

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Gesundheit und Soziales
Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime
Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 13.06.2002
Ltg.-993/S-5/21-2002
W- u. F-Ausschuss

GS7-JH-3/006-02
Bei Antwort bitte Kennzeichen angeben

Beilagen				
Bezug	Bearbeiter Appl	Tel. BH/800 (02742) 9005	Durchwahl 16385	Datum 04. Juni 2002

Betrifft

**NÖ Landes-Jugendheim und NÖ Landes-Sonderschule Allentsteig; Generalsanie-
rung**

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 (Generalsanierung) des NÖ Landes-Jugendheimes und der NÖ Landes-Sonderschule Allentsteig vorzulegen.

Das NÖ Landes- Jugendheim und die im selben Gebäude befindliche NÖ Landes-Sonderschule Allentsteig bieten durch diesen Verband Heim/Schule, für Kinder und Jugendliche im Pflichtschulalter, die leistungsbezogene, soziale oder emotionale Defizite aufweisen, eine enge Vernetzung zwischen Pflege/Erziehung, internem Schulbesuch und spezifischer Förderung.

Durch diese speziellen Rahmenbedingungen können im normalen Schulbetrieb unbewältigbar gewordene Problemlagen entschärft und den betreuten Kindern/Jugendlichen ein positiver Schulabschluss ermöglicht werden.

Eine gerade für diese Kinder und Jugendlichen unbedingt notwendige moderne und zeitgemäße Betreuung wird jedoch durch die räumliche Situation des Jugendheimes und der Schule in dem über 100 Jahre alten Haus äußerst erschwert.

Das Raumangebot und die Ausstattung der Räume entsprechen in vielen Punkten nicht mehr der NÖ Heimverordnung, LGBL. Nr. 9270/10-2.

So gibt es z. B. noch große, zentrale Schlafräume, in denen mehr Kinder/Jugendliche als erlaubt untergebracht werden müssen; nur in einer Gruppe gibt es einen Küchenbereich; es fehlen Zimmer für die Erzieher; die Möblierung ist teilweise schon über zwanzig Jahre alt und weitgehend abgewohnt; Rückzugs- und Rekreationsbereiche sind kaum vorhanden; Waschräume und WC müssen von mehreren Gruppen gemeinsam benutzt werden; usw.

Die Sonderschule weist einen (schon am 2. Mai 1996 durch eine Schulkommission) festgestellten Raumfehlbedarf auf (Differenzierungsklassen, Leiterkanzlei, Bibliothek).

Weiters entsprechen die Gegebenheiten nicht den gesetzlichen Brandschutz-Bestimmungen, was auch bereits von der Kommission für den Schutz der Landesbediensteten bemängelt wurde.

Außerdem sind die Heizung, ein Großteil der sanitären Anlagen, die Beleuchtung und teilweise auch die Bodenbeläge und Wandmalereien in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Über Auftrag der für das NÖ Landes-Jugendheim und die NÖ Landes-Sonderschule zuständigen politischen Referenten wurde ein Konzept für eine Umstrukturierung und Neugestaltung bzw. eine Generalsanierung des Gebäudes des Heimes und der Schule erarbeitet. Bei der Erstellung des Raum- und Funktionsprogrammes konnten österreichische und deutsche Experten als Berater gewonnen werden.

Es wurde in Zusammenarbeit der Abteilungen Landeshochbau B, der Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime, der Abteilung Schulen, der Schulleitung und externem sozialpädagogischen Experten eine Vorentwurfsplanung erarbeitet.

Auf Grund der engen räumlichen Verbundenheit der unterschiedlichen Bereiche Jugendheim und Schule, ist es wirtschaftlich vorteilhaft das Vorhaben nicht zu trennen sondern in einem gemeinsamen Projekt abzuwickeln.

Da der wesentlich größere Teil des Projektes das Jugendheim betrifft, wurde die Organisation und das Management des Projektes von der Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime übernommen.

Sämtliche Schritte werden jedoch mit der Abteilung Schulen abgestimmt.

Verträge werden von beiden zuständigen Regierungsmitgliedern unterfertigt.

Die Aufteilung der Gesamterichtungskosten (ohne Kosten der Einrichtung/Möblierung Jugendheim) des Projektes wurde zwischen der Abteilung Schulen und der Abteilung Heime auf Basis der jeweils zuordenbaren Kosten von der Abteilung Landeshochbau berechnet und ergibt sich daraus folgender

Teilungs-Schlüssel: 18,43 % Anteil Schule
 81,57 % Anteil Jugendheim
 100,00 % Gesamtkosten exkl. Kosten der Einrichtung/Möblierung.

Auf Basis der von der Abteilung Landeshochbau berechneten Schätzkosten im Betrage von seinerzeit (ATS 49.040.775,--) EURO 3.563.932,11 zuzügl. USt. erfolgte der Beschluss der Massnahmen durch die Landesregierung mit 20. März 2001.

Von den Gesamtbaukosten entfielen inkl. Einrichtung Jugendheim (ATS 41.171.475,--) EURO 2.992.047,78 zuzügl. USt. auf den Bereich des Jugendheimes und (ATS 7.869.300,--) EURO 571.884,33 zuzügl. USt. auf den Bereich der Schule.

Auf Grundlage des Beschlusses der Landesregierung wurden die Planerleistungen und die erforderlichen Dienstleistungen zur Bauabwicklung und Leasingfinanzierung ausgeschrieben (EU-weite Ausschreibung der Leasingfinanzierung).

Im Zuge der Detailplanung wurde festgestellt, dass es gegenüber der ursprünglichen baulichen Konzeption zielführend ist, im Bereich der Landessonderschule die Ausstattung und Einrichtung auf einen zeitgemässen Mindeststandard anzuheben und teilweise zu erneuern sowie in den vorbeugenden Brandschutz analog des Bereiches Jugendheim voll einzubinden.

Es ergibt sich eine Erhöhung der ursprünglich geschätzten Gesamt-Errichtungskosten um (ATS 3,500.000,--) EURO 254.354,92 auf insgesamt (ATS 52,540.775,--) EURO 3,818.287,03.

Der Anteil für den Bereich Sonderschule beträgt nunmehr (ATS 9,877.212,84) EURO 717.805,05 zuzügl. USt. der Anteil Jugendheim beträgt (ATS 42,663.562,16) EURO 3,100.481,98 zuzügl. USt.

Die Gesamt-Errichtungskosten im Betrage von (ATS 52,540.775,--) EURO 3,818.287,03 aktualisiert auf Preisbasis 2002 betragen nunmehr unter Berücksichtigung der Valorisierung für das Projekt insgesamt EURO 4,149.328,14 zuzügl. USt.

Beantragte Baumassnahmen:

Der bestehende Gebäudekomplex, an dem zuletzt 1995 Baumaßnahmen durchgeführt wurden, beherbergt das Landesjugendheim und einen Schultrakt sowie einen Verwaltungs- und Küchenbereich. Die Gebäudestruktur, die ursprünglich für ein Siechenhaus gebaut wurde, entspricht nicht mehr den modernen Erziehungsansprüchen, birgt jedoch aufgrund der großen Geschosshöhen eine riesige Kubatur in sich, die bisher nicht optimal ausgenutzt wurde. Das bestehende Hauptgebäude wird durch zwei Zubauten im Hof erweitert und weitgehend unter Einbeziehung neuester pädagogischer Erkenntnisse im In- und Ausland (Leitgedanken des Pädagogen Prof. Mahlke, Dtl.) umgebaut. Aufgrund der planlichen Konzeption und des genehmigten Raumprogrammes ergibt sich folgende Belagsmöglichkeit:

EG:	1 Gruppe	max. 9 Plätze;
1.OG:	2 Gruppen	max. je 9 Plätze;
2.OG:	2 Gruppen	max. je 9 Plätze,
	1 Gruppe	max. 8 Plätze;
ergibt insgesamt	6 Gruppen mit max. 53 stationären Plätzen.	

Das Schulgeschoss wird, um keinen ersichtlichen und qualitativen Unterschied zu den neu umgebauten Gruppenräumen in den unteren Geschossen aufzuweisen, in die Gesamtadaptierung miteinbezogen, und zwar durch Umgestaltung des Stiegenhauses und der Gänge, Erneuerung der Zargen und Türen, durch Sanierung der haustechnischen Anlagen, der Einrichtung, sowie einer Brandmeldeanlage für das gesamte Gebäude in Form eines Vollschutzes.

Im Kellergeschoss werden der bestehende Tank- und Heizraum aufgelassen und die somit freiwerdenden Räume als Mehrzweckräume genutzt. Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz angeschlossen und sämtliche haustechnische Anlagen werden im Boilerraum untergebracht. Weiters werden zwei Personal-Aufenthaltsräume geschaffen und sämtliche Glasbausteine in der Fassade abgebrochen und durch neue Fenster ersetzt.

Im Erdgeschoss wird der Küchentrakt unverändert belassen. Die Personalgarderoben und Sanitärräume sowie Personal-Aufenthalt und –Speisesaal werden umgebaut bzw. zugebaut. Neu eingerichtet werden zwei Krisenzimmer mit Sanitäreinheit und ein Werkraum; die Schulküche wird verlegt. In einer Gebäudehälfte wird eine Wohngruppe errichtet.

Im 1. Stock wird der Trakt der Verwaltung unverändert belassen. Daneben werden ein Arztzimmer, ein Nachtdienstzimmer und ein Therapieraum eingebaut. In die restlichen Gebäudeteile werden zwei Wohngruppen integriert.

Im 2. Stock werden abgesehen von einem trennbaren Differenzierungsraum und einem Therapieraum sämtliche Räume umgestaltet und drei Wohngruppen errichtet.

Der 3. Stock wird fast gänzlich in der räumlichen Struktur belassen. Umbauten werden im Konferenzraum, in der Bibliothek und in den Sanitärräumen vorgenommen, und die Kanzlei wird verlegt. In den Klassen werden Waschbecken eingebaut und raumakustische Maßnahmen durchgeführt. Einrichtung und haustechnische Anlagen werden komplett erneuert.

Das Dachgeschoss bleibt bis auf den Umbau in der Sanitäreinheit und den Einbau von neuen Fenstern unverändert.

Hauptaugenmerk beim Umbau des Gebäudes liegt auf der Gestaltung der Wohngruppen. Ziel der Umgestaltung ist, die bestehende Raumstruktur, die charakterisiert ist durch lange Gänge mit linear aneinandergereihten Räumen ohne interne Verbindungen, zugunsten großzügiger Wohnbereiche aufzulösen, wobei die Ausnützung der vollen Raumhöhe angestrebt wird. Durch Auflösung der tragenden Innenwände werden überdies Trakttiefen über die gesamte Gebäudebreite erreicht. Durch Einziehen von Zwischendecken wird Wohnen in großen zusammenhängenden Bereichen und auf mehreren Ebenen ermöglicht. Daneben werden Privatbereiche für die Bewohner geschaffen und die ursprünglich riesigen Schlafsäle auf Zwei- und Drei-Bettzimmer reduziert.

Alle Wohngruppe werden vom System her gleich gestaltet und umfassen einen großen zusammenhängenden Wohnbereich mit Zonen für Garderobe, Essen, Küche, zwei Gemeinschaftsbereiche und einen Abstellraum. Dieser große Bereich kann durch das Einziehen einer Zwischendecke auf zwei Ebenen bewohnt werden. Zentral in der Gruppe liegt das Erzieherzimmer mit Sanitäreinheit und Schlafbereich. In der Nähe des Einganges zur Gruppe werden zwei WC's und im privateren Bereich der Gruppe zwei Bäder eingebaut. Ein Raum wird als Werkraum mit Zwischendecke zur Nutzung als Stauraum verwendet. Jede Gruppe erhält 3 Zwei-Bettzimmer und ein Drei-Bettzimmer. Diese Räume werden ebenfalls durch Zwischendecken auf zwei Ebenen bewohnt. Nur eine Wohngruppe im 2. Stock weicht von diesem Schema ab. Diese Gruppe bekommt 2 Zwei-Bettzimmer und ein Vier-Bettzimmer.

Um die Gangerschließung des Internat- und vor allem des Schulbereiches ebenfalls aufzubrechen und größere Räume schaffen zu können, wird das bestehende Gebäude durch zwei Zubauten im Innenhof erweitert. Diese Gebäudeteile enthalten vor allem Gemeinschaftsbereiche, aber werden auch für den Personal-Speisesaal (EG), für eine Sanitäreinheit (2.OG) und für die Direktion der Schule (3.OG) genutzt.

Für die behindertengerechte Erschließung des Gebäudes kann im Zubau nachträglich ein Aufzug eingebaut werden. Das bestehende Stiegenhaus wird durch den Einbau von Türen in den anschließenden Gängen als eigener Brandabschnitt (Sicherheitsstiegenhaus) ausgebildet. Die Decke über dem Stiegenhaus wird abgebrochen und durch eine neue Dachkonstruktion ersetzt, in die eine Brandrauchentlüftung eingebaut wird. Als zweiter Fluchtweg werden vor den Glasfassaden der Zubauten Fluchtbalkone und vor dem Stiegenhaus eine Fluchttreppe errichtet.

Bauzeitplan:

Baubeginn und Baustelleneinrichtung: Juni 2002

Der Umbau des Gebäudes erfolgt im wesentlichen in drei Bauetappen, wobei diese nicht exakt abgrenzbar sind, da sich einige Baumaßnahmen überschneiden:

Umbau Nordtrakt: ca. bis KW 47/02

Sonderschule: ca. bis KW 35/02 - Sommerferien

Umbau Südtrakt: ca. bis KW 23/03

Die Zubauten werden überschneidend zu o.a. Bauetappen errichtet.

Fertigstellung und Übergabe: Sommer 2003.

Kosten und Finanzierungsplan:

Aufgrund der bisher durchgeführten Ausschreibungen von mehr als 80% der Errichtungskosten ergeben sich unter Berücksichtigung der Hochrechnung der restlichen Gewerke auf Preisbasis 2002 valorisierte Gesamterrichtungskosten von EURO 4,149.328,14 zuzügl. USt.:

	Gesamtprojekt	Anteil	Anteil
	€ exkl. USt.	Jugendheim	Schule
		€ exkl. USt.	€ exkl. USt.
Planung und Nebenkosten	442.251,52	81,57% 360.744,56	18,43% 81.506,95
Baukosten	3,147.426,71	81,57% 2,567.355,97	18,43% 580.070,74
<u>Einrichtung</u>	<u>559.649,91</u>	<u>441.189,68</u>	<u>118.460,23</u>
Errichtungskosten	4,149.328,14	3,369.290,21	780.037,93
<u>Baumanagement</u>	<u>67.687,99</u>	<u>54.963,23</u>	<u>12.724,76</u>
<u>Gesamtherstellungskosten</u>	<u>4,217.016,13</u>	<u>3,424.253,44</u>	<u>792.762,69</u>

Die Finanzierung erfolgt im Leasingwege durch die S-Finanzservice GmbH Baden.

Unter Berücksichtigung der Gesamtherstellungskosten inklusive Baumanagement über insgesamt EURO 4,217.016,13 zuzügl. USt. errechnen sich derzeit folgende voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	Gesamtprojekt	Anteil Jugendheim		Anteil Schule	
	€ inkl. USt. u. Kaution	€ inkl. USt. u. Kaution		€ inkl. USt. u. Kaution	
Immobilie (3% Kalk. Afa p.a. Vertragsdauer 25 Jahre)	274.861,87	81,57%	224.204,83	18,43%	50.657,04
Mobilie (Kalk. Afa 10% p.a. Vertragsdauer 9 Jahre)	90.984,80		71.726,19		19.258,61

Die Vorschreibung der anfallenden Leasingraten erfolgt durch die Leasinggesellschaft für die Immobilien entsprechend dem Teilungs-Schlüssel (Schule 18,43%, Jugendheim 81,57%) getrennt jeweils an die Abteilungen Landeskrankenanstalten und Landesheime für den Bereich Jugendheim und an die Abteilung Schulen für den Bereich Schule.

Die Leasingraten der Mobilien werden aufgrund der jeweils direkten Zuordnung und Abrechnung durch das Planungsbüro von der Leasinggesellschaft getrennt an die Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime für den Bereich Jugendheim und an die Abteilung Schulen für den Schulbereich vorgeschrieben.

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:

Der Um- und Zubau (Generalsanierung) des NÖ Landes-Jugendheimes Allentsteig und der NÖ Landessonderschule wird genehmigt.

a) Gesamtherstellungskosten

	Gesamtprojekt	Anteil Jugendheim		Anteil Schule	
	€ exkl. USt.	€ exkl. USt.		€ exkl. USt.	
Planung und Nebenkosten	442.251,52	81,57%	360.744,56	18,43%	81.506,96
Baukosten	3.147.426,71	81,57%	2.567.355,97	18,43%	580.070,74
Einrichtung	559.649,91		441.189,68		118.460,23
Errichtungskosten	4.149.328,14		3.369.290,21		780.037,93
Baumanagement	67.687,99		54.963,23		12.724,76
Gesamtherstellungskosten	4.217.016,13		3.424.253,44		792.762,69

b) Finanzierungskosten

Aufgrund der Gesamtherstellungskosten in Höhe von EURO 4,217.016,13 zuzügl. USt. ergeben sich folgende voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	Gesamtprojekt	Anteil Jugendheim	Anteil Schule
	€ inkl. USt. u. Kaution	€ inkl. USt. u. Kaution	€ inkl. USt. u. Kaution
Immobilie (3% Kalk. Afa p.a. Vertragsdauer 25 Jahre)	274.861,87	81,57% 224.204,83	18,43% 50.657,04
Mobilie (Kalk. Afa 10% p.a. Vertragsdauer 9 Jahre)	90.984,80	71.726,19	19.258,61

NÖ Landesregierung
O n o d i
Landeshauptmann-Stv.

NÖ Landesregierung
K r a n z l
Landesrat

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung