



 Bundesministerium
Inneres

Landtag von Niederösterreich

Landtagsdirektion

Eing.: 04.09.2024

Zu Ltg.-515/XX-2024

Organisations- und Finanzierungsvereinbarung

als Grundlage zum Abschluss eines Mietvertragsangebots
für das Polizeisicherheitszentrum St. Pölten

abgeschlossen zwischen

Land Niederösterreich
mit dem Sitz in 3100 St. Pölten
und der Geschäftsanschrift Landhausplatz 1

(im Folgenden kurz „**Land NÖ**“ genannt)
einerseits

und

Republik Österreich

(im Folgenden kurz „**Bund**“ genannt)

vertreten durch
Bundesministerium für Inneres („BM^I“)
mit dem Sitz in 1010 Wien
und der Geschäftsanschrift Herrengasse 7

andererseits

sowie
Landeshauptstadt St. Pölten
mit dem Sitz in 3100 St. Pölten
und der Geschäftsanschrift Rathausplatz 1

(im Folgenden kurz „**Stadt St. Pölten**“)

am  wie folgt:

Präambel

- A. Die Landespolizeidirektion Niederösterreich sowie weitere Dienststellen des **BMI** sind derzeit in St. Pölten in mehreren Standorten untergebracht. Am Standort St. Pölten, Linzer Straße 106, befinden sich bereits seit Jahren das Landeskriminalamt und das Logistikzentrum der Landespolizeidirektion NÖ. Diese Verteilung der Dienststellen erschwert den Dienstbetrieb erheblich. Daneben besteht ein Eigenbedarf des Landes NÖ an den derzeit an das BMI vermieteten Räumlichkeiten im Regierungsviertel St. Pölten, Herrengasse, Haus 15, Haus 15a, Haus 16a und Haus B des Wirtschaftszentrums. Weiters ist die Errichtung eines Einsatztrainingszentrums dringend erforderlich. Daher sollen mit dem gegenständlichen Bauvorhaben folgende Teilprojekte realisiert werden:
- Landespolizeidirektion
 - Einsatztrainingszentrum
 - Landesamt für Verfassungsschutz und Terrorismusbekämpfung NÖ
 - Personenanhaltzentrum
 - Polizeiinspektion St. Pölten
- B. Diese Organisations- und Finanzierungsvereinbarung bezieht sich auf das gesamte Bauvorhaben zur Umsetzung der am 22. Oktober 2018 zwischen dem BMI und dem Land NÖ abgeschlossenen Sicherheitsleitlinie.
- C. Um den Dienststellen nicht nur die erforderlichen Raumressourcen zur Verfügung zu stellen, den Zugang der Bevölkerung zu den Leistungen der Sicherheitsverwaltung zu erleichtern, zu bündeln und kurze Wege anzubieten, sondern auch größtmögliche Synergien zu heben, sollen die an verschiedenen Standorten in St. Pölten eingerichteten Dienststellen angrenzend an das bestehende Areal des Landeskriminalamts und der Landespolizeidirektion St. Pölten in St. Pölten, Linzer Straße 106, an einem Standort als „Polizeisicherheitszentrum“ zusammengeführt werden.

Aus diesem Grund kommen die Vertragsparteien wie folgt überein:

I.

1. Das **Land NÖ** beabsichtigt, die im Entwurf des Teilungsplans vom 19. März 2024 blau umrandeten Grundstücke (Beilage /1; in weiterer Folge als „**Bauplatz**“ bezeichnet) mit einer Gesamtfläche von 9,92 ha zu erwerben.

2. In weiterer Folge soll auf dem Bauplatz auf Basis des Raum- und Funktionsprogramms (Beilage ./2) auf einer Nutzfläche (gem ÖNORM B 1800:2013) von ca 18.144 m² das Polizeisicherheitszentrum St. Pölten entsprechend der in Beilage ./3 dargestellten Meilensteinzeitplanung in Übereinstimmung mit den geltenden vergaberechtlichen Bestimmungen errichtet werden.
3. Das **Land NÖ** wird dem **Bund** mit Vorliegen der Freigabe des Entwurfes zuzüglich 6 Monate, jedoch spätestens bis zum 31.03.2028, für die auf dem Bauplatz zu errichtenden Gebäude ein Mietangebot auf Grundlage des Mietvertragsentwurfs (Beilage ./6) erstellen und die dafür erforderlichen Bauherrnleistungen (insbesondere Projektleitung, Projektsteuerung, Begleitende Kontrolle, Generalplaner sowie Berater und Sonderfachleute) erbringen. Bei erforderlichen Terminänderungen werden die Vertragspartner einvernehmlich vorgehen, wobei der **Bund** berechtigt ist, das Mietangebot nicht anzunehmen, wenn sich die Stellung eines Mietangebots durch das **Land NÖ** über die vereinbarte Frist (31.03.2028) hinaus verzögert. Für die Kostentragung gilt Punkt II.9. unten.
4. Der **Bund** nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass Grundlage für die Angebotserstellung die in Beilage ./2 (Raum- und Funktionsprogramm), Beilage ./3 (Übersicht Meilensteine), Beilage ./4 (Aufstellung der Errichtungskosten), Beilage ./5 (Zusammenstellung der Kosten für die Erstellung der Mietvertragsunterlagen) und Beilage ./6/ (Entwurf Mietvertrag) angeführten Punkte bzw. Leistungen sind. Der **Bund** bzw das BMI wird eine beratende Funktion in der Abwicklung einnehmen. Klargestellt wird, dass der **Bund** das Mietangebot nicht mit der Begründung ablehnen darf, dass das Gebäude nicht den architektonischen Vorstellungen des **Bundes** entspricht, weil bei diesem Aspekt dem **Bund** kein Mitentscheidungsrecht zukommt, sofern dadurch die Funktionalität im Sinne des Raum- und Funktionsprogramms (Beilage ./2) nicht beeinträchtigt wird.

II.

1. Bei Erstellung der dem Mietangebot zugrunde liegenden Unterlagen wird für die Neuerrichtung des Polizeisicherheitszentrums St. Pölten von Errichtungskosten **ohne** Grund-, mobile Einrichtungs- und Finanzierungskosten (Kostengruppe 1 bis Kostengruppe 9 gemäß Ö-NORM B 1801-1) in der Höhe von max **EUR 171.200.000,00** gemäß Beilage ./4 ausgegangen.

Die in diesem Vertrag enthaltenen Euro-Beträge enthalten keine Umsatzsteuer und beziehen sich auf die Preisbasis Q1/2023 (kein Vorsteuerabzug).

Sämtliche Kosten stellen Schätzkosten dar, sind daher keine Pauschalpreise und werden nach tatsächlich anfallendem Aufwand als Bemessungsgrundlage für den Mietpreis in Ansatz gebracht.

2. Auf dieser Grundlage, unter Berücksichtigung der Kosten für den Grund, die Bauplatzerschließung und die Finanzierung sowie unter Berücksichtigung der Förderung der **Stadt St. Pölten**, die im Gegenzug zu den fällig werdenden Bauplatzaufschließungskosten (für Wasser, Abwasser, Abfall und Bauplatz) geleistet wird (siehe auch Pkt. 6.), wird derzeit von einem vorläufigen Mietpreis ohne Betriebskosten von EUR 17.997.835,2 pro Jahr für die Gebäude, wobei sich diese auf die Nutzungskategorien wie folgt aufteilen, ausgegangen:

Nutzungskategorie	m² BGF	vorläufiger Mietpreis pro Jahr
Büro	23.260	EUR 4.912.512,00
Sonderflächen (z.B. Einsatztrainingszentrum, PAZ)	13.028	EUR 13.085.323,20

daraus ergibt sich ein vorläufiger Mietpreis pro m² BGF und Monat je Nutzungskategorie:

Büro	EUR 17,60		
Sonderflächen (z.B. Einsatztrainingszentrum, PAZ)	EUR 83,70	(Basismiete EUR 21,20, Zuschlagsmiete EUR 62,50)	

Für die 635 Stellplätze ergibt sich ein vorläufiger Mietpreis ohne Betriebskosten von EUR 762.000,00 pro Jahr (entspricht EUR 100,00 p.m. pro Stellplatz).

3. Bei Änderung der Kosten gem Punkt 1 werden die Vertragspartner einvernehmlich einen neuen Kostenrahmen festsetzen, der wiederum Grundlage für den Mietpreis ist. Punkt. II 9. bleibt unberührt.
4. Das **Land NÖ** ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, zusätzlich zu dem nach Punkt II.2. zu erstellenden Mietanbot ein Mietanbot unter Berücksichtigung von Mietzinsvorauszahlungen des **Bundes** zu erstellen. Für den Fall, dass es in der Folge zur Vereinbarung von Mietzinsvorauszahlungen kommt, werden die Parteien im Mietvertrag festhalten, dass die Sicherungspflicht gemäß BTVG dadurch erfüllt wird, dass das **Land NÖ** Bauträger ist. Die Mieterin wird in diesem Fall auf sonstige, über die im Mietvertragsentwurf (Beilage ./6) enthaltenen Regelungen hinausgehende Rechte (insbesondere Kündigungsrechte) nach dem BTVG verzichten.
5. Bei Realisierung des Projektes wird das **Land NÖ** das gegenständliche Projekt mit den Kosten für den Ankauf der Liegenschaften von rund EUR 9.180.620,00 sowie

mit EUR 819.380,00 für die Projektentwicklung und Projektbegleitung fördern, indem diese Kosten nicht der Mietpreiskalkulation zu Grunde gelegt werden.

6. Die **Stadt St. Pölten** wird das Projekt mit den Kosten von rund EUR 2.500.000,00 für die Bauplatzaufschließung (Wasser, Abwasser, Abfall und Erschließung) fördern.
7. Die Kosten für die mobile Einrichtung werden vom **Bund** selbst getragen.
8. Die Kosten der für die Erstellung der Mietangebotsgrundlagen erforderlichen Leistungen werden voraussichtlich rund **EUR 9.650.000,00** (siehe Beilage ./5) betragen, und werden zunächst vom **Land NÖ** getragen. Das **Land NÖ** wird dem **Bund** den jeweiligen Kostenstand nach Abschluss der einzelnen Planungsphasen bekannt geben.
9. Kommt es zu einem Projektabbruch vor Abschluss des Mietvertrages, gilt für die Kostentragung Folgendes:

Sollte das Mietangebot des **Landes NÖ** durch den **Bund** nicht binnen sechs Monaten nach Übermittlung des Mietangebots angenommen oder das gegenständliche Bauvorhaben abgebrochen werden, aus Gründen, die der Sphäre des **Bundes** zuzuordnen sind (zB mangelndes Budget), sind die bis dahin angefallenen Kosten vom **Bund** zu tragen, sofern es sich dabei um frustrierte Aufwendungen des **Landes NÖ** handelt.

Kommt es zu einem Projektabbruch aus Gründen, die der Sphäre des **Landes NÖ** als Bauherrn (zB keine Finanzierung, fehlende Grundstücke) zuzuordnen sind, sind die bis dahin angefallenen Kosten vom **Land NÖ** zu tragen.

Sind die Gründe für den Projektabbruch der neutralen Sphäre zuzuordnen, werden die bis dahin angefallenen frustrierten Kosten vom **Land NÖ** und dem **Bund** zu gleichen Teilen getragen. Der Kostenersatz des Bundes ist in diesem Fall mit EUR 5,5 Mio. begrenzt.

Unabhängig von der Sphärenzuordnung gilt bei einer Erhöhung der geschätzten Errichtungskosten und damit des oben genannten vorläufigen Mietpreises bei gleichbleibenden Anforderungen Folgendes:

Bei Änderung der Errichtungskosten gem Punkt 1 bei gleichbleibenden Anforderungen, die zu einer Erhöhung des oben genannten vorläufigen Mietpreises pro Jahr von EUR 17.997.835,20 (Preisbasis Q1/ 2023) um mehr als 20 % führt, ist der **Bund** berechtigt, das Mietangebot abzulehnen. In diesem Fall trägt das **Land NÖ** die bis dahin im Projekt angefallenen Kosten zur Gänze. Bei einer Änderung des oben genannten vorläufigen Mietpreises pro Jahr (Preisbasis Q1/ 2023) bei gleichbleibenden Anforderungen bis zu 20 % hat der **Bund** zwar das

Recht, das Mietangebot nicht anzunehmen, jedoch hat in diesem Fall der **Bund** sämtliche bis zu diesem Zeitpunkt angefallene frustrierte Kosten zu tragen. Der Kostenersatz des Bundes ist in diesem Fall mit EUR 11,0 Mio. begrenzt.

Im Fall einer Kostentragung durch den **Bund** sind die angefallenen Kosten binnen 8 Wochen ab Rechnungserhalt zu begleichen. In jedem Fall des Projektabbruchs bzw des Nichtabschlusses des Mietvertrags fließen keine Förderungen des **Landes NÖ**.

10. Im Falle der Annahme des Mietangebotes durch den **Bund** werden die vorgenannten Kosten gem Punkt 8 oben in die Gesamtkosten gem ÖNORM B1801-1 des Projektes eingerechnet.
11. Die Vorgehensweise und Kostentragung bei einem Projektabbruch nach Abschluss des Mietvertrages ist im Mietvertrag geregelt (vgl Beilage ./6).

Beilagen zu diesem Vertrag:

Beilage ./1	Entwurf des Teilungsplans
Beilage ./2	Abgestimmtes Raum- und Funktionsprogramm (Stand 21. Mai 2023)
Beilage ./3	Übersicht Meilensteine (Stand 26. Februar 2024)
Beilage ./4	Aufstellung der Errichtungskosten gem ÖNORM B1801-1 (Stand 7. Juni 2023)
Beilage ./5	Zusammenstellung der Kosten für die Erstellung der Mietvertragsunterlagen (Stand 7. Juni 2023)
Beilage ./6	Entwurf Mietvertrag

St. Pölten, am [●]

[●]

Land Niederösterreich

Wien, am [•]

[•]

Republik Österreich

St. Pölten, am [•]

[•]

Landeshauptstadt St. Pölten