

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



Beilagen

GS7-H-8/352-2009

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

(02742) 9005

Bezug

Bearbeiter

Durchwahl

Datum

Helga Zohlhuber

16339

15. September 2009

Betrifft

**Landespflegeheim Gutenstein, Zu- und Umbau**

**Landtag von Niederösterreich**  
**Landtagsdirektion**

Eing.: 15.09.2009

Ltg.-**350/S-5/17-2009**

W- u. F-Ausschuss

Hoher Landtag!

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

**Bestand des Heimes:**

Das Bezirksarmenhaus in Gutenstein wurde anlässlich des Regierungs-Jubiläums von Kaiser Franz Josef I. in den Jahren 1898 - 1899 erbaut. In den Jahren 1953/54 fand ein Umbau statt. 1974 wurde die Trägerschaft durch das Land NÖ übernommen und es wurde in den Jahren 1977 - 1979 ein Zubau (Wohnteil) errichtet. Da im Wohnteil die Nachfrage nach Wohnbetten zurückging, wurde in den Jahren 2001 (1. Teil) und 2003 (2. Teil) das 2. Obergeschoss von Wohnen auf Pflege umstrukturiert.

Derzeit verfügt das Landespflegeheim Gutenstein über 126 Plätze (82 Pflege und 44 Wohnteil).

|          | <b>Station</b>       | <b>1-Bett</b> | <b>2-Bett</b> | <b>3-Bett</b> | <b>4-Bett</b> | <b>Appartement</b> | <b>SUMME</b> |
|----------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|--------------|
| Altbau   | Pflege A             |               | 4             | 3             | 3             |                    | 29           |
| Altbau   | Pflege B             |               | 6             | 3             | 3             |                    | 33           |
| Wohnteil | 1.Stock              | 17            |               |               |               | 2                  | 21           |
| Wohnteil | 2. Stock<br>(Pflege) | 12            | 4             |               |               |                    | 20           |
| Wohnteil | 3. Stock             | 17            |               |               |               | 3                  | 23           |
|          |                      |               |               |               |               | <b>Wohnteil</b>    | <b>44</b>    |
|          |                      |               |               |               |               | <b>Pflege</b>      | <b>82</b>    |
|          |                      |               |               |               |               | <b>GESAMT</b>      | <b>126</b>   |

Bei den 44 Wohnteilbetten sind 19 Betreuungsbetten integriert, 30 Betten sind derzeit nicht belegt. In den letzten Jahren konnten die Betten im Wohntrakt durch den Ausbau der Hauskrankenpflege kaum mehr vergeben werden, was sich im Betrieb des Heimes durch Mindereinnahmen negativ auswirkt (derzeitige Auslastung 96 von 126 Betten).

Unter Einbeziehung des derzeit gültigen Raumprogramms wurde festgestellt, dass das Landespflegeheim Gutenstein nicht mehr den Bedürfnissen eines modernen Pflegeheims in baulicher und ausstattungsmaßiger Hinsicht entspricht.

Im Altbau gibt es noch 3 und 4-Bettzimmer ohne Sanitäreinheit.

Im Wohnteil ist die Station WTA auf drei Stockwerke (2. Stock Pflege, 1. + 3. Stock Wohnteil) aufgeteilt, wodurch die Arbeitsabläufe in der Pflege und Betreuung nicht optimal organisiert sind (lange Wegstrecken).

Erforderliche Funktions- und Nebenräume fehlen wie z. B. Zentralgarderobenräume.

Die Gegebenheiten der Wirtschaftsräume (z. B. Küchenbereich) entsprechen nicht mehr den derzeitigen Anforderungen.

Aufgrund der derzeit mangelnden Auslastung des Wohnteils, die sich betriebswirtschaftlich nicht optimal darstellt und der steigenden Nachfrage nach Pflegeplätzen, soll im Zuge des Zu- und Umbaus auch eine Kapazitätserweiterung auf 114 Pflegebetten (+ 32) in mehreren Bauetappen erfolgen.

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 16. Februar 2009 den Zu- und Umbau des Landespflegeheimes Gutenstein einstimmig empfohlen.

### **Beantragte Baumaßnahmen:**

Im Bestandstrakt (Wohnteil) werden entsprechend dem bereits erfolgten Umbau im 2. Obergeschoss das 1. und 3. Obergeschoss umgebaut und auf den heutigen Standard gebracht.

Auf der westlichen Seite des Grundstückes wird nach Abbruch des Altbaus (Pflege) aus den Jahren 1953/54 ein 4-geschossiger Zubau errichtet. Im Zubau EG sind die Verwaltung, Therapie, Kapelle, Seminarraum, Personalspeisesaal und ein Cafe vorgesehen. Im EG Bestand werden die Personalgarderoben sowie die Küche neu errichtet. Der Zubau wird unterkellert, der Bestand ist nur teilunterkellert. In der Schnittstelle zwischen Bestand und Zubau ist im Erdgeschoss der Haupteingang mit Hauptstiegenhaus, Liftgruppe und Foyer geplant. Im 1. – 3. OG ist jeweils eine Pflegestation vorgesehen, wobei sich hier an der Schnittstelle zwischen Bestand und Zubau der Pflegestützpunkt, der große Aufenthaltsraum mit Terrasse und die Bewohnerküche befinden werden.

Aus energietechnischen Gründen wird der Bestand auch thermisch saniert. Das Personalwohnhaus erhält einen neuen Anstrich.

Der Garten- und Außenbereich wird neu gestaltet, ca. 40 Parkplätze werden errichtet.

Der Zu- und Umbau erfolgt bei laufendem Betrieb in 7 Bauphasen. Mit Beginn der Bauphase 5 (Abbruch Altbau, Errichtung Zubau) ist eine Bettenreduktion um 12 Betten auf insgesamt 84 Betten bis zur Fertigstellung des Zubaus vorübergehend notwendig.

Nach Fertigstellung werden 114 Pflegebetten aufgeteilt auf 3 Pflegeabteilungen zu je 38 Betten sowie ca. 12 Tagesbetreuungsplätze zur Verfügung stehen (60 Einbettzimmer, 27 Zweibettzimmer).

### **Bauzeitplan**

Mit dem Zu- und Umbau des Landespflegeheimes Gutenstein wird voraussichtlich im November 2009 begonnen; die Fertigstellung wird voraussichtlich im Herbst 2012 erfolgen.

### **Kosten- und Finanzierungsplan:**

#### **A) Kostenübersicht:**

Aufgrund der bisher durchgeführten Ausschreibungen von ca. 78 % ergeben sich unter Berücksichtigung einer Hochrechnung für die restlichen Gewerke Gesamtkosten von € 10.510.430,-- exkl. USt. (Preisbasis Oktober 2005):

|                          | exkl. USt.             |
|--------------------------|------------------------|
| Planung und Nebenkosten: | € 694.587,94           |
| Baukosten:               | € 8.567.742,06         |
| Einrichtung:             | € 1.248.100,00         |
| Gesamtkosten:            | <b>€ 10.510.430,00</b> |

#### **B) Finanzierung:**

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt durch die Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H. (LIG2).

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

Für das Projekt wurden im oben angeführten Ausbau- und Investitionsprogramm Gesamtkosten von € 10.510.430,-- exkl. USt. genehmigt. Diese Gesamtkostenschätzung beruht auf Erfahrungswerten bei anderen Neubauten von Landespflegeheimen sowie auf Schätzungen der Abteilung Landeshochbau und wurden auf Preisbasis Oktober 2005 erstellt.

Unter Berücksichtigung der Gesamtkosten über insgesamt € 10.510.430,-- exkl. USt. ergibt sich folgende voraussichtliche jährliche Miete:

|                                | exkl. USt.   |
|--------------------------------|--------------|
| Zu- und Umbau, jährliche Miete | € 500.940,-- |

Mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 6. Juli 2004 wurde die Einbringung des Landespflegeheimes Gutenstein in die Land NÖ Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H. genehmigt.

Der Neubau wird durch eine erhöhte Mietvorschreibung ab Fertigstellung im Rahmen der vom NÖ Landtag am 26.02.2009 genehmigten Änderung des Ausbau- und Investitionsprogramms der Landespflegeheime für die Jahre 2006 – 2011 bedeckt. Die Mobilien werden bis zur Endabrechnung von der LIG2 vorfinanziert und dann im Zuge eines Forderungskaufes refinanziert.

Die Kalkulation der Mieterhöhung erfolgt auf Basis einer durch Kündigungsverzicht gesicherten Mindestmietdauer von 25 Jahren und unter Berücksichtigung des nach Ablauf dieser Mindestmietdauer kalkulierten Restwertes des Objektes. Die Zusatzmiete liegt in den ersten Mietjahren unter einer vergleichbaren Leasingrate und erhöht sich künftig völlig unabhängig von der jeweiligen Zinsentwicklung ausschließlich entsprechend der vertraglich vereinbarten Wertsicherung. Zusätzlich ist dem Land Niederösterreich eine Option zum Kauf des Objektes nach 25 Jahren zum kalkulierten Restwert eingeräumt, womit es im alleinigen Entscheidungsbereich des Landes liegt, ob das Objekt zu diesem Zeitpunkt käuflich erworben oder weiter gemietet wird.

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

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

1. Der Zu- und Umbau des Landespflegeheimes Gutenstein wird mit Gesamtkosten von € 10.510.430,-- exkl. USt. (Preisbasis Oktober 2005) genehmigt.
2. Finanzierung  
Auf Basis des Mietvertrages mit der Land NÖ Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H. errechnet sich nachstehende voraussichtliche jährliche Miete:

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
|                                | exkl. USt.   |
| Zu- und Umbau, jährliche Miete | € 500.940,-- |

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

Mag. Mikl – Leitner  
Landesrätin

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung