

Landtag von Niederösterreich  
Landtagsdirektion

Eing.: 16.04.2002

Ltg.-952/S-5/20-2001

W- u. F-Ausschuss

Beilagen  
GS7-H-37/119-2002  
Bei Antwort bitte Kennzeichen angeben

Bezug	Bearbeiter	Tel. BH/800	Durchwahl	Datum
	Harter	(02742) 9005	16394	16. April 2002

Betrifft

**NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Tulln; Zu- und Umbau**

Hoher Landtag!

Die NÖ Landesregierung beehrt sich, unter Bezugnahme auf den Landtagsbeschluss vom 5. Dezember 1990, Ltg.-261/V-8/29-1990, den Antrag auf Genehmigung des Projektes Zu- und Umbau des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Tulln vorzulegen.

Das 1981 erbaute NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Tulln besteht aus einem dreigeschossigen Nord-Süd orientierten Bauteil, in dem die drei Pflegestationen untergebracht sind (Gesamtbettenanzahl 201: geteilt in 3 Stationen zu 59 – 78 – 64 Betten) und dem an der Nordseite des Gebäudes gelegenen eingeschossigen Verwaltungsteil mit der Wirtschaftsküche.

An der nordöstlichen Grundstücksecke befindet sich das viergeschossige Personalwohnhaus.

Durch einen Zubau bzw. einen Umbau des bestehenden Hauses soll das Heim an die Anforderungen einer zeitgemäßen Pflege angepasst werden.

Im Zuge der Planungsgespräche hat sich ergeben, dass aus Kostengründen ein Um- und Zubau wirtschaftlicher ist als ein Neubau.

Das Heim entspricht unter anderem aus folgenden Gründen nicht mehr dem heutigen Standard:

- Brandschutzbestimmungen: Es bestehen keine Brandabschnitte, die Brandschutztüren schließen nicht selbständig, es existiert kein Rauchabzug im Stiegenhaus, es gibt keinen 2. Fluchtweg (=2. Siegenaufgang), zwischen den einzelnen Stockwerken sind keine Hydrantenleitungen vorhanden etc.
- Die Elektroinstallationen in den Zwischendecken sind durch Mausbiss defekt.
- Sämtliche vorhandenen Leitungen entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard; die Wasserhähne sind defekt, die WC-Anlagen sind nicht behindertengerecht ausgeführt; die Abflussleitungen in den Steigschächten sind größtenteils undicht.
- Zimmerbereich: Die vorhandenen Holztüren und -fenster sind undicht und die Verriegelungen sind meist nicht mehr funktionsfähig; Die Türen und Fenster sind nicht mit Sicherheitsglas ausgeführt; viele der im EG vorhandenen Bewohner-Duschen sind defekt; das selbständige Befahren der Balkone ist aufgrund einer 7cm hohen Stufe für Rollstuhlfahrer nicht möglich.
- In der Wäscherei, im Raum für die Seniorenbetreuerinnen und im Therapieraum ist keine Belüftung, keine Belichtung und keine Sichtverbindung ins Freie vorhanden.

- Im 1.OG und 2.OG gibt es keine den Bewohnerzimmern zugeordneten Sanitätsräume.
- Bei den Aufzügen ist der Austausch der Elektronik notwendig.
- Für die korrekte Müllentsorgung (Mülltrennung) ist der Platz nicht ausreichend; außerdem gibt es keinen befestigten Sammelcontainerplatz.

Im Zuge der Durchführung der gegenständlichen Baumassnahme wurde auf nachstehende Kriterien Bedacht genommen:

- a) Die Planung erfolgte auf Basis der Artikel 15a Vereinbarung, bei der sich Bund verpflichtet haben, Mindeststandards von Sachleistungen in den Heimen zu gewährleisten.
- b) Bei der ausgewiesenen Gesamtbettenanzahl für das Bauvorhaben in Tulln wurden die im Altersalmanach 2000 von Herrn Prof. Dr. Amann ausgewiesenen Bedarfswerte bis zum Zeithorizont 2011 berücksichtigt.

Der Baubezirk hat in der Sitzung am 2. Oktober 2001 den Zu- und Umbau des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Tulln einstimmig empfohlen.

### **Beantragte Baumaßnahmen:**

Der vorgesehene 3-geschossige Zubau des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes wird an der Ostseite des bestehenden Gebäudekomplexes situiert.

Das bestehende Gebäude wird mit einem gedeckten Gang mit dem geplanten Zubau verbunden, wobei in jedem Geschoss eine niveaugleiche Anbindung der beiden Gebäudeteile vorgesehen ist.

Der Haupteingang verbleibt in der Frauenhofner-Straße; die neue Eingangshalle ist über behindertengerechte Rampen von der Straße erreichbar.

An die Eingangshalle – mit Hauptstiegenhaus und Bettenlift – schließen sich der Therapiebereich, die Cafeteria und die Tagespflege.

Im Erdgeschoss befinden sich weiters die Kurzzeit- und Übergangspflege sowie das Hospiz samt erforderlicher Nebenräume.

Nach Abschluss sämtlicher Baumaßnahmen wird das Heim über 5 Pflegeabteilungen mit insgesamt 180 Betten verfügen (davon sind 10 Intensivbetten), eine Station für Sonderpflegeformen bestehend aus 6 Hospizbetten, 10 Übergangspflegebetten, 4 Kurzzeitpflegebetten und 10 Betten für die Tagespflege (Tageszentrum); der Gesamtbettenstand wird auf 210 Pflegebetten festgestellt.

Aufgrund der neuen Situation beim Projekt Donauklinikum und der damit verbundenen Zusammenführung der Landes-Nervenlinik Gugging mit Tulln ist für den Standort des Leopoldsheim nicht mehr ein Pflege- sondern ein Betreuungszentrum geplant, wobei analog zur Konzeption Mauer Krisenplätze und Plätze für Langzeitpatienten aus der Landes-Nervenlinik Gugging geschaffen werden sollen.

Der Um- und Zubau des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Tulln wurde größer als ursprünglich geplant realisiert, da nach der Fertigstellung die Auflassung des Standortes Tulln-Theresiaheim - dessen wirtschaftliche Sanierung wurde als nicht zweckmäßig erachtet – vorgesehen ist.

### **Bauzeitplan:**

Baubeginn für den Zubau ist mit Anfang Mai 2002 geplant. Mit der Fertigstellung des Zubaus kann voraussichtlich Ende Jänner 2004 gerechnet werden.

Nach der Übersiedelung in den Neubau wird der Umbau des bestehenden Gebäudes voraussichtlich mit Anfang März 2004 begonnen. Es ist vorgesehen, dass diese Arbeiten Ende 2004 abgeschlossen sein werden.

### **Kosten- und Finanzierungsplan:**

#### **a) Kostenübersicht:**

Aufgrund der bisher durchgeführten Ausschreibungen von ca. 80 % der Baukosten bzw. ca. 70 % der Errichtungskosten ergeben sich unter Berücksichtigung einer Hochrechnung für die restlichen Gewerke Errichtungskosten von € 15.310.525,11 exkl. MWSt. (Preisbasis: 1.Jänner 2002):

	exkl. MWSt.
Planung und Nebenkosten	€ 937.479,55
Baukosten	€ 11,620.764,05
Einrichtung	€ 2,752.281,51
<b>Errichtungskosten</b>	<b>€ 15,310.525,11</b>
<b>Baumanagement</b>	<b>€ 343.379,14</b>
<b>Gesamtherstellungskosten</b>	<b>€ 15,653.904,25</b>

#### **b) Finanzierung:**

Auf Grundlage des Beschlusses des NÖ Landtages vom 28. Feber 2002 über die Änderung des Ausbauprogrammes für die NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheime für die Jahre 1998 – 2002 wurde dieses Projekt mit Errichtungskosten von € 14,105.800,-- exkl. MWSt. grundsätzlich genehmigt. Durch Umschichtungen im Rahmen der oa. Änderung des Ausbauprogrammes wird die genehmigte Gesamtsumme eingehalten.

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt im Leasingwege durch die Raiffeisen Kommunalgebäudeleasing Gesellschaft m.b.H. auf Basis des oben erwähnten Landtagsbeschlusses.

Unter Berücksichtigung der Gesamtherstellungskosten inkl. Baumanagement über insgesamt € 15,653.904,25 exkl. MWSt. errechnen dzt. folgende voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	exkl. MWSt.
Immobilien (Laufzeit 25 Jahre)	€ 760.000,--
Mobilien (Laufzeit 9 Jahre)	€ 180.000,--

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:

a)	exkl. MWSt.
Errichtungskosten	€ 15,310.525,11
Baumanagement	€ 343.379,14
<b>Gesamtherstellungskosten</b>	<b>€ 15,653.904,25</b>

b) Finanzierungskosten:

Aufgrund der Gesamtherstellungskosten in Höhe von € 15,653.904,25 exkl. MWSt. ergeben sich folgende voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	exkl. MWSt.
Immobilien (Laufzeit 25 Jahre)	€ 760.000,--
Mobilien (Laufzeit 9 Jahre)	€ 180.000,--

Prokop  
Landeshauptmann-Stv.

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung