



GS7-H-3/260-2011

Beilagen

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug	Bearbeiter	(02742) 9005 Durchwahl	Datum
	Gerlinde Nußbaumer	16383	20. Dezember 2011

Betrifft  
Landespflegeheim Baden, Neubau

**Landtag von Niederösterreich**  
Landtagsdirektion

Eing.: 21.12.2011

Ltg.-**1066/S-5/36-2011**

W- u. F-Ausschuss

Hoher Landtag!

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

Da das bestehende Landespflegeheim Baden in der Wienerstraße nicht mehr dem derzeit gültigen Pflegestandard entspricht und ein Umbau unwirtschaftlich wäre, wurde die Entscheidung für einen Neubau getroffen. Im Zuge der Übernahmeverhandlungen mit der Klinik Baden im Jahr 2002 wurde eine Übernahme des derzeit städtischen Pflegeheimes am Areal der Landeslinik Baden grundsätzlich in Aussicht gestellt. Der gegenständliche Neubau wird am westlichen Areal des bestehenden Landesklinikums errichtet. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten des Landesklinikums und des Landespflegeheimes soll die Übernahme des städtischen Pflegeheimes erfolgen.

Dadurch sollen Synergien im Facility Management, in der medizinischen Versorgung, bei der neu errichteten Abteilung für Übergangspflege mit integrierter Wachkomaeinheit und der Mitversorgung des Pflegeheimes durch die Großküche des Landesklinikums genützt werden. Ein direkter Verbindungsgang soll diese Zusammenarbeit zwischen Landes- klinikum und Landespflegeheim erleichtern.

Der Neubau gliedert sich in drei zusammenhängende Baukörper: Nordtrakt, Mitteltrakt und Südtrakt. Nord- und Südtrakt sind im Grundriss sternförmig konzipiert und beherbergen je drei Pflegegruppen. Die beiden Trakte sind teilunterkellert und weisen drei Obergeschoße (EG, 1.OG und 2.OG) auf, die miteinander über eine zentrale Halle verbunden sind.

Angrenzend zur Eingangshalle befinden sich auch die Cafeteria sowie die Servicebereiche. Der eingeschossige Mitteltrakt kommt zwischen Nord- und Südtrakt zu liegen, ist voll unterkellert und beinhaltet im Erdgeschoß die Räume der Verwaltung sowie der Therapie. Eine spätere Anbindung des Pflegeheimes an das Klinikum ist geplant sowie

die Nutzung gemeinsamer Einrichtungen und Dienstleistungen vorgesehen. In der Mitte der Eingangshalle befindet sich eine Aufzugsgruppe mit zwei Bettenliften.

Gegenüber den Liften ist im 1.OG ein multifunktionaler Besprechungsraum situiert. Im 2.OG ist ein Andachtsraum mit Sakristei geplant, der durch Öffnen einer mobilen Trennwand zum Gang hin erweitert werden kann. Die zwei Stiegenhäuser liegen jeweils zwischen der Eingangshalle und dem Nord- bzw. Südtrakt und dienen neben der Aufzugsgruppe der vertikalen Erschließung aller Geschoße.

Im Außenbereich des Pflegeheimes sind verschiedene Themengärten wie beispielsweise Therapiegärten, Hochbeete, etc. angedacht.

Wohngruppenkonzept:

Die Betreuungs- und Pflegestationen im Nord- und Südtrakt sind T-förmig gestaltet. Über den zentral gelegenen Schwesternstützpunkt mit direktem Blickkontakt und Zugang zu den drei Wohnbereichen gelangt man zu den jeweiligen Wohngruppen mit den Bewohnerzimmern (Einbettzimmer und Zweibettzimmer). Bei der Planung der Abteilungen wird das Wohngruppenkonzept mit einem zentralen Wohn- und Essbereich und einer kleinen Kochnische pro Wohngruppe umgesetzt. Den Wohnbereichen sind überdachte Terrassen / Loggien für den Aufenthalt im Freien angeschlossen. Während die Therapie- und Beschäftigungsräume im Erdgeschoß zur Nutzung für alle Bewohner des Pflegeheimes vorgesehen sind, ist für den Wohnbereich eine engere Zuordnung zu den jeweiligen Wohngruppen angedacht. Am Ende der Wohngruppen sind Fluchtstiegen mit vorgelagerten Balkonen angeordnet.

Die Dienst- und Personalräume sind unmittelbar beim Schwesternstützpunkt gelegen und umfassen den Personalaufenthaltsraum mit Küche, ein Medikamentenlager und das Büro für die Stationsleitung. Gegenüber dem Stützpunkt befinden sich das Materiallager und das Stationsbad. Der Arbeitsraum Rein sowie der Raum für die Reinwäsche befinden sich im Eingangsbereich der Station.

Bettenverteilung

Erdgeschoß:

Im Südtrakt befindet sich die Betreuungsstation 1 mit 30 Betten (12 Einbettzimmer und 9 Zweibettzimmer). Im Nordtrakt ist die Betreuungsstation 2 mit ebenfalls 30 Betten (12 Einbettzimmer und 9 Zweibettzimmer) angeordnet.

### 1. Obergeschoß:

Im 1. Obergeschoß ist eine Pflegeabteilung im Südtrakt (Abteilung 1) und eine im Nordtrakt (Abteilung 2) mit je 42 Betten (18 Einbettzimmer, 9 Zweibettzimmer, 3 Zweibettzimmer für die Tagespflege) situiert.

### 2. Obergeschoß:

Im Südtrakt ist eine Pflegeabteilung mit 38 Betten (20 Einbettzimmer, 6 Zweibettzimmer, 3 Zweibettzimmer für Wachkomapatienten) situiert. Im Nordtrakt ist die Übergangspflege mit 42 Betten (18 Zweibettzimmer, 3 Zweibettzimmer für die Tagespflege) situiert.

<b>Bettenanzahl</b>	<b>Vor Neubau</b>	<b>Nach Neubau</b>
Wohnteil	85	
Pflege	58	116
Wachkoma		6
Übergangspflege		42
Betreuungsstationen	46	60
<b>Gesamtbettenanzahl</b>	<b>189</b>	<b>224</b>
Inkl. Tagespflegeplätze		18

In der Gesamtbettenanzahl (nach Neubau) sind die 45 Pflegebetten aus dem städtischen Pflegeheim integriert. Die darüber hinausgehenden zusätzlichen Pflegebetten sind aus den Bedarfszahlen des Bedarfs- und Entwicklungsplans 2011 bis 2016 abzuleiten.

Die Nutzfläche gemäß aktueller Ausschreibungsplanung (11/2011) beträgt rund 9.100 m<sup>2</sup>.

#### Architektonische Gestaltung:

Der Baukörper stellt sich als funktionell, modern, schlicht und der Region angepasstes Gebäude mit flügel förmigen Ästen dar. Die kompakte Bauweise ermöglicht kurze Wegeverbindungen vom zentral gelegenen Schwesternstützpunkt. Die Außenwände sind als geputzte Vollwärmeschutzfassaden ausgebildet. Den oberen Abschluss des Gebäudes bildet das Flachdach.

Bezüglich der Materialwahl wird auf Standardausstattung mit geringen Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten geachtet, sodass günstige Errichtungskosten mit geringen Energie- und Reinigungskosten erzielt werden können.

Der Baubeirat hat in der Sitzung am 25. November 2008 den Neubau des Landespflegeheimes Baden einstimmig empfohlen.

## **2. Detaillierte Darstellung des Vorhabens:**

In der Technischen Beilage (Beilage A) wird das Projekt „Neubau Landespflegeheim Baden“ ausführlich beschrieben.

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

### **3.1. Kosten**

Für das Projekt wurden Errichtungskosten von ca. € 23.500.000,-- exkl. USt. (Preisbasis Oktober 2005) grob geschätzt. In dem vom NÖ Landtag am 30. März 2006 genehmigten Ausbau- und Investitionsprogramm der NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheime für 2006-2011 wurden € 18.800.000,-- genehmigt. Ursprünglich war nach Fertigstellung des Landeskrankenhauses Thermenregion Baden ein Umbau der leer stehenden Türme des Landeskrankenhauses zu einem Pflegeheim geplant. Da sich jedoch dieses Konzept als unwirtschaftlich herausstellte, wurde die Entscheidung für einen Neubau auf dem Areal des Landeskrankenhauses im Hinblick auf gemeinsame Synergien mit dem Landeskrankenhaus getroffen.

Die Mehrkosten von € 4.700.000,-- wurden in der vom 26. Februar 2009 genehmigten Adaptierung des Ausbau- und Investitionsprogramm für NÖ Landes- Pensionisten- und Pflegeheime für 2006-2011 genehmigt.

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

### **3.2. Finanzierung:**

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt im Leasingwege durch die Hospes Grundstückverwaltungs Gesellschaft mbH. Neugebäudeplatz 1, 3101 St. Pölten.

Die Bedeckung erfolgt im Rahmen der vom NÖ Landtag am 26.02.2009 genehmigten Änderung des Ausbau- und Investitionsprogramm der Landespflegeheime für 2006-2011.

Im Rahmen dieses Programms wurden für das Projekt „Neubau Landespflegeheim Baden“ Gesamtkosten in der Höhe von € 23.500.000,-- exkl. Ust (Preisbasis Oktober 2005) genehmigt.

### 3.3. Erläuterungen zum Finanzierungskonzept:

Unter Berücksichtigung der Gesamtkosten über insgesamt **€ 23.500.000,--** exkl. USt. **(Preisbasis Oktober 2005)** bzw. **€ 32.800.000,--** exkl. USt. **(Preisbasis März 2010)** ergeben sich folgende voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	exkl. USt.	
		Preisbasis 3/2010
Immobilien (Laufzeit 25 Jahre)		1.769.944,43
Mobilien Langläufer		128.958,00
Mobilien Kurzläufer		256.560,44

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. Der Neubau des Landespflegeheimes Baden wird mit Gesamtkosten von **€ 23.500.000,--** exkl. USt. **(Preisbasis Oktober 2005)** bzw. **€ 32.800.000,--** exkl. USt. **(Preisbasis März 2010)** genehmigt.
2. Finanzierung  
Auf Basis der Ausschreibung und Berechnung der Hosespes Grundstückverwaltungs GmbH errechnen sich nachstehende voraussichtliche jährliche Leasingraten für Gesamtkosten in der Höhe von **€ 23.500.000** exkl. USt. **(Preisbasis Oktober 2005)** bzw. **€ 32.800.000,--** exkl. USt. **(Preisbasis März 2010)**.

	exkl. Ust
	Preisbasis 3/2010
Immobilien (Laufzeit 25 Jahre)	1.769.944,43
Mobilien Langläufer	128.958,00
Mobilien Kurzläufer	256.560,44

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

Mag. S c h w a r z  
Landesrätin

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung