

**AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG  
Gruppe Landesamtsdirektion – Abteilung Gebäudeverwaltung**

**Landtag von Niederösterreich**  
Landtagsdirektion  
Eing.: 15.02.2006  
Ltg.-**582/S-5/28-2006**  
W- u. F-Ausschuss

Kennzeichen LAD3-RV-25006/052-2006 Bearbeiter Dr. Tretzmüller (02742) 9005 16900 14. Februar 2006

Betrifft

Errichtung des Bürogebäudes „Standort Niederösterreich“ in St. Pölten – Regierungsviertel, Durchführung – Vorlage in den NÖ Landtag

Hoher Landtag!

Mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 12.10.2004 und Grundsatzbeschluss des NÖ Landtages vom 25.11.2004 wurde die Errichtung eines Bürogebäudes zur Unterbringung landesnaher Wirtschaftsgesellschaften auf den Grundstücken 278/121 und 122, KG St. Pölten, genehmigt; es sollen jene Gesellschaften, die derzeit noch in Wien, Wr. Neustadt, Wieselburg und dezentral in St. Pölten angesiedelt sind, in einem gemeinsamen Gebäude einquartiert werden.

Die zentrale Zusammenfassung dieser Gesellschaften in unmittelbarer Nähe der Gruppe Wirtschaft, Sport und Tourismus des Amtes der NÖ Landesregierung entspricht dem Prinzip des „One-Stop-Shop“ und einem optimalen Service für die Kunden der Wirtschaftspolitik, zumal 2006 auch die Wirtschaftskammer NÖ nach St. Pölten übersiedelt ist. Die Gesamtkosten wurden - auf Preisbasis 1.9.2004 - mit € 20 Mio. festgelegt, wobei die Einrichtung in dieser Summe nicht enthalten ist (exkl. Umsatzsteuernkosten).

Das Bürogebäude „Standort NÖ“, damals noch unter dem Arbeitstitel „Haus der Wirtschaft“, wurde mit 7.900 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche für 200 Mitarbeiter ausgelegt. 50 % des Gebäudes waren - im Sinne des NÖ Klimaschutzprogrammes - energieeffizient unter Verwendung ökologischer Baustoffe zu planen.

Mit Beschluss vom 12. Oktober 2004 hat die Landesregierung zur Planung des Bürogebäudes für den „Standort NÖ“ 2,627.350 Mio. € genehmigt; die Abteilung Gebäudeverwaltung wurde zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen ermächtigt.

Zur Finanzierung im Wege einer Sonder(Leasing)finanzierung wurde mit der Grundeigentümerin, der NÖ Verwaltungszentrum-Verwertungsgesellschaft mbH. (NÖVV), im September 2004 ein Grundsatzübereinkommen mit der NÖ Landesbank-Hypothekenbank AG (Hypo Bank), der NÖ Hypo Leasinggesellschaft m.b.H. (Hypo-Leasing) und der NÖ Hypo Bauplanungs- u. Bauträgergesellschaft m.b.H. (NÖ Bauplan) abgeschlossen. Die Refinanzierung wird durch Miete von den Gesellschaften, die den „Standort NÖ“ als Bestandnehmer nutzen werden, erfolgen.

Das Verfahren zur Planung und Ausführung wird auf Rechtsgrundlage des Bundesvergabegesetzes 2002 durchgeführt.

Von der NÖ Hypo Bauplan wurde im Herbst 2004 ein Wettbewerb zur Findung eines Architekten als Generalplaner durchgeführt; in einem 2-stufigen Verfahren haben sich 58 Architekten beteiligt, wovon 5 zur Erstellung eines Projektvorschlages eingeladen wurden, eine Jury unter dem Vorsitz von Architekt Dipl.Ing. Franz Sam hat den Entwurf der Architekten Millbacher/Gschwantner, Mauternbach, einstimmig als bestes Projekt bewertet.

Nach Erstellung eines Raum- und Funktionsprogrammes hat der Baubeirat am 21.6.2005 den Vorentwurf der Architekten Gschwantner/Millbacher freigegeben.

Im Zuge der Detailplanung hat sich gezeigt, dass

- die Herstellung von lediglich 50 % des Bürogebäudes in Passivhausqualität und
- die Ausführung eines Veranstaltungssaales nicht zweckmäßig sind.

Das vorliegende, am 7.11 und am 21.11.2005 von der Bau- und Anlagenbehörde bewilligte Projekt sieht nunmehr im Wesentlichen 4 freistehende, miteinander verbundene 4-6-geschoßige Baukörper mit gemeinsamer Infrastrukturversorgung, einer Tiefgarage und Parkplätzen im Freien für insgesamt 125 Kraftfahrzeugen sowie einem 1-geschoßigen Zubau im Westen der Liegenschaft vor - die Verkehrserschließung erfolgt über die B1a, wobei im Kreuzungsbereich von der NÖ Bundesstraßenverwaltung ein Kreisverkehr hergestellt wird.

Um ein hochenergieeffizientes und bauökologisch zeitgemäßes Bürogebäude ausführen zu können, wurde auf eine intensive haus-, energie- und lüftungstechnische Planung und die Ausnutzung von Synergien mit dem nahen Gebäude des Regierungsviertels Wert gelegt.

Nach dem aktuellen Besiedelungsplan werden die Wirtschafts- und Finanzierungsgesellschaften Niederösterreichs Regionale Entwicklungsagentur GesmbH. (ECO-Plus), Niederösterreich Werbung GmbH, RIZ Regionale Innovationszentren in Niederösterreich Holding GesmbH (RIZ-Holding), TecNet Company Technologie- und Beteiligungsmanagement AG (TecNet), NÖ Beteiligungsfinanzierungen GmbH und NÖ Bürgschaften GmbH (NÖBEG) und Mostviertel Tourismus GmbH, NÖ Grenzlandförderungsgesellschaft mbH (NÖG) sowie die NöART Niederösterreich Gesellschaft für Kunst und Kultur mit ca. 170 Mitarbeitern einquartiert; 680 m<sup>2</sup> Nettobürofläche für ca. 50 Mitarbeiter sind noch frei.

Gegenüber der ursprünglichen Planung werden 2 wesentliche Veränderungen vorgenommen:

- a) das gesamte Gebäude - und nicht nur die Hälfte - wurde in Passivhausqualität geplant
- b) im Zubau werden - anstelle des Veranstaltungssaales - Büroflächen geplant, wodurch sich die verwertbare Fläche um rd. 600 m<sup>2</sup> erhöht und in Summe 220 Mitarbeiter Platz finden.

Die dadurch entstehenden Mehrkosten von 2,500 Mio. € können zu 50 % durch Reduzierung der Energiekosten und zu 50 % durch Vergrößerung der verwertbaren Büroflächen amortisiert und ausgeglichen werden.

Das Grundsatzübereinkommen mit der NÖ Hypo Landesbank-Hypothekenbank AG wurde im Februar 2006 angepasst.

Die Finanzierung bzw. budgetäre Bedeckung erfolgt durch(Sonder)Leasingfinanzierung durch die NÖ Landesbank-Hypothekenbank AG und die NÖ Hypo Leasinggesellschaft mbH. gemäß diesem Grundsatzübereinkommen zur Finanzierung vom Februar 2006 (siehe Beilage).

Die Gesamtkosten gliedern sich (Preisbasis Jänner 2006) in:

• Grundkosten	€ 831.500
• Aufschließung	€ 362.570
• Bauwerk	€ 16,923.762
• Außenanlagen	€ 355.957
• Honorare für Planer	€ 3,605.238
• Nebenkosten	€ 196.483
• Reserve	€ 400.000

Die Gesamtkosten betragen daher 22,500 Mio. € exkl. Ust. (Preisbasis 1.9.2004).  
Die Energiekosten betragen rd. 61.000 € pro Jahr (Preisbasis Jänner 2006).

Das Bürogebäude „Standort NÖ“ umfasst eine Bruttogeschosßfläche von 7.857 m<sup>2</sup> oberirdisch und 3.331 m<sup>2</sup> unterirdisch.  
Die beiliegenden Pläne der Architekten Gschwantner/Millbacher bilden einen Bestandteil dieses Beschlusses.

Gegenwärtig sind 92 % der Leistungen der ausführenden Unternehmen vergabereif.  
Die Vergabe dieser Bauleistungen erfolgt nach dem Billigstbieterprinzip.

Folgende Planungs- und Baubetreuungsleistungen wurden an die angeführten Bestbieter vergeben:

Die Generalplanung wurde an die Architekten Gschwantner/Millbacher um	€ 2,425.572,50,
die Projektsteuerung und -leitung wurde an die NÖ Hypo Bauplan	um € 535.000,00,
die begleitende Kontrolle wurde an Architekt DI Gernot Schamp	um € 140.700,00,
die Facility-Management-Beratung wurde an Hermann Hofstetter	um € 73.857,50

vergeben.

Der Baubeirat hat in seinen Sitzungen vom 21.6.2005 und 30.1.2006 die Vergaben freigegeben.

Baubeginn wird im März 2006, Fertigstellung im Winter 2007/2008 sein; die Besiedelung wird im Jänner/Februar 2008 erfolgen.

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

1. Die Errichtung des Bürogebäudes „Standort Niederösterreich“ auf den Grundstücken Nr. 278/121 und 122, KG St. Pölten, südlich des Regierungsviertels für landesnahe Wirtschafts- und Finanzierungsgesellschaften mit maximalen Gesamtkosten von € 22,500 Mio. (exkl. Umsatzsteuer und auf Preisbasis 1.9.2004) und die Finanzierung dieses Vorhabens nach dem Grundsatzübereinkommen mit der NÖ Landesbank-Hypothekenbank AG, der NÖ Hypo Leasinggesellschaft m.b.H. und der NÖ Hypo Bauplanungs- u. Bauträgergesellschaft mbH. vom Februar 2006 wird genehmigt. Unter Berücksichtigung dieser Gesamtkosten errechnen sich voraussichtlich folgende jährliche Leasingraten:

	exkl. Ust.
Immobilien, Laufzeit 25 Jahre	€ 865.950,93
Mobilien, Laufzeit 7 Jahre	€ 27.531,59

2. Die Ermächtigung für den Landeshauptmann von Niederösterreich und die Abteilung Gebäudeverwaltung des Amtes der NÖ Landesregierung zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen dieses Beschlusses wird erteilt.

NÖ Landesregierung

Dr. P r ö l l

Landeshauptmann

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung