

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Gesundheit und Soziales
Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime
Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 31.03.2009
Ltg.-**243/S-5/11-2009**
W- u. F-Ausschuss

GS7-H-11/138-2009 Beilagen

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug	Bearbeiter	(02742) 9005 Durchwahl	Datum
	Helga Zohlhuber	16339	31. März 2009

Betrifft

Landespflegeheim Herzogenburg, Neubau am gleichen Standort in 3 Bauphasen

Hoher Landtag!

Die NÖ Landesregierung beehrt sich, im Sinne der Dienstanweisung der Abteilung Landesamtsdirektion LAD-1033/18 vom 19. Juli 1995 den Antrag auf Genehmigung des Projektes Neubau Landespflegeheim Herzogenburg vorzulegen.

Bestand des Heimes:

Das Landespflegeheim Herzogenburg besteht derzeit aus dem Martinsheim mit 63 Pflegebetten (Baujahr 1898) und dem Seniorenwohnheim mit 52 Wohneinheiten (Baujahr 1982).

Im Martinsheim, einem im Jugendstil errichteten zweigeschossigen Bau, sind seit der Generalsanierung im Jahr 1985 zwei Pflegeabteilungen mit der Größe von 36 und 27 Betten untergebracht. Derzeit gibt es 9 Dreibettzimmer, 10 Zweibettzimmer und 16 Einbettzimmer.

Unter Einbeziehung des derzeit gültigen Raum- und Funktionsprogramms wurde festgestellt, dass das Martinsheim nicht mehr den Bedürfnissen eines modernen Pflegeheimes in baulicher und ausstattungsmäßiger Hinsicht entspricht. Rund ein Drittel der Zimmer sind Dreibettzimmer und auch die Einbettzimmer mit einer Größe von ca. 12 m² entsprechen nicht mehr den derzeitigen Qualitätsstandards. Teilweise fehlen Sanitäreinheiten. Die Situation im Heim ist beengt. Aufenthalts-, Therapie- und Nebenräume sind unzureichend vorhanden.

Die Fluchtwegssituation im Brandfall entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an den baulichen Brandschutz.

Die Gegebenheiten der Wirtschaftsräume sind ebenfalls unzureichend (z. B. fehlen Kühl- und Lagerräume).

Aufgrund der derzeit geringen Pflegebettenanzahl von 63, die sich betriebswirtschaftlich nicht optimal darstellt und der steigenden Nachfrage nach Pflegeplätzen, soll beim Neubau eine Kapazitätserweiterung auf 108 Pflegebetten (+ 45) in mehreren Bauetappen erfolgen.

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 vom 5. Juni 2008 und der Sitzung vom 24. März 2009 den Neubau des Landespflegeheimes Herzogenburg in 3 Bauphasen einstimmig empfohlen.

Das derzeitige Seniorenwohnheim ist von den Baumaßnahmen nicht betroffen. Es wird nach Fertigstellung der Baumaßnahmen beim Landespflegeheim im Wege eines Baurechtes an die Baugenossenschaft Alpenland übertragen und von dieser in eine Wohnhausanlage – Betreutes Wohnen nach den Richtlinien des Landes NÖ umfunktioniert.

Beantragte Baumaßnahmen:

Im Zuge der Projektentwicklung im Jahr 2006 wurde die bestehende Bausubstanz des Martinsheims aus dem Jahr 1898 untersucht und positiv bewertet. Auf Basis dieser Prüfung wurde ursprünglich aus städtebaulichen Gründen entschieden, die Bausubstanz und die Gebäudefluchtlinie zu erhalten und einen Anbau nach Süden, Norden und einen neuen Flügel im Westen zu errichten, wobei auf ein stilistisches Eingehen auf den gründerzeitlichen Restbestand (Erhalt der Fassade) verzichtet werden sollte. Im Zuge der Detailplanung hat sich nun ein Neubau des Pflegeheimes in 3 Bauphasen als wirtschaftlicher herausgestellt, da das Bauvolumen gesenkt (keine Raumhöhen von 3,60 m) und auch die Bauzeit verkürzt werden kann.

Gemäß dem im Planungszeitraum vorliegendem gültigem Raum- und Funktionsprogramm für Landespflegeheime wird nun ein **Neubau für 108 Pflegebetten aufgeteilt auf 3 Pflegestationen zu je 36 Betten sowie Aufenthalts- und Ruhebereiche für ca. 12 Tagesbetreuungsplätze** in 3 Bauphasen errichtet. Jede Station ist in drei kleine Bereiche (jeweils 12 Plätze) geteilt, um eine Art „Wohngruppenpflege“ zu ermöglichen. Neben einer heimeligen, kommunikativen Kleingruppenstruktur wurde bei der Planung auch auf eine gute Funktionalität des Hauses geachtet.

Der geplante Neubau des Landespflegeheimes gliedert sich in 3 Bauphasen:

Bauphase 1 – Neubau Westtrakt

Bauphase 2 – Abbruch Bestand und Neubau Nordtrakt

Bauphase 3 – Abbruch Bestand und Neubau Südtrakt

Der gesamte Bauablauf erfolgt während des laufenden Betriebes. Trotzdem werden die Bauphasen vom baulichen Ablauf her so effizient wie nur möglich gestaltet. Die detaillierte Bauphasenbeschreibung liegt der Abteilung Landeshochbau und der Fachabteilung vor.

Baukörper:

Die Erschließung des im Grundriss T-förmigen Gebäudekomplexes erfolgt an der östlichen Seite fußläufig vom Schillerring, an der nördlichen Seite befindet sich die Parkplatz-, Liefer- und Rettungszufahrt über die Jubiläumsstraße. Hauptstiegenhaus und die beiden Bettenlifte befinden sich im Gebäudezentrum. Eingangshalle, Cafe und Seminarraum mit

je einer nach Osten vorgebauten Terrasse sowie Kapelle bilden eine, auch den Stadtbewohnern zugängige, öffentliche Raumkonstellation. Das 1., 2. und 3. Obergeschoss bildet um den funktionalen Kern je eine Pflegeabteilung. Im Erdgeschoss befinden sich die allgemeinen Funktionen sowie Verwaltung im Südflügel, Personalgarderoben und Hauswerkstätte im Nordflügel und die Küche im Westflügel.

Das KG enthält alle erforderlichen Lagerflächen und die Räume für Technik und Versorgung. An der nördlichen sowie an der südlichen Stirnseite sind Fluchtstiegenhäuser in Stahlkonstruktion vorgesehen. Das gesamte Haus wird mit einer Brandmeldeanlage Vollschutz ausgestattet. Im Dachgeschoss wird eine Lüftungsanlage installiert.

Den im Erdgeschoss liegenden Therapieräumen wird ein direkt zugänglicher Therapiegarten mit Hochbeeten angeschlossen, welcher Bestandteil der westlichen Gartenanlage ist. Im Garten sind asphaltierte Spazierwege vorgesehen und der vorhandene Baumbestand wird durch Neupflanzungen ergänzt.

Darstellung der Belegung während der Bauzeit:

Vor Baubeginn		63 Plätze
1 Bauphase	Mai 2009 – Jänner 2010	50 Plätze
2. Bauphase	Februar 2010 – Jänner 2011	59 Plätze
3. Bauphase	Februar 2011 – Dezember 2011	72 Plätze
Fertigstellung	Jänner 2012	108 Plätze

Nach Fertigstellung werden 108 Pflegebetten (54 Einbettzimmer und 27 Zweibettzimmer) sowie 12 Plätze für Tagesbetreuung zur Verfügung stehen.

Bauzeitplan

Mit dem Neubau des Landespflegeheimes Herzogenburg wird im Mai 2009 begonnen; die Fertigstellung wird voraussichtlich im Dezember 2011 erfolgen.

Kosten- und Finanzierungsplan:

A) Kostenübersicht:

Aufgrund der bisher durchgeführten Ausschreibungen von ca. 86 % ergeben sich unter Berücksichtigung einer Hochrechnung für die restlichen Gewerke Gesamtkosten von € 13.000.000,- exkl. USt. (Preisbasis Oktober 2005):

	exkl. USt.
Planung und Nebenkosten:	€ 1.358.409,-
Baukosten:	€ 10.085.000,-
Einrichtung:	€ 1.556.591,-
Gesamtkosten:	<u>€ 13.000.000,-</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 26.02.2009 genehmigten Änderung des Ausbau- und Investitionsprogrammes der Landespflegeheime für 2006-2011.

Für das Projekt wurden im oben angeführten Ausbau- und Investitionsprogramm Gesamtkosten von € 13.500.000,-- exkl. USt. genehmigt. Aufgrund der guten Ausschreibungsergebnisse können diese Gesamtkosten auf € 13.000.000,-- exkl. USt. reduziert werden. Diese Gesamtkostenschätzung beruht auf Erfahrungswerten bei anderen Neubauten von Landespflegeheimen sowie auf Schätzungen der Abteilung Landeshochbau und wurden auf Preisbasis Oktober 2005 erstellt.

Unter Berücksichtigung der Gesamtkosten über insgesamt € 13.000.000,-- exkl. USt. ergibt sich folgende voraussichtliche jährliche Miete:

	exkl. USt.
Neubau, jährliche Miete	€ 716.580,--

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

Der Neubau wird durch eine erhöhte Mietvorschreibung ab Fertigstellung im Rahmen der vom NÖ Landtag am 26.02.2009 genehmigten Änderung des Ausbau- und Investitionsprogramms der Landespflegeheime für die Jahre 2006 – 2011 bedeckt. Die Mobilien werden bis zur Endabrechnung von der LIG2 vorfinanziert und dann im Zuge eines Forderungskaufes refinanziert.

Die Kalkulation der Mieterhöhung erfolgt 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 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 Dienstanweisung der Abteilung Landesamtsdirektion LAD-1033/18 vom 19. Juli 1995 beehrt sich die NÖ Landesregierung, folgenden Antrag zu stellen:

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

1. Der Neubau des Landespflegeheimes Herzogenburg wird mit Gesamtkosten von € 13.000.000,-- exkl. USt. (Preisbasis Oktober 2005) genehmigt.
2. Finanzierung
Auf Basis des Mietvertrages mit der Land NÖ Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H. errechnet sich nachstehende voraussichtliche jährliche Miete:

	exkl. USt.
Neubau, jährliche Miete	€ 716.580,--

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

Mag. Mikl – Leitner
Landesrätin

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung