



Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 11.01.2006
Ltg.-557/S-5/27-2006
W- u. F-Ausschuss

GS7-H-10/130-2005

Beilagen

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug

Bearbeiter

(02742) 9005

Durchwahl

Datum

Fr. Hafenecker

16376

10. Jänner 2006

Betrifft

NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheim Hainfeld; 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 Hainfeld vorzulegen.

1. Bestand des Heimes:

Das NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheim Hainfeld wurde im Jahre 1986 errichtet und 1998 umstrukturiert. Derzeit sind die Bewohner in 38 Einbettzimmer, 4 Zweibettzimmer und 7 Dreibettzimmer, auf 3 Stationen aufgeteilt, untergebracht.

Da aufgrund der vorliegenden Bodenbeschaffenheit nur eine Teilunterkellerung möglich ist, soll der Mangel an Nebenräumen und Garderoben nun durch einen entsprechenden Zubau behoben werden.

Im Obergeschoss ist eine Umstrukturierung von Drei- auf Zweibettzimmer vorgesehen. Hier werden auch die Nasszellen behindertengerecht umgebaut.

Durch ein Zu- und Umbauprojekt sollen im Wesentlichen

- ausschließlich Ein- und Zweibettzimmer geschaffen werden
- 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 Personen verpflichtet haben, Mindeststandards von Sachleistungen in den Heimen zu gewährleisten.

Der Baubeirat hat in der Sitzung am 8.3.2005 den Zu- und Umbau im NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheim Hainfeld einstimmig empfohlen.

2. Beantragte Baumaßnahmen:

Die Baumaßnahmen gliedern sich wie folgt:

Im vorliegenden Projekt wurde versucht, die bestehende Struktur im Hinblick auf eine Optimierung des betrieblichen Gesamtlaufes zu verbessern. Dies bedeutet einen Eingriff in die vorhandene Substanz - primär die Verlegung des Hauptzuganges. Die innere Struktur verbessert sich zum Beispiel in Form von Wegverkürzungen.

Die neu entstandene zentrale Halle stellt einen Knotenpunkt dar, der für Übersichtlichkeit und Orientierung sorgt.

Die Lage des eigentlichen neuen Zubaus erfolgt im Anschluss an den vorhandenen Pflege/Wohntrakt im Südosten. Es werden alle Funktionen in einem kompakten Zubau konzentriert. Zwischen dem bestehenden Wirtschaftstrakt und dem Zubau wird ein Verbindungsteil geschaffen, der die zentrale Funktion und Erschließung übernimmt und so dazu beiträgt, die Wegeführung zu vereinfachen.

Es wurde darauf geachtet, im gesamten Gebäude Grün- und Ruhezone zu schaffen. Im Innenhof entstehen ein Therapiegarten, ein begrüntes Dach bzw. neue Wege im Park. Diese werden vom Obergeschoss mittels Stege zugänglich gemacht. Der eigentliche Zubau ist zweigeschossig an die jeweiligen Stationen angebunden. Der gesamte Gebäudekomplex ist aufgrund der Hanglage abgestuft und nach Osten hin über den bestehenden, sowie den neuen Verbindungsgang mit Rampen verbunden. Die höhere Lage des Osttraktes ermöglicht so eine entsprechende Belichtung des Selben.

In der architektonischen Konzeption wird der neue Bettentrakt als eigener Baukörper hervorgehoben, betont die neue Architektur und wird in der farblichen bzw. der Oberflächenbeschaffenheit differenziert.

Im neu entstandenen Innenhof wird ein Therapiebereich errichtet, der von einem umlaufenden Weg begleitet wird.

Die Terrasse der neuen Cafeteria sorgt für eine weitere Belebung des introvertierten Grünraumes.

Im Wesentlichen bleiben die Grünflächen, insbesondere der Park im Osten des Grundstückes erhalten. Dieser soll in das Gebäude miteinbezogen werden und kann von der Pflegestation im Obergeschoss über einen Steg erreicht werden. Im Park werden dem Gelände angepasste Gehwege mit Sitzgelegenheiten geschaffen. Die im Zubau gelegenen neuen Bewohnerzimmer erhalten zum Garten jeweils eine Terrasse.

Im Nordosten wird ein neuer Parkplatz für das Personal errichtet. Ein neuer Zugang dient als Personaleingang, bzw. als Rettungszufahrt.

Im Westen wird vor dem neuen Eingang der Besucherparkplatz in Verbindung mit dem neuen Eingang neu gestaltet.

Ein neuer Müllplatz im Bereich des Wirtschaftstraktes wird überdacht und erhält eine Umfassungsmauer.

Der im Südosten vorgesehene Zubau wird so situiert, dass der laufende Betrieb weitestgehend ungestört bleibt. Der bestehende Bewohnertrakt im Erdgeschoss kann erhalten bleiben, sodass es während der Bauzeit kaum zu einer Beeinträchtigung des Betriebes kommt. Der neue Baukörper beinhaltet konzentriert alle neuen Funktionen. Im bestehenden Gebäude werden durch Umbaumaßnahmen die Funktionsabläufe optimiert. Der Verbindungsteil wird zum zentralen Element – zum Knotenpunkt der gesamten Anlage.

Der Besucher betritt das Haus vom erweiterten Besucherparkplatz über den neuen Zugang, der als Haupteingang in die Mitte des Gebäudes verlegt wird. Der ursprüngliche Hauptzugang wird erhalten und übernimmt die Rolle eines Nebeneinganges. Der neue zentrale Haupteingang ist durch eine verglaste Überdachung von Wettereinflüssen geschützt.

Das neue Vordach dient sowohl der Betonung der Eingangssituation als auch als geschützter Zugang zum ebenerdigen bestehenden Wohnteil, ebenso als überdachte Zone für die Anlieferung des Wirtschaftstraktes sowie des Küchenbereiches.

Der Zugang im neuen Gebäude erschließt als zentrales Element sämtliche Hauptverbindungen, sowie diverse Nebenräume.

Im Norden des Grundstückes entsteht ein Parkplatz für das Personal und eine neu überdachte Rettungszufahrt.

Der neue Zugang der Anlieferung im Westen wird inklusive dem Müllplatz neu überdacht. Außerdem wird dieser von einer Umfassungsmauer umgeben. Die bestehende Feuerwehrezufahrt vom Norden bleibt erhalten.

Ausgehend von einer zentralen Eingangshalle im neuen Verbindungsteil, gelangt man über einen Gang, der von Verwaltung und Friseur/Fußpflege flankiert wird zur neuen Pflegeabteilung im Erdgeschoss. Durch einen neuen angelegten Verbindungsweg im Erdgeschoß erreicht man den Therapieraum und in weiterer Folge die Rampe zur Erschließung der übrigen Teile östlich der zentralen Eingangshalle.

Das Cafe mit Buffet befindet sich direkt im Hallenbereich.

Die Höhendifferenz von der Haupthalle zum neuen Zubau wird mit einem Lift bzw. Stiegen überwunden.

Die Pflegeabteilung im Erdgeschoss verfügt nach dem Umbau über 36 Betten. Ein neuer Aufenthaltsraum wird mittig im Altbau situiert und ein weiterer Aufenthaltsraum verbindet Neubau mit dem Altbau, über den die gesamte Station entsprechend belichtet wird.

Die Pflegeabteilung im Obergeschoss erhält einen neuen zentralen Stützpunkt und wird mit den entsprechenden Nebenräumen ergänzt. Diese Station verfügt über insgesamt 36 Betten. In diesem Geschoß befinden sich zwei externe Ausgänge in den Grünbereich in Form von Stegen.

In der Pflegeabteilung I im Oberschoss werden Zimmer umgebaut und Nutzungen umstrukturiert.

3. Bauzeitplan:

Mit dem Zu- und Umbau des NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheimes Hainfeld wird voraussichtlich im Frühjahr 2006 begonnen; die Fertigstellung wird voraussichtlich Ende April 2008 erfolgen. Die Maßnahmen erfolgen in 3 Bauabschnitten um den Vollbetrieb während dem Bau aufrechterhalten zu können:

1. Bauabschnitt: Zubau in der Zeit von März 2006 bis März 2007
2. Bauabschnitt: Umstrukturierung EG in der Zeit von März 2007 bis September 2007
3. Bauabschnitt: Umstrukturierung 1. Stock in der Zeit von September 2007 bis April 2008

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 € 4.700.000,00 exkl. USt. (Preisbasis 01/2004):

		exkl. USt.
Planung und Nebenkosten:	€	610.000,00
Baukosten:		€ 3.420.000,00
Einrichtung:		€ 670.000,00
Gesamtkosten:		<u>€ 4.700.000,00</u>

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. € 2.834.200,-- 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.

Demnach ergeben sich Gesamtkosten von € 4.700.000,-- 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	€181.752,--

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

Zug um Zug mit der Veräußerung des NÖ LPPH Hainfeld 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 Hainfeld wird mit Gesamtkosten von **€ 4.700.000,00** 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	€181.752,--

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