5 EINRICHTUNGSKOSTEN | | 1.100.000,00 |
| 6 AUSSENANLAGEN | | 180.000,00 |
| 7 PLANUNGSKOSTEN UND HONORARE | | 800.000,00 |
| 8 NEBENKOSTEN | | 80.000,00 |
| 9 RESERVEN (ohne Teuerungen) | | 500.000,00 |
| GESAMTKOSTEN (0 - 9) | | 10.000.000,00 |
| ERRICHTUNGSKOSTEN (1 - 9) | | 10.000.000,00 |
| KOSTENRAHMEN | | Preisbasis: 01.10.2005 Alle Summen in € ohne UST |
| OHNE UMSATZSTEUER | | |
| OHNE FINANZIERUNGSKOSTEN | | |
| KOSTEN PRO m³ UMBAUTEN RAUM | | |
| ERRICHTUNGSKOSTEN (1 - 9) | 351,47 | |
| BAUWERKSKOSTEN (2 - 4) | 254,64 | Alle Summen in € ohne UST |
| <p>RUND 70 % DER ERRICHTUNGSKOSTEN WURDEN MITTELS AUSSCHREIBUNGEN ERMITTELT, DIE RESTLICHEN 30 % DER ERRICHTUNGSKOSTEN BASIEREN AUF ERFAHRUNGSWERTEN.</p> | | |

TECHNISCHE BEILAGE**Projektänderung****PROJEKTbeschreibung**

LPH Amstetten
Stefan-Fadinger-Straße 32
3300 Amstetten

VARIANTE HL-A

**1 PROJEKTIERUNG**

Das gegenständliche Projekt sieht eine Standardanpassung an das definierte "Normheim" des Landes Niederösterreich vor.

Die erste Planung (Bauabschnitt 1+2) basiert auf einer Projektstudie vom Oktober 2007 (Variante HL-A) und den Entwurfs- und Einreichunterlagen von Architekt DI Erich Hofbauer vom Oktober 2008. Dadurch werden insgesamt 4 Pflegeabteilungen mit einer Gesamtanzahl von 152 Betten, einschließlich 12 Betten für die Tagespflege, entstehen. Die Pflegeabteilungen 1-3 sind im bestehenden Nordtrakt sowie im Ost- und Westflügel des Zubaus, jeweils in den Obergeschoßen 1-3, untergebracht. Die Pflegeabteilung 4 bleibt im vorhandenen, eingeschossigen Südtrakt situiert.

Weiters werden auf Basis der Machbarkeitsstudie durch das Büro Dr. Shebl & Partner Generalplaner GmbH vom 22.02.2010 in den Geschoßen 1-3 des Nordtraktes die Bettenzimmer samt Nasszellen erneuert (Bauabschnitt 3). Dadurch werden auch die Bettenzimmer im bestehenden Nordtrakt (insgesamt 36 Ein-Bettzimmer und 21 Bäder) auf den aktuellen behinderten-/normgerechten Standard gebracht.

Als wesentliche Verbesserung und notwendige Anpassung ist dabei die Unterbringung der Bewohner in Ein- oder Zweibettzimmer mit entsprechenden Nasszellen (Standard-Sanitärzelle), sowie die Organisation der Pflegeabteilung auf jeweils einer Geschoßebene, anzusehen. Weitere Verbesserungen beziehen sich auf die Neugestaltung der zentralen und allgemeinen Einrichtungen, sowie auf die Schaffung einer von außen zugängigen Personalgarderobe.

Der Bereich der Küche wird im Bauabschnitt 3 umstrukturiert und dem neuen Standards, insbesondere HT-Lüftung, angepasst.

Im Zuge der Standardanpassung werden auch neue Brandabschnitte, entsprechend den Bestimmungen der geltenden Richtlinien und Gesetze gebildet, der vorbeugende Brandschutz aufgerüstet und eine neue Brandmeldeanlage eingebaut, bzw. die bestehende Anlage erweitert, wodurch ein Vollschutz gegeben ist. Ein elektronisches Überwachungssystem für die Ausgänge ins Freie soll eingebaut werden.

Da die Müllsammlung bzw. die Aufstellung der Müllcontainer keine befriedigende Lösung darstellt, wird ein überdachter Müllsammelplatz östlich des Nordtraktes, an der Grundstücksgrenze, neu situiert.

TECHNISCHE BEILAGE

Projektänderung

1.1 Situierung

Der Zubau erstreckt sich über den Bereich zwischen Nord- und Südtrakt des Bestandes. Der geringste Gebäudeabstand zur Grundstücksgrenze liegt an der südwestlichen Gebäudeecke des Westflügels, ist gerichtet gegen die Grenze zu Grundstück Nr. 1645/1 und beträgt 4,73m. Die Gebäudehöhe ist mit 13,30m geplant.

1.2 Erschließung

Die einzelnen Geschosse des Nordtraktes sind über das bestehende, offene Stiegenhaus sowie über einen Bettenaufzug erschlossen. Dieses Stiegenhaus wird in den Obergeschoßen brandschutztechnisch gegenüber den restlichen Flächen abgeschlossen.

Im Zubau soll die vertikale Erschließung der Geschosse, durch Einbau eines neuen Bettenaufzuges und eines Sicherheitsstiegenhauses, gewährleistet werden.

Es werden die erforderlichen Notausgänge ins Freie sowie eine außen liegende Fluchttreppe geschaffen.

1.3 Raumnutzung

Im Kellergeschoß befinden sich die Haustechnik (Heizung, Lüftung, Wasseraufbereitung), Lagerräumen und die Hauswerkstatt.

Im Erdgeschoß sind der Allgemeinbereich, die Verwaltung, die Küche, der Arzt- und Therapiebereich, die Gebäudereinigung, die Wäschemanipulation und die Zentralgarderoben untergebracht. Im Südtrakt befindet sich eine bestehende Pflegestation, welche von den Baumaßnahmen nicht betroffen ist.

Der Allgemeinbereich umfasst den Speisesaal, die Cafeteria sowie Seminar-, Besprechungs- und Audio-Videoräume. Diese Räume lassen sich durch mobile Trennwände unterteilen oder zu einem großen Raum vereinigen, welcher für hausinterne Veranstaltungen genutzt werden kann. Weiters zählen zum Allgemeinbereich Friseur, Fußpflege, Kapelle, Verabschiedungsraum und Räume für die Seniorenbetreuung. Die Verwaltung umfasst ausreichende Büro- und Besprechungsräume, Lager und Archiv.

In den Obergeschoßen 1-3 sind je eine Pflegestation untergebracht. Diese setzt sich aus jeweils aus den Bettenzimmern, dem Zentralbereich und dem Aufenthaltsbereich zusammen. Es sind pro Station 18 Ein-Bettzimmer, 9 Zwei-Bettzimmer und 2 Zwei-Bettzimmer für Tagespflege vorgesehen.

Der Zentralbereich umfasst Stützpunkt, Personalaufenthaltsraum, Medikamentenraum, Stationsleitungsbüro, Stationsbad, reiner Arbeitsraum, unreine Arbeitsräume und Lagerräume für Pflegehilfsmittel.

Der Aufenthaltsbereich besteht aus Wohnbereich, Therapieküche und Raucher-Aufenthaltsraum.

1.4 Bauablauf

Um den Betrieb des Pflegeheimes während der Bauarbeiten weitestgehend in vollem Umfang aufrecht zu erhalten, ist geplant, die Umsetzung des Projekts in 3 Bauabschnitten durchzuführen.

Bauabschnitt 1:

- Errichtung eines provisorischen Verbindungsganges zwischen Nordtrakt und Ost-Westtrakt auf Niveau Erdgeschoß.

- Abbruch des bestehenden Mitteltraktes

- Errichtung des neuen Mitteltraktes und des Westflügels

(KG - EG - 1.-2.-3.OG - Stiegenhaus - Aufzug)

- Anbindung des Zubaus an den Nordtrakt (Umbau im Anbindungsbereich)

- Ausbau des Mitteltraktes und des Westflügels

- Besiedelung des Mitteltraktes und des Westflügels

- Aussiedelung des Ost-Westtraktes

- provisorische Aufteilung der Pflegestationen auf verschiedene Geschosse

Bauabschnitt 2:

- Abbruch des provisorischen Verbindungsganges zwischen Nordtrakt und Ost-Westtrakt

- Errichtung eines provisorischen Verbindungsganges zwischen Mitteltrakt und Südtrakt auf Niveau Erdgeschoß.

- Abbruch des bestehenden Ost-Westtraktes

- Errichtung des neuen Ostflügels

(KG - EG - 1.-2.-3.OG)

- Ausbau des Ostflügels

- Umbau der Erdgeschoßzonen im Nordtrakt

(Verwaltung, Heimwäsche)

- Besiedelung des Ostflügels

TECHNISCHE BEILAGE**Projektänderung**

(endgültige Aufteilung der Pflegestationen)

Bauabschnitt 3 (Nordtrakt Bestand):

- Aussiedelung in den 2. Bauabschnitt
- Errichtung Staubschutzwände Nordtrakt zu 1. Bauabschnitt
- Abbruch der innen liegenden Wände samt Installationen, Balkone, Fenster, Dach
- Herstellen der neuen Wände, Errichtung der Sanitärzellen
- Flachdachherstellung, Fenstertausch, WDVS-Fassade
- Ausbau des Nordtraktes (1. – 3.OG)
- Besiedelung des Nordtraktes

2 ECKDATEN DER BAUMASSNAHMEN**2.1 Umbauter Raum Neubau/Umbau****Neubau 19.693 m³****Umbau 8.759 m³****2.2 Bruttogeschosßflächen Neubau/Umbau****Neubau 6.075 m²****Umbau 2.786 m²****2.3 Betten-/Zimmeranzahl Neubau/Umbau – Bestand**

Im Neubau wird Platz für 84 Betten geschaffen, diese gliedern sich auf Einbett-, Zweibett- und Tagespflegezimmer (Zweibettzimmer) folgendermaßen auf:

| | Einbett | Zweibett | Tagespflege |
|------|----------------|-----------------|--------------------|
| 1.OG | 6 Zimmer | 9 Zimmer | 2 Zimmer |
| 2.OG | 6 Zimmer | 9 Zimmer | 2 Zimmer |
| 3.OG | 6 Zimmer | 9 Zimmer | 2 Zimmer |

NEUBAU ZIMMER GESAMT 18 Einbett 27 Zweibett 6 Zweibett

Durch die Baumaßnahmen erhöht sich die gegenwärtige Bettenanzahl im Pflegeheim Amstetten von momentan **116** Betten auf 152 Betten:

| | Neubau/Umbau | Bestand | Gesamt |
|----------------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| 1.OG / Pflegestation 1 | 40 Betten | ----- | 40 Betten |
| 2.OG / Pflegestation 2 | 40 Betten | ----- | 40 Betten |
| 3.OG / Pflegestation 3 | 40 Betten | ----- | 40 Betten |
| Südtrakt / Pflegestation 4 | ----- | 32 Betten | 32 Betten |
| BETTEN GESAMT | 120 Betten | 32 Betten | 152 Betten |

Die Betten teilen sich nach den Baumaßnahmen im Pflegeheim Amstetten auf Einbett-, Zweibett- und Tagespflegezimmer (Zweibettzimmer) folgendermaßen auf:

| | Einbett | Zweibett | Tagespflege |
|----------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| 1.OG / Pflegestation 1 | 18 Zimmer | 9 Zimmer | 2 Zimmer |
| 2.OG / Pflegestation 2 | 18 Zimmer | 9 Zimmer | 2 Zimmer |
| 3.OG / Pflegestation 3 | 18 Zimmer | 9 Zimmer | 2 Zimmer |
| Südtrakt / Pflegestation 4 | 4 Zimmer | 14 Zimmer | ----- |
| ZIMMER GESAMT | 58 Einbett | 41 Zweibett | 6 Zweibett |

TECHNISCHE BEILAGE**Projektänderung**

| | |
|---|--|
| PROJEKTABLAUF BISHER | LPH Amstetten Stefan-Fadinger-Straße 32 3300 Amstetten |
| <p>Nach der Empfehlung über die Vergabe der geistigen Dienstleistungen im 1.BBR (25.06.2008) wurden die weiteren Planungsschritte eingeleitet.</p> <p>Ein auf das Raum- und Funktionsprogramm basierender Entwurf ist vom Projektteam freigegeben worden. Der Entwurf wurde am 16. 09. 2009 in einem Lenkungsausschuss abgeändert und freigegeben.</p> <p>Der Baubescheid über die geplanten Maßnahmen am Landespflegeheim Amstetten wurde am 9.12.2009 ausgestellt.</p> <p>Die Errichtungsbewilligungsverhandlung nach dem NÖ Sozialhilfegesetz 2000 hat am 3.12.2008 stattgefunden, der Bescheid wurde am 3.06.2009 ausgestellt.</p> <p>Die Ausschreibung nach dem BVergG 2006 der Gewerke mit einem Anteil von rund 70% der Errichtungskosten wurde im Februar 2009 durchgeführt.</p> <p>Die Angebotsöffnungen dazu erfolgten am 25.02. 2009 im Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung BD 6.</p> <p>Die Angebote der zur Vergabe vorgeschlagenen Bieter wurden hinsichtlich der Zuverlässigkeit im Sinne des BVergG 2006 geprüft.</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt kann festgehalten werden, dass aufgrund der Summe der geprüften Angebote und den vorliegenden Kostenanschläge der noch nicht ausgeschriebenen Gewerke mit einem Budget von € 10.000.000,-- exkl. USt. (Preisbasis Oktober 2005) das Auslangen gefunden werden kann.</p> | |

TECHNISCHE BEILAGE**Projektänderung**

| TERMINZIEL | | LPH Amstetten Stefan-Fadinger-Straße 32 3300 Amstetten | |
|-------------------|---|--|--|
| ZEIT | ARBEIT | FINANZBEDARF | |
| Juni 2009 | Baubeginn (Bauabschnitt 1) | | |
| Juni 2010 | Übersiedelung in den neuen Zubau (Bauabschnitt 1) | | |
| Juni 2010 | Baubeginn (Bauabschnitt 2) | | |
| April 2011 | Übersiedelung vom Nordtrakt in den neuen Zubau (Bauabschnitt 2) | | |
| Mai 2011 | Baubeginn Sanierung Nordtrakt (Bauabschnitt 3) | | |
| Mai 2012 | Gesamtfertigstellung inkl. Außenanlagen und Besiedelung des sanierten Nordtraktes | | |
| | | € 10.000.000,-- | |
| | | PB.: 01.10.2005 (ohne Ust.) | |