

Kennzeichen  
GS7-H-6/234-2007

Bezug	Bearbeiter	(02742) 9005 Durchwahl	Datum
	Claudia Hafenecker	16376	12. Juni 2007

Betrifft  
**Landespflegeheim Gänserndorf**  
**Zu- und Umbau Abschnitt 2 (Betreuungsstation und Sanierung im Bestand)**

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 Abschnitt 2 (Betreuungsstation und Sanierung im Bestand) des Landespflegeheimes Gänserndorf vorzulegen.

### 1. Bestand des Heimes:

Das Landespflegeheim 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, wird der Mangel an Nebenräumen und Garderoben derzeit durch einen entsprechenden Zu- und Umbau behoben, der im Ausbau- und Investitionsprogramm 2002 – 2006 genehmigt wurde. Für den derzeit in Bau befindlichen Zu- und Umbau (der Pflegestation) wurden mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 15. März 2005 (GS7-H-6/138-2005) und mit Beschluss des NÖ Landtages vom 26. Januar 2006 (GS7-H-6/169-2006) nach Ausschreibung von 80% der Gewerke die erforderlichen Genehmigungen für Gesamtkosten in der Höhe von € 5.385.000,- exkl. USt. eingeholt.

Das Vorhaben „Zu- und Umbau Pflegestation“ gliedert sich folgender Maßen:

- Erweiterung der bestehenden Pflegestation um 22 Zweibettzimmer inklusive Verwaltung, Schwesternstützpunkt und Nebenräume
- Erweiterung des Wirtschaftstraktes
- Sanierung und Umbau der bestehenden Station im 2. Obergeschoss, Schaffung der Arzt- und Therapieräume im 1. und 2. Obergeschoss, Türverbreiterung bei den Zimmern im 2. Obergeschoss die rund um das Atrium liegen (aus Brandschutzgründen)

Diese 3 Bauphasen werden ohne Unterbrechung, terminlich überschneidend durchgeführt.

Baubeginn war im März 2006.

Die Fertigstellung des Pflegetraktzubaues ist für Anfang September 2007 geplant. Anschließend werden die Bewohner des 2. OG und zum Teil des 1. OG in den Zubau übersiedelt und der Bestand saniert bzw. umstrukturiert.

Die Fertigstellung des Wirtschaftstraktzubaues ist für ca. Ende September 2007 geplant. Im Anschluss daran wird die Hauptküche provisorisch im Materiallagerraum untergebracht und der gesamte Küchenbereich im Bestand saniert.

Nach den Arbeiten werden insgesamt 106 Pflegebetten und nach wie vor 30 Betreuungsbetten zur Verfügung stehen.

Aufgrund dessen, dass sich die Betreuungsstation des Landespflegeheimes Gänserndorf in einem sehr abgewohnten und desolaten Zustand befindet, dem Raum- und Funktionsprogramm für Betreuungsstationen und der Artikel 15a Vereinbarung in keinsten Weise entspricht, soll diese nun in einem 2. Abschnitt zu- und umgebaut werden. Weiters sollen auch im Bestand der Pflegestation dringend notwendige Sanierungsarbeiten durchgeführt werden, um dann alle Stationen auf den letzten Stand zu bringen.

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 10. Oktober 2006 den Zu- und Umbau Abschnitt 2 (Betreuungsstation und Sanierungen im Bestand) im Landespflegeheim Gänserndorf einstimmig empfohlen.

## **2. Beantragte Baumaßnahmen:**

Die Baumaßnahmen werden sich aufgrund der zu erwartenden Synergieeffekte mit denen des ersten Projektes verzahnen:

- Der wichtigste Synergieeffekt ist jener, dass die Bewohner der Betreuungsstation während der Bauarbeiten in Zimmer der Pflegestation umsiedeln können und nicht vorübergehend komplett aus dem Heim ausgesiedelt werden müssen, was hohe Kosten zur Folge hätte. Zu einem Zeitpunkt, an dem die Pflegestation schon voll belegt wäre, wäre dies nicht mehr möglich.
- Die Belagszahlen können gehalten werden und die Wirtschaftlichkeit ist daher auch während der Bauphase des 2. Abschnittes gegeben.
- Zudem können dadurch für beide Projekte gemeinsame Ausschreibungen durchgeführt werden, was zu besseren Preisen führt.

Die Baumaßnahmen gliedern sich in zwei Bauphasen:

### **Bauphase 1:**

### **? Zu- und Umbau Betreuungsstation:**

- a.) Erweiterung des Bestandes um 10 Einbettzimmer samt Pflegestützpunkt, Aufenthalts- und Nebenräume
- b.) Umbau der bestehenden Dreibett- in Zweibettzimmer, sowie Anpassung an geltende Planungsrichtlinien

Umbau der neun 3-Bettzimmer auf 2-Bettzimmer für 18 Bewohner. Die bestehenden Einbettzimmer (zwei Stück) werden normgerecht vergrößert. Weiters wird ein Zubau für insgesamt 10 Bewohner in Einzelzimmern durchgeführt. Alle Zimmer werden mit eigener Sanitärzelle barrierefrei ausgestattet. Der Pflegestützpunkt wird zentral zwischen Alt- und Neubau (Zubau) angeordnet.

Die Betreuungsstation wird nach Fertigstellung über 12 Einbett- und 9 Zweibettzimmer verfügen und nach wie vor für 30 Bewohner ausgerichtet sein.

Im eingeschossigen, nicht unterkellerten, quaderförmigen Baukörper werden die Zimmerbereiche ausschließlich Ost/West orientiert.

Die Gangbereiche werden über Lichtbänder mit Tageslicht versorgt. Die Erschließung des Zubaus erfolgt über den bestehenden Haupteingang der Betreuungsstation.

Die adaptierte Betreuungsstation wird in zwei Brandabschnitte unterteilt.

### **Bauphase 2:**

#### **? Sanierung im Bestand:**

- a.) Generalsanierung der Hauptküche inkl. Einrichtung, Speiseverteilung und Lüftung, Entflechtung Rein/Unrein im Bezug auf die Speiseausgabe
- b.) Erneuerung der Heizkesselanlage inkl. Kamin sowie der MSR-Anlage
- c.) Erneuerung Lüftungsgerät für Speisesaal, Küche und Waschküche
- d.) Erneuerung von Teilen des Grundkanals im Kollektor
- e.) Erneuerung der Enthärtungsanlage, der therm. Regulierventile sowie der UP-Installationen für die Badezimmer der Heimbewohner im 2. OG
- f.) Restliche Türverbreiterungen, die im Projekt I (Zu- und Umbau Pflegestation) nicht vorgesehen wurden (damals bestand nur Priorität für die Türen rund um das Atrium), inklusive der damit verbundenen Arbeiten, wie Maler, Bodenbelag, Deckenerneuerung und Umbau der Bewohnerkästen

Ergänzend wird im Sinne eines gesamtheitlichen Planungsablaufes darauf hingewiesen, dass ab 2011 in einem 3. Abschnitt noch Sanierungen durchzuführen sind, die kostenmäßig in erster Linie die Gebäudehülle betreffen:

- Erneuerung der Fenster inklusive Sonnenschutz
- Sanierung Fassade
- Flachdachsanieung und daraus resultierende Attikaerhöhung
- Balkon- und Terrassensanieung
- Oberlichtverglasung Dach

- Maler- und Anstreicherarbeiten
- Abgehängte Decken
- Erweiterung der Brandmeldeanlage und Erneuerung der Beleuchtung einiger Bereiche
- Herstellung von ca. 30 Personalparkplätzen

Diese Arbeiten wurden für das Ausbauprogramm ab dem Jahr 2011 voravisiert, da die technische Lebensdauer der Gebäudehülle, sowie die der Brandmeldeanlage noch nicht erreicht ist, die Sanierungen jedoch in den nächsten Jahren unbedingt notwendig werden.

Daher sind diese Arbeiten auch noch nicht kostenwirksam.

Die Arbeiten für den Abschnitt 3 werden sich lt. Schätzung mit Preisbasis November 2005 auf Kosten in der Höhe von ca. €1.074.000,-- exkl. USt. belaufen.

Nach Abschluss dieser 3 Abschnitte wird dann das Landespflegeheim Gänserndorf einen den heutigen und zukünftigen Auflagen gerechten Standard aufweisen.

### **3. Bauzeitplan:**

Mit dem Zu- und Umbau der Betreuungsstation des Landespflegeheimes Gänserndorf wird voraussichtlich im August 2007 begonnen; die Fertigstellung wird voraussichtlich im Juli 2008 erfolgen.

Mit den Sanierungen im Bestand des Landespflegeheimes Gänserndorf wird voraussichtlich im Oktober 2007 begonnen, die Fertigstellung wird voraussichtlich im Oktober 2008 erfolgen.

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

#### **A) Kostenübersicht:**

Im 3. Baubeirat vom 10. Oktober 2006 wurden die beiden Projekte

- Zu- und Umbau Pflegestation mit einer genehmigten Summe von € 5.385.000,-- exkl. USt. (Preisbasis Jänner 2004) und
- Zu- und Umbau Abschnitt 2 (Betreuungsstation und Sanierung im Bestand) mit einer Summe von € 4.500.000,-- exkl. USt. (Preisbasis Oktober 2005)

aufgrund der Verzahnung der beiden Projekte zu einem Gesamtprojekt zusammengefasst. Um die Summen addieren zu können, wurde die Summe von € 4.500.000,-- exkl. USt. auf Stand Jänner 2004 rückvalorisiert.

Es ergibt sich daher für den Zu- und Umbau Pflegestation und den Zu- und Umbau Abschnitt 2 (Betreuungsstation und Sanierung im Bestand) eine Gesamtsumme in der Höhe von € 9.661.347,05 exkl. USt. (Preisbasis Jänner 2004).

Aufgrund der bisher durchgeführten Ausschreibungen für das Gesamtprojekt von ca. 80% ergeben sich unter Berücksichtigung einer Hochrechnung für die restlichen Vergaben Gesamtkosten von € 9.661.347,05 exkl. USt. (Preisbasis Jänner 2004):

	exkl. USt.
Planung und Nebenkosten:	€ 1.240.815,83

Baukosten:	€ 7.084.436,95
Einrichtung:	€ 1.336.094,27
<b>Gesamtkosten:</b>	<b><u>€ 9.661.347,05</u></b>

## B) Finanzierung:

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

Die Baumaßnahme Zu- und Umbau Abschnitt 2 (Betreuungsstation und Sanierung im Bestand) ist im vom NÖ Landtag am 30. März 2006 genehmigten Ausbau- und Investitionsprogramm 2006 - 2011 enthalten.

Mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 6. Juli 2004 wurde die Einbringung des Landespflegeheimes Gänserndorf in die LIG2 genehmigt.

Zug um Zug mit der Veräußerung des Landespflegeheimes Gänserndorf wurde per 16. Juni 2005 zwischen Land NÖ und der LIG2 ein Mietvertrag bezüglich der Rückmietung des Gebäudes abgeschlossen.

Die Baumaßnahmen werden durch eine erhöhte Mietvorschreibung ab Fertigstellung im Rahmen des vom NÖ Landtag am 30.3.2006 genehmigten geänderten Ausbau- und Investitionsprogramms der NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheime von 2002 – 2006 bzw. im Rahmen des vom NÖ Landtag am 30.3.2006 genehmigten Ausbau- und Investitionsprogramms der NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheime von 2006 – 2011 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 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.

Da bereits ein Mietvertrag zwischen der LIG2 und dem Land NÖ besteht, welcher die Höhe der jährlichen Miete regelt, wird dieser Vertrag für das zusätzliche Projekt „Zu- und Umbau Abschnitt 2 (Betreuungsstation und Sanierung im Bestand)“ geändert.

Die Änderung zum Mietvertrag soll demnächst einer Unterfertigung zugeführt werden.

Nach Fertigstellung des Zu- und Umbaues Pflegestation und des Zu- und Umbaues Abschnitt 2 (Betreuungsstation und Sanierung im Bestand) ergeben sich folgende Mieten:

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

	Exkl. USt.
Zu- und Umbau Abschnitt 2, jährliche Miete	€ 253.680,--

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 Abschnitt 2 (Betreuungsstation und Sanierung im Bestand) des Landespflegeheimes Gänserndorf wird mit Gesamtkosten von € 4.500.000,-- exkl. USt. (Preisbasis 10/2005) genehmigt.

2. Finanzierung

Auf Basis des Mietvertrages mit der Land NÖ Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H. errechnet sich nachstehende voraussichtliche jährliche Miete für den Zu- und Umbau Abschnitt 2 (Betreuungsstation und Sanierung im Bestand):

	Exkl. USt.
Zu- und Umbau Abschnitt 2, jährliche Miete	€ 253.680,--

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

Dr. Bohuslav  
Landesrätin

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung