



Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion

Eing.: 10.11.2004

Ltg.-**329/S-5/14-2004**

W- u. F-Ausschuss

Beilagen

GS7-H-37/222-2004

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug	Bearbeiter	02742/9005	Durchwahl	Datum
	Fr. Thalhammer		16383	09. November 2004
	Fr. Zohlhuber		16339	

Betrifft

- A) Zubau eines Psychosozialen Betreuungszentrums (PBZ) zum NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Tulln „Rosenheim“ sowie
- B) NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Tulln „Rosenheim“; Zu- und Umbau Kostenerhöhung

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 die grundsätzliche Genehmigung des Projektes „Zubau eines Psychosozialen Betreuungszentrums zum NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Tulln - Rosenheim“ sowie die Genehmigung der Kostenerhöhung für den Zu- und Umbau des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Tulln „Rosenheim“ vorzulegen.

A) Zubau eines Psychosozialen Betreuungszentrums zum NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Tulln „Rosenheim“

1. Begründung der Baumaßnahme:

Mit Grundsatzbeschluss des NÖ Landtages vom 28. Februar 2002 wurde im Ausbau- und Investitionsprogramm für die NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheime für die Jahre 2002 bis 2006 der Neubau des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Tulln „St. Leopoldsheim“ aufgenommen. Schon in diesem Grundsatzbeschluss wurde in der Seite 12 der diesbezüglichen Vorlage zum Ausdruck gebracht, dass anstelle des derzeit vorhandenen Leopoldheims ein Neubau in Hinblick auf die damals schon bekannte Zusammenführung der Landes-Nervenklinik Gugging mit dem Donauklinikum Tulln in Aussicht gestellt wurde.

Bereits wenige Wochen später am 25. April 2002 hat der NÖ Landtag auf Basis dieses Grundsatzbeschlusses die Einzelvorlage der NÖ Landesregierung betreffend den

Zu- und Umbau des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Tulln – Rosenheim zum Beschluss erhoben. Auch in dieser Einzelvorlage wurde auf Seite 2 darauf hingewiesen, dass in weiterer Folge beabsichtigt ist für den Standort des Leopoldheimes nicht mehr ein Pflege, sondern ein Betreuungszentrum neu zu errichten.

Dieses Bauvorhaben steht auch im Zusammenhang mit der Umsetzung des NÖ Psychiatrieplanes 2003, wo neben der Einrichtung im Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Mauer, die den Einzugsbereich westliches Niederösterreich abdeckt, es notwendig ist, einen zweiten Standort für ein Psychosoziales Betreuungszentrum im Osten Niederösterreichs zu schaffen, in welchem vorwiegend Langzeit- und Krisenpatienten betreut werden sollen.

Im Hinblick auf die Schließung des Donauklinikums Gugging mit Ende 2007 werden im Zubau des Psychosozialen Betreuungszentrums auch etwa 20 Bewohner Aufnahme finden, die nicht im zukünftigen Donauklinikum Tulln betreut werden können.

Zur Erreichung dieses Ziels wird anstelle des ursprünglich geplanten isolierten Neubaus des Heimes ein Zubau zum bestehenden Rosenheim vorgeschlagen. Bei den weiteren konkreten Überlegungen wurde entschieden, das Psychosoziale Betreuungszentrum nicht als eigenständiges Gebäude zu errichten, sondern aus wirtschaftlichen und betrieblichen Gründen die infrastrukturellen Ressourcen des „Rosenheimes“ (Verwaltung, Essensversorgung, Beheizung, Veranstaltungsräumlichkeiten, Personalgarderoben etc.) mitzunutzen. Zur organisatorischen Optimierung ist ein Verbindungsgang zwischen dem Psychosozialen Betreuungszentrum und dem „Rosenheim“ vorgesehen.

Für diesen Zubau wird mit der Stadtgemeinde Tulln ein Grundstückstausch durchgeführt, wobei ein Erweiterungsgrundstück neben dem bestehenden Rosenheim im Ausmaß von ca. 10.000 m² zur Verfügung gestellt wird, um die bereits beschriebenen Synergieeffekte nutzen zu können.

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.

Der Baubeirat hat in der Sitzung am 22. Juni 2004 den Zubau eines Psychosozialen Betreuungszentrums zum NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Tulln „Rosenheim“ einstimmig empfohlen.

2. Beantragte Baumaßnahmen:

Das neu zu errichtende Psychosoziale Betreuungszentrum mit einer Gesamtbettenanzahl von 60, aufgeteilt auf 3 Stationen zu je 20 Betten wird teilweise auf dem Areal des bestehenden NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Tulln „Rosenheim“ sowie auf dem südlich angrenzenden Tauschgrundstück errichtet.

Für die Errichtung des Psychosozialen Betreuungszentrums wurde gemeinsam mit

Experten sowie der Abteilung Sozialhilfe ein spezielles Raum- und Funktionsprogramm erarbeitet. Dieses Konzept sieht in Anlehnung an das „Familienprinzip“ – welches bereits in vielen Behinderteneinrichtungen erfolgreich angewendet wird - Wohngruppen vor. Bezüglich der Ausstattung soll nicht die Pflege sondern die Bereiche „Leben und Wohnen“ im Vordergrund stehen. Neben Räumen, die die persönliche Individualität und Intimsphäre berücksichtigen sieht das Raum- und Funktionsprogramm auch Gemeinschafts- und Beschäftigungsräume vor.

Architektonisch ist der dreigeschossige Baukörper so situiert, dass alle Zimmerbereiche ausschließlich Ost/West orientiert sind. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Hauptstiegenhaus mit Bettenaufzug im Bereich des Eingangs. Gemäß dem Raum- und Funktionsprogramm werden 3 Etagen mit jeweils 20 Betten, die in Wohngruppen unterteilt werden, errichtet. Eine Wohngruppe besteht im Wesentlichen aus 4 Einbettzimmern, einem dazugeordnetem Wohnraum, einer Sanitärgruppe mit einem behindertengerechten WC und einem vorgelagertem Gangbereich. In jedem Geschoss sind außerdem ein gemeinsamer Aufenthaltsbereich sowie Therapieräume vorgesehen. Im Erdgeschoss wird ein von außen zugänglicher, eingeschossiger Therapietrakt sowie ein Cafe errichtet. Im Kellergeschoss sind Haustechnik- und Lagerräume geplant. Im Bereich des Haupteinganges sollen zusätzliche Stellplätze errichtet werden.

3. Kosten- und Finanzierungsplan

Für das Projekt sind Gesamtkosten von ca. € 7,267.283,00 exkl. USt. (Preisbasis 1. Jänner 2002) vorgesehen. Die Gesamtkostenschätzung beruht auf Erfahrungswerten bei anderen Neubauten von NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimen sowie auf Schätzungen der Abteilung Landeshochbau.

Die genauen Kosten können erst nach Vorlage von ca. 80 % der Ausschreibungsergebnisse der Professionsarbeiten ermittelt werden. Danach wird eine gesonderte Genehmigung der Gesamtkosten durch den NÖ Landtag herbeigeführt werden.

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt im Leasingwege.

Unter Berücksichtigung der grob errechneten Errichtungskosten von ca. € 7,267.283,00 exkl. USt. (Preisbasis 1. Jänner 2002) ergeben sich voraussichtliche folgende jährliche Leasingraten:

	exkl. USt.
Immobilien (inkl. Kaution), Laufzeit 23 Jahre	€ 353.626,00
Mobilien (inkl. Kaution), Laufzeit 9 Jahre	€ 134.638,00

Aus rechtlichen Gründen ist es erforderlich, dass die Laufzeit der Leasingraten für das Projekt „Zu- und Umbau NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Tulln – Rosenheim“ und das Projekt „Zubau Psychosoziales Betreuungszentrum“ gleichzeitig enden. Aufgrund des späteren Baubeginns des Psychosozialen Betreuungszentrums ergibt sich eine verkürzte Laufzeit für die Immobilien von 23 Jahren für das Psychosoziale Betreuungszentrum.

Da die errechneten Leasingraten auf der o.a. Kostenermittlung basieren, können diese nicht als fix angesehen werden. Die Finanzierung erfolgt in Schweizer Franken, wodurch für die Vorschreibung der Leasingraten neben dem aktuellen Zinssatz auch der aktuelle Wechselkurs maßgeblich ist.

Die endgültigen Leasingraten können erst nach Vorliegen der Endabrechnungssumme ermittelt werden.

Die Bedeckung erfolgt im Rahmen des vom NÖ Landtag am 28. Februar 2002 genehmigten Ausbau- und Investitionsprogramms für die Jahre 2002-2006.

4. Bauzeitplan:

Mit dem Zubau des Psychosozialen Betreuungszentrums zum NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Tulln „Rosenheim“ wird voraussichtlich im Mai 2005 begonnen; die Fertigstellung wird voraussichtlich im Dezember 2006 erfolgen.

B) NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Tulln-Rosenheim, Zu- und Umbau; Kostenerhöhung.

Begründung der Kostenerhöhung:

Der NÖ Landtag hat am 16. April 2002 den Zu- und Umbau des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Tulln „Rosenheim“ mit Gesamtherstellungskosten inkl. Baumanagement in Höhe von € 15.653.904,25 exkl. USt. mit Preisbasis 1. Jänner 2002 endgültig genehmigt.

Da bei Errichtung des Zubaus des Psychosozialen Betreuungszentrums zum NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Tulln „Rosenheim“ Teilbereiche der Infrastruktur des Rosenheimes mitgenützt werden, müssen diese Bereiche im Rahmen des Zu- und Umbaues größer als ursprünglich vorgesehen, ausgeführt werden.

Die Mehraufwendungen werden wie folgt begründet:

	exkl. USt.
Vergößerung des Dosierraumes für die Unterbringung der Geschirrspülmittel für die Küche und der Waschmittel für die Wäscherei. Baukosten und Haustechnik	€ 29.000,00
Herstellung des Anschlussstückes des Verbindungsganges zum PBZ bis ca. 10 m außerhalb des Gebäudes, inkl. haustechnische Erweiterung	€ 93.000,00
Herstellung von zwei zusätzlichen Garderoberäumen im KG des Altbau- es samt Sanitäranlagen für das Personal des PBZ (ohne Einrichtung, inkl. Haustechnik)	€ 86.000,00
Durch die Erweiterung des Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Tulln um das PSZ wurde von der Verwaltung eine personale Umstrukturierung vorgenommen (aus diesem Grunde wurde eine Umplanung des Verwaltungstraktes notwendig; Abbruch und Neuherstellung der Zwischenwände inkl. der WC-Gruppen allgemein, der Abbruch der Fußbodenkonstruktion sowie der kompletten Neuherstellung betragen ohne Fenster und Haustechnik	€ 50.000,00

Haustechnische Erweiterungen wie Notstrom, Stark- und Schwachstrom, EDV-Anlage, Mess- und Regeltechnik etc.	€ 112.531,95
Gesamtkosten	€ 370.531,95

Demnach errechnen sich Gesamterrichtungskosten inkl. Baumanagement über € 16.024.436,20 exkl. USt. (Preisbasis 1. Jänner 2002).

Die Kostenerhöhung wurde in der Sitzung des Baubeirates am 22. Juni 2004 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass nach wie vor die Auffassung des Standortes Theresiaheim geplant ist. Hintergrund dieser Maßnahme ist ähnlich wie beim Leopoldsheim der schlechte bauliche Zustand des Heimes. Eine zukunftsorientierte und nachhaltige Standardverbesserung für die immer intensiver werdenden Pflegeleistungen ist durch einen Umbau nicht lösbar und würde auch bei einer während der Umbauarbeiten notwendigen weiteren Betriebsführung für die Bewohner eine unzumutbare Belästigung bedeuten.

Hier ist folgender Umsetzungsplan vorgesehen:

Durch eine private Betreibergesellschaft SeneCura, die österreichweit große Erfahrung im Bereich der Betriebsführung von Heimen hat, wird zur Sicherstellung des im Bezirk Tulln notwendigen Bedarfs an Pflegebetten am Standort Grafenwörth ein Pflegeheim mit ca. 100 Betten errichtet. Eine Fertigstellung dieses schon laufenden Bauvorhabens ist Ende 2005 vorgesehen. Sollte dieser Zeitplan halten, was aus derzeitiger Sicht sehr wahrscheinlich ist, ist daher Ende 2005/Anfang 2006 die Auffassung des Theresiaheims in Aussicht genommen.

Kosten- und Finanzierungsplan:

In Hinblick auf die Kostenerhöhung errechnen sich Gesamtherstellungskosten inkl. Baumanagement über € 16.024.436,20 exkl. USt. (Preisbasis 1. Jänner 2002).

Die Bedeckung der Mehrkosten von € 370.531,95 exkl. USt. ist durch Einsparungen bei anderen Projekten der vom NÖ Landtag am 28. Februar 2002 genehmigten Änderung des Ausbau- und Investitionsprogramms für die Jahre 1998 – 2002 gegeben.

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt im Leasingwege durch die Raiffeisen-Leasing. Unter Berücksichtigung der Gesamtkosten über insgesamt € 16.024.436,20 exkl. USt. (Preisbasis 1. Jänner 2002) ergeben sich folgende voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	exkl. USt.
Immobilien (inkl. Kautions), Laufzeit 25 Jahre	€ 741.986,00
Mobilien (inkl. Kautions), Laufzeit 9 Jahre	€ 277.361,00

Gegenüber dem ursprünglichen Beschluss des NÖ Landtages vom 16. April 2002 hat sich zwischenzeitlich die Aufteilung der Immobilien und Mobilien mehrmals verschoben, woraus eine neue Berechnung der Leasingraten für das Bauprojekt resultiert.

Da die errechneten Leasingraten auf der o.a. Kostenermittlung basieren, können diese nicht als fix angesehen werden. Die Finanzierung erfolgt in Schweizer Franken, wodurch für die Vorschreibung der Leasingraten neben dem aktuellen Zinssatz auch der aktuelle Wechselkurs maßgeblich ist. Die endgültigen Leasingraten können erst nach Vorliegen der Endabrechnungssumme ermittelt werden.

Bauzeitplan:

Der Zubau ist seit 2. Dezember 2003 in Betrieb; die Fertigstellung des Umbaues ist mit 31. Dezember 2004 vorgesehen.

ANTRAG

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:

1. Der Zubau eines Psychosozialen Betreuungszentrums zum NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Tulln "Rosenheim" anstelle eines Neubaus des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Tulln „Leopoldsheim“ wird mit grob errechneten Errichtungskosten in der Höhe von ca. € 7.267.283,00 exkl. USt. (Preisbasis 1. Jänner 2002) grundsätzlich genehmigt.

Unter Berücksichtigung der grob errechneten Errichtungskosten von € 7,267.283,00 exkl. USt. errechnen sich nachstehende voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	exkl. USt.
Immobilien (inkl. Kautions), Laufzeit 23 Jahre	€ 353.626,00
Mobilien (inkl. Kautions), Laufzeit 9 Jahre	€ 134.638,00

2. Für den Zu- und Umbau des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Tulln "Rosenheim" wird die Kostenerhöhung um € 370.531,95,00 exkl. USt. von € 15.653.904,25 exkl. USt. auf € 16.024.436,20,-- exkl. USt. (Preisbasis 1. Jänner 2002) genehmigt.

Unter Berücksichtigung der Gesamtkosten von € 16.024.436,20 exkl. USt. errechnen sich nachstehende voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	exkl. USt.
Immobilien (inkl. Kautions), Laufzeit 25 Jahre	€ 741.986,00
Mobilien (inkl. Kautions), Laufzeit 9 Jahre	€ 277.361,00

3. Die NÖ Landesregierung wird ermächtigt, die zur Durchführung des Beschlusses erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

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

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung