

**GEMEINDEVERBAND
BEZIRKSALTENHEIME LIENZ**

Zahl: 22/2022

NIEDERSCHRIFT

(2)

**über die Sitzung der Verbandsversammlung
des Gemeindeverbandes Bezirksaltenheime Lienz
am 01.07.2022 im Wohn- und Pflegeheim Lienz**

Beginn: 11:00 Uhr

Ende: 12:40 Uhr

Anwesend:

LA Bürgermeisterin Dipl.-Ing. Blanik Elisabeth, Lienz – Verbandsobfrau und Vorsitzende
Bürgermeister Raimund Steiner, Matrei i.O. (bis 12:10 Uhr)
Vizebürgermeisterin Andrea Gasser, Abfaltersbach
Bürgermeister Stefan Clara, Amlach
Bürgermeister Johann Waldauf, Anras
Bürgermeister Reinhard Mair, Assling
Bürgermeister Ing. Georg Hofmann, Heinfels, MBA
Bürgermeister Markus Tönig, Hopfgarten i. Defreggen
Bürgermeister Andreas Schett, Innervillgraten
Bürgermeister Gerhard Wallensteiner, Iselsberg-Stronach
Bürgermeisterin Erika Rogl, Kals a.Gr.
Bürgermeister Josef Außerlechner, Kartitsch
Bürgermeister Oswald Kuenz, Lavant
Bürgermeister Ing. Bernhard Zanon, Leisach
Bürgermeister Georg Rainer, Nikolsdorf
Bürgermeister Ing. Andreas Pfüner, Nußdorf-Debant
Bürgermeister Markus Stotter, BA Oberlienz
Bürgermeister Gottfried Isitzer, Prägraten a.G.
Bürgermeister Ludwig Pedarnig, Schlaiten
Bürgermeister Franz Gollner, St. Johann i.W.
Bürgermeister Ingo Hafele, St. Jakob i. D.
Bürgermeister Vitus Monitzer, St. Veit i. D.
Bürgermeister Franz Webhofer, Strassen
Bürgermeister Ing. Reinhold Kollnig, Thurn
Bürgermeister Manfred Lanzinger, Untertilliach
Bürgermeister Ing. Dietmar Ruggenthaler, Virgen
GR Karl Zabernig, Lienz
2. Bürgermeister Stv. DI Alexander Kröll, Lienz

DPV-Obmann Martin Strasser – Vertreter der Bediensteten gemäß § 136a TGO 2001
PDL Christian Wibmer, MSc, Wohn- und Pflegeheim Matrei

Nicht anwesend/entschuldigt:

Bürgermeister Anton Brunner, Abfaltersbach
Bürgermeisterin Berta Staller, Ainet
Bürgermeister Mag. Josef Mair, Außervillgraten
LA Bürgermeister Martin Mayerl, Dölsach
Bürgermeister Bernhard Webhofer, Gaimberg
Bürgermeister Ing. Matthias Scherer, Obertilliach
Bürgermeister Franz Schneider, Sillian
Bürgermeister Ing. Mag. Markus Einhauer, Tristach

Mit beratender Stimme:

Verwalter Franz Webhofer

Schriftführerin: Mag. FH Sabine Istenich, Leiterin der Geschäftsstelle

TAGESORDNUNG

1. Begrüßung, Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Bauvorhaben „WPH Matrie in Osttirol - Umbau und Generalsanierung Altbestand samt Zubaumaßnahmen“
 - a) Bericht über das Ergebnis des wettbewerblichen Dialogs
 - b) Vorstellung und Genehmigung des Umsetzungsprojektes
 - c) Festlegung des vorläufigen Gesamtkostenplanes und Gesamtfinanzierungsplanes
 - d) Festlegung des vorläufigen Bauzeitplanes
 - e) Vergabe der Planungsleistungen (Architekten- und Sonderprojektantenleistungen), der Leistungen für die örtliche Bauaufsicht, der Planungskoordination und der Baustellenkoordination (Vertrag über Generalplanerleistungen)
 - f) Übertragung der weiteren Entscheidungen für die Verwirklichung des Bauvorhabens an den Verbandsausschuss
 - g) Einrichtung eines Bauausschusses
3. Anträge, Anfragen und Allfälliges

Tagesordnungspunkt:**1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und Eröffnung der Sitzung**

Die Verbandsobfrau LA Bürgermeisterin Dipl.-Ing. Elisabeth Blanik die Mitglieder der Verbandsversammlung, den Verwalter, den Obmann der Dienststellenpersonalvertretung, den PDL des Wohn- und Pflegeheim Matrei und die Leiterin der Geschäftsstelle zur Sitzung der Sitzung Verbandsversammlung.

Für die Sitzung entschuldigt haben sich die Bürgermeister Ing. Mag. Markus Einhauer aus Tristach, Anton Brunner aus Abfaltersbach, Matthias Scherer aus Obertilliach, Franz Schneider aus Sillian, Mag. Josef Mair aus Außervillgraten, Vitus Monitzer aus St. Veit und Berta Staller aus Ainet.

Die Vorsitzende weist darauf hin, dass die Einladung samt Bekanntgabe der Tagesordnung allen Mitgliedern der Verbandsversammlung zeitgerecht zugestellt wurde.

Die Einladung zur gegenständlichen Sitzung der Verbandsversammlung wurde im Sinne der Bestimmungen des § 36 Abs 2 iVm § 60 Abs. 1 der Tiroler Gemeindeordnung 2001 auch im öffentlichen Anschlag an der Amtstafel der Stadtgemeinde Lienz (Sitz des Gemeindeverbandes) und an den Anschlagtafeln in den vier Wohn- und Pflegeheime kundgemacht.

Da zu Sitzungsbeginn insgesamt 28 stimmberechtigte Vertreter der verbandsangehörigen Gemeinden anwesend sind, stellt die Verbandsobfrau die Beschlussfähigkeit der Verbandsversammlung fest und eröffnet die Sitzung.

Die Vorsitzende ersucht Bürgermeisterin Erika Rogl (Gemeinde Kals) und Bürgermeister Reinhard Mair (Gemeinde Assling) für diese Sitzung als Protokollzeugen gemäß den Bestimmungen des § 46 Abs. 4 der TGO 2001 zu fungieren.

Tagesordnungspunkt:**2. Bauvorhaben „WPH Matri in Osttirol - Umbau und Generalsanierung Altbestand samt Zubaumaßnahmen“****a) Bericht über das Ergebnis des wettbewerblichen Dialogs**

Bezug: Schreiben des Verwalters vom 27.06.2022

Der Verbandsausschuss des Gemeindeverbandes Bezirksamte Lienz hat sich zuletzt in seiner Sitzung vom 20.11.2021 ausführlich mit den weiteren Maßnahmen für die Fortführung des Bauvorhabens „WPH Matri - Umbau und Generalsanierung Altbestand samt Zubaumaßnahmen“ befasst.

Mit Beschluss vom 20.11.2021 wurde festgelegt, dass im „Wettbewerblichen Dialog“ zur Vergabe der Architektenleistungen nur eine Dialogrunde stattfinden soll, da nur ein Projekt eingereicht wurde.

Weiters wurde die Abgabefrist für die Projekteinreichung vom 19.01.2022 auf den 02.02.2022 verlängert.

Die Zusammensetzung der Bewertungsjury wurde wie folgt festgelegt:

HR DI Nikolaus Juen	Fachjurymitglied
HR DI Gerhard Wastian	Fachjurymitglied
Arch. DI Daniel Hörtnagl-Pozzo	Fachjurymitglied
LA Bgm. DI Elisabeth Blanik	Sachjurymitglied
Bgm. Dr. Andreas Köll	Sachjurymitglied
Bgm. Ing. Dietmar Ruggenthaler	Sachjurymitglied
Bgm. Ing. Franz Hopfgartner	Sachjurymitglied
Bgm. Ing. Andreas Pfurner	Sachjurymitglied
Verwalter Franz Webhofer	Sachjurymitglied

Bericht über den „Wettbewerblichen Dialog“ zur Vergabe der Architektenleistungen

Am Dienstag, 08.02.2022 fand im WPH Matri in Osttirol die Jurysitzung statt.

Aufgrund kurzfristiger krankheitsbedingter Ausfälle bzw. terminlicher Kollisionen waren folgende Jurymitglieder an der Sitzung anwesend:

HR DI Nikolaus Juen	Fachjurymitglied
HR DI Gerhard Wastian	Fachjurymitglied
Arch. DI Daniel Hörtnagl-Pozzo	Fachjurymitglied
Bgm. Ing. Dietmar Ruggenthaler	Sachjurymitglied
Bgm. Ing. Franz Hopfgartner	Sachjurymitglied
Verwalter Franz Webhofer	Sachjurymitglied

Zudem nahmen mit beratender Stimme der Pflegedienstleiter des WPH Matri i.O. Herr Christian Wibmer MSc, die Wirtschaftsleiterin des WPH Matri i.O. Frau Magdalena Bauernfeind und der Haustechniker Herr Thomas Huter teil.

Aufgrund der Abwesenheit des Bauausschussobmannes Bgm. Dr. Andreas Köll und der Verbandsobfrau LA Bgm. DI Elisabeth Blanik, übernahm Bgm. Ing. Dietmar Ruggenthaler den Vorsitz.

Als Protokollführer fungierte Herr Arch. DI Daniel Hörtnagl-Pozzo.

Herr Architekt DI Anton Mariacher vom Architekturbüro MA-Quadrat, Mariacher & Partner ZT präsentierte zusammen mit seinem Mitarbeiter Herrn DI Patrick Reynolds seinen Realisierungsvorschlag für das Bauvorhaben „WPH Matrei - Umbau und Generalsanierung Altbestand samt Zubaumaßnahmen“ sehr transparent und anschaulich. Eine Zusammenfassung dieser Präsentation ist in beiliegendem Erläuterungsbericht ersichtlich. Entsprechend der Anforderungen des „Wettbewerblichen Dialogs“ war auch eine Kostenschätzung vorzulegen. In nachfolgender Darstellung sind die kalkulierten Nettokosten gem. ÖNORM B1801-1 übersichtlich dargestellt.

Kosten nach ÖNORM B1801-1

	BWK %	ERK %	Errichtungskosten in €
1 AUFSCHLIESSUNG		1,08%	€ 110.000
2 BAUWERK – ROHBAU	30,69%	19,78%	€ 2.022.240
3 BAUWERK – TECHNIK	33,99%	21,91%	€ 2.240.000
3 .01 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen			€ 1.200.000
3 .02 Wärme- und Kälteversorgungsanlagen			€ -
3 .03 Lufttechnische Anlagen			€ -
3 .04 Starkstrom - Elektroanlagen			€ 1.040.000
3 .05 Fernmelde-, IT- und Sicherheitsanlagen			€ -
3 .06 Fördertechnische Anlagen			€ -
3 .07 Nutzungsspezifische Anlagen			€ -
3 .08 Gebäudeautomation			€ -
4 BAUWERK – AUSBAU	35,32%	22,77%	€ 2.327.180
5 EINRICHTUNG		10,36%	€ 1.059.240
5 .01 Einbaumöbel			€ 1.059.240
5 .02 Serienmöbel			€ -
5 .03 Nutzungsspezifische Ausstattung			€ -
6 AUSSENANLAGEN		2,90%	€ 296.520
7 PLANUNGSLEISTUNGEN (ohne PL, PS, BK)		15,13%	€ 1.547.000
8 NEBENKOSTEN (Bewilligungen, Anschlussgebühren, ...)		1,17%	€ 120.000
9 RESERVEN		4,89%	€ 500.000
BAUWERKSKOSTEN	78,80%		€ 6.589.420
ERRICHTUNGSKOSTEN	100,0%		€ 10.222.180
Z MITZUVERARBEITENDE BAUSUBSTANZ			
BRI		0 m³	
geschätzter Wert		0 € / m³	
mvB = BRI x 50-60 €/m³	€	-	

Wie dieser Darstellung zu entnehmen ist, fehlen noch die Kosten für das Projektmanagement = Projektleitung (PL) + Projektsteuerung (PS) sowie die „Begleitende Kontrolle (BK)“ = Beratungs- und Kontrollorgan des Auftraggebers.

Weiters fehlen die Kosten für die Kostengruppe 5.02 = Serienmöbel und die Kostengruppe 5.03 = Nutzungsspezifische Ausstattung.

Eine erste Grobkostenschätzung der Heimverwaltung ergibt bei Berücksichtigung der o.a. fehlenden Kosten einen Gesamtprojektkostenaufwand in der Höhe von ca. € 11.000.000,00 für die Realisierung des gegenständlichen Bauvorhabens unter Annahme der gegenwärtigen Kostenstrukturen. Ob ein weiterer eklatanter Anstieg der Baukosten (Baukostenindex) eintreten wird, oder ob eine Stabilisierung auf dem derzeitigen Niveau anzunehmen ist, kann derzeit aufgrund der schwierigen und unsicheren wirtschaftlichen Weltmarktsituation nicht abgeschätzt werden.

Die TeilnehmerInnen an der Jurysitzung waren einhellig der Meinung, dass das eingereichte Projekt den Anforderungen umfassend gerecht wird und darüber hinaus zukunftsweisende Verbesserungen in der Funktionalität bietet.

Die Fachjuroren DI Nikolaus Juen und DI Gerhard Wastian sprachen sich nachdrücklich für die Realisierung des Projektes aus und begründeten dies mit einem sehr stimmigen Gesamtkonzept, das aus der bestehenden Struktur ein bestmögliches und nachhaltig funktionierendes Objekt entstehen lässt, das sowohl den betriebsspezifischen Anforderungen einer modernen stationären Langzeitpflegeeinrichtung gerecht wird, wie auch „städtebaulich“ d.h. dem Ortscharakter des zentralen Siedlungsraumes der Marktgemeinde Matrei in Osttirol, sehr entgegen kommt. Eine Realisierung des vorgestellten Projektes wird unter der Bedingung der Überarbeitung einiger kleiner Teilbereiche (z.B.: Eingangsbereich) dringend empfohlen.

Die Sachjurymitglieder haben die Meinung der leitenden und mit beratender Stimme teilnehmenden Führungskräfte des Wohn- und Pflegeheimes eingeholt und nach deren einhelliger Zustimmung für das Projekt folgendes festgehalten:

Das vorgestellte Projekt des Architekturbüro MA-Quadrat, Mariacher & Partner ZT stellt eine beeindruckende Lösungskompetenz für die gestellte Aufgabe dar. Die Anforderungen werden in hohem Maße erfüllt und mit zusätzlichen mehrwertbringenden Lösungsvorschlägen übertroffen. Eine Realisierung sollte trotz der hohen Kosten angestrebt und dem Verbandsausschuss bzw. der Versammlung empfohlen werden.

Sowohl die Fachjurymitglieder wie auch die Sachjurymitglieder waren der Meinung, dass das eingereichte Projekt wahrscheinlich auch bei Beteiligung weiterer Architekturbüros im Vergabeverfahren, erstgereiht worden wäre.

Dieser Bericht über das Ergebnis des wettbewerblichen Dialogs wurde von der Verbandsobfrau LA Bgm. DI Elisabeth Blanik dem Verbandsausschuss in seiner Sitzung vom 10.05.2022 präsentiert. Der Verbandsausschuss hat den Bericht der Verbandsobfrau zum geplanten Bauvorhaben „WPH Matrei in Osttirol – Umbau und Generalsanierung Altbestand samt Zubaumaßnahmen“ gemäß Angebot vom 23.03.2022 inkl. des Gesamtprojektkostenaufwandes nach der ersten Grobkostenschätzung der Heimverwaltung in der Höhe von ca. € 11.000.000,00 netto unter Annahme der gegenwärtigen Kostenstruktur wohlwollend zur Kenntnis genommen.

Die weitere Vorgangsweise wurde wie folgt festgelegt:

„Die Heimverwaltung wird beauftragt mit der Mariacher & Partner ZT KG für die Generalplanungsleistungen in Verhandlungen zu treten und über ein Pauschalhonorar auf Basis des vorgelegten Angebotes vom 23.03.2022 zu verhandeln.

Zudem spricht sich der Verbandsausschuss der GV Bezirksaltenheime Lienz im Falle einer Beauftragung der Mariacher & Partner ZT KG für eine weitere Beauftragung der optional ausgeschriebenen, unten angeführten Bereiche aus.

- „Technische Ausrüstung inklusive Beleuchtungsplanung nach LM.VM.TA 2014“ auf Basis der im Angebot vom 23.03.2002 optional ausgewiesenen Position und
- Örtliche Bauaufsicht und Dokumentation in Höhe von auf Basis der im Angebot vom 23.03.2002 optional ausgewiesenen Position

Auch für diese beiden optional angebotenen Positionen soll ein Pauschalhonorar auf Basis des Angebots vom 23.03.2022 ausverhandelt werden.

Zur Beschlussfassung über die weitere Vorgangsweise beim Bauvorhaben „WPH Matrei in Osttirol – Umbau und Generalsanierung Altbestand samt Zubaumaßnahmen“ ist ehestmöglich eine Verbandsversammlung einzuberufen.“

Das Ergebnis der Honorarverhandlungen stellt sich nunmehr wie folgt dar:

Die Zusammenrechnung der einzelnen Honorarpositionen des Angebotes vom 23.03.2022 für die Planungsleistungen hat eine Gesamtsumme von € 1.547.000,00 ergeben. Diese Summe hätte ca. 15,13% der Gesamterrichtungskosten betragen und war Ausgangsbasis für die Verhandlungen eines Pauschalhonorares. Nach einer eingehenden Beratung der Heimverwaltung mit der vergebenden Stelle, Advokatur Dr. Herbert Schöpf am 09.06.2022, konnte am 10.06.2022 die ausführliche Honorarverhandlung mit Herr DI Anton Mariacher stattfinden. Eine Reduktion der ursprünglichen Honorarsumme um € 120.000,00 von € 1.547.000,00 auf € 1.427.000,00 konnte dabei erzielt werden. Dieses Pauschalhonorar umfasst auch die Planungsleistungen für die Technische Ausrüstung inkl. Beleuchtungsplanung und für die Örtliche Bauaufsicht mit Dokumentation.

Die Heimverwaltung schlägt in Anbetracht der erzielten Kostenreduktion und der vergleichbaren Angemessenheit der anteiligen Planungskosten an den Gesamterrichtungskosten (13,96%) den Generalplanerauftrag für die Realisierung des Bauvorhabens „WPH Matrei - Umbau und Generalsanierung Altbestand samt Zubaumaßnahmen“ die an die Mariacher & Partner ZT KG, Harrachgasse 22, 8010 Graz zu vergeben.

Für die vertragliche Vereinbarung hat die vergebende Stelle Advokatur Dr. Herbert Schöpf einen Mustervertrag vorbereitet und steht für die Durchführung des Vertragsabschlusses im Rahmen des Auftrages zur Verfügung.

BESCHLUSS:

Der Bericht der Verbandsobfrau zum Ergebnis des Wettbewerblichen Dialogs wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig!

Vollzug: Verwaltung der Wohn- und Pflegeheime Osttirol

Akt an: Verwaltung der Wohn- und Pflegeheime Osttirol

Tagesordnungspunkt:**2. Bauvorhaben „WPH Matri in Osttirol - Umbau und Generalsanierung Altbestand samt Zubaumaßnahmen“****b) Vorstellung und Genehmigung des Umsetzungsprojektes**

Bezug: Schreiben des Verwalters vom 27.06.2022

Dieser Punkt wird vorgezogen und als 1. Tagesordnungspunkt behandelt.

Die Verbandsobfrau führt eingangs aus, dass sich der Verbandsausschuss in seiner Sitzung vom 10.05.2022 mit dem eingereichten Projekt der Mariacher & Partner ZT KG für die Realisierung des Bauvorhabens „WPH Matri - Umbau und Generalsanierung Altbestand samt Zubaumaßnahmen“ befasst hat und sich einstimmig dafür ausgesprochen, der Versammlung zu empfehlen, dieses Projekt umzusetzen.

Das eingereichte Projekt wurde mittels eines „Erläuterungsberichts“, der beiliegt, in der Jursitzung am 08.02.2022 unter Berücksichtigung der vorliegenden Machbarkeitsstudie (DI Steinklammer) und den einzelnen Entstehungsphasen mit folgenden Inhalten erklärt.

Arch. DI Anton Mariacher stellt das Projekt anhand einer Powerpoint-Präsentation vor.

- Charakteristik und Qualität der Nutzungsstruktur
- Qualitäten der Frei- und Erschließungsflächen, „Dorfraum“
- Flexibilität des Entwurfes
- Wirtschaftlichkeit und Kosten
- Zweckmäßigkeit des Konzeptes
- statisches und energetisches Konzept
- Haustechnisches System
- Qualitäten und Materialien
- Übersiedlungs- und Inbetriebnahmemanagement
- Grobterminplan

In der Diskussion vertraten die Ausschussmitglieder grundsätzlich folgende Meinungen:

Auf die Frage von Verbandsobfrau-Stellvertreter und Standortbürgermeister Raimund Steiner, ob man einen Neubau in der grünen Wiese diskutiert habe, um für die Zukunft weitere Betten anbieten zu können, erklärt die Verbandsobfrau, dass die Anzahl der jeweiligen Betten in den Wohn- und Pflegeheimen des Bezirkes klar vom Land im sog. Strukturplan vorgegeben sind. Derzeit erfülle man genau die Anforderung dieses Strukturplanes. Betten, die über diese Vorgabe hinaus geschaffen werden, werden von Seiten des Landes Tirol nicht gefördert und auch nicht genehmigt.

Arch. Mariacher gibt zu bedenken, dass ein derart zentral gelegenes Grundstück wie das derzeitige niemals mehr zu bekommen sei. Man versuche im Rahmen des Um- und Zubaus eine beruhigte Zone um das Wohn- und Pflegeheim zu schaffen. Die Heimbewohner schätzen vorallem den Nahbereich zur Kirche und zum „Markt“ und haben so die Möglichkeit am Dorfgeschehen teilzunehmen, was außerhalb des Dorfes auf der grünen Wiese nicht möglich sei.

Eine Bettenerweiterung im Rahmen des Um- und Zubaus werde es nur bedingt geben, weil vorallem Doppelbettzimmer zu Einzelbettzimmer mit den notwendigen Anforderungen geschaffen werden. Das Wohn- und Pflegeheim Matri sei als Wohnheim geschaffen worden, mittlerweile sei es aber ein Pflegeheim und Pflege brauche andere, räumliche Voraussetzungen, die nun geschaffen werden.

Verwalter Franz Webhofer merkt an, dass man mit der vorhandenen Bausubstanz, die man sich im Vorfeld genau angeschaut habe, eine vernünftige Lösung schaffen können. Ein Neubau sei ungleich teurer und würde die Menschen aus dem Ortskern entfremden. Die geplante Investition sei eine Investition in die Zukunft für die kommenden 30 – 40 Jahre. Zukünftig werde man zudem eher Probleme mit der Bewirtschaftung der Heime haben, denn der akute Mitarbeitermangel sei nun definitiv auch in Osttirol angekommen.

Eine große Chance biete auch die schon bestehende Verbindung mit dem betreuten Wohnen in Matriei, deren Gebäude mit einer Gang verbunden ist und beide Seite Synergien nutzen können.

Auch die Vertreter des Landes in der Fachjury haben sich zum vorliegenden Projekt sehr wohlwollend geäußert und die Umsetzung wärmstens empfohlen. Gerade die Aufrechterhaltung der Teilnahme am öffentlichen Leben der Heimbewohner am Dorfgeschehen spreche für das Projekt und gegen einen Neubau auf der grünen Wiese.

2. Bürgermeister-Stv. DI Alexander Kröll gratuliert Arch. Mariacher zum Projekt.

Auf Nachfrage von Bgm. Gollner erläutert Verwalter Franz Webhofer, dass in Matriei 24 Wohneinheiten für das betreute Wohnen vorgesehen seien. Derzeit sei es zu 2/3 mit Senioren belegt. Die Vergabe liege bei der Gemeinde Matriei, gebaut habe sie die OSG.

BESCHLUSS:

Das von Arch. DI Anton Mariacher gemäß dem vorliegenden „Erläuterungsbericht- Gemütsgang“ vorgestellte Projekt wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der „Erläuterungsbericht Gemütsgang“ wird dieser Sitzungsniederschrift als Beilage 1 beigelegt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig!

Vollzug: Verwaltung der Wohn- und Pflegeheime Osttirol

Akt an: Verwaltung der Wohn- und Pflegeheime Osttirol

Tagesordnungspunkt:**2. Bauvorhaben „WPH Matrei in Osttirol - Umbau und Generalsanierung Altbestand samt Zubaumaßnahmen“****c) Festlegung des vorläufigen Gesamtkostenplanes und Gesamtfinanzierungsplanes**

Bezug: Schreiben des Verwalters vom 27.06.2022

Entsprechend den Anforderungen des „Wettbewerblichen Dialogs“ war vom teilnehmenden Architekturbüro eine Kostenschätzung vorzulegen. Die Mariacher & Partner ZT KG ist diesem Auftrag nachgekommen, indem sie die kalkulierten Nettokosten gem. ÖNORM B1801-1 übersichtlich dargestellt hat. Diese Aufgliederung der ermittelten bzw. geschätzten Gesamterrichtungskosten wurde im Zuge der Verhandlungen über das Pauschalhonorar für den Generalplanerauftrag überarbeitet und mit Schreiben vom 15.06.2022 an die Heimverwaltung übermittelt.

GESAMTKOSTENPLAN

Kosten nach ÖNORM B1801-1 INDEXIERT: 12/2021		Angebotsgrundlage		
		BWK %	ERK %	Errichtungskosten in €
1	AUFSCHLIESSUNG		1,08%	€ 110.000
2	BAUWERK – ROHBAU	30,69%	19,78%	€ 2.022.240
3	BAUWERK – TECHNIK	33,99%	21,91%	€ 2.240.000
3 .01	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen			€ 1.200.000
3 .02	Wärme- und Kälteversorgungsanlagen			€ -
3 .03	Lufttechnische Anlagen			€ -
3 .04	Starkstrom - Elektroanlagen			€ 1.040.000
3 .05	Fernmelde-, IT- und Sicherheitsanlagen			€ -
3 .06	Fördertechnische Anlagen			€ -
3 .07	Nutzungsspezifische Anlagen			€ -
3 .08	Gebäudeautomation			€ -
4	BAUWERK – AUSBAU	35,32%	22,77%	€ 2.327.180
5	EINRICHTUNG		10,36%	€ 1.059.240
5 .01	Einbaumöbel			€ 1.059.240
5 .02	Serienmöbel			€ -
5 .03	Nutzungsspezifische Ausstattung			€ -
6	AUSSENANLAGEN		2,90%	€ 296.520
7	PLANUNGSLEISTUNGEN (ohne PL, PS, BK)		13,96%	€ 1.427.000
8	NEBENKOSTEN (Bewilligungen, Anschlussgebühren, ...)		1,17%	€ 120.000
9	RESERVEN		6,07%	€ 620.000
BAUWERKSKOSTEN KG 2+3+4		64,46%		€ 6.589.420
ERRICHTUNGSKOSTEN		100,0%		€ 10.222.180

Wie dieser Darstellung zu entnehmen ist, fehlen noch die Kosten für das Projektmanagement = Projektleitung (PL) + Projektsteuerung (PS) sowie die „Begleitende Kontrolle (BK)“ = Beratungs- und Kontrollorgan des Auftraggebers.

Weiters fehlen die Kosten für die Kostengruppe 5.02 = Serienmöbel und die Kostengruppe 5.03 = Nutzungsspezifische Ausstattung.

Eine Grobkostenschätzung der Heimverwaltung ergibt bei Berücksichtigung der o.a. fehlenden Kosten einen Gesamtprojektkostenaufwand in der Höhe von ca. € 11.000.000,00 für die Realisierung des gegenständlichen Bauvorhabens unter Annahme der gegenwärtigen Kostenstrukturen. Ob ein weiterer eklatanter Anstieg der Baukosten (Baukostenindex) eintreten wird, oder ob eine Stabilisierung auf dem derzeitigen Niveau anzunehmen ist, kann derzeit aufgrund der schwierigen und unsicheren wirtschaftlichen Weltmarktsituation nicht abgeschätzt werden.

Unter Zugrundelegung der vorliegenden Kostenberechnungen und Kostenschätzungen hat die Heimverwaltung einen vorläufigen Gesamtkostenplan wie folgt erstellt:

Gesamtkostenplan VVS 01.07.2022	Betrag in EURO
Projektierung und Sonstiges (Honorare, Aufschließung; Nebenkosten)	1.700.000,00
Baukosten	6.900.000,00
Einrichtung und Ausstattung	1.800.000,00
Reserve	600.000,00
Summe Aufwand = Gesamterrichtungskosten	11.000.000,00

BESCHLUSS:

GESAMTFINANZIERUNGSPLAN

Die Finanzierung der ermittelten Gesamterrichtungskosten kann derzeit noch nicht exakt bekannt gegeben werden, weil die Aufbringung der benötigten Mittel zu einem großen Anteil über Förderungen des Landes Tirol erfolgen soll. Die genaue Ermittlung der Fördermittel ist erst im Zuge der weiteren Ausführungsplanungen möglich. Wie hoch die Wohnbauförderung, die Fördermittel für die Altbausanierung und die Wirtschaftsförderung des Landes sein werden, kann erst nach Vorlage von entsprechend aufbereiteten Plänen und Kostenermittlungen erfolgen. Eine erste Vorstellung des Projektes und eine Grobklärung der ev. erzielbaren Fördermitteln wurde durch die Heimverwaltung am 22.06.2022 mit Herrn Mag. Otto Flatscher (Leiter der Abteilung Wohnbauförderung im Amt der Tiroler Landesregierung) und der zuständigen Sachbearbeiterin der Abteilung Soziales, Frau Mag. Katrin Prem bereits vorgenommen.

Mit Schreiben vom 28.06.2022 hat die Abteilung Wohnbauförderung des Amtes der Tiroler Landesregierung das Ergebnis der Vorprüfung mitgeteilt. Eine förderbare Nutzfläche im Ausmaß von 3.130m² wurde im Zuge der Vorprüfung ermittelt. Davon betreffen 740m² den Neubau (Zubauten) und 2.390m² die Generalsanierung. Aufgrund der vom Architekturbüro Mariacher & Partner ZT KG dargestellten Kostenstruktur mit Umbaukosten, die im Vergleich zu einem Neubau relativ hoch sind, stellt die Abteilung Wohnbauförderung eine Neubauförderung für das gegenständliche Projekt in Aussicht. Entsprechend hoch ist die zu erwartenden Wohnbauförderung, wenn man die förderbare Nutzfläche im Ausmaß von 3.130m² mit der Kreditförderung von € 1.800,00 pro m² berechnet. Der ermittelte Wohnbauförderungskredit im Ausmaß von € 5.634.000,00 wird im Finanzierungsplan abgerundet und mit € 5.600.000,00 ausgewiesen. Die Rückzahlung ist in einem Zeitraum von 37,5 Jahren mit gestaffelten Zins- und Tilgungsraten gem. den derzeit gültigen Wohnbauförderungslinien (Wirksamkeit ab 01.08.2021) vorgesehen. In den ersten 8 Jahren der Kreditrückzahlung wird ein Annuitätenzuschuss in der Höhe von € 2,00 pro m² und Monat gewährt. So dass beim gegenständlichen Bauvorhaben mit einem jährlichen Annuitätenzuschuss in der Höhe von € 72.120,00 gerechnet werden kann. Der Annuitätenzuschuss wird somit in den ersten 8 Jahren der Kredittilgung höher als der jährliche Schuldendienst sein. Im Zeitraum von 8 Jahren ist mit einem Annuitätenzuschuss im Ausmaß von € 600.960,00 zu rechnen.

Investitionsförderung Land Tirol

Gemäß der Richtlinie des Landes Tirol zur Förderung des Ausbaues, des Aufbaues und der Sicherung von Pflege- und Betreuungseinrichtungen in Tirol, werden für die Generalsanierung von Wohn- und Pflegeheimen sowie von Kurzzeitpflege, Übergangspflege-, Schwerpunktpflege- und Tagespflegeeinrichtungen 15 % der anerkannten Baukosten, maximal jedoch € 10.000,00 pro Platz zur Verfügung gestellt. Beim gegenständlichen Bauvorhaben sind 40 Heimplätze von der Generalsanierung betroffen, so dass mit einer Förderung nach diesen Richtlinien in der Höhe von 40 x € 10.000,00, somit **€ 400.000,00** gerechnet werden kann. Im Finanzierungsplan ist dieser Betrag mit der Bezeichnung „Investitionsförderung Land Tirol“ ausgewiesen.

Bedarfszuweisungen:

Weiters wurde in Analogie zur Vorgangsweise für die Finanzierung des Bauvorhabens „Neubau Wohn- und Pflegeheim Nußdorf-Debant“ angenommen, dass 25% der Errichtungskosten mit Mitteln aus dem Gemeindeausgleichsfonds (GAF) in Form von Bedarfszuweisungen finanziert werden. Um diesen Wert erreichen zu können, wird es entsprechend engagierte Verhandlungen mit dem zuständigen Landesrat benötigen. Im Finanzierungsplan sind die GAF Mitteln mit der Bezeichnung „**Investitionsbeiträge Verbandsgemeinden (Bedarfszuw. Land)**“ und einem Betrag von **€ 2.750.000,00** angeführt.

Erneuerungsrücklage:

Von der Erneuerungsrücklage des GV-Bezirksaltenheime Lienz könnten **€ 1.000.000,00** eingebracht werden.

Zur Ausfinanzierung des Bauvorhabens wäre die Aufnahme eines Bankdarlehens (derzeit im Finanzierungsplan mit € 1.250.000,00 ausgewiesen) oder eine Erhöhung der Entnahme aus der Erneuerungsrücklage erforderlich.

Je niedriger die Bedarfszuweisungen ausfallen umso höher wird Umfang des Bankdarlehens und/oder der Einsatz von Mitteln aus der Erneuerungsrücklage sein müssen.

Unter Zugrundelegung o.a. Annahmen wurde von der Heimverwaltung ein vorläufiger Gesamtfinanzierungsplan wie folgt erstellt:

Gesamtfinanzierungsplan VVS 01.07.2022	Betrag in EURO
Entnahme aus der Erneuerungsrücklage (Eigenmittel)	1.000.000,00
Wohnbauförderung Land Tirol	5.600.000,00
Investitionsförderung Land Tirol	400.000,00
Investitionsbeiträge Verbandsgemeinden (Bedarfszuw. Land)	2.750.000,00
Bankdarlehen	1.250.000,00
Summe Einnahmen	11.000.000,00

Abstimmungsergebnis: Einstimmig!

Vollzug: Verwaltung der Wohn- und Pflegeheime Osttirol

Akt an: Verwaltung der Wohn- und Pflegeheime Osttirol

Tagesordnungspunkt:**2. Bauvorhaben „WPH Matri in Osttirol - Umbau und Generalsanierung Altbestand samt Zubaumaßnahmen“****d) Festlegung des vorläufigen Bauzeitplanes**

Bezug: Schreiben des Verwalters vom 27.06.2022

Die Mariacher & Partner ZT KG hat im Erläuterungsbericht für die Realisierung des Bauvorhabens „WPH Matri - Umbau und Generalsanierung Altbestand samt Zubaumaßnahmen“ folgenden Grobterminplan skizziert:

BESCHLUSS:

Planung:	02/2022-10/2023
Einreichung:	10/2022
Ausführung:	06/2023
LV Erstellung:	02/2023-10/2023
Baubeginn:	07/2023
Fertigstellung:	12/2024

Bauzeitplan:

Die nachfolgend mit Herr Architekt DI Anton Mariacher vorgenommenen Erörterungen haben ergeben, dass ein vorläufiger Bauzeitplan, bei unverzüglichem Beginn der einzelnen Arbeitsschritte (Vertragsabschluss mit dem Architekturbüro, Detailplanungen, Einreichung usw.) folgenden vorläufigen Bauzeitplan realisieren lassen würde:

Bauzeitplan

	von	bis
Planungen	Jul.22	Okt.22
Abklärung der Baupläne mit dem Arbeitsinspektorat, Landesstelle für Brandverhütung und den Förderstellen des Landes (Abteilung Soziales und Wohnbauförderung)	Okt.22	
Einreichung der Baupläne bei der Baubehörde	Nov.22	
Ausschreibung der Gewerke	Nov.22	Jän.23
Vergabe der Gewerke 90% lt. Vorgabe der WBF	Feb.23	
Baubeginn	Mär.23	
Baufertigstellung	Nov.24	
Inbetriebnahme	Dez.24	

Eine Verschiebung der im Bauzeitplan angeführten Zeitabläufe wird jedoch dann vorzunehmen sein, wenn sich innerhalb des eingeplanten Vorlaufzeitraumes für die Erstellung der erforderlichen Detailplanungen sowie bei der Abstimmung der Pläne mit den zuständigen Behörden (Arbeitsinspektorat, Landesstelle für Brandverhütung) und Förderstellen des Landes (Abteilung Wohnbauförderung und Abteilung Soziales) oder bei der Erwirkung einer rechtskräftigen Baubewilligung zeitliche Verzögerungen ergeben könnten.

Baukostenplan:

Dem Bauzeitplan wurden die ermittelten Gesamterrichtungskosten, gemäß der einzelnen Realisierungsstufen gegenübergestellt, wodurch folgender vorläufiger Baukostenplan ermittelt wurde.

Bauzeitkostenplan	
Jahr	
2022	€ 800.000,00
2023	€ 3.200.000,00
2024	€ 3.000.000,00
2025	€ 4.000.000,00
Gesamt	€ 11.000.000,00

Abstimmungsergebnis: Einstimmig!

Vollzug: Verwaltung der Wohn- und Pflegeheime Osttirol

Akt an: Verwaltung der Wohn- und Pflegeheime Osttirol

Tagesordnungspunkt:**2. Bauvorhaben „WPH Matrei in Osttirol - Umbau und Generalsanierung Altbestand samt Zubaumaßnahmen“****e) Vergabe der Planungsleistungen (Architekten- und Sonderprojektantenleistungen), der Leistungen für die örtliche Bauaufsicht, der Planungskoordination und der Baustellenkoordination (Vertrag über Generalplanerleistungen)**

Wie mit Beschluss des Verbandsausschusses vom 10.05.2022 beauftragt, hat die Heimverwaltung mit der Mariacher & Partner ZT KG für die Generalplanungsleistungen über ein Pauschalhonorar auf Basis des vorgelegten Angebotes vom 23.03.2022 verhandelt und die beiden optional angebotenen Positionen (Technische Ausrüstung inklusive Beleuchtungsplanung; Örtliche Bauaufsicht und Dokumentation) mitberücksichtigt.

Ergebnis der Honorarverhandlungen:

Die Zusammenrechnung der einzelnen Honorarpositionen des Angebotes vom 23.03.2022 für die Planungsleistungen hat eine Gesamtsumme von € 1.547.000,00 ergeben. Diese Summe hätte ca. 15,13% der Gesamterrichtungskosten betragen und war Ausgangsbasis für die Verhandlungen eines Pauschalhonorares. Nach einer eingehenden Beratung der Heimverwaltung mit der vergebenden Stelle, Advokatur Dr. Herbert Schöpf am 09.06.2022, konnte am 10.06.2022 die ausführliche Honorarverhandlung mit Herr DI Anton Mariacher stattfinden. Eine Reduktion der ursprünglichen Honorarsumme um € 120.000,00 von € 1.547.000,00 auf € 1.427.000,00 konnte dabei erzielt werden. Dieses Pauschalhonorar umfasst auch die Planungsleistungen für die Technische Ausrüstung inkl. Beleuchtungsplanung und für die Örtliche Bauaufsicht mit Dokumentation.

Die Heimverwaltung schlägt in Anbetracht der erzielten Kostenreduktion und der vergleichbaren Angemessenheit der anteiligen Planungskosten an den Gesamterrichtungskosten (13,96%) den Generalplanerauftrag für die Realisierung des Bauvorhabens „WPH Matrei - Umbau und Generalsanierung Altbestand samt Zubaumaßnahmen“ an die Mariacher & Partner ZT KG, Harrachgasse 22, 8010 Graz zu vergeben.

Die vergebende Stelle Advokatur Dr. Herbert Schöpf LL.M., Rechtsanwalt-GmbH, Maria-Theresien-Straße 34, 6020 Innsbruck hat einen anonymisierten Mustervertrag für Generalplanerleistungen samt Zahlungsplan zur Verfügung gestellt. Es wurde darauf hinweisen, dass dieser Generalplanervertrag die Auftragsvergabe in zwei Phasen vorsieht, was auf die spezifischen Besonderheiten des Vergabeverfahrens – das diesem Mustervertrag zugrunde gelegen ist – zurückzuführen war. Weiters ist in diesem Vertrag u.a. eine einjährige Preisbindung vorgesehen. Mit Ablauf der Bindefrist ist eine Wertsicherung vorgesehen, wobei sämtliche offenen Beträge mit dem Prozentsatz, zu dem die Gehälter des „Kollektivvertrags für Angestellte bei Architekten und Ingenieurkonsulenten“ angehoben werden, wertgesichert werden.

Die vergebende Stelle Advokatur Dr. Herbert Schöpf LL.M., Rechtsanwalt-GmbH steht im Rahmen ihres Auftrages für die Umsetzung der Auftragsvergabe und die Vertragserrichtung mit der Mariacher & Partner ZT KG zur Verfügung.

AMTSHINWEIS:

Standortbürgermeister Raimund Steiner muss aufgrund eines wichtigen Termins die Sitzung früher verlassen. Er spricht sich eindeutig für die Umsetzung des Projektes aus und gibt seine Zustimmung für das vorgelegte Projekt. Er nimmt weiters zur Kenntnis, dass eine Vergrößerung der Bettenanzahl bzw. ein Neubau auf der grünen Wiese aufgrund der Vorgaben des Strukturplanes des Landes Tirol nicht möglich ist.

BESCHLUSS:

Der Gemeindeverband Bezirksaltenheime vergibt die Planungsleistungen für die Realisierung des Bauvorhabens „WPH Matri - Umbau und Generalsanierung Altbestand samt Zubaumaßnahmen“ an die Mariacher & Partner ZT KG, Harrachgasse 22, 8010 Graz zu den Konditionen des Angebotes vom 15.06.2022 in Form eines Generalplaner Auftrages mit einem Pauschalhonorar in der Höhe von € 1.427.000,00 exkl. USt.

Dieser Auftrag umfasst auch die optional ausgeschriebenen Planungsleistungen für die Technische Ausrüstung inklusive Beleuchtungsplanung nach LM.VM.TA 2014“ sowie der Örtlichen Bauaufsicht und Dokumentation.

Der Vertrag inkl. Zahlungsplan mit der Mariacher & Partner ZT KG, Harrachgasse 22, 8010 Graz über Generalplanerleistungen wird lt. vorliegendem Mustervertrag über die detaillierten Bestimmungen für diese Auftragsvergabe von der vergebenden Stelle Advokatur Dr. Herbert Schöpf LL.M., Rechtsanwalt-GmbH, Maria-Theresien-Straße 34, 6020 Innsbruck, genehmigt.

Der „Mustervertrag – Vertrag über Generalplanerleistungen inkl. Zahlungsplan“ wird dieser Sitzungsniederschrift als Beilage 2 beigelegt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig!

Vollzug: Verwaltung der Wohn- und Pflegeheime Osttirol

Akt an: Verwaltung der Wohn- und Pflegeheime Osttirol

Tagesordnungspunkt:**2. Bauvorhaben „WPH Matrei in Osttirol - Umbau und Generalsanierung Altbestand samt Zubaumaßnahmen“****f) Übertragung der weiteren Entscheidungen für die Verwirklichung des Bauvorhabens an den Verbandsausschuss**

Die Verbandsobfrau ersucht die Verbandsversammlung, aus Gründen der Arbeitsvereinfachung und Raschheit die weiteren Entscheidungen für die Verwirklichung dieses Bauvorhabens an den Verbandsausschuss mit dem Zusatz zu übertragen, dass der Verbandsversammlung in jeder Sitzung über den Stand des Bauvorhabens zu berichten ist, sodass damit noch allenfalls weitere erforderliche Beschlüsse (z.B. Abänderung des Gesamtkosten- und Gesamtfinanzierungsplanes, Aufnahme der Darlehen usw.) gefasst werden können.

Diese Vorgangsweise wurde auch für die Realisierung des Heimneubaus in Sillian, für die Umbaumaßnahmen im WPH Matrei i.O. und vor allem beim Neubau des Wohn- und Pflegeheim Nußdorf-Debant gewählt und hat sich durchaus bewährt.

BESCHLUSS:

Aus Gründen der Arbeitsvereinfachung und Raschheit werden die weiteren Entscheidungen für die Verwirklichung des Bauvorhabens „WPH Matrei in Osttirol - Umbau und Generalsanierung Altbestand samt Zubaumaßnahmen“ an den Verbandsausschuss übertragen (z.B. Festlegung des Baubeginns, Auftragsvergabe für die Einzelgewerke usw.).

Die Verbandsobfrau wird beauftragt, der Verbandsversammlung im Rahmen der jährlichen Budget- und Rechnungsabschlusssitzungen über den Stand des Bauvorhabens zu berichten und erforderlichenfalls eine gesonderte Sitzung der Verbandsversammlung einzuberufen, sodass damit gewährleistet ist, dass die Verbandsversammlung zeitgerecht weitere erforderliche Beschlüsse über die Verwirklichung und Finanzierung des Bauvorhabens (z.B. Abänderung des Gesamtkosten- und Gesamtfinanzierungsplanes nach Vorliegen der GAF-Mittelzusage, Aufnahme der Darlehen usw.) fassen kann.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig!

Vollzug: Verwaltung der Wohn- und Pflegeheime Osttirol

Akt an: Verwaltung der Wohn- und Pflegeheime Osttirol

Tagesordnungspunkt:**2. Bauvorhaben „WPH Matri in Osttirol - Umbau und Generalsanierung Altbestand samt Zubaumaßnahmen"****g) Einrichtung eines Bauausschusses**

In Anlehnung der Einrichtung eines Bauausschusses für die Realisierung des Bauvorhabens „Neubau Wohn- und Pflegeheim Nußdorf-Debant“ wurde bei den Vorgesprächen zu den konstituierenden Sitzungen der Gemeindeverbände im März 2022 der Vorschlag erörtert für das aktuelle Bauvorhaben „WPH Matri in Osttirol - Umbau und Generalsanierung Altbestand samt Zubaumaßnahmen" einzurichten.

Die Einrichtung eines Bauausschusses hat sich in der Praxis als sehr wertvoll gezeigt, da auf kurzem Wege fachkundige Entscheidungen getroffen werden können.

Vorgeschlagen werden daher folgende Mitglieder:

Bürgermeister Raimund Steiner, Matri i.O.
 Bürgermeister Ing. Andreas Pfurner, Nußdorf-Debant
 Bürgermeister Ing. Matthias Scherer, Obertilliach
 Bürgermeister Ing. Dietmar Ruggenthaler, Virgen

BESCHLUSS:

Die Einrichtung eines Bauausschusses für die Realisierung des Bauvorhabens „WPH Matri in Osttirol - Umbau und Generalsanierung Altbestand samt Zubaumaßnahmen“, der insbesondere wichtige Entscheidungsgrundlagen für die Beratung und Beschlussfassung in den zuständigen Verbandsorganen zu erarbeiten hat, wird genehmigt.

In einem wird die Namhaftmachung der Mitglieder dieses Bauausschusses genehmigt.

Anlässlich der konstituierenden Sitzung Bauausschusses ist der Obmann des Bauausschusses zu wählen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig!

Vollzug: Verwaltung der Wohn- und Pflegeheime Osttirol

Akt an: Verwaltung der Wohn- und Pflegeheime Osttirol

Tagesordnungspunkt:**3. Anträge, Anfragen und Allfälliges**

Bgm. Ing. Reinhold Kollnig ersucht um Übermittlung einer kurzen Zusammenfassung des Projektes zur Information an die jeweiligen Gemeinderäte.

Bgm. Raimund Steiner weist darauf hin, dass die Gemeinde Matri nicht in der Lage sein wird, allfällige Gebührennachlässe oder Gebührenverzichte (Erschließungskosten usw.) im Zuge des Um- und Zubaus in Form einer Subvention in Aussicht stellen zu können.

FERTIGUNG

der Niederschrift über die Sitzung der Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes Bezirksamte Lienz am 01.07.2022 im Wohn- und Pflegeheim Lienz (Seite 17-35).

Die Schriftführerin:

Mag. FH Sabine Istenich

Die Verbandsobfrau:

LA Bgm. Dipl.-Ing. Elisabeth Blanik

Die Mitglieder der Verbandsversammlung:

Protokollzeugen:

Bgm. Erika Rogl (Gemeinde Kals)

Bgm. Reinhard Mair (Gemeinde Assling)