

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Gesundheit und Soziales
Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion

Eing.: 29.04.2009

Ltg.-**263/S-5/12-2009**

W- u. F-Ausschuss

Kennzeichen
GS7-H-1/162-2009

Bezug	Bearbeiter	(02742) 9005 Durchwahl	Datum
	Astrid Ortmayr	16384	28. April 2009

Betrifft
Landespflegeheim Amstetten
Zu- und Umbau

Hoher Landtag!

Die NÖ Landesregierung beehrt sich, im Sinne der Dienstanweisung der Abteilung Landesamtsdirektion LAD-1033/18 vom 19. Juli 1995, 01-02/00-1050, den Antrag auf Genehmigung des Projektes Zu- und Umbau Landespflegeheim Amstetten vorzulegen.

1. Bestand:

Das Landespflegeheim Amstetten wurde im Jahr 1962 als reines Wohnheim errichtet. Die 40 Pflegebetten des Heimes wurden in den Jahren 1972/73 neu errichtet. Neben dem Wohnteil und der Pflegeabteilung besteht das Heim Amstetten noch aus einem Speisesaaltrakt mit Verbindungsgang der ebenfalls in den Jahren 1971 -1973 errichtet wurde.

In den Jahren 1990 bis 1992 wurde eine zusätzliche zweite Pflegeabteilung an die bestehende ebenerdige Pflegeabteilung angebunden. Diese 40 Bettenstation, aufgeteilt in Ein-, Zwei- und Dreibettzimmern ist mit den erforderlichen Nebenräumen ausgestattet worden. Im Bereich zwischen dem Hauptgebäude und der ersten Pflegeabteilung wurden durch Neu- und Umbauten zentrale Einrichtungen des Heimes geschaffen. Durch den Zubau bedingt musste auch eine Umgestaltung des Daches und der Fassade durchgeführt werden. Der Wohnteil im Nordtrakt wurde durch Umbauarbeiten so gestaltet, dass für die überwiegend rüstigen Heimbewohner eine zeitgemäße Wohnqualität in Einzelzimmern, denen jeweils die erforderlichen Sanitärräume zugeordnet wurden, entstand.

Im Landespflegeheim Amstetten sind derzeit insgesamt 3 Pflegeabteilungen mit einer Gesamtbettenanzahl von 116 untergebracht. Die Pflegeabteilungen sind auf drei Gebäudeteile aufgeteilt, wobei sich die Pflegeabteilung 1 im eingeschossigen Mitteltrakt, die Pflegeabteilung 2 im eingeschossigen Südtrakt und die Pflegeabteilung 3 in den Obergeschoßen 1-3 des straßenseitigen Nordtraktes befinden. Die Heimbewohner sind derzeit in 47 Einbettzimmer, 10 Zweibettzimmer, 10 Dreibettzimmer, einem Vierbettzimmer und 4 Fünfbettzimmer untergebracht. An das Heim angebaut besteht noch ein Seniorenwohnheim mit 22 Wohneinheiten.

Unter Einbeziehung des derzeit gültigen Raum- und Funktionsprogramms wurde festgestellt, dass das Heim nicht mehr den aktuellen Anforderungen in baulicher und ausstattungs-mäßiger Hinsicht entspricht. Die Situation im Heim ist sehr beengt. Aufenthalts-, Therapie-, Nebenräume und Lagerräume sind unzureichend vorhanden. Die Fluchtwegsituation im Brandfall entspricht ebenfalls nicht mehr den heutigen Anforderungen an den baulichen Brandschutz. Ebenso liegt ein erhöhter Pflegebettenbedarf im Bezirk Amstetten für die Errichtung einer zusätzlichen Pflegeabteilung vor.

2. Beantragte Baumaßnahmen:

Das gegenständliche Projekt sieht die Errichtung einer zusätzlichen Pflegeabteilung und eine Standardanpassung an das derzeit gültige Raum- und Funktionsprogramm vor.

Nach dem Zu- und Umbau wird es 3 Pflegestationen geben. Jede Pflegeabteilung besteht aus 3 Pflegegruppen, welche jeweils 6 Einbett- und 3 Zweibettzimmer umfasst. Eine Pflegegruppe wird somit 12 und eine Station 36 Betten führen.

Weiters wird nach Vollendung des Zu- und Umbaus das Angebot der Tagespflege bestehen. Dazu werden in jeder der 3 Pflegestationen 4 Tagespflegeplätze zur Verfügung stehen.

Als wesentliche Verbesserung und notwendige Anpassung ist dabei die Unterbringung der Bewohner in Ein- und Zweibettzimmer mit entsprechenden Sanitäreinheiten, sowie die Organisation der Pflegeabteilung auf jeweils einer Geschoßebene, anzusehen.

Die Pflegeabteilungen 1 bis-3 sind im bestehenden Nordtrakt sowie im Ost- und Westflügel des Zubaus, jeweils in den Obergeschoßen 1 bis-3 untergebracht. Die Dementenstation, Abteilung 4 (Bestand) bleibt im vorhandenen eingeschossigen Vierkanthof im Südtrakt situiert.

Im Zuge der Standardanpassung werden auch neue Brandabschnitte, entsprechend den Bestimmungen der geltenden Richtlinien und Gesetze gebildet, sowie der vorbeugende Brandschutz aufgerüstet. Die einzelnen Geschoße des Nordtraktes sind über ein offenes Stiegenhaus sowie über einen Bettenaufzug erschlossen.

Das Stiegenhaus wird in den Obergeschoßen brandschutztechnisch geschlossen. Im Zubau ist eine vertikale Erschließung der Geschoße mit Bettenaufzug und Sicherheitsstiegenhaus vorgesehen. Es werden die erforderlichen Notausgänge ins Freie sowie eine außen liegende Fluchttreppe geschaffen.

Weitere Verbesserungen beziehen sich auf die Neugestaltung der zentralen und allgemeinen Einrichtungen, sowie auf die Schaffung einer von außen zugängigen Personalgarderobe.

Der Bereich der Küche ist von den Baumaßnahmen nicht betroffen und bleibt in der derzeitigen Form erhalten. Es ist hier lediglich eine neue Ausstattung der Garderoben entsprechend den Hygienerichtlinien für das Küchenpersonal vorgesehen.

Um den Betrieb des Landespflegeheimes während der Bauarbeiten weitestgehend in vollem Umfang aufrecht zu erhalten, ist geplant, die Umsetzung des Projektes in zwei Bauabschnitten durchzuführen.

Bauabschnitt 1: Beginn: Juni 2009

- 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: Beginn: Juni 2010

- Abbruch des provisorischen Verbindungsganges zwischen Nordtrakt und Ost-Westtrakt
- Errichtung eines provisorischen Verbindungsganges zwischen 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
endgültige Aufteilung der Pflegestationen

Gesamtfertigstellung: April 2011

Nach Fertigstellung werden 108 Pflegebetten (54 Einbettzimmer und 27 Zweibettzimmer), die Pflegeabteilung 4 mit 32 Betten, sowie 12 Plätze für Tagespflege zur Verfügung stehen.

Die Bettenaufteilung gliedert sich wie folgt:

Pflegeabteilungen	Vor Zu-und Umbau	Nach Zu- und Umbau
	Bettenanzahl	Bettenanzahl
Pflege 1 (Zu/Umbau)	40	36
Pflege 2 (Zu/Umbau)	41	36
Pflege 3 (Neu)		36
Pflege 4 (Bestand - neue Bezeichnung)	35	32
Tagespflegeplätze		12
Pflegebetten gesamt	116	152

Es wird festgehalten, dass die Planung auf Basis der Artikel 15a Vereinbarung erfolgt, bei der sich Bund und Länder über die gemeinsamen Maßnahmen für pflegebedürftige Personen verpflichtet haben, Mindeststandards von Sachleistungen in den Heimen zu gewährleisten.

Der Baubeirat hat in der Sitzung am 31. März 2009 den Zu- und Umbau des Landespflegeheimes Amstetten einstimmig empfohlen.

In der Zielplanung für eine nachhaltige Adaptierung des gesamten Heimes ist im Anschluss an die 2 geplanten Bauphasen als dritter Abschnitt die Generalsanierung des Nordtraktes des Landespflegeheimes Amstetten ab 2011 vorgesehen. Dieser Projektteil ist aber nicht Gegenstand dieser Vorlage.

3. Bauzeitplan:

Mit dem Zu- und Umbau des Landespflegeheimes Amstetten wird Anfang Juni 2009 begonnen; die Fertigstellung wird voraussichtlich im April 2011 erfolgen.

4. Kosten- und Finanzierungsplan:

A) Kostenübersicht:

Aufgrund der bisher durchgeführten Ausschreibungen von ca. 75% ergeben sich unter Berücksichtigung einer Hochrechnung für die restlichen Gewerke Gesamtkosten von € 10.000.000,-- exkl. USt. (Preisbasis 10/2005):

	exkl. USt.
Planungs- und Nebenkosten:	€ 1.380.000,--
Baukosten:	€ 7.520.000,--
Einrichtung:	€ 1.100.000,--
Gesamtkosten:	<u>€ 10.000.000,--</u>

B) Finanzierung:

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt im Leasingwege durch die CURIA GrundstückvermietungsGesmbH. Die Bedeckung erfolgt im Rahmen der vom NÖ Landtag am 26. Februar 2009 genehmigten Änderung des Ausbau und Investitionsprogrammes der NÖ Landes-Pensionisten- und Pflegeheime für 2006-2011.

Für das Projekt sind Gesamtkosten von ca. € 10.000.000,-- exkl. Ust genehmigt. Diese Gesamtkostenschätzung beruht auf Erfahrungswerten bei anderen Zu- und Umbauten von Landespflegeheimen sowie auf Schätzungen der Abteilung Landeshochbau und wurden auf Preisbasis Oktober 2005 erstellt.

Unter Berücksichtigung der Gesamtkosten von insgesamt € 10.000.000,-- exkl. USt ergeben sich folgende voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	exkl. USt.
Immobilien (Laufzeit 25 Jahre)	€ 500.463,14
Mobilien (Laufzeit 9 Jahre)	€ 133.740,22

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.

Entsprechend der Dienstanweisung der Abteilung Landesamtsdirektion LAD-1033/18 vom 19. Juli 1995, 01-02/00-1050, beehrt sich die NÖ Landesregierung, folgenden Antrag zu stellen:

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

1. Der Zu- und Umbau des Landespflegeheimes Amstetten wird mit Gesamtkosten von € 10.000.000,-- exkl. USt. (Preisbasis 10/2005) genehmigt.
2. Auf Basis der Berechnung durch die CURIA Grundstückvermietungs GesmbH ergeben sich nachstehende voraussichtliche jährliche Leasingraten:

	exkl. USt.
Immobilien (Laufzeit 25 Jahre)	€ 500.463,14
Mobilien (Laufzeit 9 Jahre)	€ 133.740,22

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

Mag. Mikl-Leitner
Landesrätin

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung