



GS7-H-37/756-2017 Beilagen
2

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug	Bearbeiter	(02742) 9005 Durchwahl	Datum
	Claudia Hafenecker	16376	9. Mai 2017

Betrifft
Landespflegeheim Tulln, Umbau und Sanierung

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion

Eing.: 09.05.2017

Ltg.-**1517/S-5/17-2017**

W- u. F-Ausschuss

Hoher Landtag!

1. Allgemeine Darstellung des Vorhabens:

Das Landespflegeheim Tulln besteht aus einem Hauptgebäude (Baujahr 1977, saniert 2005), einem Zubau zum Hauptgebäude (Baujahr 2005), einem eigenständigen Personalwohnhaus (Baujahr 1977) und dem psychosozialen Betreuungszentrum (Baujahr 2007). Das Heim verfügt derzeit über 279 Plätze.

Aufgrund eines Berichtes des Landesrechnungshofes Niederösterreich (Planung, Finanzierung und Betrieb von Betreuungsstationen und Betreuungszentren in NÖ LPH, Bericht 11/2013 und Nachkontrolle Bericht 3/2016), sowie einer Empfehlung der Volksanwaltschaft (Umsetzung OPCAT Richtlinien) ergibt sich nunmehr folgender Handlungsbedarf:

In Ergebnis 9 des Berichtes des Landesrechnungshofes Niederösterreich wurde festgehalten, dass in den psychosozialen Betreuungszentren nur Personen aufgenommen und betreut werden sollten, die aufgrund ihrer Erkrankung oder Behinderung einen diesen Zentren entsprechenden Versorgungsbedarf aufweisen. Da im psychosozialen Betreuungszentrum (PSBZ) Tulln sowohl Personen mit diesen Indikationen, als auch Personen mit niederschwelligem Betreuungsaufwand („Betreuungseinheit“) leben, muss hier eine Trennung dieser beiden Schwerpunkte erfolgen. Organisatorisch wurde dem vorläufig bereits in Form einer Entflechtung nach Geschossen Rechnung getragen.

Von diesem Bericht und der ähnlich lautenden Empfehlung der Volksanwaltschaft ausgehend und aufgrund des Bedarfes an mehr Plätzen für die psychosoziale Betreuung

soll jedoch das PSBZ ausschließlich Platz für diese Betreuungsform bieten und müssen die Rahmenbedingungen daher baulich verbessert bzw. angepasst werden (Möglichkeit der Strukturierung in kleinen Gruppen,...).

Außerdem müssen jene Personen, welche einen niederschwelligeren Betreuungsaufwand aufweisen und daher in einer Betreuungseinheit leben können in einem anderen Bereich untergebracht werden. Um den Bereich der psychisch kranken Personen neu organisieren zu können, ist die Übersiedelung der Betreuungseinheiten in das Haupthaus und im Zuge dessen eine dortige Umstrukturierung erforderlich. Die Umorganisation ermöglicht einen strukturierten und effizienteren Betrieb und soll durch das neu vorgelegte Konzept eine Verbesserung der Betreuungsqualität für psychisch kranke Menschen erreicht werden.

Durch die baulichen Gegebenheiten des Haupthauses (Aufteilung Ein- und Zweibettzimmer, Abteilungsgrößen im Bestand), der Nähe zu den Werkstätten und der Anbindung an den Außenbereich ist es naheliegend, die Betreuungseinheiten im Erdgeschoss des Haupthauses anzuordnen. Das dort derzeit angesiedelte Hospiz und die Schwerstpflege werden in einen ruhiger gelegenen Bereich im 1. Obergeschoss verlegt.

Aufgrund der oben angeführten, notwendigen Umstrukturierungen und der verstärkten Inanspruchnahme der psychosozialen Betreuung werden im Gegenzug Plätze für die Langzeitpflege reduziert. Die Reduktion der Langzeitpflegeplätze geht konform mit den Bedarfszahlen des Altersalmanach und der für Herbst 2017 in Aussicht genommenen Inbetriebnahme eines neuen Pflegeheimes eines anderen Rechtsträgers am Standort Sitzenberg-Reidling im Umfang von 67 Plätzen.

Im Zuge der geplanten Umstrukturierungsmaßnahmen werden ebenso erforderliche technische Sanierungen durchgeführt. Der Brandschutz ist im gesamten Haus nicht vollständig, Fluchtstiegenhäuser im PSBZ und Brandschotte sind zu ergänzen. Auch im Haupthaus werden die erforderlichen Sanierungen vorgenommen.

Die Grundrisse wurden im Zuge der Projektentwicklung soweit als möglich an die heutigen Anforderungen angepasst (Wohnen in Gruppen plus Aufenthaltsbereiche,...). Es handelt sich bei den geplanten Baumaßnahmen hauptsächlich um Innenausbauten und Oberflächensanierungen. Die BewohnerInnen-Zimmer werden nicht umgebaut, da diese in einem guten Zustand sind. Im Außenbereich ist eine Fassadensanierung geplant.

Das Personalwohnhaus ist im Sanierungskonzept nicht berücksichtigt, da kein Eigenbedarf gegeben ist. Es gibt Überlegungen in Richtung einer Verwertung / Nachnutzung durch Dritte.

Bettenstand nach Umstrukturierung / Veränderung bei Pflegeformen:

Bereich	Betten alt	Betten neu	Differenz
Hospiz/Schwerstpflege	31	30	-1
Langzeit- und Übergangspflege	180	110	-70
Betreuungseinheit		47	+47
Summe Haupthaus	211	187	-24
PSBZ	68	60	-8
Summe PSBZ	68	60	-8
Summe gesamt	279	247	-32

Der Baubeirat hat in der Sitzung am 14. Februar 2017 den Umbau und die Sanierung im Landespflegeheim Tulln einstimmig empfohlen.

2. Detaillierte Darstellung des Vorhabens:

In der Technischen Beilage A wird das Projekt „Landespflegeheim Tulln, Umbau und Sanierung“ ausführlich beschrieben.

3. Kosten- und Finanzierungsplan:

3.1. Kosten

Im Zuge der vom NÖ Landtag am 18. Juni 2015 genehmigten Änderung des Ausbau- und Investitionsprogrammes 2012-2018 wurden für Sanierungsmaßnahmen im Landespflegeheim Tulln aufgrund der im Jänner 2015 erstellten Kostenschätzung Projektkosten in der Höhe von € 2.000.000,-- exkl. USt. (Preisbasis Jänner 2011) im Wege einer Sonderfinanzierung vorgesehen. Inhalt dieser Projektkosten war eine punktuelle Sanierung unter Beibehaltung der bestehenden Bettenstruktur.

Im März und September 2015 wurden zwei Aufsichtsverfahren gemäß § 52 NÖ Sozialhilfegesetz (Haupthaus und psychosoziales Betreuungszentrum) durchgeführt, welche diversen Sanierungsbedarf, vor allem im Bereich des Brandschutzes, zum Ergebnis hatten. Ebenso stellte sich im Zuge der Mängel-Evaluierung dar, dass vermehrt Sanierungs- und Nachrüstungsbedarf hinsichtlich der technischen Anlagen besteht. Dies war zum Zeitpunkt der Kostenschätzung für die Erstellung der Änderung des Ausbau- und Investitionsprogrammes im Jänner 2015 nicht bekannt.

Im Zuge der Projektentwicklung wurde daher eine gesamtheitliche Betrachtung angestellt, welche die nunmehr höheren Projektkosten zur Folge hat. Diese gliedern sich im Wesentlichen in folgende Bereiche:

- Maßnahmen Aufsichtsverhandlung, Baubehörde, Technik
- Zusätzliche, sinnvolle Erhaltungsmaßnahmen (Brandmeldeanlage, Lichtruf, Kücheneinrichtung, Gebäudeleittechnik, Fassade, Dach, Desorientiertensystem, Hebeanlage,...)
- BewohnerInnen-bezogene Verbesserungen und Innovationsprojekt

Durch die umfangreicheren Maßnahmen wird eine Verbesserung der Betriebsabläufe durch Strukturierung der Pflegeformen im gesamten Haus erwartet. Die Schaffung von Wohngruppen speziell im psychosozialen Bereich ermöglicht eine Gliederung nach unterschiedlichen Diagnosen, trägt damit zu einer Abschwächung des Konfliktpotenzials bei und führt somit insgesamt zu einer Verbesserung der Betreuungsqualität für psychisch kranke Menschen. Ebenso ist eine Verbesserung des Betriebsergebnisses zu erwarten.

Für den Umbau und die Sanierung ergeben sich nunmehr folgende Kosten:

Gesamtkosten:	€ 5.600.000,--
Bauherrnreserve:	<u>€ 400.000,--</u>
Projektkosten:	€ 6.000.000,--

Die Beträge verstehen sich exkl. USt. und per Preisbasis Jänner 2011.

Der Baubeirat hat am 14. Februar 2017 dieses Projekt mit Projektkosten in der Höhe von € 6.000.000,-- exkl. USt. (Preisbasis Jänner 2011) empfohlen.

Die Kostenermittlung ist in der **Gesamtkostenübersicht** (Beilage B) detailliert dargestellt.

3.2. Finanzierung:

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt im Wege einer Sonderfinanzierung.

Die Bedeckung erfolgt im Rahmen der vom NÖ Landtag am 18. Juni 2015 genehmigten Änderung des Ausbau- und Investitionsprogrammes der Landespflegeheime für 2012-2018. Im Rahmen dieses Programms wurden für das Projekt „Landespflegeheim Tulln, Umbau und Sanierung“ Projektkosten in der Höhe von € 2.000.000,-- exkl. USt (Preisbasis Jänner 2011) genehmigt.

Die nunmehrige Erhöhung der Projektkosten auf € 6.000.000,-- exkl. USt. (Preisbasis Jänner 2011) kann durch Einsparungen innerhalb des Ausbau- und Investitionsprogrammes für die Jahre 2012 – 2018 bedeckt werden.

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

1. Der Umbau und die Sanierung im Landespflegeheim Tulln werden mit Projektkosten von **€ 6.000.000,-- exkl. USt. (Preisbasis Jänner 2011)** genehmigt. Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt im Wege einer Sonderfinanzierung.
2. Die NÖ Landesregierung wird ermächtigt, die zur Durchführung des Beschlusses erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

NÖ Landesregierung
Mag. S c h w a r z
Landesrätin