



GS7-H-1/234-2010

Beilagen

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug

Bearbeiter  
Astrid Ortmayr

(02742) 9005

Durchwahl

16384

Datum

30. November 2010

Betrifft

**Landespflegeheim Amstetten Zu- und Umbau  
Projektänderung**

**Landtag von Niederösterreich**  
Landtagsdirektion

Eing.: 30.11.2010

Ltg.-**697/S-5/32-2010**

W- u. F-Ausschuss

Hoher Landtag!

## **1. Allgemeine Darstellung des Vorhabens:**

Das Projekt Zu- und Umbau im Landespflegeheim Amstetten wurde erstmals mit Beschluss des NÖ Landtages am 30. März 2006 im Rahmen des Ausbau- und Investitionsprogrammes 2006 – 2011 genehmigt.

Auf Grundlage dieses Beschlusses erfolgte die grundsätzliche Genehmigung des Projektes Zu- und Umbau im Landespflegeheim Amstetten durch die NÖ Landesregierung am 1. Juli 2008.

In weiterer Folge hat der NÖ Landtag am 26. Februar 2009 die Änderung dieses Ausbau- und Investitionsprogrammes der Landespflegeheime 2006 – 2011 beschlossen. Der NÖ Landtag hat am 14. Mai 2009 die Einzelgenehmigung für den Zu- und Umbau des Landespflegeheimes Amstetten der Bauabschnitte 1 und 2 mit Gesamtherstellungskosten in der Höhe von € 10.000.000,-- exkl. USt. (Preisbasis Oktober 2005) genehmigt.

Um den Betrieb des Landespflegeheimes während der Bauarbeiten weitestgehend in vollem Umfang aufrechterhalten zu können, wurde die Umsetzung des Projektes in zwei Bauabschnitten geplant.

### **Bauabschnitt 1:**

- Errichtung eines provisorischen Verbindungsganges zwischen Nordtrakt und Ost-Westtrakt auf Niveau Erdgeschoss
- Abbruch des bestehenden Mitteltraktes
- Errichtung des neuen Mitteltraktes und des Westflügels  
KG – EG – 1.-2.-3.OG – Steigenhaus – Aufzug
- Anbindung des Zubaus an den Nordtrakt  
Umbau im Anbindungsbereich
- Ausbau des Mitteltraktes und des Westflügels
- Besiedelung des Mitteltraktes und des Westflügels  
Aussiedelung des Ost-Westtraktes  
provisorische Aufteilung der Pflegestationen auf verschiedene Geschoße

### **Bauabschnitt 2:**

- Abbruch des provisorischen Verbindungsganges zw. Nordtrakt und Ost-Westtrakt
- Errichtung eines provisorischen Verbindungsganges zw. Mitteltrakt und Südtrakt auf Niveau Erdgeschoß
- Abbruch des bestehenden Ost-Westtraktes, KG – EG – 1.-2.-3.OG
- Ausbau des Ostflügels
- Umbau der Erdgeschoßzonen im Nordtrakt  
Verwaltung, Heimwäsche
- Besiedelung des Ostflügels

Mit dem Bauabschnitt 2 wurde im Juni 2010 begonnen. Die Rohbauphase wurde mit Herbst 2010 beendet. Die Gesamtfertigstellung des Bauabschnittes 2 wird voraussichtlich im Mai 2011 erfolgen.

In der Zielplanung für eine nachhaltige Adaptierung des gesamten Heimes wurde im Anschluss an die 2 geplanten Bauphasen als dritter Abschnitt die Generalsanierung des Nordtraktes des Landespflegeheimes Amstetten ab 2011 vorgesehen.

Dieser Projektteil wurde in der Einzelgenehmigung des Zu- und Umbaus im Landespflegeheim Amstetten am 14. Mai 2009 durch den NÖ Landtag festgehalten, war aber nicht Gegenstand dieser Vorlage.

Aufgrund einer ambitionierten Projektentwicklung und der konjunkturbedingten günstigen Angebotssituation konnten die Schätzkosten um ca. € 2,3 Mio. exkl. USt. (Preisbasis Okt. 2005) gegenüber den Kosten in der Einzelgenehmigung unterschritten werden.

Damit kann der Bauabschnitt 3, Generalsanierung des Nordtraktes im Anschluss an den Bauabschnitt 2 ohne Verlegung der Heimbewohner durchgeführt werden.

Hiezu ist am 22. Februar 2010 eine Machbarkeitsstudie über die Generalsanierung des Nordtraktes und Adaptierung der Küche erstellt worden.

Ein weiterer Vorteil des vorgezogenen 3. Bauabschnittes ergibt sich aufgrund der Auftragsweiterungen der bisher am Bau beschäftigten Firmen, da diese Anschlussaufträge für die diesbezüglichen Gewerke erhalten.

Das bewirkt einen weiteren wirtschaftlichen Vorteil, da die günstigen Ausschreibungsergebnisse damit übernommen werden können.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf € 2.324.845,25 exkl. USt. (Preisbasis Okt. 2005) bzw. indexangepasst € 2.721.204,70 exkl. USt. (Preisbasis Okt. 2010)

Die Kostenaufstellung beinhaltet eine Hochrechnung sowie Schätzkosten aufgrund der bisherigen Auftragsvergaben. Der Bauabschnitt 3 kann daher auch innerhalb des genehmigten Kostenrahmens durchgeführt werden. Die Bauzeit verlängert sich dadurch um ein Jahr (bis Mai 2012).

In der 3. Baubeiratssitzung vom 23. November 2010 wurde einstimmig die Durchführung des 3. Bauabschnittes beschlossen. Da in der Planung nur mehr geringe Reserven vorhanden sind, wurde festgehalten, dass die Umsetzung der Adaptierung der Küche erst bei Vorliegen einer genauen Planung und zugehörigen Kostenübersicht (ca. Frühjahr 2011) entschieden wird.

#### **Detaillierte Darstellung des Vorhabens:**

In der Technischen Beilage (Beilage A) wird das Projekt „Landespflegeheim Amstetten Zu- und Umbau - Projektänderung“ ausführlich beschrieben.

## **2. Kosten- und Finanzierung:**

### **2.1. Kosten**

In der am 26. Februar 2009 genehmigten Änderung des Ausbau- und Investitionsprogrammes der Landespflegeheime für die Jahre 2006 – 2011 wurden für den Zu- und Umbau des Landespflegeheimes Amstetten € 10.000.000,-- exkl. USt. (Preisbasis Oktober 2005) genehmigt.

Auf Basis der bisher durchgeführten Ausschreibungen ergeben sich unter Berücksichtigung der Kosten für den 3. Bauabschnitt gleich bleibende Gesamtkosten in der Höhe von **€10.000.000,--** exkl. USt. (**Preisbasis Okt. 2005**).

Unter Berücksichtigung der Indexanpassung ergeben sich per **Preisbasis Okt. 2010** Gesamtkosten in der Höhe von **€11.970.000,--** exkl. USt.

Die Kostenermittlung ist in der Technischen Beilage (Beilage A) und in der Gesamtkostenübersicht (Beilage B) detailliert dargestellt.

### **2.2. Finanzierung**

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt im Leasingwege durch die HYPO NOE Leasing G.m.b.H., Neugebäudeplatz 1, 3101 St. Pölten (CURIA Grundstückvermietungs Gesellschaft m.b.H.).

Die Bedeckung erfolgt im Rahmen der vom NÖ Landtag am 26. Februar 2009 genehmigten Änderung des Ausbau- und Investitionsprogrammes der Landespflegeheime für die Jahre 2006 – 2011.

Im Rahmen dieses Programms wurden für das Projekt „Zubau zum Landespflegeheim Amstetten“ Gesamtkosten in der Höhe von € 10.000.000,-- exkl. USt. (Preisbasis Oktober 2005) genehmigt.

### 2.3. Erläuterungen zum Finanzierungskonzept:

Unter Berücksichtigung der Gesamtkosten in der Höhe von insgesamt € 10.000.000,-- exkl. USt. (Preisbasis Oktober 2005) bzw. € 11.970.000,-- exkl. USt. (Preisbasis Okt. 2010) ergeben sich folgende voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	exkl. USt.	
	Preisbasis 10/2005	Preisbasis 10/2010
Zubau, Immobilien (Laufzeit 25 Jahre)	€ 500.463,14	€ 599.258,46
Zubau, Mobilien (Laufzeit 9 Jahre)	€ 133.740,22	€ 160.141,60

Da die errechneten Leasingraten auf der o.a. Kostenermittlung basieren, können diese nicht als fix angesehen werden. Die endgültigen Leasingraten können erst nach Vorliegen der Endabrechnungssumme ermittelt werden.

#### Der Hohe Landtag wolle beschließen:

1. Die Projektänderung beim Zu- und Umbau im Landespflegeheim Amstetten wird inkl. den beantragten Baumaßnahmen im Bauabschnitt 3 mit Gesamtkosten in der Höhe von **€ 10.000.000,--** exkl. USt. (**Preisbasis Okt. 2005**) bzw. **€ 11.970.000,--** exkl. USt. (**Preisbasis Okt. 2010**) genehmigt.
2. Finanzierung  
Auf Basis des Finanzierungsangebots der HYPO NOE Leasing G. m.b.H. errechnen sich nachstehende voraussichtliche jährliche Leasingraten für Gesamtkosten in der Höhe von **€ 10.000.000,--** exkl. USt. (**Preisbasis Okt. 2005**) bzw. **€ 11.970.000,--** exkl. USt. (**Preisbasis Okt. 2010**):

	exkl. USt.	
	Preisbasis 10/2005	Preisbasis 10/2010
Zubau, Immobilien (Laufzeit 25 Jahre)	€ 500.463,14	€ 599.258,46
Zubau, Mobilien (Laufzeit 9 Jahre)	€ 133.740,22	€ 160.141,60

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

Mag. Mikl-Leitner  
Landesrätin

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung