

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



GS7-JH-4/694-2010

Beilagen

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug

Bearbeiter  
Johann Rabl

(02742) 9005

Durchwahl

16452

Datum

13. April 2010

Betrifft

Heilpädagogisches Zentrum Hinterbrühl, Generalsanierung

Hoher Landtag!

**Landtag von Niederösterreich**  
Landtagsdirektion

Eing.: 13.04.2010

Ltg.-528/S-5/24-2010

W- u. F-Ausschuss

### **1. Allgemeine Darstellung des Vorhabens:**

Das Heilpädagogische Zentrum Hinterbrühl wurde vor über 30 Jahren errichtet. Seither wurde das Heim, wenn immer erforderlich, laufend instand gehalten. Jedoch sind, trotz gewissenhafter Betriebsführung punktuelle Sanierungsmaßnahmen nicht mehr wirtschaftlich und zielführend. Mit einer geplanten Generalsanierung aller Objekte, betreffend die Häuser 1 bis 5, das Verwaltungsgebäude sowie den Wirtschaftstrakt, sollen die derzeitigen Strukturen den heutigen gesetzlichen, technischen, wirtschaftlichen und pädagogischen Richtlinien und der NÖ Heimverordnung angepasst werden.

Bei allen geplanten Sanierungsmaßnahmen wird besonderes Augenmerk auf Qualität und Wirtschaftlichkeit gelegt wurde, um einen effizienten und ökonomischen Betrieb in Zukunft sichern zu können.

**Der Baubeirat hat in der Sitzung vom 25. November 2009 die Generalsanierung des Heilpädagogischen Zentrums Hinterbrühl einstimmig empfohlen.**

## **2. Detaillierte Darstellung des Vorhabens:**

In der Technischen Beilage (Beilage A) wird das Projekt „Heilpädagogisches Zentrum Hinterbrühl, Generalsanierung“ ausführlich beschrieben.

## **3. Kosten- und Finanzierung:**

### **3.1. Kosten**

Aufgrund der bisher durchgeführten Ausschreibungen von ca. 71 % ergeben sich unter Berücksichtigung einer Hochrechnung für die restlichen Gewerke Gesamtkosten von € 12.100.000,-- exkl. USt. (Preisbasis Jänner 2007):

Die Kostenermittlung und der Kostenrahmen sind in der **Technischen Beilage** (Beilage A) und in der **Gesamtkostenübersicht** (Beilage B) detailliert dargestellt.

### **3.2. Finanzierung**

Der Landtag von NÖ hat am 3. Juli 2008 das Ausbau- und Investitionsprogramm 2008 - 2015 für die NÖ Landesjugendheime mit Gesamtinvestitionskosten von € 58.698.000,-- exkl. USt., beschlossen.

Die Generalsanierung des Heilpädagogischen Zentrums Hinterbrühl mit geschätzten Gesamtkosten in der Höhe von € 12.100.000,-- exkl. USt., Preisbasis (Preisbasis Jänner 2007), ist Teil dieses Programms.

Die für die Generalsanierung des Heilpädagogischen Zentrums Hinterbrühl erstellte Gesamtkostenschätzung wurde im Zuge der Projektentwicklung von der Abteilung Landeshochbau auf Basis der Bestandserhebungen, Nutzerbesprechungen und der Haustechnikzielplanungen erstellt.

Bemerkt wird, dass bereits in der Projektentwicklung auch die Schätzkosten für den Neubau des Heimes, unter Berücksichtigung des vorliegenden Raum- und Funktionsprogramms und des Bebauungsplanes in der Höhe von ca. € 17,8 Mio. (exkl. USt.) als Entscheidungsgrundlage (Sanierung/Neubau) für die Projektauftraggeber von der Abteilung Landeshochbau ermittelt wurden.

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt durch die Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H. (LIG2), die Eigentümerin der gesamten Liegenschaft ist.

### **3.3. Erläuterungen zum Finanzierungskonzept:**

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 auch den Verkauf und die Miete der Liegenschaft des Landes Niederösterreich am Standort Hinterbrühl samt den sich darauf befindlichen Gebäuden an die LIG2 auf Basis der beigelegten Muster eines Kauf- und Mietvertrages, genehmigt.

Die Generalsanierung wird durch eine erhöhte Mietvorschreibung (Zusatzmiete) ab Fertigstellung im Rahmen des vom NÖ Landtag am 3. Juli 2008 genehmigten Ausbau- und Investitionsprogramms der Landesjugendheime für 2008-2015 bedeckt. Die Mobilien werden bis zur Endabrechnung von der LIG2 vorfinanziert und dann im Zuge eines Forderungskaufes refinanziert.

Auf Basis des Mietvertrages mit der die Land NÖ Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H errechnet sich auf Grundlage der Gesamtkosten von € 12.100.000,-- exkl. USt., (Preisbasis Jänner 2007) eine jährliche erhöhte Miete (Zusatzmiete) in der Höhe von € 744.108,-- exkl. USt., ab Jänner 2014, für die Generalsanierung des HPZ Hinterbrühl.

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 Mietvorschreibung bei VS 1/43913 (Landes-Kinder- und Jugendheime; Investitionen).

**Der Hohe Landtag wolle beschließen:**

1. Die Generalsanierung des Heilpädagogischen Zentrums Hinterbrühl wird mit Gesamtkosten in der Höhe **von € 12.100.000,--** exkl. USt., Preisbasis (Preisbasis Jänner 2007) genehmigt.
2. Finanzierung  
Auf Basis des Mietvertrages mit der die Land NÖ Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H errechnet sich auf Grundlage der Gesamtkosten von € 12.100.000,-- exkl. USt., (Preisbasis Jänner 2007) eine jährliche erhöhte Miete (Zusatzmiete) in der Höhe von € 744.108,-- exkl. USt., ab Jänner 2014, für die Generalsanierung des HPZ Hinterbrühl.
3. Die NÖ Landesregierung wird ermächtigt, die zur Durchführung des Beschlusses erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Mag. S c h e e l e  
Landesrätin

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung