



An den  
Landtag von Niederösterreich

WST5-A-176/001-2008

Beilagen

**Bürgerservice-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  
Schinhan

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

12537

28.10.2008

Betrifft

NÖ Landessportschule St. Pölten; 8. Ausbaustufe  
Stadion

**Landtag von Niederösterreich**  
**Landtagsdirektion**

Eing.: 29.10.2008

Ltg.-**116/S-5/2-2008**

W- u. F-Ausschuss

"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 des Projektes „NÖ Landessportschule St. Pölten – 8. Ausbaustufe, Stadion“ vorzulegen.

Das Land NÖ ist in seiner Rolle als Sportland Niederösterreich intensiv bemüht den Ballsport insbesondere den Fußballsport durch gezielte Entwicklung und systematische Nachwuchspflege zu fördern. Im Rahmen dieser Zielsetzung soll ein in der obersten österreichischen Liga spielender Fußballverein am Standort St. Pölten etabliert werden. Darüber hinaus soll der Standort zu einem Ballsportkompetenzzentrum mit dem Bund entwickelt werden.

Eine der erforderlichen Voraussetzungen ist die Schaffung einer Spielstätte die den infrastrukturellen und funktionalen Anforderungen für einen Spielbetrieb in allen höherrangigen Ligen des ÖFB entspricht. International soll das Stadion für Spiele der Kategorie 2 entsprechend UEFA Definition geeignet sein.

Im Sinne dieser Zielsetzung wurde von Landesrätin Dr. Bohuslav eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern von Land NÖ, Bund, Stadt St. Pölten sowie nationalen und internationalen Fachleuten mit der Erstellung eines Stadionkonzeptes beauftragt. Dieses Stadionkonzept der NÖ. Hypo Bauplanungs- und Bauträgersgesellschaft m.b.H vom 12.12.2007 ist Grundlage für den vorliegenden Antrag.

## **1. Projektbeschreibung und Umsetzung**

Es ist ein Stadion für 8.000 Zuschauer das auf 13.000 Zuschauer erweiterbar ist geplant. An den Seitenlinien befinden sich die Tribünen, die zu 100 % überdacht sind. Das Stadion ist mit einem Windschutz geschlossen.

Das Bundesliga Lizenzierungshandbuch Version 07-08 sowie das UEFA Stadioninfrastruktur-Reglement wurden berücksichtigt.

Der Standort befindet sich zwischen Landessportschule St. Pölten und Ratzersdorfer See und wird Teil des Areals Landessportschule. Ein entsprechendes Verkehrskonzept, das konsequent den fußläufigen vom fließenden Verkehr trennt, ist ebenfalls erstellt. Parkplätze im Ausmaß von mindestens 800 Stellplätzen sind vorgesehen.

Die Errichtung erfolgt analog anderer erfolgreich umgesetzter Stadionprojekte wie beispielsweise Klagenfurt durch ein Generalübernehmermodell. Bei einem derartigen Modell wird die Planung und Ausführung von einem Unternehmen durchgeführt. Die Ausschreibung des Generalübernehmers wird so gestaltet, dass sichergestellt wird, dass bei Ausschreibungen von Leistungen an Subunternehmer lokale Unternehmen nicht benachteiligt werden.

Das Vergabeverfahren wird nach den Vorgaben des Bundesvergabegesetzes 2006 durchgeführt.

Die Grundstücke liegen im Bereich einer raumordnerisch definierten Freihaltefläche und werden als Luftschadensgebiet gemäß § 3 UVP Gesetz ausgewiesen. Es ist ein UVP-Verfahren erforderlich.

Nach Abschluss des UVP-Verfahrens durch den Generalübernehmer wird in der 1. Hälfte 2010 mit der Ausführung begonnen; Fertigstellung 2011.

Die erste Vollsaison im Spielbetrieb ist 2012.

## **2. Kosten und Förderung**

Die Gesamtkosten sind derzeit nach einer Grobkostenschätzung auf Preisbasis November 2007 mit € 25.692.728,- (exkl. USt.) veranschlagt. Davon betragen die Errichtungskosten für das Stadion € 18.000.000,--.

Die Grundstückskosten und die Errichtung der Parkplätze betragen € 7.692.728,--.

Diese genannten Gesamtkosten verstehen sich excl. Valorisierung, Zwischenfinanzierung und USt..

Die Beteiligung erfolgt durch Übernahme des Leasingvertrages durch das Land NÖ, wobei die dargestellten Mittel von Bund und Stadt St. Pölten so berücksichtigt werden, dass sich als Leasingbasis ein Betrag von € 9.846.364,-- ergibt.

Auf Basis dieser Gesamtkosten ergeben sich für das Land NÖ folgende jährliche, vorläufige Leasingraten:

Immobilien, Laufzeit 25 Jahre	€ 677.209,25
-------------------------------	--------------

Die für das Landesbudget endgültigen Belastungen können erst nach Vorliegen der Endabrechnung ermittelt werden.

Entsprechend einer Grundsatzvereinbarung zwischen dem Land NÖ und dem Bund vom 29.09.2006 beteiligt sich der Bund im Sinne des Bundessportförderungsgesetzes an einem Drittel der Errichtungskosten Stadion. Auf Basis der oben angeführten Errichtungskosten beträgt die Beteiligung des Bundes derzeit € 6.000.000,-.

Die endgültige Genehmigung des Finanzministeriums gibt es nach Vorliegen aller baubehördlichen und landesinternen Genehmigungen.

Die Stadt St. Pölten übernimmt die Finanzierung der Grundstücke und Errichtung der erforderlichen Parkplätze in Höhe von € 9.846.364,- wobei dieser Betrag zum Teil als Sacheinlage eingebracht wird.

Ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss vom 11.7.2008 liegt vor.

## FINANZIERUNGSPLAN

Projekt: Landessportschule St. Pölten – 8. Bauabschnitt  
Stadion St. Pölten

Leasingnehmer: Land Niederösterreich

Leasinggeber: Treisma Grundstücksverwaltungs Gesellschaft m.b.H.

Errichtungskosten (exkl. Ust, Bauzinsen, Valorisierung)	€ 18.000.000,--
abzügl. Subvention von Dritten an LG (Beitrag Bund)	<u>€ 6.000.000,--</u>
gekürzte Errichtungskosten (exkl. Ust, Bauzinsen, Valorisierung)	€ 12.000.000,--
Grundanteil exkl. Nebenkosten	<u>€ 970.575,--</u>
gekürzte Gesamtinvestitionskosten	€ 12.970.575,--

gekürzte Gesamtinvestitionskosten	€ 12.970.575,--
abzügl. Sofortkaution (Beitr. Stadt St. Pölten, eingebr. über Land NÖ)	<u>€ 3.124.211,--</u>
Leasingberechnungsbasis exkl. Ust.	€ 9.846.364,--

Grundvertragsdauer	25 Jahre
Wirtschaftliche Nutzungsdauer	33,33 Jahre

Nettoleasingrate p.a.	€ 677.209,25
zuzügl. 20 % Ust.	<u>€ 135.441,85</u>
Bruttoleasingrate p.a.	€ 812.651,10

Restbuchwert	€ 3.970.575,--
(davon werden EUR 3.124.211,-- als Sofortkaution eingebracht, somit kalk. Restwert EUR 846.364,--)	

Basiszinssatz: 12 Monate Euribor lt. Tabelle 2.6 'Euro-Geldmarktsätze' der Österreichischen Nationalbank des Monats Mai 2008, d.s. 4,99% zuzügl. 0,39% Punkte = 5,38% p.a. gj. dek. kal/360

### **3. Finanzierung**

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt analog der Finanzierung der Landessportschule durch ein Leasingmodell. Leasinggeber wird die Treisma Grundstücksverwaltungs Gesellschaft m.b.H., eine 100 %ige Tochter der NÖ Hypo Leasing, sein. Treisma ist bereits Leasinggeber für Landessportschule und Eigentümer eines Grundstückes für das Stadionprojekt. Die Leistungen der funktionalen Ausschreibung und die Projektabwicklung wird von der NÖ. Hypo Bauplanungs- und Bauträgergesellschaft m.b.H für die Treisma besorgt. Leasingnehmer wird alleine das Land NÖ.

Der Bund und die Stadt St. Pölten bringen Ihren Beitrag als Förderungen in den Leasingvertrag ein.

Das Land NÖ wird an die Landessportschule, zu noch festzulegenden Konditionen, weitervermieten. Die Landessportschule wird an den Sportklub Niederösterreich weitervermieten.

Zur Nutzung von Synergien wird das Stadion von der Landessportschule betrieben. Grundidee des im Detail noch auszuarbeitenden Betriebskonzepts, ist eine strikte Trennung zwischen Stadionbetrieb durch Landessportschule und Spielbetrieb durch Sportklub Niederösterreich.

Auf Basis von Vergleichswerten mit ähnlichen Stadien ist mit jährlichen - vom Leasingnehmer zu tragenden - Betriebskosten in der Höhe von mindestens € 500.000,- exkl. USt. zu rechnen. Nach Feststehen der Höhe der Miete und Betriebskosten für die Landessportschule ist der bestehende Fördervertrag zwischen Landessportschule und Land NÖ anzupassen.

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

1. Das Projekt „NÖ Landessportschule St. Pölten – 8. Ausbaustufe, Stadion“ mit einer Beteiligung des Landes NÖ in der Höhe von € 9.846.364,-- excl. USt. an den Gesamtkosten in der Höhe von € 25.692.728,-- excl. USt. wird grundsätzlich genehmigt.
2. Die Gesamtkosten verstehen sich excl. Valorisierung, Zwischenfinanzierung und USt.. Die Finanzierung erfolgt im Leasingweg durch das Land NÖ, unter Beteiligung des Bundes und der Stadt St. Pölten. Als Leasingbasis ergibt sich ein Betrag von € 9.846.364,--.  
Auf Basis dieser Kosten ergeben sich für das Land NÖ folgende jährliche, vorläufige Leasingraten:

Immobilien, Laufzeit 25 Jahre                      € 677.209,25

Die für das Landesbudget endgültigen Belastungen können erst nach Vorliegen der Endabrechnung ermittelt werden.

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

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

NÖ Landesregierung  
Im Auftrage  
Dr. Bohuslav  
Landesrat

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung