



**AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG**  
**Gruppe Gesundheit und Soziales, Abteilung Heime**  
Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1  
Parteienverkehr Dienstag 8 – 12 Uhr

GS7-H-33/065-01

Bearbeiter  
Dr. Huber  
Strozer

02742/9005  
DW 16380  
DW 16393

24.4.2001

Betrifft:

NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Schrems (Abbruch des Altbestandes und Kostenerhöhung im Zuge des Neubaus)

Hoher Landtag!

**Landtag von Niederösterreich**  
Landtagsdirektion  
Eing.: 25.04.2001  
**Ltg.-736/S-5/12-2001**  
W- u. F-Ausschuss

Die NÖ Landesregierung beehrt sich, unter Bezugnahme auf den Landtagsbeschluss vom 5. Dezember 1990, Ltg.-261/V-8/29-1990, den Antrag auf Genehmigung über den Abbruch des Altbestandes und die Kostenerhöhung im Zuge des Neubaus des NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheimes Schrems vorzulegen.

Der NÖ Landtag hat am 08. Oktober 1998 die Neuerrichtung des Landes-Pensionisten und Pflegeheimes Schrems (ohne Abbruch des Altbestandes) mit Gesamtherstellungskosten von S 94,3 Mio. ohne Mehrwertsteuer genehmigt. Mit der Neuerrichtung wurde im Oktober 1998 begonnen. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Mai des Jahres. Nunmehr ist es im Zuge des Neubaus aufgrund unvorhergesehener Ereignisse zu Mehrkosten gekommen. Desweiteren ist der Altbestand abzurechnen und die entsprechenden Außenanlagen sind zu errichten. In der seinerzeitigen Landtagsgenehmigung wurde hiezu nur ein genereller Hinweis aufgenommen, dass die Abbruchkosten (mit damaligen Grobschätzkosten von S 4 Mio.) nicht in den Gesamtherstellungskosten enthalten sind.

## A) Kostenüberschreitung

		exkl. MWSt.
1. Valorisierung bis Baubeginn per Sept. 98 (1.3.98 - 1.8.98)	S	500.000,--
2. Valorisierung während der Bauzeit (1.8.1998 - 1.6.2000)	S	2,100.000,--
3. Baumeisterarbeiten	S	3,450.000,--
4. Konkurs der Fa. P l a s s	S	500.000,--
5. Nachträge bei den Planerleistungen	S	435.000,--
6. Zusatzaufwendungen (z.B. EDV/Telefonverkabelung, Übersiedlungsrampe, Müllplatzüberdachung, Baukoordinator: per 1.7.2000 notwendig)	S	1,615.000,--

Zwischensumme: S 8.600.000,--

- Zu 3) Vor Baubeginn wurden Probebohrungen zur Sichtung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt. Das geologische Gutachten war unauffällig. Erst zu Beginn des Aushubes wurde die schwierige Bodenbeschaffenheit (grobes Felsvorkommen) festgestellt.
- Zu 4) Durch den Konkurs der Firma Plass, musste der Zweitbieter mit der Lüftungsanlage beauftragt werden. Die Nachträge bei den Planerleistungen ergeben sich durch die Erhöhung der Baukosten.
- Zu 6) Die Zusatzaufwendungen werden wie folgt begründet: Im Zuge der Übersiedlung musste aus Gründen der Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit kurzfristig eine Übersiedlungsrampe errichtet werden, da ansonsten der Betrieb des LPPH Schrems empfindlich gestört worden wäre. Die Erfahrungen des Winters, machten die Überdachung des Müllplatzes notwendig, gerade an dieser Stelle des Gebäudes bildeten sich massive Schneeverwehungen, ohne Überdachung wäre der Müllplatz bei winterlichen Verhältnissen nicht mehr benutzbar gewesen. Die Mehrkosten bei der EDV – u. Telefonverkabelung ergaben sich durch eine unvorhergesehene Minderleistungen der Post. Vor dem seinerzeitigen Landtagsbeschluss konnte noch damit gerechnet werden, dass die Post Anschlussarbeiten, wie z.B. Verrohrungen im Haus kostenlos durchführt. Dieses Angebot wurde in der Bauzeit zurückgenommen. Der Baukoordinator ergab sich als dringende gesetzliche Notwendigkeit.

## **B) Abbruch des alten Heimes samt Gestaltung der Außenanlagen:**

	exkl. MWSt.
1. Abbrucharbeiten	S 1,550.000,--
2. Außenanlagen	S 2,000.000,--
3. Schlosserarbeiten	S 300.000,--
4. Div. Nebenarbeiten	S 200.000,--
5. Nebengebühren (Architekt, Haustechnikplaner, Baukoordinator)	S <u>625.000,--</u>
	<b>S 4,675.000,--</b>

Es ergeben sich somit für den Neubau des LPPH Schrems Gesamtherstellungskosten (inkl. Abbruch) von

**S 107,575.000,-- exkl. MWSt.**

Die Errichtungskosten betragen ohne Baumanagement, Versicherung, Abbruch und Außenanlagen S 101,000.000,-- exkl. MWSt. Somit ergeben sich Errichtungskosten von S 1,262.500,-- exkl. MWSt. pro Bett.

Diese Kosten wurden in der Sitzung des Baubeirates am 13. März 2001 zustimmend zur Kenntnis genommen.

### **b) Finanzierung:**

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt im Leasingwege durch die NÖ HYPO Leasing Gerusia Ges. m.b.H.

Aufgrund der Gesamtherstellungskosten (inkl. Abbruch) in Höhe von S 107,575.000,-- (exkl. MWSt.) ergeben sich voraussichtlich jährliche Leasingraten von:

- Immobilien, Laufzeit 25 Jahre ca. S 7.232.000 ,-- exkl. MWSt.
- Mobilien, Langläufer, Laufzeit 9 Jahre ca. S 704.000,-- exkl. MWSt.
- Mobilien, Kurzläufer, Laufzeit 4 Jahre ca. S 316.000,-- exkl. MWSt.

Da die errechneten Leasingraten auf der oben angeführten Kostenermittlung basieren, können diese nicht als fix angesehen werden. Die endgültigen Leasingraten werden daher

erst nach Vorliegen der Endabrechnungssumme (nach Durchführung des Abbruchs) ermittelt werden.

Entsprechend der Resolution des NÖ Landtages vom 5. Dezember 1990, Ltg. 261/V-8/29-1990, beehrt sich die NÖ Landesregierung, folgenden Antrag zu stellen:

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

<u>Kostenüberschreitung des Projektes um:</u>	<u>exkl. MWSt.</u>
Neubau	S 8,600.000,--
<u>Herstellungskosten f. Abbruch</u>	<u>S 4,675.000,--</u>
<b><u>Summe</u></b>	<b><u>S 13,275.000,--</u></b>

#### **b) Finanzierungskosten:**

Aufgrund der Gesamtherstellungskosten in Höhe von S 107,575.000,-- (exkl. MWSt.) ergeben sich folgende voraussichtliche jährliche Leasingraten von:

- Immobilien, Laufzeit 25 Jahre ca. S 7,232.000 ,-- exkl. MWSt.
- Mobilien, Langläufer, Laufzeit 9 Jahre ca. S 704.000,-- exkl. MWSt.
- Mobilien, Kurzläufer, Laufzeit 4 Jahre ca. S 316.000,-- exkl. MWSt.

NÖ Landesregierung  
P r o k o p  
Landeshauptmann-Stv.

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung