

# AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG

Gruppe Land- und Forstwirtschaft  
Abteilung Landwirtschaftliche Bildung  
Postanschrift 3430 Tulln, Frauentorgasse 72 - 74



LF2-SA-17/015-2005

Bezug

BearbeiterIn  
Dr. Friedrich Krenn

(02272) 9005  
Durchwahl  
16613

Datum  
9. Mai 2006

Betrifft

Landwirtschaftliche Fachschule Edelhof, Um- und Zubauten

**Landtag von Niederösterreich**  
Landtagsdirektion

Eing.: 09.05.2006

Ltg.-**633/S-5/32-2006**

W- u. F-Ausschuss

Hoher Landtag!

Die NÖ Landesregierung beehrt sich, das Projekt „Landwirtschaftliche Fachschule Edelhof, Um- und Zubauten“ zur Genehmigung vorzulegen.

Mitte 2002 wurde durch die Abteilung Landeshochbau eine Kostenschätzung vor allem für die Sanierung des sowohl bautechnisch als auch brandschutz- und haustechnisch nicht mehr zeitgemäßen Internats, das sich teilweise in einem bedenklichen Zustand befindet (schlechte Wärmedämmung, großflächige Verbundfenster defekt, abgewohnte Einrichtung mit kurzen Betten, sehr kleine Nassgruppen mit Bleiverrohrungen, unbefriedigender Brandschutz), erstellt. Bei dieser Schätzung wurde eine (Oberflächen-) Sanierung des Küchenbereiches sowie des Speisesaalbereiches mitberücksichtigt. Im Wesentlichen sollte jedoch mit der vorhandenen Kubatur das Auslangen gefunden werden.

Auf Basis dieser Kostenschätzung wurde am 13. Jänner 2004 das Projekt durch die NÖ Landesregierung mit Kosten von € 3.090.000,- (ohne Umsatzsteuer) genehmigt (Sanierung Internatsturm, technische Erneuerung der Internatsküche, bauliche Verbindung zwischen LFS Edelhof und LFS Zwettl) und gleichzeitig ein Baubeirat bestellt.

Im Zuge der Vorbereitungen für den Architektenwettbewerb wurde auf Basis bereits fertig gestellter Internatsbauten die Variante eines kompletten Neubaus durch die Abteilung Landeshochbau untersucht. Die Untersuchung hat ergeben, dass bei entsprechend sparsamer Umsetzung des Raum- und Funktionsprogramms ein Neubau des Internates praktisch gleichpreisig zur zuvor beschriebenen Sanierung wäre. Aus diesem Grund wurde beschlossen, den Wettbewerb in der Variante „Neubau Internat samt Sanierung

Küche und Speisesaal“ auszuloben; das Architekturbüro Macho aus Gmünd ist als Sieger aus diesem Wettbewerb hervorgegangen.

Bisheriger Projektablauf:

Nach Beauftragung der Planer wurde unter Einbeziehung der Schulleitung und der Abteilung Landwirtschaftliche Bildung das Wettbewerbssiegerprojekt durch die Planer weiterentwickelt und durchdetailliert. Der ausgearbeitete Entwurf stellt eine Optimalvariante für den weiteren Schulbetrieb dar und wurde daher im Projektteam (Schule, Abteilung Landwirtschaftliche Bildung und Abteilung Landeshochbau) genehmigt. Auf dieser Basis wurden mittlerweile rund 80% der erforderlichen Leistungen ausgeschrieben. Die Angebotsergebnisse zeigten eine doch erhebliche Überschreitung der genehmigten Errichtungskosten. Aus diesem Grund wurden die vorliegenden Planungen überarbeitet und Einsparungsvarianten untersucht, die für die zukünftige Nutzung keine wesentlichen Einschränkungen darstellen, jedoch vor allem durch Reduzierung der gebauten Kubatur und Doppelnutzungen zu einer Kostenreduzierung beitragen. Trotz dieser Einsparungen kann mit den ursprünglich genehmigten Kosten von € 3.090.000.- (ohne Umsatzsteuer, Preisbasis Jänner 2003) nicht das Auslangen gefunden werden.

Begründung für die erhöhten Kosten:

- aufgrund der Hygienebestimmungen der HACCP-Richtlinie ist eine reine Oberflächensanierung der bestehenden Küche nicht möglich und kommt die nunmehr geplante Variante einem Küchenneubau mit doppelt so großem Grundflächenbedarf gleich;
- im Sinne eines möglichst einheitlichen Standards der Internatszimmer und der Freizeiträumlichkeiten im Internatsbereich ist trotz Mehrfachnutzung und Flächenreduzierungen in diesem Bereich eine größere Kubatur als ursprünglich geplant erforderlich. Auch der ursprünglich (bei einer Sanierung des Erdgeschosses) nicht vorgesehene neue gemeinsame Eingangsbereich für beide Schulen (LFS Edelfhof und LFS Zwettl) mit Aula und Veranstaltungsbereich (Speisesaal) trägt zu einer Flächenvergrößerung bei, erscheint jedoch im Sinne einer gemeinsamen

Zentrumsbildung für beide Schulen sinnvoll, wobei durch das „Zusammenwachsen“ beider Schulen Synergieeffekte zu erwarten sind;

- im Sinne eines möglichst effizienten Energiehaushaltes wurde neben einer hochwertigen Wärmedämmung auch eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingeplant, die sich mit höheren Errichtungskosten, jedoch mit niedrigeren Betriebskosten niederschlägt.

Es ergeben sich somit für die Um- und Zubauten der landwirtschaftlichen Fachschule Edelfhof Gesamtkosten in der Höhe von € 4.275.000,- (ohne Umsatzsteuer, Preisbasis Jänner 2006).

Finanzierung:

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt im Wege einer Sonderfinanzierung über eine Laufzeit von 25 Jahren. Dies ergibt bei Gesamtherstellungskosten von € 4.275.000,- (ohne Umsatzsteuer, Preisbasis Jänner 2006) eine voraussichtliche jährliche Leasingrate in der Höhe von € 340.000,-.

Entsprechend der Resolution des NÖ Landtages vom 5. Dezember 1990, Ltg. 261/V-8/29-1990, beehrt sich die NÖ Landesregierung, folgenden Antrag zu stellen:

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

1. Die Um- und Zubauten der landwirtschaftlichen Fachschule Edelfhof mit Gesamtkosten von € 4.275.000,- (ohne Umsatzsteuer, Preisbasis Jänner 2006) werden genehmigt.
2. Finanzierung:  
Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt im Wege einer Sonderfinanzierung über eine Laufzeit von 25 Jahren. Dies ergibt bei Gesamtherstellungskosten von € 4.275.000,- (ohne Umsatzsteuer) eine voraussichtliche jährliche Leasingrate in der Höhe von € 340.000,-.

3. Die NÖ Landesregierung wird ermächtigt, die zur Durchführung des Beschlusses erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

NÖ Landesregierung

DI Plank

Landesrat

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung