



Landtag von Niederösterreich  
Landtagsdirektion  
Eing.: 11.01.2006  
Ltg.-556/S-5/26-2006  
W- u. F-Ausschuss

GS7-H-6/169-2005 Beilagen

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug	Bearbeiter	(02742) 9005	Durchwahl	Datum
	Fr. Hafenecker	16376		10. Jänner 2006

Betrifft

**NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheim Gänserndorf; Zu- und Umbau**

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 über den Zu- und Umbau des NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheimes Gänserndorf vorzulegen.

#### 1. Bestand des Heimes:

Das NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Gänserndorf wurde im Jahre 1983 errichtet und 1996 umstrukturiert. Derzeit verfügt das Heim über 111 Betten, wovon 81 Pflege- und 30 Betreuungsplätze sind. Die Bewohner sind in 63 Einzelzimmer und 16 Dreibettzimmer untergebracht. Derzeit sind 2 Stationen auf drei Ebenen aufgeteilt.

Da aufgrund der vorliegenden Bodenbeschaffenheit die Ausführung einer Unterkellerung seinerzeit nicht möglich war soll der Mangel an Nebenräumen und Garderoben nun durch einen entsprechenden Zubau behoben werden.

Durch ein Zu- und Umbauprojekt sollen im Wesentlichen

- ausschließlich Ein- und Zweibettzimmer geschaffen werden
- die organisatorischen Defizite behoben werden ( 1 Station auf einer Ebene)
- die erforderlichen Neben- und Therapieräume errichtet werden.

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 Perso-

nen verpflichtet haben, Mindeststandards von Sachleistungen in den Heimen zu gewährleisten.

Der Baubeirat hat in der Sitzung am 15.2.2005 den Zu- und Umbau im NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheimes Gänserndorf einstimmig empfohlen.

## 2. Beantragte Baumaßnahmen:

Die Baumaßnahmen gliedern sich in 3 Bauabschnitte, die jedoch ohne zeitliche Unterbrechung, teilweise terminlich überschneidend durchgeführt werden sollen.

### **Bauabschnitt I:**

Der annähernd quadratische Vorplatz des H-förmigen Hauptgebäudes wird im Süden durch einen querstehenden 3-geschossigen Anbau geschlossen. Als Vorleistung dieses Zubaus soll der derzeitige Haupteingang abgebrochen werden. Der Hauptzugang wird während der Umbauarbeiten als Provisorium von der Ostseite über den Küchentrakt erfolgen.

In diesem Quertrakt werden im Erdgeschoss ein Speise- und Aufenthaltsraum, die Räume für die Verwaltung, diverse Nebenräume und der neue Haupteingang untergebracht. Im 1. und 2. OG dieses Traktes entstehen neue 2-Bettzimmer einschließlich Nassräume und diverse Nebenräume. Der gesamte Trakt ist nicht unterkellert.

Zwischen Bestand und neuem Quertrakt entsteht ein Atrium. Der Luftraum dieses Atriums führt über alle 3 Geschosse bis zum neuen Glasdach. Das Atrium soll als Verbindung zwischen Alt- und Neubau dienen. Der Niveauunterschied vom Atrium zur Cafeteria wird durch eine behindertengerechte Rampe überbrückt. Die Terrasse der Cafeteria wird neu gestaltet und erweitert.

An der Ostseite des neuen Quertraktes im Anschluss an die neue Terrasse dient eine Stahltreppe als Fluchtstiege.

Im Nordwesten des neuen Quertraktes wird ein ebenerdiger, nicht unterkellertes neuer Betentrakt errichtet. In diesem werden neue 2-Bettzimmer mit Nassräumen und Reinwäschelager untergebracht. Die Erschließung dieses Traktes erfolgt über einen einseitig verglasten Gang.

Als Ausführungsfrist für den Bauabschnitt I wird eine Dauer von 15 Monaten veranschlagt.

### **Bauabschnitt II:**

Südöstlich des bestehenden Küchentraktes wird ein zweigeschossiger, nicht unterkellertes Trakt in dem die Garderobenräume Platz finden angebaut. Dieser Zubau wird Termin überschneidend mit dem Bauabschnitt I begonnen. Der Baubeginn dieses Traktes erfolgt jedoch erst dann, wenn der Hauptzugang provisorisch über den zukünftigen neuen Windfang möglich ist.

Im Erdgeschoss dieses neuen Traktes befinden sich neue Garderoben, Wäscheräume und diverse Nebenräume. Ebenso entsteht ein neuer Lagerraum.

Dieser Zubau dient als Anlieferungszone für die Küche bzw. als Personalthauptzugang. Über ein neues Stiegenhaus gelangt man in das 1. Obergeschoss, in dem ebenfalls neue Garderobenräume untergebracht werden. Dieser Zubau wird im 1. Obergeschoss über einen Gang mit dem Bestand verbunden.

Als Ausführungsfrist für den Bauabschnitt II wird eine Dauer von 13 Monaten veranschlagt.

### **Bauabschnitt III:**

Die Umbaumaßnahmen am Bestand werden je nach Erfordernis im Zuge der neuen Zubauten durchgeführt.

Im Innenhof wird die über ein Geschoss führende Stahlfluchttreppe bis ins 2. Obergeschoss erweitert.

Die derzeitigen Verwaltungsräume werden im Zuge des Bauabschnitt I in einen Schwesternstützpunkt mit Nebenräumen umgebaut. Weiters wird der Küchenbereich durch kleinere Umbauten umgestaltet. (Küchengarderoben, Anlieferungsschleusen).

Im 1. Obergeschoss werden die an das neue Atrium anschließende 1-Bettzimmer in Therapieräume umgebaut.

Im 2. Obergeschoss werden die 1-Bettzimmer zum neuen Atrium in 1 Arztzimmer, Betriebsratszimmer, Sozialdienst und Seniorenbetreuungszimmer mit diversen Wartebereichen und Nassräumen umgestaltet. Weiters werden die Nassräume der bestehenden 1-Bettzimmer umgebaut. Das Stationsbad und der Unreinraum werden umgestaltet.

Für die Dauer der Umbauarbeiten sind 10 Monate veranschlagt. Diese werden jedoch überschneidend mit den Bauabschnitten I und II durchgeführt.

Nach Fertigstellung des Zu- und Umbaus wird jede der drei Ebenen, mit insgesamt 106 Betten, eine eigene Pflegestation bilden.

Im Erdgeschoss werden 34 Betten, im ersten, sowie auch im zweiten Stock jeweils 36 Betten verfügbar sein.

Festzuhalten ist, dass nur der Bestand des Erdgeschosses, sowie der des zweiten Stockes umstrukturiert wird.

Bei den bestehenden Einzelzimmern im ersten Stock wurden diese Maßnahmen bereits vor einigen Jahren durchgeführt.

### **3. Bauzeitplan:**

Mit dem Zu- und Umbau des NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheimes Gänserndorf wird voraussichtlich im Frühjahr 2006 begonnen; die Fertigstellung wird voraussichtlich im Dezember 2007 erfolgen.

### **4. Kosten- und Finanzierungsplan:**

#### **A) Kostenübersicht:**

Aufgrund der bisher durchgeführten Ausschreibungen von ca. 80% ergeben sich unter Berücksichtigung einer Hochrechnung für die restlichen Vergaben Gesamtkosten von € 5.385.000,00 exkl. USt. (Preisbasis 01/2004):

		exkl. USt.
Planung und Nebenkosten:	€	660.000,00
Baukosten:		€ 4.125.000,00
Einrichtung:		€ 600.000,00
<b>Gesamtkosten:</b>		<b><u>€ 5.385.000,00</u></b>

#### B) Finanzierung:

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt durch die Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H. (LIG2).

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 – 2006.

Für das Projekt sind Gesamtkosten von ca. € 2.325.500,-- exkl. USt. genehmigt.

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

#### Ausweitung des Projektes:

Die ursprüngliche Grobkonzeption hätte aufgrund der fehlenden Nebenräume eine erhebliche Reduktion der Bettenanzahl bedeutet, was für die zukünftige Betriebsführung in wirtschaftlicher Hinsicht nicht vertretbar gewesen wäre und daher wurde das Bauprojekt hinsichtlich des Bauvolumens erweitert.

#### Mehrkosten Brandschutz:

Im Zuge der Ausarbeitung der notwendigen Maßnahmen aus dem Titel Brandschutz wurde festgestellt, dass zusätzliche Verbesserungsmaßnahmen getroffen werden müssen.

#### Mehrkosten im Küchenbereich:

Die Ausbildung von Schleusen im Garderobenbereich und die Umgestaltung der Küchener-schließung ist gemäß den Forderungen der Lebensmittelbehörde zu berücksichtigen. Eine Trennung der Erschließungsgänge und Wegeführung (rein-unrein) ist erforderlich, da seitens der Abteilung Lebensmittelkontrolle die geplante Weiterverwendung der bestehenden Küchengarderoben auf Grund der sich kreuzenden Verkehrswege rein-unrein nicht zugelassen wird.

#### Mehrkosten bei den Garderoben:

Aufgrund des erhöhten Personalstandes und der Schaffung einer direkten Zugangsmöglichkeit von den Garderoben in den Stationsbereich ist eine Erweiterung der Damen-Zentralgarderobe von 85 auf 105 Personen durchzuführen.

Mehrkosten bei den Pflegeräumen:

Die Funktion der Pflegestation soll durch eine Verlegung der Pflegefunktions- und Abstellräume in eine zentrale Lage verbessert werden (Verkürzung der Wegstrecken für das Personal und die Heimbewohner).

Demnach ergeben sich Gesamtkosten von € 5.385.000,-- exkl. USt. (Preisbasis 1/2004).

Die Bedeckung der Mehrkosten 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.

Nach Fertigstellung des Zu- und Umbaus ergibt sich folgende Miete für den Zu- und Umbau:

	Exkl. USt.
Zu- und Umbau, jährliche Miete	€ 215.232,--

Mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 6. Juli 2004 wurde die Einbringung des NÖ LPPH Gänserndorf in die Land NÖ Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H. genehmigt.

Zug um Zug mit der Veräußerung des NÖ LPPH Gänserndorf wurde per 16. Juni 2005 zwischen Land Niederösterreich und der Land NÖ Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H. ein Mietvertrag bezüglich der Rückmieteung des Gebäudes abgeschlossen.

Der Zu- und Umbau wird durch eine erhöhte Mietvorschreibung ab Fertigstellung im Rahmen des vom NÖ Landtag am 28.2.2002 genehmigten Ausbau- und Investitionsprogramms der NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheime von 2002 – 2006 bedeckt.

Die Mobilien werden bis zur Endabrechnung von der LIG2 vorfinanziert und dann aus der Investitionsrücklage inklusive Zwischenzinsen finanziert und refundiert.

Dabei erfolgt die Kalkulation der Mieterhöhung auf Basis einer durch Kündigungsverzicht gesicherten Mindestmietdauer von 25 Jahren und unter Berücksichtigung des nach Ablauf dieser Mindestmietdauer kalkulierten Restwertes des Objektes. Die Zusatzmiete liegt in den ersten Mietjahren unter einer vergleichbaren Leasingrate, berechnet auf Basis des gegenwärtigen, historisch betrachtet niedrigen Zinsniveaus und erhöht sich künftig völlig unabhängig von der jeweiligen Zinsentwicklung ausschließlich entsprechend der vertraglich vereinbarten Wertsicherung. Zusätzlich ist dem Land Niederösterreich eine Option zum Kauf des Objektes nach 25 Jahren zum kalkulierten Restwert eingeräumt, womit es im alleinigen Entscheidungsbereich des Landes liegt, ob das Objekt zu diesem Zeitpunkt käuflich erworben oder weiter gemietet wird.

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 Zu- und Umbau des NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheimes Gänserndorf wird mit Gesamtkosten von €5.385.000,00 exkl. USt. (Preisbasis 1/2004) genehmigt.

2. Finanzierung

Auf Basis des Mietvertrages mit der Land NÖ Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H. errechnet sich nachstehende voraussichtliche jährliche Miete:

	Exkl. USt.
Zu- und Umbau, jährliche Miete	€ 215.232,--

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