



GS7-H-64/035-2017 Beilagen
2

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug	Bearbeiter	(02742) 9005 Durchwahl	Datum
	Johann Rabl	16452	19.09.2017

Betrifft
GenerationenCampus Korneuburg, Neubau - Landtagsvorlage

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion

Eing.: 19.09.2017

Ltg.-**1730/S-5/20-2017**

W- u. F-Ausschuss

Hoher Landtag!

1. Allgemeine Darstellung des Vorhabens

Derzeit werden am Standort Korneuburg sowohl das Sozialpädagogische Betreuungszentrum Korneuburg als auch das NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Korneuburg in einer räumlichen Entfernung von ca. 500 Meter unabhängig voneinander betrieben. Beide Einrichtungen weisen hinsichtlich ihrer Infrastruktur erhebliche bauliche und strukturelle Mängel auf und können im Bestand nicht mehr umgebaut werden. Um den Anforderungen an zeitgemäße Pflege-, Betreuung- und Ausbildungskonzepte zu entsprechen, müssen beide Einrichtungen durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Umsetzung beider Bauvorhaben erfolgt auf einer Teilfläche der Liegenschaft des Sozialpädagogischen Betreuungszentrums Korneuburg als gemeinsames Projekt – dem GenerationenCampus Korneuburg. Das unbebaute und infrastrukturell erschlossene Planungsgebiet von ca. 58.500 m² ermöglicht eine effiziente Projektumsetzung ohne Beeinträchtigung des laufenden Betriebs beider Einrichtungen. Die geplante Gebäudestruktur wird in Form von untereinander vernetzten kleinteiligen Bauvolumen mit max. zwei oberirdischen Geschossen und einer gemeinsamen infrastrukturellen Ver- und Entsorgung gebildet.

Demgegenüber wird festgehalten, dass ein Zu- und Umbau des NÖ Pflege- und Betreuungszentrums Korneuburg am bestehenden Standort aus Platzgründen nicht möglich ist. Der Grundstücksbedarf für einen solitären Alternativstandort von ca. 15.000 m² konnte nicht erfüllt werden.

Bereits in der Projektentwicklung des „GenerationenCampus Korneuburg“ im Jahr 2015 wurde größter Wert darauf gelegt, dass beide Einrichtungen entsprechend ihrem Kernauftrag getrennt voneinander betrieben werden können. Dies resultiert aus den unterschiedlichen Versorgungsaufträgen, gesetzlichen Grundlagen und Finanzierungsmodalitäten. So wird beispielsweise das NÖ Pflege- und Betreuungszentrum nach den Grundlagen des NÖ Sozialhilfegesetzes betrieben. Die Basis für den Betrieb des Sozialpädagogischen Betreuungszentrums bildet das NÖ Kinder- und Jugendhilfegesetz.

Der künftige Betrieb beider Landeseinrichtungen an einem Standort schafft aber die Voraussetzung für eine effiziente und sparsame Betriebsführung. So wurde unter anderem berechnet, dass Synergieeffekte im Bereich der Investitionskosten in der Größenordnung von ca. € 2 Mio. lukriert werden können (nur mehr eine statt zwei Großküchen, weniger Flächen im Verwaltungsbereich, ...).

Dieses Projekt hat aus vielen weiteren Gründen Vorbildcharakter, beispielhaft sind angeführt:

- Umsetzung des Innovationsprojektes „Leben entfalten – Zukunft gestalten“ im Bereich der NÖ Pflege- und Betreuungszentren sowie des Strukturkonzepts der NÖ Sozialpädagogischen Betreuungszentren 2020
- Kleinteilige überschaubare Einheiten durch die Umsetzung des Wohngruppenkonzeptes für beide Bereiche
- Förderung des generationenübergreifenden Miteinanders untereinander sowie in Kooperation mit den nachbarschaftlichen Bildungseinrichtungen (Gymnasium und Sonderpädagogisches Zentrum Korneuburg)
- Meilensteinprojekt zum neuen Schwerpunktthema „Digitalisierung“. So wird an diesem Standort erstmals bei einem Landesprojekt, ein digitaler Planungsprozess mittels BIM Planung (Building Information Modeling) begonnen und eine Weiterentwicklung konkret in Richtung AAL (Active & Assisted Living) initiiert
- Grundsätzliche Eignung des Standorts für weitere Dezentralisierungsmaßnahmen, wo schon jetzt eine Außenstelle der Abteilung Kinder- und Jugendhilfe im Bereich Pflegekinderwesen situiert ist.

Der Baubeirat hat in der Sitzung am 9. Juni 2017 den Neubau des NÖ GenerationenCampus Korneuburg einstimmig empfohlen.

2. Detaillierte Darstellung des Vorhabens

Im **Technischen Bericht (Beilage A)** wird das Projekt „NÖ GenerationenCampus, Neubau“ detailliert beschreiben.

3. Kosten und Finanzierung

3.1. Kosten

Die Projektkosten in der Höhe von EUR 48.550.000,-- exkl. USt. (Preisbasis Jänner 2017) wurden in den laufenden Ausbau- und Investitionsplänen der NÖ Betreuungszentren wie folgt berücksichtigt:

Ausbau- und Investitionsprogramm 2012-2018 für die Pflege- und Betreuungszentren, Genehmigung Landtag am 18.06.2015	€ 26.600.000,00
Ausbau- und Investitionsplan 2017-2022 für die Sozialpädagogischen Betreuungszentren, Vorlage Landtag am 21.09.2017	€ 21.950.000,00
Projektkosten Generationencampus Korneuburg	€ 48.550.000,00

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

3.2. Finanzierung

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt im Wege einer Sonderfinanzierung. Die Entscheidung über die Form der Finanzierung und Ausschreibung wird entgegen der bisher geübten Praxis aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung erst knapp vor Baubeginn erfolgen, da es, laut Auskunft von Leasingunternehmen bei den letzten Leasingausschreibungen des Landes Niederösterreich, im gegenwärtigen Kapitalmarktumfeld schwierig sei, Finanzierungsbedingungen über einen längeren Zeitraum hinweg zu halten. Dieser Effekt würde sich in der Finanzierungsbedingung negativ niederschlagen bzw. würde ein Angebot gegebenenfalls ausbleiben.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Verzinsung, der marktkonformen Aufschläge, der Entwicklung der Baukosten sowie div. Annahmen (vollständig vorsteuerabzugsberechtigt / beihilfenberechtigt, Afa 2,5%) ergeben sich für das Projekt „GenerationenCampus Korneuburg“ mit Gesamtkosten von EUR 48.550.000,- ,-- exkl. USt. (Preisbasis Jänner 2017) durchschnittliche jährliche Leasingraten

- für Immobilien (25 Jahre) von netto EUR 2.628.834,20
- für Mobilien Kurzläufer (7 Jahre) von netto EUR 134.181,64 und
- für Mobilien Langläufer (9 Jahre) von netto EUR 69.062,33.

Die Bedeckung erfolgt im Rahmen

- des vom Landtag am 18.06.2015 genehmigten Ausbau- und Investitionsprogramms 2012-2018 für die Pflege- und Betreuungszentren und
- des dem Landtag am 21.09.2017 zur Beschlussfassung vorgelegten Ausbau- und Investitionsplans 2017-2022 für die Sozialpädagogischen Betreuungszentren.

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

1. Der Neubau des NÖ GenerationenCampus Korneuburg wird mit Projektkosten in der Höhe von **EUR 48.550.000,-** exkl. USt. (**Preisbasis Jänner 2017**) 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. Barbara Schwarz
Landesrätin

Ing. Maurice Androsch
Landesrat