



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

An den Präsidenten des
Landtages von Niederösterreich

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion

Eing.: 12.02.2014

Ltg.-**311/B-48-2014**

W- u. F-Ausschuss

WST5-A-176/043-2014
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

E-Mail: post.wst5@noel.gv.at
Fax 02742/9005-13066 Internet: <http://www.noel.gv.at>
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0059986

Bezug

BearbeiterIn

(0 27 52) 9025

Durchwahl

Datum

-

Mag. Ilse Stöger

16159

11. Februar 2014

Betrifft

NÖ Landessportschule St. Pölten, Ausbaustufe 8 Stadion und 8.1 Photovoltaikdach-
anlage – Schlussbericht an den NÖ Landtag

Hoher Landtag!

Gem. Dienstanweisung „Hochbauvorhaben“ vom 29.10.2013, Systemzahl 01-01/00-0750, soll der NÖ Landtag zur Kontrolle des von ihm grundsätzlich genehmigten Bauvorhabens „NÖ Landessportschule St. Pölten, Ausbaustufe 8 Stadion“, nach Vorliegen der Endabrechnung in Form eines Schlussberichtes informiert werden:

1. Grundsatzvereinbarung Land/Bund

Mit Grundsatzvereinbarung zwischen dem Land Niederösterreich und dem Bund vom 29.09.2006 wurde die Vorgehensweise beim Neubau des Stadions St. Pölten und damit die Schaffung eines Ballsportkompetenzzentrums präzisiert. Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung der Errichtung des Stadions im Sinne des Bundessportförderungsgesetzes mit einem Drittel der Nettoerrichtungskosten (gem. ÖNORM B 1801-1) von max. € 27 Mio. (Preisbasis Jänner 2006). Die restlichen Gesamtkosten werden vom Land NÖ getragen, wobei es dem Land NÖ freisteht dritte Partner zu gewinnen, die sich an der Errichtung des Stadions beteiligen. Die Umsetzung dieser Grundsatzvereinbarung erfolgt durch einen konkreten Fördervertrag, der spätestens bei Baubeginn abgeschlossen werden soll und jedenfalls die in der Grundsatzvereinbarung vereinbarten Punkte zur Grundlage hat. Diese Grundsatzvereinbarung wurde von Landeshauptmann Dr. Erwin Pröll und Landesrätin Dr. Petra Bohuslav, vorbehaltlich der Genehmigung des Landtages unterfertigt.

Beschluss des NÖ Landtages

Der Landtag von Niederösterreich hat in seiner Sitzung vom 20.11.2008 das Projekt „NÖ Landessportschule St. Pölten – 8. Ausbaustufe, Stadion“ mit einer Beteiligung des Landes NÖ in der Höhe von voraussichtlich € 9.846.364,00 excl. USt an den Gesamtkosten in der Höhe von voraussichtlich € 25.692.728,00 excl. USt (Preisbasis November 2007) grundsätzlich genehmigt. Diese Gesamtkosten verstehen sich ohne Valorisierung und Zwischenfinanzierung. Davon betragen die Errichtungskosten für das Stadion voraussichtlich € 18.000.000,00. Die Grundstückskosten und die Kosten für die Errichtung der Parkplätze betragen voraussichtlich € 7.692.728,00.

Die Beteiligung des Landes erfolgt durch Übernahme eines Leasingvertrages unter Beteiligung des Bundes und der Stadt St. Pölten. Die Mittel von Bund und Stadt werden kalkulatorisch so berücksichtigt, dass sich als Leasingbasis ein Betrag von € 9.846.364,00 ergibt. Auf Basis dieser Kosten ergeben sich für das Land NÖ auf **eine Laufzeit von 25 Jahren jährliche, vorläufige Immobilienleasingraten von € 677.209,25 zzgl. USt. Die für das Landesbudget endgültigen Belastungen können erst nach Vorliegen der Endabrechnung sowie der jeweiligen Zinsbasis ermittelt werden.**

Die finanzielle Bedeckung der zukünftigen Leasingraten wurde zu Lasten der VS 1/26120 „NÖ Landessportschule St. Pölten“ vorbehaltlich der Genehmigung der Voranschläge durch den NÖ Landtag vorgesehen. Die finanzielle Bedeckung der Betriebskosten erfolgt bei VS 1/26930 „Sportförderung (ZG)“ vorbehaltlich der Genehmigung der Voranschläge durch den NÖ Landtag.

Die Beteiligung des Bundes wurde im Sinne der Grundsatzvereinbarung und auf Basis der präliminierten Errichtungskosten für das Stadion zum damaligen Zeitpunkt mit € 6 Mio. angenommen.

Die Stadt St. Pölten übernimmt die Finanzierung der Grundstücke, die Errichtung der erforderlichen Parkplätze und leistet einen Beitrag zu den Errichtungskosten für das Stadion in Höhe von insgesamt präliminierten € 9.846.364,00, wobei dieser Betrag zum Teil als Sacheinlage eingebracht wird. Ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss vom 11.07.2008 liegt vor.

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

Abgeschlossene Vertragswerke in Umsetzung des Landtagsbeschlusses:

1. Fördervereinbarung Stadion, Land/Gemeinde vom 02.08.2010/20.09.2010 (Beschluss der NÖ Landesregierung vom 16.07.2013)
2. Immobilienleasingvertrag Stadion, Treisma/Land vom 30.12.2011/31.01.2012, **Laufzeit 25 Jahre** (Beschluss der NÖ Landesregierung vom 16.07.2013)
3. Mobilienleasingvertrag Stadion, Treisma/Land vom 05.06.2012/13.06.2012 **Laufzeit 9 Jahre** (Beschluss der NÖ Landesregierung vom 5. Juni 2012)

4. Unterbestandvertrag Treisma/Land hinsichtlich der EZ 1299 mit den Grundstücken 1561/3, 1562/2, 1563 und 1564, Grundbuch 19560 Ratzersdorf an der Traisen samt dem darauf errichteten Parkplatz zum Zwecke des Betriebes dieses Parkplatzes durch das Land NÖ vom 03.07.2012 samt Nachtrag zum Unterbestandvertrag wegen Bestandszinsvorauszahlung vom 10.01.2013/14.01.2013 (Beschluss der NÖ Landesregierung vom 3. Juli 2012)
5. Förderungsvertrag Stadion, Bund/Land vom 17.07.2013/31.07.2013 betreffend den Neubau des Stadions St. Pölten und damit die Schaffung eines Ball sportkompetenzzentrums auf Basis der Grundsatzvereinbarung zwischen dem Land Niederösterreich und dem Bund vom 29.09.2006 (Beschluss der NÖ Landesregierung vom 16.07.2013)

Änderungen gegenüber dem Landtagsbeschluss

NÖ Landessportschule St. Pölten, Ausbaustufe 8.1 Photovoltaikdachanlage

- Ein Schwerpunkt des Stadions St. Pölten liegt bei „Energieeffizienz und Ökologie“. Im Vergabeverfahren zur Findung eines Totalunternehmers für die Errichtung des Stadions wurde die Energieeffizienz schon bei den Zuschlagskriterien berücksichtigt. Die Idee der Errichtung eines der derzeit größten Solarkraftwerke Österreichs auf dem Dach des Stadions St. Pölten wurde jedoch – weit über die ursprünglich geplanten Energieeffizienzmaßnahmen hinausgehend – erst nach Beauftragung des Totalunternehmers entwickelt. Die im Siegerprojekt vorgeschlagene Form und Dimension der Stadionüberdachung ist im Besonderen geeignet, die Energiekosten des Betriebes der Sportwelt Niederösterreich mittels einer aufgetragenen Photovoltaik-Dachanlage umweltfreundlich, innovativ und signifikant zu senken.
- Im Rahmen der Errichtung des Stadions St. Pölten wurde daher ergänzend mit **Beschluss der NÖ Landesregierung vom 12. Juli 2011** die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Stadions am Standort der NÖ Landessportschule St. Pölten mit Gesamtkosten excl. USt iHv voraussichtlich € 1.598.560,00 auf Preisbasis März 2011 genehmigt. Die Finanzierung im Leasingwege mit einem voraussichtlichen jährlichen Leasingentgelt €107.072,26 zzgl. USt, auf eine Laufzeit von 18 Jahren, wurde ebenso beschlossen.
- **In Umsetzung dieses Regierungsbeschlusses wurde ein Mobilienleasingvertrag Photovoltaik-Dachanlage, Treisma/Land am 30.12.2011/31.01.2012, Laufzeit 18 Jahre, abgeschlossen (Beschluss der NÖ Landesregierung vom 16.07.2013).**

Förderungsvertrag Stadion Bund/Land

- Im Hinblick auf die gegenüber der Grundsatzvereinbarung abgeänderte Vorgangsweise des Bundes im Rahmen der Gewährung der Bundesförderung ist ein **Förderungsvertrag direkt zwischen dem Bund als Förderungsgeber und dem Land NÖ als Förderungsnehmer und nicht wie ursprünglich vorgesehen zwischen Bund und Leasinggeber abgeschlossen worden.**
 - Das hatte zur Folge, dass sich das dem Leasingverhältnis zu Grunde liegende aushaftende Kapital in dem Ausmaß erhöht als die

Bundessubvention nicht an den Leasinggeber fließt und eine entsprechend höhere Leasingrate ab Mietbeginn zu zahlen war. Die erste von der Treisma für den Zeitraum 01.06.2012 – 31.05.2013 vorgeschriebene Immobilienleasingrate betrug € 949.546,93 incl. USt und Kaution.

- Der Wechsel des Empfängers der Bundesförderung - Leasingnehmer anstelle des Leasinggebers - stellt wirtschaftlich keinen neuen Sachverhalt in der Gesamtfinanzierung dar, da Empfänger der Bundesförderung immer das Land NÖ gewesen wäre, ursprünglich indirekt über das Leasingverhältnis, nunmehr direkt als Förderungsnehmer.
- Ohne Berücksichtigung des Zahlungszeitpunktes der Bundes-subvention, also bei rein nomineller Betrachtung, hat sich gegenüber den Werten im Landtagsbeschluss nichts geändert, lediglich die leasingmäßigen Auswirkungen sind gegenüber der Darstellung im Landtagsbeschluss adaptiert.
- Eine weitere Abänderung zur Grundsatzvereinbarung besteht auch darin, **dass der Bund die Förderung nicht bereits mit der Fertigstellung des Bauwerkes ausbezahlt hat, sondern nur in jenen Tranchen, die der jährlichen Immobilienleasingrate des Leasingnehmers entsprechen.** Nach den Kalkulationen des Bundes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses wurde für den Fluss der Fördermittel gesamt ein Zeitraum von 7 Jahren angenommen und im Förderungsvertrag als Zahlungsmodalität ausgewiesen. Als max. jährliche Teilrate hat der Bund € 950.000 festgelegt.
- Der Bund hat im Förderungsvertrag die förderrelevanten Baukosten im Detail angeführt und kommt einschließlich einer eigenen Berechnung der Baukostenindexierung zu **förderbaren Baukosten von voraussichtlich €18.787.571,39 und somit zu einer Bundesförderung gesamt von voraussichtlich €6.262.523,80.**

Termine

Trotz der Projektverzögerung in der Phase „Vorentwurfs- und Entwurfsgenehmigung Stadion“ konnten sämtliche weiteren Meilensteine eingehalten werden. **Die Projekte Stadion und Photovoltaikdachanlage wurden termingerecht abgeschlossen.**

Übergabetermine:

- | | |
|--|------------|
| • Stadion incl. Parkplatz und Photovoltaik | 31.05.2012 |
| • 2 Spielfelder (spätere technische Abnahme) | 15.06.2012 |

Zukünftige Schlüsseltermine:

- | | |
|---|------------|
| • Gewährleistungsende Ausbaustufen 8 und 8.1. | 31.05.2015 |
| • Gewährleistungsende Spielfelder | 15.06.2015 |

Endabrechnung der Bauvorhaben

NÖ Landessportschule St. Pölten, Ausbaustufe 8 Stadion

Die mit der Treisma Grundstücksverwaltungs GmbH durchgeführte Endabrechnung ergibt folgende Gesamtkosten excl. USt:

	Stadion Kernzone RK1	Grundstückskosten + Parkplatz RK2	GESAMT RK1 + RK2	Rückvalorisierung auf PB 11/2007
GIK nach Skonto	€19.587.793,47	€7.182.905,90	€26.770.699,37	€24.661.253,46

RK: Rechnungskreis; GIK: Gesamtinvestitionskosten; PB: Preisbasis;

Die präliminierten Gesamtkosten des Stadionprojektes konnten somit auf Preisbasis November/2007 inklusive der erzielten Skontoerlöse um €1.031.474,55 unterschritten werden.

NÖ Landessportschule St. Pölten, Ausbaustufe 8.1 Photovoltaikdachanlage

Das Projekt wurde mit Gesamtkosten von € 1.626.908,76 excl. USt endabgerechnet, was rückvalorisiert auf den März 2011 einem Betrag von € 1.585.259,90 entspricht.

Die veranschlagten Gesamtkosten der Photovoltaikanlage konnten somit auf Preisbasis 03/2011 um €13.300,10 unterschritten werden (Index Juni 12/125; März 11/121,8).

Förderung Gemeinde/Land

Gem. Fördervereinbarung Stadion, Land/Gemeinde vom 02.08.2010/20.09.2010 beteiligt sich die Stadt St. Pölten mit einem Betrag in Höhe von voraussichtlich €9,846.364,00. Diese Kostenbeteiligung beinhaltet hinsichtlich der Herstellung des Parkplatzes auch die damit verbundene Umsatzsteuer und wurde vereinbart, dass Preisrisiko/Chance für die Errichtungskosten des Parkplatzes bei der Stadt liegen, das Preisrisiko bei den Errichtungskosten Stadion liegt beim Land.

Dementsprechend trägt die Stadt von den endabgerechneten Gesamtinvestitionskosten in Höhe von € 26,770.699,37 (excl. Photovoltaik-Dachanlage) €9.064.053,14.

Von diesem Betrag hat die Stadtgemeinde bereits € 7.814.368,74 (Bar- und Sachleistungen) geleistet und sind noch zwei Förderraten 2014 und 2015 von jeweils €624.842,20 offen.

Förderung Bund/Land

Der Bund hat im Förderungsvertrag Stadion, Bund/Land vom 17.07.2013/31.07.2013 die förderrelevanten Baukosten (incl. Photovoltaik-Dachanlage) im Detail angeführt und kommt einschließlich seiner eigenen Berechnung der Baukostenindexierung zu förderbaren Baukosten von voraussichtlich € 18.787.571,39 und somit zu einer Bundesförderung von voraussichtlich € 6.262.523,80.

Gem. Förderungsvertrag wurde seitens des Landes dem Bund ein schriftlicher Gesamtbericht mit einer detaillierten Schlussrechnung übermittelt. **Die Prüfung der Schlussrechnung und die Ermittlung des Gesamtförderungsbetrages gem. den Bestimmungen des Förderungsvertrages ist derzeit in Durchführung.**

Der Bund hat bis dato die Immobilienleasingrate des Landes für 2012 in Höhe von € 950.000,00 sowie die Immobilienleasingrate für 2013 in Höhe von € 851.789,01, insgesamt also € 1.801.789,01 incl. USt und Kautionsrefundiert.

Finanzierung Land

Ausgehend von der voraussichtlichen Bundesförderung gem. Förderungsvertrag Stadion, Bund/Land in Höhe von € 5.747.680,00 (excl. Photovoltaik), vorbehaltlich möglicher Änderungen im Zuge der Schlussrechnungsprüfung durch den Bund und ausgehend von einer Förderung der Stadt St. Pölten von € 9.064.053,14 (excl. Photovoltaik) **ergibt sich ein voraussichtlich verbleibender Landesfinanzierungsanteil in Höhe von € 11.958.966,23 excl. Photovoltaik bzw. €13.071.031,19 incl. Photovoltaik, jeweils excl. USt und Zwischenfinanzierungszinsen.**

Die Abweichungen zur Kostenaufteilung gem. Landtagsbeschluss vom 20.11.2008 beruhen einerseits darauf, dass sich die Stadt nicht an der Valorisierung der Stadionkernzone beteiligt hat und andererseits der Bund nicht alle im Zusammenhang mit der Kernzone Stadion anfallenden Kosten als förderrelevant anerkannt hat.

Dem höheren beim Land verbleibenden Finanzierungsanteil beim Stadionprojekt steht allerdings die ursprünglich nicht vorgesehene Beteiligung des Bundes an der nachträglich genehmigten Photovoltaikanlage in Höhe von voraussichtlich rd. € 0,5 Mio (voraussichtlich € 514.843,71 vor Valorisierung) gegenüber.

Das Land war bis dato mit insgesamt € 7.985.203,38 (Sofortkaution Stadion, 2 Jahresleasingraten Stadion Immobilien, 4 Halbjahresleasingraten Stadion Mobilien, 4 Halbjahresleasingraten Photovoltaik sowie die USt-Belastung aus dem Unterbestandsvertrag Stadion Parkplatz für 21 Monate) belastet.

Auf Basis der bestehenden Verträge und unter Annahme des derzeitigen Zinsniveaus hat das Land noch 23 Immobilienjahresleasingraten Stadion (incl. laufende Kautions) von jeweils € 851.789,01, 14 Halbjahresleasingraten Stadion Mobilien zu je € 45.706,01, 32 Halbjahresleasingraten Photovoltaik zu je € 60.542,60 sowie die Zahlung von USt auf 279 Monate Unterbestandszins Stadion Parkplatz von jeweils € 310,00 zu leisten. **Die jährliche voraussichtliche Landesbelastung beträgt somit € 1.068.006,23 incl. USt und laufender Kautions.**

Im Falle der Ausübung der Kaufoptionen durch das Land Niederösterreich **nach Ablauf der Grundvertragsdauer der Leasingverträge sind noch die kalkulierten Restwerte (Stadionimmobilienleasing ca. € 1,7 Mio excl. USt nach Kautions, Stadionmobilienleasing ca. € 39.000,00 excl. USt und Photovoltaikleasing ca. € 50.000,00 excl. USt) zu berücksichtigen.**

Die **finanzielle Bedeckung** der Leasingraten und der Bestandszinsbelastung ist, vorbehaltlich der Genehmigung der jährlichen Landesvoranschläge durch den NÖ Landtag, bei der VS 1/26120 „NÖ Landessportschule St. Pölten“ gegeben. Die Einnahmen aus den Förderungsverträgen werden bei der VS 2/26120 „NÖ Landessportschule St. Pölten“ verrechnet.



Luftbildaufnahme 19.06.2012

Die NÖ Landesregierung beehrt sich, den folgenden Antrag zu stellen:

„Der Hohe Landtag wolle beschließen:

Der Schlussbericht zu den Bauvorhaben „NÖ Landessportschule St. Pölten, Ausbaustufe 8 Stadion (NV Arena) und 8.1 Photovoltaikdachanlage“ wird genehmigt bzw. zur Kenntnis genommen.“

NÖ Landesregierung
D r. P e t r a B o h u s l a v
Landesrätin