

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG

3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

WST4-B-8/597-04

Bearbeiter
Bauer

02742/9005
DW 16157

Datum
25. Mai 2004

Betrifft

Landesberufsschule St. Pölten, Generalsanierung des Schülerheimes,
Sonderfinanzierung

H o h e r L a n d t a g !

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion

Eing.: 25.05.2004

Ltg.-**235/S-5/9-2004**

W- u. F-Ausschuss

I. Allgemeine Darstellung des Vorhabens:

Der NÖ Landtag hat am 24. Juni 1999 den **Grundsatzbeschluss über ein Bauprogramm** für die NÖ Landesberufsschulen **im Gesamtausmaß von € 55,32 Mio. exkl. USt. (Preisbasis 11/1998)** gefasst. Im Rahmen des genannten Bauprogrammvolumens stehen **für das Projekt Generalsanierung des Schülerheimes der Landesberufsschule St. Pölten € 4,72 Mio. exkl. USt. (Preisbasis 11/1998) zur Verfügung.**

Das Schülerheim der Landesberufsschule St. Pölten wurde im Jahr 1976 errichtet. Es befindet sich aufgrund des jahrelangen Überbelages in einem sehr abgewohnten und schlechten Zustand. Die Außenhaut des Gebäudes (Fassade und Fenster) ist dringend einer Sanierung zu unterziehen. Seitens des Landesfeuerwehrkommandos Niederösterreich wurde festgestellt, dass unbedingt notwendige Verbesserungen im Hinblick auf den Brandschutz durchzuführen sind.

Weiters bedarf die Internatsküche samt allen Kühl- und Lagerräumen aus sanitätspolizeilichen Gründen einer dringenden Sanierung. Die komplette Haustechnik muss ebenfalls einer Generalsanierung unterzogen werden.

Aufgrund eines Tauschvertrages mit der Stadtgemeinde St. Pölten konnte eine Bereinigung der Eigentumsverhältnisse erzielt werden, die Voraussetzung für die Generalsanierung des Schülerheimes war. Das Land Niederösterreich ist nunmehr Eigentümer der gesamten Schul- und Schülerheimliegenschaft.

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

Grundlage für die Ausschreibungen war folgendes Baukonzept:

Im Zuge der geplanten Generalsanierung werden die derzeit bestehenden 6-Bett-Zimmer auf **modernen 4-Bett-Zimmer-Standard** mit vorgelagerter Sanitäreinheit adaptiert und werden zusätzlich **behindertengerechte Wohneinheiten** geschaffen.

Insgesamt stehen 216 Betten zur Verfügung.

Durch Aufstockung des Verwaltungstraktes, Überdachung des vorhandenen Innenhofes und Errichtung einer multifunktionalen Bewegungsfläche im Freien werden die **notwendigen Freizeitbereiche neu strukturiert.**

Eine Zubaumaßnahme im **Küchenbereich** ermöglicht die Unterbringung der Küche samt den notwendigen Neben- und Kühlräumen in einer Ebene und werden dadurch die **letztgültigen Richtlinien im Großküchenbereich umgesetzt.** Die Küche wird neu ausgestattet.

Die vorhandene Bausubstanz wird einer **Generalsanierung** unterzogen und somit an die **letztgültigen Bauvorschriften und Erkenntnisse im Bezug auf Energieeinsparung angepasst.** Sämtliche **haustechnische Anlagen** werden **erneuert**, die Außentür- und Fensterkonstruktionen getauscht, Fassaden und oberste Geschoßdecken gedämmt, eine neue Abdichtung der Flachdachkonstruktion durchgeführt und die Sanitäreinheiten mit neuen Fliesen und Sanitärgegenständen ausgestattet. **Brandschutzmäßig** wird das Gebäude entsprechend den aktuellen Vorschriften **adaptiert** und mit einer Brandmeldeanlage im Umfang Vollschutz ausgestattet. Das gesamte Objekt wird neu eingerichtet.

Aufgrund von Umständen, die sich erst im Zuge der Planung ergeben haben, sowie der konkreten Ausschreibungsergebnisse von mehr als 80 % der Gewerke ist eine **Erweiterung des Kostenrahmens** erforderlich. Die zusätzlichen Kosten ergeben sich insbesondere aus der **Notwendigkeit eines Küchenzubaus**, damit ein abgeschlossener Küchenbereich samt Lagerräume auf einer Ebene geschaffen werden kann, aus der Errichtung der **notwendigen Flächen für eine sinnvolle Freizeitgestaltung**, da diese Flächen im Keller des Bestandes aufgrund der notwendigen Belichtung, Belüftung und der nicht vorhandenen Sanitäranlagen nicht vorschriftsmäßig untergebracht werden können, und der Errichtung einer multifunktionalen Bewegungsfläche im Freien. Um den energietechnischen Maßnahmen für Landesprojekte entsprechen zu können, ist zusätzlich der **Einbau einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage** in den Schülerzimmern notwendig. Zusätzlich ist hinsichtlich des **Grundstücktaushes ein landesinterner Wertausgleich der Grundkosten** in Höhe von € 569.000,- durchzuführen.

Es ist daher notwendig, das vom Landtag genehmigte Bauprogramm dahingehend zu adaptieren, dass beim Projekt Generalsanierung des Schülerheimes der Landesberufsschule St. Pölten die **Projektkosten von € 4,72 Mio. (Preisbasis 11/1998) auf € 5,750.000,- (Preisbasis 11/1998) aufgestockt** werden. Die Mittel für diese Aufstockung werden **durch Umschichtung zwischen den einzelnen Bauprogrammprojekten** möglich. Durch diese Umschichtung wird **das genehmigte Gesamtausmaß des Bauprogrammes in Höhe von € 55,32 Mio. exkl. USt. nicht überschritten**.

Auf der Preisbasis 1/2004 belaufen sich die **Gesamtkosten für das Projekt Generalsanierung des Schülerheimes der Landesberufsschule St. Pölten** – nach Vorliegen von konkreten Kosten aufgrund von mehr als 80 % der Gewerkeausschreibungen und genauen Schätzungen der restlichen Kosten - auf insgesamt € 6,452.139,48 exkl. USt. Die Gesamtkosten setzen sich aus den Errichtungskosten in Höhe von € 5,181.000,--, Preisbasis 11/1998, der Valorisierung der Errichtungskosten ab diesem Zeitpunkt bis 1/2004 in Höhe von € 702.139,48 exkl.

USt. und den Grundkosten in Höhe von € 569.000,-- zusammen und ergeben sich somit Gesamtkosten in Höhe von € 6,452.139,48 exkl. USt., Preisbasis 1/2004.

Mit den Arbeiten soll 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 entfallen auf die Immobilien € 5,128.409,48 exkl. USt., die Grundkosten € 569.000,00 und auf die Mobilien € 754.730,00 exkl. USt., somit **Gesamtkosten von € 6,452.139,48 exkl. USt., Preisbasis 1/2004.**

Dieses Projekt wurde in der Landtagssitzung vom 24. Juni 1999 im Zuge des Bauprogrammes für NÖ Landesberufsschulen grundsätzlich beschlossen. Wie unter Punkt I. ausgeführt, wird das **genehmigte Gesamtausmaß des Bauprogramms** in Höhe von € 55,32 Mio. exkl. USt. durch Umschichtung zwischen den einzelnen Projekten dieses Bauprogramms **eingehalten**.

Im Grundsatzbeschluss des Landtages vom 24. Juni 1999 wurde auch festgehalten, dass die zu finanzierenden Beträge im Wege einer **Sonderfinanzierung** aufzubringen sind. Diese Sonderfinanzierung erfolgt aufgrund einer EU-weiten Ausschreibung durch die Niederösterreichische **Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft**, die in der Durchführung die Tochtergesellschaft Comitas Grundstücksvermietungs Gesellschaft m.b.H. einbindet.

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 die **Generalsanierung des Schülerheimes durch 25 Jahre** und für die **Mobilien durchschnittlich durch 9 Jahre** ab Mietbeginn bzw. Baufertigstellung aus dem ordentlichen Budget zu leisten.

- 1) **Gesamtkosten:** €6,452.139,48 exkl. USt., Preisbasis 1/2004,
davon entfallen auf:
- | | |
|---------------------|-------------------------------|
| - Immobilien | € 5,128.409,48 exkl. USt. und |
| Grundkosten | € 569.000,00 |
| - Mobilien | € 754.730,00 exkl. USt. |
- 2) Der beiliegende **Finanzierungsplan** wird zur Kenntnis genommen.
- 3) **Rückzahlungsraten:**
Die Raten für die Sonderfinanzierung werden auf Basis der angebotenen Konditionen und des derzeitigen Zinsniveaus voraussichtlich
- | | |
|-----------------------------|--|
| - für die Immobilien | € 338.037,48 jährlich durch 25 Jahre und |
| - für die Mobilien | € 109.824,07 jährlich durchschnittlich durch |
| | 9 Jahre hindurch |
- betragen.

Die Rückzahlungsraten verstehen sich inkl. USt. und Kautions, jedoch exkl. anteiliger Refundierung der Baurechtszinsvorauszahlung. Diese Refundierungen werden jährlich kontokorrentmäßig im Rahmen der Leasingratenvorschreibung verrechnet. Im Falle des Erlöschens des Baurechtes bzw. Auflösung des Baurechtsvertrages sind die nicht verbrauchten Vorauszahlungen des Bauzinses der Baurechtsnehmerin einschließlich Verzinsung zurückzuerstatten.

Erstfälligkeit der Raten: voraussichtlich 2006

Finanzierendes Institut: NÖ Landesbank-Hypothekenbank
Aktiengesellschaft

- 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 **Generalsanierung des Schülerheimes der Landesberufsschule St. Pölten** wird zustimmend zur Kenntnis genommen und es wird für die budgetmäßige Bedeckung in den kommenden Jahren vorgesorgt werden.

- a) **Gesamtkosten:** € **6,452.139,48** exkl. USt., Preisbasis 1/2004,
davon entfallen auf:

- | | |
|---------------------|-------------------------------|
| - Immobilien | € 5,128.409,48 exkl. USt. und |
| Grundkosten | € 569.000,00 |
| - Mobilien | € 754.730,00 exkl. USt. |

- b) Der beiliegende **Finanzierungsplan** wird zur Kenntnis genommen.

- c) **Rückzahlungsraten**

Die Raten für die Sonderfinanzierung werden auf Basis der angebotenen Konditionen und des derzeitigen Zinsniveaus voraussichtlich

- | | | |
|-----------------------------|--------------|---|
| - für die Immobilien | € 338.037,48 | jährlich durch 25 Jahre
hindurch und |
| - für die Mobilien | € 109.824,07 | jährlich durchschnittlich durch
9 Jahre hindurch |

betragen.

Die Rückzahlungsraten verstehen sich inkl. USt. und Kautions, jedoch exkl. anteiliger Refundierung der Baurechtszinsvorauszahlung. Diese

Refundierungen werden jährlich kontokorrentmäßig im Rahmen der Leasingratenvorschreibung verrechnet. Im Falle des Erlöschens des Baurechtes bzw. Auflösung des Baurechtsvertrages sind die nicht verbrauchten Vorauszahlungen des Bauzinses der Baurechtsnehmerin einschließlich Verzinsung zurückzuerstatten.

Erstfälligkeit der Raten: voraussichtlich 2006

Finanzierendes Institut: NÖ Landesbank-Hypothekenbank
Aktiengesellschaft

- d) Die **finanzielle Bedeckung der Rückzahlungsraten** erfolgt bei VA 1/220589, **vorbehaltlich** der Genehmigung der Landesvoranschläge durch den NÖ Landtag
- 2) Die NÖ Landregierung wird ermächtigt, die zur Durchführung des Beschlusses erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

NÖ Landesregierung
Heidemia O n o d i
Landeshauptmannstellv.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung