



Beilagen  
GS7-PLA-1/114-2008

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug	Bearbeiter	(02742) 9005	Durchwahl	Datum
	Johann Rabl	16452		24. Juni 2008

Betrifft

NÖ Landesjugendheime, Ausbau- und Investitionsprogramm 2008 bis 2015

Hoher Landtag!

**Landtag von Niederösterreich**  
Landtagsdirektion  
Eing.: 24.06.2008  
Ltg.-49/S-5/1-2008  
W- u. F-Ausschuss

### **Grundsätzliche Bemerkungen:**

Um zeitgemäße und fachlich verantwortbare sozialpädagogische Leistungen zu erbringen, muss sich ein Landesjugendheim zu einer modernen Organisation mit einem vielfältigen, den individuellen Bedürfnissen der jungen Menschen entsprechenden Angebot entwickeln. In den vergangenen Jahren wurden daher unabhängig von der baulichen Struktur der Landesjugendheime, die pädagogischen Konzepte aller Heime neu auf die aktuellen Herausforderungen in der Jugendwohlfahrt und Sozialhilfe angepasst, neue Angebote entwickelt, wo davon auszugehen ist, dass diese auch in den nächsten Jahrzehnten nachgefragt sein werden.

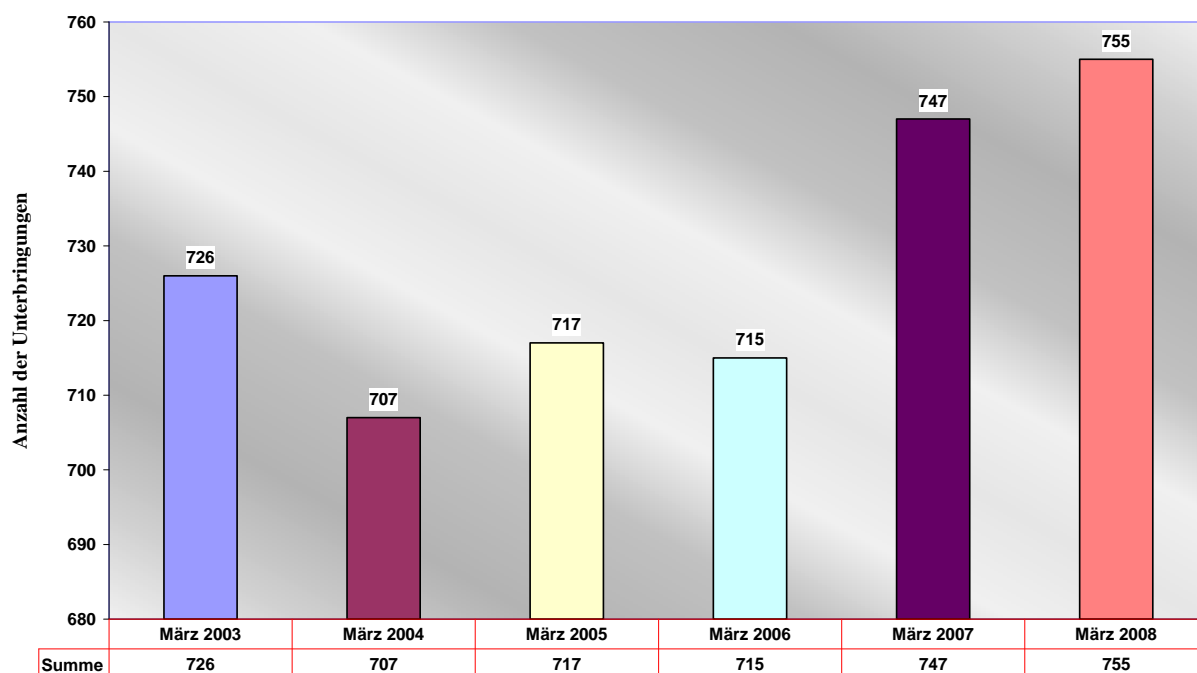
### An konkreten Beispielen für diese Entwicklung sind zu erwähnen:

- Die Schaffung neuer Ausbildungen auch in Kooperation mit dem AMS NÖ bzw neuer Lehrberufe (Arbeitstrainingsprojekte in Matzen und Waidhofen/Ybbs, neue Lehrberufe für Mädchen – Floristenlehre in Hollabrunn und für Burschen - Entsorgungs- und Recyclingfachmann, Denkmal-, Fassaden- und Gebäudereiniger und Verwaltungsassistent in Korneuburg), jeweils zulasten nicht mehr so nachgefragter Lehrberufe.
- Die Umsetzung des NÖ Psychiatrieplans mit der Schaffung von 3 Kinder- und Jugendpsychiatrien macht die Implementierung von zusätzlichen sozialtherapeutischen Wohngruppen in den Standorten Hinterbrüll, Hollabrunn und Waidhofen/Ybbs notwendig.
- Der Ausbau der teilstationären Angebote zur Vermeidung von Daueraufnahmen.
- Die Einrichtung von Krisenzentren für eine verbesserte Krisendiagnostik zwecks Vermeidung von Engpässen bei der Akutversorgung.

Wie die kommende Grafik über die Belagsentwicklung der Landesjugendheime zeigt, ist die Anzahl der Unterbringungen aufgrund der allgemeinen gesellschaftlichen Entwicklungen und den damit verbundenen Erziehungsproblemen und Verhaltensauffälligkeiten steigend. Diese Daten verdeutlichen, dass zum einen auch durch diese Weiterentwicklung der

Angebote in den Landesjugendheimen die Belagsentwicklung deutlich zugenommen hat und zum anderen die mit dem Ausbauprogramm verbundenen hohen Gesamtkosten gerechtfertigt sind.

Belagsentwicklung der NÖ Landesjugendheime; 2003 - 2008



Mit den geplanten Bauvorhaben sollen nunmehr auch die baulichen Strukturen den heutigen gesetzlichen, technischen, wirtschaftlichen und pädagogischen Richtlinien und der NÖ Heimverordnung angepasst werden, um eine den heutigen und zukünftigen Anforderungen gerechte und qualitativ hochwertige Betreuung für die im Rahmen der Jugendwohlfahrt und Sozialhilfe untergebrachten jungen Menschen sicherzustellen.

Festzuhalten ist, dass mit Ausnahme der Generalsanierung des LJH Allentsteig in den letzten 30 Jahren keine wesentlichen Investitionen in die nachhaltige Verbesserung der Infrastruktur getätigt wurden.

Im Bewusstsein der sich auch daraus ergebenden finanziellen Auswirkungen für das Budget des Landes wird das Ausbauprogramm der Landesjugendheime, unabhängig von deren Einzelgenehmigung grundsätzlich dem NÖ Landtag zur Gesamtgenehmigung vorgelegt, um die sich daraus ergebenden finanziellen Auswirkungen sowohl kurz- als auch langfristig abschätzen zu können.

#### Die nunmehr erarbeitete Vorlage hat 2 Schwerpunkte:

1. ein Ausbau- und Investitionsprogramm 2008 bis 2015 zur Beschlussfassung vorzulegen (siehe I.) und
2. einen aktuellen Bericht über die finanziellen Auswirkungen zu erstellen (siehe II).

### I. Ausbau- und Investitionsprogramm 2008 - 2015

Für die Planung und Umsetzung einzelner Projekte des nun vorliegenden Bauprogramms wurden u.a. Projektteams bestehend aus Vertretern der Abteilungen Landeskrankenanstalten und Landesheime (GS7), Landhochbau (BD6) und der jeweiligen Nutzer mit folgenden wesentlichen Aufgaben betraut:

- Evaluierung des IST-Bestandes in baulicher, technischer, betrieblicher und pädagogischer Hinsicht
- Erstellung eines Raum- und Funktionsprogramms in schriftlicher Form
- Beschreibung des zukünftigen Zustandes in baulicher, technischer, betrieblicher und pädagogischer Hinsicht (= Entwicklungskonzepte)
- Erarbeitung von Umsetzungsszenarien und Bauphasengliederung unter Aufrechterhaltung des laufenden Betriebes, für die jeweiligen Entwicklungskonzepte, in Abstimmung mit dem Nutzer
- Ausarbeitung des abgestimmten Umsetzungskonzeptes einschließlich Ermittlung einer Grobkostenschätzung

Besonderes Augenmerk wurde in der Projektentwicklung auf Qualität und Wirtschaftlichkeit gelegt, um einen effizienten und ökonomischen Betrieb in Zukunft sichern zu können

Neben der Grobkostenermittlung findet sich nachfolgend eine Kurzbeschreibung der einzelnen Projekte, wobei das Gesamtprogramm Gesamtinvestitionskosten in der Höhe **€58.698.000,00** (exkl. Ust.) aufweist:

<b>A: Finanzierung durch die Land NÖ Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H. – LIG II</b>					
<b>Nr.</b>	<b>Landesjugendheim</b>	<b>Gesamtkosten in Euro (exkl. Ust.)</b>	<b>Preis- basis</b>	<b>Erläuterungen (Kurzbeschreibung des Bauvorhabens)</b>	<b>voraussichtler Bauzeitplan</b>
A1	Heilpädagogisches Zentrum Hinterbrühl	12.100.000,00	01/2007	Generalsanierung aller Objekte des Heimes	2009 - 2013
A2	Landesjugendheim Hollabrunn	10.000.000,00	4/2008	Zu- und Umbau	2010 - 2012
A3	Landesjugendheim Korneuburg	33.700.000,00	11/2007	Neu-, Zu- und Umbau (inkl. Lehrwerkstätten)	2009-2015
A4	Landesjugendheim Schauboden	150.000,00	1/2008	Neugestaltung des Außenbereiches	2009
A5	Landeskinderheim Perchtoldsdorf	700.000,00	1/2008	Generalsanierung - Innenbereich Haus 12 (Heizung, Böden, Sanitär, Einrichtung ....)	2010
A6	Kinder- und Jugend- Betreuungszentrum Matzen	453.000,00	11/2007	Hangsicherung	2009
<b>Zwischensumme A:</b>		<b>57.103.000,00</b>			

<b>B: Finanzierung durch vorhandene Haushaltsrücklagen</b>					
<b>Nr.</b>	<b>Landesjugendheim</b>	<b>Gesamtkosten in Euro (exkl. Ust.)</b>	<b>Preis- basis</b>	<b>Erläuterungen (Kurzbeschreibung des Bauvorhabens)</b>	<b>voraussichtler Bauzeitplan</b>
B1	Heilpädagogisches Zentrum Hinterbrühl	135.000,00	05/2008	Adaptierung von Räumlichkeiten für ein Krisenzentrum	2008
B2	Landesjugendheim Hollabrunn	160.000,00	5/2008	Adaptierung von Räumlichkeiten für ein Krisenzentrum	2008
B3	Landesjugendheim Korneuburg	300.000,00	6/2008	Hauptgebäude; Fertigstellung des Verwal- tungstraktes	2008
B4	Kinder- und Jugend- Betreuungszentrum Matzen	200.000,00	5/2008	Laufende Instandsetzung; Sanitär, Malerar- beiten, Böden, Einrichtung etc.	2009 - 2011
B5	Landesjugendheim Allentsteig	800.000,00	5/2008	Zubau zum Nebengebäude (Freigruppe)	2009 - 2010
<b>Zwischensumme B::</b>		<b>1.595.000,00</b>			

<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	
<b>Summe: A+B)</b>	<b>58.698.000,00</b>

## **Kurzbeschreibung der Bauvorhaben A1 – A3**

### ***Allgemeines***

Die Landesjugendheime Hinterbrühl, Hollabrunn und Korneuburg werden, wenn immer erforderlich, laufend instand gehalten. Jedoch sind, trotz gewissenhafter Betriebsführung punktuelle Sanierungsmaßnahmen nicht mehr wirtschaftlich und zielführend.

### **Zu A1: Heilpädagogisches Zentrum Hinterbrühl (Generalsanierung aller Objekte des Heimes**

Im Jahr 1978 wurde das NÖ Landesjugendheim Hinterbrühl nach 3-jähriger Bauzeit in Betrieb genommen. Das die vorhandenen Häuser 1 bis 5, das Verwaltungsgebäude sowie der Wirtschaftstrakt (inkl. Küche) in einem baulichen und haustechnischen dringend sanierungsbedürftigen Zustand sind, wurde in einer sorgfältig durchgeführten Bestandsaufnahme festgestellt. Die genannten Objekte sollen daher generalsaniert werden.

### **Zu A2: Landesjugendheim Hollabrunn (Zu- und Umbau)**

Das Hauptgebäude des NÖ Landesjugendheimes Hollabrunn wurde im Jahre 1889 erbaut. Diverse Zubauten stammen aus den Jahren 1950 – 1960. Für den geplanten Zu- und Umbau des Heimes wurde bereits eine Machbarkeitsstudie erstellt.

Lediglich der Altbestand des Hauptgebäudes bleibt erhalten, zugunsten einer funktionalen und kompakteren Neugestaltung des Heimes. Der Betriebs- und Arbeitsbereich Wäscherei, Näherei und Reinigung wird in den neuen Wirtschaftstrakt im Hauptgebäude verlegt. Das neu errichtete Wirtschaftsgebäude soll nun Wäscherei, Küche und Speisesaal beinhalten und ist gekoppelt an den Eingangsbereich samt Cafe (Jugendtreff).

Im Obergeschoß über den Wirtschafts-/Eingangsbereich können zwei Wohngruppen angeordnet werden. Lediglich drei Wohngruppen sowie das Krisenzentrum müssen neben den Altbestand neu errichtet werden.

### **Zu A3: Landesjugendheim Korneuburg (Neu-, Zu- und Umbau, inkl. Lehrwerkstätten)**

Das NÖ Landesjugendheim Korneuburg wurde im Jahre 1887 erbaut. Der Hauptteil des baulichen Bestandes ist aus den Jahren 1954 – 1959. Das Heim soll in mehreren Baustapen saniert, umstrukturiert und erweitert werden. Die Zeitspanne des Vorhabens erstreckt sich vom Jahre 2008 (Vorplanung) bis zum Jahre 2015 und umfasst folgende Baumaßnahmen:

- Abbruch der bestehenden 3 Wohnhäuser, Neubau von 3 Wohnhäusern
- Umbau Hauptgebäude
- Umbau Magazinsgebäude,
- Umbau Mehrzweckgebäude
- Neubau Küchentrakt, Bäckerei und Cafe, Speisesaal (gemeinsamer Bauteil mit neuem Pflegeheim)
- Neubau Kompetenzzentrum
- Umbau Elektrikerwerkstatt
- Neubau der Werkstätten (Maurer, Maler und Anstreicher, Recycler, Metallbearbeiter und Spengler)
- Umbau ehemalige Bäckerei und Schaffung Raumareale für Gebäudereinigung,
- Um- und Zubau Gärtnerei,
- Neubau Pumpstation (Baumschule),
- Gestaltung der Innenhöfe und Einfahrtsbereiche , Außenanlagen und Infrastruktur
- Neubau Müllplatz

- Neubau Garagengebäude
- Werkstättentrakt Bestand, Holzlagerplatz
- Umbau ehemalige Bäckerei und Schaffung Raumareale für Gebäudereinigung

## II. Finanzierungskonzept:

Die sich durch das Bauprogramm kurz und langfristig ergebenden finanziellen Auswirkungen sind anhand des folgenden Finanzierungsplanes zusammenfassend dargestellt:

<b>Finanzierungsplan</b>			
<b>Stand: Mai 2008</b>			
	<b>Beträge in Euro exkl. Ust.</b>		
<b>Jahr</b>	<b>LIG II</b>	<b>Haushaltsrücklage</b>	<b>Gesamt</b>
2008	0	595.000	595.000
2009	0	670.000	670.000
2010	58.905	270.000	328.905
2011	129.584	60.000	189.584
2012	134.637	0	134.637
2013	719.668	0	719.668
2014	1.499.655	0	1.499.655
2015	1.558.142	0	1.558.142
2016	3.572.773	0	3.572.773
2017	3.712.112	0	3.712.112
2018	3.856.884	0	3.856.884
2019	4.007.302	0	4.007.302
2020	4.163.587	0	4.163.587
2021	4.325.967	0	4.325.967
2022	4.494.680	0	4.494.680
2023	4.669.972	0	4.669.972
2024	4.852.101	0	4.852.101
2025	4.936.768	0	4.936.768
2026	5.007.916	0	5.007.916
2027	5.203.224	0	5.203.224
2028	5.406.150	0	5.406.150
2029	5.616.990	0	5.616.990
2030	5.836.053	0	5.836.053
2031	6.063.659	0	6.063.659
<b>Summe</b>	<b>79.826.732</b>	<b>1.595.000</b>	<b>81.421.732</b>
<b>Legende:</b>			
Spalte 1:	<b>Jahr</b>		
Spalte 2:	<b>LIG II</b> = Finanzierung LIG II - erhöhte jährliche Miete (angenommene voraussichtliche jährliche Wertsicherung: 3,9 %)		
Spalte 3:	<b>Haushaltsrücklage</b> = Finanzierung durch vorhandene Haushaltsrücklagen		
Spalte 4:	<b>Gesamt</b> = jährliche Gesamtausgaben		

## Erläuterungen zum Finanzierungskonzept:

### A) Finanzierung der Bauvorhaben durch die Land NÖ Immobilienverwaltungs- gesellschaft m.b.H. – LIG II

Der NÖ Landtag hat in seiner Sitzung am 19. Juni 2001 das NÖ Budgetprogramm 2001 bis 2004 beschlossen. Dieser Beschluss hat auch die Verwertung von Liegenschaften des Landes an die Land NÖ Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H. vorgesehen, um einen budgetären Handlungsspielraum zu erzielen.

In Umsetzung dieses Beschlusses hat die NÖ Landesregierung in ihrer Sitzung am 7. November 2006 den Verkauf und die Miete von Liegenschaften des Landes Niederösterreich an 8 Standorten samt den sich darauf befindlichen Gebäuden an die LIG2 auf Basis der beigelegten Muster eines Kauf- und Mietvertrages, genehmigt.

Aufgrund der Finanzierung der geplanten Baumaßnahmen durch die LIG II **erhöht sich die monatliche Hauptmiete** nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens wie folgt:

Nr.	Landesjugendheim	Monat/Jahr	Beträge in €		
			Mtl. Grundmiete NETTO	Mtl. Zusatzmiete NETTO	Mtl Hauptmiete
1	Heilpädagogisches Zentrum Hinterbrühl	1/2014	78.827,97	62.660,00	<b>141.487,97</b>
2	Landes-Jugendheim Hollabrunn	1/2013	34.802,90	48.315,00	<b>83.117,90</b>
3	Landesjugendheim Korneuburg	1/2016	80.395,44	162.822,00	<b>243.217,44</b>
4	Landesjugendheim Schauboden	1/2010	19.049,64	1.221,09	<b>20.270,73</b>
5	Landeskinderheim Perchtoldsdorf	1/2011	10.746,02	5.698,42	<b>16.444,44</b>
6	Kinder- und Jugend-Betreuungszentrum Matzen	1/2010	10.235,17	3.687,69	<b>13.922,86</b>

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, berechnet auf Basis des gegenwärtigen Zinsniveaus 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.

Die Bedeckung der Mietkosten über den erhöhten Hauptmietzins erfolgt (vorbehaltlich der Genehmigung der jeweiligen Landesvoranschläge durch den NÖ Landtag) im Rahmen einer erhöhten Mietvorschriftung bei VS 1/43913 (Landes-Kinder- und Jugendheime; Investitionen).



## **B) Finanzierung durch vorhandene Haushaltsrücklagen**

Durch die positive Entwicklung der Betriebsergebnisse der einzelnen Landesjugendheime war es möglich Haushaltsrücklagen zu bilden, die nun zur Finanzierung dieser Projekte verwendet werden können.

Im Sinne der Dienstanweisung der Landesamtsdirektion LAD-1033/18 vom 19. Juli 1995, 01-02/00-1050, werden die Projekte, sofern der Einzelumfang über €3.633.641,71 liegt, dem NÖ Landtag gesondert zur Genehmigung vorgelegt.

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

1. Das Ausbau- und Investitionsprogramm 2008 bis 2015 der NÖ Landesjugendheime mit Gesamtinvestitionskosten von €58.698.000,00 (exkl. Ust.) wird genehmigt.
2. Die Einzelprojekte des Bauprogramms sind dem NÖ Landtag entsprechend der Resolution vom 5. Dezember 1990, LTG. 261/V-8/29-1990, gesondert zur Genehmigung vorzulegen.
3. Die NÖ Landesregierung wird beauftragt, die zur Durchführung dieses Beschlusses erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Heinisch – Hosek  
Landesrätin

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung