

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG

Gruppe Gesundheit und Soziales

Abteilung Landeskrankenanstalten und Landeshe

Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

Landtag von Niederösterreich

Landtagsdirektion

Eing.: 02.12.2008

Ltg.-159/S-5/4-2008

W- u. F-Ausschuss

GS7-H-6/293-2008

Beilagen

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug

Bearbeiter

Claudia Hafenecker

(02742) 9005

Durchwahl

16376

Datum

02. Dezember 2008

Betrifft

Landespflegeheim Gänserndorf

Zu- und Umbau Abschnitt 2 (Betreuungsstation und Sanierung im Bestand)

Kostenerhöhung

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 der Kostenerhöhung des Zu- und Umbaus Abschnitt 2 (Betreuungsstation und Sanierung im Bestand) des Landespflegeheimes Gänserndorf vorzulegen.

Der Landtag von Niederösterreich hat am 28. Juni 2007 den Zu- und Umbau Abschnitt 2 (Betreuungsstation und Sanierung im Bestand) des Landespflegeheimes Gänserndorf mit Gesamtkosten in der Höhe von € 4.500.000,-- exkl. USt. (Preisbasis 10/2005) genehmigt.

1. Bauphase:

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

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

2. Bauphase:

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

Die Sanierungen im Bestand wurden größtenteils bereits beendet.

Die Fertigstellung des Zu- und Umbaus der Betreuungsstation wird voraussichtlich Ende April 2009 erfolgen.

Im Zuge des bisherigen Projektfortschrittes haben sich Mehrkosten in der Höhe von € 2.500.000,-- exkl. USt. (PB 10/2005) ergeben und werden begründet, wie folgt:

a.) Kostenüberschreitungen innerhalb des Projektes:

Die Kostenüberschreitungen, welche sich innerhalb des Projektes herausgestellt haben, ergeben einen Gesamtbetrag in der Höhe von **€585.500,-- exkl. USt. (PB 10/2005)**:

- Mehrkosten durch Massenmehrungen in der Höhe von € 221.000,-- exkl. USt.:
Aufgrund der mangelhaft ausgeführten Planung durch die Architekt Scheibenreif ZT GmbH haben sich im Zuge der Bauausführung zahlreiche Massenmehrungen, sowie eine Bauzeitverzögerung von acht Monaten, ergeben.
Es wurde deswegen entschieden, für den Zu- und Umbau Abschnitt 2 (Betreuungsstation und Sanierungen im Bestand) den Auftrag der Architekt Scheibenreif ZT GmbH um die ÖBA zu reduzieren und die gegenständlichen Arbeiten an Herr Baumeister Ing. Johannes Honeder zu vergeben.
Weiters wird der Architekt Scheibenreif ZT GmbH aufgrund der mangelhaften Leistungserbringung nichts mehr ausbezahlt. Laut derzeitigem Abrechnungsstand bewegt sich der noch offene Schlussrechnungsbetrag bei ca. € 20.000,-- bis 30.000,-- exkl. USt..
Weiters sind im Zuge der Fertigstellung der Arbeiten der ersten Bauphase Zu- und Umbau der Pflege im „Hochtrakt“ und im „Bettentrakt“, sowie bei den Sanierungen der zweiten Bauphase im Bestand bei der Vorlage der Teilschluss- bzw. Schlussrechnungen der Gewerke Mehrkosten angefallen. Die Baumaßnahmen im Bestand haben zusätzliche Adaptierungen erforderlich gemacht, die teilweise unvorhersehbar waren.
- Mehrkosten Gewerk Starkstrom € 168.400,-- exkl. USt.:
Die Mehrkosten bei der Fa. Landsteiner sind größtenteils durch Leistungen entstanden, die im Zuge der Planung/Ausschreibung vergessen wurden. Ein Teil der Mehrkosten ist durch Unvorhersehbares entstanden. Ein Teil der Mehrkosten ist auf die mangelhafte Leistung der ÖBA des TB Altherm zurückzuführen. Das TB Altherm ist ihrer Verpflichtung zur Wahrung der Interessen des Bauherrn in Teilbereichen nur eingeschränkt nachgekommen.
Aufgrund der derzeit noch nicht beauftragten, aber größtenteils bereits durchgeführten Leistungen der Fa. Landsteiner GmbH muss von Mehrkosten im o.a. Ausmaß ausgegangen werden. Die Mehrkosten wurden erst nach Aufforderung zur Bekanntgabe der voraussichtlichen Abrechnungssummen bzw. der Teilschlussrechnungslegung durch die Firma genannt. Dadurch ist die Kostensteuermöglichkeit nur sehr eingeschränkt möglich gemacht worden.

- Sanitärinstallation im Heizraum € 73.700,-- exkl. USt.:
Auf Grund von thermischen und chemischen Beanspruchungen kommt es an den, Mitte der 80iger Jahre eingebauten, Trinkwasserverrohrungen im vermehrten Ausmaß zu Rohrbrüchen. Dies betrifft zum jetzigen Zeitpunkt insbesondere die Verrohrung in der Energiebereitstellungszentrale, da hier im besonderen Maße thermische Beanspruchungen in Folge der durchzuführenden thermischen Desinfektionsmaßnahmen (Legionellenprophylaxe) auftreten. Mittelfristig ist mit einem raschen Ansteigen der Schadensfälle und damit einer Gefährdung der Wasserversorgung zu rechnen. Die beantragten Mehrkosten betreffen die Sanierung der kompletten Trinkwasseranlage inkl. Warmwasserspeicher im Bereich der Energiezentrale.
- Pfahlgründung bei dem Zubauteil der Betreuungsstation € 59.300,-- exkl. USt.:
Die Pfahlgründung ist notwendig geworden, da auf dem vorhandenen Bauplatz der Betreuungsstation angeschüttetes Material (teilweise Baurestmassen) angetroffen wurde. Dieser Untergrund ist nur tragfähig genug, wenn die Gründung mittels Pfählen vorgenommen wird.
- Elektrisch versperrbare Fluchttüren € 42.100,-- exkl. USt.:
Im Betriebsbewilligungsverfahren nach dem NÖ Sozialhilfegesetz für das Landespflegeheim Gänserndorf wurde zum Schutz dementer HeimbewohnerInnen die Errichtung eines technischen Systems vorgeschrieben, welches durch Absicherung der außen liegenden (ins Freie führenden) Fluchttüren das unbemerkte Verlassen des Gebäudes verhindert.
Zusätzlich zu den bereits vorhandenen Schlössern werden die Türen mit einem elektronischen Verriegelungssystem gegen das ungewollte Öffnen ausgestattet und gesichert. Die Zuhaltung erfolgt mit zugelassenen elektrischen Sicherheitstüröffnern. Der Sicherheitstüröffner wird durch die Türzentrale, welche neben der Türe angebracht ist, gesteuert. Alle Türzentralen sind durch eine Busleitung und einem Sicherheitskreis miteinander verbunden.
An zentraler Stelle (am Schwesternhauptstützpunkt) wird ein Taster für die Notauslösung aller Türen errichtet.
- Betreuungsstation Beschäftigungsräume € 21.000,-- exkl. USt.:
Dies sind einzelne Umgestaltungsmaßnahmen in der Betreuungsstation im Bereich der Beschäftigungsräume. Im Detail sind dabei das Trennwandsystem und die Neuinstallation bzw. Wiederinstandsetzung der haustechnischen Anlagen im Bereich der Beschäftigungsräume gemeint.

b.) Vorziehen von Maßnahmen des für das nächste Ausbau- und Investitionsprogramm der NÖ Landespflegeheime vorgesehenen Projektes:

Die Kostenüberschreitungen, welche sich durch Vorziehen von Maßnahmen des für das nächste Ausbau- und Investitionsprogramm der NÖ Landespflegeheime vorgesehenen Projektes herausgestellt haben, ergeben einen Gesamtbetrag in der Höhe von € **1.914.500,-- exkl. USt. (PB 10/2005):**

- Generalsanierung Pflegeabteilung EG (Dreibettzimmer auf Zweibettzimmer) € 1.187.100,- exkl. USt.:

Dieser Bereich umfasst nicht nur die derzeitigen BewohnerInnenzimmer, sondern auch die übrigen Räumlichkeiten bis zur neuen Aula bzw. bis zum Gang vor der bereits sanierten Küche.

Die Zimmer befinden sich in einem sehr abgewohnten Zustand und sind nur mehr schwer zu vergeben.

In den Zimmern dieser Pflegeabteilung befinden sich derzeit die BewohnerInnen der Betreuungsstation. Nach Fertigstellung der Betreuungsstation voraussichtlich Ende April 2009 können die BewohnerInnen in die zu- und umgebaute Betreuungsstation rücksiedeln und könnte die Pflegeabteilung im EG umgebaut werden.

Vorteile:

- „Zug-um-Zug-Sanierung“ der leer stehenden Pflegeabteilung gleich im Anschluss an Zu- und Umbau der Betreuungsstation und dadurch keine neuerliche Aussiedelung von BewohnerInnen in einigen Jahren

- Keine neuerliche Baustelleneinrichtung einige Jahre später erforderlich

- Wesentliche Erleichterung bei der Vergabe der Zimmer

- Derzeit noch kein erhöhter Personalstand aufgrund der Erhöhung der Bettenanzahl nach Gesamtfertigstellung – daher diesbezüglich keine Mehrkosten, welche jedoch entstehen würden, wenn man diesen Bereich erst im Zuge des nächsten Ausbau- und Investitionsprogramms der NÖ Landespflegeheime saniert (da Personalstand dann bereits erhöht)

Nachteile:

Derzeit besteht ein sehr großer Pflegebettenbedarf im Bezirk Gänserndorf Gesamtfertigstellung und Belegbarkeit dieser Abteilung würde sich um ca. 8 Monate auf Ende des Jahres 2009 verschieben

- Fenstertausch und Sanierung der Schrägverglasung € 187.000,-- exkl. USt.:
Im Erdgeschossbereich sollen die Fenstertüren und Fenster im Bereich der BewohnerInnenzimmer ausgetauscht werden. Die Konstruktion der Fenster wird bereits so ausgeführt werden, dass man problemlos eine für das nächste Ausbau- und Investitionsprogramm der NÖ Landespflegeheime geplante thermische Sanierung durchführen kann.
- Müllplatzerweiterung € 14.000,-- exkl. USt.:
Der vorhandene Müllplatz deckt nicht die Bedürfnisse des Hauses. Damit in Zukunft die Kooperation mit der Gemeinde und die Abfallbeseitigung reibungslos und störungsfrei funktionieren kann, soll der Müllplatz am bestehenden Ort geringfügig erweitert werden.
- Trankkühlpult, Müllkompaktanlage € 21.000.— exkl. USt.:
In Zuge einer Vorschreibung bei der Benützungsbewilligung nach dem NÖ SHG ist eine Trankkühlung zwingend erforderlich. Diese Maßnahme wäre auch ohne Umbau des Landespflegeheimes notwendig geworden.
- Oberlichtelemente Glasdach Betreuungsstation € 112.200,-- exkl. USt.:
Die im Bestand enthaltenen Oberlichtbänder entsprechen bei weitem nicht mehr dem Stand der Technik. Die Anschlusslösung zum Dach ist bauphysikalisch mehr als bedenklich, da erhebliche Mengen an Energie abströmen. Es bildet sich speziell im Winter genau in den Außenecken Kondensat, das sich problematisch auf die Bausubstanz auswirkt. Zusätzlich ist der Anschluss bei einer künftigen Dachsanierung aufgrund der geringen Attikahöhe nicht möglich. Der Tausch ist zu einem späteren Zeitpunkt nur mit erheblichem Mehraufwand möglich.

- Sicherheitsbeleuchtung Altbau € 6.500,-- exkl. USt.:
Die Sicherheitsbeleuchtung ist im Zuge der Umbauarbeiten auf den Stand der Technik zu bringen. Andernfalls wird kein positives Elektroattest ausgestellt. Dieses Attest ist jedoch Grundlage für eine Benützungsbewilligung nach dem NÖ SHG.
- Speisesaal € 70.100,-- exkl. USt.:
Die gesamte Lüftungsanlage und die Installationen in der Lüftungszentrale müssen auf den Stand der Technik gebracht werden. Die Akustikdecke und die Beleuchtungskörper sind ebenfalls zu erneuern.
- Honorare, Nebenkosten, Reserven € 316.600,-- exkl. USt.:
Das Gesamtausmaß der noch ausstehenden Honorare für die Planung und örtliche Bauaufsicht, sowohl für die Architektenleistungen als auch die Haustechnik-Planungsleistungen und der Aufwand an Nebenkosten, sowie das unbedingt erforderliche Ausmaß der Reserve wurde mit zwanzig Prozent, bezogen auf die Baukosten, beziffert.

Die o.a. Maßnahmen sollen deshalb vorgezogen werden, da sich eine Umsetzung zum jetzigen Zeitpunkt wirtschaftlicher darstellt bzw. die umgehende Umsetzung aufgrund behördlicher Auflagen unbedingt notwendig ist.

Die Durchführung der in Punkt a.) und b.) genannten Maßnahmen und die Kostenerhöhung von € 2.500.000,-- exkl. USt. (Preisbasis 10/2005) wurde in der Sitzung des Baubeauftragrates am 18. November 2008 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Mehrkosten sind im Rahmen des vom NÖ Landtag am 30. März 2006 genehmigten Ausbau- und Investitionsprogramms der NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheime 2006-2011 enthalten und durch Umschichtungen und Einsparungen abgedeckt, sodass die Gesamtkosten dieses Programms nicht überschritten werden.

Für den Zu- und Umbau Abschnitt 2 (Betreuungsstation und Sanierung im Bestand) er rechnen sich folgende Gesamtherstellungskosten:

	exkl. USt.	
	PB 10/2005	PB 1/2004
Herstellungskosten (genehmigt vom NÖ Landtag am 28.6.2007)	€ 4.500.000,00	€ 4.276.347,05
Kostenerhöhung	€ 2.500.000,00	€ 2.375.373,88
Gesamtkosten ohne Valorisierung	€ 7.000.000,00	€ 6.651.720,93

Finanzierung

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

Mit Landtagsbeschluss vom 28.6.2007 wurden die beiden Projekte

- Zu- und Umbau Pflegestation mit einer genehmigten Summe von € 5.385.000,-- exkl. USt. (Preisbasis Jänner 2004 und Ausbau- und Investitionsprogramm 2002-2006) und
- Zu- und Umbau Abschnitt 2 (Betreuungsstation und Sanierung im Bestand) mit einer Summe von € 4.276.347,05 exkl. USt. (Preisbasis Jänner 2004 und Ausbau- und Investitionsprogramm 2006-2011)

aufgrund der Verzahnung der beiden Projekte zu einem Gesamtprojekt zusammengefasst und mit einer Gesamtsumme von € 9.661.347,05 exkl. USt. (PB 1/2004) genehmigt.

Aufgrund der nunmehrigen Kostenerhöhung um € 2.375.373,88 exkl. USt. ergibt sich auf Preisbasis Jänner 2004 eine Gesamtsumme für beide Projekte in der Höhe von € 12.036.720,93 exkl. USt..

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.

Aufgrund des bereits bestehenden Mietvertrages, welcher die Höhe der jährlichen Miete regelt, wurde dieser Vertrag für das zusätzliche Projekt „Zu- und Umbau Abschnitt 2 (Betreuungsstation und Sanierung im Bestand)“ geändert.

Die 01. Änderung des Mietvertrages wurde mit 7. November 2007 unterfertigt.

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.

Aufgrund der Gesamtherstellungskosten für den Zu- und Umbau der Pflegestation mit € 5.385.000,-- exkl. USt. (PB Jänner 2004) und für den Zu- und Umbau Abschnitt 2 mit € 7.000.000,-- exkl. USt. (PB Oktober 2005) ergeben sich folgende voraussichtliche jährliche Mieten (Basis: Mietvertrag v 16.6.2005 und 01. Änderung des Mietvertrages v. 7.11.2007):

	Exkl. USt.
Zu- und Umbau Pflegestation, jährliche Miete (abzgl. Kauf Mobilien)	€ 205.464,--

	Exkl. USt.		
	Urspr. Miete	Erhöhung	Gesamt

Zu- und Umbau Abschnitt 2, jährliche Miete (abzgl. Kauf Mobilien)	Urspr. Miete	Erhöhung	Gesamt
	€ 218.904,--	€ 118.680,--	€ 337.584,--

Die endgültige Miete kann 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 Zu- und Umbau Abschnitt 2 (Betreuungsstation und Sanierung im Bestand) des Landespflegeheimes Gänserndorf wird die Kostenerhöhung um € 2.500.000,-- exkl. USt. von € 4.500.000,-- exkl. USt. auf € 7.000.000,-- exkl. USt. (Preisbasis 10/2005) genehmigt.

2. Finanzierung

Unter Berücksichtigung der Gesamtkosten von € 7.000.000,-- exkl. USt. und auf Basis der 01. Änderung 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	€ 337.584,--

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

Mag. Mikl-Leitner
Landesrätin

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung