

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

Kennzeichen  
LAD3-LIEG-20002/264-2006

Bearbeiter  
Dr. Tretzmüller

(02742) 9005  
16900

20. Juni 2006

Betrifft

Bezirkshauptmannschaft Melk, Neubau eines Amtsgebäudes

**Landtag von Niederösterreich**  
Landtagsdirektion  
Eing.: 20.06.2006  
Ltg.-**688/S-5/35-2006**  
W- u. F-Ausschuss

Hoher Landtag!

Die Dienststellen der Bezirkshauptmannschaft Melk waren bisher auf vier verschiedenen Standorten untergebracht (Amtsgebäude I, Abt Karl-Straße 23 und II, Abt Karl-Straße 25a, angemietete Räumlichkeiten Fisolengasse und Bahnhofstraße). Wegen der bestehenden Raumnot war ein zeitgemäßer, bürgernaher Dienstbetrieb nur schwer möglich. Zudem ist das Amtsgebäude II generalsanierungsbedürftig. Im Amtsgebäude I hätten neben Sanierungsarbeiten dringend Brandschutz- sowie energetische Optimierungsmaßnahmen durchgeführt werden und eine behindertengerechte Erschließung erfolgen müssen.

Der Baubeirat hat in seiner Sitzung vom 25.3.2004 nach Prüfung diverser Erweiterungsvarianten der bestehenden Gebäude einstimmig empfohlen, Verhandlungen über den Ankauf eines an das Amtsgebäude II an der Abt Karl-Straße angrenzenden Grundstückes an der Abbe Stadler Gasse in Hinblick auf einen Neubau aufzunehmen, da auf den vorhandenen Landesgrundstücken die erforderlichen Büronutzflächen nicht realisierbar sind. Hierauf soll unter Einbeziehung des Grundstückes des Amtgebäudes II ein Amtsgebäude für 130 Bedienstete errichtet werden, welches die Dienststellen der Bezirkshauptmannschaft in einem Objekt zusammenführt, das den Erfordernissen der Zeit gerecht wird und einer Verwaltung nach funktionellen und bürgernahen Gesichtspunkten entspricht.

Gemäß Beschluss der NÖ Landesregierung vom 16.11.2004 erfolgte im Wege der NÖ Landesimmobiliengesellschaft mbH der Ankauf der Anrainerliegenschaft „ME-KUS“ (Gesamtausmaß 3.638 m<sup>2</sup>). Die Finanzierung des Liegenschaftskaufes erfolgt durch die NÖ Landesimmobiliengesellschaft mbH im Wege einer Mietzinsentrichtung.

Da für das Neubauprojekt nicht die gesamte Fläche des Amtsgebäudes II und des angekauften angrenzenden Grundstückes benötigt wird, war beim Kauf bereits beabsichtigt, die Restfläche als attraktiven Standort im Ortszentrum von Melk zur Verfügung zu stellen und für gewerbliche Zwecke (Lebensmittelmarkt u. dgl.) weiterzuveräußern.

Die Planung des Neubaus der Bezirkshauptmannschaft Melk wurde in der Sitzung der NÖ Landesregierung am 15.3.2005 freigegeben. Die Finanzierung erfolgt durch die NÖ Landesimmobiliengesellschaft mbH im Wege einer Mietzinsentrichtung.

Der NÖ Landtag hat in der Sitzung am 30.6.2005 den Antrag des Wirtschaft- und Finanzausschusses über die Vorlage der Landesregierung betreffend die Bezirkshauptmannschaft Melk, Neubau eines Amtsgebäudes, zum Beschluss erhoben. Zur Vergabe der Projektsteuerungsleistungen für den Neubau der Bezirkshauptmannschaft Melk wurde ein EU-weites Verhandlungsverfahren mit Bekanntmachung nach den Bestimmungen des BVergG 2002 durchgeführt. Die Auswahlkommission hat nach festgelegten Auswahlkriterien von insgesamt 20 Bewerbern 5 Teilnehmer für die 2. Stufe ausgewählt. Die INGENOS Ziviltechniker GmbH, Gleisdorf, wurde als Bestbieter ermittelt. Die Vergabe der Leistungen wurde in der Sitzung der NÖ Landesregierung am 15.3.2005 beschlossen.

Die Höss-Maurer Ziviltechniker GmbH wurde am 21.3.2005 mit der Vornahme der begleitenden Kontrolle für das Projekt Bezirkshauptmannschaft Melk auf Rechtsgrundlage des § 26 Abs.4 BVerG 2002 beauftragt.

Zur Findung des Bestbieters für die Planerleistung „Architektur-Statik-Bauphysik“ wurde im Mai 2005 ein EU-weiter nicht offener Realisierungswettbewerb mit Bekanntmachung nach BVergG 2002 ausgeschrieben. Im Rahmen dieses Wettbewerbes hat die Auswahlkommission von insgesamt 25 Bewerbern 5 Teilnehmer für die 2. Stufe ausgewählt. Das Preisgericht hat am 26.9.2005 anhand der definierten Kriterien das Architekturbüro Zieser, Wien-St.Pölten als Gewinner des Wettbewerbes ermittelt. Vom Baubeirat wurde am 22.11.2005 die Vergabe an das Architekturbüro Zieser als Bestbieter empfohlen. Die Vergabe der Leistungen wurde in der Sitzung der NÖ Landesregierung am 14.2.2006 beschlossen.

Die Vergabe der „Örtlichen Bauaufsicht“ wurde am 18.10.2005 als offenes Verfahren nach den Bestimmungen des BVergG 2002 EU-weit bekannt gemacht. Der Baubeirat hat mit Umlaufbeschluss die Vergabe an die ARGE Kunz u. Maurer GmbH&CoKG/TB Hammer,

Villach, empfohlen. Die Vergabe der Leistungen wurde in der Sitzung der NÖ Landesregierung am 14.3.2006 beschlossen.

Das Raum- und Funktionsprogramm für den Neubau der Bezirkshauptmannschaft Melk mit einer Nutzfläche von 3.508 m<sup>2</sup> und die Vorentwurfsplanung des Architekturbüros Zieser wurde am 22.11.2005 in der 3. Baubeiratssitzung einstimmig angenommen. Die Freigabe der Entwurfsplanung durch die Projektleitung erfolgte am 20.2.2006.

Die Planung sieht ein Gebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und 3 Obergeschossen vor. Für mögliche Erweiterungen des Amtsgebäudes ist die spätere Aufstockung um 1 Geschoss durch Verstärkung der Tragkonstruktion vorgesehen. Für das Amtsgebäude werden 73 Stellplätze, 69 davon in einer Garage errichtet. Die Bruttogeschossfläche des Amtsgebäudes beträgt rd. 8.140 m<sup>2</sup>.

Zur bestmöglichen Ausnutzung des Grundstückes wurde die Verbauung mit dem Amtsgebäude der Bezirkshauptmannschaft sowie einem Gewerbegebäude angestrebt. Aus wirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht ist diese Ausnutzung des vorhandenen Areals unumgänglich. Es liegt die Zusage der Firma Spar – Österreichische Warenhandels-AG für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit 931 m<sup>2</sup> samt 42 Parkplätzen vor. Die Verbindung des Amtsgebäudes der Bezirkshauptmannschaft mit dem Lebensmittelmarkt in zentraler Lage ist für die Nahversorgung von Melk und die städtische Entwicklung sinnvoll. Die Finanzierung des Lebensmittelmarktes erfolgt im Wege der NÖ Landesimmobiliengesellschaft mbH als Bauträger und wird von der Firma Spar – Österreichische Warenhandels-AG im Zuge der Bauabwicklung mittels Ratenzahlung ersetzt. Nach Errichtung beider Gebäude erfolgt die detaillierte Aufteilung mittels Nutzwertgutachten im Sinne von Wohnungseigentum.

In Hinblick auf eine rasche Projektabwicklung mit Ziel der Eröffnung des Neubaus im Frühjahr 2008 ist ein straffer Zeitplan umzusetzen und sollte mit dem Bau noch im Sommer 2006 begonnen werden. Als Bauzeit wird ein Zeitraum von rd. 18 Monaten angenommen.

Die Verfahren für die Bauleistungen wurden im August 2005 EU-weit veröffentlicht. Die EU-weite Veröffentlichung der 1. Tranche der Bauleistungen erfolgte im offenen Verfahren nach den Bestimmungen des BVergG 2006 im Oberschwellerbereich am 22.3.2006. Mit diesem Ausschreibungspaket sind 72% der Bauleistungen erfasst.

Der Baubeirat hat in seiner Sitzung am 16.5.2006 die Vergaben der Bauleistungen für Baumeisterarbeiten, Haus- und Elektrotechnik, Aufzugsanlagen, Spengler- und Schwarzdeckerarbeiten und Fassadenarbeiten in Faserzement und Stein empfohlen. Für die Ausschreibung der Holz/Alu-Fassaden wurde nur 1 Angebot eingereicht.

Diese Leistung wird widerrufen und gemäß den Bestimmungen des BVergG 2006 ein neuerliches Vergabeverfahren durchgeführt. In Hinblick darauf, dass mit dem Bau noch im Sommer 2006 begonnen werden sollte, wurde der Beschluss zu den Vergaben der Bauleistungen durch die NÖ Landesregierung mit der aufschiebenden Wirkung, dass der NÖ Landtag dem Neubauprojekt für die Bezirkshauptmannschaft Melk zustimmt, parallel beantragt.

Die Veröffentlichung der 2. Ausschreibungstranche mit rd. 18% der Bauleistungen erfolgt Mitte Juni 2006.

Die aktuelle Kostenermittlung erfolgt auf Grund der bisherigen Vergaben, der Vergabevorschläge für die vorgesehenen Vergaben der Bauleistungen sowie der Kostenberechnung durch das Architekturbüro Zieser für die noch auszuschreibenden Bauleistungen. Die Gesamtkosten errechnen sich wie folgt:

Grund.....	33.000,--
Aufschließung.....	320.000,--
Bauwerk.....	8.764.743,76
Einrichtung.....	540.000,--
<u>Außenanlagen.....</u>	<u>216.401,90</u>
Baukosten.....	521.145,66
Honorare.....	1.557.047,-
Nebenkosten.....	230.000,-
<u>Reserven.....</u>	<u>540.807,34</u>
Errichtungskosten.....	12.202.000,--

(alle Beträge in € ohne MwSt., Preisbasis 06/2005)

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

Das Bauvorhaben „Bezirkshauptmannschaft Melk, Neubau eines Amtsgebäudes“ mit Gesamterrichtungskosten von € 12,202.000,- exkl. USt, Preisbasis Juni 2005, im Wege der NÖ Landesimmobiliengesellschaft mbH. wird genehmigt.

NÖ Landesregierung

Dr. P r ö l l

Landeshauptmann

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung