

# AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG

3109 St. Pölten, Landhausplatz  
Parteienverkehr Dienstag 8-12 Uhr

---

WST4-B-11/776-04	Bearbeiter Bauer	02742/9005 DW 16157	Datum 10. Februar 2004
------------------	---------------------	------------------------	---------------------------

## Betrifft

Landesberufsschule Neunkirchen, Werkstättenneubau; Sonderfinanzierung

H o h e r   L a n d t a g

**Landtag von Niederösterreich**  
Landtagsdirektion

Eing.: 10.02.2004

Ltg.-**175/S-5/4-2004**

W- u. F-Ausschuss

## I. Allgemeine Darstellung des Vorhabens:

Die Lehrwerkstätten der Landesberufsschule Neunkirchen befinden sich in einem äußerst schlechten baulichen Zustand. Vor mehr als 30 Jahren wurde das Werkstattegebäude als Stahlskelettkonstruktion mit Ytongplatten und Profilitverglasung als Außenwände errichtet. Ein späterer Zubau wurde ebenfalls baulich in dieser Art ausgeführt. Darüber hinaus wurde eine Sheddachkonstruktion gewählt. Seit rund 10 Jahren muss das Werkstattegebäude laufend saniert werden. Die Sheddächer sind undicht und laufend sanierungsbedürftig, die Profilitverglasung musste teilweise durch herkömmliche Fenster ersetzt werden, im Inneren müssen laufend Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (mehrere Unterrichtsgruppen im selben Raum).

Schließlich kam es 1995 zu bereits größeren Baumängeln, sodass ein Statiker mit der Untersuchung des Gebäude beauftragt wurde. Ergebnis der Untersuchungen war, dass - bis auf einige durchzuführende Sofortmaßnahmen - speziell die gesamte Außenhaut des Gebäudes komplett neu herzustellen ist.

Da auch die Raumaufteilung nicht mehr den Notwendigkeiten eines modernen Werkstättenunterrichtes entspricht, wurde ein neues Raumkonzept entwickelt. Dieses Raumkonzept würde einen Zubau zur bestehenden Werkstätte erfordern.

Aus Kostengründen und sachlichen Gründen ist jedoch ein Werkstättenneubau einem Zubau samt einer Generalsanierung des Altbestandes vorzuziehen. Auch sind die vorhandenen Maschinen zum Teil aufgrund technischer Neuerungen gegen neue auszutauschen bzw. aufgrund neuer Technologien lehrplanmäßig neue anzuschaffen.

Mit Landtagsbeschluss vom 24. Juni 1999 wurde für die NÖ Landesberufsschulen ein Bauprogramm in Höhe von € 55,32 Mio. beschlossen, der Werkstättenneubau der Landesberufsschule Neunkirchen war mit € 8,73 Mio. Bestandteil dieses Bauprogrammes. Mit Landtagsbeschluss vom 25. April 2002 wurden im Zuge des Finanzierungsbeschlusses für die Landesberufsschule Waldegg Umschichtungen innerhalb dieses Bauprogrammes genehmigt. Hinsichtlich des Projektes „Werkstättenneubau der Landesberufsschule Neunkirchen“ ergab sich durch Überarbeiten der funktionellen Struktur eine Kostenreduktion auf € 8 Mio. exkl. USt., Preisbasis 11/1998.

Nach Vorliegen der erforderlichen Baubeiratsbeschlüsse, Durchführung der Bauverhandlung und der Verfahren nach der NÖ Schulbauordnung wurden seitens des Architekten die Ausschreibungen durchgeführt.

Grundlage für die Ausschreibungen war folgendes Baukonzept:

Die Errichtung des neuen Werkstättengebäudes ist auf dem vorhandenen Grundstück der NÖ Landesberufsschule Neunkirchen vorgesehen. Da das Grundstück eine leichte Hanglage aufweist, ergibt sich durch das Ausnützen des Niveauunterschiedes die Möglichkeit, sämtliche erforderlichen Werkstätten sowohl natürlich zu belichten, als auch überwiegend ebenerdig zu erreichen und anliefern zu können.

Der neue Hauptzugang für das bestehende Schulgebäude und den neuen Werkstättentrakt für Lehrer, externe Schüler und Besucher erfolgt ebenerdig vom bestehenden Parkplatz aus. Als Verteilungszone übernimmt das Foyer die Erschließungsfunktion. Vom Zugang in der unteren Ebene aus kommt man einerseits in die Garderobe für externe Schüler, andererseits in die Werkstättenbereiche. Durch die direkte Anbindung der Garderoben an das Foyer einerseits und die bestehende Pausenhalle des Schulgebäudes andererseits können die Wege von Lehrern sowie in-

ternen und externen Schülern entflochten werden. Das bedeutet, dass für den Bereich Schule und Schülerheim eine durchgehende Nutzung mit Hausschuhen ohne Überkreuzung der Wege ermöglicht wird.

Ein neu zu errichtender Aufzug an der Schnittstelle zwischen Bestand und Neubau verbindet alle Geschoße der bestehenden Schule und des Werkstättenbereiches vom Foyer aus und gewährleistet damit auch eine behinderten gerechte Erschließung des bestehenden Schulgebäudes und des neuen Werkstättentraktes.

Eine Stiege führt vom Foyer in die obere Ebene. Dadurch sind beide Ebenen des Werkstättentraktes auf kürzest möglichem Weg aus dem bestehenden Direktionsbereich erreichbar. Die Werkstätten sind auf zwei Ebenen untergebracht. Die untere Ebene orientiert sich zum vorhandenen Parkplatz und ist so direkt von außen belieferbar. Die obere Ebene nützt den Geländesprung aus, sodass zu den hier untergebrachten Werkstätten ebenfalls ein niveaugleicher Zugang möglich ist.

Die von außen zugänglichen Werkstättenbereiche werden mit wärmegeämmten Sektionaltoren ausgestattet, um eine direkte Anlieferung zu ermöglichen. Darüber hinaus werden beide Geschoße über 4 m breite Erschließungszonen für diverse Manipulationen zugänglich gemacht.

Im Anschluss an die Eingangs- und Erschließungszone werden zuerst die Lehreraufenthalts- sowie Besprechungsräume situiert, gefolgt von den Werkstätten. Die Werkstätten gliedern sich im wesentlichen in die Bereiche Zerspanungstechnik, Grundausbildung, Feinstbearbeitung, Fügetechnik, Wärmebehandlungstechnik, CNC-Laserabteilung, Stahlbau, Form- und Gießtechnik und Gravier- und Gürtlerabteilung.

Der Bruttorauminhalt beträgt rund 31.350 m<sup>3</sup>, die bebaute Fläche weist 2.710 m<sup>2</sup> auf.

Weiters wird im bestehenden Schulgebäude die Verbindung zwischen Schule und Labortrakt witterungsfest ausgeführt und werden die damit notwendigen baulichen Adaptierungen vorgenommen, um einen direkten Fluchtweg ins Freie zu gewährleisten.

Durch den geplanten Abbruch der bestehenden Werkstättenhalle, die direkt an das Schülerheim angrenzt, ist es erforderlich, für das Schülerheim eine neue Fluchstiege an der Südfassade zu errichten. Im Zuge dieser Maßnahmen werden notwendige

Bereinigungen der Grundstücksgrenzen vorgenommen, um die erforderlichen Zugänglichkeiten sowie Bauwerksabstände gewährleisten zu können.

Anstelle der bisherigen Werkstättenhalle wird ein neuer Parkplatz errichtet und werden die durch den Abbruch der Werkstättenhalle notwendigen baulichen Adaptierungen am bestehenden Schulgebäude durchgeführt. Der Eingang zum Schülerheim wird über den vorhandenen Verbindungsgang zwischen Schülerheim und Schulgebäude geführt.

Die gesamte Planung wurde mit der Baubehörde, mit dem NÖ Landesfeuerwehrrückkommando im Hinblick auf Brandschutz und mit dem Gebietsbauamt Wr. Neustadt im Hinblick auf Arbeitnehmerschutz abgestimmt.

Rund 80 % der Gewerke wurden bereits ausgeschrieben, für die restlichen Posten liegen genaue Kostenschätzungen vor.

Die Gesamtkosten für das Projekt belaufen sich nunmehr auf insgesamt € 8.865.409,39 exkl. USt., Preisbasis 12/2003.

Mit den Arbeiten soll unverzüglich nach Vorliegen des Landtagsbeschlusses begonnen werden.

## II. Darstellung der Gesamtkosten des Projektes

Da das Projekt schon bis zum tatsächlichen Baubeginn gediehen ist, liegt eine genaue Kostenübersicht vor. Diese beruht auf den bereits ausgeschriebenen Summen von rund 80 % der Gewerke und es entfallen auf die Immobilien € 7.409.289,79 exkl. USt. und auf die Mobilien € 1.456.119,60 exkl. USt., somit Gesamtkosten von € 8.865.409,39 exkl. USt., Preisbasis 12/2003.

Die Gesamtkosten setzen sich aus den vom NÖ Landtag bereits grundsätzlich genehmigten Kosten in Höhe von € 8 Mio., Preisbasis 11/1998, und der Valorisierung ab diesem Zeitpunkt bis 12/2003 in Höhe von € 865.409,39 exkl. USt. (Valorisierungsberechnung – **Beilage A**) zusammen.

Im Grundsatzbeschluss wurde auch festgehalten, dass die zu finanzierenden Beträge im Wege einer Sonderfinanzierung aufzubringen sind. Diese Sonderfinanzierung erfolgt über die Immorent AG, die ein Bestandrecht an der Liegenschaft hat und Eigentümerin der bestehenden Gebäude ist.

Basierend auf der Resolution des Landtages von Niederösterreich vom 5. Dezember 1990, Ltg.-261/V-8/29-1990, ist das konkrete Projekt nochmals landtagspflichtig.

### III. Laufzeit und jährlich den Landeshaushalt belastende Raten

Die Raten der Sonderfinanzierung für die **Immobilien** sind für den **Werkstättenneubau durch 25 Jahre** und für die **bestehenden Objekte** durch **4 Jahre**, und für die **Mobilien** durch **9 Jahre** ab Mietbeginn bzw. Baufertigstellung aus dem ordentlichen Budget zu leisten.

1. **Gesamtkosten: €8.865.409,39** exkl. USt., Preisbasis 12/2003,  
davon entfallen auf
  - **Immobilien** € 7.409.289,79 exkl. USt.
  - **Mobilien** € 1.456.119,60 exkl. USt.

### **2. Finanzierungspläne**

Die beiliegenden Finanzierungspläne werden zur Kenntnis genommen.

Für den Werkstättenneubau liegen zwei Finanzierungspläne, einer in Schweizer Franken und einer in Euro (Beilage **B und C**) vor, für die Umbaumaßnahmen im Bestand liegt ein Finanzierungsplan in Euro (Beilage **D**) vor. Die Entscheidung, ob eine Finanzierung in Schweizer Franken oder in Euro erfolgt, wird nach Baufertigstellung aufgrund des aktuellen Wechselkurses und der aktuellen Zinssätze getroffen werden.

### 3. Rückzahlungsraten

Die Raten der Sonderfinanzierung werden bei einer Finanzierung in Euro auf Basis der angebotenen Konditionen und des derzeitigen Zinsniveaus voraussichtlich

- für die <b>Immobilien</b>	€ 529.632,55	jährlich durch 4 Jahre und
	€ 446.295,90	jährlich durch 21 Jahre hindurch
- für die <b>Mobilien</b>	€ 211.819,15	jährlich durch 9 Jahre hindurch

betragen.

Die Rückzahlungsraten verstehen sind inkl. USt. und Kautions.

Erstfälligkeit der Raten: voraussichtlich 2006

Finanzierendes Institut: Immorent AG

4. Die finanzielle Bedeckung der Rückzahlungsraten erfolgt bei VA 1/220589, vorbehaltlich der Genehmigung der Landesvoranschläge durch den NÖ Landtag.

Die NÖ Landesregierung stellt daher den Antrag,

der **H o h e L a n d t a g** wolle beschließen:

- 1) Das Projekt „Werkstättenneubau der Landesberufsschule Neunkirchen“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen und es wird für die budgetmäßige Bedeckung in den kommenden Jahren vorgesorgt werden.

- a) **Gesamtkosten:** € **8.865.409,39** exkl. USt., Preisbasis 12/2003,  
davon entfallen auf
- **Immobilien** € 7.409.289,79 exkl. USt.
  - **Mobilien** € 1.456.119,60 exkl. USt.

b) **Finanzierungspläne**

Die beiliegenden Finanzierungspläne werden zur Kenntnis genommen.

Für den Werkstättenneubau liegen zwei Finanzierungspläne, einer in Schweizer Franken und einer in Euro (Beilage **B und C**) vor, für die Umbaumaßnah-

men im Bestand liegt ein Finanzierungsplan in Euro (Beilage **D**) vor. Die Entscheidung, ob eine Finanzierung in Schweizer Franken oder in Euro erfolgt, wird nach Baufertigstellung aufgrund des aktuellen Wechselkurses und der aktuellen Zinssätze getroffen werden.

c) **Rückzahlungsraten**

Die Raten der Sonderfinanzierung werden bei einer Finanzierung in Euro auf Basis der angebotenen Konditionen und des derzeitigen Zinsniveaus voraussichtlich

- für die <b>Immobilien</b>	€ 529.632,55	jährlich durch 4 Jahre und
	€ 446.295,90	jährlich durch 21 Jahre hin-

durch

- für die <b>Mobilien</b>	€ 211.819,15	jährlich durch 9 Jahre hindurch
---------------------------	--------------	---------------------------------

betragen.

Die Rückzahlungsraten verstehen sind inkl. USt. und Kautions.

Erstfälligkeit der Raten: voraussichtlich 2006

Finanzierendes Institut: Immorent AG

d) Die finanzielle Bedeckung der Rückzahlungsraten erfolgt bei VA 1/220589, vorbehaltlich der Genehmigung der Landesvoranschläge durch den NÖ Landtag.

2) Die NÖ Landesregierung wird ermächtigt, die zur Durchführung des Beschlusses erforderliche Maßnahmen zu treffen.

NÖ Landesregierung  
 He i d e m a r i a O n o d i  
 Landeshauptmannstellv.