



Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion

Eing.: 22.12.2003

Ltg.-**159/S-5/3-2003**

W- u. F-Ausschuss

GS7-H-20/305-2003 Beilagen

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug	Bearbeiter	(02742) 9005	Durchwahl	Datum
	Nußbaumer		16376	16. Dezember 2003

Betrifft

NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Mautern; Zubau des Betten- und Wirtschaftstraktes und Abbruch des Alttraktes

Hoher Landtag!

Die NÖ Landesregierung begehrt sich, unter Bezugnahme auf den Landtagsbeschluss vom 5. Dezember 1990, Ltg.-261/V-8/29-1990, den Antrag auf Genehmigung des Projektes über den Zubau des Betten- und Wirtschaftstraktes und Abbruch des Alttraktes des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Mautern vorzulegen.

Bestand des Heimes:

Der Alttrakt des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Mautern stammt aus dem Jahre 1899. Derzeit stehen in diesem Teil 38 Pflege- und 23 Wohnplätze zur Verfügung. Es gibt 2 Sechsbett-Zimmer und großteils Vier- und Dreibett-Zimmer – aufgrund des veralteten Standards ist keine zeitgemäße Pflege möglich (keine den Zimmern zugeordnete Duschen; nur ein Stationsbad; kein Aufenthaltsraum, Niveauunterschied zum Südtrakt,...). Insgesamt stehen derzeit 104 Pflege- und 30 Wohnplätze zu Verfügung.

Im Alttrakt befinden sich auch noch der Verwaltungs- und der Küchenbereich.

Der Alttrakt wird im Zuge der Zubauarbeiten abgerissen.

Der Südtrakt des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Mautern wurde im Rahmen des vom NÖ Landtag am 3. Juli 1997 genehmigten Ausbau- und Investitionsprogrammes 1998-2002 für NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheime bereits in den Jahren 1999-2000 einer Umstrukturierung von Wohn- auf Pflegebetten bzw. einer Sanierung unterzogen und entspricht mit seinen Ein- und Zweibett-Zimmern inkl. jeweils zugeordneter Nassgruppe dem heutigen Standard.

Weiters befindet sich auf dem Areal des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Mautern das eingeschossige „Marienheim“; ein Nebengebäude, das nicht mit dem Haupthaus verbunden ist. Im Erdgeschoss befinden sich diverse Funktionsräume und ein Teil der insgesamt 7 Wohnbetten. Im Obergeschoss sind die restlichen Wohnbetten situiert.

Die durchwegs sehr kleinen Räume haben nur ein gemeinsames WC am Gang; weiters sind die Zimmer im Obergeschoss nur über eine schmale Stiege erreichbar; es gibt keinen Aufzug. Das Marienheim wird im Zuge der Zubauarbeiten abgerissen.

Es wird festgehalten, dass die Planung auf Basis der Artikel 15a Vereinbarung erfolgt, bei der sich Bund und Länder über die gemeinsamen Maßnahmen für pflegebedürftige Personen verpflichtet haben, Mindeststandards von Sachleistungen in den Heimen zu gewährleisten.

Der Baubeirat hat in der Sitzung am 2. Dezember 2003 den Zubau des Betten- und Wirtschaftstraktes sowie den Abbruch des Alttraktes des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Mautern einstimmig empfohlen.

Beantragte Baumaßnahmen:

Die Baumaßnahmen gliedern sich in folgende 3 Ablaufphasen:

- a) Zubau Bauabschnitt I: An den bestehenden Südtrakt wird im östlichen Grundstücksbereich ein voll unterkellertes, 3-geschoßiger Bettentrakt angebaut.
Dazu wird zuvor der bestehende Mehrzweckraum sowie der Speisesaal abgebrochen. An der Westseite des bestehenden Südtraktes wird eine 1-geschoßige, nicht unterkellerte Garage errichtet.
Während dieses Bauabschnittes sind keine Provisorien für die Aufrechterhaltung des Heimbetriebes erforderlich.
Mit der Fertigstellung dieses Bauabschnittes stehen folgende neue Räumlichkeiten zur Verfügung: 18 Einbett-Zimmer, 5 Zweibett-Zimmer inkl. Nebenräumen sowie Dienstzimmer; ein neuer Heizraum und Funktionsräume im Keller.
- b) Zubau Bauabschnitt II: Vor Beginn der Zubauarbeiten wird das bestehende „Marienheim“ sowie 2 Fensterachsen des bestehenden Altbau-Osttraktes abgebrochen.
Danach erfolgt der Küchenanbau (1-geschoßig, voll unterkellert)
Durch den Teilabbruch entfallen aus dem Heimbetrieb 10 Betten sowie der Vorkühl- und Kühlbereich der bestehenden Küche.
Während der Errichtung des Zubaus sind folgende Provisorien erforderlich: An der Gebäudeostseite des Bauabschnitt I wird ein provisorisches Fluchtstiegenhaus angebaut, um die Einhaltung der mit 40m vorgeschriebenen Fluchtweglänge einzuhalten.
Weiters wird das Vorkühl- und Kühllager der Küche verlegt.
Die Gesamtbettenanzahl wird durch den Teilabbruch nicht vermindert, da die 28 neuen Betten des Bauabschnittes I bereits belegt werden können.
Mit der Fertigstellung dieses Bauabschnittes stehen folgende neue Räumlichkeiten zur Verfügung: 2 Einbett-Zimmer, 4 Zweibett-Zimmer, Hauptstiegenhaus, neue Küche inkl. Nebenräumen, Funktions- und Lagerräume im Keller.
- c) Zubau Bauabschnitt III: Vor Beginn der Zubauarbeiten wird der bestehende restliche Altbestand abgebrochen. Dadurch entfallen aus dem Heimbetrieb 18 Betten, der alte Küchentrakt, der Verwaltungstrakt, die Funktionsräume sowie der alte Heizraum.
Es wird ein teilweise 2- und teilweise 1-geschoßiger, voll unterkellertes Zubau sowie ein 1-geschoßiger, voll unterkellertes Verbindungsgang errichtet.
Während der Errichtung dieses Zubaus sind folgende Provisorien erforderlich:
Die neu errichtete Garage wird so adaptiert, dass dort die Verwaltung provisorisch untergebracht werden kann.

Die Räumlichkeiten für Friseur, Fußpflege, Näherei, Reinwäschelager, Physiotherapie, Verabschiedungsraum, Lebensmittelmagazin, Materialmagazin und Personalspeise-
raum werden provisorisch im Keller des Bauabschnitt I+II untergebracht.

Durch die Arbeiten wird der Bettenstand von 134 auf 104 reduziert, wobei nach Fertig-
stellung nur mehr Pflegeplätze zur Verfügung stehen.

Bauzeitplan:

Die Arbeiten sind in drei Bauabschnitte gegliedert.

Abschnitt 1: Jänner 2004 bis März 2005

Abschnitt 2: Frühjahr 2005 bis Frühjahr 2006

Abschnitt 3: Frühjahr 2006 bis Frühjahr 2007

Die Gesamtfertigstellung ist im Juni 2007 vorgesehen.

Der jeweilige Baubeginn kann sich geringfügig verschieben, da vor jedem Bauabschnitt
archäologische Grabungen stattfinden werden.

Kosten- und Finanzierungsplan:

A) Kostenübersicht:

Aufgrund der bisher durchgeführten Ausschreibungen von ca. 95 % ergeben sich unter
Berücksichtigung einer Hochrechnung für die restlichen Gewerke Gesamtkosten von
€ 8.100.000,00 excl. MWSt. (Preisbasis Oktober/2003):

	exkl. MWSt.
Planung und Nebenkosten:	€ 880.000,00
Baukosten:	€ 6.390.000,00
Einrichtung:	€ 830.000,00
Gesamtkosten:	<u>€ 8.100.000,00</u>

B) Finanzierung:

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt im Leasingwege durch die Kommunalleasing
GmbH. Die Bedeckung erfolgt im Rahmen der vom NÖ Landtag am 28. Februar 2002 ge-
nehmigten Änderung des Ausbau- und Investitionsprogrammes der NÖ Landes-
Pensionisten- und Pflegeheime für 1998-2002.

Für das Projekt sind Errichtungskosten von ca. € 6.903.919,00 excl. MWSt. genehmigt.
Diese Gesamtkostenschätzung beruhte auf Erfahrungswerten bei anderen NÖ Landes-
Pensionisten- und Pflegeheimen sowie auf einer Schätzung der Abteilung Landeshoch-
bau, auf Preisbasis Jänner 2002. Von den Mehrkosten von € 696.134,-- excl. MWSt. wer-
den € 339.600,-- durch Einsparungen bei der Sanierung und Umstrukturierung des
NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Mautern herangezogen. Der noch ausste-
hende Betrag von € 356.534,-- kann gesamt gesehen ebenfalls durch Einsparungen beim
Ausbauprogramm der NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheime 1998-2002 abgedeckt
werden.

Die Mehrkosten von € 696.134,-- exkl. MWSt. gegenüber der sztl. Landtagsvorlage vom 28. Februar 2002 werden wie folgt begründet:

- Grabungen: Da aufgrund einer Stellungnahme des Denkmalamtes vom 12. Juni 2001 mit römischen Funden zu rechnen ist, sind vor Beginn eines jeden Bauabschnittes archäologische Grabungen erforderlich.
- Baumeisterarbeiten:
Infolge der überdurchschnittlich langen Bauzeit führen die, von den Baufirmen kalkulierten Baustellengemeinkosten zu einer Angebotsverteuerung. Die übliche Bauzeit eines Objektes dieser Größenordnung beträgt ca. 2 Jahre. Bedingt durch die Aufrechterhaltung des Heimbetriebes und die vorgeschriebenen archäologischen Bodenuntersuchungen ist eine Aufteilung auf 3 Bauabschnitte notwendig, wodurch sich eine Bauzeitverlängerung auf 3,5 Jahre ergibt.
- Aufzug:
Im Frühjahr 2003 wurde eine aufzugtechnische Überprüfung durchgeführt. Im Zuge dieser wurde festgestellt, dass der Bettenaufzug gänzlich zu erneuern ist.
- Brandschutzanforderungen:
Durch die ProjektAbstimmung mit der NÖ-Brandverhütungsstelle bzw. infolge des Baubewilligungsbescheides entstanden beim baulichen Brandschutz Mehrkosten.
- Verbesserte Wärmedämmung (LEK-Werte):
Die Auslegung der Wärmeschutzmaßnahmen erfolgte nach dem aktuellen Stand der Technik als Niedrigenergiehaus. Diese hochwärmedämmende Bauweise war der ursprünglichen Schätzung aus dem Jahre 2002 noch nicht zugrunde gelegen. Seitens der Geschäftsstelle für Energiewirtschaft wurde eine Bewertung bzw. Berechnung der vorgesehenen Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt. Als Ergebnis kann mitgeteilt werden, dass diese Maßnahmen sinnvoll und aus energietechnischer Sicht wirtschaftlich sind. Die Mehrkosten von € 90.000,-- können auf Grundlage dieser Stellungnahme durch Einsparungen bei den laufenden Betriebskosten durch geringere Energieverbrauchswerte zumindest kompensiert werden.
- Haustechnik:
Zur Aufrechterhaltung des Heimbetriebes während des Umbaues müssen umfangreiche Provisorien für Heizenergieversorgung, Stromversorgung, Rufanlage, Telefonanlage, etc. erstellt und vorgehalten werden. Neue Hauptzuleitungen für Gas-, Wasser- und Stromversorgung sind erforderlich.
- Kellergeschoss Südtrakt:
Bei der Umstrukturierung und Sanierung des Südtraktes wurde das Kellergeschoss nicht miteinbezogen. Es ist daher notwendig die darin befindlichen Räumlichkeiten umzubauen und zu adaptieren. Weiters befinden sich im Keller wichtige Nebenräume mit einer großen Nutzung die laut Raum- und Funktionsprogramm im übrigen Haus keinen Platz finden.
- Außenanlage:
Durch die Herstellung von Haustechnikprovisorien erhöht sich der Sanierungsanteil der bestehenden asphaltierten Straßen und Wege.
- Lohn- Preiserhöhungen :
Allgemeine Lohn- und Preiserhöhungen vom Oktober 2002 bis November 2003.

Für den Zubau des Betten- und Wirtschaftstraktes im NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Mautern errechnen sich folgende Gesamtherstellungskosten mit Stand Oktober 2003:

	exkl. MWSt
Herstellkosten lt. Landtag 28.2.2002	€ 6.903.919,--
Valorisierung	€ 399.947,--
Grabungen	€ 100.000,--
Kostenerhöhung	€ 696.134,--
Gesamtherstellungskosten	€ 8.100.000,--

Unter Berücksichtigung der Gesamtkosten von insgesamt € 8.100.000,00 exkl. MWSt. ergeben sich folgende voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	Exkl. MWSt.
Immobilien (inkl. Kautions) (Laufzeit 25 Jahre)	€ 330.064,65
Mobilien (inkl. Kautions) (Laufzeit 9 Jahre)	€ 92.683,78

Da die errechneten Leasingraten auf der o.a. Kostenermittlung basieren, können diese nicht als fix angesehen werden. Die endgültigen Leasingraten können erst nach Vorliegen der Endabrechnungssumme 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:

Der Zubau des Betten- und Wirtschaftstraktes und Abbruch des Alttraktes des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Mautern wird mit Gesamtkosten von **€ 8.100.000,00** exkl. MWSt. genehmigt.

Daher errechnen sich nachstehende voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	Exkl. MWSt.
Immobilien (inkl. Kautions) (Laufzeit 25 Jahre)	€ 330.064,65
Mobilien (inkl. Kautions) (Laufzeit 9 Jahre)	€ 92.683,78

Prokop
Landeshauptmann-Stv.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung