



**Landtag von Niederösterreich**  
Landtagsdirektion  
Eing.: 28.03.2007  
Ltg.-**832/S-5/38-2007**  
W- u. F-Ausschuss

GS7-H-9/147-2007 Beilagen

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug	Bearbeiter	(02742) 9005	Durchwahl	Datum
	Fr. Nußbaumer	16383		27. März 2007

Betrifft  
**Zu- und Umbau Landespflegeheim Hainburg**

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 Zu- und Umbau des Landespflegeheimes Hainburg vorzulegen.

### **Situation des Heimes:**

Per 1. Jänner 2006 gab die ProSenior Betreuungszentrum GmbH den Standort in der Hofmeisterstraße 70b auf und das Land hat diesen in der Betriebsführung übernommen.

Das Landespflegeheim Hainburg wird derzeit von zwei Standorten aus geführt. Die Liegenschaftsadresse 2410 Hainburg, Landstraße 20, umfasst zwei Bereiche: Der Altbau wurde um 1900 errichtet und wurde seit diesem Zeitpunkt mehrmals umgebaut. Dieser Teil wird als Wohnteil des Heimes verwendet. Eine angemessene Betreuung ist im Wohnteil aufgrund der räumlichen Gegebenheiten kaum mehr möglich, da die Ein- und Zweibettzimmer einerseits eine zu geringe Größe aufweisen und andererseits nur mit Zimmertoiletten ausgestattet sind. Die Sanitär- und Nasseinheiten befinden sich auf den Gängen. Darüber hinaus weist dieser Gebäudeteil schwerwiegende bauliche Mängel – wie feuchte Mauern, Verkehrswege mit zu geringer Breite, ständig auftretende Leitungsgebrechen - auf.

Der zweite Bereich des Heimes, welcher in einem Gebäude, das 1988 errichtet wurde und durch einen Übergang mit dem Altbestand verbunden ist, umfasst den Pflegetrakt. Dieser Heimbereich bietet Platz für 53 Bewohner.

Die schwierige bauliche Struktur des Heimes führte in den letzten Jahren zu negativen betriebswirtschaftlichen Ergebnissen. Weiters ist festzuhalten, dass das bestehende Landes-

pflegeheim in Hainburg den zukünftigen Anforderungen einer zeitgemäßen Pflege nicht mehr entspricht.

Ein Umbau des Landespflegeheimes Hainburg würde – aufgrund der Platzsituation im Wohn- teil – einen Verlust von 1/3 der Plätze auf insgesamt 80 Plätze bedeuten, und würde – abge- sehen von der enormen finanziellen Belastung durch die Baukosten – Schwierigkeiten im Hinblick auf eine wirtschaftlich effiziente Betriebsführung ergeben. Weiters wäre weiterhin durch die räumliche Trennung der Gebäudeteile und Verbindung durch einen Übergang mit Problemen in der pflegerischen Betreuung zu rechnen.

Die Notwendigkeit eines Neubaus kann durch folgende Vorgangsweise abgewendet werden: Die das Seniorenzentrum Hainburg betreibende ProSenior Betreuungszentrum GesmbH gab diesen Standort per 1. Jänner 2006 auf und stellt die Liegenschaft zum Kauf dem Land NÖ zur Verfügung. Das Gebäude grenzt an den Gebäudekomplex des a. ö. Krankenhauses Hainburg/Donau an, welches sich seit 1. Jänner 2005 in der Rechtsträgerschaft des Landes NÖ befindet, und ist durch Durchgänge im Keller und Erdgeschoß mit diesem verbunden. Da ein Umbau des Landespflegeheimes Hainburg im Wohn- teil weder aus finanziellen Grün- den effizient ist, noch ein weiterer Bedarf an Pflegebetten in der Region Hainburg besteht, wurde gemeinsam mit dem Betreiber des Seniorenzentrums Hainburg folgende Lösungs- variante gefunden:

Da die ProSenior Betreuungszentrum GesmbH den Standort per 1. Jänner 2006 in der Hof- meisterstraße 70b aufgab und die Liegenschaft zum Kauf dem Land NÖ zur Verfügung stellte, kann nun durch einen Zu- und Umbau ein Landespflegeheim zukünftig an diesem Standort geführt werden, welches den Bedarf an pflegerischer Betreuung in der Region Hainburg ab- deckt. Durch die unmittelbare Nähe des in der Rechtsträgerschaft des Landes Niederöster- reich stehenden Krankenhauses Hainburg können wirtschaftlich effiziente Synergien zwischen Krankenhaus und Pflegeheim genutzt werden, vor allem in den Bereichen Küche, Haustechnik und medizinische Versorgung.

Nach den Zu- und Umbauarbeiten in der Hofmeisterstraße 70b soll die Liegenschafts- adresse in der Landstraße 20 aufgelassen werden.

Derzeit verfügt das Heim insgesamt über 143 Betten auf 5 Stationen aufgeteilt. Davon sind 111 Pflegebetten (26 Einbett- und 26 Zweibettzimmer) und 32 Betten im Wohn- teil.

Nach den Zu- und Umbauarbeiten wird das Heim zu einem Standort zusammengeführt und verfügt dann über 105 Pflegebetten auf 3 Stationen.

Die Bettenanzahl im Altbestand wird 55 Pflegebetten betragen. Im Zubauteil sind 50 Pflege- betten geplant.

1) Bettenanzahl  
(geplant)

	Etage	Einbettzimmer		Zweibettzimmer		Gesamt- Betten
		Anzahl	Betten	Anzahl	Betten	
Altbau	EG	1	1	8	16	17
	1. Stock	2	2	18	36	38
Neu- bau	EG	25	25			25
	1. Stock	25	25			25
Sum- me		53	53	26	52	105

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 28.11.2006 den Zu- und Umbau im Pflegeheim Hainburg einstimmig empfohlen.

### Beantragte Baumaßnahmen:

Die Baumaßnahmen gliedern sich wie folgt:

Der neue Standort des Landespflegeheimes Hainburg in der Hofmeisterstraße 70b soll durch einen zweigeschossigen Zubau um 50 Einbettzimmer erweitert werden.

Der Zubau ist ein Holzbau mit innen liegenden Holzmassivwänden als statische Primärstruktur. Die Außenwandkonstruktion erfolgt in Holzleichtbauweise. Die Fassadengestaltung wird durch Wandschindeln in Wabendeckung ausgeführt.

Der Wärmeschutz wird nach relevanten Richtlinien durchgeführt. Das Vordach wird als Glasdach mit Stahlkonstruktion, verzinkt und mit Anstrich ausgeführt. Das Gebäude ist ein längsrechteckiger Baukörper, der mit einem Flachdach abgeschlossen wird und eine Verbindung im Erd- und Obergeschoss an den bestehenden Altbau des Landespflegeheimes erhält.

Die Sanitäreinheiten in den Bewohnerzimmern werden als Fertigeinheiten ausgeführt. Für die innen liegenden Nasszellen ist eine mechanische Entlüftung vorgesehen. Außerdem werden die erforderlichen Nebenräume und Aufenthaltsbereiche geschaffen.

Die bestehenden Bewohnerzimmer werden mit einem neuen Linoleumbelag, neuem Anstrich und Verlegung der Heizungsverrohrungen Unterputz den zeitgemäßen Anforderungen entsprechend adaptiert. In den Büro- und Seminarbereichen werden Parkettfußböden verlegt. Die Arzt- und Therapiebereiche werden mit Linoleumbelägen ausgestattet.

Der Zubau mit den 50 Pflegebetten wird im Bereich des Liftes teilunterkellert um die fehlenden erforderlichen Lager- und Nebenräume zu erhalten.

Weiters wird ein Zubau als verglastes Atrium errichtet das für die Tagesbetreuung als Therapiebereich Verwendung findet. Im Erdgeschoss wird ein Therapiegarten errichtet, der auch zur Dementenbetreuung herangezogen wird. Es entsteht so eine Zentrierung im Innenhof. Im Obergeschoss wird über dem innenhofseitigen Zubau eine Terrasse errichtet wodurch eine Aufwertung im Wohnbereich erzielt werden kann.

Neben der Stationsleitung entsteht ein Arzttraum. Im Eingangsfoyer wird eine Frisörnische und Lesenische Platz finden. Die Erschließung erfolgt über das Erdgeschoß im Bereich des Liftes. Die Zulieferung erfolgt über den Parkplatz. Im Kellerbereich werden Nebenräume wie Verabschiedungsraum, Lagerräume, Werkstatt etc. untergebracht. Ein Haustechnikraum soll auch eingeplant werden. Außerdem ist ein getrennter Serverraum erforderlich. Der Keller des Altbaus soll durch Abschlagen des Putzes trocken gelegt werden. Weiters werden die alten Öltanks entsorgt. Die für den Zubau erforderlichen Parkplätze werden laut NÖBO errichtet. Weiters wird ein erforderlicher Müllplatz errichtet.

Durch die unmittelbare Nähe des in der Rechtsträgerschaft des Landes Niederösterreich stehenden Krankenhauses Hainburg können wirtschaftlich effiziente Synergien zwischen Krankenhaus und Pflegeheim genutzt werden, vor allem in den Bereichen Küche, Haustechnik und medizinischer Versorgung. Beheizt wird der geplante Zubau über eine Zentralheizungsanlage welche an das Fernwärmenetz angeschlossen wird. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung.

Das Heimareal wird mit einem Maschendrahtzaun und mit Sträuchern eingefriedet.

### Bauzeitplan

Mit dem Zu- und Umbau des Landespflegeheimes Hainburg wird im Mai 2007 begonnen; die Fertigstellung wird voraussichtlich Ende 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 €9.500.000 exkl. USt. (Preisbasis September 2006):

	exkl. USt.
Planung und Nebenkosten:	€ 784.384,20
Baukosten:	€ 6.997.715,80
Einrichtung:	€ 1.717.900,00
Gesamtkosten:	<u>€ 9.500.000,00</u>

B) Finanzierung:

Für das Projekt wurden Errichtungskosten von ca. €9.500.000,-- exkl. USt. (Preisbasis September 2006) grob geschätzt. Die Bedeckung erfolgt im Rahmen des vom NÖ Landtag am 30. März 2006 genehmigten Ausbau- und Investitionsprogramms der NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheime für 2006-2011.

Im Ausbauprogramm waren €7.550.000,-- für das Pflegeheim Hainburg vorgesehen.

Die Mehrkosten von €1.950.000,-- ergeben sich durch folgende Umstände:

Der Keller des Altbaus soll durch Abschlagen des Putzes trocken gelegt werden um die bestehenden Keller- und Lagerräume verwenden zu können.

Durch eine Teilunterkellerung des Zubaus werden die fehlenden Nebenräume ergänzt.

Die Anbindung an die bestehende Haustechnik erweist sich aufgrund des Alters als schwierig und muss größtenteils erneuert werden.

Die Bedeckung erfolgt durch Umschichtungen im Rahmen des Ausbau- und Investitionsprogramms der NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheime für 2006-2011.

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt durch die Bank Austria Creditanstalt Leasing GmbH.

Die Gesamtkostenschätzung beruht auf Schätzung des Architekten und der Abteilung Landeshochbau.

Unter Berücksichtigung der Gesamtkosten über insgesamt €9.500.000,-- exkl. USt. ergeben sich voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	Exkl. USt.
Zu- und Umbau, jährliche Leasingraten Immobilien (Laufzeit 25 Jahre)	€ 458.009,93
Zu- und Umbau, jährliche Leasingraten Mobilien (Laufzeit 9 Jahre)	€ 218.493,00

Da die errechneten Leasingraten auf der o.a. Kostenermittlung basieren, können diese nicht als fix angesehen werden. Die entgültigen 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:

Der Zu- und Umbau des Landespflegeheimes Hainburg wird mit Gesamtkosten von **€9.500.000,-** exkl. USt. (Preisbasis September 2006) genehmigt.

#### Finanzierung

Auf Basis des Mietvertrages mit der Bank Austria Creditanstalt Leasing GmbH errechnen sich voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	Exkl. USt.
Zu- und Umbau, jährliche Leasingraten Immobilien (Laufzeit 25 Jahre)	€ 458.009,93
Zu- und Umbau, jährliche Leasingraten Mobilien (Laufzeit 9 Jahre)	€ 218.493,00

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