

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG

3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

---

WST4-B-5/285-04

Bearbeiter  
Bauer

02742/9005  
DW 16157

Datum  
15. Juni 2004

Betrifft

Landesberufsschule Mistelbach, Werkstättenneubau, Sonderfinanzierung

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

Landtag von Niederösterreich  
Landtagsdirektion

Eing.: 15.06.2004

Ltg.-**269/S-5/12-2004**

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. Mit Landtagsbeschluss vom 25. April 2002 wurde dieses Bauprogramm adaptiert. Im Rahmen des genannten Bauprogrammvolumens stehen **für das Projekt „Landesberufsschule Mistelbach, Werkstättenneubau“ € 7,13 Mio. excl. USt. (Preisbasis 11/1998) zur Verfügung.**

Bereits mit der Erweiterung der Berufsschulzeit im Jahr 1990 und mit der Einführung des Laborunterrichtes in einigen Lehrberufen, die in der Landesberufsschule Mistelbach eingeschult sind, wurde die Raumnot immer größer. **Der NÖ Landtag hat daher im Jahr 1993 für die Erweiterung der Landesberufsschule Mistelbach** bereits eine Summe von rund € 726.728,-- (S 10 Mio.) beschlossen. Nach langen Untersuchungen hat sich allerdings herausgestellt, dass eine **Erweiterung** der bestehenden Schule **aus baupolizeilichen Gründen nicht mehr möglich** ist. Es musste daher ein neuer Standort für die Auslagerung der Unterrichtsräume gefunden werden.

In der Zwischenzeit sind aufgrund neuer Lehrplaninhalte die Ansprüche an die Ausstattung der Werkstätten weiter gestiegen. Eine Modernisierung bzw. Sanierung der bestehenden Werkstätten ist aufgrund der Enge der Räumlichkeiten im Bestand der Schule nicht mehr möglich. Es ist daher ein **Neubau der Werkstätten an einem**

**neuen Standort** in der Nähe des Schülerheimes notwendig geworden. Sämtliche Werkstätten inklusive der notwendigen Nebenräume sollen dorthin ausgelagert werden.

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

### **Grundlage für die Ausschreibungen war folgendes Baukonzept:**

Die Errichtung des neuen Werkstättengebäudes ist auf einem Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Schülerheim der Landesberufsschule Mistelbach vorgesehen. Das Grundstück ist durch eine Hanglage charakterisiert, in die sich die Baukörper in einer linearen Struktur einfügen.

Die Höhe des Baukörpers **Halle Landmaschinentchnik** beträgt ca. 7,20 m und ist wie die **Spenglerei** eingeschossig und zum Teil im Hang eingebettet.

Ein zweigeschossiger Werkstättentrakt beinhaltet **weitere Werkstätten**. Beide Ebenen werden über breite Erschließungszonen für Manipulationen und Lieferungen zugänglich gemacht, außerdem ermöglichen Hubtore zum Teil eine direkte Anlieferung der Werkstätten im Erdgeschoß. Entlang der Rückwand der Werkstätten wurde eine durchgehende Ver- und Entsorgungszone vorgesehen, die einerseits eine optimale Installierbarkeit der Werkstätten ermöglicht, andererseits einen optimalen Schallschutz zu den angrenzenden Räumen gewährleistet.

Die **zentrale Halle** bildet ein Zentrum. Sie kann als Aufenthaltsbereich genutzt werden und verbindet zusätzlich die große Landmaschinentechikhalle mit den anderen Funktionsbereichen. An die Halle grenzt der **Verbindungsgang**, wo die Garderoben angeordnet sind. Außerdem erschließt dieser Gang den **Pausenhof**. Zwischen Garderoben- und Werkstättentrakt entsteht eine **geschützte begrünte Hofsituation**, die als Pausenhof genutzt werden kann. Durch die Hofsituation werden alle Werkstätten natürlich belichtet und ebenerdig erschlossen. Durch die Raumaufgliederung werden optimale Werkstätten für den Bereich

Landmaschinenteknik, Fahrzeugfertigung/Schmiede/Schweißerei und den Bereich Spengler hergestellt, ein Multifunktionsraum eingerichtet und die notwendigen erforderlichen Nebenräume, Sanitärbereiche und Lagerräume vorgesehen.

Ein allgemeiner **Zugang** erfolgt ebenerdig vom Parkplatz aus. Ein weiterer Zugang führt über eine Stiege zu den Garderoben, die als Schleuse zwischen Straße und Werkstätten situiert sind. Die erforderlichen **Parkplätze** werden im Bereich des Werkstättengebäudes situiert.

Der **Bruttorauminhalt** beträgt rund 31.800 m<sup>3</sup>, die **bebaute Fläche** weist rund 3.800 m<sup>2</sup> auf. Bei der Gesamtplanung wurde darauf Rücksicht genommen, dass eine allfällige zukünftige Erweiterung optimal an den Werkstättenneubau angebunden werden kann.

Aufgrund von Umständen, die sich erst im Zuge der Planung ergeben haben, sowie der konkreten Ausschreibungsergebnisse von rund 80 % der Gewerke ist eine **Erweiterung des Kostenrahmens** erforderlich. Insbesondere ist es notwendig, aufgrund der im Zuge der Projektierung durchgeführten Bodenuntersuchung den Baugrund mit **Spezialfundierungsmaßnahmen** bebaubar zu machen, infolge mangelnden Fassungsvermögens des Ortskanals einen **Staukanal auf Eigengrund** zu errichten, um das gesammelte Regenwasser zeitverzögert ableiten zu können, sowie **im Bereich der haustechnischen Einrichtungen** für die zu lagernden Sondergase sowie die **Druckluftzentrale** notwendige **baulichen Maßnahmen** vorzusehen.

Es ist daher notwendig, das vom Landtag genehmigte Bauprogramm dahingehend zu adaptieren, dass beim Projekt „Landesberufsschule Mistelbach, Werkstättenneubau“ die **Projektkosten von € 7,13 Mio. (Preisbasis 11/1998) auf € 7,650.000,-- (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 Bauprogramms in Höhe von € 55,32 Mio. excl. USt nicht überschritten.**

**Auf der Preisbasis 1/2004** belaufen sich die **Gesamtkosten für das Projekt „LBS Mistelbach, Werkstättenneubau“** - nach Vorliegen von konkreten Kosten aufgrund von rund 80 % der Gewerkeausschreibungen und genauen Schätzungen der restlichen Kosten - auf insgesamt € 8,686.575,-- exkl. USt. Die Gesamtkosten setzen sich somit aus Kosten in Höhe von € 7,650.000,-- exkl. USt., Preisbasis 11/1998, und der Valorisierung ab diesem Zeitpunkt bis 1/2004 in Höhe von € 1,036.575,-- exkl. USt. zusammen und ergeben somit Gesamtkosten in Höhe von € 8,686.575,-- 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 inklusive Grundkosten € 7,968.866,00 exkl. USt. und auf die Mobilien € 717.709,00 exkl. USt., somit **Gesamtkosten von € 8.686.575,00 exkl. USt., Preisbasis 1/2004.**

Dieses Projekt wurde in der Landtagssitzung vom 24. Juni 1999 bzw. vom 25. April 2002 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 Bauprogrammes **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 im Wege der Niederösterreichischen **Landesbank-Hypothekenbank AG**, die in die Durchführung die Tochtergesellschaften NÖ Hypo Leasinggesellschaft m.b.H. und die Sana Grundstückverwaltungs Gesellschaft m.b.H. (letztere ist **Eigentümerin des Grundstückes**), 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 **durch 25 Jahre** und für die **Mobilien durchschnittlich durch 7 Jahre** ab Mietbeginn bzw. Baufertigstellung aus dem Budget zu leisten.

1) **Gesamtkosten: €8,686.575,00** exkl. USt., Preisbasis 1/2004,

davon entfallen auf:

- **Immobilien** € 7,968.866,00 exkl. USt.
- **Mobilien** € 717.709,00 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** € 502.596,89 jährlich durch 25 Jahre und
- für die **Mobilien** € 127.263,18 jährlich durchschnittlich durch  
7 Jahre hindurch

betragen.

Die Rückzahlungsraten verstehen sich inkl. USt. und Kautions.

**Erstfälligkeit der Raten:** voraussichtlich 2006

**Finanzierendes Institut:** Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank  
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 Mistelbach** wird zustimmend zur Kenntnis genommen und es wird für die budgetmäßige Bedeckung in den kommenden Jahren vorgesorgt werden.

- a) **Gesamtkosten:** € **8.686.575,00** exkl. USt., Preisbasis 1/2004,  
davon entfallen auf:
- **Immobilien** € 7.968.866,00 exkl. USt.
  - **Mobilien** € 717.709,00 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** € 502.596,89 jährlich durch 25 Jahre hindurch und
- für die **Mobilien** € 127.263,18 jährlich durchschnittlich durch 7 Jahre hindurch

betragen.

Die Rückzahlungsraten verstehen sich inkl. USt. und Kautions.

**Erstfälligkeit der Raten:** voraussichtlich 2006

**Finanzierendes Institut:** Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank 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 erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

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

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung