

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



GS7-JH-5/394-2010

Beilagen

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug

Bearbeiter
Johann Rabl

(02742) 9005

Durchwahl

16452

Datum

21. September 2010

Betrifft

NÖ Landesjugendheim Hollabrunn, Zu- und Umbau

Hoher Landtag!

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion

Eing.: 21.09.2010

Ltg.-616/S-5/31-2010

W- u. F-Ausschuss

1. Ausgangslage:

Das NÖ Landesjugendheim Hollabrunn ist eine sozialpädagogische Einrichtung für die institutionelle Erziehung und Berufsvorbereitung von jungen Menschen des Landes NÖ und soll als Teil des Ausbau- und Investitionsprogramms 2008 bis 2015 für die NÖ Landesjugendheime den funktionalen und betrieblichen Anforderungen einer verantwortungsvollen modernen Organisation angepasst werden.

Um zeitgemäße und fachlich verantwortbare sozialpädagogische Leistungen zu erbringen, muss sich ein Landesjugendheim zu einer modernen Organisation mit einem vielfältigen, den individuellen Bedürfnissen der jungen Menschen entsprechenden, Angebot entwickeln.

In den vergangenen Jahren wurden daher unabhängig von der baulichen Struktur der Landesjugendheime, die pädagogischen Konzepte aller Heime neu auf die aktuellen Anforderungen der Jugendwohlfahrt, der Sozialhilfe und des Arbeitsmarktservices angepasst, neue Angebote entwickelt, bei denen davon auszugehen ist, dass diese auch in den nächsten Jahrzehnten nachgefragt sein werden.

Festzuhalten ist, dass in den letzten 30 Jahren im NÖ Landesjugendheim Hollabrunn keine wesentlichen Investitionen in die nachhaltige Verbesserung der Infrastruktur getätigt wurden.

Das Hauptgebäude des Jugendheimes wurde im Jahre 1889 als Siechenheim zum 40-jährigen Thronjubiläum (1888) von Kaiser Franz Josef I erbaut. Nach einem Beschluss der NÖ Landesregierung vom 21.03.1922 wurde die Einrichtung in eine Erziehungsanstalt umgewidmet. Die Eröffnung erfolgte am 01.09.1922. Diverse Zubauten stammen aus den Jahren 1950 bis 1960.

Mit dem geplanten Bauvorhaben sollen nunmehr auch die baulichen Strukturen den heutigen gesetzlichen, technischen, wirtschaftlichen und sozialpädagogischen Vorgaben und Standards angepasst werden, um eine den heutigen und zukünftigen Anforderungen gerechte und qualitativ hochwertige Betreuung für die untergebrachten jungen Menschen sicherzustellen.

Bei allen geplanten Baumaßnahmen wird besonderes Augenmerk auf Qualität und Wirtschaftlichkeit gelegt, um einen effizienten und ökonomischen Betrieb in Zukunft sichern zu können.

Die einzelnen Bauphasen sind so gegliedert, dass die Umsetzung unter Aufrechterhaltung des laufenden Betriebes erfolgen kann.

Der Baubeirat hat in der Sitzung vom 9. September 2010 den Zu- und Umbau des NÖ Landesjugendheimes Hollabrunn einstimmig empfohlen.

2. Betreute junge Menschen:

Das NÖ Landesjugendheim Hollabrunn ist eine sozialpädagogische Einrichtung für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene. Das Heim arbeitet Familien ergänzend im Auftrag der NÖ Jugendwohlfahrt oder der NÖ Sozialhilfe und bietet interne Lehrausbildungen und Arbeitstrainings an. Weiters werden im Auftrag des Arbeitsmarktservice NÖ Berufsvorbereitungskurse für Jugendliche durchgeführt.

Im Sinne der Lebenswelt- und Sozialraumorientierung steht der junge Mensch mit seinen Fähigkeiten und Bedürfnissen im Mittelpunkt der professionellen Arbeit. Dazu ist ein umfassendes, aber auch flexibles Angebots- und Leistungsspektrum notwendig, das sich auf den individuellen Hilfe- und Betreuungsbedarf ausrichten lässt.

Ziel ist es, junge Menschen mit komplexen psychosozialen Problemlagen auf ihrem Weg zu Autonomie und Selbstverwirklichung zu begleiten und zu unterstützen und ihnen damit eine geglückte Existenz als Erwachsene zu ermöglichen.

Insgesamt verfügt das NÖ Landesjugendheim Hollabrunn über 100 Plätze mit folgenden Betreuungsangeboten:

- 5 sozialpädagogische Wohngruppen
- 2 Außenwohngruppen
- Individualbetreuungen in Kleinwohnungen
- 1 Mutter-Kind-Haus
- 4 Lehrwerkstätten - Ausbildungen für die Lehrberufe KöchIn, GärtnerIn (Obst- und Gartenbau), FrisörIn und PerückenmacherIn, BlumenbinderIn/FloristIn; In Planung ist die Ausbildung für den Lehrberuf MalerIn/AnstreicherIn.
- 6 Arbeitstrainingsbereiche - Küche, Wäscherei und Näherei, Gärtnerei, Floristik und Blumenbinderei, Reinigung und Haustechnik
- DIE BRÜCKE - Zentrum für Kriseninterventionen und Klärung in der stationären Jugendwohlfahrt

3. Detaillierte Darstellung des Vorhabens:

Auf Grundlage des von Vertretern der Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime, der Abteilung Landeshochbau und des NÖ Landesjugendheimes Hollabrunn erstellten Projektentwicklungsberichtes wurde ein offenerer 2-stufiger Wettbewerb mit EU-weiter Bekanntgabe betrieben, aus dem die Firma „franz zt gmbh, Schottenfeldgasse 41-43/2/30; 1070 Wien“ als Wettbewerbssieger hervorgegangen ist.

Der Wettbewerbssieger hat im Zuge des Wettbewerbes ein den vorgegebenen Anforderungen entsprechendes Gesamtentwicklungskonzept vorgelegt.

In der Technischen Beilage (Beilage A) wird das Projekt „NÖ Landesjugendheim Hollabrunn, Zu- und Umbau“ ausführlich beschrieben.

4. Kosten- und Finanzierung:

4.1. Kosten

In dem am 3. Juli 2008 genehmigten Ausbau- und Investitionsprogramm 2008 - 2015 für die NÖ Landesjugendheime, wurden für das Projekt „NÖ Landesjugendheim Hollabrunn, Zu- und Umbau“ insgesamt € 10.000.000,-- exkl. Ust. (Preisbasis April 2008) genehmigt

Aufgrund der im Zuge der Projektentwicklung festgestellten Unsicherheiten bei der Sanierung des Hauptgebäudes soll der Kostenbereich –Reserven- um € 500.000,-- erweitert werden. Somit ergeben sich ca. 11 % Reserven auf das Gesamtprojekt.

Unter Berücksichtigung der Projekterweiterung ergeben sich somit **Gesamtkosten von € 10.500.000,--** exkl. Ust. (Preisbasis April 2008).

Die Erweiterung wird im genehmigten Ausbau- und Investitionsprogramm 2008 - 2015 für die NÖ Landesjugendheime berücksichtigt und durch Umschichtung bei anderen Projekten kompensiert.

Die Kostenermittlung und der Kostenrahmen sind in der **Technischen Beilage** (Beilage A) und in der **Gesamtkostenübersicht** (Beilage B) detailliert dargestellt.

4.2. Finanzierung

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt durch die Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H. (LIG2), die Eigentümerin der gesamten Liegenschaft ist.

4.3. Erläuterungen zum Finanzierungskonzept:

Der NÖ Landtag hat in seiner Sitzung am 19. Juni 2001 das NÖ Budgetprogramm 2001 bis 2004 beschlossen. Dieser Beschluss hat auch die Verwertung von Liegenschaften des Landes an die Land NÖ Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H vorgesehen, um einen budgetären Handlungsspielraum zu erzielen.

In Umsetzung dieses Beschlusses hat die NÖ Landesregierung in ihrer Sitzung am 7. November 2006 auch den Verkauf und die Miete der Liegenschaft des Landes Niederösterreich am Standort Hollabrunn samt den sich darauf befindlichen Gebäuden an die LIG2 auf Basis der beigelegten Muster eines Kauf- und Mietvertrages, genehmigt.

Der Zu- und Umbau des NÖ Landesjugendheimes Hollabrunn wird durch eine erhöhte Mietvorschreibung (Zusatzmiete) ab der geplanten Teilübergabe (2013) bzw. ab Fertigstellung (2014) im Rahmen des vom NÖ Landtag am 3. Juli 2008 genehmigten Ausbau- und Investitionsprogramms der Landesjugendheime für 2008-2015 bedeckt. Die Mobilien werden bis zur Endabrechnung von der LIG2 vorfinanziert und dann im Zuge der Endabrechnung an das Land NÖ verkauft und reduzieren die Bemessungsbasis für die Berechnung der Miete.

Auf Basis des Mietvertrages mit der Land NÖ Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H errechnet sich auf Grundlage der Gesamtkosten von **€10.500.000,--** exkl. Ust. (Preisbasis April 2008) eine voraussichtliche jährliche erhöhte Miete (Zusatzmiete) in der Höhe von € 647.004,-- exkl. USt, ab Jänner 2014, für den Zu- und Umbau des NÖ Landesjugendheimes Hollabrunn. Die endgültige Zusatzmiete kann erst nach Vorliegen der Endabrechnungssumme ermittelt werden.

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, 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.

Die Bedeckung der Mietkosten über den erhöhten Hauptmietzins erfolgt (vorbehaltlich der Genehmigung der jeweiligen Landesvoranschläge durch den NÖ Landtag) im Rahmen einer erhöhten Mietvorschreibung bei VS 1/43913 (Landes-Kinder- und Jugendheime; Investitionen).

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

1. Der Zu- und Umbau des NÖ Landesjugendheimes Hollabrunn wird mit Gesamtkosten in der Höhe von € 10.500.000,-- exkl. USt., (Preisbasis April 2008) genehmigt.

2. Finanzierung
Auf Basis des Mietvertrages mit der Land NÖ Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H errechnet sich auf Grundlage der Gesamtkosten von € 10.500.000,-- exkl. USt., (Preisbasis April 2008) eine voraussichtliche jährliche erhöhte Miete (Zusatzmiete) in der Höhe von € 647.004,-- exkl. USt, ab Jänner 2014, für den Zu- und Umbau des NÖ Landesjugendheimes Hollabrunn.

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

Mag. S c h e e l e
Landesrätin

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung