



GS7-H-36/188-2004 Beilagen

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion

Eing.: 21.04.2004

Ltg.-211/S-5/6-2004

U-Ausschuss

Bezug	Bearbeiter	02742/9005	Durchwahl	Datum
	Zohlhuber		16339	20. April 2004

Betrifft
NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Stockerau, Neuerrichtung;

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 Neubau des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Stockerau vorzulegen.

Bestand des Heimes:

Das 7-stöckige Heim wurde in den Jahren von 1974 bis 1976 errichtet. Im Jahr 1989 wurde die Pflegeabteilung in den ersten beiden Geschossen umgebaut. Die Bewohner der Pflegeabteilung sind vorwiegend in 3-Bettzimmern untergebracht; die Sanitäreinheiten bestehen lediglich aus einem Waschbecken und WC. Eine Bade- bzw. Duschköglichkeit ist nur in den 2 Etagenbadezimmern für alle Heimbewohner gegeben. Durch die zu schmalen Türen ist kein Befahren mit Pflegebetten im Gangbereich möglich. In den Stationen gibt es keine Lagerräume und teilweise fehlen die Funktionsräume. Der Wohnteil im 5. und 6. Stock kann aufgrund der schlechten räumlichen Bedingungen nicht mehr vollständig belegt werden. Derzeit stehen 59 Wohn- und 40 Pflegeplätze, insgesamt daher 99 Plätze zur Verfügung, wobei derzeit nur 37 Wohnplätze aufgrund der räumlichen Situation belegt sind. Auch im Wohnteil ist ein Großteil der Bewohner bereits pflegebedürftig.

Unter Einbeziehung des gültigen Raum- und Funktionsprogramms musste festgestellt werden, dass das bestehende NÖ Landes-Pensionisten und Pflegeheim Stockerau den derzeitigen Anforderungen in baulicher und ausstattungs-mäßiger Hinsicht nicht mehr entspricht.

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

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

Die Bettenanzahl für die Neuerrichtung des Heimes in Stockerau (von 99 Plätzen auf 108) ist durch die im Altersalmanach 2000 (erstellt von Prof. Anton Amann) ausgewiesene zusätzliche Bedarfssituation im Verwaltungsbezirk Korneuburg bis 2011 begründet.

Der Baubeirat hat in der Sitzung am 16. Juni 2003 die Neuerrichtung einstimmig empfohlen.

1) Beantragte Baumaßnahmen:

Das neu zu errichtende NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Stockerau mit einer Gesamtbettenanzahl von 108, aufgeteilt auf 3 Stationen zu je 36 Betten wird auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstück neben dem bestehenden Heim situiert. Die zentrumsnahe Lage des Heimes bleibt erhalten.

Der Neubau besteht im Wesentlichen aus einem kompakten Baukörper mit insgesamt 3 Geschossen. Aufgrund des winkelförmigen Grundstückes ist der Pfeiltrakt ost-westorientiert und bindet im Zentrum den Wirtschafts- und Allgemeinbereich an. Die kompakte Bauform ermöglicht kurze Wege und hat eine hohe Wirtschaftlichkeit in Bau und Betrieb zur Folge. Aufgrund der Neigung des Bauplatzes und der Niveauunterschiede wurde das Gebäude so geplant, dass das Eingangsgeschoss mit den halböffentlich nutzbaren Räumen ebenerdig zu betreten ist und von diesem jeweils nur ein Geschoss auf- oder abwärts zu gehen ist.

Aus ökologischen, wohnlichen und innovativen Gründen wird erstmals in einem NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim der Bettentrakt in Holzbauweise ausgeführt. Es sind tragende Außenwände und tragende Gangwände in Massivholzbauweise sowie Massivholzdecken in den Bewohnerzimmern vorgesehen. Das Heim kann in Holzbauweise zu den gleichen Kosten wie in Massivbauweise ausgeführt werden.

Für die Errichtung des neuen NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes wird mit der Stadtgemeinde Stockerau ein Grundtausch durchgeführt. Sobald der Neubau fertiggestellt ist, erfolgt die Übersiedelung der Heimbewohner vom bestehenden Haus in den Neubau.

Bauzeitplan:

Mit der Neuerrichtung des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Stockerau wird voraussichtlich im Mai 2004 begonnen; die Fertigstellung wird voraussichtlich im Dezember 2005 erfolgen.

Kosten- und Finanzierungsplan

a) Kostenübersicht:

Aufgrund der bisher durchgeführten Ausschreibungen von ca. 65 % ergeben sich unter Berücksichtigung einer Hochrechnung für die restlichen Gewerke Gesamtkosten von € 12.238.693,43 exkl. USt. (Preisbasis: 1/2002; ohne Kosten Abbruch Altbau):

	exkl. USt.
Planung und Nebenkosten:	€ 1.530.000,00
Baukosten:	€ 9.232.693,43
Einrichtung:	€ 1.476.000,00
Gesamtkosten:	€ 12.238.693,43

b) Finanzierung:

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt im Leasingwege durch die Bank Austria Creditanstalt Leasing GmbH. Die Bedeckung erfolgt im Rahmen des vom NÖ Landtag am 28.2.2002 genehmigten Ausbau- und Investitionsprogramms der NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheime für 2002 bis 2006.

Für das Projekt sind Errichtungskosten von ca. € 11.200.000,-- exkl. USt. (ohne Kosten Abbruch Altbau) genehmigt. Diese Gesamtkostenschätzung beruht auf Erfahrungswerten bei anderen Neuerrichtungen von NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimen sowie auf Schätzungen der Abteilung Landeshochbau und wurden auf Preisbasis Jänner 2002 erstellt.

Die Mehrkosten gegenüber der sztl. Landtagsvorlage vom 28.2.2002 werden wie folgt begründet:

Standardanpassungen:

Im Jahr 2002 wurde aufgrund der Weiterentwicklung im Pflegebereich das Raum- und Funktionsprogramm sowie das Raumbuch aktualisiert, wodurch sich Standardverbesserungen in räumlicher und ausstattungsmaßiger Hinsicht ergeben haben.

Wasserhaltungsmaßnahmen:

Aufgrund von Erhebungen der Abteilung Hydrologie und Geologie der Gruppen Wasserbau und Baudirektion herrscht ein fließender Grundwasserspiegel im Areal der unterkellerten Teilbereiche vor. Um den Wasserfluss während der Bauphase von der Baugrube fernzuhalten, sind diverse Maßnahmen erforderlich wie das Schlagen von Schmalwänden und die Errichtung von Pumpenschächten.

Ausführung als „dichte Wanne“:

Aufgrund der erhobenen Grundwasserstände ist für die unterirdischen Gebäudeteile (Keller, Kollektor) eine dichte Wannenausbildung erforderlich. Um entsprechende Wasserdichtheit zu erreichen, müssen die Fundamentplatte und die Kelleraußenwände als „dichte Wanne“ ausgeführt werden. Die Mehraufwendungen ergeben sich aus einer erhöhten Betongüte sowie zusätzlichem Betonverbrauch.

Thermische Verbesserung des Gebäudes:

Um die vorgeschriebene Energiekennzahl von 40 kWh/m² und Jahr für Landesobjekte zu erreichen, ist die Herstellung einer dichten Gebäudehülle erforderlich. Die bauphysikalischen Mehraufwendungen in diesem Bereich entstehen durch den Einsatz von thermisch verbesserten Fensterrahmenkonstruktionen sowie Wärmedämmmaßnahmen.

Errichtung einer Solaranlage:

In Umsetzung des Regierungsbeschlusses vom 29. April 2003 betreffend energietechnische Maßnahmen ist eine Solaranlage für die Warmwasserbereitung auszuführen.

Errichtung eines Desorientierungssystems:

Im Hinblick auf die Zunahme von dementen/desorientierten Heimbewohnern ist zur Unterstützung des Pflegepersonals der Einsatz eines Desorientierungssystems unbedingt erforderlich.

EDV (NÖSIN)

Aufgrund der Ausstattung der NÖ Heime mit NÖSIN sind Verkabelungen vorzunehmen.

Die Bedeckung der Mehrkosten von € 1.038.693,43 exkl. USt. ist durch Einsparungen bei anderen Projekten des vom NÖ Landtag am 28.2.2002 genehmigten Ausbau- und Investitionsprogramms der NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheime für 2002 bis 2006 gegeben.

Unter Berücksichtigung der Gesamtkosten über insgesamt € 12.238.693,43 exkl. USt. ergeben sich folgende voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	exkl. USt.
Immobilien (inkl. Kautions), Laufzeit 25 Jahre	€ 487.719,17
Mobilien (inkl. Kautions), Laufzeit 9 Jahre	€ 171.068,07

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.

Die Finanzierung erfolgt durch Schweizer Franken, wodurch für die Vorschreibung der Leasingraten neben dem aktuellen Zinssatz auch der aktuelle Wechselkurs Euro/CHF maßgeblich ist.

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:

Die Neuerrichtung des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Stockerau wird mit Gesamtkosten von € 12.238.693,43 exkl. USt. genehmigt.

Daher errechnen sich nachstehende voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	exkl. USt.
Immobilien (inkl. Kautions), Laufzeit 25 Jahre	€ 487.719,17
Mobilien (inkl. Kautions), Laufzeit 9 Jahre	€ 171.068,07

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

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung