

Beilagen

LAD3-LIEG-25115/070-2024  
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.lad3@noel.gv.at  
Fax: 02742/9005-13850 Bürgerservice: 02742/9005-9005  
Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug

Bearbeitung  
Christoph Reiter-  
Havlicek, MSc

(0 27 42) 9005

Durchwahl

16900

Datum

03. September 2024

Betrifft

Sicherheitszentrum St. Pölten –  
Abschluss der Organisations- und Finanzierungsvereinbarung als  
Grundlage zur Erstellung eines Mietangebots des Landes NÖ an die Republik  
Österreich über das Polizeisicherheitszentrum St. Pölten

Hoher Landtag!

Die Landespolizeidirektion Niederösterreich ("LPD NÖ") sowie weitere Dienststellen des Bundesministeriums für Inneres ("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 LPD NÖ. Diese Verteilung der Dienststellen erschwert den Dienstbetrieb erheblich. Weiters ist die Errichtung eines Einsatztrainingszentrums dringend erforderlich.

Daher sollen mit dem gegenständlichen Bauvorhaben folgende Teilprojekte im Sicherheitszentrum St. Pölten realisiert werden:

- Landespolizeidirektion,
- Einsatztrainingszentrum,
- Landesamt für Verfassungsschutz und Terrorismusbekämpfung NÖ,
- Personenanhaltzentrum,
- Polizeiinspektion St. Pölten.

Das Land NÖ errichtet dazu auf einem größtenteils noch zu erwerbenden Liegenschaftsareal hinter dem bestehenden, ebenfalls vom Land NÖ errichteten Gebäudekomplex Linzer Straße 106 (mit dem Landeskriminalamt, dem Logistikzentrum und der Diensthundeinspektion des LPD NÖ) ein Polizeisicherheitszentrum.

Die Errichtungskosten (ohne Grund-, mobile Einrichtungs- und Finanzierungskosten) für den Neubau auf Basis des Raum- und Funktionsprogramms (per Stand 21.05.2023) mit Bruttogeschossflächen für Büros sowie Sonderflächen im Ausmaß von rund 36.300m<sup>2</sup> betragen rund EUR 171.200.000,00 (Kostenschätzung FCP FRITSCH, CHIARI & PARTNER Ziviltechniker GmbH, Wien, Preisbasis Q1/2023).

Die Republik Österreich wird vom Land NÖ, auf Grundlage des beiliegenden Mietvertrages (Entwurf), das neu zu errichtende Polizeisicherheitszentrum St. Pölten anmieten. Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, die Republik Österreich verzichtet für 25 Jahre auf das Recht der Ausübung der ordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Die Miete wurde vorläufig in den ersten 10 Jahren mit EUR 17.997.835,20 pro Jahr zzgl. Betriebskosten und Index berechnet. Für die bis zu 635 Stellplätze wurden zusätzlich EUR 762.000,00 (wertgesichert lt. Mietvertrag) pro Jahr zzgl. Betriebskosten, entsprechend EUR 100,00 pro Stellplatz und Monat, vereinbart.

Ab dem 11. Jahr entfällt die Zuschlagsmiete iHv. EUR 62,50/m<sup>2</sup> pro Monat für Sonderflächen, sodass sich die Miete auf EUR 8.226.835,20 pro Jahr (zzgl. Wertsicherung für die ersten 10 Jahre, zzgl. Betriebskosten) reduziert.

Vorerwähnte EURO-Beträge enthalten keine Umsatzsteuer und beziehen sich auf die Preisbasis Q1/2023.

Das Land NÖ fördert das Projekt Sicherheitszentrum St. Pölten mit rund EUR 10.000.000,00 wie folgt:

- Zurverfügungstellung von Grundstücken im Ausmaß von rund 3.700m<sup>2</sup>, die um einen Kaufpreis von EUR 472.360,00 bereits angekauft wurden (Beschluss NÖ Landesregierung vom 23.11.2021);
- Zurverfügungstellung weiterer Grundstücke im Ausmaß von gesamt rund 76.000m<sup>2</sup> (GB 19544 St. Pölten, Gst.Nr. 1788 sowie Teilflächen aus Gst.Nr. 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 713/9, 1787, 1621/43, 833/1, 814), die durch das Land NÖ von der Stadt St. Pölten zu einem Kaufpreis von EUR 115,00/m<sup>2</sup> sohin Gesamtkaufpreis rund EUR 8.740.000,00 noch anzukaufen sind (Änderung Gesamtkaufpreis aufgrund Flächenänderungen im Zuge Ausarbeitung Teilungsplan möglich). Der Kaufpreis wurde von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen mittels Verkehrswertgutachten ermittelt;

- Bereitstellung von EUR 819.380,00 für die Projektentwicklung / -begleitung sowie die Nutzerabstimmung durch die NÖ. Landeshauptstadt - Planungsgesellschaft m.b.H.

Die Stadt St. Pölten wird das Projekt in Höhe der vorzuschreibenden Aufschließungs- / Ergänzungsabgaben und Anschlussgebühren unterstützen.

Die Planung und Ausführung des Projektes erfolgt im Auftrag des Bauherrn Land NÖ durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Gebäude- und Liegenschaftsmanagement (LAD3).

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt in Form einer Sonderfinanzierung. Die budgetäre Bedeckung erfolgt aus den Mieteinnahmen bzw. aus VS 1/02006, ab 2027 vorbehaltlich der Beschlussfassung des NÖ Landtags zum jeweiligen Voranschlag.

Die Wirtschaftlichkeit des Projektes wurde seitens der Deloitte Tax Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, im Juli 2024 auf Basis der vorliegenden Parameter bestätigt.

Dem Projekt liegt folgender Zeitplan (vorbehaltlich Änderungen im Zuge der weiteren Projektentwicklung und aufgrund Behördenverfahren) zu Grunde:

- Vergabe Generalplaner 07 / 2025
- Freigabe Entwurfsplanung 09 / 2026
- Vorliegen Baugenehmigung (Annahme) 03 / 2027
- Baubeginn 06 / 2027
- Übernahme 02 / 2030

Abteilung Finanzen gesehen!

Beilagen

1. Entwurf Mietvertrag
2. Entwurf Organisations- und Finanzierungsvereinbarung

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

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

1. Der Abschluss der Organisations- und Finanzierungsvereinbarung zwischen Land Niederösterreich, Republik Österreich und Stadt St. Pölten als Grundlage zur Erstellung eines Mietangebots des Landes NÖ an die Republik Österreich über das Polizeisicherheitszentrum St. Pölten (samt Abschluss Mietvertrag) wird genehmigt.
2. Der Ankauf der notwendigen Grundstücke / Teilflächen von der Stadt St. Pölten zur Umsetzung des Sicherheitszentrums St. Pölten wird genehmigt.
3. Die NÖ Landesregierung wird ermächtigt, die zur Durchführung dieser Beschlüsse erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

NÖ Landesregierung  
Mag.<sup>a</sup> Johanna Mikl-Leitner  
Landeshauptfrau