



Beilagen
GS7-H-31/358-2006
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 14.06.2006
Lt看.-681/S-5/33-2006
W- u. F-Ausschuss

Bezug	Bearbeiter	(02742) 9005 Durchwahl	Datum
	Fr. Schreiber	16386	13. Juni 2006

Betrifft
NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheim Scheibbs; Zu- und Umbau Stiftungstrakt und Abbruch Mitteltrakt

Hoher Landtag!

Die NÖ Landesregierung beehrt sich, unter Bezugnahme auf den Landtagsbeschluss vom 5. Dezember 1990, Lt看.-261/V-8/29-1990, den Antrag auf Genehmigung des Projektes Zu- und Umbau Stiftungstrakt und Abbruch Mitteltrakt des NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheims Scheibbs vorzulegen.

Situation des Heimes:

Der Altbau wurde um die Jahrhundertwende errichtet und in den Jahren 1954-57 renoviert. Aufgrund von baulichen Gegebenheiten wurde die Pflegeabteilung im September 1955 geschlossen, heute befindet sich dort die Verwaltung und Wäscherei.

Aufgrund der komplexen Gebäudesituation im NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheim Scheibbs wurden die geplanten Baumaßnahmen in 3 Bauetappen aufgeteilt:

Die 1. Bauetappe (1997/98) betraf die Umstrukturierung des 1974-76 erbauten Stiftungstraktes von Wohnplätzen auf Pflegeplätze. Gleichzeitig wurde auch der Altbau saniert.

Bei der 2. Bauetappe (2000/01) wurde die Sanierung Teilgebäude und Küchentrakt vorgenommen.

Die nun bevorstehende 3. Bauetappe beinhaltet den Zu- und Umbau Stiftungstrakt und den Abbruch Mitteltrakt. Aufgrund der desolaten Gebäudesubstanz des Mitteltraktes und der beengten räumlichen Situation wäre eine Sanierung nur mit sehr hohen Kosten verbunden. Gleichzeitig werden im Stiftungstrakt die bestehenden Zweibettzimmer in Einbettzimmer umgewidmet.

Derzeit führt das Heim 135 Betten, davon sind 112 Pflege- und noch 23 Wohnbetten. Die durchschnittliche Auslastung des Heimes betrug zuletzt 115 Betten, aufgrund des nicht mehr zeitgemäßen Standards und geringer Nachfrage nach Wohnbetten.

Nach Fertigstellung des Zu- und Umbaus stehen 109 Pflegebetten zur Verfügung.

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 13. Dezember 2005 den Zu- und Umbau Stiftungstrakt und Abbruch Mitteltrakt im NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheim Scheibbs einstimmig empfohlen.

Beantragte Baumaßnahmen:

Die Baumaßnahmen gliedern sich wie folgt:

Der Abbruch des Mitteltraktes und des Verbindungstraktes Nord/Ost bietet die Gelegenheit, die städtebauliche und funktionale Situation des Ensembles insgesamt zu verbessern.

Der Zubau definiert einen großzügigen Innenhof als neues Zentrum der Anlage. Er geht fließend in den bestehenden Park und in die Terrasse des Cafes über. Ein großer Teil der Zimmer bietet nun Ausblick auf diesen Innenhof auf dem ein Therapiegarten eingerichtet wird.

EG

Der neue Haupteingang führt vom umsituieren Parkplatz in die zentrale Halle und dient auch als Rettungszufahrt. In der zum Innenhof großflächig verglasten Halle befindet sich ein offenes Cafe und eine Lounge. Um die Halle gruppieren sich Verwaltung, Besprechungs- und Snozelenraum und die zugehörigen Nassgruppen.

Im Übergang zum Stiftungstrakt ist ein freistehender Bettenlift (Durchlader) situiert.

Die im Stiftungstrakt freiwerdenden Räume werden mit neuen Funktionen gefüllt. Der Gang im EG des Stiftungstraktes wird so zum Personal/Servicegang. Im Endausbau sollen alle Servicefunktionen über den bestehenden Lift im Stiftungstrakt erfolgen, der Aufzug in der Halle sollte nur von Heimbewohnern und Besuchern benutzt werden.

OG

Im Zentrum der Station – gegenüber dem Schwesternstützpunkt – liegt der Aufenthaltsraum, der die Interaktion der Heimbewohner untereinander durch gemeinsame Aktivitäten, an denen jeder nach seinen Möglichkeiten teilnimmt, fördern soll.

Zusätzlich werden großzügige Terrassen angeboten. (Wichtig für eingeschränkt mobile Heimbewohner, die nicht in den Park gehen können.)

Die Zimmer bieten eine Untergliederung in zwei gleichwertige Individualzonen mit geschütztem Intimbereich. Vorraum und Bad sind behindertengerecht ausgeführt. Eine beinahe raumhohe Verglasung ermöglicht auch vom Bett aus den Blick in den Park.

Das Gebäude ist ein Stahlbetonskelettbau in ökonomisch sinnvollem Konstruktionsraster mit unterzugslosen Decken (Installationsführung).

In den allgemeinen Bereichen im EG soll eine Pfosten-Riegelfassade aus Aluminium zur Ausführung kommen. In den Obergeschossen ist eine hinterlüftete Fassade und Fenster mit Wärmeschutzverglasung und außen liegendem Sonnenschutz vorgesehen.

Bauzeitplan

Mit dem Zu- und Umbau des NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheimes Scheibbs wird im Sommer 2006 begonnen; die Fertigstellung wird voraussichtlich im Frühjahr 2008 erfolgen.

Kosten- und Finanzierungsplan:

A) Kostenübersicht:

Aufgrund der bisher durchgeführten Ausschreibungen von ca. 80 % ergeben sich unter Berücksichtigung einer Hochrechnung für die restlichen Gewerke Gesamtkosten von € 5.438.500,-- exkl. USt. (Preisbasis Jänner 2002):

		exkl. USt.
Planung und Nebenkosten:	€	730.900,--
Baukosten:		€ 4.422.700,--
Einrichtung:		€ 284.900,--
Gesamtkosten:		<u>€ 5.438.500,--</u>

B) Finanzierung:

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

Die Bedeckung erfolgt im Rahmen der vom NÖ Landtag am 30.03.2006 genehmigten Änderung des Ausbau- und Investitionsprogrammes der NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheime für 2002-2006.

Für das Projekt sind Gesamtkosten von ca. € 5.438.500,-- exkl. USt. genehmigt. Diese Gesamtkostenschätzung beruht auf Erfahrungswerten bei anderen Zu- und Umbauten von NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheimen sowie auf Schätzungen der Abteilung Landeshochbau und wurden auf Preisbasis Jänner 2002 erstellt.

Unter Berücksichtigung der Gesamtkosten über insgesamt € 5.438.500,-- exkl. USt. ergibt sich folgende voraussichtliche jährliche Miete:

	Exkl. USt.
Zu- und Umbau, jährliche Miete	€ 265.716,--

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

Der Zu- und Umbau wird durch eine erhöhte Mietvorschreibung ab Fertigstellung im Rahmen des vom NÖ Landtag am 30.03.2006 genehmigten Änderung des 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 Pflegeheims Scheibbs wird mit Gesamtkosten von € 5.438.500,-- exkl. USt. (Preisbasis Jänner 2002) 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	€ 265.716,--

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

Dr. B o h u s l a v
Landesrätin

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung