



Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion

Eing.: 20.12.2006

Ltg.-**781/S-5/37-2006**

W- u. F-Ausschuss

GS7-H-29/096-2006 Beilagen

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug

Ltg. 382/S-5/17

Bearbeiter

Fr. Zohlhuber

(02742) 9005

Durchwahl

16339

Datum

19. Dezember 2006

Betrifft

Landespflegeheim Raabs/Thaya, Neubau, Kostenerhöhung

Hoher Landtag!

Die NÖ Landesregierung beehrt sich, unter Bezugnahme auf den Landtags-Beschluss vom 5. Dezember 1990, Ltg.-261/V-8/29-1990, den Antrag auf Genehmigung der Kostenerhöhung des Neubaus des Landespflegeheimes Raabs/Thaya vorzulegen.

Der NÖ Landtag hat am 24. Februar 2005 die Neuerrichtung des Landespflegeheimes Raabs/Thaya mit Gesamtherstellungskosten in der Höhe von € 11.780.000,-- exkl. USt. (Preisbasis Jänner 2002) genehmigt.

Es wird ein Neubau mit einer Gesamtbettenanzahl von 108, aufgeteilt auf 3 Stationen zu je 36 Betten auf einem ca. 13.000 m² großen Grundstück nordwestlich von Raabs/Thaya (Richtung Karlstein) errichtet. Die Gesamtfertigstellung wird voraussichtlich Ende Februar 2007 erfolgen.

Im Zuge der Durchführung der Bauarbeiten hat sich herausgestellt, dass eine Kostenerhöhung von € 820.561,85 exkl. MWSt. (Preisbasis Jänner 2002) entstanden ist, die in den wesentlichen Punkten wie folgt begründet wird:

- **Unvorhersehbarer Felsabbruch**
Aufgrund der Lage des Baugrundstückes am Hügelrücken war es architektonisch notwendig, das Gebäude um ein halbes Geschoss in das Grundstück hinein abzusenken, um die Baumassen anrainerverträglich gestalten zu können. Das führte im Vergleich zu anderen Pflegeheimen zu erheblichen Mehrungen im Bereich der Geländemodellierungen

und des Baugruben- und Künettenaushubes. In weiterer Folge stellte sich heraus, dass wesentlich mehr Fels im Zuge der Erdarbeiten abzubrechen war, als das Bodengutachten erwarten ließ. € 467.561,85

- Notstiegen

Seitens der Feuerwehr Raabs/Thaya wurde im Zuge der Bauverhandlung darauf hingewiesen, dass zur Rettung von Menschen kein Hubrettungsgerät (Drehleiter DLK 23/12) vorhanden ist. Von der Feuerwehr Raabs/Thaya wurde ein Finanzierungskonzept für den Ankauf eines diesbezüglichen Fahrzeuges vorgelegt. Trotz Kostenbeteiligung durch die Stadtgemeinde Raabs/Thaya und dem NÖ Landesfeuerwehrverband wären dem Land noch ca. € 300.000,-- an Anschaffungskosten verblieben. Im Zuge einer genaueren Prüfung stellte sich die Errichtung von außenliegenden Notstiegen mit Schätzkosten von € 70.000,-- als die günstigere Variante dar. Die Ausführung von Notstiegen machte auch eine Vergrößerung der Terrassen und in weiterer Folge des Glasdaches und der Geländer erforderlich. € 93.000,--

- Gehwege

Aufgrund der Lage des Neubaus am Ortsrand wurden im Zuge der Außengestaltung auch behindertengerechte Gehwege berücksichtigt, welche ein selbständiges Fortbewegen der noch rüstigen Heimbewohner (überwiegend Pflegestufe 3 – 5) zum vis-à-vis gelegenen Supermarkt bzw. zur Waldkapelle (Anschluss an bestehenden Weg) ermöglichen. Die Kosten für diese Wege stehen auch im Zusammenhang des unter Punkt 1 angeführten felsigen Baugrundes und der großen Aushubmengen aufgrund der starken Geländemodellierungen. € 81.000,--

- Standardanhebungen (Notstromspeisung, Zweiter Wärmetauscher)

Die Standardanhebung der Notstromspeisung bringt eine notwendige Ausfallsicherheit bei Netzausfällen. Dadurch ist es möglich, die wichtigsten elektrischen Funktionen des Heimes bei Netzausfall eigenständig aufrecht erhalten zu können.

Der vorgesehene zweite Wärmetauscher stellt eine energieoptimierende Maßnahme dar, die eine Einsparung von Betriebskosten zur Folge hat. € 66.000,--

- Wintergärten

Nachdem der Rohbau errichtet war, hat sich aufgrund der gegebenen Windangriffsrichtungen gezeigt, dass selbst die zum Innenhof orientierten Terrassen (2 Stück/Pflegestation im Ausmaß von je ca. 9 m²) sehr stark der Witterung ausgesetzt sind. Im Sinne einer zufrieden stellenden Nutzung der Terrassen ist es zielführend diese mittels einer Wintergartenverglasung ganzjährig verwendbar zu gestalten. Diese Wintergärten runden nunmehr das Konzept der Aufenthalts- und Wohnraumbereiche der Heimbewohner ab. € 66.000,--

- Witterungsbedingungen

Die Mehrungen aufgrund der Witterungsverhältnisse beruhen auf den klimatischen Besonderheiten des Jahres 2006. Aufgrund der großen Hitzewelle im Juli sind die Estriche

an der Oberfläche kurzfristig stark ausgetrocknet, was zur Folge hatte, dass die in tieferen Estrichschichten sitzende Feuchtigkeit nicht nach oben hin austrocknen konnte. Dieses physikalische Problem war in mehreren Bauprojekten des heurigen Jahres zu beobachten. Es war daher erforderlich, die Estrichflächen mittels Aufstellung von aufwendigen Kondensattrocknungsgeräten zu entfeuchten und die Winterheizungsperiode in den Herbst vorzuverlegen, damit im Dezember noch mit der Bodenverlegung begonnen werden kann.

€ 47.000,--

Die Kostenerhöhung von € 820.561,85 exkl. USt. (Preisbasis Jänner 2002) wurde in der Sitzung des Baubeirates am 28. November 2006 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Mehrkosten sind im Rahmen der vom NÖ Landtag am 30. März 2006 genehmigten Änderung des Ausbau- und Investitionsprogramms der Landespflegeheime 2002 - 2006 enthalten und durch Umschichtungen und Einsparungen abgedeckt, sodass die Gesamtkosten dieses Programms nicht überschritten werden.

Für den Neubau des Landespflegeheimes Raabs/Thaya errechnen sich folgende Gesamtherstellungskosten mit Preisbasis 1. Jänner 2002:

	exkl. USt.
Herstellungskosten (genehmigt vom NÖ Landtag am 24. 2. 2005)	€ 11.780.000,00
Kostenerhöhung	€ 820.561,85
Gesamtkosten ohne Valorisierung	€ 12.600.561,85

Finanzierung:

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt im Leasingwege durch die Kommunalleasing GmbH.

Aufgrund der Gesamtherstellungskosten in Höhe von € 12.600.561,85 exkl. USt. ergeben sich folgende voraussichtliche jährliche Leasingraten (Basis: Jänner 2002):

	Bisher (exkl. USt.)	Neu (exkl. USt.)
Immobilien (inkl. Kautions), Laufzeit 25 Jahre	€ 468.872,67	€ 505.971,77
Mobilien (inkl. Kautions), Laufzeit 9 Jahre	€ 163.355,16	unverändert

Die errechneten Leasingraten der o.a. Kostenermittlung können 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 daher 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. Für den Neubau des Landespflegeheimes Raabs/Thaya wird die Kostenerhöhung um € 820.561,85 exkl. USt. von 11.780.000,-- exkl. USt. auf € 12.600.561,85 exkl. USt. (Preisbasis 1. Jänner 2002) genehmigt.

2. Finanzierung

Unter Berücksichtigung der Gesamtkosten von € 12.600.561,85 exkl. USt. errechnen sich nachstehende voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	exkl. USt.
Immobilien (inkl. Kautions), Laufzeit 25 Jahre	€ 505.971,77
Mobilien (inkl. Kautions), Laufzeit 9 Jahre	€ 163.355,16

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