

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



Beilagen  
GS7-H-36/365-2008

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug	Bearbeiter	(02742) 9005 Durchwahl	Datum
	Helga Zohlhuber	16339	24. Juni 2008

Betrifft  
Landespflegeheim Stockerau, Neubau, Kostenerhöhung

**Landtag von Niederösterreich**  
Landtagsdirektion

Eing.: 24.06.2008

Ltg.-**48/S-5-2008**

W- u. F-Ausschuss

Hoher Landtag!

Die NÖ Landesregierung beehrt sich, unter Bezugnahme auf den Landtags-Beschluss vom 5. Dezember 1990, Ltg.-261/V-8/29-1990, den Antrag auf Genehmigung der Gesamtkosten für das Projekt „Neubau des Landespflegeheimes Stockerau“ vorzulegen.

Der NÖ Landtag hat in der Sitzung vom 29. April 2004 dieses Vorhaben mit Gesamtherstellungskosten in der Höhe von € 12.238.693,43 exkl. USt. (Preisbasis Jänner 2002) genehmigt.

Mit dem Bau wurde im Mai 2004 begonnen. Die Fertigstellung und Besiedelung des neuen Gebäudes erfolgte nach knapp 2-jähriger Bauzeit Ende April 2006.

In der vorläufigen Endabrechnung für dieses Neubauprojekt sind Herstellungskosten von € 12.745.000,-- exkl. USt. (Preisbasis Jänner 2002), somit eine Erhöhung der Gesamtkosten um € 506.306,57 exkl. USt. entstanden.

Bevor im Detail auf die Kostenerhöhungen eingegangen wird, wird grundsätzlich auf einen wesentlichen Faktor eingegangen, der eine detaillierte Kostenschätzung vor Baubeginn erschwert hat:

Bei der Ausführung des neuen Landespflegeheimes Stockerau wurde **bewusst auf ökologische und innovative Bautechniken und Bausysteme Wert gelegt**. Die Errichtung des Bettentraktes wurde in einer Vollholzkonstruktion geplant.

Zu diesem Zeitpunkt gab es österreichweit keine vergleichbaren Bauwerke hinsichtlich Größe und Nutzung dieser Art.

Aus diesem Grund waren die Kostenschätzungen zu diesem Zeitpunkt mit einer höheren Ungenauigkeit als üblich behaftet, da sie aufgrund fehlender Kennwerte nicht konkret abgeschätzt werden konnten. Diese Unsicherheiten wurden damals im Sinne einer bautechnischen Innovation bewusst in Kauf genommen.

In weiterer Folge wurde somit in Niederösterreich erstmals österreichweit ein mehrgeschossiges Pflegeheim in Holzbauweise gebaut.

Diese innovative Bauweise wurde mit dem Holzbaupreis 2006, Kategorie Öffentlicher Bau sowie mit der Anerkennung in der Zusatzkategorie „Innovative Detaillösung“ ausgezeichnet. Weiters wurde dieses Gebäude auch mit der Auszeichnung „Verleihung von Anerkennungen für vorbildliche Bauten 2007“ bedacht. Im Zuge des Baus konnte auch der Solarpreis für den Verbau des „3 Millionsten Quadratmeter Kollektorfläche in Österreich“ entgegengenommen werden.

Weiters wurde im Juni 2004 aufgrund der Zunahme von dementen Bewohnern in den Landespflegeheimen die Entscheidung getroffen, in Schwerpunktheimen auch Räumlichkeiten für die Betreuung von an Demenz erkrankten Bewohnern zu schaffen. Im Zuge der Bauausführung für das Landespflegeheim Stockerau wurde diese Entwicklung noch berücksichtigt und anstelle der ursprünglich geplanten 108 Pflegebetten, wurde die Bettenanzahl auf 105 (3 Stationen zu je 35 Betten) reduziert und in jeder Station wurden Räumlichkeiten zur Betreuung von dementen Bewohnern („Oase“) geschaffen.

### **Kosten:**

Im Detail werden die Mehrkosten von € 506.306,57 exkl. USt. wie folgt begründet:

#### **1. Mehrkosten aufgrund der Geologie / Grundwasserverhältnisse**

Um den Wasserfluss während der Bauphase von der Baugrube fernzuhalten, waren diverse Wasserhaltungsmaßnahmen, ein behördliches Wasserrechtsverfahren und das Schlagen von Schmalwänden, sowie die Errichtung von Pumpenschächten erforderlich.

Weiters war aus diesem Grund für die unter Geländeniveau liegenden Gebäudeteile (2-geschossiger Keller und Kollektor) eine dichte Wannenausbildung erforderlich. Um Wasserdichtheit zu gewährleisten, mussten die Fundamentplatten sowie die Kelleraußenwände als „weiße Wanne“ ausgeführt werden.

Zum Ausführungszeitraum wurde die allgemeine Stahlpreiserhöhung schlagend.

Das genaue Kostenausmaß der Wasserhaltung, der Betonarbeiten, sowie die Entwicklung des Stahlpreises konnte im Zuge der Schätzung noch nicht abgesehen werden und erhöhte die Abrechnungskosten (Keller, Wirtschaftstrakt sowie Kollektorbereich unter dem Bettentrakt).

Gegenüber der damals auf Basis von Schätzkosten genehmigten Summe haben sich die tatsächlichen Kosten wie folgt erhöht: **€ 174.500,--**

## 2. Mehrkosten Errichtung Solaranlage

In Umsetzung des Regierungsbeschlusses vom 29. April 2003 betreffend energietechnische Maßnahmen wurde eine Solaranlage für die Warmwasserbereitung ausgeführt. Dabei mussten bauseits eigene Fundierungen auf das Dach aufgesetzt werden. Diese Kosten waren ursprünglich baulich nicht enthalten. Im Zuge des nunmehr 2jährigen Betriebs hat sich herausgestellt, dass vom System zur Warmwasserbereitung noch nicht das volle Leistungspotential ausgeschöpft werden kann, sodass zusätzliche Komponenten nachgerüstet werden müssen.

Durch diese nachträglichen Optimierungsmaßnahmen können die betrieblichen Kosten für den Fernwärmeverbrauch pro Jahr um ca. € 8.000,-- gesenkt werden.

Diese Mehrkosten amortisieren sich ca. in 5 – 7 Jahren bei einer Gesamt-lebensdauer der Anlagenteile von ca. 15 bis 20 Jahren. **€ 47.000,--**

## 3. Maßnahmen zur Verbesserung der Sommertauglichkeit des Gebäudes und nachträgliche Anpassungsmaßnahmen im EDV- und Brandschutzbereich

Der Betrieb hat gezeigt, dass vor allem im Bereich des obersten Geschosses die Innenraum-Temperaturen im Sommer zu hoch sind. Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen zur Verbesserung der sommerlichen Temperatursituation.

Kosten dieser Maßnahmen: € **68.806,57**

Weiters werden WLAN Sender in den Gängen zur EDV-mäßigen Aufnahme der Pflegedokumentation nachgerüstet und zusätzliche Brandabschottungen sowie Magnettürhalter montiert.

Kosten dieser Maßnahmen: € **40.000,--**

#### 4. Mehrkosten Desorientiertensystem inkl. Lichtruf

Gemäß Heimaufenthaltsgesetz (HeimAufG), das den Schutz der persönlichen Freiheit von Menschen, die in Alten- und Pflegeheimen oder anderen Pflege- und Betreuungseinrichtungen wohnen, zum Ziel hat, ist jeweils das gelindeste Mittel einer Freiheitsbeschränkung anzuwenden. Das Desorientiertensystem stellt eine gute Möglichkeit dar, die gesetzlichen Bestimmungen des Heimaufenthaltsgesetzes zu erfüllen (Soviel Sicherheit wie notwendig – soviel Freiheit wie möglich).

Im LPH Stockerau wurde folgender neuer Standard im Bereich des Desorientiertensystems samt Einbindung in die Lichtrufanlage umgesetzt: System, das mit der Lichtrufanlage kompatibel ist, Sicherung auch der vom Gang uneinsehbaren Terrassen, Sommer- und Winterschaltung (d. h. Sicherung des Gesamtgrundstückes im Sommer, im Winter nur Gebäudegrenzen).

Im LPH Stockerau wird das für 12 Bewohner ausgelegte System bereits von 10 Bewohnern verwendet.

**Mehrkosten** € **45.000,--**

#### 5. Unvorhergesehenes

Durch den Konkurs der ausführenden Firma beim Gewerk Kältetechnik sind folgende

**Mehrkosten** entstanden: € **15.000,--**

## 6. Claimversuche Fa. HTG und Siemens Bacon

Die Firmen HTG (Sanitärinstallation) und Siemens Bacon (Lüftungsanlage) versuchen im Zuge ihres Claim-Managements nachträgliche Forderungen vor allem aus dem Titel zusätzliche Kosten aufgrund von Bauzeitverlängerung geltend zu machen. Zur Abwehr dieser Forderungen wurde das Büro Heid Schiefer Rechtsanwälte GmbH eingeschaltet.

Bis dato konnte der tatsächliche Schaden durch die beiden Firmen nicht nachgewiesen werden.

**Abwehrkosten** werden derzeit mit Kosten wie folgt geschätzt: **€ 116.000,--**

**Gesamtsumme Mehrkosten** **€ 506.306,57**

Für den Neubau des Landespflegeheimes Stockerau errechnen sich somit folgende Gesamtherstellungskosten mit Preisbasis 1. Jänner 2002:

	exkl. USt.
Herstellungskosten (genehmigt vom NÖ Landtag am 29. 4. 2004)	€ 12.238.693,43
Kostenerhöhung	€ 506.306,57
<b>Gesamtkosten ohne Valorisierung</b>	<b>€ 12.745.000,00</b>

Budgetüberschreitung Gesamtprojekt: + 4,14 %

Die Kostenerhöhung von € 506.306,57 exkl. USt. (Preisbasis Jänner 2002) wurde in der Sitzung des Baubeirates am 5. Juni 2008 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Mehrkosten sind im Rahmen der vom NÖ Landtag am 30. März 2006 genehmigten Änderung des Ausbau- und Investitionsprogramms der Landespflegeheime 2002 - 2006 enthalten und durch Umschichtungen und Einsparungen abgedeckt, sodass die Gesamtkosten dieses Programms nicht überschritten werden.

## Finanzierung:

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt im Leasingwege durch die UniCredit Leasing (Bank Austria).

Aufgrund der Gesamtherstellungskosten in Höhe von € 12.745.000,00 exkl. USt. ergeben sich folgende voraussichtliche jährliche Leasingraten (Basis: Jänner 2002):

	Bisher (exkl. USt.)	Neu (exkl. USt.)
Immobilien (inkl. Kaution), Laufzeit 25 Jahre	ca. € 488.000,--	ca. € 473.000,--
Mobilien (inkl. Kaution), Laufzeit 9 Jahre	ca. € 171.000,--	ca. € 270.000,--

Aufgrund der tatsächlichen Abrechnung hat sich die Aufteilung der Gesamtinvestitionskosten wie folgt geändert: Die Gesamtinvestitionskosten für die Immobilie hat sich gegenüber der ursprünglichen Annahme um ca. € 345.000,-- reduziert. Die Mobilien haben sich ca. um € 850.000,-- erhöht.

Die errechneten Leasingraten der o.a. Kostenermittlung können nicht als fix angesehen werden. Die Finanzierung erfolgt in Schweizer Franken, wodurch für die Vorschreibung der Leasingraten neben dem aktuellen Zinssatz auch der aktuelle Wechselkurs maßgeblich ist.

Die endgültigen Leasingraten können erst nach Vorliegen der Endabrechnungssumme ermittelt werden.

Entsprechend der Resolution des NÖ Landtages vom 5. Dezember 1990, Ltg. 261/V-8/29-1990, beehrt sich die NÖ Landesregierung, folgenden Antrag zu stellen:

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

1. Für den Neubau des Landespflegeheimes Stockerau wird die Kostenerhöhung um € 506.306,57 exkl. USt. von 12.238.693,43 exkl. USt. auf € 12.745.000,00 exkl. USt. (Preisbasis 1. Jänner 2002) genehmigt.

2. Finanzierung

Unter Berücksichtigung der Gesamtkosten von € 12.745.000,00 exkl. USt. errechnen sich nachstehende voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	exkl. USt.
Immobilien (inkl. Kautiön), Laufzeit 25 Jahre	€ 473.000,--
Mobilien (inkl. Kautiön), Laufzeit 9 Jahre	€ 270.000,--

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

Mag. Mikl-Leitner  
Landesrätin

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung