



An den Präsidenten des
Landtages von Niederösterreich

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion

Eing.: 11.09.2014

Ltg.-460/S-5/6-2014

W- u. F-Ausschuss

WST5-A-548/004-2014

Beilagen

Burgerservice-Telefon 02742-9005-9005

In Verwaltungsfragen für Sie da. Natürlich auch außerhalb
der Amtsstunden: Mo-Fr 07:00-19:00, Sa 07:00-14:00 Uhr

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug

Bearbeiter

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

Mag. Ilse Stöger

16159

09. September 2014

Betrifft

Land Niederösterreich, NÖ Landessportschule St. Pölten, 11. Ausbaustufe –
Bestandssanierung und Energieoptimierung

Hoher Landtag!

Die NÖ Landesregierung beehrt sich, unter Bezugnahme auf den Landtagsbeschluss vom 5. Dezember 1990, Ltg.-261/V-8/29-1990, den Antrag auf Genehmigung der Umsetzung des Projektes „NÖ Landessportschule St. Pölten, 11. Ausbaustufe – Bestandssanierung und Energieoptimierung“ vorzulegen.

Das Land Niederösterreich hat gemäß § 4 Abs. 2 NÖ Sportgesetz Sorge zu tragen, dass in St. Pölten eine Landessportschule geführt wird. Die NÖ Landessportschule St. Pölten hat im September 1990 in privatrechtlicher Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung ihren Betrieb aufgenommen und wurde bisher in 10 Ausbaustufen erweitert.

Die Aufgaben der NÖ Landessportschule St. Pölten sind insbesondere:

- die Bereitstellung von Trainings- und Wettkampfmöglichkeiten, insbesondere für den Leistungs- und Spitzensport
- die Beherbergung und Verpflegung von Spitzen-, Leistungs- und Nachwuchssportlerinnen und -sportlern

- die Betreuung des NÖ SPORT-LEISTUNGS-ZENTRUMS (SLZ) St. Pölten sowie der Verwaltungseinrichtungen der NÖ Sportdach- und -fachverbände
- Unterstützung von Fortbildungsveranstaltungen für Sportpädagoginnen und -pädagogen in Zusammenarbeit mit den Schulbehörden

Die Geschäftsfelder liegen schwerpunktmäßig im Sportanlagenmanagement sowie im Sportveranstaltungsmanagement (z.B. Standortservicierung für Sportveranstaltungen und Großereignisse; Unterstützung von Fortbildungsveranstaltungen und Seminaren, Organisation von Trainingslagern). Ziel ist es, eine breit gefächerte, qualitativ hochwertige, bedarfsgerechte Sportinfrastruktur, begleitet von einer serviceorientierten Betreuung, professionell anzubieten und zu betreiben. Durch dieses Angebot soll ein optimaler Nutzen für die Kunden und somit für den Sport in Niederösterreich, insbesondere im NÖ Zentralraum, geschaffen werden.

Ausgangssituation

Die aktuelle Betreibergesellschaft der NÖ Landessportschule St. Pölten, die SPORTZENTRUM Niederösterreich GmbH, hat auf der Grundlage der gesetzlichen, betriebswirtschaftlichen und technischen Rahmenbedingungen Entwicklungschancen für die NÖ Landessportschule geprüft. Im Zuge der Analyse der Ausgangssituation mussten infrastrukturelle Defizite vor allem in den Bereichen Beherbergung, Gastronomie samt Aufschließungen sowie Energie festgestellt werden.

Die bestehende Qualität der 20 Jahre alten Beherbergungsinfrastruktur ist für (Leistungs-)Sportler, Seminarkunden sowie für Kinder- und Jugendlager nicht mehr adäquat. Auch die Qualität der Gastronomieinfrastruktur im 23 Jahre alten Haupthaus entspricht in keinster Weise, insbesondere im Vergleich zur Qualität der Sportanlagen, zeitgerechten Anforderungen. Die Qualität des Produktangebotes für die Kunden ist daher inkonsistent. Die Führung eines einigermaßen wirtschaftlichen Gastronomiebetriebes stellt sich daher als äußerst schwierig dar. In Kernzeiten, insbesondere bei Veranstaltungen, besteht außerdem ein massives Kapazitätsproblem. Damit fehlt auch das ausschlaggebende Erfolgsmoment für Veranstaltungen und Seminare im Fokus- und Perspektivenkundensegment. Defizite entstehen zudem

auch dadurch, dass die Energieversorgungsinfrastruktur in den Bereichen Elektrischer Strom und Wärme für alle Objekte auf dem Areal der NÖ Landessportschule nicht nach dem Stand der Technik kombiniert und entsprechend ihrem Last/Zeitverhalten aufeinander abgestimmt ist. Suboptimale Betriebsabläufe und daraus resultierende hohe Betriebskosten sind die negative Folge.

Damit sind in naher Zukunft riskante Entwicklungen (Verschlechterung der Auslastungssituation bei den Nächtigungen und durch den Ausfall von Kursen auch bei den Sportanlagen einerseits bei steigenden Betriebskosten im Bereich der Energie andererseits) zu erwarten. Dies hat negative Auswirkungen auf die Einnahmensituation der NÖ Landessportschule (Umsatzeinbrüche) bei gleichzeitiger Nichterfüllung des öffentlichen Auftrages sowie Imageverlust zur Folge.

Maßnahmen

Um die bestehende Struktur der NÖ Landessportschule besser zu nutzen und aufzuschließen, ist in den Bereichen Sporthalle, Wellness, Gastronomie und Wohntrakt ein Zentralbauwerk zu errichten, welches die horizontale Verbindung und die vertikale Aufschließung der Baukörper auflöst; zudem ist dadurch eine klare Trennung der Funktionsbereiche möglich. Dieser Trakt ist verkehrstechnischer Knotenpunkt; einerseits ist er im 1. OG fußläufig vom Eingang aufgeschlossen und auch über den Parkplatz (EG) und den „Sporthallenverbindungsgang“ (EG) erreichbar; er erfüllt auch die Funktion der Aufschließung des Wohntraktes. Das aufgebaute Stiegenhaus für den Wohntrakt soll die Fluchtweg-situation im Beherbergungsbereich verbessern und die Weiternutzungsmöglichkeit von ca. 50% der Zimmer während der Generalsanierung des Wohntraktes ermöglichen. In den Bereichen Wellness, Gastronomie und Verwaltung sind funktionale und aufschließungstechnische Umbauten durchzuführen. Für die Sporthalle sind Ertüchtigungsmaßnahmen zu setzen, d.h. hier handelt es sich um kleinere Adaptierungs- und Anpassungsmaßnahmen.

Die geplanten Energieoptimierungsmaßnahmen bestehen u.a. in der Umstellung der Stromtarifsituation. Der Nebeneffekt dieser Transformatoreninvestition samt Ein-

bindung aller Gebäude (Abnehmer) der Landessportschule mit einer Ringleitung besteht darin, dass der im Sportzentrum produzierte Photovoltaikstrom zur Grundabdeckung direkt genutzt werden kann. Ein Wärmeverbund soll errichtet werden und über eine zentrale Regelanlage in einer Verteilerstation (geplant bei der Eishalle) durch zu errichtende Leitungen zur jeweils aktuellen Bedarfsstelle gebracht werden. Damit kann gezielt immer genau so viel Wärme erzeugt werden, wie insgesamt gebraucht wird. Durch den Einbau von Niedrigtemperaturheizregistern und entsprechenden Wärmerückgewinnungsanlagen soll die Energieeffizienz gesteigert werden. Die dafür notwendigen Maßnahmen sind der Tausch der Lüftungskomponenten, der Einbau von Wärmetauschern und die Adaptierung der Regeltechnik. Mit den geplanten Maßnahmen der Energieoptimierung ist mit jährlichen Einsparungseffekten in Bezug auf Strom- und Heizkosten sowie Fernwärmegebühren in Höhe von ca. € 200.000,00 zu rechnen.

Die Bestandssanierung mit funktional betrieblicher Verbesserung und anteiliger Energieoptimierung soll auf Grundstück Nr. 587/8, EZ 998, Grundbuch 19599 Unterwagram umgesetzt werden. Für die Errichtung der Trafo- und Umformerstation für Wärme und Strom ist das Grundstück Nr. 622/2, EZ 1044, Grundbuch 19599 Unterwagram (Standort Eishalle) in Aussicht genommen.

Kosten

Die Gesamtkosten (= Errichtungskosten; Grundstückskosten € 0,00) für die Umsetzung der geplanten Ausbaustufe 11 betragen aufgrund einer Grobkostenschätzung der Abteilung Landeshochbau des Amtes der NÖ Landesregierung € 11.640.791,43 zzgl. USt (Preisbasis 01.05.2014). Für diese Grobkostenschätzung wurden Erfahrungswerte und Schätzkosten zu Grunde gelegt, die für vergleichbare Bauvorhaben herangezogen werden können. Die Gesamtkosten verstehen sich exklusive Valorisierung, Zwischenfinanzierung und Umsatzsteuer.

Finanzierung

Die Finanzierung der Ausbaustufe 11 soll, wie die Finanzierung der bisherigen Ausbaustufen in der Landessportschule, im Leasingweg über die TREISMA Grundstücksverwaltungs Gesellschaft m.b.H. (eine 100%ige Konzerngesellschaft der HYPO NOE Gruppe Bank AG) erfolgen. Dies in der Form, dass der hinsichtlich der Bestandssanierung bestehende Leasingvertrag zur Ausbaustufe 9 nicht per 31.12.2017 ausläuft, sondern um weitere 15 Jahre (2018 - 2032) verlängert wird. Leasingtechnisch entspricht dies einem neuen Leasingkontrakt. Die geplanten Energieoptimierungsmaßnahmen, die der Eishalle (Ausbaustufe 7) zuzuordnen sind, werden durch einen Nachtrag zum bestehenden Leasingkontrakt Eishalle über die Restgrundmietdauer von 14,58 Jahren ab 2018 finanziert.

Daraus ergibt sich ab 2018 hinsichtlich der Ausbaustufe 11 eine jährliche vorläufige Leasingrate von € 976.771,08 inkl. USt und eine jährliche Kautionsrate von € 175.408,73. Die zusätzliche jährliche vorläufige Leasingrate in Bezug auf die Eishalle (Ausbaustufe 7) beträgt € 24.456,44 zzgl. USt sowie einer jährlichen Kautionsrate von € 11.270,15.

Da viele der Untermieter der SPORTZENTRUM Niederösterreich GmbH unecht umsatzsteuerbefreit sind, ist aufgrund der Änderung des Umsatzsteuergesetzes 1994 durch das Abgabenänderungsgesetz 2012 auch die TREISMA Grundstücksverwaltungs Gesellschaft m.b.H. nicht mehr berechtigt, bei Hochbauvorhaben die von den Planern und den bauausführenden Unternehmen in Rechnung gestellte Umsatzsteuer als Vorsteuer abzuziehen. Andererseits kann die TREISMA Grundstücksverwaltungs Gesellschaft m.b.H. dafür die Leasingraten ohne Umsatzsteuer vorschreiben. Im Gegensatz dazu besteht für den Bereich Eishalle nach wie vor die Vorsteuerabzugsberechtigung der SPORTZENTRUM Niederösterreich GmbH.

Für die kaufmännische Abwicklung gebührt dem Leasinggeber ein einmaliges Entgelt von 0,5 % der Gesamtinvestitionskosten (jeweiliger Aufstockungsbetrag) zzgl. USt, das in die Berechnungsbasis für das Leasingentgelt bereits eingerechnet wurde.

Die endgültigen Belastungen für das Landesbudget können erst nach Vorliegen der Endabrechnung ermittelt werden. Insoweit öffentliche Förderungen durch den Leasinggeber TREISMA Grundstücksverwaltungs Gesellschaft m.b.H. erreicht

werden können, werden diese vereinbarungsgemäß im Rahmen der Leasingkalkulation an das Land Niederösterreich als Leasingnehmer weitergegeben.

Der Betrieb der NÖ Landessportschule St. Pölten erfolgt durch die SPORTZENTRUM Niederösterreich GmbH auf Basis eines langfristigen Mietvertrages mit dem Land Niederösterreich.

Projektorganisation und Terminziele

Die Abwicklung des Bauvorhabens erfolgt nach den Projektmanagementrichtlinien des Landes Niederösterreich gemäß Dienstanweisung Hochbauvorhaben, Systemzahl 01-01/00-0750 durch eine Projektleitung. Es ist vorgesehen, dass die Projektsteuerungsleistungen durch die Abteilung Landeshochbau des Amtes der NÖ Landesregierung als amtsseitige Eigenleistung wahrgenommen werden. Die Umsetzung des Projektes „NÖ Landessportschule St. Pölten, 11. Ausbaustufe – Bestandssanierung und Energieoptimierung“ am Standort der Landessportschule St. Pölten wurde in dem gemäß Dienstanweisung Hochbauvorhaben eingerichteten Startbaubeirat am 05.08.2014 empfohlen.

Es sind insgesamt 5 Projektphasen vorgesehen: Entwicklung, Vorbereitung, Planung, Ausführung und Nachbetreuung. Für die Realisierung der Ausbaustufe 11 wird ein Zeitbedarf von rd. 35 Monaten vom Zeitpunkt der Beauftragung der Planer bis zur Inbetriebnahme vorgesehen. In der Ausführungsphase ist der Baubeginn mit 03/2016, die Baufertigstellung mit 01/2018 und die Inbetriebnahme mit 02/2018 eingetaktet.

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

„Der Hohe Landtag wolle beschließen:

1.

Die Umsetzung des Projektes „NÖ Landessportschule St. Pölten, 11. Ausbaustufe – Bestandssanierung und Energieoptimierung“ am Standort der Landessportschule St.

Pölsen auf dem Grundstück Nr. 587/8, EZ 998 sowie auf dem Grundstück Nr. 622/2, EZ 1044, beide Grundbuch 19599 Unterwagram, mit Gesamtkosten in Höhe von € 11.640.791,43 zzgl. USt (Preisbasis 01.05.2014) wird genehmigt. Die Gesamtkosten verstehen sich exklusive Valorisierung, Zwischenfinanzierung und Umsatzsteuer. Die Finanzierung erfolgt im Leasingwege.

Die finanzielle Bedeckung der zukünftigen, ab 2018 für die Bestandssanierung und Energieoptimierung anfallenden Leasingraten geht zu Lasten der VS 1/26120 „NÖ Landesportschule St. Pölsen“ vorbehaltlich der Genehmigung der Voranschläge durch den NÖ Landtag.

2.

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

NÖ Landesregierung
Dr. Petra Bohuslav
Landesrätin