

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Landesamtsdirektion - Abteilung Gebäudeverwaltung

LAD3-GV-708/752-03

Bearbeiter
Dr. Tretzmüller

(02742) 9005
DW 16900

18.Nov.2003

Betrifft

Altes Landhaus in Wien I., Einrichtung eines Veranstaltungszentrums, Änderung des Mietvertrages mit VIA DOMINORUM

Hoher Landtag!

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion

Eing.: 19.11.2003

Ltg.-**120/S-5/2-2003**

W- u. F-Ausschuss

Mit Landtagsbeschluss vom 18.11.1999 wurde

- das Projekt „Altes Landhaus“ am Standort Wien I., Herrengasse 11 und 13 genehmigt und die VIA DOMINORUM Grundstückverwertungs Gesellschaft m.b.H. beauftragt, die Häuser Herrengasse 11 und 13 professionell zu sanieren und zu vermarkten;
- ein Grundsatzübereinkommen zwischen dem Land Niederösterreich und der NÖ Landesbank – Hypothekenbank AG vom 1.10.1999 genehmigt,
- ein Syndikatsvertrag zwischen dem Land Niederösterreich und der NÖ Hypo-Leasinggesellschaft m.b.H. vom 29.9.1999 genehmigt,
- die NÖ Landesregierung ermächtigt, die zur Durchführung dieses Beschlusses erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 20.3.2001 wurde(n)

- ❖ auf Preisbasis 1.1.2001 - für die Adaptierung und Sanierung des Alten Landhauses, Häuser Herrengasse 11 und 13, Herstellungskosten in Höhe von € 38,952.639,-- (ATS 536 Mio.), inkl. Baunebenkosten, exkl. Ust. und Valorisierung, 5 % für Regien und Unvorhergesehenes und maximal € 363.364,-- (ATS 5,0 Mio.), exkl. Ust., für die bautechnische begleitende Betreuung durch die NÖ HYPO Bauplanungs- und Bauträrges.m.b.H. genehmigt;
- ❖ im Syndikatsvertrag der Hypo-Leasinggesm.b.H. für die Vornahme aller kaufmännischen Aufgaben der VIA DOMINORUM ein Honorar von € 29.069,-- (ATS 400.000) gewährt;
- ❖ der Mietvertrag zwischen dem Land NÖ und der VIA DOMINORUM für das Keller- und Erdgeschoß sowie das 1. Obergeschoß im Hause Herrengasse 13 wurde genehmigt;
- ❖ das Gutachten von Ernst & Young, Wirtschaftsprüfungs- und SteuerberatungsgesmbH vom 1.10.1999, worin das Finanzierungsmodell der VIA DOMINORUM in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht positiv geprüft wurde, zur Kenntnis genommen.

Mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 7.5.2002 wurde für die nutzungsgerechte Adaptierung der vom Land Niederösterreich angemieteten Räumlichkeiten im Hause Herrengasse 13

1. auf Preisbasis 1.1.2001 Herstellungskosten in Höhe von € 991.855,-- (das sind € 1.008.500,-- auf Preisbasis 1.4.2002) und
2. auf Preisbasis 1.1.2001 Herstellungskosten für die Adaptierung der Räumlichkeiten der Blau-Gelben-Galerie in der Höhe von € 235.035,-- (d.s. € 239.000,-- auf Preisbasis 1.4.2002),

(inkl. Baunebenkosten und 5 % für Regien und Unvorhergesehenes, exkl. Ust.) genehmigt.

In diesem Beschluss wurde auch die Realisierungsstudie der DOMUS-Plan Althausanierungsges.m.b.H vom 23.4.2002 für die vom Land NÖ angemieteten Flächen einschließlich der Zuteilung von Mietflächen für die einzelnen Nutzungen genehmigt.

Mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 7.10.2003 wurden für zusätzlich erforderliche, veranstaltungsbezogene, bauliche Investitionen, insbesondere für fixe und mobile Hängeflächen, sowie für akustische und sicherheitstechnische Maßnahmen auf Preisbasis 1.1.2001 € 147.524,-- (d.s. € 150.000,-- auf Preisbasis 1.4.2002) exkl. Ust. genehmigt.

Seit Frühjahr 2003 plant das Land Niederösterreich in den „Prunkräumen“ (ehemaliger Landtagssitzungssaal, Herrensaal, Rittersaal, Prälatensaal, Gotisches Zimmer und Kapelle) des Hauses Herrengasse 13 ein Veranstaltungszentrum einschließlich der erforderlichen Nebenflächen.

Im Anschluss an den Einbau der technischen Einrichtung für das Veranstaltungszentrum ist eine Restaurierung der Prunkräume im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt notwendig.

Im Veranstaltungszentrum sollen auf rd. 1.900 m² im Wesentlichen Konferenzen, Seminare und kulturelle Veranstaltungen organisiert werden. Der Betrieb des Veranstaltungszentrums wird von einer (landesnahen) Gesellschaft für das Land besorgt werden.

Die Büroflächen im Mietobjekt des Landes (und des Bundes, Bundesministerium für Auswärtige Angelegenheiten) werden im Jänner 2005, das Veranstaltungszentrum wird im Juli 2005 für die Nutzung zur Verfügung stehen.

Von Architekt DI Schamp wurden die Grundlagenmittlungen für das Veranstaltungszentrum vorgenommen (Anlage 2 und 3 zum Mietvertrag). Diese Grundlagenermittlung ergab einen Finanzierungsbedarf, über die Grundausstattung hinaus, in Höhe von € 5.738.412,-- auf Preisbasis 1.1.2001, zuzüglich 5 % für Regien und Unvorhergesehenes, exkl. Ust. und Valorisierung.

Die Finanzierung der immobilien Teile des Veranstaltungszentrums, der Restaurierung, sowie von Teilen der nutzungsgerechten Adaptierung der weiteren Mietflächen sohin in Summe von € 6,150.000,-- auf Preisbasis 1.4.2001 (exkl. Ust.), erfolgt über eine Anpassung der Flächenmiete in einer Änderung des Mietvertrages (Beilage 1), wobei die Miete ab 2005 fällig ist und ihre Bedeckung bei VS 1/84011 - vorbehaltlich der Genehmigung durch den NÖ Landtag - gegeben ist.

Die Finanzierung der mobilen Teile des Veranstaltungszentrums (z.B. Einrichtung) mit einer maximalen Investitionssumme von € 607.945,-- erfolgt aus dem laufenden Budget des Landes, wobei die Bedeckung bei Zustimmung zur Änderung des Verwendungszweckes der Ausgaben aus dem Beschluss der NÖ Landesregierung vom 7.5.2002, Punkt 1., bei VS 1/02001 gegeben ist.

Die Kosten der Errichtung der Blau-Gelben-Galerie in Höhe von € 389.000,-- werden vom Land NÖ in Form einer Hauptmietzinsvorauszahlung geleistet, wobei die Bedeckung bei VS 1/31200, 1/28500, 1/38100 und 1/02001 gegeben ist.

Rechtlich wurde der Mietvertrag von der Rechtsanwaltskanzlei Doralt-Seist-Csoklich geprüft.

Die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsges.m.b.H. Ernst & Young hat im Gutachten vom 12.11.2003 die Kalkulation für die Änderung des Mietvertrages durch die VIA DOMINORUM und die Marktangemessenheit der Miete positiv geprüft (Beilage 2).

Die Erhöhung des Honorars für die kaufmännische Betreuung der VIA DOMINORUM für die NÖ Hypo-Leasinggesellschaft m.b.H. (aus dem Syndikatsvertrag vom 29.9.1999) ist aufgrund des erhöhten Arbeitsaufwandes angemessen; das Honorar für die Jahre 2003 bis 2006 für die kaufmännische Gestionierung in der Höhe von 0,5 % der präliminierten Baukosten entspricht jenen vergleichbarer Projekte, bei denen das Land NÖ als Leasingnehmer der NÖ Hypo-Leasinggesellschaft m.b.H. fungiert.

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

1. die Erweiterung des Projektes "Altes Landhaus" durch Errichtung eines Veranstaltungszentrums in Wien I, Herrngasse 13, mit einer maximalen Investitionssumme von € 6,645.865,-- (auf Preisbasis 1.1.2001), exkl. Ust., Valorisierung und 5 % für Regien und Unvorhergesehenes,
2. die Änderung des Syndikatsvertrages zwischen dem Land NÖ und der NÖ Hypo-Leasinggesellschaft m.b.H., wonach der NÖ Hypo Leasing ein Honorar von € 49.000,-- pro Jahr für kaufmännische Tätigkeiten für die VIA DOMINORUM für die Jahre 2003 bis 2006 gewährt wird,
3. die Ermächtigung für die NÖ Landesregierung zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen dieses Beschlusses.

(Abteilung Finanzen gesehen!)

NÖ Landesregierung
Dr. P r ö l l
Landeshauptmann