

# NÖ Haus Krems, Projektentwicklung



Landesrechnungshof  
Niederösterreich



# Projektziel

Zentrumsnahe Unterbringung folgender **Landesdienststellen:**

- Bezirkshauptmannschaft Krems
- NÖ Gebietsbauamt IV Krems
- NÖ Straßenbauabteilung 7 Krems
- Abteilung Raumordnung RU2 - Dorf- und Stadterneuerung
- Amt des Bezirksschulrats Krems Land
- Amt des Bezirksschulrats Krems Stadt

**Wirtschaftskammer NÖ, Bezirksstelle Krems**

# Projektumfang (ohne WK)

- **Gesamtkosten: 30,24 Mio. Euro 211 Büroarbeitsplätze**  
davon 5 Tele- und  
24 Reservearbeitsplätze  
(anteilig 11% bzw. 3,44 Mio. Euro)
- **400 Besprechungs- und Schulungsplätze**
- **Parkdeck für 156 PKW**
- **Schutzraum für 25 Personen**



# Projektbeteiligte

- **Bauherr, Miteigentümer, Vermieter, Finanzierungsmanagement:** NÖ Landesimmobiliengesellschaft (NÖ LIG)
- **Miteigentümer:** Gebäudeerrichtungs- und Betriebsgesellschaft der Wirtschaftskammer NÖ (WK NÖ)
- **Baubeauftragter, Mieter, Projektleitung:** Amt der NÖ Landesregierung, Abt. Gebäudeverwaltung
- **Nutzer:** Landesdienststellen, Bezirksstelle Krems der WK NÖ
- **Nutzervertreter:** Bürodirektion der BH Krems



# Bauherr

*Bauherr*

Landtag

NÖ Landesregierung

NÖ LIG

LAD3

Begleitende Kontrolle

*Nutzer mit gemeinsamem Vertreter:*



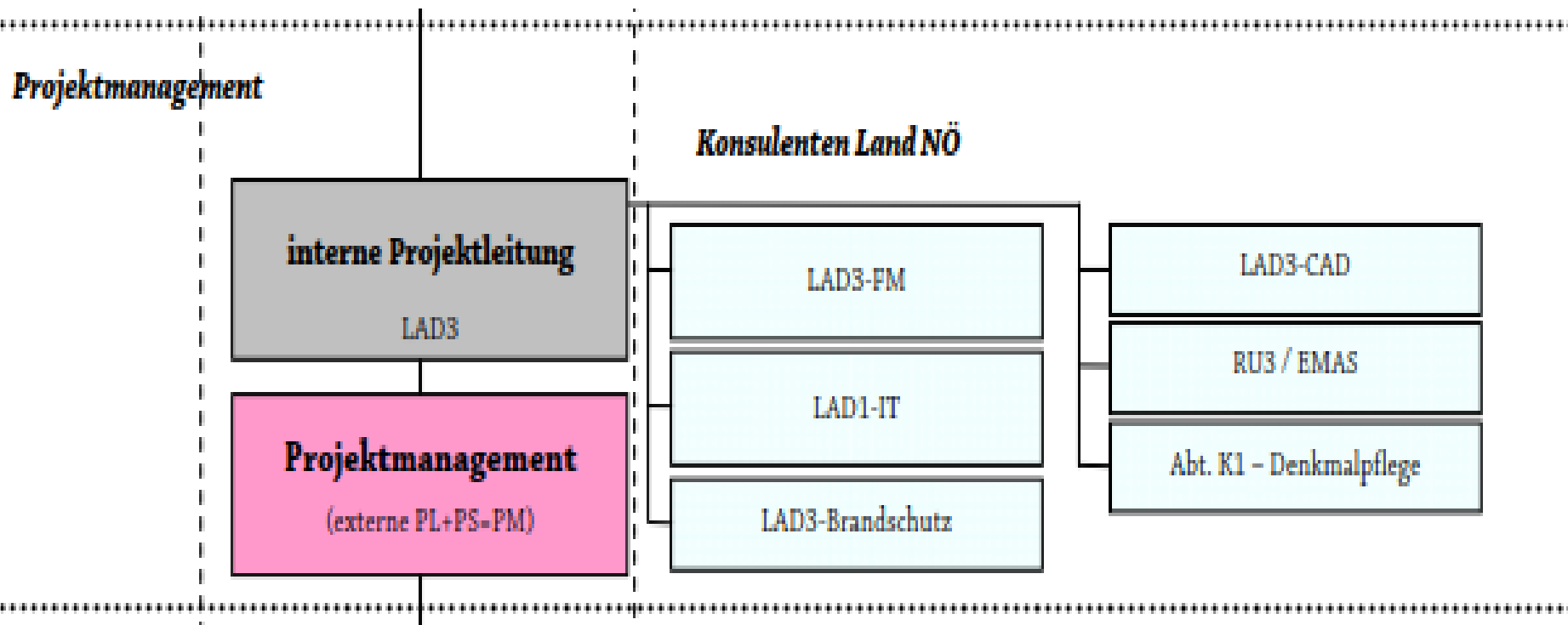
*Externer Nutzer:*

Wirtschaftskammer NÖ

**Kernteam**



# Projektmanagement



# Planung - Ausführung



Planung

Externe Fachplaner:

FM

Verkehrsplanung

Vermessung

Beratung Bauökologie

**Generalplaner**

- Kooperation mit FM
- Kooperation mit Vermessung
- Kooperation mit Verkehrsplanung
- Koop. mit allen externen Planern

Architektur

Brandschutzberatung

Künstl.+Techn. Oberleitung

Bauphysik

Geschäftl. Oberleitung

TGA-Planung

Statik

Elektro-Planung

BauKG

Bauarbeitenkoordination

ÖBA

ÖBA-Bau

Fachbauabteilung-TGA

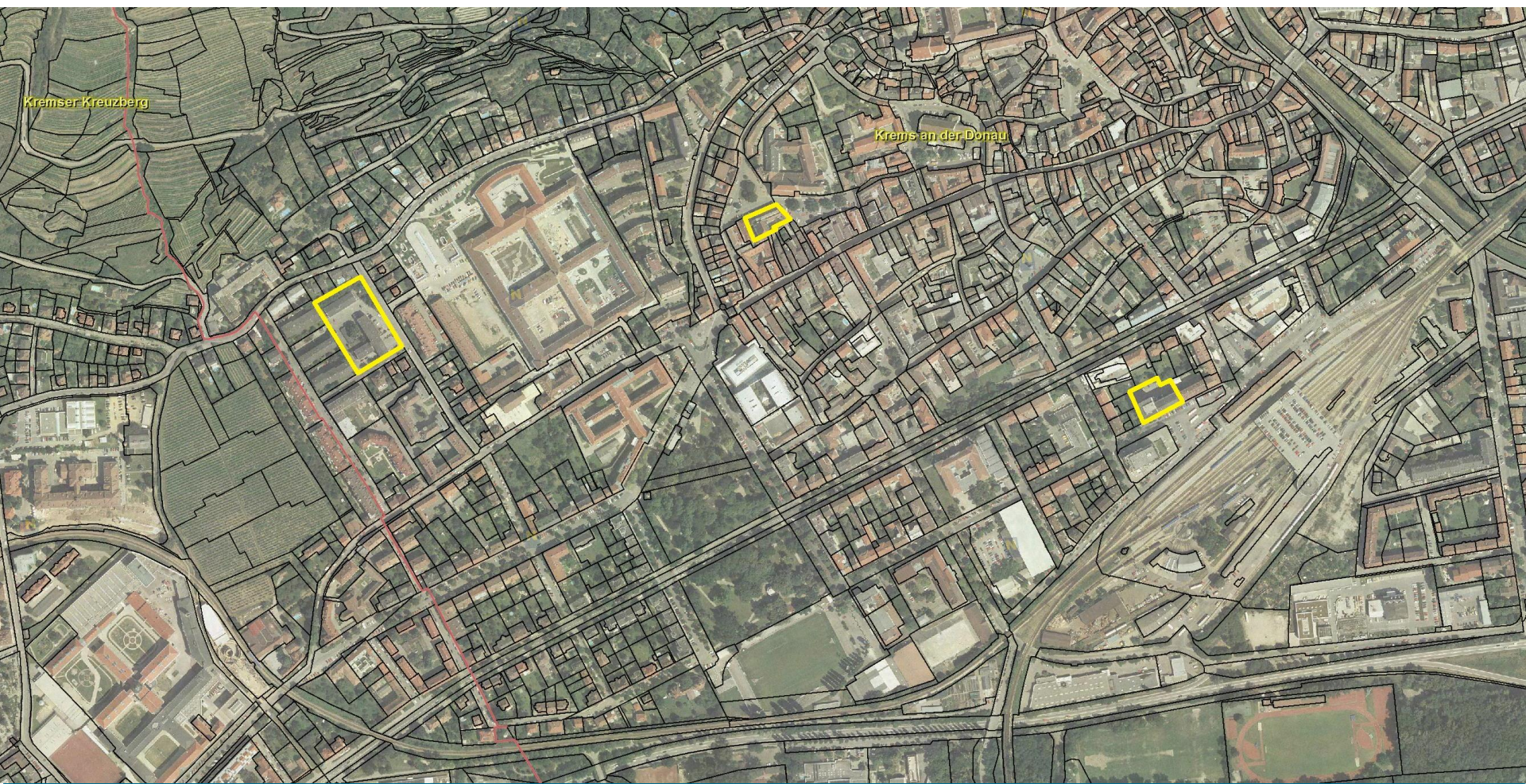
Fachbauabteilung-Elektro

Ausführung

Ausführende Firmen



# Übersicht über die Standorte





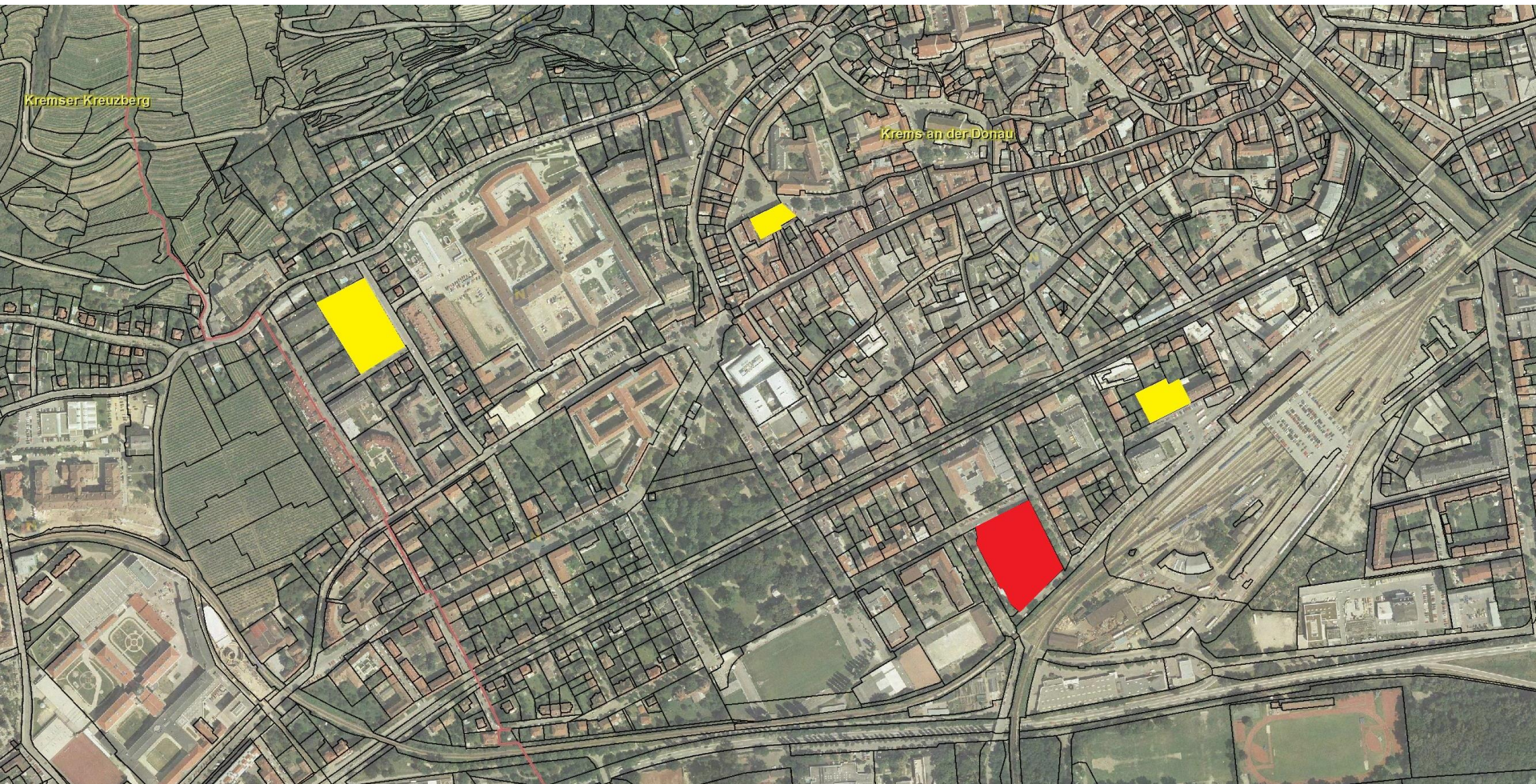
# Architekturwettbewerb



- **2003:** Land NÖ+Stadt Krems: „Hotel+Veranstaltungszentrum+ Parkgarage+Landesamtsgebäude“, Standort „Alte Sporthalle“
- **September 2004:** Stadt Krems erteilt Auftrag an die Hypo-Bauplan, einen Architekturwettbewerb durchzuführen
- **Februar 2005 bis Juni 2005:** zweistufiger Wettbewerb
- **Erste Stufe:** 75 Teilnahmeanträge – 7 Teilnehmer ausgewählt
- **Zweite Stufe:** 6 Wettbewerbsbeiträge
- **Juni 2005:** Preisgericht (Gewinner, Zweiter, Dritter)
- **Jahreswechsel, 2005/2006** Ausstieg Stadt Krems,  
*Folge: Bauplatz für das „Amtsgebäude“ allein zu groß!*



# Lage „Alte Sporthalle“



# Generalplanerauftrag (1)

- **Verhandlungsverfahren** ohne vorherige Bekanntmachung mit nur einem Bieter über Generalplanerleistungen
- **Leistungsbild**, detailliert beschrieben
- **August 2005**: Stadt Krems kann Projekt-Finanzierung definitiv nicht sicherstellen.
- **13. September 2005**: Honorarangebot des Gewinners
- **September 2005 und Mai 2006**: Verhandlungsrunden, Bieter wird informiert, dass nur das Landesamtgebäude beauftragt werden wird.

# Generalplanerauftrag (2)

- **Auftragserweiterung** um ÖBA und BauKG
- **Zustimmung** des Bieters zum Auftraggeberwechsel von Stadt Krems zu Land NÖ  
Ein allfälliger Bauplatzwechsel wurde nicht verhandelt!
- **Beschluss** der NÖ Landesregierung „Bauvorhaben des Landes, Auftragsvergabe grundsätzlich nach Gewerken“
- **Ergebnis:** Festlegung wirtschaftlicher und technischer Kriterien zur Beurteilung „wichtiger Gründe“ für die Beauftragung eines Generalplaners

# Auftragnehmertransfer

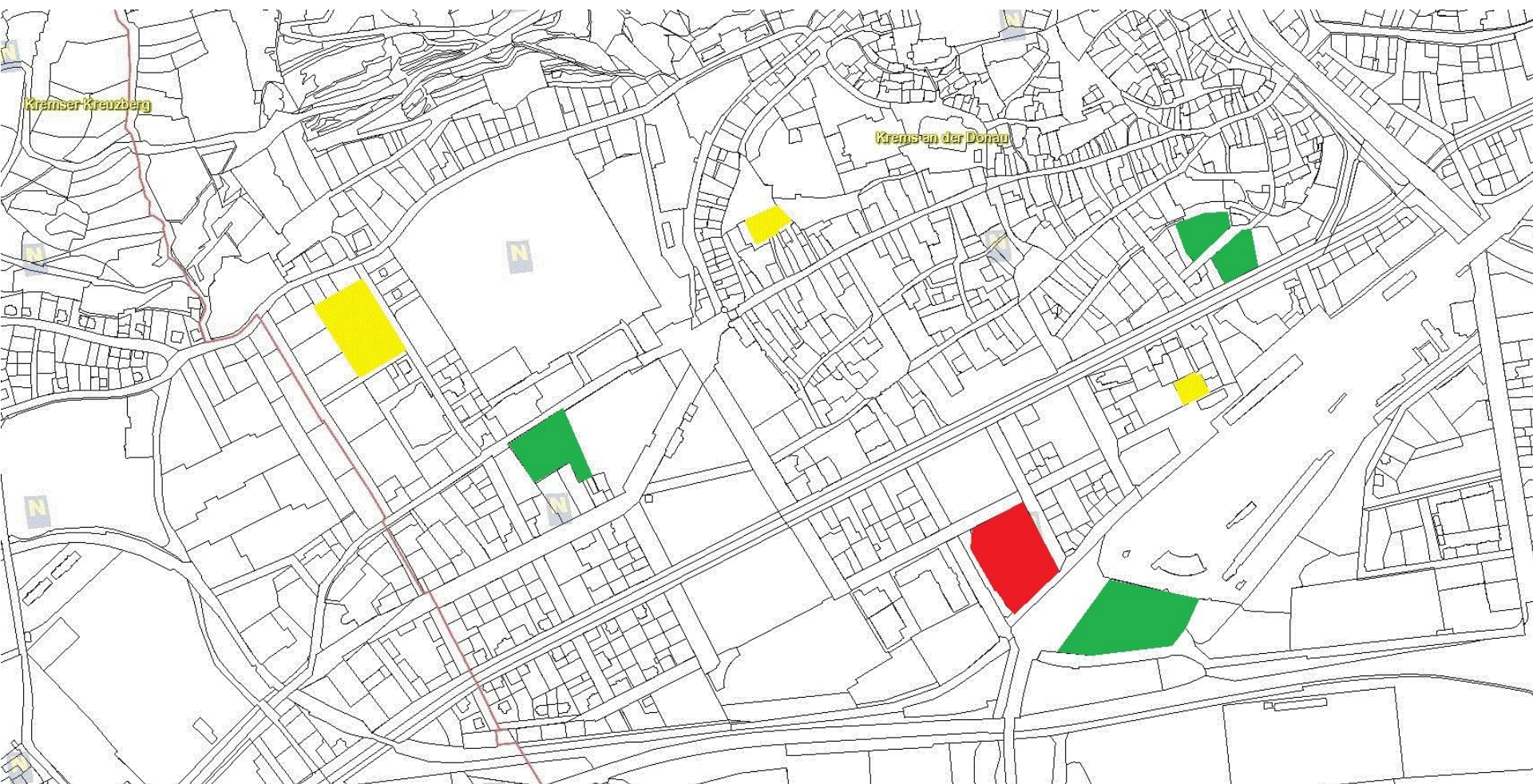
- **Ende Mai 2006:** Rechtsgutachten zur Verkleinerung auf das Teilprojekt „Landesamtsgebäude“, den Auftraggeberwechsel und die Bauplatzänderung
- **Gutachten** behandelte Bauplatzänderung nicht, Interpretation: Standortwechsel zulässig!
- **Bauplätze** qualitativ sehr unterschiedlich:
  - Ca. quadratisch, umgeben von öffentlichen Straßen
  - Zwei Teilflächen durch Drinkweldergasse getrennt und rundum bebaute Nachbargrundstücke
- **Juni 2005:** Jurybeschluss, ursprünglichen Wettbewerb beizubehalten und Landesamtsgebäude auf neuem Bauplatz nach erheblichen Umplanungen zu realisieren

# Standortsuche

- **Juli 2006:** NÖ LIG an Abt. Gebäudeverwaltung:  
„... weitere Verfolgung des Projekts an der Ringstraße aus wirtschaftlichen Gründen nicht geboten“
- **April 2007:** Untersuchung folgender drei Standorte:
  - Grundstück an der **Ringstraße**, ~ 3.800 m<sup>2</sup>,  
Eigentümer Kremser Bank
  - Grundstück in der **Kasernstraße**, ~6.100 m<sup>2</sup>,  
Eigentümer Wohnbaugesellschaft Gedesag
  - Grundstück in der **Bertschingerstraße**, ~11.000 m<sup>2</sup>,  
Eigentümer ÖBB



# Untersuchte Standorte





# Standortanalyse und –bewertung (1)

Allgemeine Standortkriterien	Ringstraße	Bertschingerstraße
Adresse	repräsentativ	wenig repräsentativ
Impulswirkung des Projekts für den Standort und Effekt auf Belebung der Innenstadt	ja, untere Landstraße	ja, für südl. Bahnhofsbereich
Möglichkeit der Inanspruchnahme von Handels- und Dienstleistungsbetrieben	ja, großes und attraktives Angebot im nahen Umkreis	derzeit wenig Angebot im nahen Umkreis
	++	--
Synergien mit privaten Partnern	WK und Sparkasse	keine Kooperationen
	++	--





# Standortanalyse und –bewertung (2)

Aspekte Liegenschaft	Ringstraße	Bertschingerstraße
Liegenschaftsfläche	ca. 3.800 m <sup>2</sup>	ca. 4.000 m <sup>2</sup>
Grundpreis (netto €/m <sup>2</sup> Grund) Gesamtgrundstückspreis	450,00 €/ca. 1,70 Mio. €	bis 275,00 €/ca. 1,10 Mio. €
Ausnutzbarkeit des Grundstücks	gegeben	gegeben
Belastung durch Kontaminierung	keine Detailerhebung	zu erwarten, jedoch keine Detailerhebung
Aufschließung (Techn. Ver- und Entsorgung)	gegeben	keine Detailunterlagen vorhanden
Baugrundverhältnisse	keine Detailerhebungen	keine Detailerhebungen
	+/-	+/-



# Standortanalyse und –bewertung (3)

<b>Aspekte Recht</b>	<b>Ringstraße</b>	<b>Bertschingerstraße</b>
Beteiligte Grundverkauf	Sparkasse/Gedesag	ÖBB
Risiko durch Hindernisse beim Grundstückskauf	keine	keine
Flächenwidmung	keine Umwidmung erforderlich	voraussichtlich Umwidmung erforderlich
Risiko durch Einwände im Baubewilligungsverfahren	mittel	gering
	+/-	+/-

# Standortanalyse und –bewertung (4)



<b>Aspekte Verkehr</b>	<b>Ringstraße</b>	<b>Bertschingerstraße</b>
Erreichbarkeit	gute Erreichbarkeit durch zentrale Lage	gute Erreichbarkeit durch Nähe zur Bundesstraße
Erreichbarkeit für Fußgänger / Attraktivität des Fußweges	attraktiver Fußweg, geringe Distanz	derzeit wenig attraktiver Fußweg durch Unterführung mit schmalen Gehsteigen, weite Gehdistanz
Erreichbarkeit (öffentlicher Verkehr)	gut, Bahnhof, Busse	Bonus, Nähe Wieselbusstation
Bereitstellung PKW Stellplätze	lt. NÖ BTV umsetzbar	lt. NÖ BTV umsetzbar
	<b>++</b>	<b>+</b>

# Standortanalyse und –bewertung (5)

Aspekte Raum- und Funktionsprogramm	Ringstraße	Bertschingerstraße
Umsetzbarkeit des Raum- und Funktionsprogramms	gegeben	gegeben
Veranstaltungssaal	Mitnutzungsmöglichkeit VA der Sparkasse	keiner
Alternative Verpflegung mit Catering	PH Mautern, HLF	PH Mautern, HLF
Arbeitsqualität – Beeinträchtigung durch Lärm	Nein, zt. Bereich Ringstraße	Ja, insbesondere Richtung Gleise
Effizienz und Flexibilität der Grundrisslösungen	eingeschränkt möglich	keine Einschränkung
	+	+/-
Termine	+	-

# Standortanalyse und –bewertung (6)

## Resümee aus Sicht des Projektmanagements

Der Standortvergleich ergab, „dass eine Projektumsetzung an beiden Standorten grundsätzlich möglich war. Synergien mit Partnern waren aus damaliger Sicht nur am Standort „Ringstraße“ möglich.

Von einer gesamtheitlichen Betrachtungsebene heraus, welche für das Land NÖ sowie die Stadt Krems naturgemäß von hoher Bedeutung ist, sind die unter den Standortkriterien zusammengefassten Argumente entsprechend zu würdigen, deswegen der Standort „Ringstraße“ zu präferieren ist.“



# Liegenschaftsbeschaffung (1)



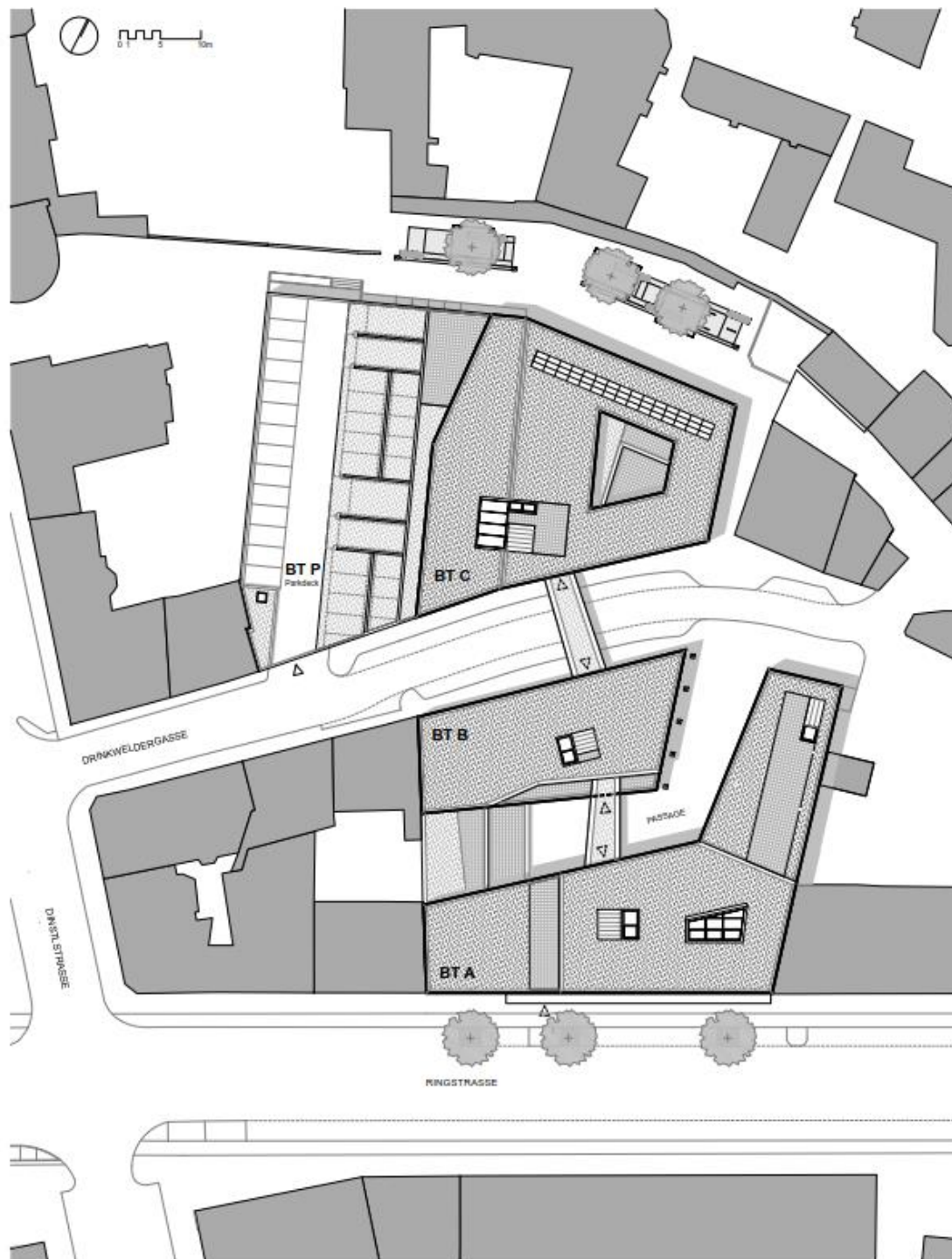
# Liegenschaftsbeschaffung (2)

- **Ringstraße:** fünf Grundstücke, Gesamtausmaß 1.943 m<sup>2</sup>, unbebaut, Kundenparkplatz einer gegenüberliegenden Bank
- **Kaufpreis:** 874.350,00 Euro entsprach 450,00 Euro/m<sup>2</sup>, Schätzwertgutachten über den Verkehrswert lag nicht vor!
  
- **Drinkweldergasse:** ein Grundstück, Gesamtausmaß 1.694 m<sup>2</sup>, unbebaut, Parkplatz
- **Kaufpreis:** 762.300,00 Euro entsprach 450,00 Euro/m<sup>2</sup>, Schätzwertgutachten über den Verkehrswert lag nicht vor! Liegenschaft wurde 1996 um 516.000,00 € erworben. LIG erwarb die Liegenschaft um rund 246.000,00 Euro oder 47% höheren Kaufpreis, dem auch ein „verlorener Planungsaufwand“ von rund 186.000,00 Euro eingerechnet war.

# Liegenschaftsbeschaffung (3)

- **Drinkweldergasse 18:** Ein Grundstück mit dreigeschoßigem Einfamilienwohnhaus, Gesamtausmaß 611 m<sup>2</sup>, Nutzfläche 223 m<sup>2</sup>
- **Kaufpreis:** Verkehrswertgutachten über 725.000,00 Euro, mit „Marktzuschlag“ bis 25% wegen „Ankaufsnotwendigkeit“ .  
Gekauft um 880.000,00 Euro, Grundwert 360,00 Euro/m<sup>2</sup>
- **Drinkweldergasse 20:** Zwei Grundstücke mit viergeschoßigem Mehrparteienwohnhaus, Gesamtausmaß 533 m<sup>2</sup>, Nutzfläche 230 m<sup>2</sup>, unbefristetes Mietverhältnis
- **Kaufpreis:** Verkehrswertgutachten über 490.000,00 Euro, mit „Marktzuschlag“ bis 25% wegen „Ankaufsnotwendigkeit“  
Gekauft um 594.000,00 Euro, Grundwert 405,00 Euro/m<sup>2</sup>





# Verkauf von Teilflächen (1)



## Verkauf von Teilflächen (2)

- **Vereinigung** der Grundstücke Drinkweldergasse
- **Grundstücke** teils im Grundsteuer- teils im Grenzkataster
- **1 Anrainer** versagte Zustimmung, **Übernahme** eines Grundstreifens von 835 m<sup>2</sup> ins öffentl. Gut der Stadt Krems
- Land kaufte um 450 Euro/m<sup>2</sup> - Kaufpreis Stadt 120 Euro/m<sup>2</sup>  
**Verlust** für das Land NÖ: 276.000 Euro
- 77.000 Euro **Förderungsbeitrag** zur „Gestaltung des Bereichs an der Alten Stadtmauer“
- **Förderung** im Rahmen eines Bauprojekts widersprach der Dienstanweisung „Förderungsrichtlinien“

# Verwertung der „alten“ Liegenschaften

- **Alte Bezirkshauptmannschaft Krems:**  
Abwicklung durch Abteilung Gebäudeverwaltung  
Bewertungsgutachten: 1,52 Mio. Euro  
Verkauf offen ausgeschrieben: 20 Anfragen  
ein Angebot: 2,10 Mio. Euro für die NÖ LIG
- **Alte NÖ Straßenbauabteilung 7:**  
Land NÖ war Miteigentümer von drei Eigentumswohnungen.  
Bewertungsgutachten: 340.000 Euro  
Verkauf offen ausgeschrieben: 20 Anfragen  
ein Angebot: 349.000 Euro für das Land NÖ