



Landtag von Niederösterreich  
Landtagsdirektion

Eing.: 02.02.2005

Ltg.-**382/S-5/17-2005**

W- u. F-Ausschuss

GS7-H-29/071-2005

Beilagen

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug	Bearbeiter	02742/9005	Durchwahl	Datum
	Fr. Zohlhuber		16339	01. Februar 2005

Betrifft

NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Raabs/Thaya, 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 Raabs/Thaya vorzulegen.

Bestand des Heimes:

Das Gebäude wurde im Jahre 1898 errichtet. Im Jahr 1985 wurde ein Zubau vorgenommen und der Altbestand wurde umgebaut (Wohnteil im 1. und 2. Stock).

Derzeit stehen 57 Betten im Wohnteil und 39 Betten im Pflegeeteil, insgesamt daher 96 Betten zur Verfügung. Aufgrund der Entwicklung in den letzten Jahren (demographische Entwicklung, Ausbau der Hauskrankenpflege), sind auch sehr viele Bewohner mit hoher Pflegestufe im Wohnteil untergebracht.

Die Zimmergrößen (Einbettzimmer 11 m<sup>2</sup>, Zweibettzimmer 15 m<sup>2</sup>, Dreibettzimmer 25 m<sup>2</sup>) entsprechen keineswegs den derzeit gültigen Qualitätsstandards. Die Einbettzimmer sind mit Rollstühlen fast nicht befahrbar. Ebenso ist durch die zu schmalen Türen keinesfalls ein Befahren mit Pflegebetten im Gangbereich möglich. Die beengte, nicht behindertengerechte Situation im Heim stellt eine große Erschwernis für das Pflegepersonal dar. Die Gegebenheiten für die allgemeinen Funktionsräume und Wirtschaftsräumlichkeiten sind hinsichtlich Raumgrößen und Standard völlig unzureichend.

Unter Einbeziehung des gültigen Raum- und Funktionsprogramms musste festgestellt werden, dass das bestehende NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Raabs/Thaya keineswegs mehr den derzeitigen Anforderungen in baulicher und ausstattungsmäßiger Hinsicht entspricht.

Im Zuge der Planungsgespräche hat sich ergeben, dass aus Kostengründen und aus betrieblichen Gründen ein Neubau wirtschaftlicher ist als eine Generalsanierung. Eine Umstrukturierung insbesondere beim Altbestand wäre nur mit hohem Aufwand und pflegerischen Kompromissen zu bewerkstelligen gewesen (Eine Station für 36 Betten auf 2 Ebenen).

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 Raabs/Thaya (von 96 Plätzen auf 108) ist durch die im Altersalmanach 2000 (erstellt von Prof. Amann) ausgewiesene zusätzliche Bedarfssituation in den Verwaltungsbezirken Waidhofen/Thaya und Gmünd begründet.

Der Baubeirat hat in der Sitzung am 27. Jänner 2004 die Neuerrichtung einstimmig empfohlen.

#### 1) Beantragte Baumaßnahmen

Das neu zu errichtende NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Raabs/Thaya mit einer Gesamtbettenanzahl von 108, aufgeteilt auf 3 Stationen zu je 36 Betten wird auf einem ca. 13.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück nordwestlich von Raabs/Thaya (Richtung Karlstein) errichtet.

Um sich in die ländliche Umgebung einzufügen, wird ein Gebäude bestehend aus drei jeweils 3-geschossigen Gebäudetrakten errichtet. Die Situierung am Bauplatz ist so geplant, dass die Niveauunterschiede des Geländes ausgenützt werden können. Der Zwischentrakt mit Eingangsbereich und Halle verbindet den Betten- und Wirtschaftstrakt.

Der Bettentrakt mit jeweils 3 übereinanderliegenden Pflegestationen bildet durch seine Winkelform einen geschützten Hof für Spazierwege und Gartenanlagen. Die Ein- und Zweitbettzimmer sind überwiegend zum Garten oder Wald hin orientiert. Weiters sind 42 PKW-Abstellplätze vorgesehen.

Für die Errichtung des neuen NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes wurde mit der Stadtgemeinde Raabs an der Thaya ein Grundtausch durchgeführt. Sobald der Neubau fertiggestellt ist, erfolgt die Übersiedlung der Heimbewohner vom bestehenden Haus in den Neubau. Das bestehende Gebäude wird von der Stadtgemeinde Raabs/Thaya übernommen.

#### Bauzeitplan

Mit der Neuerrichtung des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Raabs/Thaya wird voraussichtlich im März 2005 begonnen; die Fertigstellung ist im Dezember 2006 vorgesehen.

## Kosten- und Finanzierungsplan

### **a) Kostenübersicht:**

Aufgrund der bisher durchgeführten Ausschreibungen von ca. 90 % der Gewerke ergeben sich unter Berücksichtigung einer Hochrechnung für die restlichen Vergaben Gesamtkosten von € 11.780.000,-- exkl. USt. (Preisbasis: 1/2002):

	exkl. USt.
Planung und Nebenkosten:	€ 1.270.000,00
Baukosten:	€ 9.100.000,00
Einrichtung:	€ 1.410.000,00
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>€ 11.780.000,00</b>

### **b) Finanzierung:**

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt im Leasingwege durch die Kommunalleasing 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.

Die Mehrkosten gegenüber der Landtagsvorlage vom 28.2.2002 von € 11.191.600,-- exkl. USt. um € 588.400,-- exkl. USt. auf € 11.780.000,-- exkl. USt. 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.

#### Thermische Verbesserung des Gebäudes:

Um die vorgeschriebene Energiekennzahl von 40 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr für Landesobjekte zu erreichen, sind Mehraufwendungen zur thermischen Verbesserung der Gebäudehülle erforderlich (erhöhte Dämmstoffstärke, verbesserte Glasqualität hinsichtlich Wärmeschutz, verbesserte Isoliermaterialien).

#### Errichtung eines Desorientierungssystems:

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

#### EDV (noe/HIT)

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

Die Bedeckung der Mehrkosten von € 588.400,-- 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 € 11.780.000,-- exkl. USt. ergeben sich folgende voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	exkl. USt.
Immobilien (inkl. Kautions), Laufzeit 25 Jahre	€ 468.872,67
Mobilien (inkl. Kautions), Laufzeit 9 Jahre	€ 163.355,16

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:

1. Die Neuerrichtung des NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheimes Raabs/Thaya wird mit Gesamtkosten von € 11.780.000,-- exkl. USt. genehmigt.

2. Finanzierung

Es errechnen sich nachstehende voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	exkl. USt.
Immobilien (inkl. Kautions), Laufzeit 25 Jahre	€ 468.872,67
Mobilien (inkl. Kautions), Laufzeit 9 Jahre	€ 163.355,16

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

NÖ Landesregierung  
Dr. B o h u s l a v  
Landesrätin

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung