

# AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG

## Gruppe Landesamtsdirektion - Abteilung Gebäudeverwaltung

Kennzeichen  
LAD3-LIEG-28019/340-2010  
LF2-SA-207/001-2010

---

Landtag von Niederösterreich  
Landtagsdirektion

Eing.: 16.06.2010

Ltg. - **574/S-5/30-2010**

W- u. F-Ausschuss

Bezug	Bearbeiter	Telefon	Datum
	Dr. Gerhard Tretzmüller	16900	15.06.2010
	Dr. Friedrich Krenn	16613	

Betreff  
Schul- und Biosphärenparkzentrum Tullnerbach, Genehmigung Bauvorhaben

### Hoher Landtag!

1882 wurde am Ortsrand von Tullnerbach das Waisenhaus „Norbertinum“ erbaut. Im 20. Jahrhundert wurden im „Norbertinum“ gewerbliche und landwirtschaftliche Fortbildungsschulen in Betrieb genommen. Seit 1948 wird im „Norbertinum“ eine landwirtschaftliche Fachschule betrieben. Das „Norbertinum“ in Tullnerbach zählt zu den traditionsreichsten Schulstandorten in Niederösterreich. Das mehrgeschossige, mächtige Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist aufgrund seiner Lage und Größe weithin sichtbar.

In der landwirtschaftlichen Fachschule Tullnerbach werden ab dem Schuljahr 2010/2011 6 Klassen als pflichtschulersetzennde Fachschulen geführt. Dazu ist es notwendig, das Schulgebäude einschließlich Internat für rd. 100 Personen zu renovieren und eine zeitgemäße Reit- und Stallanlage neu zu errichten.

Darüber hinaus wird im Hauptgebäude des „Norbertinums“ die neue Volksschule der Gemeinden Tullnerbach und Wolfgraben mit 9 Klassen eingerichtet, um den Kindern den Schulbesuch in der Nähe ihres Wohnortes zu ermöglichen. Die Volksschüler von Wolfgraben und Tullnerbach haben in der Vergangenheit die Volksschulen in Pressbaum und Purkersdorf besucht. Für die Volksschüler ist auch der Neubau eines Turnsaales

---

Geschrieben am  
Verglichen am

Abgefertigt am  
Stück mit

Beilagen

westlich des „Norbertinums“ erforderlich, der auch von den Schülern der landwirtschaftlichen Fachschule genutzt wird.

In unmittelbarer Nähe des „Norbertinum“ betreibt die Republik Österreich (Bundesministerium für Unterricht Kunst und Kultur, BMUKK) in einem ehemaligen Schulungsgebäude des Versicherungsunternehmens Uniqa seit dem Schuljahr 2008/2009 eine Expositur für die Unterstufe des Wienerwald-Gymnasiums Purkersdorf. Diese Expositur wird räumlich auf 16 Klassen erweitert, um den Bedarf nach Ausbildungsplätzen für Gymnasiasten im Großraum St. Pölten – Purkersdorf zu verbessern. Für das Gymnasium ist ebenfalls die Errichtung eines neuen Turnsaales erforderlich.

Im „Norbertinum“ wird auch das Büro- und Seminarzentrum für die Biosphärenpark Wienerwald Management GesmbH eingerichtet, wobei 10 Arbeitsplätze entstehen.

Zur Erschließung des gesamten Schul- und Biosphärenparkzentrums ist es erforderlich, die Infrastruktur (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Verkehrserschließung ...) auszubauen und zu modernisieren.

Das gesamte Bauvorhaben wird von der Land NÖ Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH (LIG) geplant, ausgeführt und (vor)finanziert. Das Land Niederösterreich wird von der LIG die landwirtschaftliche Fachschule (einschließlich Reithalle und Pferdestall sowie sonstige Nebengebäude), die Volksschulgemeinde Tullnerbach/Wolfsgraben die Volksschule, das BMUKK den Turnsaal und die Biosphärenpark Wienerwald GesmbH das Biosphärenparkzentrum mieten. Die Refinanzierung des Bauvorhabens erfolgt im Wesentlichen durch die Miete der Nutzer Land Niederösterreich, Schulgemeinde Tullnerbach/Wolfsgraben, und Biosphärenpark Wienerwald GesmbH sowie durch Finanzierungsbeiträge des BMUKK, der Marktgemeinde Tullnerbach und der Uniqa-Versicherung.

Das Bauvorhaben besteht im Wesentlichen aus folgenden Bestandteilen:

- Provisorium für die landwirtschaftliche Fachschule während der Bauführung
- Renovierung der landwirtschaftlichen Fachschule für 6 Klassen samt Internat für 100 SchülerInnen im „Norbertinum“
- Neubau einer Reithalle und eines Pferdestalles (2.500 m<sup>2</sup>) für 40 Pferde südöstlich des „Norbertinums“
- Einrichtung einer Volksschule für 9 Klassen im „Norbertinum“
- Neubau eines Turnsaales (rd. 810 m<sup>2</sup>) für die Volksschule, die Landwirtschaftliche Fachschule und das Gymnasium westlich des „Norbertinums“
- Einrichtung von Büro- und Seminarräumen mit 10 Arbeitsplätze für die Biosphärenpark Wienerwald GesmbH im „Norbertinum“
- Gestaltung von Parkplätzen, Grün- und Außenanlagen für das Schul- und Biosphärenparkzentrum
- Modernisierung der Infrastruktur (B44, Norbertinumstraße, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, ...) für das Schul- und Biosphärenparkzentrum

Die Land NÖ Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH (LIG) wird die Abteilung Gebäudeverwaltung des Amtes der NÖ Landesregierung mit der Baubetreuung und Bauleitung für das gegenständliche Bauvorhaben betrauen.

Das Bauprojektmanagement wird von der NÖ Real-Consult Gesellschaft m.b.H., 3101 St. Pölten, durchgeführt. Die Planung der Bauvorhaben wird von der Arbeitsgemeinschaft eines Architekten DI Mang, 3500 Krems und KWI Engineers 3100 St. Pölten, die Örtliche Bauaufsicht von der Arbeitsgemeinschaft Vasko-Partner Ingenieure, Ziviltechniker, 1190 Wien und Architekt DI Ernst Maurer, 2020 Hollabrunn, vorgenommen. Alle Planungs- und Baukonsulenten wurden nach dem Bundesvergabegesetz im Wege von offenen Ausschreibungs- und Vergabeverfahren gefunden. Durch diese Bauorganisation ist eine effiziente Abwicklung des Bauvorhabens zu erwarten.

Die Errichtungskosten wurden von den generalplanenden Architekten mit € 24,980 Mio., Preisstichtag 1.2.2008 ermittelt. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens im Herbst 2012 werden die Errichtungskosten rund € 26,9 Mio. ausmachen. Dieser Betrag wurde vom Bauprojektmanagement geprüft und als schlüssig befunden.

Die NÖ LIG wird das fertig gestellte Bauvorhaben an die Schulgemeinde Tullnerbach-Wolfgraben, die Republik Österreich (BMUKK), die Biosphärenpark Wienerwald GmbH und das Land NÖ vermieten. Die Miete des Landes beträgt € 1,140 Mio./Jahr (Preisbasis 2012), wobei das Mietverhältnis 2012 beginnt und 2037 endet.

Die einzelnen Teile des Bauvorhabens wurden mit folgenden Errichtungskosten veranschlagt:

○ Provisorium landwirtschaftliche Fachschule	€ 0,450 Mio
○ Renovierung „Norbertinum“ für Landw. Fachschule	€ 8,618 Mio
○ Renovierung „Norbertinum“ für Volksschule	€ 2,222 Mio
○ Renovierung „Norbertinum“ für Büroräume Biosphärenpark	€ 0,360 Mio
○ Neubau Turnsaal	€ 3,420 Mio
○ Neubau Reithalle und Reitstall	€ 2,270 Mio
○ Außen- und Grünanlagen, Verkehrsmaßnahmen, Infrastruktur	€ 1,680 Mio
○ Ausbau Kreuzung B44/Norbertinumstraße	€ 0,445 Mio
○ Reserve für alle Teilbauvorhaben	€ 0,340 Mio
○ Planung, Befundung, Projektvorbereitung, Wettbewerb	€ 4,643 Mio
○ Nebenkosten für alle Teilbauvorhaben	€ 0,532 Mio

Die Finanzierung der Errichtungskosten von € 24,980 Mio wird wie folgt aufgeteilt:

○ Land NÖ, Abteilung Landwirtschaftliche Bildung	€ 17,350 Mio
○ Volksschulgemeinde Tullnerbach/Wolfsgaben	€ 4,200 Mio
○ Republik Österreich (BMUKK)	€ 2,220 Mio
○ Biosphärenpark Wienerwald GmbH	€ 0,700 Mio
○ Marktgemeinde Tullnerbach	€ 0,150 Mio
○ Uniqa-Versicherung	€ 0,290 Mio
○ NÖ Straßenbauabteilung Tulln	€ 0,070 Mio

wobei die Kosten für Honorare, Nebenkosten und Reserven gemäß ÖNORM B1801-1 anteilig auf die genannten Körperschaften und Unternehmen aufgeteilt sind und sich alle Beträge ohne Umsatzsteuer auf Preisbasis 1.2.2008 verstehen.

Das Bauvorhaben im „Norbertinum“ (mit der landwirtschaftlichen Fachschule, der Volksschule und dem Büro für das Biosphärenparkzentrum) sowie die Reithalle und der Pferdestall werden im Herbst 2011 und die Infrastrukturmaßnahmen sowie die Außenanlagen werden im Herbst 2012 fertig gestellt.

Mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 4.3.2008 wurde für die Planung und für vorbereitende Maßnahmen ein Kredit von € 1,5 Mio. gewährt.

Der Baubeirat hat sich in seiner Sitzung vom 18.5.2010 mit der Projektvorbereitung und Planung für dieses Bauvorhaben gefasst.

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

Die Planung und Ausführung des Bauvorhabens „Schul- und Biosphärenparkzentrum Tullnerbach, Genehmigung Bauvorhaben“ wird grundsätzlich zu Errichtungskosten von höchstens € 24,980 Mio. exkl. USt. genehmigt.

NÖ Landesregierung  
Dr. Stephan Pernkopf  
Landesrat

NÖ Landesregierung  
Dr. P r ö ll  
Landeshauptmann

NÖ Landesregierung  
Mag. Johann Heuras  
Landesrat

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung